

住ま〜と Bridge

2021
7月号
Vol.153

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「ユーザー意識の変化が
既存住宅市場の拡大へ」

1. 住宅着工の推移と今年度の見通し
2. 生活者の意識の変化

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「デジタル改革関連法の成立と
行政提出図面の合理化への期待」

(秋野弁護士)



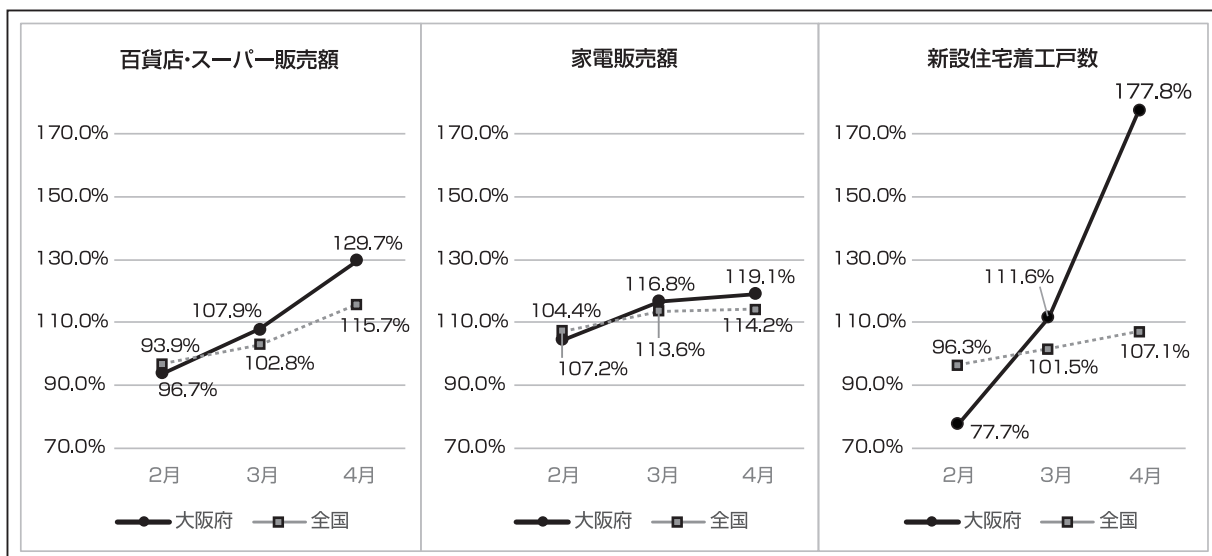
株式会社 大五

●今月のトピックス●

長らくコロナの影響に苦しんできた大阪エリアの経済にもようやく明るい傾向が見え始めているようです。大阪府商工労働部（大阪産業経済リサーチ&デザインセンター）が毎月発表している「大阪経済の情勢」を見てみると、6月発表分（主に4月の指標に基づいた分析）では、消費、投資、貿易・観光、倒産件数といった項目で軒並み”景況改善”の傾向となっています。

総括としては「厳しい状況にあるものの、持ち直しの動きがみられる」と昨年から同じコメントが毎月続いてはいるものの、その中身は下のグラフでも分かるように、3月・4月の上昇カーブは大きくなってきています。

景気動向各種指標の対前年同月比



[大阪府商工労働部「大阪経済の情勢(2021年4月指標を中心に)」に基づき作成]

特に、上に挙げた消費等の改善傾向の中でも、大阪の住宅着工の上昇は急角度です。全国の上昇率に比べてもケタ違いに高い数値を示しているのは、今後に向けて明るい材料と言えます。

