

# おうちの はなし

220

反転の暮らしの中、景色の記録は再現され記憶を覚ます。

曇りの子報を、願いで押しやっけて空に明るみがさす。

あの時は確か、空模様を見上げながらそこに向かっていった。



## コロナ禍の住宅市場 ——パンデミック下で家を建てるのか？

- コロナの経済への影響
- 2020年住宅着工数
- どんな家が建っている？

### 『お稽古』

最近知り合いの方がチェロを習い始めました。

楽器の生身の姿には迫力があります。ましてや触ることができ、身体の芯に響く音を奏でて自ら聞くことができるのは、厳かな気持ちにさえなります。

こんなお稽古ごともいいものですね。

つい、自分がお習字を習い事とし、毎週お稽古に行っていた時を懐かしく思い出しました。

墨の匂い、半紙の香り、紙の上を筆が滑る音。

すべてくっきりと覚えてます。

思えば、字の書き方を教えてただく外にも、教わった事はたくさんあります。

正座の仕方。姿勢。先生、先輩への口の向き。お礼のいい方。片づけ、掃除の仕方。書き損じた半紙の扱い方と利用方法。

日本では昔から、お稽古事にもSDGsの理念がしっかり盛り込まれていたのですね。

そしてそれは、普段の暮らしの中にも根づいていったのだと思います。



おうち時間が増えている昨今。さて、私は何のお稽古を始めましょうか？

## ママはインテリアコーディネーター

一般社団法人 日本インテリアアソシエーション 理事長 小川千賀子

### コロナの経済への影響

「COVID-19」のニュースが、トップに流れない日はありません。中国武漢から始まって、ついに1年間毎日、感染状況や感染対策、経済的被害のニュースを聞かされ続けてきました。

世紀の事象として世界の経済にも大きな不安を与え、株価の暴落も起きました。進められてきたグローバル社会の弱点を突くように、中国の工場が止まれば世界の工場が止まり、世界の経済そのものが自転車操業的であることも露呈しました。現実には、住宅の建設現場でも、部品が調達できなくて工事が止まってしまった現場もあります。

パンデミックを抑えるために、緊急事態宣言が発令され、店舗の使用制限や人の移動を抑え、中には都市封鎖をする国もあります。人の活動が止まれば、経済も止まってしまいます。

最も顕著なのは、航空業界です。海外への渡航はほとんどなくなり、従業員を他の業界に一時的に出向してもらう事態にまでなっています。同様に、旅行や観光も大きく減衰し、さらには飲食業界には時短や休業の要請までが出されています。

経済が止まれば、困窮する人が増え、それに伴い自殺者も増えるので、感染

## コロナ禍の住宅市場

「COVID-19」コロナによるパンデミックは世界各国に広がり、さらに第2波～第3波、あるいはその次へ、と本当の収束は見えてきません。

パンデミックによって、世界の経済は苦境に立たされ、人々の生活も大きな変化を強いられています。ただ、その世紀のコロナ禍中において、各産業によっても状況は大きく違うようです。2020年の住宅市場データから読み取れる、パンデミック下の住まいづくりを分析してみました。



### パンデミック下で家を建てるのか？

に対する対処も重要ですが経済を支える施策も大切です。その判断を誤ったために、政府に厳しい糾弾を受けている国も少なくありません。かといって医療崩壊を起こす事象となれば、経済を憂いているわけにもいきません。

一方で、この1年の間に、逆にコロナ禍によって業績を上げている分野もあります。たとえば、暴落したはずの株価は回復し、それどころか高値を記録して、

バブルの声も聞かれるほどです。投資家は決して弱まる状況にはありません。

また、家にこもることによって、冷蔵庫や洗濯機などのいわゆる白物家電が売れ、DIYのニーズが増えてホームセンターが賑わっています。そしてリモートワークなどで通勤から解放されることで、人の多い都会を離れて自然に囲まれた環境を求める人も増えています。

