

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成23年3月号 Vol.209



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>

「成熟した住宅・住生活を支える 住宅産業界を目指して」

(社)住宅生産団体連合会 監事 那珂 正
【財)ベターリビング理事長】

住宅産業界にとって、ここ数年間は大変厳しい年月であった。新築住宅着工をみると、平成21年度には80万戸を割り込み、平成22年度は若干戻したがそれでもかつてとは比べ物にならない。そして、このような傾向が今後も続くと思われている。



このきっかけとして、平成17年の建築構造計算偽装事件や平成20年のリーマン・ショックがあったことは事実ではある。しかし、基本的な背景として、我が国の少子高齢化に伴う人口や世帯数の減少、経済のグローバル化の進展や新興国の台頭などによる世界経済の変化によって影響を受けた我が国経済の停滞、就業環境の変化やサラリーマンをはじめとした所得の減少など、大きな社会経済の流れがあることを誰もが肌で感じているところである。従って、今後、高度経済成長期のような「良い時代」が戻ってくることは考えられない。

もちろん、我が国の経済を成長させるための様々な取り組みも検討・実施されているが、この大きな目標として、かつてのようにものをどんどん作っていくようなことではなく、地球環境・省エネルギーや国民生活の質や豊かさを念頭にした戦略が組み込まれている。何事も、成熟した社会を念頭に考えなければならぬということであろう。

住宅政策においても、新築中心の施策からストック重視の施策に転換が進められている。現在、国土交通省によって検討が進められている平成23年度

から平成32年度までを計画期間とする住生活基本計画においても、まず、良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承を掲げ、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック重視の施策展開を目指すとともに、市場重視の施策展開として既存住宅流通市場や住み替えを行いやすい環境整備などを目指している。

こうしたことから、住宅産業界としても新築中心の産業構造から住宅ストックとそれに関連する居住サービス中心の産業構造に転換していくことがより強く望まれていると考えるべきであろう。

このため、財団法人ベターリビングとしても、住宅を長く安心安全に使っていただくために、良質な住宅部品の認定・普及をはじめ、住宅性能保証システムや住宅履歴情報システム等についてより一層尽力していく所存である。また、今般、住宅のリフォームについて、その推進に寄与すべく様々な調査や検討に着手している。

住宅のリフォームについて言えば、その内容や規模が実に様々であることから、現在、関連・隣接する様々な業界からも注目されつつある。これに対して、住宅産業界は、これまで長く国民生活の基盤となる住宅を対象に様々な努力を積み重ねてきており、市場を通じて国民の住生活の向上を図るという重要な社会的役割を果たしてこられたところであることから、こうしたこれまでの豊富な経験と知識、さらにはこれまで築いてきたエンドユーザーとの関係をベースに、リフォームという分野でも国民のより良質でよりよい生活を先導するためその主導的役割が期待されていると思うところである。住団連会員各位の一層の努力を期待したい。

◇住団連 住宅業況調査 平成22年度第4回調査結果まとまる

- 調査期間 平成23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」：217事業所
「低層賃貸住宅」：112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22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11・総受注金額はプラス3の結果となった。

総受注棟数は4期ぶりにマイナスに転落したが、総受注金額は4期連続でプラスとなった（前10月度総受注棟数プラス22・総受注金額プラス6）。

地域別の総受注棟数では、北海道（プラス0）、東北（プラス5）、関東（マイナス26）、中部（マイナス1）、近畿（マイナス13）、中国・四国（プラス2）、九州（プラス11）と、プラス・マイナスともに3地域であるが、大都市圏のマイナス幅の影響なのか全体としてマイナスに転落した。

(2) 見通し

平成23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11である（前10月度総受注棟数・総受注金額ともにプラス8）。

総受注棟数では、北海道（プラス17）、東北（プラス5）、関東（プラス38）、中部（プラス36）、近畿（プラス22）、中国・四国（プラス16）、九州（プラス11）の、すべての地域で、プラスの見通しであり、全体としても棟数はプラスに回復し、金額はプラスがさらに継続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22年10～12月の床面積実績はプラス1となった（前10月度プラス3）。

全国では、「やや広くなっている・広がっている」（前10月度25%から24%に）、「変わらない」（前54%から53%に）がやや減少し、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前21%から23%に）が増加したが、全体の指数では微増となった。

