

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成22年3月号 Vol.197



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>

業界の先導的役割が益々重要に

(社)住宅生産団体連合会 理事 根岸 修史
[積水化学工業株式会社 代表取締役社長]

国内の経済情勢は、今年の後半には緩やかな回復に向かうのではないかと考えています。現状は、デフレや円高、株安など尚重い空気に包まれており、経済対策が一巡し効果が薄れると、再び先行き不透明な状況に陥る懸念もあります。



国内の建設着工は大幅に減少し、住宅やビル・マンションなどに関連する業界にも大きな影響を及ぼしています。その中、太陽光発電に関する補助金や新しい買取制度、また住宅版エコポイント制度の創設、フラット35Sの金利引下げ、贈与税非課税枠の拡大などの相次ぐ導入で、受注は今後改善傾向を見せ始めると想定されます。このような一連の住宅関連の経済対策など、諸施策の導入には大変感謝しております。

さて、わが国の住宅政策は量から質、ストック重視へと大きく転換しました。その中、大きく3つの課題があると考えています。一つには住宅に限るものではありませんが、地球温暖化防止としての二酸化炭素排出量削減であり、エネルギー使用の合理化の問題、生物多様性の問題等に代表される環境問題への対応です。二つ目は、わが国では既に人口減少局面となり、中長期的にもこれまでのような新設住宅の着工数は見込めない中、本格的な少子高齢化社会への対応が大きな課題です。居住に限っても、建物そのものの加齢配慮設計や設備の工夫は当然ですが、少子化の中、既に高齢者の生活を家庭で支えることが難しくなっています。ハード面だけでなく、安心・安全に住み続けることができる仕組みを社会全体で有効に機能させることが望まれています。

す。三つ目は、安全な建物を確実に手に入れられるということと、既存の建物の耐震性の確保の問題です。昨年秋には瑕疵担保履行法が施行され、安心して住宅を購入いただける仕組みが始まったわけですが、気がかりなのは景気の先行き不透明感等により、税制など支援策にも関わらず、耐震性能が不足する建物の改修や建替えの進捗が遅いことです。

これらの課題解決に当たって、ひとつヒントがあります。当社の調査研究機関が、太陽光発電搭載住宅に住む方を対象に調査した結果、エコノミーとエコロジーに好循環が生まれていることが明らかとなりました。当初、太陽光発電システムは環境意識の高い方が採用していましたが、今は多くの方がエコノミー（光熱費の削減）の視点から採用、生活の仕方次第で売電額が増えるため自然に省エネ努力をされている。即ち光熱費削減のためにエコロジーな生活を心がけ、効果が見えるとさらに努力するという循環です。まさに量から質へ技術と政策の両輪がかみ合い、住まい手に「新たな価値観」が生まれ、実効があがった好例でしょう。太陽光発電の新しい買取制度や住宅版エコポイント制度は、省エネルギーフォームの推進にも威力を発揮し、家電エコポイントと併せ、家庭部門からの二酸化炭素排出量削減に効果を発揮することでしょう。

国民が豊かさを実感できる真に優良なストックを形成していくには、一時の経済対策ではなく恒久的な税制や金融面での一層の拡充が必要です。また最新のエコ住宅など優良住宅のポテンシャルを発揮させるとともに、優良な街並みを形成するなど社会資本として優良なストックを増やしていくには、住まい手の意識変革も必要です。行政や業界が政策や事業活動を通じて、ハード・ソフト両面の充実はもとより、そこから形成される「新たな価値観」が住まい手の意識の変革をも生み出すよう、先導的な役割を果たしていくことが益々重要になると考えます。

◇住団連 住宅業況調査 平成21年度第4回調査結果まとまる

- 調査期間 平成22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」：218事業所
「低層賃貸住宅」：91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23・総受注金額はマイナス10の結果となった。

