

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成28年12月号 Vol.277



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>

「様々な時代の変化に向かって」

(一社)住宅生産団体連合会 理事 川井 正仁

[(一社)全国中小建築工事業団体連合会 専務理事]

全国中小建築工事業団体連合会(全建連)の川井でございます。3年半前に今の任に就いた時も「様々な時代の変化に向かって」というタイトルでご挨拶させていただいております。



全建連は、昭和46年に中小建築工事業者の経営支援と近代化また社会的地位の向上、担い手及び後継者の育成、福利厚生を目的として発足した連合会です。本年10月に『創立45周年記念式典』を開催いたしました。

時は確実に、着実に流れております。工務店の経営は今も大変厳しいものがあります。一戸建て住宅市場を棟数で見ると、ハウスメーカーは3割のシェア、7割を工務店が占めておりますが、近年様々な調査が色々行われておりますが、それによると新築住宅の着工件数は2020年度には約79万戸、2025年度には約67万戸、2030年度には約54万戸と減少が予測されております。また業界専門紙によると、年間受注棟数が20棟以上の工務店の数が約4000社から2000社以下に半減するという観測記事が出ております。このような環境の中で、工務店はじっと厳しい寒さに耐えただ春の来るのを待てばいいという訳にはいきません。工務店一社対応の限界を全建連と共に乗り越え、具体的なビジョンとストーリーを描かねばなりません。

全建連が抱える課題はいくつもあります。住生活基本法が登場し、量から質へ、ストック重視という新たな理念が導入され、更には耐震化の推進、国産材の利用、省エネ、高齢者へ対応、若年技能者の確

保・育成といった課題への対応、ゼロエネ住宅など時代の流れや要求に即応し得る意識の改革と実践が課題となっております。

その他に、戸建住宅に関しては、従来から推進している「地域木造優良住宅」を住宅保証機構(株)及び、(株)日本住宅保障検査機構との協力をもとに拡大をはかることです。次に工務店による長期優良住宅の着工率が5%程度の現実をどう解決していくか、大手ハウスメーカーがほぼ100%達成しているなか中小工務店の着工率をどう引き上げるかが喫緊の課題です。また「ZEH」に関する研究・開発チームを創り工務店への情報提供を開始する作業を始めております。中古住宅部門では多岐にわたるリフォームの在り方を検討しております。その中心となるのは、耐震リフォーム、省エネリフォームであり、両方一体化したものも考慮しております。設備関係商品もスマートハウス2点・3点・4点セットを揃え、また簡単なリフォーム工事に備え省エネ改修工事対象商品もピックアップし需要獲得の体制も整えております。

技術・技能部門に関しては、①全建連独自の技能競技大会の開催、②全国レベルの技能競技大会や技能五輪への協力(課題作成、競技員の派遣)③技能検定の協力等を行っており、講習会に関しては、木造建築物の組み立て等作業主任者講習会、増改築相談員講習会、また登録建築大工基幹技能者講習会実施機関として国土交通省より許可を受け講習会を実施しております。

全建連の現状をご報告することになってしまいましたが今後ともご支援ご協力お願い申し上げます。

最後になりましたが今年一年本当にお世話になりました。

来る平成29年も良い年でありますように!!!

◇「建築物省エネ法に関する講習会」

－外皮計算を必要としない仕様基準の解説を中心に－を各地で好評開催中！

住団連では、中小工務店様向けに省エネ住宅の理解を浸透させることを目的に「建築物省エネ法に関する講習会（※）」を実施しています。

講習内容は、住宅省エネ化の意義と建築物省エネ法等を解説するもので、特に、性能基準は紹介程度に留め、外皮計算をする事なく簡易に仕様を決定できる「仕様基準」の解説に重点を置きます。今まで、省エネ住宅の施工を十分に理解出来ていない工務店様が、仕様基準を理解し、具体的な商材を自ら選択する事が出来るようになるレベルまで誘導することを目的としており、特に開口部については、一般的な建材名称だけでなく、具体的な商材名の情報も提供します。

