

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成21年6月号 Vol.188



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>

長期優良住宅普及へ向けた取組み

(社)住宅生産団体連合会 会長 樋口 武男
[大和ハウス工業株式会社 代表取締役 会長]

この度、6月1日の理事会・総会で、皆様のご推挙を受け会長に選任されました。

現在の経済情勢は、非常に厳しく、このような時期に住団連会長という重責を担う事は身の引き締まる思いです。会員並びに関係各位の皆様方のご支援・ご協力を賜りながら、職責を果たしていく所存ですので、宜しくお願ひ申し上げます。



6月4日に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」(以下長期優良住宅法)の背景には「住生活基本法」の制定や「200年住宅ビジョン」の政策提言があります。

国は、「住生活基本法」及び、これを受けた「住生活基本計画」で「量の確保」から「質の確保」へと、「ストック重視」の住宅政策に大きく転換しており、今後、「長期優良住宅法」の施行を契機に住宅の長寿命化への取組が更に加速すると思われま

す。長期優良住宅の普及・促進を図るため、平成21年度の税制改正において長期優良住宅の取得支援策が盛り込まれました。住宅ローン減税の大幅拡充では、一般の住宅が最高限度額500万円であるのに比べて、長期優良住宅はローン減税の最高額が600万円に、さらに、住宅ローン減税を利用しない場合でも、長期優良住宅の認定条件を満たすための性能強化費用(標準的なかかり増し費用)の10%相当額(最高100万円)を所得税額から控除する制度が新たに創設されました。そして、登録免許税や不動産取得税や固定資産税の新築時の軽減措置も一般の住宅よりも優遇されています。また、4月の経済緊急対策では、住宅金融支援機構における、フラット35Sの金利優遇期間20年への延長や、50年ローン等の金融面の支援策も検討さ

れています。住宅業界としては長期優良住宅の普及には長期的な視点とあわせて、内需の柱としての住宅投資の活性化に向けて大きな期待を寄せています。

これらの支援策により、長期優良住宅の取得促進を図ることはできますが、これは住宅の長寿命化の入り口です。長期優良住宅の真の効果は、一定の時間が経過し、良質な住宅ストックになった時に現れます。一般的に建物の残存評価額が10%となる20年後や、建替えサイクルといわれる30年後以降に、長期優良住宅の価値が適正に評価されることです。建物評価が適正なものとなり、住環境が重視される時代に移行しますと、適切なリフォームの促進や、既存住宅全体の流通も活性化してきます。既存住宅ストックの質的向上は、国民の住宅取得の選択肢を拡げ、豊かな住生活を目指すものとなります。そのためには、維持保全のための仕組みづくりや技術開発、既存住宅流通市場の整備、リフォーム市場の整備、そのベースになる住宅履歴情報の整備が重要になってきます。

国土交通省の社会資本整備審議会では、既存住宅の流通の促進及びリフォーム市場の整備のための方策について審議されており、これらが政策として実行されれば住宅の長寿命化がさらに図れます。

と同時に我々住宅業界の役割としては、これらの政策や仕組み・ツールを住宅の所有者である消費者にご理解いただき、実際に活用できる環境を整えていくことだと思ひます。住団連では国民の目線に立った主張を明確に発信し、「社会的資産」としての住宅に関する税制・金融を含めた提言や普及のための様々な活動を展開し“ゆとりある豊かな住生活を実現する”ために引き続き努力してまいります。会員の皆様や関係各位の一層のご支援・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

「いい住宅をつくり、きちんと手入れし、長く大切に使う」これは、つくり手=住宅生産者と住まい手=生活者をつなぐ共通の合言葉なのです。

◇住団連 住宅業況調査 平成21年度第1回調査結果まとまる

- 調査期間 平成21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」：267事業所
「低層賃貸住宅」：125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21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プラス15・総受注金額はマイナス15の結果となった。

総受注棟数は、3四半期続けてのマイナスからの反動でプラスに回復。総受注金額は2期続けてマイナスが継続した（前1月度総受注棟数マイナス44・受注金額マイナス14）。

