

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成20年5月号 Vol.175



ホームページに全文掲載しています ホームページ <http://www.JUDANREN.or.jp>

## 未来のストック型社会に適合した「住まい」づくりを

(社)住宅生産団体連合会監事 金指 潔

[株式会社東急ホームズ 代表取締役会長]

◆平成18年6月、新たな住宅政策の基本方針を定めた法律として、「住生活基本法」が施行されました。それまでの住宅政策は、戦後の住宅戸数不足に応急的に対応するため、量的な確保を最大の目標として進められ、住宅数が世帯数を上回ると、次の目標として居住水準の向上を目指してきたわけです。さらに、人口減少や高齢社会の到来という大きな転換点に差しかかり、住宅政策にも抜本的な見直しが迫られていたといえます。



しかし、住宅は量的には満たされているとはいえ、現在も、住宅の資産価値は短期間で失なわれ、景観等の住環境の水準が低いことなどを考えれば、必ずしも住生活面は充実しているとはいえません。少子高齢社会の本格到来を迎え、豊かな住生活、社会資産となる住まいの実現のため住宅政策が40年ぶりに見直され、「住生活基本法」では、まさに「量から質への転換」をテーマに掲げ、真に豊かさを実感できる住環境の実現を目的としています。

日本の人口・世帯数が減少傾向となり、一方で住宅ストックの量は充足している状況下では、今までのように新しい建物を「造っては壊す」という住宅政策では問題が多いことは明らかです。例えば、環境への負荷についての問題があり、建築廃材の約2割は住宅関連といわれており、既存の建物をいかに有効に活用していくかという「リユース」の視点が求められています。また、現状では新築住宅を購入するためには、30年以上にも及ぶ長期間のローンを組んで返済するのが

一般的であり、これを他の消費に回せるようになれば、日々の生活がさらに充実したものになるのではないかという見方もあります。

今後は、少子高齢化によりリフォームニーズを持つ年齢層へのシフトが進むとともに、「200年住宅」に象徴される建物の長寿命化、環境問題認識の高まり等を背景に、住宅産業を取り囲む社会的要請が、「新築住宅中心」から「ストック重視によるリフォーム中心」に切り替わっていくことが予想されます。住宅業界としては、これらを背景として、今後の環境変化に柔軟に対応していくとともに、企業としての社会的責任を果たすべく、安定的に事業を継続していくことが求められています。

今こそ、「お客様の視点」で、住宅業界に期待されていることを再認識した上で、未来のストック型社会に適合した住宅を提供し、お客様にとって最も豊かな暮らしかたを提案していくための不断の取り組みを続けていくことを、業界全体で進めていく必要があります。お客様の意識は確実に変わってきており、世の中の流れも少しずつ動いていきます。一方、「住生活基本法」が目指している“質”とは、建物そのものの品質だけではなく、住環境、住宅購入時における環境、中古住宅流通の環境整備、住宅を安定的に確保できるといった、多岐にわたる“質”の向上を意味しています。「いいものをつくって、きちんと手入れをし、世代を超えて長持ちさせて、大事に使う」という、持続可能な社会への転換期にある今、業界全体が広い視野をもって、世の中の流れを先導していけるよう情報発信に努めるとともに、日本の住まいのあり方について大いに議論する機会が設けられるよう希望しております。

## ◇平成 20 年 4 月度 「経営者の住宅景況感調査」結果

表 1 は、平成 20 年 4 月に実施した単純集計です。また、調査毎の単純集計を住宅景況感判断指数で表しており、この指数は「良い」との回答割合から「悪い」との回答割合を差し引いた数値です。

### 平成 20 年 4 月度経営者の住宅景況感調査集計結果

- 調査期間 平成 20 年 4 月上旬
- 調査対象 住団連法人会員 16 社の、住宅の動向を把握されている経営者
- 回答数 16 社

(表 1)

		1～3月 (対前年同期比) 実績					4～6月 (対前年同期比) 見通し				
		△10% 程度・以上 悪い	△5% 程度 悪い	±0% かわらず	+5% 程度 良い	+10% 程度・以上 良い	△10% 程度・以上 悪くなりそう	△5% 程度 悪くなりそう	±0% かわらず	+5% 程度 良くなりそう	+10% 程度・以上 良くなりそう
戸建 注文 住宅	受注戸数	0	5	⑥	4	1	0	2	6	⑧	0
	受注金額	0	5	⑧	2	1	0	2	⑦	6	0
戸建 分譲 住宅	受注戸数	0	4	⑥	2	1	0	2	⑧	3	0
	受注金額	0	⑤	⑤	2	1	0	2	⑧	3	0
賃貸 住宅	受注戸数	0	1	⑤	2	2	0	0	⑥	5	0
	受注金額	1	1	⑤	1	2	0	0	⑧	3	0
上記	受注戸数	0	4	⑤	3	2	0	2	5	⑦	0
全体	受注金額	0	4	⑦	1	2	0	2	⑦	5	0

