

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成28年9月号 Vol.274



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>

## ◇平成 29 年度 住宅土地関連税制改正・住宅関連予算要望まとまる

我が国経済はデフレからの脱却に向けたアベノミクスにより回復しつつあるものの、個人消費や民間投資は力強さを欠き、新興国の成長鈍化や英国のEU離脱の動き等により成長が減速する恐れがある。このような状況の中、内需の中核とも言える住宅建設は、広範な関連産業を擁し、耐久消費財の支出誘発効果がある等、景気・経済への影響が大きいことから、将来世代までを見据えた豊かな住生活の実現に向けた民間住宅投資が活発に行われる環境を整備し、力強い経済の実現を図っていくことが重要である。

特に、省エネ・省CO2の推進、健康長寿社会の実現、大規模自然災害への備え、地方活性化、IoT等先端技術の活用等の我が国が直面する様々な課題を解決するに当たって、住宅はその中心的役割を担うものである。活発な民間住宅投資によって、これら諸課題の解決に資する質の高い住宅ストックが形成され、適切に維持管理され、市場での流通を通じて長期にわたって活用される「ストック型社会」の実現に向け、住宅施策を総動員すべきである。

こうした観点から、当連合会は平成29年度住宅関係予算概算要求に関して、以下に記載の各事項の実施を要望する。

### 住宅・土地関連税制改正要望

- I. 住宅税制の抜本的見直しに向けた検討
- II. 消費税率10%への引上げ延期に伴う「ローン減税制度」の適用期間の延長及び「住宅取得資金に係る贈与税非課税制度」の見直し
- III. リフォームに係る税制特例措置の拡充及び要件緩和
- IV. 住宅版NISAの創設
- V. 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長
- VI. 土地の所有権の移転登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長
- VII. 買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の軽減措置の延長及び拡充
- VIII. サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長

### 住宅関連予算要望

- I. 安全・安心なまちづくりの推進
- II. 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化
- III. 省CO2社会の実現
- IV. 少子高齢化への対応
- V. 中小事業者支援
- VI. IoT等の先端技術を活用した住宅に対する支援制度の創設

(詳細はP4から)



10月は住生活月間

## (一社) 住宅生産団体連合会 新理事5名より ごあいさつ

このたび、平成28年度定時総会にて、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（(一社)リビングアメニティ協会 会長）の5名が新たに選任され、就任いたしました。

なお、押味 至一理事、藤井 康照理事、松本 浩理事、吉田 忠裕理事、矢野 龍理事の5名は辞任いたしました。（五十音順）

その後の理事会において、市川 晃理事が新たに副会長に選定され、就任いたしました。

### 副会長就任にあたって

(一社)住宅生産団体連合会 副会長 市川 晃  
[住友林業(株) 代表取締役社長]



本年6月に行なわれた、平成28年度定時総会、理事会にて副会長に就任いたしました。大役を仰せつかり、まさに身の引き締まる思いです。

まず、熊本地震で被災された方々にお見舞い申し上げますと共に、被災地の一刻も早い復旧と復興に、少しでもお役に立ちたいと思います。

さて、海外では米国の大統領選挙の行方や、英国のEU離脱問題をめぐる欧州経済情勢、アジア新興国の景気減速など、先行きの不透明感が高まっています。一方、日本の経済は、雇用環境が改善する中、個人消費も概ね横ばいで推移しましたが、企業収益の改善が足踏みするなど弱さも見られます。8月3日に第3次安倍第2次改造内閣が発足しました。新たな経済対策でデフレ脱却を果たし、経済の活性化に繋がるよう期待します。

### 理事就任にあたって

(一社)住宅生産団体連合会 理事 青木 徹  
[(一財)住宅生産振興財団 専務理事]



本年6月に理事に就任しました住宅生産振興財団の青木です。よろしくお願いいたします。

住宅生産振興財団は、昭和54年に住宅の質及び居住環境の質の向上に取り組むことを目的に設立され、3年後には設立40周年を迎えることとなります。この間、会員各社の皆様と連携し、環境・景観に優れた良好なまちなみ形成を目指し、全国約4百か所で約2万戸の良質な住宅を供給し、成果を上げてきました。また、住宅展示場運営を通じて、様々な情報発信を行っています。

3月に閣議決定された住生活基本計画では、住宅地の魅力の維持・向上が目標の一つに掲げられ、地域特性に応じて、より豊かな居住環境やコミュニティを目指すこととされて

本年3月に新たな住生活基本計画が閣議決定され、3つの視点8つの目標をもって住宅政策の道筋が示されました。重要なポイントは、フロー型から質の高い住宅を作り長く使い続けるというストック型社会への転換であり、今年度の国交省住宅局の予算では「優良な住宅ストックの形成と流通促進」や「少子高齢化・人口減少」「安全な住まい・まちづくり」など3分野について重点的に策定されています。

ストック型社会の実現には、建物の耐震性能や断熱性能の確保、長期優良住宅化を進めるなど、質の向上を目指すとともに、価値を適正に評価する仕組みが必要であり、若年の子育て世帯、熟年世帯、高齢者世帯など生活者の様々なニーズに合わせ、住み替え、新築、リフォームなど、柔軟に選択できる環境を作り出すことが課題となります。また、税制面においても、住宅取得に対する消費税の軽減税率導入はもとより、住宅税制全体についての本質的な議論も必要になってくると思います。

