

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成28年2月号 Vol.267



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>

人生は住宅だ

(一社)住宅生産団体連合会 理事 川本 俊明
[(一社)日本ツーバイフォー建築協会 専務理事]

昨年6月に理事に就任しましたツーバイフォー建築協会の川本です。

1974年に2×4工法がオープン化され、76年に当協会が設立され、今年設立40周年を迎えます。おかげをもちまして2014年度の2×4住宅の建設戸数は111千戸、住宅着工戸数に対するシェアでは12.7%とこれまでの最高を記録しました。

2×4工法はわが国独自の命名だが、北米のほとんどの木造住宅で採用されているいわば北米の在来的木造構法に由来する。住宅の構造材料として優れた性質をもつ木材の特性を活かし、規格化された製材品と構造用合板を主材料として釘打ちをすることで一体の箱とするシンプルな工法だ。このため比較的個人の技能に頼らなくてもシステムの仕事を進めることができ、その上安定して高性能を確保できる合理化工法として我が国に導入された。そうした遺伝子は今も生きている。

2×4工法はこの40年の間に、3階建て木造共同住宅の実現、耐火構造の開発など進歩を遂げるとともに、地震や火災の現場で性能の信頼性を証明してきた。今年度は新たな進化を期して、2×4工法による木造6階建て実大実験棟が3月末に竣工の予定で、関連する技術の実用化とともに工法の可能性をアピールする場として活かしていく計画である。

ご承知のとおり木材は、無限と言っていい太陽エネルギーを利用して大気中の二酸化炭素を固定している材で、最終的に燃料として利用しても大気中の二酸化炭素濃度に影響を与えないカーボンニュートラルな特性を持っている。木材は乾燥するために灯油が使われることもあるし、住宅として基礎にコンクリートを使うことは欠かせないので、木造住宅自体がカーボンニュートラルであるとは



もちろん言えないが、この環境の時代に地球温暖化防止に貢献できる可能性はある。住宅を断熱化省エネ化することはもちろんであるが、フェアトレード商品やエコマーク商品が消費者に選択されるように、価格や性能による選択だけでなく木造住宅が環境に優しい住宅として選ばれるようになることは一つの夢である。まだ定量化したデータが少ないそうした環境面での効用(や限界)について各方面のご支援をいただきながら情報を収集整備していきたい。

「海辺の家」という映画がある。主人公である40代の男は、妻とは10年前に離婚し、一人息子はボディピアスを派手につけるドロップアウト気味の高校生で母親と暮らしている。親子のコミュニケーションがうまくとれず両親にとって悩みの種である。その男は設計事務所で建築模型を製作する仕事をしているが、コンピューター画像の進歩と頑固な性格が災いしてリストラされる。さらに体調をくずして医者に行くと、ガンで余命3ヶ月と告げられてしまう。その時、唐突に、主人公は昔父親から引き継いだ海辺のボロ家を自らの手で建替えることを決意し、夏休み中の息子に無理矢理その工事を手伝わせる。そこから親子の3ヶ月間の物語が始まる。

実はこの映画は原題が“Life as a House”という。男が最期の日々に人生を立て直そうとする思いと家の建替えがシンクロする。そして主人公が最後に「俺の人生は住宅(家)だ」と呟く。この映画で、住宅は「柱のきずはおととしの・・・」如く様々な記憶や感情を呼び起こすものでもあるとあらためて気づかされる。人はだれもつらいこと、理不尽なことに耐え、懸命に生きる。そして住まいを舞台にして小さな喜びや幸せを見つけて生き続ける。しかし今、高齢単身世帯が増加し、また多くの住宅が空き家として放置されるようになり、さらに若い人の持ち家指向が低下するという中で、人生と住宅との繋がりは大きく変容してきているに違いない。人生の終焉が近づいたとき、住んできた住宅について人は何を思うのだろうか、ふとした郷愁やこころ温まる記憶の継承につながる住宅とはどういうものなのか・・・それがもう一つの夢である。

◇平成 28 年 1 月度 「経営者の住宅景況感調査」結果

下表は、平成 28 年 1 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 28 年 1 月度経営者の住宅景況感調査集計結果