総受注棟数は、4四半期ぶりにマイナスに転落、総受注金額は5期続けてマイナスが継続した（前10月度総受注棟数プラス6・総受注金額はマイナス2）。

地域別の総受注棟数では、東北（プラス4）、中国・四国（プラス7）以外は、北海道（マイナス51）、関東（マイナス33）、中部（マイナス27）、近畿（マイナス21）、九州（マイナス6）と、マイナス幅も大きく、全体としても受注棟数は増加傾向に歯止めがかかり、受注単価の減少傾向は依然継続している。

(2) 見通し

平成22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29・総受注金額プラス2である（前10月度総受注棟数マイナス2・総受注金額マイナス4）。

総受注棟数では、北海道（プラス6）、東北（プラス50）、関東（プラス37）、中部（プラス21）、近畿（プラス31）、中国・四国（プラス13）、九州（プラス19）の全地域でプラス、全体としてもプラス回復の見通し。金額についても受注単価の下落傾向からプラス回復するとの見通しである。

2. 一棟当り床面積の動向について

(1) 実績

平成21年10～12月の床面積実績はマイナス8となった（前10月度プラス2）。

全国では、「やや広がっている・広がっている」（前10月度25%から19%に）が減少、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前24%から29%に）、「変わらない」（前51%から52%に）が増加しており、全体の指数としてマイナスに転落した。

地域別でも、「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）、近畿（前18%から26%に）の2地域のみが増加し、東北（前42%から17%に）、関東（前29%から23%に）、中部（前27%から11%に）、中国・四国（前14%から13%に）、九州（前12%から6%に）の5地域は

減少しており、全体的な傾向を表している。

(2) 見通し

平成22年1～3月の見通しは、マイナス2である（前10月度マイナス2）

全国では、「変わらない」（前81%から67%に）が減少、「やや広くなりそう・広くなりそう」（前7%から15%に）、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」（前12%から18%）が共に増加しているが、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8%に）、東北（前0%から7%に）、関東（前7%から22%に）、中部（前4%から31%に）、近畿（前12%から17%に）の5地域が増加しているが、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」も、横ばいの中部を除く、6地域で増加しており、地域でのバラツキが全体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29%から24%に）が減少し、「40%未満」（前50%から56%に）が増加と、厳しい状況である。

地域別で見ると、「50%以上」は、中部、近畿、九州地域の4地域が増加、北海道、中国・四国、が横ばい、東北、関東が減少しており、地域的なばらつきがある。

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月は7～9月に比べて全国では、「減少」（前期29%から56%）、「増加」（18%から7%）と、減少傾向が顕著に表れている。

地域別でも、北海道、東北、近畿、中・四国、九州地域で増加が0%である。

2) 全体の引き合い件数

10～12月は7～9月に比べて全国では、「減少」が（前期25%から50%）と倍増し、「横ばい」が（前期64%から44%）と減少傾向が顕著である。

地域別でも、東北、関東、近畿、中・四国の4地域で「減少」が50%を超えている。

3) 土地情報取得件数について

10～12月は7～9月に比べて全国では、「減少」が（前期24%から35%）、「増加」が（前期17%から11%）と、減少が上回っており、土地情報量の減少傾向が続いている。

