

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成29年11月号 Vol.288



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>

◇経営者の住宅景況感調査 (平成29年10月度) 報告

(一社)住宅生産団体連合会(会長:和田 勇積水ハウス株式会社 代表取締役会長兼CEO)では、平成5年10月から住団連の法人会員に対して、低層住宅に関する「経営者の住宅景況感調査」を年4回実施しております。この調査は住宅の受注動向をタイムリーに、かつ的確に把握し、その情報を広く社会に提供することを目的としております。

このほど、平成29年10月度の調査結果がまとまりましたので公表いたします。

平成29年10月度経営者の住宅景況感調査集計結果

(○印は一番回答が多かった項目)

		7月～9月(対前年同期比) 実績					10月～12月(対前年同期比) 見通し				
		△10% 以上悪い 程度	△5% い程度 悪	±0% ず かわら	5% 良い 程度	10% 良い 程度	△10% 以上悪い 程度	△5% い程度 悪	±0% ず かわら	5% 良い 程度	10% 良い 程度
戸建注文住宅	受注戸数	3	⑦	3	3	0	0	0	⑩	5	1
	受注金額	1	⑦	6	1	0	0	0	⑨	4	2
戸建分譲住宅	受注戸数	2	1	④	1	1	1	0	⑤	2	1
	受注金額	2	0	④	2	1	1	0	⑤	2	1
賃貸住宅	受注戸数	5	⑤	0	2	0	1	4	④	3	0
	受注金額	2	4	④	2	0	1	2	⑤	4	0
リフォーム	受注戸数	0	0	⑦	5	3	0	0	⑨	5	1
	受注金額	0	0	⑦	5	3	0	0	⑨	5	1
上記全体	受注戸数	2	⑦	3	2	0	0	1	⑨	4	0
	受注金額	0	⑦	5	1	0	0	1	⑦	5	0

I. 景況判断指数

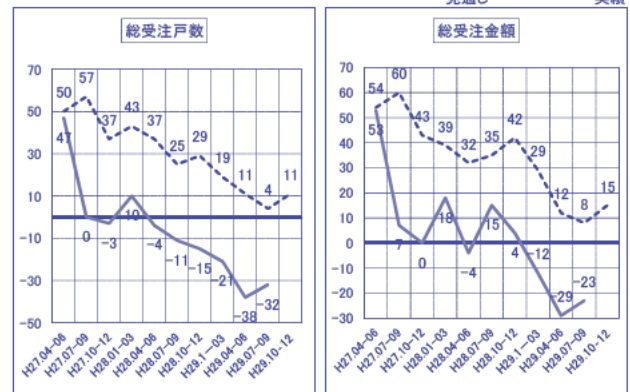
【総数】

—実績—

平成29年度第2四半期(平成29年7～9月)実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前7月度予測(総受注戸数+4ポイント、総受注金額+8ポイント)に対し、総受注戸数は△32ポイント、総受注金額は△23ポイントとなり、戸数においては、6四半期連続のマイナスとなり、金額においても、3四半期連続のマイナスとなった。(前4～6月度

実績 総受注戸数△38、総受注金額△29)

「展示場来場は比較的堅調だったが、顧客が住宅購入、リフォームに踏み切る決め手に欠け、商談の長期化が続いた。」などのコメントが今回の調査でも継続している。戸建注文と低層賃貸双方の落ち込みが、総数を低迷させているが、今回第2四半期においては、戸建分譲の回復によりポイントは若干の回復を見せた。



—見通し—

平成29年度第3四半期(平成29年10～12月)見通しの景況判断指数は、総受注戸数は+11ポイント、総受注金額+15ポイントとなり、3四半期連続で下がり続けた予測ポイントが若干持ち直している。

