

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成25年11月号 Vol.240



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>

市場活性に繋がる活動推進を積極的に

(一社)住宅生産団体連合会 監事 山口 洋次郎

【株式会社東急ホームズ 代表取締役社長】

本年6月4日の定時総会にて、住宅生産団体連合会の監事に選任され、就任いたしました。住宅業界をリードする当連合会の役員という、私にとりまして、身に余る大役でございますが、微力ながら一意専心努力する所存でございます。



さて、年明け以降の経済政策は、景気を押し上げ、デフレから脱却し、再生の兆しが見えつつあります。当連合会が四半期ごとに実施している住宅業況調査報告にも、「消費者の購買意欲の高まり」、「顧客動向の活発化」、「消費税増税前の駆け込み需要」などの文字が目につきます。加えて、2020年オリンピック・パラリンピックの開催が東京に決まり、この景況感はいよいよ継続しそうな勢いとなってまいりました。10月1日、来年4月からの消費税8%への増税が、正式決定されました。住宅市場では、9月末日までの経過措置期間において、多くの会社で大幅な受注の伸びがあったことも報告されています。

住宅業界では、懸念されている消費税増税後の反動減も、「ローン減税」、「すまい給付金」などの支援策の充実と市況全般の好転により緩和され、前回消費税増税の97年以降のような厳しい状況にはならないものと期待していますが、2015年10月の10%への増税は大きな不安材料であり、今回実現しなかった「軽減税率」の適用は継続して強く要望していきたいものと考えております。

また、短期的には受注増による施工・資材の確保

とコストアップ対策も克服しなければならない課題です。さらに中長期的には、安全・安心な生活環境整備への要求、少子高齢化の到来、温暖化対策としての省エネルギー化、良質な建築・住宅ストックの形成など、他にも課題が山積していることは言うまでもありません。

国土交通省が示した来年度の住宅局関係予算概算要求概要には、住宅・建築物の耐震改修・建替え等安全性向上への支援や、スマートウェルネス住宅の実現に向けた支援、住宅金融支援機構による優良な住宅取得の支援、長期優良化リフォームへの支援など、当連合会が要望した項目をベースとする施策が盛り込まれました。また、経済産業省においては、新しいエネルギー基本計画の策定や、住宅・ビル等の省エネルギーの強化、効率的なエネルギーマネジメントシステム普及が「環境・エネルギー政策の推進」として掲げられました。

一方、税制改正による市場活性化支援策として、贈与税の非課税制度の拡充・延長、固定資産税の軽減措置や長期優良住宅・低炭素住宅に係る特例措置などの現行税制の期間延長と、良質な賃貸住宅・高齢者の住宅資産活用・既存住宅の買取再販などに関する新たな税制創設も要望しており、予算措置と組み合わせて機動的な対策の実現を願っています。

今後とも、当連合会が目指す、住生活の向上と公共の福祉の増進に寄与するべく、市場の活性化に繋がる提言活動や様々な取り組みの推進に積極的に協力し、皆さまのご期待に沿うよう努めてまいりますので、倍旧のご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

◇平成25年10月度 「経営者の住宅景況感調査」結果

表1は、平成25年10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10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10月上旬
- 調査対象 住団連法人会員17社、1団体の住宅の動向を把握されている経営者
- 回答数 18社

(表1)

		7～9月 (対前年同期比) 実績					10～12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	0	0	1	⑮	3	⑥	5	1	1
	受注金額	0	0	0	2	⑭	3	⑥	4	2	1
戸建 分譲 住宅	受注戸数	3	0	4	1	⑤	0	2	4	2	⑤
	受注金額	1	2	4	1	⑤	0	2	4	2	⑤
賃貸 住宅	受注戸数	0	0	1	2	⑩	3	3	⑤	0	2
	受注金額	0	0	1	2	⑩	3	3	⑤	0	2
リフォーム	受注戸数	0	0	2	1	⑫	0	1	3	2	⑨
	受注金額	0	0	2	1	⑫	0	1	3	2	⑨
上記	受注戸数	0	0	0	2	⑬	2	⑤	4	2	2
	受注金額	0	0	0	1	⑭	2	⑤	3	3	2
全体	受注金額	0	0	0	1	⑭	2	⑤	3	3	2

○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25年度第2四半期(平成25年7～9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93ポイント・総受注金額プラス97ポイントと、受注戸数は10期連続、受注金額は15期連続してプラスという結果であった(前7月度総受注戸数プラス87・総受注金額プラス93)。全部門が前年比大幅増で、調査開始の平成5年以来最大のプラス幅となった。

