プラスαの価値を創造する 住宅産業

2013年、住宅産業に影響を与える要因

2014年4月の消費増税まで1年を切った。種々の消費財において駆け込み需要やその反動への対応が考えられる中、国内住宅産業においても、増税を見据えた動向に注目が集まっている。一方で、13年は増税以外にも、インフレ目標の導入・大胆な金融緩和による住宅ローンなど金融市場への影響、耐震改修や省エネなどの政府支援・補助金の拡充など、住宅産業全体に影響を与えるトピックが多い。そこで増税関連の動向に加えて、住宅ローン、政府支援・補助金施策の動向を確認することで、13年の住宅産業、特に戸建て住宅の動向に影響を与える要素とその内容について抽出し、解説する。

増税見据えた動向に注目

まず、消費増税に関連する動向を確認しよう。昨年末から、増税に伴う駆け込み需要の動向に注目が集まっている。一部地域で住宅着工が増加している傾向があるものの、全国的にはまだ、需要が増加している傾向はみられない。持ち家および分譲一戸建て住宅の着工件数対前年比率は直近のピークである12年9月、10月以降減少を続けている（**図1**）。消費者は増税に伴う経過措置や増税後に実施されるであろう反動減を抑えるための施策を確認し、住宅の「買い時」を慎重に見極めようとしているものと想定できる。

経過措置

増税に伴う経過措置については、既に12年8月に成立した増税関連法案の付則に一部が盛り込まれている。その内容は住宅の引き渡しが14年3月末日までに完了すれば消費税は5%となるが、注文住宅（請負契約による住宅購入）の場合に限り、13年9月30日までに契約締結すれば引き渡し日が14年4月以降の場合であっても消費税は5%となる、というものである。これ以外の経過措置についても、対象者・対象住宅・現金給付の有無などについての検討が進められている。国土交通省では、増税の半年前にあたる13年10月から実施したい意向だ。追加的な経過措置の公表に合わせて、住宅購入に踏み切るタイミングを決定する層も出てくるだろう。

次に、住宅ローンについては短期・長期の見通しを分けて考える必要がある。4月4日、日本銀行が「量的・質的金融緩和」の一環として国債の買い入れ対象・買い入れ枠の拡大を発表したことに伴い、長期金利の指標となる新発10年物国債が一時0・315%の過去最低水準まで低下した。その後、市場は乱高下が続いているものの、金利水準自体はここ数年下落傾向が続いており、あわせて住宅ローン金利も低下している。短期的にはこの流れは変わらないだろう（**図2**）。

金利は上昇

一方、長期的には住宅ローン金利は上昇していくものと考えられる。「2年で2%」というインフレ目標が設定されたことにより、目標の達成いかんにかかわらず、金利上昇圧力がこれまで以上に強まることになるからだ。金利がこれ以上下がる余地は小さい、と言われ続けて久しいが、13年は本格的な金利上昇局面に入る転換期になる可能性が高い。低金利時代にあって、住宅ローンの新規貸し出しはここ数年増加傾向を示してきた。また、14年には増税に伴う反動減を抑える方策として、住宅ローン減税の17年までの延長・拡充が決定している。住宅購入者にとっては、今後の金利上昇にも備える形で、柔軟かつ計画的なローン設計が求められよう。

最後に注目すべきは、規制や補助金などの施策動向だ。特に影響が大きいと考えられる施策は①省エネ基準の改正②太陽光発電買い取り価格の変更③木材利用ポイント事業の開始―の3点だ。

国交省と経済産業省の発表によると新たな省エネ基準は本年10月に開始される予定である。主要な変更点はこれまでの基準にあった外壁・窓などの省エネ性能だけではなく、空調・照明などの住宅設備を含めた建物全体での「一次エネルギー消費量」を基準以下にする必要がある点だ。政府では30年までに省エネ基準達成率100%を目標としており、基準適合を段階的に義務化させていく方針を表明している。一方で大手住宅メーカーを中心として、各社は既に基準以上の性能を持つ住宅を販売している。今後は省エネ基準に適合しているかどうかではなく、省エネの中身が購入者自身の生活に適合しているかどうか、購入者自身が主体的に検討していく必要がある。

株式会社日本総合研究所
社会・産業デザイン事業部　社会基盤イノベーショングループ／グローバルマネジメントグループマネージャー
田中　靖記

「買い時」慎重に見極め

補助金制度活用 購入の選択肢に

次に、太陽光発電については13年の住宅用太陽光発電設備（10キロワット未満）の買い取り価格が決定した。1キロワット時当たりの買い取り価格は12年の水準（42円）から4円減少し、38円となった。買い取り価格は毎年見直されることとなっており、設置などのコスト減少に伴い、来年度以降も横ばい、もしくは下落していく。一方で政府補助以外にも、住宅メーカーが独自に太陽光発電設備の割引販売を実施している。太陽光発電設備という選択肢がより一般的になっていく中で、どの程度の規模の設備を搭載するとよいのか、生活スタイルにあった検討が求められる。

