

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成21年2月号 Vol.184



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>

「未曾有の経済混乱に思う」

(社)住宅生産団体連合会 理事 白石 達
[株式会社大林組 取締役社長]

サブプライムローン問題を発端とする世界金融恐慌は、昨年後半から国内外の実体経済を大きな混乱に巻き込みました。折からの資源・燃料価格の乱高下に加えて、急激に進んだ円高や株安の影響により我が国経済も急速に景気後退の局面に入っております。



建設投資の動向については、公共投資は引続きマイナス3%のシーリングの方針が維持される模様であります。また、民間の設備投資も景気後退の影響を受けて不透明な状況になっており、建設業においても、大きな影響を受けることを免れません。この“100年に一度の危機”と形容される経済混乱がどのように収束するのか、予断を許さない状況であります。

一方、地球温暖化問題は人類の生存基盤に関わる重要な環境問題の一つであり、世界全体が危機感を共有して温室効果ガスの大幅な排出削減に取り組むことが、喫緊の課題となっております。このような状況下、住宅・建築物における取組みは極めて重要な役割を担っており、地球温暖化対策として長期にわたり使用可能な質の高いものを整備・普及し、環境負荷低減に貢献する取組みが継続して進められております。

このように、我々は今、世界的な規模の経済危機と地球規模の環境問題に立ち向かっております。

さて、長期間にわたって使用可能な良質な住宅ストックの形成をめざして取組みが進められてきた「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」

いわゆる“200年住宅法案”が難産の末、昨年11月に国会で審議され、修正や付帯決議がついたものの無事成立し公布されました。これを受けて、長期優良住宅の認定に関わる「認定基準」が明らかにされ、施行に向けた準備作業が進められております。

まさに Scrap and Build、使い捨ての時代から良いものを作って永く使うストックの時代へ、さらには、ストックをリフォームして再利用する時代へ、と確実な変化が起こりつつあります。住まいの構造を定期的なメンテナンスで維持しながら、内装や設備については、その時代のライフスタイルに合わせて更新していくという“住まいのあり方”がごく一般的な考え方となり、省エネ・省資源の潮流と相まって定着してくるものと思われまます。

同時に国土交通省では、「超長期住宅先導的モデル事業」の提案公募によって、住宅の長寿命化に向けた普及啓発に寄与する提案を幅広く求め、「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」というストック型社会の普及をめざしています。

さらには、住宅ローン減税の大幅な充実が計画され、中でも「200年住宅」については、格段に優遇された税額控除が適用されて、住宅購入者の経済的負担軽減が図られる方向で検討がなされていることは、たいへん明るい材料であります。

先月20日には、バラク・オバマ氏がアメリカ合衆国第44代大統領に就任しました。今回の金融危機の震源地であるアメリカで誕生した新大統領の強いリーダーシップのもと、アメリカが大きく変わり、日本を含めた世界の国々が一日も早くこの混乱から脱却して、再び活況を取り戻すことを強く望んでおります。

◇平成21年1月度 「経営者の住宅景況感調査」結果

表1は、平成21年1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21年1月度経営者の住宅景況感調査集計結果

- 調査期間 平成21年1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)

		10~12月 (対前年同期比) 実績					1~3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	⑪	2	2	1	0	2	5	⑧	1	0
	受注金額	⑪	1	4	0	0	2	4	⑩	0	0
戸建 分譲 住宅	受注戸数	⑨	3	1	0	0	⑤	2	⑤	1	0
	受注金額	⑨	2	2	0	0	5	2	⑥	0	0
賃貸 住宅	受注戸数	⑦	1	3	0	0	2	1	⑧	0	0
	受注金額	⑤	3	3	0	0	2	1	⑧	0	0
上記	受注戸数	⑨	3	2	0	0	2	4	⑦	1	0
全体	受注金額	⑨	3	2	0	0	2	4	⑧	0	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3四半期(平成20年10~12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75ポイント・総受注金額マイナス75ポイントと、ともに前期に比べ、さらにマイナス幅が大きく拡大する結果となった(前10月度総受注戸数マイナス14・総受注金額マイナス11)。