まだ経済復活と体感できるほどの潮流とはなってはいませんが、この勢いで日本のコロナ禍からの脱出は大阪がけん引するくらいになりたいものです。

今月の
 テーマ

ユーザー意識の変化が既存住宅市場の拡大へ

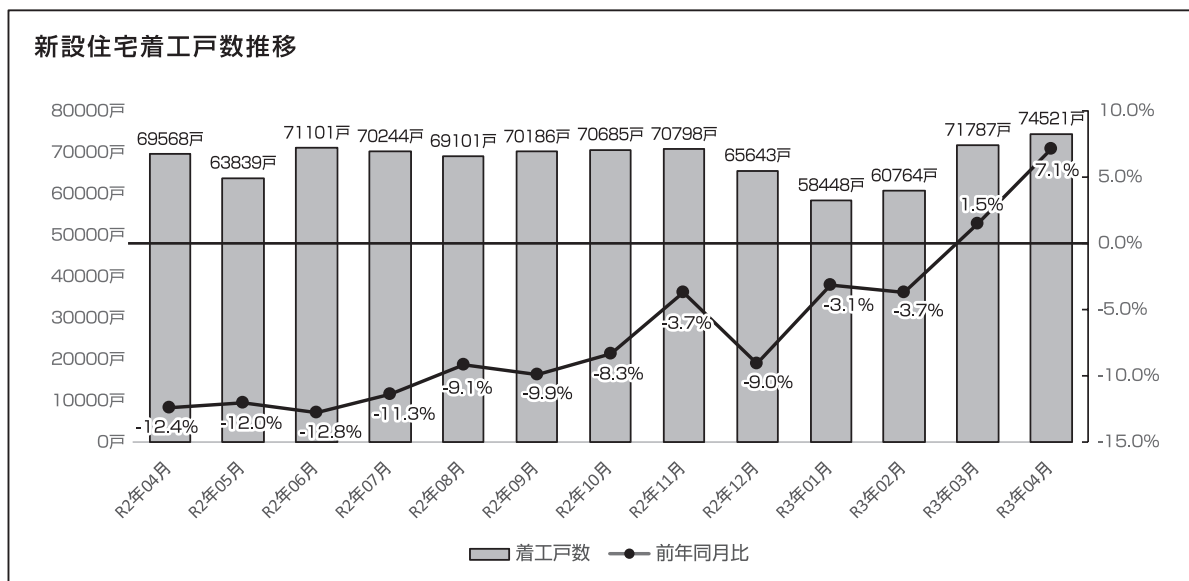
トピックスでご説明したように、大阪での住宅着工は3月・4月の回復が顕著です。同時に大阪ほどではありませんが、全国的にも3月になってようやく新設住宅着工戸数が前年同月比でプラスに転じました。戸数が増加になったのは実に21ヵ月ぶりのことで、続く4月も全体で前年同月比7.1%の増加と、消費税増税からコロナ禍へと続いた逆境にも、ようやく明るい兆しが見て取れます。

ただし、新築市場は大幅に回復するとは考えづらく、新築偏重から脱しつつあるユーザー意識に合わせた住宅供給側の変化も求められています。

1. 住宅着工の推移と今年度の見通し

(1) 着工統計から見る動向

前述の通り、着工戸数は一定の回復傾向が見られるようになってきています。昨年の4月からの推移を見ますと、下のグラフの通りです。



【国土交通省「住宅着工統計」に基づき作成】

1回目の緊急事態宣言が発令されていた昨年の4～5月およびその後しばらくは、前年比で2ケタ減が続き、徐々に新規感染者数が落ち着くにつれて着工戸数も前年並みに戻りかけましたが、昨年未近くからの感染再拡大に合わせるように12月が1割近い減少。ただし、その後は緊急事態宣言の追加発令（2回目は1月～3月中旬、3回目は4月下旬～6月）に関わらず着工戸数は前年実績に近づき、ついに3月・4月は前年実績を上回る結果となりました。

この2ヵ月の着工戸数を季節調整済の年率換算で表すと、3月は88.0万戸、4月も88.3万戸と、ほぼ90万戸に迫る水準と言えます。令和2年の着工が81.5万戸、一昨年令和元年が90.5万戸でしたので、月単位では2年前のコロナ禍以前の水準に戻ってきています。

