

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成24年8月号 Vol.225



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>

## 住宅市場への期待

(社)住宅生産団体連合会 理事 内藤 弘康  
[(一社)リビングアメニティ協会 会長]

5月に一般社団法人リビングアメニティ協会会長となり、社団法人住宅生産団体連合会の理事に同月就任いたしましたリンナイの内藤です。

就任にあたりひとことご挨拶申し上げます。

日本経済は、長期にわたる厳しい円高や、ヨーロッパの信用不安、中国経済の減速などの影響で、すぐに着実な回復は望めないものの、5月の新設住宅着工件数は、昨年同月比9.3%増の約7万戸になり、4ヶ月連続で前年同月の水準を上回るなど、徐々に回復する兆しは見せていると思います。

住宅産業はわが国の経済、生活文化、社会環境にとって大変重要な役割を果たしています。特に昨年の東日本大震災と福島第一原子力発電所の事故を契機に、国のエネルギー政策が根本的に見直され、国民のエネルギー消費に関する意識も大きく変化しています。

現在普及が進んでいる長期優良住宅は平成21年6月の法律施行以来、戸建住宅、集合住宅をあわせて約29万戸あまりの認定実績があります。長期優良住宅は長く安心して快適に住むことができる住宅として、高い資産価値をもっていますので、住宅のストック市場の形成に大きく寄与すると思います。今後はさらに普及を進めながら、エネルギー消費を管理できるスマートハウスなどの次世代住宅につなげていくことが望まれます。エネルギー消費削減を重要なコンセプトとしたこれらの住宅はこれまでも提案されてきましたが、住宅のエネルギー消費削減への国の政策も検討されるなど、



## 10月は住生活月間

社会的注目が集まっており、普及のための市場環境が整い始めています。

スマートハウスが普及するには、居住者へのメリットと、投資コストとのバランスがとれていることが重要です。また、各家庭で作られたエネルギーの共同利用も可能ですので、街全体をひとつの住生活空間と考えて、全体で快適性・省エネ性を実現することも期待されます。

間もなく法制化される『都市の低炭素化の促進に関する法律』では電気もガスも一次エネルギー消費量で評価され、住宅と住宅設備の合理的なエネルギー利用を促すことで、エネルギー消費量の削減が実現できると期待されます。

これからの住宅では、安全性・快適性と省エネ性を両立させて、どちらかに偏ることなく、持続的に市場を拡大させる必要があります。温水式床暖房など極めて快適性の高い設備については、床下への放熱を減らすなど性能を向上させて、更に普及が進むように取り組んでいきたいと思います。

あわせて、住宅のリフォーム市場を活性化することも大きな課題です。安全で快適な生活空間だけでなく、消費エネルギーの削減や節電を実現することも期待されています。また、必ずやってくる少子高齢化社会では、家族構成の変化に対応して最適なリフォーム内容を提案する必要があります。身近なリフォーム業者からの適切な提案がリフォーム市場の活性化に繋がると思いますので、国の政策でもそれを後押ししていただきたいと思います。

最後になりますが、お客様の要望や国の新しいエネルギー政策に応えるために、省エネ性が高く、安全・快適な住宅と住宅設備の普及促進に取り組んでまいりますので、関係業界の皆様のご協力をよろしくお願い申し上げます。

## ◇平成 24 年 7 月度 「経営者の住宅景況感調査」結果

表 1 は、平成 24 年 7 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 24 年 7 月度経営者の住宅景況感調査集計結果

- 調査期間 平成 24 年 7 月上旬
- 調査対象 住団連法人会員 17 社の、住宅の動向を把握されている経営者
- 回答数 17 社

(表 1)

		4～6月 (対前年同期比) 実績					7～9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 良くなりそう	△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	⑤	⑤	4	1	0	0	4	⑧	3
	受注金額	0	⑤	⑤	4	1	0	0	5	⑦	3
戸建 分譲 住宅	受注戸数	1	1	⑦	0	4	1	0	⑤	2	⑤
	受注金額	1	1	⑦	0	4	1	0	⑤	2	⑤
賃貸 住宅	受注戸数	0	0	⑤	2	⑤	0	0	4	⑦	1
	受注金額	0	0	5	1	⑥	0	0	4	⑥	2
システム	受注金額	0	0	4	⑥	4	0	0	2	5	⑦
上記	受注戸数	0	2	⑧	4	2	0	0	3	⑨	4
全体	受注金額	0	1	⑨	4	2	0	0	4	⑧	4