また、講習会の会場運営は、(一社)日本木造住宅産業協会、(一社)日本ツーバイフォー建築協会、(一社)全国中小建築工事業団体連合会が持ち回りで開催いたしますが、内容については、どこの講習会も同じ内容で、住団連傘下団体の会員工務店の皆様は、ご都合の良い会場で、ご受講いただけます。

講習会開催期間も残り半分となりましたが、開催会場によっては、まだ受講申し込みが出来ますので、各団体にお問い合わせください。

※住宅市場整備推進等事業（省エネ住宅・建築物の整備に向けた体制整備）平成28年度 中小工務店への講習会及び適合証明サポート支援事業の採択を受け実施しています。
平成28年12月1日 性能向上委員会 事務局

仕様基準を活用して省エネ基準適合義務化へ対応！

建築物省エネ法 に関する講習会のご案内

趣 旨

政府が策定したエネルギー基本計画では、2020年までに新築住宅・建築物について段階的に省エネルギー基準への適合を義務化するとしております。

今般、当団体では、省エネ基準適合義務化に向けた準備を円滑にすすめていただくため、平成28年4月に施行された「建築物省エネ法」に関する講習会を企画いたしました。

講習会では、住宅省エネ化の意義と建築物省エネ法等の解説をする予定ですが、性能基準については概要の説明に留め、開口部比率等を計算することなく簡易に仕様を決定できる「仕様基準」の解説に重点を置きます。

日頃、省エネ住宅が良くわからないと感じになっている工務店様には、今回の講習会を通じて仕様基準への理解を深めていただけるものと存じます。特に開口部の項目では、各地域区分に応じた建材を自ら選択できるよう具体的な商品名についても情報を提供いたします。工務店・設計事務所の方を中心に、皆様の積極的なご参加をお待ち申し上げます。

【対象者】 工務店・設計事務所など住宅の設計・施工に携わる方

【会場】 全国19会場（北海道から宮崎県まで）

【期間】 平成28年10月～平成29年2月

【参加費】 無 料（参加者には講習会テキスト・小冊子を差し上げます）

【定員】 30～80名（会場により異なります）

※定員になり次第締め切らせていただきます

【申込期間】 各会場につき、申込み締め切りは開催1週間前とさせていただきます

【講習内容】 ①住宅の省エネルギー化について ②建築物省エネ法について

③省エネ住宅の税制等メリットについて

【講習時間】 2時間（受付開始は30分前） ※開催時間帯は会場により異なります

【主催】 一般社団法人 住宅生産団体連合会

【幹事団体】 一般社団法人 全国中小建築工事業団体連合会（全建連）

一般社団法人 日本木造住宅産業協会（木住協）

一般社団法人 日本ツーバイフォー建築協会（2×4協）

ハウスプラス住宅保証株式会社（ハウスP）



講習会会場

(平成28年10月～平成29年2月)

