



キタケイ・レポート

地域に根ざした住まいづくり・地域住宅産業を支援します。

新年あけましておめでとうございます。

旧年中は、格別なるお引き立てを賜り厚く御礼申し上げます。

昨年は、明るい話題も多く、経済全般についても全体的には順調に推移したようです。

住宅関連業界におきましても、まずまずの一年だったと思います。

明けて、本年も昨年以上に良い年になってほしいものです。

本年、当社が推進している『KBSS:Kitakei Builders Solution System』では、昨年に引き続き、登録店の皆様方へは、住宅受注の為の様々な情報提供とウィークエンドホームズ社との提携によるデザイナーズハウス等のご提案を通して、昨年以上に当システムをご活用いただけますよう一層の努力をしております。

今後とも、より一層のご指導、ご鞭撻を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

皆様方のご事業が今後益々ご発展されますよう心よりご祈念申し上げます。

北恵株式会社

代表取締役

北村良一



新年特集

ここを注目したい今年の住宅業界！

本年度の住宅業界を取り巻く環境は変化しつつあります。この状況下で大事にしなければならない言葉、今年のキーワードは「確認」ではないかと思えます。一昨年の年末ころから崩れてきた住宅の供給についての消費者の信頼を取り戻すために、さまざまな制度の改革が行われています。この中で大きく変化する環境を確認して、新たな対策を講じておくことが必要になってきます。さまざまな変化の内容を正確に確認し、その上で変化への対応方法を確認しておくことが、これからの営業の成否を決める要素にもなってくるからです。

目次

新年特集：

特集1 ここを注目したい今年の住宅業界！

特集2 『データにみる』住宅を取り巻く環境
第1回 住宅取得者の姿

(1) さまざまな制度改革の確認

住生活基本法の制定・・・多くなる住宅ストックのリフォームによる質的向上！

平成18年6月に「住生活基本法」が制定され、住宅行政に関する基本的な方向づけが大きく変更されました。これまでの住宅の「量」を求める政策から、「質」を重視する政策に大きな舵取りの変化がなされたわけです。又、住宅のストックを重視する方針が打ち出され、既存の住宅に対しての耐震性の確保に対する方策や、高齢者対応設備の設置、子育てに良い環境の創造などについて、到達水準についての目標値を定めた施策が講じられることになっています。

このことから、住宅や資材の供給者である我々も、意識を改め、現状にあった考え方のもとに今後の住宅供給を推し進めて

いかなければなりません。又この変化の中で強調されている住宅のストックの質的向上を図るために今後大きく需要が膨ら

住生活基本計画(全国計画)		計画期間:平成18年度～27年度 10年間			
目標	成果指標	指標	目標年度	現状	
良質な住宅ストックの形成および将来世代への継承	①新耐震基準適合率	90%	H27年	75%	H15年
	②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率	25%	H27年	10%	H15年
	③省エネルギー対策率	40%	H27年	18%	H15年
	④リフォームの実施率	5%	H27年	2.4%	H11-15平均
	⑤適正な修繕積立金設定のあるマンションの割合	50%	H27年	20%	H15年
良好な居住環境の形成	⑥重点密集市街地の整備率	100%	H23年	0%	H14年
	⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数	500箇所	H27年	1000箇所	H17年
国民の多様なニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	⑧住宅性能表示の実施率	50%	H22年	16%	H17年
	⑨既存住宅の流通シェア	23%	H27年	13%	H17年
	⑩住宅の利用活用期間	約40年	H27年	約30年	H15年
	⑪子育て世帯の誘導居住面積達成率	50%	H27年	34%	H15年
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	⑫最低居住面積水準未達率	早期に解消			
	⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	75%	H27年	29%	H15年

出典：国土交通省 ホームページ「住生活基本計画(全国計画)」より弊社

んでくると考えられている、リフォーム事業への対応と体制整備を急ぐことが必要になってきます。

建築基準法などの一部改正・・・日常業務のあり方も見直しを！

昨年は構造設計所偽装問題の再発防止のために建築基準法や建築士法などの改正が検討され、法案化され実施されています。改正後の新しい制度のなかでの、設計から現場の建設監理にいたるまでの、各段階で必要な事柄の洗い出しと確認を行い、その上で皆様方が現状行っているやり方を見直し、変える必要がある部分での対応策を早急に実施する必要があります。いわゆる設計面での図面の作成と建物の安全性の確認、あるいは建築確認申請のあり方、工程管理の見直しなど、日頃の業務に直結する事柄ばかりなので、見落としと間違いが無いように念入りにチェックしておくことが必要です。

