

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成21年9月号 Vol.191



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>

就任ご挨拶

国土交通省 住宅局長 川本 正一郎

住宅局長就任にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

貴連合会におかれましては、住宅生産・供給に共通する課題に関し、調査研究や政策提言等を通じて、住宅生産・供給の合理化・高度化を推進するなど、常に住宅産業界をリードし、住宅・住環境の質の向上にご尽力されており、深く敬意を表します。



さて、我が国の住生活を取り巻く状況を見ますと、本格的な少子高齢・人口減少社会が到来する中、住宅の量は充足する一方で、住宅ストックの質は依然として低水準にあり、豊かな住生活が実感できているとは言い難い状況です。こうした状況を踏まえ、平成18年6月に「住生活基本法」が公布・施行され、同年9月には、今後10年間の目標や基本的な施策等を定めた「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定されました。これにより、住宅の「量」の確保から、居住環境を含めた住生活全般の「質」の向上への政策転換を図る道筋が示されたと考えております。

本計画に基づき、「ストック型社会」の実現への第一歩として、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成21年6月4日に施行されました。今後とも、長期優良住宅の普及を推進するとともに、民間賃貸住宅市場の整備、既存住宅流通の促進、リフォーム市場の整備等を積極的に進め、住宅関連投資の増大や国民の住生活の安定の確保を図ってまいります。

また、地球温暖化問題に対応するため、平成22年4月の「改正省エネ法」の完全施行に向けた準備



10月は住生活月間

を進めるとともに、住宅・建築物のCO₂削減対策に取り組んでまいります。

さらに、先の通常国会では、高齢者の居住の安定に必要な措置を講じるための「高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律」が成立し、先日8月19日には、都道府県による都道府県高齢者居住安定確保計画の策定等について施行されたところです。今後も、本年11月及び来年5月に高齢者円滑入居賃貸住宅に係る部分の施行を控えておりますので、当該施行に向けた準備を進めてまいります。これにより、福祉との連携を進め、住宅セーフティネットの充実も図ってまいります。

次に、住宅・建築物の安全・安心を確保するため、構造計算書偽装問題を契機とした、「改正建築士法」及び「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」の円滑な施行に向けて、各法律に関する周知を徹底してまいります。加えて、住宅・建築物の耐震改修の促進やアスベスト対策、密集市街地の早期解消、老朽マンションの維持管理・再生等についても取り組んでまいります。

貴連合会におかれましては、これらの施策についてもこれまで以上にご理解、ご支援いただくとともに、国民一人ひとりが豊かさを実感できる社会の実現に向け、一層の積極的な取り組みを頂きますよう、お願い申し上げます。

最後に、貴連合会の更なるご発展と、皆様の益々のご健勝、ご活躍を祈念いたしまして、私の就任の挨拶とさせていただきます。

就任ご挨拶

国土交通省 住宅局住宅生産課長 橋本 公博

住宅局住宅生産課長就任にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

社団法人住宅生産団体連合会の皆様には、平成4年の設立以来、住宅産業界をリードし、住宅の質の向上にご尽力していただき、厚く御礼申し上げます。



さて、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来、地球温暖化等の環境問題の深刻化等を受け、住宅政策は大きな転換期を迎えておりますが、今年度から、住宅に関する3つの新しい法律が施行されます。

本年4月1日には、「エネルギーの使用の合理化に関する法律の一部を改正する法律」の一部が施行され、住宅・建築物の省エネ性能の向上のための措置が強化されました。これと併せ、省エネ改修に関する税制や先導的なモデル事業に対する補助等を通じて、住宅・建築物の省エネ性能の向上を図っております。また、国土交通大臣から社会資本整備審議会に対する「中長期的視点に立った住宅・建築物における環境対策のあり方について」の諮問を受け、昨年9月、建築分科会に建築環境部会を設置し、調査審議が進められておりますが、その成果も踏まえ、CO2排出量の一層の削減等に取り組んでまいります。

次に、6月4日には、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行され、長期にわたり使用可能な質の高い住宅を「長期優良住宅」として、その建築及び維持保全に関する計画を所管行政庁が認定する制度が創設されました。この計画の認定を受けた場合は、税制や融資など、様々な優遇措置が講じられます。長期優良住宅の普及を通じて、住宅を世代を超えた社会全体の資産として長期にわたって活用するストック型社会の実現に努めてまいります。

