

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成25年2月号 Vol.231



一般社団法人

住宅生産団体連合会

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>

様々な時代の変化に向かって

(一社) 住宅生産団体連合会 理事 川井 正仁

【社団法人 全国中小建築工事業団体連合会 専務理事】

昨年10月に社団法人全国中小建築工事業団体連合会(省略・全建連)の正式な専務理事となり、これをもって一般社団法人住宅生産団体連合会の理事に就任いたしました川井です。就任にあたりひとことご挨拶申し



上げます。私たち住宅業界は国民の生活基盤を担う基幹産業であり、関連する業界と密接に連帯して我が国経済を下支えしてきた訳ですが、一昨年の3月11日の大震災を受け住宅の建築分野の役割が大きく変わってきています。国の施策もそれに沿って急速な展開が図られてきております。大きなものとして特に昨年成立した「都市の低炭素化の促進に関する法律」は、国土交通省・経済産業省・環境省の三省が横断的に住宅を含む建物の認定基準の策定を行い、これに深く関わる改正省エネ法と共に省エネ性能に対する新たな基準を盛り込んだ低炭素建物認定制度が動き出しています。これらは、これまでの長期優良住宅認定制度や住宅性能表示制度にも大きく反映され、更にこの省エネ基準は2020年を目処に住宅を含む全ての新建築物に義務付けられる見込みであることから、その対応が急務となっています。これら長期優良住宅と低炭素住宅という二つの認定制度が柱となる一方で、この実践において深く関わるものに国産材の活用という課題がありますが「公共建築物等木材利用促進法」が

施行され国産材を活用した木造建築物の建設は環境問題にも貢献するはずであります。また高齢化・少子化に対しても世帯数の減少を見こしたうえで、中古住宅流通やリフォーム市場の整備を考えた「中古住宅・リフォームトータルプラン」等が上げられます。この様にエネルギーの問題・省エネ・CO2削減の問題が住宅建築にどのように反映されていくのか、又高齢化・少子化に向け住宅建築の分野がどのような社会性をもって色々な変化に対応できるのか、或いは画一的なライフスタイルではなく多様なライフスタイルに対してどのように我々が提案できるのか、様々な変化が一度に押し寄せてきている感じがします。全建連は町場の中堅工務店から一人親方を含む個人事業主に至るまで中小の幅広い層を束ねた全国組織であります。今年一般社団法人に移行いたしますが、これまでの公益法人としての役割や責務を堅持しつつ、多くの方の知恵を借りながら、色々な情報を共有し豊かな住まいづくり、環境づくりに一丸となって邁進していく所存です。今後ともどうぞよろしくお願い申し上げます。

◇平成 25 年 1 月度 「経営者の住宅景況感調査」結果

表 1 は、平成 25 年 1 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 25 年 1 月度経営者の住宅景況感調査集計結果

- 調査期間 平成 25 年 1 月上旬
- 調査対象 住団連法人会員 18 社の、住宅の動向を把握されている経営者
- 回答数 18 社

		10～12月 (対前年同期比) 実績					1～3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	1	1	6	⑧	0	0	0
	受注金額	0	1	1	6	⑧	0	0	1	⑨	6
戸建 分譲 住宅	受注戸数	2	1	3	1	④	0	0	4	2	⑤
	受注金額	2	0	3	1	⑤	0	0	4	2	⑤
賃貸 住宅	受注戸数	0	0	2	2	⑧	0	0	1	5	⑥
	受注金額	0	0	2	2	⑧	0	0	1	5	⑥
リフォーム	受注金額	0	0	3	4	⑦	0	0	2	⑥	⑥
上記 全体	受注戸数	0	2	1	5	⑩	0	0	1	⑩	7
	受注金額	0	1	2	6	⑨	0	0	2	⑨	7

○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

【受注全体】

平成 24 年度第 3 四半期（平成 24 年 10～12 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 64 ポイントと、受注戸数は 7 期連続、受注金額は 12 期連続してプラスという結果であった（前 10 月度総受注戸数プラス 50・総受注金額プラス 61）。全部門で前年比二桁増で、プラス幅がさらに拡大している。

