

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成20年12月号 Vol.182



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>

「新しい住まいづくりを目指して」

社住宅生産団体連合会 理事 松川 敏夫
[エス・パイ・エル株式会社代表取締役社長]

昨今の世界経済は、去る9月15日、米国大手証券・投資企業「リーマン・ブラザーズ」が破産法申請に至り、事実上経営破綻となり、世界的な金融不安の様相を呈してきました。サブプライムローン問題に端を発した金融危機は、このリーマン・ブラザーズ問題、そして同じく大手金融機関メリルリンチの救済合併や保険会社 AIG への公的資金注入など、一連を成し、世界規模の経済不安を煽っております。



わが国においても、世界的な株式市場の混乱、金融不安、円高の進行に加え、原材料価格の高騰による企業収益の悪化が続き、景気の後退が一段と鮮明になってきました。

住宅市場におきましても、新設住宅着工戸数は、昨年の改正建築基準法の混乱による大幅減少から、多少持ち直したものの、株式市場の低迷による資産が目減りや、個人所得の伸び悩み等により、住宅購入を先延ばしされる動きも出てきております。耐震偽装問題・改正建築基準法問題以降、緩やかに回復の兆しを見せていた住宅着工戸数も楽観視できない現状にあるといえます。日本の住宅業界を取巻く環境は、尚晴れずといわざるを得ません。

また、時を前後して、日本の住宅産業の指針が大きな変遷を迎えようとしていることはご周知の通りと存じます。一昨年施行された住生活基本法、そして所謂「200年住宅構想」の声高な提唱は、高度経済成長期以降の大量生産・大量消費経済の中で、

急速に産業化された日本の「住まい」のあり方に一端の終焉をもたらし、そして新たな方向性を定めようとするものです。住まいは家庭の基盤であり、家庭は国家の最小単位である以上、そんな住まいの充足と彩りを担う我々住宅に携わる企業の責務は一層大きくなりました。

フローからストックへ。モノの価値は償却されるものではなく、堆積されるもの。この「価値改革」は、地方自治に好例を多く示しております。京都市の景観条例が特に有名ですが、その他高級住宅地として名高い兵庫県芦屋市でも、新たに外壁や屋根の色彩基準を定める動きがあり、また東京都江戸川区では、古くから従事してきた親水事業の延長線に住宅街の景観地区指定を定め、最低敷地面積や高さ規制、色彩基準を設定しました。そして国政レベルでも、11月に古都保存法・文化財保護法にかわって「歴史まちづくり法（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律）」が制定される模様です。

これらの行政意図はいうまでもなく「美しい景観の保全」にあります。その先にある狙いは共通して「地域のブランド価値向上」です。住まいを住み継ぎ、地域を住み継ぐ。継がれるものに価値を認める。この「継ぐ」という考え方が、永らく希薄であったこれから重視されるべき概念であろうと考えます。

今後の住まいづくりに関しても、社会資本としての長寿命住宅の開発にあたり、ハード面での耐久性は当然のこと、何世代に亘って住み継がれるソフト面での提案がますます重要になってくると考えております。

◇「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」全国大会開催される！



【奥田会長ご挨拶】

今年8月に設立された「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」の全国大会が10月29日(水)13:30から有楽町の東京国際フォーラムにおいて開催されました。

はじめに、主催者を代表して奥田碩会長（経団連名誉会長）からの挨拶がありました。



【金子大臣ご挨拶】



【渡副会長ご挨拶】

続いて、ご来賓として、金子一義国土交通大臣と渡文明経団連副会長からのご挨拶があり、最後に、国民推進会議の運営委員を代表し、和田勇運営委員長が大会宣言を力強く宣言して、大会セレモニーを終了致しました。



【大会宣言】

引き続き、シンポジウムが開催され、はじめに、林望先生から、「住む思想を巡って～イギリスと日本～」をテーマに基調講演が行われました。続いて、「ゆとりある豊かな住生活を実現するには？」をテーマにパネルディスカッションが行われ、パネリストの青山佳世氏、林望氏、樋口恵子氏、村上周三氏、それぞれの方の興味深いお話に、参加者は熱心に耳を傾けていました。

会員企業・団体の方々には、月末の水曜日という非常にお忙しい事情の中、お手伝い及び、動員のご協力をいただきました。おかげで、約1300人の多数の方がご参加いただき、盛況のうちに大会が開催できたことを厚く御礼申し上げます。