○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 24 年度第 1 四半期 (平成 24 年 4～6 月) 実績の景況判断指数は前年同期比で、総受注戸数プラス 19 ポイント・総受注金額プラス 22 ポイントと、受注戸数は 5 期連続、受注金額は 10 期連続してプラスという結果であった (前 4 月度総受注戸数プラス 29・総受注金額プラス 46)。全部門で前年比プラス、全体的にも戸建注文住宅以外は二桁のプラスの結果であった。

この実績に対するコメントでは、「前年同期の震災需要が無くなり、やや計画を下回る」、「市況環境に大きな変化は見られない。景気先行不安などから住宅の取得マインドの高まりがやや鈍いようである」という声もあるが、「景気の回復気配があり、

市場が動いている。エネルギー関連商品の人気が高く、採用率も断続的に向上」、「全体的に堅調に推移。震災後の受注の影響は落ち着いてきているが、受注金額・受注単価は引き続き高水準を維持している」、「ほぼ計画通り推移」、「堅調に推移」、「好調」、「全体に好調の兆しあり」など、全体的にはプラス基調を感じさせるコメントが多く見られた。

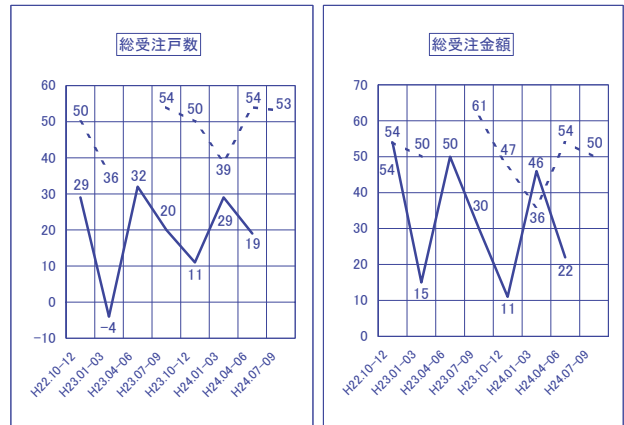
平成 24 年度第 2 四半期 (平成 24 年 7～9 月) 見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス 53 ポイント・総受注金額プラス 50 ポイントと、受注戸数・金額ともに引き続き大幅なプラスの見通しとなった (前 4 月度総受注戸数・総受注金額ともにプラス 54)。

この見通しについてのコメントは、「前期に引き続き好調を維持」、「エコポイント終了による下振れはあるが、消費税アップに伴う駆け込み受注が始まり受注環境の改善がやや期待できる」、「7 月以降も市況に大きな変化はないと思われる。省エネ・創エネ・蓄エネに関して関心が高まると考えられる」、「引き続き好調」、「前期同様、受注戸数・受注金額は堅調に推移すると考えられる」、「対前年増加ではあるが、当期計画通り」、「上昇基調を見込む」、「親会社とのシナジー効果が徐々に発揮される」と、先行き不透明感を懸念しつつも、堅調に推移するとの声が多く聞かれ、全部門の見通しがプラスのため、全体としてもプラスが継続・拡大する見通しである。

