

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成25年12月号 Vol.241



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>

## 「街並みは、その国の表情を映す」

(一社)住宅生産団体連合会 理事 神山 和郎  
[日神不動産株式会社 代表取締役 会長]

政府は、去る10月1日消費税率を平成26年4月1日に5%から8%への引上げ、それに伴う引上げによる反動減の緩和、景気の下振れリスクへの対応、その後の経済成長力の底上げと好循環の実現を図り、持続的な経済成長につなげるために経済政策パッケージを閣議



決定しました。新たな経済対策や予算措置等により本格的な景気回復が期待されるところです。

住宅取得に伴う緩和措置としては、住宅ローン減税の拡充等と給付措置を行うこととなりました。来年4月以降の住宅市場を注視していく必要があります。現在、与党で10%引上げ時に軽減税率導入をめざす検討が行われていますが、是非とも恒久的な負担軽減措置として、住宅取得に対する軽減税率の適用を強く要望するものであります。

話は変わりますが、みなさま方も外国を訪問された機会があると思います。世界遺産や歴史的建造物を巡り感動する一方で、人々の日常生活と一体をなしている美しい街並み・景観に出会うと、その国の豊かな表情に触れた思いにかられ、その街並みが帰国後も思い出されたりするものです。

わが国では、平成18年6月に住生活基本法が公布、施行され、基本理念の一つとして「良好な居住環境の形成」が規定されています。かかる理念を具体化し推進していくために、平成23年度から平成32年度までを計画期間とする住生活基本計画の基本方針のなかで、豊かな住生活を実現するための条件として「住生活の安心を支えるサービスが提供され、美しい街並み・景観が形成されるなど、住宅と周辺環境が相まって形作る、豊かな住生活を支え

る生活環境の構築」の必要性が謳われています。

美しい街並み・景観の維持・形成を図るために、景観計画、景観協定、地区計画等の規制誘導手法の活用や住民が住宅地のマネジメント活動に主体的に取り組む環境整備などの基本的な施策が掲げられていますが、日頃感じている課題を2点ほど問題提起させていただきます。

まず1点目は、住宅地の良好な街並みの維持について、相続を契機として相続税の納税を含む相続対策の一環として、敷地の全部または一部が売却され敷地の細分化或いはコインパーキング等の異質な建造物への転用が行われたりするなど、住宅地の当初の開発理念を維持することが困難となり、良好な居住環境が悪化している事例があります。

そのため相続を契機とする土地の細分化を防ぐ方法として、小規模宅地の課税価格の計算特例が拡充されたところではありますが、「被相続人が居住していた住宅を、同居していた相続人が相続し居住した場合には、その住宅及びその敷地について思い切って相続税を非課税とする」ことが考えられます。

2点目は、市街地や住宅地の電柱や電線が、いかに景観を損ねているか、ということでもあります。また防災の観点からも震災時には、道路上に電柱が倒壊したり電線が切れたりして、避難や物資の輸送の妨げとなります。

国土交通省の資料によりますと、ロンドン、パリ、香港の無電柱化率が100%なのに対して、東京23区41%、大阪市35%、名古屋市21%、全国の市街地の幹線道路ベースでもわずか15%と、電柱をなくす取組は海外より遅れています。

本年6月、観光立国実現に向けたアクション・プログラムが策定されるとともに、8月に発表された国土交通省重点政策の分野別施策のなかに観光立国の推進が掲げられています。加えて2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催が決定しました。世界に誇れる美しい街並み・家並み維持・形成へと本格的に取り組む時期であると思われま

## ◇住団連 住宅業況調査 平成25年度10月度調査結果まとまる

- 調査期間 平成25年10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」：263事業所  
「低層賃貸住宅」：121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25年7～9月の受注実績は、4～6月の実績に比べて総受注棟数プラス53ポイント・総受注金額プラス31ポイントの結果となった。