そして、10月1日からは、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が本格的に施行され、新築住宅を引き渡す建設業者、宅建業者に対して保険への加入又は保証金の供託による資力確保が義務付けられます。この法律により、消費者には、例えば、住宅事業者が倒産等により瑕疵担保責任が履行できなくなっても、保険法人からの保険金支払いや供託所からの保証金の還付により、修補に必要な費用が支払われることとなります。施行に向け、事業者や消費者に対する周知、全国における検査員の配置や保険申込窓口の整備、着工後や完成後でも

非破壊検査等により事後的に加入できる保険商品の販売等の措置を講じているところです。

いずれも、これからの住宅行政において、たいへん重要な法律であり、消費者や事業者に対する周知等に努め、円滑な施行に全力を挙げてまいります。

また、国土交通大臣から社会資本整備審議会に対する「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」の諮問を受け、本年2月には、住宅宅地分科会に既存住宅・リフォーム部会を設置し、保険制度や検査制度等のあり方等について、ご議論をいただいております。そのとりまとめも踏まえ、既存住宅の流通の促進、リフォーム市場の整備に向け、具体的な施策を講じてまいります。

貴連合会におかれましては、これらの施策の推進について、今後ともご理解とご支援をいただきますとともに、住生活の向上のために一層の積極的な取り組みをいただきますようお願い申し上げます。

最後に、貴連合会のさらなるご発展と、皆様の益々のご健勝、ご活躍を祈念いたしまして、私の就任の挨拶とさせていただきます。

◇住団連 住宅業況調査 平成21年度第2回調査結果まとまる

- 調査期間 平成21年7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」 : 233事業所
「低層賃貸住宅」 : 101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4～6月の受注実績は、1～3月の実績に比べて総受注棟数プラス4・総受注金額はマイナス11の結果となった。

総受注棟数は、2四半期続いてプラスを維持したが、総受注金額は3期続けてマイナスが継続した（前4月度総受注棟数プラス15・総受注金額はマイナス15）。

地域別の総受注棟数では、東北（マイナス28）、中部（マイナス6）以外は、北海道（プラス5）、関東（プラス7）、近畿（プラス11）、中国・四国（プラス4）、九州（プラス28）と、プラスを維持し、全体としても受注棟数は回復基調が表れているが、受注単価の減少傾向は継続している。

(2) 見通し

平成21年7～9月の見通しでは、4～6月の実績に比べ総受注棟数プラス16・総受注金額プラス・マイナス0である（前4月度総受注棟数マイナス2・総受注金額マイナス10）。

総受注棟数では、北海道（プラス14）、東北（プ

ラス6)、関東(プラス19)、中部(プラス12)、近畿(プラス15)、中国・四国(プラス17)、九州(プラス19)と、すべての地域でプラスとの見通しであり、全体としても回復基調が明確になっている。金額については受注単価の下落傾向からか、横ばいとの見通しである。

2. 一棟当り床面積の動向について

(1) 実績

平成21年4～6月の床面積実績はマイナス8となった。受注金額の下落傾向の影響からか、平成15年7～9月以来の3期続けてのマイナスとなった(前4月度マイナス7)。

全国では、「やや広くなっている・広くなっている」(前4月度20%から19%)に、「狭くなっている・やや狭くなっている」(前33%から31%)が微減、「変わらない」(前47%から50%)に増加だが、全体の指数としては減少傾向が継続している。

地域別では、「やや広くなっている・広くなっている」の割合は、北海道(前11%から18%)に、中部(前16%から21%)に、中・四国(前11%から27%)に、九州(前11%から33%)の4地域が増加し、東北(前33%から0%)に、関東(前28%から18%)に、近畿(前17%から12%)など3地域が減少しており、地域的なばらつきが表れているが、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7～9月の見通しは、マイナス2である。(前4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5%から7%)に、「変わらない」(前74%から76%)の割合が共に微増、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」(前21%から13%)が減少しているが、全体としては減床傾向が続くとの見通しである。

地域別でも、「やや広くなりそう・広くなりそう」は、北海道(前0%から9%)に、関東(前4%から11%)に、中部(前2%から13%)に、中・四国(前7%から19%)に、九州(前12%から17%)の5地域がプラス基調になっており、全国の傾向を表している。

