

おうちの はなし

245

経済と住宅

— 経済指標が語る家づくり

- ・経済政策と住宅施策
- ・経済指標としての住宅着工統計
- ・経済と住宅ローン

社会からの入口は、社会への出口。出入りするものは人・物に限らない。家に持ち帰った果実もあれば、家で生まれた産物もある。たとえわずかでも、昨日よりも明日に希望が膨らむことを願う。



『同居人』

ある日から同居が始まったらしい。もちろん、同居を望んでいたからそうなのだが、それにしても突然の知らせであった。「縁とはそういうもの」らしい。

とにかく、じっとしていない。動いているか、寝ているか、食べているかのどれか、である。人見知りが激しい。



あまり私には近づかない。気になっているくせに近づかない。

気にせずにいると、音もなく後ろにいてびっくりする。

びっくりした私に向こうもびっくりしている。お互いにびっくりし合いっこである。愉快だ。



「だるまさんが転んだ。」をやってみる。以外に上手い。いつ、だれに教えてもらったんだろうと不思議で仕方がない。でも上手い。

同居人は、猫である。

ママはインテリアコーディネーター

一般社団法人 日本インテリアアテンダント協会 理事長 小川千賀子

経済と住宅

経済指標が語る家づくり

世界はグローバル経済でつながり、安全保障や地政的な面で複雑な関係性を持って動いています。そんな経済の動向と、日本の一大家族が家を建てることは、まったくの無縁でもありません。コロナ・パンデミックに見舞われた経済活動の中における、日本の住宅市場を分析してみました。

経済政策と住宅施策

国民が安全に暮らし、豊かな生活を営むことが究極の政治目的であれば、経済成長や物価上昇率などの指標を気にしない政治はありえません。その大切な経済は、自然災害やコロナ・パンデミックなどの感染症災害、リーマンショックなどの金融危機でも状況が大きく変わります。こうした危機に経済を維持するための政策は、優先して実施されてきました。

そんな経済と住宅との関係を、最も象徴しているのはアメリカです。国の経済動向の指標として住宅価格の変動が最も大切な指標になっています。経済が上向くと、住宅価格が上がり住宅価格が停滞するとアメリカ全体の経済も停滞しています。

逆説的に考えれば、国民が住宅を求めるようになれば、経済が上向くということです。もちろん国の経済は住宅価格だけの問題ではありませんが、災害や金融危機で経済に影響がある時には、国の実施する経済対策には、必ずといって良いほど住宅施策が含まれます。

それは、住宅建設に携わっている人の裾野が大きいことと、住宅取得による経済効果は住宅投資額の1.84倍の経済誘発効果が期待できるからです。生産のための設備投資や材料購入等がある製造業の生産誘発係数1.94倍に続き、サービス業・金融・商業よりも住宅建設は経済効果が期待できるのです。コロナ・パンデミックで大きな景気後退を強いられた、

観光旅行業も大きな経済市場ではありますが、海外旅行が増えても国内の経済への波及は大きくなりません。

さらに単純な消費とは違い、国の資産を増やすことにつながります。これらを鑑みても政治で経済を動かすためには、住宅施策は欠かせないものなのです。

特に海外では顕著で、名を残した政治家の施策を見てもわかります。

イギリスで「鉄の女」と呼ばれ、大胆な経済施策を実施したサッチャー首相の住宅施策は現代の世界経済につながるものでした。国の持つ公営住宅をイギリス国民に払い下げして、持ち家という資産を広めたのです。国の財政を改善すると同時に、イギリス経済の復興と、国民の生活を豊かにすることにつながりました。

こうした国民資産としての住宅施策の基本を作ったのは、アメリカのルーズベルト大統領です。世界大恐慌に対するニューディール政策の中で、住宅の価値を安定化させる評価法や住宅金融システム施策を盛り込み、10分の1まで落ち

込んだ住宅着工をV字回復させました。

アメリカの住宅産業100年間の貢献度について、マスコミがNo. 1に選出したのも同大統領であり、アメリカにブレイリー様式の住宅を築いたF. L. ライトや住宅事業創業者を抑えています。

