

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成22年6月号 Vol.200



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>

住宅・不動産市場の回復には、 健全な金融機能が不可欠

(社)住宅生産団体連合会 理事 神山 和郎
[日神不動産株式会社 代表取締役]

昨年の新設住宅着工は、45年振りの80万戸割れとなり歴史的にみても極めて低水準であり、特に分譲マンションが前年比マイナス58%までに激減し、その影響はセメント、鉄鋼をはじめ他産業へも大きく波及するとともに多くの雇用が喪失しました。



ここまで低迷した背景には、大きく三つの要因が考えられます。第一は景気後退に伴う雇用情勢、所得環境の悪化、将来への不安等が、消費者の購入意欲の減退に繋がったことです。

第二は民間金融機関がリスクを取りづらい事業環境の中、住宅ローンの厳格審査による融資選別です。住宅取得希望者の多くを占める中・低所得者への住宅ローンが、勤続年数や職業等によって融資が承認されず住宅取得を断念するケースが増えたことです。

第三は厳しい融資抑制による事業資金融資の縮小、殊に中堅事業者への資金供給は実質遮断された状況となり、土地の取得費・建築費など多額の資金を要する事業の特性から、事業そのものの継続或いは新規事業への取組みを困難にしたことです。

さて昨年4月、政府は一昨年来の世界的な金融市場の混乱に伴う我国経済の危機克服の道筋を示した「経済危機対策」を発表しました。特に内需主導の柱である住宅・不動産市場を活性化するため住宅ローン減税制度の拡充、住宅金融支援機構による「フラット35」、「まちづくり融資制度」の拡充、住宅・建築物の省エネ改修、耐震改修の推進等が措置されました。

12月には新政権下で「明日の安心と成長のための緊急経済対策」が策定され、更に住宅投資の観点からフラット35Sの時限的な金利引下げ幅の拡大、住宅取得資金に係る贈与税非課税枠の拡大、住宅版

エコポイント制度の創設等の諸施策が打ち出され、これら経済対策の効果が出始めてきたところですが、引き続き今後も中断のない対策が期待されているところです。

地球温暖化対策としてのCO₂削減への対応、急がれる耐震建て替え・改修等の諸課題に国及び住宅・不動産業界が積極的に取り組んでいる中において、今ひとつ住宅政策を議論するに際して、次の問題について検討課題に加えていただくことを切望いたします。

住宅金融支援機構の調査によると、マンション購入者の全体で単身世帯・小世帯の構成比及び床面積60㎡未満の増加が顕著となってきています。特に少子・高齢社会の進展によってライフステージに適した小世帯向けマンション（専有面積30～50㎡台）の供給が定着してきており、より多くの国民の住生活の充実を一層図っていく観点から、現行の住宅取得支援制度（住宅ローン減税等）を見直し、制度の適用対象を拡充する時期にきているのではないのでしょうか。

国は住生活基本計画において誘導居住水準を定めています。耐震性や防犯性等に優れている一定の居住性能を有する小世帯向けの住宅供給は、住宅の量的充足から質的充実へと転換した住宅政策の意義と決して矛盾するものではないと考えられます。

国民の多種多彩なニーズに対して、特色ある健全な事業者が互いに競い合い、多様な住宅がコンスタントに供給される必要があります。もちろん既存住宅の有効活用が促進されるべきことは重要なことですが、新築住宅の供給減がもたらす、市場の歪が危惧されます。新築住宅、中古住宅市場を通じて魅力的で良質な住宅を取得するための選択肢が消費者に広く確保されていることが肝要です。

国土交通省の成長戦略に住宅・都市分野も位置づけられ、重点項目として「住宅・建築投資活性化・ストック再生」が掲げられ、その柱に「住宅市場・住宅投資の活性化により内需の柱を強固なものへ」と謳われています。文字通り強固なものとするためには、住宅取得のための安定的な住宅ローンの利用と円滑な事業資金供給システムの整備が、極めて重要でかつ喫緊な課題であります。

