

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成20年11月号 Vol.181



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>

内需型経済政策の柱に住宅産業を、 豊かさを国民へ

(社)住宅生産団体連合会 理事 近藤 征夫
[輸入住宅産業協議会会長]

米国サブプライムローン問題に端を発する世界の金融市場悪化で日本の不動産投資市場も、分譲マンション市場も一気に悪化、Jリートのひとつも倒産となるなど経済環境は厳しさを増している。

一方、住宅需要の流れを見ると新設住宅着工戸数は、2006年度総計1,285千戸、2007年度1,036千戸(19.4%減)、今年度は微増という見方が主流のようであるが、現況や先行きの景気を考えると、将来不安での個人の投資欲は長引きそうであり、消費者マインドの低下をいかに上げていくかが内需拡大政策の緊急課題であると思われる。

10月21日付けの日本経済新聞で日本経団連の御手洗会長は、欧米金融危機をきっかけに日本経済もふらつき始めている。「日本の景気回復は世界同時好況の中で外需を支えに5年超も続いた。金融危機で外需に頼れなくなりつつある今こそ、内需拡大の手段を講じて落ち込みを防がないといけない」と述べ、対策は減税中心にしている。

その一つは、年収500万円以下の所得者層や子育て世帯への減税。

二つ目は、住宅取得促進税制のテコ入れ。住宅は消費のけん引役になる。住宅ローン減税は今の借入限度額二千万円を三千万円に引き上げるなど拡充した上で、三年の延長を求めたい。企業関連では「投資減税を挙げたい…」等々としている。

国土交通省も8月27日に2009年度の税制改正要望をまとめ71項目の税制について創設・拡充・延長を求めているが、そのトップに住宅ローン減税制度の延長・拡充を挙げている。勿論、住団連もこれらについては強く要望していることではあるが住

宅需要を喚起するのは税制問題だけではなく経済環境の安定化が不可欠、与野党の攻防・衆議院解散総選挙など近々の諸問題を早く乗り越え日本丸の舵取りをしてもらいたいものだ。

「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」の発足で国民の意識改革を

2006年施行の「住生活基本法」で示された「現在及び将来の国民の住生活の基盤である良質な住宅の供給」という基本理念を実現するための幅広い国民運動としていくために9つの目標とポイント(詳細割愛)が打ち出され「国民の意見をひろく聴く、国民にひろく訴える、国民がひろく参加できる」という幅広でオープンな活動を行うこととなったことは誠に意義深いものと思う。

また、自民党の200年住宅ビジョンが元となった「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の法案は審議が先送りになったが、次の通常国会では制定される見込み、既に進められている「超長期住宅先導的モデル事業」は第2次の選考が行われている最中であるが将来の日本の住まいの有様や豊かな住生活とは何かを探る良い機会を与えられたことだと思う。10月より実施されている住宅事業者のための「住宅の長寿命化講習会」によって業界全体の意識向上がなされ国民への啓蒙・アドバイスにより「住生活基本法」の理念が浸透されることを標榜している。

また、このモデル事業や講習会・啓蒙事業は将来の住宅事情を大きく改善させる取り組みであり国民の住生活を豊かにする取り組みとして大きな成果が上がることを期待している。

最後に、近年「安全・安心」という言葉がいろんな場面で使われている。消費者保護を目的に住宅建築業界でも建築基準法を初めに関連法の改正・新設が頻繁に行われ、我が住宅業界のコストアップ要因になっている点は一同が思うところであろう。良法か、悪法かは別にして「規制緩和」という言葉が死語になってしまった感を強く想うところだ。



◇平成20年10月度 「経営者の住宅景況感調査」結果

表1は、平成20年10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10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10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)