住宅金融公庫が「住宅金融支援機構」に・・・住宅金融の枠組みに変化が！

本年4月1日より、「独立行政法人 住宅金融支援機構」が誕生します。従来の住宅金融公庫が行っていた、住宅資金の直接融資は災害時等の特別融資を除いて原則的に廃止されます。現在の「フラット35」で民間金融機関の長期住宅金融融資の保証を証券化する方法で、市場への住宅資金の供給を支援していくこととなります。消費者への住宅金融の枠組みに変化がでてきているわけです。この仕組みをよく確認理解して、「フラット35」への取り組みと消費者への金融支援サービスの枠組みをつくり、支援していくことが必要です。

(2) 消費者の動向の確認

新築住宅着工数は横ばいを予測

現状、鉄鋼業界、石油業界など資源関連業界を中心に企業の業績が改善していることから、家計の所得と消費も好転しています。一方で日銀の「ゼロ金利」政策の改善もあって、金利の先高感が強まっています。又住宅ローン残高に対する税制優遇措置も4年目を迎え、最高控除額も年々減少し本年は200万円まで低下します。ただ住宅需要喚起のためには、魅力ある優遇制度が必要であるとの考え方のもとに、この制度の内容の改

善が現在検討されています。このような状況下で、住宅需要に対する見通しも強気、弱気が拮抗しておりますが、現時点では若干強気が上回っている状況です。したがって、本年度の住宅着工は大幅に増加することはありませんが、大きく落ち込むこともなく、昨年とほぼ同じ水準で推移すると見られます。従いまして住宅購入者の資金計画に大きく係ってくる、景気の動向、金利に対する政策の変化などを十分に確認しながら的確に市場への対応をしなければなりません。

住宅着工数の推移(年度)

	実績						予測	
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
全体	1,213.2	1,173.2	1,145.6	1,173.6	1,193.0	1,249.4	1,251.6	1,252.9
	-1.1%	-3.3%	-2.40%	2.5%	1.7%	4.7%	0.2%	0.1%
持家	437.8	379.1	365.5	373.0	367.2	352.6	354.3	358.3
	-8.0%	-13.9%	-3.1%	2.1%	-1.6%	-4.0%	0.5%	1.1%
貸家	418.2	442.3	454.5	458.7	467.3	518	521	522
	-1.8%	5.8%	2.8%	0.9%	1.9%	10.8%	0.6%	0.2%
分譲	346.3	343.9	316	333.8	349	370.3	366.8	363.5
	11.0%	-0.7%	-8.1%	5.6%	4.6%	6.1%	-0.9%	-0.9%
名目民間住宅投資	202,756	185,571	179,507	179,008	183,700	186,000	190,200	192,800
	-2.0%	-8.4%	-3.4%	-0.3%	2.6%	1.3%	2.3%	1.4%

上段:実数 単位: 着工数実数 千戸
下段:対前年度伸び率 投資 億円

資料:(財)建設経済研究所 「建設経済モデルによる建設投資の見通し」より弊社作成

団塊ジュニア層の購買力が住宅市場を動かす

30 台前半のいわゆる団塊ジュニア層を中心とした層が、現在の住宅市場の主演となっています。家計収入環境の好転と、資金的余裕のある親からの援助を受けて、戸建注文住宅あるいはマンションなどの分譲住宅を積極的に購入しています。住宅金融公庫の公庫利用者の調査においても 30 歳台の人が活発に借り入れを行い住宅を取得している結果となっています。従ってこの層の要望を正確に確認し、その要望を満たす条件の住宅供給を行うことが、市場で勝ち残る要素になっているわけです。

