

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成26年11月号 Vol.252



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>

エネルギー政策の風向きが変わりつつある

(一社)住宅生産団体連合会 理事 合田 純一

[(一社)プレハブ建築協会 専務理事]

エネルギーの有効利用、温室効果ガス排出量の削減の要請から、住宅の省エネ化が求められ、4月11日閣議決定された「エネルギー基本計画」では、2020年まで標準的新築住宅で、2030年まで新築住宅の平均でZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）を目指すこととしている。これを踏まえ、住宅各社は、断熱構造・高効率の設備装備はもちろんのこと、太陽光発電、エネファーム（燃料電池）、蓄電池、HEMSの装備などいわゆる省エネ、創エネ、蓄エネ可能な住宅づくりに邁進してきた。これによるイニシャルコストアップは小さいものではないことから、国の補助金や売電収入等を前提にお客様にこういった住宅をお勧めしてきた。



しかし、ここに至って、フォロー一辺倒の風向きが変わりつつある。一つ目は、電力各社の再生可能エネルギーの接続保留が突然出されたこと。九州電力をはじめとして、北海道電力、東北電力、四国電力等が、一定以下の電力容量を除き接続の申請受付（九州電力では既に受付したのものも含む）に対して回答を当分の間留保すると発表した。太陽光発電等が晴れた日の日中に集中し、電気需要を大きく上回ると周波数が上昇し、場合によっては停電する可能性があり、これに対応した電圧調整装置や変電設備がまだ十分でないという理由である。太陽光発電装置を装備しこの売電を前提にローンを組み既に契約しているもので接続保留となった住宅が少なからずあり、大きな混乱が生じている。

二つ目は、売電価格の引下げである。再生可能エネルギーを促進するため、原則国が定める一定の売電価格で電力会社が買い取る義務があり、その費用

増は電力利用者が支払う電力料金にオンすることとされている。ドイツにおいて再生エネルギー利用が進み、これによる家庭の負担が2,000円を超え、政策の見直しを迫られているには周知のとおりである。日本でも売電価格（10kw未満の場合）が本格的に制度開始された2009、2010年48円/kwだったものが毎年下げられ2014年では37円/kwとなっており今後も低下して行くと予想されている。これでも、この再生可能エネルギーの導入が継続すると一般家庭の1ヶ月当りの負担が現在225円から935円にまで上昇する試算が出されており、単なる売電価格の引下げではすまない政策転換がありうると考える。

三つ目はエネルギーに関わる国の補助金制度の見直しである。太陽光発電設備設置に対する補助金は昨年度に終了した。ZEHに対する補助金を含む経産省の革新的省エネルギー技術導入促進事業は2015年度の予算要求額が昨年度当初の約倍の150億円となっているものの、財務省からはいつまで補助金をやるのか、エネルギー基本計画の目標達成にどう貢献するのか、貢献していないのなら廃止すべきと言われていたという。原発の停止によるある種のエネルギー危機の中、補助金予算を拡大してきたが、今後、これによってどう効果があげられるかという視点が重視されている。そうすると、先導性や高レベルのものに限るとか、ZEHの普及が遅れている業種に限定するとか色々使いにくくなる可能性がある。

現在、売電価格がより下げられ、あるいは補助金が使えなくなると、いっぺんに住宅の創エネ、蓄エネ化にストップがかかってしまうことは明らかだ。各種設備の価格が下がってきたものの蓄電コストが高いなどまだ自立するには十分でない。

業界としては、まず、より理論武装して現状の政策の枠組みが当分の間できるだけ長く保てるよう働きかけることが必要だ。またあわせて、国の政策転換を予想して、住宅業界各社が、売電収入にたよらない商品の開発や比較的低コストでエネルギー効果の高い商品の開発も必要になると考える。

◇平成26年10月度 「経営者の住宅景況感調査」結果

表1は、平成26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26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26年10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)