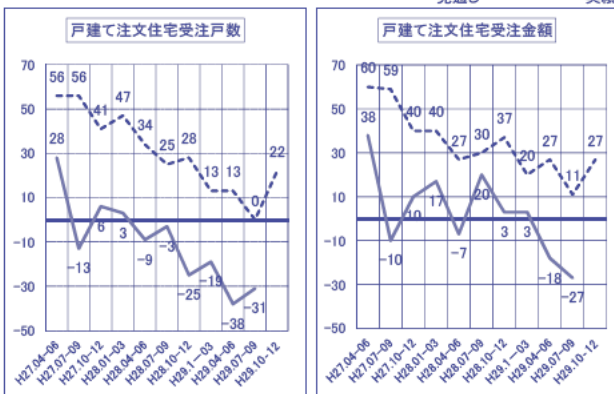
消費税の増税延期発表から1年以上が経過し、停滞感から抜け出す期待値も見られるが、市況に好条件は見つからず、厳しさは継続している。

【戸建注文住宅】

—実績—

平成29年度第2四半期(平成29年7～9月)実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前7月度予測(受注戸数±0ポイント、受注金額+11ポイント)に対し、受注戸数△31ポイント、受注金額△27ポイントとなり、戸数においては【総数】同様、6四半期連続のマイナスとなり、金額においても、2四半期連続のマイナスとなった。

戸数の減少をカバーきた単価も2四半期連続で大きくマイナスとなり、ピークアウトした感がある。



一見通し一

平成29年度第3四半期（平成29年10～12月）見通しの景況判断指数は、受注戸数+22ポイント、受注金額+27ポイントと大きく改善している。

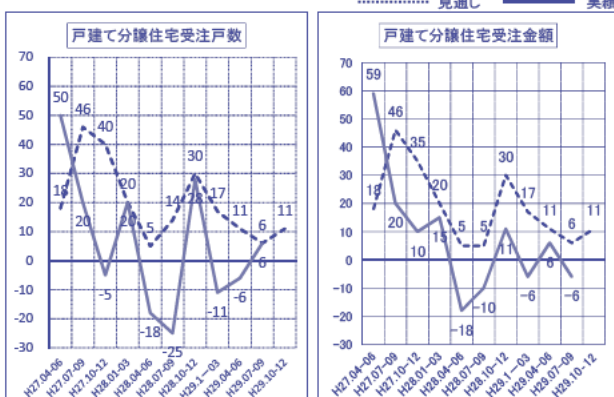
1年前は、増税延期発表後の商談の長期化に伴い受注減少傾向が始まった時期。第3四半期は、新商品、イベント、一次取得者層の伸びなどでV字回復を期待している。

【戸建分譲住宅】

一実績一

平成29年度第2四半期（平成29年7～9月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前7月度予測（受注戸数+6ポイント、受注金額+6ポイント）に対し、受注戸数+6ポイント、受注金額は△6ポイントとなった。（前4～6月度実績 受注戸数△6、受注金額+6）

「首都圏郊外で手がけた分譲住宅などが比較的堅調に推移した。」など、コメントを寄せた会社は、業績が比較的好調であったところで、各社の球数の保有状況により回答にバラツキの出るセグメント。国交省の「建築着工統計報告」では、全国的には、平成27年11月から対前年同月比でマイナスとなった月は2回しかなく、総じて安定していると言える。



