

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成24年6月号 Vol.223



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>

## 「住宅へのニーズの多様化に対応し、 安心安全な住まいと住環境の提供を」

(社)住宅生産団体連合会 理事 荒川 俊治

【エス・バイ・エル株式会社 代表取締役社長】

昨年3月11日に発生した東日本大震災から1年が過ぎましたが、経済に大きな影響を与えてきたこの大震災は、他業界同様、住宅業界にも大きな影響を与えました。原発事故に始まったエネルギー問題から、「スマートハウス」への注目度は急速に高まったと言えます。これまでも各社で



粛々と開発を進めてきましたが、急激なニーズの高まりにより、この1年で、各社スピードを上げて様々な商品を打ち出しました。それに伴い、太陽光パネルの需要は高まり、高性能な蓄電池等の開発・普及も急速に進みました。また、家庭用蓄電システム、HEMS（家庭向けエネルギー管理システム）等の補助金制度も始まり、更なる需要拡大に伴い、今後も各社の「スマートハウス」の開発は加速していくだろうと考えています。

2009年に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行されて以来、「良いものをつくり、長く大切に使う」という考えが浸透し、長期優良住宅の認定実績も安定して伸びてきています。更に、少子高齢化が進むにあたり、高齢者の安全な住環境を確保することも求められており、住まい・住環境への安心、安全性へのニーズの高まりを感じています。

住宅へのニーズが多様化する中で、フラット35Sエコの誕生や住宅エコポイントの再開等、復興支援を目的としての住宅支援策も実施され、被災地での

住宅需要は増え始めました。同時に被災地以外にも、3大都市圏では、中部の住宅需要が減少したものの首都圏と近畿圏はともに増加し、3大都市圏以外の地域でも伸びを見せています。

昨年度の住宅着工戸数は前年比2.7%増で、2年連続の増加となり、来年度も数%増の見込みが発表される等、今後の期待は少しずつ高まっております。ただ、過去の事例に習うのであれば、17年前の阪神淡路大震災の際に行われた震災支援と、その後の消費税率の引き上げは、この度の状況と同様です。短期間での5%から10%への引き上げが議論されており、このままでは17年前と同様、増税後の需要減少が懸念されます。住宅取得の負担緩和策も議論されていますが、消費税のみでなく、不動産取得税や固定資産税等も負担になってくることが考えられる為、慎重な議論が必要です。住宅購入時に増税の負担がかかることで、先述した住まい・住環境の安心、安全性を求めている消費者が多いにも関わらず、耐震等の性能低下やスマートアイテムの設置削減に繋がりがかねません。長期優良住宅の特例措置や、省エネ住宅への優遇措置が、消費者のニーズと増税の間に生まれる懸念点をうまく緩和することを期待したいと思います。

最後に、我々住宅団体・事業者が、住宅へのニーズの多様化に対応し、安心安全な住まいと住環境の提供に努めるのに伴い、住宅購入者の負担を軽減すべく、消費税増税の特別措置や、更なる各種住宅支援策の拡充を切に願います。

## ◇住団連 住宅業況調査 平成24年度4月度調査結果まとまる

- 調査期間 平成24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」：208事業所  
「低層賃貸住宅」：82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24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33ポイント・総受注金額プラス13ポイントの結果となった。

総受注棟数・総受注金額ともに、前期のマイナスから回復した（前1月度総受注棟数マイナス26ポイント・総受注金額マイナス5）。

地域別の総受注棟数では、北海道（プラス43）、東北（プラス40）、関東（プラス39）、中部（プラス32）、近畿（プラス31）、中国・四国（プラス6）、九州（プラス34）と、すべての地域でプラス実績となり、前期のマイナス基調から大きく反転した。

##### (2) 見通し

平成24年4～6月の見通しでは、1～3月の実績に比べ総受注棟数プラス18・総受注金額プラス9との見通しである（前1月度総受注棟数プラス30・総受注金額プラス8）。

総受注棟数では、北海道（プラス7）、東北（プラス17）、関東（プラス10）、中部（プラス35）、近畿（プラス16）、中国・四国（プラス22）、九州（プラス23）と、すべての地域でプラスの見通しであり、引き続きプラスが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24年1～3月の床面積実績はプラス10となった（前1月度マイナス2）。