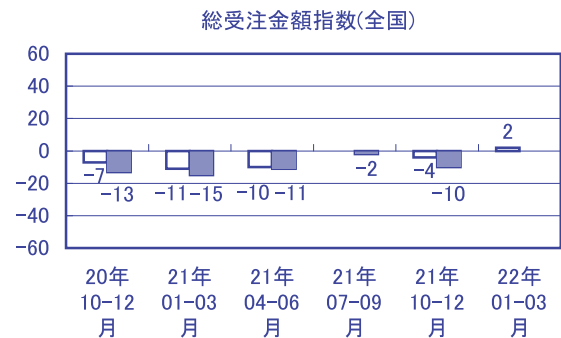
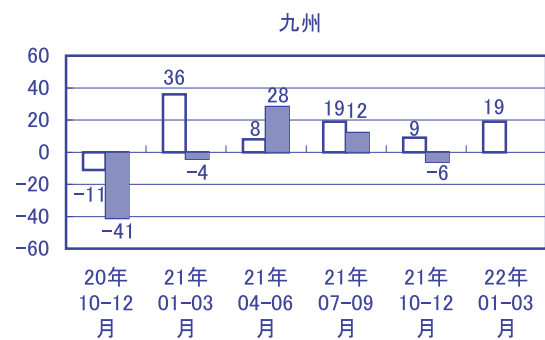
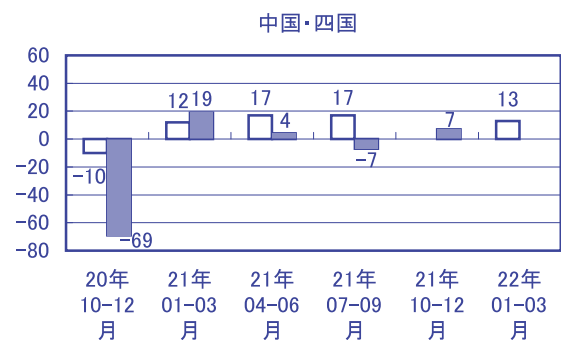
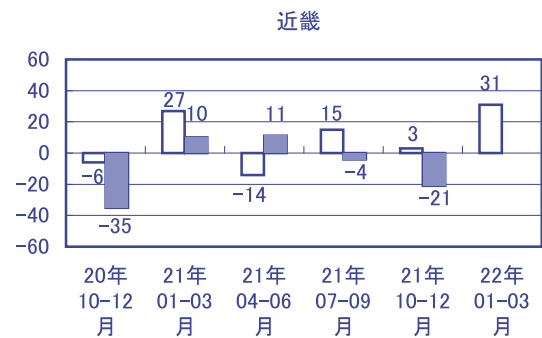
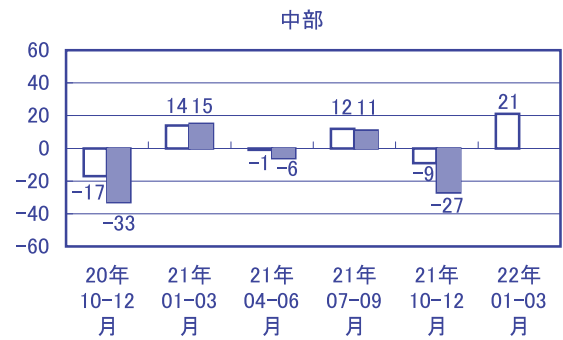
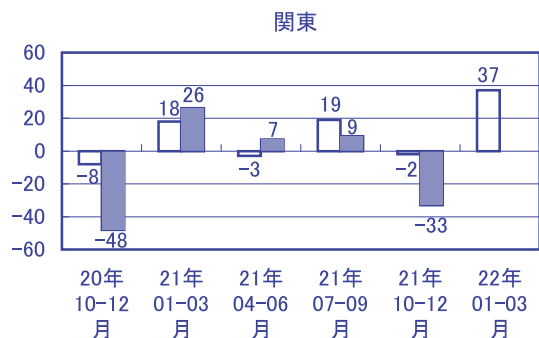
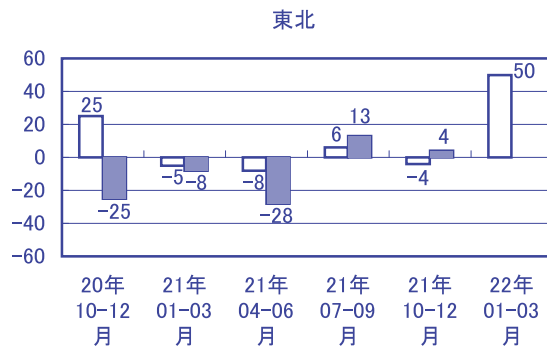
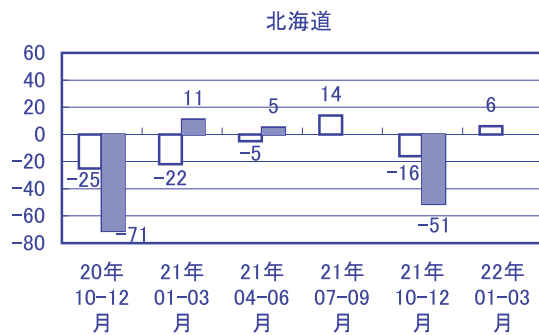
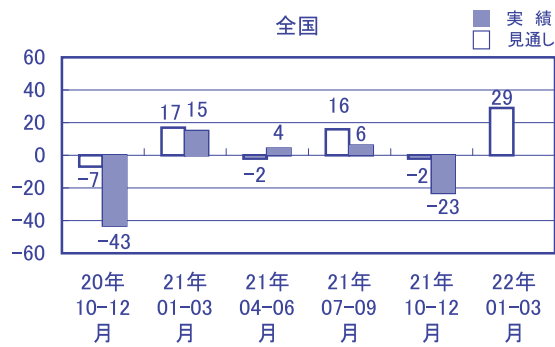
地域別では、中部のみ「増加」が「減少」を上回っている。