一見通し一

平成29年度第3四半期（平成29年10～12月）

見通しの景況判断指数は、受注戸数+11ポイント、受注金額+11ポイントとなり、3四半期連続で下がり続けた予測ポイントが若干持ち直している。

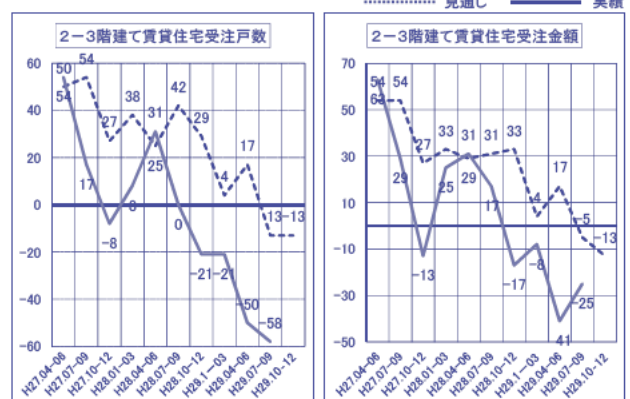
第3四半期も微増ながら、プラスの予測となっている。

【低層賃貸住宅】

一実績一

平成29年度第2四半期（平成29年7～9月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前7月度予測（受注戸数△13ポイント、受注金額△5ポイント）に対し、受注戸数△58ポイント、受注金額△25ポイントとどちらも4四半期連続でマイナスとなった。（前4～6月度実績 受注戸数△50ポイント、受注金額は△41）

各種節税対策として好調を続けてきた低層賃貸だが、対前年同期比マイナスが4四半期（1年）続き、各社に販売手法の変化が求められている。



一見通し一

平成29年度第3四半期（平成29年10～12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△13ポイントと前期以上のマイナスを予測する結果となっている。

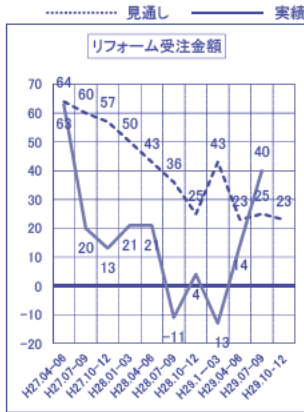
コメントでは、「引き続き付加価値型を中心にプラスを予想。」など、単なる高級賃貸ではなく、エリアを見定め、付加価値を持たせた賃貸住宅の販売に活路を見出す大手メーカーが多い。

【リフォーム】

一実績一

平成29年度第2四半期（平成29年7～9月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前7月度予測（受注金額+25ポイント）に対し、受注金額+40ポイントとなり、予測を大きく上回る結果となった。（前1～3月度実績 受注金額+14）

コメントは、「大型リフォーム（2,000～2,500万）の複数受注で、金額的には伸びた。」「エリアを絞り、高額物件を受注。」など。今回の調査では、「受注金額が下がった」との回答はゼロ。各社が、リフォーム販売の改革を試み、成果が出始めたと言える。



一見通しー

平成 29 年度第 3 四半期(平成 29 年 10 月～12 月)見通しの景況判断指数は、受注金額+ 23 ポイントと、前回 (+ 25) 同様に高い成長を予測している。コメントでは、「大規模リフォーム(リノベーション)の提案により受注を見込む。」などのプラス予測もある反面、「市況に大きな変化はないとみている。」など前年並みの予測も多かった。

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 93.95 万戸(7 月度予測:92.7 万戸、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 28.40 万戸(前 7 月度 28.30 万戸)と微増予測。分譲住宅 24.51 万戸(前 7 月同 24.20 万戸)と微増予測。賃貸住宅 40.49 万戸(前 7 月同 39.60 万戸)と増加予測となっている。

