

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成29年8月号 Vol.285



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>

局長新任挨拶

国土交通省 住宅局長 伊藤 明子

この度、住宅局長に就任しました伊藤です。就任にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

貴連合会におかれましては、住宅生産・供給に共通する課題に関する調査研究や政策提言等を通じて、住宅・住環境の質の向上に貢献してこられたことに深く敬意を表します。



さて、住宅は、国民生活を支える基盤であるとともに、住宅投資は経済波及効果が大きく、内需の柱として、その果たす役割は重要です。

一方、我が国は、少子高齢化・人口減少の急速な進展という構造的な転換点を迎えており、世帯数についても、2020年には減少に転じ、これにより空き家のさらなる増加が見込まれます。

こうした社会経済情勢の変化を踏まえ、今後、住宅政策を進めるに当たっては、新築の住宅着工だけでなく、リフォームを含めた市場全体を投資額によって把握・評価するとともに、住宅の「価値」について、安全性・快適性といった「住んでいるときの価値」に加え、「売る・貸す」ことを見据えた、「資産としての価値」を高めていくことが重要です。

このため、質の高い新築住宅の供給と併せ、既存住宅のリフォームや流通の活性化に向け、長期優良住宅など、耐震性や耐久性に優れ、地球環境への負荷低減やヒートショックの予防に資する省エネ性能の高い住宅の普及に取り組むとともに、インスペクションや瑕疵担保保険等の活用により、良質な既存住宅が資産として適正に評価され、安心して取引



10月は住生活月間

される環境の整備を進めて参ります。さらに、現在、地域の課題となっている空き家についても、除却すべきものは除却するとともに、既存住宅の更なる利活用により、発生防止を図って参ります。

また、他の分野と連携して対応する必要があることも増えています。例えば、福祉との連携など、これまでの「ハコとしての住宅」から、「暮らしの場としての住宅」へと変化しており、「住宅+ α 」のサービスが重要となります。

このため、関係省庁とも連携し、サービス付き高齢者向け住宅の整備や、空き家・民間賃貸住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度の取組を進めて参ります。また、IoT技術等を活用し、健康管理・セキュリティサービス等を提供する次世代住宅の普及など、住生活に関連する新しいビジネス市場の創出・拡大も図って参ります。

こうした取組に加え、若年・子育て世帯が安心して暮らすことができる住環境の整備、住生活産業の担い手の確保・育成、まちづくりとの連携等を通じた住宅地の魅力の維持・向上、防災・減災対策等も進めて参ります。

貴連合会におかれましては、これらの施策について、これまで以上にご理解、ご支援いただくとともに、今後見込まれる社会経済の変化の中で国民一人ひとりが豊かさを実感できる住生活が実現できるよう、会員企業の皆様ともども、一層の積極的な取組を頂きますよう、お願い申し上げます。

最後に、貴連合会及び会員各位の更なるご発展と、皆様の益々のご健勝、ご活躍を祈念いたしまして、私の就任の挨拶とさせていただきます。

ごあいさつ

国土交通省 大臣官房審議官（住宅局担当） 真鍋 純

去る7月7日付けで大臣官房審議官（住宅局担当）を拝命し、主として建築行政の分野を担当することとなりました真鍋です。よろしくお願ひ申し上げます。

住宅生産団体連合会の皆様には、平素より、住生活の質向上に向けご尽力を賜り、厚く御礼を申し上げます。

度重なる大規模な地震や水害の発生が示すように、わが国は、自然災害に対して極めて脆弱な国土の上であり、大規模災害に備え、安全な住宅・建築物の整備やまちづくりが喫緊の課題です。このため、住宅・建築物の耐震診断・改修や、密集市街地の整備、老朽化マンションの建替え円滑化等による防災・減災対策を促進することが急務です。

熊本地震における被害の状況を踏まえ、平成12年以前に建築された新耐震基準による木造住宅について、耐震性能に関する効率的な検証方法を取りまとめ、去る5月に公表いたしました。今後、この検証方法の普及を含め、各種支援策の活用により住宅・建築物の耐震性の確保を促進するための取り組みを加速してまいります。

また、6月に閣議決定された「骨太の方針2017」及び「未来投資戦略2017」において、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化、IoT技術等を活用した次世代住宅の普及の促進による新たな住生活サービス市場の創出、ZEHをはじめとする住宅の省エネ化の推進等が位置づけられました。

来年4月施行予定の改正宅地建物取引業法により、既存住宅を対象とするインスペクションについての情報提供が的確かつ確実に行われるよう、法施行までに必要な体制整備を図るため、万全を期してまいります。

本年4月から建築物省エネ法が全面施行され、大



規模な建築物に対する省エネ基準への適合義務化が開始されたところですが、引き続き、新築に加えて既存住宅・建築物の省エネ化をはじめとする住宅・建築物の質向上に対する支援策を実施してまいります。

加えて、先の通常国会で成立した「住宅宿泊事業法」において、民泊サービス需要の高まりに対応しつつ、災害発生時における宿泊者の円滑な避難を確保するための措置を位置づけることとしており、今後、細部を決定し、早期の施行を期して参ります。

さらに、人口減少、少子高齢化が進展する中、特に地方都市においては、厳しい財政制約等の下で、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者をはじめ地域住民が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携したコンパクトなまちづくりを推進することが必要と考えられます。老朽化した住宅団地の再生も大きなテーマです。

こうした多様な課題に対応する上で、住団連の皆様のご理解とご協力が不可欠であることは言うまでもありません。住団連と国土交通省との連携により、我が国の住生活の質の向上が着実に進展することとあわせて、会員各位のさらなるご発展を祈念いたしまして私の挨拶とさせていただきます。