○印の数字は、最も回答が多い。

### 1. 景況判断指数からみた傾向

#### (戸建注文・分譲住宅と低層賃貸住宅の総計)

平成 19 年度第 4 四半期 (平成 20 年 1～3 月) 実績の景況判断指数は前年同期比で、総受注戸数プラス 11 ポイント、総受注金額プラス 4 ポイントとなった。総受注戸数・金額ともに平成 18 年度第 3 四半期 (平成 18 年 7～9 月) 以来のプラスに浮上する結果となった (前 1 月度総受注戸数マイナス 17・金額マイナス 13)。

総受注戸数では、戸建分譲住宅以外の部門がプラスで、賃貸住宅は大幅なプラスで全体を牽引した。総受注金額でも、戸建分譲住宅がマイナスから浮上できなかったが、他の部門がプラスに回復し、総受注戸数・金額共に、6 四半期連続してのマイナスを回避する結果になった。

この実績に対するコメントは、「回復の兆しあり」、

「受注金額では前年並みを確保の見通し」「明るい要素少ないが、本物志向の顧客が増える」との声もあるが、「通年として、何とか前年並みには留まったが、厳しい経営環境が続いている」、「展示場来場者数の前年比割れが継続。建替えも増えていない」、「株安、物価上昇等、日本経済の冷え込みの影響で、業績は低調基調」、といったマイナス基調の声も聞かれ、厳しい状況が続いているとの判断である。

個人の家計所得の伸び悩みによる、消費者マインドの低下の中、住宅着工件数の大幅減、原油高、株価の下落などで、さらに購買意欲が低下し、冷え込み状態であることが推察される。

平成 20 年度第 1 四半期 (平成 20 年 4～6 月) 見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス 18・金額プラス 11 と、プラス基調を見込んでいる (前 1 月度総受注戸数・金額共にプラス 20)。

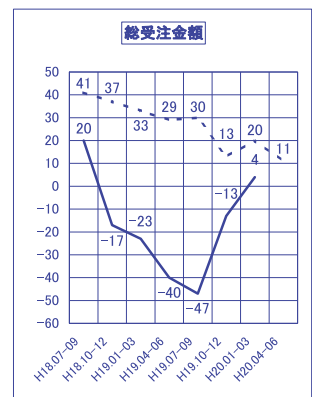
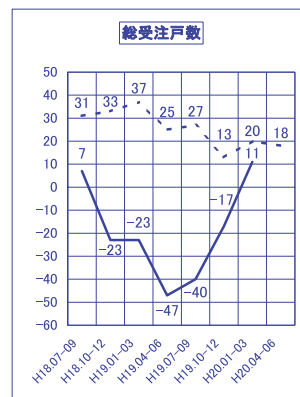
この見通しについてのコメントは、「集客及び建替えに顕著な変化は見られないと想定する」との声もあるが、「前年比 5% 増を見込む」、「エリア組織の大幅な再編による地域密着の効果が表れることを期待」、「重点集客策で回復を図る」、「受注金額では前年並みを確保の見通し」、「環境への関心がより高まり、ランニングコスト重視になると見る」と、各社とも、受注増に向けての期待を見せており、前年実績があまり高くないため、前年比プラスは、確保できるとの見通しである。