		7~9月 (対前年同期比) 実績					10~12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	⑧	2	5	1	1	2	⑪	1	1
	受注金額	0	⑦	6	3	0	1	2	⑩	3	0
戸建 分譲 住宅	受注戸数	2	2	③	2	③	3	2	⑤	1	1
	受注金額	2	③	2	2	③	3	2	⑤	1	1
賃貸 住宅	受注戸数	④	1	④	2	0	0	1	⑧	2	0
	受注金額	④	0	④	3	0	0	1	⑦	3	0
上記 全体	受注戸数	0	⑦	4	3	0	1	4	⑧	1	0
	受注金額	0	⑥	5	3	0	1	4	⑦	2	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20年度第2四半期(平成20年7~9月)実績の景況判断指数は前年同期比で、総受注戸数マイナス14ポイント・総受注金額マイナス11ポイントと、ともに前期に続きマイナスの結果となった(前7月度総受注戸数・総受注金額ともにマイナス13)。

総受注戸数では、戸建分譲住宅以外の部門がマイナスで、今年度になって、2期続けてマイナスポイント。総受注金額でも、戸建分譲住宅以外の部門がマイナスで、総受注戸数・金額共に、平成19年度第4四半期までの回復基調にブレーキがかかる結果になった。

この実績に対するコメントは、「前年実績を若干上回る」、「受注金額は、ほぼ前年並みに踏みとどまる」との声もあるが、「4月の出遅れを7,8月の増加で取り戻せたが全体として厳しい状況が続いている」「景気動向の不透明さもあり来場数、記名数も減ってきており、これが受注減に繋がっている。

競争も含め、少ないパイを奪い合う状況が続いており厳しい戦いを強いられている。」「戸建注文住宅の落ち込みを分譲住宅でカバーできず」といったマイナス基調の声が多く聞かれ、厳しい状況が続いているとの判断である。

原油や原材料の高騰、株価の下落、生活必需品の値上がりなどで、個人の家計への負担が増大しており、消費者マインドの低下、さらに購買意欲が低下し、今後の住宅の市場は非常に厳しいと判断していることが推察される。

平成20年度第3四半期(平成20年10~12月)見通しの景況判断指数は、総受注戸数マイナス18ポイント・金額マイナス14ポイントと、受注戸数は、平成13年第3四半期以来の、マイナスの見通しとなった(前7月度総受注戸数・金額ともにプラス9)。

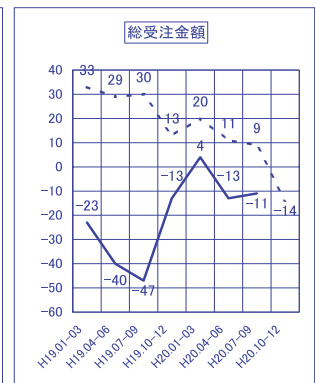
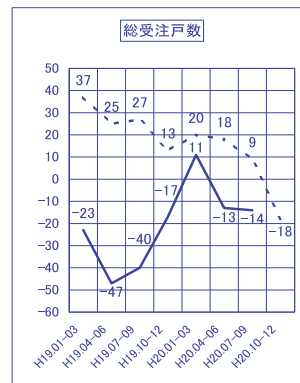
この見通しについてのコメントは、「戸建注文住宅、賃貸住宅の牽引により前年比受注金額増を見込む」、「当社のベース技術が認められ、大きなチャンスと捉えている」、「前年並みの受注確保を見込む」との声もあるが、「欧米諸国の金融破綻の連鎖が、株価下落に繋がっており、消費者マインドも低下していることから、購入意欲もより一層冷え込むものと思われる」、「事業環境は厳しいが、営業力強化などの地道な努力を続けるしかない」、「金融不安、景気先行き不安等、市場環境は今後も楽観視できる状況に無い」、「大変厳しい状況です」、「戸建分譲住宅が下支えし、対前年5%マイナス」という声もあり、各社とも、受注増に向けての期待を持ちつつも、現状認識を踏まえて厳しい見通しを立てている。