この実績に対するコメントでは、「施行の集中が懸念」としながらも、「7月・8月の好調に加えて9月の消費税前の駆け込み需要で大幅に増加。請負住宅の流れに乗って、分譲・リフォームも好調に受注を伸ばした」、「新商品や販促キャンペーン効果、金利の先高観に加え、一部駆け込みが見られ受注が堅調に推移。戸建の受注単価も上昇傾向」、「上

期を通して見ると、景況感改善や金利先高観を背景に集客が増えスムーズに決断に至るケースが多かった。消費税経過措置指定日にかけて一定の駆け込みがあった」、「戸建注文住宅の経過措置終了に伴う駆け込み受注で実績が伸びた」、「消費税増税による駆け込み需要により大幅増加。市金利先高観、株価上昇に見られる景気浮揚に対する期待感が住宅受注の後押し要因にもなっている」、「ユーザーの動き活発になり受注促進」、「全体に二桁増で好調」、「少し上昇」、「良化」、「経過措置の駆け込みが受注を押し上げた」など、駆け込み需要による影響とのコメントが多く見られた。

平成25年度第3四半期(平成25年10～12月)見通しの景況判断指数は、総受注戸数マイナス10ポイント・総受注金額マイナス7ポイントと、受注戸数・金額ともにマイナスに転落との見通しとなった(前7月度総受注戸数プラス97・総受注金額プラス93)。

この見通しについてのコメントは、「消費税アップ影響で減少を予想」、「戸建住宅は、増税後の負担軽減策の効果等により上期の反動減はある程度抑制できる。賃貸住宅は反動減が懸念される。全体では昨年同期の受注が堅調だったため、前年同期比では下回ると予想している」、「景況感等は大きく変わらないが、限定的だが反動減もあると考えられる」と反動減を懸念する声と、「消費税の駆け込み受注に対する反動減が発生するが、戸建注文・低層賃貸の潜在需要を掘り起こす。一方、戸建分譲・リフォームは消費税5%駆け込みのピークを迎える」、「戸建住宅を除き、来年の3月まで駆け込み受注があると見ています」、「消費税増税駆け込み後の反動による減少はあるものの、景気の高揚感、金利の先高観により大幅な減少とはならない」、「反動減は少ない」、「リフォームは堅調に増加、その他の事業は平準化」、「良化」、「良くなることを期待する」など、政策効果や、分譲・リフォームにより全体的には大きな減少とはならないとの期待を込めた声も聞かれる。全体的な指数としては戸数が平成23年第4四半期、金額が平成21年度第3四半期以来のマイナスに転じるとの見通しである。

