

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成27年11月号 Vol.264



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>

工務店の課題：住生活基本計画の 指標達成と軽減税率

(一社) 全国中小建築工事業団体連合会 会長 寺井 茂幸
[株式会社寺井工務店 代表取締役社長]

本年度より住団連の理事に就任いたしました(一社)全国中小建築工事業団体連合会の寺井でございます。中小工務店を束ねる立場から一言ご挨拶申し上げます。



ご承知のとおり、現在の住生活基本計画(全国計画)は、2011年度から2020年度までの10年間の計画期間としており、5年に1度見直すことになっていることから、本年度はその見直し年度にあり、来年度からの新たな住生活基本計画の内容について活発な議論が展開されております。話題の中心は既存住宅の流通促進とこれに絡む空き家対策等にあり、既存住宅の性能評価基準案や既存住宅の長期優良住宅基準案等を本年度中にまとめるとのことですが、私ども中小工務店業界においては、これらへの対応も当然のことながら、それ以前のいわゆる長期優良住宅や低炭素住宅と言った新築における認定住宅への対応についても多くの課題を残しております。大手ハウスメーカーはもとより、中小でも経営意識の高い工務店は、国の補助事業等を上手く活用しながら、これら認定住宅の着工実績を伸ばしておりますが、一方でこれらに消極的な工務店も未だ数多く、住生活基本計画で目指す指標を達成する上においても彼らの今後の対応が重要な鍵となっております。

また、平成29年4月から10%に引き上げられる予定の消費税についても、軽減税率の導入が議論されておりますが、住宅はその対象とされていないの

が現状であり、今後の市場動向を予測する上においても大きな不安を感じております。平成元年の消費税導入時に経験した甚大な受注反動減を教訓に、万全を期して向かえたはずの今年の8%引き上げ時も、結局は同様の反動減を回避することが出来ず、未だその影響を引きずっている折から再びこれを繰り返すとすれば、中小に限らず住宅業界全体が極めて厳しい状況に追い込まれることも懸念されます。しかも住宅取得層の中心である30歳代の年収がこの10年間で激減したままであり、これに少子・高齢化の進展が拍車を掛けています。加えて、国が現在進めている住宅政策の中心は、省エネルギー化、耐震化、長寿命化等であり、いずれも住宅建設(リフォームを含む)コストに直接影響を与えることから、この軽減税率の導入については、検討して頂かなくてはならない課題だと考えております。これらを踏まえ、住団連の一員として、私ども全建連では全国の会員団体に呼び掛け、地元の切実な声として各選出の国会議員の方々に対し、精力的に要望活動を行っているところです。

以上の他にも、中小零細事業者の抱える課題は数多くあります。特に後継者や技能者の不足問題は極めて深刻であり、このままでは住宅業界全体にも影響する事態が訪れることとなります。とりわけ、国が本腰を入れて展開しているリフォームの分野は、プレカットによる対応が困難なため、現場における一定の技術力が不可欠であり、これに対応出できる人材(職人)がどうしても必要となります。そのためには、まずは私たち住宅業界が、若い世代にとって将来を託せる魅力的な業界にならなければなりません。理事就任にあたり、これらを住宅業界全体の課題として再認識し、一丸となって取り組むことを決意した次第であります。

◇平成27年10月度

「経営者の住宅景況感調査」結果

表1は、平成27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27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27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% 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	⑥	3	4	1	0	3	⑬	0	
	受注金額	3	3	⑤	2	2	0	0	3	⑫	
戸建 分譲 住宅	受注戸数	2	0	④	0	④	1	0	3	2	
	受注金額	2	0	④	0	④	1	0	③	③	
賃貸 住宅	受注戸数	0	2	⑥	2	2	0	1	4	⑤	
	受注金額	0	2	④	3	3	0	1	4	⑤	
リフォーム	受注金額	1	1	⑦	3	3	0	0	2	⑧	
上記 全体	受注戸数	2	3	4	⑤	1	0	0	4	⑪	
	受注金額	1	3	3	⑦	0	0	0	2	⑫	

