

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成26年5月号 Vol.246



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>

## リフォーム推進

(一社)住宅生産団体連合会 理事 熊 建夫

(一社)日本木造住宅産業協会 専務理事

本年4月からいよいよ消費税率がアップし8%となりました。好調な経済が腰折れすることがないように持続的な対策が期待されます。

消費増税の影響で、当面住宅の新規着工が減少することが予想されていますが、もともと長期的にも人口減・世帯数減、長期優良住宅の普及などにより、着工数の減少は避けがたいことです。その反面、リフォームの需要が拡大することが期待されます。



この10年間のリフォーム等の投資額はほぼ6兆円で大きな変化はありません。

多少、驚かれるかもしれませんが、日本木造住宅産業協会（木住協）の事業の「一丁目一番地」は平成22年から今年に至るまで「リフォーム推進」です。本来、木造住宅はストックも多く、リフォームに柔軟に対応できることから、「リフォームの宝庫」ともいえます。

調査・研究の末、昨年4月から会員用ではありますが、「木住協リフォーム支援制度」を立ち上げました。講習を受けた建築士が主体となって進め、「調査・診断」「計画」「施工」「維持管理」の各段階を包括した制度です。施工・工事事業者の安全・安心を住宅所有者に理解していただけるものを目指しています。

この一年間制度を運用してきて、いくつかの課題が浮かび上がってきました。

- ・多くの住宅メーカー・工務店は、これまで新築を主体としておりリフォームを事業の柱にしていること。今後、リフォームに注力すれば潜

在的な需要の開拓とともに二本柱として大きな事業に育つ可能性を秘めています。

- ・エンドユーザーにアピールする“商品”が必要とされること。この点に関しては、過日「長期優良住宅化リフォーム推進事業」が国において実施されることとなり、リフォームの新しい展開が期待できます。その他に、「省令準耐火構造リフォーム(仮称)」「耐火構造リフォーム(仮称)」などの“商品”開発が考えられます。目的と受益（例えば火災保険料の減額）が明確で、実施手順が分かり易いものであれば、普及は加速するものといえます。

もっとも、リフォームの根本的な問題の一つは、投資してもその額が家の価値に反映されていないことにあります。内閣府の調査によれば、過去40年間にわたる住宅投資の投資額累計とストック額との差は500兆円といわれ、投資額のほぼ半分近くが失われているとのことです。多額の費用を掛けてリフォームしても築30年程度経てば建物の価格が限りなく低下していれば、投資する意欲が損なわれます。諸外国においては逆にストック額が投資額を超過しているケースもあるとのことです。

投資の増大には、住宅の所有者がリフォームにインセンティブを感じる必要があります。そのためには既存住宅の売買に需要が高まることです。既存住宅のマーケットが盛んになることにより価格が適正に反映され、魅力ある住宅にするためにリフォーム投資を誘発することが出来ます。このような既存住宅のマーケットの活性化、価格の適正化、リフォームの増大という好循環が大事です。国では「中古住宅市場活性化」のための種々の施策の検討を進めてきていますが、一日も早く施策が展開されるとともにリフォームに関係する業界が不断の努力を重ねることによりこの根本的な課題の解決に向けて大きく前進することが期待されています。

## ◇平成26年4月度 「経営者の住宅景況感調査」結果

表1は、平成26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26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26年4月上旬
- 調査対象 住団連法人会員17社の住宅の動向を把握されている経営者
- 回答数 17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	⑬	0	1	1	0	⑥	4	2	3	0
	受注金額	⑫	0	1	2	0	⑥	4	3	2	0
戸建 分譲 住宅	受注戸数	3	0	3	1	④	④	1	3	3	0
	受注金額	3	0	3	1	④	④	1	3	3	0
賃貸 住宅	受注戸数	③	1	2	2	③	④	0	3	2	1
	受注金額	④	0	3	0	3	④	0	3	2	1
リフォーム	受注金額	2	④	2	1	④	1	2	④	④	2
上記	受注戸数	⑫	0	1	1	0	⑥	3	3	2	1
	受注金額	⑪	0	1	2	0	⑥	2	5	1	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4四半期(平成26年1~3月)実績の景況判断指数は前年同期比で、総受注戸数マイナス82ポイント・総受注金額マイナス71ポイントと、受注戸数・受注金額ともに前回(1月度)の見通し以上にマイナスが拡大した(前1月度総受注戸数マイナス47・総受注金額マイナス40)。