◇住団連 住宅業況調査 平成20年度第3回調査結果まとまる

- 調査期間 平成20年10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」：188事業所
「低層賃貸住宅」：87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7～9月の受注実績は、4～6月の実績に比べて総受注棟数が、マイナス3ポイント、総

受注金額はプラス4ポイントの結果となった。

総受注棟数は、前7月度の大幅なマイナスの反動が期待されたが、回復せず。総受注金額は、わずかではあるがプラス回復した（前7月度は、総受注棟数マイナス21、金額マイナス3）。

地域別の総受注棟数では、関東（プラス17）、北海道（プラスマイナス0）以外の地域は、東北（マイナス6）、中部（マイナス1）、近畿（マイナス27）、中国・四国（マイナス13）、九州（マイナス28）と、前期からの回復ならず、全体としてもマイナスとなる結果であった。

(2) 見通し

平成20年10～12月の見通しでは、7～9月の実績に比べ総受注棟数・受注金額ともにマイナス7ポイントである（前7月度総受注棟数プラス17・金額プラス4）。

総受注棟数では、東北（プラス25）のみがプラス回復するとの見通しだが、その他の地域は北海道（マイナス25）、関東（マイナス7）、中部（マイナス17）、近畿（マイナス8）、中国・四国（マイナス10）、九州（マイナス11）と、かなり厳しいと見ており、全体としてもマイナスの見通しである。

2. 一棟当り床面積の動向について

(1) 実績

平成20年7～9月の床面積実績はプラス8となった。前期のマイナスの反動もあり、比較的大きなプラス幅になった（前7月度マイナス3）。

全国では、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前4月度26%から24%に）、「変わらない」（前51%から48%に）の割合が減少し、「やや広がっている・広がっている」（前23%から28%に）が増加し、全体としての一棟当り床面積は増床傾向になった。

地域別では、「やや広がっている・広がっている」の割合は、北海道（前30%から42%に）、関東（前28%から29%に）、中部（前19%から30%に）、近畿（前9%から36%に）、九州（前0%から27%に）の5地域が増加し、「やや狭くなっている・狭くなっている」は、東北、中四国の2地域のみが増加しており、全国的な傾向を表していると思われる。

(2) 見通し

平成20年10～12月の見通しは、マイナス6である。（前7月度プラス・マイナス0）

全国では、「やや広くなりそう・広くなりそう」（前15%から24%に）の割合が増加し、「狭くなりそう・

やや狭くなりそう」（前14%から8%）、「変わらない」（前71%から68%に）が減少しているが、反動もありマイナスであるとの見通しである。

地域別では、「やや広くなりそう・広くなりそう」は、北海道（前30%から17%に）以外は増加しており、東北（前13%から20%に）、関東（前17%から24%に）、中部（前6%から23%に）、近畿（前17%から24%に）、中・四国（前8%から29%に）、九州（前15%から27%に）と、増床傾向が見られる。

