

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成27年5月号 Vol.258



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>

「空き家」問題を前向きに考える

(一社)住宅生産団体連合会 監事 松野 仁

〔一般財団法人日本建築センター理事長〕

1. 「空き家」のデータ

平成25年の住宅・土地統計調査によれば全国の住宅総数は6,063万戸、そのうち空き家は13.5%の820万戸にもなるということです。昨今問題とされているのは、そのうち老朽化し放置されると危険な住宅ですが、この対策のため、いわゆる空家対策推進法が制定され、その具体的施策の部分がこの5月に施行されることになっています。問題とされる住宅は法律では「特定空家等」と定義されていますが、まだその実数は把握されておらず、除却を推進しようにも権利者の把握や、中の動産の処理などなかなか前途多難のようです。



2. 空き家を前向きにとらえる

こうした「特定空家」は少しずつでも除却すべきですが、それ以外のまだまだ使える空き家住宅を少し前向きにとらえていったらどうでしょうか。「特定空家」のような廃墟タイプの住宅は比率としては小さく、相当数の空き家は使用可能なものと思われる。別の民間の試算では2040年には全国平均で40%が空き家になるとの推計もあります。

昭和41年の第一期住宅建設5ヵ年計画の目標は「1世帯1住宅」でありましたが、もしこれからかなりの使用可能な空き家が発生するならば、いまや「1世帯2住宅」を目標としても良いように思います。勿論それぞれの空き家には立地の問題や個人の事情があるなど一筋縄ではいかないことは承知の上での話です。

ここでいう2住宅とは単に「住む」ということではなく各地域の中での住民たちのためのコミュニティ施設や様々な施設のニーズに対応することはもちろん、地域外からの短期滞在も含めて考えるわけで、お金持ちのためのものではなくまさに庶民型

別荘も可能になるということです。かつて子供たちは夏休みになると、軽井沢の別荘のように涼しいとは言いがたい祖父母の家に遊びに行き、蝉取りや魚釣りを楽しんだはずですが、今では家にはエアコンがあり（勿論、車もあり）豊かな自然や美味しい食べ物があればマルチハビテーションの対象地域はかなり広がって行きます。これには、住宅の短期利用も含めた「所有ではなく利用」ということになるのは当然で、利用促進のため各住宅の詳細データや写真は勿論のこと、周辺の楽しい施設や料理などの紹介もするサイトなどによる広い意味での「地方振興PR」が必須であります。

3. さらに地方の活性化のために

人口減少を背景として空き家問題と軌を一にしたことですが、民間研究機関「日本創成会議」が予測した2040年までの「消滅可能性都市」というリアリティのある警告というべきものがありますが、地方では高齢者の絶対数が減少するステージに入ると言われています。逆に大都市では、高齢者の絶対数が急増することになり、病院や施設が絶対的不足に陥ると危惧されています。

いま、お年寄りが亡くなっても東京では火葬が1週間待ちになっているのは言わばその前兆なのです。ということは、大都市の比較的豊かな高齢者（あるいは中高年）が病院や施設の余り始める地方中核都市のようなふるさとに帰り、地方での消費を活性化することを推進すれば、若者たちも地域にとどまることができそうです。

4. 「ふるさと納税」のさらなる活用

そのための提案があります。「ふるさと納税」という素晴らしい寄付金制度をなお一層うまく活用することです。今はこの制度を使って地方の物産をゲットすることに話題が集中していますが、これをポイント制も併用し、将来その人がふるさとに帰って治療や介護が必要になった時にポイントに応じて優先的に斡旋するなどの方法はどうか？また、この納税（寄付金）を空き家ストックの有効活用のためリフォーム助成などに使うのも意義あることではないでしょうか？

◇平成27年4月度 「経営者の住宅景況感調査」結果

下表は、平成27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27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27年4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

○印の数字は、最も回答が多い。

	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	2	2	3	⑥	3	0	0	2	⑩	4
	受注金額	2	0	⑤	3	⑤	0	0	2	⑧	5
戸建 分譲 住宅	受注戸数	3	1	④	1	2	1	0	⑤	4	1
	受注金額	3	0	⑤	1	2	1	0	⑤	4	1
賃貸 住宅	受注戸数	2	0	1	2	⑦	0	0	④	④	④
	受注金額	2	0	1	0	⑨	0	0	4	3	⑤
システム	受注金額	1	1	3	⑤	4	0	0	2	⑥	⑥
上記	受注戸数	2	0	4	1	⑧	0	0	4	⑦	4
全体	受注金額	2	0	2	3	⑦	0	0	4	⑤	⑤