この貢献度では、その他にも数人の大統領が選出されていることを考えても、経済対策としての住宅施策は政治家としての関門でもあります。残念ながら日本には、土木や公共工事などの建設を進めた政治家はいても、真剣に住宅建築の施策を進めた政治家の名を聞くことはありません。

これを前提にして、国民千人当たりの住宅投資額の欧米各国との比較を見てみましょう。新築が多い日本ですから投資額が大きいかと考えたくなりますが、先進国の中では低く、まだ足りないようです。



さまざまな局面で、日本の経済の特殊性が語られることも多いのですが、住宅経済についても日本は少し違うようです。



緊急経済下の住宅市場

自然災害や金融危機があると、大きく経済にも影響します。2020年からのコロナ・パンデミックでは、それ以上の経済的な打撃がありました。経済を守るためにも、国は経済政策を打って対処しようとするのですがこれまでとは少し様相が違っています。

経済活動が止まって各国の成長率も止まったといわれている中で、アメリカの住宅着工数は増え、それ以上に住宅価格が上昇しています。経済の減退と、これまでの経済指標である住宅価格が逆転しているのです。

コロナ感染症によって、リモートワークなどのライフスタイルの変化と、木材需要や流通経費の高騰に因るものとされています。グローバル化した経済の中では、たった1つの部材の停滞が全体の供給を止めることもあり、住宅でも半導体の不足により設備機器が不足する事態にもなりました。

また、経済のグローバル化は格差を生みだし、被害を受ける人もいれば、逆に恩恵を受ける人もいます。昔の大恐慌のように家を取得する人が、すっかりいなくなるわけではありません。

では現実的に家を求めている人は、どれだけいるのでしょうか。

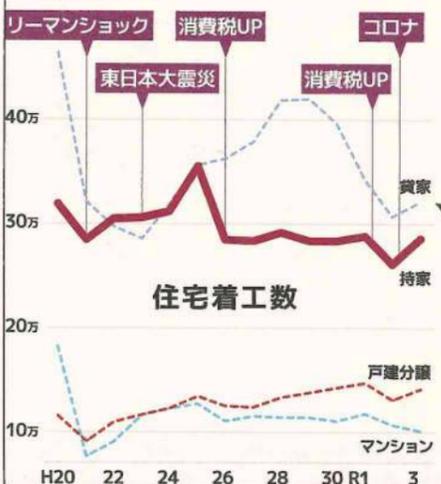
住宅着工統計

毎年1月末日には、国土交通省は前年の住宅市場の経済動向を発表します。これによると、2021年の住宅着工数は5年ぶりの増加となりました。その中でも、持家住宅は前年よりも9.4%もの増加です。

この住宅着工数を、持家、貸家、分譲戸建、分譲マンションと4部門に分けて、動向をグラフ化してみました。その中に、リーマンショックの金融危機と、東日本大震災、コロナ・パンデミックと消費増税を入れてみます。すると部門によって、影響の受け方が違うことが見えてきます。

リーマンショックの金融危機は、貸家やマンションへの影響が大きく出ています。これらの分野では、同じ住宅でも金融商品としての要素が大きくなっていると考えられます。

東日本大震災は、どの分野にも影響は少なく、むしろ少しずつ住宅市場を拡大させる傾向を生みだしているように見えます。



経済指標が語る家づくり



経済と住宅

一方、金融商品にはならない持家住宅が一番大きな影響を受けているのは、どうやら消費増税のようです。3%や2%の増税でも、2000万円の住宅であれば、ある日を境に60万円、40万円を余分に払わなければならなくなります。計画を前倒しにしても、この余分な経費を払わないようにしたいと苦慮している国民の姿が見えます。

これが貸家住宅であれば、消費税分は賃料から回収すれば良いことですから心配する必要もありません。

コロナと重なった2020年の持家の着工数減少は、コロナによる景気減退の影響というよりも、消費増税の影響とみる方が良さそうです。2021年の9.1%の増加を見るとなおさらです。