課題は山積みではありますが、皆様と力を合わせ住団連の取り組みをさらに前に進めるべく、全力で取り組んで参りますので、よろしくお願いいたします。

います。

当財団としても、省エネルギーや環境共生への対応、戸建て住宅以外の多様な機能の導入、まちなかへのシフト、地域コミュニティの立ち上げ支援など、これからの経済社会情勢に応じた事業の推進を図ることとしております。また、今後、高齢化や空き家の増加等が一層進む中で、これらの住宅地がその価値を維持し、持続可能なものとなるような取り組みも課題であると考えております。

このような事業を行う当財団は、住団連の団体会員の中では、いささか異色な存在かと思えます。会員社の皆様と連携し、具体の事業を通じて、これからの住宅生産の課題に向かい合い、情報を発信していくことで、住団連HDの中で一定の役割を担うことになるのではないかと考える次第です。

当財団から選任された理事として、微力ながら住団連の運営に寄与できるよう努めてまいります。ご指導、ご鞭撻を賜りますよう、重ねてお願いを申し上げます。

## 良質な都市居住環境の実現へ向けて

(一社)住宅生産団体連合会 理事 松井 達彦  
[大成建設(株) 常務執行員]



本年度から理事に就任しました大成建設の松井です。住宅生産団体連合会の団体会員であります新都市ハウジング協会の会長になったことから、理事にご推薦頂きました。

新都市ハウジング協会は平成8年9月に設立され、近年では、建物の居住性や長寿命化等の観点から、都市型集合住宅や高層建築物に関する調査研究や指導・普及事業等、幅広い活動を進めております。

さて、震度7クラスの揺れが連続して起こった先般の熊本地震も含めて、大地震や風水害等の大災害が起こるたびに「想定外」という言葉がよく聞かれるようになりました。一昔前であれば、例えば、建築基準法に従って適正に造られた建物において、想定外の巨大地震等の大災害で大きな

## 理事就任にあたって

(一社)住宅生産団体連合会 理事 松下 龍二  
[パナホーム(株) 代表取締役社長]



理事就任にあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。6月の定時総会ならびに理事会におきまして、藤井理事の後任として選任いただきました松下でございます。

住宅は、そこに住まう人々の命と暮らしを守る大切な資産であるとともに、国家としての重要な社会資本でもあります。昭和の高度成長期以降は、140万戸を超える新設着工が長年続きましたが、少子高齢化が本格化し、長く続いたデフレ経済下での雇用不安と所得環境の厳しさによって、住宅取得適齢期を迎える若年者には、家族を持ち、夢のある暮らしを実現しづらい厳しい環境が続いたこともあり、新設着工戸数は100万戸を割り込む厳しい時代となりました。

その後、アベノミクスによって好転しかけた経済情勢も、8%への消費税増税後は個人消費に陰りが見え、よう

## 住宅部品業界の取組み

(一社)住宅生産団体連合会 理事 吉岡 民夫  
[(一社)リビングアメニティ協会 会長]



このたび一般社団法人リビングアメニティ協会(ALIA)の会長就任に伴い、(一社)住宅生産団体連合会の理事を拝命することとなりましたパナソニック株式会社の吉岡です。何卒よろしくお願い申し上げます。

最近の調査によると、日本人の平均寿命は男性80.79歳、女性87.05歳で、ともに過去最高を更新しました。住宅の平均寿命はその半分にも達していません。住宅の長寿命化ニーズはますます高まると見込まれます。また、5月に決定した地球温暖化対策計画では、2030年には地球温暖化ガス排出量を家庭部門で約4割削減する目標が掲げられました。超高齢社会の日本において、住宅の長寿命化と省エネ化が求められており、住宅部品業界も一丸となって対策を講じる必要があります。

被害が生じて、そこで生活する人々は「不運」という言葉とともに、現実の大きな難題に対峙せざるを得ない状況でした。一方、最近では、レジリエンスやサステナビリティを目指した社会が望まれており、想定外の災害に対して建設技術者がどう実務的に向き合うか、またそのために国の基規準等をどう整備していくか、各所で様々な議論がなされています。

そのような状況下、新都市ハウジング協会では、設立20周年を機に協会ビジョンを見直し、今後の重要課題を「良質な都市居住の実現」、「良質な都市居住環境の形成」、「長寿命な社会資産の整備」と捉え、その解決へ向けて各種事業を推進しております。会員各社の技術力や豊富な知識・経験等を結集して、いずれ来る南海トラフ沿いの長周期地震動や首都圏直下型の巨大地震に対しても、良質な都市居住環境を維持し、長寿命な社会資産を次世代へ残せるような協会活動を推進して行きたいと考えます。

やくその状況から立ち直りかけた市況も、英国のEU離脱問題によって金融市場や株式市場が大きく動揺して消費者心理が冷えるなど、一進一退を繰り返しています。

私たち住宅業界として、このような状況を打開し着実な発展を遂げるためには、生活者にとって魅力ある新たな暮らしを「次世代型の住まい」という形で提案し続けるとともに、子育て世帯や高齢者にもやさしい、安全で安心して暮らせる街づくりを展開していくことが大切と考えます。そして、これまで建設してきた6000万戸の住宅を優良なストックへと生まれ変わらせ、次の世代に着実に引き継いで行くこと。さらには、JAPAN QUALITYとして日本が世界に誇る、住宅環境性能や高度な建設技術、そして健康で快適な暮らしのノウハウなどを成長が見込まれる海外市場に展開していくことが求められると思います。

