

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成26年2月号 Vol.243



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>

「安全・安心・快適な住まいづくりの 実現のために」

(一社)住宅生産団体連合会 理事 岡田 正人

[(一社)輸入住宅産業協会 会長・
スウェーデンハウス(株) 代表取締役社長]

昨年10月より新団体として新たにスタートしました。旧団体(輸入住宅産業協議会)同様どうぞよろしくをお願いいたします。

さて、消費税率の引き上げが4月より8%、来年10月には10%が決定的となりました。

住宅ローン減税の拡充、投資型減税、リフォーム減税、住まい給付金等が決議され、住宅購入者にとっては消費税率引き上げの負担が最小限になるものと評価できますが、住宅税制に係る重複税制等をはじめ抜本的改正については過去からの懸案事項であり今後も機会を捉えてこれらの改正要望をしていきたいと思っております。

住宅は個人の資産であり社会的資産でもあります。住宅建設は内需経済の重要な柱であり住宅投資の減少が成長戦略の足かせにならないよう消費税率の軽減税率の検討では是非住宅への適用がなされるよう要望したいと思います。

また、住宅業界にとって大きな問題となってきたのが職人不足です。復興支援の継続、2020年の東京五輪開催に向け総合的な整備に労働力が注がれる中、職人不足が顕在化してきました。職人年齢の高齢化と育成に対する対策は後手となっており、人件費の上昇は原価アップとなり消費者へ転換され住宅需要の減速と経済の失速を招きます。

海外からの単純労働者に対して就労ビザ取得を緩和させ研修を兼ねさせながら労働人口を増加させることが生産力を高め内需拡大につながるの



はないでしょうか。昨年末に政府は外国人労働者の国内への受け入れを大幅に規制緩和する方針を固め、建設業界の人材不足に対応する措置については今年度中に結論を出すとしています。この問題に関しても是非具体的施策をお願いしたいと思います。

住宅に求められるものにはハードの性能面とソフトの住生活面があると思います。近年地球環境問題から省エネ・創エネ・蓄エネに関連した多くのテクノロジーが開発され、家そのものや街ぐるみのスマート化を進めようとしています。このことは大変重要なことであると思いますが全国にいきわたるには百年単位の長期的展望がなければ実現できません。

住宅性能表示の義務化や住宅履歴情報の確保等が進まなければ絵に描いた餅になりかねません。

一方ソフトの住生活面については、国民の多様化するライフスタイルの要望に合わせた提案が必要です。豊かな住生活実現に向けてその提案ができる人材の育成はこれからの住宅業界にとって大変重要であると考えています。

当団体では、ライフスタイルプランナー資格試験制度という事業を1998年より実施し、すでに8,000人を超える合格者がいろいろな分野で活躍しています。新築分野だけでなくこれからのストック社会において住まい手の多様なニーズのライフスタイルを実現するためのリフォーム提案などについても適切にできる人材づくりを目指しています。ハード面とソフト面の両輪が相まって豊かさを実感できる住まいづくりが可能となるからです。

近年、大きな台風や洪水、地震等が起き地球環境の異変を感ずることが大変多いのですが、今後も安全・安心・快適な住まいとはどういうものかを充分考えながら取り組んでいきたいと思っております。

◇平成26年1月度 「経営者の住宅景況感調査」結果

表1は、平成26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26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26年1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 17社1団体

(表1)

		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	⑪	2	2	1	0	2	⑥	⑥	1	1
	受注金額	⑩	2	3	1	0	1	⑦	6	1	1
戸建 分譲 住宅	受注戸数	1	0	5	1	⑥	0	1	5	1	⑥
	受注金額	1	0	⑥	1	5	0	1	5	1	⑥
賃貸 住宅	受注戸数	④	1	3	1	④	2	2	③	③	③
	受注金額	2	2	4	0	⑤	1	③	③	③	③
リフォーム	受注金額	1	0	2	0	⑫	0	0	4	2	⑧
上記	受注戸数	⑧	2	2	2	1	2	4	⑥	2	1
全体	受注金額	⑦	2	3	2	1	1	⑤	⑤	3	1

○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3四半期(平成25年10～12月)実績の景況判断指数は前年同期比で、総受注戸数マイナス47ポイント・総受注金額マイナス40ポイントと、受注戸数は平成23年度第4四半期、受注金額は平成21年度第3四半期以来のマイナスに転落した(前10月度総受注戸数プラス93・総受注金額プラス97)。

この実績に対するコメントでは、「リフォームが牽引し、全社も良好」、「好調に推移」、「戸建の減を賃貸・リフォームでカバーし受注金額前年並み」という声もあるが、「消費税前の駆け込みに対する反動減の影響が出てきている」、「消費税アップ影響で減少」、「駆け込み需要が一巡し、今年4月の増税後に建築を検討する層はじっくりと検討している