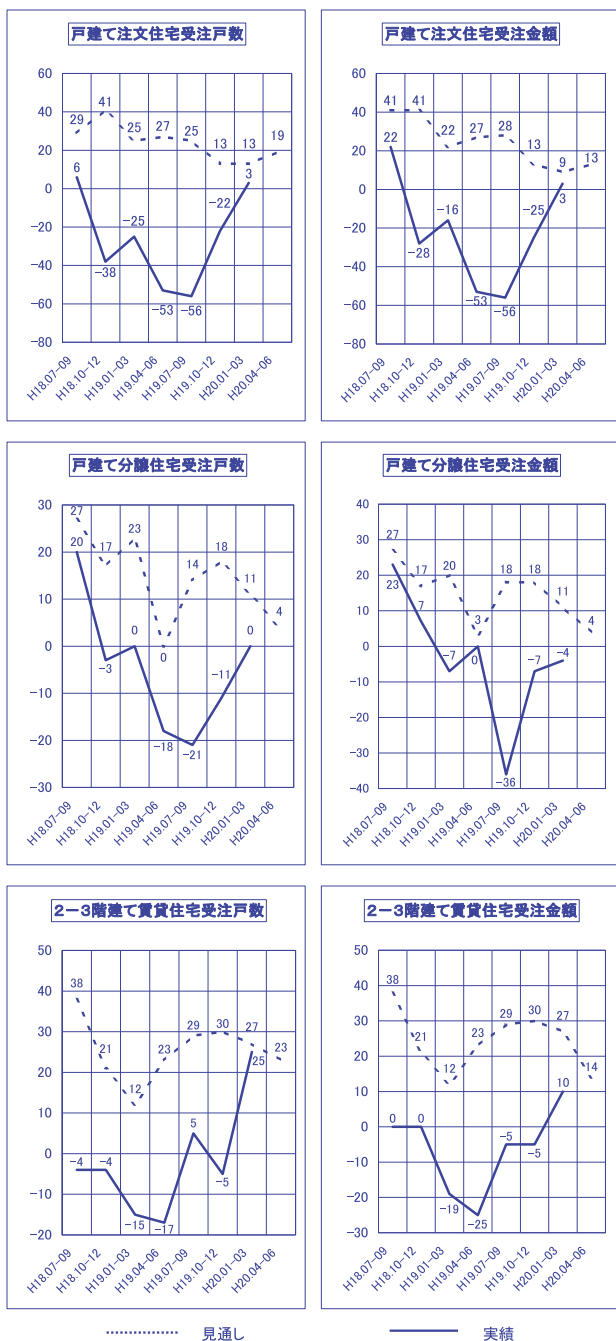
### 各社経営者による住宅景況判断指数の推移

(H20.4 月調査)

実線：調査時点の対前年同四半期比景況判断指数の推移

点線：向う 3 ヶ月の対前年同四半期比景況見通し判断指数の推移





## 2. 新設住宅着工戸数の予測アンケート結果

平成20年度の新設住宅着工戸数の予測については、回答14社の予測平均値が、総戸数112.7万戸（前1月度113.4万戸）と、昨年度実績よりは上回る予測をしている。

利用関係別では、持家が32.9万戸（前1月度33.0万戸）、分譲住宅31.5万戸（同32.4万戸）、賃貸住宅47.4万戸（同48.8万戸）としている。

## 3. 住宅市場について

向こう6カ月間の住宅メーカーの経営指標となる下記の項目について、各社の経営者にアンケートを行なった。その結果は次のとおりである。

	増やす	変わらず	減らす
拠点展開 (展示場含む)	3 (2)	8 (11)	5 (3)
生産設備 (工場を含む)	0 (0)	16 (16)	0 (0)
新商品開発	8 (7)	8 (9)	0 (0)
販売用土地 (分譲住宅用地含む)	5 (7)	7 (7)	4 (2)
新規採用人数 (18年度下半期採用数)	1 (2)	11 (12)	4 (2)
広告宣伝費	2 (3)	12 (10)	2 (3)

( ) 内は、平成19年10月度調査数値である。

## ◆平成19年度「住宅事業者向け住宅ローン基礎知識講習会」終了のお知らせ

住団連では、住宅金融市場の急激な変化の中で、住宅ローンの基礎知識を習得し、消費者に住宅ローンに関する適切な助言を行えるようになるため、住宅事業者及び住宅事業に関係する方々向けに、住宅ローンの基礎的な知識を分かりやすく解説し、パソコンを活用したローン返済シミュレーションソフトの利用方法を実習する講習会を実施してきましたが3月19日で終了しました。

### 【講習会概要】

実施期間：平成19年8月18日～

平成20年3月19日

会場数：100会場（全国）

受講者数：4,332名

講習内容：

- ・住宅ローンに係る基礎的知識の講習
  - ・住宅ローン返済シミュレーション実技講習
  - ・住宅金融支援機構からフラット35他金利情報
- 受講対象者：住宅建設・不動産事業者（特に中小住宅事業者）
- 講師等：住団連派遣講師（23名）  
住宅業界・地域FPより公募のうえ、講師養成研修会実施

