

省エネ改修ビジネスのすすめ

第1回 なぜドイツに注目するのか



中谷 哲郎

1972年生まれ。元リフォーム産業新聞取締役編集長。2012年に退社し、株式会社日本エネルギー機関（JENA）を設立、代表取締役に就任する。ドイツ在住環境ジャーナリスト、村上敦に師事し、日本へドイツの省エネ建築のノウハウを提供する。

はじめまして。日本エネルギー機関（JENA）の中谷哲郎です。当社はドイツ並びにヨーロッパの省エネ建築、再生可能エネルギーなど持続可能な社会づくりに必要な先進的なノウハウを日本のみなさんにお届けする会社です。当欄では、日本とドイツの省エネ改修、リフォーム市場について比較しながら、これから日本の住宅マーケットを占って行きたいと考えております。

皆さん、いきなり質問です。

ドイツのリフォーム市場はどれくらいの規模だと思いますか？

ヒント1 ドイツは日本よりひと回り小さい国です。人口は8180万人、GDPも3.6兆ドルと日本に次いで世界第4位。日本のそれらとかけ離れた小国ではありません。

ヒント2 ドイツは日本より住宅ストック数は少ない国です。日本は約5700万戸。ドイツは約4000万戸。

ヒント3 ドイツの新築住宅着工数は年間17～18万戸前後。

ヒント4 日本にリフォーム市場は約7兆円。

さあ、ここまでヒントがあればお分かりでしょう。ドイツのリフォーム市場はどれくらいの規模でしょうか？

答えは…約1791億ユーロ。1ユーロ140円だとして、約25兆円。

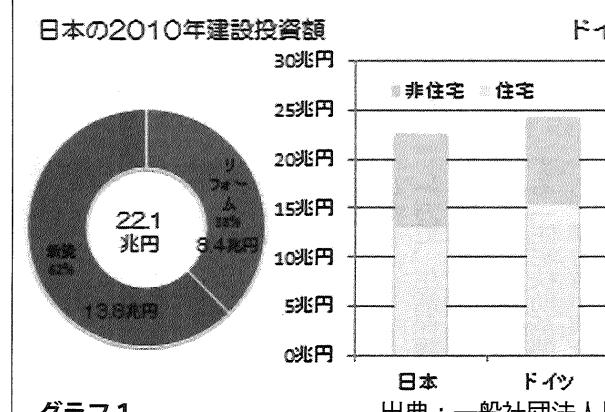
グラフ1をご覧ください。

これは2010年の日本とドイツの民間建設投資額を比較したものです。ドイツの新築市場は前述のように年間着工件数ベースで15～16万戸程度。その代わり、リフォーム市場が全体の76%を占める改修中心の市場へと転換を果たしたのです。さらに注目をして

いただきたいのが、全体の建設投資額です。

日本はいまだに新築中心のマーケットを形成しておりますが、90万戸も作って、なんとか22兆円。

一方ドイツは、新築はわずか市場の24%、残り76%を改修マーケットという完全ストック中心市場であっても、その市場合計は2359億ユーロ。33兆円以上と完全に日本市場を上回っているのです。



私がなぜドイツという国の住宅市場を注視しているのか？という問い合わせに対する答えはここにあります。

「ドイツはすでにストック中心のマーケットへと変貌を遂げた先輩であるから」です。

ドイツの住宅市場は2000年頃に新築の市場規模よりリフォーム市場規模が逆転、今では市場の3/4がリフォーム市場という社会への転換に成功したのです=グラフ2。つまり、同じ戦後敗戦国として、モノづくり得意とし、世界屈指の経済大国へとのし上がった両国が、少子高齢化を迎え、成熟国となつた時にどのような住宅市場を構成していくかを考えた場合、ドイツの取り組みは大変参考になるのではと考えたのです。

中でも、注目は「省エネ改修」です。グラ

フ1にもあるようにドイツの住宅市場の1/4が省エネ改修の市場なのです。613億ユーロ、8.5兆円の市場です。日本のリフォーム市場規模全体よりも大きな市場が形成されています。

日本においても、2020年に新築住宅における省エネ基準義務化など、世界各国に遅ればせながらではありますが、住宅の省エネ性能にスポットライトが

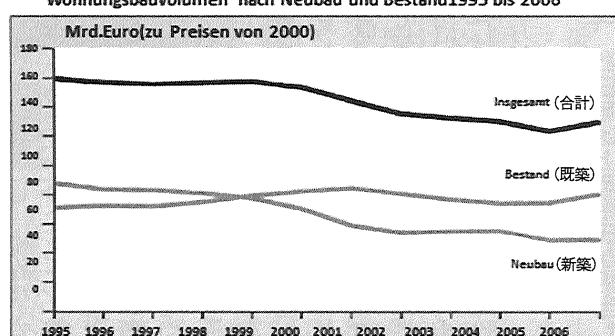
当たり始めております。この省エネ改修の市場こそ、これからの市場ととらえております。しかし、一朝一夕にはできることではありません。1戸1戸異なる住宅をその程度や周辺環境、住まい手の健康などに配慮しながらオーダーメイドで作り上げていくノウハウは早々蓄積できるものではありません。

ません。したがって、この市場でシェアを取っていくには、ただ一つ「早く参入すること」でしょう。

1件でも多く、経験と実績を積み重ねることが成功への近道だと考えます。

次回以降は、ドイツの様々な省エネ改修の事例を中心に、その手法を解説紹介していきます。

住宅建物の建設費総額の推移
Wohnungsbauvolumen nach Neubau und Bestand 1995 bis 2006



グラフ2 出典：一般社団法人日本エネルギーパス協会