

新型コロナウイルス感染症の 住宅業界への影響と 景気回復に向けた要望について

令和2年6月15日

一般社団法人住宅生産団体連合会

(参考)一般社団法人住宅生産団体連合会について

1. 設 立 平成4年6月(平成24年11月に一般社団化)
2. 設立目的 住宅の生産供給に係る課題の解決を図るために、構造・工法の枠を超えて会員団体間の調整、住宅・住環境・住生活・住宅産業に関する調査・研究を行い、住宅産業の経済的・社会的・技術的向上と健全な発展を図り、もって国民の住生活の向上と公共の福祉の増進に寄与すること。
3. 活動内容
 - ①住宅・住生活に関する様々な分野の調査研究
 - ②住宅政策に関する提言・施策要望
 - ③国民への住宅・住生活関連情報の提供
 - ④諸外国の住宅生産者団体との意見交換・情報交換
 - ⑤災害復興支援など
4. 会員団体
 - (一社)プレハブ建築協会
 - (一社)日本ツーバイフォー建築協会
 - (一社)全国住宅産業協会
 - (一社)リビングアメニティ協会
 - (一社)輸入住宅産業協会
 - (一社)全国中小建築工事業団体連合会
 - (一財)住宅生産振興財団
 - (一社)日本木造住宅産業協会
 - (一社)新都市ハウジング協会
 - (一社)JBN・全国工務店協会
5. 役 員
 - 会 長 阿部 俊則 (積水ハウス(株)代表取締役会長)
 - 副会長 竹中 宣雄 (ミサワホーム(株)取締役会長)
 - 副会長 市川 晃 (住友林業(株)代表取締役会長)
 - 副会長 芳井 敬一 (大和ハウス工業(株)代表取締役社長)
 - 副会長 池田 明 (三井ホーム(株)代表取締役社長)
 - 副会長・専務理事 小田 広昭

1. 新型コロナウイルス感染症による住宅業界への影響

(1) 中国産住宅部材の生産停滞・納入遅延

- 今年2月中旬以降に発生・拡大した中国産住宅部材の生産停滞・納入遅延により、住宅建設工事やリフォーム工事が予定どおりに着手できない、引渡しが遅れる等の事態が発生。
- 現在は生産が再開され、一部を除いて受注・納入とも概ね平常時の状態に回復しており、住宅建設工事等への影響は軽減しつつある。
- 住宅部品メーカーは、中国だけに頼らない生産供給体制の構築に取組み。

今年2月の状況

- 主要な住宅部品メーカーの洗浄機能付きトイレ、システムキッチン、ビルトイン食洗器等の大型住宅部品で受注停止が発生
- ユニットバス、洗面化粧台、水洗金具をはじめとする多くの住宅部品・部材で納期遅れが発生



現在の状況

- 大型住宅部品の受注停止は全て解消し、一部の特殊なデザイン・機能のものに若干の納期遅れが認められる程度
- 手洗器や水洗金具等の納期遅れもほぼ解消

住宅部品メーカーの生産供給体制の見直し

- サプライチェーンの複線化(調達先を日本国内や東南アジア諸国に確保、中国国内の調達先を複数確保)
- 代替品や代替ルートを事前に選定・評価
- サプライチェーンの全容把握(上流まで確実に把握)
- 国内外の組立拠点を分散化
- 国内在庫量を増やす
- 生産工程におけるリードタイムに余裕をもたせる

(2) 緊急事態宣言及び知事要請に基づく住宅展示場機能・営業活動の縮小

- 国内における感染症の拡大に伴い、顧客が相對しての商談や工事業者が自宅に入ること等を忌避。
- 4月7日の緊急事態宣言及びそれに伴う知事要請以降、同宣言が解除されるまでの間、住宅展示場は原則として新規顧客の来場を制限するとともに、顧客宅を訪問しての営業活動を自粛。
- 緊急事態宣言解除後も「住宅業界における感染防止ガイドライン」に則して住宅展示場への来場を事前予約制にする等、来場者の集中を抑制。



