

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成22年11月号 Vol.205



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>

## 国全体の住宅の質の底上げのために

(社)住宅生産団体連合会 理事 立花 貞司  
【トヨタホーム(株)取締役会長\*】

全国の新設住宅着工戸数は、2010年4月に17カ月ぶりに前年を上回り、住宅需要はやや持ち直した格好となっています。中でも、持ち家は2009年11月以降前年を上回る状態が続いており、戸建て住宅の根強い需要を示しています。住宅需要の持ち直しは、2008年秋のリーマンショック以降の経済危機が沈静化し、ゆるやかな景気回復とともに雇用等の不安が小さくなったこと、また、住宅取得に関する各種の優遇策が講じられたことが大きいと考えます。住宅版エコポイント制度の創設、住宅ローンの金利引下げ措置の拡大、住宅取得資金等に係る贈与税非課税枠の拡大をはじめ、相次いで大規模な対策を実施いただいた政府に感謝申し上げます。



住宅は、人々が生活を営み、健全な家庭をつくるために極めて重要な役割を持っています。と同時に、良好な地域コミュニティ形成に不可欠なものであり、その意味で社会的資産でもあります。しかしながら、高齢者への配慮、防犯性、省エネルギー対応、地震・台風時の安全性等の面で十分でない住宅がまだまだ多いようです。また、街並みの中には雑多な建築物が建ち並び、住居地としては良好といえない環境の地域も多く見られます。人々が快適でゆとりある豊かな住環境を享受できるよう、また、良好な住環境の整備促進へ、国が明確な住宅政策のもと、多くの支援をしていただくよう望みます。とりわけ、良質な住宅に対する住宅投資減税については、中長期的に安定した制度となるよう、引続き

ご検討をお願いしたいと思います。

国全体の住宅の質の底上げには、より腰を据えた政策の実施が望まれます。例えば老朽化した住宅、マンションの建て替えを促進し、優良なストックを形成していくためには、規制の緩和、補助金等の支援策を強化して必要があります。良質な住宅が、地球環境問題、少子高齢化、国民の安全・安心の確保といった課題の解決に果たす役割は大変大きいものがあります。その意味で、住宅施策を国の将来を築くための政策の中心に位置づけていただきたいと思います。

また、住宅投資は、内需の拡大にも貢献します。住宅が新築されれば家具や家電製品を購入する動きが出るなど、他の産業への波及効果もあり、経済の活性化、雇用の創出につながります。従って、期限付きで打ち出されているこのところの住宅促進の支援制度、政策は出来る限り恒久化していただき、住宅投資意欲が持続されるよう是非ともご配慮いただきたいと思います。

住宅および住宅設備メーカーは、高齢者も安心して暮らせるようバリアフリー化、防犯性・耐震性に優れた構造とするなど、良質な住宅の供給に積極的に取り組んでいます。地球環境問題への対応も喫緊の課題であり、弊社では、長寿命で、断熱性能が優れた省エネ住宅を標準化し、さらに創エネの機能を付加した住宅も幅広く提供しています。

なお、弊社は、2010年10月1日付けでトヨタ自動車株式会社から技術、生産部門を受け継ぎ、住宅事業の全機能を統合しました。これを機に、快適で地球環境に優しい住まいづくりにより一層拍車をかけ、国の環境目標実現に住宅供給の面で貢献していきたいと思っています。

※本年6月末よりミサワホーム(株)取締役会長を兼務

## ◇平成 22 年 10 月度 「経営者の住宅景況感調査」結果

表 1 は、平成 22 年 10 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 22 年 10 月度経営者の住宅景況感調査集計結果

○調査期間 平成 22 年 10 月上旬

○調査対象 住団連法人会員 15 社の、住宅の動向を把握されている経営者

○回答数 15 社

(表 1)

		7～9月（対前年同期比） 実 績					10～12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	0	0	4	㊦	4	0	0	4	㊨	3
	受注金額	0	0	㊥	㊥	㊥	0	0	4	㊩	2
戸建 分譲 住宅	受注戸数	3	0	㊥	1	2	1	0	㊦	0	3
	受注金額	3	0	㊦	0	2	1	0	㊦	0	3
賃貸 住宅	受注戸数	㊢	㊢	2	1	1	0	1	㊥	2	2
	受注金額	㊢	2	㊢	1	1	0	1	㊥	2	2
リフォーム	受注金額	0	0	1	3	㊩	0	0	1	4	㊨
上記	受注戸数	0	1	3	㊦	4	0	0	2	㊩	2
全体	受注金額	0	1	3	㊦	4	0	0	2	㊩	3