この実績に対するコメントでは、「政治・経済の不透明感から買い控え傾向」という弱気な声もあるが、「前年超えで全体的に好調」、「太陽光発電の固定買い取り制度（H24 年度制度）の申請期限が近付き、建物受注を後押し」、「良化傾向」、「消費税増税前駆け込み需要の本格化、震災復興需要等の要因があり好調」、「新商品投入や創立 45 周年関連の各種キャンペーン等により受注が改善」、「市場は全体

的に上向き始めている。受注単価も高水準を維持」、「住宅需要層の動きが活発になりつつある」、「集客が大きく増加するような動きは見られないが、消費税増税などをにらんだ検討水準の高いお客様の割合は比較的高い」など、全体的には市場のプラス基調が継続しているとのコメントが多く見られた。

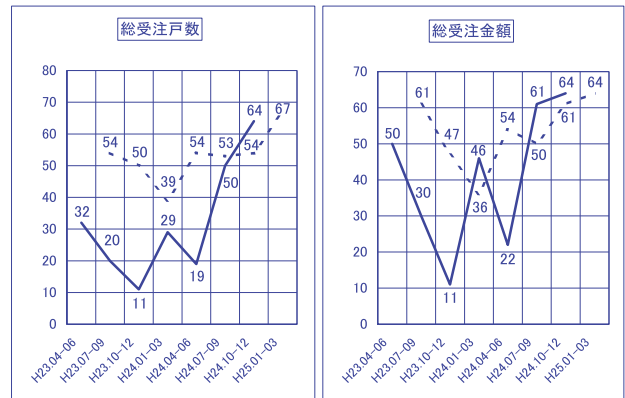
平成 24 年度第 4 四半期（平成 25 年 1～3 月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス 67 ポイント・総受注金額プラス 64 ポイントと、受注戸数・金額ともに引き続き大幅なプラスの見通しとなった（前 10 月度総受注戸数プラス 54・総受注金額プラス 61）。

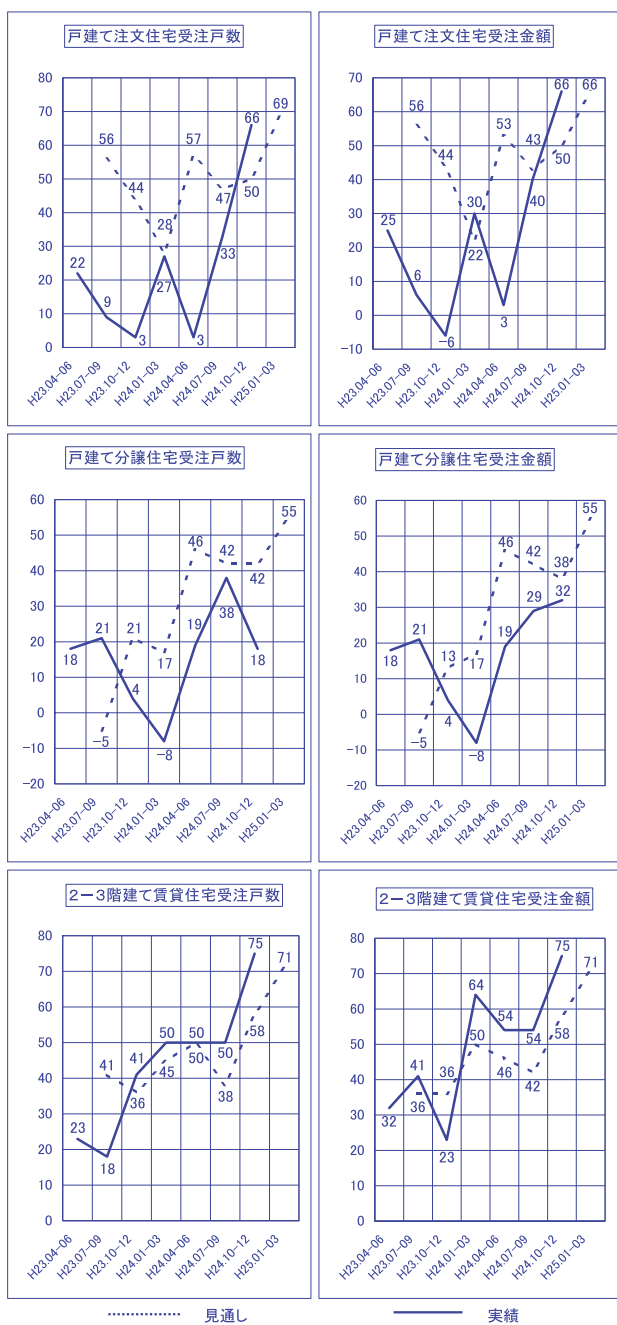
この見通しについてのコメントは、「消費税の駆け込みが少しずつ起きると思われるが今後の政策内容により今後の見通しがつけにくい」との声もあるが、「消費税 UP 対策としての顧客の動きが活発化し、受注に影響」、「1～3 月も同様の傾向が続くと想定している」、「住宅政策・税制の見通しがつき、消費税に絡めた営業活動が開始」、「良化傾向」、「戸数・単価共に上昇傾向となる。消費税増税についての国策確定により、戸数の増加は本格的になると見込まれる」、「上昇基調を見込む」、「新商品発売や積極的なキャンペーン展開のほか、駆け込み需要の発生も予測され受注改善を見込む」と、増加傾向が継続するとの声が多く聞かれ、全部門の見通しが大幅なプラスのため、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

