

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成27年8月号 Vol.261



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>

会長就任のご挨拶

(一社)住宅生産団体連合会 会長 和田 勇
[積水ハウス株式会社 代表取締役会長兼 CEO]

平成16年より5年間、当連合会会長を務めさせて頂きましたが、再度重責を担わせて頂くこととなりました。前回在任中では平成18年に「住生活基本法」という業界にとって画期的な法律が制定されたことが特に印象に残っておりますが、今回も更なる業界の発展に向けて邁進致たく存じます。



さて我が国経済は、株価をはじめGDPや賃金水準、失業率など数字を見ますと徐々にではありますが力強さを取り戻しつつあります。今後、各種政策効果により持続的な経済の好循環が生まれるよう、我々企業側も更なる成長努力が求められております。

住宅市場に目を向けますと、昨年度は消費税率引き上げ後に想定を超える反動減に苦しみました。特に請負住宅は半年早く期限を迎えたため、実際の引き上げ時と2段階で反動減がきた感があり、平成26年度の住宅着工戸数は対前年度比10.8%減の88万戸と落ち込み、持ち家に関して言うと21.1%減と厳しい数字となりました。

そのような状況の中、昨年末には国土交通省・経済産業省をはじめとした関係各所の皆様のご尽力もあり、経済対策の一環として「住宅の贈与税非課税枠の拡充」や「フラット35Sの金利引き下げ」、また「省エネ住宅ポイント」など各種政策を実施して頂きました。そのお陰もありまして、昨今の受注状況を見ますと住宅市場にもようやく薄日が差してきたようです。

しかしながら平成29年4月には10%への引き上げが控えております。現在、軽減税率の議論も進んでおりますが、住宅への導入は厳しい状況であることは否めません。住団連では1%でも可能性のある限り粘り強く要望し続けて参りますが、それと



10月は住生活月間

は別に高品質の住宅の普及に絡めた新しい住宅購入促進策の導入を検討していくことも不可欠であると考えております。

過去40年の統計を見ますと住宅投資額累計893兆円に対し、現存資産は350兆円しかなく、540兆円以上の国富が消えてしまっていると言えます。良質な住宅ストックの形成による住宅の資産価値向上という観点からも、「長期優良住宅」の普及は今後益々求められるところです。加えて既存住宅に関してはリフォーム・リノベーションの活性化も喫緊の課題であり、資産価値を上げることにより中古流通市場の活性化にもつながります。

また、今年の秋にパリで開かれますCOP21に向けて日本はCO2排出について2013年比で26%減を発表致しました。家庭部門では1990年比で約60%ものCO2排出が増加している現実を目の前にすると我々住宅事業者の責務は大変大きく、「ゼロエネルギー住宅(ZEH)」に代表される環境配慮住宅の普及もますます進めていかねばなりません。

長期優良住宅やZEHなど良質な住宅の更なる普及を目指し、そこにインセンティブを与える。住団連と致しましても、関係各所と連携して住宅の質の向上と住宅需要への喚起が上手くミックスされる政策作りを呼びかけて参りたいと考えております。

少子高齢化に伴い住宅産業が縮小していくという声も多いのですが、住宅により解決できる社会課題は多く、住宅産業の可能性は無限に広がります。そしてその基盤となるのはやはり「良質な住宅ストック形成」であることは間違いありません。

日本経済におきまして住宅産業は内需の柱と言われております。まさに社会・経済の中心に位置する住宅産業の発展のために、住団連の活動が益々活性化すること、そして最後になりましたが、皆様方のご健勝ご多幸をご祈念申し上げ、わたくしのご挨拶とさせていただきます。

◇平成27年度定時総会並びに 第2回理事会開催

一般社団法人住宅生産団体連合会は、平成27年度定時総会並びに第2回理事会を平成27年6月22日にホテルグランドヒル市ヶ谷において開催し、以下のとおり報告並びに決議されました。概要は以下の通りです。

【定時総会】

(報告事項)

- ・第1号報告 平成26年度事業報告の件

*本件は、上記の内容を報告いたしました。

(決議事項)

- ・第1号議案 平成26年度貸借対照表及び正味財

産増減計算書の承認の件

- ・第2号議案 理事24名選任の件

- ・第3号議案 監事2名専任の件

*本件は、原案のとおり承認可決され、山科忠理事（トヨタホーム(株)社長）、長野純一理事（(株)ヤマダ・エス・バイ・エル社長）、寺井茂幸理事（(株)寺井工務店社長）、川本俊明理事（(一社)日本ツーバーフォー建築協会専務理事）、花沢仁理事（(一社)全国住宅産業協会常務理事）、本多直巳理事（(一社)リビングアメニティ協会専務理事）の6氏が新たに選任され、就任いたしました。

