

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成20年6月号 Vol.176



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>

## 住宅取得に新たな夢を抱けるよう 国民会議の設立を

(社)住宅生産団体連合会 理事 水谷 和生  
[ミサワホーム株式会社代表取締役社長執行役員]

4月30日に平成19年度の新設住宅着工戸数が発表されました。前年度比19.4%減の103万5598戸で5年ぶりの減少、減少率も第一次石油危機の影響を受けた昭和48年度(前年度比28.5%減)に次ぐ戦後2番目の大きさとなりました。着工戸数の水準は41年ぶりの低さだそうです。



国土交通省は「改正法の影響に加えて、国内外の金融情勢、鋼材価格の高騰、分譲住宅の在庫増などが響いた」とみています。

確かに分譲マンション等も含めた住宅着工全体としての分析はその通りでしょう。しかし、私は確認申請厳格化の影響を受けにくい一戸建住宅中心の「持家」の着工が、法改正前の昨年2月から14ヶ月連続で対前年割れしており、これは住宅需要マインドそのものの冷え込みも主な理由のひとつではないかと強い危惧を感じています。

確かに昨年は原油価格の高騰やサブプライム問題による世界経済への影響、住宅業界においては耐震偽装問題に続く建材の耐火認定不正取得など、消費者心理に影響を及ぼす事象が多く発生しました。

しかし一方では、建替層である約800万人と言われている団塊世代の大量退職や団塊ジュニア世代が一次住宅取得年齢へ到達しているなど、マーケットそのものが縮んでいるわけではありません。

それでも住宅需要マインドが冷え込むのはなぜでしょうか。私はその一つの要因として国民が「住宅」というものに、かつてのような「夢」を持たな

くなってしまったためではないかと考えています。

住宅双六を持ち出すまでもなく、高度成長期に一戸建住宅を手にする事は、一城一国の主となり、そこで子育てし、明るい家族生活を終世送れる、そんな夢を持てる時代でした。それが低成長時代、高齢化時代を向かえた今日では、長期の住宅ローンを抱え、所得が増えないため生活は一向に豊かにならず、やっとローンを返済する頃には住宅資産価値はゼロに等しく、家は古くなり住まい勝手は悪く、一緒に住んでくれる子供も孫もない、といった具合になってきているのではないのでしょうか。

一昨年「住生活基本法」が制定され、昨年はいわゆる「200年住宅ビジョン」が提言され、その実現のために様々な施策や法整備がなされようとしていますが、これらの施策はまさに、このような状況を打破し、「国民の豊かな住生活」を実現して住生活に新たな「夢」を抱けるような社会的システムの構築を目指したものと理解しています。

しかし、現状は「200年住宅」という言葉にとらわれすぎて、建設廃棄物や二酸化炭素の排出量削減などの地球環境問題への対応、住宅の構造躯体の建替えにかかわるコスト削減など、住宅そのものを長寿命化するハード面にスポットが当たりすぎてはいないでしょうか。我々住宅業界は、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」ということが、子や孫の将来世代にわたる新たな「夢」に繋がるということを強くアピールし、国民的なニーズの盛り上がりを喚起することが必要です。

そのためにも、現在、住団連で検討している「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」の設立とそれを通じた活動を当社でも積極的に推進していきたいと考えています。

## ◇住団連 住宅業況調査 平成20年度第1回調査結果まとまる

- 調査期間 平成20年4月
- 調査対象 住団連会員会社の支店、営業所、展示場等の営業責任者
- 回答数 「戸建注文住宅」：164事業所  
「低層賃貸住宅」：64事業所

### A「戸建注文住宅」

#### 1. 対前四半期比総受注棟数・金額

##### (1) 実績

平成20年1～3月の受注実績は、10～12月の実績に比べて総受注棟数が、プラス38ポイント、総受注金額もプラス4ポイントの結果となった。

総受注棟数は、前1月度のマイナスの反動からか、大幅なプラスに。総受注金額も、1四半期でプラスに回復した。(前1月度は、総受注棟数マイナス34・金額マイナス6)