ごあいさつ

国土交通省 大臣官房審議官（住宅局担当） 山口 敏彦

7月7日付けで大臣官房審議官（住宅局担当）を拝命した山口でございます。主に住宅行政の分野を担当いたします。よろしく願いいたします。



住宅生産団体連合会の皆様には、日頃、住宅行政の推進に多大なるご協力を頂いており、厚く御礼を申し上げます。

まず、平成23年の東日本大震災、昨年の熊本地震及び本年7月の九州北部豪雨等の自然災害については、被災者の住まいの確保、生活再建を早期に実現することが求められております。国土交通省では、応急的な住まいの確保、災害公営住宅の整備等の取組を進めてまいります。貴連合会の会員の皆様においても、被災者の自宅再建等へ積極的にご協力いただけるようお願いいたします。

さて、我が国の住生活を取り巻く環境は大きく変化し、現在は、人口減少、少子高齢化、空き家の増加など様々な課題が顕在化しております。

若年・子育て世帯が安心して暮らせる住まいを提供するため、今年度、地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、子育て支援や地域活性化の観点から住宅取得を支援するフラット35子育て支援型・地域連携型を創設したところであり、制度の活用を促進するとともに、UR賃貸住宅の積極的な活用等に取り組んでまいります。

また、高齢者の居住の安定を図るため、「高齢者住まい法」に基づくサービス付き高齢者向け住宅の供給を引き続き支援するとともに、スマートウェルネス住宅・シティの実現に向けて取り組んでまいります。

空き家については、平成25年に全国で約820万戸となり、今後、さらなる増加が見込まれます。6月に閣議決定された「骨太の方針2017」及び「未

来投資戦略2017」においては、官民連携による空き家・空き地の流通・利活用等を促進するための空き家等の活用・管理・除却への支援等の施策が位置づけられています。

平成27年に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、市区町村による空き家対策を着実に進めるとともに、補助を通じて地方公共団体の空き家の除却や活用を支援してまいります。

また、空き家・空き室を活用しつつ、高齢者や子育て世帯、低所得者など住宅の確保に特に配慮を要する方々の居住の安定を図るため、先の通常国会において住宅セーフティネット法を改正し、民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度や家賃債務保証の円滑化等を内容とする新たな住宅セーフティネット制度を創設しました。今後、円滑な法施行にむけて取り組みます。さらに、若年・子育て世帯が、安心して空き家などの既存の民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう、適正に家賃債務保証を行う業者を登録する制度を、今年秋を目途に創設することとしています。

これらの施策を着実に推進し、国民一人ひとりが真に豊かさを実感でき、安全で魅力ある住生活が実現できるよう、住宅生産団体連合会の皆様方と十分な意見交換をしながら、連携を進めてまいりたいと考えておりますので、ご協力方よろしく願いいたします。

結びに、住宅生産団体連合会のさらなるご発展と、会員の皆様方のますますのご健勝、ご活躍を祈念いたしまして、私の挨拶とさせていただきます。

◇平成 30 年度住宅土地関連予算・ 税制改正要望

I 住宅税制の抜本的見直しに向けた検討

現行住宅税制は、戦後復興期に形作られた枠組みを基に、時々の経済情勢等を反映して様々な特例措置が導入され、さらに消費税が上乘せされる形まで今日に至っている。住宅の取得・保有・譲渡の各段階で行われる多岐多重の課税は、国民生活の基盤である住宅の取得を困難にし、円滑な流通を阻害する大きな要因となっている。特に消費税率の引き上げによる住宅取得時の過重な税負担は、多くの国民にとって耐え難い水準に達している。このため、持家の住宅着工は消費税率引き上げ後の大きな落ち込みから回復できない状況が続いており、消費税率再引き上げによる壊滅的な打撃が危惧される状況にある。

住宅ストックが世帯数を大きく超え、大量の空き家が発生しているとはいえ、既存住宅ストックの中には耐震性や断熱性等が不十分なものが数多く含まれており、建替えや改修により住宅ストック全体の質を高めていくとともに、適切な維持管理により質を維持していくことが重要である。

また、住宅は環境問題、高齢化問題、地方創生、経済再生等の我が国が直面する様々な課題の解決に際して大きな役割を担うものであり、民間住宅投資をこれらの課題の解決に資する良質なストックの整備に誘導することが重要である。

これらのことから、国が目指す『良い住宅を作って、適切に維持管理し、長く使う』という本格的ストック型社会の実現に向け、消費税の恒久的な負担軽減も含め住宅税制を抜本的に見直す必要がある。消費税率再引き上げの延期によって生じた時間を有効に活用し、住宅税制をストック型社会に相応しいものへと抜本的に見直すための検討を早急に行われたい。

II 3省連携による住宅の省 CO2 化の推進

我が国は、パリ協定に基づき「温室効果ガス排出量を 2030 年度までに 2013 年度比 26%削減」という目標を掲げ、この国際公約の達成には家庭部門における温室効果ガス排出量を 39.3%削減する必要がある。

政府は「地球温暖化対策計画（H28.5 閣議決定）」に従って ZEH の推進、既存住宅の断熱改修、機器の省エネ化等の対策を進めているが、例えば昨年度の新設住宅に占める ZEH の割合は僅か 3.5%であり、「エネルギー基本計画（H26.4 閣議決定）」に掲げる「2030 年までに新築住宅の平均で ZEH を実現」には程遠い状況にある。

このため、関係 3 省（国土交通省・経済産業省・環境省）が連携して補助・税制・規制等の政策手段を総動員し、国家プロジェクトとして ZEH 等の高度な省 CO2 住宅ストックの整備や既存住宅ストックの省 CO2 化リフォーム等の対策を推進されたい。