住宅展示場モデル住宅への新規来場組数(対前年同月比)※大手ハウスメーカー平均
4月＝▲84.9%、5月＝▲78.5%

- WEBの活用、オンラインでの商談等、積極的に営業方法の変革を推進。

(3) 住宅取得・リフォームに対するマインドの急激な低下

- 感染症に対する不安、経済活動の停滞等を背景に「今は住宅のこと等を考えている状況ではない」という空気が広がり、3月以降は住宅取得やリフォームに対するマインドは極度に冷え切った状況。
- 緊急事態宣言解除後、徐々に経済活動が再始動。消費マインドの動向を注視し、適切なタイミングで住宅投資を強力に誘導する必要。



住宅受注(対前年同月比)※大手ハウスメーカー・大手低層賃貸住宅建設事業者平均
戸建注文住宅：3月＝▲22.6%、4月＝▲34.3%、5月＝▲30.2%
低層賃貸住宅：3月＝▲40.5%、4月＝▲29.2%、5月＝▲40.7%

4月、5月の住宅展示場来場者落込みにより、今後の受注が更に落ち込む可能性

図1 住宅展示場新規来場組数(対前年同月比)

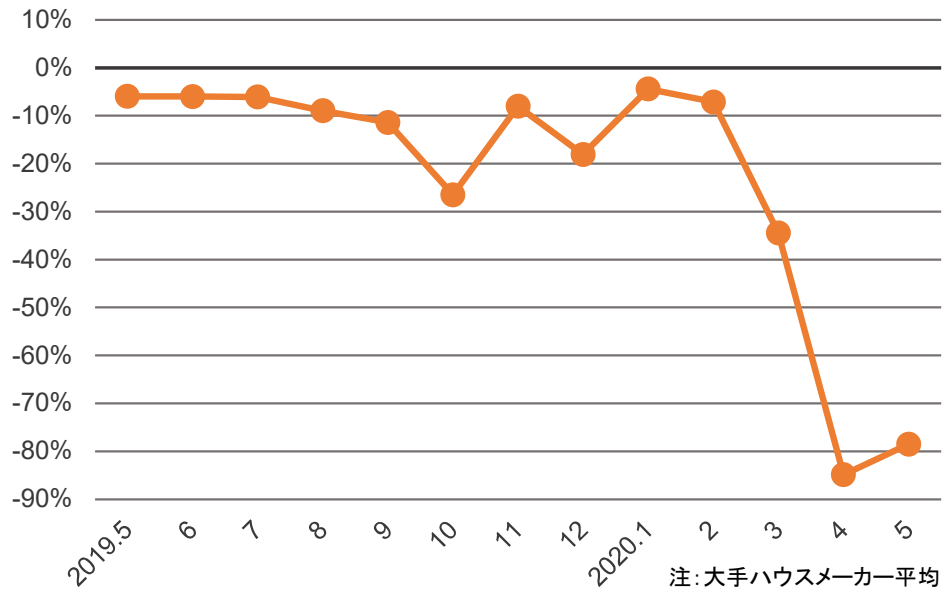


図2 消費マインドの推移(総世帯)