4) 消費者の購買意欲について

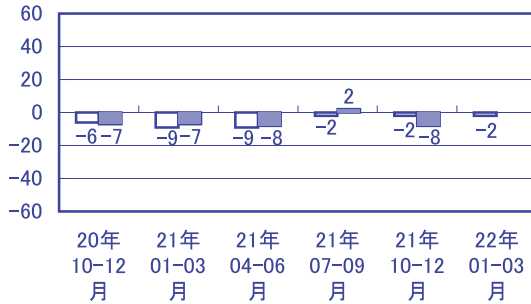
10～12月は7～9月に比べて全国では、「減少」が（前期27%から45%）、「増加」が（前期10%から7%）と、減少が大きく上回っており、雇用不安、家計の先行き不安などが、消費者マインドに影響しているのではないかと見られる。

地域別でも、全地域で「減少」が上回っており、北海道、近畿は「増加」0%と厳しい状況が継続している。

戸建注文住宅受注棟数指数



1棟当り受注床面積指数(全国)



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10～12月の受注実績は、7～9月の実績に比べ、総受注戸数マイナス23・総受注金額マイナス21と、総受注戸数・金額ともに5期続けてマイナスが継続している（前10月度総受注戸数マイナス3・金額マイナス2）。

総受注戸数の地域別で見ると、北海道（プラス24）、中部（プラス・マイナス0）以外の地域は、東北（マイナス70）、関東（マイナス20）、近畿（マイナス30）、中国・四国（マイナス12）、九州（マイナス63）と大幅なマイナスの地域が目立ち、全体としても、戸数・金額ともにマイナス幅が二桁に拡大という結果になった。

(2) 見通し

平成22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8である（前10月度総受注戸数マイナス4・金額マイナス6）。

地域別の総受注戸数は、東北（プラス26）、関東（プラス9）、中国・四国（プラス・マイナス0）以外で、北海道（マイナス24）、中部（マイナス21）、近畿（マイナス15）、九州（マイナス6）とマイナスとの判断をしており、全体としても、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10～12月の実績はプラス2で、前期に引き続きプラスとなった（前10月度プラス5）。

全国では、「変わらない」（前43%から57%）の割合が増加し、「やや広がっている・広がっている」（前34%から24%）と、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前23%から19%）が共に減少という状況だが、指数としてはプラスとなった。

地域別でも、「やや広がっている・広がっている」は、中部（前33%から42%）に、中国・四国（前14%から31%）が増加、北海道は変わらず、東

北（前50%から0%）に、関東（前34%から30%）に、近畿（前63%から8%）に、九州（前29%から13%）に減少と、地域的なバラツキがみられる。

3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲について

平成22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、「やや弱い・弱い」（前76%から70%）が減少し、「普通」（前15%から23%）が増えているが、「かなり強い・強い」（前9%から7%）も微減しており、経営者のマインドは、全体的に現状維持で弱含みと判断できる。

地域別では、「かなり強い・強い」は、全地域で横ばい若しくは減少しており、北海道、東北、近畿、九州、の4地域は0%と、地域的なバラツキが見られるが、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