地域別の総受注棟数では、北海道(マイナス8)以外の地域がプラスに回復で、東北(プラス20)、関東(プラス51)、中部(プラス28)、近畿(プラス48)、中国・四国(プラス16)、九州(プラス46)と、全体としても大幅なプラスに回復となる結果であった。

##### (2) 見通し

平成20年4～6月の見通しでは、1～3月の実績に比べ総受注棟数マイナス5・受注金額マイナス3ポイントである。(前1月度総受注棟数プラス31・金額プラス6)

総受注棟数では、地域別で大幅なプラスであった関東(マイナス12)、近畿(マイナス14)九州(マイナス12)がその反動か、マイナスの見通しで、北海道(プラス・マイナス0)、中部(プラス・マイナス0)、東北(プラス20)、中国・四国(プラス7)と、2期続けてのプラスは2地域だけであり、全体として弱含みの見通しである。

#### 2. 一棟当り床面積の動向について

##### (1) 実績

平成20年1～3月の床面積実績はプラス6となった。平成17年度第1四半期以来のプラス基調に足踏み感が出ていたが、今期はプラスに回復となった(前1月度マイナス4)。

全国では、「狭くなっている・やや狭くなっている」(前1月度27%から22%)、「変わらない」(前53%から49%)に減少し、「やや広くなっている・

広くなっている」(前20%から29%)が大きく増加し、全体としての一棟当り床面積は広がる傾向になっている。

地域別の「やや広くなっている・広くなっている」では、北海道(前17%から0%)、関東(前29%から22%)、以外の地域が、東北(前28%から40%)、中部(前7%から32%)、近畿(前25%から33%)、中・四国(前13%から53%)、九州(前9%から31%)と、増加し、「やや狭くなっている・狭くなっている」の割合が、5地域で減少している事が、傾向を表していると思われる。

##### (2) 見通し

平成20年4～6月の見通しは、マイナス2である。(前1月度プラス4)

全国では、「やや広くなりそう・広くなりそう」(前18%から9%)に減少し、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」(前11%から13%)、「変わらない」(前71%から78%)に増加、床面積は前期の反動もあり、マイナスとの見通しである。

地域別でも、「やや広くなりそう・広くなりそう」は、中部(前7%から9%)以外の地域、北海道(前33%から0%)、東北(前18%から10%)、関東(前15%から7%)、近畿(前19%から5%)、中・四国(前44%から20%)、九州(前18%から15%)と、大きく減少しており、「変わらず」、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」が増加していることが、傾向を表している。

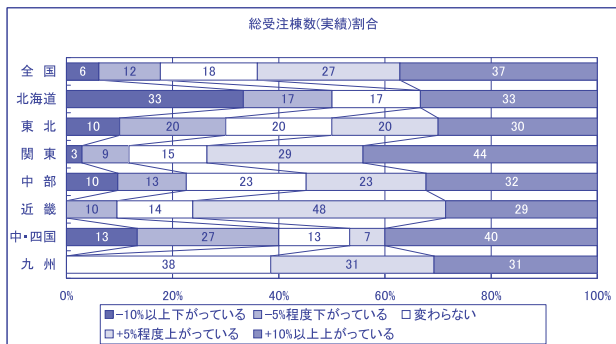
#### 3. 建替率(実績)の動向について

各社の支店・営業所・展示場における、平成20年1～3月の総受注棟数に占める、建替物件の(実績)割合である。

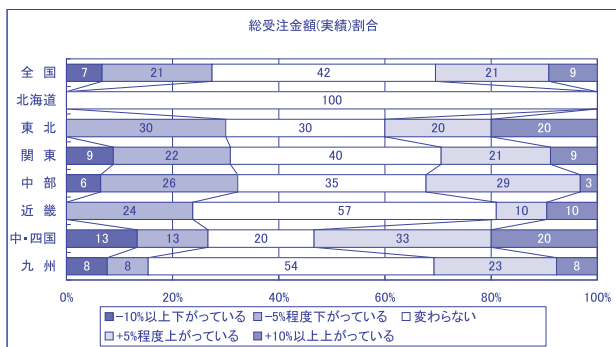
全国では、「50%以上」(前11%から22%)に、大幅に増加し、「40%未満」(前68%から66%)に微減しており、建替え受注の回復傾向が復活という結果となった。