微力ではありますが、会員各社様と連携を図りながら、豊かな住生活の実現と、住宅業界の魅力・活力の向上のために貢献して参る所存でございますので、何卒宜しくお願い申し上げます。

当協会では、このような環境の中、ZEH(ゼロエネルギーハウス)普及促進、断熱性能等に優れた外仕様の普及ツール活用、リフォーム市場活性化、住宅部品の点検普及促進を今年度の重点施策として取り組んでおります。特に、住宅部品の点検普及推進活動は、住宅の長寿命化に向けた国の政策に呼応する形で、住宅部品を長期にわたって良好な状態で使用していただくための取組みです。定期的な点検を、居住者ご自身が簡単にできるようにすることで適切な時期に補修・取替えを判断していただくことを目指します。ALIAでは10月10日を「住(じゅう)宅部品点(てん)検の日」に制定し、それにあわせてシンポジウムを開催しています。国土交通省、経済産業省、消費者庁、住宅金融支援機構の後援と約30の関係団体の協賛を得るなど、年々その規模の拡大と内容の充実を図っております。

関係諸団体のご協力を得ずして、これらの実現はありません。住宅生産団体連合会の会員の皆様への引き続きのご支援、ご協力をよろしくお願い申し上げます。

(五十音順)

## ◇平成29年度 住宅土地関連税制改正・住宅関連予算要望

### 住宅・土地関連税制改正要望

#### I. 住宅税制の抜本的見直しに向けた検討

現行の住宅税制は、取得段階で消費税と不動産取得税等が多重に課税され、更に保有段階でも保有税が課税されている。また、既存住宅の流通段階でも消費税が再度課税される等、大きな税負担を伴うことが良質な住宅ストック形成の阻害要因となっている。よって、消費税率10%への引き上げまでの時間を有効に活用し、我が国の住宅政策が目指す「良いものを作って、適切に維持管理し、長く使う」というストック型社会の実現に向けて、消費税の恒久的負担軽減を含めた住宅税制の抜本的見直しに向けた検討に取り組まれない。

#### II. 消費税率10%への引上げ延期に伴う「ローン減税制度」の適用期間の延長及び「住宅取得資金に係る贈与税非課税制度」の見直し

住宅市場は、全体としては消費税率8%への引き上げに伴う落込みから回復しつつあるが、持家の回復は遅れていることから、良質な持家整備に向けた民間住宅投資を喚起するため以下の措置を講じられたい。

- (1) 「ローン減税制度」及び「住宅取得等資金に係る贈与税非課税制度」の適用期間の30か月延長
- (2) 「住宅取得資金に係る贈与税非課税制度」の非課税限度額を消費税10%への引上げまでの間2000万円（一般住宅は1500万円）に拡充

#### III. リフォームに係る税制特例措置の拡充及び要件緩和

1. 既存住宅の耐震性・省エネ性等の向上のためのリフォームを推進するとともに、さらに長期優良化リフォームを促進するため、リフォームに係る税制特例措置について長期優良住宅化リフォームに要件を満たすものについて特例措置を拡充されたい。
2. 省エネリフォームの促進により温室効果ガスの早期削減を図るとともに、居住者のヒートショックの予防等による健康長寿を図るため、省エネリフォームに係る全窓改修の要件を緩和されたい。

3. 昭和56年の新耐震基準制定以降も耐震基準の強化が図られていることを踏まえ、耐震改修リフォームについては、平成12年以前に建築された木造住宅が特例の対象となるように要件緩和を実施されたい。

#### IV. 住宅版NISAの創設

一次取得層の住宅取得及び取得後の補修・リフォームの円滑な実施を支援するため、勤労者の預金に限定されている現行の財形貯蓄制度に加え、新たに住宅取得・補修等のための資金形成を目的とする住宅版NISA（年間120万円）を創設されたい。

#### V. 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長

本制度は、住宅取得時の負担を軽減することにより、良質な住宅ストックの形成に資するものであるため、延長されたい。

#### VI. 土地の所有権の移転登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長

本制度は、土地取得時の負担を軽減することにより、土地の流動化・有効利用の促進を資するものであるため、延長されたい。

#### VII. 買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の軽減措置の延長及び拡充

本制度は、既存住宅の流通・リフォーム市場の環境整備、国民の住生活の向上及び住宅市場規模の拡大を通じた経済の活性化に資するものであるため、買取再販事業者に課せられる不動産取得税の特例を延長するとともに、住宅取得者の負担を更に減ずる観点から軽減措置を拡充されたい。

#### VIII. サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長

本制度は、高齢者が安心して暮らせる住宅ストックの整備促進に資するものであるため、延長されたい。

1. 不動産取得税の特例の延長
2. 固定資産税の軽減措置の延長
3. 所得税・法人税の割増償却の特例の延長

## IX. 優良住宅地等のために土地を譲渡した場合の譲渡所得税の軽減措置の延長

本制度は、良好な環境を備えた住宅・宅地開発等の事業を促進するに資するものであるため、延長されたい。

### 住宅関連予算要望

#### I. 安全・安心なまちづくりの推進

##### 1. 住宅の耐震化促進対策の拡充

住宅・建築物ストックの安全性の確保を図るため、全ての地方自治体が住宅・建築物の耐震診断、耐震改修等により積極的に取り組むよう、建替・除去への補助も含め、一層の拡充を図られたい。

