

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成27年12月号 Vol.265



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>

消費税の影響と「新3本の矢」における住宅産業の役割

(一社)住宅生産団体連合会 理事 山科 忠

【トヨタホーム株式会社 取締役社長】

今年度より理事に就任いたしましたトヨタホームの山科です。

2015年度の住宅着工戸数は、相続税見直しで需要が喚起された貸家の好調もあり、全体では前年を若干上回る勢いです。ただ最近では、貸家の受注も伸び悩み、マンションも杭問題が販売に影響を与える可能性があります。



しかし、それ以上に問題なのは、持家がリーマンショック直後の2009年度水準で低迷していることです。住宅は高額なだけに消費税額も大きく、3%引上げの影響が長引いています。諸外国同様に軽減税率の導入を粘り強く求めていかねばならないと考えています。

住宅への軽減税率適用が果たせない場合、来年10月以降に契約し、2017年4月以降にお引き渡しする物件については10%の消費税が課せられるため、来年10月以降の受注は再び大きく落ち込むことが予想されます。こうした中、省エネ住宅ポイントは既に終了し、フラット35の金利優遇幅拡大も来年1月に終了となる見込みです。このため、連合会では持家市場の底支えと、来年10月以降の急激な受注の落ち込みを回避する施策を現在関係各方面にお願いしているところです。

さて、先頃安倍内閣が「新3本の矢」を発表し、一億総活躍国民会議で議論が進んでいます。

第1の矢「GDP600兆円」達成のために、裾野の広い住宅産業も大きな役割を果たしていかなければなりません。

中期的には、耐震性の劣る900万戸、断熱性の劣る4,000万戸の住宅ストックへの対応が必要となります。いずれも大きな改修や建替えが必要となるため、GDPの底上げに相当程度貢献ができます。特に断熱性向上は、省CO₂に寄与するとともに、年間約2兆円の医療費削減と要介護者数抑制の効果も期待できる社会的な必要性が高いものと考えます。耐震性・断熱性の向上だけでなく、美観に優れ、長く住み継がれる「社会資本」に相応しい住宅ストックを作り上げて行きたいと考えています。

第2の矢「希望出生率1.8」達成に向けても、若者が新婚生活を快適に過ごせる住宅や、育児のしやすさを考えて3世代同居や近居への取り組み、子供の成長に合わせて間取り変更ができる住宅の提供など我々が果たすべき役割は大きなものがあります。

第3の矢「介護離職ゼロ」に関しても、サービス付高齢者向け住宅や介護リフォームの提供、空き家となった既存住宅の流通、更には人口減少に伴うコンパクトシティ化の推進などで住宅事業者は大きな役割を担うことになります。

少子化・高齢化は、これから日本が長い年月をかけて向き合わねばならない問題です。政府と地方自治体の施策を踏まえて、我々も知恵を出し、汗をかいて、日本の明るい未来を築いていきたいと思えます。

今年もいよいよ師走となりました。お忙しいとは思いますが、皆様ご健康に十分留意され、どうぞ良い年をお迎えください。

◇住団連 住宅業況調査 平成27年10月度調査結果まとまる

- 調査期間 平成27年10月
- 調査対象 住団連会員会社の支店、営業所、展示場等の責任者
- 回答数 「戸建注文住宅」：369事業所
「低層賃貸住宅」：129事業所

A「戸建注文住宅」

1. 対前四半期比総受注棟数・金額

(1) 実績

平成27年7～9月の受注実績は、平成27年4～6月の実績に比べて総受注棟数プラス3ポイント・総受注金額プラス5ポイントの結果となった。

総受注棟数は前期マイナスからプラスに転じ、総受注金額もプラスが継続という結果となった（前期4月度総受注棟数マイナス3・総受注金額プラス5）。

地域別の総受注棟数は、北海道（プラス29）、東北（プラス14）、中部（プラス16）、九州（プラス18）の4地域でプラスとなったが、関東（マイナス2）、近畿（マイナス13）、中国・四国（マイナス7）の3地域でマイナスとばらついている。前期マイナスを示したエリアの反動によるプラスがあり全体的な指数はプラスとなった。