地域別では、「50%以上」は、東北、関東、中部、中・四国地域で大きく増加し、北海道、近畿、九州の3地域で横ばいだが、全体として増加傾向。大都市周辺と、地方都市との地域性もあるが、建替え需要の潜在的な大きさを示すと共に、各企業の建替に向けた努力が継続されているのではないかと。

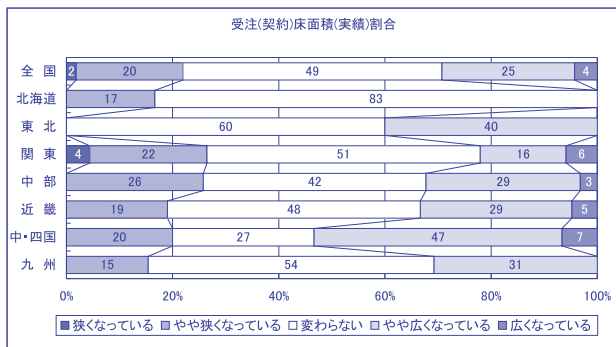
## 戸建注文住宅総受注棟数（実績）割合



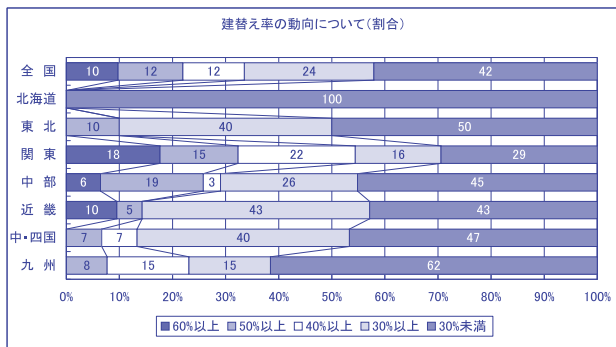
## 戸建注文住宅総受注金額（実績）割合



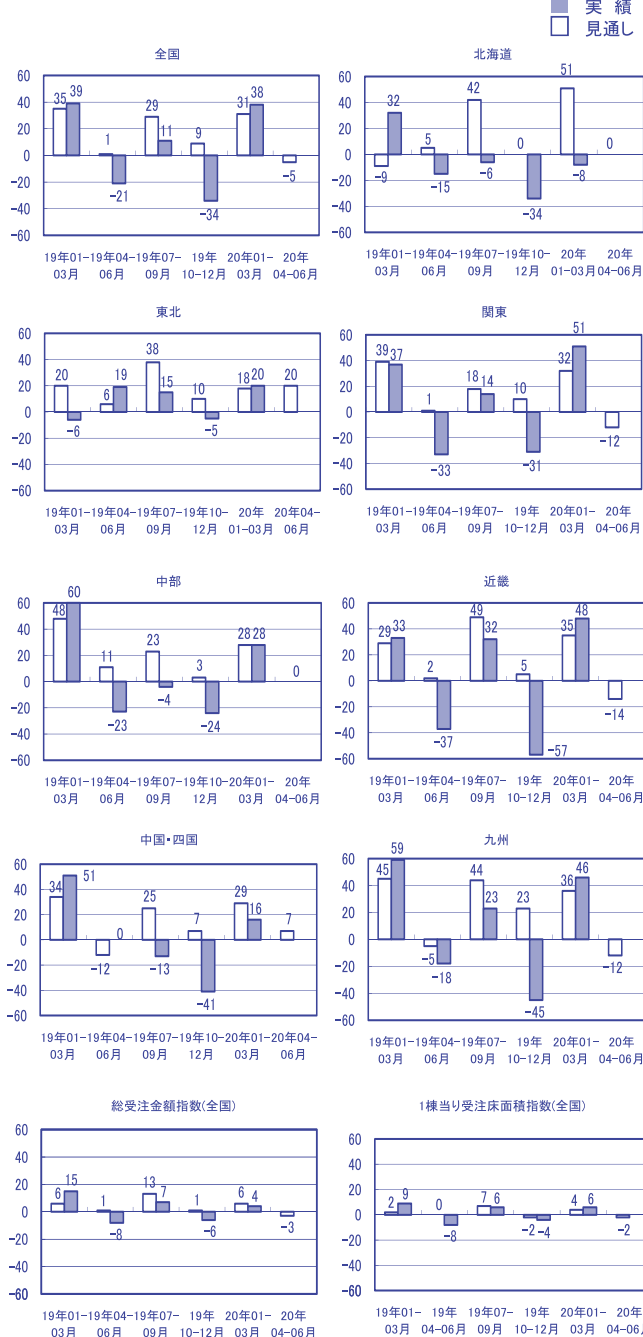
## 戸建注文住宅受注床面積（実績）割合



## 戸建注文住宅建替率の動向について （受注棟数に占める建替物件の実績割合）



## 戸建注文住宅受注棟数指数



## B「低層賃貸住宅」

### 1. 対前四半期比総受注戸数・金額

#### (1) 実績

平成20年1～3月の総受注実績は、10～12月の実績に比べ、総受注戸数プラス7・金額プラス5と、総受注戸数・金額ともに前期のマイナスからプラスへと回復したが、回復幅は低い（前1月度総受注戸数マイナス20・金額マイナス21）。

総受注戸数の地域別で見ると、東北（プラス

48)、中部（プラス26）、近畿（プラス51）以外は、北海道（マイナス32）、関東（マイナス2）、中国・四国（マイナス16）、九州（マイナス27）と、マイナスポイントだが、3地域のプラス幅が大きいためか、全体としてプラスに回復という結果になった。

## (2) 見通し

平成20年4～6月の見通しは、総受注戸数プラス4・金額マイナス7である（前1月度総受注戸数プラス12・金額プラス4）。