- 調査期間 平成 28 年 1 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

		10～12月 (対前年同期比) 実績					1～3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	受注戸数	1	4	⑤	4	2	0	1	2	⑩	3
	受注金額	1	3	⑤	4	2	0	1	4	⑦	3
戸建 分譲 住宅	受注戸数	③	1	③	0	③	0	1	⑤	3	1
	受注金額	3	0	④	0	3	1	0	⑤	3	1
賃貸 住宅	受注戸数	④	1	3	1	3	0	0	⑥	3	3
	受注金額	④	2	2	1	3	0	0	⑥	4	2
リフォーム	受注金額	1	2	⑦	2	3	0	1	3	⑥	5
上記	受注戸数	2	3	⑤	4	1	1	0	2	⑨	3
全体	受注金額	1	④	④	④	1	1	0	3	⑦	3

○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 3 四半期（平成 27 年 10～12 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 3 ポイント・総受注金額 ± 0 ポイントと、受注戸数はマイナスに転じ受注金額も減少した（前 10 月度総受注戸数 ± 0 ・総受注金額プラス 7）。

この実績に対するコメントでは、「戸建回復で一般的に上向き」、「12 月の受注は合計で前年同月比マイナス 1% であったが 10～12 月の累計は前年比プラスで推移している」、「穏やかな改善基調が継続している」など前向きなコメントもあるなか「相続税増税前の駆け込みとなった前年に比してマイナスとなった」、「（お客様の検討水準も比較的高いが）まだじっくり検討しようとするお客様が多い」、「世界的な社会情勢不安に加えて消費増税前の様子

見の面もあり消費者の検討期間が延びた」、「昨年比では増加傾向だが増税前には戻らない」、「個人消費は回復傾向ながら市場が大きく復調しているとは言えない。前年水準」など緩やかな改善、回復基調を感じながらも前 10 月度同様完全復調とは言えない状況が続いている。

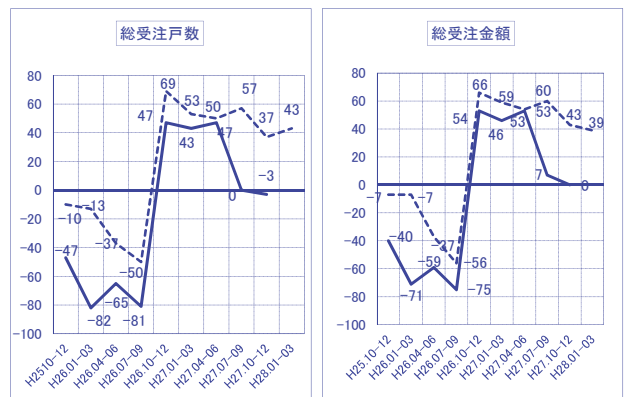
平成 27 年度第 4 四半期（平成 28 年 1～3 月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス 43 ポイント・総受注金額プラス 39 ポイントと、戸数・金額ともにプラスが継続する見通しとなった（前 10 月度総受注戸数プラス 37 ・総受注金額プラス 43）。

