

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成21年3月号 Vol.185



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>

今こそ「住生活基本法」の強力な推進を

(社)住宅生産団体連合会 監事 森 敏郎
[株式会社東急ホームズ 代表取締役社長]

アメリカ発の世界金融危機を契機とした100年に一度といわれる世界恐慌の中、わが国の実体経済も大変深刻な停滞に陥っています。雇用状況の悪化や不況感の広まりを受け、住宅市場も低迷が続いています。



これらの現状を打開するための対策としては、金融、財政をフル稼働させた力強い景気浮揚策の実施が必要です。日本が必要としているのは、縮小した内需の拡大であり、それには政府支出が不可欠であると考えます。その支出分野としては多々ありますが、大切なことは、目先の対応のみにとらわれることなく、わが国の先を見据えて、“将来に生きる・残るもの”に積極的に投資をすることです。その視点から考えると、重点としては、「住宅」「環境」「福祉」「医療」「教育」など、私たちの生活に密着した分野が挙げられ、特に「住宅」は、その中心となるべき分野です。

国土交通省を中心とした行政の施策を見ると、今までにない積極性を感じます。住宅関係税制において、過去最大規模の住宅ローン減税の拡充に加え、投資型減税の導入にまで踏み込み、長期優良住宅の取得促進や住宅のリフォーム促進が打ち出されたことは、大きな前進だと思います。また、住宅・不動産市場活性化のための緊急対策や、先般成立した「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」を受けた良質な住宅ストックの形成への取り組み、さら

には、低炭素社会に向けた住宅・建築物の省資源・省CO2対策の推進など、進むべき方向も明確になってきています。

住宅政策においては、基本方針である「住生活基本法」というバックボーンがあることが強みであると思います。「住生活基本法」は、“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。ここでいう“質”とは、建物そのものの品質だけではなく、良質な住宅ストックの形成および将来世代への継承、良好な居住環境、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・きちんと手入れして・長く大切に使う”という、持続可能な社会を目指しており、これこそ“将来に生きる・残るもの”の第一といえます。今こそ、「住生活基本法」の強力な推進のチャンスです。

これを機に、もっと積極的に住宅分野の重点政策の実現に向けて取り組んでいきましょう。住宅は、21世紀の日本を創るうえで基盤となるものであり、そのためには快適で豊かな住生活環境の創出は欠かせないものです。“将来に生きる・残る価値”としての住宅のあり方について、官民をあげてさらに議論を深めるとともに、必要な政策については迅速かつ大胆に実行に移していただきたいと願っております。

◇住団連 住宅業況調査 平成20年度第4回調査結果まとまる

- 調査期間 平成21年1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」：181事業所
「低層賃貸住宅」：48事業所

A「戸建注文住宅」

1. 対前四半期比総受注棟数・金額

平成20年10～12月の受注実績は、7～9月の実績に比べて総受注棟数マイナス44・総受注金額はマイナス14の結果となった。

総受注棟数は、前10月度からの反動増が期待されたが、3四半期続けてのマイナス。総受注金額もマイナスに転落した（前10月度は、総受注棟数マイナス3、金額プラス4）。

地域別の総受注棟数では、北海道（マイナス70）、東北（マイナス25）、関東（マイナス48）、中部（マイナス33）、近畿（マイナス35）、中国・四国（マイナス69）、九州（マイナス41）と、全地域が大幅な落ち込みで、前期からの回復ならず、全体としても市場の急激な悪化を反映する結果であった。

平成21年1～3月の見通しでは、10～12月の実績に比べ総受注棟数プラス16・総受注金額マイナス12である（前10月度総受注棟数・受注金額ともにマイナス7）。

総受注棟数では、北海道（マイナス22）、東北（マイナス5）が、更に落ち込むとの見通しだが、その他の地域は関東（プラス18）、中部（プラス14）、近畿（プラス27）、中国・四国（プラス11）、九州（プラス37）と、大幅なマイナスの反動が出ると見えており、全体としてもプラス回復の見通しであるが、金額については受注単価の下落傾向からか、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

平成20年10～12月の床面積実績はマイナス7となった。前期のプラスの反動もあり、比較的大きなマイナス幅になった（前10月度プラス8）。

全国では、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前10月度24%から33%に）、「変わらない」（前48%から49%に）の割合が増加し、「やや広がっている・広がっている」（前28%から18%に）が減少し、全体としての一棟当り床面積は減少傾向になった。