様子」、「消費税駆け込み受注の反動により、全体的に受注減。分譲住宅・リフォーム等、消費増税の駆け込みとなる3月に向けた動きが出始めている」、「来展状況など、市場基調自体がこれ以上悪化していく兆候は見られない。住宅ローン減税等の支援策は徐々に浸透してきているものの、顧客が決断を急ぐインセンティブには乏しく先延ばしする傾向が強い」、「新築・建て替え受注は消費税増税に係る経過措置前受注の反動減によりマイナス。リフォームは増税前の駆け込み受注により大幅増加」、「非常に悪かった。但し12月に入り相談、見積り等が出てきた」など、駆け込み需要の反動による影響で前年比マイナスとのコメントが多く見られた。

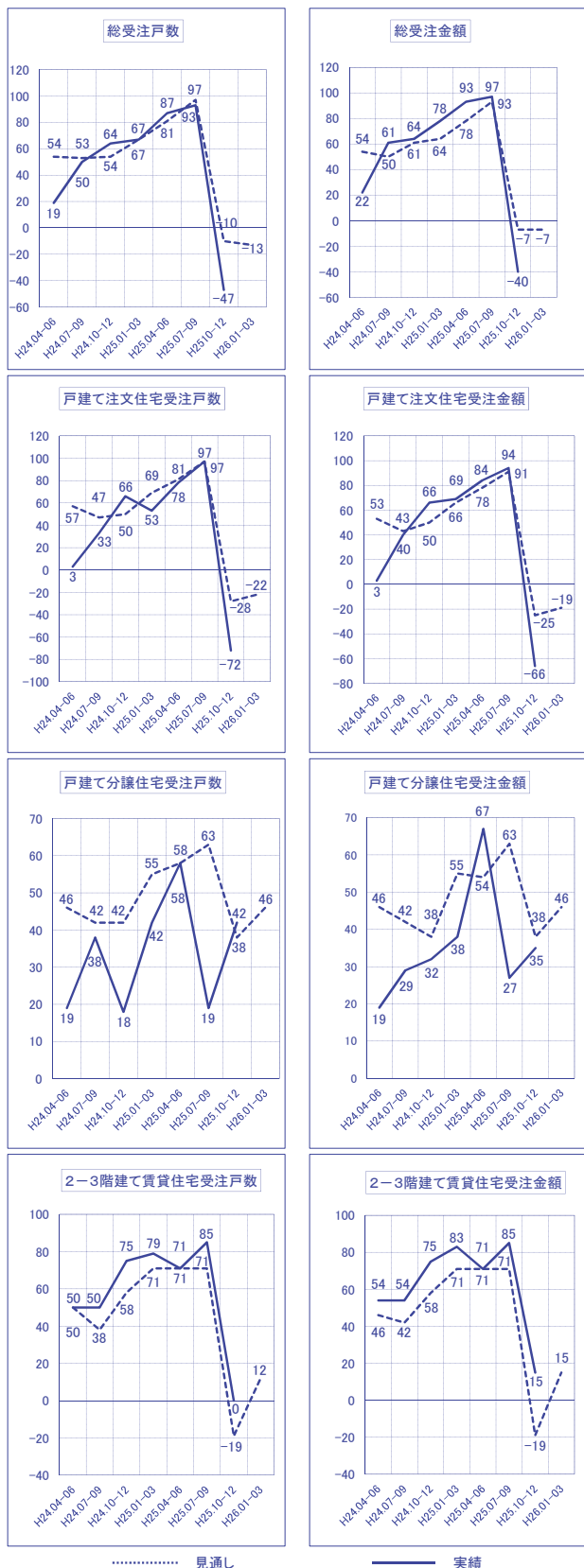
平成25年度第4四半期(平成26年1～3月)見通しの景況判断指数は、総受注戸数マイナス13ポイント・総受注金額マイナス7ポイントと、受注戸数・金額ともにマイナス幅は減少するがマイナス基調が継続する見通しとなった(前10月度総受注戸数マイナス10・総受注金額マイナス7)。

この見通しについてのコメントでは、「引き続き消費税アップ影響で減少を予想」、「当面は第4四半期と同じような傾向が続くと見ている」、「10～12月と同様の状況が続くと予想」、「期待感の昨年に対し、増税目前の不安感」との声があるが、「好調に推移」、「展示場来場数は回復基調にあり、今後の受注に繋がると期待。注文住宅以外では増税前の動きも一部あると見ている」、「10～12月に比べて回復する予想。住まい手の年齢層が上がり建物が大きくなると考える」、「分譲・リフォームで消費税の駆け込みが発生し、プラス気配。先に駆け込みを迎えた戸建注文は反動減が一巡し、回復傾向が出始める」、「分譲とリフォームの堅調さは、消費増税実施まで続くと見ている」、「10月～12月に引き続き、新築・建て替え受注は消費税増税に係る経過措置前受注の反動減によりマイナスとなるが、リフォームは増税前の駆け込み受注により大幅増加」など、分譲・リフォーム部門が牽引することにより、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。

各社経営者による住宅景況判断指数の推移

(H26. 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 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 96.7 万戸（前 10 月度 95.1 万戸）で前回より 1.6 万戸増の予測結果となった。