単純に経済が破綻すれば、消費活動

が落ちてすべての産業が同じ景気の低迷に巻き込まれるのですが、どうやら今の社会は、それほど簡単ではないようです。収入が無くなり家を追い求める人もいれば、これを機に郊外に家を求める人もいるのです。

たとえば、1920年代の大恐慌では、アメリカの住宅着工は10分の1以下まで低迷しました。でも、このコロナ禍の中、アメリカの住宅市場はじつ

は活況となっています。自粛ムードと経済は、ある意味ではまったく別のもののようなのです。

このようなパンデミックの時期に、日本の住宅市場はどれだけの影響を受けているのでしょうか。

もちろん、展示場等も自粛となって、これまでの活動ができなかった時期もあります。この中で、住宅市場の任い手である工務店が苦しんでいるとか、意外と影響を受けていないとかの話ではなく、マクロな住宅の動向を見ることによって、一般的な消費者の活動状況がどうだったのでしょうか。

毎年1月末日には、前年1年間分の住宅市場の分析結果が国土交通省より発表されます。このデータをみれば、世界的なパンデミック下にあった2020年の、日本の住宅市場動向を鳥瞰できます。



# コロナ禍の住宅市場



## パンデミック下で家をど建てるのか？

### 住宅着工数

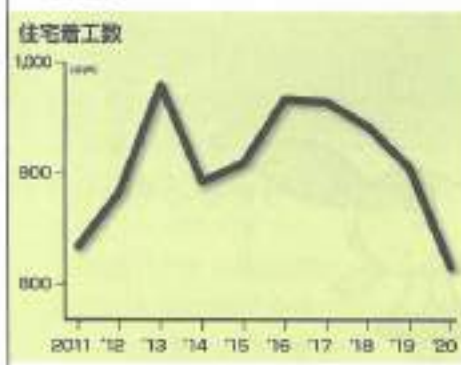
コロナによる住宅市場への影響がニュースになったのは、首都圏のマンションの発売戸数が3万戸を割ったことです。この数値は28年前の市況と同等で、ほぼ平成を飛ばして昭和末期の状況です。

自粛によるモデルルームの閉鎖の他に、用地取得や金融状況などの要因も考えられます。さらに、テレワーク等によって都心へのニーズが弱まったことや、エレベーターなどの接触機会の多い共同住宅への警戒が強まっている可能性もあります。

こうした傾向は、国土交通省の公表している住宅着工件数でも知ることができます。最も単純なデータは、新設住宅着工数です。

すでに総世帯数よりも住宅数の方が多く、空き家問題が発生している日本では、ほとんどのエコノミストが住宅着工の減少を予測しています。

その新設住宅着工戸数は、2020年の統計では815,340戸で、前年比では9.9%減となり、4年連続の減少となりました。



この住宅市場には、「持家」と「賃貸」、「分譲住宅」の市場があり、若干の差はあるものの、ほぼ似たような減少となっています。これはまさに、コロナによる影響と考えられます。さて、この影響ははたして大きいと考えられるのでしょうか。直近10年間の状況をグラフ化してみました。



### コロナの影響

横ばいや増加傾向にあった持家市場や分譲市場が、一転して減少に転じているのは確実にコロナの影響と考えられます。モデルハウスの閉鎖や、外出が自粛されている以上、当然の結果と考えられます。

意外なのは、ニュースで報じられたマンション販売戸数は別で、マンションは8.4%の減少に収まり戸建分譲が11.4%の減少で最大でした。販売数は減少しても、次の販売に備えて着工している数は、それほど止まっていないのです。

それに対して、激しい減少が続いていた貸家市場の減少は少なかったと考えると良いのかもしれませんが。

コロナによる持続化給付金に続いて家賃支援給付金が実施され、収入が減少した人に家賃負担が大きくなるのしかかったのもニュースになりました。しかし、逆に考えれば、家賃収入を得られるオーナーは、コロナという世紀の災禍にも強いということです。それが貸家市場への影響を抑えたと考えられます。