1. 景況判断指数からみた傾向

【受注全体】

平成26年度第4四半期（平成27年1～3月）実績の景況判断指数は前年同期比で、総受注戸数プラス43ポイント・総受注金額プラス46ポイントと、受注戸数・受注金額ともに前四半期に続きプラスとなった（前1月度総受注戸数プラス47・総受注金額プラス53）。

この実績に対するコメントでは、「戸建て住宅は回復傾向、賃貸住宅は堅調を維持。前年は駆け込み後の衰退期のため、前年比ではプラスとなったが、大幅な消費マインド改善とまでは言えない」、「様子見の状態が続き、なかなか受注まで結びつかないケースが多く見られた」、「依然、慎重に検討しようとするお客様が多い。集客は前年比増を確保。建替え比率がやや増えるなどムードは悪くない」、「昨年の消費税増税後の反動減と比較して回復」、「前四半期同様に昨年は反動減が大きいため前年比プラスとなったが、消費税増税の延期や贈与税の優遇策が決まっていないこともあり、顧客マインドに大

きな変化は見られない」、「新築をリフォームがカバーする構図は変わらず」、「戸建て注文住宅を中心に反動減から回復の兆し」、「ようやく回復の兆し」など、全体的に回復基調が明確だが、まだ本格的な回復とは言えないとのコメントが多く見られた。

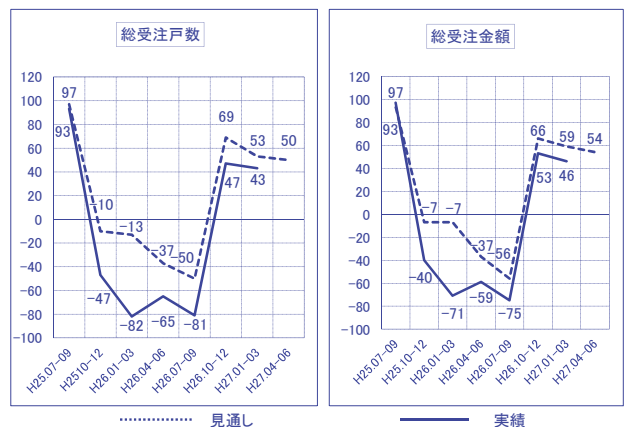
平成27年度第1四半期（平成27年4～6月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス50ポイント・総受注金額プラス56ポイントと、戸数・金額ともに大幅にプラスが継続する見通しとなった（前1月度総受注戸数プラス53・総受注金額プラス59）。