○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 22 年度第 2 四半期 (平成 22 年 7～9 月) 実績の景況判断指数は前年同期比で、総受注戸数・総受注金額ともにプラス 46 ポイントと、受注戸数は 4 期連続、受注金額は 3 期連続してプラスという結果であった (前 7 月度総受注戸数プラス 29・総受注金額プラス 46)。

戸建注文住宅はプラス幅を拡大し、リフォーム部門も前期に引き続き約 7 割の企業が 10% 以上良いとの実績で全体を牽引した。一方、戸建分譲住宅部門はマイナスが継続し、賃貸住宅部門もマイナスに転落したが、全体としてプラスが継続・拡大する結果となった。

この実績に対するコメントでは、「環境配慮型商品が受注全体を牽引。補助金、エコポイントが一定の購買意欲を下支え」、「伸び率は鈍化したが、各種政策の効果により好調」、「株式市場低迷や政局混迷

などからくる先行き不安から契約先送りも一部見られたものの、各種政策の効果などにより、お客様の検討水準は高い」、「今が建てどきと認識し、決断するケースが多かった」、「7 月、8 月に大きく伸びし 9 月も増加傾向を維持。全体として大幅増を実現できた」、「リフォームが好調」と、全体的に政策効果が寄与したとのコメントが多く、プラス基調が継続しているとの判断である。

平成 22 年度第 3 四半期 (平成 22 年 10～12 月) 見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス 50 ポイント・総受注金額プラス 54 ポイントと、受注戸数・金額ともに、前期に続き大幅なプラスの見通しとなった (前 7 月度総受注戸数プラス 36・総受注金額プラス 50)。

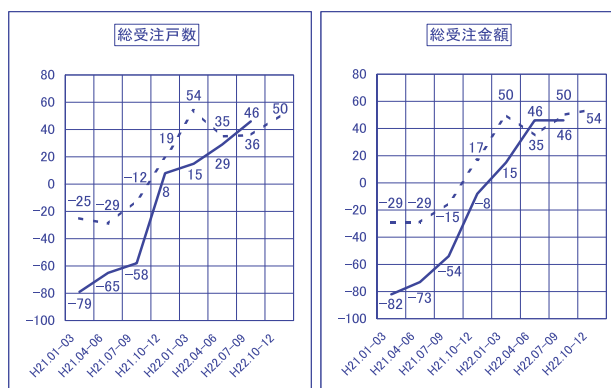
この見通しについてのコメントは、「新商品やイベントの効果が成果として出始める頃合い。時節も良く増加の見通し」、「景気の不透明感があり、大きな伸び率は期待できないが目立った悪材料もなく政策の効果が継続する」、「今のところ、上期から特段のマイナスとなりうる要素は見られない」、「1 年間前年増を継続してきたため、このまま継続していくことは容易ではないが、勢いのある営業力で乗り切りたい」、「やや増加」と、税制・金融を含めた経済対策の効果に期待し、積極的に販売拡大を目指す声が多く聞かれ、全部門でプラスの見通しのため、全体としてもプラスが継続する見通しである。