地域別では、「やや広くなっている・広がっている」の割合は、北海道（前0%から22%に）、東北（前8%から20%に）、中部（前21%から23%に）、中国・四国（前24%から36%に）の4地域が増加、関東（前29%から25%に）、近畿（前39%から13%に）、九州（前29%から22%に）の3地域が減少している。逆に、「狭くなっている・やや狭くなっている」の割合は、北海道（前22%から11%に）、中国・四国（前18%から14%に）、以外の5地域で増加しており、プラス実績ではあるが、やや減少傾向を表している。

(2) 見通し

平成23年1～3月の見通しは、プラス6である。（前10月度プラス4）

全国では、「やや広くなりそう・広くなりそう」（前15%から22%に）が増加、「変わらない」（前76%から68%に）は減少し、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」（前9%から10%）も微増となっているが、全体としてはプラス基調が継続する見通しである。

地域別では、「やや広くなりそう・広くなりそう」は、九州地区のみが減少で、北海道（前0%から22%に）関東（前21%から23%に）、中部（前9%から29%に）、近畿（前23%から30%に）、中国・四国（前0%から18%に）の5地域が増加しており、全体的な傾向を表している。

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22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28%から28%に）が横ばいだが、「40%未満」（前51%から48%に）が減少しており、建替率は現状維持という状況である。

地域別で見ると、「50%以上」は、関東、中部の2地域が増加、「40%未満」は北海道、東北、九州の3地域が増加と地域的なバラつきが見られ、比較的大都市圏が健闘している。

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月は7～9月に比べて全国では、「減少」（前期19%から34%）が増加し、「増加」（25%から20%）が減り、顧客の動きは減少傾向が表れてきている。

地域別でも、関東以外の6地域で「減少」が「増加」を上回っており、減少傾向が強くなってきている。

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」（前期17%から28%）が増加し、「増加」（前期24%から18%）が減少しており、減少傾向が強まってきている。

地域別でも、関東以外の6地域で「減少」が「増加」を上回っており、顧客の来場者数と同様に減少傾向が強まっている。

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」（前期18%から23%）が増えて、「増加」（前期17%から16%）が減少、土地情報量も減少傾向が表れている。