◇住団連 住宅業況調査 平成 22 年度第 1 回調査結果まとまる

- 調査期間 平成 22 年 4 月
- 調査対象 住団連会員会社の支店、営業所、展示場等の営業責任者
- 回答数 「戸建注文住宅」 : 224 事業所
「低層賃貸住宅」 : 94 事業所

A 「戸建注文住宅」

1. 対前四半期比総受注棟数・金額

(1) 実績

平成 22 年 1～3 月の受注実績は、10～12 月の実績に比べて総受注棟数プラス 28・総受注金額はプラス 3 の結果となった。

総受注棟数は、前期の 2 桁マイナスの反動からかプラス回復、総受注金額は 6 期ぶりにプラスに回復した（前 1 月度総受注棟数マイナス 23・総受注金額はマイナス 10）。

地域別の総受注棟数では、東北（マイナス 8）、中部（プラス・マイナス 0）、中国・四国（マイナス 4）以外は、北海道（プラス 11）、関東（プラス 54）、近畿（プラス 27）、九州（プラス 35）と、大幅なプラスの地域もあり、全体としても受注棟数・金額ともにプラス基調になった。ただ、受注単価の減少傾向は依然継続していると思われる。

(2) 見通し

平成 22 年 4～6 月の見通しでは、1～3 月の実績に比べ総受注棟数プラス 14・総受注金額プラス 4 である（前 1 月度総受注棟数プラス 29・総受注金額プラス 2）。

総受注棟数では、北海道（プラス 5）、東北（プラス 19）、関東（プラス 10）、中部（プラス 10）、近畿（プラス 35）、中国・四国（プラス 17）、九州（プラス 4）の全地域でプラスで、全体としてもプラスが継続する見通し。金額についてもプラスが継続との見通しである。

2. 一棟当り床面積の動向について

(1) 実績

平成 22 年 1～3 月の床面積実績はプラス 2 となった（前 1 月度マイナス 8）。

全国では、「やや広くなっている・広がっている」（前 1 月度 19%から 27%に）が増加、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前 29%から 24%に）、「変わらない」（前 52%から 49%に）が減少しており、全体の指数もプラスに回復した。

地域別でも、「やや広くなっている・広がっている」の割合は、北海道（前 11%から 22%に）、関東（前 23%から 36%に）、近畿（前 26%から 36%に）、九州（前 6%から 23%に）の 4 地域が増加し、受注棟数がプラスのエリアと符合している。東北（前 17%から 16%に）、中部（前 11%から 11%に）、中国・

四国（前 13%から 13%に）の 3 地域は横ばいという事が全体的な傾向を表している。

(2) 見通し

平成 22 年 1～3 月の見通しは、プラス 1 である。（前 1 月度マイナス 2）

全国では、「変わらない」（前 67%から 72%に）が増加、「やや広くなりそう・広くなりそう」（前 15%から 15%に）は横ばい、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」（前 18%から 13%）が減少と、全体としては現状維持に近いプラスとの見通しである。

地域別でも、「やや広くなりそう・広くなりそう」は、北海道（前 8%から 11%に）、東北（前 7%から 8%に）、中・四国（前 6%から 9%に）、九州（前 6%から 8%に）の 4 地域が増加しているが、「変わらない」も、5 地域で増加しており全体の傾向を表している。

3. 建替率（実績）の動向について

各社の支店・営業所・展示場における、平成 22 年 1～3 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」（前 24%から 32%に）が増加し、「40%未満」（前 56%から 48%に）が減少しており、建替え受注が動いてきた状況である。

地域別で見ても、「50%以上」は、東北、関東、中部、中・四国、九州地域の 5 地域が増加、北海道が横ばい、近畿が減少と、全国的に動いている傾向が見える。

4. 顧客動向について

1) 見学会、イベント等への来場者数

1～3 月は 10～12 月に比べて全国では、「減少」（前期 56%から 29%）が減り、「増加」（7%から 16%）が増加と、顧客の動きに増加傾向が表れてきている。

