

消費増税実施濃厚－資材高・コスト高、加速！！

2019年10月あと2年で為すべき事

株式会社 山西 あすなる会顧問 西垣 洋一
代表取締役社長

住宅市場は、全体では緩やかな回復にあるもののその中身は、マイナス金利に加え相続税対策や生産緑地法の改正と相まって貸家や戸建て分譲は好調を維持しているものの、持ち家は今年度に入って微減傾向が続き、活気がでない状況が長期的に続いています。こうした中、10%への消費増税 2019年10月の実施が濃厚となり、新築市場の縮小時代を控え、増税前までの2年間は、①新築と並ぶ新事業育成（既存住宅市場開拓 etc）②社内体制の再構築（財務基盤強化・「働き方改革」推進による生産性向上）の両面からの事業展開が必要となります。準備期間は、着々と期限が迫っています。

【消費増税まであと2年でなすべき事】

① 新築とならぶ柱となる事業の育成

A 既設住宅市場の新たな開拓

・ 空き家対策推進

国交省の「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（試案）」では、法的な整理と所有者の同意により地方自治体は所有者情報の不動産事業者への提供ができるようになる。具体的なスキームとしては行政が所有者を特定し、所有者の同意を取得、その後行政が民間事業者へ情報提供を行い、民間事業者から所有者への働きかけができる流れである。地域の工務店・ビルダーが既存住宅市場に積極的に攻めていく方向ならば、実現すべきは不動産・インスペクション・保険・リフォームのワンストップ化である。まず、不動産業者と手を組む、または社内で不動産部門を立ち上げる対応が必要である。インスペクションと保険においても体制の整備を進めなければならない。建築設計事務所・検査会社と手を組む内製化が求められている。

・ リフォーム活性化対策（中古住宅の流通活性化にもつながる）

車では「車検」が義務付けされている。義務づけはされていないものの命と生活を守る住宅も経年劣化防止のための住まいの「家検」の考え方が必要。又「リフォームするのではない!!生活をリフォームするのだ」の理念で、個人の都合が明確でないお客様に対して営業マンは、その都合をよりはっきりさせるための聞き取りが必要になる。

B 国の施策を活用した事業展開

「長期優良住宅化リフォーム推進事業」・「地域型住宅グリーン化事業」・「住宅ストック循環支援事業」・「ZEH化等による低炭素促進事業」・「合法木材利用促進法」→「クリーンウッド法」

② 社内体制の再構築

A 財務基盤の強化－内部留保の蓄積

適正な利益確保のため、右にあるようにコスト全面高を前提に環境変化に迅速に対応できる販売戦略を構築しなければ、「利益なき繁忙」に陥り増税後を生き残ることができない。

B 「働き方改革」－労働改革は経営改革

物流を始めとする業務の全ての面で「生産性の向上」、「多様な人材活用」、「リスク対応力強化（BCP）」によって企業の競争力を強化し、経営の安定と持続的な成長につなげ、個人にとっては「ワーク・ライフ・バランス実現」により生活の安定や充実、自己実現を図る。

2017年11月吉日

年末および来年に向けての資材動向・市況 第2弾

株式会社 山西 購買本部

資材需給・価格高騰の要因と背景

現在の世界経済は、世界同時株高の様相を示している通り回復局面にあります。又米国にゆるる更なる金利引き上げが予想される中、為替は円安圧力を高めています。

現在の住宅資材価格の高騰は、この世界的な景気回復による旺盛な需要と、為替円安の輸入コストの上昇の2つの要因が大きな背景となっています。それに加えカナダ・米国における大規模な山火事の影響、マレーシアでの資源の減少など供給力不足が顕在化し、一層の価格上昇圧力を高めています。

現在の主な住宅資材の市況状況

A 為替コスト・・・昨年比約10%の円安が進行	} 合計17～20%値上がり
B 産地価格・・・概ね7%～10%の価格上昇	
① 米松原木	産地価格は年初来約7%程度の値上がり → <u>米松平角の国内価格 現時点で5%値上がり</u>
② RWラミナ（欧州材）	産地価格は年初来約8%程度の値上がり → <u>RW集成平角の国内価格 現時点で5%値上がり</u>
③ 輸入合板・国産合板	産地価格は年初来10%程度の値上がり → <u>針葉樹合板での代替</u> → <u>針葉樹合板 現時点で5%値上がり</u>
④ SPF	産地価格は年初来10%程度の値上がり → <u>SPFランバー国内価格 現時点15%値上がり</u>
⑤ 国産材	国内需要の盛り上がりと米ヒバの入荷減 → <u>桧土台 現時点で5%値上がり</u>

「住宅資材（木材・合板）5%～10% 価格上昇中！！」

資材需要・市況 今後の見通し

9月上旬の第1弾「年末に向けての住宅資材動向・市況」の通り資材価格の上昇が鮮明となり、大きなコストアップとなっております。これを全て企業努力で吸収することは困難でありますので、当社としましては今回 **5%～10%の値上げ**をお願いする次第であります。

今後は更なる需給逼迫による資材不足と職人不足の問題も顕在化します。当社としましては引き続き安定供給体制の維持を第1に資材の確保に努めますが、資材の価格改定は不可避の状況になります。得意先様におかれましてはこれらの事情を御理解頂き、改めて御協力、御対応をお願い申し上げます。

TOPICS

10月27日クリーンウッド法「登録実施機関」として、下記5団体が登録され官報で公表されました。

- 1 (公財) 日本合板検査会
- 2 (公財) 日本住宅・木材技術センター
- 3 (一財) 日本森林技術協会
- 4 (一財) 日本ガス機器検査協会
- 5 (一財) 建材試験センター