これらの下落幅を眺めていると、持家市場や分譲市場には、2014年にはもっと大きな影響があったことが見てとれます。しかも、貸家事業には影響がありません。

この2014年の出来事は、消費税が5%から8%にアップしたことによる影響です。持家や分譲住宅は、たった1日の差で50万円程度以上の税負担が増えます。消費意欲が落ちるのも無理はありません。一部かけ込み需要もありましたが、消費税アップの影響は、その前のリーマンショックよりも大きいものでした。

一方貸家は、たとえ多少の税負担が増えても、それは家賃で回収することができます。そのため、消費税アップの影響を受けにくいのです。

2020年のコロナの影響度合いを、この消費税アップの影響に比べると3分の1ほどの影響ということになります。決してコロナによって、住宅取得への夢が大きく削がれた訳ではないということです。実際にコロナによって収入が下がった人は、およそ3割にとどまっています。

### どんな家が建っている？

さらに、国交相の公表データの中には、プレハブ率という指標もあります。毎日のコロナの報道のおかげで、動向グラフも見慣れるようになってきました。下降傾向にあり、そこを打った感がある数値が、またさらに減少に転じたという所感です。



ただ、この指標はシェア率ですから、総数が減っても本来は変わりにくいはず。あえていえば、よりコロナの影響を受けたのは、じつはプレハブメーカーであったということです。

プレハブ住宅というのは、工場生産された住宅で、その多くは大手メーカーによって供給されているものです。このような傾向を見て、大手メーカーもプレハブから、地域の建築会社も手がけている一般木造住宅を建てるようになってきました。大手メーカーであるというだけでは、信頼にはならないのです。

国交省のデータの中には、次のようなデータもあります。直近の2018年度の持家における、長期優良住宅の割合が発表されています。



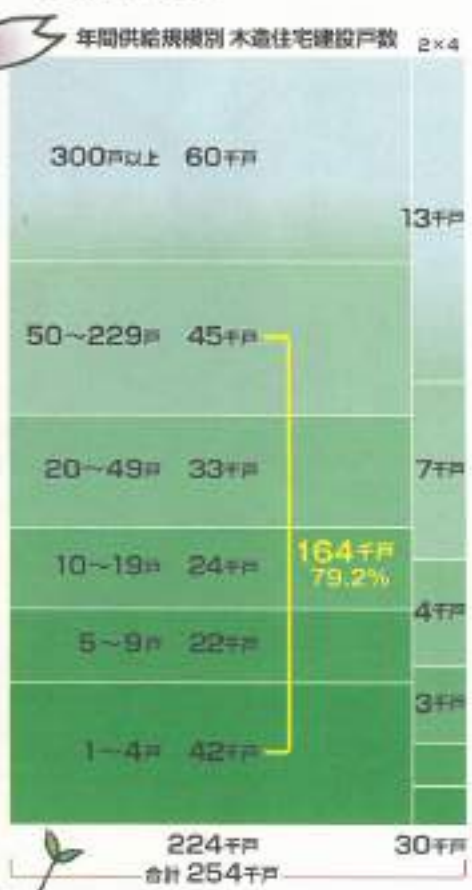
年間1万戸以上建てている大手メーカーでは、およそ9割が長期優良住宅であり、さすがにコンプライアンスの高さが証明されています。しかし総数を逆算してみると、中小規模の建築会社の10分の1の戸数も建てていないことがわかります。

しかもそれは、大手1社の話ではなく、年間1万戸以上を建てている大手メーカー全部を足した戸数であり、全体の8.6%しかならないのです。

本当の意味での長期優良住宅を浸透するためには、木造住宅の真の担い手である地域の建築会社が手がけなければ進まないこともわかります。そして長期優良住宅の認定を取得すれば、大手や中小などの規模は関係ない、同じ住宅の性能が確保されているということです。