なお、立花貞司理事、松田佳紀理事、藤本高信理事、池田富士郎理事、田村仁人理事、居谷献弥理事の6氏は辞任いたしました。

一般社団法人 住宅生産団体連合会 役員名簿

平成27年6月26日現在

役職	氏名	常勤・非常勤	所属・役職
会長	和田 勇	非常勤	積水ハウス株式会社 代表取締役会長兼 CEO
副会長	樋口 武男	非常勤	大和ハウス工業株式会社 代表取締役会長兼 CEO
〃	矢野 龍	非常勤	住友林業株式会社 代表取締役会長
〃	市川 俊英	非常勤	三井ホーム株式会社 代表取締役社長
〃	竹中 宣雄	非常勤	ミサワホーム株式会社 代表取締役社長
専務理事	小田 広昭	常勤	一般社団法人住宅生産団体連合会
理事	池田 英輔	非常勤	旭化成ホームズ株式会社 代表取締役社長
〃	岡田 正人	非常勤	スウェーデンハウス株式会社 代表取締役社長
〃	押味 至一	非常勤	鹿島建設株式会社 代表取締役社長
〃	神山 和郎	非常勤	日神不動産株式会社 代表取締役会長
〃	関口 俊一	非常勤	積水化学工業株式会社 取締役 専務執行役員 住宅カンパニープレジデント
〃	寺井 茂幸	非常勤	株式会社寺井工務店 代表取締役社長
〃	長野 純一	非常勤	株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム 代表取締役社長
〃	藤井 康照	非常勤	パナホーム株式会社 代表取締役社長
〃	村石 久二	非常勤	スターツコーポレーション株式会社 代表取締役会長兼グループ CEO
〃	山科 忠	非常勤	トヨタホーム株式会社 代表取締役社長
〃	吉田 忠裕	非常勤	YKK AP 株式会社 代表取締役会長
〃	川井 正仁	非常勤	一般社団法人全国中小建築工事業団体連合会 専務理事
〃	川本 俊明	非常勤	一般社団法人日本ツーバーフォー建築協会 専務理事
〃	熊 建夫	非常勤	一般社団法人日本木造住宅産業協会 専務理事
〃	合田 純一	非常勤	一般社団法人プレハブ建築協会 専務理事
〃	花沢 仁	非常勤	一般社団法人全国住宅産業協会 常務理事
〃	本多 直巳	非常勤	一般社団法人リビングアメニティ協会 専務理事
〃	松本 浩	非常勤	一般財団法人住宅生産振興財団 専務理事
監事	松野 仁	非常勤	一般財団法人日本建築センター 理事長
〃	山口洋次郎	非常勤	株式会社東急ホームズ 取締役相談役

【理事会】

(報告事項)

- ・第1号報告 代表理事及び業務執行理事による業務執行状況報告の件
- ・第2号報告 平成27年度第1回理事会（みなし理事会）及び第2回理事会（みなし理事会）の結果報告の件

*本件は、上記の内容を報告いたしました。

(決議事項)

- ・第1号議案 会長の選定の件
- ・第2号議案 副会長の選定の件
- ・第3号議案 専務理事の選定の件

*本件は、原案のとおり承認・可決され、和田勇理事が新たに会長に選定され、就任いたしました。



定時総会後の記者会見の挨拶では、和田新会長より、直近の市場動向はようやく改善傾向にあるとの認識を示し、今後の10%への消費税増税に際して住宅への軽減税率適用を引き続き要望することと併せて、長期優良住宅などに対する減税措置の要望活動を行っていくとの考えを示しました。



◇平成27年7月度 「経営者の住宅景況感調査」結果

表1は、平成27年7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7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7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)

		4～6月 (対前年同期比) 実績					7～9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	0	2	⑥	5	3	0	0	2	⑩	4
	受注金額	0	2	⑤	4	⑤	0	0	2	⑨	5
戸建 分譲 住宅	受注戸数	0	0	⑤	1	⑤	0	1	2	⑤	3
	受注金額	0	0	4	1	⑥	0	1	2	⑤	3
賃貸 住宅	受注戸数	2	0	0	3	⑦	0	0	3	⑤	4
	受注金額	2	0	0	1	⑨	0	0	3	⑤	4
ラ フ テ ー ム	受注金額	0	0	4	3	⑧	0	0	5	2	⑧
	受注戸数	0	1	4	⑤	⑤	0	0	3	⑦	5
上 記 全 体	受注戸数	0	1	4	⑤	⑤	0	0	3	⑦	5
	受注金額	0	0	3	⑧	4	0	0	3	⑥	⑥