番号	日時	開催地 (幹事団体)	会場・住所・電話	定員	番号	日時	開催地 (幹事団体)	会場・住所・電話	定員
1	10月12日(水) 17:00～19:00	神奈川 (2×4協)	すTKP横浜ビジネスセンター 6階会議室 横浜市神奈川区鶴屋町3-30-8S Yビル	50名	11	12月6日(火) 17:00～19:00	静岡 (2×4協)	ふしみや貸会議室 905号室 静岡市葵区興隆町2丁目3-1	30名
2	10月21日(金) 17:30～19:30	東京1 (木住協)	(一社)日本木造住宅産業協会(本部) 港区六本 1-7-27 全特六本ビル WEST 棟6階	80名	12	12月13日(火) 17:00～19:00	広島 (2×4協)	広島YMCA国際文化センター 本館407号室 広島市中区八丁堀7-11	40名
3	10月26日(水) 17:00～19:00	仙台 (2×4協)	駅前のぞみビル 5階会議室 仙台市青葉区中央3丁目6番22号	60名	13	12月15日(木) 17:00～19:00	宮崎 (2×4協)	KITENビル8階 コンベンションホール大会議室1/3 宮崎市錦町1番10号	40名
4	11月11日(金) 17:30～19:30	大阪1 (木住協)	TKP ガーデンシティ大阪梅田カンファレンスルームB1A 大阪市福島区福島5-4-21 TKP ゲートタワービル	60名	14	1月13日(金) 16:00～18:00	松山 (木住協)	プログレッソパーク 松山市湊町4-3-10	50名
5	11月17日(水) 13:30～15:30	金沢 (全建連)	金沢勤労者プラザ 金沢市北江江3-2-20	40名	15	1月20日(金) 17:00～19:00	盛岡 (2×4協)	マリオス 187号室 盛岡市盛岡駅西通2-9-1	40名
6	11月22日(火) 16:30～18:30	福岡 (木住協)	TKP ガーデンシティ 博多新幹線口 4-A 福岡市博多区博多駅中央街5-14 福さ屋本社ビル	40名	16	1月24日(火) 14:00～16:00	宇都宮 (全建連)	とちぎ福祉プラザ 第1研修室 栃木県宇都宮市若草1丁目10番6号	60名
7	11月26日(土) 14:00～16:00	秋田 (全建連)	秋田県青少年交流センター 秋田市寺内神屋敷3-1	80名	17	1月24日(火) 16:30～18:30	名古屋2 (木住協)	TKP ガーデンシティ PREMIUM 名古屋駅前 ホール13D 名古屋市中村区名駅3-26-8 KDX 名古屋駅前ビル13F	60名
8	11月29日(火) 15:00～17:00	東京2 (全建連)	建設国保会館 中央区日本橋稲崎町12番4号	50名	18	2月3日(金) 15:00～17:00	東京3 (全建連)	建設国保会館 中央区日本橋稲崎町12番4号	50名
9	11月29日(火) 17:00～19:00	札幌 (2×4協)	北海道建設会館 札幌市中央区北4条西3丁目1番地	80名	19	2月7日(火) 17:00～19:00	大阪2 (2×4協)	マイドームおおさか 第6会議室 大阪市中央区本町橋2番5号	60名
10	12月2日(金) 14:00～16:00	名古屋1 (全建連)	全労済愛知県本部会館(アピタン) 名古屋市熱田区金山町1-12-7	80名					

所属団体に問わず、ご都合のよい日程にご参加下さい。

◇「2016 IHAダーバン（南アフリカ） 中間総会参加報告」

(10月30日～11月5日)



南アフリカ（ダーバン）にて開催された「IHA（国際住宅協会）中間総会」に、国際交流委員会の能勢委員長を始めとする総勢6名にて出席してまいりました。IHAには、住宅税制、環境対策等住宅業界がかかえている問題を解決するために必要な海外情報の収集と共に、住宅対策、住宅文化等について幅広く海外の住宅産業界の代表と意見交換を行うため加入しております。

今回の会議におきましては、我々日本から「住宅市場の現状報告」、「住宅のエネルギー効率」、「2017 IHA 東京中間総会に向けて」のプレゼンテーションを行い、その他の議題（BIM、社会住宅、偽造及び非適合建築資材について等）につきましても参加国と活発な議論を交わすことが出来ました。

国際交流委員会では、4月からWGを立ち上げ、IHAの総会や中間総会における発言力の向上を図るための準備を行ってまいりました。その成果もあり、会議では一定の存在感をアピール出来たと思っておりますので、今後の総会そして中間総会に繋げていきたいと思っております。

