

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成25年5月号 Vol.234



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>

国土強靱化はまず住宅から

(一社)住宅生産団体連合会 理事 竹中 宣雄
[ミサワホーム株式会社 代表取締役社長]

未曾有の被害をもたらした東日本大震災から2年が経ちました。政府は先の復興推進会議で平成27年度までに岩手・宮城・福島で3県で災害公営住宅を2万戸近く建設することなどを盛り込んだ工程表を発表しましたが、民間需要も含めて復興住宅建設には当社も協力を惜しまない所存です。



おりしも3月18日には内閣府より「南海トラフ巨大地震の被害想定」が発表され、最大級の巨大地震が発生した場合は、全国で約182万棟の建物が全壊・焼失し、死者は最悪の想定で32万人超、避難者は950万人、建物や資産などの直接被害額は東日本大震災の10倍にもおよぶ169兆5,000億円と推計されています。

住団連ではかねてより、住宅は国民生活の基盤として生命や財産を守る機能を果たすという意味で重要な「社会的資産」であるとの主張のもと、耐震性の不足した住宅の解消を図るための助成制度の充実を要望してきました。

私も東日本大震災発生1週間後に被災地入りし、宮城県石巻市で幸いにも津波の流失を免れた当社の建物のオーナー様のお話しをお聞きし、改めて命を守る住宅の大切さ、それを提供する住宅メーカーの社会的責任の重さを痛感いたしました。

国は中央防災会議の策定した「地震防災戦略」において、住宅や建築物の耐震化率を平成32年までに95%にするという目標を立てていますが、こちらの進捗状況も遅れ気味で、現状においてもまだ耐震不足の住宅が約1,000万戸あると推計されています。

この課題を早急に解決するため、政府は病院や学校などの不特定多数が利用する大規模な建築物の耐震診断・耐震改修を義務化し、診断結果を公表するという「耐震改修促進法」の改正を今国会で審議する方針です。さらにこの法改正では住宅などを含む全ての建築物を耐震診断・耐震改修の努力義務対象とすることも盛り込まれています。

また、この法改正に合わせて平成25年度予算案には「耐震対策緊急促進事業」として耐震診断や耐震改修費用に対する支援措置の拡充、さらには従来からの費用の一定額を所得税や固定資産税から控除できる耐震改修促進税制や、耐震改修のためのリフォームローンを利用した場合の減税額なども拡充されるようです。

これらの動きは住団連の要望する助成制度の充実という点では大変喜ばしいことですが、一方で従来の耐震関係の助成制度が十分に活用されていないという国土交通省のデータもあります。その理由の一番は建物所有者が制度そのものの存在を知らなかったことだそうです。我々住宅メーカーのお客様への説明が不足しているのではと反省すべき点も、もちろんあるのですが、国と地方自治体毎の交付率の違いや対象建物要件による助成額の違いなど、制度が複雑であること、他のリフォーム工事に比べて耐震改修費用が高額で、まだまだ助成金額が十分でないこと、さらには一般住宅においては耐震改修が難しく建替える必要がある場合の除去費への補助がないこと等、助成措置をより活用するためには制度そのものの改善余地も多くあると思っています。

先の内閣府の被害額も、全ての建物の耐震化を図る等で半分以上の80兆円分が減災出来ると試算しています。政府にはこの経済効果を重く捉えると共に、人命にかかわることですから、安倍政権が掲げる国土強靱化計画では是非、住宅の耐震化を第一優先事項とし、更なる助成制度の充実をお願いしたいと思います。

◇平成 25 年 4 月度 「経営者の住宅景況感調査」結果

表 1 は、平成 25 年 4 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 4 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 4 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

(表 1)