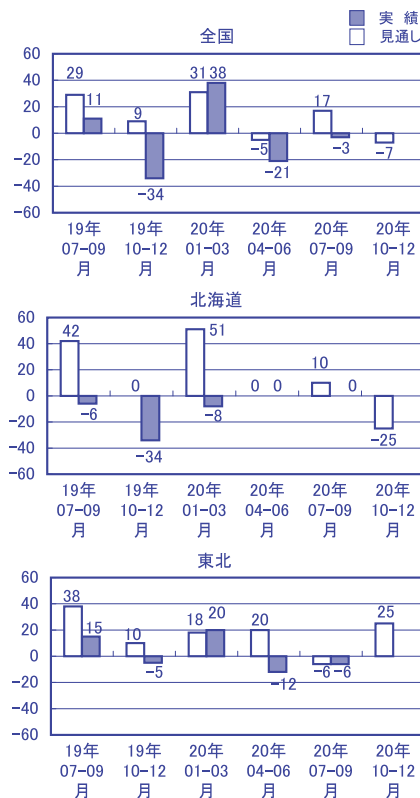
3. 建替率（実績）の動向について

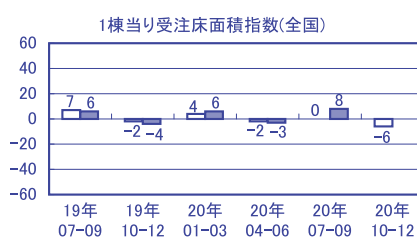
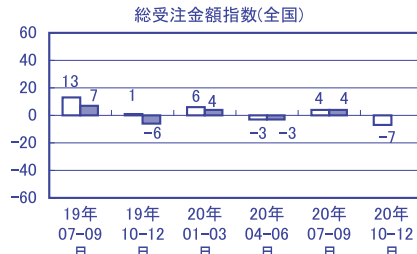
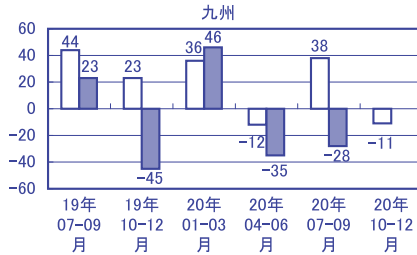
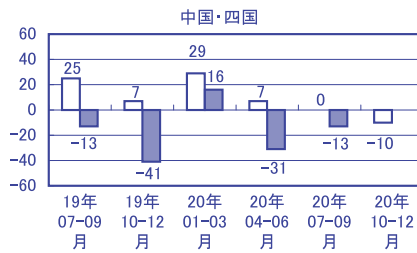
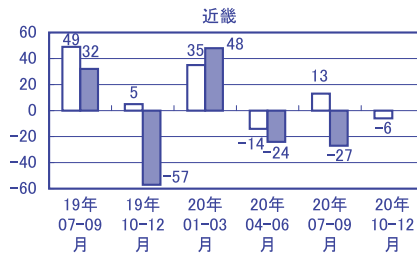
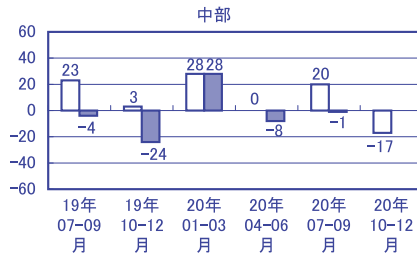
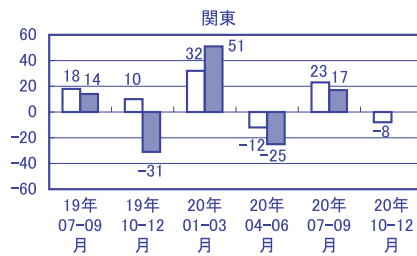
各社の支店・営業所・展示場における、平成20年7～9月の総受注棟数に占める、建替物件の（実績）割合である。

全国では、「50%以上」（前26%から20%に）が減少しており、「40%未満」（前57%から57%に）は横ばいと、建替え受注は苦戦という結果となった。

地域別で見ても、「50%以上」は全地域で減少しており、「40%未満」が北海道、東北、中部、中・四国地域で増加しており、全体として減少傾向が表れている。

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7～9月の総受注実績は、4～6月の実績に比べ、総受注戸数プラス4・金額はプラス・マイナス0と、総受注戸数は前期のマイナスからプラスへと回復した（前7月度総受注戸数マイナス18・金額マイナス14）。

総受注戸数の地域別で見ると、近畿（マイナス30）、九州（マイナス25）の2地域以外は、北海道（プラス49）、東北（プラス34）、関東（プラス7）、中部（プラス17）、中国・四国（プラス20）と、プラスに回復し、全体としてわずかながらプラスに回復という結果になった。

(2) 見通し

平成20年10～12月の見通しは、総受注戸数マイナス6・金額マイナス3である（前7月度総受注戸数プラス23・金額ラス18）。

地域別の総受注戸数は、東北（プラス17）、中部（プラス8）、近畿（プラス33）の3地域はプラスだが、北海道（マイナス33）、関東（マイナス6）、九州（マイナス22）の3地域でマイナスとの判断をしており、全体として、やや弱気な見通しとなった。

2. 一戸当り床面積（実績）の動向について

平成20年4～6月の実績は、マイナス6である。11四半期連続で増床傾向が継続していたが、2期続けてマイナスに転落した（前7月度マイナス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12%に）、「変わらない」（前62%から60%に）の割合が減少し、「やや広くなっている・広くなっている」（前18%から28%に）が大幅増加という状況で、全体として床面積は増床傾向になっているが、指数としてはマイナスポイントになった。

地域別でも、「やや広くなっている・広くなっている」は、北海道（前25%から17%に）、中部（前28%から0%に）以外の5地域が増加で、「狭くなっている・やや狭くなっている」は、東北（前17%から20%に）、九州（前0%から10%に）以外の5地域で増加しており、全国的な傾向を表している。