地域別では、東北、九州の 2 地域は「増加」が 0%と厳しい状況が継続している。

2) 全体の引き合い件数

1～3 月は 10～12 月に比べて全国では、「減少」が（前期 50%から 19%）と減少し、「増加」が（前期 6%から 24%）と増加しており、増加傾向が顕著である。

地域別では、各地域の「減少」の割合が減り、減少傾向に歯止めがかかったと思われる。

3) 土地情報取得件数について

1～3 月は 10～12 月に比べて全国では、「減少」が（前期 35%から 16%）、「増加」が（前期 11%から 24%）と増加が上回っており、土地情報量が増加傾向に転じた。

地域別では、関東、近畿、中・四国、九州の 4 地域で「増加」が「減少」を上回っている。

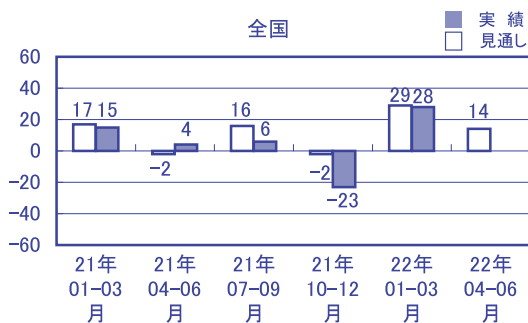
4) 消費者の購買意欲について

1～3 月は 10～12 月に比べて全国では、「減少」

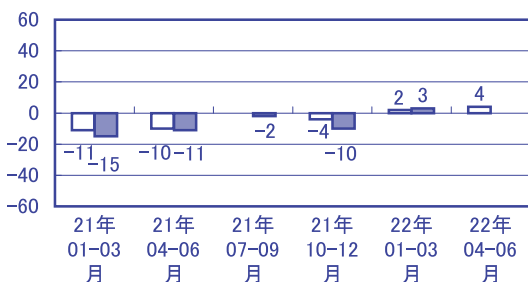
が(前期 45%から 17%)大幅に減少、「増加」が(前期 7%から 27%)と、大きく増え、先行き不安感は払しょくされていないものの、消費者マインドは若干回復傾向が表れている。

地域別では、関東、近畿の都市圏で「増加」が「減少」を上回っているが、他の地域は、北海道、九州を除き「減少」が上回り、回復途上といったところである。

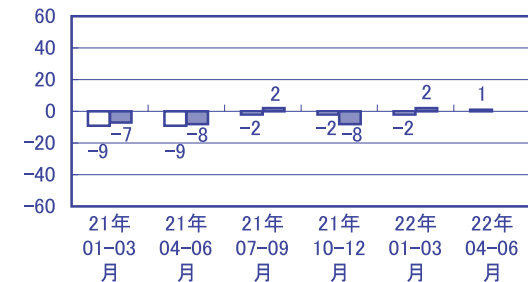
戸建注文住宅受注棟数指数



総受注金額指数(全国)



1棟当り受注床面積指数(全国)



B 「低層賃貸住宅」

1. 対前四半期比総受注戸数・金額

(1) 実績

平成 22 年 1～3 月の受注実績は、10～12 月の実績に比べ、総受注戸数プラス 2・総受注金額プラス 1 と、総受注戸数・金額ともに 6 期ぶりにプラス回復した(前 1 月度総受注戸数マイナス 23・金額マイナス 21)。

総受注戸数の地域別で見ると、東北(マイナス 24)、中部(マイナス 29)以外の地域は、北海道(プラス 17)、関東(プラス 13)、近畿(プラス 13)、中国・四国(プラス 10)、九州(プラス 6)とプラス回復しており、全体としても、戸数・金額ともにプラスに回復するという結果になった。