		1～3月 (対前年同期比) 実績					4～6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	2	1	⑦	6	0	0	0	6	⑩
	受注金額	0	0	1	⑧	7	0	0	1	5	⑩
戸建 分譲 住宅	受注戸数	2	0	3	0	⑦	0	0	4	2	⑥
	受注金額	2	0	3	1	⑥	0	0	4	3	⑤
賃貸 住宅	受注戸数	0	0	1	3	⑧	0	0	1	5	⑥
	受注金額	0	0	1	2	⑨	0	0	1	5	⑥
リフォーム	受注金額	0	0	2	2	⑫	0	0	2	2	⑫
上記 全体	受注戸数	0	1	1	7	⑨	0	0	0	7	⑪
	受注金額	0	0	1	6	⑪	0	0	1	6	⑪

○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 4 四半期（平成 25 年 1～3 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 67 ポイント・総受注金額プラス 78 ポイントと、受注戸数は 8 期連続、受注金額は 13 期連続してプラスという結果であった（前 1 月度総受注戸数・総受注金額ともにプラス 64）。全部門で前年比大幅増で、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、「情報収集でユーザーの動き活発になるが、まだ様子見」、「政権交代を機に景気先行き不安が後退し、顧客マインドが改善している。展示場来場者も増え、スムーズに決断に至るケースが増えているが消費増税前の駆

け込みの本格化はまだ見えない」という声もあるが、「税制大綱公表後、消費税増税・住宅ローン控除等による来場・受注に影響が顕在化しつつある」、「新商品発売や販促キャンペーンのほか、金利先高感により受注が堅調に推移」、「通年では過去最高を達成し好調」、「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。消費税増税による駆け込み需要や、住宅ローンの金利の低さ及び金利の先高観が後押し要因になっている」、「アベノミクス景気による活性化」、「良化傾向」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。

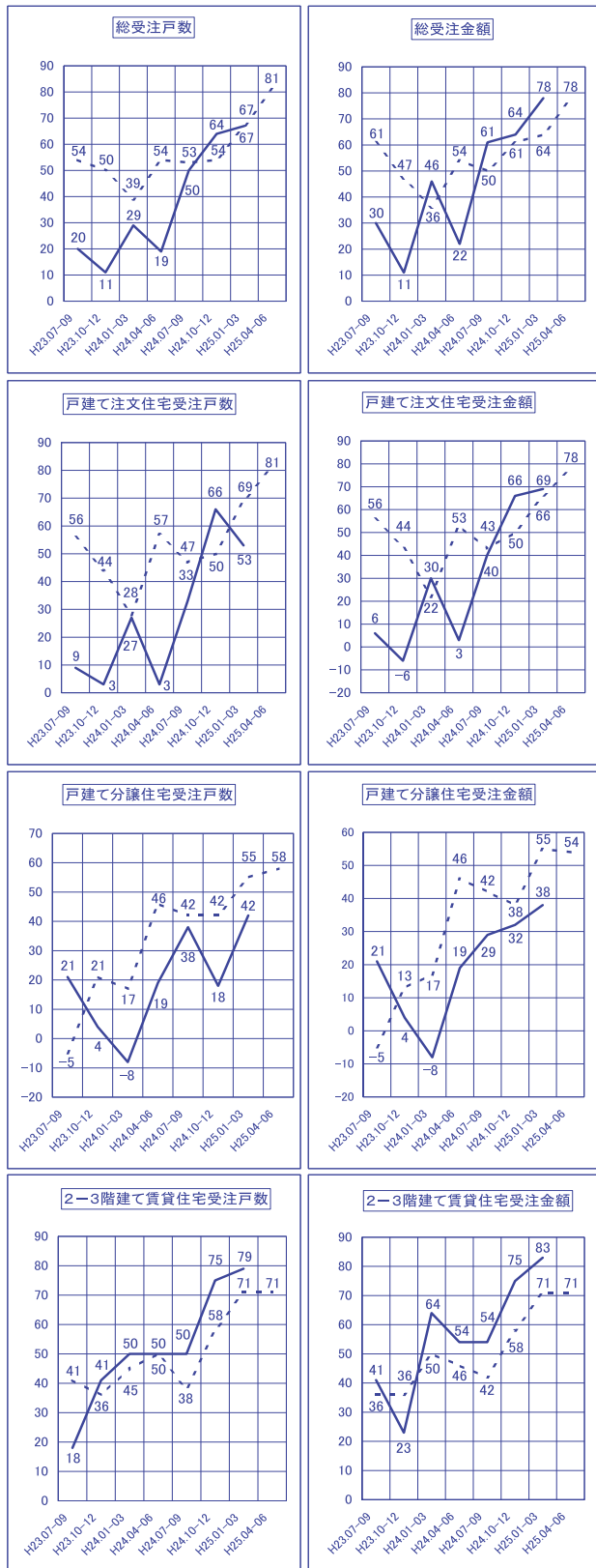
平成 25 年度第 1 四半期（平成 25 年 4～6 月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス 81 ポイント・総受注金額プラス 78 ポイントと、受注戸数・金額ともに引き続き大幅なプラスの見通しとなった（前 1 月度総受注戸数プラス 67・総受注金額プラス 64）。