補助 住宅の省 CO2 化推進に係る補助制度の充実・強化

【補助対象事業】

- ① ZEH 等の高度な省 CO2 住宅の整備
- ② 既存住宅の省 CO2 化リフォーム
- ③ 既存住宅への省エネ設備機器等の設置

【補助制度のイメージ】

- ① 整備費用等を踏まえた適切な補助額の設定
- ② 温室効果ガス排出量削減目標の達成に必要な予算額の確保
- ③ 民間の住宅投資行動に対応した柔軟な制度運用
 - (ア)補助要件を満たす住宅整備等への確実な補助
 - (イ)年度を跨ぐ建設工事の容認
 - (ウ)補助申請の随時受付
- ④ 簡易な補助申請手続き（ワンストップ、申請図書の簡易化等）

税制 より高度な省 CO2 性能を有する住宅整備を誘導する税制の創設

住宅の省 CO2 性能のレベルに応じて優遇内容を段階化する等、より高度な省 CO2 住宅の整備に対しインセンティブとなる税制を創設されたい。

税制 認定低炭素住宅に係る登録免許税の特例措置の延長

- 所有権保存登記に係る税率を 0.1%（本則 0.4%）に軽減
- 所有権移転登記に係る税率を 0.1%（本則 2%）に軽減

Ⅲ 住宅取得環境の整備

長期的な所得低下、消費税負担や社会保険料負担の増大等を背景に、国民の住宅取得能力が低下していることを踏まえ、住宅取得に係る以下の税制上の特例措置を延長されたい。

税制 新築住宅に係る固定資産税の特例措置の延長

- 3年間（中高層耐火は5年間）1/2に減額

税制 住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の特例措置の延長

- 住宅及び宅地に係る不動産取得税の税率を3%（本則4%）に軽減
- 宅地に係る不動産取得税の課税標準を1/2に軽減

税制 宅建業者が取扱う新築住宅の取得日に係る特例措置の延長

- 不動産取得税に係る新築住宅のみなし取得時期を新築後1年（本則6ヶ月）に延長

Ⅳ 住宅、住環境及び住生活の向上

良質な住宅の整備や既存住宅ストックの改善、高齢者の住まいの確保、住宅地の質や安全性の向上、IOTをはじめとする先端技術の活用による住宅機能や住生活サービスの新たな展開等の取り組みにより、住宅、住宅地及び住生活の向上を図るため、以下の対策を推進されたい。

補助 長期優良住宅化リフォーム推進事業の継続

既存ストックの質の向上を図るとともに、所得の伸び悩み等により住宅取得能力が低下している若年世帯が良質な住宅を取得しやすい環境を整備するために、本事業を継続されたい。

補助 サステナブル建築物等先導事業の継続

住宅へのIOT等の先端技術の活用によりエネルギー利用の効率化、防犯・防災性の向上、医療・福祉環境の向上、地域コミュニティの活性化、新たな住生活サービスの提供等による住宅・住環境・住生活の質の向上を図るとともに、わが国の

住宅産業の国際競争力を一層向上させ、引き続き経済成長を牽引させるため、本事業を継続されたい。

補助 サービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続

2030年には全世帯の1/4が高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯となることが予想される超々高齢化社会の到来に備え、これら高齢世帯の安心・安全居住を確保するため、本事業を継続されたい。

補助 無電柱化の促進

街並み景観の向上、市街地におけるノーマライゼーションの実現、住宅地の質の向上を図るとともに、災害時における迅速な避難・救援活動や円滑な復旧・復興を可能とするため、無電柱化の促進に係る施策を継続・拡充されたい。

税制 認定長期優良住宅に係る特例措置の延長

- 不動産取得税の課税標準から1,300万円控除
- 固定資産税を5年間（中高層耐火は7年間）1/2に減額
- 登録免許税
(ア)所有権保存登記に係る税率を0.1%に軽減
(イ)所有権移転登記に係る税率を戸建0.2%、マンション0.1%に軽減

税制 認定長期優良住宅の維持保全に係る投資減税制度の創設

認定長期優良住宅の高い品質・性能を維持しながら将来世代に引き継ぎ、長期にわたり活用していくためには、認定に係る維持保全計画に従って適切に維持保全されることが不可欠であることから、同計画に則して行われる維持保全工事に要する費用について投資減税制度を創設されたい。

税制 一定の改修工事が行われた既存住宅に係る固定資産税の特例措置の延長

- 耐震改修 翌年の税額を1/2（認定長期優良住宅は2/3）軽減
- バリアフリー改修 翌年の税額を1/3軽減
- 省エネ改修 翌年の税額を1/3（認定長期優良住宅は2/3）軽減

V 既存住宅流通市場の拡大・活性化

「良い住宅を作って、適切に維持管理し、長く使う」ストック型社会を実現するためには、既存住宅ストックが性能・品質・維持管理状態に即して適切に評価され、円滑に流通する既存住宅流通市場を拡大・活性化することが不可欠である。また、既存住宅流通市場の拡大は、所得が低下傾向にある若年層の住宅取得を容易にし、高齢者の住宅資産を金融資産に変換することを円滑にする等、国民生活の向上に寄与するものである。このため、既存住宅の査定方法の改善、インスペクションや保険制度等の既存住宅流通に係る制度インフラの充実を図るとともに、以下に掲げる施策を実施されたい。

融資 住宅金融支援機構の「個人つなぎローン保険」の拡充

リフォーム一体型既存住宅ローンの使い勝手の向上を図るため、住宅金融支援機構の「個人つなぎローン保険」を拡充し、民間金融機関が行うつなぎ融資を適用対象に追加されたい。