消費税増税が決定したことで駆け込み需要の影響もあり、総受注金額は7期連続、総受注棟数についても3期連続で大幅なプラスという結果となった（前7月度総受注棟数プラス13・総受注金額プラス16）。

地域別の総受注棟数でも、北海道（プラス51）、東北（プラス86）、関東（プラス50）、中部（プラス46）、近畿（プラス51）、中国・四国（プラス67）、九州（プラス46）と、すべての地域で大幅なプラス実績となり、全体の指数も大幅プラスとなった。

##### (2) 見通し

平成25年10～12月の見通しでは、7～9月の実績に比べ総受注棟数マイナス39・総受注金額マイナス19との見通しである（前7月度総受注棟数プラス56・総受注金額プラス21）。

総受注棟数では、北海道（マイナス22）、東北（マイナス72）、関東（マイナス40）、中部（マイナス33）、近畿（マイナス39）、中国・四国（マイナス49）、九州（マイナス21）と、各地域とも駆け込み需要の反動減もあり、大幅なマイナスの見通しである。

#### 2. 一棟当り床面積の動向について

##### (1) 実績

平成25年7～9月の床面積実績はプラス16となった（前7月度プラス10）。

全国では、「やや広がっている・広がっている」（前7月度30%から39%）が増え、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前15%から15%）は横ばい、「変わらない」（前55%から46%）が減少し、全体的にプラス基調が強まった。

地域別でも、「狭くなっている・やや狭くなっている」の割合は、中部、近畿、中国・四国の3地域で増加しているが、「やや広がっている・広がっている」の割合は、すべて地域で増加しており、全体の指数でもプラス基調が継続した。

##### (2) 見通し

平成25年10～12月の見通しは、マイナス10である（前7月度プラス11）。

全国では、「変わらない」（前67%から66%）が横ばいだが、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」（前6%から25%）が大幅に増加、「やや広くなりそう・広くなりそう」（前27%から9%）は大きく減少し、全体の指数としては平成23年第3四半期以来のマイナスの見通しである。

地域別でも、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」が、すべての地域で大幅に増加しており、全体的な傾向が表れている。

#### 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25年7～9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」は（前28%から26%）と微減、「40%未満」（前49%から53%）が増加と、全体的には建替率はやや減少傾向である。

