

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成28年6月号 Vol.271



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>

◇『日独住宅生産技術交流会』開催される

5月18日に経団連会館カンファレンス（大手町）において、日独住宅生産技術交流会が開催されました。



この交流会は、ドイツから日本の住宅業界関係者との情報交換・意見交換の要望が国土交通省を通じて住団連にあり、企業会員のご協力をいただいで開催することができました。

ドイツに押し寄せる難民は、連邦環境・自然保護・建設・原子炉安全省、そして住宅業界に仮設住宅の他、持続的な住宅を急ピッチで供給しなければならないという課題も与えることになりました。そこで、日本の住宅メーカーが持つ、迅速な住宅の工場生産技術（スピードや品質管理）を学び、ドイツ国内建設市場で必要となる、短期間での大量供給と、



人材不足の機械による補足のヒントを得るべく技術交流会を行い、ドイツの住宅メーカーが日本側から学ぶ場を設けるといいます。また、日本住宅メーカーのマーケティング力に関する関心も高いものとなっています。一方、ドイツ側からは、高気密高断熱住宅の工場生産技術についての情報を日本側に発信しました。

ドイツからの参加者は、連邦環境・自然保護・建設・原子炉安全省リタ・シュバルツェリユアー＝ズッター大臣政務官、ドイツ住宅メカ協会 ヨハネス・シュヴェーラー理事をはじめ、プレゼン発表者として、ドイツの住宅メーカー・建材メーカー



など、合計15名の参加者がありました。

日本からは国土交通省 杉藤大臣官房審議官（他計3名）をはじめ、プレゼン発表者として、積水ハウス株式会社、積水化学工業株式会社、パナホーム株式会社、TOTO株式会社、YKK AP株式会社の5社（各2名、計10名）、その他住宅メーカー・建材メーカー（計4名）、住団連から小田専務理事、合計18名の参加者がありました。

第1部：「住宅の工場生産・品質管理」では積水ハウス、積水化学工業、シュヴェーラーハウス（独）により、自動化やプレハブ化率向上について発表。第2部：「省エネ住宅のマーケティング」

では、パナホーム、ドイツ住宅メーカー協会、クナウフ（独：断熱材メーカー）により省エネ住宅に関して発表。第3部：「住宅建材・住宅設備」では、TOTO、YKK AP、マックスペーゲル（独）、エヴォニックインダストリー（独）により住宅設備の生産システム等について発表があり、日独（各5社：計10社）、計10講演が実施されました。



総括においては、「今回の交流会の結果をどう将来につなげるか」、「日独間共同で取り組めるものはあるか」、「エネルギーのみでなく、高齢化社会に向けた住宅メーカーの業務展開をテーマに情報交換・交流もあるのでは」といった点についてコメントがありました。

講演終了後、立食の懇親会が開催されましたが、会場の各所で講演内容について深く掘り下げた質問や議論が飛び交っていました。

翌日の5月19日は、ドイツの視察団（12名）がバスにて午前中に積水化学工業の「蓮田工場」、午後は積水ハウスの「住まいの夢工場」を視察しました。

ドイツの視察団は、工場の見学コースで何度も長時間立ち止まり、工場の説明担当者を質問攻めにしたため、視察時間を大幅に超えてしまいました。また、ドイツの視察団は、「ワンダフル！」を連発しており、かなり興味深い視察になったと思われます。

今回は、初めての交流会でしたが、想像以上に中身の濃い有意義なプレゼンテーションや質問・議論そして視察となりました。これを機に、今後は日独両国の住宅関係者の間で活発な情報交換や意見交換が行われていくことが期待されます。