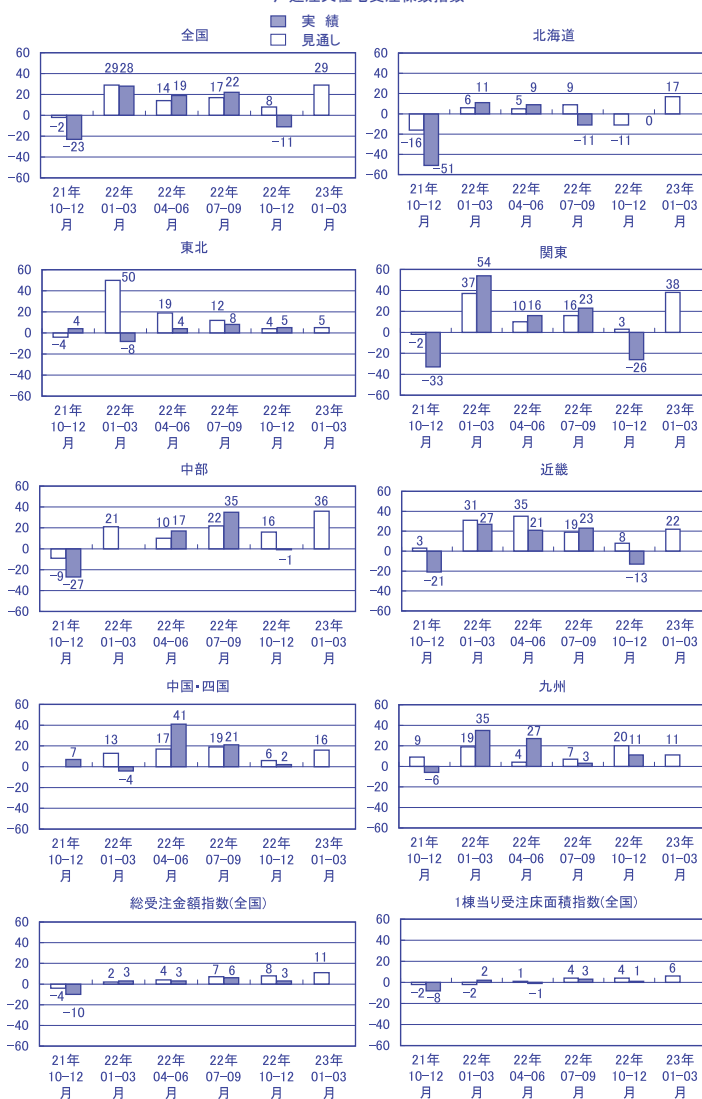
地域別でも、顧客動向、引き合い件数と同様に関東以外は減少傾向が目立つ。

4) 消費者の購買意欲について

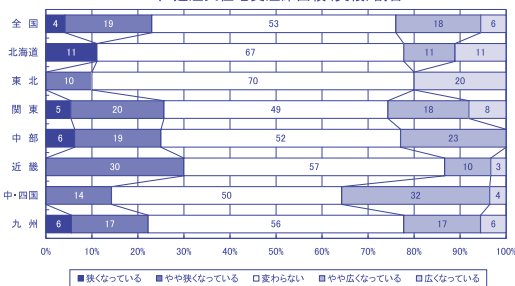
10～12月は7～9月に比べて全国では、「減少」（前期10%から19%）が大幅に増え、「増加」（前期24%から15%）が減少した。消費者マインドの落ち込みがさらに拡大している。

地域別でも、関東、中国・四国以外の5地域は「増加」が「減少」を大きく上回り、購買意欲の落ち込みが顕著である。特に、東北は増加が0%と非常に厳しい状況である。

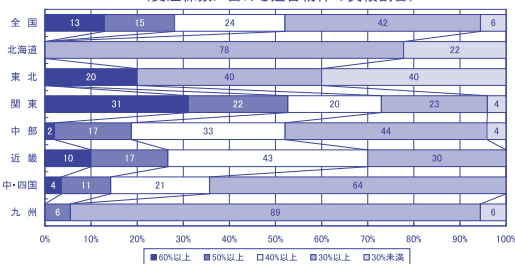
戸建注文住宅受注棟数指数



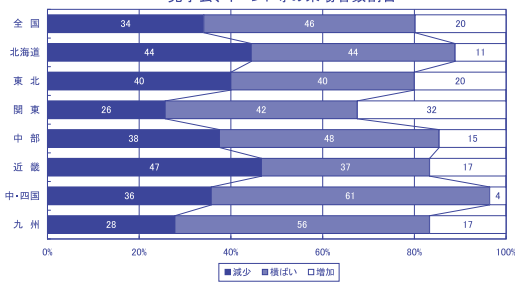
戸建注文住宅受注床面積(実績)割合



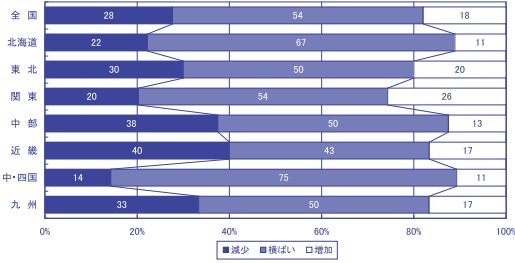
戸建注文住宅建替率の動向について (受注棟数に占める建替物件の実績割合)