10～12月は7～9月に比べて全国では、「減少」が（前期42%から49%）、「横ばい」が（前期54%から45%）と、まだ減少傾向が継続している。

地域別では、北海道が100%「減少」、関東以外は「増加」が0%と厳しい状況である。

2) 全体の引き合い件数

10～12月は7～9月に比べて全国では、「減少」が（前期54%から64%）と増加し、「横ばい」が（前期38%から33%）と、減少傾向が継続している。

「減少」している地域別では、北海道（100%）、近畿（85%）、東北（83%）、九州（75%）が大きく減少している。

3) 賃貸住宅市場の空室率

10～12月は7～9月に比べて全国では、「横ばい」が（前期51%から54%）と過半数を占めているが、「増加」が（前期42%から38%）と、若干改善がみられる。

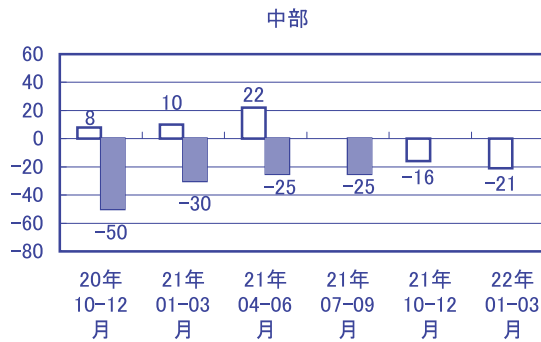
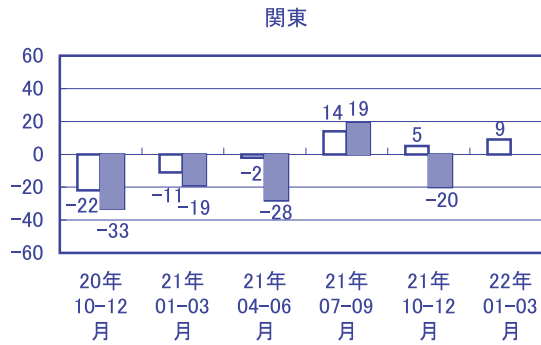
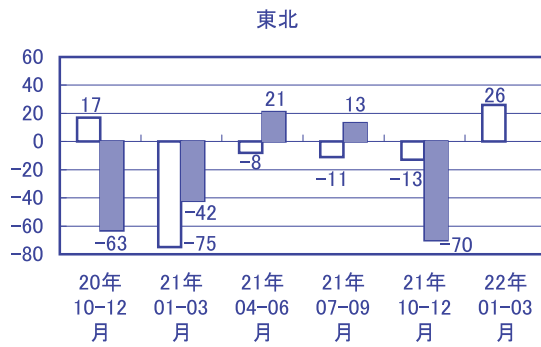
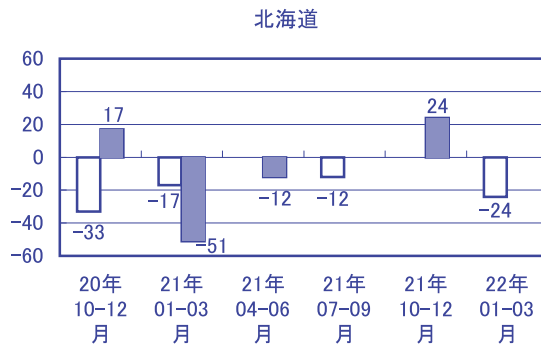
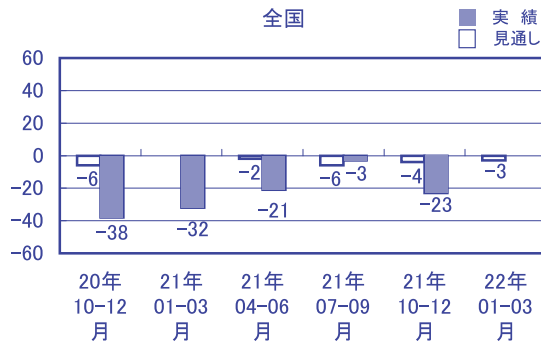
地域別では、北海道（100%）、東北（83%）、中部（58%）、九州（63%）の4地域で空室率の増加傾向が顕著である。