(2) 見通し

平成27年10～12月の見通しでは、7～9月の実績に比べ総受注棟数プラス12・総受注金額プラス6との見通しである（前期4月度総受注棟数プラス22・総受注金額プラス9）。

総受注棟数では、北海道（±0）、東北（プラス27）、関東（プラス12）、中部（プラス15）、近畿（プラス12）、中国・四国（プラス2）、九州（プラス7）と北海道以外のすべての地域がプラスとなり、全体の指数もプラスが継続するとの見通しである。

一方、10月に終了した「省エネエコポイント制度」や「フラット35Sの金利引き下げ幅拡大措置」の終了が予想されるため、それによる消費者の住宅購入意欲の低下が懸念される。

2. 一棟当り床面積の動向について

(1) 実績

平成27年7～9月の床面積実績（指数）は、±0となった（前期4月度 プラス2）。

全国では、「やや広くなっている・広くなっている」（前期25%→22%）が減少し、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前期23%→23%）が横ばい、「変わらず」（前期52%→55%）が増加しており、やや減床傾向が表れている。

地域別では、「やや広くなっている・広くなっている」の割合は、中国・四国、九州以外の5地域で

減少したが、「狭くなっている・やや狭くなっている」の割合が、東北、近畿以外の5地域で減少となり全体の指数は横ばいとなった。

(2) 見通し

平成27年10～12月の見通しは、プラス4である（前期4月度 プラス5）。

全国では、「やや広くなりそう・広くなりそう」が減少（前期18%→16%）、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」が微増（前10%→11%）、「変わらない」は微増（前期71%→72%）で、ほぼ横ばい傾向で全体の指数としてはプラスが継続との見通しである。

地域別でも、「変わらない」が5地域で増加しており、全国的な傾向を表している。

3. 建替率（実績）の動向について

各社の支店・営業所・展示場における、平成27年7～9月の総受注棟数に占める、建替物件の（実績）割合である。

全国では、建替率は「50%以上」の回答は、横ばい（前期4月度24%→24%）、「40%未満」は若干の減少で（前期55%→53%）、全体的には、ほぼ横ばいの傾向にある。