税制 特定の居住用財産の買換え等の場合の所得税等の特例措置の延長

ライフステージやライフスタイルの変更に伴う円滑な住替えを確保するため、以下の税制上の特例措置を延長されたい。

- 買換え特例
- 譲渡損失の損益通算及び繰越控除

税制 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長・拡充

買取再販は、既存住宅をリノベーションして品質・性能の向上を図り、再活用を促進するための効果的な方式であることから、買取再販の普及促進を図るため以下に掲げる税制上の措置を延長・拡充されたい。

- 買取再販事業者が一定の改修工事を行った既存住宅の取得に係る登録免許税の税率を0.1%（本則2%）に軽減
- 買取再販事業者が取得する既存住宅の敷地に係る不動産取得税について軽減措置を創設

VI 中小住宅生産者に対する支援

良質な住宅の整備、既存住宅の性能・品質の改善により国民の住生活の向上を図るためには、住宅生産の多くを担っている中小住宅生産者が技術力や生産性を高め、事業活動を継続することが不可欠であることから、中小住宅生産者に対する支援を継続・拡充されたい。

補助 地域型住宅グリーン化事業の継続

地域における中小住宅生産者と関連事業者等の連携による木造住宅の生産体制を維持・拡充し、認定長期優良住宅等の良質な住宅の整備に係る取組みを促進するため、本制度を継続されたい。

補助 建築技能者及び後継者育成のための支援の継続・拡充

大工等の住宅整備に係る技能者については、若年者の新規参入の減少により高齢化と絶対数の不足が急速に進行し、良質な住宅ストックの整備や既存住宅の質の維持・向上への支障が危惧される状況にあることから、大工等の建築技能者の育成支援に係る対策を継続・拡充されたい。

補助 省エネ基準適合義務化に向けた中小事業者支援の継続・拡充

温室効果ガス排出量削減は地球規模での喫緊の課題であり、わが国の家庭部門における温室効果ガス排出量の削減策の一環として、2020年に予定されている住宅への省エネ基準適合義務化を着実に実施する必要がある。このため、省エネ基準適合義務化への対応に苦慮している中小住宅生産者の技術力向上等のための支援制度を継続・拡充されたい。

◇既存住宅・リフォーム工事一体型『提携』ローンに係る割賦販売法における取扱いについての説明会を開催

－平成29年6月30日－

住団連は、平成29年6月12日付で、既存住宅・リフォーム一体型『提携』ローンに係る割賦販売法における取扱いに関する住宅生産課長名の通知（国住生第147号）が発出されたことを受け、平成29年6月30日（金）、真鍋住宅生産課長はじめ同課の関係者を招いて説明会を開催しました。

冒頭、真鍋課長より「本通知は、割賦販売法に対して規制緩和とか例外措置を作るものではなく、既存住宅・リフォーム一体型『提携』ローン（以下「一体型提携ローン」という）について、割賦販売法の規制対象外とされている不動産の販売との関係を明確化することを目的に、リフォーム工事請負契約が不動産を販売する契約に包含されるものとして取り扱うための要件を経済産業省と国土交通省が協議して整理したものであり、本通知により新たな消費者トラブルが発生することが無いよう、適正な運用をお願いしたい。」との挨拶がありました。

次に、門元企画専門官より、一体型提携ローンを利用する場合のフローと請負契約が売買契約に包含されたものとして取り扱うために必要な要件について、契約書の条文イメージを具体的に示しながら詳細な説明がありました。

●リフォーム工事請負契約が不動産を販売する契約に包含されるものとして取り扱うための必要な要件

1. 既存住宅の一体型売買契約についての要件

(1)リフォーム工事請負契約との一体性確保のため、以下の6要件すべてを売買契約書に取り込むこと。

- ①買主が一体型請負契約に基づくリフォーム工事を行うことを前提に売買するものであること。
- ②一体型提携ローンの融資承認取得期日までに一体型請負契約を締結することを当該売買契約の効力発生条件とすること。
- ③目的物の所有権移転の時期を一体型請負契約に基づくリフォーム工事の完了時（注文者及び請負人が署名・押印した工事完了確認書が注文者に交付された時）とすること。
- ④リフォーム工事完了後に所有権移転登記を行うこと。
- ⑤一体型請負契約が解除されるなど、リフォーム工事が完了しない場合（工事完了確認書が

交付されない場合）は、当該売買契約も当然に解除されること。

- ⑥目的物の所有権移転前にリフォーム工事を行うことについて、売主が承諾を与えること及び当該承諾と同時に目的物の占有権の移転（鍵の受け渡しなど）を行うこと。
- (2)通知に記載は無いが、売買契約書に取り込むことが望ましい事項。

- ①引渡し後に目的物が滅失・毀損し、一体型売買契約の履行が不可能となった場合、売主に帰責事由がある場合を除き、契約が解除されること。その場合、買主は売買代金の返還を求めることができないこと。
- ②リフォーム工事の対象となった部分については、売主は瑕疵担保責任を負わないこと。
- ③引渡し後は、買主が目的物の管理責任を負い、設置・保存の瑕疵を原因とする第三者からの損害賠償等には、買主が対応すること。