来年11月に開催される東京中間総会まで残すところ1年を切りました。今後も皆様方のご協力を宜しくお願い申し上げます。

※今回参加国（14か国）：オーストラリア、カナダ、日本、ナミビア、ナイジェリア、ノルウェー、ペルー、南アフリカ、タンザニア、ガンビア、米国、ウガンダ、ザンビア、ジンバブエ



◇平成28年度第3回「住宅業況調査報告」

- 調査期間 平成28年10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 385事業所
低層賃貸住宅 175事業所

「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7～9月の受注実績は、4～6月（以下、前四半期）の実績に対して、全国で

総受注棟数 +9ポイント、総受注金額 +10ポイント

と前四半期から増加しプラスを継続した。総受注棟数は前四半期予測（+18）には及ばなかったが、総受注金額は予測（+8）を上回った。

（前四半期の実績は、総受注棟数 +4、総受注金額 +3）。

地域別の受注棟数実績では、九州が（+27）と3期連続大きな伸びを継続し、北海道（+8）、関東（+12）、中部（+7）、近畿（+6）が微増、中国・四国は（△9）と3期ぶりにマイナスとなり、東北は、2期連続のマイナスとなった（△1）。

【2】見通し

平成28年10～12月の見通しは、7～9月度実績に対して、全国では

総受注棟数 +3ポイント、総受注金額 +2ポイント

と低めながら成長予測である。

地域別の総受注棟数の見通しでは、好調を続ける九州がマイナス予測（△4）となり、中部も（△1）と予測している。他のエリアのプラス予測も低めとなっている。北海道（+4）、関東（+5）、近畿（+7）、中国・四国（+2）。

棟数見通しの数値は4四半期連続下がっている。

2. 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7～9月の総受注棟数に占める、建替物件の割合である。

アンケート回答集計では、全国で『50%以上』が（19%→13%）に減少、『40%未満』は（62%→65%）と微増し、全国データでは建て替え率が若干減少した。

地域別では、北海道における『40%未満』が（100%）、九州『50%以上』が（14%→0%）などの減少が顕著であった。

3. 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 7～9 月の実績は、前四半期に比べて全国では、『増加』が（23%→14%）に微減、『減少』は（29%→40%）となり、前四半期から連続して減少した。

