

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成30年8月号 Vol.297



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>

◆経営者の住宅景況感調査 (平成30年7月度) 報告

- 調査時期 平成30年7月上旬
- 調査対象 受注等の動向を把握されている住団連及び住団連会員団体の会員企業の経営者

1. 景況感の単純集計

(※各数値は回答企業の合計数、○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				
		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
戸建注文住宅	受注戸数	3	2	3	⑤	3
	受注金額	2	2	⑦	2	2
戸建分譲住宅	受注戸数	③	1	③	0	2
	受注金額	3	1	④	0	1
賃貸住宅	受注戸数	④	2	2	2	2
	受注金額	④	2	2	0	④
リフォーム	受注金額	1	3	⑤	⑤	1
上記全体	受注戸数	3	3	1	⑤	1
	受注金額	0	④	3	3	2

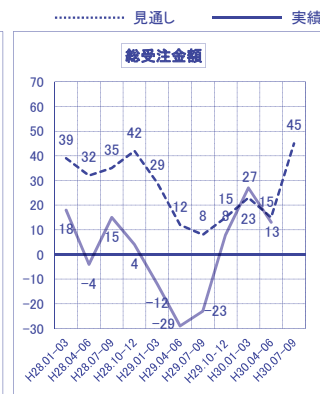
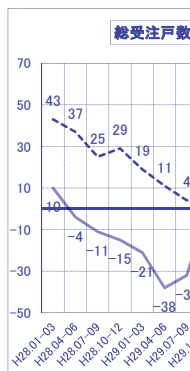
		7月～9月(対前年同期比) 見通し				
		10%程度・以上悪い	5%程度悪い	±0%かわらず	5%程度良い	10%程度・以上良い
戸建注文住宅	受注戸数	0	3	2	⑩	0
	受注金額	1	1	3	⑨	0
戸建分譲住宅	受注戸数	0	1	⑤	1	1
	受注金額	0	1	⑤	1	1
賃貸住宅	受注戸数	1	2	2	④	2
	受注金額	1	2	③	③	2
リフォーム	受注金額	0	1	5	⑥	2
上記全体	受注戸数	0	0	2	⑨	0
	受注金額	0	0	2	⑧	1

2. 景況感判断指数

数式：{(「10%程度以上良い」の回答数 × 2 + 「5%程度良い」の回答数) - (「10%程度以上悪い」の回答数 × 2 + 「5%程度悪い」の回答数)} ÷ 2 ÷ 全回答数 × 100

* 指数最大値：指数は最大「100」、最小「-100」で表示される。

【総数】



—実績—

総受注戸数は △8ポイント、総受注金額 +13ポイントとなった。戸数に関しては、見通しと反比例する下降傾向となったが、金額に関しては、3四半期連続でプラスとなった。

前回調査時の今期見通しでは、個人消費の持ち直しの動き、低調であった昨年との比較等から回復傾向との期待が高かったが、戸数に関しては再度マイナスに転じる結果となった。

—見通し—

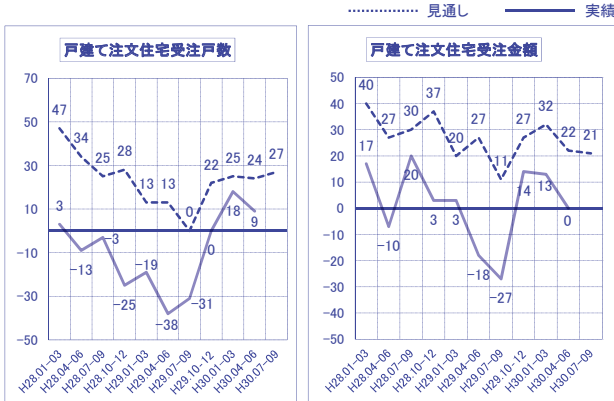
総受注戸数は +41ポイント、総受注金額 +45ポイントと高い予測となっている。