##### 2. 無電柱化の促進

無電柱化（電線類の地中化）は、街並み景観の美化、歩行空間の確保、地域の宅地資産価値の向上等に資するとともに、災害時の避難・救援及び復旧・復興の円滑な実施にも資するものであることから、住宅地整備における無電柱化に対する支援措置を創設されたい。

#### II. 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化

##### 1. 長期優良住宅化リフォーム推進事業の継続

ストック型社会の構築に向け、リフォーム市場を活性化して質の高い住宅ストックを整備し、消費者が安心して購入できる良質な既存住宅市場を形成するため、多額の費用を要する長期優良住宅化リフォームに対する補助事業を継続して実施されたい。

##### 2. 住宅金融支援機構によるリフォーム融資の拡充

長期優良住宅化リフォームや建物全改装工事等の大型のリフォーム工事による既存住宅ストックの質の向上を推進するため、住宅金融支援機構によるリフォーム融資制度における貸付限度額の大幅拡充、返済期間の長期化、省エネ改修工事の融資対象への追加を行われたい。

#### III. 省 CO2 社会の実現

##### 1. ZEH 整備支援事業の継続と運用見直し

家庭部門における温室効果ガス削減を推進するため、ZEH 整備支援事業について十分な予算を確保されたい。

##### 2. 賃貸住宅における省 CO2 促進モデル事業の継続

賃貸住宅については、省エネルギー化に要するコストを家賃で回収することが困難なことから、省エネルギー化の取組みが遅れている。本事業制度により将来世代の活用を視野に入れた良質な賃貸住宅ストックの形成を誘導していく必要があることから、本事業を継続するとともに十分な予算を確保されたい。

##### 3. エネファーム設置補助の継続

家庭部門でのエネルギー消費量を削減し、CO2 排出量を抑制するためには、省エネ・創エネ機器の普及促進を図ることが重要であることから、エネファーム設置に対する補助制度を継続するとともに十分な予算を確保されたい。

##### 4. 蓄電池設置補助の創設

災害時における住宅のレジリエンス確保、FIT 制度終了を見据えた太陽光発電エネルギーの有効活用等の観点から、新設及び既存の PV 搭載住宅における蓄電池設置に対する補助制度を創設されたい。

#### IV. 少子高齢化への対応

##### 1. 三世帯同居住宅の建設に対する補助の拡充

「一億総活躍社会の実現」に向けて「子育てを家族で支え合える三世帯同居・近居がしやすい環境づくり」を推進するために、現在は地域型住宅グリーン化事業の対象住宅に限定している三世帯住宅建設に対する補助を、全ての三世帯同居住宅建設を対象とする制度とされたい。

##### 2. サービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続

高齢者の激増が確実な状況の中で、不足する高齢者向け住宅の供給を促進するため、サービス付き高齢者向け住宅整備に対する補助制度を継続されたい。

#### V. 中小事業者支援

##### 1. 地域型住宅グリーン化事業に対する支援制度の継続

地域の工務店等による良質な木造住宅の生産体制を維持・拡充し、認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、ゼロ・エネルギー住宅等の整備に向けた取り組みを促進するため、本支援制度を継続されたい。

##### 2. 建築技能者及び後継者育成のための支援の拡充

建築技能者は急速に高齢化しており、若い技能者

や後継者の育成が急務となっていることから、建築技能者の育成支援制度を拡充されたい。

### 3. 住宅の省エネ基準適合義務化に向けた中小事業者支援の拡充

2020年の住宅の省エネ基準適合義務化が着実に実施されるよう、対応に苦慮している中小事業者に対する技術力向上等のための支援制度を継続・拡充されたい。

## VI. IoT等の先端技術を活用した住宅に対する支援制度の創設

IoT等の先端技術を活用することにより、生活環境や利便性の向上、医療・福祉環境の改善、エネルギー管理や防犯・防災性の向上、地域コミュニティの新たな展開等、より豊かな住生活の実現を推進するため、これら先端技術を活用した住宅整備や住生活サービスの提供等に係る先導的事業に対する支援制度を創設されたい。

## ◇第73回 政策委員会 開催

8月24日（水）、住団連会議室において第73回政策委員会が開催されました。

矢野前委員長の辞任を受け、互選により新たな政策委員長には三井ホームの市川俊英社長が選任されました。また公務ご多忙の中、国土交通省からは由木局長はじめ住宅局の幹部7名がご臨席されました。

議事においては審議事項が2件あり、1つ目は「住宅産業を取巻く課題と対応の方向性」について中間報告がなされました。今年度から各専門委員会等における検討成果を年度末の政策委員会において政策提言・政策要望として取りまとめ、情報発信していくこととしました。その中間報告があり、住宅産業を取巻く課題・問題点及びそれらへの対応の方向性について、委員間で質疑・意見交換されました。