地域別で見ると、「50%以上」は、東北、関東、中部、近畿、九州の5地域で減少し、「40%未満」は5地域で増加、全体的な減少傾向が表れている。

#### 4. 顧客動向について

##### 1) 見学会、イベント等への来場者数

7～9月は4～6月に比べて全国では、「増加」（前期51%から37%）が減少し、「減少」（前期11%から19%）が増加、顧客の動きは、やや停滞気味である。

地域別では、中部以外の地域で「増加」が「減少」を大きく上回っている。

##### 2) 全体の引き合い件数

7～9月は4～6月に比べて全国では、「増加」（前期47%から43%）が微減、「減少」（前期9%から12%）は微増で、来場者数動向と同様の傾向が表れている。

地域別では、来場者動向と同様に中部以外の地域で「増加」が「減少」を大きく上回っている。

##### 3) 土地情報取得件数について

7～9月は4～6月に比べて全国では、「増加」

(前期3.2%から2.4%)、「減少」(前期1.7%から1.4%)ともに減少、土地情報量はやや横ばい傾向になった。

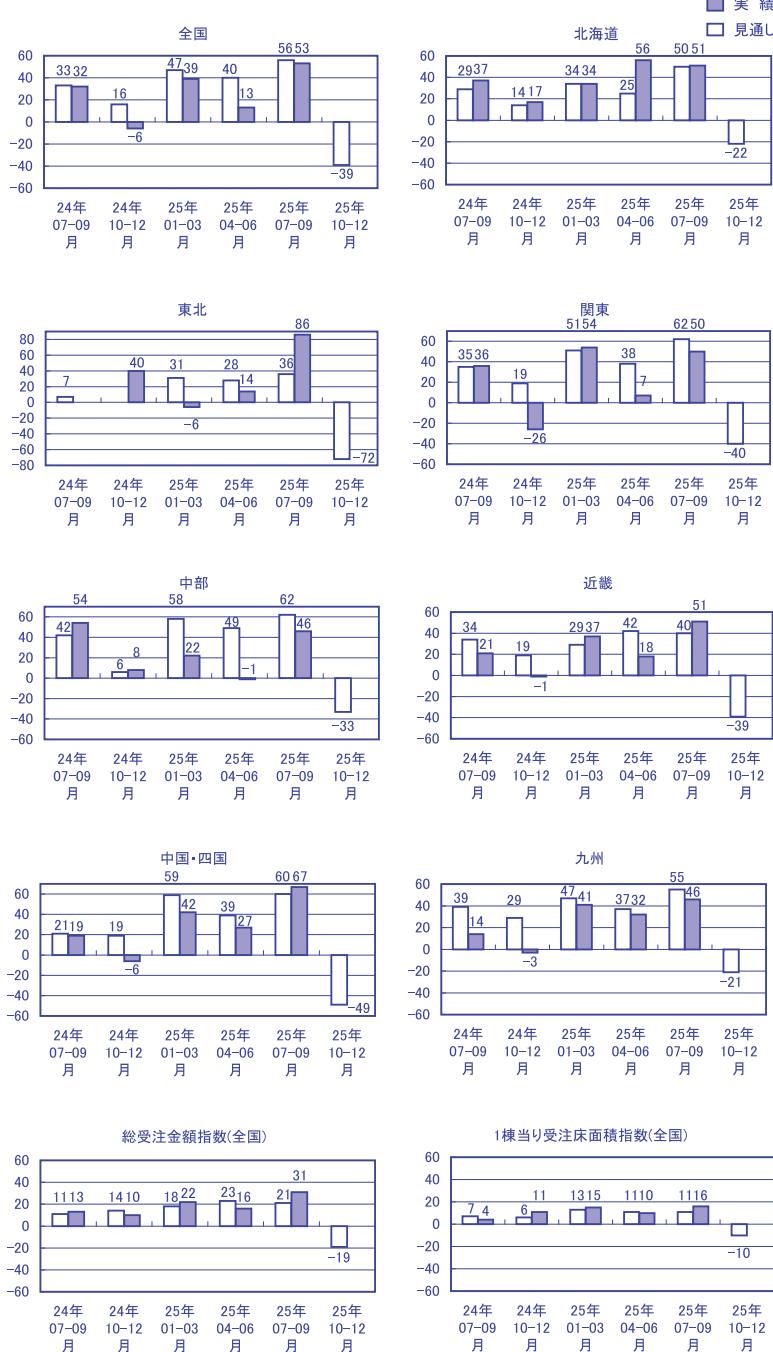
地域別では、すべての地域で「増加」が「減少」を上回っているが、北海道以外の地域で「横ばい」が最大値を占めている。

#### 4) 消費者の購買意欲について

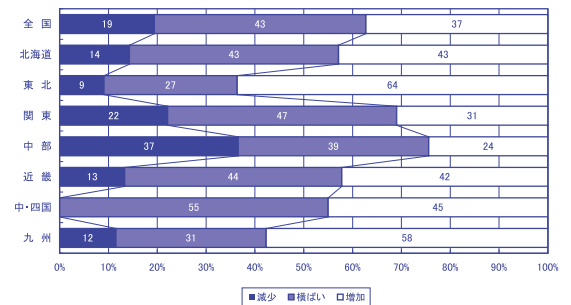
7~9月は4~6月に比べて全国では、「増加」(前期6.2%から5.6%)が微減、「減少」(前期2%から8%)は微増だが、消費者マインドの強さは継続している。