2. リフォーム工事の一体型請負契約について

売買契約との一体性確保のため、以下の4要件すべてを請負契約書に取り込むこと。

- ①一体型売買契約の締結を前提に当該売買契約に基づく所有権移転に必要となるリフォーム工事を行うものであること。
- ②一体型売買契約が解除されるなど、目的物の所有権が移転されない場合は、当該請負契約も当然に解除されること。
- ③リフォーム工事に着手する前に、当該リフォーム工事の注文者（一体型売買契約の買主）は、一体型売買契約の売主から、当該リフォーム工事を行うことに対する承諾を得ること。
- ④リフォーム工事は、工事作業の終了後、工事完了確認書を作成し、注文者及び請負人が署名・押印した上で、注文者に交付されることをもって、完了することとする。



◇経営者の住宅景況感調査 (平成 29 年 7 月度) 報告

平成 29 年 7 月度経営者の住宅景況感調査集計結果

○調査時期 平成 29 年 7 月上旬

○調査対象 住団連及び、住団連団体会員の法人会員 計 18 社の住宅の受注動向を把握されている経営者

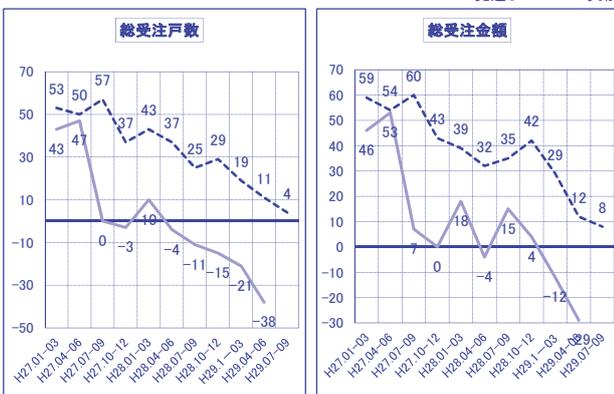
○回答数 17 社

(○印は一番回答が多かった項目)

		4月～6月(対前年同期比)実績					7月～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 良い	△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 良い
戸建 注文住宅	受注戸数	⑥	4	3	2	1	1	3	⑧	3	1
	受注金額	3	④	3	3	1	0	3	⑥	4	1
戸建 分譲住宅	受注戸数	2	1	③	2	1	2	1	③	2	1
	受注金額	2	0	③	2	2	1	1	④	2	1
賃貸 住宅	受注戸数	⑤	4	2	0	1	2	2	⑥	1	1
	受注金額	⑤	3	1	0	2	2	2	④	1	2
リ フォーム	受注金額	1	2	⑤	4	2	0	1	⑥	⑥	1
	受注戸数	4	3	⑤	1	0	0	3	⑥	4	0
上記 全体	受注戸数	4	3	⑤	1	0	0	3	⑥	4	0
	受注金額	2	4	⑤	1	0	0	3	4	⑤	0

I. 景況判断指数

【総数】



—実績—

平成 29 年度第 1 四半期 (平成 29 年 4～6 月) 実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前 4 月度予測 (総受注戸数 + 11 ポイント、総受注金額 + 12 ポイント) に対し、総受注戸数は $\Delta 38$ ポイント、総受注金額は $\Delta 29$ ポイントとなり、戸数においては、5 四半期連続のマイナスとなり、金額においても、平成 26 年度第 1 四半期以来、約 3 年ぶりの 2 四半期連続のマイナスとなった。(前 1～3 月度実績 総受注戸数 $\Delta 21$ 、総受注金額 $\Delta 12$)

コメントでは、商談の長期化と決め手の欠如がこ

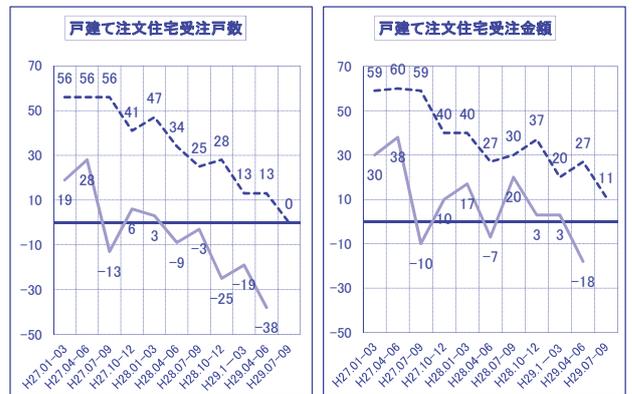
こ 1 年程の傾向として多く寄せられている。今回の調査では、戸数において 1 年前の平成 28 年第 1 四半期から始まった対前年比連続マイナスの実績が、2 順目に入った。

—見通し—

平成 29 年度第 2 四半期 (平成 29 年 7～9 月) 見通しの景況判断指数は、総受注戸数は + 4 ポイント、総受注金額 + 8 ポイントとなっている。

コメントでは、商品や提案力などを刷新することで回復を目論む会社がある反面、市場予測は厳しめであり、見通しポイントもここ数年にない一桁台のプラス予測となっている。

【戸建注文住宅】



—実績—

平成 29 年度第 1 四半期 (平成 29 年 4～6 月) 実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前 4 月度予測 (受注戸数 + 13 ポイント、受注金額 + 27 ポイント) に対し、受注戸数 $\Delta 38$ ポイント、受注金額 $\Delta 18$ ポイントとなり、戸数においては【総数】同様、5 四半期連続のマイナスとなり、金額においても、平成 28 年第 1 四半期以来、1 年ぶりのマイナスとなった。(前 1～3 月度実績 受注戸数 $\Delta 19$ 、受注金額 + 3)。