(2) 見通し

平成 22 年 4～6 月の見通しは、総受注戸数プラス 3・金額プラス 8 である(前 1 月度総受注戸数マイナス 3・金額マイナス 8)。

地域別の総受注戸数は、関東(プラス 5)、中部(プラス 18)、近畿(プラス 9)、中国・四国(プラス 15)の 4 地域がプラス、北海道(マイナス 50)、東北(マイナス 16)、九州(マイナス 6)の 3 地域がマイナスとの判断で、地域毎のバラつきがあるが、全体としては、プラスが継続するとの見通しである。

2. 一戸当り床面積(実績)の動向について

平成 22 年 1～3 月の実績はプラス 2 で、3 期続けてプラスとなった(前 1 月度プラス 2)。

全国では、「変わらない」(前 57%から 66%)の割合が増加し、「やや広がっている・広がっている」(前 24%から 21%)と、「狭くなっている・やや狭くなっている」(前 19%から 13%)が共に減少という状況だが、指数としてはプラスとなった。

地域別でも、「やや広がっている・広がっている」は、北海道(前 0%から 33%)、東北(前 0%から 16%)、近畿(前 8%から 18%)、九州(前 13%から 25%)の 4 地域が増加、関東(前 30%から 26%)、中部(前 42%から 7%)、中国・四国(前 31%から 20%)が減少と、地域的なバラつきがみられる。

3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲について

平成 22 年 4 月調査時点における、住宅会社側からみた経営者の供給意欲度である。

全国では、「かなり強い・強い」(前 7%から 14%)が倍増し、「普通」(前 23%から 38%)も増加、「やや弱い・弱い」(前 70%から 48%)は大きく減少し、経営者のマインドは積極的になっている。

地域別では、「かなり強い・強い」は、東北、関東、中部、近畿の 4 地域では増加しており、北海道、九州の 2 地域は 0%といった地域的なばらつきが見られるが、住宅エコポイントなどの政策支援の効果として、全体的にオーナーのマインドを後押ししていると思われる。

4. 賃貸住宅市場動向について

1) 見学会、イベント等への来場者数

1～3 月は 10～12 月に比べて全国では、「減少」(前期 49%から 28%)が減り、「増加」(前期 6%から 14%)が倍増し、顧客の動きに増加傾向が表れてきている。

地域別では、北海道、東北、九州の 3 地域は「増加」が 0%と厳しい状況が継続している。

2) 全体の引き合い件数

1～3 月は 10～12 月に比べて全国では、「減少」が(前期 64%から 34%)と減少し、「横ばい」が(前

期33%から54%)と増加、減少傾向に歯止めがかかってきている。

地域別では、「減少」の割合は北海道(67%)、東北(67%)の2地域が大きく、九州を含めた3地域が「増加」は0%と、厳しい状況である。

3) 賃貸住宅市場の空室率

1~3月は10~12月に比べて全国では、「横ばい」が(前期54%から55%)と過半数を占めているが、「減少」(前期8%から21%)が増加し、改善傾向がみられる。

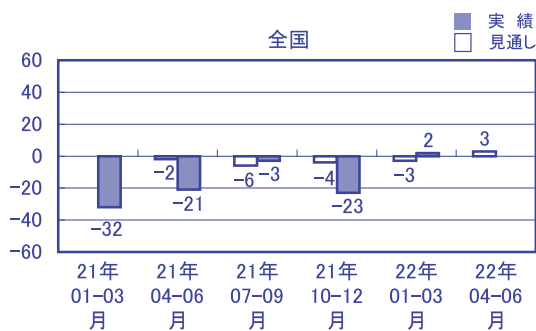
地域別では、北海道、九州の2地域では「減少」が0%となっており、空室率の増加傾向が継続している。

4) 金融機関の融資姿勢(積極性)