前回調査で「±0%変わらず」の回答数が最多(戸数で8/14、金額で7/13)を占めたが、今回は、増税による受注喚起は限定的としながらも、「5%

REPORT

程度回復する」の回答が最多（戸数で9/11、金額で8/11）となっている。

【戸建注文住宅】



—実績—

受注戸数 +9ポイント、受注金額 ±0ポイントとなり、戸数はプラスを継続した。

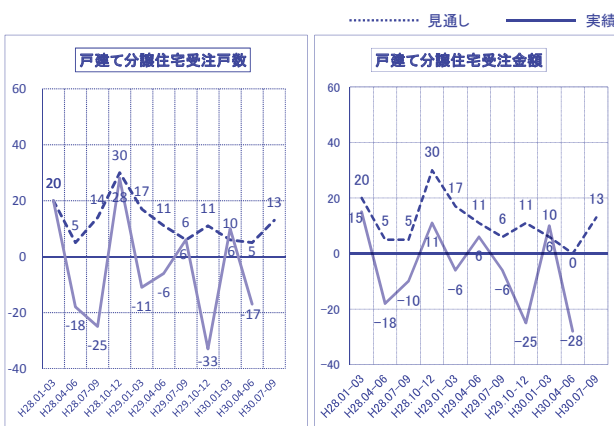
戸数に関しては「10%良い～10%悪い」まで回答は混在し、コメントが示す通り会社ごとに受注環境の違いが出た。ここ1年程多かった「商談の長期化」コメントは無くなり、市場に動きの兆しを感じるコメントは増えたが、受注環境はなお厳しい。

—見通し—

受注戸数 +27ポイント、受注金額 +21ポイントとなっている。

消費増税による駆け込みについては、慎重なコメントもあるが、戸数においては全回答15社中、10社が「5%程度良くなる」との回答であった。

【戸建分譲住宅】



—実績—

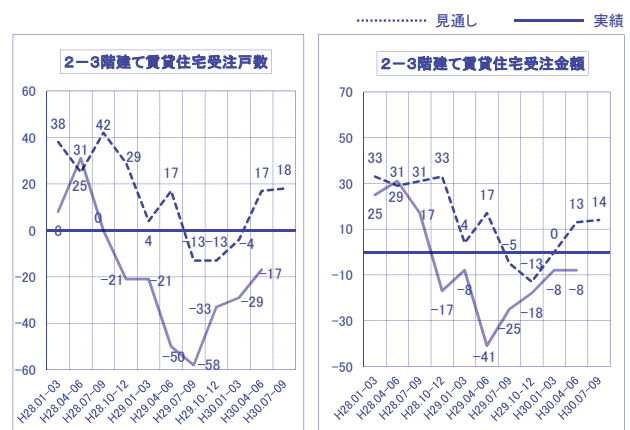
受注戸数 △17ポイント、受注金額は △28ポイントと大きく落ち込んだが、各社の販売在庫の保

有状況が影響するため、今回の回答もばらつきがあった。

—見通し—

受注戸数 +13ポイント、受注金額 +13ポイントとなっている。

【低層賃貸住宅】



—実績—

受注戸数 △17ポイント、受注金額 △8ポイントとなり、どちらも7四半期連続で対前年同期比マイナスとなった。

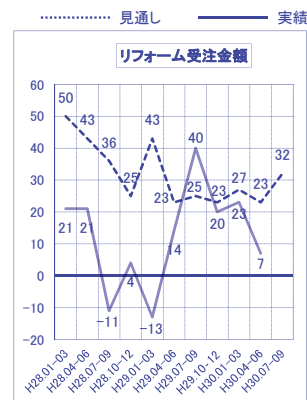
相続税対策ブーム以後は依然水面下にあるが、指数は少しずつ上向き傾向となっている。金額に関しては「10%良い～10%悪い」まで回答は混在し、各社の受注環境の違いが出ている。