地域別で見ても、「50%以上」は3地域で増加、3地域で減少し、北海道は変わらずと、ばらつきは見られるが全体と同じように、ほぼ横ばいの傾向を示している。

4. 顧客動向について

(1) 見学会、イベント等への来場者数

7～9月は4～6月に比べて全国では、「増加」（前期4月度16%→26%）が増え、「減少」（前期33%→28%）は減少した。顧客の動きは改善していると考えられる。

地域別では、関東と近畿の2地域で「増加」の割合が「減少」を上回り改善が見られる（前期は全地域で「減少」>「増加」）。

(2) 全体の引き合い件数

7～9月は4～6月に比べて全国では、「増加」（前期16%→21%）が増加、「減少」（

前期29%→24%）は減少し、来場者数にも動きが見えてきた。

地域別でも、3地域で、「増加」の割合が「減少」を上回っている（前期は1地域のみ）。

(3) 土地情報取得件数について

7～9月は4～6月に比べて全国では、「増加」が若干増えたが（前期19%→22%）、「減少」も増加している（前期19%→23%）。

地域別では、中部、九州で「減少」が減っているが、その他の5地域では増加しており地域によってば

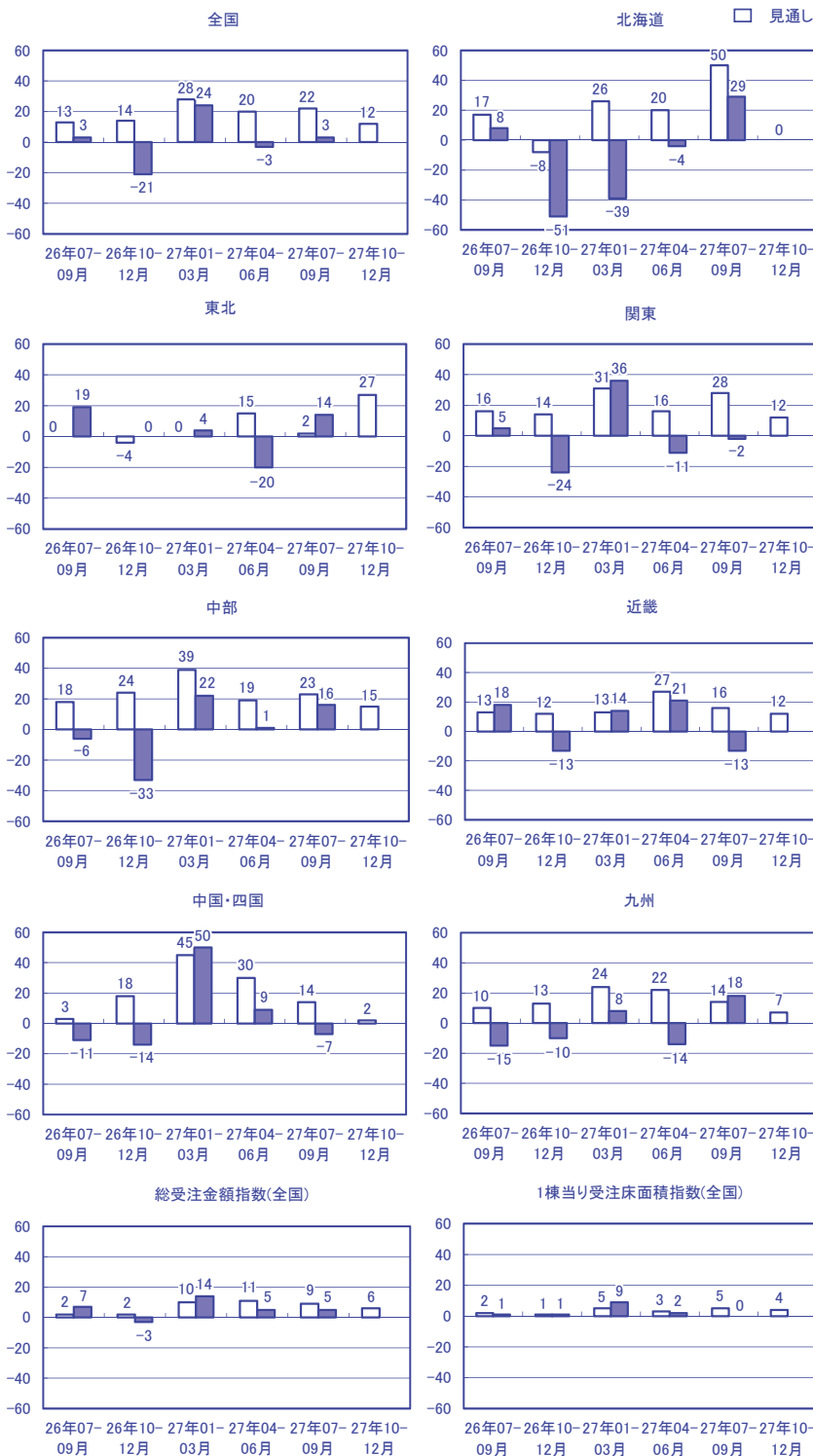
らつきがある。全体としての情報量に大きな変化はない。

4) 消費者の購買意欲について

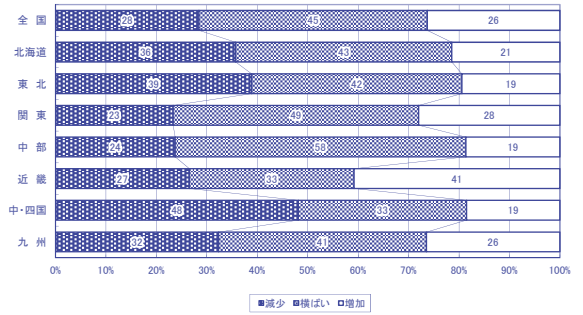
7～9月は4～6月に比べて全国では、「増加」(前期21%→23%)が増え、「減少」(前期17%→13%)が減り、消費者マインドは回復傾向である。