戸数の減少をカバーしてきた単価の増額傾向も今回はマイナスに転じたが、金額においては「変わらず～5%程度良かった」の回答も半数(6社)あった。

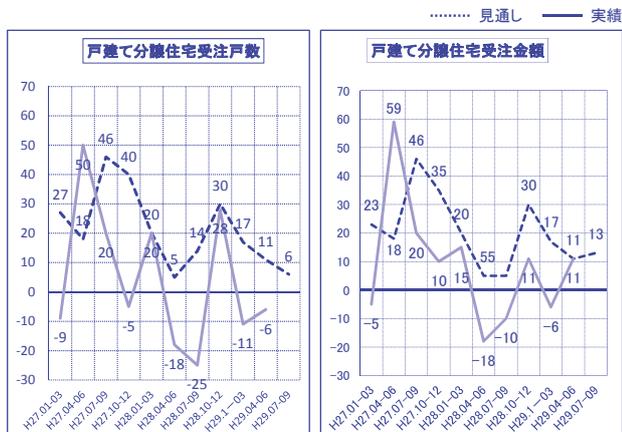
—見通し—

平成 29 年度第 2 四半期 (平成 29 年 7～9 月) 見通しの景況判断指数は、受注戸数 ± 0 ポイント、受注金額 + 11 ポイントとなっている。

コメントでは、大都市圏における G.W の展示場来場者数は概ね好調であり、回復を目論むコメントもある反面、商談の長期化に伴う現状維持を予測す

る回答が半数を占めた。

【戸建分譲住宅】



—実績—

平成 29 年度第 1 四半期（平成 29 年 4～6 月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前 4 月度予測（受注戸数+ 11 ポイント、受注金額+ 11 ポイント）に対し、**受注戸数△ 6 ポイント、受注金額も + 11 ポイント**となった。（前 1～3 月度実績 受注戸数△ 11、受注金額△ 6）

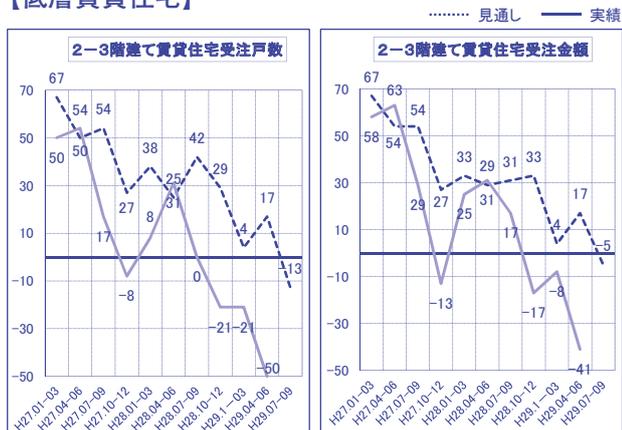
今回の回答結果も戸数においては、「10% 良い」から「10% 悪い」まで回答数が平均化しており、傾向が見えにくかった。現状、戸建分譲住宅の着工数は、平成 27 年 11 月より 17 ケ月連続で増加（対前年同月比）を継続している。

—見通し—

平成 29 年度第 2 四半期（平成 29 年 7～9 月）見通しの景況判断指数は、**受注戸数+ 6 ポイント、受注金額+ 13 ポイント**となっている。

今回の調査で、唯一戸数をプラス予測したセグメント。

【低層賃貸住宅】



—実績—

平成 29 年度第 1 四半期（平成 29 年 4～6 月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前 4 月度予測（受注戸数+ 17 ポイント、受注金額+ 17 ポイント）に対し**受注戸数△ 50 ポイント、受注金額△ 41 ポイント**と 3 四半期連続でマイナスとなった。（前 1～3 月度実績 受注戸数△ 21 ポイント、受注金額は△ 8）。

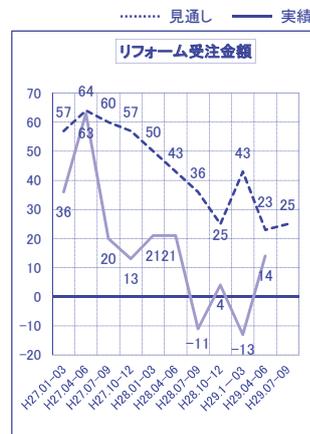
今回の指数ポイントは、3 年前の平成 26 年第 1 四半期（反動減）以来の大きなマイナスとなったが、以後約 2 年間は大きく回復し続けていた。

—見通し—

平成 29 年度第 2 四半期（平成 29 年 7～9 月）見通しの景況判断指数は、**受注戸数△ 13 ポイント、受注金額△ 5 ポイント**とマイナス予測となっている。

コメントでは、「空室率や一括借り上げ問題の影響で、土地所有者の動きが慎重に」との声もあった。人口減少など社会構造の変化に伴う空室率や家賃の下落不安、日銀による地銀への「貸家事業融資」の注意喚起などが取り沙汰されており、今後もサブリースや家賃保証の信頼性、市場の見極めが受注を左右する。

【リフォーム】



—実績—

平成 29 年度第 1 四半期（平成 29 年 4～6 月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前 4 月度予測（受注金額+ 23 ポイント）に対し、**受注金額+ 14 ポイント**となり、再度プラスに転じた。（前 1～3 月度実績 受注金額△ 13）。

各社受注内容の規模は違うが、回答 14 社中、6 社が「5～10% 良かった」と回答し、リフォーム事業の拡大が見受けられる。

ー見通しー

平成 29 年度第 2 四半期（平成 29 年 7 月～ 9 月）見通しの景況判断指数は、受注金額 + 25 ポイントと高い成長を予測している。

コメントでは、「5～10%程度良くなる」との回答が、前回 4 月度の調査時同様、全回答 14 社中、半数の 7 社を占めた。

Ⅱ. 新設住宅着工戸数の予測

平成 29 年度の新設住宅着工戸数の予測については、回答した 15 社の予測平均値が、総戸数 92.7 万戸（前 4 月度予測：92.3 万戸、1 月度：91.8 万戸）と上方修正予測になっている。

