

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成28年8月号 Vol.273



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>

## ごあいさつ

国土交通省 大臣官房審議官（住宅局担当） 伊藤 明子

6月21日付で大臣官房審議官（住宅担当）に就任しました伊藤です。住宅生産課長から異動し、内閣官房で地方創生の仕事をしておりましたが、2年ぶりに住宅局に戻ってまいりました。どうぞよろしくお願ひします。



まずはじめに、熊本の地震に際しましては、被災された方々にお見舞いを申し上げますとともに、仮設住宅など震災直後から住団連の皆様にご迅速かつ強力なご協力・ご支援をいただきましたことに心から御礼申し上げます。今後さらに復興に向け、引き続きご協力をお願いいたします。

さて、昨今の状況は、消費税の導入が延期され、超低金利の中、人口減少はしているものの大都市を中心にまだ数年は世帯数が増加すると見込まれており、直近の住宅着工戸数も、全体としては比較的堅調な状況にあります。この数年は、確実に到来するその先の超高齢社会、人口減・世帯減の激動期に対応するための本当に大切な猶予期間といえることができます。今年3月に策定された住生活基本計画において、その方向性が示されているところですが、直近の課題に適時適切に対応すると同時に、現在の状況のさらに先の社会がどうなるのか、生活の器としての住まいはどうあったらいいのかを見据え、そのために必要な住宅産業となるよう準備を怠ることなく対応していくことが求められます。

直近の課題としては、事件・事故や今回の震災、さらには今後発生が予測されている地震などに対



## 10月は住生活月間

応する安全性の確保の問題、COP 21で採択されたパリ協定を踏まえた省エネ・環境への対応、地域包括ケアや健康寿命の延伸などの高齢社会対応などが挙げられます。さらには、こうしたことを実現するためのまちづくり、地域経済活性化のための取組、既存ストックの活用・流通のための市場整備、海外対応など、取り組むべきことがたくさんあります。従来の住宅そのものの課題として解決できることだけでなく、中には、他の分野と連携して対応する必要のあること、また、他の分野から住宅に要請されることも増えています。地方創生を担当していたときに、住まいが関わる課題が多いことを再認識しましたが、これは、住まいに対する国民や社会の関心や期待が高いという証であり、また、住宅産業がいわゆる従来の経済波及効果だけでなく、様々な分野と結びついている本当に関連産業が大きいものになっていることの表れではないかと思えます。

国としても、規制や税・融資・補助による支援などにより、市場の中で不適切なものが供給されることなく、住まい手や社会に求められるものが供給されるよう市場を誘導していく枠組みを提供していきたいと考えていますが、それが生きた制度になるためには、住宅産業に関わる皆様の現場からの知恵や協力が不可欠です。現在もそして将来にわたっても、一人一人にとって、真に価値のある広い意味での「住まい」を提供し続けられるよう、住宅産業がよりよい方向に成長発展していくよう努めてまいりますので、引き続きのご協力・ご指導をいただきますようお願い申し上げます。

## ◇平成28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28年度定時総会並びに第2回理事会』を平成28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、以下の通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27年度事業報告の件

\*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27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5名選任の件
- ・第3号議案-1 入会等規程の変更の件
- ・第3号議案-2 入会金及び会費に関する基準の件

\*各議案とも、原案のとおり承認・可決されました。第2号議案において、新たに、青木 徹理事（(一財)住宅生産振興財団専務理事）、市川 晃理事（住友林業(株)代表取締役社長）、松井 達彦理事（大成建設(株)常務執行役員）、松下 龍二理事（パナホーム(株)代表取締役社長）、吉岡 民夫理事（パナソニック(株)代表取締役専務エコソリューションズ社長）が選任され、就任いたしました。

