

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL. 06-6251-6701
http://www.kitakei.co.jp/

このたびの東日本大震災により被災された皆さまに心からお見舞い申し上げます。
皆さまの安全と被災地の一日も早い復旧をお祈り申し上げます。

テーマ：需要喚起の取り組みが課題

今回の大震災は、生活者に多大な影響を与えた。節約意識、家族や共同体との絆や連帯感、自己と社会とのかかわりなど価値観と消費行動の転換をもたらしている。住宅業界にとっては、家を持つリスクが再認識され、経営環境は厳しいと予想される。その中で、新しい製品サービスや販売手法を工夫し、需要を喚起する取り組みが求められる。

1. 震災の影響で停滞するものの、2011 年度後半から回復に向かう見込み

2010 年度の新設住宅着工戸数は、81.9 万戸、前年比プラス 5.6%となった。持家は地方を中心に着実に回復、都市部では、分譲マンションは回復しているが、リーマン以前には及ばない状態だ。

震災後に(財)建設経済研究所は、2011 年度の建設投資の見通しを公表した。

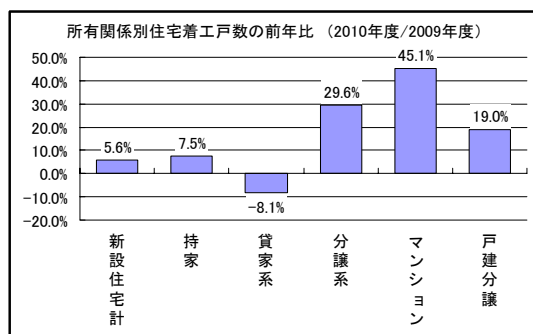
3 月 11 日に発生した東日本大震災は、住宅着工にも相当の影響を与えると見込まれ、被災地域における着工中止に加え、東日本を中心に需要・供給マインドの悪化が想定されるため、回復傾向は一旦停滞するとみられる。しかし、社会情勢がある程度落ち着いた後は、着工を先送りした案件の再開や被災住宅の再建などが見込まれ、2011 年度後半からは回復に向かうと予測している。

2011 年度の住宅着工戸数は、前年度比 4.0%増の 85.2 万戸。

持家は、情勢が落ち着いた後は、住宅取得マインドの持ち直しが見込まれ、着工戸数は再び従来の回復基調に戻るとみられる。2011 年度の着工戸数は対前年度比 4.7%増の 32.3 万戸。

分譲は、関東地方を中心にマンション等が東日本大震災の影響をかなり受け、当面の間、回復の度合は鈍化するとみられる。2011 年度の着工戸数は対前年度比 7.5%増の 22.8 万戸と予測する。

全体としてはリーマンショック以前の 100 万戸にまで回復するとは考えにくく、厳しい状況が続く。但し、地域工務店が対象とする持家市場は年間 30 万戸で安定しており、従来どおり前向きに経営に取り組むことが肝要と考える。



■新設着工戸数の動向と予測 ※2011 年度の予測は、(財)建設経済研究所の資料より作成

	2008年度	2009年度		2010年度		2011年度予測	
	戸数	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比
新設住宅計	1,039,180	775,277	-25.4%	819,020	5.6%	852,000	4.0%
持家	310,664	286,993	-7.6%	308,517	7.5%	323,000	4.7%
貸家系	455,836	324,694	-28.8%	298,420	-8.1%	301,000	0.9%
分譲系	272,680	163,590	-40.0%	212,083	29.6%	228,000	7.5%
マンション	164,623	67,382	-59.1%	97,757	45.1%	*	*
戸建分譲	106,619	95,294	-10.6%	113,427	19.0%	*	*

2. 付加価値を高める大手住宅会社

大手住宅会社の決算発表から、戸建注文住宅の販売戸数を見ると、主要8社の戸建注文住宅の販売戸数は、63,706戸。前年度に比べてプラス2.7%にとどまっている。(表1) 2010年度の新設持家着工戸数の伸び率は、前年比プラス7.5%に比べると、大手住宅会社の持家販売は市場全体の伸びに追いついていないといえる。販売戸数が伸びない分、大手住宅各社は、販売単価を高める方策をとっている。

戸建注文住宅の平均単価は、2,982万円(坪単価75.0万円)と前年度に比べて、販売価格で7万円、坪単価で7000円の高付加価値販売を実現している。床面積規模は小さくなっているが、太陽光発電システムなど高付加価値商品の販売比率を高めた結果と推測される。(図・表2)