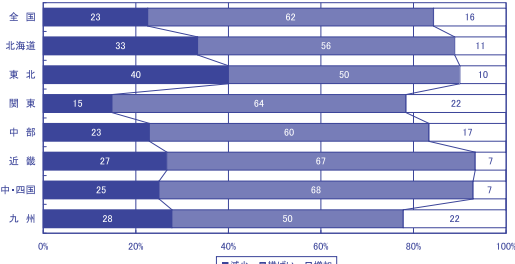
見学会、イベント等の来場者数割合



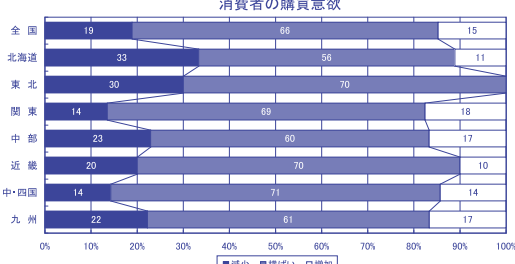
全体の引き合い件数割合



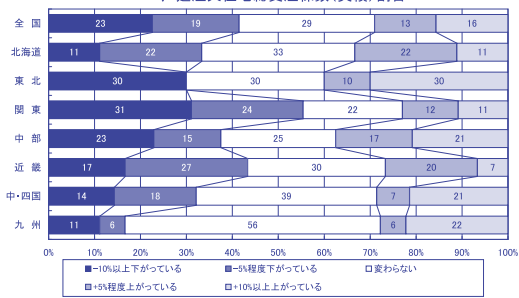
土地情報の取得件数



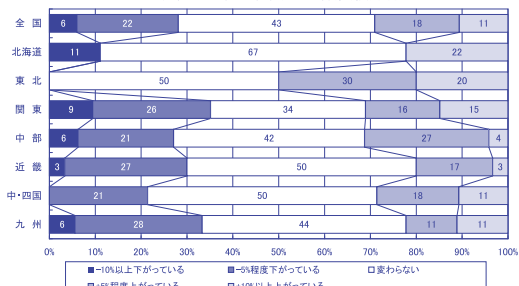
消費者の購買意欲



戸建注文住宅総受注棟数(実績)割合



戸建注文住宅総受注金額(実績)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22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15・総受注金額マイナス10と、総受注戸数・金額ともに2期マイナスが継続した（前10月度総受注戸数マイナス1・総受注金額マイナス2）。

総受注戸数の地域別で見ると、九州（プラス31）以外の地域は、北海道（マイナス59）、東北（マイナス24）、関東（マイナス22）、中部（マイナス21）、近畿（マイナス15）、中国・四国（マイナス5）と落ち込みが大きく、全体としても、戸数・金額ともにマイナスに転落する結果となった。

(2) 見通し

平成23年1～3月の見通しでは、10～12月の実績に比べ、総受注戸数プラス10・金額プラス11である（前10月度総受注戸数プラス3・金額プラス2）。

地域別の総受注戸数は、北海道（マイナス10）、近畿（プラス・マイナス0）以外の地域は、東北（プラス24）、関東（プラス15）、中部（プラス13）、中国・四国（プラス5）、九州（プラス6）とプラスの見通しで、全体としても、受注戸数・金額ともにプラスに回復するとの見通しである。

2. 一戸当り床面積（実績）の動向について

平成22年10～12月の実績はプラス・マイナス0で、前期の大幅なプラスからは横ばいとなった（前10月度プラス16）。

全国では、「やや広がっている・広がっている」（前27%から24%に）、「変わらない」（前67%から53%に）の割合が共に減少し、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前6%から23%に）が大幅に増加しており、若干足踏み傾向である。

地域別でも、「狭くなっている・やや狭くなっている」の割合は、北海道（前0%から0%に）以外の6地域で増加、特に、関東（前3%から20%に）、近畿（前0%から30%に）、中国・四国（前0%から20%に）、九州（前0%から37%に）の4地域は大きく増加し、全体的な傾向を表している。

3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲について

平成23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14%から

15%に）、「やや弱い・弱い」（前44%から47%に）がともに増加、「普通」（前42%から38%に）は減少とバラツキが見られるが、経営者のマインドは若干弱含みといった傾向が見られる。

地域別では、「かなり強い・強い」は、北海道、関東、九州の3地域が増加し、その他の4地域が減少した。特に、近畿、中国・四国の2地域は0%と大幅に減少するなど地域的なバラツキが見られる。

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」（前期26%から29%）が増えて、「増加」（前期16%から7%）減少しており、顧客の動きは減少傾向が表れてきている。

地域別でも、北海道、東北、九州は「増加」が0%といった状況が全体的な傾向に影響している。

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28%から43%）と増加し、「増加」（前期18%から13%）、「横ばい」が（前期54%から45%）減少しており、顧客の来場者数と同様に減少傾向が表れてきている。

地域別でも、すべての地域で「減少」の割合が「増加」を上回っており、特に、近畿は「増加」0%と、厳しい状況に陥っている。

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77%から63%）が減少し、「減少」（前期6%から11%）、「増加」（前期17%から27%）の割合がともに増加する結果となった。