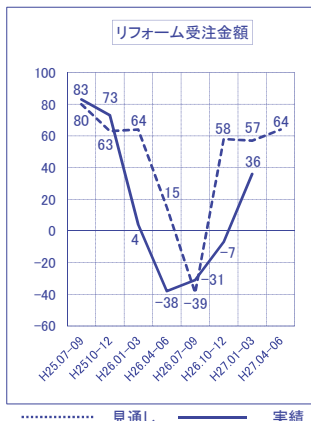
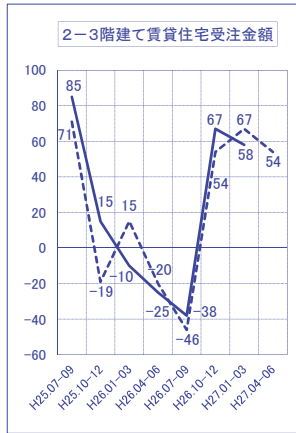
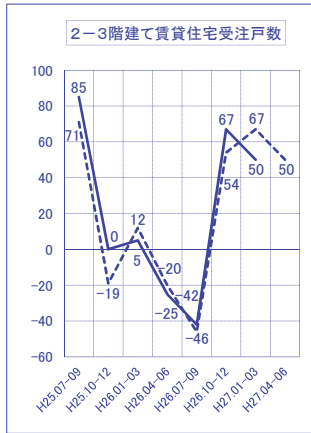
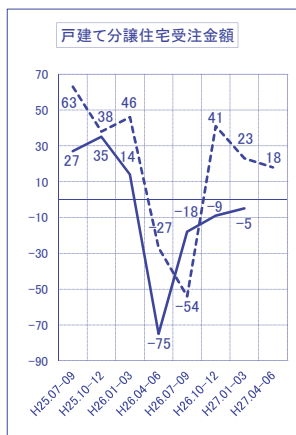
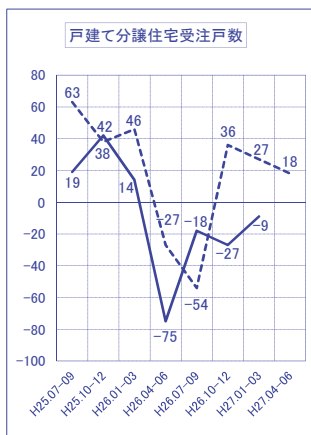
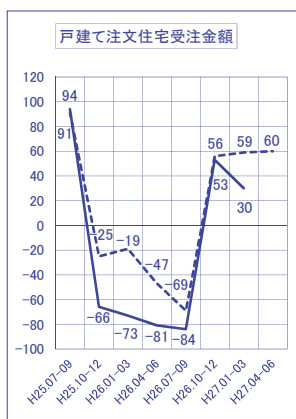
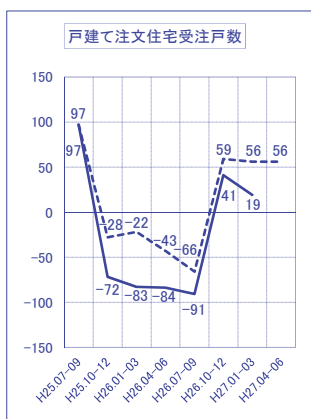
この見通しについてのコメントでは、「前四半期に引き続き昨年は反動減が大きいため前年比良くなるが、増税の延期もあり、市況に大きな変化は見られない見込み」、「回復するが、盛り返すには至らず」といった声もあるが、「イベント・セミナー等の引き合いが受注に繋がる。戸建・分譲は省エネ住宅ポイント等の支援策によりマインドの改善を図り、駆け込み反動減の前年からは回復する見通し」、「賃金や、株価の上昇によって消費者マインドが改善するほか、住宅取得支援策が浸透することで消費者の動きが活発になると見ている」、「最近の株高等、消費マインドの改善、各種住宅取得策が徐々に浸透しつつあることなどを背景に改善の兆しがみられる」、「昨年の消費税増税後の反動減と比較して回復」、「戸建て注文住宅を中心に反動減から回復の兆し」など、緊急経済対策や、税制改正大綱などの住宅取得支援策の効果に期待する声も多く聞かれ、回復基調が継続している。

各社経営者による住宅景況判断指数の推移

(H27.4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

2. 新設住宅着工戸数の予測

平成 27 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 88.9 万戸（前 1 月度 88.6 万戸）という予測結果となった。

利用関係別では、持家が 29.5 万戸（前 1 月度 29.1 万戸）、分譲住宅 23.6 万戸（同 23.4 万戸）、賃貸住宅 34.7 万戸（同 35.3 万戸）となっている。

平成 27 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25年度実績	98.7	35.3	25.9	37.0	
平成26年度実績 (H26.4~H27.2)	81.1	25.7	21.8	32.8	
平成 27 年 度 予 測	A社	93	30	25	37
	B	88	31.5	23	33
	C	86	28	23	34
	D	90	31	22	36
	E	91.5	30.2	25.1	36.2
	F	91	33	24.5	33
	G	89	29	23.5	36
	H	93	32	23.5	37
	I	93	34	25	34
	J	77	27	20	30
	K	記載なし	20	記載なし	記載なし
	L	80	28	20	31.5
	M	88.2	28	23.7	35.7
	N	92.5	33	25	34
	O	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
	P	88.4	28	23.8	35.8
Q	85	24	25	35	
R	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし	
平均	88.9	29.5	23.6	34.7	

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)	1 (4)	14 (14)	3 (0)
生産設備 (工場を含む)	4 (1)	13 (16)	1 (0)
新商品開発	7 (8)	11 (9)	0 (0)
販売用土地 (分譲住宅用地含む)	7 (8)	8 (6)	1 (0)
新規採用人数 (27年度下半期採用数)	8 (3)	8 (13)	2 (2)
広告宣伝費	0 (3)	14 (13)	4 (2)