(H25. 1 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





2. 新設住宅着工戸数の予測

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87.5万戸（前10月度86.4万戸）という予測結果となった。

利用関係別では、持家が31.8万戸（前10月度31.7万戸）、分譲住宅24.7万戸（同24.6万戸）、賃貸住宅30.0万戸（同29.5万戸）となっている。

平成25年度新設住宅着工戸数の見通しは総戸数91.4万戸で、持家34.3万戸、分譲住宅25.7万戸、賃貸住宅31.3万戸と、4.5%増の見通しとなっている。

平成24年度の新設住宅着工総戸数の予測アンケート結果

【単位:万戸】

		総戸数	持家	分譲住宅	賃貸住宅
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	90.0	31.6	25.2	32.5
	B	85.0	32.0	24.0	28.0
	C	87.0	32.0	25.0	29.9
	D	86.9	31.9	24.2	30.0
	E	84.6	30.2	24.2	29.3
	F	88.0	31.0	25.0	30.0
	G	88.0	31.0	25.0	31.0
	H	89.0	34.0	25.0	29.4
	I	86.0	31.0	25.0	30.0
	J	87.0	32.0	25.0	29.0
	K	回答なし	回答なし	回答なし	回答なし
	L	90.5	35.0	30.0	25.0
	M	89.0	32.0	25.0	31.0
	N	85.0	30.5	24.3	29.5
	O	回答なし	回答なし	回答なし	回答なし
	P	91.1	32.7	24.6	33.0
Q	85.5	31.0	24.0	30.0	
R	88.0	32.0	24.0	31.0	
平均		87.5	31.8	24.7	30.0

平成25年度の新設住宅着工総戸数の予測アンケート結果

【単位:万戸】

		総戸数	持家	分譲住宅	賃貸住宅
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年度実績		88	32	25	30
平成25年度 予測	A社	102	36	27	38
	B	93	36	27	29
	C	93	35	25	33
	D	93.5	35.1	27.6	30
	E	90.8	35.7	24.9	29.2
	F	91	34	26	31
	G	90	32	25	32
	H	95	36	26.4	32
	I	90	37	23	29
	J	92	34	26	31
	K	回答なし	回答なし	回答なし	回答なし
	L	85.5	35	30	20
	M	92	33	26	32
	N	86	30.9	24.8	29.5
	O	回答なし	回答なし	回答なし	回答なし
	P	95.4	34	24.7	36.1
Q	87.5	31	24	32	
R	91	33	25	32	
平均		91.4	34.3	25.7	31.3