全国では、「やや広くなっている・広くなっている」（前1月度24%から30%に）、「変わらない」（前50%から56%に）が増加し、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前26%から14%に）が減少、全体の指数も前期比二桁のプラスとなった。

地域別では、「狭くなっている・やや狭くなっている」の割合は、九州（前12%から14%に）地域以外では大きく減少している。逆に、「やや広くなっている・広くなっている」の割合は、東北（前46%から40%に）、関東（前30%から28%に）以外の5地域で増加しており、全体的な増床傾向を表している。

##### (2) 見通し

平成24年4～6月の見通しは、プラス4である（前

1月度プラス6）。

全国では、「やや広くなりそう・広くなりそう」（前20%から20%に）と変わらず、「変わらない」（前73%から69%に）微減、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」（前8%から11%に）は微増となっているが、全体の指数は広くなるとの見通しである。

地域別では、「やや広くなりそう・広くなりそう」が、4地域で増加、3地域で減少と地域的なバラツキが見られる。

#### 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24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38%から30%に）と減少、「40%未満」（前37%から45%に）が大きく増加しており、建替率は減少傾向になった。

地域別で見ると、「50%以上」が増加したのは中国・四国地域のみで、他の6地域は建替率の減少傾向が顕著である。

#### 4. 顧客動向について

##### 1) 見学会、イベント等への来場者数

1～3月は10～12月に比べて全国では、「増加」（前期12%から26%）が増加し、「減少」（前期50%から19%）が大きく減少、顧客の動きが活発化している。

地域別では、東北地域が「増加」50%と復興需要の傾向が見られる。

##### 2) 全体の引き合い件数

1～3月は10～12月に比べて全国では、「増加」（前期8%から31%）が大きく増加し、「減少」（前期39%から12%）が減少、顧客動向と同様に増加傾向が顕著である。