2つ目として、「平成29年度住宅・土地関連税制改正要望及び予算要望（案）」について松島住宅税制・金融委員長より説明があり、承認されました。報告事項は1件あり、「平成28年度経済対策に関する要望事項」の報告がなされました。

## ◇平成28年度第2回 「住宅業況調査報告」

○調査期間 平成28年7月

○調査対象 住団連会員会社の支店、営業所、展示場の営業責任者

○回答数 戸建注文住宅 317事業所  
低層賃貸住宅 139事業所

### A「戸建注文住宅」

#### 1. 対前四半期比 総受注棟数・金額の動向指数

##### (1) 実績

平成28年4～6月の受注実績は、1～3月（以下、前四半期）の実績に対して、全国では **総受注棟数 +4ポイント、総受注金額 +3ポイント**と微増ながらプラス受注を継続した。しかし、前四半期に予測した総受注棟数+19ポイント、総受注金額+10ポイントに及ばなかった。（前四半期の実績は、総受注棟数 +28、総受注金額 +13。）

地域別の受注棟数の実績は、（九州が +33）と大きな伸びを継続し、他は、（北海道 +17）、（関東 +4）、（近畿 +2）、（中部 +4）、（中国・四国 +3）と微増であった。唯一、（東北のみが△25）と減少した。

##### (2) 見通し

平成28年7～9月の見通しは、4～6月度の実績に対して、全国では**総受注棟数 +18、総受注金額 +8**となっている。

地域別の総受注棟数の見通しは、（中部 +21）、（九州 +20）、（関東 +19）、（近畿 +18）、（中国・四国 +17）、（北海道 +8）、（東北 +4）と、すべての地域でプラス予想となっている。

金融緩和に伴う低金利を追い風に、消費税増税延期後の停滞感を払拭し受注を伸ばそうとする期待感を感じさせる。

#### 2. 一棟当りの床面積の動向

##### (1) 実績

平成28年4～6月の一棟あたりの床面積の実績は、前四半期に予測した +5に至らず、±0となった。（前四半期実績は +5）。

全国では、『やや広がっている・広がっている』が（26%→25%）と横ばい、『やや狭くなっている・狭くなっている』が（20%→27%）に増加した。

地域別では、『やや広がっている・広がっている』の割合は、北海道、中国・四国、九州の3地域で増加し、『やや狭くなっている・狭くなっている』

る』の割合は、東北、関東、中部、近畿の主に首都圏4地域で増加した。

## (2) 見通し

平成28年7～9月の見通しでは、+5となっている。

全国では、『やや広くなりそう・広くなりそう』が(25%→18%)に微減、『やや狭くなりそう・狭くなりそう』も(11%から10%)に微減、『変わらない』は(68%→72%)に微増となり、エリアによって若干の差はあるものの、前回同様大きな変化は予想していない。

## 3. 建替率(実績)の動向

各社の支店・営業所・展示場における、平成28年4～6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、『50%以上』が(15%→19%)に増加、『40%未満』は(63%→62%)と微減し、全国データでは建て替え率が若干増加した。