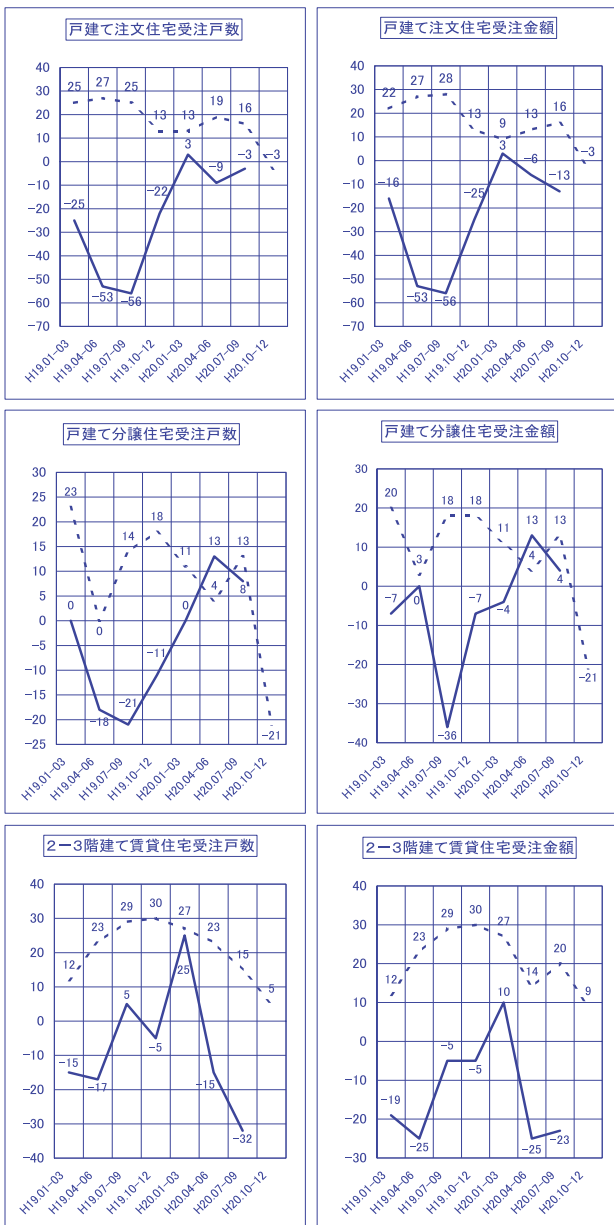
各社経営者による住宅景況判断指数の推移

(H20.10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





..... 見通し ——— 実績

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15社の予測平均値が、総戸数106.4万戸（前7月度109.1万戸）と、前回より更に厳しい予測をしている。

利用関係別では、持家が32.3万戸（前7月度33.0万戸）、分譲住宅28.1万戸（同29.9万戸）、賃貸住宅44.9万戸（同45.3万戸）と全部門減少である。

3. 住宅市場について

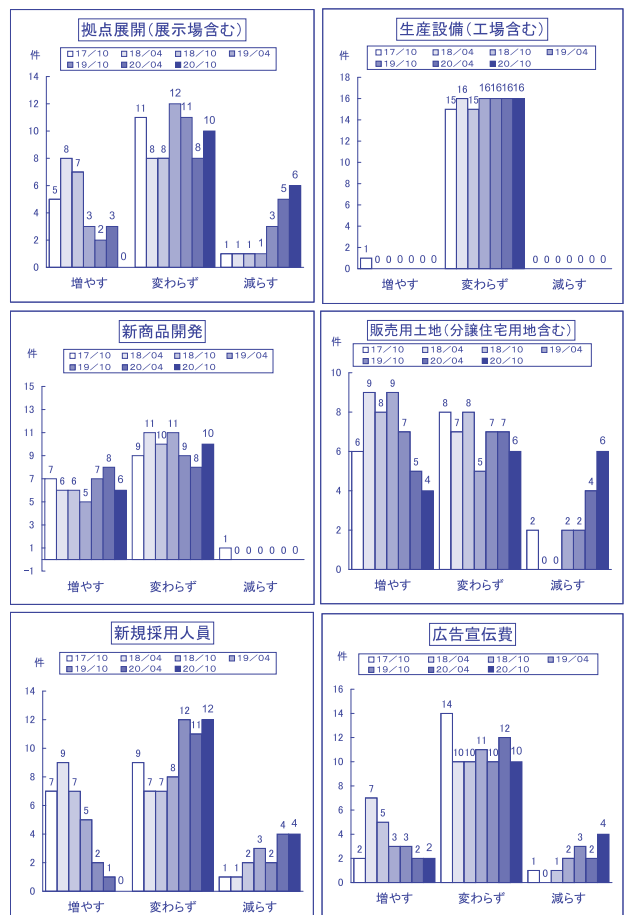
向こう6カ月間の住宅メーカーの経営指標となる

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)	0 (3)	10 (8)	6 (5)
生産設備 (工場を含む)	0 (0)	16 (16)	0 (0)
新商品開発	6 (8)	10 (8)	0 (0)
販売用土地 (分譲住宅用地含む)	4 (5)	6 (7)	6 (4)
新規採用人数 (18年度下半期採用数)	0 (1)	12 (11)	4 (4)
広告宣伝費	2 (2)	10 (12)	4 (2)