地域別では、顧客の動きに連動し、東北地域が「増加」45%と顕著である。

##### 3) 土地情報取得件数について

1～3月は10～12月に比べて全国では、「増加」（前期12%から26%）が増加し、「減少」（前期31%から13%）が減少、土地情報量は増加傾向が表れている。

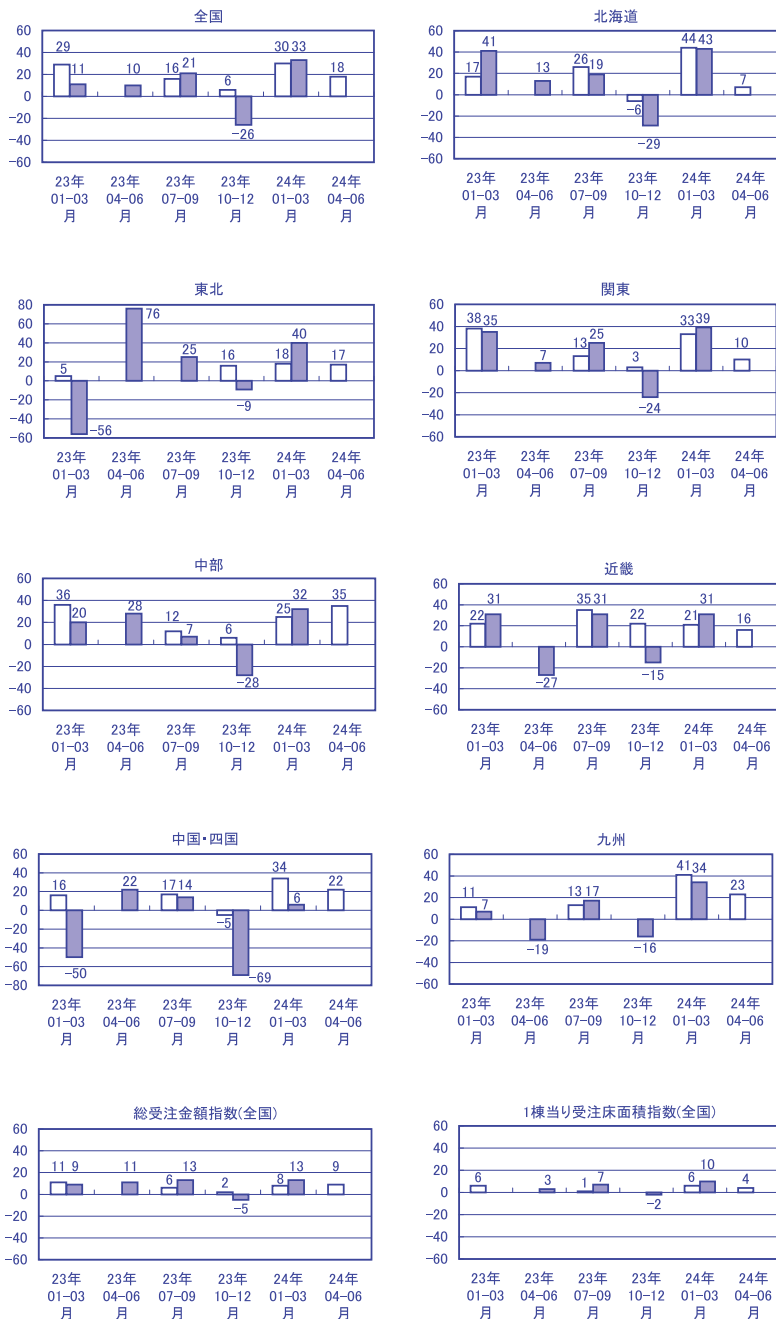
地域別でも、全ての地域で「増加」が「減少」を上回っている。

##### 4) 消費者の購買意欲について

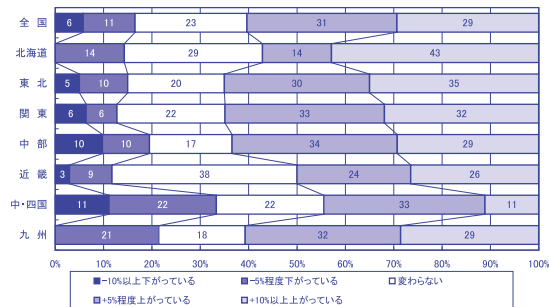
1～3月は10～12月に比べて全国では、「増加」（前期12%から36%）が大きく増加し、「減少」（前期35%から9%）が大幅減少。消費者マインドの上昇が表れている。

