

地域経済動向調査報告書

～平成 29 年度 伴走型小規模事業者支援推進事業～

平成 29 年 12 月

喜連川商工会

目次

I. 調査の概要.....	2
1. 調査の目的.....	2
2. 調査内容.....	2
II. リフォーム業界の現状.....	3
1. 市場規模.....	3
2. 消費者のニーズと変化.....	5
III. 地域単位でみるリフォーム現状.....	7
1. 新築着工数.....	7
2. さくら市の総住宅数と築年数別住宅数.....	7
3. リフォームの状況.....	8
4. 喜連川地区の住居関連支出額（参考）.....	14
5. リフォームに関する行政の支援施策（参考）.....	15
IV. さくら市及び喜連川地区の現状.....	16
1. 世帯数・人口の推移.....	16
2. 経済動向.....	20
V. まとめ.....	22

I. 調査の概要

1. 調査の目的

地域の経済動向に関する情報を収集し、調査結果から消費者の購買実態・消費行動等、これに対する小規模事業者の実態・経済動向等について分析する。

本調査においては、当商工会の経営発達支援計画の重点支援対象事業者である「リフォームセンターきつれ川」加盟事業者の販路開拓等に資すべく、リフォーム業界の動向と消費者の需要動向を中心に明らかにする。

2. 調査内容

出典資料は以下の通り（インターネットによる出典）。

<出典資料>

- ・総務省統計局「平成 25 年住宅・土地統計調査」
- ・国土交通省「平成 28 年度 住宅経済関連データ」
- ・国土交通省「平成 28 年度住宅市場動向調査報告書」
- ・国土交通省
 - 「中古住宅・リフォームトータルプラン参考資料（データ、制度概要等）」
- ・住民基本台帳
- ・栃木県「平成 28 年度栃木県内の新設住宅着工戸数（概要）」
- ・栃木県「平成 25 年住生活総合調査結果」（栃木県版）
- ・栃木県「平成 26 年度とちぎの市町村民経済計算（概要）」
- ・さくら市「年齢別人口統計表」
- ・さくら市「さくら市人口ビジョン」
- ・公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター
 - 「住宅リフォームの市場規模（2016 年版）」
- ・日本統計センター「市場情報評価ナビ MieNa 2017 年度版」

平成 29 年 12 月

中小企業診断士 東 健司

II. リフォーム業界の現状

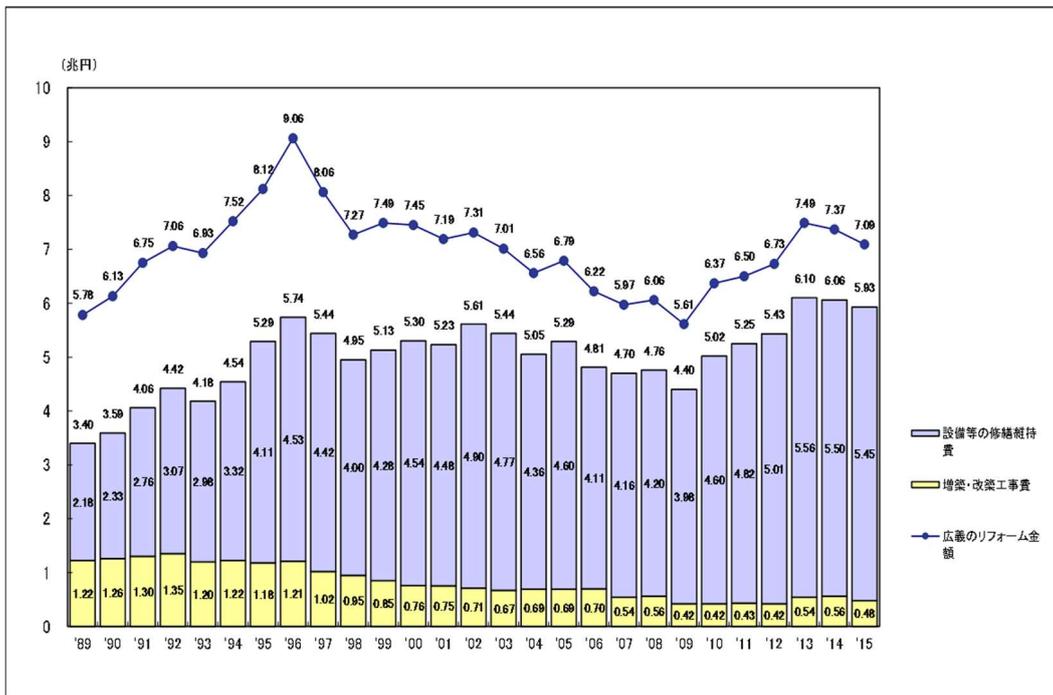
1. 市場規模

(1) 全国の市場規模

平成 27 年（2015 年）の全国の住宅リフォームの市場規模は、約 7 兆円と推計され、前年を 3,700 億円下回っている。

今後、人口・世帯数の減少、新築住宅の性能向上等を背景に、市場の成熟化、市場規模の縮小が予想される。一方で、平成 28 年 3 月に閣議決定された住生活基本計画では、既存住宅流通・リフォームの市場規模を倍増し、20 兆円市場にすることを目指すとされ、平成 28 年 6 月に閣議決定された「日本再興戦略 2016」では、「既存住宅流通・リフォーム市場」を有望成長市場と位置付けるなど、市場の整備・拡大に向けた施策が取られ、一定規模の市場は創出されるものと見込まれる。

図表：住宅リフォームの市場規模の推移



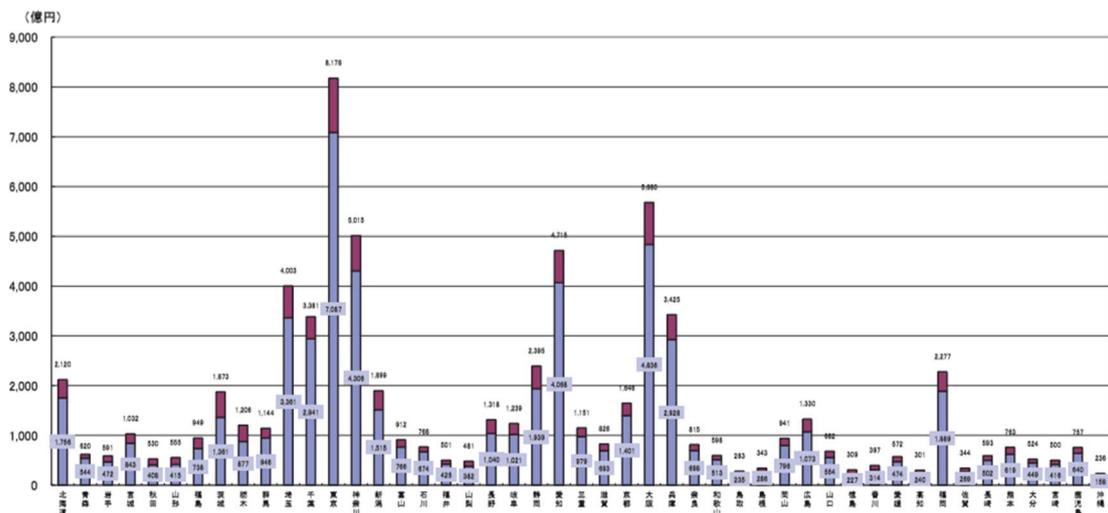
注) ①「広義のリフォーム市場規模」とは、住宅着工統計上「新設住宅」に計上される増築・改築工事と、エアコンや家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額を言う。
 ②推計した市場規模には、分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれていない。
 ③本市場規模は、「建築着工統計年報」（国土交通省）、「家計調査年報」（総務省）、「全国人口・世帯数・人口動態表」（総務省）等により、公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターが推計したものである。