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4～6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29%から26%)が減少し、「40%未満」(前50%から51%)が微増、健闘していた建替え受注に若干陰りが見える。

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地域で減少しており、全国的な傾向が表れている。

4. 顧客動向について

1) 見学会、イベント等への来場者数

1～3月に比べて全国では、「減少」が38%、「横ばい」が48%と、全体的に増えていない。

地域別では、九州(39%)が増加傾向だが、東北(67%)では大きく減少している。

2) 全体の引き合い件数

1～3月に比べて全国では、「減少」が31%と減り、「横ばい」が54%と増加し、若干「減少傾向が改善されている」。

地域別でも、「横ばい」が東北、九州を除く5地域で約半数を占めている。

3) 土地情報取得件数について

1～3月に比べて全国では、「減少」が17%、「増加」が24%と、増加が上回っており、地価の下落の影響もあり、情報量も増えているのではないかと。

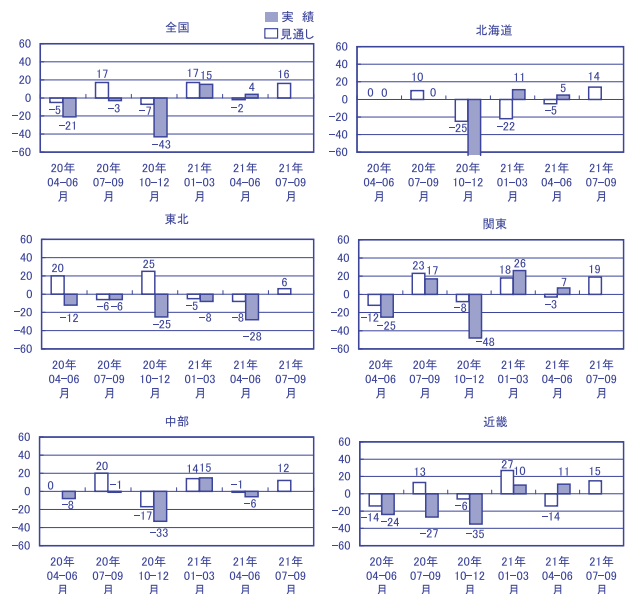
地域別では、北海道が「増加」45%と顕著な傾向を表している。

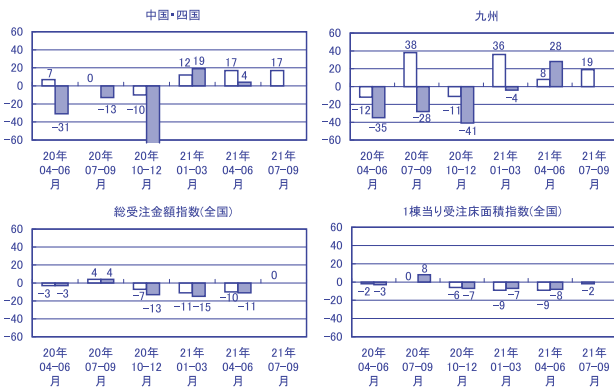
4) 消費者の購買意欲について

1～3月に比べて全国では、「減少」が19%、「増加」が21%と、増加が上回っており、各種の政策による住宅取得支援策が消費者に浸透しつつあるとの見方も出来る。

地域別では、東北が「増加」0%とまだ厳しい状況である。

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21年4～6月の受注実績は、1～3月の実績に比べ、総受注戸数マイナス21・総受注金額マイナス17と、総受注戸数・金額ともに3期続けてマイナスが継続している（前4月度総受注戸数マイナス32・金額マイナス30）。

総受注戸数の地域別で見ると、東北（プラス21）以外は、北海道（マイナス12）、関東（マイナス28）、中部（マイナス25）、近畿（マイナス17）、中国・四国（マイナス9）、九州（マイナス28）と、マイナスが継続しており、全体としても前期に続きマイナス幅が減少してはいるが、プラス回復せずという結果になった。

(2) 見通し

平成21年7～9月の見通しは、総受注戸数マイナス6・金額マイナス10である（前4月度総受注戸数マイナス2・金額マイナス3）。

地域別の総受注戸数は、関東（プラス14）、中部（プラス・マイナス0）以外は、北海道（マイナス12）、東北（マイナス11）、近畿（マイナス33）、中国・四国（マイナス9）、九州（マイナス36）の5地域でマイナスとの判断をしており、全体としてもマイナス幅は縮小するも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4～6月の実績は、マイナス1である。前期に続き若干のマイナスとなった（前4月度マイナス1）。