地域別でも、すべての地域で「増加」が「減少」を大きく上回り、購買意欲の上昇傾向が顕著である。

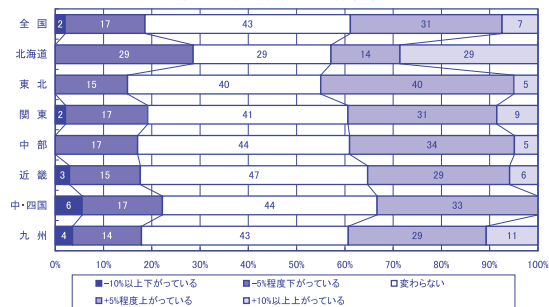
## 戸建注文住宅受注棟数指数



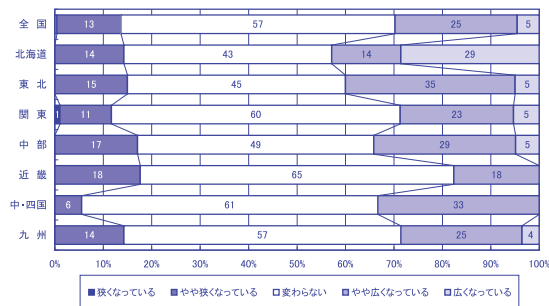
## 戸建注文住宅総受注棟数(実績)割合



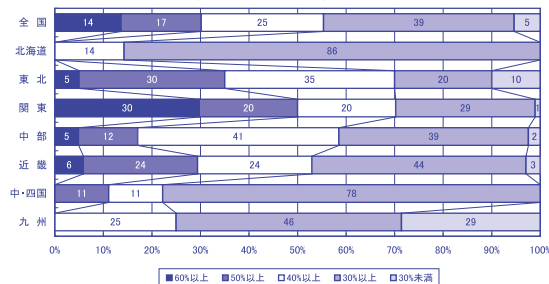
## 戸建注文住宅総受注金額(実績)割合



## 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)



## B「低層賃貸住宅」

### 1. 対前四半期比総受注戸数・金額 (1) 実績

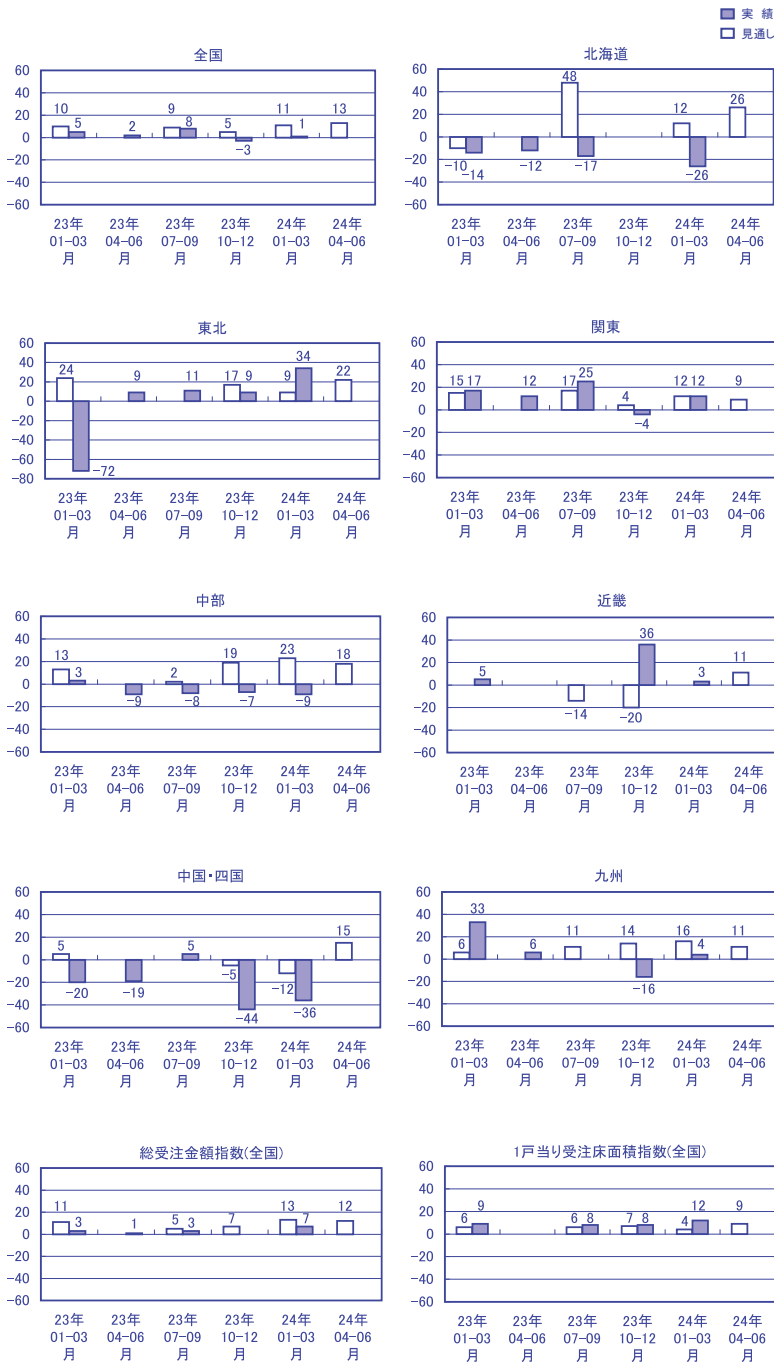
平成24年1～3月の受注実績は、10～12月の実績に比べ、総受注戸数プラス1ポイント・総受注金額プラス7ポイントと、総受注戸数は前期のマイナスから回復、金額は横ばいからプラスという結果となった（前1月度総受注戸数マイナス3・総受注金額プラス・マイナス0）。

総受注戸数の地域別で見ると、東北（プラス34）、関東（プラス12）、近畿（プラス3）、九州（プラス4）がプラス、北海道（マイナス26）、中部（マイナス9）、中国・四国（マイナス36）、の3地域がマイナスと、地域的なバラツキが見られるが、全体の指数では受注戸数・金額ともにプラスという結果となった。

