

# Thinking 住宅地盤

## 住宅地盤をどう捉えるか

住宅に関わる関係者の皆様に住宅地盤について、どのような認識をお持ちかを伺います。

### 2022年住宅展望 — 輸入インフレ警報 50年ぶり円安が元凶 —

元住宅新聞編集長、ファイナンシャルプランナー 佐中 敦

ワクチン接種率70%のおかげと季節的要因が相まってコロナショックはとりあえず一端お休みの喜びもつかぬ間、輸入インフレの大波が押し寄せている。あたかもウッドショックはほんの小手調べかのように、エネルギー、資源、食糧、運賃などのあらゆる分野に及びはじめた輸入インフレは、コストプッシュインフレ、いわゆる悪いインフレとされ、デフレ以上に生活者を苦しめる。

ウィズコロナ影響が招いた輸入インフレの影響を交え2022年住宅業界を展望する。

#### 国際物流網寸断 輸入インフレの脅威

コロナショックが起因する国際サプライチェーン寸断の際たる産業は自動車であろう。東南アジア地域を起因とする半導体や自動車関連部品不足による自動車減産で2021年7-9月期の名目GDPは4457億円減少し、実質GDP成長率は前期比年率1.31%低下する。自動車業界全体に与える経済的損失は1兆円に達するともいわれる(野村総研 エグゼクティブ・エコノミスト 木内 登英氏による試算)。

コロナの一撃は中国においてはロックダウン、東南アジアはワクチン接種の遅れが原因で自動車電子部品の供給が途絶し、EU圏においては入国管理の人流停滞で生産麻痺に陥り、南北アメリカではワクチン接種の南北格差による工場操業率の低下、さらには米中貿易摩擦によるコンテナの偏在、海運コストの上昇と障害のドミノ倒しのような状態で、国際サプライチェーンは大きく寸断された。

その影響は早速モノ不足に及び、日経新聞報道によると2021年8月の円ベースの輸入物価指数は前年同月比29.2%上昇となり比較可能な1981年以降で最高であるという。写真は米国のロングビーチ港沖合で順番を待つコンテナ船である。

通常なら30日で到着する香港からロスアンゼルスまでの輸送時間は倍の60日を要し、逼迫した用船不足を受け国際海運指数は年初に比べ4倍まで高騰している。さらに陸揚げ後も外国人労働者は再入国制限を受け、米国人労働者はコロナ失業給付金も相まって労働市場への戻りが遅れ、トラッ



写真 ロングビーチ港沖合で順番を待つコンテナ船 (NHKビジネス特集 コロナ禍の異変コンテナはどこへ?より)

クドライバーが不足し、物流停滞に拍車がかかった。

2021年6月時点の円ベースの輸入物価指数対前年上昇率は、石油、石炭、天然ガスなどのエネルギーが76.9%、金属素材が90.1%、木材・木製品が32.1%となっており(図-1)、全体で約73.4兆円分の輸入がさらされるインフレ影響の大きさは計り知れない。

#### 住宅価格上昇の影響 業態別生き残り戦略

足下の住宅業界における部品、部材の動きをみるとウッドショックによる供給不足は緩和したもの、高値定着で戻る気配は見られない。そして鉄鋼、銅、アルミが高騰する「メタルショック」の経済津波第二波襲来である。特に鉄鋼製品は建築・土木用途は及ばず、自動車ボディに使われる品目だけに影響は広範囲に及ぶ。他の建材製品でも石膏ボード、断熱材、板ガラス等の窯業建材品、合成樹脂製品の住宅整備機器等々、建材関連で値上げのない品目を見つけるのが難しいほど値上オンパレードが起きている。

資材価格上昇対応策を見てみると住宅各社の戦略の違いが明確に反映され興味深い。まず積水ハウスの場合、コロナ以前より高価格帯訴求に注力していたが、アッパー層の不動産投資意欲の取りこみが奏功し販売価格平均は6000万円台中心に乗せたという。またハウスメーカー上位の大和ハウス、積水、住林は成長可能性が大きな米国市場進出に傾注しており、国内市場の供給選別強化を強めている。