総数のほか、賃貸住宅も 1 月、4 月、7 月、10 月と上方修正している。

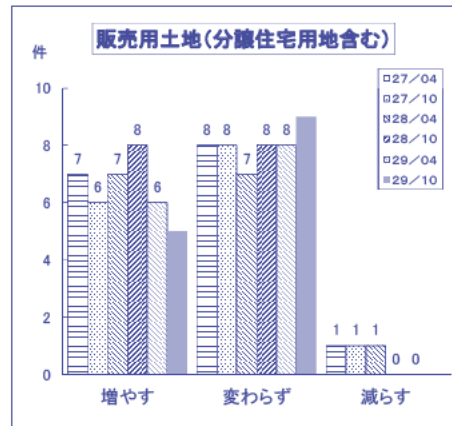
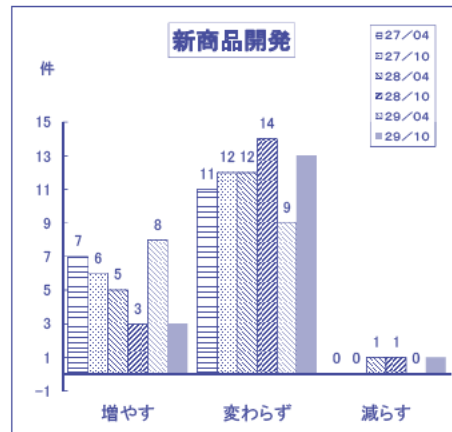
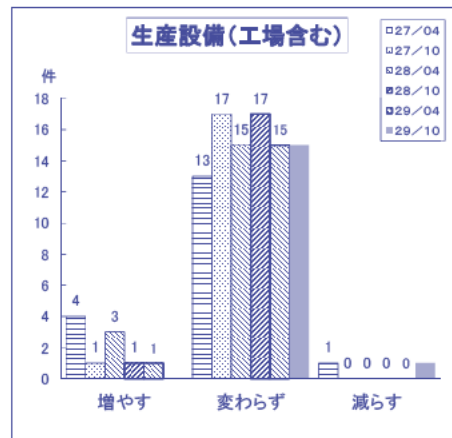
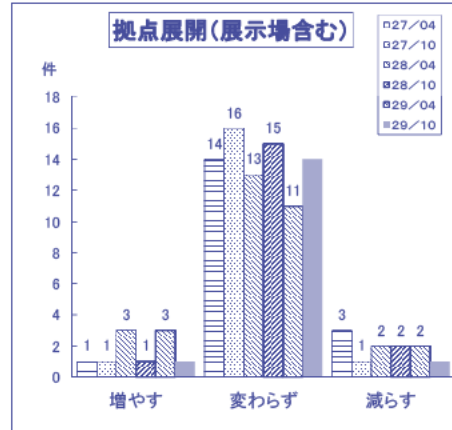
Ⅲ. 住宅メーカーの経営指数について

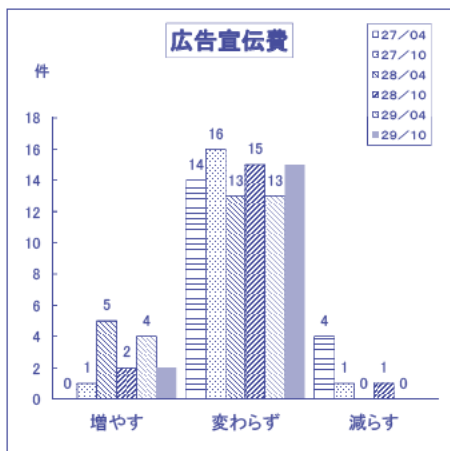
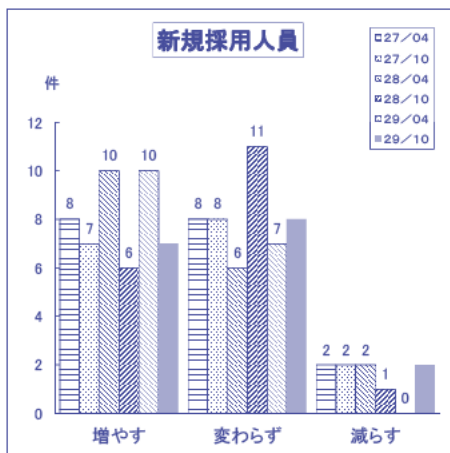
向こう 6 ヶ月間の住宅メーカーの経営指標となる下記の項目について、各社の経営者にアンケートを行った。その結果は次の通りである。

	増やす	変わらず	減らす
拠点展開 (展示場含む)	1 (3)	14 (11)	1 (2)
生産設備 (工場含む)	0 (1)	15 (15)	1 (0)
新商品開発	3 (8)	13 (9)	1 (0)
販売用土地 (分譲住宅用地含む)	5 (6)	9 (8)	0 (0)
新規採用人員	7 (10)	8 (7)	2 (0)
広告宣伝費	2 (4)	15 (13)	0 (0)