4) 金融機関の融資姿勢（積極性）

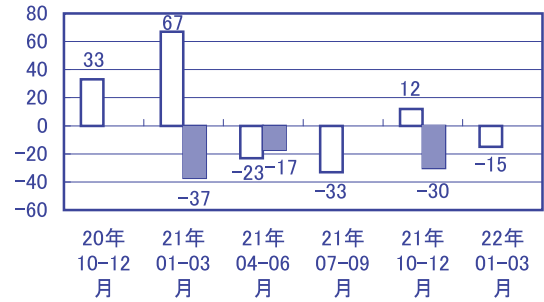
10～12月は7～9月に比べて全国では、「減少」が（前期48%から45%）、「横ばい」が（前期49%から48%）と、融資について積極性は感じられない。

地域別でも、北海道（100%）、九州（75%）の2地域では「減少」が顕著であり、東北、中部も「増加」が0%という状況である。

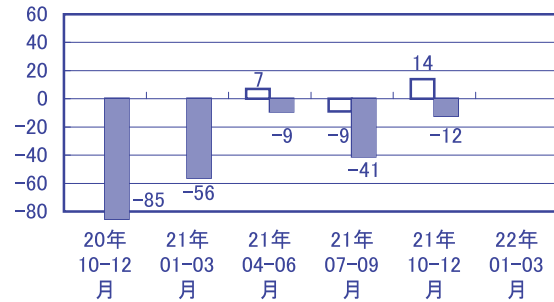
低層賃貸住宅受注戸数指数



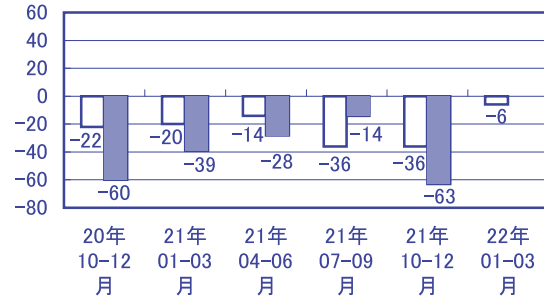
近畿



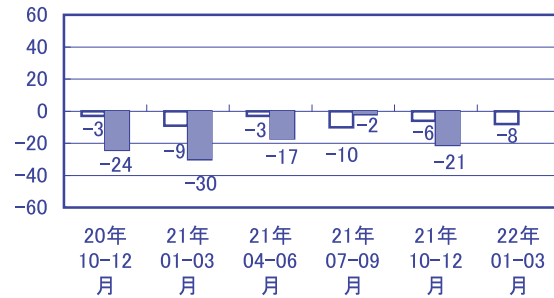
中国・四国



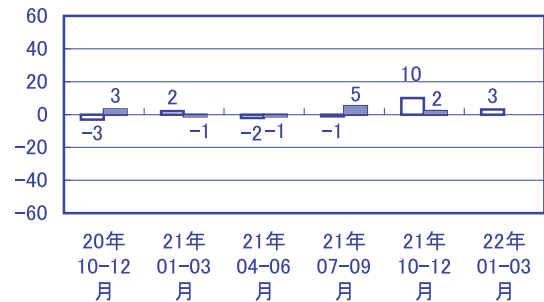
九州



総受注金額指数(全国)



1戸当り受注床面積指数(全国)



◇平成 21 年度 第 2 回理事会・臨時総会開催される

平成 22 年 1 月 27 日、住団連の平成 21 年度第 2 回理事会並びに臨時総会が開催され、「平成 22 年度暫定収支予算に関する件」、「役員を選任に関する件」及び「特定資産管理規定に関する件」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、樋口会長より、会員の皆様に対する年頭の挨拶と御礼、また、国会開会中にもかかわらず、国土交通省より住宅局幹部にご臨席いただいた御礼と、昨年末の緊急経済対策並びに、平成 22 年度税制改正への御礼を述べられました。