住宅供給の中心プレーヤーとなった戸建分譲最大手の飯田グループでは平均200万円ほどの値上げを実施しながらも棟数を維持している。しかしパワービルダーである飯田グループのバイイングパワーをもってしても輸入インフレの速度に価格転嫁が追い付いていない。住宅価格メルクマル的

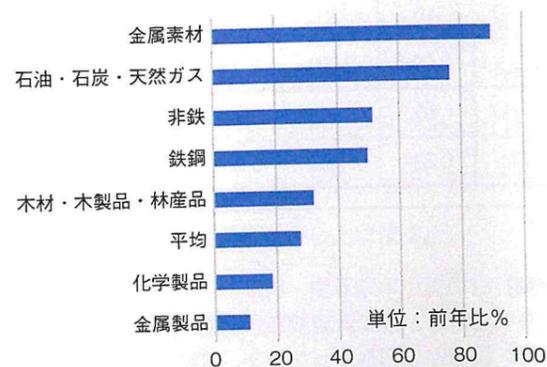


図-1 輸入価格を中心とした素原材料高騰 (株)第一生命経済研究所マクロ経済分析レポート「メタルショックとウッドショック2021年8月4日より」

存在となる分譲住宅だけに、建材メーカーに対するぎりぎりの仕入交渉と、住宅購入者の借入能力いっばいまで見込んだ価格政策が目される。大工不足、ウッドショック、輸入インフレのトリプルパンチを喰らった工務店業界では、コロナショックで加速する新設着工縮小市場に生き残りをかけたM&A戦略が顕著となっている。「さくらホームのヤマダホーム入り」「三和建設によるコアー建築工房買収」「サーラ住宅の宮下工務店子会社」他、資本戦略が工務店再編の鍵となりつつある。

コロナショックがダメージを与えた出生数と婚姻率にも触れておかなばならない。厚生労働省2020年人口動態統計(確定値)によれば、2020年出生数は84万人に減少、2021年はさらに悪化し75万人の最低予想がなされている。婚姻数においても2020年は52万5490組と対前年比マイナス12.3%と大きく減少した。双方共、中期の住宅需要には明らかかなマイナス要因となる。プラス要因としては岸田自民党政権による分配財政政策と黒田日銀総裁在任期間中までの金融政策において、ゼロ政策金利の維持はほぼ固い。したがって「超低金利住宅ローン」は、向こう1年安泰の見込みであり輸入インフレへの緩衝材となるだろう。2022年のGDP成長率は2%~3%と予想されているが、住まい給付金の終了、住宅ローン減税縮減も2022年より控えており、住宅着工の伸び代は小さいものと予想する。

#### 円安インフレ警戒警報 50年ぶり円安水準

輸入インフレはコロナ回復における過程の一時的現象ととらえると本質を見失う。コロナでおきた不況対策としての財政拡大と金融緩和。経済正常化に伴うインフレ発生とインフレ抑制策としてのテーバリング(金融緩和縮小)と利上げ政策。コロナショックの2年間の世界経済転移の経過である。ところがひとり日本だけが0%インフレを漂い政策金利も0.1%程度でとどまり、為替は円安に放置されている。

日本のデフレがいかに異常な存在であるかは国際比較ですぐわかる。1995年から2018年までの約20年間の物価指数をみると、2%インフレが常態の先進国が150%ほどに上昇したのに対して日本は20年間物価指数がまったく上がっていない(図-2)。

インフレの国の通貨は下がり、インフレでない国の通貨は上がるというのが為替の本来有する調整機能であり本来なら円は上昇するはずである。ところが輸出振興に固執しすぎた円安為替政策の結果、日本は物価も金利も賃金も安い国となってしまった。