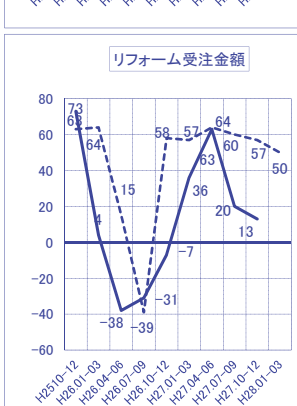
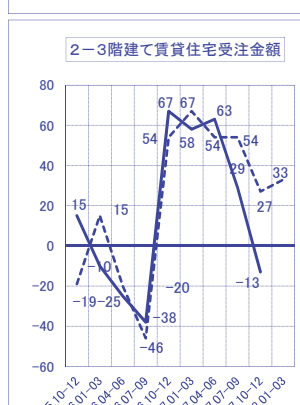
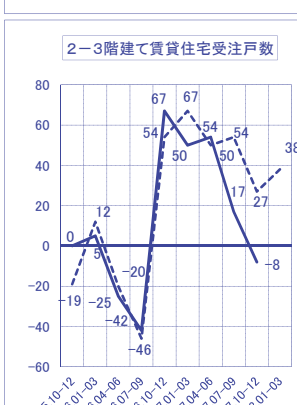
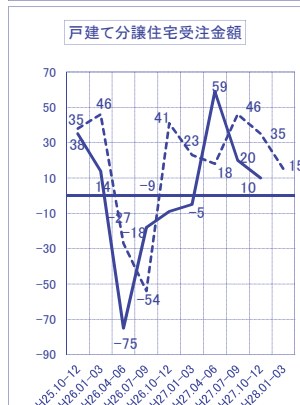
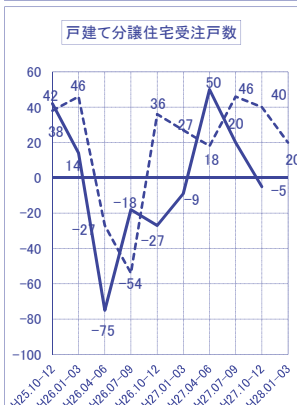
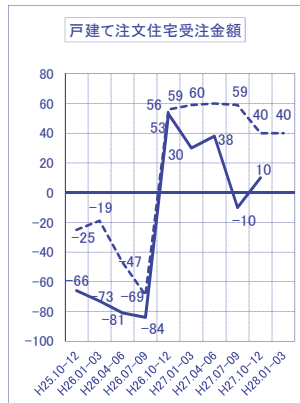
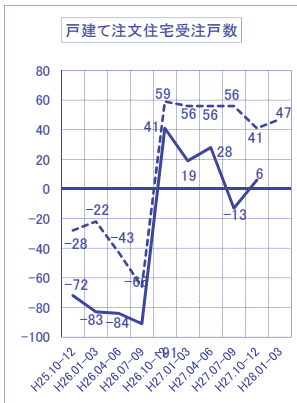
この見通しについてのコメントでは、「穏やかに回復改善傾向が続く」、「徐々に改善して行くと想定している」、「低金利、贈与メリット、再増税の影響により受注は上昇の見通し」、「展示場来場者は増加傾向で内容の濃い商談も増えている」、「反動減からの回復傾向になった前年と同等に推移すると予想」、「企業部門に比べ、個人部門の消費増税反動からの回復は足踏み状態が続いているが住宅市場は、全体として改善に向かう」など前向きな声もあるが、「検討期間の長期化傾向は続き、消費増税前の駆け込みの動きもないのではないか」、「復活の決め手に欠ける」、「戸建注文の減少感が強い」など、完全復調には至らない状況を表わしたコメントも聞かれる。

各社経営者による住宅景況判断指数の推移

(H28.1 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 91.2 万

戸（前 10 月度 89.8 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 10 月度 29.2 万戸）、分譲住宅 24.5（同 24.3 万戸）、賃貸住宅 36.8 万戸（同 35.7 万戸）となっている。

平成 28 年度新設住宅着工戸数の見通しは総戸数 93.9 万戸で、持家 31.4 万戸、分譲住宅 25.9 万戸、賃貸住宅 36.4 万戸と、前年比微増との予測となっている。

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
		88.0	27.8	23.6	35.8
平成27年度予測	A社	93	30	25	37
	B	92	29	25	37
	C	92	30	24.7	36.9
	D	88	28	22	37.4
	E	92.4	30.6	25.3	36.4
	F	92	29	25	37.5
	G	89	29	23.5	36
	H	92	31.5	23.5	36.5
	I	89	28	25	36
	J	90	28	24	37.5
	K	95	37	23	35
	L	91	28	25	37
	M	92	29	26	37
	N	90	30	25	34.5
	O	回答なし	回答なし	回答なし	回答なし
	P	90.9	28.5	24.2	37.6
Q	91	28.5	24.1	37.7	
R	回答なし	回答なし	回答なし	回答なし	
	平均	91.2	29.2	24.5	36.8

平成 28 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26年度実績		88.0	27.8	23.6	35.8
		91.2	29.2	24.5	36.8
平成28年度予測	A社	95	32.5	25	36.5
	B	95	31	26	37
	C	96	33	25.5	37
	D	90	29	21.5	38.5
	E	95.1	31.8	26.6	36.7
	F	96	32	25	38.5
	G	94	31	24.5	38
	H	95	33	24.5	37
	I	94	32	25	37
	J	91	30	36.4	24.1
	K	87	32.5	20	34
	L	100	30	30	40
	M	96	32	38	26
	N	93.5	32	26	35
	O	回答なし	回答なし	回答なし	回答なし
	P	93.8	30.1	23	40.1
Q	90	26.3	24	39	
R	回答なし	回答なし	回答なし	回答なし	
	平均	93.9	31.4	25.9	36.4

3. 住宅市場について

向こう6カ月の住宅市場に関する指標について、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	5 (6)	12 (12)	1 (0)
家賃の動向	1 (3)	17 (15)	0 (0)
金利の動向 (市中金利)	2 (5)	16 (13)	0 (0)
資材価格の動き	6 (9)	11 (9)	0 (0)
建築の手間賃	6 (10)	12 (8)	0 (0)