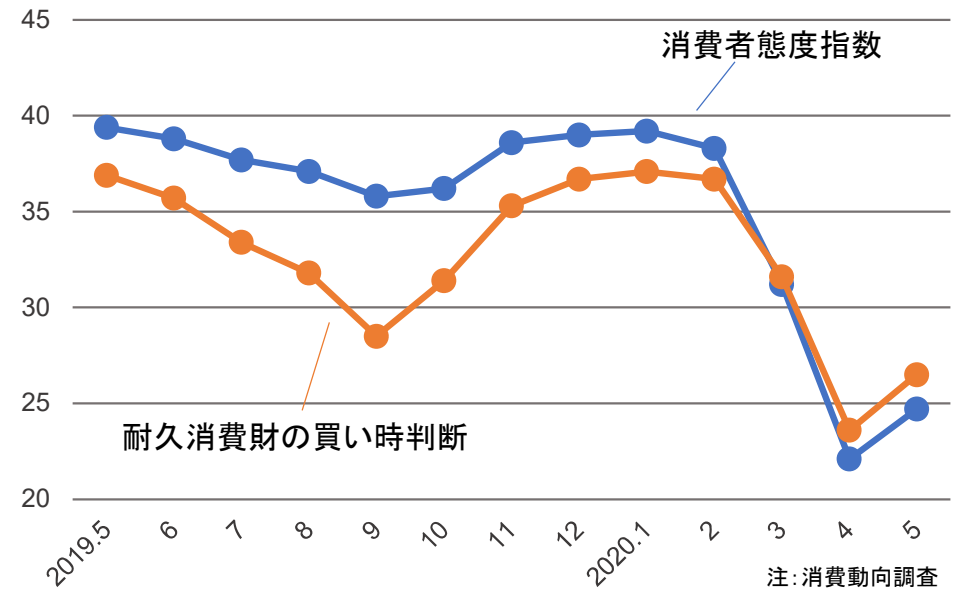


図3 住宅受注動向(対前年同月比)

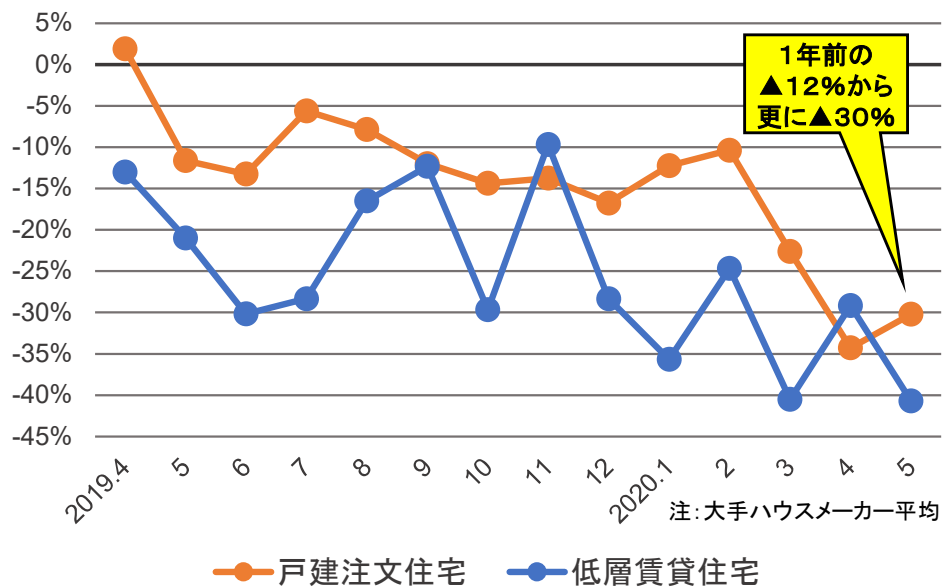
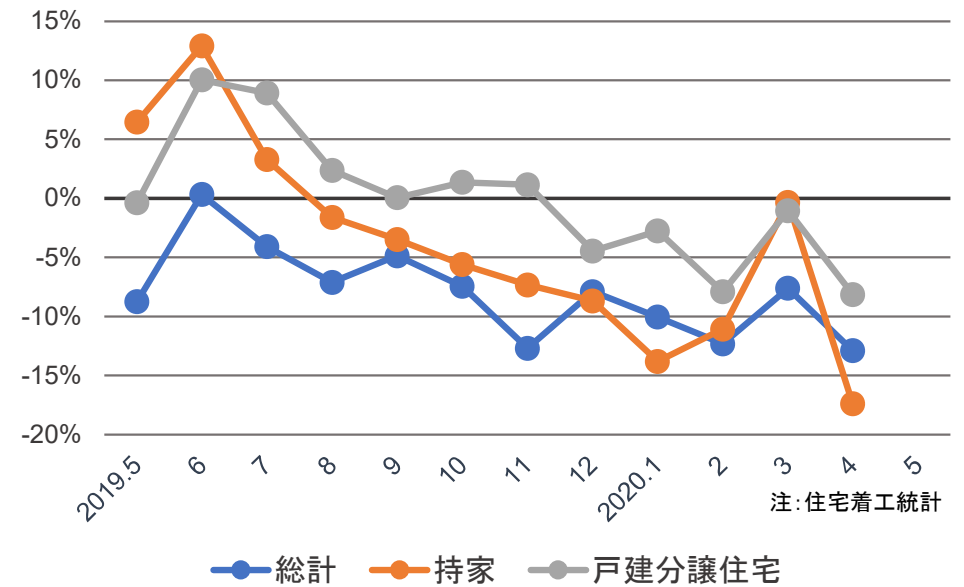