出典：国土交通省「平成 28 年度 住宅経済関連データ」

(2) 栃木県の市場規模

平成 27 年の栃木県の住宅リフォーム市場は、1,189 億円と推計されている。

図表：平成 27 年都道府県別の住宅リフォーム市場規模の試算



注) ① 色の棒グラフは、都道府県別の「住宅リフォーム市場規模（増築・改築工事費及び設備等の修繕維持費の合計）」を示している。（棒グラフの中央にある数値）
 ② 色の棒グラフは、住宅着工統計上「新設住宅」に計上される増築・改築工事、エアコンや家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額を示している。
 ③ 色と色の棒グラフの合計は、都道府県別の「広義のリフォーム市場規模」を示している。（棒グラフの上部の数値）

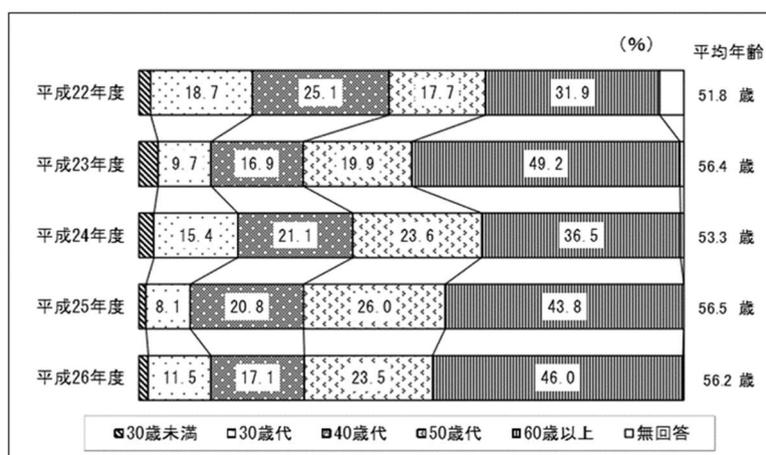
出典：公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住宅リフォームの市場規模（2016年版）」

2. 消費者のニーズと変化

(1) リフォームを行った世帯の世帯主年齢

リフォーム実施世帯の世帯主は、60歳以上が46.0%で最も多く、次いで50歳代が23.5%、40歳代が17.1%と続いており、比較的年齢層が高い人がリフォームを行っているといえる。平均年齢は56.2歳である。

図表：リフォームを行った世帯の世帯主の年齢

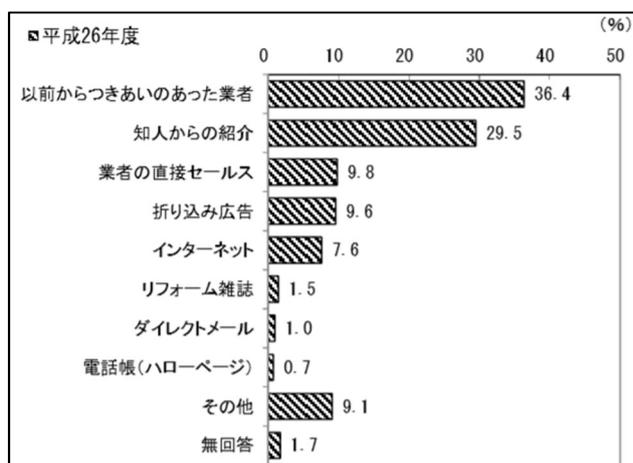


出典：国土交通省「平成28年度住宅市場動向調査報告書」

(2) リフォームの検討時の情報源

リフォーム実施世帯における施工者に関する情報収集方法は、「以前からつきあいのあった業者」が36.4%と最も多く、次いで「知人からの紹介」が29.5%となっており、身近な人から情報を得ている人が多い。

図表：施工者に関する情報収集方法（複数選択）

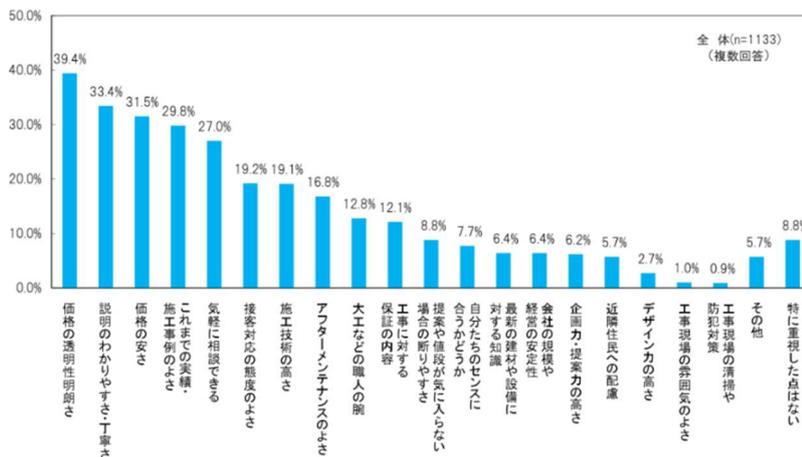


出典：国土交通省「平成28年度住宅市場動向調査報告書」

(3) 業者選定時に重視する点

リフォーム経験者の業者選びの重視点は「価格の透明性・明朗さ」が最も高く約4割。次いで「説明の分かりやすさ・丁寧さ」「価格の安さ」が挙げられている。また、「接客対応の態度の良さ」も約2割となっている。

