

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成22年12月号 Vol.206



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>

これからの住宅政策に想うこと

(社)住宅生産団体連合会 理事 近藤 征夫
【スウェーデンハウス株式会社代表取締役社長】

日本経済はリーマンショック以来低迷を続け、わが住宅業界においても住宅需要はこの20年位の間に140万戸から120万戸、そして100万戸時代を迎え、昨年は一気に78万戸まで激減しました。本年度は政府の経済対策のお陰もあり少し持ち直していますが依然として低迷状態であります。



何とか来年はさらに住宅需要が伸びるよう対策を講じなければなりません。

2006年 住生活基本法が施行され、住宅政策は大きな変換点を迎えました。

住宅は社会的資産！ 豊かさが実感できる住まい！ 住み継がれる住まい！ といったキーワードでフローからストックへの観点に変換しました。

住宅は個人の資産と共に社会的資産！

一方住宅需要家のニーズは両極化しているように思います。最大の需要家である若年層（30歳代から40歳代）は住宅の躯体性能へのこだわりは少なく、間取りや設備等が使いやすく便利であれば購入動機になるという傾向が強いようです。予算規模は小さいのですが子育て世代のため住宅取得には大変苦労しています。理由は、年収の低下が大きな要因と思われます。もう一方、熟年層（50歳代や団塊世代中心）は躯体性能が決め手になるという傾向が強く環境への配慮にも関心が高いということから長期優良住宅等の良質住宅ストック拡大に貢献しています。

両者の住宅ニーズには多少違いはありますが、わが国の住宅ストックを良質化するために、今、何をするか、個人の住宅資産であると共に、これからは国の社会的資産として拡大策を考えることが必要

だと思います。そのためには、特に若年層世代が投資意欲のわく税制や政策が問われるのではないのでしょうか。

豊かさが実感できる住まい！

輸入住宅産業協議会ではライフスタイルプランナー資格試験制度というものを約10年前より実施しています。目的は、営業や設計士が、これから住宅を建てられる顧客へソフト面のライフスタイルについて適切な対応をするための知識を体系的に勉強することで、より満足度の高いライフスタイルの提案ができる人材づくりにあります。

住宅のハード面は性能が向上し住宅先進国の欧米と遜色ない状況までできていますが、豊かさが実感できるライフスタイル（住生活）の実現という点ではまだまだ遅れていると考えています。

多様化するライフスタイルへの対応はアドバイザーとしての住宅メーカーの大変重要な仕事になってきています。このような人材育成事業が住宅業界全般に広がることを願っています。

住み継がれる住まい！

良質な住宅ストック時代にふさわしい既存住宅流通のあり方については海外の住宅先進国と比較し遅れをとっていると言わざるを得ません。

既存住宅の適正な資産評価と流通システムが最大の問題と思いますが、それと同時に国民の住宅に対する意識改革が欠かせないと考えています。住宅に対する適切なメンテナンス、住宅履歴情報の管理、資産評価のあり方と流通システムなど住宅業界・不動産業界、そして国民相互の意識改革で変革しなければならない問題で、これにより「住み継がれる住まい」が定着するものと思います。

最後に、住宅取得時の消費税は、住宅は資産であるという視点から観ても、その後の固定資産税等の発生による二重課税の点からもそぐわない税であると考えています。

◇住団連 住宅業況調査 平成22年度第3回調査結果まとまる

- 調査期間 平成22年10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」：186事業所
「低層賃貸住宅」：81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7～9月の受注実績は、4～6月の実績に比べて総受注棟数プラス22・総受注金額はプラス6の結果となった。

総受注棟数は、3期連続で2桁プラスを達成、総受注金額も3期連続でプラスとなった（前7月度総受注棟数プラス19・総受注金額プラス3）。

地域別の総受注棟数では、北海道（マイナス11）、東北（プラス8）、関東（プラス23）、中部（プラス35）、近畿（プラス23）、中国・四国（プラス21）、九州（プラス3）と、北海道以外の地域がプラスで、全体としても受注棟数・金額ともにプラス実績が継続した。

(2) 見通し

平成22年10～12月の見通しでは、7～9月の実績に比べ総受注棟数・総受注金額ともにプラス8である（前7月度総受注棟数プラス17・総受注金額プラス7）。

総受注棟数では、北海道（マイナス11）以外は、東北（プラス4）、関東（プラス3）、中部（プラス16）、近畿（プラス8）、中国・四国（プラス6）、九州（プラス20）の6地域で、プラスが継続するとの強気の見通しであり、全体としても、棟数・金額ともにプラスが継続するとの見通しである。