### 頼みになる建築会社

同様のデータが、住宅瑕疵担保履行法に基づく実績データ(2013年度)からも読み取れます。ここでは一般木造住宅と2×4住宅の建築実績を、300戸以下の事業規模に細かく分けて統計がとられています。



前例にある年間1万戸以上の大手メーカーも、このデータの中では300戸以上に入ります。さらに年間1千戸以上を建てている中規模でも上位の建築メーカーも入っています。

年間1万戸を建てるのには、おそらく日本のほとんどの地域で活動していると思われる。しかし、年間1千戸で全国規模では、効率が良いとも思えません。また、年間300戸の建築会社で、1~2県程度の地域と思われる。木造住宅のシェアを見ると、こうした300戸以下の地域の建築会社で約8割の建築戸数になります。

持家、つまり注文住宅は、一軒一軒の請負契約という決断が重なって、データとして現れてきているものです。いかに住宅市場が地域の建築会社に支えられているかがわかります。テレビでコマーシャルを見て、ニュースで話題になっているメーカーを頼りにしている訳ではないということです。

これだけ世界を震わせているコロナパンデミックも、住まいづくりを止める理由にはなっていないように思えません。

そして、持家と分譲住宅を合わせれば、日本のコロナ感染者数よりも多い、年間501,356戸もの住宅が建てられ、150万人以上の人が新しい生活を始めています。新しい「おうち時間」の生活スタイルに向けて、相応に家づくりに動き始めている人も多いということです。





オリジナルマドリ



1F 19.5坪 2F 18.0坪 TOTAL 37.5坪

木スケルトンの家

木造住宅の限界に挑戦するような21帖大の大空間を中心とした、スケルトン住宅。外観も開口部が並ぶと木造には見えなくなる。欧州中央地帯で見かけるデザインスタイル。



大人っぽい色味の子ども部屋

グレージュとサーモンピンクでまとめた女の子らしい部屋。アクセントクロスは柱型と壁で貼り分けず、花柄の壁紙とディスプレイしたクラリネットで上品に。



キッズルーム

ベッド	高梨産業/RB-B9935	アクセントクロス トミタ/TS-32
デスク	デザインクラブオリジナル	アクセントクロス トキワ/TWP3374
チェア	MAGIS/Cyborg wicker	アクセントクロス ルノン/RF-8175
収納扉	AICA/QN-6119KM	ベッドカバー フジテキ/FA6604NW
シェード	FEDE/RC21701	

www.sumarepi.jp/ すまレピ 検索



アルミオーダー製作  
オリジナル工房

佐藤サッシのオリジナル工房は会社が意図していたわけではなくお客様からの相談が多くなってきたことでもまれた商品です。

「ホームセンターに行っても希望通りのものが見つからない」「自分のこだわり合った商品が作りたい」の声に応えています。

事業は主にアルミ角材の加工・施工を



「エクスタック」佐藤サッシ、エクスタリアチーム

行っていて、アルミ柱や格子を用いた、様々なオーダーを受けています。

依頼事例としては「敷地入口にたてるアルミの柱を2本つけて欲しい」

「子どもの自転車置き場を作りたいので、サイズ決めから相談に乗って欲しい」など、簡単な切断加工からデザイン提案を含めた複雑なものまで範囲は大きく対応しています。

設置したお客様からのクチコミで広がり、今では人気商品のひとつに成長しています。

ひとに教えたくなる チョットいい話

一般的なフェンスじゃないものをつけたいというお客様にアルミ角柱を縦格子にしたものを提案しました。カッコいいと小中学生のお子様3人も喜ばれたそうです。また、夜には玄関灯から格子を通した光が扇形に広がったところが気に入っていると写真をいただきました。フェンスにも一工夫してみませんか。