団塊世代の退職とリフォーム市場の拡大

一方、団塊ジュニア層の親の世代である団塊世代はこれから定年退職を迎えるわけですが、退職金等比較的潤沢な資金を持っているとい

	世帯主の年齢 (単位: %)					
	30歳未満	30代	40代	50代	60代以上	無回答
注文住宅	7.4	30.9	19.2	18.6	23.6	0.6
分譲住宅	10.1	50.2	22.1	10.8	6.2	0.7
中古住宅	8.2	33.0	25.3	15.9	16.7	0.8
民間賃貸住宅	44.4	32.3	10.9	7.2	4.8	0.5
リフォーム住宅	2.1	11.0	17.7	28.9	39.8	0.5

出典:国土交通省「平成17年度住宅市場動向調査」より

われています。これらの資金を元に住宅の買い替えならびに、リフォームを行う層が増えてきています。同時に本年は住生活基本法の制定に伴う住宅ストックの質の向上の動きもありますので、耐震改修、バリアフリー化改修など、リフォーム需要が大きく伸びてくると考えられます。これらの消費者のニーズを的確に把握し、確認を行いながら需要に結びつけていくことが必要です。

(3) 資材の動向の確認

資材の供給ルートの確認

原油など世界的な資源価格の上昇に伴って、木材製品、鉄筋、化学品などの建築資材の価格水準が高くなっています。又木材の流通市場では、プレカット事業規模の拡大が随所で行われており、加工能力が大幅に増大して、加工に関する受注競争が厳しくなっています。木材供給のサービスとルート変更を伴ったプレカット業者間競争が激しくなってきました。このような状況下で、建築資材の品質、供給量、価格水準などの再確認の必要性がでてきています。的確に必要な量とサービスの水準を見極めて対処しなければ、お客様へのサービスが低下する結果にもなりかねません。

メーカーさん任せにしないで、弊社にご相談いただき、自分の目で確かめることが必要です。

特集 2 『データにみる』住宅を取り巻く環境

第1回 住宅取得者の姿

前号まで「省エネルギー対策を進めよう！」という目標のもとに、省エネルギーについての様々な項目について研究してきましたが、本年度より、住宅業界を取り巻く様々なデータをもとに、業界の動向や問題点などについて研究してゆくことといたします。まず、最初は人口と住宅との関係について考えてみます。

(1) 人口統計にみる住宅取得者の層・・・二つの主役

需要を作り出す人口の多い二つの世代

総務省は5年に1回「国勢調査」を行っています。最近行われた国勢調査は平成17年10月に行われたものです。この調査結果の中で人口構成を公表しております。皆様おなじみの下記のような表です。この表で男女ともに二つの大きな山があります。このふたつの山がいわゆる「団塊の世代」及び「団塊ジュニアの世代」と呼ばれている層を現しています。「団塊の世代」というのは、作家の堺屋太一氏が1976年に発表した小説『団塊の世代』によって登場した言葉ですが、1947年（昭和22年）から1949年（昭和24年）の3年間の第一次ベビーブームに生まれた世代を指しています。厚生労働省の統計では約800万人（出生数）といわれています。又、「団塊ジュニアの世代」というのは、1970年代前半の1971年（昭和46年）から1974年（昭和49年）の4年間の第二次ベビーブームに生まれた世代の人達いわゆる団塊の世代の子供たちのことですが、第二次ベビーブーム世代とも呼ばれて、人口は団塊の世代に次いで多い世代です。

高い性能の住宅を求めて、要望が多様化

これらの二つの世代を中心とした層の人たちが現在、住宅市場の中で大きな役割を占めています。団塊ジュニア層は第一次住宅取得者として、戸建ての新築住宅、新築マンションなどを求めています。インターネットなどの新たな機能を十分に利用し、住宅に関する様々な情報を取得しながら、住宅に対する新たな機能を求めて市場で動いています。父母の世代である「団塊の世代」の人達が、

かつて今の団塊ジュニアの年齢であったころには、住宅需要も旺盛で新築される住宅の量は年間150万戸に近いところがありました。住宅数が世帯数を上回っている今日、「団塊ジュニア世代」の人達は、婚姻を機に新たな住宅を求めていますが、その内容は質を求めるものに大きく変化して、高い性能の住宅を求めて、要望が多様化しています。

我が国の人口ピラミッド（平成17年10月1日現在）