図表：業者選定時に重視する点

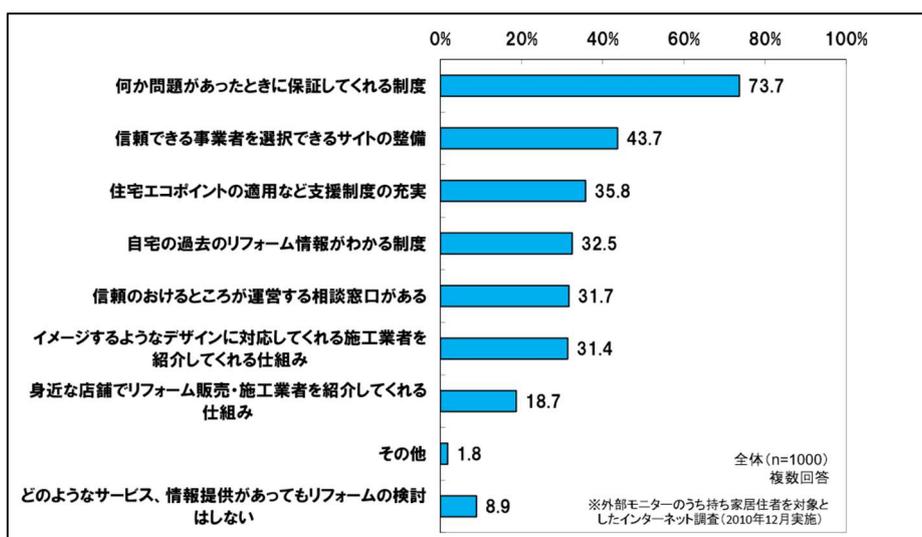


出典：国土交通省「中古住宅・リフォームトータルプラン参考資料（データ、制度概要等）」

(4) リフォームを行いやすくするための要望

リフォームを行いやすくするための要望として、「何か問題があったときに保証してくれる制度」を挙げる意見が最も多く73.7%となっている。

図表：今後リフォームを実施・検討するうえで必要な制度、仕組み



出典：国土交通省「中古住宅・リフォームトータルプラン参考資料（データ、制度概要等）」

Ⅲ. 地域単位でみるリフォーム現状

1. 新築着工数

(1) 栃木県及びさくら市の新築着工数推移

新築住宅の着工数は年々減少し、平成 17 年度と平成 28 年度を比較すると県内で 5,000 戸以上、さくら市内では 200 戸弱の減少となっている。

図表：栃木県・さくら市の新築着工数

市町村別	利用関係別	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
		戸数											
栃木県計	計	20219	21457	17188	18169	13962	13242	13096	15328	14418	13479	13122	14602
	持家	8755	9001	7993	8072	7126	7218	7306	7758	8101	6264	6243	6289
	貸家	8774	8732	6866	7920	5146	4317	3673	4954	4089	4692	4757	5446
	給与住宅	139	134	247	427	197	103	54	463	49	102	39	150
	分譲住宅	2551	3590	2082	1750	1493	1604	2063	2153	2179	2421	2083	2717
さくら市	計	507	647	442	433	333	304	294	311	360	368	256	317
	持家	242	260	221	232	191	211	197	212	257	182	154	153
	貸家	250	347	192	170	104	62	38	68	33	131	51	99
	給与住宅	0	2	2	1	0	0	0	0	2	0	6	0
	分譲住宅	15	38	27	30	38	31	59	31	68	55	45	65

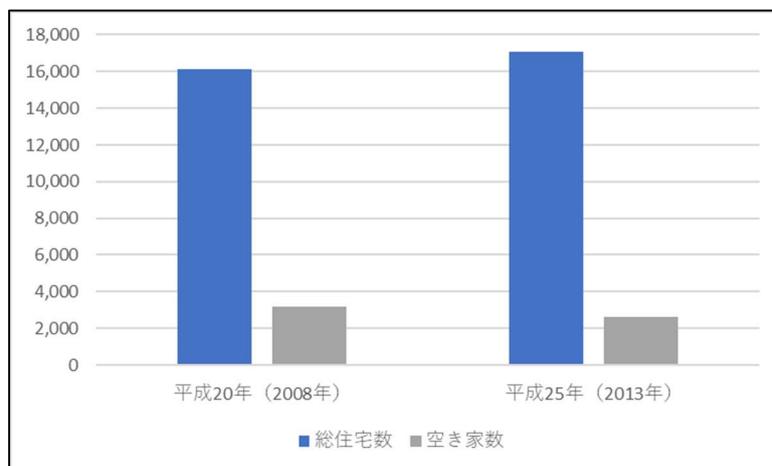
出典：栃木県「平成 28 年度栃木県内の新設住宅着工戸数（概要）」

2. さくら市の総住宅数と築年数別住宅数

(1) 総住宅数

さくら市の総住宅数は平成 20 年（2008 年）の 16,120 戸から平成 25 年（2013 年）には 17,050 戸に増加している。空き家数は平成 20 年（2008 年）の 3,170 戸から平成 25 年（2013 年）は 2,630 戸に減少している。

図表：さくら市の総住宅数・空き家数

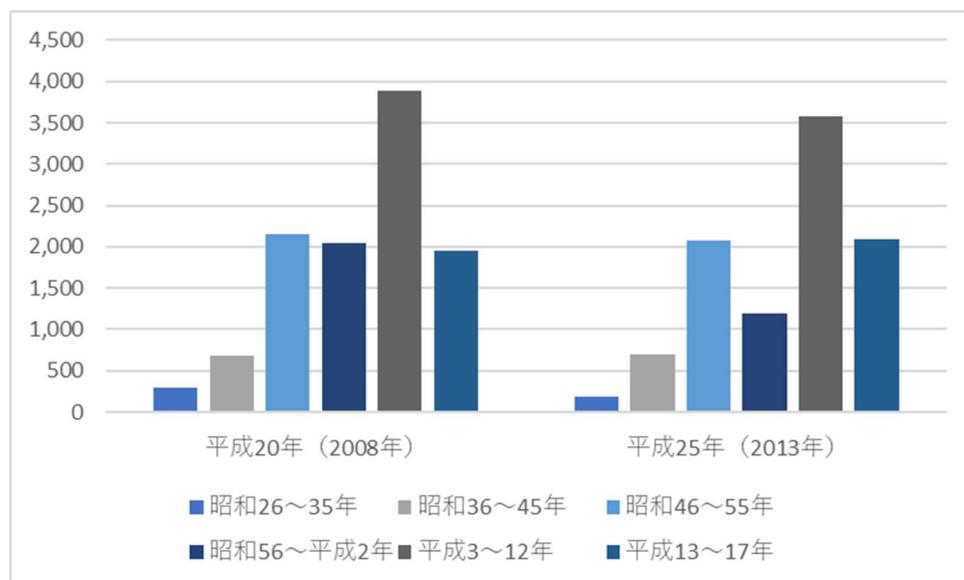


出典：総務省統計局「平成 25 年住宅・土地統計調査」

(2) 築年数別住宅数

経年と共に変化がみられるが、特に昭和56年～平成2年の間に建てられた住宅の減少が平成20年(2008年)の2,050件から平成25年(2013年)の1,190件と著しい。建築後比較的新しい平成3年～12年の住宅も3,890件から3,580件と減少が目立つ。

図表：さくら市築年数別住宅数



出典：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」

3. リフォームの状況

(1) 栃木県の世帯収入別にみるリフォーム

平成25年(2013年)の調査によると、平成21年以降にリフォームを行った世帯の総収入は500万円～700万円の世帯が最も多く、200万円～300万円、300万円～400万円と続いている。世帯収入別の世帯数と比例しており、世帯収入とリフォームの実施の有無の間には目立った相関はないといえる。