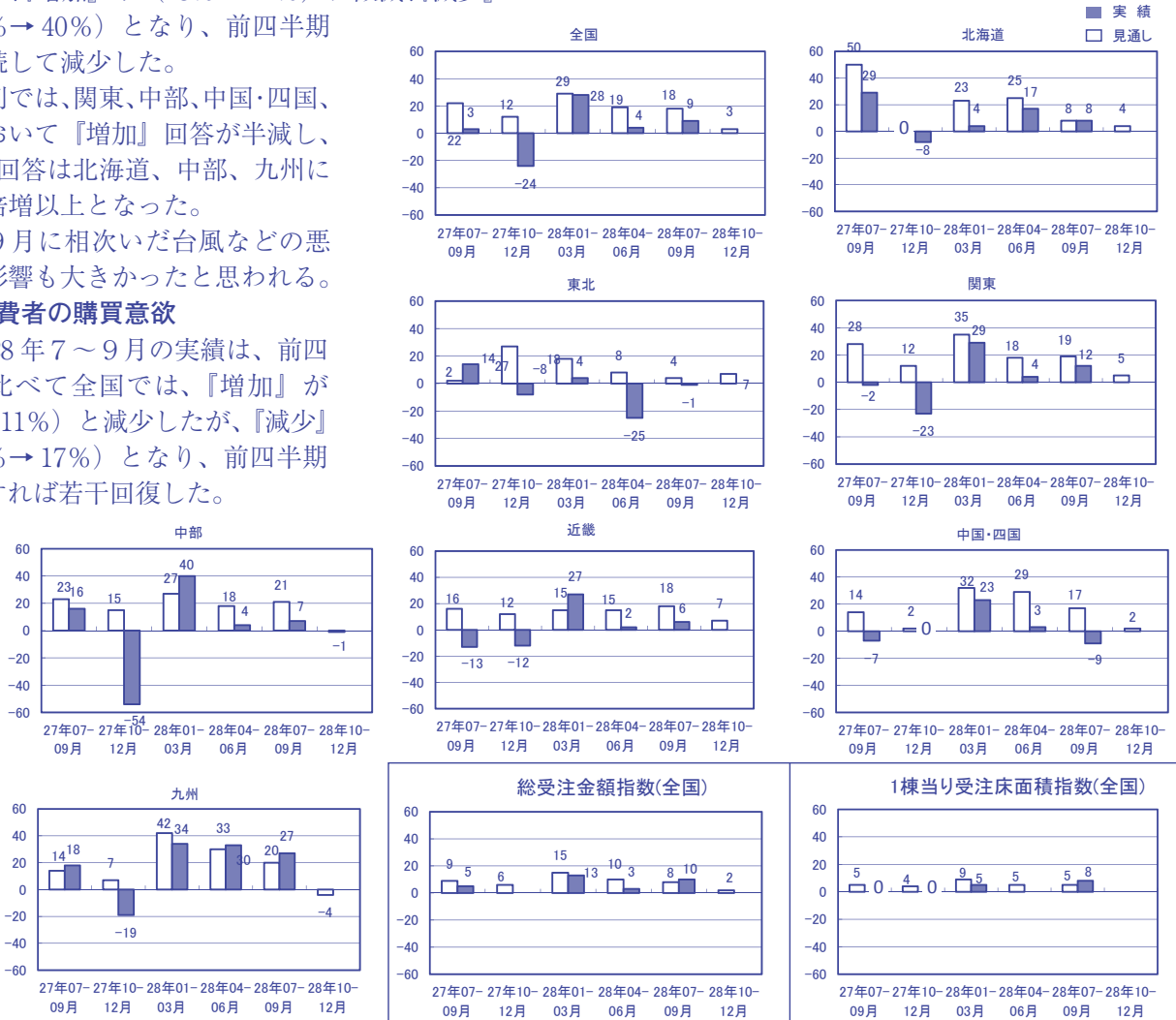
地域別では、関東、中部、中国・四国、九州において『増加』回答が半減し、『減少』回答は北海道、中部、九州において倍増以上となった。

8、9 月に相次いだ台風などの悪天候の影響も大きかったと思われる。

(2) 消費者の購買意欲

平成 28 年 7～9 月の実績は、前四半期に比べて全国では、『増加』が（18%→11%）と減少したが、『減少』も（22%→17%）となり、前四半期と比較すれば若干回復した。

地域別でも、『増加』に関してはばらつきが多いが、『減少』に関しては、九州以外の全エリアで減少した。九州の『増加』（55%→8%）が顕著な変化であった。



「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 7～9 月の受注実績は、4～6 月（以下、前四半期）の実績に比べて、全国で総受注戸数は +8 ポイント、総受注金額は +9 ポイント

と、いずれも前回調査時のマイナスからプラスに転じた。前四半期に予測されたポイントは、総受注戸数は +11、総受注金額が +10 とほぼ同数であった。（四半期の実績は、総受注戸数 △7、総受注金額 △5）。

地域別の受注棟数実績では、北海道、中部、中国・四国、九州は前回調査時のマイナスから回復し、関東は 3 四半期連続の増加であった。東北は（△13）と 4 四半期連続の減少、近畿は（△23）と

大きく落ち込んだ。

【2】見通し

平成 28 年 10～12 月の見通しは、7～9 月の実績に比べ、全国では総受注戸数 +6 ポイント、総受注金額 +13 ポイント

となっているが、棟数見通しの数値は 4 四半期連続減少傾向にある。

地域別の受注戸数の見通しは、近畿が（△3）と前回同様マイナス見通しのほか、東北、関東、中部の見通しもプラスながら、前回 7 月調査時の見通しに比べ数字を大きく下げている。中国・四国、九州の見通しは前回調査時を上回っている。受注金額の見通しに関しては、（+13）と変わらずの大型化、高級化を示しているが、この傾向は関東に関して特に色濃い。