総受注戸数・金額ともにすべての部門がマイナスで、四半期ごとにマイナス幅が拡大し、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り、平成9年度の消費税の引き上げ時以来の大幅な落ち込みという結果になった。

この実績に対するコメントは、「分譲不振なるも、

受注全体に占める分譲比率が僅かであり、全体では昨年並みの見通し」との声もあるが、「10~12月全般的に対前年を下回った」、「景気の不透明感による消費者マインドの低下、住宅ローン減税拡充の決定を様子見状態」、「下期に入り、第一次取得者層の結論先送りが目立つ(特に地方部)」、「金融不安、雇用不安等による住宅の買い控え、投資控えにより全般的に低迷」、「10月からの市場環境悪化の波を受け、9月までの増加傾向が一転、減少傾向が続いた」、「第2四半期に引き続き、米国の景気悪化が日本国内の景気不安に繋がっており、住宅購入層の心理も冷え込んでいる。また、棟数の落ち込み以上に単価の下落が大きく、前年比大きくマイナスとなる」、「先行き不透明感が継続しており、お客様の反応もあまり良くない」、「市場の低迷に連動」、「景気後退の影響が大きい」といったマイナス基調の声が多く聞かれ、世界的な金融不安の実体経済への影響など、日本の景気の先行き不安が増大している。消費者マインドの低下により購買意欲が低下し、住宅市場の低迷に連動していることが推察される。

平成20年度第4四半期(平成21年1~3月)見通しの景況判断指数は、総受注戸数マイナス25ポイント・金額マイナス29ポイントと、受注戸数・金額ともに、前期に引き続きマイナスの見通しとなった(前10月度総受注戸数マイナス18・総受注金額マイナス14)。