記：住団連 国際部長 大本 順一

◇住団連の熊本地震への対応状況

『熊本県 建築・住宅センター』内にある現地相談事務所



- H28.4.14 地震発生 (21:26)
- H28.4.15 緊急対策本部設置（本部長:和田勇住団連会長）
 応急仮設住宅部門（事務局:プレ協）
 被災住宅修繕等支援部門（事務局:住団連）
- H28.4.19 仮設住宅整備に関する県との打ち合わせ
- H28.4.21 本部長・副本部長会議
- H28.4.25 仮設住宅現地建設本部設置
- H28.4.26 **住団連被災住宅修繕・再建相談窓口（フリーダイヤル）開設**
 ※土日祝日も含め9:30～17:30
- H28.05.16 現地相談事務所開設
 ※日曜祝日を除く9:30～17:30
住団連職員が現地相談事務所に出向き直接被災者の相談にあたっております。



被災地の現状



◇住団連 住宅業況調査 平成28年4月度調査結果まとまる

- 調査期間 平成28年5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」331事業所
「低層賃貸住宅」107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28年1～3月の受注実績は、平成27年10～12月（以下、前四半期）の実績に比べて総受注棟数プラス28ポイント・総受注金額プラス13ポイントと総受注棟数は大きく回復し、総受注金額も上向きに転じた（前四半期実績 総受注棟数マイナス24・総受注金額プラス・マイナス0）。

地域別の総受注棟数の実績は、中部（プラス40）、九州（プラス34）を始め、関東（プラス29）、近畿（プラス27）、中国・四国（プラス23）、東北、北海道（プラス4）とすべての地域でプラスとなり、全体的な指数もプラスに回復する結果となった。

(2) 見通し

平成28年4～6月の見通しでは、1～3月度の実績に比べ総受注棟数プラス19・総受注金額プラス10との各社の見通しである。

地域別の総受注棟数の見通しでは、九州（プラス30）、中国・四国（プラス29）、北海道（プラス25）、関東（プラス18）、中部（プラス18）、近畿（プラス15）、東北（プラス8）と、すべての地域でプラスを継続し、ほとんどの地域で1～3月度に比べ横ばいから減少の傾向を示した。住宅ローンの金利引き下げや展示場来場者数の増加などによりプラスの見通しは維持するも、円高、株価の下落、増税の不透明感などからかプラス見通しも、あまり力強さを感じない。

2. 一棟当り床面積の動向について

(1) 実績

平成28年1～3月の1棟あたりの床面積の実績はプラス5となった（前四半期実績 プラス・マイナス0）。

全国では、『やや広がっている・広がっている』（前四半期23%から26%）が増加し『狭くなっている・やや狭くなっている』（前四半期22%から20%）が減少し、『変わらず』（前四半期55%から54%）がほぼ横ばいで、全体的に増加傾向である。

地域別では、『やや広がっている・広がって

いる』の割合は、関東、中部、近畿、中国・四国の4地域で増加、『狭くなっている・やや狭くなっている』の割合は、北海道、近畿、中国・四国、九州の4地域で増加など地域毎にばらつきは見られるが、全体の指数は微増となった。

(2) 見通し

平成28年4～6月の見通しでは、プラス5である（1～3月はプラス9）。

全国では、『やや広くなりそう・広くなりそう』（22%から21%）が微減、『狭くなりそう・やや狭くなりそう』（9%から12%）が増加、『変わらない』（69%から68%）は、ほぼ横ばいであるが、全体の指数としてはプラスが継続するとの見通しである。

地域別では、5地域で『やや広くなりそう・広くなりそう』が増加し、5地域で『やや狭くなりそう・狭くなりそう』が増加しており、地域によってばらつきがみられる。

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28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』（21%から15%）が減少、『40%未満』（57%から63%）が増加し、全体的に建て替え率は減少している。

地域別で見ても、『50%以上』は、九州が横ばいで他の6地域はすべて減少傾向となっている。

4. 顧客動向について

(1) 見学会、イベント等への来場者数

1～3月は前四半期に比べて全国では、『増加』（14%から26%）がほぼ倍増し、『減少』（46%から23%）が半減し前四半期に比べ顧客の動きが大幅に改善している。

地域別でも、すべての地域で『増加』の割合が増加し、『減少』の割合が減少した。

(2) 全体の引き合い件数

1～3月は前四半期に比べて全国では、『増加』（10%から25%）が大幅に増加、『減少』（40%から15%）は大幅に減少と来場者数と同様に引き合い件数は大幅に増加した。