3. 住宅メーカーの経営指標について

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。

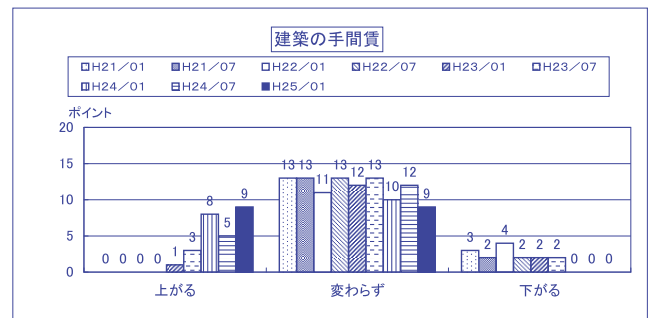
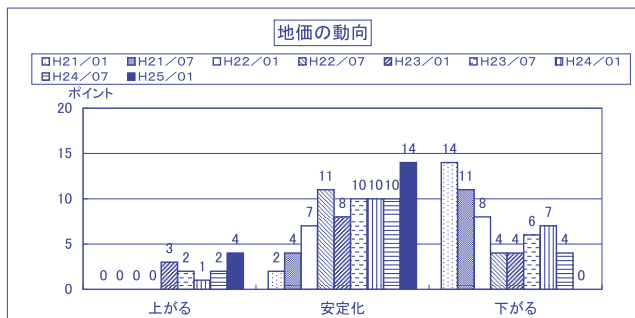
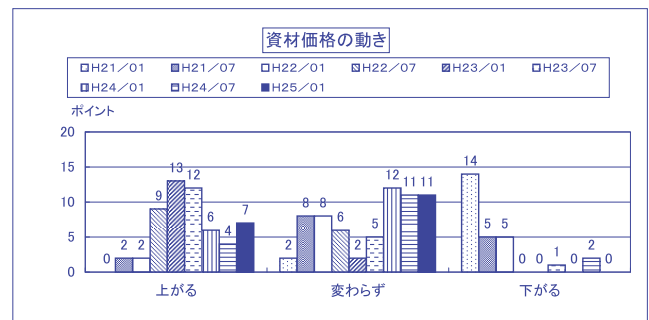
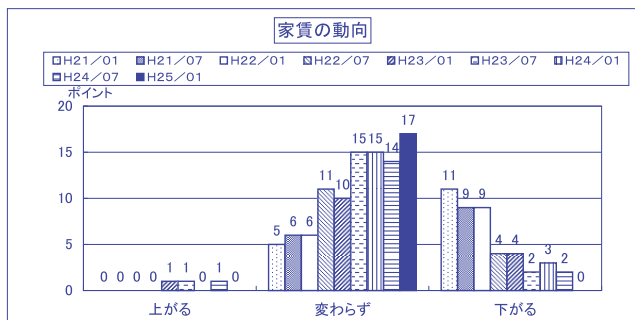
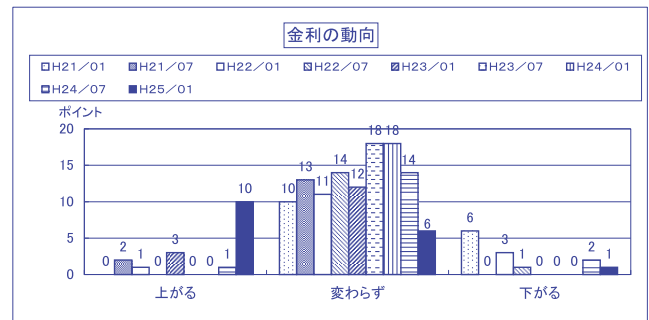
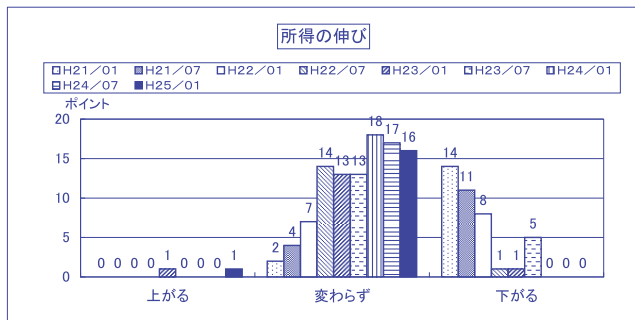
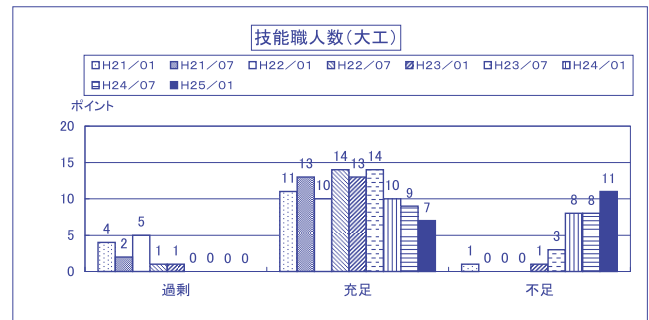
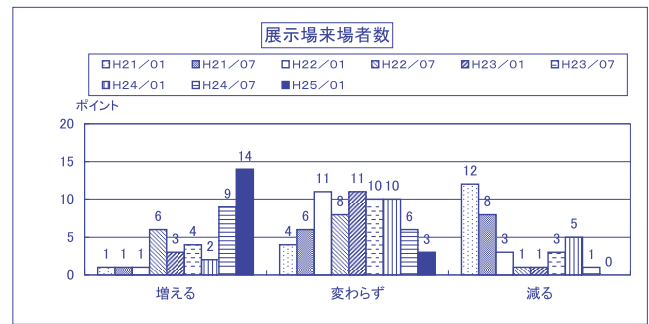
	上がる	変わらず	下がる
所得の伸び	1 (0)	16 (17)	0 (0)
家賃の動向	0 (1)	17 (14)	0 (2)
金利の動向 (市中金利)	10 (1)	6 (14)	1 (2)
資材価格の動き	7 (4)	11 (11)	0 (2)
建築の手間賃	9 (5)	9 (12)	0 (0)