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42%から0%に）、関東（前29%から16%に）、中部（前30%から22%に）、

近畿（前36%から15%に）の4地域が大きく減少し、「狭くなっている・やや狭くなっている」は、3地域が増加しており、地域的なばらつきはあるものの、全体的には減床傾向を表していると思われる。

平成21年1～3月の見通しは、マイナス9である。（前10月度マイナス6）

全国では、「やや広くなりそう・広くなりそう」（前24%から7%に）の割合が大きく減少し、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」（前8%から23%）、「変わらない」（前68%から70%に）が増加しており、減床傾向が続くとの見通しである。

地域別では、「やや広くなりそう・広くなりそう」は、北海道（前17%から0%に）、東北（前20%から0%に）、関東（前24%から9%に）、中部（前23%から11%に）、近畿（前24%から4%に）、中・四国（前29%から0%に）、九州（前27%から9%に）と、全地域で大きく減少する顕著な傾向が見られる。

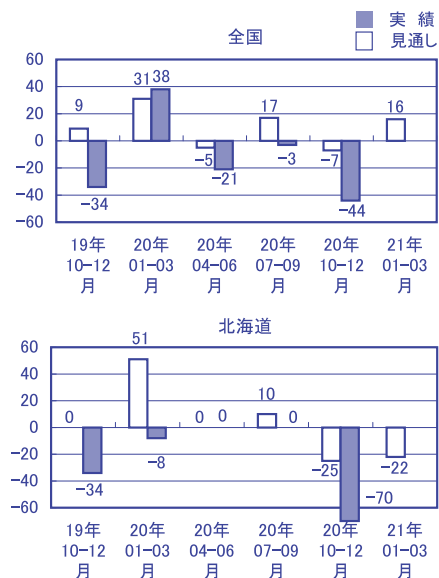
3. 建替率（実績）の動向について

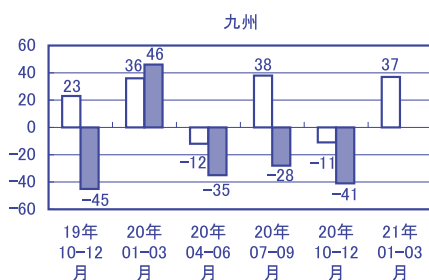
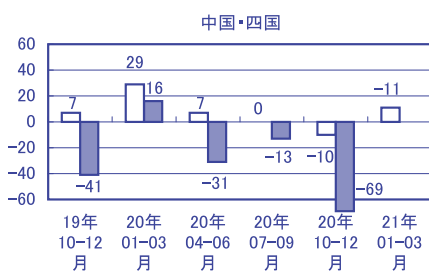
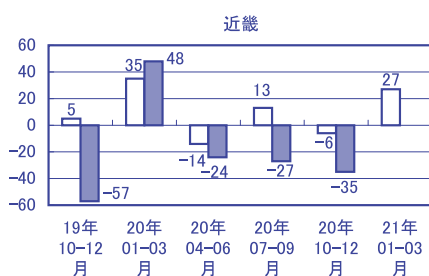
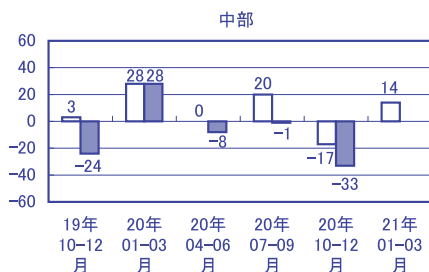
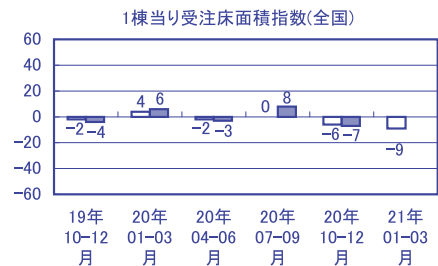
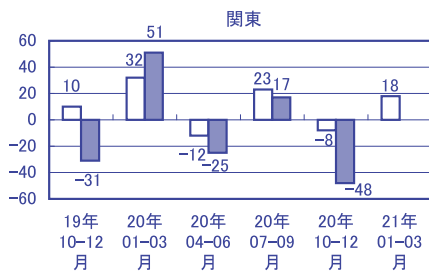
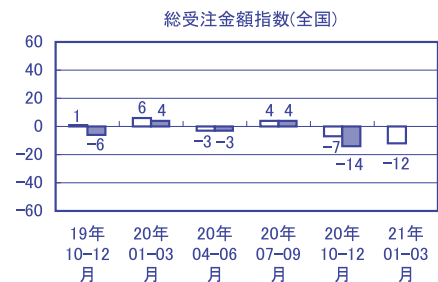
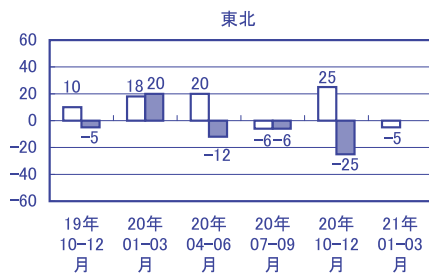
各社の支店・営業所・展示場における、平成20年10～12月の総受注棟数に占める、建替物件の（実績）割合である。