図表：世帯収入別リフォーム工事の状況

平成21年以降のリフォーム工事の 状況（2区分）、 世帯の年間収入階級（10区分）	総 数	一戸建				
		総 数	木 造 (防火木造 を除く)	防火木造	非木造	その他
持 ち 家 総 数	515,200	501,400	165,100	307,800	27,600	900
100 万 円 未 満	24,000	23,500	12,000	10,800	700	0
100 ～ 200	55,300	54,100	23,700	28,400	1,900	100
200 ～ 300	79,200	77,600	29,700	44,700	3,100	100
300 ～ 400	75,000	73,400	24,800	45,000	3,600	100
400 ～ 500	68,300	66,800	20,300	42,600	3,800	200
500 ～ 700	96,800	93,600	25,700	61,800	6,000	200
700 ～ 1000	73,400	70,700	17,900	48,000	4,600	200
1000 ～ 1500	31,400	30,700	8,100	19,800	2,700	100
1500 ～ 2000	5,300	5,100	1,100	3,400	500	-
2000 万 円 以 上	3,300	3,200	800	1,800	600	0
不 詳	3,100	2,600	1,100	1,300	200	-
リフォーム工事をを行った	155,400	152,400	52,600	91,300	8,200	300
100 万 円 未 満	7,000	7,000	3,300	3,400	200	0
100 ～ 200	17,200	16,700	7,100	8,900	600	0
200 ～ 300	25,900	25,500	9,700	14,800	1,000	-
300 ～ 400	23,800	23,500	8,300	14,200	1,100	0
400 ～ 500	19,700	19,400	6,300	11,800	1,200	0
500 ～ 700	26,500	26,000	7,700	16,700	1,500	100
700 ～ 1000	21,100	20,500	6,200	13,000	1,200	100
1000 ～ 1500	10,800	10,500	2,900	6,700	900	0
1500 ～ 2000	1,900	1,800	500	1,000	200	-
2000 万 円 以 上	1,500	1,400	400	800	200	-
不 詳	-	-	-	-	-	-
リフォーム工事をしていない	359,800	349,000	112,500	216,400	19,400	600
100 万 円 未 満	17,000	16,600	8,700	7,400	500	-
100 ～ 200	38,200	37,400	16,500	19,500	1,300	0
200 ～ 300	53,300	52,100	20,000	29,900	2,100	100
300 ～ 400	51,200	49,900	16,500	30,800	2,500	100
400 ～ 500	48,500	47,400	13,900	30,800	2,500	200
500 ～ 700	70,300	67,600	17,900	45,100	4,500	100
700 ～ 1000	52,300	50,200	11,700	35,100	3,400	100
1000 ～ 1500	20,700	20,200	5,200	13,200	1,700	100
1500 ～ 2000	3,500	3,300	600	2,400	300	-
2000 万 円 以 上	1,800	1,800	300	1,000	400	0
不 詳	3,100	2,600	1,100	1,300	200	-

出典：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」

(2) 住宅の個別要素に対する評価（栃木県）

住宅の評価について、個別要素ごとの不満率を見ると、「高齢者などへの配慮」が 56.0%と最も高く、次いで「冷暖房などの省エネルギー性」(52.4%)、「住宅の断熱性や気密性」(50.2%)と続いている。

住宅の評価において、個別要素ごとの不満率が40%以上の上位8項目においては、今回を含む過去3回の調査と比較して、「火災に対する安全性」(+7.1 ポイント)、「住宅のいたみの少なさ」(+4.7 ポイント)、「地震時の住宅の安全性」(+4.5 ポイント)で増加しているのに対して、「高齢者などへの配慮」(-9.5 ポイント)、「住宅の防犯性」(-6.6 ポイント)は減少している。

図表：住宅の個別要素に対する評価

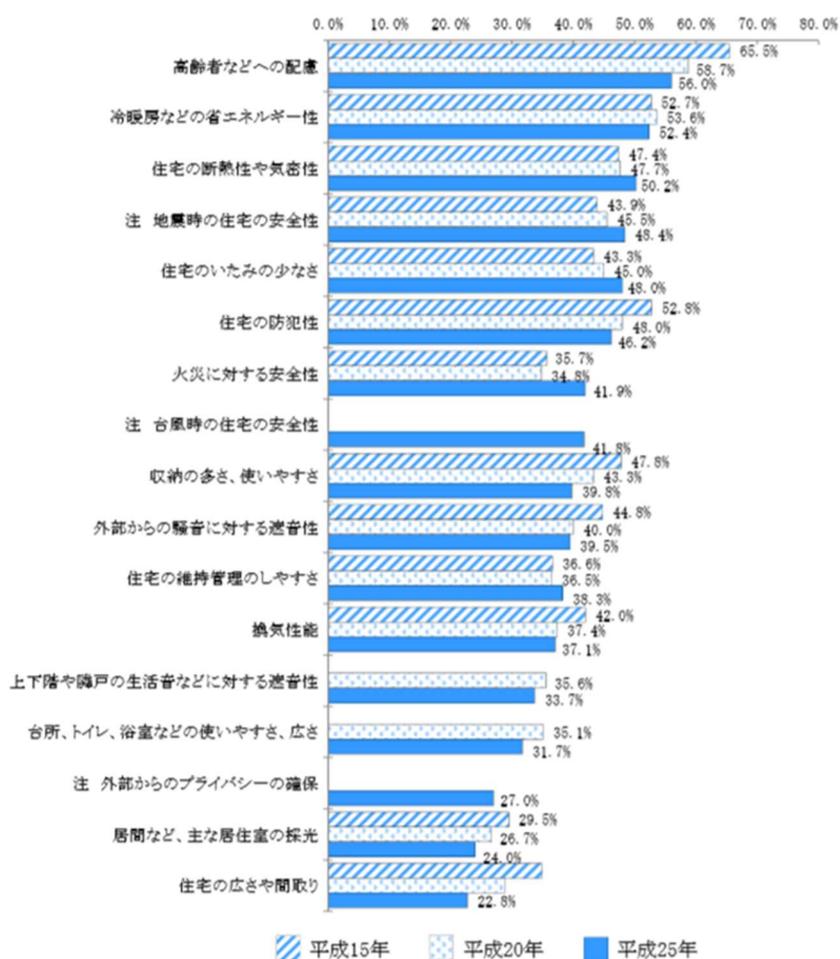


図 10 住宅の個別要素に対する不満率

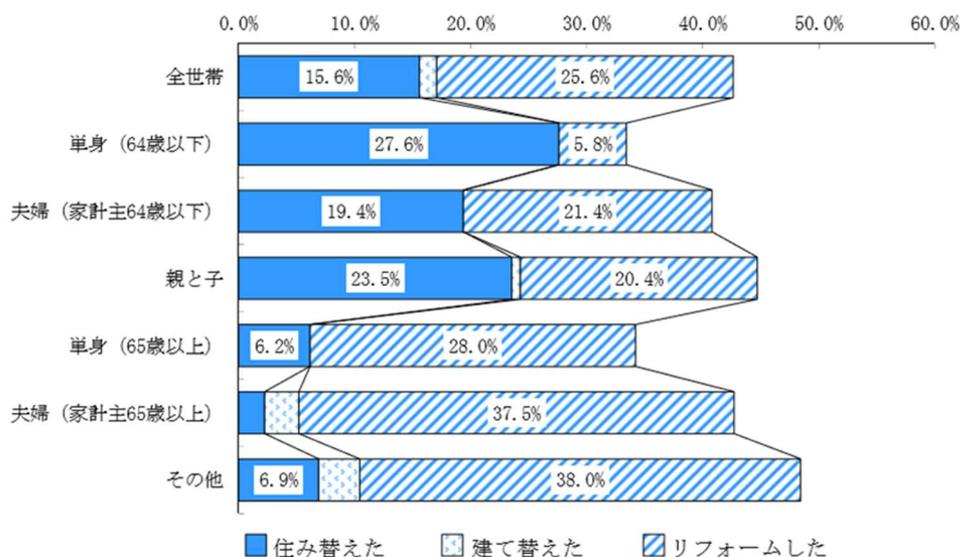
注 平成25年の調査では、従前の「地震・台風時の住宅の安全性」を「地震時の住宅の安全性」と「台風時の住宅の安全性」に分けて調査した。ここでは従前の調査結果を「地震時の住宅の安全性」と並べて表示した。また「外部からのプライバシーの確保」を新規に調査した。

