

# 焦点

## 変革期をむかえる住宅産業

荘銀総合研究所主任研究員 加藤 和徳

### 住宅着工への追い風

低迷を続けていた持ち家の着工戸数が、四月には全国で前年同月比一二・五%増(県内三四・四%増)と三カ月連続で増加し、住宅金融公庫新築融資の十年度第四回(十一年一月十八日)三月二十六日)受け付け件数は昨年同期比七五・一%増(県内八四・六%増、千三百九十件)となるなど、約二年半ぶりに明るい兆しを見せている。

これは「住宅ローン控除制度」譲渡損失繰越し控除の緩和」など、政府の大盤振る舞いともいべき景気浮揚策を後ろ楯にした、各住宅メーカーの懸命の営業努力によるものである。

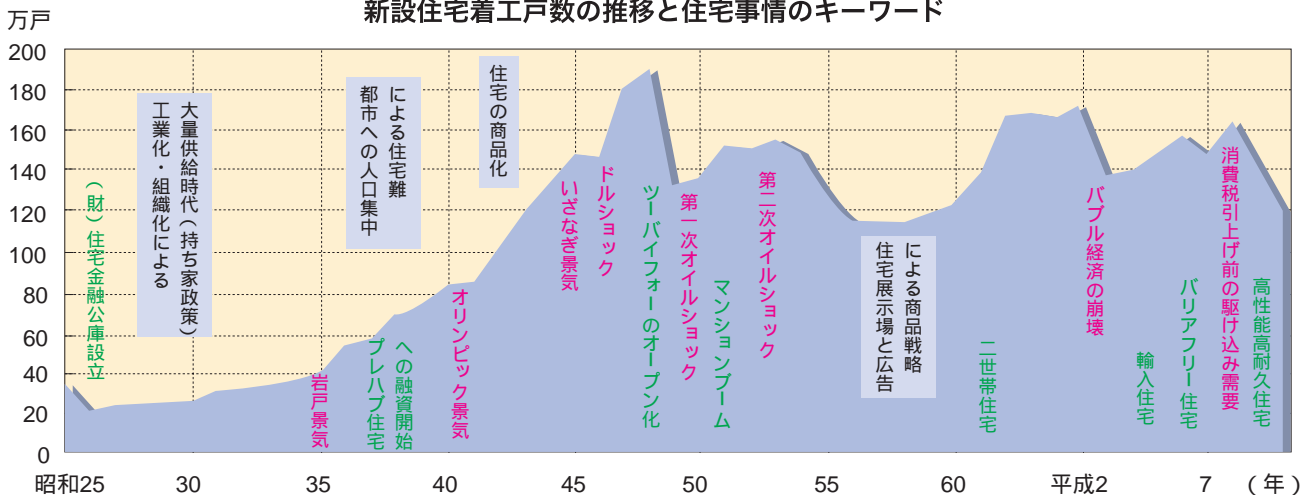
しかし、これらの住宅振興策は二年間の時限立法であり、金利も長期的に上昇傾向にある現在、法律の期限終了後が各メーカーや工務店にとっての真の正念場である。今年三月に閣議決定された『住宅品質確保促進法案』への対応も求められており、日本の住宅産業は大きな転換期を迎えつつある。

### 消費財としての住宅

終戦直後のわが国の住宅事情は絶対数で四百二十万戸の住宅不足を抱えていたといわれるが、その後の住宅着工戸数の推移を見れば、その不足数は昭和三十年代には解消されていたはずである。しかし、結果として、昭和三十年代から現在までの四十数年間に延べ五千万戸強の住宅が建設されてきた。これは全国の世帯数を上回る数字であり、一世帯が一軒以上の家建てたことになる。