地域別でも、すべての地域で「増加」が「減少」を大きく上回っており、消費者の購買意欲の高まりが見られる。

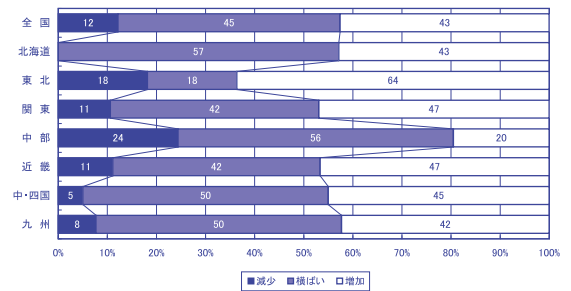
戸建注文住宅受注棟数指数



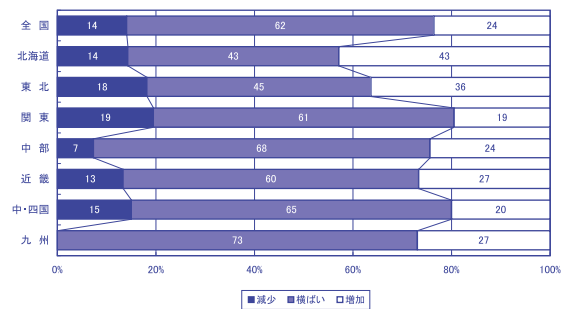
見学会、イベント等の来場者数割合



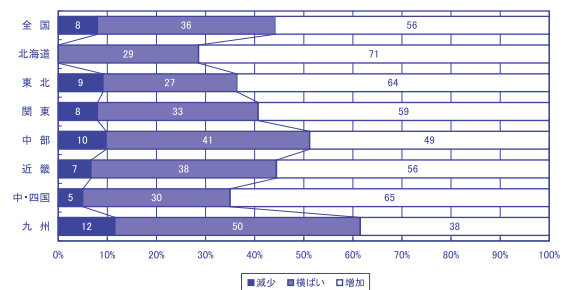
全体の引き合い件数割合



土地情報の取得件数



消費者の購買意欲



# REPORT

## B「低層賃貸住宅」

### 1. 対前四半期比総受注戸数・金額

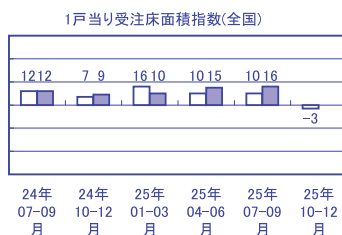
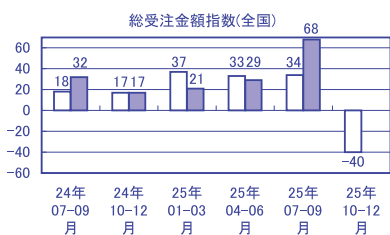
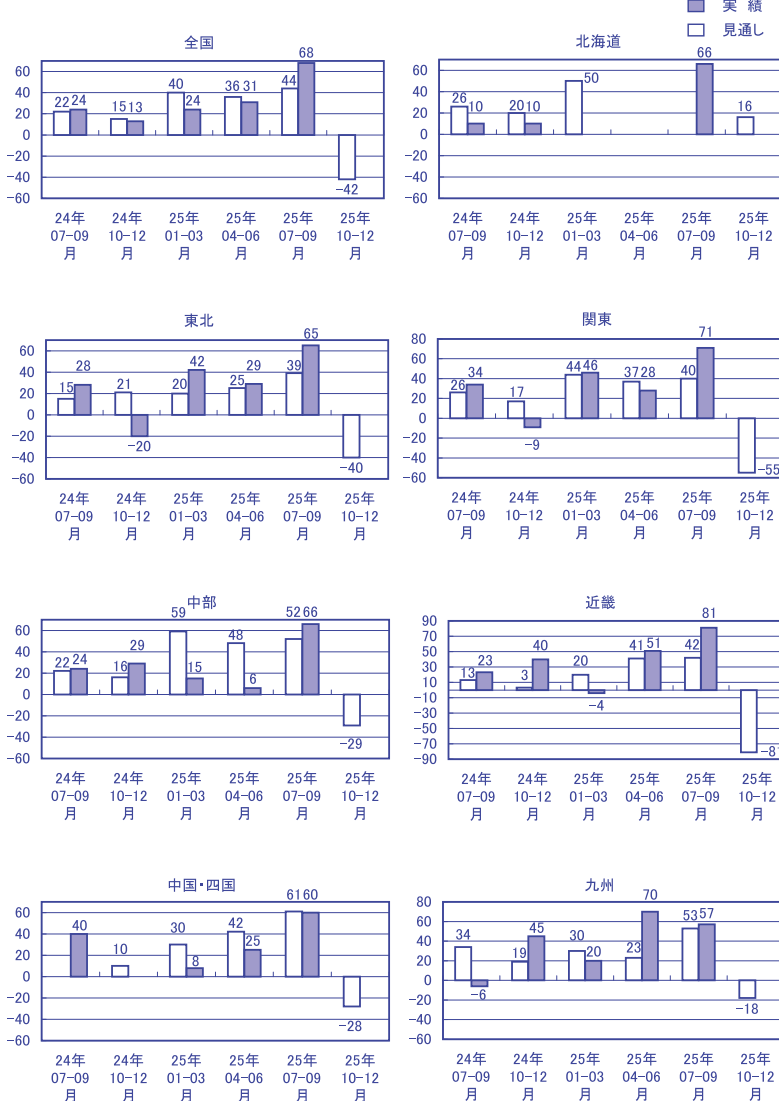
#### (1) 実績