○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2四半期（平成27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±0ポイント、総受注金額もプラス7ポイントと後退した（前7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、「7～9月の累計は全事業で堅調に推移している」、「新築回復傾向、リフォーム安定」、「アベノミクス効果により、投資・活用を主眼に置いた住宅市場は堅調に推移」などの前向きな回答も得られたが「個人消費は回復の兆しを見せながらも完全復調までにはもう暫くかかる」、「不安定な経済情勢や株価の乱高下等の影響もあり、顧客の商談が長期化した。特に注文住宅の受注は厳しかった」、「緩やかな改善基調は継続と認識しているが、想定以上に市場回復のペー

スが遅い」、「戸建を中心に消費税増税からの回復鈍化によりマイナスとなった」、「昨年比では増加傾向だが増税前には戻らない」など、緩やかな改善、回復基調は認識しながらも、完全復調には時間がかかる考えを示す意見が多かった。

平成27年度第3四半期（平成27年10～12月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス37ポイント・総受注金額プラス43ポイントと下降気味ながら戸数・金額ともにプラスが継続する見通しとなった（前7月度総受注戸数プラス57・総受注金額プラス60）。

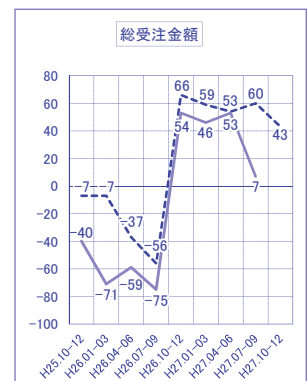
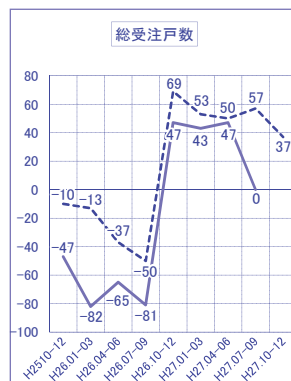
この見通しについてのコメントでは、「個人部門の消費税反動減からの回復は足踏み状態が続いているが、住宅市場は全体として改善に向かう」、「昨年10月以降は反動減からの回復期であった為、9月までと比べるとハードルは高くなるが、新商品やソリューションの訴求により受注獲得を目指す」、「緩やかな改善基調は継続すると想定」、「好調な集客、低金利、リフォーム部門の回復もあり、プラスを予想」、「消費税増税以降の反動減の底打ち感があり、市況は徐々に回復している模様」、「仕掛けづくりで受注増を期待」、「昨年比では増加傾向だが増税前には戻らない」、「特別な増減はないように思う」など緩やかながら回復基調が継続しているとのコメントが多く寄せられた。ただし、経済対策として実施された「省エネ住宅ポイント制度」が10月21日をもって終了したことにより、今後の住宅市場の見通しについてはコメント以上に厳しい状況が予想される。

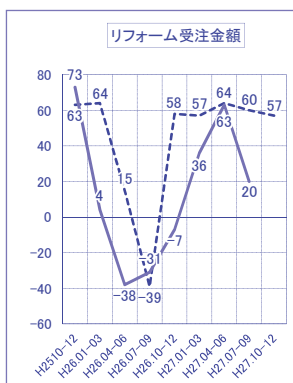
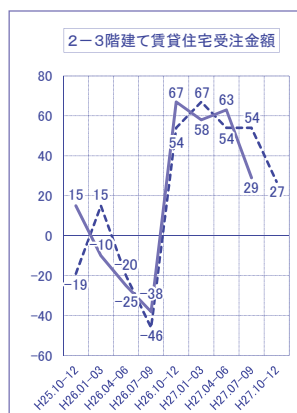
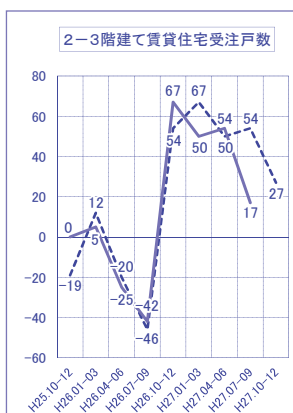
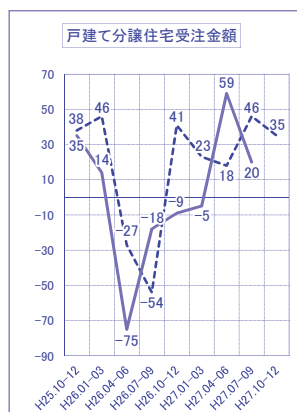
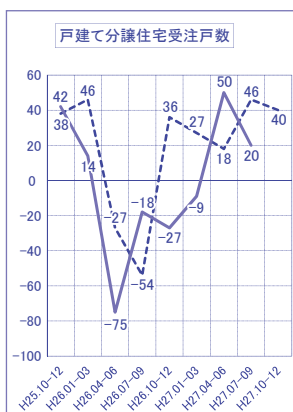
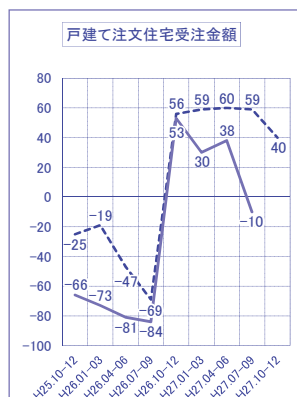
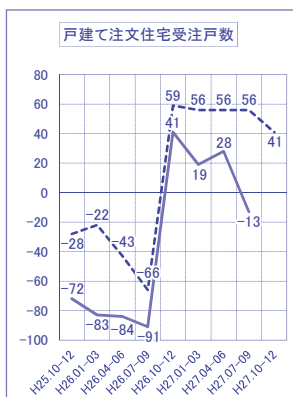
各社経営者による住宅景況判断指数の推移