\* 詳しい内容については、住団連HPをご覧ください。

## <委員会活動(3/16～4/15)>

- まちなみ研修分科会 (3/17) 10:00～12:00
  - ・本委員会の決定を受けて、平成20年度活動計画の活動テーマの実行案について協議。論点について研鑽会の開催を企画
- 消費者制度検討委員会 (3/17) 13:30～15:30
  - ・消費生活用製品安全法の改正/長期使用製品安全点検制度・表示制度の解説ガイドラインについて意見交換
  - ・住宅履歴情報整備検討委員会の平成19年度の活動報告
  - ・情報交換
- 政策委員会 (3/18) 15:30～17:00
  - ・「ゆとりある住生活の実現に向けた住宅政策の課題」
  - ・長期優良住宅の普及の促進に関する法律及びエネルギーの合理化に関する法律の一部を改正する法律について
  - ・平成19年度住宅消費税問題の活動報告と平成20年度活動計画について
  - ・国民推進会議設立について
  - ・省エネ・快適住宅推進キャンペーンについて
  - ・「構造変化と日本経済」専門調査会への提言について
  - ・成熟社会居住研究会活動報告
- 住宅消費税あり方研究会 (3/22) 18:00～20:30
  - ・報告書(提言書)のまとめ及び今後のとりまとめについて
- 住宅性能向上委員会WG (3/25) 10:00～12:30
  - ・国土交通省の動向及び住宅生産課の近況について
  - ・第3回委員の報告と平成19年度のまとめの検討
  - ・平成20年度の取組みについて
- 住宅税制・金融委員会 (3/25) 15:00～17:00
  - ・住宅ローン減税の論点について
- 消費税対応連絡会議 (3/26) 13:30～15:00
  - ・柏市(櫻田義孝先生)、大津市(上野健一郎先生)、浜松市(片山さつき先生)開催の住宅の消費税意見交換会実施報告
  - ・青梅市(井上信治先生)、目黒区(若宮健嗣先生・佐藤ゆかり先生)瀬戸市(鈴木淳司先生)の集客状況と役割の件
  - ・集客方法等検討について
- 工事CS・労務安全管理分科会 (3/28) 11:30～14:00
  - ・低層住宅建築工事における安全活動の実態に関するアンケート調査報告書速報版について
  - ・建設業労働災害防止協会第45回全国建設業労働災害防止大会推進会議について
  - ・平成20年度工事CS・労務安全管理分科会事業計画について
- 成熟社会居住研究会 (4/8) 15:00～18:00
  - ・政策委員会の決定を受けて、今年度活動の概要について協議し、テーマの優先順位、他団体との協働のあり方など議論。
  - ・平成20年度活動の実施ステップ案を決める
- 基礎・地盤技術検討WG (4/9) 13:00～16:00
  - ・建築学会JASS4改訂関連
  - ・建築学会「小規模建築基礎指針改訂」シンポジウム関連
  - ・地盤工学会関東支部「既設造成地の耐震性調査から対策まで」シンポジウム関連
- 住宅消費税WG1 (4/9) 16:00～17:30
  - ・国民推進会議への各団体賛同(参加)訪問活動について
  - ・賛同団体依頼等今後の訪問活動について
  - ・WG2の協力体制について
- 運営委員会 (4/10) 12:00～13:30
  - ・専門委員会委員の推薦に関する件
  - ・住宅サッシの省エネ等級ラベル表について
  - ・「住宅の消費税を考える意見交換会」実施報告
  - ・住宅事業者向住宅ローン基礎知識講習会19年度事業報告について
  - ・ホームページ改定後の報告について
  - ・冊子「地震対策編」の報告について
  - ・平成20年度住宅関連環境行動助成事業の公募開始について
  - ・「足場についての規則改正」に係る住団連の活動状況について
- 環境管理分科会 (4/10) 16:30～19:00
  - ・省エネルギー法の改正について
  - ・環境管理分科会20年度活動計画の具体的な進め方について
  - ・「北海道洞爺湖サミット記念 環境総合展2008」への住団連の出展について
  - ・省エネ住宅キャンペーンについて
- 広報連絡会 (4/11) 10:00～12:00
  - ・10団体との情報交換
  - ・各団体広報紙、リリースの発表
- 温暖化対策分科会 (4/15) 10:00～13:00
  - ・省エネルギー法の改正について
  - ・平成20年度(第1回)住宅・建築物省CO2推進モデル事業募集要領について
  - ・「北海道洞爺湖サミット記念 環境総合展2008」への住団連の出展について
  - ・省エネ住宅キャンペーンについて
- 住宅消費税WG2 (4/15) 13:30～15:00
  - ・住宅の消費税問題の取組みについて
  - ・2007年度活動報告、2008年度の取組みについて
  - ・国民推進会議立ち上げの件