全国では、「やや広がっている・広がっている」（前24%から22%に）、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前22%から18%に）の割合が減少し、「変わらない」（前54%から60%に）が増加という状況で、指数としてはほぼ横ばいのマイナスであった。

地域別では、「やや広がっている・広がっている」は、北海道（前50%から0%に）、中部（前44%から15%に）の大幅減少をはじめ、東北、中・四国地域が減少し、「狭くなっている・やや狭くなっ

ている」は、近畿（前13%から17%に）、九州（前36%から43%に）など3地域が増加しており、全国的に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7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7%から6%に）、「普通」（前28%から25%に）が減少して、「やや弱い・弱い」（前65%から69%に）が増加し、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」は中部、九州の2地域が大幅に増加しているが、北海道、東北、近畿、中・四国、の4地域が0%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) 見学会、イベント等への来場者数

1～3月に比べて全国では、「減少」が45%、「横ばい」が48%と、全体的に減少傾向が顕著である。地域別では、近畿（83%）、九州（71%）、東北（56%）が大きく減少している。

2) 全体の引き合い件数

1～3月に比べて全国では、「減少」が50%、「横ばい」が41%と増加し、若干「減少傾向が継続している」。「減少」している地域別では、近畿（100%）、北海道（75%）、九州（71%）、東北（56%）、中部（55%）が大きく減少している。

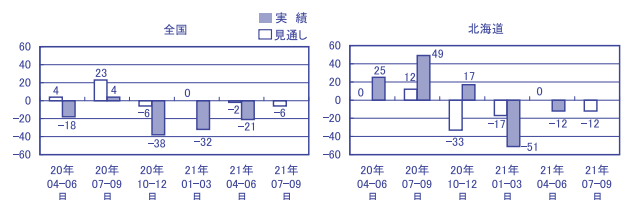
3) 賃貸住宅市場の空室率

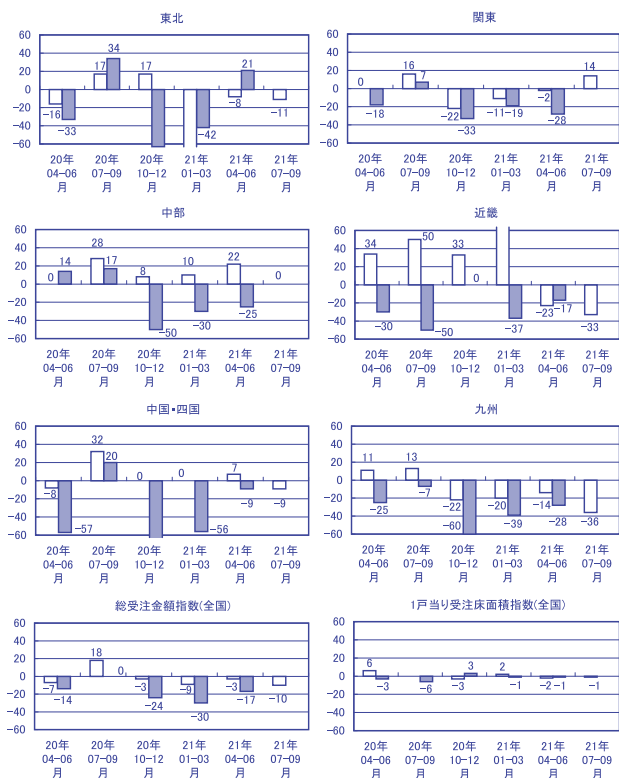
1～3月に比べて全国では、「横ばい」が52%と過半数を占めており、地域別では、東北（100%）、北海道（75%）、九州（57%）、中部（50%）の4地域が空室率の増加傾向が顕著である。