この実績に対するコメントでは、「一部増税駆け込み需要の反動あるも、堅調に推移」、「市場環境は特段悪化しているという認識はない」という声もあるが、「消費増税の影響で減少」、「戸建注文の反動減を大雪の影響でリフォームが補えず」、「新築・建て替え受注は消費増税に係る経過措置前受注の反動減によりマイナス。リフォームも戸建住宅の

比にないにしてもマイナスとなる」、「消費税駆け込み受注の反動により、全体的に受注減。一部で回復気配があるものの、鈍化傾向となった」、「反動減が続いたことに加え、前年同期はすでに受注が好調だったため前年と比べるとマイナスが大きい」、「住宅を検討しているお客様は一定数いるものの、決断を急がないという傾向が続いている」など、顧客が決断を先延ばしする傾向もあり、好調だった前年比では大幅マイナスとのコメントが多く見られた。

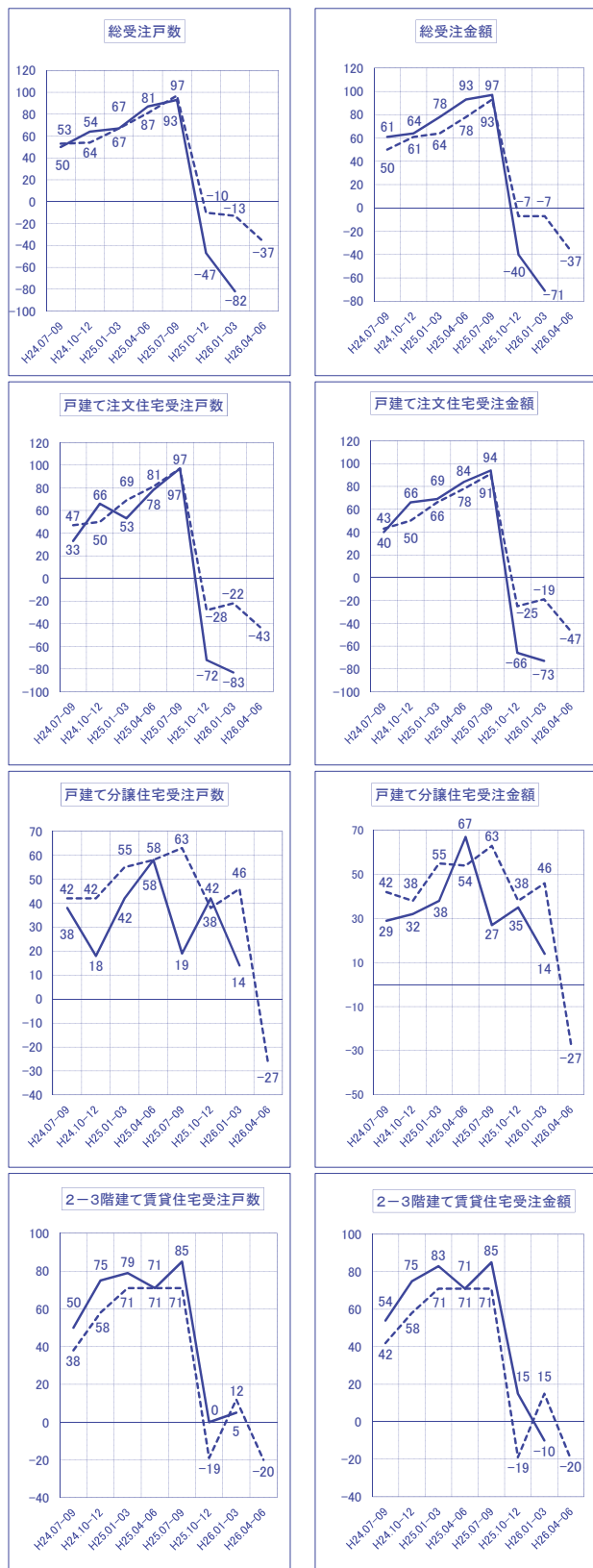
平成26年度第1四半期(平成26年4~6月)見通しの景況判断指数は、総受注戸数・総受注金額ともにマイナス37ポイントと、マイナス幅は減少するがマイナス基調が継続する見通しとなった(前1月度総受注戸数マイナス13・総受注金額マイナス7)。