2. 一棟当り床面積の動向について

(1) 実績

平成22年7～9月の床面積実績はプラス3となった（前7月度マイナス1）。

全国では、「やや広くなっている・広くなっている」（前7月度23%から25%）、「変わらない」（前53%から54%）がやや増加し、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前24%から21%）が減少、全体の指数でもやや増床傾向となった。

地域別では、「やや広くなっている・広くなっている」の割合は、東北（前8%から8%）に、関東（前22%から29%）に、近畿（前28%から39%）に、九州（前15%から29%）の4地域が横ばい、もしくは増加しており、逆に、「狭くなっている・やや狭くなっている」の割合が、中国・四国（前11%から18%）に、九州（前10%から18%）以外の5地域で減少しているという事が、全体的な傾向を表している。

(2) 見通し

平成22年10～12月の見通しは、プラス4である。（前7月度プラス4）

全国では、「やや広くなりそう・広くなりそう」（前

17%から15%）に）が微減、「変わらない」（前72%から76%）には増加し、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」（前11%から9%）も微減となっているが、全体としてはプラス基調継続との見通しである。

地域別では、「やや広くなりそう・広くなりそう」は、関東（前17%から21%）に、近畿（前22%から23%）に、九州（前10%から29%）の3地域が増加し、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」も、九州以外の5地域で減少しており全体的な傾向を表している。

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7～9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30%から28%）に）が微減し、「40%未満」（前48%から51%）に）が増加しており、建替え受注はやや減少という状況である。

地域別で見ると、「50%以上」は、九州、中国・四国の2地域が増加、「40%未満」は北海道、東北、関東、中国・四国の4地域が増加しており、全体的な傾向を表している。

4. 顧客動向について

1) 見学会、イベント等への来場者数

7～9月は4～6月に比べて全国では、「減少」（前期23%から19%）、「増加」（31%から25%）ともに減り、顧客の動きは若干横ばい傾向が表れてきている。

地域別では、東北、関東、中部、近畿、九州の5地域で「増加」が「減少」を上回っており、増加傾向は地域によるばらつきが見られるが強含みである。

2) 全体の引き合い件数

7～9月は4～6月に比べて全国では、「減少」が（前期14%から17%）と増加し、「増加」が（前期29%から24%）と減少しており、若干減少傾向が表れてきている。

地域別では、関東、中部、近畿、九州の4地域で「増加」が「減少」を上回っており、減少傾向は、顧客の動きと同様に地域によるばらつきが見られる。

3) 土地情報取得件数について

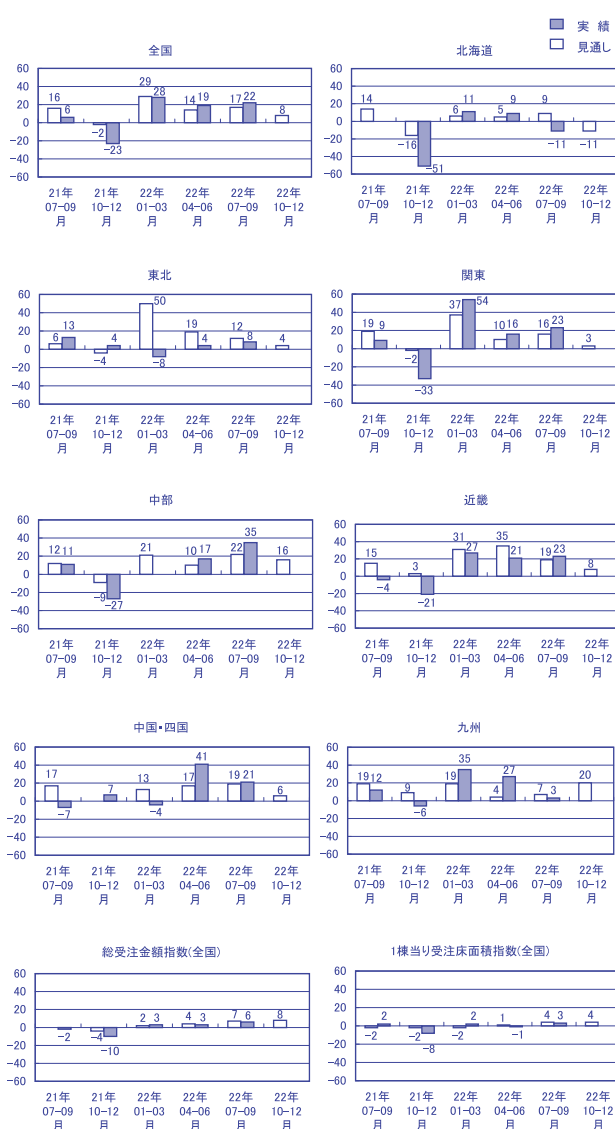
7～9月は4～6月に比べて全国では、「減少」（前期17%から18%）、「増加」が（前期22%から17%）と、土地情報量は減少傾向が表れている。