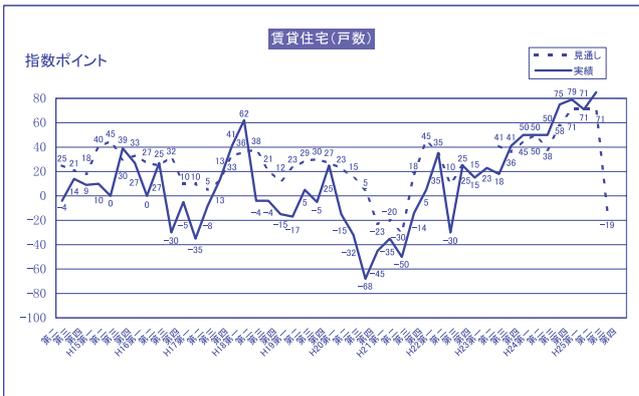
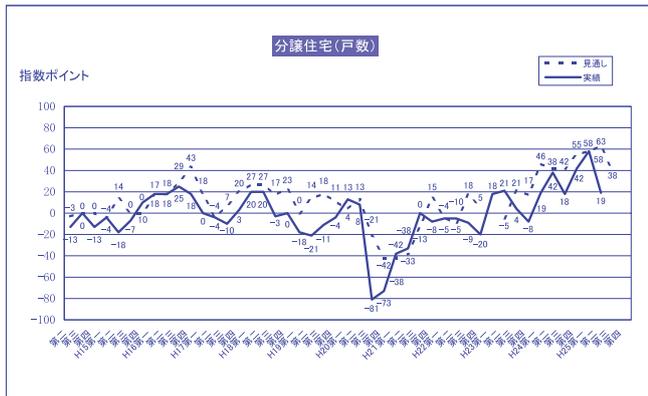
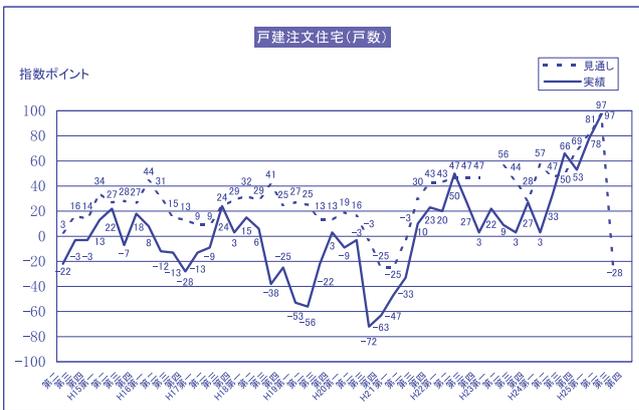
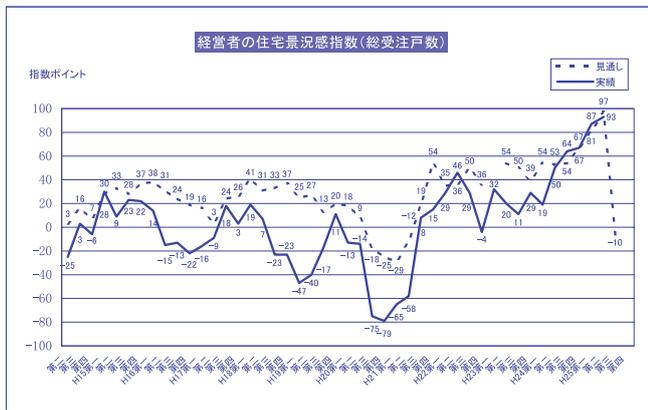
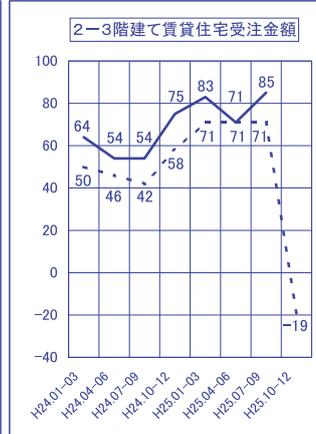
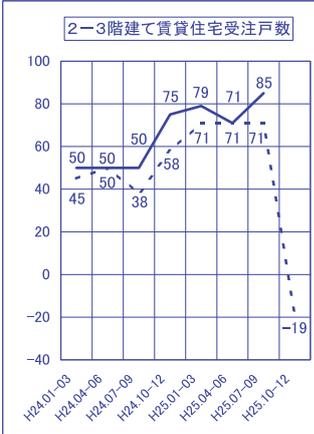
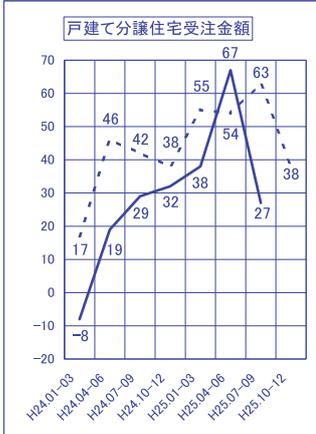
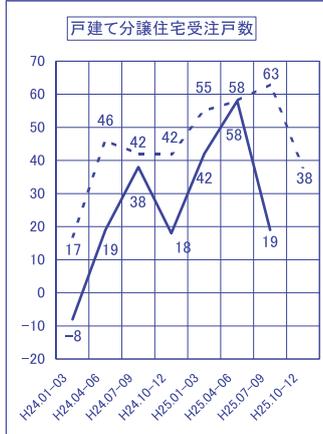
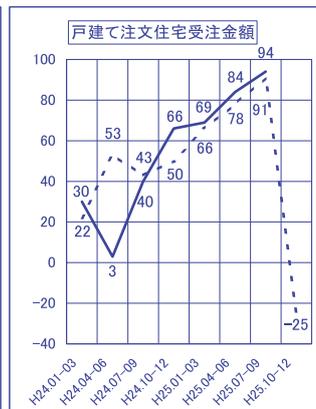
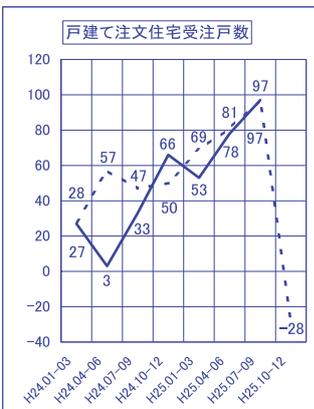
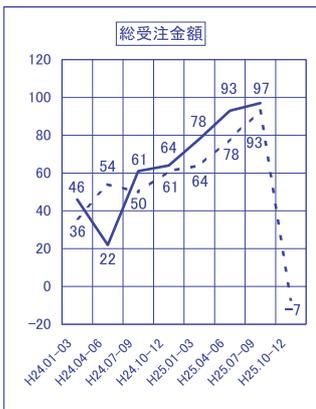
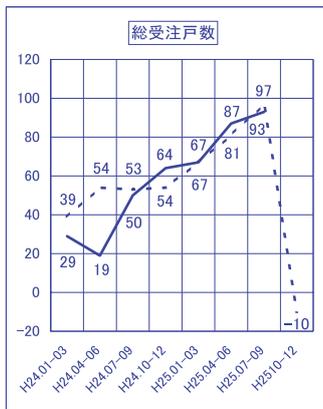
各社経営者による住宅景況判断指数の推移