地域別の総受注戸数は、近畿（プラス34）、九州（プラス14）の2地域ではプラスを想定しているが、北海道（プラス・マイナス0）、関東（プラス・マイナス0）、中部（プラス・マイナス0）、東北（マイナス16）、中国・四国（マイナス8）の5地域は、横ばいもしくは減少を見込み、全体的には、やや弱気の見通しとなった。

## 2. 一戸当り床面積（実績）の動向について

平成20年1～3月の実績は、プラス11である。11四半期連続でプラスであり、増床傾向が継続している（前1月度プラス3）。

全国では、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前20%から16%に）が減少し、「変わらない」（前51%から53%に）、「やや広がっている・広がっている」（前29%から31%に）が微増という状況で、全体としての床面積はプラス基調になっている。

地域別では、「やや広がっている・広がっている」が、北海道（前50%から0%に）、が極端に減少、関東（前35%から34%に）が微減だが、東北（前29%から33%に）、中部（前29%から38%に）、近畿（前25%から33%に）、中・四国（前22%から33%に）、九州（前18%から22%に）の5地域が増加しており、全体的には、増床傾向だと判断できる。

## 3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲について

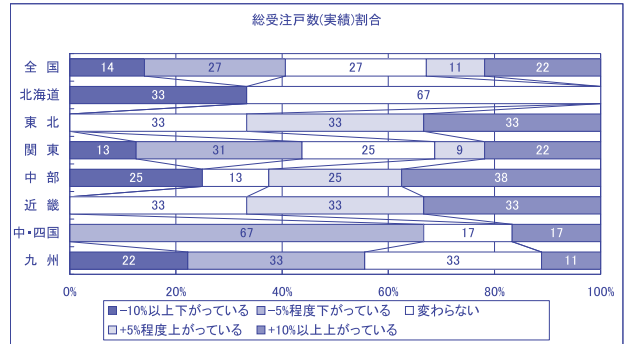
平成20年4月調査時点における、住宅会社側からみた経営者の供給意欲度である。

全国では、「かなり強い・強い」（前7%から16%に）が倍増し、「普通」（前45%から34%に）が減少し、「やや弱い・弱い」（前48%から50%に）が微増と、経営者のマインドは全体的に上がっており、供給意欲度については、上昇傾向といった感じである。