ちなみに積水ハウスは、太陽光発電や燃料電池エネファームを搭載した住宅をグリーンファースト商品、太陽熱やエネファームの容量を大きくしCO2排出ゼロの住宅をグリーンファーストプレミアム商品として定義付けしている。グリーンファースト商品の平均請負金額は、3,277万円で一般商品より180万円高くなっている。戸建住宅におけるグリーンファースト率はすでに70.6%となっているが、2012年には80%を目指している。また、太陽光発電を古くから推進するセキスイハイムは、太陽光発電搭載率や快適エアリー搭載77%、タイル外壁仕様62%と高性能オプションの推進を図っている。

一棟当たりの単価を上げるのは、必ずしも太陽光発電システムに限らないが、今回の原発事故によって、太陽光発電や燃料電池などに対する関心はますます高まると考えられる。また、これから出てくる家庭用蓄電池やHEMS(ホームエネルギーマネジメントシステム)を搭載したスマートハウスや環境・創エネ対応の住宅が今後の住宅市場を牽引すると考えられる。

地域工務店単独での導入は難しくても、メーカーや流通企業との連携による新しい住宅設備機器の導入や生活提案を通して、価値の高い住宅の販売が求められる。今こそ、住宅会社・工務店は、社会環境に対応した新しい住まいと暮らしの提案を通して、需要喚起に積極的に取り組むべきであろう。

表1. 戸建注文住宅の販売戸数の推移

(単位: 戸数%)

	08年度		前年比	09年度		前年比
	実績	実績		実績	実績	
積水ハウス	13,427	12,018	89.5%	13,079	108.8%	
積水化学	10,300	9,480	92.0%	9,850	103.9%	
住友林業	9,297	8,580	92.3%	8,721	101.6%	
旭化成ホームズ	9,414	8,353	88.7%	8,690	104.0%	
大和ハウス工業	8,586	8,609	100.3%	8,133	94.5%	
ミサワホーム	8,013	6,920	86.4%	6,913	99.9%	
パナホーム	5,859	4,928	84.1%	5,205	105.6%	
三井ホーム	3,502	3,138	89.6%	3,115	99.3%	
8社計	68,398	62,026	90.7%	63,706	102.7%	

※積水化学は建売を含む ミサワホームはMJウッド含む棟数

※住友林業は棟数

図2. 戸建注文住宅の販売価格と平均坪単価グラフ

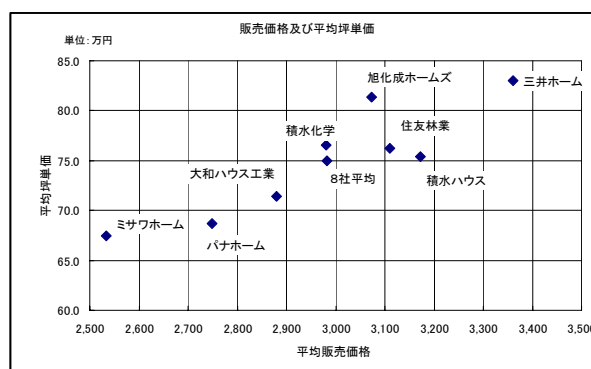


表2. 戸建注文住宅の販売価格と平均坪単価

	08年度			09年度			10年度		
	面積	金額	坪単価	面積	金額	坪単価	面積	金額	坪単価
積水ハウス	143.0	3,164	73.4	138.9	3,116	74.0	138.8	3,172	75.4
積水化学	131.0	2,950	74.3	129.3	2,970	75.8	128.5	2,980	76.5
大和ハウス工業	135.9	2,960	72.1	133.2	2,820	69.9	133.1	2,880	71.4
住友林業	139.9	3,170	74.6	136.6	3,080	74.5	134.6	3,110	76.3
旭化成ホームズ	126.5	3,065	78.8	125.3	3,085	81.2	124.7	3,073	81.3
ミサワホーム	125.5	2,643	69.5	125.3	2,546	67.1	124.0	2,534	67.4
パナホーム	137.1	2,860	68.8	133.7	2,826	69.8	132.0	2,749	68.7
三井ホーム	139.2	3,500	82.9	134.6	3,350	82.4	133.5	3,360	83.0
8社平均	134.8	3,039	74.3	132.1	2,975	74.3	131.2	2,982	75.0

※旭化成ホームズは専用2階建のみ(二世帯住宅除く)