利用関係別では

持家が 28.3 万戸（前 4 月度 28.3 万戸）と同数。分譲住宅 24.2 万戸（前 4 月同 24.6 万戸）と 4 千戸減。賃貸住宅 39.6 万戸（前 4 月同 39.4 万戸）と 2 千戸増。

総数のほか、賃貸住宅も 1 月、4 月、7 月と上方修正となっている。

Ⅲ. 住宅市場について

向う 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、各社の経営者にアンケートを行った。その結果は次の通りである。

	上がる	変わらず	下がる
所得の伸び	0 (5)	16 (13)	0 (0)
家賃の動向	0 (0)	17 (18)	0 (0)
金利の動向	1 (7)	16 (11)	0 (0)
資材価格の動き	6 (11)	11 (7)	0 (0)
建築の手間	8 (8)	9 (10)	0 (0)

	上がる	安定化	下がる
地価の動向	6 (10)	11 (7)	0 (1)

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	0 (0)	16 (15)	0 (3)

	過剰	充足	不足
技能職人（大工）	0 (0)	5 (3)	12 (15)

() 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 261 回運営委員会 7 月 11 日

【審議事項】

1. 専門委員会委員の旅費の取扱いの件について

【報告事項】

1. 運営委員会委員の変更について
2. 「LP ガス利用料金の透明化に向けて」について
3. 政策提言に向けての今後のスケジュールについて
4. 住団連 住宅ストックアンケート調査報告について
5. その他
 - ①運営委員会の今後の予定
 - ・地方運営委員会（9 月）
 - ・運営委員会（10 月～ 12 月）
 - ②理事会・総会の予定
 - ③「身につまされる体験談が満載 住宅事業者の役に立つ体験談」（配布）

【政策委員会】

◎住生活産業ビジョン WG 6 月 26 日

・「中期的な住生活産業の活動の方向感（案）について」⇒政策委員会における「住生活産業ビジョン WG」検討経過報告に向け、事務局からの、新たにまとめた資料「政策委員会 住生活産業ビジョン WG（経過報告）」と、これまでの「住生活に関する政策提言に向けて（概要）」との関連性の説明に基づき、政策提言のまとめ方についてメンバー間で議論がなされた。

7 月 11 日

・「未来における豊かな住生活の実現に向けた提言（経過報告）」について⇒7/28 政策委員会での「住生活産業ビジョン WG」検討経過報告に向けての最終的な議論と、来年の最終提言までのスケジュールについて確認を行った。

◎住宅政策勉強会 7 月 7 日

・テーマ：「人口減少時代における不動産税制の方向性 ～低利用不動産の視点から～」講師：成蹊大学経済学部 井出多加子教授⇒現在の日本の不動産税制の課題をひも解き、国際化がさらに進む 20 年後に向けて公正透明な課税のあり方、特に固定資産税について、講師の講演内



容に沿い、メンバー間で意見交換を行った。

◎IoT 検討 PT 7月13日

- ・サステナブル建築物等先導事業(次世代住宅型)
⇒国交省担当官より解説。
- ・改正 FIT 法への対応状況について
- ・前回議事録確認
- ・平成 29 年度活動展開 (IoT 普及促進小冊子作製について、予算要望について)
- ・スマートホーム部会活動について
- ・第 21 回 HEMS 専門委員会報告
- ・HEMS 普及 WG について

【その他確認・報告】

- ・スマートハウス・ビル標準・事業促進検討会について
- ・建築工事用防護管の取り付け工事の有償化検討について
- ・LP ガス利用料金の透明化周知について⇒各提出議事について審議検討。情報の共有化

◎広報戦略検討 PT 6月27日

- ・「意見箱」の内容報告⇒事務局より、委員の意見を取り纏めて報告。
- ・PT のあり方、H29 年度の活動計画を討議
⇒PT は、誰に対して、何を、どのように発信してけるのか、について討議。事務局にて、これらの件に関してフレームを作成、現状の広報活動の基礎資料を委員に提示し、検討して次回以降の進め方を決めていく事とする。

【専門委員会】

◎住宅性能向上委員会 WG 6月26日

- ・住宅政策の動向住宅について
- ・IoT 技術等を活用した次世代住宅懇談会について他、7 項目⇒国交省担当官より 8 項目の内容について解説
- ・平成 29 年度 SWG1 及び SWG2 活動状況報告
- ・平成 28・29 年度住宅性能関係制度の合理化要望について
- ・床暖房評価改善要望について
- ・H29 年度以降の建築物省エネ法講習会の実施検討について (公募申請・開催日程概要案・テキスト内容案)
- ・平成 29 年度第 1 回住宅性能向上委員会 WG 議事メモ (案) ⇒平成 29 年度 SWG1 及び SWG2 活動状況報告を各リーダーから報告、内容の確認。
- ・その他委員会等連絡確認事項
- ・行政庁指針検討 SWG 概要報告

- ・COOL CHOICE 推進チーム省エネ住宅作業グループ概要報告
- ・改正 FIT 施行に関するエネ庁対応の状況より概要報告
- ・ZEH ロードマップフォローアップ委員会推薦委員について
⇒外部委員会出席委員より報告し、内容の確認

◎住宅性能向上委員会 WG1 6月26日

- ・ZEH 委員会スタートにおける事前確認事項の検討
- ・室内空气中化学物質の指針値案に対する対応について
- ・構造計算時の特定緩勾配屋根部分改正案における住宅性能表示、長期優良住宅認定の対応
- ・長期優良住宅の認定取得の普及の可能性の係る検討について
- ・住宅性能関係制度の合理化要望について
⇒各項目について審議検討及び報告。情報の共有化