—見通し—

受注戸数 +18ポイント、受注金額 +14ポイントとなっており、前回調査からプラス見通しとなっている。

資産活用、建替え、都市部の相続税対策など底堅いニーズからの受注を見込んでいる。

【リフォーム】



—実績—

受注金額 +7ポイントとなり5四半期連続のプラスとなり、指数は減少傾向にあるものの、コメント内容から見ても堅調な状況が伺える。

—見通し—

受注金額 +32ポイントとなっている。

前回調査時の回答では「変わらず」が10社、「5～10%良くなる」が4社であったが、今回の回答では、それぞれ、5社、8社と逆転し、期待値の大きさが伺える。

3. 平成30年度新設住宅着工戸数の予測

平成30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94.5万戸（前4月度94.9万戸）という予測である。

利用関係別では、

持家	28.8万戸	（前4月度	28.8万戸）
分譲住宅	25.1万戸	（同	25.4万戸）
賃貸住宅	40.0万戸	（同	40.1万戸）
給与住宅	0.6万戸	（同	0.6万戸）

4. 住宅市場について

住宅メーカーの経営指標となる下記の市場項目について、向こう6ヶ月間の動向予測を行った。結果は下記の通りです。

	上がる	変わらず	下がる
所得の伸び	2 (7)	14 (9)	0 (0)
家賃の動向	0 (1)	17 (16)	0 (0)
金利の動向	0 (1)	17 (16)	0 (0)
資材価格	10 (12)	7 (5)	0 (0)
建築の手間賃	10 (14)	7 (3)	0 (0)

	上がる	安定化	下がる
地価の動向	7 (4)	9 (12)	0 (0)

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	8 (5)	6 (11)	2 (0)

	過剰	充足	不足
技能職人（大工）	0 (0)	7 (2)	10 (15)

() 内は、平成30年1月度調査数値。

◇平成30年度第2回「成熟社会居住研究会」公開パネルディスカッション 開催

政策委員会の成熟社会居住研究会（座長：㈱マサアス代表取締役社長 吉田肇）は、7月23日に今年度第2回成熟研を開催しました。

今回は、「北欧流『普通』くらしから読み解く環境デザイン」をテーマとし、スウェーデン、フィンランド、デンマークにて生活・研究をされた先生方より、北欧に見る様々な環境デザインや社会的取組み、運用するためのシステム、その背景にある考え方を、5月10日に刊行された同タイトルの書籍を基にご講演頂きました。

東洋大学ライフデザイン学部人間環境デザイン学科：水村容子教授からは、スウェーデンにおける「コレクティブハウスのCOMMONスペース 自主運営と交流の場の促進」と「ストックホルムにおける住宅地格差の出現と再生に向けた試み」をテーマに、東京理科大学理工学部建築学科：垣野義典准教授からは、フィンランドにおける教育施設、保育園や小学校、放課後施設等の事例を踏まえ、学びや仕事の仕組みと環境デザインについて、東京電機大学システムデザイン工学部：伊藤俊介教授からは、「エコロジカルな生活に向けた北欧の取り組み」として、デンマークのエコビレッジにおける自転車と共生する都市づくりやオアスン地域のモビリティ・マネジメントに関し、エコビレッジが継続できた要因とエコビレッジを支える背景要因について、それぞれご講演頂きました。

その後のパネルディスカッションでは、国土交通省都市局まちづくり推進課：橋口課長補佐にもご参加頂き、「日本の住宅・まちづくり政策と北欧諸国との比較」をテーマに闊達な意見交換を行いました。

成熟社会居住研究会では定期的に本研究会を開催し、サ高住等の高齢者施設等の運営に伴う問題点の抽出や、超高齢化社会に伴う空家問題等が進む郊外住宅団地の再生方法等に関し、各種政策提言等を取り纏めて参ります。



左より、水村氏、垣野氏、伊藤氏 橋口課長補佐

◇ 10月は「住生活月間」第30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 栃木」開催案内

住生活月間中央イベント実行委員会（委員長 阿部 俊則 一般社団法人住宅生産団体連合会会長）では、平成30年10月13日（土）～14日（日）、栃木県宇都宮市のマロニエプラザにて、第30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 栃木」を開催いたします。