この見通しについてのコメントでは、「反動減あるも、各種優遇策により堅調に推移」、「20%程度上向き」、「戸建て注文の減をリフォームでカバーし前年同水準」との声もあるが、「引き続き前年のハードルは高い。また、4月以降は消費増税の影響で消費マインドが低下し、一時的な景気停滞が予想されるため受注の落ち込みが続く可能性がある」、「引き続き消費増税の影響で減少を予想」、「4月からの消費増税により、すべての部門で前期比大幅なマイナスになる」、「各セグメントで反動減からの回復の兆しではあるものの、前期が駆け込み受注前倒しで受注増のため、対前年比での大幅増は難しい」、「上期前半は、同じように決断を急がないという傾向が続くと考えている」など、マイナスからの回復は難しいとの声が多く聞かれる。

## 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26年度の新設住宅着工戸数の予測については、回答した15社の予測平均値が、総戸数88.4万戸（前1月度88.8万戸）という予測結果となった。

利用関係別では、持家が30.4万戸（前1月度31.4万戸）、分譲住宅24.6万戸（同25.3万戸）、賃貸住宅32.6万戸（同31.5万戸）となっている。

### 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】

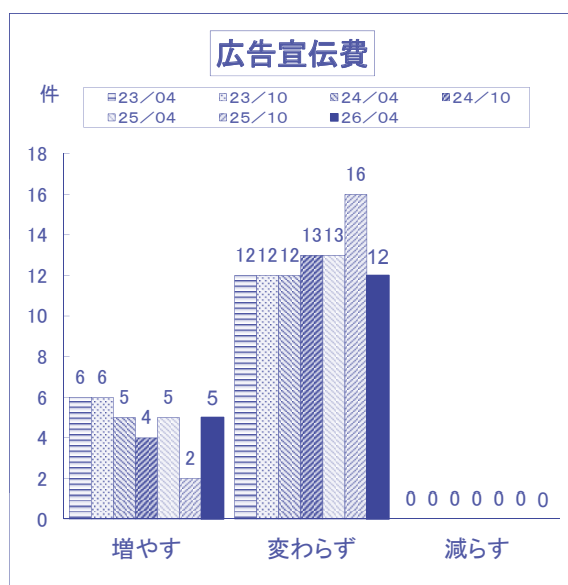
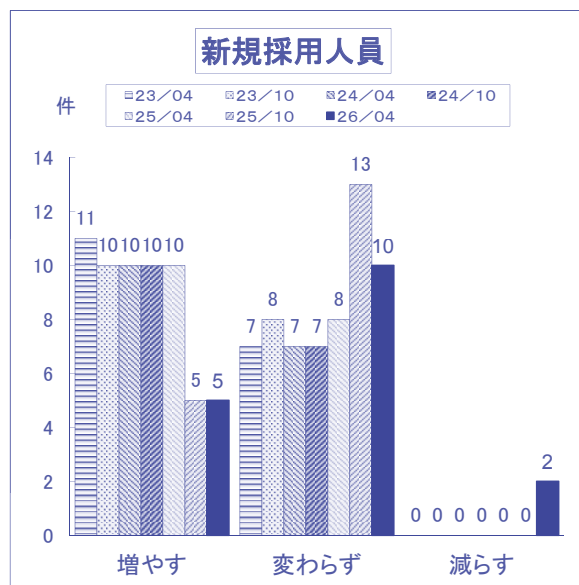