地域別では、中部、近畿、中国・四国、九州の西日本4地域で微増となったが、北海道、東北、関東では微減となった。

## 4. 顧客動向について

### (1) 見学会、イベント等への来場者数

平成28年4～6月の実績は、前四半期に比べて全国では、『増加』が(26%→23%)に微減、『減少』は(23%→29%)となった。

地域別では、東北と中部において『増加』回答が微増したが、他のエリアは『横ばい』または『減少』回答が増加した。

### (2) 引き合い件数

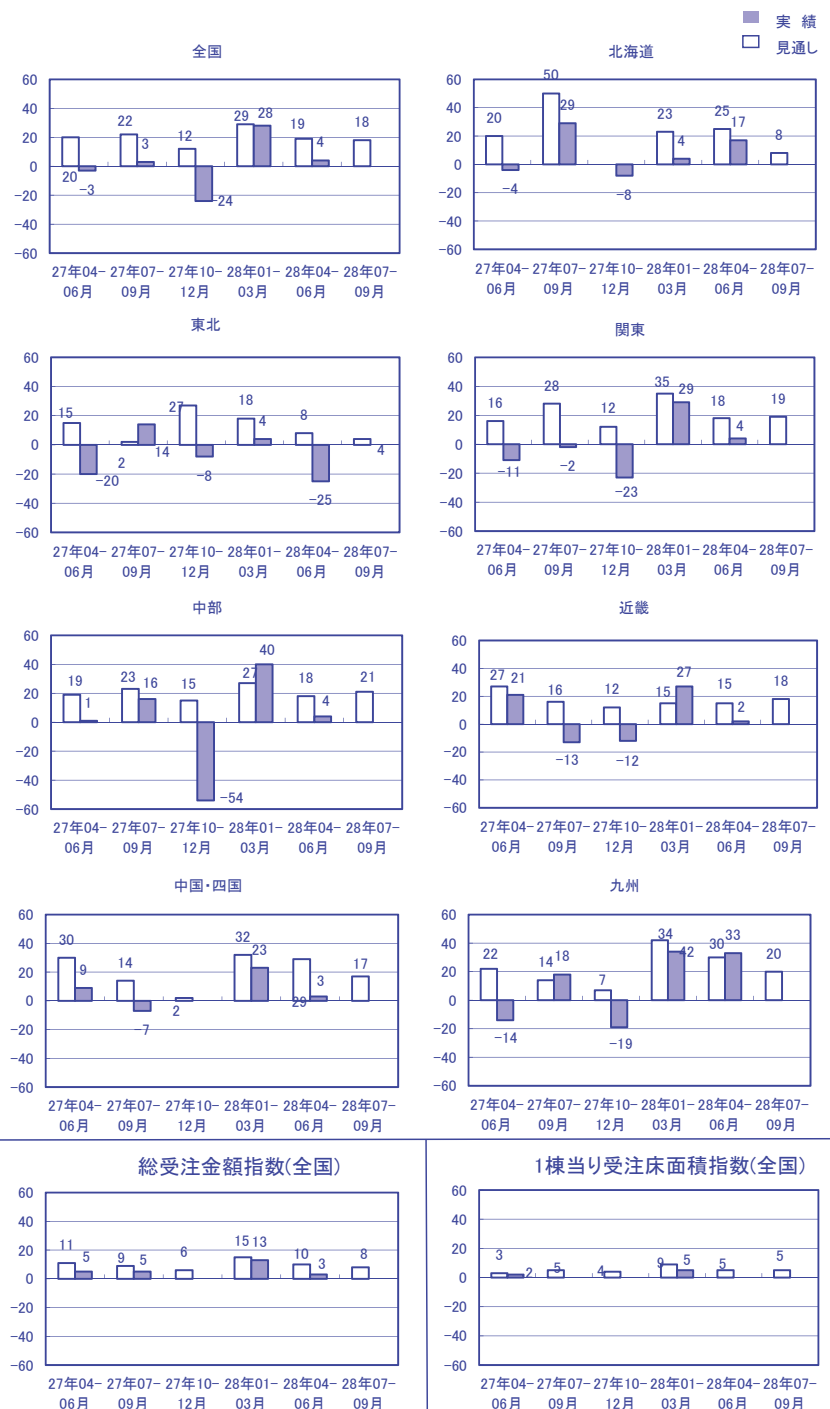
平成28年4～6月の実績は、前四半期に比べて全国では、『増加』が(25%→19%)と減少し、『減少』は(15%→24%)に大幅増となった。

地域別でも、九州で若干の引き合い件数増加はあったものの、北海道

では『減少が』(14%→50%)、東北が(35%→60%)と、この2エリアが全国データの平均を大きく下げる要因となった他、関東、中部、近畿、中国・四国でも引き合い件数が減少し、来場者数とほぼ比例する結果となった。

### (3) 土地情報取得件数

平成28年4～6月の実績は、前四半期に比べて全国では、『増加』が(26%→19%)に微減し、『減少』も(24%から22%)となり、その分『横ばい』



が(50%→59%)となった。

エリアのよって多少のばらつきはあるものの、総じて大きな変化はなかった。

## (4) 消費者の購買意欲

平成28年4～6月の実績は、前四半期に比べて全国では、『増加』が(30%→18%)、『減少』は(9%→22%)となり、大変厳しい結果であった。

地域別でも、『増加』のパーセンテージは全エリアで半減し、『減少』は全エリアで2～3倍のパーセンテージとなった。受注棟数、金額が微増となったにもかかわらず、現場は消費者の購買意欲の減少を感じ取っている。

## B「低層賃貸住宅」

### 1. 対前四半期比 総受注戸数・金額の動向指数

#### (1) 実績

平成28年4～6月の受注実績は、1～3月(以下、前四半期)の実績に比べて、全国では**総受注戸数は△7ポイント**、**総受注金額は△5ポイント**と、いずれも前回調査時のプラスからマイナスに転じた。前四半期に予測されたポイントが、総受注戸数は+20、総受注金額が+23であったことから考えても大きな落ち込みといえる。(前四半期の実績は、総受注戸数+7、総受注金額+4)。

地域別の受注棟数の実績は、北海道が(△49)と落ち込みが大きく、東北は(△33)で3四期連続のマイナスとなり、全国指数を押し下げた。他、九州も(△18)、中部が(△4)、中国・四国が(△3)の微減に対し、近畿は(+4)、関東は(+2)の微増であった。