また、東日本大震災のように滅失した家屋が多いことを考えると、貸家の着工数が増える傾向もなんとなく想像できます。滅失した家の無いコロナ・パンデミックでも、アメリカと同様にライフスタイルの変化による住宅需要が刺激され、貸家市場にとってはコロナはマイナス要因にはなっていないようです。

いずれにしても、コロナ・パンデミックを機に、住宅取得を考える人は増えているようです。

経済と住宅ローン

このような状況の中、住宅取得にむしろ不利となる条件が2つ発生しています。いずれも住宅ローンに関することで、ローン減税の減額と、ローン金利の上昇傾向です。

これまでは、消費増税などの経済対策の一環として進められてきた住宅ローン減税ですが、すでに1%から0.7%への低減が決まりました。

消費増税の影響が低減や、景気回復策として進められてきた住宅ローン減税ですが、想定以上に住宅ローン金利も下がり、

逆ザヤになることが指摘されてきました。たとえ現金を持っていても、住宅ローンを組んだ方が金利負担以上に減税されることがあるのです。

それだけ住宅取得に有利な条件が揃っていました。もし、0.7%以下で住宅ローンを組むことができるのであれば、まだ可能性は残されています。しかし、ここに来て住宅ローン金利も上昇傾向にあります。

住宅ローンの金利というのは、長期金利と連動しています。政府と日本銀行が定めている低金利政策は短期金利なので、直接的な政策で長期金利を決めることはできません。長期金利に影響を及ぼすのは、国債の価格です。

国債が高く買われると長期金利は低くなり、国の信用が失われると国債価格が安くなり長期金利は上がります。

コロナ・パンデミックにより、世界中の国が国民の生活を守るために支援を行いました。その資金には国債を発行するしかありません。さらに経済支援のために、金利を下げてもらいます。もっとも大事なものは、出口戦略です。

そうでなくても経済が停滞し消費が減り、資金が余っているところに、流通が滞ることでインフレが起きています。そこで、アメリカではすでに金利引き上げが噂されています。

金利が上がると債券への資金が引き上げられ、国債価格が安くなり、住宅ローンに関わる長期金利が上がることになります。現実には、6年1ヶ月ぶりに10年国債の利回りが許容変動幅上限に迫り日本銀行の介入がニュースになっています。

コロナ・パンデミックの影響は、住宅需要を引き出すだけではなく、こうして間接的に住宅取得への影響を与えています。どうやら、少しずつ住宅を建てるのに厳しい時代へと向かい始めているようです。

ローン金利と家庭経済

では、住宅ローンの金利は、どれくらい大きな差になるものなのでしょうか。

先の国土交通省が毎年発表する住宅関連データの中には、住宅ローン返済額のデータもあります。注文住宅の全国平均では、年間124.7万円で、首都圏となると153.4万円です。仮に、全国平均で月額10万円のローン返済を想定してみます。

低かった金利1.1%、元利均等、35年返済でローンを組めば、3,480万円です。

$$10\text{万円} \div 28,697\text{円} = 3,480\text{万円}$$

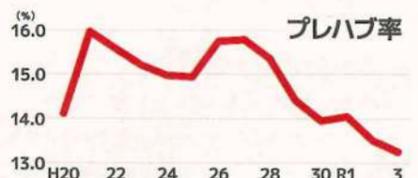
住宅ローン金利は、当初の5.5%からこれまでも変動してきました。その通年の平均値は3.68%であり、2008-9年当時のローン金利に相当します。もし、この金利でローンを組んだとすれば、2,360万円です。

$$10\text{万円} \div 42,378\text{円} = 2,360\text{万円}$$

金利の差だけで、1,000万円以上も多くの資金を準備しなければ、家を建てる決断にも至らないということです。住宅ローン金利の動向というのは、消費税どころの問題ではありません。その金利が、コロナ・パンデミックの影響で、各国の政権が打ち出す施策の中でも上がろうとしているのです。

プレハブ率

こうした経済を含めた世相の中、国土交通省の公表する指標の中で、プレハブ率の増減にも注目してみました。プレハブ住宅の総数も、全体の中では上がっています。しかし、全数の占める割合としては、相変わらず減り続けています。