(H27.10月調査)

実線：調査時点の対前年同期比景況判断指数の推移

点線：向こう3か月の対前年同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89.8万戸（前7月度89.6万戸）という予測結果となった。

利用関係別では、持家が29.2万戸（前7月度29.0万戸）、分譲住宅24.3万戸（同24.3万戸）、賃貸住宅35.7万戸（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	88.0	27.8	23.6	35.8	
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	85	28	21	36
	E	92.5	31.4	28.4	34.7
	F	93	28	24.8	39.5
	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	80	30	20	29.5
	L	91	28	25	37
	M	88.2	28	23.7	35.7
	N	90	30	25	34.5
	O	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
	P	89.8	27.8	24.7	36.7
Q	85	24	25	35	
R	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし	
平均	89.8	29.2	24.3	35.7	

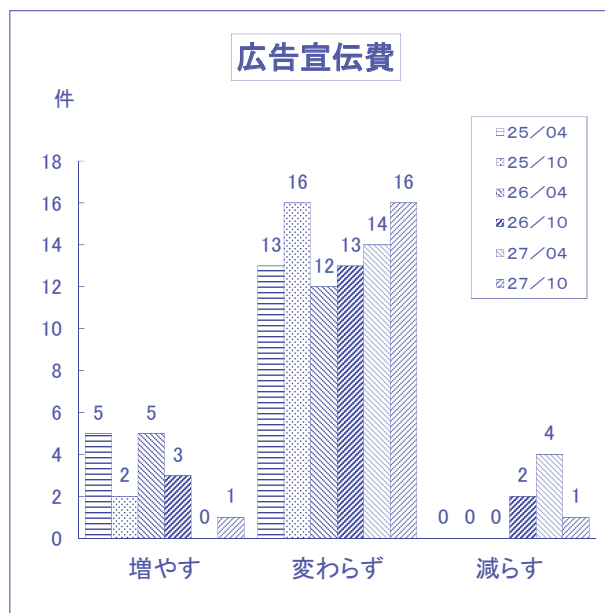
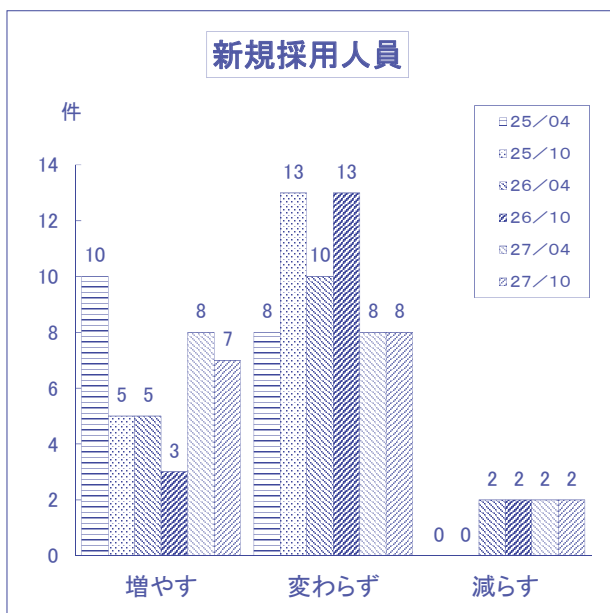
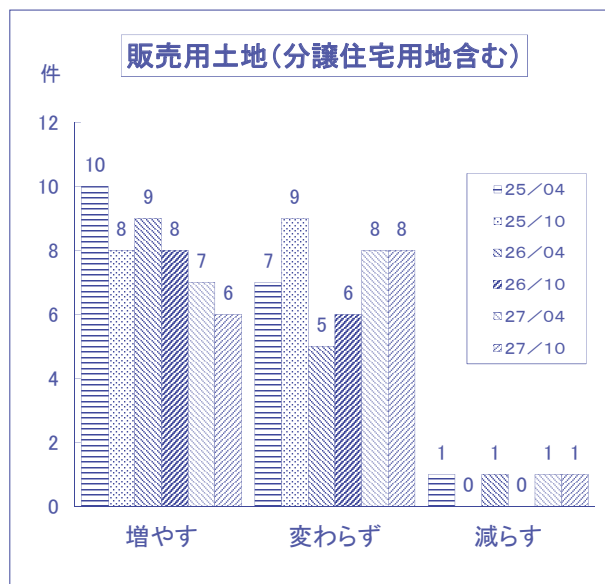
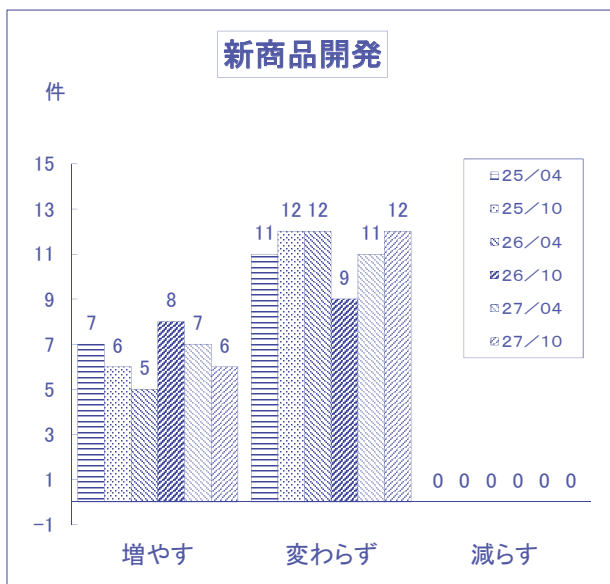
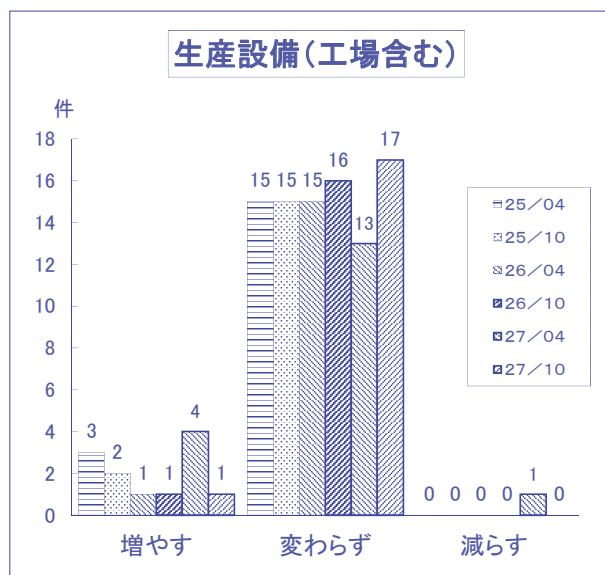
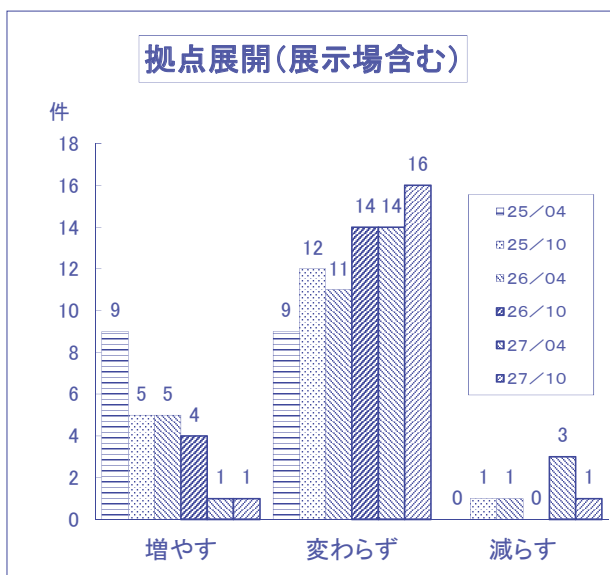
3. 住宅メーカーの経営指標について