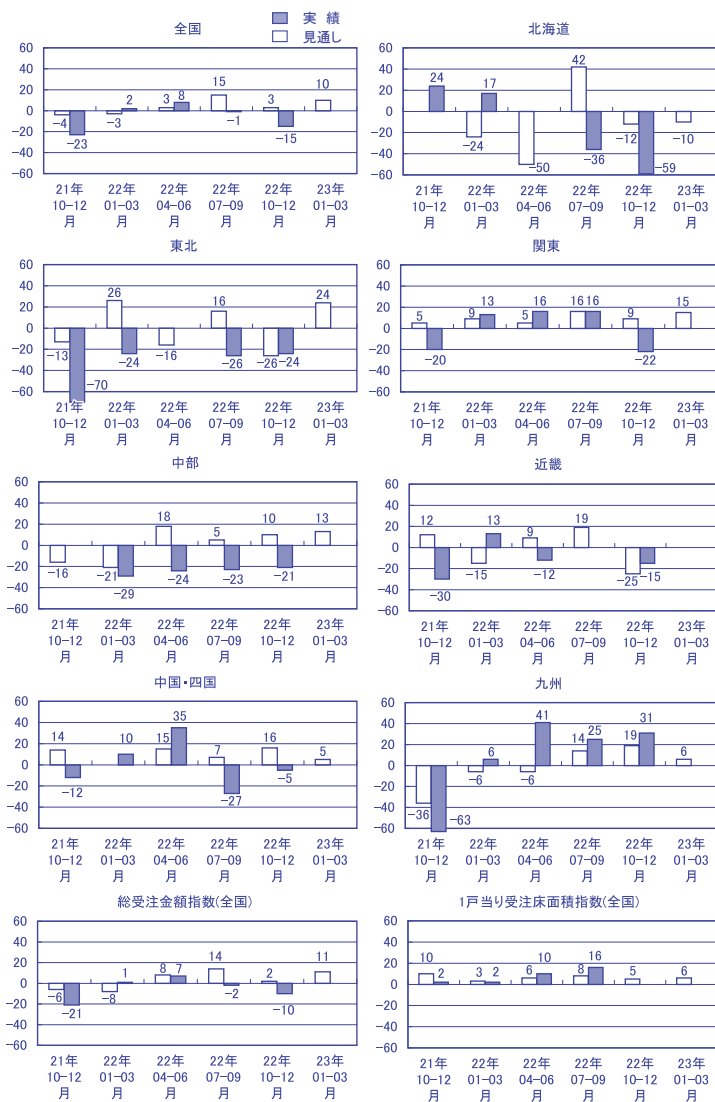
地域別では、近畿、中国・四国の2地域以外は、「増加」が「減少」を大きく上回っており、地域的なバラツキはあるものの、空室率の増加傾向が表れてきている。

4) 金融機関の融資姿勢（積極性）

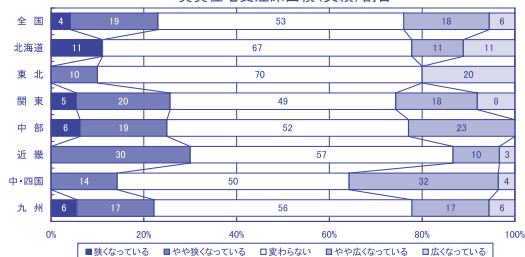
10～12月は7～9月に比べて全国では、「横ばい」が（前期65%から54%）減り、「減少」（前期23%から30%）、「増加」（前期11%から16%）の割合がともに増えているが、減少割合から見て融資姿勢は弱まっていると推察できる。