	上がる	安定化	下がる
地価の動向 (住宅地)	6 (9)	11 (7)	1 (1)

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	12 (6)	3 (9)	2 (2)

	過剰	充足	不足
技能職人数 (大工)	0 (0)	6 (6)	12 (12)

() 内は、平成27年7月度調査数値である。

<指標の動向について>

- 「所得の伸び」では、12社が「変わらず」と回答し、現状維持の傾向が継続している。
- 「家賃の動向」では、17社が「変わらず」と回答し、現状維持の傾向が継続している。
- 「金利の動向」では、「上がる」が2社と減少し、「変わらず」が16社に増加、金利は現状維持の傾向が強い。
- 「資材価格の動き」では、「上がる」が6社と減り、「変わらず」は11社に増加、資材価格は落ち着いてきたとの傾向が見られる。
- 「建築の手間賃」は、「上がる」が6社に減少、「変わらず」は12社に増加した。手間賃も上昇傾向がやや弱まってきたと見られる。
- 「地価の動向」では、「上がる」が6社と減少し、「安定化」は11社と増加した。地価は安定化傾向が続いている。
- 「展示場来場者数」は、「増える」が12社と増加し、「変わらず」が3社と減少した。
- 「技能職人数 (大工)」では、「不足」が12社と横ばい、「充足」も6社が横ばいで、まだ職人数不足の傾向が続いている。

<委員会活動 (12/16 ~ 1/15) >

[運営委員会]

●第245回 運営委員会 (1/12 12:00 ~ 13:30)
(国土交通省からの説明)

- ・平成27年度補正予算案について
- ・平成28年度予算案について
- ・平成28年度税制改正案について

(審議事項)

- ・専門委員会委員の推薦に関する件
- ・IHA (国際住宅協会) 中間総会の東京開催に関する件

(報告事項)

- ・平成27年の低層住宅労働災害発生状況調査の実施について
- ・平成27年度建築規制合理化要望の提出について

[政策委員会]

●住宅産業のあるべき姿検討WG会議
(12/18 13:00 ~ 14:30)

- ・第43回住宅地分科会の報告
- ・住団連最終提言の取りまとめについて
- 住宅産業のあるべき姿検討WG会議
(1/13 14:00 ~ 16:00)

- ・第44回住宅地分科会について
- ・住団連最終提言の確認
- 成熟社会居住研究会 (1/15 16:00 ~ 18:00)
- ・厚労省老健局 橋口課長補佐よりご講演「高齢者住まい施策の最近の動向について」
- ・(株)ミサワホーム総合研究所 星野主任研究員の事例報告「高齢者移住地見聞紹介」

[専門委員会]

- 住宅性能向上委員会 SWG2
(12/16 16:00 ~ 18:00)
- ・2020年住宅省エネ基準適合義務化への意見・要望に対する回答内容について
- ・意見要望活動の今後の具体的展開について

- 税制金融委員会 (12/17 14:00 ~ 15:00)
- ・平成28年度税制改正大綱について (国土交通省住宅局からの説明)

- 産業廃棄物分科会 (12/18 15:00 ~ 17:00)
- ・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 (リフラクトリーセラミックファイバー関連)

- ・「支障除去等に対する支援に関する検討会報告書」について
- ・環境省、経済産業省 太陽光発電設備の撤去・リユース・リサイクルに係るガイドライン作成分科会 第1回分科会について
- ・平成27年度 産業廃棄物の適正処理講習会 10/9 新潟、10/23 広島、11/6 仙台、12/4 熊本のアンケート結果について

- 住宅性能向上委員会 SWG1 (1/6 13:30 ~ 15:00)
- ・ZEH 支援事業に関する制度設計検討内容について

- 環境行動分科会 (1/15 15:00 ~ 17:00)
- ・第5回 環境意識調査 調査内容について
- ・「ZEB ロードマップ検討委員会 とりまとめ」について

- ・経団連 環境安全委員会 (2015年12月21日) について
- ・環境行動分科会 平成28年度 事業計画・予算について

- 建築規制合理化委員会 WG
(1/15 15:00 ~ 17:00)

- ・政令改正関連情報 (国交省)
- ・平成27年度規制合理化要望コメント (国交省)
- ・増改築の手引き改訂報告
- ・パブコメ募集結果報告