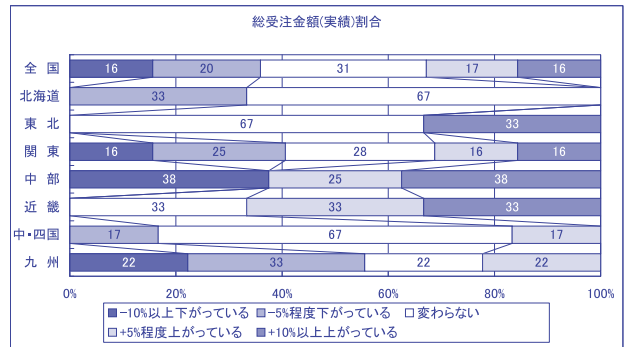
地域別でも、「かなり強い・強い」は、北海道、中・四国地域の横ばい以外は、東北、関東、中部、近畿、九州地域が大幅に増加しており、地域的なばらつき

があるものの、全体としては、供給意欲が高まっている傾向を表している。

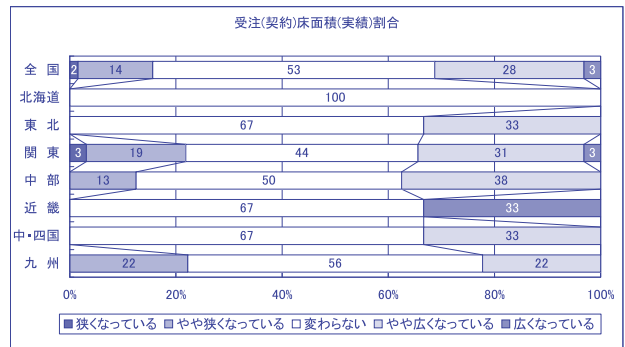
### 賃貸住宅総受注戸数（実績）割合



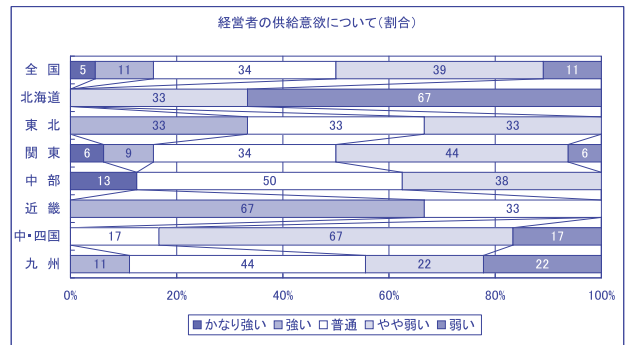
### 賃貸住宅総受注金額（実績）割合



### 賃貸住宅受注床面積（実績）割合

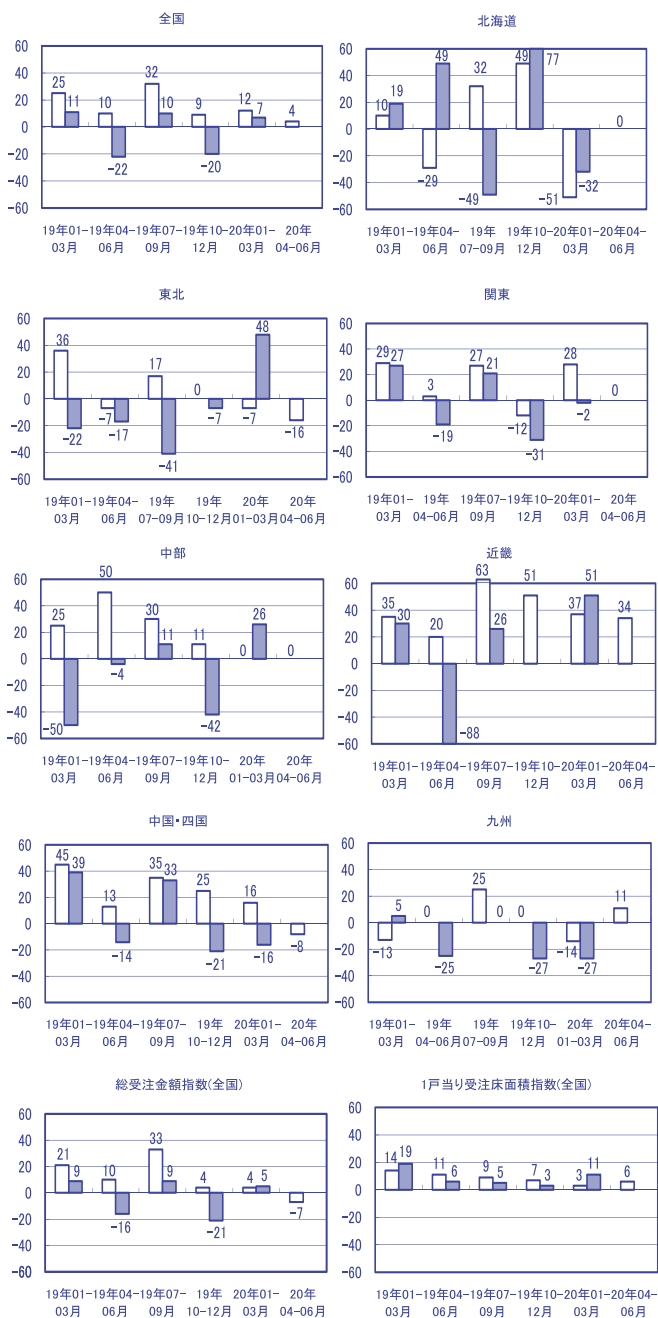


### 賃貸住宅経営者の供給意欲について



## 低層賃貸住宅受注戸数指数

■ 実績  
□ 見通し



## ◇ 「住宅産業の自主的環境行動計画 第4版」 発行のお知らせ

住団連は、深刻化する環境問題に対処するため、住宅分野における環境対策について、「住宅産業の自主的環境行動計画 第3版」の更新と再検討を行い、「住宅産業の自主的環境行動計画 第4版」を発行いたしました。

### 【概要】

1. 本行動計画は、基本認識、行動目標、行動計画の三部構成となっている。