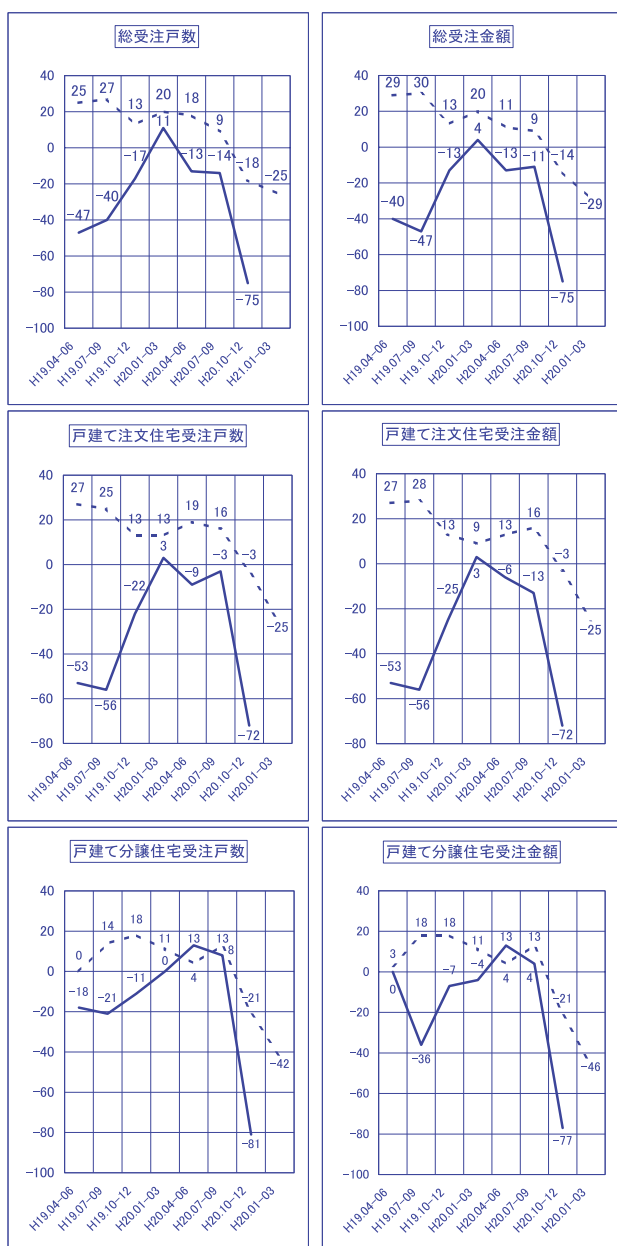
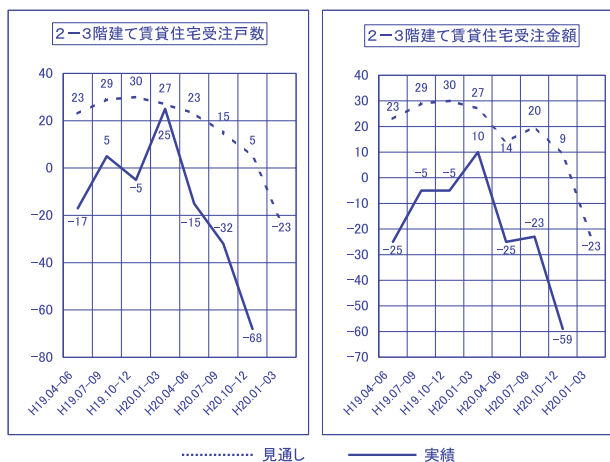
この見通しについてのコメントは、「前年並みの受注を見込む」、「住宅ローン減税、補助金制度によりやや回復」、「ローン減税の拡充と合わせて、建替層の活性化につながる投資減税の効果に期待したい」、「住宅の内需拡大策によって上向く」との声もあるが、「下期後半も、当面現状の傾向が続くと考えられる」、「現在の状況は大きく変わらないものと判断している」、「今後も引き続き景気状況の悪化による購入控えが懸念される。一方で、住宅ローン減税や当社新商品により、需要を喚起していく」、「前年実績は確保の見通しであるが、解約も含め不確定要素が多く読めない」、「今後についても、引き

続き低迷が予想される」、「景況感の回復は望めず、苦戦が続こう」という声もあり、各社とも、大型のローン減税など、減税制度拡大の効果に期待を持ちつつも、市場の認識を踏まえて厳しい受注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



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105.3万戸(前10月度106.4万戸)と、四半期ごとに減少傾向である。

利用関係別では、持家が31.1万戸(前10月度32.3万戸)、分譲住宅27.5万戸(同28.1万戸)、賃貸住宅44.8万戸(同44.9万戸)と全部門減少である。

平成21年度新設住宅着工戸数の見通しは総戸数101.8万戸で、持家31.1万戸、分譲住宅27.4万戸、賃貸住宅43.9万戸と、さらに厳しい見通しとなっている。

3. 住宅市場について

向こう6か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。

	上がる	変わらず	下がる
所得の伸び	0 (1)	2 (13)	14 (2)
家賃の動向	0 (0)	5 (14)	11 (1)
金利の動向 (市中金利)	0 (11)	10 (5)	6 (0)
資材価格の動き	0 (16)	2 (0)	14 (0)
建築の手間賃	0 (1)	13 (14)	3 (1)

	上がる	安定化	下がる
地価の動向 (住宅地)	0 (0)	2 (7)	14 (9)

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	1 (0)	4 (6)	12 (11)

	過剰	充足	不足
技能職人数 (大工)	4 (1)	11 (13)	1 (2)

()内は、平成20年7月度調査数値である。

◇「住宅履歴情報普及シンポジウム」 のご案内

【目的】

住宅履歴情報の趣旨やその必要性、住宅履歴情報整備検討委員会でこれまで検討している共通ルールや情報項目案等について、住宅所有者、情報生成者、情報活用者、及び広く国民に周知を図ることにより、その取り組みの普及を推進する。