()内は、平成29年4月度調査時の数値

住宅メーカーの経営指標の推移





◇第 29 回 住生活月間中央イベント 「スーパーハウジングフェア in 佐世保」開催

第 29 回住生活月間中央イベント「スーパーハウジングフェア in 佐世保」が 9 月 30 日（土）、10 月 1 日（日）の両日、長崎県佐世保市にて開催されました。今年のテーマは、『いまこそ健康・省エネ・あんしん住宅 ～ココに注目！お得でかしこい住まいの最新性能～』。

住生活月間は国民一人一人が、住宅や居住環境の向上に関心を持っていただくため、その啓発活動を目的に平成元年に制定されました。

平成 18 年には、住生活の基盤となる良質な住宅の供給や、良好な居住環境の形成等を住宅政策の基本とする「住生活基本法」が制定され、それまでの『量』を重視する住宅政策が、『質』すなわち住生活を重視する政策へと大きく転換しました。とりわけ少子高齢化、大規模災害、地球温暖化などの様々な問題が顕在化してくる中で、安全、安心で、省エネ性の高い、健康長寿社会の実現に向けた取り組みは益々重要になっております。このため、本年のテーマ展示では、最先端の住まいづくりのポイントを中心に、健康で快適に暮らすための住宅性能について

紹介をしました。

同時に住宅金融支援機構や都市再生機構をはじめとした住宅関連団体の展示、家やまちの絵本コンクール受賞作品等の展示、住まいのリフォームコンクールの受賞作品等の展示も行われました。更に、全国 133 箇所の総合住宅展示場において全国統一キャンペーンを実施し、住生活月間の告知のご協力を頂きました。

会場となった「アルカス SASEBO」中央イベントテーマ展示会場には、同日開催の「2017 長崎県住宅フェア in 佐世保」とあわせ、会期中約 4,300 名の方々に来場頂きました。

10 月 1 日には、アルカス SASEBO 1 階エントランスロビーにおいて、高円宮妃殿下ご臨席のもとテープカットセレモニーが行われ、続いて妃殿下は、各出展ブースをご視察、受賞者との記念写真やご説明をお受けになられました。



引き続き、アルカス SASEBO 4 階中ホールにおいて、妃殿下のご臨席、牧野国土交通副大臣をはじめ多数のご来賓ご出席のもと「住生活月間・住生活月間中央イベント合同記念式典」が行われました。

住生活月間中央イベント実行委員会和田委員長は、松野住生活月間実行委員会会長とともに主催者として挨拶を行い、続いて高円宮妃殿下よりお言葉を賜りました。



和田委員長は挨拶の冒頭、7 月はじめの記録的な豪雨により九州北部においてお亡くなりになった方々への哀悼の意を表すとともに、被災された全ての方々にお見舞いを申し上げられました。続いて、「スーパーハウジングフェア in 佐世保を始めとし、住生活月間の主旨である住生活の向上、今年のテーマ

マ等について国民一人一人に啓発活動を行うこと、ホームページ『住宅・すまいWeb』を通じて全国への住情報の発信を推進していること、更に、全国の住宅総合展示場に於いてキャンペーンを実施することで、住宅・住環境、住まい方等について、深く考える機会を提供して参りたいと考えます。」と述べられました。

同時に合同記念式典では、「住生活月間功労者」、「住まいのリフォームコンクール受賞者」、「家やまちの絵本コンクール受賞者」に対し、国土交通大臣賞等の表彰が行われました。