(2)今年度の着工見通し

一方で、足元の動向では明るい兆しは見えつつあるものの、今年度の着工戸数の見通しとしては引き続き80万戸前後に落ち着くという慎重な見方が中心となっています。

①建設経済研究所による見通し

4月発表の「建設経済モデルによる建設投資の見通し」（建設経済研究所）では、今年度の住宅着工戸数予測は80.4万戸（前年度比マイナス0.5%）。

建設経済モデルによる建設投資の見通し

（戸数単位：千戸、投資額単位：億円）

年度	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (見通し)	2021 (見通し)
全体 (対前年度伸び率)	1,249.4 4.7%	819.0 5.6%	920.5 4.6%	974.1 5.8%	946.4 -2.8%	952.9 0.7%	883.7 -7.3%	807.4 -8.6%	803.5 -0.5%
持家 (対前年度伸び率)	352.6 -4.0%	308.5 7.5%	284.4 2.2%	291.8 2.6%	282.1 -3.3%	287.7 2.0%	283.3 -1.5%	262.8 -7.2%	257.0 -2.2%
貸家 (対前年度伸び率)	518.0 10.8%	291.8 -6.3%	383.7 7.1%	427.3 11.4%	410.4 -4.0%	390.1 -4.9%	334.5 -14.2%	302.3 -9.6%	296.0 -2.1%
分譲 (対前年度伸び率)	370.3 6.1%	212.1 29.6%	246.6 4.5%	249.3 1.1%	248.5 -0.3%	267.2 7.5%	259.7 -2.8%	235.3 -9.4%	245.0 4.1%
マンション・長屋建 (対前年度伸び率)	232.5 10.9%	98.7 44.5%	120.4 7.6%	114.6 -4.8%	110.6 -3.4%	122.3 10.5%	113.6 -7.1%	107.8 -5.1%	116.0 7.6%
戸建 (対前年度伸び率)	137.8 -1.2%	113.4 19.0%	126.2 1.6%	134.7 6.7%	137.8 2.3%	144.9 5.1%	146.2 0.9%	127.5 -12.8%	129.0 1.2%
名目民間住宅投資 (対前年度伸び率)	184,258 0.3%	129,779 1.1%	156,910 5.5%	164,626 4.9%	169,422 2.9%	167,200 -1.3%	163,400 -2.3%	151,200 -7.5%	150,600 -0.4%

注1) 着工戸数は2019年度まで実績、2020・21年度は見通し。

注2) 名目民間住宅投資は2017年度まで実績、2018・19年度は見込み、2020・21年度は見通し。

注3) 給与住宅は利用関係別に表示していないが、全体の着工戸数に含まれる。

[建設経済研究所より]

「徐々に回復する」と分析はしているものの、新型コロナウイルス感染症の影響や雇用情勢の先行きが不透明であることなどから、回復はしてもそのスピードは緩やかであるとしています。

②住宅生産団体連合会による見通し

住団連が年に4回実施している「経営者の住宅景況感調査」の令和3年度第1回報告では、令和3年度の着工戸数の見通しを前年度並みの81.2万戸と予測しており、その内訳は以下の通りです。

◆持家	26.4万戸	前年度比0.1万戸プラス
◆分譲住宅	24.4万戸	前年度比0.5万戸プラス
◆賃貸住宅	29.8万戸	前年度比0.5万戸マイナス
◆給与住宅	0.6万戸	前年度比0.1万戸マイナス

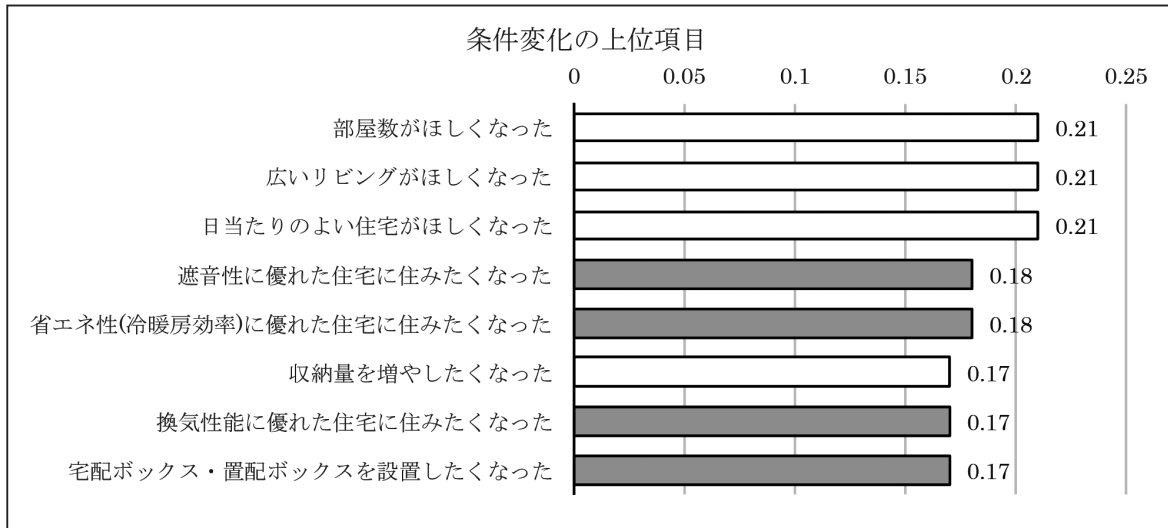
ただし、第1四半期（4～6月）見通しでは、経営者の景況感指数が注文住宅を例にとると、受注戸数で+65ポイント、受注金額で+63ポイントと、明るい見通しが示されています。