出典：栃木県「平成25年住生活総合調査結果」

(3) 最近5年間に実施した家族構成別リフォームの実施状況（栃木県）

リフォームを実施した世帯について、家族構成別に見ると、「その他」が38.0%とも多く、次いで「家計主が65歳以上の夫婦のみの世帯」が37.5%、「65歳以上の単身世帯」が28.0%、「家計主が64歳以下の夫婦のみの世帯」が21.4%となっている。

図表：最近5年間に実施した家族構成別改善の実施状況

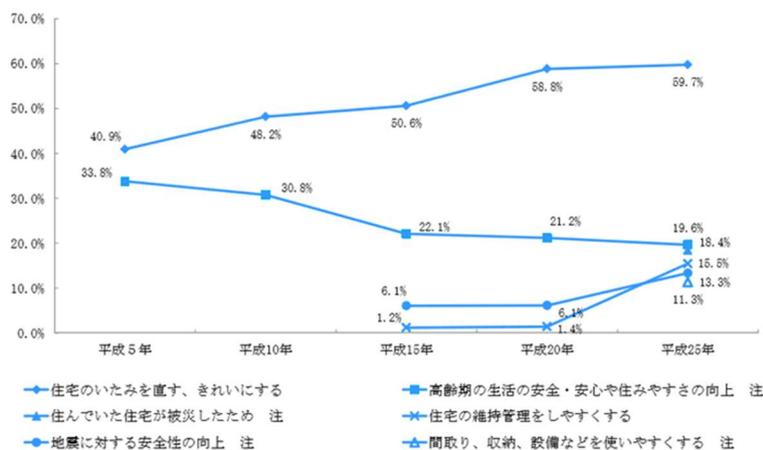


出典：栃木県「平成25年住生活総合調査結果」

(4) 最近5年間に実施した改善の主な目的(栃木県)

「住宅のいたみを直す、きれいにする」が59.7%と最も多く、次いで「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」が19.6%となっている。経年変化を見ると、「住宅のいたみを直す、きれいにする」は増加傾向にあり、平成5年の40.9%から平成25年は59.7%になっている。「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」は総じて減少し、平成5年の33.8%から平成25年は19.6%になっている。

図表：最近5年間に実施した改善の主な目的

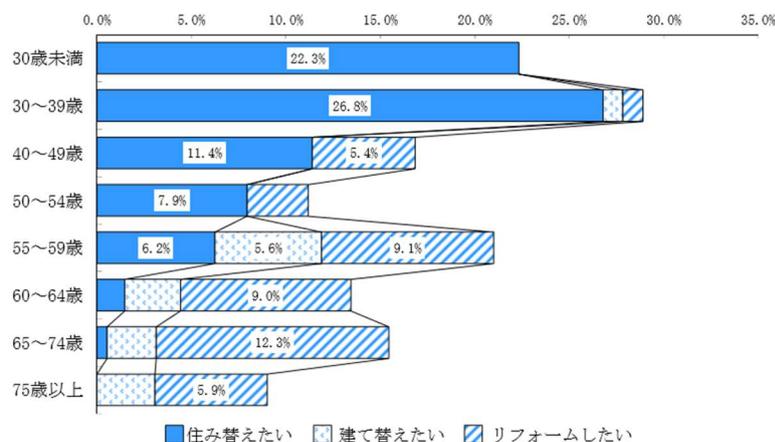


出典：栃木県「平成25年住生活総合調査結果」

(5) 家計主の年齢別の改善意向(栃木県)

家計主の年齢が55～59歳、60～64歳、65～74歳の世帯において、リフォーム意向を持つ割合が大きくなっている(55～59歳9.1%、60～64歳9.0%、65～74歳12.3%)。

図表：家計主の年齢別の改善意向

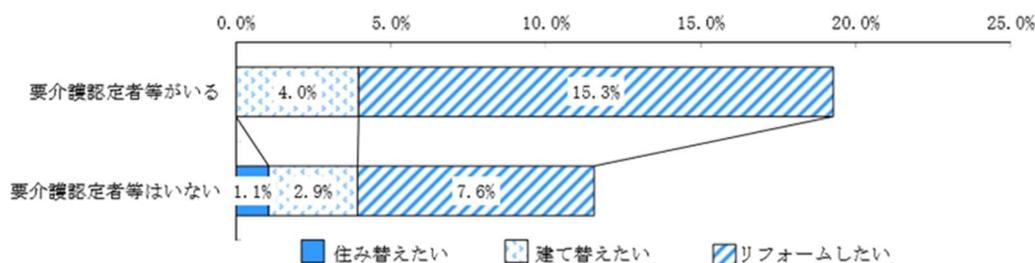


出典：栃木県「平成25年住生活総合調査結果」

(6) 要介護者等のいる世帯の改善意向（栃木県）

高齢者のいる持家世帯に関して、要介護者等の有無別に住み替え・改善意向を見ると、要介護者等のいる世帯の「リフォームしたい」の割合は15.3%と、いない世帯の7.6%に比べ大きくなっている。

図表：要介護者等のいる世帯の改善意向

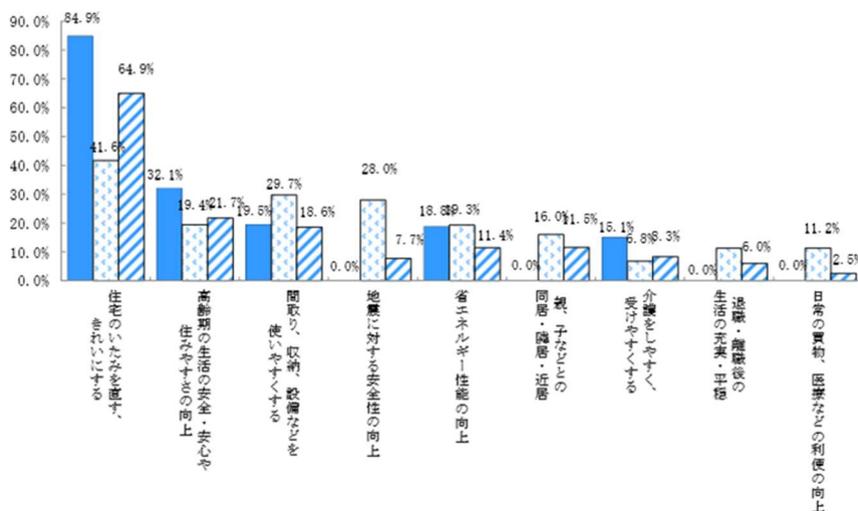


出典：栃木県「平成 25 年住生活総合調査結果」

(7) 高齢者世帯の改善の目的（栃木県）

（提示した項目のうち主なもの 2 つまで記入できる方式で調査し、当該項目を選択した世帯の割合）「住宅のいたみを直す、きれいにする」がもっとも多く（単身 84.9%、夫婦 41.6%）、次いで「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」となっている（単身 32.1%、夫婦 19.4%）。全世帯と比較すると、「住宅のいたみを直す、きれいにする」の割合が大きくなっている。

図表：高齢者世帯の改善の目的



出典：栃木県「平成 25 年住生活総合調査結果」

4. 喜連川地区の住居関連支出額（参考）

（1）喜連川地区の住居関連支出額

持ち家世帯が多いこともあり「家賃地代支出額」は少ないのに対し、「設備修繕・維持費支出額」「設備材料購買力」は比較的高く、リフォームや修理を行いながら長期間の住宅利用が窺える。