地域別では、北海道、中国・四国以外の地域で、「増加」の割合が「減少」を上回っている。しかし、ほとんどの地域で「横ばい」が過半数以上の最大値を占めており、消費者マインドの本格的な回復には、至っていない。

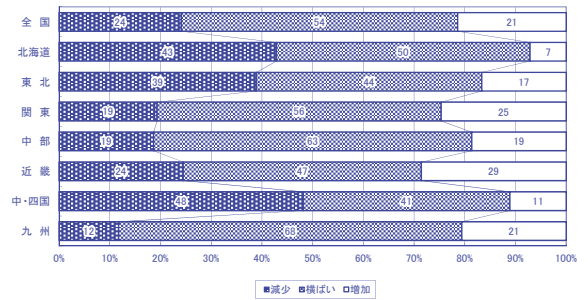
戸建注文住宅受注棟数指数



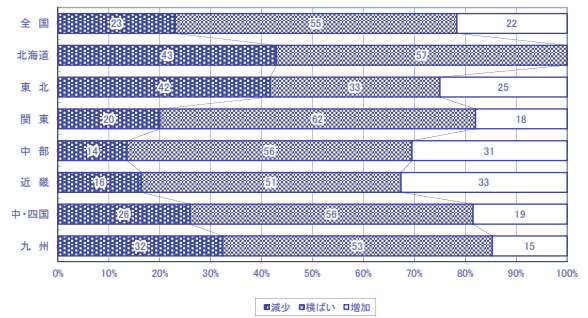
見学会、イベント等の来場者数割合



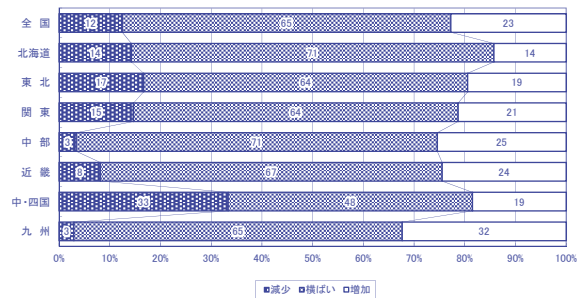
全体の引き合い件数割合



土地情報の取得件数



消費者の購買意欲



B「低層賃貸住宅」

1. 対前四半期比総受注戸数・金額

(1) 実績

平成27年7～9月の受注実績は、平成27年4～6月の実績に比べ総受注戸数プラス8ポイント・総受注金額プラス11ポイントと、プラスが継続した（前期4月度総受注戸数プラス4・総受注金額プラス6）。

総受注戸数の実績を地域別で見ると、東北（プラス23）、関東（プラス12）、中部（プラス7）、近畿（プラス23）はプラス、北海道（±0）で中国・四国（マイナス4）、九州（マイナス7）はマイナスと、地域的な、ばらつきが見られるものの、全体の指数としてはプラスが継続という結果となった。

(2) 見通し

平成27年10～12月の見通しでは、7～9月の実績に比べ、総受注戸数プラス14・総受注金額プラス13（前7月度総受注戸数プラス33・総受注金額プラス28）である。

地域別の総受注戸数は、北海道（マイナス49）、東北（プラス11）、関東（プラス11）、中部（プラス17）、近畿（プラス27）、中国・四国（プラス35）、九州（プラス18）と、北海道地域以外で、プラスで継続としており、全体の指数も受注戸数・金額ともにプラスが継続するとの見通しである。

2. 一戸当り床面積（実績）の動向について

平成27年7～9月の実績はプラス3ポイントで、プラスが継続している（前期4月度プラス8）。全国では、「やや広がっている・広がっている」（前期26%→21%）が減少、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前期12%→15%）は増加と若干の減床傾向ながら、全体の指数としてはプラスが継続している。地域別では、中国・四国と九州以外の地域は、「変わらない」の割合が60%を超えており、横ばいの傾向が強い。