図4 住宅着工動向(対前年同月比)



(4) 中小事業者の廃業・倒産、建築職人の減少の恐れ

- 中小零細工務店の中には手持ちの工事が終了した後の目処が立たず、これを機に廃業する恐れ。
- 従来から大工をはじめとする建築職人の減少と高齢化が問題となっているが、先が見通せなければ高齢の職人は引退、若年の職人は離職してしまう可能性。
- 住宅産業は大手ハウスメーカーの受注物件も含め、その多くの建設工事が地域の中小工務店に支えられていることから、地域の中小工務店がひとたび倒産・廃業し、建築職人が離散すれば、住宅生産体制そのものが崩壊する可能性。
- その結果、住宅産業が感染症収束後の景気回復局面において力を発揮できないだけでなく、将来にわたって国民の住生活の安定・向上や大規模自然災害からの復旧・復興等にも甚大な支障が生ずる恐れ。

2. 消費税対策の終了に伴う住宅需要の押下げ

支援制度	需要押下げが懸念される理由
住宅ローン減税	<ul style="list-style-type: none">● 中国産住宅部品等の供給遅延等に対応するため、控除期間を13年間とする特例措置の適用要件が「今年9月末までの契約、かつ、来年12月末までの入居」に緩和された。 ⇒ 今年10月以降の受注を押下げる恐れ。
次世代住宅ポイント制度	<ul style="list-style-type: none">● 中国産住宅部品等の供給遅延等に対応するため、適用要件が「今年8月末までに契約・工事着手」に緩和された。 ⇒ 今年9月以降の受注を押下げる恐れ(着工までの期間を勘案すると、6~7月以降の受注を押下げる恐れも)。

3. お願いしたい対策

(1) 中小工務店を中心とする急激な経営悪化への対応、建築職人等の雇用維持

中小工務店等の存続を図り、建築職人等の雇用確保により離散防止を図るため「新型コロナウイルス感染症特別貸付」、「持続化給付金」及び「雇用調整助成金」について、所要の予算措置及び制度拡充を図られたい。

- 十分な予算を確保(中小工務店の資金需要が手持ち工事完了後に発生するため、制度利用のタイミングが飲食・観光業等に較べ概して遅くなることに確実に対応)
- 融資枠の拡大、融資条件等の緩和

補正予算にて対応

(2) 経済再生・景気浮揚のための経済対策の実施

消費増税対策が実施されている状況下でありながら民間住宅投資が急激に落ち込んでいることを踏まえ、住宅取得等に対するマインドの改善状況を見極めつつ、かつてない規模・内容の対策を実施して民間住宅投資を誘発することにより景気回復・経済再生を推進されたい。

- 感染症の拡大を契機とする生活スタイルの変化(住宅で過ごす時間の拡大、勤務形態の変化等)により喚起された新たな住宅ニーズにも的確に対応した対策であること
 - 《生活スタイルの変化により喚起された新たな住宅ニーズの例》
 - ✓ テレワークスペースの確保
 - ✓ 居心地の向上(内装の木質化、遮音性の向上等)
 - ✓ 感染の疑いがある家族との生活への対応
 - ✓ 宅配ボックスの設置
 - ✓ 空家等を活用したサテライトオフィスの整備 等
- 簡明でメリットが分かり易く、かつ、活用手続きが簡便な対策であること