4) 金融機関の融資姿勢（積極性）

1～3月に比べて全国では、「減少」が46%、「横ばい」が48%と、融資について消極的な傾向があらわれており、特に、近畿（100%）は減少の割合が顕著である。

低層賃貸住宅受注戸数指数





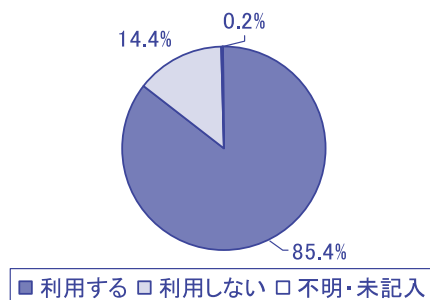
◇住宅ローン減税制度に関するアンケート調査報告

この調査は、平成21年度住宅ローン減税制度が住宅建設・購入にどのように影響したのかを把握することを目的に実施しました。調査の対象者は、住団連会員企業、住団連会員団体の会員企業が今年4月～5月に請負契約を締結、もしくは売買契約を行った一般消費者で、有効回答数は1,640人でした。

【調査の要約】

- 「今年の住宅ローン減税制度の利用」について
- ①今年の住宅ローン減税について「利用する」という回答が85.4%を占め、「利用しない」は14.4%であった。
- ②世帯主の年齢層別では若年層ほど今年の住宅ローン減税を「利用する」という回答が多く、20歳代や30歳代、40歳代では90%超が「利用する」と回答した。年齢層が50歳代、60歳代になるほど利用率は低下し、50歳代では70.6%、60歳代では37.6%に低下し、70歳以上の世代では21.9%となった。
- ③取得前の住まい別に「持ち家」と「借家」「その他」に分けると、持ち家居住者の71.3%が「利用する」と回答。借家居住者ではこの比率が一層と高まり、93.1%となった。借家居住で持ち家を取得する一次取得者層にとって、今年の住宅ローン減税は大きな影響力を与えていることが言える。

住宅ローン減税制度をご利用になりますか<全体>

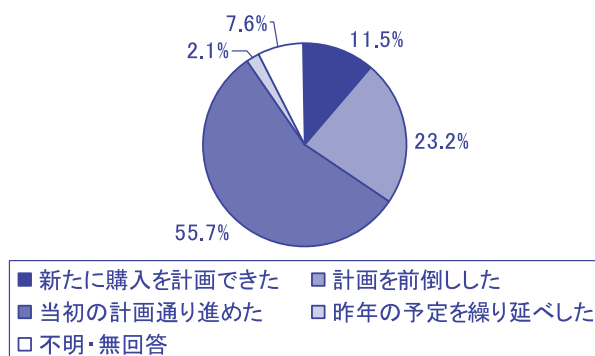


- 「今年の住宅ローン減税制度が住宅取得にどのような影響を与えたか」について

<住宅取得時期>

- ①「当初の計画通り進めた」が全体の55.7%を占めたものの、「新たに購入を計画できた」が11.5%、「計画を前倒しした」が23.2%を占め、全体の3分の1以上が今年の住宅ローン減税制度を契機に建設・取得に踏み切った。
- ②「新たに購入を計画できた」と「計画を前倒しした」という回答は若年層ほど高く、双方を合わせると20歳代では42.5%、30歳代では38.2%、40歳代では35.0%を占めた。これに対して50歳代では31.7%に低下、60歳代では12.8%と少なく、「不明」という回答が増えた。70歳以上では一層と顕著で「新たに購入を計画できた」は0%で、「計画を前倒しした」も僅かに6.3%だった。
- ③取得前の住まい別では、持ち家居住者の8.2%が「新たに購入を計画できた」と回答、「計画を前倒しした」も19.0%となった。借家居住者では「新たに購入を計画できた」が13.2%、「計画を前倒しした」が25.1%を占め、借家居住者に大きなインパクトを与えた形になった。

住宅ローン減税制度は住宅取得にどのような影響がありましたか<全体>



- 「今年の住宅ローン減税制度が住宅取得にどのような影響を与えたか」について

<減税額の拡大> = 複数回答 =

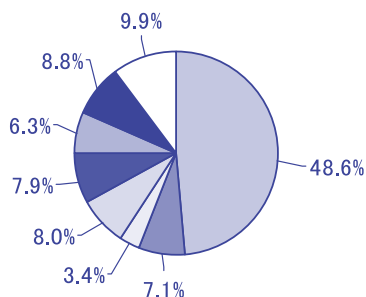
- ①減税額が拡大されたことについて、その活用事例を尋ねたところ最も多かった回答は「住宅ローン