◎住宅性能向上委員会 WG2 6月16日

- ・H29 年度以降の建築物省エネ法講習会の実施検討について⇒応募申請内容の確認と開催地等の詳細検討。

◎住宅ストック委員会 6月16日

- ・住宅ストックアンケート調査報告について⇒「住宅ストック研究会」浴野座長より、住宅ストックアンケート調査の結果について、とりまとめが終了したため、その内容を報告した。
- ・上記調査結果を踏まえた、「住宅ストック委員会」としての⇒住宅ストックアンケート調査結果をベースに、委員会としての提言の政策提言について内容をどのようにするか、26 日までに、各委員より「案」を提出する。
- ・政策提言とりまとめの、今後の進め方について
⇒次回委員会にて、各委員より寄せられた「提言 (案)」をとりまとめる。

◎住宅ストック委員会 7月10日

- ・国土交通省より、『安心 R 住宅』について (案) の説明と質議⇒同制度についてのパブコメも踏まえ、制度概要 (案) がほぼまとまったため、国交省の担当者より説明と質疑を行った。
- ・各社 (団体) より、「住宅ストックに関する要望 (案)」についての意見⇒委員会として、「住宅ストックに関する要望」をとりまとめるに当たり、各社 (団体) にて集約した意見を夫々報告した。
- ・「住宅ストックに関する要望 (案)」について

⇒上記意見をベースに委員長、座長、事務局にてとりまとめた「住宅ストックに関する要望（案）」を提案し、基本的内容について承認された。

◎住宅ストック研究会 6月23日

- ・住宅ストックアンケート調査報告及び同（要約版）について⇒住宅ストックアンケート調査報告の要約版（案）が完成したため、座長より編集方針や全体構成について報告し、これを【最終版】とした。
- ・住宅ストックアンケート調査報告のマスコミ発表について⇒住宅ストックアンケート調査報告の結果は、当面、各団体（社）内部での活用に留め、マスメディアへの発表は、今後の検討課題とする。
- ・「住宅ストック委員会」の最近の活動について⇒7月10日、第2回同委員会にて政策提言のとりまとめを行う予定である。

◎住宅ストック研究会 7月13日

- ・国交省「『安心R住宅』について（案）」の報告⇒7月10日開催の説明会「『安心R住宅』について（案）」の報告を行った。
- ・「住宅ストック委員会」の最近の活動状況について⇒7月10日開催の「同委員会」において、「住宅ストックに関する要望」のとりまとめに至るプロセスと、具体的な4項目の内容を報告した。
- ・「住宅ストック研究会」の、平成29年度下期の活動テーマについて⇒住宅ストックを取り巻く様々な課題解決に向けて、委員全員で率直な意見交換を行ったが、引き続き、8月「研究会」のメインの議題とした。

◎環境行動分科会 7月11日

- ・室内空気中化学物質の指針値案についての概要 および第21回 シックハウス(室内空気汚染)問題に関する検討会について⇒指針値案と検討会資料を検討した。指針値が新規に設定される3物質については、建材メーカーも自社製品への使用状況を調査中の段階であり、その調査結果等も含めて経過を注視し対応を行う。
- ・環境省：石綿含有仕上塗材の除去等作業における石綿飛散防止対策について
- ・厚生労働省：石綿含有仕上塗材の除去等作業における大気汚染防止法令上の取扱い等について⇒通知内容について確認を行ない情報を共有した。本件については後日、産業廃棄物分科会委員による環境省 担当官との面談を予定し

ている。

- ・経済産業省公表動画「福島の今 2017 春」⇒動画の視聴を行った。
- ・アメリカのパリ協定離脱について⇒本件についての日本政府のステートメント、日本経団連会長のコメント 内容を確認し意見交換を行った。
- ・カリモク視察案について⇒視察スケジュールの確認を行った。

◎工事 CS・安全委員会 7月10日

- ・建設キャリアアップシステムについての進捗状況①建設キャリアアップシステム開発準備室開発検討チーム報告会②建設キャリアアップシステム運営協議会 第1回総会⇒建設キャリアアップシステムについての開発状況、スケジュール、現在の状況等を宗像副委員長からご説明いただいた。今後、具体的な運用ルールの検討が始まるため、住宅業界の意見を反映すべく委員会として対応してゆく。
- ・「墜落防止用の保護具に関する規制のあり方に関する検討会」報告書について⇒住団連からの意見・質問についての厚労省からの回答内容を確認した。
- ・平成28年度 低層住宅の労働災害発生状況報告書について⇒報告書内容を確認し意見交換を行った。
- ・厚生労働省 平成29年度における労働災害発生状況 について（6月速報）⇒発生状況を確認した。
- ・平成28年度の職場における熱中症による死傷災害の発生状況について⇒発生状況を確認し意見交換を行った。
- ・石綿含有建築用仕上塗材の除去等作業における大気汚染防止法令上の取扱い等について⇒通知内容について確認を行ない情報を共有した。本件については後日、産業廃棄物分科会委員による環境省 担当官との面談を予定している。
- ・8月の安全重点取り組みについて⇒8月の取り組み内容を、「開口部からの墜・転落防止」に決定した。

◎建設業法勉強会 7月4日

- ・企業集団確認制度に対する要望案について審議⇒要望書の修正について審議
- ・建設産業政策会議のとりまとめについて報告
- ・適正な施工確保のための技術者制度検討会とりまとめ報告
- ・技術者の専任緩和に関する調査について報告