3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲について

平成27年10月調査時点における、住宅会社側からみた経営者の供給意欲度である。

全国では、「かなり強い・強い」（前期4月度28%→19%）が減少、「やや弱い・弱い」（前期

17%→23%）に増え、「普通」（前期55%→57%）は微増と経営者のマインドは、前期4月度より下降傾向である。

地域別では、「やや弱い・弱い」の割合が関東、北海道以外の5地域で増加となっており、全国的な傾向を表している。

4. 賃貸住宅市場動向について

(1) 見学会、イベント等への来場者数

7～9月は4～6月に比べて全国では、来場者数の「増加」（前期4月度23%→16%）が減少、「減少」（前期14%→18%）が増加しており、顧客の動きは停滞気味である。

地域別では、「増加」が北海道を除くすべての地域で前期に比べ減っており、関東、近畿以外の地域では「減少」が増大している。

(2) 全体の引き合い件数

7～9月は4～6月に比べて全国では、「増加」（前期25%→13%）が減少、「減少」（前期14%→20%）が増加となり、停滞気味である。

地域別では、関東、近畿以外の地域で「減少」が増加しており、全国的な数字を表している。

(3) 賃貸住宅市場の空室率

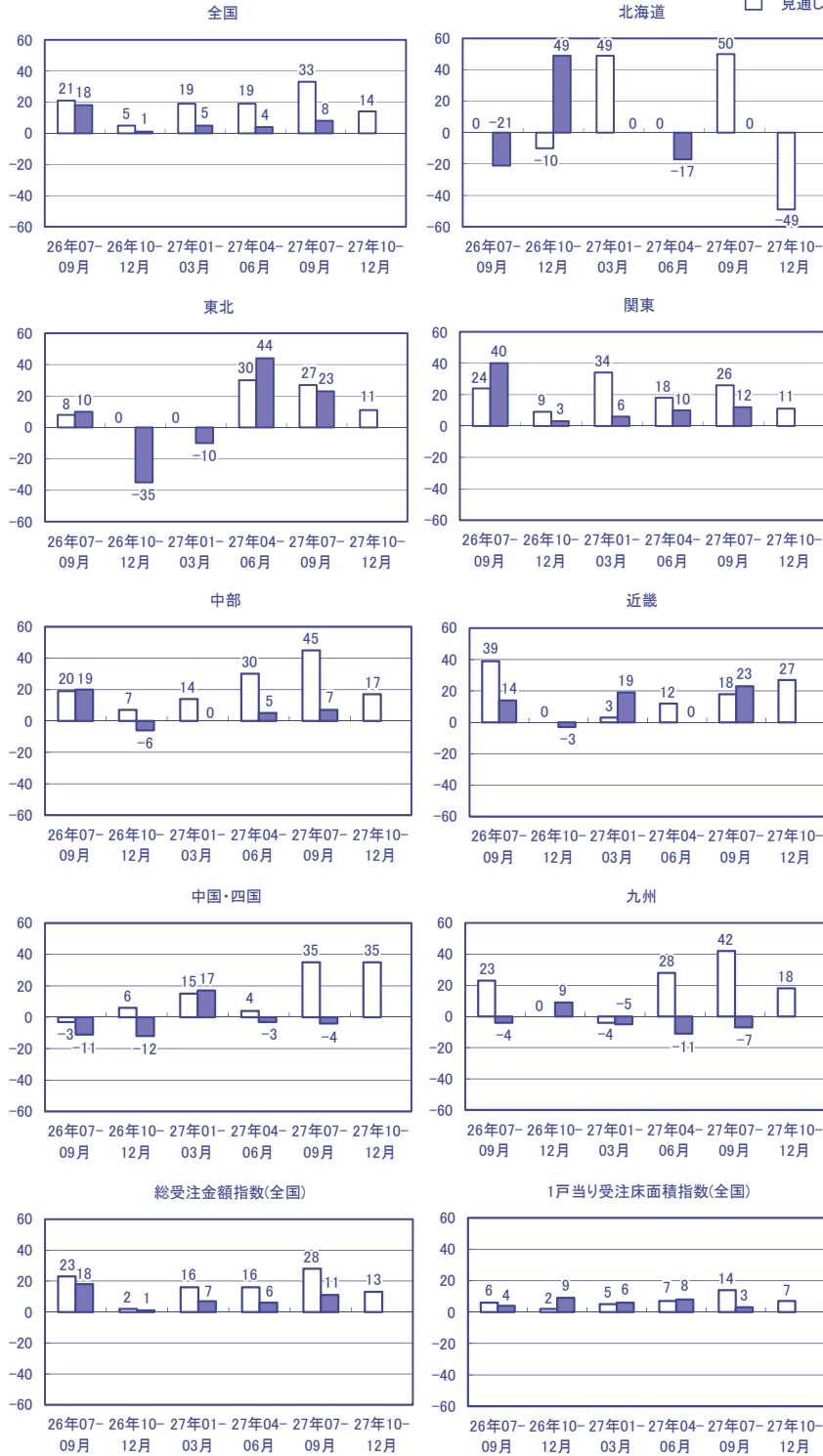
7～9月は4～6月に比べて全国では、空室率の「減少」（前期6%→7%）が微増し、空室率の「増加」（前期13%→11%）が減少した。空室率はやや減少傾向である。