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 (1)	16 (14)	1 (3)
生産設備 (工場を含む)	1 (4)	17 (13)	0 (1)
新商品開発	6 (7)	12 (11)	0 (0)
販売用土地 (分譲住宅用地含む)	6 (7)	8 (8)	1 (1)
新規採用人数 (27年度下半期採用数)	7 (8)	8 (8)	2 (2)
広告宣伝費	1 (0)	16 (14)	1 (4)

() 内は、平成27年4月度調査数値である。

住宅メーカーの経営指標の推移



◇第27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 神奈川」開催

第27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 神奈川」が横浜市にて10月17日（土）から10月18日（日）までの2日間、開催されました。

今年は、「ずっと住み継ぐかしこい家～お得で快適&健康!省エネ住宅の暮らし～」をテーマとしました。近年、住宅を取り巻く環境は大きく変化しており、平成21年には長期優良住宅制度が創設され、長期にわたって質の高い住宅の整備促進を図る措置が講じられております。

一方、地球規模での「温暖化防止」という環境・エネルギー問題への対応として、環境性能に優れた省エネ住宅の普及を推進していくことが、時代の要請となってきております。

そこで、本年は「ずっと住み継ぐかしこい家」に焦点をあて、省エネルギー住宅は、自然エネルギーを活用し、環境性能に優れ、お得で快適、健康に住み継ぐことができる住宅であることを紹介しました。

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。

更に、全国130箇所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。横浜産貿ホール内の中央イベントテーマ展示会場には、会期中4,800名の方々の来場を頂きました。

10月17日には、横浜産貿ホール マリネリア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ました。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、中西国土交通審議官をはじめ大勢のご来賓出席のもと、はまぎんホールヴィアマーレにて「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和田委員長は、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。



和田委員長は、挨拶の中で、平成18年に住生活基本法が制定され、国民の住生活全般の質の向上を図るストック重視の住宅政策が示されたことや、平成21年には、長期優良住宅制度が創設され、長期にわたって住み継がれる、質の高い住宅の整備促進を図るための必要な措置が講じられていること、また環境・エネルギー問題への対応として、ゼロエネルギー住宅に代表される環境性能に優れた省エネ住宅の普及を推進していくことが、益々重要になってきていること、更にホームページ『住宅・すまいWeb』を通じて、全国への住情報の発信を推進していることや、全国の総合住宅展示場でのキャンペーンを継続していくことにより、国民の皆様の豊かで快適な住まいづくりのお手伝いできれば幸いである旨を述べました。同時に、この合同記念式典では、「住生活月間功労者」、「住まいのリフォームコンクール受賞者」、「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。



<委員会活動 (9/16 ~ 10/15) >

[運営委員会]

○第 243 回運営委員会 (10/7 12:00 ~ 13:30)
(審議事項)

- ・住生活基本計画見直しにあたり「豊かな住生活と持続可能な社会の実現」に向けた提言に関する件 (報告事項)
- ・NAHB 2016IBS (国際住宅展) 視察ツアーについて
- ・「住宅に係わる環境配慮ガイドライン」の発行について
- ・「リフォーム工事 安全施工基準」の発行について
- ・第 2 回社会保険加入状況調査結果について
- ・ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー」表彰制度に関する協力依頼について

[政策委員会]

○住宅産業のあるべき姿検討 WG 会議 (9/16 10:00 ~ 12:00)

- ・10 月開催予定の住宅宅地分科会の提言作成について
- ・矢野会長発表の提言内容確認

○成熟社会居住研究会 (9/24 16:00 ~ 17:30)