◆9月30日（土）、高円宮妃殿下は、ハウステンボス内『変なホテル』をご視察されました。



(株)エイチ・アイ・エスの澤田会長兼社長らと共に『ロボホン楽団』の演奏をご見学される



国土交通省 住宅局長谷川住宅生産課長より、CLT（直交集成板）の御説明をお受けになられる

< 委員会活動（9/16～10/15） >

【運営委員会】

※ 開催なし

【政策委員会】

◎住生活産業ビジョン WG 9月19日

「未来における豊かな住生活の実現に向けた提言」まとめに向けた議論。⇒200万戸の既存ストックの実態がわかるデータについて議論、リフォーム工事の実情について住宅各社より報告。

◎住宅政策勉強会 9月21日

・講師：獨協大学経済学部 倉橋 透教授・テーマ：「住宅：今後の見通しと税制への提言」⇒良質な住宅ストックの形成や、良質なまちづくりに役立つ住宅税制、土地税制こそが望ましい。具体的には、長期優良住宅の優遇をさらに厚くすることや（新築・既存を問わず住宅ローン控除、登録免許税、不動産取得税、固定資産税）、立

地適正化計画が定められている場合には、居住誘導地域に立地する場合の優遇の程度を厚くするなど。

10月6日

- ・講師：慶応義塾大学経済学部 土居 丈朗教授・テーマ：「来たる消費増税と住宅税制の対応」⇒住宅消費税において現状では、（税の実務上の理由から）消費税の本来の意味である「付加価値税」ではなく、ストックとしての住宅を取引したことに伴う税に成り下がっている。本来、消費税は居住サービスに対して課すものであり、購入時一括払いの歪みを解消し、家屋に対する固定資産税として延払いにすれば、住宅購入者の購入時負担が軽減される。

【専門委員会】

◎住宅性能向上委員会 WG 10月10日

- ・住宅政策の動向について。
- 1) 平成30年度概算要求及び税制要望の概要(国交省住宅局)。
- 2) シックハウス（関係業界連絡会（案））について他4項目。⇒国交省より各項目について説明と質疑応答。
- ・平成29年度SWG活動の推進状況報告。
- 1) SWG1活動状況報告（ZEH関連各委員会（第2回ZEH、第1回集合住宅）の議事内容について）。
- 2) SWG2活動状況報告（H29年度の建築物省エネ法講習会の実施について他2項目）。
- 3) 平成29年度第3回住宅性能向上委員会WG議事メモ（案）。⇒各リーダーより活動状況報告と質疑応答及び内容の確認。
- ・その他委員会等連絡確認事項。
- 1) 住宅・建築物のエネルギー消費性能の実態に関する研究会について他4項目。⇒各項目について参加委員及び事務局より報告確認。

◎住宅性能向上委員会 WG 1 9月22日

- ・住宅生産者等WG提出意見の内容確認。
- ・第1回及び2回ZEHロードマップフォローアップ委員会内容報告。
- ・第1回集合住宅ロードマップ委員会報告。⇒各議事内容について検討・確認、プレゼン内容についての意見出し要請。

10月2日

- ・ZEHロードマップフォローアップ委員会プレゼン内容の確認と修正検討。
- ・ZEHロードマップフォローアップ委員会中間整理案内容確認。
- ・みなし申請移行手続き等FIT制度改正についてのフォロー報告他。⇒各議事内容について検討・確認。

◎住宅性能向上委員会 WG 2 9月19日

- ・H29年度建築物省エネ法講習会の実施最終確認。
⇒各会場運営内容の確認と担当割の確認。
- ・講習会用テキスト内容読み合わせ。⇒作成テキストの内容確認。

◎住宅ストック研究会 10月3日

- ・「住宅ストック研究会」の活動報告。⇒「住宅ストック研究会」の浴野座長より、平成29年度上期の活動実績と下期の取り組み事項について、報告と質疑が行われた。
- ・第1回「生活をよくするリフォーム」を担う人材に関する検討会(経産省)の報告。⇒オブザーバー出席の浴野座長より、第1回「同検討会」の審議内容について、報告と質疑が行われた。
- ・平成30年度に向けた活動テーマについて。⇒委員全員を交えて、「委員会」としての今後の活動テーマについて率直な意見交換がなされ、次回会合にて整理・集約することとした。