平成25年7～9月の受注実績は、4～6月の実績に比べ、総受注戸数・総受注金額ともにプラス68ポイントと、総受注戸数・総受注金額ともに7

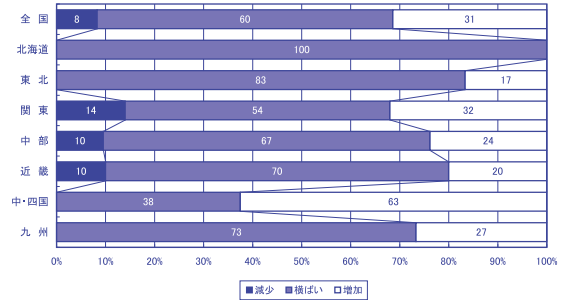
期連続のプラスで、大幅なプラスという結果となった（前7月度総受注戸数プラス31・総受注金額プラス29）。

総受注戸数の地域別で見ても、北海道（プラス66）、東北（プラス65）、関東（プラス71）、中部（プラス66）、近畿（プラス81）、中国・四

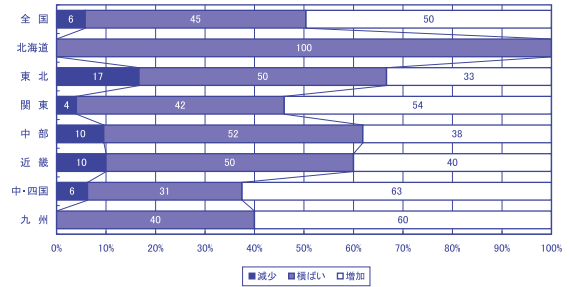
低層賃貸住宅受注戸数指数



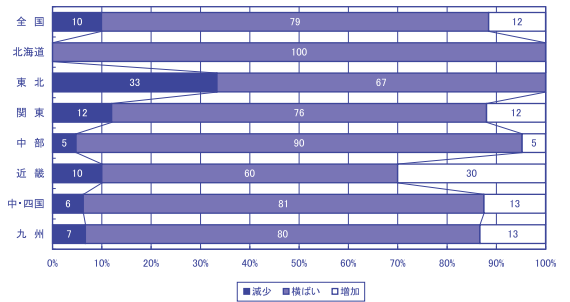
見学会、イベント等の来場者数割合



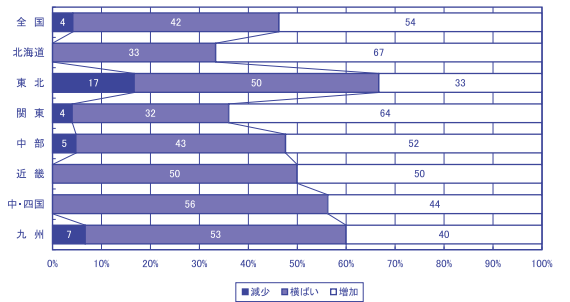
全体の引き合い件数割合



賃貸住宅市場の空室率割合



金融機関の融資姿勢(積極性)割合



国（プラス60）、九州（プラス57）とすべての地域が50ポイント以上の大幅プラスであり、総受注金額もプラス基調が継続しており、全体の指数も受注戸数・金額ともにプラスが継続、拡大という結果となった。

## （2）見通し

平成25年10～12月の見通しでは、7～9月の実績に比べ、総受注戸数マイナス42・総受注金額マイナス40である（前7月度総受注戸数プラス44・総受注金額プラス34）。

地域別の総受注戸数は、北海道（プラス16）以外は、東北（マイナス40）、関東（マイナス55）、中部（マイナス29）、近畿（マイナス81）、中国・四国（マイナス28）、九州（マイナス18）と、大幅マイナスの見通しで、全体としても受注戸数・金額ともに8期ぶりにマイナスに転落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25年7～9月の実績はプラス16で、プラス基調が継続している（前7月度プラス15）。

全国では、「変わらない」（前64%から56%に）が減少し、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前7%から9%に）が微増だが、「やや広くなっている・広がっている」（前29%から35%に）の割合が増加し、増床傾向が表れており、全体的な指数もプラスが継続している。