同イベントは10月の「住生活月間」に合わせ、国民の皆様に住情報、住環境に関する知識や理解を深めて頂く事を目的に、平成元年に制定され、本年度で第30回目となります。各関連団体では、10月の一か月間にわたり住宅関連セミナーや展示会等の開催が全国各地で予定されていますが、本中央イベントのテーマを、「どう建てる？家族のための安心住宅 ～省エネ性能と耐震性能の高い家～」とし、「テープカットセレモニー」や「合同記念式典」、「テーマ展示」等を中心に実施いたします。



昨年の長崎県佐世保市でのテープカットセレモニー

今年度開催会場の「マロニエプラザ」では、栃木県内最大級の住宅イベントである「とちぎ住宅フェア」（主催：（一社）栃木県住宅協会・住宅フェア栃木実行委員会の共催）と同時開催となります。「とちぎ住宅フェア」は、栃木県内の住宅関連事業者・団体が一堂に会し、総来場者数も7,500名を超える地元で人気のイベントです。



昨年の「とちぎ住宅フェア」の会場風景

【開催概要】

- ・名称：「第30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栃木」
- ・日程：平成30年10月13日（土）～14日（日）
- ・会場：①展示会場 マロニエプラザ（栃木県立宇都宮産業展示館） ※入場無料
住所：栃木県宇都宮市元今泉6-1-37
②テープカットセレモニー 10月13日（土）9:10～9:15 ※招待客のみ
マロニエプラザ1階メインホール
③合同記念式典 10月13日（土）11:00～11:45 ※招待客のみ 宇都宮グランドホテル1階「平安の間」住所：栃木県宇都宮市西原町142番
- ・主催：住生活月間実行委員会、住生活月間中央イベント実行委員会
- ・後援：国土交通省、（独）住宅金融支援機構、（予定）（独）都市再生機構、栃木県、宇都宮市

< 委員会活動（6/16～7/15） >

【運営委員会】

◎第270回運営委員会（7/4）

（審議事項）

1. 臨時総会（みなし総会）の提案の件（報告事項）
 1. 運営委員会委員の変更について
 2. こども霞が関見学デーについて
 3. 働き方改革に係る住宅現場技能者の週休二日ガイドライン（案）について
 4. 海外視察研修会応募に関する報告及びIHA中間総会出席に関する報告について
 5. 平成30年度第2回成熟社会居住研究会開催のお知らせについて
 6. 平成30年度住団連懇親パーティーの出席について
 7. 自由民主党住宅対策促進議員連盟総会の結果報告について
 8. その他
 - ①「外国人労働者問題啓発月間」の設定について（案）
 - ②平成30年度第3四半期（10月～12月）の運営委員会開催日について

◎住生活産業ビジョンWG（7/12）

- ・「住生活産業ビジョン Ver.2018」まとめに向けた議論 ⇒6月14日に開催された第75回政策委員会における委員からの意見に基づき、ビ

ジョン修正案についての議論をメンバー間で
行った。7月23日に開催される政策委員会に
修正案を提出し再度審議いただく。

◎広報戦略検討 PT (7/10)

- ・H.P メンテナンス報告 ⇒事務局及び管理会社より、改訂前に必要なメンテナンス作業の説明。メンバーとの共有、今後の改訂に向けての追加修正点、スケジュール等を確認した。
- ・マスコミとの意見交換会等、今後の活動について ⇒各団体より、参考として報道関係者とのリレーション内容の発表。発信したいもの、できるもの等、材料と出席者に関する意見の集約を行った。

【専門委員会】

◎住宅税制・金融委員会 (7/11)

- ・消費増税に伴う住宅需要落込み防止対策要望について。
- ・平成31年度住宅・土地関連税制、予算要望項目について ⇒7月23日開催の政策委員会に諮る平成31年度の住宅土地関連税制改正・予算要望の項目・内容等につき審議。

◎住宅性能向上委員会 SWG1 (6/28、7/12)