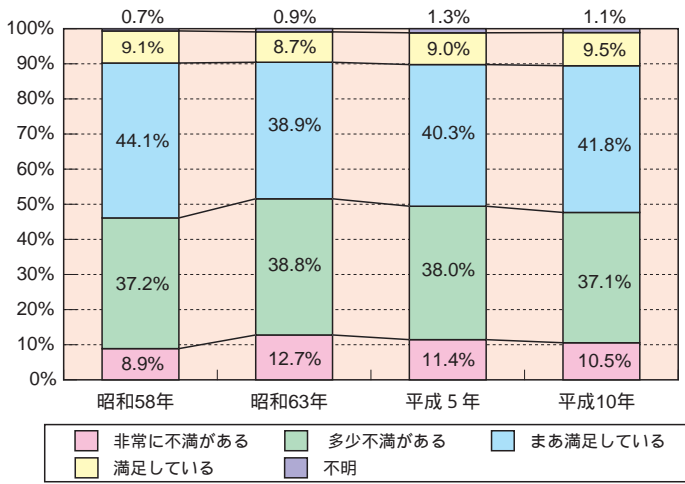
これは、日本が戦後の復興を目指し、工業

新設住宅着工戸数の推移と住宅事情のキーワード



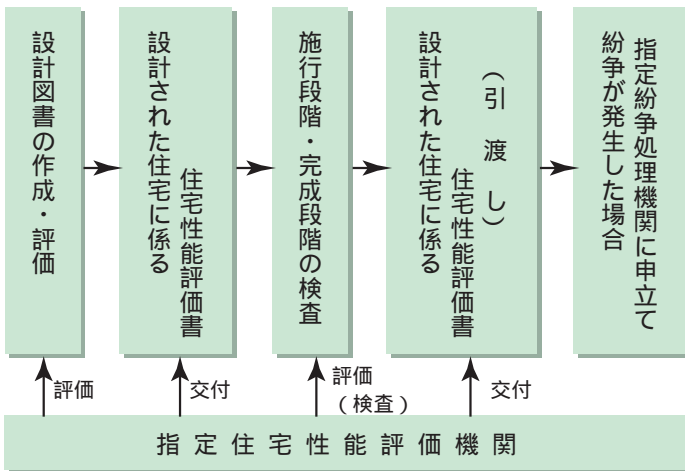
資料：建設省『建築統計年報』

### 住宅に対する評価



資料：建設省『平成10年住宅需要実態調査（速報）』

### 住宅性能評価に係るフロー（戸建注文住宅の例）



資料：（財）住宅保証機構

### 新しい時代の住宅産業

マイホームを求めることは、大部分の施主にとって、未だに一世一代の大仕事である。しかし、苦勞して求めた住宅であるにもかかわらず、昨年十二月に建設省が行った『住宅需要実態調査』によれば、自宅について何らかの不満を持っている人が全体の半数近くのものぼつており、他の耐久消費財と比べて不満率が非常に高い。

これは住宅が、購入前に使い勝手を試してみることができず、断熱性や気密性の性能表示にも統一された基準がなく、十分な比較検討ができないことによるものである。

消費者にとっては、結局のところ、商品訴求力や広告宣伝力等を総合した企業イメージ

や、営業力によって住宅購入を決断するしかなかったのが実情である。

また、近年は、各メーカーとも 生涯住宅などをキャッチフレーズにした耐久性を競っている。しかし、住宅の耐久性は物理的な強度だけでなく、そこで暮らす人のライフスタイルや人生のステージによって、間取りなども柔軟に対応できる仕組みが求められる。

全国的に欠陥住宅の問題が顕在化してきたことなどを背景に、今年三月に『住宅品質確保促進法』が閣議決定された。この法案は、住宅性能の表示の適正化を図るための共通

ルール（日本住宅性能表示基準・評価方法基準）を設け、消費者による性能の相互比較を可能にする。新築住宅の取得契約において、申請者の求めに応じて、基本構造部分の瑕疵担保責任（修補請求権等）を十年間義務づける、などの内容を規定したものである。

しかし、これら住宅への信頼性を高める取り組みは始まったばかりである。現在の住宅に対して不満が多いということは、メーカーにとってはそれだけ今後の潜在的なニーズが存在するということであり、この法案の考え方を積極的に自社の戦略の中に織り込んでいく必要がある。

戦後の復興期から高度成長期にかけて、「家」を持つことは日本人にとってのサクセスシンボルでもあった。今後、社会が成熟期に入り、人々が生きる術よりも生きる理由を強く求めるようになってきた時、住宅建築にも新たな意味づけが必要となる。そして、その変化に明確に応え得る物語を提示できるメーカーだけが、これからのサバイバルを生き抜いていくことができるのだろう。

化社会へ向かう中で、農村から都市部への猛烈な社会移動が起き、都市に膨大な住宅需要が発生させることになり、さらに、核家族化がその傾向に拍車をかけたことによる。

この住宅の大量需要に際えることが国策としても性急の課題となり、住宅金融公庫による住宅仕様などによって品質の一定水準は維持しながらも、日本の住宅は質より量が優先されてきたのである。また消費者の側も、高度成長期における大量生産・大量消費の風潮の中で、住宅を消費財として扱うことに慣らされてきた。

一方では、住宅建築が他産業へ及ぼす経済効果が極めて大きいために、税制や金利の調整による住宅政策が、折りに触れて景気対策の目玉として取り上げられてきた。