### 各社経営者による住宅景況判断指数の推移

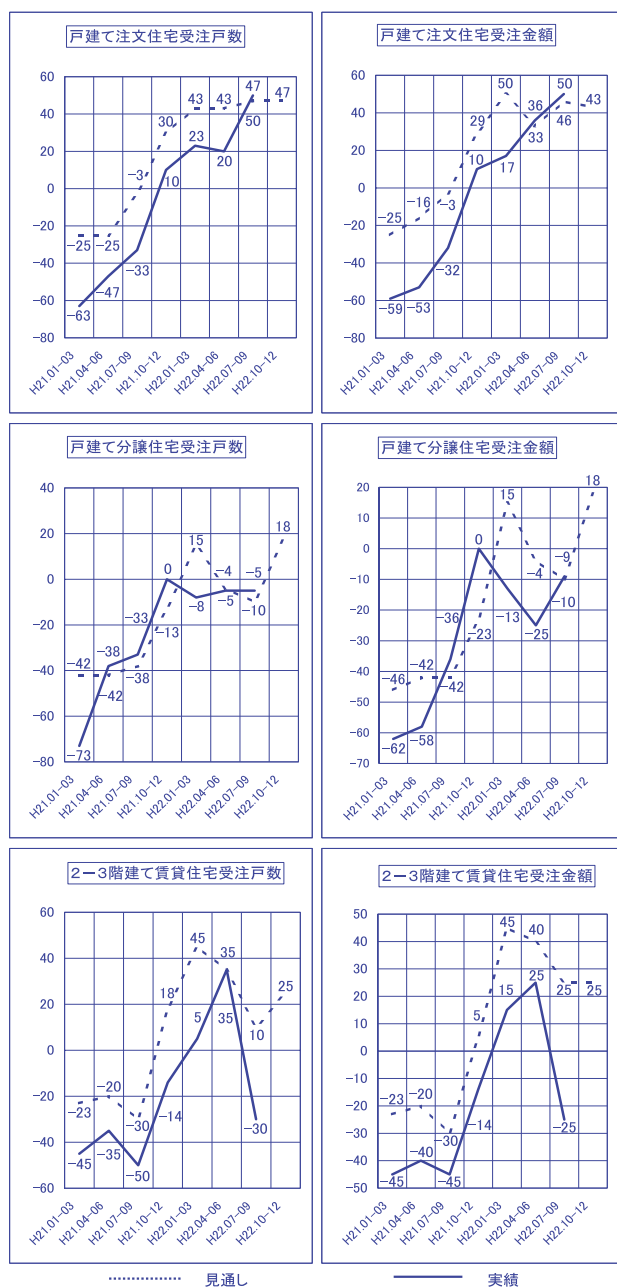
(H22.10 月調査)

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



一回答数—14社—  
【単位：万戸】



## 2. 新設住宅着工戸数の予測アンケート結果

平成 22 年度の新設住宅着工戸数の予測については、回答 14 社の予測平均値が、総戸数 82.9 万戸（前 7 月度 82.6 万戸）と、前回調査からほぼ横ばいという結果となった。

利用関係別では、持家が 30.6 万戸（前 7 月度 30.2 万戸）、分譲住宅 18.7 万戸（同 18.8 万戸）、賃貸住宅 31.7 万戸（同 32.3 万戸）となっている。

		総戸数	持 家	分譲住宅	賃貸住宅
平成20年度実績		104	31	27	44
平成21年度実績		77	29	17	32
平成 22 年 度 予 測	A社	83.5	32	18.5	32.2
	B	83	32	19	31
	C	80	30	17.5	31.5
	D	81.5	30	18.5	32
	E	80.5	30.1	16.8	32.7
	F	85	32	22	30
	G	83	30	19	33
	H	85	31.6	19	33
	I	83	31	18	33
	J	80	30	18	31
	K	81.3	29.9	19.6	30.4
	L	90	30	17	30
	M	84	30	20	33
	N	85	31	20	33
	O	—	—	—	—
	平均	82.9	30.6	18.7	31.7

（＊） 平均値については、それぞれ最大値及び最小値を除いて算出した。

## 3. 住宅市場について

向こう 6 カ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。

	増やす	変わらず	減らす
拠点展開 (展示場含む)	1 (1)	12 (12)	2 (2)
生産設備 (工場を含む)	1 (0)	14 (15)	0 (0)
新商品開発	8 (6)	7 (9)	0 (0)
販売用土地 (分譲住宅用地含む)	7 (5)	7 (7)	1 (3)
新規採用人数 (18年度下半期採用数)	4 (3)	11 (11)	0 (1)
広告宣伝費	5 (6)	10 (8)	0 (1)

（ ）内は、平成 22 年 4 月度調査数値である。

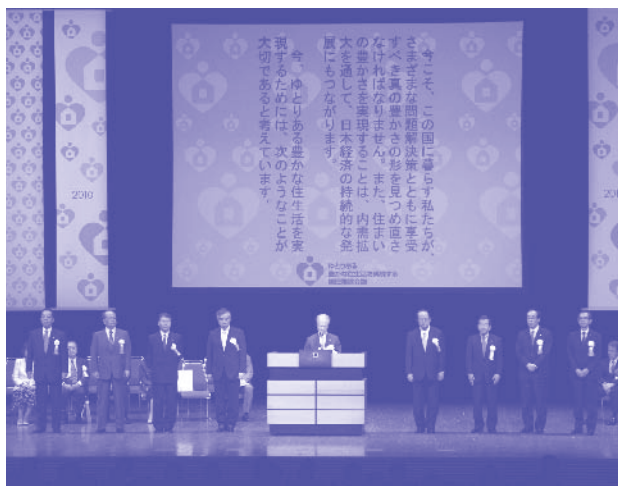
## ◇「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」全国フォーラム開催される

