多様化するライフスタイルに応える

住宅産業

少子高齢、世帯数の減少、世帯収入の減少など、住宅産業にとっては脅威となる外部環境の中、住宅産業はたくましいとも言えるさまざまな事業展開を行っている。世帯構造の変化やライフスタイルの多様化に対応した2・5世帯というコンセプトを持った住宅の供給や、新規供給後の維持管理や流通を見据えたストックビジネスの強化、スマートハウス（次世代環境住宅）や大規模なエコタウンの開発などである。さまざまな取り組みを行っている住宅産業であるが、ここではその中でも、特に新築戸建て市場に着目し、戸建てに対する消費者意識などを紹介しながら、市場動向、業界動向などについて整理していきたい。

新築戸建て市場動向

〝住み替え双六〟に変化

価値総合研究所　主席研究員
小沢　理市郎

まずはこれまでの新築住宅市場について振り返ってみたい。

2012年の住宅着工総数は約88・3万戸となり、09年に80万戸を割り込んで以来、3年連続の前年比増となった（10年＝81・3万戸、11年＝83・4万戸）。この数字は分譲マンションや賃貸住宅を含んだ住宅着工総数であるため、戸建て住宅に焦点を絞って見てみたい。

「分譲」が増加

図1は各年の着工量に占める各建て方別の内訳（%）であるが、ここでは「持ち家」と「分譲戸建て」に着目してみよう。ここでいう「持ち家」とは「建築主が自分で居住する目的で建築するもの」、「分譲戸建て」とは「建売または分譲の目的で建築するもの」を示している。よって、「持ち家」とは「注文住宅」と読み替えて見ていただきたい。全着工戸数に占める分譲戸建ての割合は、長期時系列で見ても比較的安定しており、徐々にその割合が増加していることがわかる。特に直近3年で見ると大きく増加している。

一方、持ち家の割合については直近で減少傾向にあるが、供給量自体が落ちたわけではない。それを示したものが**図2**である。供給量がピークであった1996年を基準に指数化して見ると、持ち家についても直近で伸びをみせており、着目すべきは分譲戸建ての大きな伸びである。

この動向については、もちろん消費税増税による駆け込み需要の影響も考慮する必要があるが、前回引き上げ時と比較すると、政策的な手当もあったことからその影響は抑えられ、物件価格や金利の先高感の影響が大きいという見方が多い。また、分譲戸建ての伸びについては、ハウスメーカーも分譲事業に力を入れていることに加え、パワービルダーの首都圏を中心とした近年の躍進の影響が考えられる。

住宅双六（すごろく）が多様化していると言われて久しい。かつては、親元から離れ、アパートに住み、世帯形成・子育て期を経て最後は一戸建てで「あがり」という住み替えの双六が一般的であったわけだが、その「あがり」へのルートも、最後の「あがり」も多様化をみせているということである。その中で、新築の戸建てはどのようなポジションにあるのだろうか。

柔軟に検討

住生活総合調査（国土交通省2008）によると、持ち家戸建て・長屋建て居住者の7割は、今後の住まいとして「持ち家戸建て・長屋建て」を希望している。同様に、持ち家共同住宅居住者について見ると、今後の住まいも持ち家共同住宅と回答した者の割合は25・8%であったことから、持ち家戸建て居住者の持ち家戸建て志向は、分譲マンション派と比較しても、依然として根強いことがわかる。ただし、今後の住まいについて「特にこだわらない」との回答が全体の約13%見られていることも忘れてはならない。これらの層は、持ち家・借家、戸建て・共同住宅といった権利形態、建て方にこだわることなく、その時の家族構成やライフステージ・ライフスタイルにおいて柔軟な検討を行う層が含まれると考えられる。また、「いつかは新築一戸建て」というこだわりもなく、戸建てを必ずしも終（つい）の住処（すみか）と捉えない層とも言える。このような層の存在が住宅双六の終の住処が多様化していると言われるゆえんだろう。

それでは、実際の住宅取得者の行動について見てみよう。**図3**は注文住宅購入者、分譲戸建て購入者、集合住宅購入者の、購入時に他に検討した住宅の種類を見たものである。

注文住宅購入者について見ると6割強が注文住宅を、分譲戸建て購入者については7割強が分譲戸建てを検討しており、新築戸建てにこだわりを持ちながら、同じ注文・分譲の中で選択を行っていることがわかる。両者の大きな違いは、注文住宅購入者は3位に中古戸建てが入り、上位3位までが戸建であるのに対し、分譲戸建てでは3位が新築マンションになっているところである。また分譲マンション購入者については、2位が新築戸建て分譲であり、中古マンションは3位である。このように住宅の選択・取得行動において、建て方に強くこだわっている層は、注文住宅購入層であることがわかる。逆を言えば、分譲戸建て、分譲マンション派に関しては、多様な選択肢の提案も考えられるということである。また、中古という選択肢も一定数確認できることも忘れてはならない。

ここでこれまで紹介したアンケートの調査結果と戸建て住宅産業の動向の関係をまとめてみよう。

住宅双六の多様化が指摘されているが、持ち家戸建てへの志向性は根強く見られ、住宅双六の結果、持ち家戸建てを取得する者の多くは、それを終の住処として捉えていると考えられる。ただし、特にこだわりのない層も1割強確認できる。特に、高齢期における住まい方は多様化しており、このことは戸建て住宅産業としては、ビジネスチャンスとして捉えるべき傾向である。既に一般の住宅だけでなく、その先の住まい（高齢期における住まい・施設）についても、生活圏を考慮し戦略的に提供しているハウスメーカーもある。

