



# 基礎から教えるマイホーム

# 絶対得する業界の常識

vol.18

# マイホームはいつが買い?

来年4月に消費税がアップするに伴い、マイホームの前倒した需要が高まっておりました。そもそも駆け込みして購入された方は、すくなくともこの1年・2年で購入を考えていて、資金計画も整っていた方が中心だったと思います。

しかしタイミングが合わず、様子を見た方も多いと思います。今後、その需要が落ち着くのか、業界の展開も含め、異論反論あるのを覚悟で、建設会社のトップとして損得なし、真正面に湯浅社長にお話をさせて頂きました。

## ●まず最初に「マイホームの駆け込み需要とは」

本来は2014年3月中に建物が完成したもののについては、消費税は現行の5%。これに間に合わなければ8%となります。

ただし、2013年9月迄に契約をされれば完成が2014年3月を過ぎても5%が適用されていました。従って、9月までに申し込む方が多かったです。

## ●消費税駆け込み需要終了

### 不動産業・建設業の今後は…

「当初は、駆け込み需要が終われば、その反動が出ると思われたのですが、実際はそうではなく、むしろ、引き続き好調・堅調の状態が続いています。

その要因として3・11の東日本大震災の復興が本格化したことや、各企業がこれまで抑えていた設備投資が拡大傾向にあること。2020年東京オリンピック開催が決定されたことが大きいですね。

実際に、すでに労務費や材料の価格も高騰しています。当社もこの先が不透明なので、本来2か月の見積もり有効期間を2週間に変更せざるを得ませんでした。

また、我々が得意としている公共工事においても、官公庁の予算約2年前の単価で算出と合わずに、入札が成立しないというケースも増えました。」

## ●特に分譲マンションの価格が上がる!?

「特に、これから建てる分譲マンションは間違いなく価格が上がるでしょう。

その理由は、バブル崩壊後、冷え込んだ建設業界で、

唯一、活況だったのは「分譲マンション」でした。ですから、バブル以前はマンションに手をだしていなかったスーパーゼネコン等の大手建設会社でさえマンション市場に参入しました。

その結果、競争が激しくなり、「ありえないくらい安く作り、安く販売する」ということを20年間行ってきた。昨今、都心中心におこったマンションブームもその結果のひとつだったと思います。

今後分譲マンションの仕事を建設会社は敬遠すると考えられます。その結果デベロッパー(マンション開発会社)の分譲マンション事業計画上の建築コストが上昇するため、マンションの価格自体が上昇すると考えられます。

## ●人件費も上がります

「これまでの話のとおり、不景気の間さまざまなコストをカットせざるを得ない状況でした。したがって職人さんや技術者の給与もその技術とは見合わない状況になっていました。

今後は仕事も増え、報酬を上げないと職人さんや技術者を確保できない状況になりますから、この会社も人の取りあいになります。

そこで懸念されるのが、質の悪い職人さんも増えるということ。良質な職人さんを高報酬でも確保できない、その結果、技術力が乏しい職人さんしか確保できない現場も少なからず出てくるかと思われます。

これからマイホームを建築される方は十分の注意が必要ですよ。当社は5年以上前から新卒の技術者を採用し育成していますので、他社様よりは若干ゆとりがあります。」

## ●こういう時に悪質な会社も増えます…

「景気がよくなると、不良業者も増えてきます。「他社より納期が早く、安いですよ」というような宣伝で餌を巻き散らしてお客さんを集めます。

過去にも、「着手金を多めに支払えばさらに安くしますよ」と派手に宣伝した会社が、完成せずに倒産し、その被害にあった方も多くいました。「安い」というワードがこれからはより最も危険です。」

## ●まとめ「いつが買い時!」

「判断が難しい時期になりました。国は消費税アップに伴い、市場が冷え込むことを懸念し、住宅ローン減税における、控除対象借入限度額を現行2千万円から4千万円にするなどの対策をとっています。

したがって、私たちは購入意欲が湧きやすくなりますが、実際は官・民ともにすべてにおいて価格があがっているということや、住宅ローンの金利も景気好転に伴い上がっていくことが予想されますので、自己資金に余裕がない方や、今が買うタイミングではない方は、無理に買い急ぐことはないと思います。しっかりと自己資金を作りながら、本当にマイホームが必要なタイミングを待たなければなりません。

また、土地売買には消費税はかかりませんので、いい土地があったら、値上がりする前に土地だけに確保しておくということも「アリ」かと思っています。築30年等の中古住宅(建物の価値はほとんど0円を、家を買う気持ちではなく、土地を手に入れるつもりで購入し、ご自身の最もベストのタイミングを見計らって、家を新築するののも一つの手段だと思います。



今回湯浅社長の取材の中で、平成初期のバブル崩壊から約20年間の業界のお話を聞きました。

湯浅建設さんは、バブル崩壊前の景気がいい時には、金融機関などから、土地などへの出資話が多々あったそうですが、土地を持つてしまつと、それが悪い土地でも良い土地でも、自分たちの都合で売らないといけない。それでは、お客様に的確なアドバイスができない。という理由で、「本業以外に手を出さず、建物を建てるプロとしての道を選ばれたそうです。

こういった姿勢だったからこそ、崩壊後に大きなダメージを受けることはなく、長引く不況でも、苦しみながらもなんとか持ちこたえてきたそうです。

創業60年。総合建設業一本で建物を建てるプロとして営業されてきた湯浅建設さんのような会社だからこそいい家が建てられるものだと思います。

【取材協力】株式会社湯浅建設 湯浅健司社長



建築

土木

住宅リニューアル

地域に根差した総合建設業を目指して創業60年

# 一貫誠実



## 株式会社湯浅建設

千葉県知事 登録 第1-1203-7620号 / 千葉県知事許可(特-22)第1298号

お見積りも無料!  
お気軽にお問い合わせ下さい!

TEL:047-387-2231(代表)

FAX:047-387-2235

〒270-2253 千葉県松戸市日暮5-25

http://www.yusakensetu.co.jp/