2. 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7～9月の実績は、前四半期に比べて全国では、『増加』が(12%→14%)、『減少』が(22%→18%)と大きな変化は見られなかったが、地域別では、東北、関東、中国・四国で減少、逆に中部、九州では来場者数は大きく増加した。

(2) 低層賃貸住宅経営者の供給意欲

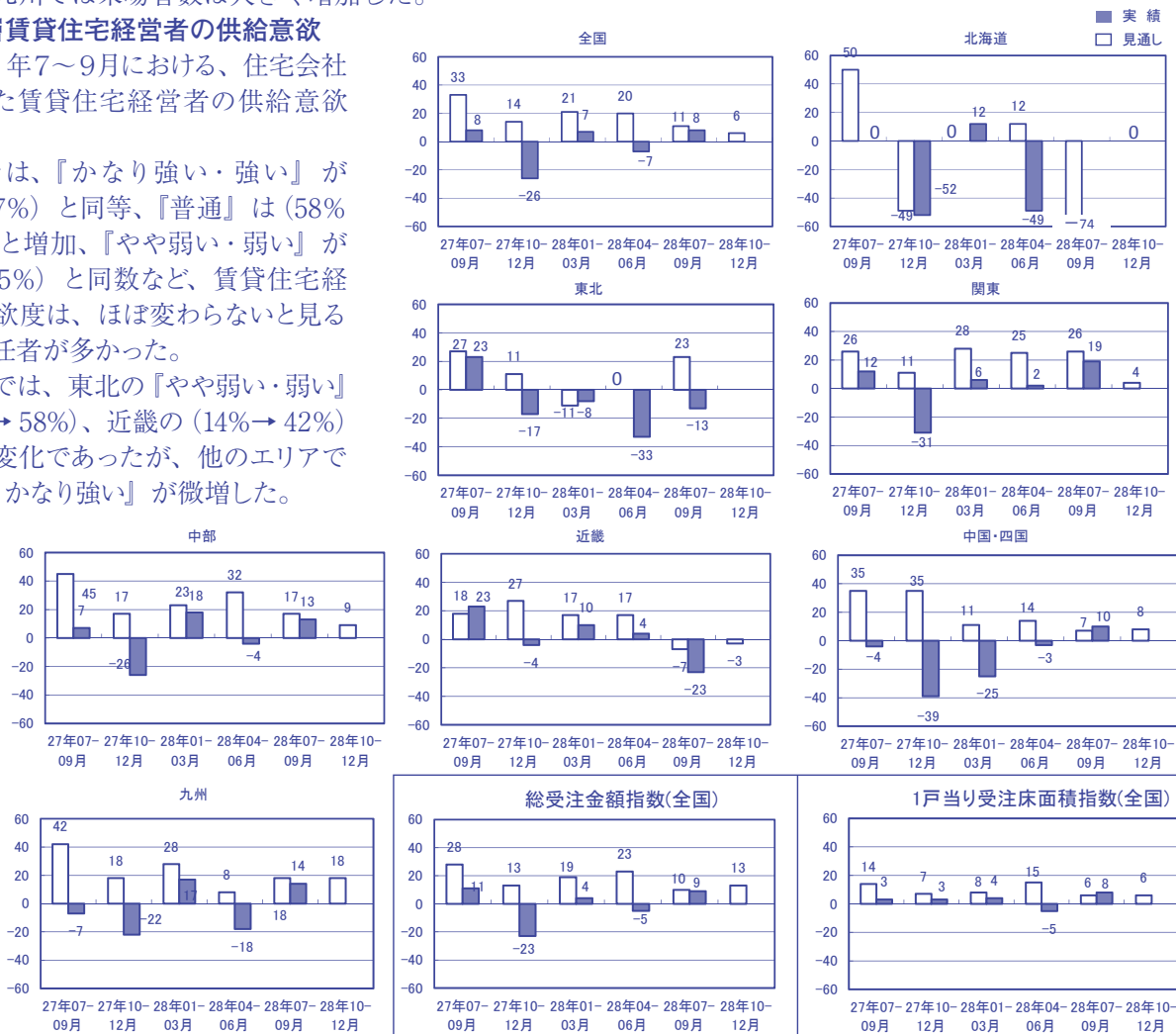
平成28年7～9月における、住宅会社側からみた賃貸住宅経営者の供給意欲度である。