		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% 程度 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% 程度 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	⑮	0	0	1	0	0	1	4
	受注金額	⑭	0	1	1	0	0	1	4	3	⑧
戸建 分譲 住宅	受注戸数	⑤	0	3	0	3	0	2	2	④	3
	受注金額	⑤	0	3	0	3	0	2	2	3	④
賃貸 住宅	受注戸数	⑦	2	0	0	3	0	0	3	⑤	4
	受注金額	⑥	3	0	0	3	0	0	3	⑤	4
リフォーム	受注金額	⑤	3	2	1	2	0	0	4	3	⑥
上記	受注戸数	⑭	0	0	2	0	0	0	4	2	⑩
全体	受注金額	13	0	1	2	0	0	0	4	3	⑨

○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26年度第2四半期（平成26年7~9月）実績の景況判断指数は前年同期比で、総受注戸数マイナス81ポイント・総受注金額マイナス75ポイントと、受注戸数・受注金額ともに前回（7月度）の見通し以上にマイナスが拡大した（前7月度総受注戸数マイナス65・総受注金額マイナス59）。

この実績に対するコメントでは、「消費税駆け込み受注の反動により、全体的に受注減。前年は消費税の駆け込みピークで、昨年比で大幅にマイナス。」「前年同期のハードルが非常に高かったこともあり、大幅な減少となった。」「第1四半期と比べると、第2四半期に入ってから市場環境は一段回復している。しかし、慎重に検討し決断を急がない顧客も依然として多く、市場回復のペースは想定していたよりやや鈍い。」「消費税増税の影響で減少。」「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。リフォームも戸建住宅の比ではないにしてもマイナスとなる。賃貸住

宅は相続税増税による駆け込みもあり、消費税増税による反動減からの回復が見られる。」「戸建注文の活性化策が急務。悪化をリフォームで補えず。」「状況は第1四半期と変化なし。昨年駆け込みの時期にあたり、昨年対比のポイント落とす」など、特に、戸建て注文住宅部門の反動減が継続し、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3四半期（平成26年10~12月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス69ポイント・総受注金額プラス66ポイントと、戸数・金額ともにプラスに回復する見通しとなった（前7月度総受注戸数マイナス50・総受注金額マイナス56）。

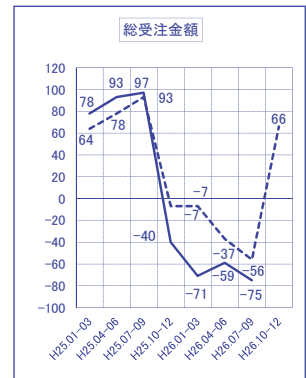
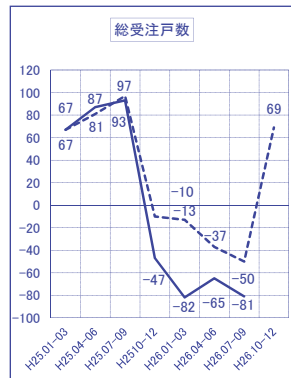
この見通しについてのコメントでは、「前年は、消費税駆け込みの余波を受け、例年より受注が多かった3か月。全体的に緩やかな持ち直し傾向があるものの、いまだ厳しい受注環境は続く。」「住宅展示場への来場者数は戻りつつあり、今後の受注に期待が持てる。但し、12月の消費税増税時期決定までは様子見の状況が続くと見られ、本格的な回復は来年以降になるのではないかと、集客については回復してきており、市場環境は緩やかに回復傾向が続くものと見ている。」「昨年反動減との比較となりプラス予想。」「消費税増税後、受注状況は悪くなっているが、前年比で見ると昨年は反動減が大きいため回復する。しかし、消費税再増税や贈与税の優遇策が決まっていないため、住宅購入の意思決定が先送りとなり、前年比プラスとまでにはならない見込み。」「昨年反動減時期との比較のため良化して見えるが苦戦。」「消費税増税の駆け込みも見込めず、引き続き停滞が見込まれる。但し、昨年比ではポイントを上げる見込み」など、前年の駆け込みの反動減との比較からプラスに回復するとの声が多く聞かれる。