プレハブといえ、地域の工務店には実現できない大手住宅メーカーの住宅です。リーマンショックや消費税など、持家住宅が減っている時ほど上がる傾向があります。

しかし全体としては減少の傾向にあり、最新の着工数は伸ばしても割合は低下しています。その証に、大手メーカーの多くは、地域工務店と同じ木造住宅を主体にしようとしています。

なによりも、現実の数字は嘘をつきません。こうした経済指標から見える住宅取得の動向は、まさに民意が反映されたものと考えられます。これからの住まいづくりに、少しでも参考になりそうです。



ミニナルマドリ



葺き降ろし屋根の家

下屋の玄関は、大空間のLDKのどの方向に付いても成り立つ。2階の階高を抑えることで、外観デザインに落ち着きが生まれる。
1F 19.8坪 2F 14.3坪 TOTAL 34.1坪



ストライプのカーペット

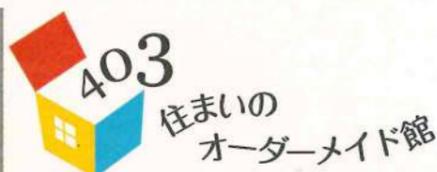
落ち着いた色味のストライプ柄のカーペットが、部屋全体の空間を引き締めつつ、スタイリッシュな雰囲気になっています。



ベッドルーム

ベッドヘッド	デザインクラブオリジナル	カーペット	カワシマ/KWF205
ベッドカバー	フジエキスタイル/FA2600NW	壁面クロス	ルノン/RH-7025
フットカバー	ジルク/LesCavesZ410-04	梁型木目クロス	東リ/WRW4228
ピロー	フジエキスタイル/FA2600NW	マガジンラック	デザインクラブオリジナル
クッション	Osborne & Little/Nakuruf6271-01		
シェード	FEDE/RC231 04		

www.sumarepi.jp/ すまレピ 検索



竹製サニタリーシリーズ

森林伐採による地球環境問題が大きく叫ばれています。そこで、3~4年という成長力の早い循環性資源である「竹」に着目した商品が株式会社駒谷の竹製サニタリーシリーズです。
竹は抗菌・抗カビ・抗酸化・消臭効果を持つ素材で、人肌に優しく柔軟



性に優れています。
この竹をつかい「地球にやさしく・人にやさしく」のコンセプトのもと、タオルバー、ペーパーホルダー、手摺、棚受け、タオルリングの5商品が開発されました。水まわりの必需品としてそれぞれの用途機能だけでなく、竹と金属の組合せによるデザインは新築住宅とリフォーム、和とモダンのどちらにも溶け込む形状となっています。残留農薬を使わない自然素材である無害な竹シリーズはお子様や高齢の方にも安心して使っていただけます。

株式会社 駒谷

ひとに教えたくなる チョットいい話

トイレ壁を、DIYで漆喰塗りに挑戦したお客様から購入していただきました。壁の仕上りを見て、折角だからペーパーホルダーも漆喰壁に合うようなものにしたと思われたそうです。鉄の黒さと竹の棚板がイメージ通りで、その後タオル掛けも追加注文いただきました。トイレ、洗面所のサニタリー用品を共通したデザインで揃えてみませんか。

●価格: ¥4,500 / タオルバー (税別)
●403掲載商品: G-0062_071

www.order403.com/



長期優良住宅へ

世界経済はここに来て大きな曲がり角に立っているといわれます。という、経済成長優先から、脱炭素社会へと優先順位が変更されようとしているのです。私たちの生きる地球環境が壊れてしまえば、経済どころの話ではありません。脱炭素と経済成長の両立を目指すこととなります。

もちろん住宅でも、脱炭素への貢献は必須です。住宅としての大きな要素は、木材という炭素の固まりを大事に使うことと、エネルギー消費量を抑えることです。住宅の長期耐用と省エネ化を推進するため「長期優良住宅制度」を施行しています。