この見通しについてのコメントは、「金利、物価の先高観から購入決断を急ぐ顧客も一定数あるだろうが、まだ駆け込みの動きは大きく起こらないと想定している」、「消費税の駆け込みも好調要因の一つと思われるが、引き続き続くかは見通しがつけない」との声もあるが、「消費税増税の指定日に向け、駆け込み需要が活性化」、「新商品発売や販促キャンペーン展開のほか、増税前の需要増により受注が堅調に推移すると予測」、「戸数・単価共に上昇傾向となる。特に戸数は消費税増税による駆け込み需要の本格化・木材利用ポイント制度の開始・日銀の金融緩和策による住宅ローン低金利水準が後押しとなり、さらに増加すると見込まれる」、「好景気による活性化継続」、「良化傾向」、「全体的に上昇基調を見込む」と、消費増税の駆け込み需要も含め、増加傾向が継続するとの声が多く聞かれ、各部門ともほとんどの企業が 5%以上良くなりそうと回答しており、全体としてもプラス基調が継続・拡大するとの見通しを立てている。

各社経営者による住宅景況判断指数の推移

(H25. 4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25年度の新設住宅着工戸数の予測については、回答した17社の予測平均値が、総戸数92.1万戸（前1月度91.4万戸）という予測結果となった。

利用関係別では、持家が34.1万戸（前1月度34.3万戸）、分譲住宅25.7万戸（同25.7万戸）、賃貸住宅32.1万戸（同31.3万戸）となっている。

【単位:万戸】

	総戸数	持家	分譲住宅	賃貸住宅	
平成23年度実績	84	32	23	29	
平成24年度 (H24.4~H25.2)	88	32	25	30	
平成25年度予測	A社	102	36	27	38
	B	93	36	27	29
	C	94	34	26	34
	D	90.3	33	24.5	32
	E	94.7	34.8	25	33.8
	F	93	35	25	32
	G	90	32	25	32
	H	95	34	26.4	34
	I	92	35	26	31
	J	91.4	34.3	25.7	31.3
	K	-	-	-	-
	L	85.3	35	30	20
	M	96	34	27	34
	N	90	34	25	30
	O	94	35	26.5	32
	P	89.6	31.8	25	32.1
	Q	87.5	31	24	32
R	91	33	25	32	
平均	92.1	34.1	25.7	32.1	

3. 住宅メーカーの経営指標について

向こう6か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)	9 (7)	9 (10)	0 (0)
生産設備 (工場を含む)	3 (2)	15 (15)	0 (0)
新商品開発	7 (8)	11 (9)	0 (0)
販売用土地 (分譲住宅用地含む)	10 (11)	7 (4)	1 (0)
新規採用人数 (18年度下半期採用数)	10 (10)	8 (7)	0 (0)
広告宣伝費	5 (4)	13 (13)	0 (0)