続いて、今年度の事業進捗について触れられ、昨年 4 月の経済危機対策における住宅ローン減税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、長期優良住宅等に対する投資型減税措置の導入等、住宅取得のための支援体制及び環境整備の充実にも拘らず需要が低迷であったこと。

一方、昨今の社会経済情勢についてリーマンショック以降の日本経済減速の影響を受け、先行き不透明感、デフレ不安、雇用の悪化、個人消費の落ち込み等から前進するためのエンジンとして、全体的な景気浮揚策が必要であり、住宅業界が頑張っ、住宅投資が 10 万戸増えれば、32 万人の雇用を創出し、4 兆 8 千億円の経済波及効果が見込めるので、各種優遇施策に定めるべく努力していきたいと述べられました。

また、今後の景気回復の取り組みについて財政・金融面では平成 21 年度第 2 次補正予算において、住宅版エコポイント制度の創設、フラット 35s の 10 年間金利 1% 引き下げ、住宅融資保険の保険料引き下げ等、更には、税制面では住宅取得のための相続税非課税枠の 1,500 万円までの拡大等、緊急経済対策に盛り込まれた施策に対して、前原大臣をはじめとする国土交通省のご尽力に対し深く感謝の意を述べられるとともに、国土交通省の成長戦略の 5 本の柱の一つである住宅・不動産市場の活性化への諸政策の実効性への期待について述べられました。

最後に、今後、住団連としても長期優良住宅をはじめとする良質な住宅、良好な住環境の推進に精一杯努力を傾注し、日本経済の今後の見通しが良くなり、国民が明るさを感じる事が出来る景気の牽引役として頑張っていく旨の発言がなされました。

引き続き、ご来賓として国土交通省の川本住宅局長より、最近の住宅行政をめぐる動向等を踏まえたご挨拶をいただきました。



臨時総会後の記者会見で、樋口会長は、住団連の直近の景況感調査によると、平成 21 年度着工予測は 76.6 万戸であると発表され、雇用、家計の将来不安などが払しょくされておらず、今後も住宅市場は非常に厳しいとの認識を示しました。続いて、矢野、和田、小川副会長がそれぞれ今年の見通しについて発言されました。



◇「NAHB 国際住宅展視察ツアー」 実施報告

(社)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 18 日 (月) ~ 25 日 (月) の 6 泊 8 日のスケジュールにて催行いたしました。住団連がこのツアーを主催するのは今年で 6 回目となります。今年の見学には、住団連の能登運営委員長 (大和ハウス工業取締役上席執行役員) にご就任いただき、総勢 18 名の方々にご参加いただきました。

第 66 回を数える今年の IBS は、昨年に引き続きネバダ州ラスベガスのコンベンションセンターを会場に開催されました。サンフランシスコ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、各参加者に好評でした。

今年の IBS 開会式においては、NAHB の会長から「米国の住宅業界が依然として厳しい中において、各地のビルダーが協力して乗り切っていく。」

との話があり、その後、これまで住宅業界に貢献した人々のビデオ映像を含めたミュージカルショーや、(日本人にはあまり馴染みのない)ユーモアコラムニストの基調講演がありました。

IBS 展示会場の広さは、約 152,000 m² (東京国際展示場の約 2 倍) あり、その中に 1,100 社が出展され、建材や設備機器をはじめ住宅に関する様々なものが展示されていました。近年の展示傾向は、環境・エコを意識した展示物が非常に多くなっています。日本企業は、設備機器メーカーを中心に数社が出展していましたが、成長著しい中国企業は「CHINA エリア」を設け、50 社程度の企業が出展していました。

その他、ラスベガス郊外で現在分譲中の住宅視察や、米国の不動産王ドナルドトランプの手がけた 64 階建てのホテル&コンドミニウムの視察を行いました。また、サンフランシスコでは、中心地から約 1 時間半程度の郊外にある、ゴルフ場を核とした 1,200 区画の戸建分譲住宅地「ヒドウンブルックコミュニティ」や、倉庫街にある元々の缶詰工場をリノベーションした DINKS 向け住宅「パシフィック・カナリー・ロフト」、「クロックタワー」、また 1850 年代に建築されたビクトリアン建築様式の町並みを視察するなど、盛り沢山のスケジュールで全行程を終了しました。