ただし地域別では、北海道、中部、関東を除く地域で、「増加」の割合が「減少」を上回っており、4月～6月に比べても空室率「増加」の割合も東北、近畿、中国・四国の3地域で増加している。

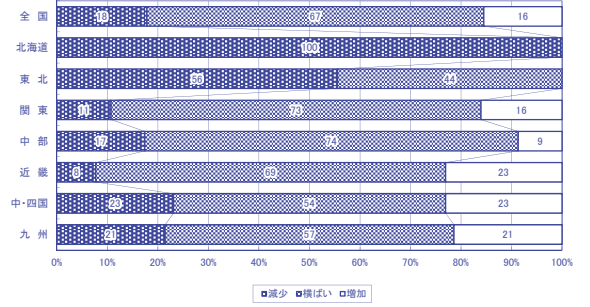
(4) 金融機関の融資姿勢（積極性）

7～9月は4～6月に比べて全国では、「減少」（前期2%→7%）が増加し、「増加」（前期34%→28%）は減少に転じた。地域別では、北海道以外のすべての地域で「減少」の割合が増加した。金融機関の融資姿勢は「横ばい」から、やや減少傾向が表れている。

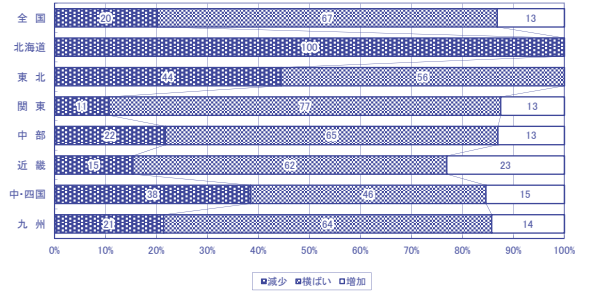
低層賃貸住宅受注戸数指数



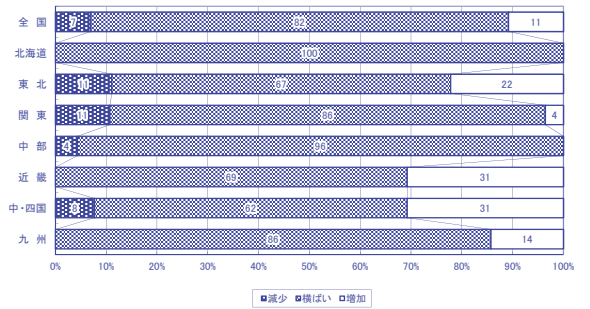
見学会、イベント等の来場者数割合



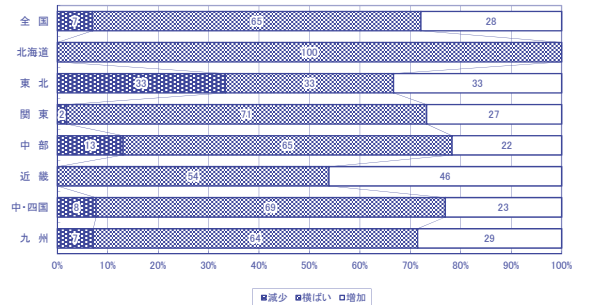
全体の引き合い件数割合



賃貸住宅市場の空室率割合



金融機関の融資姿勢(積極性)割合



<委員会活動（10/16～11/15）>

[運営委員会]