全国では、「50%以上」（前20%から21%に）が微増、「40%未満」（前57%から60%に）も微増であるが、受注の落ち込みの中で建替え受注が健闘しているとも言える。

地域別で見ると、「50%以上」は、中部、近畿、中・四国、九州地域で増加しており、西日本エリアの増加傾向が表れている。

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

平成20年10～12月の総受注実績は、7～9月の実績に比べ、総受注戸数マイナス37・総受注金額マイナス25と、総受注戸数・金額ともにマイナスへと転落した（前10月度総受注戸数プラス4・金額プラス・マイナス0）。

総受注戸数の地域別で見ると、北海道（プラス25）、近畿（プラス・マイナス0）以外は、東北（マイナス58）、関東（マイナス33）、中部（マイナス50）、中国・四国（マイナス84）、九州（マイナス60）と、大幅なマイナス、全体としてもマイナスという結果になった。

平成21年1～3月の見通しは、総受注戸数マイナス3・金額マイナス10である（前10月度総受注戸数マイナス6・金額マイナス3）。

地域別の総受注戸数は、近畿（プラス68）、中部（プラス10）の2地域はプラスだが、北海道（マイナス25）、東北（マイナス70）、関東（マイナス11）、中国・四国（マイナス84）、九州（マイナス20）の5地域でマイナスとの判断をしており、全体として、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10～12月の実績は、プラス3である。前期に増床傾向が途切れたが、1期でプラスに回復した（前10月度マイナス6）。

全国では、「やや広がっている・広がっている」（前28%から27%に）、「変わらない」（前60%から50%に）の割合が減少し、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前12%から23%に）が増加という状況であるが、指数としてはプラスポイントになった。