では、この長期優良住宅推進の現状はどうなっているのでしょうか。年度のデータのため令和2年度の実績となりますが、全体での認定実績は12.5%であり、普及の



中心となる戸建住宅では25.5%です。さらに2018年度データでは、規模別事業者の認定率も公表されていて、年間1万棟以上建てている大規模事業者は9割近くが長期優良住宅になっています。さすがに大手メーカーのコンプライアンス意識の高さが読み取れます。

しかし逆に、大手メーカーの建てているのは2万5千戸と市場の中ではわずかでしかなく、これ以上の普及を図るには、現実に90%以上の建設を

担っている中小規模の事業者による推進が欠かせません。

長期優良住宅が建て主の意向であれば、おそらくこのような状態は考えられず、企業イメージとしての推進や、建築価格が高いことへの言い訳として、長期優良住宅が使われている可能性も否定できません。

耐震性を高め、劣化対策を施し、断熱性を高めることは、どこの工務店でも簡単に実現できることです。建て主の意向で長期優良住宅を選べるよう、多少のコストアップも逆に有利になるくらいの政策が必要なのかも知れません。

うちのはなし

いつかは建てる、住まいづくりのための、情報紙「うちのはなし」



日本の住宅建設の担い手
住まいづくりの手順
長期優良住宅制度
建てるなら、やっぱり木の家
家歴書の価値
洋風デザイン・和風デザイン
建築費の内訳の見極め方
住まいづくりにかかる諸経費
太陽光発電住宅特集
家庭内事故と対策
これからの住まいと暮らし

住宅情報紙「うちのはなし」を年間購読しませんか?

年間24回発行×単価120円+配送料100円
年間5,280円(税別)
毎月1日・15日頃、ご自宅にお届けいたします。

TEL 03-6272-6434
FAX 03-6272-6449

〒102-0072 東京都千代田区飯田橋4-4-8 4F
www.ouchi874.org/

一般社団法人 住まい文化研究会

リフォームに、新築に、
住まいづくりのセカンドオピニオンをお届けします。

おうちのはなし 120円

www.ouchi874.org/

発行人：一般社団法人 住まい文化研究会
〒102-0072 東京都千代田区飯田橋4-4-8 4F
主筆 石川新治

おうちの家計簿

住まいの資金と税金

こんにちは、
アールです!
L.R.コンサルティング株式会社
代表取締役 吉川浩一

直近の日本で金利上昇が起きたのは、2008年のリーマンショックに続く2011年の東日本大震災からの復興を経てアベノミクスで景気が徐々に上向いた頃でしたが、日銀のゼロ金利政策でそれも長続きはしませんでした。今回の金利上昇は、コロナショックからいち早く景気回復の基調に乗ったアメリカの利上げに引っ張られる形で起きているもので、日本自体が好景気の波に乗ったわけではありません。ただし、世界的にコロナが終息し好景気になれば多少の金利上昇は覚悟しておいた方がいいでしょう。

「家を建てるのは今がいいのか、それとも社会の状況が落ち着いてからの方がいいのか」「今建てるのであれば住宅ローンは固定か変動かどちらがいいのか」最近よくお客様から質問されることです。

「思い立ったが吉日」1年遅ければご主人の年齢も1歳上がり、ローン完済年齢も1年遅くなります。家は1歳でも若い時に建てるのがベストです。更に金利が今後上昇すると思われるのであればなおさらです。

下表1では金利が0.5%上がった時に同じくらいの返済額で買える家の総額がどれだけ変わるかを試算してみました。今なら高性能の注文住宅が買えても、金利が1%上がると標準的な建売住宅しか買えないなんて事になります。

借入時金利	借入額	毎月返済額
1.1%	4,000万円	114,788円
1.6%	3,670万円	114,176円
2.1%	3,400万円	114,382円

住宅ローンは固定か変動かという件、下表2をご覧ください。2022年2月金利でフラット35s（省エネ性能の優れた家）の場合は国から0.25%の補助が10年間受けられ固定金利1.1%で借りられます。すると同じ4000万円の借り入れでも変動金利0.7%との月々返済差額は7,380円、11年目から金利が上がっても返済額アップは3,443円。金利変動におびえないための保険料としては決して高くないのではないのでしょうか。