全国では、『かなり強い・強い』が(16%→17%)と同等、『普通』は(58%→58%)と増加、『やや弱い・弱い』が(25%→25%)と同数など、賃貸住宅経営者の意欲度は、ほぼ変わらないと見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(27%→58%)、近畿の(14%→42%)が顕著な変化であったが、他のエリアでは『強い・かなり強い』が微増した。

(3) 金融機関の融資姿勢(積極性)

平成28年7～9月の実績は、前四半期に比べて全国では、『増加』が(41%→37%)、『減少』は(8%→3%)であった。中国・四国以外の全エリアで『増加』が減少したが、『減少』も全エリアで減少する結果となった。



◇第6回「住宅政策勉強会」開催

住宅税制の抜本的見直しに向けた政策提言力を強化するために、住宅に関連する諸分野の識者を招いて定期的に勉強会を実施しています。

今年度第6回は11月18日(金)、日本大学経済学部山崎福寿教授を講師にお招きし、「相続税の問題点と空き家に及ぼす影響」をテーマにご講演いただきました。

都市経済学の専門家としての視点から、相続税が未利用地や空き家を増やしているメカニズムを示され、良質な賃貸住宅が供給されていないことの要因とも指摘。税制上土地を金融資産と同等に評価することにより、土地の供給増、地価の低下、土地の有

効利用につながり、若年層が住宅を購入しやすくなる。さらには良質な賃貸住宅供給増、高齢者向け住宅の需要増をもたらすと解説されました。相続税と消費税の二重課税の問題にも触れ、建物に対する固定資産税は撤廃すべきとの持論についても展開されました。

今後も概ね月1回の頻度で開催してまいります。



< 委員会活動 (10/16 ~ 11/15) >

【運営委員会】

(審議事項)

1. 専門委員会委員の推薦に関する件
2. 会員資格に関する件

(報告事項)

1. 平成 29 年度税制改正要望状況について
2. 第 12 回「家やまの絵本」コンクールの実施報告について
3. 「住団連の社会保険加入促進計画」の改訂について
4. クリーンウッド法 省令の内容について
5. IHA 中間総会 (南アフリカ) 出席の報告について
6. 第 28 回住生活月間中央イベント実施報告について
7. 平成 28 年度建築規制合理化要望案について
8. 建築物省エネ法講習会実施中間報告について

【政策委員会】

◎住宅税制のあるべき姿を探る住宅政策勉強会

10/21 (16:00 ~ 17:30)

- ・第5回 講師：専修大学商学部 瀬下博之教授
- ・テーマ：日本の既存住宅市場の低迷原因を考える

◎住生活産業ビジョン WG 10/24 (17:00 ~ 18:30)

- ・我が国の住宅が抱える将来に向けての課題と対応について議論

・「2030 年の住宅市場」野村総合研究所の資料を参照

◎住宅ストック研究会 11/4 (15:00 ~ 16:30)