地域別では、「やや広がっている・広がっている」は、北海道（前17%から50%に）、中部（前0%から20%に）、中・四国（前30%から33%に）、九州（前

REPORT

30%から40%)の4地域が増加、関東(前26%から26%)が横ばいで、増床傾向を表している。

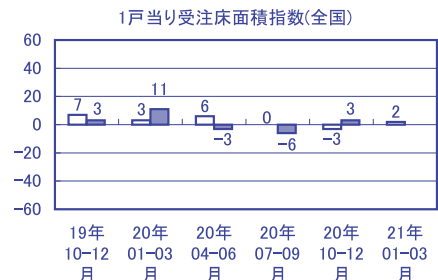
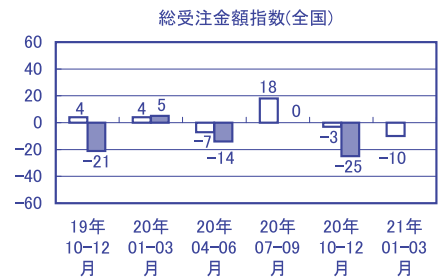
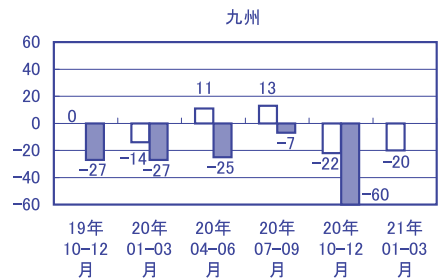
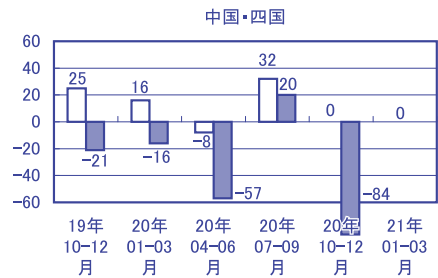
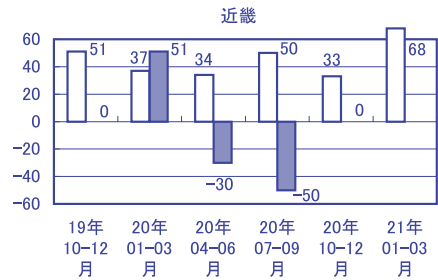
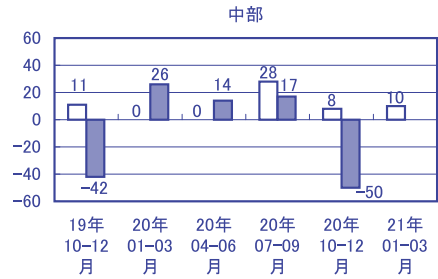
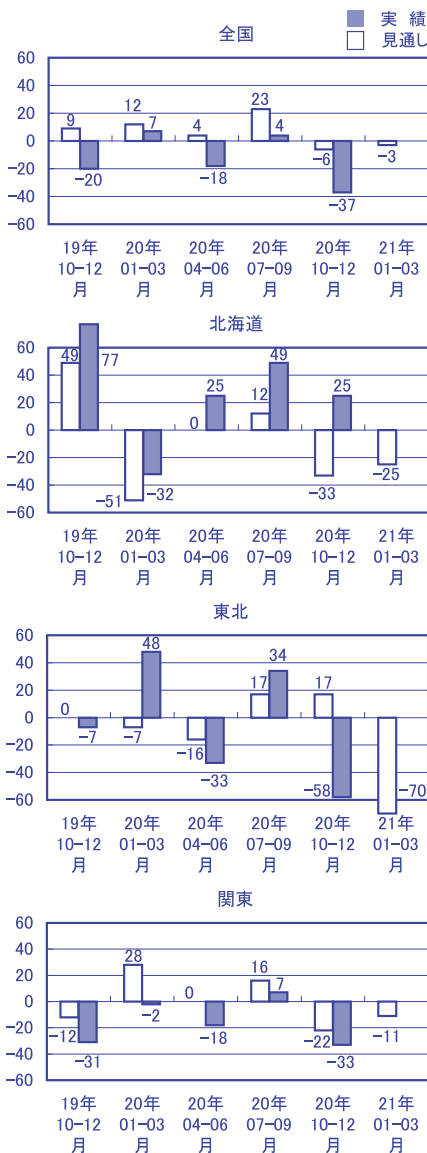
3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲について

平成21年1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20%から17%)、「普通」(前56%から25%)が減少して、「やや弱い・弱い」(前24%から58%)が大きく増加し、経営者のマインドは全体的に下がっており、供給意欲度については、非常に弱まっていると判断できる。

地域別では、「かなり強い・強い」は北海道、東北、中部の3地域が増加し、「かなり弱い・弱い」は、関東、中部、近畿、中・四国、九州の5地域が増加と、地域的なばらつきが見られるが、全体的に意欲度が弱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



◇平成 20 年度 第 2 回理事会・臨時総会開催される

平成 21 年 1 月 26 日、住団連の平成 20 年度第 2 回理事会並びに臨時総会が開催され、「平成 20 年度収支予算補正に関する件」及び「平成 21 年度暫定収支予算に関する件」並びに「参与の委嘱に関する件」について審議され、全会一致で可決・承認されました。

会議の冒頭、国会等公務ご多忙の中、国土交通省より和泉住宅局長をはじめ住宅局幹部にご臨席を頂き、最近の住宅行政をめぐる動向についてお話しを頂きました。

その後、議事に先立ちまして、和田会長より米国発の金融危機に伴う世界経済減速の影響を受け、我が国の住宅市場もかつてない低迷状態に陥っている中、我が国経済の発展のためには外需依存型経済から内需主導型経済への転換が不可避であり、住宅投資の促進が必要であると発言されました。

続いて、今年度第 3 四半期までの主な事業の実施状況の報告と、今年度あるいは来年度に向けた重点施策について、数点述べられました。

1 点目は、平成 21 年度税制改正要望について、昨年末に期限切れを迎えた「住宅ローン減税制度」の延長・拡充についてであります。ローン減税額の過去最高水準までの引き上げ、個人住民税からの控除制度の導入、長期優良住宅の取得等に対する投資型減税措置の導入など、画期的な内容が税制改正大綱に盛り込まれたこと。