地域別の総受注棟数では、東北（マイナス8）、九州（マイナス4）以外は、北海道（プラス11）、関東（プラス26）、中部（プラス15）、近畿（プラス10）、中国・四国（プラス19）と、1年ぶりにプラス回復し、全体としても市況の底打ち感が表れた結果であった。

(2) 見通し

平成21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2・総受注金額マイナス10である（前1月度総受注棟数プラス16・受注金額マイナス12）。

総受注棟数では、中国・四国（プラス17）、九州（プラス8）がプラス回復との見通しだが、その他の地域は北海道（マイナス5）、東北（マイナス8）、関東（マイナス3）、中部（マイナス1）、近畿（マイナス14）と、前期と比べて、全体として若干マイナス、金額については受注単価の下落傾向からか、マイナス幅が二桁の見通しである。

2. 一棟当り床面積の動向について

(1) 実績

平成21年1～3月の床面積実績はマイナス7となった。前期マイナスの反動も期待されたが、平成15年7～9月以来の2期続けてのマイナスとなった（前1月度マイナス7）。

全国では、「やや広がっている・広がっている」（前1月度18%から20%に）が微増、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前33%から33%に）

が横ばい、「変わらない」（前49%から47%に）が微減だが、全体の指数として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0%から11%に）、東北（前10%から33%に）、関東（前16%から28%に）、近畿（前15%から17%に）の4地域が増加し、「狭くなっている・やや狭くなっている」も、九州（前9%から31%に）など3地域が増加しており、地域的なばらつきが出ているが、全体としては減床傾向との結果であった。

(2) 見通し

平成21年4～6月の見通しは、マイナス9である（前1月度マイナス9）。

全国では、「やや広くなりそう・広くなりそう」（前7%から5%に）、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」（前23%から21%）の割合が共に微減、「変わらない」（前70%から74%に）が増加しているが、さらに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0%から0%に）、関東（前9%から4%に）、中部（前11%から2%に）以外の地域は、東北（前0%から8%に）、近畿（前4%から8%に）、中・四国（前0%から7%に）、九州（前9%から12%に）と、若干増加するとの見通しだが、全体ではマイナス基調である。

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21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21%から29%に）が増加し、「40%未満」（前60%から50%に）が減少、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、北海道、東北、関東、中部、近畿地域の5地域で増加しており、全体的な増加傾向が表れている。

4. 顧客動向について

1) 見学会、イベント等への来場者数

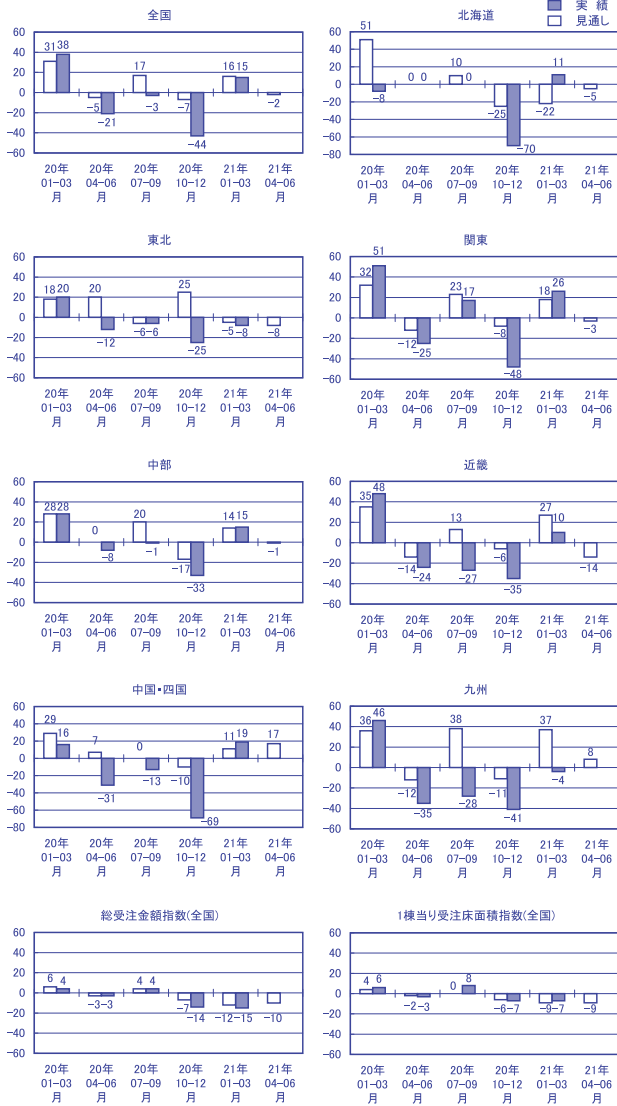
10～12月に比べて全国では、「減少」が34%、「横ばい」が46%と、全体的に増えていない。「減少」している地域別では、北海道（46%）、中・四国（52%）の2地域が、大きく減少している。