なお、押味 至一理事、藤井 康照理事、松本

## 一般社団法人 住宅生産団体連合会 役員名簿

平成28年7月1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
〃	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
〃	市川 晃	非常勤	住友林業株式会社 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
〃	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
〃	松井 達彦	非常勤	大成建設株式会社 常務執行役員
〃	松下 龍二	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
〃	吉岡 民夫	非常勤	パナソニック株式会社 代表取締役専務 エコソリューションズ社 社長
〃	青木 徹	非常勤	一般財団法人住宅生産振興財団 専務理事
〃	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イフォー建築協会 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
〃	松川 隆行	非常勤	一般社団法人日本木造住宅産業協会 専務理事
監 事	松野 仁	非常勤	株式会社日本建築住宅センター 会長
〃	細田 正典	非常勤	株式会社東急ホームズ 代表取締役社長

浩理事、矢野 龍理事、吉田 忠裕理事の5名は辞任いたしました。(五十音順)

**【理事会】**

(決議事項)

- ・第1号議案 副会長選定の件
- ・第2号議案 平成28年度収支予算補正の件
- \*各議案とも、原案のとおり承認・可決されました。
- 第1号議案において、新たに、市川 晃理事が副会長に選定され、就任いたしました。

(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

\*上記の内容を報告いたしました。



定時総会後の記者会見では、和田会長より、冒頭熊本地震の被災者に対し、お悔みとお見舞いの言葉がありました。その後、消費税増税が延期となったこの期間に住宅税制の抜本的見直しについて意見を出していきたい。住宅資金贈与非課税枠の拡充前倒しや既存住宅6,000万戸の流通を促すリノベーション事業の強化を含め、日本経済を支える内需拡大の柱として活動していきたいとの考えを示しました。



◇平成28年7月度  
「経営者の住宅景況感調査」結果

表1は、平成28年7月に実施した単純集計です。また、調査ごと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7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7月上旬
- 調査対象 住団連法人会員18社で、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	2	4	⑤	⑤	0	0	2	5	⑧	1
	受注金額	2	3	⑤	⑤	0	0	2	3	⑨	1
戸建 分譲 住宅	受注戸数	2	2	⑥	0	1	1	0	⑤	⑤	0
	受注金額	2	3	④	1	1	1	1	⑤	4	0
賃貸 住宅	受注戸数	3	1	0	3	⑥	0	0	3	⑨	1
	受注金額	3	0	2	2	⑥	0	0	⑥	⑥	1
リ フ テ ィ ム	受注金額	1	1	⑤	⑤	2	0	0	⑥	⑥	2
上記	受注戸数	1	4	⑤	3	1	0	1	⑥	⑥	1
全体	受注金額	1	3	⑥	2	1	0	1	4	⑥	2

○印の数字は、最も回答が多い。

**1. 景況感判断指数からみた傾向**

**【受注全体】**

平成28年度第1四半期(平成28年4~6月)実績の景況判断指数は前年同期比で、総受注戸数は△4ポイント、総受注金額も△4ポイントで4月度のプラスから一転、再度マイナスとなった。(前4月度 総受注戸数+10、総受注金額+18)コメントでは、「景気の先行き不安、6月は消費税増税延期も影響し、思うように受注が伸びなかった。」「低金利の効果で、展示場来場者は堅調だが、購入の決め手にはならなかった。」との回答が多い中、「戸数、金額共に前年比プラスとなった。」との回答もあった。※ 景気不透明感の中、低金利が購買意欲の下支えとなったが、戸建受注は回復しきれ