地域別でも、近畿、関東の2地域以外は「減少」が「増加」を上回っており、北海道、東北、中部、の3地域では「増加」が0%と厳しい状況で、今後の融資姿勢が懸念される。

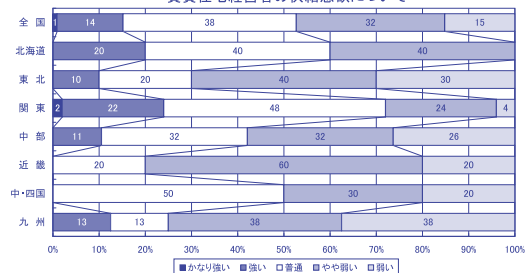
低層賃貸住宅受注戸数指数



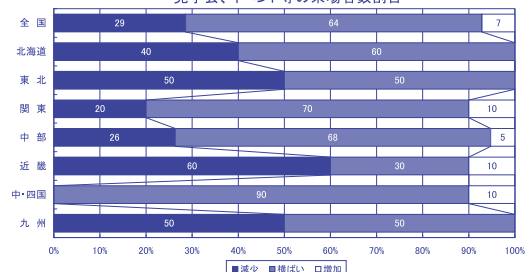
賃貸住宅受注床面積(実績)割合



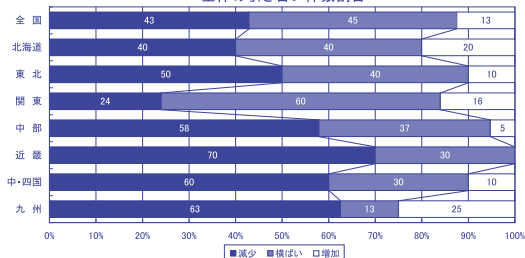
賃貸住宅経営者の供給意欲について



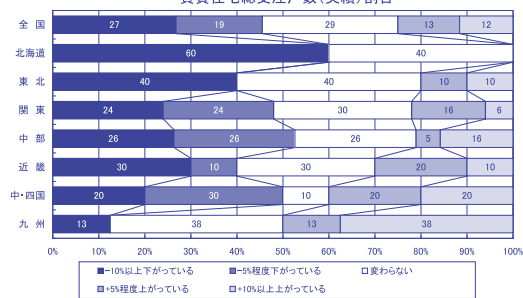
見学会、イベント等の来場者数割合



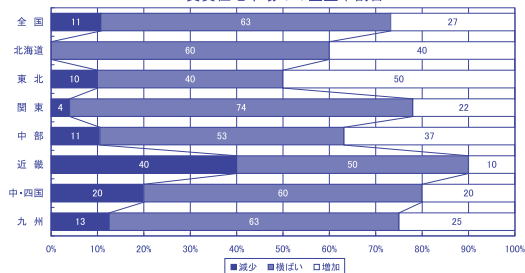
全体の引き合い件数割合



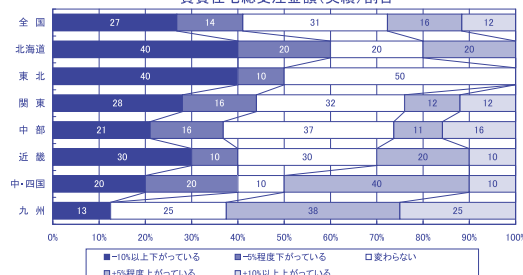
賃貸住宅総受注戸数(実績)割合



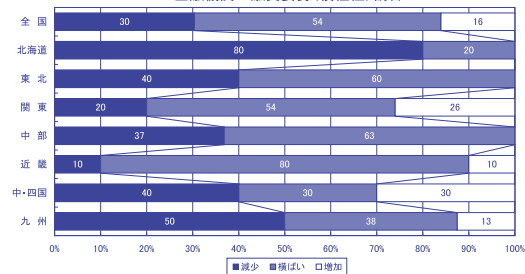
賃貸住宅市場の空室率割合



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



◇「2011年NAHB国際住宅展視察会」実施報告

今年で7回目を迎える「全米ホームビルダー協会（略称：NAHB）の国際住宅展視察会」を、1月11日（火）～18日（火）の6泊8日のスケジュールで住団連主催にて催行いたしました。今年の団長には、住団連の松本運営委員（住宅生産振興財団専務理事）にご就任いただき、総勢17名の方々にご参加いただきました。



「会場正門前にて参加者全員」

第66回を数える今年の国際住宅展は、フロリダ州オーランド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視察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、各参加者に大変好評でした。

国際住宅展の開会式においては、NAHBの会長から「米国の住宅業界は依然として厳しい状況下にあるが、今回の展示物やセミナー等が明るい未来への躍進への一助になるので最大限に有効活用して欲しい。」と挨拶がありました。その後、NAHB幹部や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紹介及び、ミュージカルショーなどがありました。



インターナショナルビルダーズショー開会式

展示会場の規模は、昨年と比べ6割程度で、住宅市場の厳しさが反映されておりましたが、米国流の住宅設備機器や合理的工法は日本に無いものが多く参加者の目を引いていました。また、近年の展示傾向は、環境・エコを意識した展示物が多くなっていますが、自然エネルギーの利用よりも屋根、屋内面の断熱・遮熱材など日本とは別の視点の展示が見られました。更に、米国流のシャワー・バス機器や暖炉などの商品バリエーションの多さが印象的でした。日本企業は、外装材やサッシ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、建具等の部品を展示していました。その他、展示会と同時に開催されているニューアメリカンホーム（郊外分譲地）の住宅視察では、建物780㎡（土地2,000㎡）販売価格約3億円の物件（契約済）の視察を行いました。