	上がる	安定化	下がる
地価の動向 (住宅地)	4 (2)	14 (10)	0 (4)

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	14 (9)	3 (6)	0 (1)

	過剰	充足	不足
技能職人数 (大工)	0 (0)	7 (9)	11 (8)

() 内は、平成24年7月度調査数値である。



◇第1回定時総会等開催

一般社団法人住宅生産団体連合会は移行後、初の定時総会（第1回）並びに平成24年度第1回理事会が平成25年1月29日、ホテルグランドヒル市ヶ谷において開催されました。議案として、「特例民法法人としての最終事業年度に係る事業報告に関する件」、「特例民法法人としての最終事業年度に係る決算の承認に関する件」、「規定の整備に関する件」、「公益目的財産額等の確定の手続きに関する件」及び「事務所移転に関する件」について審議され、全会一致で可決・承認されました。



◇国土交通大臣との懇談会の開催

一般社団法人住宅生産団体連合会は、平成25年1月22日（火）ザ・キャピトルホテル東急において、第2次安倍内閣の発足に際し、国土交通大臣にご就任された太田昭宏国土交通大臣との懇談会を開催しました。当日は、太田大臣、赤澤国土交通大臣政務官はじめ国交省住宅局幹部にもご出席いただきました。

冒頭、主催者を代表して樋口住団連会長が挨拶、引き続きまして、太田大臣、赤澤大臣政務官にご挨拶をいただいた後、会員団体の団体長が順次発言し意見交換が行われました。



◇平成25年度税制改正大綱決まる

平成25年1月24日、平成25年度税制改正大綱が決定されました。

そのうち、住宅関連税制改正の概要は次のとおりです。

*平成25年度国土交通省税制改正事項の抜粋であり、2013年1月28日からの通常国会で成立して実施されることとなります。（国会審議により、内容が変更になることがあります。）

平成25年度 住宅関連税制改正の概要

(1)消費税率の引上げに伴う一時の税負担の増加による影響を平準化し、及び緩和する観点から、住宅の取得について、以下の税制措置を講ずる。あわせて、平成29年末まで一貫して、消費税負担増をかなりの程度緩和する給付措置を講ずることとし、具体的な制度設計は遅くとも今夏までに明らかにすることとする。

平成30年以降における住宅に係る税制のあり方については、以下の措置の実施状況を踏まえ、平成30年までの税制改正において検討する。

①住宅ローン減税について、適用期限を平成29年末まで延長し、以下のとおり拡充

入居年	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額
平成26年1月～3月	1.0%	10年	200万円（※1）	9.75万円
平成26年4月～平成29年12月	1.0%	10年	400万円（※2）	13.65万円

（※1）長期優良住宅、低炭素住宅は、300万円

（※2）長期優良住宅、低炭素住宅は、500万円

②投資型減税について、適用期限を平成29年末まで延長し、以下のとおり拡充（併せて、標準的な掛かり増し費用を見直し）

入居年	対象住宅	控除対象限度額	控除率	最大控除額
平成26年1月～3月	長期優良住宅	500万円	10%	50万円
平成26年4月～平成29年12月	長期優良住宅 低炭素住宅	650万円	10%	65万円