※ミサワホーム、は受注ベース

出典: 住宅会社各社の2011年3月決算報告書より作成。

3. トピックス

■ 住宅エコポイントの対象工事期間の短縮

エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業(住宅エコポイント事業)は、対象となるエコ住宅の新築及びエコリフォームのポイントが発行される工事の対象期間を本年12月末までに着工・着手したものとしていたが、想定を上回る多くの利用があったことから、工事の対象期間を5ヶ月短縮し、平成23年7月末までとすることが公表された。なお、ポイントの申請期限及び交換期限の変更はない。

2011年4月現在、エコポイントの申請戸数は、新築、リフォームを合わせて70万戸(新築32.5万戸、リフォーム37.9万戸)を超えている。

工事の種類	建物の種類	ポイントが発行される工事の対象期間【短縮】	ポイントの申請期限 ※【変更なし】	ポイントの交換期限※ 【変更なし】
新築	戸建住宅	(変更前)平成23年12月31日 までに着工した新築工事 ↓	平成24年6月30日	平成26年3月31日
	共同住宅等 (階数が10以下)	(変更後) 平成23年7月31日までに着工 した新築工事	平成24年12月31日	
	共同住宅等 (階数が11以上)		平成25年12月31日	
リフォーム	一戸建ての住宅・ 共同住宅等	(変更前)平成23年12月31日 までに着手したリフォーム工 事 ↓ (変更後) 平成23年7月31日までに着手 したリフォーム工事	平成24年3月31日	

■ 平成23年度「木のいえ整備促進事業」の公募開始

中小工務店を対象に長期優良住宅の普及を図る「木のいえ整備促進事業」の公募要領が国土交通省から発表になった。平成23年度のエントリー兼補助金交付申請受付期間は、平成23年5月10日(火)から平成23年8月31日(水)までとなっている。昨年度と同様に、一般型のほか、地域材活用型も加えて地域材の利用促進を図る。

- ◆対象 中小工務店・ビルダー(年間50戸未満程度)
- ◆補助金 長期優良住宅の建設費用の10%
一般型:100万円、地域資源活用型:120万円上限
- ◆問合せ 木のいえ整備促進事業実施支援室ホームページ URL:<http://www.cyj-shien23.jp>

キタケイの提供するプライベートブランド

豊かな経験と創造力から生まれるアトリエ発のオリジナル商品 “ スプロートアトリエ ”

環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサルシリーズ ” に新たに登場です

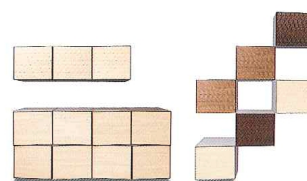
スプロートアトリエ
Sprout Atelier

豊かな経験と創造力から生まれる
アトリエ発のオリジナル製品



収納の新しい形～

の中で、「～って、こういう
の在り様を特定してしまいがち
創造性を満たすよう空間をどのよう
に自由さを残すようにデザインする
か意味が派生します。さざなみブロック
がこなすか・・・バリエーションは無数に
あります。イメージーションを限界まで膨らま
せて下さい。きっと素晴らしいアイデアが、
ささ上がってくるはずです。日常という大切な
時間に、楽しさを、そして美しい意味を見いだす、
それが私たちの希望です。



所有するモノの致に追従する玄関収納。



内部に可動棚が2枚
装備され、1つの
ボックスに標準的な
大人の足だと6足
収納可能です。必要
な収納量に合わせて
『さざなみブロック』
のコーディネート
をお楽しみ下さい。

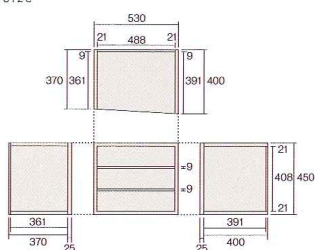
玄関収納 さざなみ

工業大学卒業後、
2001年岩本製作所/
非常勤講師。主に、プロ
トタイプを中心に活動。2006年
、2009年SUSアルミ共生
賞など受賞。

玄関収納 さざなみブロック

品 番: SB-530W/N/M
税込価格: ¥50,400/台
本体価格: ¥48,000/台
サ イ ズ: H450 x W530 x D400/370mm
材 質: BOX本体=シナプライウッド
扉枠=アルミフレーム
扉パネル=ラジアータパイン集成材
下足収納: 6足/台

Size



波のよ

上質 北恵株式会社

我々 〒4 大阪市中央区南本町3-6-14 Tel:06-6251-8361 Fax:06-6251-7671
www.kitakei.co.jp http://www.sprout-univ.com

取扱店