2) 全体の引き合い件数

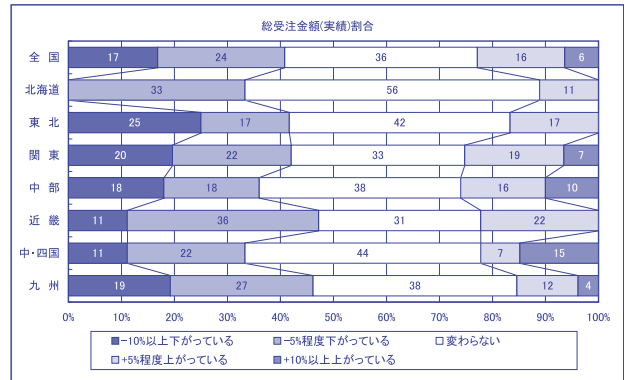
10～12月に比べて全国では、「減少」が44%、

「横ばい」が44%と、減少傾向が顕著。「減少」している地域別では、北海道(46%)、東北(61%)、近畿(51%)、中・四国(57%)の4地域の割合が大きい。

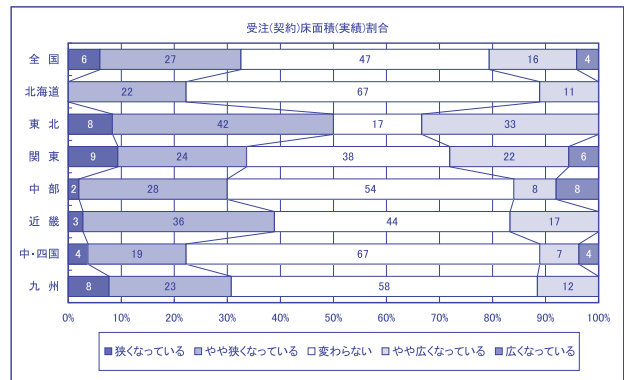
戸建注文住宅受注棟数指数



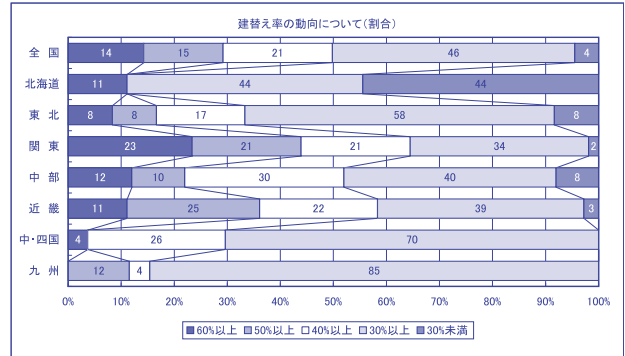
戸建注文住宅総受注金額 (実績) 割合



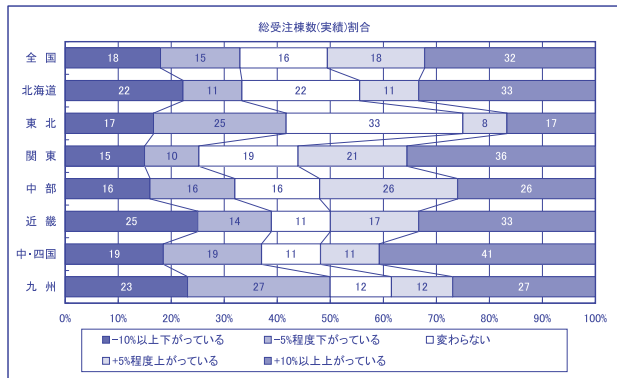
戸建注文住宅受注床面積 (実績) 割合



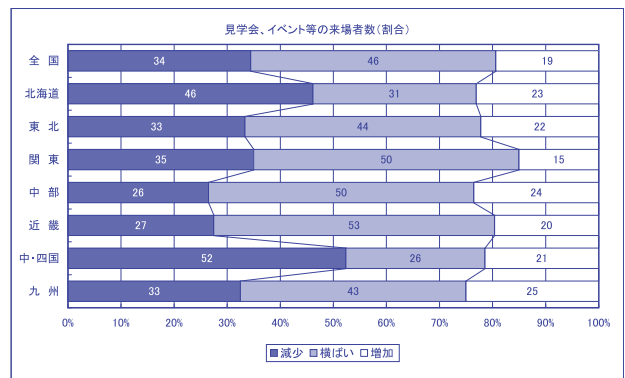
戸建注文住宅建替率の動向について (受注棟数に占める建替物件の実績割合)



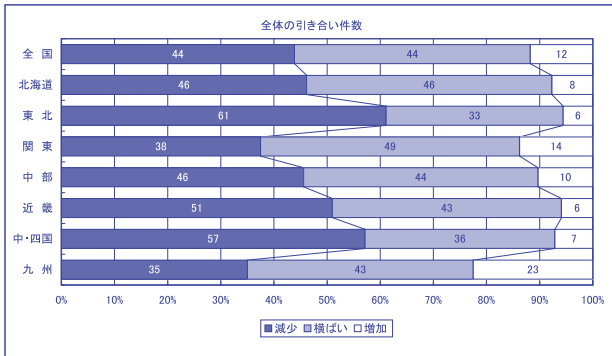
戸建注文住宅総受注棟数 (実績) 割合



見学会、イベント等の来場者数割合



全体の引き合い件数割合



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21年1～3月の受注実績は、10～12月の実績に比べ、総受注戸数マイナス32・総受注金額マイナス30と、総受注戸数・金額ともに2期続けてマイナスへと転落した（前1月度総受注戸数マイナス37・金額マイナス24）。

総受注戸数の地域別で見ると、北海道（マイナス51）、東北（マイナス42）、関東（マイナス19）、中部（マイナス30）、近畿（マイナス37）、中国・四国（マイナス56）、九州（マイナス39）と、全地域で大幅なマイナス、全体としてもマイナスという結果になった。

(2) 見通し

平成21年4～6月の見通しは、総受注戸数マイナス2・金額マイナス3である（前1月度総受注戸数マイナス3・金額マイナス10）。

地域別の総受注戸数は、中部（プラス22）、中国・四国（プラス7）の2地域はプラスだが、北海道（プラス・マイナス0）が横ばい、東北（マイナス8）、関東（マイナス2）、近畿（マイナス23）、九州（マイナス14）の4地域でマイナスとの判断をしており、全体としてプラス回復は見込めないとの見通しとなった。

2. 一戸当り床面積（実績）の動向について

平成21年1～3月の実績は、マイナス1である。前期に回復したが、若干のマイナスとなった（前1月度プラス3）。

全国では、「やや広がっている・広がっている」（前27%から24%に）、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前23%から22%に）の割合が減少し、「変わらない」（前50%から54%に）、が増加