○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27年度第1四半期（平成27年4～6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47ポイント・総受注金額プラス53ポイントと、受注戸数・受注金額ともに三四半期連続で大幅なプラスとなった（前4月度総受注戸数プラス43・総受注金額プラス46）。

この実績に対するコメントでは、「顧客の商談が長期化した影響もあり、注文住宅の受注は予想以上に厳しかった」、「前年度下期から市場環境に大きな変化はない。依然、お客様は決断を急がず慎重に検討しようとする傾向が強い。集客は前年並みになってきており総じて検討度合いが高いお客様も多くなってきている」、「下降気味」としながらも、「イベント・セミナー等の引き合いが受注に繋がった。市場の受注環境・顧客の消費マインドの回復は厳し

REPORT

さが続いているが、大型物件の受注で金額を伸ばした」、「昨年の消費税増税後の反動減と比較して回復」、「消費税増税以降の反動減の底打ち感があり、市況は徐々に回復している模様」、「新築をリフォームがカバー」、「反動減からの回復、自社の各種施策効果が出てきた」、「昨年比では増加傾向だが、増税前には戻らない」、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2四半期（平成27年7～9月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス57ポイント・総受注金額プラス60ポイントと、戸数・金額ともにプラスが継続・拡大する見通しとなった（前4月度総受注戸数プラス50・総受注金額プラス56）。

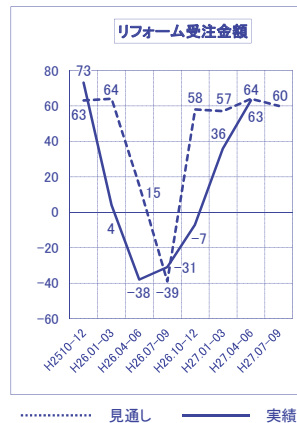
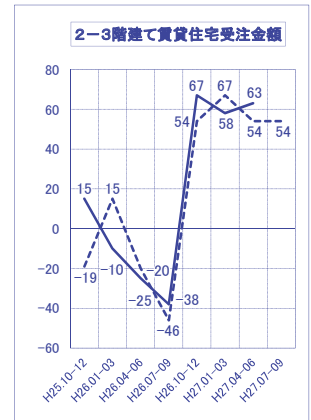
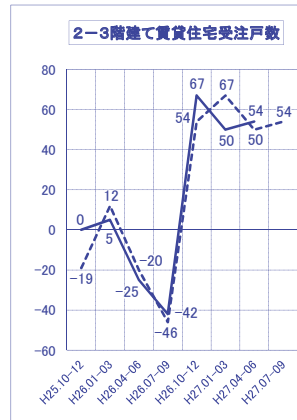
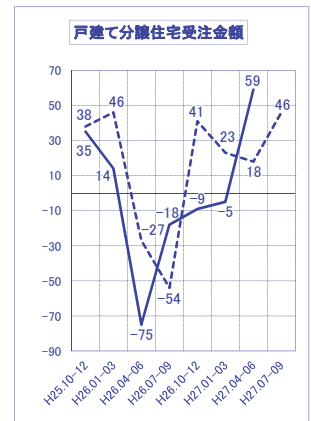
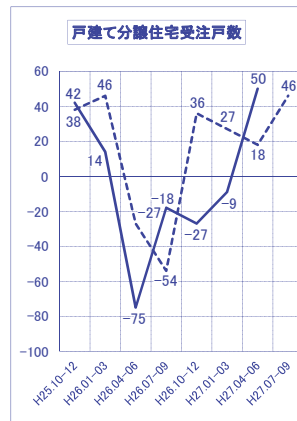
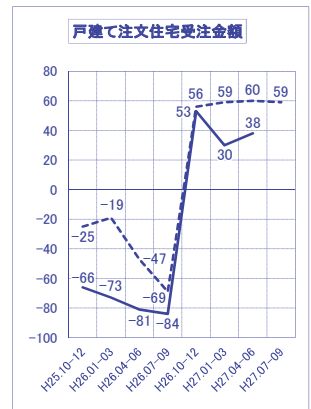
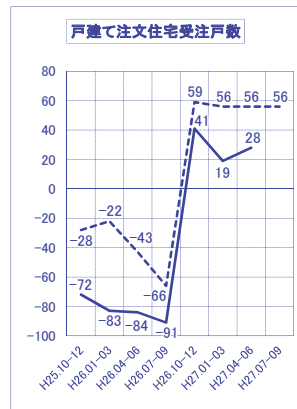
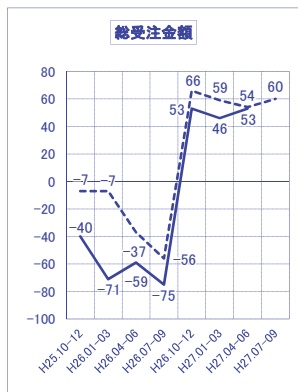
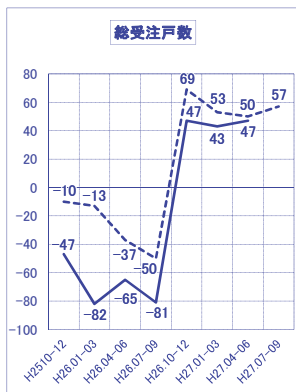
この見通しについてのコメントでは、「昨年比では増加傾向だが、増税前には戻らない」、「特別な増加は見込めない」、「新築をリフォームがカバーする構図は変わらず」といった声もあるが、「各セグメントとも比較的堅調に推移する予定。新商品・大型受注など、内部政策が功を奏する」、「低金利の住宅ローンや政府の住宅取得支援策、ZEH補助金など、建て時であることに変わりはない。販促活動を強化し受注につなげていきたい」、「前四半期に続き消費税増税以降の反動減の底打ち感があり、市況は徐々に回復している模様」、「昨年の消費税増税後の反動減と比較して回復」、「もうしばらくこの傾向が続くと考えられるが徐々に回復に向かう」、など、回復基調が継続しているとのコメントが多く聞かれ、今後更なる回復を期待している。