- ・住宅性能関係制度の合理化要望提案についての検討 ⇒国交省住宅生産課と項目別に討議。
- ・住宅性能関係制度の合理化要望提案についての検討 ⇒項目の集約について討議。
- ・床暖房の敷設率(2世帯)について ⇒ガス協、評価協の意見を討議し、評価協意見に合意。
- ・第2回基礎断熱評価法 TG について ⇒報告。

◎住宅性能向上委員会 SWG2 (7/2)

- ・建築物省エネ法に関する平成30年度講習会企画検討 ⇒全国12会場の詳細計画検討。
- ・省エネ住宅消費者普及WG進捗状況について ⇒報告。

◎省エネ住宅消費者普及WG (6/26、7/3)

- ・省エネ住宅消費者普及WG活動企画について ⇒第1回発足、WG主査：芝浦工大秋元教授が選任された。
- ・小冊子台割り素案について ⇒3省がオブザーバー参加して討議。
- ・普及セミナーについて ⇒同上
- ・SWG：小冊子台割り案について ⇒6/26WGにて討議された台割り案について討議。

◎IoT等先進技術活用WG (6/18)

- ・スマートハウス・ビル標準・事業促進検討会について ⇒今後は、家電機器等のネットワーク接続普及拡大に向けた対応、及び家電コントローラとの連携の在り方を検討。
- ・HEMS専門委員会及び普及WGについて

⇒ZEHプラスに対するJEMAの総論を報告。

- ・スマートホームデータカタログWGについて ⇒今年度は、ライフデータの高度利用と連携し、データカタログの在り方を検討。
- ・住宅用太陽電池発電システムの導入促進に関する要望 ⇒FIT事業計画認定申請の手続き処理の遅れについて、エネ庁からの情報発信を要望。
- ・第5次エネルギー基本計画(案)パブコメ意見について ⇒4件(①FIT対応、②蓄電池価格低減、③エネファーム既築対応)、④住宅用太陽発電普及)を提出。
- ・賃貸集合住宅太陽光発電について、入居者売電手続について ⇒7月11日にエネ庁に相談。

◎住宅ストック研究会 (6/22)

- ・「住宅ストック委員会」の最近の活動状況の報告。
- ・リフォームの地位向上のための追加調査実施の依頼 ⇒同委員会における指摘や要請を踏まえ、①リフォームの推進を阻害している事例、②補助金制度における業務負荷と補助金額とのバランスが適正か否か、という2項目について、各委員あて追加の調査を依頼。
- ・渡辺委員より、(一社)木住協の推奨セミナーについて ⇒在来工法住宅のリフォームに当たっては、「木造ハウジングコーディネーター」、「既存住宅状況調査技術者」講習の受講を推薦。
- ・吉原委員より、(一社)アリアの調査結果の紹介 ⇒同協会が例年実施している、「既存住宅(中古住宅)購入者におけるリフォーム実態調査」結果のポイントを報告。

◎環境委員会 (7/2)

- ・環境委員会の構成変更について(環境委員会、環境行動分科会の統合について) ⇒審議の結果、環境委員会と環境行動分科会は統合することとなり、会員団体から委員をご推薦いただくこととなった。

◎環境行動分科会 (7/6)

- ・第1回クリーンウッド建築・建設関連登録促進運営委員会について ⇒CW法に係る木材関連事業者登録促進のための普及啓発を目的とした委員会。⇒第1回の資料内容を確認した。
- ・平成30年版環境白書・循環型社会白書・生物多様性白書(概要版について) ⇒白書の概要板の内容を確認した。
- ・室内濃度指針値案の今後の方針に関する経済産業省からの資料について ⇒資料内容を渡辺

委員よりご説明いただいた。⇒指針値案のとおり改定された場合の影響について、経済産業省の見解が記されている。

- ・環境委員会の構成変更について（環境委員会、環境行動分科会の統合について）⇒7月2日に開催された環境委員会の決議事項について事務局から説明を行った。⇒環境委員会と環境行動分科会は統合し、会員団体から委員をご推薦いただく。
- ・「どこでもキャビネット」の運用開始について（委員会、分科会資料等の資料関係）⇒会議資料の事前ダウンロードシステムの導入について説明を行った。