() 内は、平成20年4月度調査数値である。

住宅メーカーの経営指標の推移



◇第20回住生活月間中央イベント 「スーパーハウジングフェア in 東京」 について

第20回住生活月間中央イベント「スーパーハウジングフェア in 東京」が晴海アイランドトリトンスクエアをイベント会場として、10月8日（水）から10月12日（日）までの5日間、開催されました。「発見！未来へつなぐ200年住宅のヒミツ～快適・健康・省エネ住宅の推進～」を基本テーマに、大切な家族や地球のために、住まいを長く大切に住みつぐポイントを様々な角度から紹介し、楽しみながら、未来へつなぐ住まいづくりについて考え、学べる構成で展示を行いました。

例年同様に住宅金融支援機構、都市再生機構の展示、リフォームコンクール・家やまちの絵本コンクール受賞作品他のパネルが展示されました。また、今年は、協賛団体として、板硝子協会、住宅産業研修財団、住宅保証機構、住宅リフォーム・紛争処理支援センター、電気事業連合会、日本ガス協会、日本建築センター、日本サッシ協会、ベターリビングの展示ブースを設け、「200年住宅」を念頭にいただいた省エネ技術等の展示を行いました。

初日の10月8日には、高円宮妃殿下のご臨席をいただき、大勢のご来賓出席のもと、住宅金融支援機構の「すまい・るホール」にて住生活月間・住生活月間中央イベント合同記念式典が行われました。

住生活月間中央イベント実行委員会和田委員長は、立石住生活月間実行委員会会長とともに主催者として挨拶し、また高円宮妃殿下よりお言葉をいただきました。



和田委員長は、挨拶の中で「本年の住生活月間中央イベントは、テーマに基き、住まいを長く大切に住み継ぐポイントを考え学べるような構成により、国民の皆様への普及啓発の催事、並びに第14回より開設したホームページ『住宅・すまいWeb』の更新充実、全国住宅総合展示場の参加によるキャンペーン等の一斉住情報発信事業の他、セミナー等の開催により、消費者と住宅生産者が一体となる交流の場づくりをより強力に推進していくことにより、豊かで快適な住まいを求める国民のお役に立てれば幸いと存じます」と述べました。さらにこの合同記念式典では、「住生活月間功労者」、「リフォームコンクール」、「家やまちの絵本コンクール」の、国土交通大臣表彰が行われました。



また、当日に、文京区立駒本小学校において、大道先生の指導により、「造形活動から住まいを考える～まどをあけてこんにちは～」としてロール状の片面ダンボールを、各々が心地よい広さと形の空間を作る授業が行なわれ、来賓のご視察を受けました。

◇第4回「絵本コンクール」受賞者決定

「家やまちの絵本コンクール」は、住生活月間中央イベントの一環として、憧れの家、好きなまちなど家やまちへの思い・夢などをテーマに絵本を作ってもらおうという企画です。今年度は4回目に当たり、応募作品数は505作品（731名）でした。各作品とも随分制作期間をかけたことが推察できるような力作揃いでしたが、次のような特徴がありました。

- ①社会的に環境問題がクローズアップされたせいもあり、環境問題を題材として取り上げた作品が目立ちました。
- ②昨年引き続き、仕掛け絵本の応募が多くありました。
- ③鮮やかな色彩の絵本が多くあり、徐々に作品の幅が広がっているという印象でした。