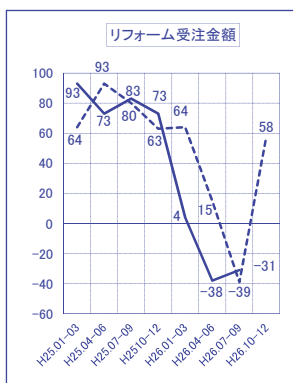
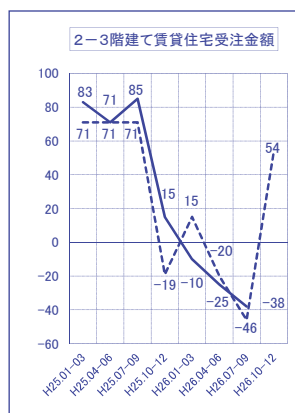
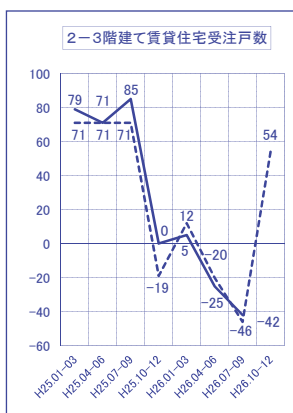
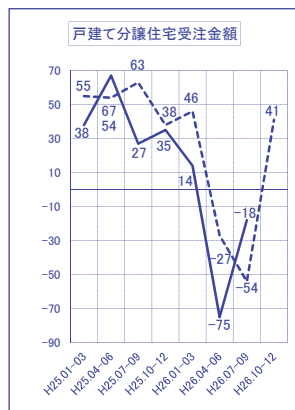
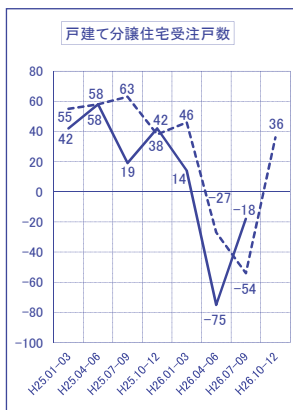
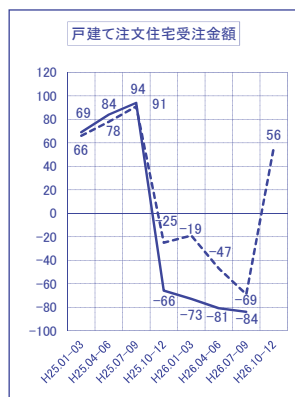
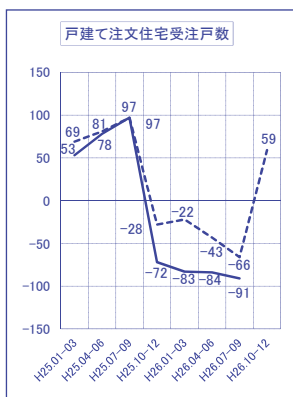
各社経営者による住宅景況判断指数の推移

(H26.10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





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16社の予測平均値が、総戸数87.0万戸（前7月度88.0万戸）という予測結果となった。

利用関係別では、持家が29.6万戸（前7月度30.5万戸）、分譲住宅23.7万戸（同24.1万戸）、賃貸住宅33.5万戸（同33.0万戸）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	98.7	35.3	25.9	37.0	
平成26年度予測	A社	88	29.5	23.5	35
	B	89	30	24	34.5
	C	86	30	22.9	32.6
	D	84.5	28	21.5	34
	E	84.6	29.6	25.3	29
	F	89	28	24	37
	G	86	31	24	30.5
	H	85	27	22.5	35
	I	86	29	24	33
	J	86	30	25	30
	K	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
	L	85	31	22	31.5
	M	90	31	24.5	34
	N	90.7	30.5	24.2	35.5
	O	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
	P	87.1	28.1	23.3	35.1
Q	88.4	28.5	23.3	36	
R	88.5	32	24	32	
平均	87.0	29.6	23.7	33.5	