地域別でも、東北、以外のすべての地域で、『増加』の割合が『減少』を上回っている。

(3) 土地情報取得件数について

1～3月は前四半期に比べて全国では、『増加』（17%から26%）が増え、『減少』（24%から24%）

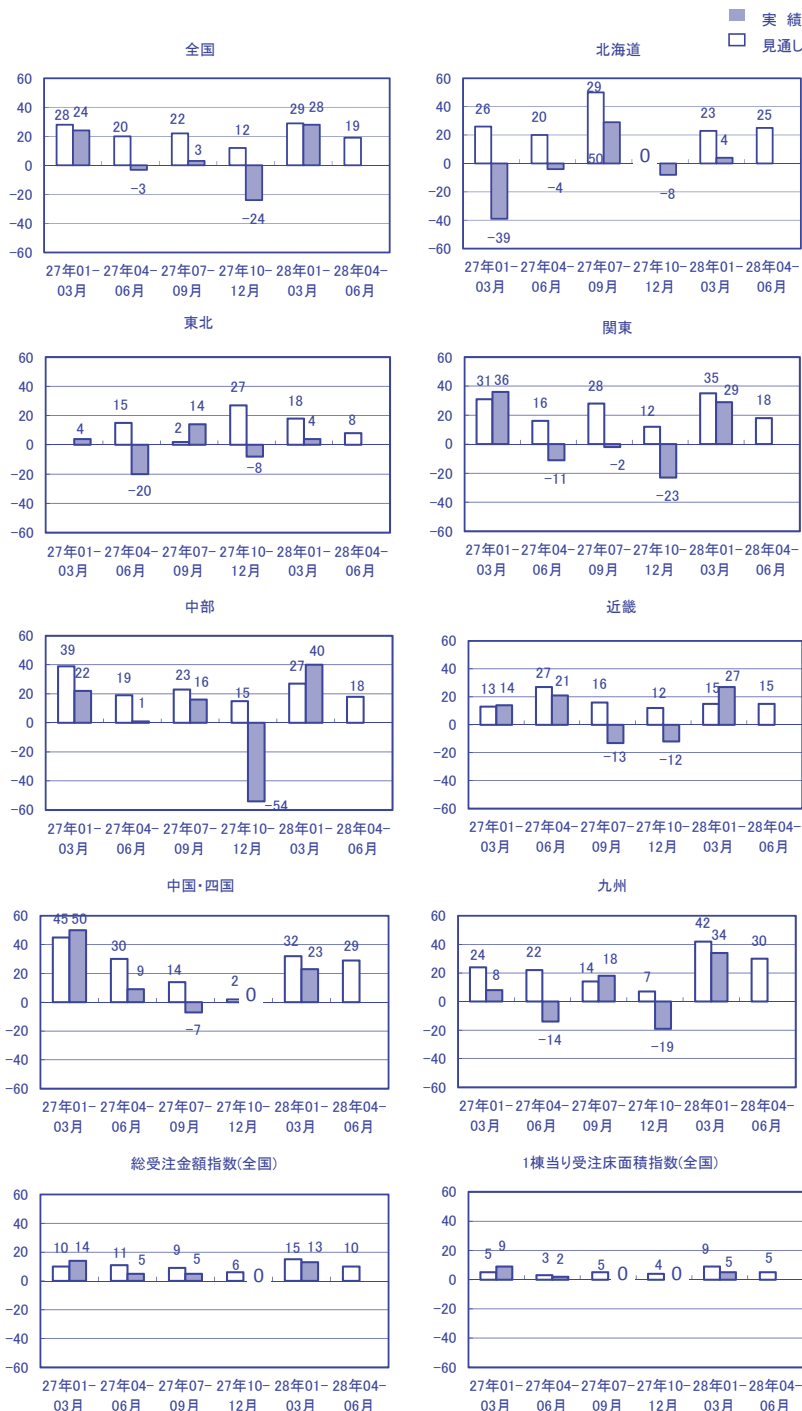
と横ばいで、土地情報量は増加傾向である。

地域別では、東北が『横ばい』だが、他の地域は、すべて『増加』が増えている。

(4) 消費者の購買意欲について

1～3月は前四半期に比べて全国では『増加』(19%から30%)が増加、『減少』(18%から9%)が大幅減となり、消費者マインドは大幅に改善した。

地域別でも、東北以外のすべての地域で、『増加』の割合が『減少』を大きく上回っている。



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28年1～3月の受注実績は、平成27年10～12月(前四半期)の実績に比べ総受注戸数はプラス7ポイント・総受注金額はプラス4ポイントと、いずれもプラスに回復した(前四半期実績 総受注戸数マイナス26・総受注金額マイナス23)。

総受注戸数は地域別では、中国・四国(マイナス25)、東北(マイナス8)は、マイナスであったが、中部(プラス18)、九州(プラス17)、北海道(プラス12)、中国・四国(プラス17)がプラスと、地域的にばらつきはあるが、全体の指数としてはプラスとなった。

(2) 見通し

平成28年4～6月の見通しでは、1～3月の実績に比べ、総受注戸数はプラス20・総受注金額はプラス23である(前四半期実績 総受注戸数プラス21・総受注金額プラス19)。