の返済に充当」の48.6%で、次いで「設備・仕様等のグレードアップ」の8.0%、「家電商品などの購入」の7.9%、「借入金の増大」の7.1%という順であった。

②年齢層別では若年者ほど「住宅ローンの返済に充当」の比率が高く、20歳代で56.9%、30歳代では54.9%、40歳代でも52.0%を占めていた。50歳代や60歳代、70歳以上ではローン借り入れ年齢制限もあつてか、「住宅ローンの返済に充当」という回答は少なくなり、代わって「借入金の増大」や「設備・仕様等のグレードアップ」「家電商品等の購入」という回答が増えていた。

③取得前の住まい別では、持ち家居住者の37.4%、借家居住者の54.9%が「住宅ローンの返済に充当」と回答していた。「設備・仕様のグレードアップ」という回答も持ち家居住者で9.8%、借家居住者で7.0%を占めた。また、「家電商品等の購入」も持ち家居住者で9.5%、借家居住者で7.2%となり、住宅以外への経済効果も期待されることが分かった。

住宅ローン減税制度は、住宅取得に
どの様な影響がありましたか<全体>



住宅ローンの返済に充当	借入金の増大
住宅面積を大きくした	設備・仕様等のグレードアップ
家電商品等の購入	立地の良い住宅を購入
その他	不明・無回答

<委員会活動(7/16～8/15)>

- 住宅税制・金融委員会 (7/16) 9:40～11:30
 - ・平成22年度住宅・土地関連税制改正要望案の取り纏めについて
- 建築の質の向上に関する検討WG(7/17) 10:00～12:00
 - ・補助事業の概要とスケジュールについて
- 建築規制合理化委員会WG(7/17) 14:00～17:30
 - ・「住宅の増改築等における建築基準法運用の手引き」改訂について
- 成熟社会居住研究会 (7/23) 13:00～16:00
 - ・平成21年度第1回「高齢者居住安定化モデル事業」募集において、応募した委員各社の提案内容の紹介
 - ・上記に対する評価委員会委員よりの全般的講評と、第2回募集以降の応募に際してのアドバイス

- ・今年度の活動テーマにつき、高齢者専用賃貸住宅の普及に向けた政策提言のとりまとめ、に絞込み
- 住宅性能向上委員会WG(7/27) 15:00～18:00
 - ・木住協「建築の質の向上に関する検討」について
 - ・WGの方向性/住宅性能表示制度の“あり方”について
- 建築規制合理化委員会WG(7/28) 13:00～15:00
 - ・「住宅の増改築等における建築基準法運用の手引き」改訂について
- まちな・み力創出研究会(7/28) 13:30～15:30
 - ・「住まい・まちづくり担い手事業」選定に伴う活動計画につき、秋のWSの具体的進め方について協議
 - ・10/6「住生活月間 中央イベント」のセミナーの企画案について、役割分担をはじめ、主要項目を決定
 - ・真鶴町「地域景観づくり緊急支援事業」提案内容の紹介と、創出研メンバーの協力体制について確認
- 政策小委員会 (7/29) 13:00～15:00
 - ・平成22年度住宅・土地関連税制改正、住宅関連予算要望(案)について
 - ・資産活用委員会報告書(案)について
 - ・東京大学経済学部講座「住宅産業と住宅政策」の講義内容について
- 特商法説明会 (7/30) 16:30～17:20
 - ・「新築住宅の請負契約に係る特商法適用に関する考え方についてのお尋ね」に対する説明会(経済産業省消費経済政策課)
- 工事CS・労務安全分科会(7/30) 15:00～17:00
 - ・改正労働安全衛生規則の現場情報について
 - ・平成21年度安全優良職長ネットワーク事業に係る候補者の推薦について
 - ・安全体感教育勉強会について
- 政策委員会 (8/4) 13:30～15:00
 - ・平成22年度住宅・土地関連税制改正、住宅関連予算要望(案)について
 - ・資産活用委員会報告について
 - ・東京大学経済学部講座「住宅産業と住宅政策」について
- 建築の質の向上に関する検討WG(8/4) 15:00～18:00
 - ・座長の決定
 - ・検討方針について
 - ・既存住宅の質について
- 産業廃棄物分科会 (8/7) 15:00～18:00
 - ・建設八団体副産物対策協議会 運営委員会報告
 - ・低層住宅建設廃棄物リサイクル・処理ガイド改訂案
 - ・産業廃棄物処理業の優良性評価制度と優良事業者の情報提供システムについて