最後に、13年度から新たに開始された「木材利用ポイント事業」にも注目が集まる。新築住宅については木造軸組工法・丸太組工法・枠組壁工法のいずれかの工法を利用し、かつスギ、ヒノキなどの特定の地域材を主要構造材などとして使用した住宅に、商品券などと交換可能な木材利用ポイント30万ポイント（30万円相当）が付与される。内装・外装を木質化する工事の付与ポイントの上限は30万ポイントとなっており、新築住宅において内装などを木質化した場合、最大で60万ポイントが付与される。補助対象が限定的であり住宅購入に踏み切るきっかけにはなりづらいかもしれないが、住宅購入の選択肢の幅を広げる事業として期待が集まる。

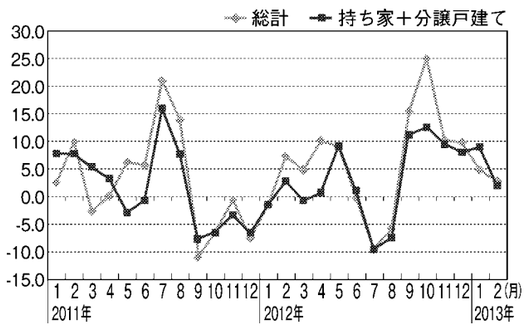
新制度に対応

13年の住宅産業は、増税をはじめとした多くの動きが混在している。住宅本体にせよ住宅設備にせよ、住宅メーカー各社は制度の変更に対応した形で新しい住宅タイプ・シリーズを相次いで導入している。住宅購入を検討する場合は、税金・補助金の動向を踏まえつつも、イニシャルコストのみにとらわれることなく、メンテナンスを含めたランニングコストも検討し、将来的な生活スタイルにあった住宅・設備の検討が必要となる。

最後に、住宅メーカーの動向についておさえておきたい。短期的には需要の増加が見込まれる住宅産業であるが、人口減少社会を迎えた昨今、長期的な需要縮小は避けられない。住宅メーカー各社は自社技術が生かせる市場を求めて、これまで以上に海外に目を向けている。特に、これまで進出の少なかった東南アジアやインドなどに目を向ける企業が多くなってきた。日本企業による海外での住宅建設が活発化してくるにつれて、大手メーカー以外の海外進出も増加してくるはずである。また、消費者にとっても将来の海外移住時における住宅購入の選択肢も増加するだろう。

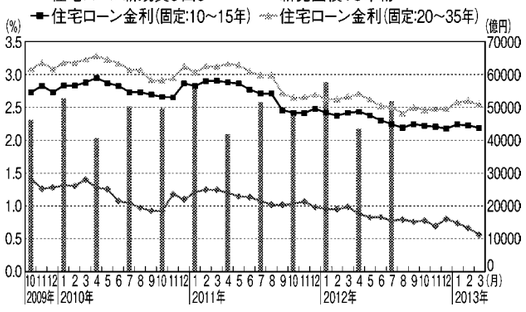
関連トピック一覧　（日本総研作成）

図1　住宅の新設着工前年比率



（出所：国土交通省）

図2　住宅ローン金利・新規貸し出し（四半期ごと）・**新発国債10年物金利**



（出所：住宅金融支援機構・大手銀行A行・日本相互証券株式会社データなどより日本総研作成）

「ただいま」と
「いってきます」のあいだにある、
この時間が、私は好きだ。

仕事は、毎日は、いろいろ大変なこともあるけれど。
「おつかれさま」と迎えてくれる家族と、この家があるから。
家とは、暮らしの空間、でも、それ以上に「時間」だと思う。
リビングとつながる中庭で、空を見上げる、このひととき。
ダインコンクリートの家が、都市生活の時間を、やさしく包む。
「一日」を終えて帰る家で、私たちはまた「明日」を迎える。

積水ハウスの提案する住まいづくりは、SLOW&SMART。
快適でこころ豊かな暮らしを、いつまでも変わらずに。
エネルギー、環境、防災など、確かな技術で支えながら。
さあ、ゆっくり生きていきましょう。未来の日々へ。

SLOW & SMART
ゆっくり生きてゆく、住まいの先進技術。

環境省認定 エコ・ファースト企業
業界初の〈エコ・ファースト企業〉として環境大臣より認定を受けました。

積水ハウス株式会社
〒531-0076 大阪市北区大淀中1-1-88 梅田スカイビル　www.sekisuihouse.co.jp

イズ・ロイエ　検索