という状況であるが、指数としてはマイナ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、東北（前0%から17%に）、中部（前20%から44%に）以外は大幅減少し、「狭くなっている・やや狭くなっている」は、北海道（前0%から25%に）近畿（前0%から13%に）、九州（前0%から36%に）の3地域が大幅に増加しており、減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17%から7%に）が減少して、「普通」（前25%から28%に）が微増、「やや弱い・弱い」（前58%から65%に）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、更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地域が大幅に減少し、「かなり弱い・弱い」は、北海道、東北、近畿、中・四国、の4地域が増加と、地域的なばらつきが見られるが、全体的にオーナーのマインドは冷え込んでいるという傾向が見える。

4. 賃貸住宅市場動向について

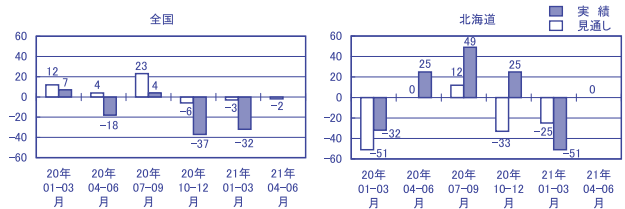
1) 賃貸住宅市場の空室率

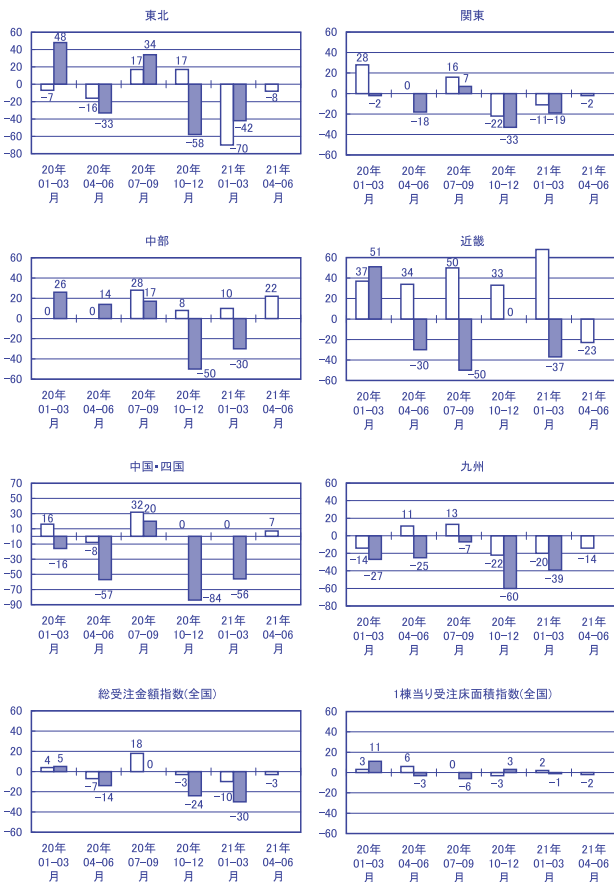
10～12月に比べて全国では、「横ばい」が53%と過半数を占めており、地域別では、北海道（38%）、九州（33%）と増加傾向が見られる。

2) 金融機関の融資姿勢（積極性）

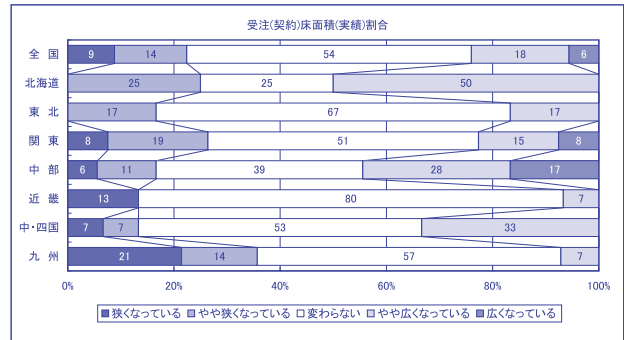
10～12月に比べて全国では、「減少」が47%、「横ばい」が42%と、減少傾向があらわれており、特に、北海道（62%）、東北（67%）が顕著である。