# REPORT

ず、賃貸住宅やリフォームで数字を補った会社がかろうじてプラスを維持した。

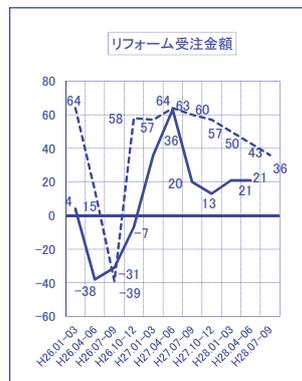
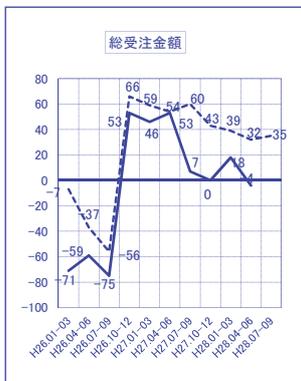
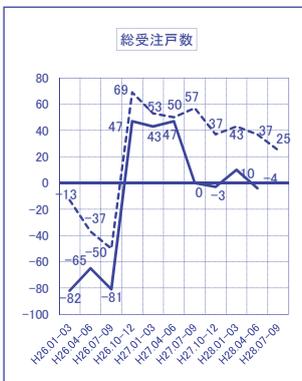
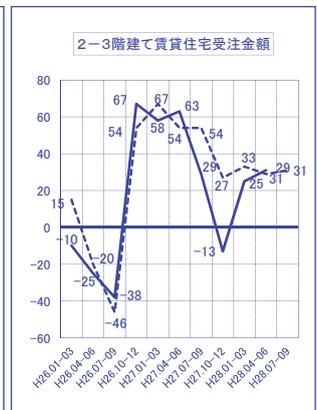
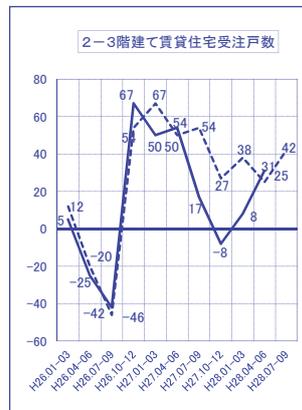
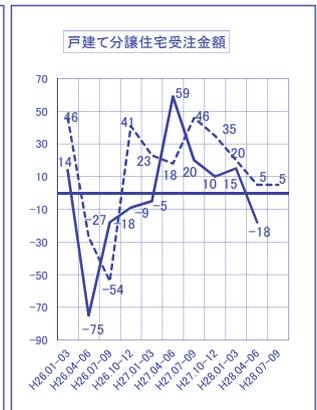
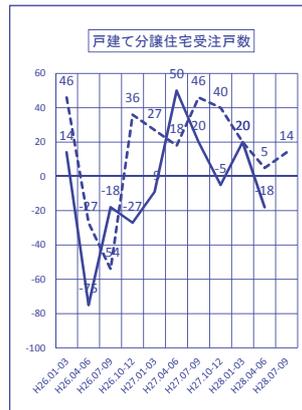
平成 28 年度第 2 四半期（平成 28 年 7～9 月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数は +25 ポイント、総受注金額 +35 ポイントと 5% 成長を予測する回答が多い。（前 4 月度 総受注戸数 +37、総受注金額 +32）。

コメントでは、「個人消費の回復は厳しいが市場は復調の傾向。ただし、増税先送りにより商談が長期化する可能性から、緩やかな上昇に留まる。」「低金利、ZEH 補助金等の良い材料はある。」「大型物件・富裕層の需要を想定している。」等、プラス予測をする回答が半数近くを占めた。※増税延期に伴う停滞感を不安視しつつも、低金利などの条件、賃貸住宅の好調を軸にプラスを予測する回答が多い。

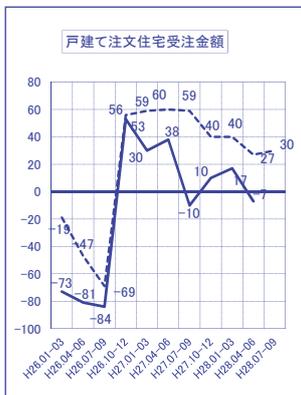
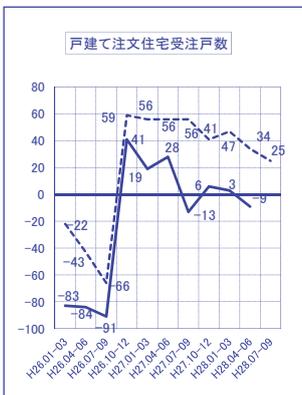
## 経営者による住宅景況判断指数の推移

(H28. 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 か月間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 28 年度の申請済住宅着工総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 91.1 万戸(前 4 月度 91.3 万戸)という予測結果となった。利用関係別では、持ち家が 28.4 万戸(29.1 万戸)、分譲住宅が 24.4 万戸(25.8 万戸)、賃貸住宅が 38.0 万戸(35.7 万戸)となっている。