	フラット35s 1.35% (当初10年1.1%)	変動金利 0.7%	差額
当初10年	114,788円	107,408円	-7,380円
11年目以降	118,231円	107,408円	-10,823円
差額	+3,443円 ←		↑

住まい文化の栞

持家率と老後資金

コロナ・パンデミックによって、各国は止まってしまった国民経済への支援として財政出動を行なっています。常に国債発行に頼っている日本の財政が心配になります。年金は大丈夫でしょうか。

そうでなくても、すでに厚生労働省の金融審議会資料では、65歳以上世帯の社会補償給付金が、一般家計支出よりも55,000円少なくなると想定されています。平均的な家庭では、老後資金として2000万円の準備しておかなければ、老後破綻を起こしかねないということです。その上、年金等の社会保障給付金は減ろうとしています。



注意しておきたいのは、この一般家計支出の内容です。この支出の中には住居費が含まれていて、その金額は

13,656円。住居費とは、基本的に修繕費やその積み立て、あるいは光熱費を除く維持管理の費用などです。

つまり、65歳までに住宅ローンを完済していることが前提であり、住宅ローンが残っているのであれば、2000万円の他にさらに残高を貯めておかねばなりません。

さらに貸家に住んでいる場合は家賃も住居費になります。1万4千円ほどの家賃は考えられません。10万円程の家賃があるのであれば、老後資金は合計6000万円の準備をしておかなければ平穏な老後生活を迎えることができないことになります。持家は年金以上の老後の準備です。

日本の持家率は6割強とされていますが、65歳以上では持家率は8割を超えます。現在想定されている家計支出では、高齢世帯の持家率の高さが反映されて住居費が少ないのです。

社会保障費の将来が混沌としていることを考えると、老後までに持家を達成すること、65歳までに住宅ローンを完済しておくことは老後対策の基本対策となりそうです。



植物の防災・防犯対策

万一、火災が発生したときに備え、火災の拡大を阻止したり、延焼の速度を遅らせる効果の高い樹木を紹介しましょう。

一般的に、常緑樹や水分を樹幹に多く含む樹木は燃えにくく、脂分を多く含む樹木は燃えやすくなります。住宅密集地では、随所に「燃えにくい植物」を植栽していくと防災対策に良いで

しょう。
燃えにくい樹木はシラカシ、サンゴジュ、クロガネモチ、ヤマモモ、ナナカマド、シャリンバイ、モチノキ、キョウチクトウなど。燃えやすい樹木はアカマツ、オカメザサ、キンモクセイ、タイサンボクなどがあります。

庭の樹木を選ぶ際、燃えにくいものばかりを選ぶ必要はありませんが、参



考にするとよいでしょう。

沿岸部へも植栽できる、塩害に強い樹木台風などの大風による潮風を長期間受けると、建物本来の構造強度や性能が著しく低下することがあります。塩害を受けやすい地域では、塩害に強い植物を植え、建物を守りましょう。

アラカシ、シラカシ、マテバシイなど表皮組織のしっかりしたものは、塩害に強いといえます。トベラやキョウチクトウ、ハマヒサカキなどの低木も、海

岸沿岸での植栽におすすめです。

ただし、低木も高木も、台風後すぐ、水で塩分を洗い流して、メンテナンスをしてあげましょう。

防犯には、トゲを持つ樹木やつる性植物が有効です。ヒラギモクセイ、フイリマサキ、メギなどの樹木を生垣と並列して植栽するとより効果的です。

バラ、サルトリイバラ、ノイバラなどのつる性植物も、トレリスなどのエクステリア資材とうまく組み合わせることで、防犯性の向上に効果があります。

また、生垣は1条植えよりも2条植えにすると幅が出て、より侵入が難しくなります。防犯に関しては、植栽とセンサーライトやフェンスなどを組み合わせる方法がおすすめです。



Takasho
庭は五番目の部屋。
5th ROOM

やすらぎのある空間づくり
株式会社タカシヨー 和歌山県海南市南赤坂20-1 お客さまサービスセンター 0120-51-4128