【日時】平成21年2月13日(金)13時30分(開演)

【場所】星陵会館

(千代田区永田町2-16-2 TEL:03-3581-5650)

【定員】400名(先着順、参加費無料)

*定員を超えた場合はお断りする場合がございますので、予めご了承下さい。

【プログラム】

13:30 開会 「なぜ住宅履歴情報なのか」

13:35 基調講演 「ストック時代における住宅履歴情報整備の必要性」

野城智也(東京大学生産技術研究所教授:住宅履歴情報整備検討委員会 委員長)

14:15 報告

「住宅履歴情報整備検討状況について」

中城康彦(明海大学不動産学部教授:共通の仕組み検討部会 部会長)

腰原幹雄(東京大学生産技術研究所准教授:情報項目検討部会 部会長)

14:35 休憩(15分間)

14:50 パネルディスカッション

「豊かな住生活の実現に向けて～拡がる住宅履歴情報の可能性～」

コーディネーター:齋藤広子(明海大学不動産学部教授:普及啓発部会 部会長)

パネラー:

野城智也(東京大学生産技術研究所教授)

青木宏之(全国中小建築工事業団体連合会会長)

岡崎卓也(リクルート住宅総研所長)

坂本 努(国土交通省住宅局住宅生産課長)

16:20 終了

【問合せ先】(財)ベターリビング

住宅履歴情報普及シンポジウム係

TEL:03-5211-0566

<委員会活動(12/16～1/15)>

○住生活月間第4回中央イベント企画委員会

(12/18) 17:00～20:00

・「スーパーハウジングフェア in 東京」報告書について

・第21回住生活月間中央イベント計画について

・その他

○まちな・み力創出研究会(12/19) 13:30～18:00

・筑波大学、渡准教授より真鶴町景観まちづくり教育活動に関し、3プロジェクト設立の提案があり、一部修正のうえ提示の予定。

・住環境デザインガイドライン作成に向け、「まちづくり指針・視点別マトリックス表」における項目採用の検討を重ね、概ね整理・集約が終了。

○広報連絡会(12/19) 15:30～17:30

・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(12/19) 16:30～18:30

・「排出量取引の国内統合市場の試行的実施」住団連の対応について

・改正省エネルギー法関連について

・環境自主行動計画 フォローアップ 住団連の「目標」内容の変更について

・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 省エネ住宅 普及推進のための冊子「省エネ住宅 すすめよう」について

○成熟社会居住研究会(1/9) 12:30～17:00

・積水ハウス(株)の高齢者専用賃貸住宅「グランドマスト五月山」(大阪)の施設見学。

・同じく、住友林業(株)グループの「ロハス江坂」を見学し、各社の高齢者向け住宅事業に多くの示唆。

○運営委員会(1/14) 12:00～13:30

・平成20年度不法投棄原状回復基金への拠出に関する件

・平成21年度税制改正要望活動報告について

・東京大学経済学部講座:産業事情「住宅産業と住宅政策」開講の報告について

・瑕疵担保履行法に関する規制改革会議への要望について

・改正特定商取引法への対応について

・平成20年低層住宅労働災害発生状況調査の実施について

・住宅履歴情報普及シンポジウムについて

○長期優良住宅法 説明会(1/15) 13:30～15:30

・長期優良住宅の普及の促進に関する法律について(取組概要 法律概要 条文 施行令案 施行規則案 認定基準案 基本的な方針)

・質疑応答

○住宅性能向上委員会 WG(1/15) 16:00～17:30

・長期優良住宅の認定手続き等についての所管行政庁・評価機関等の状況について

・長期優良住宅法に関するパブリックコメントの対応について

・今後の住宅性能向上委員会、同WGの活動について