地域別でも、「やや広くなっている・広がっている」の割合は、北海道、関東、中部、近畿、九州の5地域で増加しており、全体的な増床傾向が表れている。

## 3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲について

平成25年10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54%から42%に）、「やや弱い・弱い」（前10%から8%に）が、ともに減少し、「普通」（前37%から50%に）が増加しており、経営者のマインドは現状維持との傾向が見える。

地域別では、関東、近畿、中国・四国の3地域で「かなり強い・強い」の割合が50%以上となっている。

## 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

7～9月は4～6月に比べて全国では、「増加」（前期36%から31%）、「減少」（前期9%から8%）がともに減少し、顧客の動きはやや停滞気味である。

地域別では、中国・四国以外の6地域で「横ばい」が過半数を上回っている。

### 2) 全体の引き合い件数

7～9月は4～6月に比べて全国では、「増加」（前期48%から50%）が微増し、「減少」（前期8%から6%）が微減、引き合い件数は増加傾向が継続している。

地域別では、関東、中国・四国、九州以外の4地域で「横ばい」が過半数を上回っている。

### 3) 賃貸住宅市場の空室率

7～9月は4～6月に比べて全国では、「横ばい」（前期83%から79%）が微減し、「増加」（前期6%から12%）が増えているが、空室率は横ばい傾向が継続している。

地域別でも、すべての地域で、「横ばい」が過半数を占めている。

### 4) 金融機関の融資姿勢（積極性）

7～9月は4～6月に比べて全国では、「減少」（前期6%から4%）、「横ばい」（前期55%から42%）がともに減少し、「増加」（前期38%から54%）が増加しており、金融機関の融資姿勢は積極性が表れている。