「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」の第3回全国大会が10月25日（月）に東京国際フォーラム（有楽町）において開催されました。

はじめに、主催者を代表して奥田碩会長（経団連名誉会長）からの挨拶がありました。



続いて、ご来賓として、馬淵澄夫国土交通大臣の代理として竹歳誠事務次官、宗岡正二経団連副会長・住宅政策委員長の代理として、棕田哲史経団連常務理事からのご挨拶があり、最後に、国民推進会議の運営委員を代表し、樋口武男運営委員長が大会宣言を力強く宣言して、大会セレモニーを終了しました。



引き続き、シンポジウムが開催され、はじめに、月尾嘉男先生から、「地球時代の住まいづくり～豊かさを実感できる住まい・住環境～」をテーマに基調講演が行われました。続いて、「ゆとりある住生活を実現するための住まう技術×建てる技術」をテーマにパネルディスカッションが行われ、パネリストの青山佳世氏、見城美枝子氏、松村秀一氏、甲斐徹郎氏、月尾嘉男氏それぞれの方の興味深いお話に、参加者は熱心に耳を傾けていました。

会員企業・団体の方々には、月末という非常に忙しい事情の中、お手伝い及び、動員のご協力をいただきました。おかげさまで、1400余名の多数の方にご参加いただき、盛況のうちに大会が開催できたことを厚く御礼申し上げます。

## ◇第22回住生活月間中央イベント「スーパーハウジングフェア in あいち」開催

第22回住生活月間中央イベント「スーパーハウジングフェア in あいち」が名古屋市千種区の名古屋市中心企業振興会館（吹上ホール）をイベント会場として、10月7日（木）から10月9日（土）までの3日間、開催されました。

今年は、「地球に、家族に、家計にやさしい！住まいのエコ大作戦！」をテーマとしました。これは、近年住宅を取り巻く環境は大きく変わり、「量から質への時代」や「ストック重視の事業展開」と言われており、数々の施策も打ち出されております。また、家庭でのエネルギー消費の削減が我が国の課題となっています。そこで本年は「長寿命で良質な住宅」に欠かせない「省エネ住宅」に焦点をあて、より多くの皆様への普及・促進をしていくと共に、健康で快適に暮らせる住宅を建築する又は、リフォームする際のポイントやさまざまな施策も紹介し、共に学べるようなテーマのパネル展示やアニメーションにより、広く啓発を行いました。

同時に住宅金融支援機構をはじめとした住宅関連団体の展示、リフォームコンクール・家やまちの絵本コンクール受賞作品等も展示されました。更に、「住まいのための総合セミナー」も同時開催し、住まい手・作り手双方への啓蒙活動も実施いたしました。



全国 146 の総合展示場において告知のご協力を頂き、同時開催の「建築総合展」を含めて、34,200 名の方が来場され、住まいのための総合セミナーは、19 コース 312 名と、多数の方が受講され、好評でした。

10 月 8 日には、高円宮妃殿下のご臨席をいただき、大勢の方のご来賓出席のもと、同ホールにて「住生活月間・住生活月間中央イベント合同記念式典」が行われました。住生活月間中央イベント実行委員会樋口委員長は、立石住生活月間実行委員会会長とともに主催者として挨拶し、また高円宮妃殿下よりお言葉をいただきました。



樋口委員長は、挨拶の中で「本年の住生活月間中央イベントは、住宅業界の転換期に際し、「住生活基本法」制定を契機として数々の施策が打ち出されていること。とりわけ昨年制定の「長期優良住宅」は今後の我が国の住宅の方向性を示唆していること。そして、「地球温暖化防止策」と我が国の課題である「家庭での省エネ」を併せて本年のテーマとし、「長寿命で良質な住宅」に不可欠な「省エネ住宅」の普及・促進を図ると共に、平成 14 年から開設したホームページ『住宅・すまい Web』の更新充実、全国住宅総合展示場（※）の参加によるキャンペーン等の全国一斉住情報発信事業を実施していく。このような消費者と住宅生産者が一体となれる交流の場づくりをより強力に推進していく活動を通じて国民の住意識の向上と、ゆとりある住生活の実現にお役に立てれば幸いと存じます。」と述べました。さらにこの合同記念式典では、「住生活月間功労者」、「リフォームコンクール」、「家やまちの絵本コンクール」の、国土交通大臣表彰が行われました。

引き続き、1F の吹上ホールにおいて、高円宮妃殿下によるテープカットセレモニーが行われ、妃殿下は、各出展ブースを視察され、受賞者との記念写真や、ご説明をお受けになっておられました。