図表：喜連川地区とさくら市の水準比較

	持ち家世帯数 /比率	住居費 支出額	家賃地代 支出額	設備修繕・ 維持費支出額	設備材料 購買力
喜連川地区 3 km圏内※	1,752 世帯 /73.09%	629.1 百万円	317.6 百万円	299.9 百万円	81.2 百万円
さくら市内 3 km圏内平均	2,842 世帯 /75.13%	1,087.7 百万円	589.0 百万円	464.2 百万円	126.8 百万円

※半径 3 km圏内に含まれる各町丁データを面積比で配分し集計した値

出典：「市場情報評価ナビ MieNa 2017 年度版」

5. リフォームに関する行政の支援施策（参考）

(1) リフォームに関する補助金・減税

対象工事等	内容	補助額(円)	備考		
① 開口部の断熱改修	ガラス交換、内窓設置、外窓交換、ドア交換	3,000~25,000/箇所	合計額が 50,000円 以上であること		
② 外壁の断熱改修 屋根・天井の断熱改修 床の断熱改修	住宅の建て方、断熱材の区分に応じて定める断熱材使用量以上のもの。()内は部分断熱の場合。	120,000(60,000)			
		36,000(18,000)			
		60,000(30,000)			
③ 設備エコ改修 (右欄のエコ住宅設備のうち3種類以上を設置するもの)	太陽熱利用システム、節水型トイレ、高断熱浴槽、高効率給湯機	24,000			
	節湯水栓	3,000			
④ 併せて対象とするリフォーム等	A. バリアフリー改修	手すり設置、段差解消	6,000	各1カ所のみ対象	
		廊下幅等の拡張	30,000		
	B. エコ住宅設備の設置	1種類又は2種類の設置	設備エコ改修に同じ	リフォーム瑕疵保険に加入するものに限る 各1カ所のみ対象	
	C. 木造住宅の劣化対策工事	小屋裏	小屋裏換気口設置		8,000
			小屋裏点検口設置		3,000
		浴室・脱衣室	浴室のユニットバス設置		30,000
			脱衣室の耐水性仕上げ		8,000
		床下等	外壁の軸組等及び土台の防腐防蟻措置		20,000
			土間コンクリート打設		120,000
		床下点検口設置	3,000		
D. 耐震改修	耐震改修	150,000	1戸当たり		
E. リフォーム瑕疵保険	リフォーム瑕疵保険への加入	11,000	1契約当たり		

(2) 栃木県内及びさくら市における支援制度

実施地域	制度名	支援分類	支援方法	工事施工者
さくら市	再生可能エネルギー利用機器設置費補助事業	省エネルギー化	補助	要件なし
さくら市	さくら市木造住宅耐震診断補助制度	耐震化	補助	登録事業者による実施
さくら市	さくら市木造住宅耐震改修補助制度	耐震化	補助	
さくら市	浄化槽設置費補助事業	環境対策	補助	浄化槽設備士の資格を有する者が施工又は監督すること。
さくら市	さくら市住宅改修費給付事業	バリアフリー化	補助	
さくら市	住宅用火災警報器等購入設置助成事業	防災対策	補助	要件なし
栃木県全域	栃木県民間住宅耐震診断等助成事業	耐震化	補助	要件なし
栃木県全域	栃木県民間住宅耐震改修等助成事業	耐震化	補助	要件なし

※記載の補助金・減税等は本報告書作成時点でのもの

IV. さくら市及び喜連川地区の現状

1. 世帯数・人口の推移

(1) 世帯数・人口

平成25年から平成28年の間、世帯数は緩やかに増加しているが、人口は減少傾向にある。町別（公称別）では、桜ヶ丘、フィオーレ喜連川の新興住宅地では人口・世帯数ともに増加しているが、その他の地域では緩やかな減少となっている。

図表：町別（公称別）世帯数及び人口

町名	平成25年				平成26年				平成27年				平成28年			
	世帯数	人口			世帯数	人口			世帯数	人口			世帯数	人口		
		総数(人)	男(人)	女(人)												
葛城	271	829	425	404	276	819	421	398	273	802	413	389	270	777	399	378
喜連川	1,660	4,253	2,154	2,099	1,652	4,152	2,107	2,045	1,652	4,099	2,067	2,032	1,651	4,072	2,053	2,019
鷺宿	266	891	453	438	267	876	453	423	262	867	448	419	258	845	436	409
小入	62	199	91	108	61	188	85	103	62	182	81	101	61	172	78	94
早乙女	159	521	266	255	157	520	266	254	160	506	255	251	163	502	255	247
上河戸	139	474	250	224	139	458	246	212	137	458	252	206	140	460	253	207
下河戸	268	708	344	364	267	700	343	357	259	676	332	344	261	654	323	331
南和田	57	220	115	105	60	217	113	104	59	209	107	102	59	208	107	101
金枝	124	447	214	233	126	449	216	233	129	441	212	229	130	435	209	226
鹿子畑	197	640	318	322	194	610	300	310	196	604	298	306	194	590	285	305
穂積	203	645	338	307	203	631	332	299	201	617	324	293	197	606	322	284
桜ヶ丘1丁目	67	134	73	61	78	156	85	71	81	164	91	73	85	173	93	80
桜ヶ丘3丁目	20	47	24	23	22	50	27	23	26	59	33	26	26	61	34	27
フィオーレ喜連川1丁目	37	78	42	36	37	78	39	39	38	79	38	41	40	83	41	42
フィオーレ喜連川2丁目	59	127	68	59	59	124	67	57	61	121	67	54	66	130	72	58
フィオーレ喜連川3丁目	124	281	149	132	124	287	153	134	128	293	154	139	134	297	160	137
フィオーレ喜連川4丁目	93	214	106	108	100	228	111	117	102	231	113	118	104	219	112	107
フィオーレ喜連川5丁目	70	159	78	81	83	186	94	92	84	185	91	94	85	187	92	95
総数	3,876	10,867	5,508	5,359	3,905	10,729	5,458	5,271	3,910	10,593	5,376	5,217	3,924	10,471	5,324	5,147

出典：住民基本台帳

(2) 年齢別人口（さくら市、5歳単位・外国人を除く）

最も多い年齢層が65歳～69歳、次いで40歳～44歳となり、10歳単位でみると40歳代が最も多く次いで60代となっている。

図表：さくら市の年齢別人口

年齢	平成29年		
	総数	男	女
総数	44,009	22,180	21,829
0歳～4歳	2,008	1,022	986
5歳～9歳	2,149	1,126	1,023
10歳～14歳	2,234	1,127	1,107
15歳～19歳	2,142	1,146	996
20歳～24歳	2,025	1,130	895
25歳～29歳	2,246	1,217	1,029
30歳～34歳	2,647	1,392	1,255
35歳～39歳	3,127	1,649	1,478
40歳～44歳	3,444	1,818	1,626
45歳～49歳	2,979	1,547	1,432
50歳～54歳	2,533	1,335	1,198
55歳～59歳	2,545	1,322	1,223
60歳～64歳	2,867	1,459	1,408
65歳～69歳	3,513	1,739	1,774
70歳～74歳	2,227	1,095	1,132
75歳～79歳	1,990	933	1,057
80歳～84歳	1,503	602	901
85歳～89歳	1,130	369	761
90歳～94歳	549	130	419
95歳～99歳	130	18	112
100歳～	21	4	17