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。

	増やす	変わらず	減らす
拠点展開 (展示場含む)	4 (5)	14 (11)	0 (1)
生産設備 (工場を含む)	1 (1)	16 (15)	0 (0)
新商品開発	8 (5)	9 (12)	0 (0)
販売用土地 (分譲住宅用地含む)	8 (9)	6 (5)	0 (1)
新規採用人数 (26年度下半期採用数)	3 (5)	13 (10)	2 (2)
広告宣伝費	3 (5)	13 (12)	2 (0)

() 内は、平成26年4月度調査数値である。

◇第26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 広島」開催

第26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 広島」が広島市にて10月11日(土)から10月12日(日)までの2日間、開催されました。

今年は、「家族がうれしい!『省エネ住宅』最前線!～【健康】&【お得】な長く愛される住まい～」をテーマとしました。近年、住宅を取り巻く環境は大きな変化を見せてきており、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おります。一方、人口減少・少子高齢化という劇的な社会変化や、環境・エネルギー問題への対応が益々求められる時代となって来ております。住宅における省エネ・創エネ・畜エネを推進し、家族が安心して健康的に住み続けられる、安全で安心な生活の実現に配慮した設計を随所に取り入れた住まいづくりを追求していくことが、時代の要請となってきております。

そこで、本年は「家族がうれしい省エネ住宅」に焦点をあて、家族が安心して住むことのできる健康住宅は、省エネルギーも推進する、長く愛される省エネルギー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、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都市再生機構をはじめとした住宅関連団体の展示や、家やまちの絵本コンクール受賞作品等の展示も行われました。

今年も、全国116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ました。そして、広島産業会館西展示館内の中央イベントテーマ展示会場には、会期中4,050名の方々の来場を頂きました。

10月11日には、広島産業会館西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、うへの国土交通大臣政務官をはじめ大勢の方のご来賓出席のもと、リーガロイヤルホテル広島にて「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、挨拶で「平成18年に「住生活基本法」が制定され、量から質へ住宅政策の転換が示され、平成23年には住生活基本計画が見直され、良質で長持ちする住宅に対して支援する様々な施策が打ち出されていること、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に於いてキャンペーン等の全国一斉住情報発信事業を実施していくことや、このような消費者と住宅生産者との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」への国土交通大臣賞等の表彰が行われました。

フェア前日の10月10日(金)の午後には、例年行われる住教育プログラムとして、広島市立神崎小学校に於いて、6年生の総合的学習の時間に実施された「ぼくたちわたしたちのKANZAKI 未来プロジェクト」の授業の妃殿下によるご視察が行われました。

子供たちは8班に分かれて自分たちにとって「暮らしたい、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、自分自身でできることを考え、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。

◇住宅生産事業者における「住宅性能表示制度等取組実態調査」報告書まとまる

一般社団法人住宅生産団体連合会（会長：樋口 武男 大和ハウス工業株式会社 代表取締役会長）の住宅性能向上委員会（委員長：伊久 哲夫 積水ハウス株式会社 取締役専務執行役員）では、平成 12 年 10 月より制度運用をしています住宅性能表示制度、及び平成 21 年 6 月より制度運用をしています長期優良住宅認定制度、並びに平成 24 年 12 月より制度運用が開始されています低炭素建築物（住宅）認定制度について、このほど（平成 26 年 5 月 16 日～平成 26 年 7 月 22 日）その制度への取組み実態について調査分析を行いました。その集計がまとまりましたので公表いたします。

【主な調査目的】

・本調査は、住宅生産事業者の「住宅性能表示制度」「長期優良住宅認定制度」「低炭素建築物（住宅）認定制度」への取組状況の実態を調査することを主目的とし、この機会を利用して諸制度の見直し内容を周知することにより未利用事業者の利用促進を図るとともに、2020 年までに新築住宅での省エネ基準が段階的に適合義務化されることへの意識向上を図ることを目的として実施した。そして、改めて新築住宅に住宅性能を表示することを「住まいづくりの標準」として定着させるための取組みの再構築をしていくこととした。