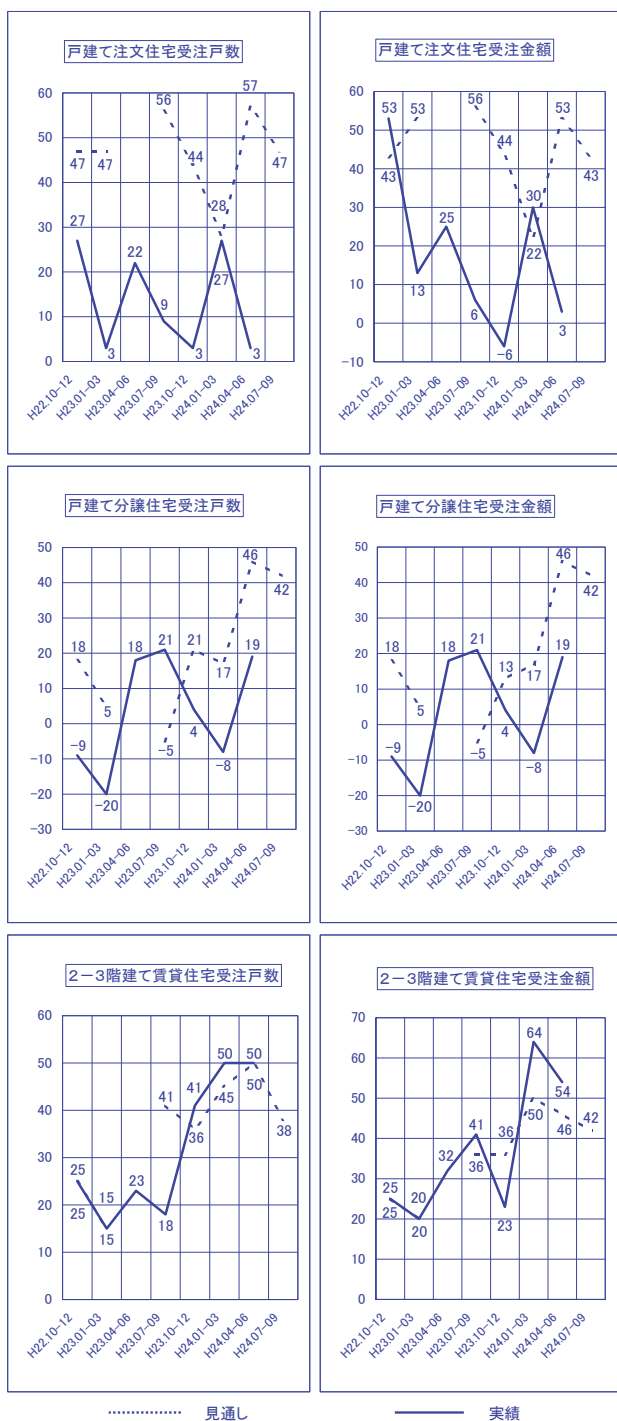
### 各社経営者による住宅景況判断指数の推移

(H24.7 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



【単位:万戸】



	総戸数	持家	分譲住宅	賃貸住宅	
平成21年度実績	78	29	16	31	
平成22年度実績	82	31	21	29	
平成23年度実績	84	32	23	29	
平成24年度予測	A社	87.0	31.5	26.5	28.0
	B	85.0	32.0	24.0	28.0
	C	87.0	32.0	24.4	29.9
	D	86.7	31.0	24.0	31.0
	E	85.7	30.6	23.3	31.0
	F	89.0	31.0	26.0	31.0
	G	85.0	31.0	24.0	29.3
	H	85.0	31.0	24.0	29.2
	I	85.0	32.0	23.0	29.0
	J	86.0	32.0	25.0	28.0
	K				
	L	90.5	35.0	30.0	25.0
	M	85.0	31.0	24.4	29.0
	N	85.0	31.0	24.5	29.0
	O	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
	P	81.9	27.1	25.3	28.9
Q	85.5	31.0	24.0	30.0	
R	88.0	34.0	23.0	30.0	
平均	86.1	31.5	24.5	29.3	

### 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。

	上がる	変わらず	下がる
所得の伸び	0 ( 0 )	17 ( 18 )	0 ( 0 )
家賃の動向	1 ( 0 )	14 ( 15 )	2 ( 3 )
金利の動向 (市中金利)	1 ( 0 )	14 ( 18 )	2 ( 0 )
資材価格の動き	4 ( 6 )	11 ( 12 )	2 ( 0 )
建築の手間賃	5 ( 8 )	12 ( 10 )	0 ( 0 )

	上がる	安定化	下がる
地価の動向 (住宅地)	2 ( 1 )	10 ( 10 )	4 ( 7 )

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	9 ( 2 )	6 ( 10 )	1 ( 5 )

	過剰	充足	不足
技能職人数 (大工)	0 ( 0 )	9 ( 10 )	8 ( 8 )