出典：さくら市「年齢別人口統計表」

(3) 単身者世帯数 (さくら市)

平成2年から増加、平成27年度現在では1,000人を超え、65歳以上の3割弱が一人暮らしとなっている。

図表：さくら市の単身者世帯数

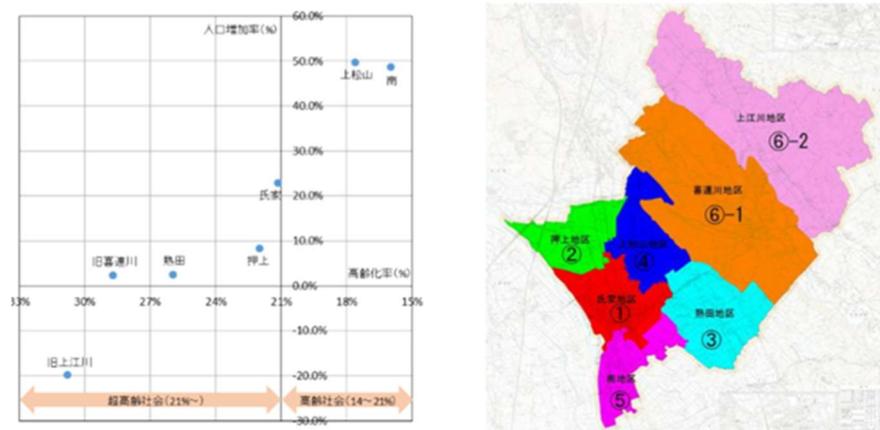
年度	区分	総数	65歳~69歳	70歳~74歳	75歳~79歳	80歳~84歳	85歳以上	65歳以上人口数	65歳以上人口に占める割合	総人口	
平成2年度	総数	183	61	60	33	18	11	3,209	12.80%	25,109	
	氏家	男	31	13	12	4	1	-	1,294	10.50%	12,316
		女	152	48	47	29	17	11	1,915	15.00%	12,793
	喜連川	総数	100	27	34	21	16	2	1,872	16.40%	11,434
		男	24	4	8	5	7	-	738	12.80%	5,763
	女	76	23	26	16	9	2	1,134	20.00%	5,671	
平成7年度	総数	244	78	70	59	27	10	3,925	14.60%	26,948	
	氏家	男	61	24	18	15	2	2	1,600	12.10%	13,266
		女	183	54	52	44	25	8	2,325	17.00%	13,682
	喜連川	総数	134	27	38	44	17	8	2,280	20.10%	11,341
		男	34	10	3	13	4	4	918	16.10%	5,705
	女	100	17	35	31	13	4	1,362	24.20%	5,636	
平成12年度	総数	325	82	84	81	55	23	4,673	16.30%	28,720	
	氏家	男	80	21	21	20	15	3	1,883	13.30%	14,111
		女	245	61	63	61	40	20	2,790	19.10%	14,609
	喜連川	総数	176	44	45	46	28	13	2,555	22.60%	11,310
		男	52	17	15	8	7	5	1,042	18.30%	5,687
	女	124	27	30	38	21	8	1,513	26.90%	5,623	
平成17年度	さくら市	総数	673	161	179	152	118	63	8,186	19.80%	41,383
	さくら市	男	210	65	56	37	35	17	3,416	16.60%	20,527
		女	463	96	123	115	83	46	4,770	22.90%	20,856
平成22年度	さくら市	総数	824	191	194	173	148	118	9,180	20.50%	44,768
	さくら市	男	271	92	71	43	36	29	4,014	17.20%	23,303
		女	553	99	123	130	112	89	5,166	24.10%	21,465
平成27年度	さくら市	総数	1,119	301	249	219	177	173	10,648	23.70%	44,901
	さくら市	男	421	150	112	76	38	45	4,746	20.30%	23,368
		女	698	151	137	143	139	128	5,902	27.40%	21,533