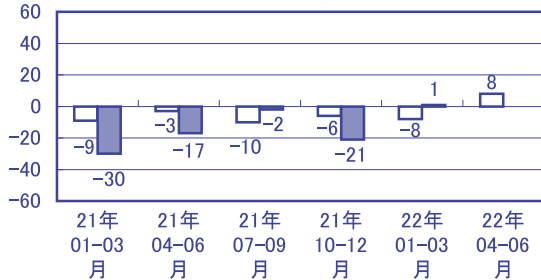
1~3月は10~12月に比べて全国では、「減少」が(前期45%から28%)、「横ばい」が(前期48%から52%)、「増加」が(前期7%から20%)と、融資について若干改善され、前向きになっているように思われる。

地域別では、北海道が「増加」0%だが、九州は38%と、積極的な融資姿勢の地域もあり、全体的には改善傾向にあるという状況である。

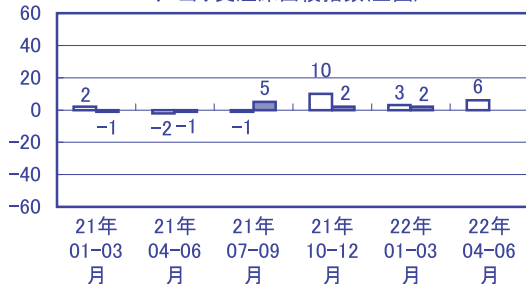
低層賃貸住宅受注戸数指数



総受注金額指数(全国)



1戸当り受注床面積指数(全国)



<委員会活動(4/16~5/15)>

- 産業廃棄物分科会 (4/16) 15:30~17:30
 - ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律の一部改正について
 - ・首都圏副産物 小口巡回共同回収システム構築について
 - ・日本経団連 廃棄物リサイクル部会報告
- 住宅税制・金融委員会 (4/20) 10:00~12:00
 - ・平成23年度税制改正・予算要望(案)の取りまとめ
 - ・経済対策の重点施策のアンケートについて
 - ・住宅税制のあり方についての検討
- 住宅性能向上委員会 WG (4/20) 15:00~17:00
 - ・国土交通省の近況について/国土交通省成長戦略、住宅エコポイント、住宅履歴 他
 - ・住宅品確法、長期優良住宅法の図書の簡素化等の動向について
 - ・意見募集の対応について/経済産業省「住宅の窓の断熱性能表示告示改正」
- 「既存住宅流通活性化等事業」募集についての説明会 (4/23) 10:30~12:00
 - ・標記事業について、住団連主催の会員向け説明会を国土交通省ご担当者を実施していただいた。(参加人数41名、場所 木住協会議室)
- まちな・み力創出研究会 (5/7) 10:00~12:00
 - ・平成22年度の活動企画として、「定性的デザインガイドラインの作成」ほか3つの継続テーマを承認
 - ・各テーマの進捗状況につき報告するとともに、今後の方向性にアドバイスいただき、一部軌道修正
- 成熟社会居住研究会 (5/10) 14:00~16:00
 - ・(株)SLNの向井幸一社長より「高齢者向け賃貸住宅の入居促進」と題し講演、終了後、質疑応答
 - ・H22第1回「高齢者等居住安定化推進事業」の各社提案内容につき、国交省の木下室長と意見交換
- 国民推進会議運営小委員会 (5/11) 14:00~16:00
 - ・全国大会開催企画案の検討。主眼は、一般参加者の募集の為の低予算による告知手法の検討。
 - ・会員募集について、各産業界の上位企業に働きかける。
- 温暖化対策分科会 (5/13) 15:00~17:00
 - ・日本経団連 低炭素社会実行計画について
 - ・建築分野の地球温暖化対策ビジョン2050の行動計画について
 - ・住宅における省エネ取組みの方向性について
- 建築規制合理化委員会 WG (5/14) 15:30~17:30
 - ・建築基準法の見直しに関する検討会の各委員意見に対する住団連の考え方の整理
 - ・追加意見の発表の要否について