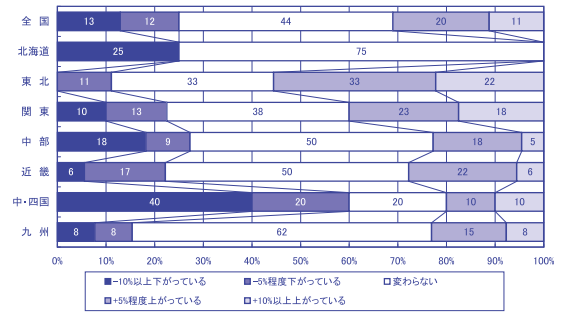
### (2) 見通し

平成24年4～6月の見通しでは、1～3月の実

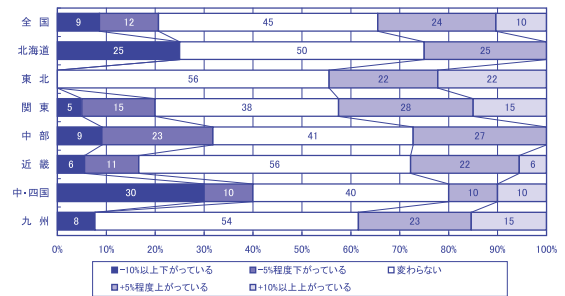
## 低層賃貸住宅受注戸数指数



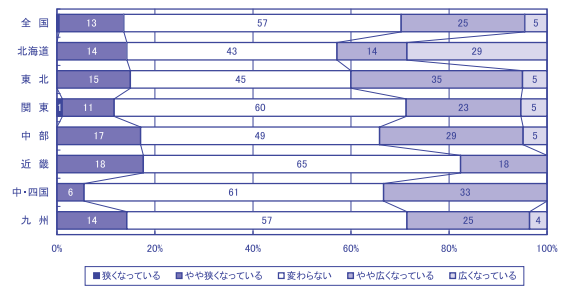
## 賃貸住宅総受注戸数(実績)割合



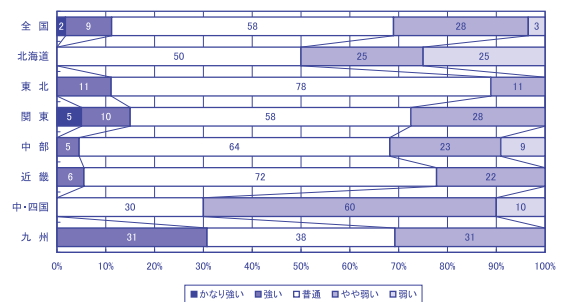
## 賃貸住宅総受注金額(実績)割合



## 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



績に比べ、総受注戸数プラス13・金額プラス12である（前1月度総受注戸数プラス11・総受注金額プラス13）。

地域別の総受注戸数は、北海道（プラス26）、東北（プラス22）、関東（プラス9）、中部（プラス18）、近畿（プラス11）、中国・四国（プラス15）、九州（プラス11）と、すべての地域がプラスの見通しで、全体としても、受注戸数・金額ともにプラスが継続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24年1～3月の実績はプラス12で、プラスが継続・拡大した（前1月度プラス8）。

全国では、「変わらない」（前65%から65%に）の割合は変わらず、「やや広がっている・広がっている」（前24%から27%に）が微増、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前11%から8%に）は減少と、増床傾向が見られ、全体的な指数としてもプラスが継続している。

地域別では、「やや広がっている・広がっている」の割合が、東北、関東、中国・四国の3地域で増加、3地域で減少と地域的なバラツキはあるが、全体としては増床傾向が続く。

### 3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲について

平成24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8%から11%に）、「普通」（前43%から58%に）が増加し、「やや弱い・弱い」（前49%から31%に）が大きく減少、経営者のマインドは少し強気になってきた傾向が見られる。

地域別では、中国・四国以外の6地域で「普通」が増加しているが、関東、九州の2地域はマインドが強気である。

### 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月は10～12月に比べて全国では、「増加」（前期5%から28%）が大きく増加し、「減少」が（前期28%から14%）と半減、顧客の動きは活発化してきた。

地域別では、近畿、九州以外の5地域で「増加」が「減少」を上回っている。

#### 2) 全体の引き合い件数

1～3月は10～12月に比べて全国では、「増加」（前期6%から17%）と増加し、「減少」が（前期40%から22%）と減少、来場者動向と同じく増加傾向が表れてきている。