2021年11月現在のドル円レートは114円近傍で実質実効レートは74円。東京都内の新築マンション価格6000万円を

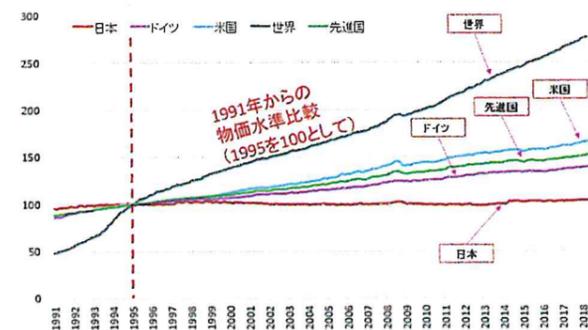


図-2 1995年を100とした各国物価の推移 (ありがとう投信(株) ありがとうブログ2018年11月11日より)

高いと感ずる理由は「円安ゆでがえる症候群」にかかっているからだ。お隣の韓国ソウルのファミリータイプマンション価格は1億円もするが、それが世界の不動産市場の常識でありだれも驚きはしない。有名なビッグマック指数で比較しても韓国4ドルに対し日本は3.55ドルである(2021年7月27日時点)。先進国で500円ランチが存在するのはデフレの国日本だけの現象である。

円安の進行は、資材価格、建築価格の上昇にとどまらず、多種多様な産業界に及び企業収益の低下や賃金抑制の悪影響を与える。なかんずく円安は、日本の労働力不足の解決策の一つとして期待されてきた外国人研修生の動向にも大きな影響を与え始めている。所得水準の上昇した中国に代わり外国人研修生の主要派遣国となったベトナム人研修生は、経済活動再開による人手不足から世界での争奪戦始まっており採用が困難となりつつあるという。ベトナムよりさらに経済水準の低いミャンマーやブータンなどが、日本が相手できる対象国となりつつあるというから円安恐るべしである。

#### テレワークから始まる働き方改革

ウッドショックの原因となった米国の住宅需要の急増の一因としてテレワーク需要の存在が伝えられている。米国のテレワーク率は一部の職種に限定され7%程度に過ぎなかったが、コロナによる国家非常事態宣言発令以降一挙に60%まで高まったという。「テレワーク」が「住宅」住宅需要を刺激して米国のGDPを急回復させたのである。

日本の足下の状況を確認してみると2020年からすでに労働投入量がマイナス化しはじめており人材不足感の強い中小企業においては社員の定着化は企業強化の重要項目となるだろう。

なかでもソーシャルディスタンスのため初めて経験した「リモートワーク」は従業員に「働き方の自由度」を体験させる格好の機会となった。

リモートワークのメリットその1として通勤時間からの解放がある。NHK放送文化研究所の2015年国民生活時間調査報告書によれば、平均的なオフィスワーカーの往復合計通勤時間は1時間19分とされており、フルリモート場合月22日稼働日試算で約29時間となる。週に数回行っただけでも通勤に費やすエネルギーロス削減と自由時間の増加は従業員満足度に大きく寄与するに違いない。Withコロナ対策として住宅業界では大和ハウスがいち早く「通勤手当を廃止し在宅勤務手当200円/日支給」を打ち出した。テレワーク手当は産業界全般に広がりを見せており、支給月額額は3000円~2万円、平均値は7000円となっている。通勤手当をそのままテレワーク手当に差し替える企業も少なくない。

メリットその2として生産性向上がある。日本のオフィスでは11分に一度話かけられ集中が遮断されるという研究データがあるが、テレワーク実施によりバックオフィスワーク(総務、経理、営業事務等)の生産性向上が証明された企業は少なくない。テレワークの深化の先にあるジョブ型雇用制に転換は低劣と評価されている日本の労働生産性向上の第一歩となる。(※ジョブ型雇用とは職務範囲・勤務地・時間などを明確に定めた雇用契約を結び、契約の範囲で働く。定期昇給ではなく、目標設定と成果の評価により契約を結びなおし賃金等を変更する。)

子育てや介護といったライフスタイル変更時の働き方の柔軟性等、企業も従業員もウィンウィンの関係となる可能性を秘めており、人材採用面で大企業に劣後する中小企業こそ先んじて実行すべき労務戦略と考える。