() 内は、平成24年10月度調査数値である。

<委員会活動 (3/16 ~ 4/15)>

○成熟社会居住研究会 (3/18) 13:30 ~ 15:30

- ・東急電鉄(株)様より、「住まいと暮らしのコンシェルジュ」の活動事例、および横浜市との「次世代郊外まちづくり」の推進に関する提携、についてのご報告と質疑
- ・平成25年度に向けた委員各社の重点取り組みと、最近の事業環境について意見交換

○住宅性能向上委員会 SWG2 (3/19) 10:30 ~ 12:00

- ・中小工務店ヒヤリング実施による意見要望取りまとめ案チェック

○工事 CS・労務安全管理分科会

(3/19) 15:00 ~ 17:00

- ・iPadを使用したKY教材開発について(労働安全衛生総合研究所)
- ・「こうすれば助かる」の改訂について
- ・社会保険加入推進・啓発ビデオの制作について
- ・第3回 技能労働者の技能の『見える化』WGについて

○住宅性能向上委員会 WG (3/22) 13:30 ~ 16:00

- ・政策全般における直近の動向について
..... 国土交通省住宅生産課
- ・インスペクションガイドライン検討委員会報告
- ・木材エコポイント制度概要について
- ・貯湯式給湯器転倒防止委員会(空調工学会)中間報告について
- ・平成24年度委員会事業報告及び平成25年度事業活動計画について他

○温暖化対策分科会 (3/26) 15:00 ~ 17:00

- ・温暖化対策分科会 平成25年度事業計画概要及び予算について
- ・省エネ基準(新規)関連 一次エネルギー消費量の評価・表示の方法について(検討中の案)
- ・減災、防災 住まいづくりセミナー「安全保障住宅をつくる」概要
- ・「住宅産業の自主的環境行動計画 第4版」改訂WGについて
- ・BAU2013 及び 日独住宅・建築環境対策会議について

○住宅性能向上委員会 SWG1 (4/2) 10:00 ~ 12:00

- ・エネルギー性能表示のアンケート作成検討について

- ・H25年度 SWG1 活動テーマについて

○国民推進会議運営小委員会 (4/3) 10:30 ~ 11:30

- ・平成24年度収支報告等

○20年史編纂部会 (4/8) 16:00 ~ 17:30

- ・「住団連20年のあゆみ」全体の原稿案の最終確認について
- ・表紙デザイン、色案について
- ・今後の日程について

○第218回運営委員会 (4/9) 12:00 ~ 13:30

- ・専門委員会委員の推薦に関する件
- ・平成24年度低層住宅に係わる産業廃棄物適正処理講習会の実施結果について
- ・創立20周年記念式典・講演会・祝賀会の実施報告について
- ・20周年記念誌について

○住宅税制・金融委員会 (4/10) 13:30 ~ 15:30

- ・消費税の給付措置について
- ・平成25年度税制改正に於ける各社・各団体の取組み状況と顧客の動向について
- ・平成26年度税制改正・予算要望項目の検討について

○建築規制合理化委員会 WG (4/11) 10:00 ~ 12:00

- ・平成25年度規制合理化要望の審議
- ・建築分科会建築基準制度部会への意見とりまとめ

○広報連絡会 (4/12) 16:00 ~ 17:30

- ・10団体広報担当窓口との情報交換
- ・各団体広報誌の紹介

○環境管理分科会 (4/15) 15:00 ~ 17:00

- ・第1回 日独住宅・建築環境対策会議、BAU2013について
- ・省エネ基準(新規)関連 一次エネルギー消費量の評価・表示の方法について(検討中の案)
- ・第3回 ゼロ・エネルギー建築推進協議会 情報交流会について
- ・「木材利用ポイント」について
- ・住宅産業の自主的環境行動計画 第4版改訂WGについて