地域別では、北海道、東北の2地域で「減少」が0%と、増加傾向が顕著になっている。

#### 3) 賃貸住宅市場の空室率

1～3月は10～12月に比べて全国では、「横ばい」（前期66%から65%）、「増加」（前期16%から12%）が微減、「減少」（前期18%から23%）が増加と、空室率はやや改善傾向が見られる。

地域別では、北海道、中部以外の5地域で、「減少」が「増加」を上回っている。

#### 4) 金融機関の融資姿勢（積極性）

1～3月は10～12月に比べて全国では、「横ばい」（前期61%から61%）は変わらず、「減少」（前期23%から20%）は微減、「増加」（前期16%から19%）は微増と、金融機関の融資姿勢は若干上向いてきていると見られる。

地域別では、北海道、近畿、九州の3地域は「増加」が0%と、融資の姿勢は弱含みの横ばい状況である。

## ◇「平成23年 低層住宅の労働災害発生状況報告書」まとまる

工事CS・労務安全管理分科会（主査：宗像祐司 ミサワホーム株式会社）で低層住宅建築工事における平成23年分（平成23年1月1日から12月31日）の労働災害状況をまとめました。

### 【主な調査概要】

1. 調査対象は住団連構成団体のうち6団体の会員企業。低層住宅建築工事における現場労働災害の状況を調査し、平成23年は635社から回答を得た。この635社の年間完工棟数は、157,947棟（新築）、249,844棟（増改築・リフォーム）である。

2. 労働災害件数（休業4日以上災害で、一人親方や事業主災害等を含む）は415件（平成21年は315件、平成22年は414件）、新築完工棟数1000棟当たりの労働災害発生は2.6件（平成21年2.1件、平成22年2.4件）となった。

なお、この指標については「（新築、増改築・リフォーム、解体工事の労働災害発生件数）÷（新築棟数）×1000」にて算出してきたが、「増改築・リフォーム工事」が増加している現状では労働災害発生状況を適切に表わしているとは言いがなくなってきた、よって次回（24年）の報告書からは、新築、増改築・リフォーム、解体工事それぞれの1000棟当たりの発生件数を管理指標とする。

過去3年間の個別の1000棟当たりの発生件数は以下のとおりである。

- ・21年：新築 1.87、増改築・リフォーム 0.08、解体工事 0.54
- ・22年：新築 2.15、増改築・リフォーム 0.16、解体工事 0.73
- ・23年：新築 2.32、増改築・リフォーム 0.14、解体工事 0.63

3. 作業分類別の労働災害発生状況では、建方工事（26.0%）及び内部造作工事（17.8%）の合計が、前年と比べ6.5%減少したが43.8%であり、労働災害の多くを占めている。また職種分類別では、建方、内部造作工事を主に手がける大工職の労働災害発生比率が43.4%と例年どおり高い状況となっている。（平成21年39.6%、平成22年51.9%）

4. 原因・型別労働災害発生状況では、墜転落災害、工具災害の2種類で全体の70%を占めている。（平成21年71%、平成22年68%）

5. 年齢別労働災害の発生状況では、50代及び60歳以上では微減したが、40代で増加しており、40代、50代、60歳以上の占める割合が57%となっており、作業環境の整備、作業用機材を高齢化に対応して安全性の向上を図るとともに、安全教育や体力低下・反射神経低下等の自己把握教育にも力を入れる必要がある。