地域別でも、北海道、関東、中部、近畿の4地域で「増加」が過半数を占め、全体の傾向を表している。

## <委員会活動（10/10～11/15）>

- まちな・み力創出研究会（10/10） 15:00～17:00
  - ・八潮市との協働活動の今後の方向性、アウトプットについて、メンバー全員の意見をヒアリング
  - ・「色」をテーマとしたまちおこしの提案やガイドブック作りを基本的方向とし、八潮市に対して11月～12月にプレゼンテーションの場を設定することを決定
- 住宅性能向上委員会 SWG1(10/17) 10:00～12:00
  - ・「具体的評価項目のイメージ例（詳細調査中）」に対する意見検討について
  - ・第2回建築材料等判断基準WG 書面審議内容について
- 基礎・地盤技術検討分科会 WG（10/17） 13:00～17:00
  - ・環境パイル施工立ち合い報告
  - ・液状化情報関連アンケート集計報告
  - ・今後のスケジュール確認
- 住宅性能向上委員会 WG（10/21） 13:30～16:00
  - ・東京都省エネ補助事業について / 東京都環境局
  - ・住宅政策の動向について / 国土交通省住宅生産課
    - ①性能表示制度のパブリックコメントについて
    - ②第2回既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討会
  - ・平成25年度SWG活動の推進について
    - ①「具体的評価項目のイメージ例（詳細調査中）」に対する意見集約について
- 住宅産業の自主的環境行動計画第4版改定 WG（10/21） 15:00～17:00
  - ・住宅産業の自主的環境行動計画 第5版の案について。
- 環境管理分科会（10/25） 10:00～12:00
  - ・塩ビ工業・環境協会の活動について
  - ・住宅産業の自主的環境行動計画 第5版について
  - ・積水化学株式会社の環境への取り組み・・・蜷川委員
- 温暖化対策分科会（10/29） 16:30～18:00
  - ・住宅産業の自主的環境行動計画 第5版について
  - ・大和ハウス工業株式会社の環境関連商品・製品について・・・松井委員
- 建築規制合理化委員会 WG（11/1） 13:30～15:30
  - ・今後の規制合理化要望の集約について討議
  - ・第9回建築基準制度部会報告
  - ・過去3年間の要望事項の振り返り
- 基礎・地盤技術検討分科会 WG（11/7） 13:30～17:00
  - ・性能表示記載事項の検討
  - ・今後のスケジュール確認
- 軽減税率導入 SWG（11/8） 13:00～15:00
  - ・住宅消費税の取り扱いについてのこれまでの検討報告
  - ・住宅消費税の軽減税率導入に関する研究会の論点について
  - ・当研究会の課題・問題の整理と今後のスケジュールについて
- 広報連絡会（11/8） 16:00～17:30
  - ・10団体の広報誌の報告
  - ・各団体間の情報交換
- 技能者人材育成分科会（11/8） 15:00～17:00
  - ・委員紹介ならびに主査の互選について
  - ・当分科会の活動目的について
  - ・住宅工事技能職（職人）の過不足状況について（平成25年5月 住団連 調査資料）
  - ・東北地域 資材・労務 情報連絡会について
  - ・当面の建設人材不足対策（平成25年6月21日 厚生労働省・国土交通省 公表資料）
  - ・建設労働需給調査結果（平成25年9月調査 国土交通省 土地・建設産業局建設市場整備課）
  - ・被災地における住宅着工及び資材調達の需給及び価格動向状況について（平成25年8月度 住団連 調査資料）
  - ・委員からの状況報告（労務過不足状況等）
  - ・今後のすすめ方
- 第224回運営委員会（11/12） 12:00～13:30
  - ・東京大学経済学部講座・産業事情「住宅産業と住宅政策」2014年冬学期開設について
  - ・第25回住生活月間中央イベント実施報告について
  - ・2014年IHA総会出席、NAHB視察会の実施について
  - ・その他
    - ①平成25年度第4四半期運営委員会開催日程について
- 住宅性能向上委員会（11/15） 15:00～17:30
  - ・住宅性能向上委員会、審議・承認確認事項について
    - ①小規模建築物に適用する簡易な液状化判定手法検討委員会より審議確認事項
  - ・住宅政策の動向について / 国土交通省 住宅生産課
  - ・各種委員会及びその他動向報告
    - ①第3回既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討会について
    - ②第2回建築材料等判断基準（トップランナー基準）WG 書面審議について他
  - ・住宅性能向上委員会事業活動について