次の視察地であるサンフランシスコでは、中心地にある伝統的市街地（築100～150年、通称ビクトリアハウス、手入れをしつつ、街全体の景観を維持して1～3億円の中古市場を形成している3階建て群）を視察し、現地の不動産取引事例のセミナーを受講した後、郊外型分譲地（市内から約1時間程度のゴルフ場を核とした売建て分譲、1,075区画）、シリコンバレーにある高級分譲地（平均売価2億円、環境配慮をセールスポイントにした30区画）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。



ツインピークス公園から市内を望む

住宅は、その国の気候風土などにより独特の「文化」的要素が反映されているとは言え、異国の住宅文化や考えの違いに実際に触れられたことは、大変有意義でした。是非とも今後のお仕事の一助になればと思っています。

ご参加いただいた皆さまのご協力により、非常に



アラモスクエアのビクトリア様式の住宅を視察



郊外型分譲地「ヒドゥンブルック (Hiddenbrooke)」



高級分譲地「サタケ (Satake)」内部視察

充実したツアーを催行できたこと、そして、所属の団体や企業を超えて交流できたことも合わせて感謝申し上げます。

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てまいります。

(住団連 国際部 松田邦弘)

◇「建設廃棄物の適正処理に係る講習会」開催のお知らせ

この度、住団連では建設八団体副産物対策協議会、建設マニフェスト販売センターとの共催で、低層住宅建設向けの廃棄物適正処理に係る講習会を下記の内容で全国7地区にて開催いたします。ご参加くださいますよう、ご案内いたします。

なお、当講習会には廃棄物処理法等の改正に合わせて現在改訂作業中の低層住宅建設廃棄物リサイクル・処理ガイドブックを用意する予定です。

記

【内容】

〔第1部〕建設廃棄物の適正処理について

・処理委託契約、マニフェスト制度他適正処理について

〔第2部〕廃棄物処理法の改正について

(平成23年4月1日施行予定)

・改正概要、排出事業者に関連する主な項目について

〔第3部〕石綿含有建材の適正処理

・法規制の概要、解体・改修工事での対応等について

【参加費】

無料

【問い合わせ先】

社団法人 住宅生産団体連合会 担当：亀田

〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-6-6

晩翠軒ビル4階

TEL：03-3592-6441 FAX：03-3506-0667

【開催日程】

No.	地区	開催日時	施設名	会場名	定員	申込み開始日	申込み締切日
1	中部 名古屋	4月7日(木) 13:30~16:30	■プライムセントラルタワー 名古屋市西区名駅 2-27-8 TEL:052-563-0758	13階 会議室 ①~③	200	2月28日	3月18日
2	関西 大阪	4月8日(金) 13:30~16:30	■チサンホテル新大阪 大阪府大阪市淀川区 西中島6-2-19 TEL:06-6302-5571	チサン ホール	200	2月28日	3月18日
3	関東 東京	4月12日(火) 13:30~16:30	■UDX ギャラリー 東京都千代田区外神田 4-14-4 TEL:03-3254-8421	S会議室	200	2月28日	3月18日
4	四国 高松	4月15日(金) 13:30~16:30	■オークラホテル高松 香川県高松市城東町 1-9-5 TEL:087-821-2222	10階 エメラルド	100	3月7日	3月25日
5	中国 広島	4月19日(火) 13:30~16:30	■広島国際会議場 広島市中区中島町1-5 TEL:082-242-7777	ダリア	100	3月7日	3月25日
6	九州 福岡	4月22日(金) 13:30~16:30	■ホテルセントラザ博多 福岡市博多区博多駅 中央街4-23 TEL:092-461-0111	花筐の間	100	3月7日	3月25日
7	東北 仙台	4月26日(火) 13:30~16:30	■メルパルク仙台 仙台市宮城野区榴岡 5-6-51 TEL:022-792-8111	雪	100	3月14日	3月31日