- ・プレミアアート・デザイン・オフィス (株) 山下裕加子様より「幸福度 No.1 デンマークでの楽しい毎日」と題したご講演をいただき、質疑は「日本との違いはどこか」という点に集中
- ・吉田座長より (一社) 高齢者住宅推進機構が所管する「サービス付き高齢者向け住宅制度の普及促進事業」で、新たに取り組みつつある「住替え等の説明員の養成」について進捗状況を報告

○住宅産業のあるべき姿検討 WG 会議 (10/2 10:00 ~ 12:00)

- ・10 月開催予定の住宅宅地分科会の提言作成について
- ・矢野会長発表の提言内容確認の最終確認
- ・10 月 26 日住宅宅地分科会について

○消費税活動 SWG (10/7 13:15 ~ 14:00)

- ・熊本県からの陳情状況について
- ・福島県からの陳情状況について
- ・千葉県からの陳情予定について
- ・今後の活動予定について

[専門委員会]

○住情報委員会 (9/18 12:45 ~ 16:00)

- ・第 11 回「家やまの絵本」コンクール審査会 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 1,331 作品の中から、国土交通大臣賞、文部科学大臣賞、住宅金融支援機構理事長賞、都市再生機構理事長賞、住生活中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、29 の優秀作品を選出

○国際交流委員会 (9/18)

- ・住団連 NAHB 2016IBS (国際住宅展) 視察ツアーについて審議

○住宅性能向上委員会—SWG1 (9/25 13:00 ~ 15:00)

- ・省エネ基準 Web プロ計算について (太陽光発電関連)
- ・既存住宅の住宅性能評価及び長期優良住宅認定について

- ・省エネラベリング制度検討委員会第 2 回概要について

- ・第 2 回合同会議概要について

○建築規制合理化委員会—WG (10/5 13:30 ~ 15:30)

- ・増改築の手引き改訂状況報告及び審議
- ・平成 27 年度規制合理化要望案について審議
- ・平成 27 年度給水装置工事業業者制度に係る検討会報告

○住宅性能向上委員会—WG (10/7 13:30 ~ 15:30)

- (1) 住宅政策動向について
 - ・環境省 H28 年度概算要求内容について (賃貸住宅における省 CO2 促進モデル事業)
 - ・国交省 H28 年度概算要求・税制要望概要について
 - ・省エネ住宅ポイント実施状況について
 - ・省エネ基準合同会議審議状況について
 - ・平成 27 年度 SWG 活動の推進
- (2) SWG1 活動状況報告及び SWG2 活動状況報告
 - ・既存住宅の住宅性能評価及び長期優良住宅について
 - ・ZEH ロードマップ検討委員会フォロー事項について
 - ・H25 年省エネ基準 Web プログラムにおける太陽光発電計算係数見直しについて
 - ・省エネ義務化に向けた中小工務店ヒヤリング取りまとめ (案) について
 - ・小冊子「省エネ住宅の暮らし」について
 - ・平成 27 年度第 3 回住宅性能向上委員会 WG 議事メモ (案)

○住宅性能向上委員会—SWG2 (10/13 10:00 ~ 12:00)

- ・中小工務店ヒヤリング調査 結果取りまとめについて (意見要望内容の検討)

○環境委員会—環境行動分科会 (10/15 10:00 ~ 11:30)

- ・委員紹介
- ・「COOL CHOICE」今後の展開について (環境省地球環境局地球温暖化対策課 国民生活対策室)
- ・経団連 低炭素社会実行計画 2015 年度 住団連フォローアップ報告書について
- ・第 5 回 環境意識調査について

○工事 CS・安全委員会—工事 CS・労務安全管理分科会 (10/15 15:00 ~ 17:00)

- ・ホリー株式会社 製品・他について
- ・化学物資等の表示及びリスクアセスメントに係る関係政省令、指針等の制定について
- ・脚立足場とローリングタワーの安全普及啓発 DVD の制作について
- ・労働安全衛生法施行令の一部を改正する政令及び労働安全衛生規則の一部を改正する省令の施行について
- ・「建設業における女性活躍」に関する WEB アンケートについて

○建築規制合理化委員会—WG (10/15 15:00 ~ 17:00)

- ・建築行政の最近の動向について (国交省建築指導課)
- ・増改築の手引き改訂状況報告
- ・平成 27 年度規制合理化要望案について審議