【主な調査概要】

・調査対象は住団連構成団体のうちプレハブ建築協会など 6 団体の会員企業。439 社からの回答を得た。
・設問内容は、制度への取組みの有無など 7 個の設問に絞り実態状況の回答を得、会社の年間着工棟数を基に集計分析、戸建住宅を中心にクロス集計分析を行った。

【調査結果のまとめ】

・各調査項目の分析結果から得られた傾向は以下の通りである。

【住宅性能表示制度】

・現在の取組状況について「評価書を取得（ほぼ全棟、半数程度、顧客の要望）」と「評価書を取得しない・その他」はそれぞれ半数程度で、「ほぼ全棟取得」の割合には差があるものの、戸建住宅・共同住宅の取組状況はよく似た傾向にある。一方、戸建住宅では、事業者における年間着工戸数により取組状況の差が見られる。

・制度の見直しについて、「見直されたことは知っていたが、内容は知らなかった」を含めると、認知度は 8

割程度に達している。戸建住宅では事業者における年間着工戸数により、認知度の差が見られる。

・今後の取組について、戸建住宅・共同住宅とも 45% 程度が利用拡大を検討するとしている。具体的には、年間着工戸数 500 戸未満の事業者に対する推進策とともに、制度利用を要望する住宅購入者等への情報提供その他の対策が有効と考えられる。

【長期優良住宅認定制度】

・現在の取組状況について、「認定を取得（ほぼ全棟、半数程度、顧客の要望）」としている事業者は、戸建住宅の 85% に対して、共同住宅ではその半分以下に留まっている。また、本制度でも、戸建住宅では、事業者における年間着工戸数により取組状況の差が見られる。なお、他の制度と比較して、本制度にメリットを感じている事業者が多い。

・今後の利用拡大のためには、住宅購入者等への情報提供その他の対策とともに、共同住宅でも取り組みやすい制度構築が必要と考えられる。

【低炭素建築物認定制度】

・創設から日が浅い制度で、戸建住宅・共同住宅とも現時点での取組状況は低調な結果となった。

・平成 27 年 4 月以降、一次エネルギー消費量等級 5 で住宅性能表示制度の申請をする事業者は多いと推測されるが、長期優良住宅認定制度の選択肢もあり、より制度利用しやすい環境整備が必要と考えられる。

【省エネルギー基準改正及び段階的義務化】

・標準的仕様として、「等級 4」、「等級 4 超」としている事業者は半数以上で、戸建住宅では 8 割に達している。「性能を重視したため」が設定した理由として最も多いことから、重要性が認知された結果と考えられる。また、住宅エコポイント制度、住宅のトップランナー制度の効果も大きかったと推測される。

・省エネルギー基準改正について、「改正されたことは知っていたが内容は知らなかった」を含めると、約 95% の認知度であり、事業者の関心の高さがうかがえる。一方で、戸建住宅では、事業者における年間着工戸数により一定の差があることから、きめ細かな周知が必要と考えられる。

・段階的義務化についても、「知っていたが、内容は知らなかった」を含めると、約 90% と極めて高い認知度で、将来的に省エネ基準の適合義務化が実施されることが認知されてきた結果と推測される。