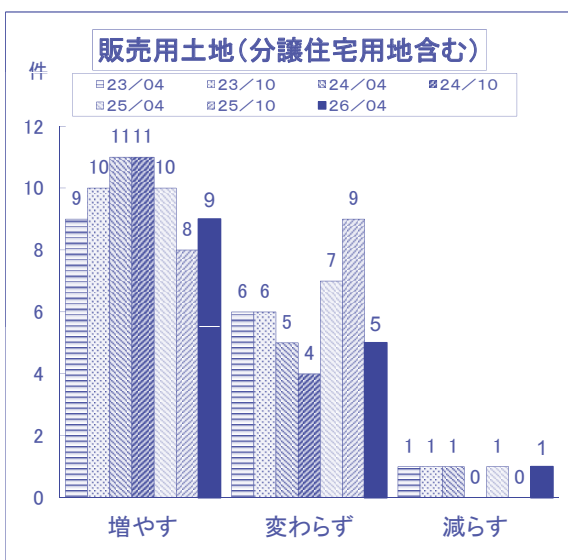
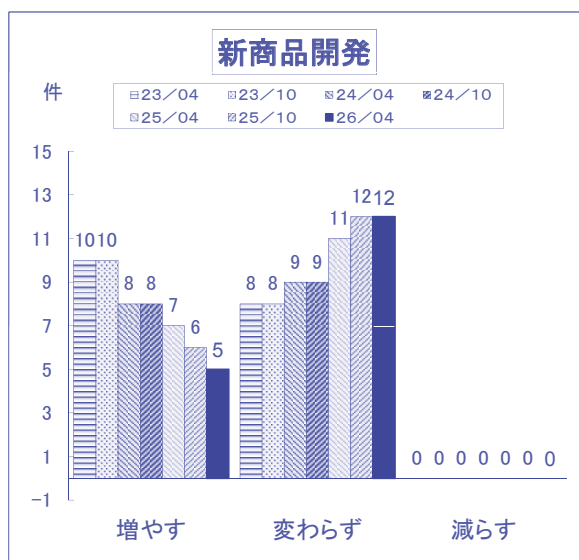
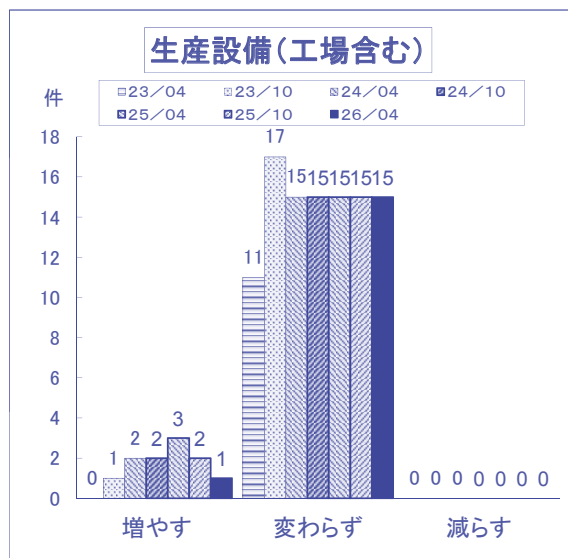
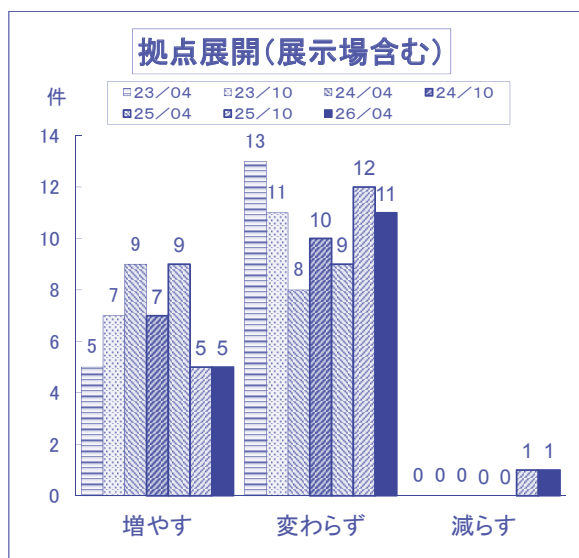
	総戸数	持家	分譲住宅	賃貸住宅	
平成24年度実績	89.3	31.7	25.0	32.1	
平成25年度実績 (H25.4~H26.2)	91.8	33.1	24.1	34.1	
平成26年度予測	A社	95	33	26	35
	B	90	31	24	34
	C	98.8	35.5	26	36.7
	D	86.5	28	23.5	34
	E	82.4	27.7	22.3	32.4
	F	88	31	25	32
	G	86	31	24	30.5
	H	87	30	25.5	31
	I	87	31	25	31
	J	86	30	25	30
	K	記載なし	15	記載なし	記載なし
	L	提出なし	提出なし	提出なし	提出なし
	M	87.1	31.5	22.5	32.5
	N	85	30	24.5	30
	O	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
	P	88.5	28.7	24.5	34.6
Q	95.5	31	25	39	
R	87	32	25	29.3	
平均	88.4	30.4	24.6	32.6	