- ・「課題・アイデア・データ有無の項目別分類表」により、課題を改めて4項目に集約し直す
- ・既存調査を「住宅ストック研究会アンケート調査に関するデータ整理」として再整理
- ・浴野座長より、今年度下期実施する予定のアンケート「調査項目(案)」について」提案
- ・上記承認を得るとともに、アンケート調査票の作成、同集計をする合計7名の WG を立ち上げる

【専門委員会】

◎建築規制合理化委員会 10/19 (15:00 ~ 17:00)

- ・平成 28 年度第 2 回建築規制合理化委員会 京都大学大学院工学研究科古阪秀三教授による講演会、及び意見交換会を開催
- 演題：歴史的変容の時代における建設活動と建築法・制度の関わり

1. 制度を揺るがす事件・事故による建設活動の変化
2. 変容の時代における建設活動と法制度の関わり

◎建築規制合理化委員会 WG 10/25 (13:00 ~ 15:00)

- ・平成 28 年度第 7 回建築規制合理化委員会 WG
- ・平成 28 年度規制合理化要望案についての審議
- ・壁の表面材の耐火構造に関する要望について (検討会報告)
- ・建設産業政策会議 (10/11 第 1 回) 開催報告

◎住宅性能向上委員会 10/26 (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

 1. SWG1 活動報告

外皮基準検討WG・設備込基準検討WG合

同「住宅生産者等SWG」について他

2. SWG2 活動報告

建築物省エネ法に関する講習会実施について

- ・その他委員会報告・確認報告事項

 1. 省エネ小委員会報告
 2. 住宅における良好な温熱環境実現研究委員会 第2回温熱環境研究部会他

◎住宅性能向上委員会 WG 1 10/27 (10:00 ~ 12:00)

- ・外皮基準検討WG
- ・設備込基準検討WG合同「住宅生産者等SWG」について
- ・建築物省エネ法の一部施行に伴う関係政令の整備等の政令案パブコメ対応について
- ・建築物省エネ法の一部施行に伴う住宅事業建築主基準について
- ・Web プログラムにおけるコージェネ機器選択に関する対応について
- ・建築物省エネ法に基づく届け出について

◎住宅性能向上委員会 WG 2 11/1 (10:00 ~ 11:00)

- ・建築物省エネ法に関する講習会実施状況について
- ・運営に係る費用処理について
- ・来年度同講習会パート2の計画検討について

◎工事 CS・安全委員会 11/4 (15:00 ~ 17:00)

- ・安全衛生委員会と産業医の関係について
- ・建設キャリアアップシステムの進捗状況について
- ・第 1 回墜落防止用の個人用保護具に関する規制のあり方に関する検討会について
- ・厚生労働省 基発 1012 第 2 号 平成 28 年 10 月 12 日 安全衛生教育の推進について
- ・建設現場の危険源の定義・分類について

◎基礎・地盤技術検討 WG 11/10 (13:30 ~ 16:00)

- ・平成 28 年度第 4 回基礎・地盤技術検討 WG
- ・液状化手引き説明会の今年度下期開催計画について審議
- ・総合土木研究所発行「基礎工」2017 年 4 月号掲載記事の執筆について
- ・熊本地震による住宅地盤被災者および地盤品質判定士の支援について

◎環境行動分科会 11/14 (10:00 ~ 11:30)

- ・地球温暖化対策 パリ協定の発効について
- ・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
- ・プレハブ建築協会 エコアクション 2020 中間見直しについて

◎消費者制度検討委員会 11/14 (10:00 ~ 12:00)

- ・下濱委員より「パナホーム・総合相談窓口機能の強化」と題して事例報告
- ・浴野委員より「弊社アフター部門の取り組み概要」と題して自社事例報告
- ・信楽委員よりトピックス報告「(略)「自分で点検! ハンドブック」 試行検証結果」
- ・坂田委員よりトピックス報告「『木の家・こんな家に住みたい』 作文コンクール」
- ・秋野弁護士よりご講話「2016 年の住宅・建築・土木・設計・不動産業界の法的課題」