



発行所：株式会社 新建新聞社

東京 〒160-0015 東京都新宿区大塚町31東苑ビル TEL (03) 5312-7740 FAX (03) 5312-7741
長野 〒380-0836 長野市南島町686-8 TEL (026) 234-1211 FAX (026) 234-1310

フリーダイヤル **0120-47-4341**

2010.2.10
vol.504
[毎月10.20.30日発行]

北海道シェア
No.1
いま全国へ。
樹脂サッシマイスター
TOSTEM



INDEX

- 6 住宅版エコポイントへの取り組み
- 10 日本人の価値観と消費行動の変化
- 14 特集「小さな工務店の生き方を考える」
- 16 実務のポイント [瑕疵担保履行法]

最新ニュースを毎日更新 新建ハウジングWEB <http://s-housing.jp/>

45年ぶりに80万戸割れ

市場の見方

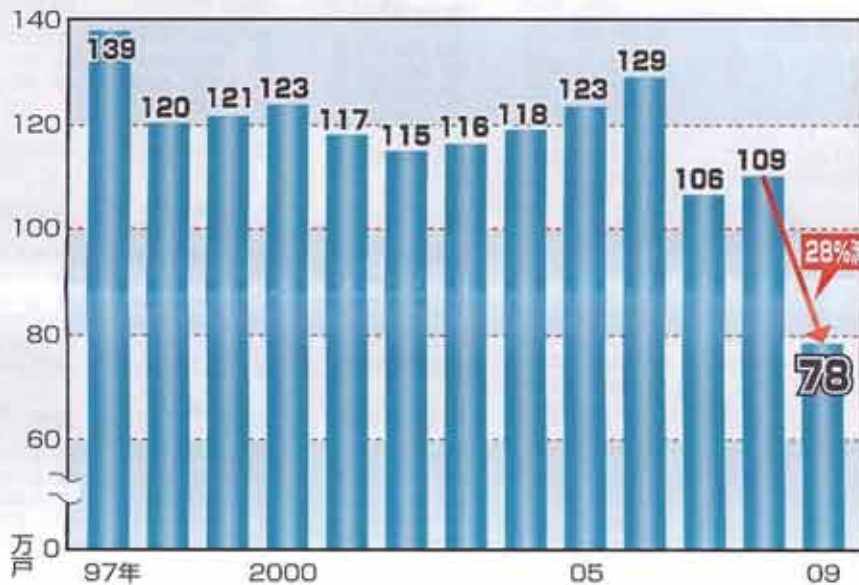
2010年は80 - 85万戸で横ばい
良質住宅の提案がカギ

2010年の新設着工は前年並みの80万戸程度が多くても85万戸くらいではないか。依然厳しい状況が続くと見ている。ただ、そのなかでも、国が推進している良質な住宅の提供がカギとなる。住宅版エコポイントや長期優良住宅などを利用して良質住宅を提供できる企業が競争力を持つのではないかと。所得が落ち込み低価格化が大きな流れではあるが、良質住宅を望む生活者も少なくない。この層を積極的に取り込み、ニーズに的確に応えていくという姿勢が大事ではないか。(談・ジャパン建材・木川滋生営業企画部長)

減少局面は完全な買い手市場
基本の徹底と透明性を

新設着工の減少局面では完全な買い手市場で、まず安心感と信頼感がある会社を選ばれる。事務所がいつも清潔で、電話対応がきちんとしている。社員や社長の顔が見え、保証もしっかりしている。サービス業としては基本的な事柄ばかりだが、この業界ではまだこの基本レベルが浸透していない。住宅そのものは「いい家」でもこうした基本ができていないことで見込み客が離れていくケースが最近増えている。見積もりも、細かく書き込み、一式ではなく材工分離で利益も提示するなど、透明性が評価される。(談・ネクスト・アイズ・小野信一社長)

2009年の新設着工



最盛期'73年・191万戸の4割に縮小
「新築偏重時代の終わり」の始まり

■今後の新設着工戸数推移の予想

2009年 78万8410戸 (持家28万4631戸)
2010年 80 - 85万戸 (持家29 - 30万戸)
↓
70 - 90万戸 (持家25 - 30万戸)
2020年 60万戸 (持家15 - 20万戸)

また、本紙がシンブルと呼ぶ価値観変化も加速。住宅資金の下落や中古住宅派・賃貸派の増加を招く。世帯構成の変化の影響も本格化し、いわゆるファミリー世帯は2010年1403万世帯(推計)から今後10年で164万世帯減少する。もう新設着工が1000万戸を回復することは期待できないということだ。2010年は多少戻して微増。全体で80 - 85万戸、持家で29 - 30万戸とよむ。その後は、100万戸以下でアップダウンを繰り返すなかで中古住宅市場が拡大。最後の人口の塊であるポスト団

新設住宅着工戸数が45年ぶりに80万戸を割り込んだ。2009年1月 - 12月の新設住宅着工戸数は前年比27・9%減の78万8410戸。2年ぶりの減少だが、減少率は第1次オイルショック時の1974年の30・9%に次いで過去2番目。1000万戸を下回ったのも1967年以来。分譲住宅が前年比43・7%減の16万8837戸で、うちマンションが58・0%減の7万6667戸と落ち込みが大きい。持家も10・6%減の28万4631戸、貸家は30・8%減の32万1469戸だった。

ここまでは大きく減少した要因は、直接的にはリーマンショック以降の景気後退と資産デフレだが、それに様子見・買い控え、30代市場の縮小、生活者の価値観変化が重なったのが大きい。自社

もしくは金融機関の判断で住宅会社・デベロッパーが供給を絞ったことも影響した。景気後退と資産デフレ、様子見・買い控えだけが要因なら、景気の回復や需要喚起策で新設着工の回復も今後期待できる。だが、状況はそれほど単純ではない。

これまで一次取得市場を牽引してきた30代後半の団塊ジュニア世代の持家率は上昇しており、巨額な人口の塊であるこの層の需要は先細りだ。市場の中心は30代前半以下のポスト団塊ジュニア世代に移っているが、この世代は世帯年収400万円台が平均で、分譲や中古住宅に相当数が流れる可能性もある。

また、本紙がシンブルと呼ぶ価値観変化も加速。住宅資金の下落や中古住宅派・賃貸派の増加を招く。世帯構成の変化の影響も本格化し、いわゆるファミリー世帯は2010年1403万世帯(推計)から今後10年で164万世帯減少する。もう新設着工が1000万戸を回復することは期待できないということだ。2010年は多少戻して微増。全体で80 - 85万戸、持家で29 - 30万戸とよむ。その後は、100万戸以下でアップダウンを繰り返すなかで中古住宅市場が拡大。最後の人口の塊であるポスト団

塊ジュニア需要が終わる10年後には、新設着工と中古市場が逆転、そして新設着工は60万戸台へ。こんなシナリオを描くことができる。新設着工の最盛期は1973年で約191万戸。40年弱で市場は4割程度に縮んだ。10年後に60万戸台になるとすれば、50年で3割に縮むことになる。

ただ、この先10年で言えば人口や世帯数が大幅に減るわけではない。新築需要・新規需要は減るが、住宅全体の需要はそう変わらない。新築以外の住生活分野に領域を広げて考えれば、生き場所はまだまだある。2009年は「新築偏重時代の終わり」の始まりという意味でターニングポイントの年となった。そのことを理解し動くかどうかで今後の市場はピンチにもチャンスにもなる。