地域別の総受注戸数は、中部(プラス32)、関東(プラス25)、近畿(プラス17)、中国・四国(プラス14)、北海道(プラス12)、九州(プラス8)、東北(プラス・マイナス0)のすべての地域で、プラスの見通しである。

2. 一戸当り床面積(実績)の動向について

平成28年1～3月の実績はプラス4で、プラスが継続した(前四半期実績 プラス3)。

全国では、『やや広がっている・広がっている』(21%から22%)が微増、『狭くなっている・やや狭くなっている』(13%から16%)が増加、『変わらない』(66%から61%)は減少、全体の指数としてはプラス・マイナス0から微増となった。

地域別では、『やや広がっている・広がっている』の割合が、近

畿、北海道を除き、増加しているが『やや狭くなっている・狭くなっている』の割合が、中国・四国、近畿、関東で増加しておりばらつきがある。

3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲について

平成 28 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』（13%から 25%）が大幅に増加し、『普通』（66%から 53%）が減り、『やや弱い・弱い』（21%から 22%）が微増と、経営者のマインドは強含みの傾向が見られる。

地域別では、『かなり強い・強い』の割合が近畿以外のすべての地域で大幅に増加しており、全国の傾向を表している。

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月は前四半期に比べて全国では、『増加』（5%から 16%）が大幅に増え、『減少』（20%から 16%）が減り顧客の動きは、依然活発である。