地域別では、東北地域は「増加」が0%と厳しい状況である。

4) 消費者の購買意欲について

7～9月は4～6月に比べて全国では、「減少」が（前期7%から10%）と増え、「増加」が（前期38%から24%）と減少し、消費者マインドは落ち込んできている。

地域別では、関東、中部、中国・四国、九州の4地域は「増加」が「減少」を大きく上回っており、回復傾向はまだ継続しているとも思われる。



地域別の総受注戸数は、北海道（マイナス12）、東北（マイナス26）、関東（プラス9）、中部（プラス10）、近畿（マイナス25）、中国・四国（プラス16）、九州（プラス19）と。地域によるばらつきが見られるが、全体としては、受注戸数・金額ともに若干のプラスに回復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7～9月の実績はプラス16で、4期続けてプラスとなった（前7月度プラス10）。

全国では、「やや広がっている・広がっている」（前34%から27%）、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前13%から6%）の割合が共に減少し、「変わらない」（前53%から67%）が増加しているが、指数としてはプラス基調が継続している。

地域別でも、「狭くなっている・やや狭くなっている」の割合は、東北（前22%から25%）に、中部（前19%から20%）は若干増加しているが、北海道（前17%から0%）に、関東（前15%から3%）に、近畿（前8%から0%）の3地域は大きく減少し、中国・四国（前0%から0%）に、九州（前0%から0%）に）は横ばいと、全体的な傾向を表している。

3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲について

平成22年10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11%から14%）に、「普通」（前41%から42%）が増加、「やや弱い・弱い」（前48%から44%）は減少と、経営者のマインドは若干前向きといった傾向が見られる。

地域別では、「かなり強い・強い」は、東北、関東、中部、近畿の4地域が増加し、北海道、九州の2地域は0%になっている。地域的なばらつきが見られるが、地方圏より都市圏のほうがオーナーのマインドが強気になっているという見方もできる。

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

7～9月は4～6月に比べて全国では、「減少」（前期22%から26%）、「増加」（前期10%から16%）ともに増加したが、顧客の動きは弱含みである。

地域別でも、九州地域は「増加」が0%、中国・四国以外の地域は、「減少」が「増加」を上回っており、全体的な傾向を表している。

2) 全体の引き合い件数

7～9月は4～6月に比べて全国では、「減少」が（前期30%から28%）と減り、「横ばい」が（前期54%から54%）と変わらず、減少傾向に歯止めがかかるも、横ばい傾向。

地域別でも、すべての地域で「減少」の割合が「増加」を上回るか同率であり、特に、中国・四国地域は「増加」0%と、いまだ厳しい状況である。

3) 賃貸住宅市場の空室率

7～9月は4～6月に比べて全国では、「横ば

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7～9月の受注実績は、4～6月の実績に比べ、総受注戸数マイナス1・総受注金額マイナス2と、総受注戸数・金額ともに3期ぶりにマイナスに転落した（前7月度総受注戸数プラス8・総受注金額プラス7）。

総受注戸数の地域別で見ると、関東（プラス16）、近畿（プラスマイナス0）、九州（プラス25）以外の地域は、北海道（マイナス36）、東北（マイナス26）、中部（マイナス23）、中国・四国（マイナス27）と二桁のマイナスで、全体としても、戸数・金額ともにマイナスに転落する結果となった。