今回の主な受賞作品は次の通りです。

【受賞作品】

- ・国土交通大臣賞（子どもと大人の合作の部）
「とけいの中の私の町」
松本青葉（小3）、松本英久、美香子（両親）
- ・文部科学大臣奨励賞（子供の部）
「さくらちゃんとましゆのふしぎなとびら」
江口さくら（小1）
- ・住宅金融支援機構理事長賞（大人の部）：
「ひなたぼっこの家」 梅村侑子（岐阜県）
- ・住生活月間中央イベント実行委員会委員長
（子供の部）：「ニコニコえがおのニヤンタウン」
岩上莉沙子（小4）
（子どもと大人の合作の部）：
「おさむらいさんのかたな」
三木星奈（小2）、三木健司（父）
（大人の部）：「おやねの上に」
いとうかずみ（神奈川県）

*その他、各部門あわせて18作品が入選されました。

国土交通大臣賞の受賞者には、10月8日の住生活月間中央イベントの記念式典で表彰が行われました。又、10月15日から11月末までの予定で住宅金融支援機構の1階ホールで全受賞作品のパネル展示が行われています。住団連のホームページ上でも全作品の紹介を11月中旬ころから紹介予定です。

◇(独)住宅金融支援機構からのお知らせ

今年も、平成20年11月21日（金）に「住宅・金融」シンポジウムを開催いたします。

「住宅・金融」シンポジウム

平成20年11月21日(金)

住宅金融支援機構本店1F
すまい・るホール

参加費無料
●開場/13:00
●開会/13:30
●終了/18:40

内容

- ◆座談「住宅の資産価値創造に向けて」
株式会社住生活総合研究所 村松 正次 氏
- ◆イントロダクション「住宅の価値創造と豊かな住生活の実現に向けて 住生活改革の現状」
慶應義塾大学大学院法務研究科教授 松本 英 氏
- ◆パネルディスカッション「住宅の価値創造と豊かな住生活」
＜コーディネータ＞
松本 英 氏 慶應義塾大学大学院法務研究科教授
- ＜パネリスト＞
杉本 公 仁 氏 中央一、信託銀行株式会社不動産家賃課長
西田 恭 子 氏 三井のリフォーム住宅生活研究所 課長
村松 正次 氏 株式会社住生活総合研究所 研究員
村本 茂 氏 成城大学社会イノベーション学部 部長
小村 正 吉 氏 独立行政法人住宅金融支援機構 理事

応募方法

インターネット、電話にて申し込みが可能です。お申し込みは、お申し込み用紙に記入の上、お申し込みの住所までお送りください。
お申し込み用紙は、お申し込みの住所に郵送でお送りください。
●申し込み締切 平成20年11月20日(木)

●参加費無料
●定員制限あり
●申込みの要あり
「住宅・金融シンポジウム」の申し込みは、お申し込み用紙に記入の上、お申し込みの住所までお送りください。
インターネット: <http://www.jfrc.or.jp/seminar/2010/11/21.html>
インターネット申し込みの受付は、お申し込みの住所までお送りください。
電話: 03-5800-8258 (受付時間: 平日 10:00～17:00、土日、祝日を除く)
FAX: 03-5800-8262 郵送の申し込みは、お申し込みの住所までお送りください。
※お申し込みの際は、お申し込みの住所の欄に必ずお申し込みの住所を記載し、お申し込みの住所に間違いがないことを確認してください。

【主催】住宅・金融フォーラム
【後援】国土交通省、住宅金融支援機構、(財)住宅金融普及協会

コーディネータ

松本 英 (小3) 慶應義塾大学大学院法務研究科教授

パネリスト等プロフィール

杉本 公 仁 (小3) 中央一、信託銀行株式会社不動産家賃課長
西田 恭 子 (小4) 三井のリフォーム住宅生活研究所 課長
村松 正次 (岐阜県) 株式会社住生活総合研究所 研究員
村本 茂 (成城大学) 成城大学社会イノベーション学部 部長
小村 正 吉 (独立行政法人住宅金融支援機構) 独立行政法人住宅金融支援機構 理事

会場案内

プログラム

13:00 開場/受付
13:30 開会/主催者挨拶
14:00 イントロダクション
14:15 休憩
14:30 パネルディスカッション
15:00 終了

申込書

FAX 03-5800-8258 申込み締切 平成20年11月20日(木)