地域別に見ても、北海道以外のすべての地域で「増加」の割合が大幅に増えた。

(2) 全体の引き合い件数

1～3月は前四半期に比べて全国では、『増加』（10%から 18%）は大幅に増え、『減少』（28%から 17%）が大幅に減り、改善傾向が表れている。

地域別では、来場者数と同様に北海道以外のすべての地域で『増加』の割合が大幅に増加した。

(3) 賃貸住宅市場の空室率

1～3月は前四半期に比べて全国では、空室率の『減少』（10%から 15%）が増加したものの、空室率の『増加』（8%から 16%）も倍増した。

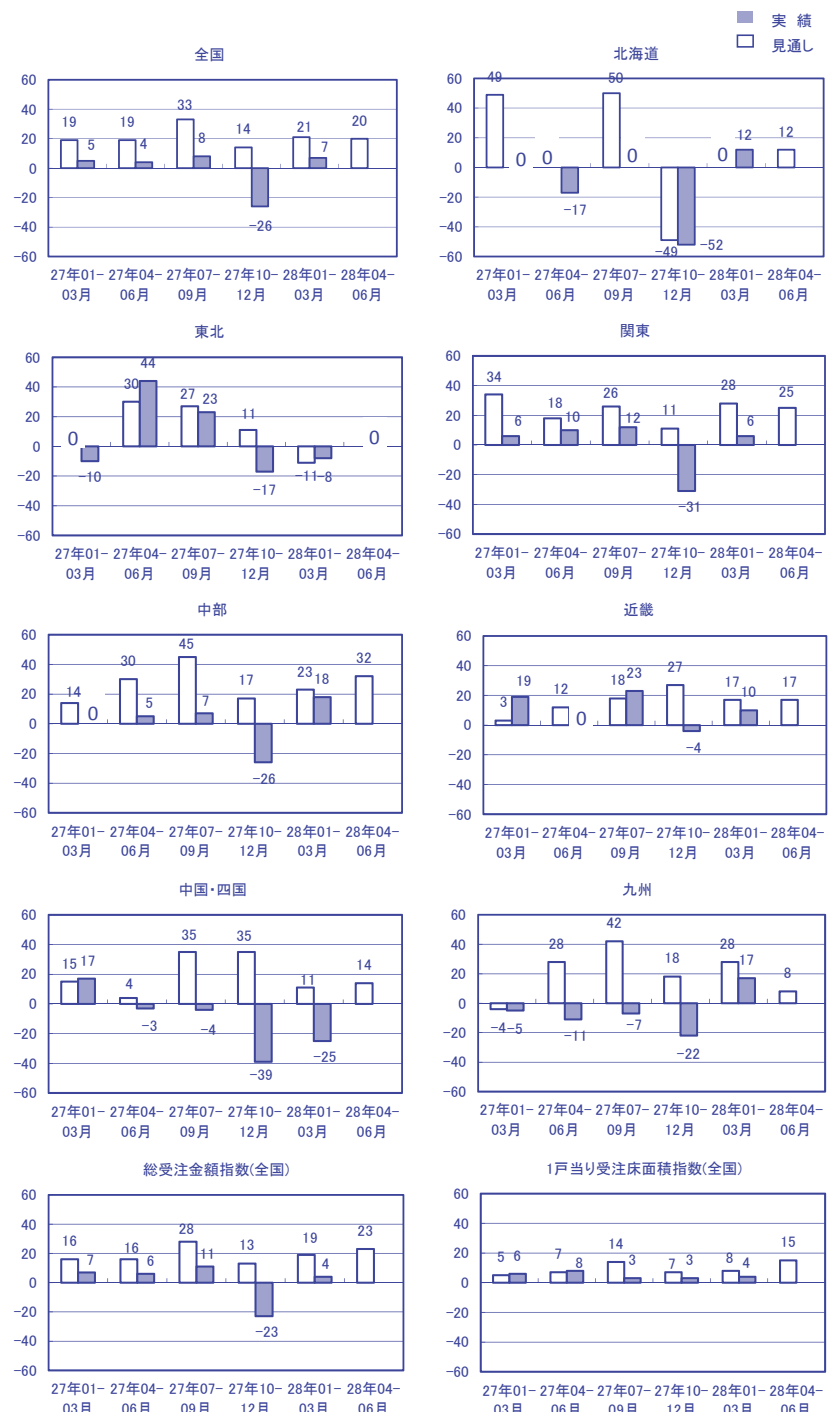
地域別では、東北、近畿、中国・四国、九州で、空室率『増加』の

割合が『減少』を上回った。

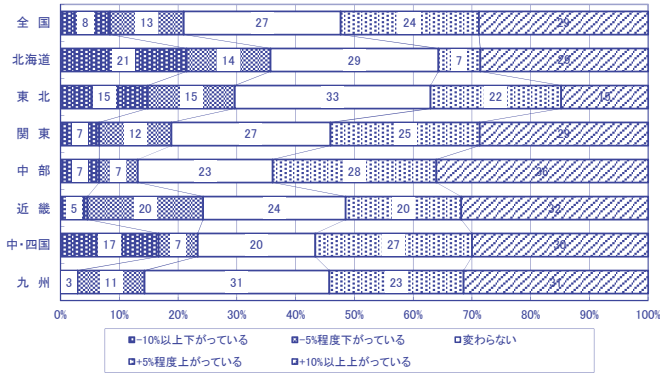
(4) 金融機関の融資姿勢（積極性）

1～3月は前四半期に比べて全国では、『増加』（36%から 57%）が大幅に増加し、『減少』（4%から 3%）が微減と、金融機関の融資姿勢は積極的な傾向がみられる。