3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲について

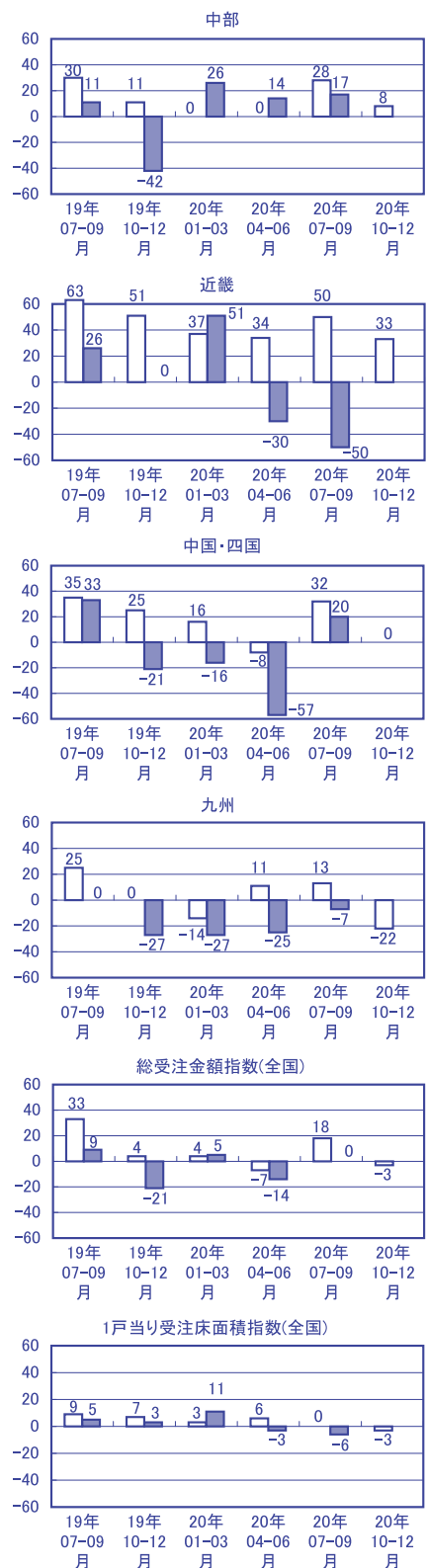
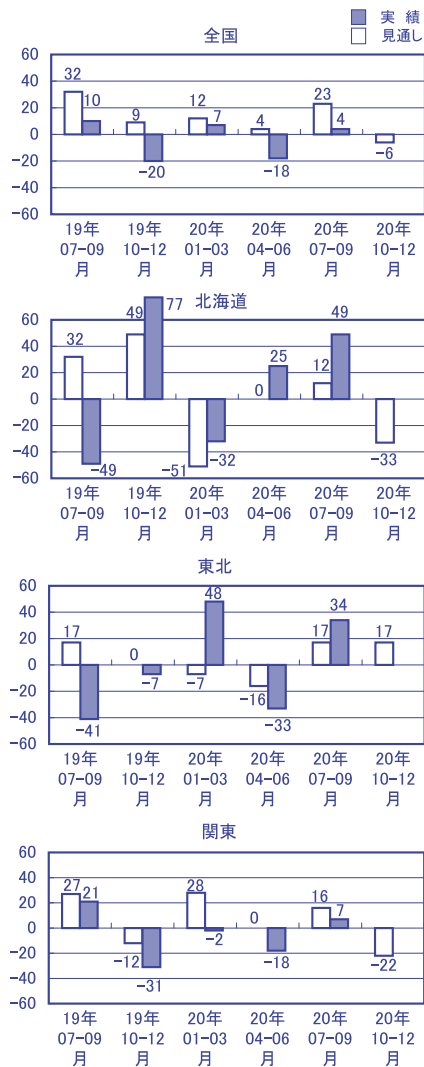
平成20年10月調査時点における、住宅会社側からみた経営者の供給意欲度である。

全国では、「かなり強い・強い」（前6%から

20%に)、「普通」(前35%から56%に)が大幅に増加し、「やや弱い・弱い」(前59%から24%に)が激減と、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、上昇傾向が顕著に表れている。

地域別では、北海道、関東、九州の3地域が、「かなり強い・強い」が増加し、「かなり弱い・弱い」は東北、近畿の2地域が増加だが、北海道、関東、中・四国、九州は大きく減少と、地域的なばらつきが見られるが、全体としての意欲度が強まっているという傾向が見える。

低層賃貸住宅受注戸数指数



◇住宅事業者向け 「住宅の長寿命化講習会」開催中!