## <委員会活動 (4/16 ~ 5/15) >

- 20 年史編纂部会 (4/16) 13:30 ~ 15:00
  - ・ 20 年史年表の内容について
  - ・ 表紙デザインについて
  - ・ 制作ラフスケジュールについて
- 20 周年式典部会 (4/16) 15:00 ~ 17:00
  - ・ 式典部会組織運営 (主査・副主査選任) について
  - ・ 式典日程 (H25.3.25 候補) について
  - ・ 式典内容の検討
- 消費者制度検討委員会 (4/17) 10:00 ~ 12:00
  - ・ 最近の住宅産業に係わるトラブル事例について解説
  - ・ 平成 23 年度第 4 回委員会議事要旨確認及び年度報告について
  - ・ 各委員からの消費者関連情報について: 2 件
- 環境管理分科会 (4/17) 16:00 ~ 19:00
  - ・ 環境管理分科会 平成 24 年度 事業計画について
  - ・ 「都市の低炭素化の促進に関する法律案」について
  - ・ 「第 4 回 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
- 政策コア委員会 (4/20) 15:30 ~ 17:00
  - ・ 住宅に係る消費税の取り扱いに関する経過と今後の対応について
  - ・ 住宅産業における今後の検討課題について
  - ・ 社会保険未加入対策について
- 住宅性能向上委員会 WG (4/24) 10:00 ~ 12:00
  - ・ 住宅政策の動向について / 国土交通省住宅生産課
  - ・ その他最近の政策動向報告・連絡事項・・・
  - ・ 碎石の放射能汚染問題についての経過報告 等
  - ・ 平成 24 年度の活動計画とその推進について
  - ・ ・ ・ ・ 年間活動報告及び意見交換
- 国民推進会議運営小委員会 (4/25) 10:30 ~ 11:30
  - ・ 平成 23 年度決算報告および平成 24 年度予算について
  - ・ 平成 24 年度全国大会について
- 広報連絡会 (4/25) 16:00 ~ 17:30
  - ・ 10 団体窓口担当者との情報交換
  - ・ 各団体広報紙、リリースの発表
- 建築規制合理化委員会 WG (4/26) 15:00 ~ 17:30
  - ・ 建築規制合理化要望案 10 項目について議論、5/15 の本委員会提案まとめ
  - ・ 平成 24 年度活動計画についての議論と合意
- 温暖化対策分科会 (5/7) 14:30 ~ 17:30
  - ・ 温暖化対策分科会 平成 24 年度 事業計画について
  - ・ 「第 4 回 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
  - ・ 日本経済団体連合会 2011 年度 環境自主行動計
- 画 第三者評価委員会 評価報告書について
  - ・ 「都市の低炭素化の促進に関する法律案」に対する住団連からの質問等について
- 第 209 回運営委員会 (5/8) 12:00 ~ 13:30
  - ・ 専門委員会委員の推薦に関する件
  - ・ 通常総会並びに平成 24 年度第 1 回理事会付議案件に関する件について
  - ・ 社会保険未加入対策推進協議会について
  - ・ 第 24 回住生活月間中央イベント開催について
  - ・ その他
- 建設業法勉強会 (5/9) 10:00 ~ 12:00
  - ・ 技術者制度の現状、被災地の専任の緩和について国土交通省建設業課よりご説明、意見交換
  - ・ 勉強会の今後の進め方について
- 住宅税制・金融委員会 (5/9) 15:00 ~ 17:00
  - ・ 平成 25 年度住宅・土地関連税制改正・予算要望のアンケートについて
  - ・ 税制・予算要望の課題と検討内容について
- 20 周年式典部会 (5/11) 9:45 ~ 11:00
  - ・ 式典行程の検討 (記念講演・シンポ・式典。祝賀会)
  - ・ 講演者 (記念講演 / シンポジウム) の検討
- まちな・み力創出研究会 (5/11) 14:30 ~ 17:30
  - ・ 4 月 23 日の八潮市との打ち合わせ結果を踏まえ、今後の活動内容やスケジュール・役割りを議論
  - ・ 昨年に引き続き、5 月 28 日に再度八潮市サーベイを実施し、写真中心のビジュアル資料を収集
  - ・ 本年 12 月 2 日開催予定の八潮市シンポジウムにおいて、活動結果の展示と報告をする方向で調整
- 20 年史編纂部会 (5/14) 10:30 ~ 12:00
  - ・ 記念誌の台割について
  - ・ 20 年のあゆみ (見開き版) の内容について
  - ・ 各年度の年表レイアウト、内容について
- 住宅性能向上委員会 (5/14) 13:30 ~ 15:30
  - ・ 最近の政策動向について / 国土交通省住宅生産課
  - ・ 住宅性能向上委員会事業の平成 24 年度活動方針とその推進について
  - ・ ・ ・ ・ 委員会の方針意見交換
  - ・ その他報告・連絡事項・・・日本の住まいの知恵に関する検討調査委員会第 1 回委員会報告 等
- 建築規制合理化委員会 (5/15) 15:30 ~ 17:30
  - ・ 建築規制合理化要望 8 項目について議論、承認
  - ・ 国土交通省住宅生産課による国土交通省の動向の説明、意見交換
  - ・ 平成 24 年度本委員会、WG の活動計画の説明、意見交換、承認