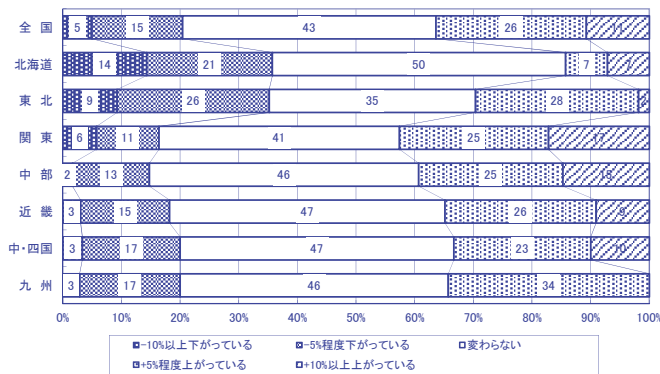
地域別で見ても、すべての地域で『増加』の割合が『減少』をはるかに上回っている。



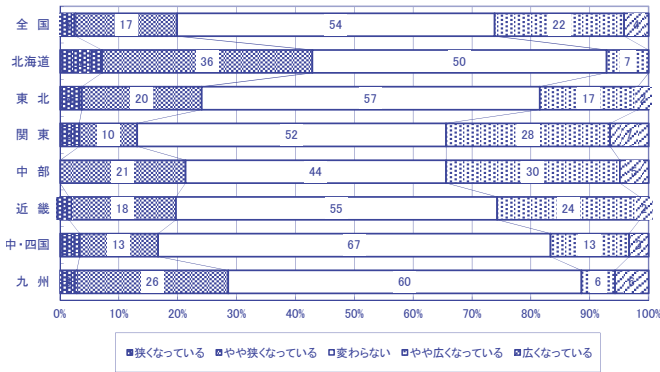
戸建注文住宅総受注棟数(実績)割合



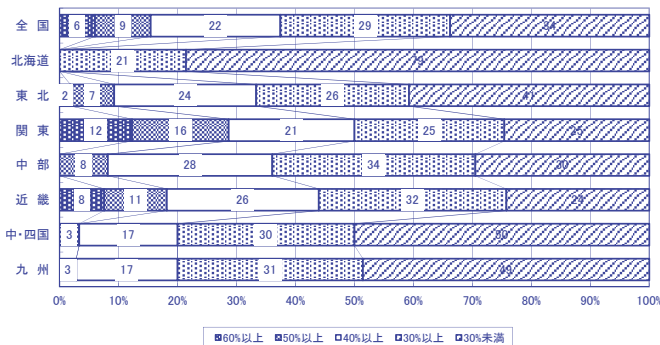
戸建注文住宅総受注金額(実績)割合



戸建注文住宅受注床面積(実績)割合



戸建注文住宅建替率の動向について
(受注棟数に占める建替物件の実績割合)



◇「住宅政策勉強会」開催

住宅生産団体連合会では、政策提言力を強化するために、住宅に関連する諸分野の識者を招いて定期的に勉強会を実施しています。著名な経済学者に1時間程度ご講演いただき、講演内容を基に参加者全員で討議を行うものです。特に平成28年度は「住宅税制のあるべき姿を探る」をテーマに、住宅税制の抜本的見直しに向けた政策提言力の強化を図っています。