2. 環境活動にあたっては、住団連を構成する団体および企業はもとより、住まい手、地域社会、関連する産業界等と連携して行うことが重要である事を明確にしている。
3. 地球温暖化の原因であるCO<sub>2</sub>の排出量削減、リサイクル比率の向上および建設廃棄物最終処分量の削減については、住宅のライフサイクル（資材段階、建設段階、使用段階、解体段階、再生、処理・処分段階）毎に検討し、各段階に応じた数値目標をまとめている。環境負荷の低減、資源の有効活用、省エネルギー等については、住まい手、関連産業との緊密な協力体制のもと、推進していく。
4. 2010年度における建設段階のCO<sub>2</sub>排出量削減目標を、第3版の1990年度比-7%から-20%とした。
5. 住宅の長寿命化、性能向上ならびにCASBEE-すまい（戸建）、新エネルギーの普及等、最新技術の導入推進やその普及啓発活動等について記述している。

体裁：A4版20頁

頒布価格：500円（消費税・送料込み）

\*お申し込みは、住団連HPからお願いします。

住団連は今後も本行動計画に基づき環境対策を確実に実行していくことにより、持続可能な社会の構築に寄与し、暮らしやすく安全・安心で快適な居住環境を次世代に引き継ぐ取り組みを推進してまいります。