低層賃貸住宅受注戸数指数

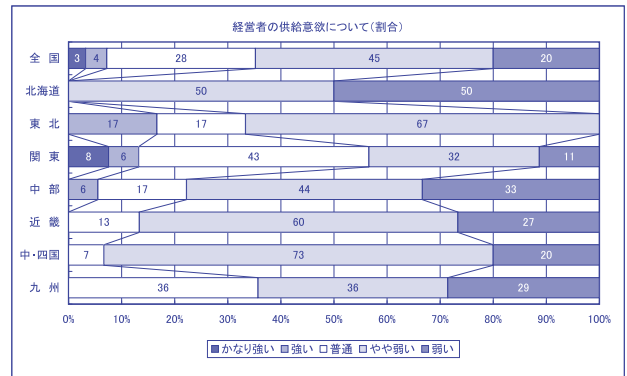




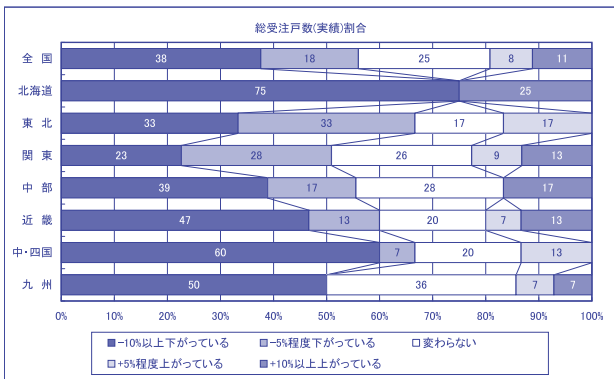
賃貸住宅受注床面積 (実績) 割合



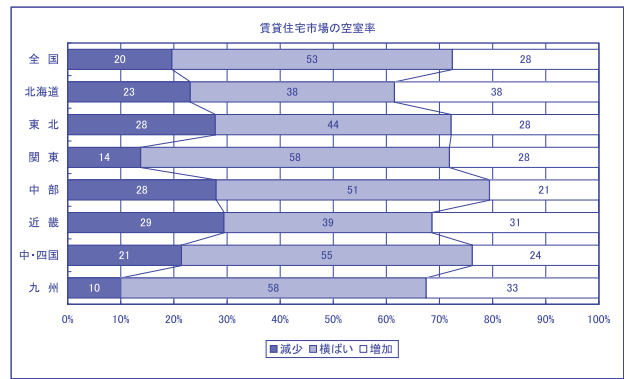
賃貸住宅経営者の供給意欲について



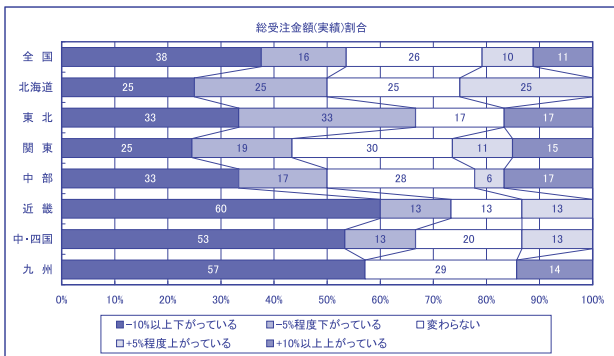
賃貸住宅総受注戸数 (実績) 割合



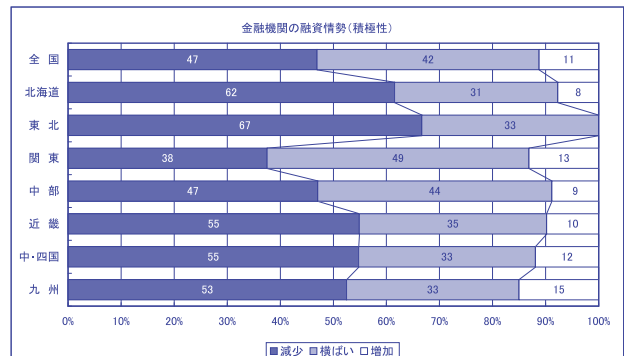
賃貸住宅市場の空室率割合



賃貸住宅総受注金額 (実績) 割合



金融機関の融資姿勢 (積極性) 割合



◇「フラット 35 説明ツール」の改定について

今般、(独)住宅金融支援機構の平成 21 年度「フラット 35S」適用条件変更による改定作業が終了し、5 月 18 日付けで住団連のホームページ上の「おすすめ情報」に営業マン向けのフラット 35 の説明ツール A4 版「フラット 35 説明ツール (加除式)」を掲載いたしました。ダウンロードして営業現場における商談などにご活用下さい。