2 点目は、長期優良住宅普及促進法が制定され、まさしく「ストック型社会」の実現に向けた取り組みの第一歩と評価しながらも、具体的な諸施策の取り組みのためにも税制関連法案の早期成立を要望されました。併せて、構造計算書偽造問題により失われた建築物の安全性、建築士制度に対する国民の信頼回復のためにも、改正建築基準法、住宅瑕疵担保履行法の円滑な施行を要望されました。

3 点目は、十分な耐震性を備えていないと推計されている 1,150 万戸の住宅に対する耐震化を強力に推進し、国民の安全・安心な暮らしの確保を図る必要性について述べられました。

4 点目は、良質な住宅の普及を目指して発足した「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」の第 1 回目の全国大会が開催できたことでもあります。今後住宅産業界は国民の安全・安心をモッ

トーに、住宅を内需拡大の最大の柱として位置づけ、住宅に関する意識調査などを実施し関係方面に政策提言を行っていきたいと表明されました。

最後に、住団連として推進していかなければならない喫緊の課題に対して、社会的責任と役割を十分認識した上で、良質な住宅サービスの提供等を通じて健全な市場形成に努め国民の社会的責任にこたえていく旨の発言がなされました。



臨時総会後の記者会見で、和田会長は、住団連の直近の景況感調査によると、平成 20 年度着工予測 105.3 万戸、平成 21 年度着工見通し 101.9 万戸であると発表され、消費者マインドの低下や将来不安などで今後も住宅市場は非常に厳しいが、住宅減税制度の拡充などによる経済波及効果を期待し、前向きに努力していきたいと述べた後、今年の主な取り組みテーマを発表しました。



◇「NAHB 全米住宅展視察ツアー」 実施報告

(住)住団連主催による NAHB インターナショナル ホームビルダーズショー (IBS) 視察ツアーを、1月19日(月)～26日(月)の6泊8日のスケジュールにて催行いたしました。本ツアーは今年で5回目となりますが、住団連の熊建夫理事(日本木造住宅産業協会専務理事)を団長に、総勢16名の方々にご参加いただきました。

第65回を数える今年のIBSは、これまで4年連続で開催していた、フロリダ州オーランドからネバダ州ラスベガスへ会場を移し開催されました。ロサンゼルスへの滞在日程も加え、非常に充実したツアーを実施することができ、視察先や講演会なども参加者からご好評をいただきました。

今年のIBS開会式においての大きな目玉としては、会場の大型スクリーンで、ワシントンDCで同時に行われているオバマ大統領の就任式を生中継していた事です。スピーチの前には、歴代大統領と住宅政策の関わりについてのVTRを放映するなど、会場に集まった数千人の住宅関連事業者のベクトルを、一つにまとめる効果的な演出が施されていました。住団連の開会式参加者は、IHA(国際住宅協会)手配のもと、最前列に近い招待席を用意されており、快適に視察することができました。

□オバマ大統領就任式を生中継



ラスベガスのコンベンションセンターは、米国内でも1、2の広さを持つ会場ですが、所狭しと住宅建築に関わる資材や設備等が展示されており、なかでも、オバマ大統領のグリーンニューディール政策の影響かと思えるような、環境関連の展示が多く出展しているように感じられました。

その他、ラスベガス郊外で現在分譲中の住宅視察、米国最先端の住宅展示「ニューアメリカンホー

ム」の視察、ロサンゼルスでは、100年以上前からの高級住宅地「パサディナ」、郊外の海沿いの分譲地「ニューポートビーチ」の視察等を実施しました。また、同地にて不動産業を営み、現在も分譲プロジェクトを手がけるジャックオ田氏による「米国における不動産セミナー」を聴講し、日米両国の住宅事情を熟知した講演で、より好評を博しました。

□ニューアメリカンホーム前にて



□ジャックオ田氏の米国不動産セミナー



ほとんどの参加者が初めて顔合わせした方々でしたが、各所で交流し懇親を深めていただき、皆さま無事に帰国できました事が、まずは事務局として安堵している次第です。ご参加いただいた皆さまのご協力により、非常に充実したツアーを催行できました。各所にて、皆さま熱心に視察されておりましたが、このツアーが、ぜひともお仕事の一助になればと思っております。

住団連では、今後も、このような機会を通じて、会員団体・企業に有益な情報をもたらし、交流・情報交換の機会となるように企画したいと思います。

(住団連国際部 林一志)