## <委員会活動(4/16～5/15)>

- まちなみ研修分科会 (4/18) 13:30～18:30
  - ・ 期初「研鑽会」を開催し、平成20年度の活動テーマならびに活動計画について協議
  - ・ 主テーマを「200年住宅を可能にするデザインの定性的基準の試作」(仮称)に決定
  - ・ 「200年 住まい・まちづくり担い手事業」(住宅生産振興財団ほか主催)に応募予定
- 建築規制合理委員会 WG (4/22) 15:00～17:30
  - ・ 増改築関連の確認申請関連についての国交省との意見交換
  - ・ 4号建築物特例見直しに関する情報交換
- 産業廃棄物分科会 (4/24) 15:00～17:00
  - ・ 第4回 首都圏建設副産物 小口巡回共同回収システム構築協議会について
  - ・ 建設九団体 3月10日 電子マニフェスト管理センター設立検討WG、4月11日 電子マニフェスト検討WGについて
  - ・ 住宅リフォーム推進協議会 第39回 廃棄物対策特別委員会について
- 住宅性能向上委員会 WG (4/25) 10:00～12:00
  - ・ 国交省 住宅生産課の動向について
  - ・ 「平成19年度住宅性能表示制度の普及の促進に係る要望」の取り纏めについて
  - ・ 平成20年度の活動について
- 住宅税制・金融委員会 (4/25) 15:00～17:00
  - ・ 国土交通省の今後の住宅税制・住宅政策について
  - ・ 日本経団連の税制要望の対応について
  - ・ 住宅ローン減税制度の討論・取り纏め
- 国民推進会議設立準備委員会 (5/1) 10:30～12:00
  - ・ 今後の方針の確認(スケジュール修正含)
  - ・ 大会日程等、今後の設立活動にむけて(10月29日の大会企画含む)
  - ・ 発起人依頼状況(6月上旬発起人取り纏めにむけて)
- 瑕疵担保責任履行法 WG (5/1) 13:30～15:30
  - ・ 問題点とその対策について
- 住情報委員会 (5/7) 10:30～12:00
  - ・ 第4回絵本コンクール実施企画案の検討、ホームページ改定後の結果報告、ユーザー用冊子類のシリーズ化について
  - ・ 妃殿下の授業参観について
- 瑕疵担保責任履行法 WG (5/8) 13:00～15:00
  - ・ 問題点とその対策について
- 消費税対応連絡会議 (5/9) 13:30～15:30

- ・ 第11・12・13回の実施報告について
- ・ 第14回・米子市開催の集客と役割について
- ・ 第15回以降の意見交換会開催予定と進め方について
- 住宅性能向上委員会 (5/12) 15:00～17:00
  - ・ 「平成19年度住宅性能表示制度の普及の促進に係る要望」の取り纏めについて
  - ・ 委員長選任
  - ・ 平成20年度住宅性能教条委員会の活動テーマについて
- 工事CS・労務安全管理分科会(5/12) 15:00～17:30
  - ・ 平成19年 低層住宅の労働災害発生状況報告書について
  - ・ 労災防止指導員会議(平成20年4月17日)第11次 東京労働局労働災害防止計画 主要通達の概要について
  - ・ 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 調査報告書について
- 消費者制度検討委員会 (5/13) 13:30～15:30
  - ・ 長期使用製品安全点検制度・安全表示制度ガイドライン(案)に対する意見書について
  - ・ 長期使用製品安全点検制度・安全表示制度の周知について
  - ・ 消費者行政推進会議の動向について
- 住宅税制・金融委員会 (5/14) 13:00～15:00
  - ・ 給付付き住宅ローン税額控除制度試案について
  - ・ 耐震・バリアフリー・省エネ改修促進税制について
- 瑕疵担保責任履行法 WG (5/15) 10:00～12:00
  - ・ 問題点とその対策について
- 成熟社会居住研究会 (5/15) 13:30～15:30
  - ・ 平成20年度の活動方針について協議し、「住宅会社としての事業に、直接結びつく研究」主体で合意
  - ・ 主な活動テーマを、(1)高専賃の実態調査、(2)高齢者のライフスタイル調査 に決定
  - ・ 運営体制を、平山座長(パナホーム)-園田委員(明治大学)ほか に変更
- 環境管理分科会 (5/15) 17:00～19:00
  - ・ 積み上げ法による建設段階のLCA調査について
  - ・ 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」の展示内容について