(2) 見通し

平成22年10～12月の見通しは、総受注戸数プラス3・金額プラス2である（前7月度総受注戸数プラス15・金額プラス14）。

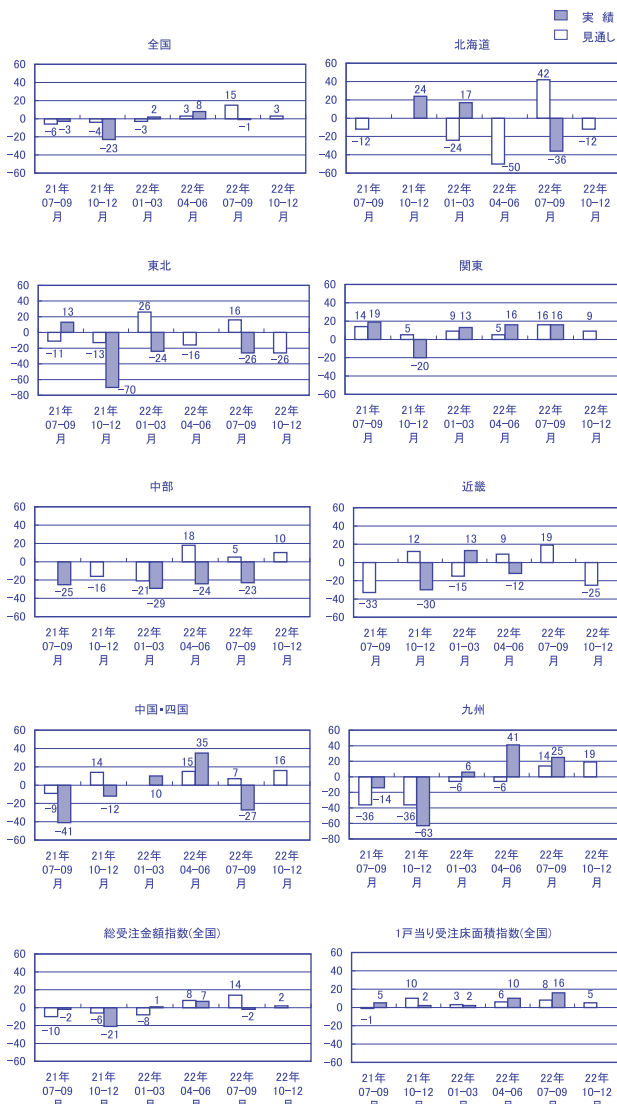
い」が（前期61%から77%）と増え、「増加」（前期24%から17%）、「減少」（前期15%から6%）の割合が減少しており、現状維持の傾向が強まっている。

地域別では、東北地域が「増加」が50%と厳しい状況だが、中部、近畿、中国・四国の3地域は、「横ばい」が約90%以上を占め、全体的な傾向が見られる。

4) 金融機関の融資姿勢（積極性）

7～9月は4～6月に比べて全国では、「減少」が（前期30%から23%）が減り、「横ばい」が（前期61%から65%）、「増加」が（前期9%から11%）増え、前期より融資姿勢に改善傾向が表れている。

地域別では、「増加」は、関東地域が唯一「減少」を上回っているが、北海道、東北、中部、九州の4地域が0%と厳しい状況で、今後の融資姿勢が懸念される。



<委員会活動 (10 / 16 ~ 11 / 15)>

- 産業廃棄物分科会 (10/18) 16:00～18:00
 - ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律施工令の一部を改正する政令案について
 - ・再生砕石への石綿含有産業廃棄物の混入防止の徹底について
 - ・住宅リフォーム推進協議会廃棄物対策WG報告
- 環境管理分科会 (10/26) 14:00～16:00
 - ・環境行動計画エコアクション21（プレハブ建築協会）について
 - ・「低炭素社会に向けた住まいと住まい方推進会議」について
 - ・中長期ロードマップ小委員会 住宅建築物WGについて
- 住宅性能向上委員会WG (11/1) 10:00～12:00
 - ・住宅エコポイントの拡充延長について
 - ・長期優良住宅の技術基準等に関するヒアリング 住団連まとめについて
 - ・住宅の性能向上に係る要望（案）について
- 建築規制合理化委員会WG (11/2) 10:00～12:00
 - ・「第11回建築基準法の見直しに関する検討会」についての報告
 - ・新規規制合理化テーマについて
- 建築規制合理化委員会 (11/4) 13:00～15:00
 - ・建築基準法の見直しに関する検討会についての報告
 - ・新規規制合理化テーマについて
- 温暖化対策分科会 (11/4) 16:00～18:00
 - ・LCCM デモンストレーション住宅について
 - ・環境科学研究科校舎（東北大学）エコラボ視察について
 - ・日本経団連2010年度環境自主行動計画フォローアップ産業界全体概要
- 広報連絡会 (11/5) 13:30～15:30
 - ・10団体との情報交換
 - ・各団体広報紙、リリースの発表
- 住宅税制・金融委員会 (11/9) 10:00～12:00
 - ・平成23年度住宅税制改正・予算要望の状況について
 - ・その他報告
- 工事CS・安全管理分科会 (11/11) 10:30～12:30
 - ・低層住宅建築工事における高齢労働者の安全ガイドについて
 - ・足場からの墜落事故防止措置について
 - ・安全衛生研修会（全国低層住宅労働安全協議会）について