( ) 内は、平成24年1月度調査数値である。

## 2. 新設住宅着工戸数の予測アンケート結果

平成24年度の新設住宅着工戸数の予測については、回答した16社の予測平均値が、総戸数86.1万戸(前4月度85.5万戸)という前回から微増の予測結果となった。

利用関係別では、持家が31.5万戸(前4月度31.8万戸)、分譲住宅24.5万戸(同24.0万戸)、賃貸住宅29.3万戸(同28.8万戸)となっている。

## ◇東日本大震災関係功労者として 国土交通大臣より感謝状を受領

平成 24 年 7 月 27 日、国土交通省において東日本大震災関係の功労者に対し、国土交通大臣からの感謝状授与式が行われた。同式典では被災者の居住の確保等地域住民の生活の安定等多大の貢献をした功績が称えられ、住宅生産団体連合会をはじめ全国中小建築工事業団体連合会、日本住宅建設産業協会、日本ツーバイフォー建築協会、日本木造住宅産業協会、プレハブ建築協会、輸入住宅産業協議会、リビングアメニティ協会が国土交通大臣より感謝状を受領した。



## <委員会活動 (6/16 ~ 7/15) >

- 温暖化対策分科会 (6/18) 13:00 ~ 15:00
  - ・都市の低炭素化の促進に関する法律案への住団連からの質問等についての回答について
  - ・「住宅産業の自主的環境行動計画 第 4 版」の改訂について
  - ・第 107 回中央環境審議会、第 20 回 2013 年以降の対策・施策の関する検討小委員会、第 2 回合同会合について
- 住宅性能向上委員会 WG (6/19) 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 (社会保険未加入対策推進協議会第 1 回会合報告についてほか)
  - ・平成 23 年度 SWG 活動の推進について
- 国民推進会議運営小委員会 (6/21) 10:00 ~ 11:10
  - ・平成 24 年度全国大会 フォーラムの出演者、チラシデザイン案について
- 20 年史編纂部会 (6/25) 10:00 ~ 12:00
  - ・委員会活動について
  - ・20 年史原稿について
  - ・参考資料 (関係法令) について
- 住宅性能向上委員会 SWG2 (6/28) 13:00 ~ 15:00
  - ・工務店ヒヤリング内容と実施方法の検討について
  - ・普及推進のためのツール作成について
  - ・性能評価表示普及キャンペーン実行委員会からの報告について
- まちな・み力創出研究会 (7/2) 14:30 ~ 17:30
  - ・5 月 28 日、6 月 7 日の 2 回にわたる八潮市サーベイにおける新たな「気づき」等について、各委員より報告
  - ・その結果を踏まえ、八潮市との協働活動を進めるために、今後は住民へのヒアリングを実施する方向へ
- 消費税 SWG (7/4) 13:30 ~ 15:30
  - ・主要各国の住宅税制に関する比較調査報告書について
  - ・各国調査に対する論点・問題整理について
- 建築規制合理化委員会 (7/4) 16:00 ~ 17:30
  - ・国土交通省 杉藤防災対策室長による「外国の建築基準の動向」を講話いただき、意見交換実施。
- 住宅性能向上委員会 SWG1 (7/6) 13:00 ~ 15:00
  - ・住宅性能表示制度の意見要望取りまとめ内容検討
  - ・住宅政策動向についての情報交換
- 産業廃棄物分科会 (7/6) 15:30 ~ 18:00
  - ・平成 24 年度 適正処理講習会の開催計画について
  - ・中央環境審議会大気環境部会 石綿飛散防止専門委員会 (第 1 回) について
  - ・建設六団体副産物対策協議会 平成 24 年度 第 1 回 建設副産物適正処理推進 WG について
- 第 211 回運営委員会 (7/10) 12:00 ~ 13:30
  - ・専門委員会委員の推薦に関する件
  - ・「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」平成 24 年度全国大会開催予定について
  - ・「社会保険未加入対策推進協議会」今後の活動について
  - ・長期優良住宅認定に係わる適正な事務の実施について
  - ・その他
- 成熟社会居住研究会 (7/12) 13:00 ~ 16:00
  - ・サービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る、平成 25 年度税制改正および予算要望 (案) のとりまとめについて
  - ・サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建築に係る、建築基準法等の規制合理化要望のとりまとめ実施について
  - ・(社) 高齢者住宅推進機構主催、第 3 回「地域における連携方策研究委員会」ほかの、活動状況中間報告
- 広報連絡会 (7/13) 13:30 ~ 15:00
  - ・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