お名前 TEL
ご住所(自宅・勤務先) 〒
ご参加人数 名

*詳細については、ホームページの「セミナー・イベント開催中」を確認して下さい。

お問い合わせ TEL: 03 - 5800 - 8253

<委員会活動 (9/16 ~ 10/15) >

- 消費者制度検討委員会 (9/16) 14:30 ~ 17:30
 - ・住宅履歴情報整備検討委員会の進捗と課題についてリビングアメニティ協会と意見交換
 - ①設備機器情報の項目およびフォーマット(案)
 - ②住宅設備機器における住宅の長寿命化対応アンケートについて
- 政策小委員会 (9/17) 11:30 ~ 14:00
 - ・住宅履歴情報システムについて
- 建築規制合理化委員会WG (9/18) 12:00 ~ 14:00
 - ・「改正建築士法等説明会」の質疑について
 - ・住宅の増改築確認申請について
- 住宅消費税WG 2 (9/18) 15:00 ~ 16:30
 - ・8/28「国民推進会議」設立発起人会の報告
 - ・国民推進会議全国大会の協力体制について
- 資産活用委員会 (9/19) 10:00 ~ 12:00
 - ・住団連からの「日本経済の活性化に向けた住宅産業からの提言」報告について
 - ・リバースモーゲージの現状と課題について
 - ・成熟社会居住研究会報告について
- 成熟社会居住研究会 (9/29) 13:30 ~ 17:30
 - ・11/4の「中央イベント」セミナー開催に向け、各講師より、発表内容の中間報告と意見交換。
 - ・高齢者のライフスタイルと意識に関する調査結果の、進捗報告。
- 国民推進会議大会準備委員会(10/1) 13:30 ~ 15:00
 - ・国民推進会議全国大会の企画案の検討
 - ・動員計画、スタッフ協力体制について
- 住宅性能向上委員会WG (10/2) 13:30 ~ 15:30
 - ・省エネルギー法告示改正について
 - ①住宅事業建築主の判断基準の制定について
 - ②住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断基準等の改正について
 - ③建築物に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断基準等の改正について
- 産業廃棄物分科会 (10/3) 15:00 ~ 17:00
 - ・建築物の解体等作業における石綿による労働者

- の健康障害防止対策の徹底について
- ・社会資本整備審議会建築分科会 アスベスト対策部会(第4回)について
- ・住宅リフォーム推進協議会 第42回 廃棄物対策特別委員会について
- まちな・み力創出研究会 (10/6) 14:30 ~ 17:30
 - ・国交省より、石崎景観建築企画官による「歴史まちづくり新法ほか」の説明会と同時開催。
 - ・真鶴町「景観まちづくり教育活動」の協働内容についての方針確認と、今後の「小セミナー」実施にあたっての講師ほかの決定。
- 基礎・地盤技術検討WG (10/9) 13:30 ~ 16:00
 - ・凍結深度問題に関して
 - ・再生砕石地業に関して
 - ・セメント固化材における六価クロム問題について
- 広報連絡会 (10/10) 13:30 ~ 15:00
 - ・電気式浴室換気乾燥暖房機の検査機構設立の件
 - ・家具類の転倒・落下防止対策ハンドブックの件
 - ・10団体との情報交換
 - ・各団体広報紙、リリースの発表
- 運営委員会 (10/14) 12:00 ~ 13:30
 - ・専門委員会委員推薦に関する件
 - ・第20回住生活月間中央イベント「スーパーハウジングフェア in 東京」実施報告
 - ・住生活月間中央イベントセミナー開催のご案内
 - ・電気式浴室換気乾燥暖房機の検査機構設立のご案内
 - ・東京大学主催シンポジウム開催(概要)のご案内
 - ・住宅瑕疵担保履行法に関する要望について
 - ・建設業法の規制緩和について
 - ・瑕疵担保法の届出書について
- 成熟社会居住研究会 (10/14) 14:00 ~ 17:30
 - ・高齢者向け賃貸住宅に係る、来年度の国の政策について、国交省より、岡崎室長、武井企画専門官より方針説明。
 - ・11/4の「セミナー」開催に向けた、発表内容の最終報告と、それに対する意見交換。