## 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。

	増やす	変わらず	減らす
拠点展開 (展示場含む)	5 (5)	11 (12)	1 (1)
生産設備 (工場を含む)	1 (2)	15 (15)	0 (0)
新商品開発	5 (6)	12 (12)	0 (0)
販売用土地 (分譲住宅用地含む)	9 (8)	5 (9)	1 (0)
新規採用人数 (26年度下半期採用数)	5 (5)	10 (13)	2 (0)
広告宣伝費	5 (2)	12 (16)	0 (0)

( ) 内は、平成25年10月度調査数値である。





## ◇住宅政策研究会シンポジウム 開催される

住団連では、住宅の質および住生活の向上を通じて、社会と経済の発展に寄与することを目的に産学連携を始めとする多方面な活動を実施しています。

今回は、3月27日に、東京大学大学院経済学研究科附属日本経済国際共同研究センターが主催する住宅政策研究会シンポジウム「アベノミクスー日本経済に明るい未来は来るのかー」を後援し、今後の日本経済の成長戦略や住宅政策の展望を探りました。

### 第1部 基調講演

「アベノミクスと住宅政策を含む成長戦略」

八田達夫（大阪大学社会経済研究所招聘教授）



### 第2部 パネル・ディスカッション

「アベノミクスー日本経済に明るい未来は来るのかー」

パネリスト

井伊雅子（一ツ橋大学国際・公共政策大学院教授）

土居丈朗（慶應義塾大学経済学部教授）

八田達夫（大阪大学社会経済研究所招聘教授）

吉川 洋（東京大学大学院経済学研究科教授）

司会：井堀利宏（東京大学大学院経済学研究科教授）



当日は、住団連会員団体・企業の関係者を始め、東京大学関係者、マスコミ関係の方など、約150名の方が参加され、基調講演や、パネリストの方のプレゼンテーションに熱心に耳を傾けていました。

住団連では、今後もこういったシンポジウム等を通じて情報を発信していくつもりです。

## <委員会活動（3/16～4/15）>

- 建設業法勉強会（3/17） 10:00～12:00
  - ・技術者の専任等に係る取扱いについて（課長通知）説明及び意見交換
- 住宅性能向上委員会 SWG2（3/17） 13:00～15:00
  - ・H26年度活動推進について
  - ・住宅性能向上に関する取り組みアンケートの詳細検討とスケジュール検討
  - ・長期優良住宅の建て方説明ツール（案）作成の構成検討とスケジュール検討
- 軽減税率 SWG（3/17） 14:00～17:00
  - ・住宅と社会保障費の関係について
  - ・住宅投資と税収の関係について
  - ・住宅政策の課題について
  - ・軽減税率要望書の全体像の取りまとめについて
- 住宅税制・金融委員会（3/20） 10:00～12:00
  - ・平成27年度税制改正・予算要望のアンケートについて
  - ・営業担当者向けアンケート結果について
  - ・税制要望・予算要望についての検討
- 建築規制合理化委員会（3/20） 15:30～17:30
  - ・建築基準法の一部を改正する法律案について解説及び意見交換
  - ・建築設計三会の共同提案に関する住団連意見等の報告
  - ・平成26年度建築規制合理化委員会の活動計画について審議
- 環境管理分科会（3/25） 16:30～18:30
  - ・パナホーム株式会社の環境活動について
  - ・住宅産業の自主的環境行動計画 第5版 第4次訂正版（案）について
  - ・（一社）住宅生産団体連合会の低炭素社会実行計画について
  - ・環境省 平成25年度 第1回、第2回「住宅・建築物WG」について