これは、比較対象の前年度実績がコロナ禍もあって非常に低調であったこともありますが、「ZEH提案が進んでいるエリアが好調」、「引き続きスマートハウスの関心度が高い」といった取組やニーズが単価UPにつながっている一方、「web経由への集客のシフト」、「予約制による体感型ショールームの活用の強化」など、お客様との接点も新しい日常に合わせたものに進化した効果も出ているものと考えられます。

2. 生活者の意識の変化

(1) 住宅に求める条件の変化

住宅供給サイドだけでなく、ユーザー側の意識の変化もかねて指摘されているところで、リクルートが実施している「住宅購入・建築検討者」調査(2020年)の結果で、コロナ拡大によって住宅に求める条件が変化した項目の上位は下のグラフの通りです。



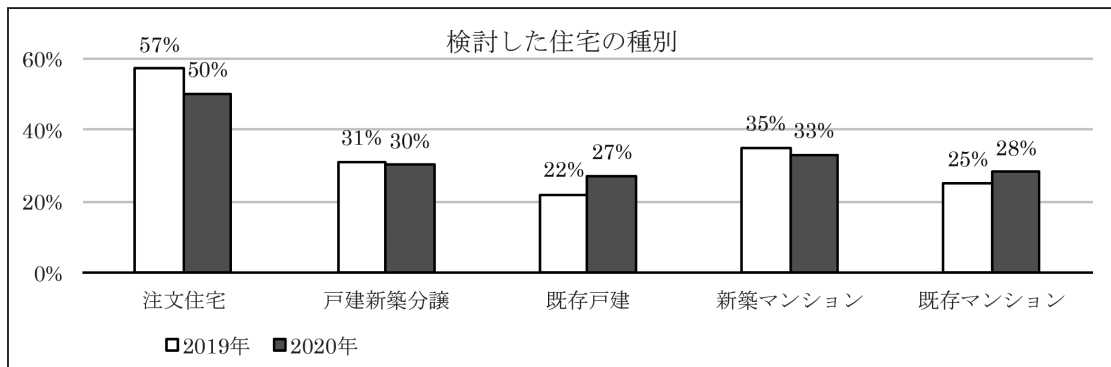
【「住宅購入・建築検討者」調査(リクルート)に基づき作成】

コロナ禍の影響で在宅時間が延びたことによりワークスペースも念頭に広さや部屋数を求めるようになった一方で、「遮音」「省エネ」「換気」「宅配ボックス」等の住宅性能や設備へのニーズが高まっていることがうかがえます。