各社経営者による住宅景況判断指数の推移

(H27 7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 89.6 万戸（前 4 月度 88.9 万戸）という予測結果となった。

利用関係別では、持家が 29.0 万戸（前 4 月度 29.5 万戸）、分譲住宅 24.3 万戸（同 23.6 万戸）、賃貸住宅 35.3 万戸（同 34.7 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	88.0	27.8	23.6	35.6	
平成 27 年 度 予 測	A社	93	30	25	37
	B	91	28.5	26	36
	C	89	31	23.8	33.5
	D	86	29	21	36
	E	92.4	31.4	26.6	33.7
	F	91	27.5	26	37
	G	89	29	23.5	36
	H	92	31.5	23.5	36.5
	I	93	34	25	34
	J	89	28	24	36.5
	K	75	24.5	20	30
	L	91	28	25	37
	M	88.2	28	23.7	35.7
	N	92.9	33.2	25	34
	O	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
	P	84.5	26	23.9	33.9
Q	85	24	25	35	
R	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし	
平均	89.6	29.0	24.3	35.3	

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	6 (5)	1 2 (1 2)	0 (0)
家賃の動向	3 (3)	1 5 (1 4)	0 (1)
金利の動向 (市中金利)	5 (1)	1 3 (1 1)	0 (6)
資材価格の動き	9 (1 4)	9 (4)	0 (0)
建築の手間賃	1 0 (1 4)	8 (4)	0 (0)

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

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	6 (8)	9 (7)	2 (2)

	過剰	充足	不足
技能職人数 (大工)	0 (0)	6 (4)	1 2 (1 4)