(H25.10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

..... 見通し ——— 実績



◇第 25 回住生活月間中央イベント

「スーパーハウジングフェア in 富山」開催

第 25 回住生活月間中央イベント「スーパーハウジングフェア in 富山」が富山市にて 10 月 19 日(土)から 10 月 20 日(日)までの 2 日間、開催されました。

今年は、「愛情いっぱい！省エネ・健康住宅—スマートウェルネス住宅のススメ—」をテーマとしました。近年、住宅を取り巻く環境は大きく変わってきており、良質で長持ちする住宅に対して、税制面、金融面から支援する様々な施策が打ち出されています。一方、人口減少・高齢化という社会変化や、環境・エネルギー問題に関する関心は益々高まりをみせています。高齢化社会に対応して、家族が安心して健康的に住み続けられる様に、省エネ・創エネ・畜エネを推進し、安全で安心のある設計を採り入れた住まいづくりに努めることが、一段と求められる時代になってきております。

そこで、本年は「スマートウェルネス住宅」に焦点をあて、省エネルギーを推進する住宅が、家族が安心してより長く住むことのできる住宅であることを紹介しました。併せて、家族が安心・快適で健康に暮らせる住宅の建築や、リフォームする際のポイント等を紹介して、共に学べるようなテーマ展示を実施して、広く啓発を行いました。

同時に住宅金融支援機構や住宅リフォーム・紛争処理支援センターをはじめとした住宅関連団体の展示、家やまちの絵本コンクール受賞作品等も展示されました。

更に、全国 132 の総合住宅展示場において全国統一キャンペーンを実施し、住生活月間の告知のご協力を頂き、富山産業展示館内の展示会場には、会期中約 12,000 名の方々が来場されました。

10 月 19 日には、富山産業展示館内の展示会場において、高円宮妃殿下ご臨席のもとテープカットセレモニーが行われ、妃殿下は、各出展ブースを視察され、受賞者との記念写真や、ご説明をお受けになっておられました。



引き続き、高円宮妃殿下のご臨席、野上国土交通副大臣をはじめ大勢の方のご来賓出席のもと、ホテルグランテラス富山にて「住生活月間・住生活月間中央イベント合同記念式典」が行われました。

住生活月間中央イベント実行委員会樋口委員長は、那珂住生活月間実行委員会会長、押田住まい博富山 130 実行委員会会長とともに主催者として挨拶し、また高円宮妃殿下よりお言葉をいただきました。



樋口委員長は、挨拶の中で「本年の住生活月間中央イベントの統一テーマは、平成 21 年に制定された『長期優良住宅』が今後の我が国の住宅の方向性を示唆していること、人口減少や高齢化社会、環境・エネルギー問題に対応した住まいづくりに努めることが益々重要になってきていること、また、平成 14 年から開設したホームページ『住宅・すまい Web』を更新して充実させていること、更に、全国住宅総合展示場の参加によるキャンペーン等の全国一斉情報発信事業を実施していくことや、この様な消費者と住宅生産者が一体となれる交流の場づくりをより強力に推進していく活動を通じて、国民の住意識の向上と、ゆとりある住生活の実現にお役に立てれば幸いと存じます。」と述べました。同時に、この合同記念式典では、「住生活月間功労者」、「家やまちの絵本コンクール受賞者」への国土交通大臣等の表彰が行われました。