○第243回運営委員会 (11/10) 12:00～13:30
(審議事項)

- ・第5回理事会（みなし理事会）付議案件に関する件

(報告事項)

- ・平成28年度税制改正陳情状況について
- ・第11回「家やまちの絵本」コンクール報告について
- ・第27回住生活月間中央イベント実施報告について
- ・IHA中間総会の東京開催要望及びIHHWC 2017 in Tokyo 実行委員会状況の報告について
- ・その他
平成27年度第4四半期運営委員会開催日程について

[政策委員会]

○住宅産業のあるべき姿検討WG会議 (11/2) 10:00～12:00

- ・10月26日住宅宅地分科会について
- ・住団連からの追加提言の内容について

○消費税活動SWG (11/2) 13:00～14:00

- ・千葉県からの陳情活動について
- ・その他の県からの陳情について

○住宅産業のあるべき姿検討WG会議 (11/13) 10:00～12:00

- ・追加提言の取りまとめについて
(11月30日住宅宅地分科会での発言)
(若年層・子育て世代・少子化に対応した提言)

[専門委員会]

○住宅性能向上委員会 SWG1・SWG2 合同会議 (10/20) 10:00～12:00

- ・建築物エネルギー消費性能向上法の政省令告示について
- ・既存住宅の性能評価・長期優良化について
- ・環境相H28年度概算予算要求について
- ・ZEHロードマップについて
- ・H25年省エネ基準の一次エネルギー消費量計算の改善について
- ・住宅のエネルギー消費性能評価プログラムの運用について
- ・2020年住宅省エネ基準適合義務化への意見・要望取りまとめ状況について

○住宅性能向上委員会 SWG2 (10/21) 17:00～18:00

- ・2020年住宅省エネ基準適合義務化への意見・要望の内容最終確認について

○住宅性能向上委員会 (11/4) 13:30～15:30

- ・住宅政策動向について／国土交通省住宅局住宅生産課

(1) 住宅性能表示制度の見直しに係る基準等の改正案の概要について他4項目

- ・住宅性能向上委員会、審議・承認及び確認事項について

(1) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく省令・告示案等のパブリックコメント取りまとめについて

(2) ZEHロードマップ検討委員会取りまとめについて

(3) 既存住宅に関する住宅性能評価と既存住宅の長期優良住宅認定の状況について

(4) 2020年住宅省エネ基準適合義務化への意見・要望について

(5) 小冊子「省エネ住宅の暮らし」発刊報告について

(6) 第2回住宅性能向上委員会議事要旨（案）について

- ・その他委員会報告・確認報告事項

(1) 長期使用製品安全点検制度対応に関する協力要請についての報告他3項目

○住宅性能向上委員会 WG (11/9) 10:00～12:00

- ・住宅性能表示制度の見直しに係る日本住宅性能表示基準・評価方法基準等の改正案及び既存住宅の増築・改築に係る長期優良住宅認定基準案等に関する意見の募集に対する事前説明

○建築規制合理化委員会 WG (11/10) 15:00～17:00

- ・建築指導課パブリックコメントについて
- ・増改築の手引き改訂について
- ・平成27年度建築規制合理化要望について

○緊急 工事CS・安全委員会・工事CS・労務安全管理分科会 合同会議 (11/12) 15:00～17:00

- ・国土交通省 建設技能者 就労履歴管理システムに係わる意見のとりまとめについて

○まちな・み力創出研究会 (11/13) 10:00～12:00

- ・サブワーキング1、同2の各リーダーより現在の進捗状況ならびに今後の活動計画を報告
- ・上記報告に対して、渡先生と委員より質疑とサジェスション等、フリーディスカッション