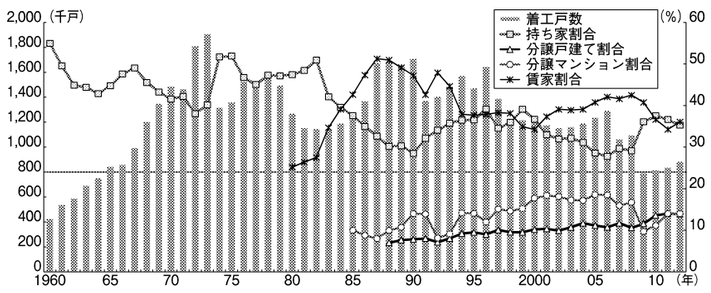
また、持ち家戸建て派の新築に対する志向性は依然として根強いものの、中古という選択肢が一定数確認できる。ただし、これについても前述したように、既にハウスメーカーを中心にストックビジネスの強化を図られており、リフォームや流通分野の体制を整え対応している。

異業種連携を

このように、戸建て住宅産業は社会動態の変化や消費者意識の変化を敏感に察知し、住生活の総合的なサービスを提供するようなたくましい対応をみせている。しかし、このような対応は、やはり大手ハウスメーカーや大手ホームビルダーに多く見られるところであり、地場の工務店ではすぐさま対応することはなかなか難しい面もあるだろう。

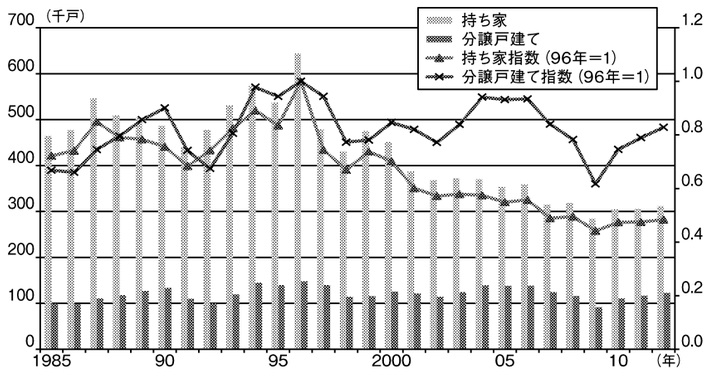
今後は新築戸建ての供給だけでなく、先に示した住宅双六の多様化をみせている一部の消費者や、新築にこだわらない消費者に対応していくことも視野に入れなければならない。不動産業界においては、消費者の多様なニーズに応えるべく、建設・リフォーム産業や金融機関などとの異業種連携の試みが国土交通省の支援のもとに進んでいる。戸建て住宅産業においても、特に中小の工務店では、そのような異業種間連携を積極的に行い、消費者ニーズへの対応やストックビジネスの強化を図っていくことが求められるのではないだろうか。

図1　新設住宅戸数と建て方別シェアの推移



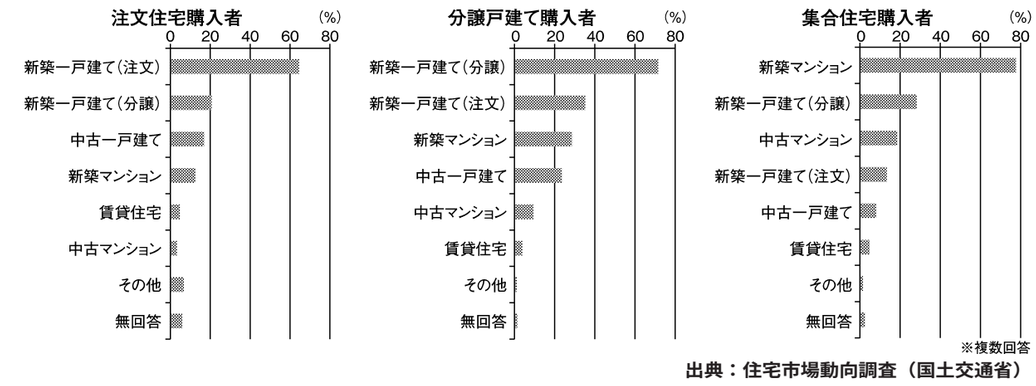
注）分譲マンションについては、1985年以降から集計。分譲一戸建てについては、88年以降に一戸建てと長屋建が区分されている。
出典：建築着工統計調査（国土交通省）

図2　一戸建て（持ち家・分譲）の推移



出典：建築着工統計調査（国土交通省）

図3　今回購入時において他に検討した住宅



出典：住宅市場動向調査（国土交通省）

SEKISUI HOUSE

木の家は、いそがない。

一日に何回、時計を見るだろう。
そのたびに、もうと言ったり。まだと言ったり。
「人間は、いそがしい」
ゆっくり育った木は、きっとそう思っています。

私たちが、木の家に安らぎや落ち着きを感じるのは、
木に秘められた「時間」に由来するのかもしれません。
いそがず、あせらず、ゆっくりと。
めぐりゆく豊かな自然を呼吸して育った、木の時間。
柱や床、こうして梁まで見せた空間ならば、なおのこと。
積水ハウスの木造住宅、シャーウッド。
木の家に、陶の壁。
降りそそぐ陽射しは、そろそろ、お昼です。

進化する木造住宅　シャーウッド
SHAWOOD

シャーウッド　検索

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