フェア前日の 10 月 18 日(金)の午前には、例年行われる住教育プログラムとして、富山市立芝園小学校にて、5 年生の総合的学習の時間に実施された「ふるさと芝園 町づくり計画 ～くらしたい、行ってみたい町をつくろう！～(環境)」の授業の妃殿下によるご視察が行われました。

子どもたちは、4 班に分かれて「自分たちにとってくらしたい、行ってみたい町ってどんな町」をテーマに、身の回りの生活環境に目を向け、自分自身にできることを考え、町づくりの提案をしていくことについて、活発に発表をしていました。

<委員会活動 (9/16 ~ 10/15) >

○基礎・地盤技術検討分科会 WG

(9/19) 13:30 ~ 17:30

- ・ 建築研究開発コンソーシアム報告
- ・ 基盤促アンケートフォームについて議論
- ・ 住宅性能表示制度の見直しに係るパブコメ意見について議論

○第9回「家やまちの絵本」コンクール審査会

(9/20) 13:00 ~ 17:00

- ・ 9名の審査委員（委員長:延藤安弘氏）により、最終審査会を実施
- ・ 応募 854 作品の中から、国土交通大臣賞、文部科学大臣奨励賞、住宅金融支援機構理事長賞、都市再生機構理事長賞、住生活月間中央イベント実行委員会委員長賞および入選作合わせて、27 の優秀作品を選出

○建築規制合理化委員会 WG (9/27) 10:00 ~ 12:00

- ・ 過去の規制合理化要望の振り返り
- ・ 今後の要望の募集及び取りまとめの方向性について議論
- ・ JIS 原案改正分科会への意見（熱抵抗値）の取りまとめ

○建設業勉強会 (9/30) 10:00 ~ 12:00

- ・ 国土建第 162 号通知について説明
- ・ 同上意見交換

○住宅性能向上委員会 WG (9/30) 15:00 ~ 17:00

- ・ 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
- ①省エネルギー判断基準等小委員会の審議結果（報告）について（第 10 回建築環境部会）
- ②住宅性能表示制度見直しに係る基準等改正案に対する意見募集について
- ・ 建築材料等判断基準 WG への対応について
- ・ 平成 25 年度 SWG 活動の推進について他

○工事・CS 労務安全管理分科会

(10/8) 10:30 ~ 12:30

- ・ 足場からの墜落防止措置の効果検証・評価検討会について
- ・ 第 3 回 社会保険未加入対策推進協議会について
- ・ 「こうすれば助かる」の改訂について

- ・ 全国低層住宅労務安全協議会 安全大会「安全衛生研修会」開催のお知らせ
- ・ 社会保険未加入対策ビデオについて

○建築規制合理化委員会 (10/8) 13:30 ~ 15:30

- ・ 平成 25 年度規制合理化要望の今後の方向性についてコメント
- ・ 平成 26 年度規制合理化要望の取りまとめ方について確認
- ・ 建築基準制度部会の動向について報告

○消費者制度検討委員会 (10/10) 15:00 ~ 17:00

- ・ 消費税特措法違反リスク（営業トークや価格表示を中心に）について
- ・ 各委員からの消費者関連情報について
- ①長期優良住宅のメンテナンスガイドライン（プレ協）策定について
- ②自社のお客様住宅関連情報より報告
- ・ 住宅生産課関係施策の最近の動向資料について他

○第 223 回運営委員会 (10/15) 12:00 ~ 13:30

- ・ 専門委員会委員の推薦に関する件
- ・ 平成 25 年度第 4 回理事会付議案件に関する件
- ・ 住団連パンフレットの配布について
- ・ 第 9 回「家やまちの絵本」コンクール結果報告について
- ・ 第 25 回住生活月間中央イベントについて
- ・ その他

○産業廃棄物分科会 (10/15) 15:30 ~ 17:30

- ・ 石膏ボードのリサイクルについて
..... 株式会社 トクヤマ・チヨダジプサム
- ・ 建築物石綿含有建材調査者講習登録規定について
- ・ 廃粘土瓦くずのセメント再資源化実証テストについて.....リバースシステム研究所
- ・ 建設六団体 建設副産物対策協議会 平成 25 年第 1 回 運営委員会について