今回は、NAHB 主催の国際ナショナルレセプションにも参加し、各国の住宅業界関連の方々と一緒にパーティーがありましたが、住団連のツアー参加者も積極的に他国の方とコミュニケーションを図っていた事が非常に印象的でした。

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、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今後も企画しようと思っております。

(住団連国際部 林一志)



インターナショナルビルダーズショー開会式



分譲コンドミニウム「トランプタワー」のロビーにて



アラモスクエアのビクトリア様式の住宅を視察



「会場正門前にて参加者全員」



リノベーション物件「クロックタワー」にて

<委員会活動（1/16～2/15）>

○工事CS・労務安全分科会（1/18）10:00～12:30

- ・ヒューマンエラー防止対策小冊子作成に向けて
- ・盗難事例の共有化に関する再検討
- ・労働安全衛生重点研究推進協議会 シンポジウムについて

○住宅性能向上委員会 WG（1/18）13:00～16:30

- ・住宅版エコポイント制度について
住宅性能表示制度等の制度の合理化について
- ・住宅性能表示制度における図書の簡素化の追加意見について
- ・今期のまとめと来期の方向性について

○環境管理分科会（1/19）15:00～17:00

- ・住宅版エコポイント（窓）についての概要説明
- ・日本経団連 低炭素社会実行計画について
- ・地球温暖化・エネルギー関係の経済産業省と国土交通省の中間とりまとめ情報について

○温暖化対策分科会（1/20）17:00～19:00

- ・低炭素社会システムプロジェクトについて（伊藤忠商事株式会社）
- ・住宅における太陽光発電システムの効率的な設置に向けた取組みについて（経産省主催委員会）

○建築の質の向上に関する検討 WG

（1/21）10:00～12:00

- ・既存住宅の質の向上に関する検討に対する有識者へのヒアリングについて

○建築の質の向上に関する検討 WG

（1/26）13:30～16:00

- ・既存住宅の質の向上に関する検討に対する有識者へのヒアリングについて

○消費者制度検討委員会（1/28）13:00～16:00

- ・住宅部品の自主点検表及び施工ガイドラインの説明と活用について
- ・住宅版エコポイント制度について
- ・住宅履歴情報管理・活用協議会について

○住宅税制・金融委員会（1/29）10:00～12:00

- ・住宅税制のあり方の趣旨・検討スケジュールについて
- ・住宅政策と税の変遷について
- ・海外の住宅税制の実例調査について

- ・租税特別措置法と本則の整理について

- ・長期固定ローンの供給のあり方に関する検討会への意見について

○成熟社会居住研究会（2/1）13:00～16:00

- ・国交省／岡崎住環境整備室長より、平成22年度「高齢者等居住安定化推進事業」の概要説明と質疑応答

- ・1/21開催した、千葉県高齢者福祉課との「官民意見交換会」の実施結果とその成果について討議

- ・事務局より、今後の取り組みの方向性と（財）日本賃貸住宅管理協会との協働企画を提案⇒継続審議

○まちな・み力創出研究会（2/5）14:30～17:30

- ・1/23開催の真鶴町「まちなみサーベイ」の実施状況を踏まえ、次回以降の課題や反省点を整理

- ・上記の成果をまちなみガイドラインにどう落とし込むか、渡先生ご指導の下、フリーディスカッション

- ・「住まい・まちづくり担い手事業」活動報告書（案）の内容を承認し、執筆パート（担当）の明確化

○産業廃棄物分科会（2/12）15:00～17:30

- ・環境自主行動計画「循環型社会形成編」の2011年度以降 目標検討について

- ・太陽光発電システムのリユース・リサイクルについて

- ・解体歩掛調査の取組みについて

○住宅税制・金融委員会（2/15）13:30～15:30

- ・長期固定ローンの供給のあり方に関する検討会への意見発表について

- ・住宅税制の検討テーマと進捗について