<委員会活動 (1/16 ~ 2/15) >

- 産業廃棄物分科会 (1/16) 15:00 ~ 17:00
 - ・石綿障害予防規則の改正について
 - ・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
 - 第6回 システム運営制度検討分科会
 - 第6回 情報化検討分科会 について
 - ・日本経団連環境自主行動計画〔循環型社会形成編〕(社)住宅生産団体連合会のフォローアップ報告書について
 - ・建設九団体副産物対策協議会 平成20年度第2回運営委員会について
 - ・平成20年度東京都産業廃棄物対策推進協議会建設廃棄物適正処理部会 第1回 について
- 建築規制合理化委員会WG (1/19) 10:00 ~ 13:00
 - ・住宅の増改築確認申請の手引書改定について
- 資産活用委員会 (1/22) 10:00 ~ 12:00
 - ・これまでの勉強会の取りまとめ
 - ・住宅資産を活用したビジネスチャンスについての議論
- 工事CS・労務安全管理分科会 (1/22) 13:00 ~ 16:00
 - ・石綿障害予防規則の改正について
 - ・平成20年 低層住宅の労働災害発生状況調査について
 - ・「足場からの墜落防止措置に関する調査研究会」報告書ならびにパブリックコメントについて
- 環境管理分科会 (1/23) 17:00 ~ 19:00
 - ・改正省エネルギー法関連について
 - ・「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
 - ・「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」について
 - ・石綿障害予防規則の改正について
 - ・平成21年度 環境管理分科会の事業計画について
 - ・経団連 環境自主行動計画フォローアップ(温暖化対策編)住団連の報告書について
- 住情報委員会 (1/27) 15:00 ~ 17:00
 - ・第5回絵本コンクールの実施企画案、ユーザー向け冊子の改定について検討
- まちな・み力創出研究会 (1/30) 15:00 ~ 18:00
 - ・千葉大/秋田准教授より「地域らしさと景観計画」と題し、「まちなみ小セミナー」を同時開催。
 - ・優良景観行政団体に対するヒアリングの実施にあたり、対象、スケジュール、担当等の計画を策定。
 - ・WGより、「まちなみの定性的デザインガイドライン」(案)の提案あり、方向性について承認。
- 建築規制合理化委員会 基礎・地盤技術検討 WG (2/2) 13:00 ~ 15:00
 - ・JASS4改訂について
 - ・セメント改良固化材の新製品について
- 建築規制合理化委員会 (2/2) 15:30 ~ 17:30
 - ・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 (2/3) 10:00 ~ 12:00
 - ・住宅産業の自主的環境行動計画 中期目標(2020年)について
 - ・有価証券報告書等における温室効果ガスの排出量等の開示について
 - ・第2回 ソーラー住宅普及促進懇談会について
- 政策小委員会 (2/4) 12:00 ~ 14:00
 - ・長期優良住宅法の施行について
 - ・東京大学の講座開設について
 - ・東京大学への調査研究委託について
- 消費者制度検討委員会 (2/6) 15:00 ~ 17:00
 - ・(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターとの情報交換
 - ・長期優良住宅法・住宅履歴情報について
 - ・長期使用製品安全点検制度について
 - ・平成21年度事業計画について
- まちな・み力創出研究会(セミナー) (2/6) 15:30 ~ 17:45
 - ・東大/難波和彦教授より「『パタンランゲージ』と、これからのデザイン論について」と題し、講演と質疑応答。参加費用は無料。参加者109名。於：大和ハウス工業(株)東京支社、会議室。
- 成熟社会居住研究会 (2/9) 15:00 ~ 17:30
 - ・園田先生より、社整審における高齢者居住安定確保のための審議内容ほか、紹介。
 - ・国交省、住環境整備室より「高齢者居住安定確保施策の現状と動向」について説明会開催。
 - ・とりわけ、民間事業者に対するモデル事業、税制上の優遇措置に関する質疑応答が中心。
- 運営委員会 (2/12) 12:00 ~ 13:30
 - ・住宅関連環境行動助成事業に関する件
 - ・平成21年度分担金(案)に関する件
 - ・「2009NAHB 全米住宅展視察ツアー」実施及び、IHA 年次総会参加について
 - ・住宅瑕疵担保履行法の届出書類について
 - ・特定商取引法のパブコメについて
 - ・改正消安法「長期使用製品安全点検制度」H21.4.1スタートの周知について