- 住宅性能向上委員会 SWG1 (3/27) 10:00 ~ 12:00
  - ・H25 年度長期優良住宅化リフォーム推進事業の内容について
  - ・評価基準について内容検討
- 温暖化対策分科会 (3/31) 15:00 ~ 17:00
  - ・住宅産業の自主的環境行動計画 第5版 第5次訂正版(案)について
  - ・住宅生産団体連合会の低炭素社会実行計画 変更案について
  - ・環境省 平成25年度 第1回、第2回「住宅・建築物WG」について
- NAHB 報告会 (4/2) 15:30 ~ 17:30
  - ・2014年 NAHB 国際住宅展示会視察報告会実施
  - ・住宅展示会視察、ニューアメリカンホーム視察、サンフランシスコ住宅事情講義、サンフランシスコ近郊分譲地視察についてのレポート報告
- 建築規制合理化委員会 WG (4/3) 10:00 ~ 12:00
  - ・建築設計三会の共同提案について経過報告
  - ・平成26年度規制合理化要望の審議
- 環境委員会 (4/7) 15:00 ~ 17:00
  - ・環境委員会 平成26年度 事業計画・予算について
  - ・環境管理分科会、温暖化対策分科会、産業廃棄物分科会 平成26年度 事業計画・予算について
  - ・「住宅産業の自主的環境行動計画 第5版(案)」について
  - ・住団連の低炭素社会実行計画について
  - ・環境省 平成25年度 第1回、第2回「住宅・建築物WG」について
- 住宅性能向上委員会 SWG2 (4/8) 10:00 ~ 12:00
  - ・住宅性能向上に関する取り組みアンケートの詳細検討と実施スケジュールについて
  - ・インスペクター資格講習企画について
  - ・新・「長期優良住宅の建て方」作成について
- 工事CS・労務安全管理分科会 (4/8) 15:00 ~ 17:00
  - ・経済産業省 住宅産業窯業建材課「建材・住宅設備産業の下請適正取引等ガイドライン」について
  - ・第3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
  - ・第12回 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228回運営委員会 (4/10) 12:00 ~ 13:30
  - ・「リフォーム安全施工基準」の改訂について
  - ・専門委員会委員の推薦に関する件
  - ・軽減税率の検討状況について
  - ・建築設計三会の共同提案に関する経過報告について
  - ・2014年国際住宅建設・住宅保証会議への参加のご案内
  - ・株式会社海外交通・都市開発事業支援機構法案について
  - ・平成26年度9月度運営委員会開催について
- 軽減税率SWG 合同会議 (4/10) 13:00 ~ 15:00
  - ・景気の腰折れ対策と軽減税率適用の要望書について
  - ・軽減税率SWGの現時点での全体像について
  - ・住宅建設と社会保障費の関連について
  - ・軽減税率の財源と住宅取得と保有の税収について
- 基礎・地盤技術検討WG (4/11) 10:00 ~ 12:00
  - ・平成25年度基整促事業報告
  - ・液化化PR冊子の作成について審議
  - ・平成26年度活動計画について審議
- 住宅性能向上委員会 SWG1 (4/14) 10:00 ~ 12:00
  - ・H26年度活動推進について
  - ・H26年度長期優良住宅化リフォーム推進事業の評価基準の意見要望検討
  - ・建材トップランナー(サッシ・ガラス)基準事前フォローについて
- まちなみ力創出研究会 (4/14) 10:00 ~ 17:30
  - ・前半はワーキングとし、「カラフルタウン八潮 -色を持ち寄るまちづくり」のコンテンツ制作作業
  - ・メンバー全員が参加、KJ法により八潮の特徴的景観をカテゴリー別に整理し、キーワード収集
  - ・後半は渡先生を交えてディスカッションし、今後のまとめ方や編集方針について、方向性を検討
- 建設業法勉強会 (4/15) 10:00 ~ 12:00
  - ・企業集団内での技術者の出向について意見交換
  - ・同上被災地での問題について意見交換