<委員会活動 (1/16 ~ 2/15)>

- 消費税 SWG (1/17) 13:30 ~ 15:30
 - ・消費税 SWG における海外調査の内容・作業について
 - ・住宅消費税の取りまとめスケジュールについて
- 成熟社会居住研究会 (1/17) 14:00 ~ 16:00
 - ・千葉市の高齢者専用賃貸住宅「学研／ココファンあすみが丘」の概要説明を受けて見学、終了後質疑応答
 - ・改正高齢者住まい法に係る、第2回「意見交換会」(国交省と厚労省共催、1月12日実施)における、委員各社からの各種要望事項に対する採択結果、およびその理由について報告
- 住宅税制・金融委員会 (1/18) 16:00 ~ 17:30
 - ・平成24年度税制改正要望に向けて、当委員会の課題・議論の進め方について
 - ・戸建注文住宅の顧客実態調査について
- 住宅性能向上委員会 WG (1/21) 13:00 ~ 16:00
 - ・国土交通省住宅政策の近況／長期優良住宅の維持保全関係
 - ・住生活基本計画／成果指標(案)について
 - ・住宅の性能向上に係る要望(案)の検討
- まちな・み力創出研究会 (1/27) 10:00 ~ 11:30
 - ・サブWGより「わがまちデザインガイドー全国版」全体構成(案)の紹介と、作業の進捗状況について報告
 - ・併せて、主査より来年度に向けた主要活動項目とエリア、概略のスケジュール等が提案され、いずれも承認
- 平成22年度第2回中央イベント実行委員会 (1/27) 15:30 ~ 15:50
 - ・平成22年度住生活月間中央イベント実施報告
 - ・平成23年度住生活月間中央イベント実施計画案
- 建築規制合理化委員会 WG (1/28) 10:00 ~ 12:30
 - ・国土交通省住宅局関連情報提供及び意見交換
 - ・建築規制合理化要望案の取りまとめ
- 工事 CS・労務安全管理分科会 (2/1) 14:30 ~ 17:00
 - ・屋根上作業の墜落防止システムについて
 - ・低層住宅建築工事 高年齢労働者のための安全ガイドについて
- 住宅性能向上委員会 WG (2/3) 13:30 ~ 16:00
 - ・住宅の性能向上に係る要望(案)の検討
- 温暖化対策分科会 (2/3) 16:00 ~ 18:00
 - ・CASBEE と BIM ツールの連携と現状について
 - ・住生活基本計画見直しにおける低炭素社会に向けた取組みについて
 - ・2012 ソーラーデカスロン・ヨーロッパについて
- 住宅税制・金融委員会 (2/4) 15:30 ~ 17:30
 - ・長期優良住宅税制と固定資産税の実態調査について
 - ・上記アンケートの結果について議論・検討
- 産業廃棄物分科会 (2/7) 16:00 ~ 18:00
 - ・低層住宅建設廃棄物リサイクル・処理ガイド改訂について
 - ・建設廃棄物の適正処理に係る全国講習会について
 - ・不法投棄等による支障除去支援事業の協力要請事案について
- 第197回運営委員会 (2/8) 12:00 ~ 13:30
 - ・専門委員会委員の推薦に関する件
 - ・平成23年度分担金(案)の件
 - ・東京大学住宅政策研究会シンポジウム開催報告について
 - ・東京大学経済学部講義「住宅産業と住宅政策」の終了報告について
 - ・住宅税制・金融委員会、消費税ワーキング状況報告
 - ・「建築廃棄物の適正処理に係る講習会」の開催(案)について
 - ・第7回「家やまちの絵本」コンクール実施について
 - ・2011年 NAHB 全米住宅展視察ツアー実施報告について
 - ・平成23年度第23回住生活月間中央イベント計画について
 - ・経営者の住宅景況感調査(1月度)報告について
 - ・建築物防災週間(平成22年度下期)の実施について
- 国民推進会議運営小委員会 (2/8) 13:30 ~ 15:30
 - ・平成23年度計画策定。全国大会の開催については10月27日(木)13:00より九段会館にて開催予定とする。
- 消費税 SWG (2/9) 10:00 ~ 12:00
 - ・過去の住宅消費税研究の論点整理について
 - ・海外調査依頼と今後の進め方について
- 住宅性能向上委員会 WG (2/9) 15:30 ~ 18:00
 - ・開口部断熱性能計算 JIS 制定に伴う住宅性能評価上の取扱について
 - ・住宅の性能向上に係る要望(案)の検討
- 住宅性能向上委員会 WG (2/14) 13:30 ~ 16:00
 - ・国土交通省住宅政策の近況／長期優良住宅、住宅建築物の省エネルギー対策の強化
 - ・住宅の性能向上に係る要望(案)について
 - ・第3回住宅性能向上委員会の議事について