

COLUMN

時流を
読む

#03

インフレ×不況懸念、厳しい環境 住宅会社のリスクヘッジは「省エネ等設計力」

文：MSJグループ代表 鷗澤 泰功

米国で景気後退懸念。日本経済は先行き不透明

米国で「逆イールド」という長短金利の逆転現象が発生しています。これは景気後退の兆候とされており、過去にもリーマン・ショック級の不況の前に必ず同じ現象が起きていました。しかし今回は過去最大級の深さで進行しており、既にインフレが恒常化していることから事態は非常に深刻です。

今後は日本経済への影響が注視されますが、それがいつ波及するかは不透明であり、既にインフレ下のため、これ以上の金融緩和や財政出動は難しいと考えられます。具体的な時期を予測するのは困難ですが、住宅産業においても非常に厳しい経営環境が来ることは間違いありません。

2023年～25年は、制度変更・法改正ラッシュ

一方で、確実に変化すると分かっているものもあります。それは、2023年4月以降に施行決定している制度変更・法改正。人件費上昇につながると予想されるものなど、中小の住宅事業者にとって影響は決して少なくありません。

なかでもインパクトが一番大きいのが、2025年4月に予定されている省エネ基準適合義務化です。既に大手ハウスメーカーはZEHへと舵を切っていますが、中小の住宅事業者においても全ての新築住宅に高い基準が義務付けられることとなります。建築・設計コストが更に上昇し、住宅価格への転嫁が進めば、消費者は住宅を購入することが難しくなり、新築住宅事業は一段と厳しくなることが予想されます。

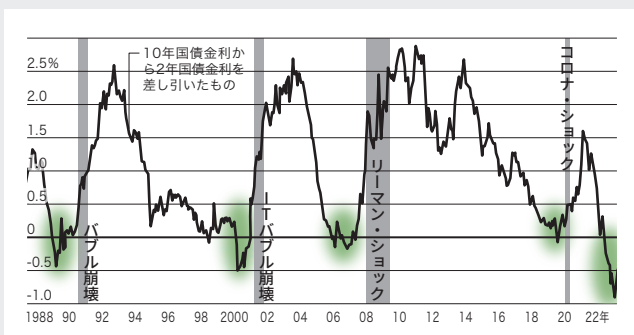
リスクヘッジのカギとなるのは省エネ等設計力

予測不能の時代にどう対応するか。私はそのカギとなるのが省エネ計算や構造計算、設備設計など技術分野における「設計力」ではないかと考えています。これを底上げすることにより、マストである省エネ対応だけでなく、設計変更による手戻り減少やリードタイム圧縮が可能となり、環境変化にスピーディに対応しやすくなります。

不透明な時代を生き抜き、大変化に備える——これが2023年度のテーマと言えるのではないのでしょうか。

米国債長短金利差の推移

出所：FRED(セントルイス連邦準備銀行)



制度変更・法改正による住宅業界への影響

			住宅業界への影響例
2023年4月	労働基準法	中小企業も月60時間超の時間外労働の賃金が引き上げに	人件費が上昇
	相続土地国庫帰属法	相続した土地の所有権を国庫に帰属させることが可能に	登記関連市場活況 中古・土地流通への波及期待
2023年10月	消費税法	インボイス制度導入	協会会社との取引に影響
2024年4月	労働基準法	建設業でも時間外労働の上限が罰則付きで規定	人手不足
	不動産登記法	相続登記の義務化	登記関連市場活況 中古・土地流通への波及期待
2025年4月	建築物省エネ法	全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務化	建設費が上昇 人手不足

～前編～ 累計約4,500棟を管理するアフター部門 クラウド活用で点検業務を円滑に

アイビックは大分を中心に、新築注文住宅累計約4,500棟を誇るビルダーです。太田真司代表取締役(写真右)と総務部CS課の村田光史チーフ(写真左)に、助っ人クラウド導入におけるお話をお伺いしました。



—大分の注文住宅ビルダーとして知名度がありますね。

太田 1972年に地場ゼネコンの住宅事業部として創業、2000年に分社独立しました。主力は新築注文住宅です。「デザイン性と品質が高いにも関わらず、大手ハウスメーカーより少し安い」というポジションを狙い、完成見学会で実物の良さを訴求する営業スタイルを採っています。

—それでも一般には高価格帯に属するかと思いますが、なぜ安定して着工数を維持できているのでしょうか。

太田 私はずっと注文住宅営業畑で、社長になってもお施主様とコミュニケーションする家造りの過程が大好きです。当社には同じマインドの仲間が集まり、一丸となって家造りを行うカルチャーがあります。顧客ファーストの姿勢が顧客満足につながり、選ばれているのだと思います。

—累計棟数が多い分、アフターが大変だったそうですね。

太田 累計棟数に比例してクレームも増加し、大きな課題でした。クレームは営業の業務を圧迫するばかりか、モチベーションも下げる。お客様との関係性を良好に保つため

にも、アフター対応を営業部から切り離して、CS（カスタマーサービス）課として独立させました。

—CS課とはどのような部署なのでしょう。

太田 スタッフは3名、定期点検と点検後の不具合対応が主業務です。当初は売上も目標にしていたのですが、お施主様から修繕費用をもらうのは難しかった。そんな時、MSJグループの住宅設備保証などにより修理費用を一定程度カバーできることを実感したので、現段階では収益化よりも点検を軌道に乗せることをミッションにしています。

—助っ人クラウドをどう活用いただいていますか。

村田 施工管理など複数のシステムを併用しており、助っ人クラウドは点検管理に特化して利用しています。助っ人クラウドは、ハウスジーマンの住宅瑕疵保険と地盤保証の図面やデータが自動登録された状態でアフター業務を開始できるため、とても便利。様々な情報の共有、蓄積、管理ができるので、今では助っ人クラウド無しでアフター業務を行うことは、もう考えられませぬ。

●本社所在地：大分県大分市 ●創業：1972年 ●新築住宅着工数：年間約80棟 ●売上：年間約40億円 ●累計供給戸数：約4,500棟 ●従業員数：85名

後編では、実際の使用シーンについて詳しくお話を伺いました。後編はWebでご覧ください。



助っ人クラウド

詳しくはWebで
ご覧ください



住宅事業に特化したクラウドシステムで、物件網羅性による経営合理化を実現。瑕疵保険法人発ならではの充実した機能が好評です。

デジタル版のご案内

<https://mirai.msj-group.jp/>

Webでも記事をご
覧いただけます

未来通信 DIGITAL
For Innovation of the Housing Industry



MSJ GROUP

Mortgage Service Japan Limited
MSJ 日本モーゲージサービス

株式会社 ハウスジーマン

The housing industry platform of innovation
株式会社 住宅アカデミア

一般社団法人 住宅技術協議会
Jutaku Gijutsu Kyogikai