第1回は4月20日(水)、政策研究大学院大学の井堀利宏教授をお招きし、「税制改革と住宅消費税」というテーマでご講演いただきました。軽減税率が見送られた住宅消費税のあり方として、増税分について繰り延べ納税を認め、ローン減税、すまい給付金や住宅エコポイントでの相殺を可能にする案や、固定資産税と統合し、それを増税する一方で、住宅消費税を廃止するなどの考えを展開されました。併せてEU諸国の例を挙げ、駆け込み需要とその反動がなだらかであるのは、消費税を内税にすることで、税負担の転嫁を消費税の引き上げ時期に直ちに連動させていないなど、日本が学ぶべき諸外国の取り組みを紹介されました。

第2回は5月24日(火) 東京大学大学院経済学研究科の林正義教授をお招きし、「消費税と住宅課税～最適課税論からの考察～」と題してご講演いただきました。一般的には消費税は単一税制であるべきだという学説を紹介したうえで、住宅という耐久消費財が将来の非耐久消費財の需要に影響を与えるならば、非耐久消費財とは異なった税率が課されるべきであり、将来の非耐久消費財の需要を増やすとき、耐久消費財(住宅)にはより低い税率を課すべきとの経済学者の研究成果を紹介されました。今後も概ね月1回の頻度で開催いたします。

記：住団連 企画部長 四野宮 機一

◇和田会長『旭日大綬章』を受章

5月10日、皇居において平成28年春の叙勲大綬章等勲章親授式が執り行われ、和田 勇 住団連会長（積水ハウス株式会社代表取締役会長 兼 CEO）が、『旭日大綬章』を受章致しました。

◇建築基準法の改正に関して

今般、6月1日に以下の建築基準法施行令、告示の改正がありました。

（1）建築材料に係る規定の合理化（平成12年建設省告示第1446号の改正）

- ・現に存する建築物又は建築物の部分で建築基準法令に違反していないものを使用されている建築材料は、指定建築材料としないこととする

（2）既存不適格建築物の増築時に係る規制の見直し（令第137条の2の改正）

- ・建築物の吹き抜け部分の増床等小規模な一体増築を行う場合は、現行の構造計算によらず、耐震診断基準に適合すれば可能とする

（3）型式適合認定の合理化（令第136条の2の11の改正）

- ・型式適合認定においてあらかじめ想定した荷重等の範囲内で、自由に建築設備を採用することができる

住団連建築規制合理化委員会は、国交省住宅局に対し以下の要望を提出しています。

○平成23年度要望（型式適合認定・製造者認証の合理化（1）「構造以外の変更に関する合理化」

○平成25年度要望（増改築物件における法37条の適用除外について

建築規制合理化委員会の活動の一部が実を結んだものと考えます。関係各位に御礼申し上げます。

<委員会活動（4/16～5/15）>

[運営委員会]

◎第249回運営委員会（5/17 12:00～13:30）
（審議事項）

1. 専門委員会委員の推薦に関する件
2. 平成28年度第1回理事会（みなし理事会）付議案件に関する件

（報告事項）

1. 平成28年度熊本地震の対応について
2. 国土交通省 土地・建設産業局 建設市場整備課労働資材対策室「建設キャリアアップシステムの構築」について
3. 「平成28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」の開催について
4. 地方運営委員会日程等について

[政策委員会]

◎既築住宅市場活性化研究会

（4/25 15:45～17:00）

1. 「研究会」設置の趣旨・目的・アウトプット等について、小田専務理事よりご説明があった。
2. 座長に浴野委員（化成）、副座長に前田委員（パナ）及び小林委員（ハイム）が選任された。
3. 検討テーマはリフォーム、リノベーションを対象とし、技術的な問題は他の委員会に委ねる。
4. 税制・予算要望も含めて、8月開催予定の「政策委員会」までに提言を取りまとめ、提出する。