出典：住民基本台帳

(4) 地区別の人口増加率と高齢化率の関係

喜連川地区は、現在は人口増加がみられるものの、既に超高齢社会に含まれており、今後も高齢化が進むとともに、徐々に人口減少の段階に踏み込む区域であると考えられる。

図表：喜連川地区の人口増加率と高齢化率の関係



データ：住基台帳、さくら市提供資料（右地図）

※人口増加率は平成 6（1994）年 4 月 1 日～平成 26（2014）年 4 月 1 日の変化

高齢化率は平成 26（2014）年 4 月 1 日の数値（全国：26.0%、栃木県：25.1%、市：22.5%）

※高齢化社会（高齢化率 7～14%）、高齢社会（同 14～21%）、超高齢社会（同 21%～）

※人口増加率と高齢化率の関係には一定の関係があると考えられており、都市は、その発展段階に伴い、右上から左下へと推移していくという仮説が立てられている。

出典：さくら市「さくら市人口ビジョン」

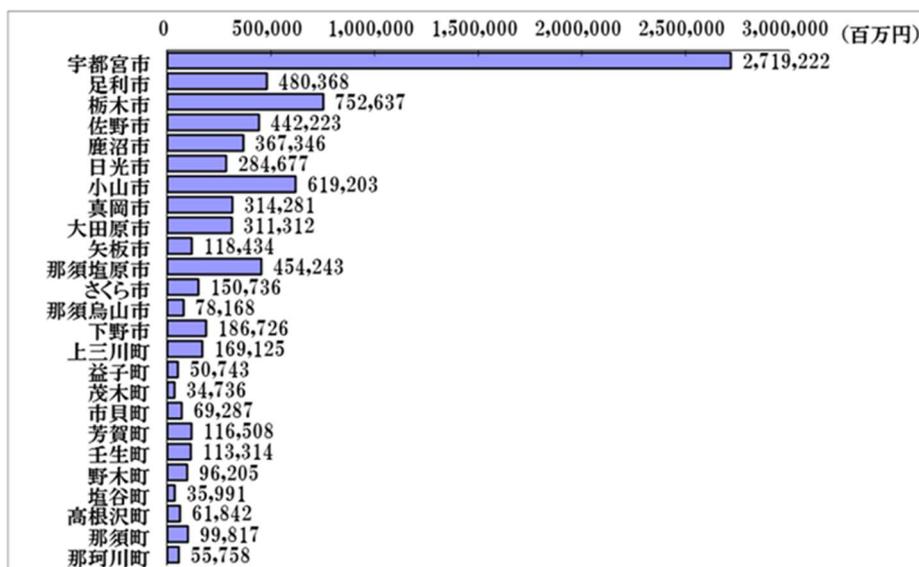
2. 経済動向

(1) 市内総生産

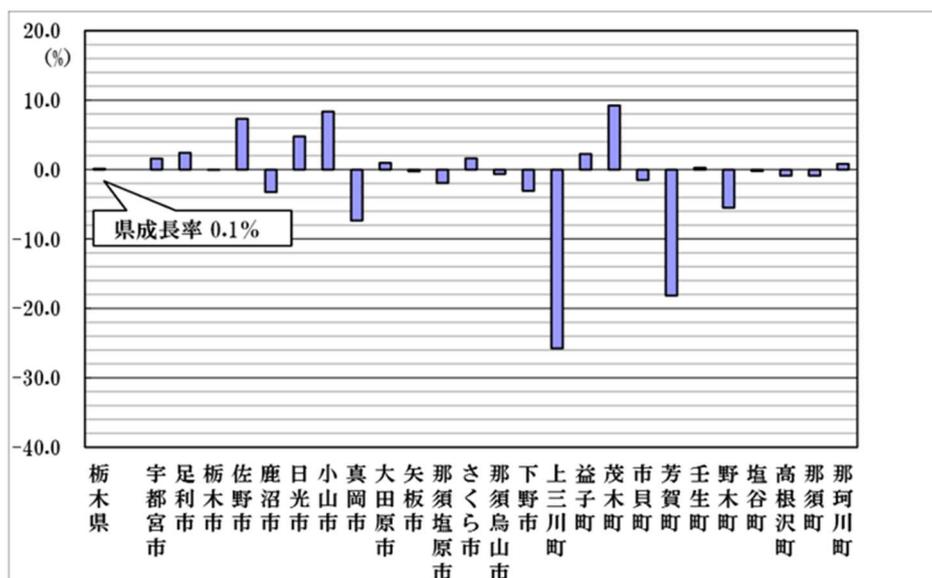
平成26年度のさくら市の市内総生産額は1,507億円、県内総生産に占める比率は1.8%となっている。

成長率で見ると、県は+0.1%、25市町中14市町がマイナスである中、さくら市は1.6%（24億円）伸びている。

図表：市町村内総生産額



図表：平成26年度経済成長率（前年度比）



出典：栃木県「平成26年度とちぎの市町村経済計算（概要）」

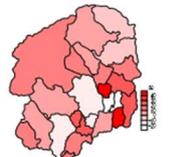
(2) 市民一人当たりの指標と純生産

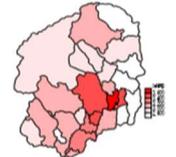
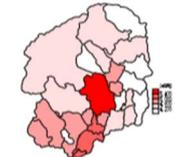
平成26年の就業者一人当たり市町村内純生産の栃木県平均は614万円に対し、さくら市は519万円、一人当たり市町村民所得の栃木県平均は320万円に対し、さくら市は299万円である。

前年と比較すると県平均、さくら市平均ともにそれぞれ減少している。

図表：就業者一人当たり市町村内総生産（左）、一人当たり市町村民所得（右）

	単位：千円・%				単位：千円			
	就業者一人当たり市町村内純生産		要素所得の流入率		一人当たり市町村民所得(注1)		一人当たり雇用量	
	平成25年度	平成26年度	平成25年度	平成26年度	平成25年度	平成26年度	平成25年度	平成26年度
栃木県	6,270	6,137	4.2	2.8	3,288	3,204	4,873	4,853
1宇都宮市	8,139	8,019	▲8.4	▲10.6	3,661	3,577	5,571	5,536
2足利市	4,558	4,553	20.3	17.9	2,979	2,931	4,688	4,678
3栃木市	7,198	7,048	▲9.3	▲11.2	3,273	3,178	4,696	4,688
4佐野市	5,257	5,540	13.9	8.0	3,063	3,052	4,600	4,622
5鹿沼市	5,682	5,381	8.6	9.7	3,166	3,080	4,598	4,580
6日光市	4,688	4,860	18.5	13.2	2,959	2,909	4,308	4,301
7小山市	5,357	5,627	18.3	12.2	3,241	3,213	5,105	5,069
8真岡市	6,056	5,484	▲0.1	4.5	3,204	3,071	4,392	4,391
9大田原市	6,067	6,007	▲0.8	▲5.2	3,072	2,947	4,343	4,269
10矢板市	5,324	5,259	9.0	8.0	2,930	2,881	4,421	4,447
11那須塩原市	5,814	5,579	5.9	5.3	3,205	3,086	4,548	4,492
12さくら市	5,237	5,191	17.6	15.3	3,066	2,986	4,836	4,810
13那須烏山市	4,234	4,192	25.1	23.2	2,890	2,799	4,146	4,156
14下野市	4,794	4,510	28.2	29.9	3,441	3,366	5,389	5,339
15上三川町	10,289	7,463	▲44.1	▲18.2	3,868	3,466	4,759	4,718
16益子町	3,060	3,070	43.2	41.5	2,815	2,766	4,233	4,211
17茂木町	3,505	3,826	34.9	27.8	2,661	2,640	4,093	4,091
18市貝町	8,229	8,007	▲22.9	▲24.7	3,711	3,595	4,481	4,549
19芳賀町	12,591	10,174	▲72.7	▲57.8	4,062	3,620	4,066	4,054
20壬生町	4,342	4,240	28.4	27.7	3,039	2,969	4,780	4,750
21野木町	6,188	5,757	8.0	10.3	3,328	3,182	5,115	5,054
22塩谷町	4,419	4,389	20.3	17.8	2,929	2,838	4,061	4,038
23高根沢町	2,922	2,820	50.6	50.9	3,240	3,194	4,975	4,945
24那須町	6,240	6,146	▲1.7	▲5.4	2,935	2,799	3,987	3,974
25那珂川町	4,602	4,648	15.7	11.9	2,864	2,779	3,916	3,898

地図データ (平成26年度 データを地図化したもの、色の濃い 方が数値が大きい。)			
	分子	市町村内純生産	(市町村民所得-市町村内純生産)
計算式	分母	就業者数(注2) (従業地ベース)	市町村民所得

地図データ (平成26年度 データを地図化したもの、色の濃い 方が数値が大きい。)			
	分子	市町村民所得	雇用量
計算式	分母	市町村別人口	雇用量(注2) (常住地ベース)

(注) 1 一人当たり市町村民所得は企業所得等も含んでおり、個人の所得水準を表すものではありません。
 2 雇用量は就業者の数
 雇用量 = 就業者 - 個人業主 - 無給の家族従業者
 就業者は、産業・公務を含むあらゆる生産活動に従事する者で、常雇・日雇は問いません。
 3 市町村内純生産は市町村内総生産から固定資本減耗を差し引いたものです。

出典：栃木県「平成26年度とちぎの市町村民経済計算（概要）」

V. まとめ

- ・全国の住宅リフォームの市場規模は概ね6兆円台～7兆円台で推移している。
- ・今後、人口減少等の影響により、市場の成熟化が予想される。
- ・その一方で、国は、リフォーム市場を成長市場と位置付け、整備・拡大に向けた施策を打ち出しており、一定規模の市場が創出されるものと見込まれる。
- ・リフォームを行っている世帯の世帯主の約半数は60歳以上であり、高齢者を中心にリフォームへのニーズがあるといえる。
- ・リフォーム業者選定時に重視する点では、「価格の透明性・明朗さ」を挙げる人が最も多く、わかりやすい価格設定、見積りが重要といえる。
- ・喜連川地区は、「桜ヶ丘」「フィオーレ喜連川」において人口、世帯数が増加していることで、地区全体の世帯数は緩やかに増加しているが、人口は減少傾向にあり、リフォーム市場も縮小していくものと予想される。
- ・但し、年齢別にみると、リフォームを行う中心世代である60歳代が大きな割合を占めているため、当面は安定したリフォーム需要が見込まれる。
- ・また、喜連川地区は持ち家比率が高く、総支出に占める「設備修繕・維持費支出額」の割合が他の地域に比べ高くなっている。