また、例年行われる住教育プログラムとして、名古屋市中村区の米野小学校にて、4 年生の総合的学習の時間に実施された「すみよい暮らしを創ろう」の授業の視察が行われました。子どもたちは、自分たちの学区を 9 つの班に分けて調査・分析し、「より住みよくする為の具体的かつ実施可能な提案」について活発な発表をしていました。

## ◇東京大学経済学部講座 産業事情「住宅産業と住宅政策」

### 【11 月以降のスケジュール】

第 5 回	11/10	住宅金融概論
第 6 回	11/17	環境問題と住宅産業
第 7 回	11/24	住宅ストックと住宅産業
第 8 回	12/1	住宅産業・企業の経営：その 2
第 9 回	12/8	賃貸住宅市場
第 10 回	12/15	住宅産業・企業の経営：その 3
第 11 回	1/12	長寿社会と住宅産業
第 12 回	1/19	住宅産業・企業の経営：その 4
第 13 回	1/26	住宅産業の未来像

## <委員会活動(9 / 16 ~ 10 / 15)>

○温暖化対策分科会 (9/24) 13:30 ~ 15:30

- ・「低炭素社会に向けた住まいと住まい方推進会議」について
- ・住宅の温熱環境改善と健康効果について
- ・日本経団連 地球温暖化政策に関する提言

○消費者制度検討委員会 (9/29) 13:30 ~ 15:30

- ・事例研究 訴訟・交渉案件例及び情報交換
- ・住宅の請負契約における前受け金と中央建設業審議会通知、民間建設工事標準請負契約約款(乙)について
- ・内装ドアアンダーカットによる足挟まれ事故防止について

○まちなみ環境委員会 (9/27) 14:30 ~ 16:00

- ・WGが昨年来取り組んできた、「まちなみガイドライン真鶴」(試行版)がほぼ完成したため、お披露目
- ・上記ガイドラインの内容を実地で検証するため、全員で真鶴町内の「まち歩き」を実施し、意見交換
- ・「・・・ガイドライン」という表現に異論、反論が提起され、WGにて最優先で検討する課題と位置づけ

○まちなみ・み力創出研究会 (10/1) 15:00 ~ 17:00

- ・「まちなみガイドライン真鶴」(試行版)に対する、「まちなみ環境委員会」における指摘事項等を報告
- ・併せて、その改善策を各方面から議論し、活動成果のタイトルをはじめとして新たな修正案を検討
- ・委員各社(旭化成ホームズ(株))より、最近の取り組み事例を紹介いただき、フリーディスカッション

○住宅性能向上委員会サブWG(10/5) 9:30 ~ 11:30

- ・国土交通省/各団体の長期優良住宅の技術基準等に関するヒアリングの意見取り纏め
- ・平成22年度住宅性能向上委員会要望書の骨子、取り纏めの方向性について

○運営委員会 (10/5) 12:00 ~ 13:30

- ・平成23年度住宅局関係予算概算要求概要について

・第6回「家やまちの絵本コンクール」結果報告について

・第22回住生活月間中央イベント実施の直前報告について

・公民推進会議全国大会事前報告について

・地方運営委員会参加状況について

○国民推進会議運営小委員会(10/5) 13:30 ~ 14:30

- ・開催日までの行程(招待、動員等)及び、当日の運営に関する打ち合わせ・確認

○建築規制合理化委員会 (10/12) 13:30 ~ 15:30

- ・「第10回建築基準法の見直しに関する検討会」報告及び今後の対応について
- ・新規規制合理化テーマについて

○工事CS・労務安全管理分科会

(10/14) 10:30 ~ 12:30

- ・足場からの墜落事故防止措置の効果検証・評価検討会について
- ・低層住宅建築工事における高年齢労働者の安全ガイド(仮)について
- ・全国建設業労働災害防止大会について

○基礎・地盤技術検討WG (10/14) 13:00 ~ 17:30

- ・型式認証における「設計内容説明書」の記入について
- ・型式認証における「地盤説明書」の記入について

○成熟社会居住研究会 (10/15) 13:30 ~ 15:30

- ・パナホーム(株)より、「千里ニュータウンにおける居住継続安心システム」と題し、最新の活動報告
- ・9月16日開催の国交省/高見参与ヒアリングの実施報告と、その折り要請された「成熟研」としての「政策提言」とりまとめについて提案し、次回以降の活動テーマとして承認