

2019年 消費増税を控えた激動の年！！

景気不透明の中、2020年以降の転換期を見据えた勝負の年！

あすなる会顧問
株式会社 山西 代表取締役社長 西垣 洋一

昨年の住宅市場を振り返りますと、不正融資問題に揺れた賃貸市場が失速を強めた一方、持ち家は受注が回復、夏以降は好調さを増しました。又新築からストック市場へのシフトも進み、安心R住宅、改正建築基準法、民泊新法施行等ストック流通市場での新制度がスタートした年でした。

こうした中、2019年の業界の最大のトピックは、10月の10%消費増税の実施により、その影響がどのように出てくるかということです。しかしながら既に報道されていますように、先回8%への増税時の反動減、景気の腰折れの反省から、様々な景気の下支え策が予定されています。住宅取得の面では、① ローン減税延長・拡充 ② すまい給付金 ③ 次世代住宅ポイント ④ 贈与税非課税枠拡充の4本柱による手厚い支援策が用意されています。(右図① 参照)

この支援制度4本柱は、各々メリットが見込まれますが、要件を満たせば併用出来る点がポイントです。具体的には、

- ① ローン減税で建物消費増税分は相殺
- ② すまい給付金拡充は多くの世帯でメリットが発生
- ③ 次世代住宅ポイントでは普通に性能をクリアしている住宅で30万ポイントが付与
- ④ 贈与税に関しては一部の富裕層に限られるものの、1200万円から最大3000万円へ

これらの全て要件をクリアできれば、増税後の住宅取得に圧倒的なメリットを生む大きな支援制度となっています。気を付けるべき点は、対象となる要件を満たすことは当然なのですが、その適用期限と予算終了の動向です。(右図② 参照) 工務店様におかれましては、お施主様の住宅取得が、増税前なのか、増税後がいいのかをきめ細かくアドバイスできる受注活動が求められています。

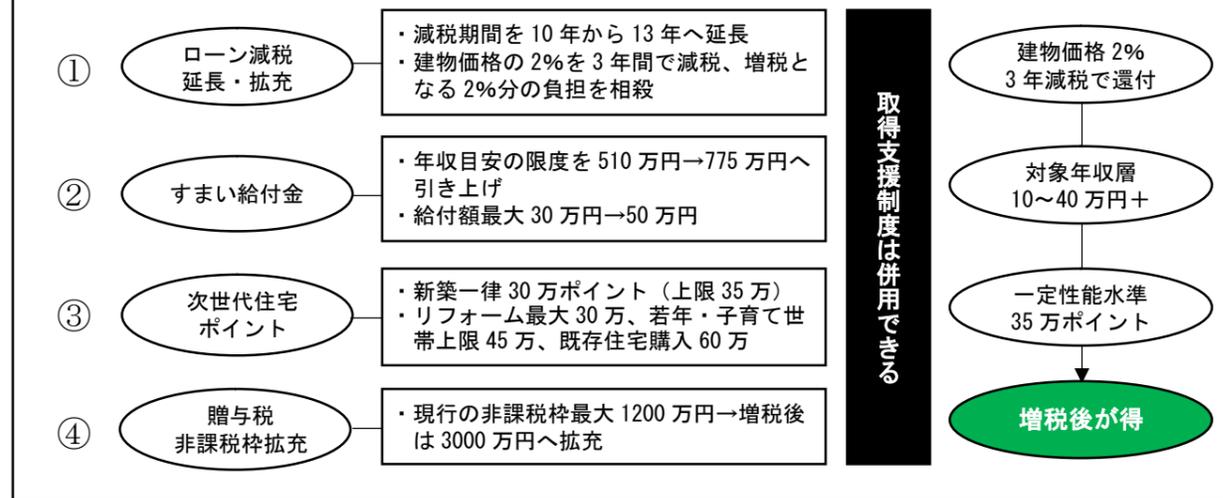
1年前と比べると、米中貿易戦争によって世界的な経済不透明感が増しており、心理的には住宅取得に動きにくい面があります。ただ消費増税を控え、またその後の住宅取得支援策もあることで住宅を購入するなら今、という層は景気動向に関係なく動き、2019年の住宅市場は、駆け込みと反動減の波は小さな状態で、着工数95万戸を目指すとの声が強くなっています。(右図③ 参照)

2019年からの中長期の視点では、木材 住宅業界の新たな時代への変化の必要性が見えてきます。国土交通省の「建設投資見通し」による推移は、2019年度55.1兆円(2018年度比▲2.8%)、2020年度50.5兆円(同▲10.9%)、2025年度49.2兆円(同▲13.2%)、2025年度48.3兆円(同▲14.8%)、と、年を追うごとに減少し、特に「民間住宅」は2019年度1.2%と微減に留まるものの2020年度▲9.8%、2025年度▲27.0%、2030年度▲42.3%と、加速度的に減少していくことが見てとれます。一方で「民間非住宅」は、2025年度以降は建設投資額が再び増加に転じ、2030年度には「民間非住宅」が「民間住宅」を上回る予測となっています。

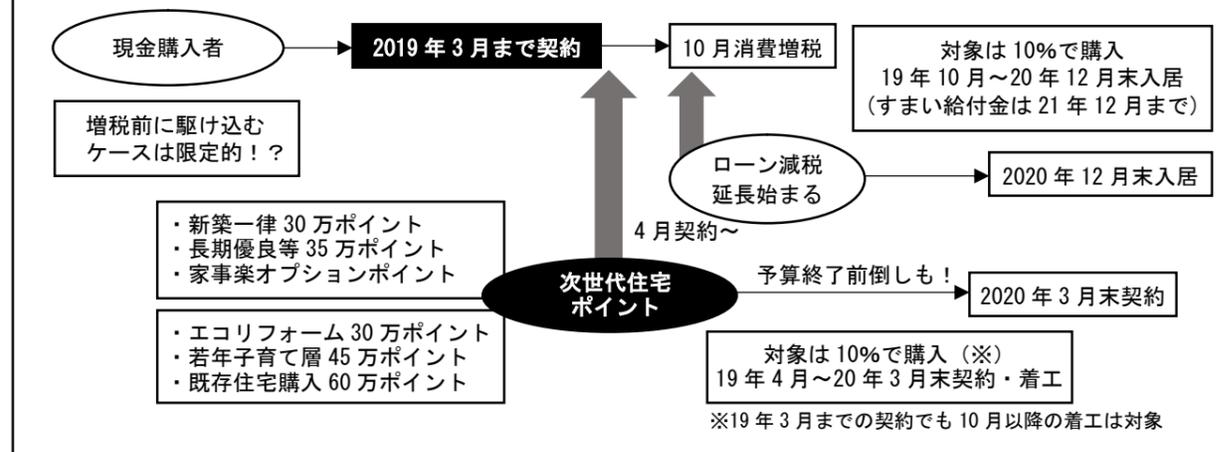
この面からも中長期的には従来の「民間住宅」に依存した経営体制では苦戦を強いられることは確実です。先を見据えれば、非住宅分野の木造化・木質化、内装の木質化などの新分野、新事業へ進出し、中核事業に育てる必要に迫られます。当社としましては、目の前の消費増税への対応は当然ですが、中長期の視点に立ったお役立ちを果たせるよう努力して参る所存ですので変わらぬご愛顧の程宜しくお願い致します。

2019年2月吉日

◀ 図① 国交省の住宅取得支援制度4本柱 ▶



◀ 図② 住宅取得支援の期間と予算に注意！ ▶



◀ 図③ 住宅着工推移と2018~2020年度着工予測 ▶