住団連では、住宅事業者を対象に住宅の長寿命化の背景と長寿命化のポイント、超長期住宅先導的モデル事業について、わかりやすく解説し、基礎的な知識を習得する「住宅の長寿命化」講習会を、下記の通り開催中です。

また、こちらから講師が出向く「出前講座」も受け付けていますので、お気軽にお申し込み下さい。

記

【講習会日程】

2008年10月27日～2009年2月27日

【会場】

全国（北海道から沖縄まで） 30会場

【連絡先・申し込み先】

社団法人 住宅生産団体連合会
住宅の長寿命化講習会事務局
〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-6-6
晩翠軒ビル4階
TEL: 03-3592-6441 FAX: 03-3506-0667

◎受講日の7日前までに「参加申込書」に記入し、FAXでお申し込みください。

住団連 H.P (<http://www.judanren.or.jp>) からも、「申し込み書」をダウンロードできます。

【今後の日程】

NO	開催会場名	開催日時	会場
17	仙台市	1/13 (火) 13:30-16:30	ハーネル仙台 3F 蔵王 (BC)
18	福岡市	1/19 (月) 13:30-16:30	天神クリスタルビル 3階大ホール
19	札幌市	1/21 (水) 13:30-16:30	札幌ガーデンパレス 舟頂2F
20	名古屋市	1/23 (金) 13:30-16:30	昭和ビルホール
21	広島市	1/23 (金) 13:30-16:30	広島県立総合体育館 (広島グリーンアリーナ) 大会議室
22	大阪市	1/27 (火) 13:30-16:30	ATC (アジア太平洋トレードセンター) セミナールーム1
23	東京都文京区	1/29 (木) 13:30-16:30	すまい・るホール
24	横浜市	2/5 (木) 13:30-16:30	新横浜国際ホテル (クリスティ)
25	千葉市	2/6 (金) 13:30-16:30	千葉県労働者福祉センター4F 402号
26	さいたま市	2/6 (金) 13:30-16:30	ラフレさいたま 「桃」
27	大阪市	2/10 (火) 13:30-16:30	ハートンホール伊藤忠ビルB1 スカーレット会場1+2
28	静岡市	2/13 (金) 13:30-16:30	グランシップ910号 静岡コンベンションアーツセンター
29	名古屋市	2/19 (木) 13:30-16:30	昭和ビルホール
30	東京都文京区	2/27 (金) 13:30-16:30	すまい・るホール

<委員会活動 (10/16 ~ 11/15) >

- 環境管理分科会 (10/20) 17:00 ~ 19:00
 - ・改正省エネルギー法関連について
 - ・改修段階・解体段階の環境負荷調査について
 - ・建設段階のCO₂排出量 推計手法について
 - ・積水化学株式会社の環境関連 DVD ビデオ観賞
- 工事CS・労務安全管理分科会 (10/21) 12:00 ~ 14:30
 - ・低層住宅建築工事の労働災害統計分析結果(その5)について
 - ・足場からの墜落防止措置に関する調査研究会報告書(案)について
- 国民推進会議大会準備委員会 (10/21) 15:00 ~ 16:30
 - ・副会長、運営委員就任の件
 - ・全国大会参加動員(A会員企業)について
 - ・全国大会運営概要および、スタッフ協力について
 - ・ホームページについて
- 建築規制合理化委員会WG (10/24) 12:00 ~ 14:00
 - ・改正建築士法の最新情報について
 - ・住宅の増改築確認申請の手引書改定について
- 温暖化対策分科会 (10/24) 15:00 ~ 17:00
 - ・改正省エネルギー法関連について
 - ・低層住宅における省エネならびにCO₂削減に係る普及啓発事業について
- 資産活用委員会 (10/30) 13:30 ~ 15:30
 - ・既存住宅流通価格の評価方式について

不動産流通センター研究所
企画調査部 小川雅久氏

 - ・スムストックの査定方式について
 - 旭化成ホームズ(株) 顧問 羽鳥 侑氏
- 住宅性能向上委員会WG (11/10) 13:00 ~ 16:00
 - ・長期優良住宅の認定基準案について
 - ・改正省エネ法告示案について
 - ・本委員会及びWGの方向性について
- 建築規制合理化委員会主催説明会 (11/10) 15:00 ~ 16:30
 - ・国土交通省担当官による改正建築士法重要事項説明等説明会の開催
- まちな・み力創出研究会 (11/14) 13:30 ~ 17:30
 - ・東大の秋田典子研究員をお招きし、真鶴町「情報センター」ほかにて開催。
 - ・秋田先生による真鶴町「美の基準」の解説
 - ・NPO 団体「海緑鳥」代表の平井さんの案内で、全員が町内「まちあるき」の後、町づくり課の多田さんも交えた質疑応答を行ない閉会。