(2) 検討・購入する住宅の種別

① 検討する住宅の種別の変化

同じリクルートの調査では前年(2019年)との比較もできますが、住宅の種別で検討する人の割合は、2019年と2020年を比較すると以下のような差があります。

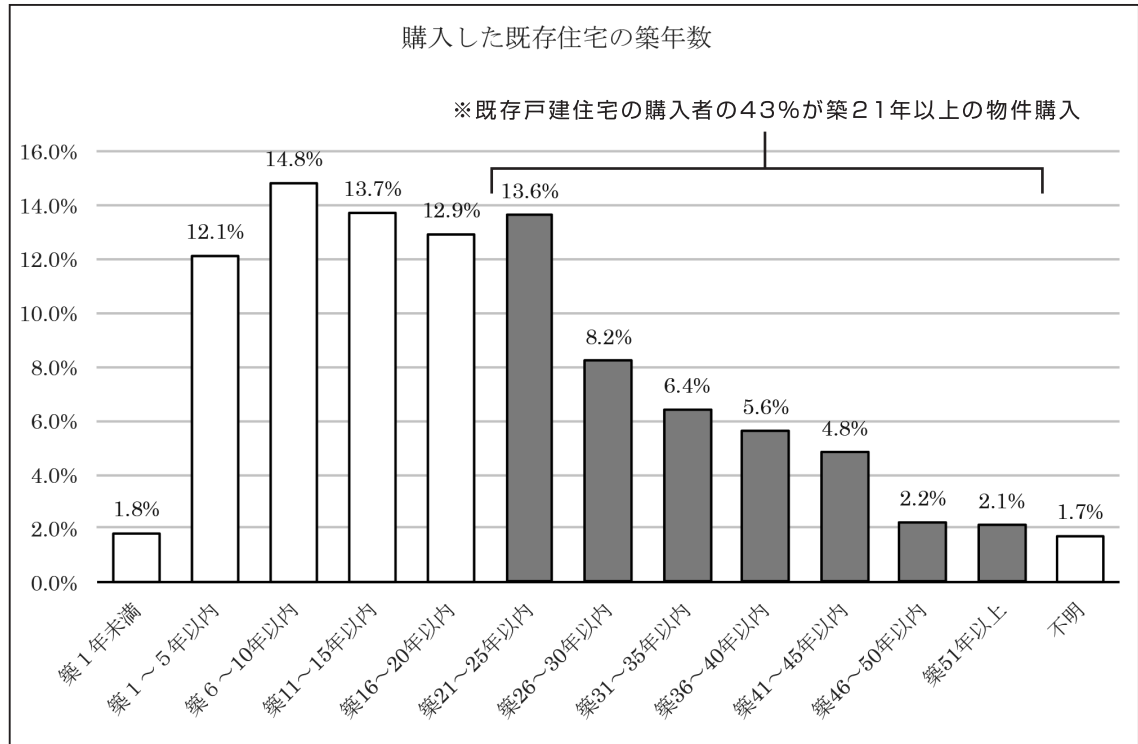


【「住宅購入・建築検討者」調査(リクルート)に基づき作成】

この1年の変化として、「注文住宅」を主とする新築物件の検討者の割合が減り(注文はマイナス7ポイント)、既存住宅(戸建プラス5ポイント、マンションはプラス3ポイント)への注目が高まっています。

②実際に購入した既存住宅(戸建)

一方、実際に既存住宅を購入した層がどのくらいの築年数の物件を購入したかというデータも存在しており、不動産流通経営協会の「中古住宅購入における住宅ローン利用等実態調査」によりますと、実は既存住宅(戸建)の購入者の43%が築21年以上の住宅を購入していることが分かります。



[不動産流通経営協会「中古住宅購入における住宅ローン利用等実態調査」に基づき作成]

以上のように、コロナ禍も含めた環境の変化と、それに伴うユーザーの意識の変化が、新築偏重の住宅購入の常識を変えつつあります。

今年度の新築市場は良くても前年度からの現状維持か微増という見通しが多い中、住宅供給主体においても通常のリフォームだけでなく既存住宅購入時のリノベーションニーズも視野に入れるべきです。そのため、土地なし客への対応への備えとして、協力不動産業者等との間で土地・既存住宅の情報共有をさらに緊密化することなども進めておく必要があると言えます。

匠総合法律事務所の法律基礎知識
**「デジタル改革関連法の成立と
 行政提出図面の合理化への期待」**
 (秋野弁護士)

政府が提出したデジタル改革関連の6法案が2021年5月12日に開かれた参議院本会議で採決され、可決、成立しました。

2021年9月にデジタル庁が発足できる事になりました。

デジタル改革関連法はデジタル庁設置法に加えて、4分野の5つの法律で構成されています。「デジタル社会形成基本法」はデジタル改革に取り組む基本理念を定め、「デジタル社会形成整備法」は個人情報保護法など関連法を統合するほか、行政手続きで押印を廃止しデジタル化しやすくするため関係する多数の法律を改正しました。