() 内は、平成 2 7 年 1 月度調査数値である。

<委員会活動 (6/16 ~ 7/15)>

- 消費税制度 SWG (6/16) 9:30 ~ 11:00
 - ・軽減税率代替案の中間報告
 - ①課税
 - ②還付
 - ③給付
- 建築規制合理化委員会 WG (6/16) 10:00 ~ 12:00
 - ・住宅性能表示制度における「液状化の参考情報の提供」手引きの説明会報告
 - ・改正建築士法 Q&A について報告
 - ・増改築の手引き改訂 SWG の報告
 - ・平成 27 年度建築規制合理化要望の審議
- 基礎・地盤技術検討 WG (6/16) 15:00 ~ 17:00
 - ・液状化手引き説明会についての検討事項最終調整
 - ・BCJ (ビルディングレター) 原稿確認
 - ・ハウジングトリビューンのインタビュー内容報告
 - ・各委員報告
- 消費税 WG (6/24) 14:00 ~ 16:00
 - ・陳情活動報告
 - ・消費税制度 SWG より報告
 - ・消費税活動 SWG より報告
 - ・その他
- 消費税活動 SWG (6/24) 16:00 ~ 17:00
 - ・愛知県からの活動について
 - ・秋田県からの活動について
 - ・広報活動について
- 住宅性能向上委員会 WG (6/26) 13:00 ~ 17:00
 - ・直近の住宅政策動向について
 - ①省エネ住宅に関するポイント制度の経過状況について
 - ②住生活基本計画 (社整審住宅地分科会) の審議状況について
 - ・平成 27 年度 SWG 活動の推進 (SWG1 及び SWG2 活動状況報告他)
 - ・その他委員会等連絡確認事項
 - ①第 14 回省エネ小委員会報告について
 - ②東京ガス「暮・楽・創 HOME」視察提案について他
- 産業廃棄物分科会 (6/29) 15:00 ~ 17:00
 - ・平成 27 年度 産業廃棄物の適正処理講習会 東京、

神奈川会場のアンケート結果について

- ・第52回 建設マニフェスト販売センター幹事会について
- ・積水ハウス株式会社 サステナビリティレポート2015について
- ・積水ハウス株式会社 エコ・ファーストパークについて
- ・東北地区 産業廃棄物および災害廃棄物の処理状況ならびに復興状況等の視察結果について（平成25年11月16日～17日）

○住宅性能向上委員会 SWG2 (7/1) 15:00～17:30

- ・省エネ義務化に向けた中小工務店ヒヤリング実施状況について
- ・小冊子「省エネ住宅の暮らし」原稿案検討について

○東北地域 資材・労務 情報連絡会

(7/2) 14:00～16:00

- ・住団連 経営者の住宅景況感調査（1月）報告について
- ・情報交換（資材の需給関係、労務過不足状況、平成26年度の完工状況、今後の完工予測、災害公営住宅の受注・施工状況、他）

○消費税 WG (7/3) 10:00～12:00

- ・代替案の取りまとめ（案）について
- ・陳情活動の中間報告・広報等について
- ・今後のスケジュール等について

○環境委員会 (7/3) 15:00～17:00

- ・環境省 環境対策行動喚起キャンペーン「COOL CHOICE」について
- ・環境委員会の構成変更について

○住宅産業のあるべき姿検討 WG

(7/8) 15:00～18:00

- ・意見表明について
 - ①意見表明（たたき台）の報告
 - ②メンバーからの意見・方向性の確認
- ・次回会議

平成27年7月13日（月）10:00～12:00

○住宅税制・金融委員会 (7/9) 10:00～12:00

- ・平成28年度住宅関連税制改正・予算要望（案）について
- ・固定資産税の特例措置の展示場アンケートについて

○第241回運営委員会 (7/9) 12:00～13:30

- ・専門委員会委員の推薦に関する件
- ・東京大学経済学部講義スケジュールについて
- ・住宅性能表示制度における「液状化に関する参考情報の提供」手引きの説明会実施報告について
- ・環境委員会の構成変更について
- ・環境省 環境対策行動喚起キャンペーン「COOL CHOICE」への住団連の参加について
- ・平成26年の低層住宅の労働災害発生状況調査報告書について
- ・その他

○消費税活動 SWG (7/9) 13:30～14:30

- ・愛知県からの陳情日程について
- ・秋田県の陳情日程について
- ・住展協への陳情依頼について

○住宅性能向上委員会 SWG1 (7/10) 13:30～15:30

- ・ZEH ロードマップ検討委員会フォロー事項について

○環境管理分科会 (7/13) 15:00～17:00

- ・環境省 環境対策行動喚起キャンペーン「COOL CHOICE」について
- ・住宅に係わる環境配慮ガイドライン 第2版について
- ・環境委員会の構成変更について
- ・積水ハウス株式会社 サステナビリティレポート2015について

○住宅産業のあるべき姿検討 WG

(7/13) 10:00～12:00

- ・意見表明について
 - ①意見表明（案）の報告
 - ②内容及び報告性の確認
- ・次回会議

平成27年7月21日（火）13:00～14:30

○建築規制合理化委員会 WG (7/14) 10:00～12:00

- ・住宅性能表示制度における「液状化の参考情報の提供」手引き説明会開催結果報告
- ・改正建築基準法質疑応答集について意見交換
- ・平成27年度規制改革計画について報告
- ・平成27年度建築規制合理化要望の審議