◎IoT 検討 PT（5/12 10:00～12:00）

1. 経産省 情報経済課より
2. 前回議事録確認
3. HEMS 専門委員会 報告
4. JEMA HEMS 普及 WG 発足の提案について
5. 国への要望について
6. 今後の内容について

[専門委員会]

◎住宅性能向上委員会 SWG1

（4/18 13:00～15:00）

1. 住宅省エネシステム検討委員会 住宅生産者等 SWG の議事内容検討について
2. 同、住宅生産者等 SWG に関する意見要望取りまとめについて

◎産業廃棄物分科会 (4/22 15:00～17:00)

1. 環境省 産業廃棄物処理施設の設置、産業廃棄物処理業の許可等に関する状況（平成25年度実績）について
2. 環境省 廃棄物焼却施設の排ガス中のダイオキシン類濃度等の測定結果について
3. 平成28年度 適正処理 講習会 募集要項等について
4. 平成28年度 適正処理 講習会 講師・事務局担当（案）について
5. 平成28年度 適正処理 講習会テキスト（最終版）について

◎住宅性能向上委員会 (4/25 13:30～15:30)

1. 住宅政策動向について / 国土交通省住宅局住宅生産課
 - ① H28年度の住宅・建築物に関する推進事業（補助事業）の内容について
 - ②建築物省エネ法関連について
2. 住宅性能向上委員会、審議・承認及び確認事項について
 - 2-1 平成28年度事業計画について
 - 2-2 SWG1及び2活動報告
 - 2-3 第4回住宅性能向上委員会議事要旨（案）について
3. その他委員会報告・確認報告事項
 - 3-1 建築材料等判断基準 WG 報告他

◎建築規制合理化委員会 WG 増改築の手引き SWG (4/28 13:00～15:00)

1. 増改築の手引き改訂スケジュールの確認
 - 1) 法改正部分のアップ（4/12）に続き Q&A の検討
 - 2) Q&A に盛り込む事例を収集する
 - 3) 内容の修正を分担
 - 4) 8月の完成を目途に関係先と調整

◎住宅性能向上委員会 SWG2

(5/9 10:00～12:00)

1. 設備機器使用実態調査アンケート実施詳細検討について

2. 中小工務店向け省エネ住宅普及促進事業応募検討について

◎住宅性能向上委員会 SWG1

(5/10 10:00～12:00)

1. 平成28年度住宅性能関係制度の合理化要望の提案依頼について
2. 全熱交換、同換気ユニット JIS 原案改正委員会報告
3. 住宅生産者等 SWG に関する意見要望最終とりまとめと提出について

◎建築規制合理化委員会 WG

(5/10 15:00～17:00)

1. 規制改革実施計画(H27年6月)の関係部分(用途変更時における規制の見直し等)のパブコメ等解説(国交省建築指導課)
2. 直近のパブコメ状況について
3. 平成28年度規制合理化要望の審議(20項目の要望について審議中)
4. 壁の耐火構造の仕様について検討会を開催(4月28日)

◎国際交流委員会サポートメンバー打合せ

(5/11 14:00～16:00)

1. 2016 南アフリカ中間総会について
2. 2017 年オランダ年次総会について 2017 年 IHA 中間総会(東京)について
3. アジア各国の招致に関する件について
4. IHA 入会資格について
5. 海外視察について(視察先の候補)

◎環境行動分科会

(5/12 09:30～11:30)

1. 合法伐採木材の利用促進に関する立法化について
2. 第5回 環境意識調査(案)について
3. 環境省 地球温暖化対策計画(案)について
4. 環境行動分科会 H28年度 視察アンケート結果
5. 環境省「エコ・ファースト×COOL CHOICE」普及プロジェクト始動について(お知らせ)

◎税制金融委員会

(5/12 13:30～15:00)

1. 経済対策(補正予算について)
2. 豊かな住生活・住宅産業のあり方について