◎工事CS・安全委員会 10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について。⇒建設キャリアアップシステム 第2回運営委員会の資料を基にシステム使用料金案を確認し、住宅業界における同システムの普及について討議を行った。
- ・建設業の働き方改革に関する不動産・住宅関係連絡会議について。⇒今後開催される同会議の趣旨について確認を行った。
- ・建設技能者の能力評価のあり方に関する検討会について。⇒今後開催される同会議の趣旨について確認を行った。
- ・11,12月の「今月の安全重点取り組み」について。⇒11月、12月の安全重点取り組みについて検討し決定した。
- ・現場における「快適トイレ」導入についての進捗状況について。⇒「快適トイレ」普及の状況ならびに普及に係わるキックオフ・イベントについて確認・意見交換を行った。

◎産業廃棄物分科会 9月28日

- ・環境省 通知：「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」への対応状況について。⇒現在までの経過を念頭に置きながら検討・意見交換を行った。住団連 専務理事と住宅生産課長の方針をまず踏襲する。場合によっては、産業廃棄物分科会 委員各社が協力して気中濃度測定を行うことを確認した。
- ・廃棄物処理法施行令・施行規則改正に伴う水銀使用製品産業廃棄物の取扱について。⇒水銀使用製品産業廃棄物の取扱関係資料の内容を確認、意見交換を行った。「廃棄物処理法施行令・施行規則改正に伴う水銀使用製品産業廃棄物の取扱い及びマニフェストの記載方法につい

て(おしらせ)」については、建設六団体副産物対策協議会名で発行しているため、六団体の内容確認、了承後に発出すべきであるため(住宅に関係した内容、記載例も加えることができたはず)、今後、このようなことが無いように申し入れを行うこととなった。

- ・平成29年度 建設廃棄物ならびに石綿含有建材の適正処理講習会 札幌、名古屋会場アンケート結果について。⇒札幌、名古屋会場のアンケート結果、コメント内容を確認した。大宮会場の第1部、仙台会場の第2部の講師変更に伴う新講師を決定した。

◎建築規制合理化委員会 WG 10月2日

- ・平成29年度規制合理化要望について。⇒法22条地域のサンルーム設置関係の修正案、追加資料について説明と審議。
- ・国交大臣宛要望案について。⇒案の説明と審議。
- ・基整促F12関連について。⇒仕様のニーズ調査について確認。
- ・設計図書の電磁的保存に係るガイドラインについて⇒スケジュール等の説明。
- ・社整審建築基準制度部会について。⇒開催要領と論点について説明。

◎住宅税制・金融小委員会 10月6日

- ・住宅税制の抜本見直しの進め方。
- 1) 各委員からの住宅税制テーマのまとめと確認
⇒基本的な考え方について議論と確認。
- 2) ニッセイ基礎研究所よりの調査企画提案。⇒企画内容について過不足等のアンケート実施。
- 3) スケジュールについて。
- 4) ワーキング設立について。⇒岩本小委員長に一任(各社候補者を個別選出)。
- 5) 年度税制の資料の説明。⇒資料作成について各社協力再依頼。

◎国際交流委員会 9月20日

- ・2017 IHA 中間総会について。
- 1) 懇親会(屋形船)招致者について。⇒各団体・企業の代表2名程度とし、招待状を送付。
- 2) スケジュールについて。⇒IHA 事務局との電話会議を報告。
- 3) 人員配置について。⇒WGメンバーとの配置について報告。
- 4) 記者会見について。⇒会議、調印の内容を中心とした記者会見を実施予定。
- 5) 「柏の葉スマートシティ」視察について。
⇒車中オリエンテーションの説明。
- ・海外視察研修会について。
- 1) 平成29年度の実施について。⇒タイ・マレーシア・シンガポールの企業会員のPJを視察。
- 2) 平成30年度の企画について⇒年末に再度検討。