## 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
平成27年度実績 (H27.4~H28.3)		92.1	28.4	24.6	38.3
平成 28 年 度 予 測	A社	95	28.5	25	40.5
	B	87	27	24	35.5
	C	90	30	23.6	36
	D	86.1	27.5	21	37
	E	89.9	28.2	23.6	38.1
	F	94	31	23	39.5
	G	92.1	28.4	24.7	38.4
	H	92	27.5	25	39
	I	90	30	24	36
	J	91	30	25	35.5
	K	95	29.5	26	39
	L	90	28	24	40
	M	97	29	25	42.5
	N	89	27	24	37.5
	O	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
	P	90.6	26.5	26.1	37.4
Q	90	26.8	24	38.5	
R	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし	
平均		91.1	28.4	24.4	38.0

### 3. 住宅メーカーの経営指標について

向こう6か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は下記のとおりである。

	上がる	変わらず	下がる
所得の伸び	1 ( 5 )	1 7 ( 12 )	0 ( 1 )
家賃の動向	1 ( 1 )	1 6 ( 17 )	1 ( 0 )
金利の動向 (市中金利)	0 ( 2 )	1 4 ( 16 )	4 ( 0 )
資材価格の動き	3 ( 6 )	1 4 ( 11 )	1 ( 0 )
建築の手間賃	8 ( 6 )	1 0 ( 12 )	0 ( 0 )

	上がる	安定化	下がる
地価の動向 (住宅地)	7 ( 6 )	1 1 ( 11 )	0 ( 1 )

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	2 ( 12 )	1 2 ( 3 )	3 ( 2 )

	過剰	充足	不足
技能職人数 (大工)	0 ( 0 )	5 ( 6 )	1 3 ( 12 )

( ) 内は、平成28年1月度調査数値である。

## <委員会活動 (6/16 ~ 7/15) >

### 【運営委員会】

#### ◎第251回 運営委員会

(報告事項)

- ・運営委員会委員の変更について
- ・熊本地震被災住宅視察相談の支援について
- ・合法伐採木材利用促進法施工準備検討会の設置について
- ・平成27年労働災害発生状況調査結果について
- ・各専門委員会等における第1四半期の活動状況について
- ・住宅政策勉強会の実施報告及び今後の予定について
- ・政策委員の選定について

### 【政策委員会】

#### ◎住宅ストック研究会 (6/20 10:30 ~ 12:30)

- ・各団体、各社より「住み続ける」「住み継ぐ」ためのリフォーム推進上の課題について報告
- ・ストックへの取り組み状況について
- ・リフォーム推進上の課題 (①税制、予算②補助金制度③建築関連の法規制④融資制度⑤消費者への啓発に係る改善要望) について

#### ◎住宅税制のあるべき姿を探る住宅政策勉強会

(6/23 16:00 ~ 17:30)

- ・第3回 講師：一橋大学国際・公共政策大学院経済学研究科 佐藤主光教授  
テーマ：住宅と固定資産税

#### ◎住宅産業のあるべき姿検討WG

(6/29 17:30 ~ 19:00)

- ・住宅産業が対応・対処すべき課題について

#### ◎住宅ストック研究会 (7/11 14:00 ~ 16:00)

- ・各団体、各社より「住み継ぐ(住み替える)ためのリフォーム」推進上の課題の優先順位について報告、要望の多い項目を整理集約の上、問題意識の共有化
- ・これまでの議論の取り纏め、座長より「提言(たたき台)」の提示、内容について議論
- ・新築とリフォームを、税制上の取り扱い、建築法上の規制という2観点から比較検討

#### ◎成熟社会居住研究会 (7/14 15:00 ~ 17:30)

- ・大月敏雄氏(東京大学大学院教授)講演「高齢者向け住宅のまちづくり」～医職(食)住～
- ・東原大氏(住友林業(株)木化営業チームマネージャー)講演「木材の新たな可能性 木の力再発見」
- ・サービス付き高齢者住宅整備事業、空家対策、