③リフォーム減税

・工事費等の10%を所得税から控除できる特例

措置について、平成26年4月より最大控除額を引上げ（耐震・省エネ：25万円（現行：20万円）、バリアフリー：20万円（現行：15万円））、太陽熱利用システム等の省エネ対象設備の追加を行った上で、適用期限を平成29年末まで延長

- ・ローン残高の一定割合を所得税から控除できる特例措置について、平成26年4月より最大控除額を62.5万円（現行：60万円）に引き上げた上で、適用期限を平成29年末まで延長

(2)住宅の耐震改修等のリフォームを行った場合の固定資産税の特例措置

- ・耐震改修が行われた既存住宅に係る固定資産税の特例措置を拡充（要安全確認沿道建築物（仮称）である住宅について、2年間1/2を減額（現行：1年間1/2を減額））
- ・バリアフリー及び省エネ改修に係る固定資産税の特例措置（1年間1/3を減額）の3年間延長

(3)住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の特例措置（保存登記：本則0.4%→0.15%、移転登記：本則2%→0.3%等）の2年間延長

(4)中古住宅取得に係るローン減税、登録免許税及び不動産取得税の特例措置の適用要件の合理化（既存住宅売買瑕疵保険加入を適用要件に追加等）

(5)サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長

- ・所得税・法人税（平成25、26年度は5年間40%、平成27年度は5年間20%等の割増償却）：3年間延長
- ・固定資産税（新築後5年間2/3減額）：2年間延長
- ・不動産取得税（課税標準から1,200万円控除等（床面積30㎡以上））：2年間延長

<委員会活動（12/16～1/15）>

- 第4回住生活月間中央イベント企画運営委員会（12/18）17:00～18:00
 - ・第24回住生活月間中央イベント実施報告
 - ・平成25年度開催予定について
- 工事CS・安全管理分科会（12/20）15:00～17:00
 - ・第2回屋根からの墜落防止に関する検討委員会について
 - ・第1回技能労働者の技能の『見える化』WGについて
 - ・「こうすれば助かる」の改訂について
- 建築規制合理化委員会WG（12/21）10:00～12:00
 - ・平成24年度建築規制合理化要望事項の審議
 - ・第2回建築分科会建築基準制度部会の報告
 - ・給湯器の告示改正に係る技術的助言についての最終報告
- 産業廃棄物分科会（12/21）15:30～17:30
 - ・中央環境審議会大気環境部会 石綿飛散防止専門委員会「石綿の飛散防止対策の更なる強化について（中間報告）（案）」について
 - ・平成24年度 東京都産業廃棄物対策推進協議会建設廃棄物適正処理部会（第1回）について
 - ・経団連 不法投棄の支障除去等基金に関する説明会について
 - ・平成24年度 適正処理講習会 終了済会場（千葉、札幌、静岡、埼玉、京都）のアンケート結果について
 - ・経団連 環境自主行動計画 フォローアップ 循環型社会形成編について
 - ・適正処理講習会にての質問への回答について
 - ・東京都 建設廃棄物適正処理講習会について
- 住宅性能向上委員会SWG1（12/27）10:00～12:00
 - ・温熱環境に関するアンケート集計についての検討
 - ・エネルギー性能の表示のあり方についての意見交換
- 2013年NAHB視察説明会（1/10）16:00～17:30
 - ・視察会参加者対象の2013年NAHB国際住宅展視察会説明会、IHA総会について
- 第215回運営委員会（1/15）12:00～13:30
 - ・専門委員会委員の推薦に関する件
 - ・定時総会並びに第1回理事会付議案に関する件
 - ・第24回住生活月間中央イベント実施報告書について
 - ・IHA年次総会への参加及びNAHB視察団について
- 消費者制度検討委員会（1/15）14:00～16:00
 - ・平成24年度 第3回委員会議事要旨の確認
 - ・住宅建築業・設計事務所・部材メーカーの説明義務と警告表示について
 - ・各委員からの消費者関連情報について
 - ・既存住宅インスペクション検討委員会報告ほか住宅政策動向報告について