- 価格 本型作り
- 403掲載商品 G-0395\_005

www.order403.com/



生産性向上とは？

生産性が高くて無駄のないものは、いかにも理想のように感じます。複雑な工程を経て生産しているものの中には、大概どこかにボトムネックがあって、そこが滞留することで生産速度が遅くなってしまいます。現代の工業社会では、生産性の向上はとても大きなポイントを占めています。

生産性を上げることで、これまでにも多くの現代社会のメリットが生まれました。たとえばアメリカで生まれた自動車工業では、自動車は大きな工場のベルトに乗って流れ作業で生産されています。これによって、自動車は誰でも買える価格となり、乗り回すことができるようになりました。

この成功を、同国の住宅産業にも応用して、より国民に負担の少ない住宅取得を目指すことが提案されます。アメリカ政府もその提案に乗



り、国をあげて住宅の生産性を高めるオペレーション・ブレイク・スルーというプロジェクトを立ち上げます。

しかし残念ながら、このプロジェクトは失敗に終わります。住宅は車のように工場生産することができないので、簡単ではなかったのです。

それだけではなく、じつは全米ホームビルダーズ協会に参加している工務店たちが集まり、工場生産ではない現場生産での生産性を向上させるシステムを開発したのです。

そして政府にいわしめしました。

「住宅は、Domesticなもので、地域のホームビルダーによって建てられ、面倒を見てもらうのが良い」と。どうやら、住宅の生産性は、簡単ではないようです。

なによりもの証は、自動車を始めとした多くの工業製品は、品質を向上させた上で誰でも買えるような価格に下げることによって普及しています。残念ながら、住宅業界ではできていません。結局、規模の大きなメーカーの方が価格が高いのです。それは間違いなく、大手メーカーの方が生産性が低いということを表しています。

おうちのはなし

いつかは建てる、  
住まいづくりのための、  
情報紙「おうちのはなし」



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「おうちのはなし」を  
年間購読しませんか？

年間24回発行×単価120円+配達料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-B 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  
〒100-0072 東京都千代田区飯田橋4-4-3 4F  
主宰 石川 誠治

## 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&Lコンサルティング株式会社  
代表取締役 古川 浩一

2021年度「住宅購入を応援する4つの支援策」今回はその3回目、贈与税非課税枠最大1500万円について説明させていただきます。

この制度は父母や祖父母などの直系尊属から、住宅取得等資金の贈与を受けて住宅を取得等した場合、最大1500万円までの贈与が非課税になる制度です。

### 【対象者】

- ・新築・中古住宅の取得、リフォームに係る契約を2021年12月末までに締結し2022年3月15日までに引渡しを受け居住する方
- ・贈与を受けた年の1月1日において20歳以上の方
- ・贈与を受けた年の合計所得が2000万円以下の方

### 【対象となる住宅の要件】

- 1) 省エネ性能等が優れた住宅  
(下記3点のいずれかに該当する住宅)
  - ・省エネルギー性能が高い住宅  
(断熱等性能等級4または一級エネルギー消費量等級4以上)
  - ・耐震性が高い住宅  
(耐震等級2以上または免震建築物)
  - ・バリアフリー性能が高い住宅  
(高齢者等配慮等級3、4または5)

- 2) 床面積が50㎡以上240㎡以下  
(特例で40㎡以上の適用あり)
- 3) 中古住宅購入やリフォームの場合は「耐震基準適合証明書」が必要

贈与税の基礎控除110万円を併せて1610万円以上の税額控除を受けようとする場合は、相続時精算課税制度の最大2500万円を併用すれば、4110万円までの贈与について非課税の特例を受けることができます。(下記参照)

### 贈与各制度の非課税額



## 住まい文化の栞

### 伝統になるまで

何事にも、前例や慣習には縛られがちなものですが、それを打破して新しい仕組みを作るには、大変な努力も必要としますし、文化や伝統といわれると、打破するにはなおさらハードルも高くなります。