#### (2) 見通し

平成28年7～9月の見通しは、4～6月の実績に比べ、全国では**総受注戸数+11**、**総受注金額+10**となっている。

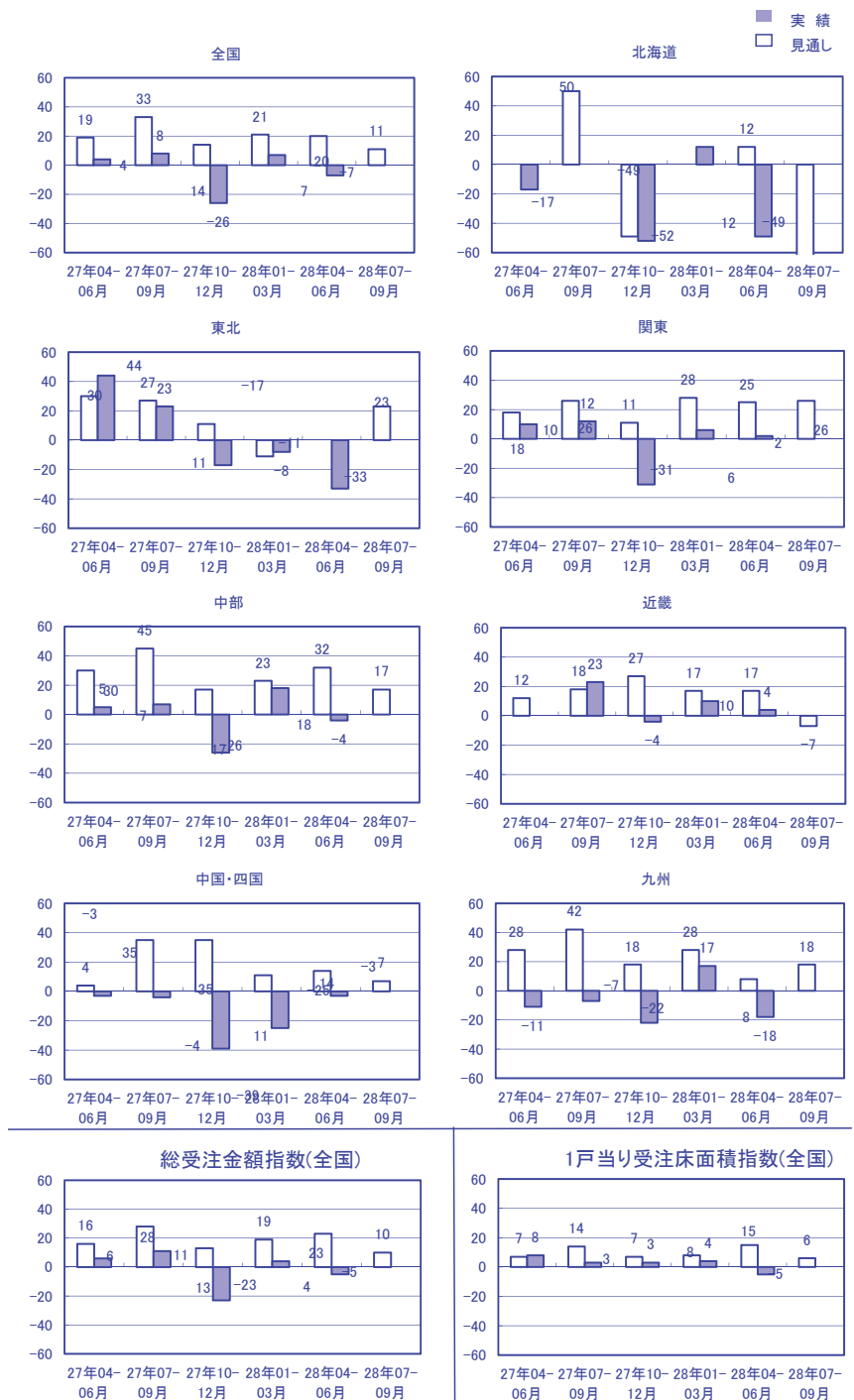
地域別の受注戸数の見通しは、関東(+26)、東北(+23)、九州(+

18)、中部(+17)、中国・四国が(+7)であるが、近畿は(△7)、北海道は(△74)となっている。

相続にからむ資産活用ニーズなど、全国的に今後の期待感はい依然大きい。

## 2. 一戸当り床面積(実績)の動向

平成28年4～6月の実績は、前四半期に予測した+15とは逆に△5となり、7四半期連続した床面積の増加が途切れた。(前四半期実績+4)。





地域別では、関東、中部、近畿、中国・四国で若干の床面積減少傾向の回答があった。

### 3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲

平成28年4～6月における、住宅会社側からみた賃貸住宅経営者の供給意欲度である。

全国では、『かなり強い・強い』が(25%→17%)に減少、『普通』は(53%→58%)に微増、『やや弱い・弱い』が(22%→25%)に微増と、賃貸住宅経営者の意欲度は下がったとみる現場の責任者が多かった。

地域別では、東北の『やや弱い・弱い』が(48%→27%)と回復、逆に、中部の『かなり強い・強い』が(33%→7%)となり、『やや弱い・弱い』が(14%→29%)、近畿の『かなり強い・強い』が(17%→0%)、などが顕著であった。

### 4. 低層賃貸住宅市場動向

#### (1) 見学会、イベント等への来場者数

平成28年4～6月の実績は、前四半期に比べて全国では、『増加』(16%→12%)と減り、『減少』は(16%→22%)となった。

地域別では、関東は前期なみ、中部と中国・四国の『増加』が対前四半期1/4となった。

#### (2) 全体の引き合い件数

平成28年4～6月の実績は、前四半期に比べて全国では、『増加』が(18%→14%)、『減少』は(17%→27%)となった。

地域別では、東北の『減少』が(26%→45%)、近畿の『減少』も(21%→43%)、中部、近畿、中国・四国エリアの『増加』がそれぞれ、(21%→0%)、(25%→14%)、(28%→13%)と全国的に引き合い件数が減少傾向の中、関東だけが微増となった。