以上

* 報告書の詳細については、住団連ホームページ (<http://www.judanren.or.jp>) をご確認ください。

<委員会活動 (9/16 ~ 10/15)>

- 産業廃棄物分科会 (9/18) 15:30 ~ 17:30
 - ・平成 26 年度 適正処理講習会 終了済会場(大阪、名古屋、千葉、神戸) のアンケート結果について
 - ・国土交通省 建設リサイクル計画 2014 の策定について
 - ・大気汚染防止法の改正・施行について
 - ・平成 25 年度 電子マニフェスト統計情報
 - ・練馬区アスベスト飛散防止条例の一部改正について (通知)
 - ・第一種特定化学物質の追加指定等について
- 環境管理分科会 (9/19) 10:00 ~ 12:00
 - ・経団連 低炭素社会実行計画 フェーズIIについて
 - ・「住宅に係わる環境配慮ガイドライン」の改訂について
 - ・総合資源エネルギー調査会 省エネルギー・新エネルギー分科会省エネルギー小委員会「第 4 回 建築材料等判断基準ワーキンググループ」について
- 第 10 回「家やまちの絵本」コンクール審査会 (9/19) 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 604 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
- 広報連絡会 (9/25) 15:30 ~ 17:00
 - ・各団体広報誌の報告
 - ・10 団体の情報交換
- 成熟社会居住研究会 (9/26) 13:30 ~ 16:30
 - ・柏地域医療連携センターにて、柏市から「柏市における長寿社会のまちづくり」プレゼン
 - ・同「豊四季台プロジェクト」のモデル拠点となる、「サービス付き高齢者向け住宅」見学
 - ・分科会「サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る検討会」設立の提案、委員のご承認
- 住宅性能向上委員会 WG (9/29) 15:00 ~ 17:00
 - ・住宅政策の動向・平成 27 年度住宅局関係について (国交省住宅生産課) 他
 - ・外部委員会等活動報告
 - ・建材トップランナー WG (ガラス・サッシ) パブコメについて
 - ・省エネ小委員会について
 - ・平成 26 年度 SWG 活動の推進
 - ・SWG1 活動状況報告
 - ・SWG2 活動状況報告
 - ・その他連絡確認事項
 - ・エネファーム補助金早期申込と補助金制度一部変更について他
- 建築規制合理化委員会 WG (9/30) 13:30 ~ 15:30
 - ・平成 26 年度建築規制合理化要望取りまとめ
 - ・建築士法の一部改正に関する意見要望について
 - ・増改築の手引きの改訂スケジュールについて
- 住宅性能向上委員会 SWG1 (10/6) 13:00 ~ 15:00
 - ・省エネ性能判定プログラム見直しへの意見提案について
 - ・省エネ性能判定プログラムに関する関連団体との連携について
 - ・建材トップランナー WG (ガラス・サッシ) について他
- 「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」に係る検討会 (10/6) 15:00 ~ 17:30
 - ・国交省住宅局安心居住推進課より、「サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会」設立の趣旨、検討内容、委員から出された意見、今後のスケジュールにつき説明
 - ・検討会所属 4 社の代表より、国交省あて、本制度に対する要望、今後の改善提案をプレゼン
 - ・補助金対象とするサ付き住宅 (立地、面積、ターゲット、施設整備状況) を、次回に絞込み
- 工事 CS・安全管理分科会 (10/7) 15:30 ~ 17:30
 - ・現場の安全管理をサポートする製品について (santec 株式会社)
 - ・災害統計データの分析について ((独) 労働安全衛生総合研究所 電気安全グループ)
 - ・「リフォーム安全施工基準」の改訂について
 - ・足場からの墜落防止措置の効果検証・評価検討会 平成 26 年 9 月版【足場からの墜落防止対策のとりまとめ (案)】ならびに (一社) 住宅生産団体連合会からの意見に対する事務局の回答について
 - ・平成 26 年における労働災害発生状況 (速報) について
 - ・特定化学物質障害予防規則等の改正について
- 住宅性能向上委員会 SWG2 (10/9) 10:00 ~ 12:00
 - ・アンケート調査実施集計公表について
 - ・アンケート結果を受けての今後の課題検討について
- 政策委員会 (10/14) 14:00 ~ 15:00
 - ・平成 27 年度住宅税制改正・予算要望及び景気対策について
 - ・国土交通省住宅局長より、税制改正及び景気対策についての状況報告
 - ・住団連の陳情状況報告と今後のスケジュール等について
 - ・今後の対策について、意見交換と情報の共有化を実施