でも、考えてみれば逆に何事にも始まりがあったはずで、初めて為された時から、慣習や伝統になっているはずもありませんから当然のことです。

たとえば神棚といえ、八百万の神を信じる古代から続いていたように思えますが、じつは江戸中期の流行り物として定着したものです。現存して残っている古民家の中には、神棚が世の中になかった時代の家もたくさんあります。

同じように、木造住宅に使われている筋交も、昔の建築物には見当たりません。どちらかという、ヨーロッパの

木造古建築にあるもので、日本では震で地震への備えを行っていました。筋交いがある日本住宅は、戦後のものといっても良いでしょう。

さらには、柱の裏側にある背割れという加工も、古建築には見かけません。確かに建築現場に動力が持ち込まれ、丸鋸を用いなければできないような加工方法です。

そもそも、木目を見ただけで昔の人は干割れも想像できていたのかもしれませんが、その技術を失った結果、現代流に背割れでごまかしていると見ることがもできます。

でも、その筋交いや背割れが、伝統的な木造といわれることでもあります。人の噂も七十五日といわれるように、新しい考え方や技術も、意外とわずかな時間で新しさは忘れ去られて、筋が通っていたり暮らしに馴染んでいたりと、簡単に伝統になってゆくのもかもしれません。



いところで、広大な市民公園がつくられていることにまず、驚かされます。しかもこのガーデンは公共の施設で入場は無料、運営費はほとんどが市民

### ガーデンセラピーの聖地①

「美しい庭や自然環境は、基本的にすべての人の精神と肉体を健やかに保つために重要であり、庭をつくり、愛し、楽しむ時、人はより幸福に健康に暮らせる」—この信念に支えられて「シカゴ・ボタニックガーデン」は1972年に誕生しました。

場所はシカゴの中心地から車で30分ほど。都心からそれほど離れていな

の寄付でまかなわれています。

現在ガーデンデザイナーとして活躍され、アメリカ園芸療法協会会員でもある阿部容子さんは、ある年の園芸療法の国際カンファレンスがここを会場として開かれたことから、ボタニックガーデンを知り、以来、たびたび足を運ばれています。



「大都市のすぐそばに設けられた本当に素晴らしいガーデンです。草花や木々などの植物をテーマに、いろいろなアイデアが盛り込まれ、また、次々と新しい趣向のものが完成するので、また行きたいと思わせてくれます。人々を心から楽しませようとするホスピタリティは、さすがにディズニーランドの園だと思えます」と阿部さん。

「いろいろなテーマで庭がつくられており、日本庭園やイングリッシュガーデン、バラの庭、ハーブガーデン、果樹と野菜の庭など、多彩です。

さらにその場で料理教室を開き、調理の手



元をミラーを使ってまわりの人に見せてくれるキッチンガーデンのような楽しい趣向もあります。日本のガーデンというと、ほとんどが同じようなフラワーパークで、花をきれいに咲かせているだけです。植物がこんなに魅力的で楽しく、老若男女を生き生きとさせてくれる存在だということをもっと伝えていく努力が必要だと感じます」



心地よい暮らしは、  
あたらしい窓から。

組み合わせは全21パターン

YKK AP株式会社 お客様相談室 0120-72-4134 受付時間/月～土9:00～17:00(日・祝日・年末年始・夏期休暇等を除く)

断熱性に優れた樹脂を室内側に使った「エピソードNEO」。エアコン効率を高めながら、不快な結露も抑えます。お好みのカラーが選べて、インテリアにもマッチ。毎日の暮らしをもっと素敵に、もっと快適に彩る、あたらしい複合窓です。

※2020年度国土省「省エネ省資源省コスト」の省エネ性能評価結果、断熱性能評価結果「Low-E樹脂ガラス(中空16mm以上)」(国土省認定) 建築研究センター「Low-E樹脂ガラス」省エネ性能評価結果「省エネ性能評価結果」(国土省認定)

あたらしい アルミ樹脂複合窓  
**エピソードNEO**