#### (3) 低層賃貸住宅市場の空室率

平成28年4～6月の実績は、前四半期に比べて全国的に大きな変化はなかったが、熊本地震の影響により、九州だけが『増加』が(33%→9%)と大きく空室率が低下した。

#### (4) 金融機関の融資姿勢(積極性)

平成28年4～6月の実績は、前四半期に比べて全国すべてのエリアで『増加』が大きく増え、金融機関の融資姿勢に積極性がみられた。

## <委員会活動(7/16～8/15)>

### 【政策委員会】

- ◎成熟社会居住研究会 (7/21 17:00～18:30)  
(7/28 18:00～20:30)  
(8/1 10:00～11:00)

- ・WG会合 成熟社会居住研究会からの政策要望について
- ・会員各社のアンケート回答についての検討
- ・国交省ヒアリングについての評価、検討
- ・WG会合 成熟社会居住研究会からの政策要望について
- ・政策要望書項目絞り込み、まとめ作業
- ・政策要望書案とりまとめ

- ◎住宅ストック研究会 (7/27 13:30～15:00)

- ・各団体、各社より アンケート「提言案への意見調査等」についての報告と質疑
- ・藤村委員、勝野委員より 新築とストックの諸制度の比較について、報告と質疑
- ・浴野座長より 「住宅ストック活性化に向けての提言(案)」について説明、内容について検討。最終とりまとめは座長、副座長に一任。

- ◎住宅税制のあるべき姿を探る住宅政策勉強会

(8/2 16:00～17:30)

- ・第3回 講師：上智大学 経済学部  
中里 透 准教授
- ・テーマ：最近の経済社会情勢と住宅投資  
～消費増税・人口減少・マイナス金利～

- ◎住宅産業のあるべき姿検討WG

(8/8 17:00～18:30)

- ・住宅産業の課題抽出
- ・「いい家、いい街並み」事例検証

### 【専門委員会】

- ◎住宅税制・金融委員会 (7/19 10:00～11:30)

- ・経済対策要望事項について
- ・平成29年度税制改正要望事項について

- ◎建築規制合理化委員会WG

(7/19 15:00～17:00)

- ・防犯優良賃貸集合住宅認定事業についての説明(ベターリビング)
- ・増改築の手引き改訂状況について報告
- ・壁の防耐火仕様についての検討
- ・平成28年度規制合理化要望について審議

## ◎住宅性能向上委員会 (7/20 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
- ・住宅性能向上委員会、承認及び確認事項について
- ・SWG1 活動報告 (・7月13日「住宅生産者等SWG」報告・経産省向け政策要望 (ZEH) について他)
- ・SWG2 活動報告 (・中小工務店の省エネ適合住宅普及に係る促進計画の実施検討について・設備機器使用状況調査アンケート実施状況一次報告について他)
- ・第1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
- ・建築材料等判断基準 WG 報告 (他3委員会)

## ◎住生活向上委員会 SWG2

(7/21 10:00～12:00)

(7/26 13:30～16:00)

(8/4 14:00～17:00)

(8/10 10:00～16:00)

- ・中小工務店の省エネ適合住宅普及に係る促進計画の実施検討
- ・設備機器使用状況調査アンケート実施集計について
- ・建築物省エネ法に関する講習会用テキスト作成 (作業チーム)

## ◎住生活向上委員会 SWG1

(7/22 13:00～15:00)

- ・ZEH 支援事業の意見要望事項フォローに行いて
- ・住宅生産者等 SWG 会議概要について (土間床等の熱損失の評価方法)
- ・住宅生産者等 SWG (H28年5月26日) を受けての意見 (案) ※土間床等の熱損失以外

## ◎IoT 検討 PT (8/2 10:00～12:00)

- ・九州電力 制御対応についての説明及び質疑
- ・議事項目
  1. 前回議事録確認
  2. HEMS 普及 WG 報告
  3. HEMS 専門委員会 報告
  4. 平成28年度住団連政策提言について

5. その他 (①ZEH 支援事業及び緊急経済対策要望の経過報告、②中央イベントパネル展示内容案について)

## ◎クリーンウッド法 施行対策検討 WT 第1回

(8/2 13:30～15:30)

- ・クリーンウッド法 住宅生産者に係わる論点の確認
- ・現時点の行政の動向 (住宅生産課 木造住宅振興室)
- ・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 事務局 (住団連、木活協) 活動動向
- ・(一社) 日本建材・住宅設備産業協会の同法についての検討状況
- ・住宅生産事業者の供給体制・経路について
- ・今後のスケジュールについて

## ◎消費者制度検討委員会 (8/5 10:00～12:15)

- ・各委員、オブザーバーより消費者関連情報について、以下の取組みや事例報告

①積水化学工業 (株) / 川原委員より「IT化の取組みによるアフターサービスの強化」

②(一社) 日本2×4建築協会 / 玉野委員より「2×4 6階建て実大実験棟 HRT - Project6」

③(公財) CHORD / 原田オブより「平成28年熊本地震で被災した住宅の補修等に関する情報」

- ・匠総合法律事務所 / 秋野弁護士より「合法伐採木材等の流通及び利用の促進に関する法律」が住宅業界へ与える影響についてご講話、その後質疑、応答

## ◎住生活向上委員会 SWG1 拡大会議 (日本ガス協)

(8/9 10:00～12:00)

- ・WEB プログラムに関する課題共有と対応策の検討

## ◎環境行動分科会 (8/9 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わる住団連の対応状況について
- ・住宅産業の自主的環境行動計画 (第5版) 行動目標と考え方および現状に関するサマリー (案) について