「公金受取口座登録法」「預貯金口座管理法」は給付金支給などに活用できるようマイナンバーと預貯金口座をひも付けできるようにしたり、「自治体システム標準化法」は2025年度の目標期限を想定し、地方自治体のシステム標準化と政府クラウドへの移行などを規定しています。

さて、住宅業界では、何と云っても行政に提出する設計図書について、行政側でAIなどを活用し、それぞれの機関へ転送するサービスを実施して欲しいところです。

例えば、建築確認申請を指定確認検査機関に提出すると、この確認申請図書添付の設計図書を長期優良住宅認定や各種補助金申請などに行政サイドで配分するシステムを開発して頂ければ、住宅会社は、一つの窓口で設計図書を提出すれば良いということになり、業務効率が高まります。

何しろ、デジタル庁は、内閣直轄の組織であり、デジタル大臣は、特に必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、勧告することができ、行政機関は、当該勧告を十分に尊重しなければならないとされていますので、デジタル大臣が設計図書の配分システムを開発せよと国交省に勧告すれば、もう、動かなければなりません。

デジタル大臣には強力な権限が与えられているのです。この権限を行使するための素地をつくるのが、現在、民間にて募集されているデジタル庁の非常勤職員です。

住宅業界の未来をつくりあげる意欲のあるデジタルに明るい方には是非、デジタル庁の非常勤職員として活躍して頂きたいと思えます(今、勤めている会社を退職する必要はありません。副業でできるのです。)

AIの活用などを駆使して、一気に業務効率が上がる取り組みを期待したいですね!

匠総合法律事務所の法律基礎知識

「民事訴訟に関する裁判手続等の全面IT化の流れで 住宅紛争は、どのように変わるか？」

(秋野弁護士)

デジタル社会形成基本法の概要

趣旨

デジタル社会の形成が、我が国の国際競争力の強化及び国民の利便性の向上に資するとともに、急速な少子高齢化の進展への対応その他の我が国が直面する課題を解決する上で極めて重要であることに鑑み、デジタル社会の形成に関する施策を迅速かつ重点的に推進し、もって我が国経済の持続的かつ健全な発展と国民の幸福な生活の実現に寄与するため、デジタル社会の形成に関し、基本理念及び施策の策定に係る基本方針、国、地方公共団体及び事業者の責務、デジタル庁の設置並びに重点計画の作成について定める。

概要

1. デジタル社会の定義

「デジタル社会」を、インターネットその他の高度情報通信ネットワークを通じて自由かつ安全に多様な情報又は知識を世界的規模で入手し、共有し、又は発信するとともに、**先端的な技術をはじめとする情報通信技術を用いて電磁的記録として記録された多様かつ大量の情報を適正かつ効果的に活用**することにより、あらゆる分野における創造的かつ活力ある発展が可能となる社会と定義する。

2. 基本理念

デジタル社会の形成に関し、**ゆとりと豊かさを実感できる国民生活の実現、国民が安全で安心して暮らせる社会の実現、利用の機会等の格差の是正、個人及び法人の権利利益の保護**等の基本理念を規定する。

3. 国、地方公共団体及び事業者の責務

デジタル社会の形成に関し、**国、地方公共団体及び事業者の責務**等を規定する。

4. 施策の策定に係る基本方針

デジタル社会の形成に関する施策の策定に当たっては、**多様な主体による情報の円滑な流通の確保**（データの標準化等）、**アクセシビリティの確保、人材の育成、生産性や国民生活の利便性の向上、国民による国及び地方公共団体が保有する情報の活用、公的基礎情報データベース（ベース・レジストリ）の整備、サイバーセキュリティの確保、個人情報の保護**等のために必要な措置が講じられるべき旨を規定する。

5. デジタル庁の設置等

別に法律で定めるところにより**内閣にデジタル庁を設置し、政府がデジタル社会の形成に関する重点計画**を作成する。

6. 高度情報通信ネットワーク社会形成基本法の廃止等

高度情報通信ネットワーク社会形成基本法（IT基本法）を廃止するほか、関係法律の規定の整備を行う。

7. 施行期日

令和3年9月1日

https://cio.go.jp/sites/default/files/uploads/documents/210209_01_Outline.pdf