利用関係別では、持家が 34.9 万戸（前 10 月度 34.3 万戸）、分譲住宅 26.6 万戸（同 26.5 万戸）、賃貸住宅 34.5 万戸（同 33.4 万戸）となっている。

平成 26 年度新設住宅着工戸数の見通しは総戸数 88.8 万戸で、持家 31.4 万戸、分譲住宅 25.3 万戸、賃貸住宅 31.5 万戸と、消費税増税の影響もあり、90 万戸を下回るのではとの予測となっている。

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

—回答数—17社—
 【単位: 万戸】

	総戸数	持家	分譲住宅	賃貸住宅	
平成23年度実績	84.1	30.5	23.9	29.0	
平成24年度実績	89.3	31.7	25.0	32.1	
平成25年度予測	A社	102	36	27	38
	B	100	36.5	26	37
	C	96.5	34.2	26.9	34.9
	D	97.6	35	27	35
	E	99.2	35.3	26.1	36.8
	F	95	35	25.5	34
	G	96	34	27.4	34
	H	97	34.5	27	35
	I	96	35	26	35
	J	98	37	25	35
	K	88	31	28	27.5
	L	95.5	35	30	30
	M	97	35	27	35
	N	95	34	27	33.4
	O	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
	P	97.1	35.2	26.4	34.9
	Q	93	33.5	25	34
R	97.5	35	27	34	
平均	96.7	34.9	26.6	34.5	

平成 26 年度の新設住宅着工総戸数の 予測アンケート結果

—回答数—16社—
【単位:万戸】

		総戸数	持家	分譲住宅	賃貸住宅
平成24年度実績		89.3	31.7	25.0	32.1
平成25年度予測		96.7	34.9	26.6	34.5
平成 26 年 度 予 測	A社	95	33	26	35
	B	90	31	24	34
	C	89	32.5	25.5	30.5
	D	91.6	31	25	35
	E	84.6	29.6	24.9	29
	F	88	31.5	24	32
	G	86	31	24	30.5
	H	88.5	31	26	31
	I	88	32	25	31
	J	86	30	25	30
	K	80.2	28.5	29	28
	L	90.5	30	30	30
	M	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
	N	85	30	24.5	30
	O	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
	P	93.2	33.8	25.3	33.5
Q	95	34	25.5	35	
R	88	33	25	29.3	
平均		88.8	31.4	25.3	31.5

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	7 (4)	11 (13)	0 (0)
家賃の動向	4 (3)	14 (14)	0 (0)
金利の動向 (市中金利)	7 (12)	10 (5)	1 (0)
資材価格の動き	16 (14)	2 (3)	0 (0)
建築の手間賃	16 (14)	2 (3)	0 (0)

	上がる	安定化	下がる
地価の動向 (住宅地)	9 (7)	8 (10)	1 (0)

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	4 (14)	6 (2)	7 (0)

	過剰	充足	不足
技能職人数 (大工)	0 (0)	0 (3)	18 (14)

() 内は、平成25年7月度調査数値である。

<委員会活動 (12/16 ~ 1/15) >

- 住宅税制・金融委員会 (12/17) 10:00 ~ 12:00
 - ・平成26年度税制改正大綱について
 - ・住宅消費税の軽減税率研究会の報告
- 工事・CS労務安全管理分科会 (12/17) 15:00 ~ 17:00
 - ・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2回 技能労働者の技能の『見える化』ワーキンググループについて
 - ・労働調査会 ビデオ「協力会社の事業者責任」視聴
 - ・社会保険未加入対策ビデオ 完成版視聴
- 基礎・地盤技術検討分科会 WG (12/24) 13:30 ~ 17:00
 - ・住宅性能表示制度の見直し (液状化の表示) に関する建築分科会報告
 - ・小規模建築物に適用する簡易な液状化判定手法の検討第2回委員会の報告
 - ・液状化に関する表示・記載例の検討
- 環境管理分科会 (1/9) 13:00 ~ 15:00
 - ・スウェーデンハウス株式会社 環境レポート2013について・・・勝野委員
 - ・住宅産業の自主的環境行動計画 第5版 第一次訂正版 (案) について
 - ・住宅産業の自主的環境行動計画における目標設定について (経過報告)
- 住宅性能向上委員会 SWG1、2 (1/10) 14:00 ~ 17:00
 - ・長期優良化リフォーム推進事業について (予定されている内容説明)
 - ・既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化基準検討 WG 内容について
- 基礎・地盤技術検討分科会 WG (1/14) 13:30 ~ 17:00
 - ・液状化に関する表示・記載例の検討
 - ・基盤促進事業の今後のスケジュール確認
- NAHB 視察会説明会 (1/15) 16:00 ~ 18:00
 - ・主催者挨拶、参加者紹介、視察会団長挨拶
 - ・NAHB、IBS、IHA についての説明
 - ・視察会日程、準備事項、注意事項の説明
 - ・視察会実施レポート作成役割分担の決定