郊外団地活性化等に関する要望について

## 【専門委員会】

### ◎建築規制合理化委員会 WG 増改築の手引き SWG

(6/17 11:00～14:00

6/24 10:00～12:00

7/14 10:00～12:00)

- ・増改築の手引き Q&A 事例の検討
- ・用語の定義の追加について検討

### ◎住宅税制・金融委員会 (6/20 13:00～14:30)

- ・経済対策（補正予算について）
- ・豊かな住生活・住宅産業のあり方について
- ・消費増税延期による住宅業界への影響とその対策について

### ◎住宅・建築分野における合法伐採木材等の流通及び利用の促進に関する法律に係る施行準備検討会（第1回） (6/24 13:00～15:00)

- ・法の背景・経緯と趣旨説明
- ・住宅・建築業界における木材等の流通と合法性証明・確認の現状と課題
- ・主な論点と今後の進め方及びスケジュール等意見交換

### ◎住生活向上委員会 WG1 (6/20 16:30～18:00) (7/7 10:00～12:00)

- ・土間床等の熱損失の評価方法の提案に関する意見検討
- ・温水床暖房の一次エネルギー消費量計算への要望に関する意見検討
- ・ZEHに関する政策予算要望の検討について
- ・省エネ小委員会内容報告について
- ・ZEH 支援事業に関する緊急要望の検討について
- ・住宅生産者 SWG（土間床等の熱損失の評価方法の提案に関する事前検討）

### ◎住生活向上委員会 WG2 (6/21 10:00～12:00) (7/14 10:00～12:00)

- ・講習会テキスト作成状況フォロー
- ・住宅市場整備推進棟事業への応募検討について
- ・全国講習会実施計画検討について
- ・設備アンケート実施状況フォロー
- ・講習会テキスト作成状況フォロー
- ・住宅市場整備推進棟事業への応募報告について
- ・全国講習会実施計画案（講師・日程）について

### ◎基礎・地盤技術検討 WG

(6/24 14:00～17:00)

- ・国土強靱化関連：液状化調査・対策の手引書について

- ・熊本地震関連情報交換
- ・液状化の手引き講習会の下期実施内容の検討
- ・各委員報告

### ◎産業廃棄物分科会 (6/24 15:30～17:30)

- ・第54回建設マニフェスト販売センター幹事会（平成28年度第1回）について
- ・平成28年度 適正処理 講習会 千葉、東京、横浜会場 アンケート結果について
- ・環境省廃棄物処理法に基づく廃棄物の輸出確認及び輸入許可（平成27年）について
- ・環境省 特定有害廃棄物等の輸出入等の規制に関する法律の施行状況（平成27年）について
- ・環境省「廃棄物等の越境移動等の適正化に関する検討会報告書」のとりまとめについて
- ・平成28年度原発事故からの復旧・復興従事者の適正な放射線管理実施の指導事業の実施について

### ◎WG「まちな・み力創出研究会」

(6/30 10:00～12:00)

- ・住宅リフォームの色彩提案書の評価検討について（SWG1）
- ・まちな個性の定量化サーベイシートについての評価検討（SWG2）「吉祥寺編」、「たまプラザ編」

### ◎政策委員会 IoT 検討 PT (7/5 10:00～12:00)

- ・東京電力 プレゼンツ
- ・前回議事録確認
- ・HEMS 普及 WG 報告
- ・HEMS 専門委員会 報告
- ・ERAB 報告
- ・平成28年度住団連政策提言について

### ◎環境行動分科会 (7/5 15:00～17:00)

- ・住宅・建築分野における合法木材等の流通及び利用の促進に関する法律に係る施工準備検討会（第1回）について
- ・環境行動分科会 H28年度 視察について
- ・環境省「家庭からの二酸化炭素排出量の推計に係る実態調査 全国試験調査」の結果について

### ◎国際交流委員会 (7/14 10:00～12:00)

- ・IHA 南アフリカ中間総会議題について
- ・IHA 南アフリカ中間総会参加メンバーおよび会議資料作成メンバーの選考
- ・IHA 東京中間総会での議題について
- ・IHA 東京中間総会会議場の件
- ・IHHWC について
- ・海外視察先の選定