◎工事CS・安全委員会（7/10）

- ・住宅現場技能者の週休二日ガイドラインについて ⇒週休二日の確保のみではなく、働き方改革の他の要素（生産性向上、女性活用、他）を盛り込んだ内容で再検討することとなった。
- ・第3回 専門工事企業の施工能力の見える化等に関する検討会について ⇒宗像委員長より同会議資料についてご説明いただいた。⇒専門工事業者の保有技能者等に見える化することにより、優れた専門工事業者の受注拡大を促すのが目的。
- ・建設工事における適正な工期設定等のためのガイドライン改訂版について ⇒改訂版の配布を行った。
- ・低層住宅建築工事用、外国人労働者向け非言語安全教材（ビデオ）について ⇒外国人労働者向け非言語安全教材については次回の視聴。⇒今回はハザードタッチ（iPadによる安全教育アプリ）について川内委員より説明いただいた。
- ・「平成30年版 建設業 労務安全必携」について ⇒同書籍の改訂版の紹介を行った。
- ・「どこでもキャビネット」の運用開始について（委員会、分科会資料等の資料関係）⇒会議資料の事前ダウンロードシステムの導入について説明を行った。

◎産業廃棄物分科会（6/22）

- ・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 ⇒環境省による解体現場の気中濃度測定について、中丸副主査よりビデオ映像を見ながらご説明いただいた。⇒測定結果が判るのは6月末から7月上旬の予定。
- ・石綿ばく露防止対策等検討会（主催：厚労省）について開催に係る事前説明についての報告 ⇒今後開催される同検討会について、厚生労働

省担当官からの事前説明が、岡主査、中丸副主査へ行われた。⇒同検討会の目的は、石綿障害予防規則の見直しを行うことも念頭におき、第13次労働災害防止計画の検討事項、その他の技術的事項について検討を行うこと。

- ・「建設系廃棄物マニフェストのしくみ」改訂に関する第3回WGについて ⇒岡主査より、第3回WGの議事メモを基に改訂状況をご説明いただいた。
- ・H30年度の視察について ⇒関東エリアにある太陽光発電パネルのリサイクル施設について視察の検討を行った。⇒他の視察先も含めて今後も継続的に検討を行う。

◎建築規制合理化委員会WG（6/21）

- ・設計業務の報酬基準について ⇒住宅の現状とヒアリングを実施。
- ・平成30年度規制合理化要望案について ⇒WGの承認後、委員会へ通信審議をかけ最終的に取りまとめる ⇒7月上旬を目途に建築指導課へ提出予定。
- ・建築構造基準のヒアリングについて（鉄骨系の高さ制限）⇒ヒアリング当日の議事メモについて意見を集約する。
- ・あと施工アンカーについて ⇒過去の住団連要望についての方向性について検討する。
- ・防火関係告示化のニーズについて ⇒区画貫通部材関連について整理をおこなう。

◎建設業法勉強会（6/22）

- ・中央建設業審議会基本問題小委員会の報告 ⇒現場技術者配置要件の合理化について報告と意見交換 ⇒中間とりまとめ案について説明と意見交換。
- ・専任緩和に関する方向性について ⇒技能者の育成の仕組みについて紹介。

◎国際交流委員会（7/3、7/4）

- ・IHA 国際住宅協会ワーキンググループ（Skilled trade worker）会合 ⇒web会議にて各国の住宅建設に係る熟練工の育成や抱える課題などについて討議し中間総会へ向けてテーマアップを行った。
- ・平成30年度第2回国際交流委員会 ⇒国土交通省住宅局総務課国際室 金山室長より「住宅局総務課国際室の設置と業務内容について」と現状の業務例等の報告を受け、今後の連携等について確認した。⇒2018年IHA 中間総会及び豪州住宅産業HIAに参加するメンバーを確定した。⇒英国ウエールズ政府から依頼のある住団連とのワークショップ開催を8月6日に決定し、内容について調整を行うこととした。