<委員会活動(4 / 16 ~ 5 / 15) >

○資産活用委員会 (4/17) 10:00 ~ 12:00

- ・移住・住みかえ支援機構について
代表理事 大垣尚司
- ・資産活用委員会報告案の取りまとめについて

○広報連絡会 (4/17) 13:30 ~ 15:30

- ・10 団体との情報交換
- ・各団体広報紙、リリースの発表

○環境管理分科会 (4/20) 14:00 ~ 16:00

- ・平成 21 年度 環境管理分科会の事業計画について
- ・改修段階・解体段階の環境負荷調査について

○産業廃棄物分科会 (4/20) 16:20 ~ 18:00

- ・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 3 回 について
- ・外部委員会に出席する担当者について
- ・低層住宅石綿取扱いガイドについて

○消費者制度検討委員会 (4/23) 14:30 ~ 17:30

- ・請負契約の前受け金・保証人問題について
- ・富士ハウス問題等に関する法律問題 (秋野弁護士)
- ・住宅部品の長期使用に関する研究会 平成 20 年度報告書について
- ・住宅の長寿命化、住宅履歴情報整備における住宅部品の対応等について

○建築規制合理化委員会 WG (4/23) 17:30 ~ 18:00

- ・住宅の増改築における建築基準法運用の緩和について
- ・事務局の変更
- ・新規活動テーマについて

○まちな・み力創出研究会 (4/24) 10:00 ~ 12:00

- ・平成 20 年度の活動を振り返り、その「成果と

反省」を報告のうえ、最終とりまとめ

- ・前年に続き、平成 21 年度「住まい・まちづくり担い手事業」に応募する件につき、承認
- ・主要活動テーマを、1、まちなみガイドラインの完成、2、景観まちづくり教育活動に決定

○環境委員会 (4/28) 14:30 ~ 17:00

- ・環境委員会及び 3 分科会の平成 20 年度の活動報告
- ・環境委員会及び 3 分科会の平成 21 年度の活動計画と予算について

○住宅性能向上委員会 WG (5/12) 13:30 ~ 16:30

- ・長期優良住宅法の施行に向けた取組み状況について
- ・長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査業務規定・技術的審査の手引き
- ・住宅性能向上委員会・WG の活動テーマについて

○まちな・み力創出研究会 (景観まちづくり教育 WG) (5/13) 13:55 ~ 17:30

- ・まなづる小学校 5 年生、筑波大学 渡研究室、(社)住団連のメンバー紹介と顔合わせ
- ・小学生に対する、「真鶴の雑誌をつくろう！プロジェクト」のオリエンテーション
- ・春のワークショップ実施に伴うスケジュール、カリキュラム、各々の役割分担の決定

○運営委員会 (5/14) 12:00 ~ 13:30

- ・専門委員会委員の推薦に関する件
- ・理事会に提議する事項に関する件
- ・高齢者居住安定化モデル事業の提案募集について
- ・緊急経済対策への活動状況について
- ・「個人の注文者と住宅建設工事の請負契約を締結する場合の前払い金等に関するガイドライン」の周知徹底について
- ・その他

○国民推進会議運営小委員会 (5/14) 13:30 ~ 14:30

- ・会員募集活動開始を決定。活動グループ分け、事務局担当を決定。6 月下旬に中間報告。
- ・会議は 10 / 22 に決定。会場予約段階。

訂正文

5 月号の巻頭言で (社)住宅生産振興財団となっていたのは (財)住宅生産振興財団の誤りでした。お詫びして訂正させていただきます。