() 内は、平成 26 年 10 月度調査数値である。

< 委員会活動 (3/16 ~ 4/15) >

- 住宅性能向上委員会 SWG2 (3/17) 9:30 ~ 11:30
 - ・既存住宅に係る性能評価手法に関する基準について
 - ①温熱環境(省エネ) - 気流止めの施行に関する基準内容等の検討
 - ②耐震性 - S56年以降に建築された住宅への耐震診断の適用について
 - ・既存住宅の住宅性能評価に有効な図書を取り扱い等、今後の意見要望検討
- 第237回運営委員会 (3/17) 12:00 ~ 13:30
 - ・専門委員会委員の推薦に関する件
 - ・平成26年度第4回理事会付議案件等に関する件について
 - ①平成27年度事業計画の件
 - ②平成27年度収支予算の件
 - ③その他(報告事項)
 - ・住宅に対する軽減税率の導入に関する要望状況について
 - ・「建設業法技術者専任制度の緩和に関する要望書」について
 - ・「サービス付き高齢者向け住宅整備事業に関する要望書」について
 - ・その他
 - ①平成27年度第1四半期運営委員会開催日について
- リフォーム安全施工基準改定 WG (3/19) 15:00 ~ 17:00
 - ・委員名簿確認ならびに自己紹介
 - ・リフォーム安全施工基準の改訂について
- 住宅性能向上委員会 WG (3/26) 16:00 ~ 18:00
 - ・不燃化推進条例による建築物の防火規制についての特別報告(横浜市都市整備局・建築局)
 - ・建築物エネルギー消費性能の向上に関する法律案等、直近の住宅政策動向について
 - ・平成26年度SWG活動の推進
 - ①一次エネルギー計算に係る改善要望に関する活動状況他
 - ・外部委員会等活動報告・第10回省エネ小委員会報告
 - ・その他連絡確認事項
 - ①一次エネルギー消費量の表示方法ガイドライン普及について
 - ②ZEHのロードマップ検討委員会参加委員について他
- 基礎・地盤技術検討 WG (3/31) 13:00 ~ 17:30
 - ・液状化の情報提供に関する手引きの最終チェック
 - ・同上説明会開催についての確認
- 住宅性能向上委員会 SWG2 (4/2) 13:30 ~ 15:30
 - ・小冊子「省エネ住宅のススメ」改定版検討について
- ・省エネ適合義務化を見据えた対応についてのヒヤリング検討
- 住宅性能向上委員会 SWG1 (4/7) 10:00 ~ 12:00
 - ・既存住宅に係る住宅性能の評価手法に関する課題検討について
 - ・H25年省エネ基準に関する質問意見のフォロー状況について
 - ・第11回省エネ小委員会議事内容報告
 - ・石膏ボードの熱伝導率の課題フォローについて
- 第238回運営委員会 (4/8) 12:00 ~ 13:30
 - ・専門委員会委員の推薦に関する件
 - ・平成27年度専門委員会事業計画について
 - ・まちなみ環境委員会制作による冊子「カラフルタウン - 色を持ち寄るまちづくり」発行について
 - ・第2回社会保険加入状況調査の実施について
 - ・社会経済情勢の変化に対応した住宅産業のあるべき姿検討WGメンバー決定について
 - ・旅費の取り扱いについて
 - ・その他
- 建築規制合理化委員会 WG (4/10) 10:00 ~ 12:00
 - ・増改築手引き改訂について検討
 - ・平成27年度建築規制合理化要望について審議
 - ・レジリエンスジャパン推進協議会の報告
 - ・建設業法に関する要望について報告
- 住宅税制・金融委員会 (4/10) 13:00 ~ 14:30
 - ・住宅市場環境と今後の動向について
 - ・平成27年度期限到来の税制内容について
 - ・平成28年度新規要望事項について
 - ・税制改正要望事項の裏付け資料等について
- 工事CS・安全管理分科会 (4/10) 15:00 ~ 17:00
 - ・社会保険の加入に関する下請指導ガイドラインの改訂等について
 - ・第2回社会保険加入状況調査の実施について
 - ・労働安全衛生規則の一部改正について
- まちなみ・み力創出研究会 (4/13) 15:30 ~ 17:30
 - ・「カラフルタウン - 色を持ち寄るまちづくり」発行に当たり、その有効な活用方法について
 - ・平成27年度の活動テーマについて
 - ①埼玉県八潮市において「カラフルタウン」の活動成果を市民に向けてプレゼンする
 - ②「色を持ち寄る」というキーワードに繋がる住民主体の景観まちづくり活動の事例を収集する、という2つの方向で活動を進め、具体的成果につなげる
- 住宅性能向上委員会 SWG2 (4/15) 11:00 ~ 13:00
 - ・小冊子「省エネ住宅の暮らし」作製について
 - ・省エネ適合義務化を見据えた対応についてのヒヤリング検討
 - ・性能表示制度等の制度普及促進支援としての各種冊子配布について