

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成22年4月号 Vol.198



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>

## 良い住宅を適正価格で“普及”を念頭に

(社)住宅生産団体連合会 理事 荒川 俊治  
[エス・バイ・エル株式会社 代表取締役社長]

国内の景気は、着実に持ち直してきており、政府の基調判断も3月には8ヶ月ぶりに上方修正されました。一方で、企業の先行きに対する不安感は払拭し切れず、公示地価が2年連続下落する等デフレが継続、雇用環境もなお懸念材料を残しています。



住宅市場は、厳しい景況感の影響から平成21年度の新設住宅着工戸数の80万戸割れが確実となりましたが、企業収益は改善し設備投資は下げ止まりつつあり、住宅版エコポイント、住宅ローン減税の拡大、贈与税の非課税枠の拡充などの政策的支援の追い風を受け、平成22年度の住宅着工数は若干回復すると考えています。

今、住宅業界は「フロー」から「ストック重視」へ大きな変換点を迎えています。平成21年6月4日に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行され、4月にはちょうど10ヶ月になります。認定戸数も徐々に増え、国交省発表の平成22年2月の実績では制度運用開始からの累計で一戸建ての住宅49,389戸、共同住宅等569戸、総戸数49,958戸となっています。長期優良住宅は住宅ローン減税、取得税の控除、固定資産税の軽減等の各種税制優遇が受けられ、住宅購入者にとって金融面で大変メリットがあります。今は住宅版エコポイントを取得できる時期でもあり、メーカーのコスト低減努力も踏まえると、住宅取得のチャンスであります。にもかかわらず、新設住宅着工戸数はまだ底打ち感が確実視できる状況ではありません。国民生活

が真に豊かになるには、生活の中心となる住宅が景気刺激策でも中心になるべきで、今後も引き続き住宅需要が喚起できるよう積極的に重点政策を打ち続けることが肝要と考えます。

住団連では、住宅及び住環境は個人にゆとりをもたらす大切な生活基盤との考えから、住宅には耐震性、高齢者対応、省エネルギー、長期耐久性などが求められ、住宅ストックのあり方とともに、住環境と既存住宅の流通を大きな課題としています。この課題から住宅業界が果たすべき役割としては、①長期優良住宅普及の先導的役割、②地球温暖化対策のために太陽光発電や高効率設備の積極的採用、③木質系住宅等資源循環型社会の形成に努力、④まちなみや地域の気候風土に適した快適で美しい住まいの建築、⑤前記①～④の住宅を国民が入手できる適正な価格で提供するよう努力、の5項目であると認識しています。

特にメーカーとして意識すべきことは、良い住まいを“普及”させることだと考えています。良いものを生産することは大前提ですが、その恩恵を享受するのが一部の高所得者のみでは不十分で、一般に普及しなければ、国民の暮らしを豊かにするということにはつながりません。一般に普及させるために、メーカーは高付加価値のものを“適正な価格”で提供する努力をすべきで、それによって多くの人に豊かな暮らしを手に入れていただくことができます。つまり、メーカーは「良いものをご提供し、多くの方に満足頂く。」という事業をする上でごく自然な概念を念頭に事業活動に邁進するべきであると考えています。

最後に、真に豊かな社会実現に向け、メーカーが需要の創出に向け努力することは当然ですが、政策面からのバックアップについては、今後も引き続き益々のご支援をお願い致します。

## ◇東京大学経済学部「産業事業」講座 開講報告

(社)住宅生産団体連合会 理事 岡本 利明

[旭化成(株)顧問、東京大学経済学部非常勤講師]

東京大学経済学部の冬学期授業として、住団連による「住宅産業と住宅政策」講座が、10月7日から1月20日までの週1回、計13回が行われました。

当初、東大と住団連では最大100人程度の受講を予想し、150人収容の教室を用意しました。第1回目は、私が担当し、「住宅産業概論 何故、今住宅産業なのか」について講義しましたが、授業が始まる頃には教室は満杯になり、廊下もあふれた学生で一杯になってしまいました。すぐに大学の配慮で、250人収容の教室が用意され、講義途中で全員移動し、授業は続けられましたが教室はほぼ満員でした。学生達のこの問題に対する関心の高さに驚かされ、嬉しい初回の講義となりました。学生の履修届者は333人となり、通常の講義出席者数は約200～230人、最終的に単位取得の為の筆記試験を受け、論文を提出した学生は203人という結果でした。

私は全13回の講義に参加しましたが、講師を務められた皆さんの話は、それぞれ有意義且つ興味深い内容で、素晴らしい授業だったと思います。学生達も、熱心に学んでいる様子でした。その13回の講義内容と講師を、講義スケジュール表にまとめましたので、参照して下さい。

この講座を通じて、私が感じたことをいくつか述べたいと思います。

まず第1に、各講師の熱意と講義内容の質の高さです。講師の皆さんは、実務経験に基づき内容を深く考察し、多くの時間を費やして講義資料を作成し、熱心に講じてくださいました。講義内容は、現在日本社会が抱える社会経済問題を中心に、(1)少子高齢化社会の対応 (2)環境負荷の少ない、持続可能な社会の実現 (3)内需と外需のバランスの取れたGDP3%以上の安定成長の実現、等が中心となり、学生達には非常に関心の高いテーマであったようです。私も講義を通じて多くの示唆を受け、多くを学ぶことが出来ました。また、住団連会長、副会長4人の皆さんの企業経営者としてのフィロソフィーやロマン、そして、企業の使命と責任等、臨場感溢れるお話に、学生達は熱心に聞き入っていました。通常の大学授業にはない迫力に感動し、非常に新鮮なものを感じた様子でした。

参考までに、東大経済学部教務課が最終講義終了後に聴講生を対象に行った無記名アンケート調査において、講師の熱意と資

料の充実、そして質の高い内容に高い評価を受けたことの報告があったことをお伝えしておきます。

最後に、この東大経済学部「産業事業」講座を総括しますと、(1)授業内容の企画、資料の作成、講師の選任等、一連の流れ全てを住団連内部で完結できたこと (2)私たちが住宅産業界の人材育成に主体的に寄与できること (3)住団連の持つ潜在的知的財産と政策提言能力が確認出来たこと (4)日本社会の諸問題の解決に住宅産業は本質的な部分で参画し、日本社会の変革に貢献する使命と義務があること、ではないかと深く感じました。

2010年度も東大の依頼で、同様の講座を担当することになりました。住団連としては、更なる内容の充実の為、講師一同一層の努力をする所存です。住団連会員各社の皆さんの一層のご支援を宜しくお願いいたします。

2009年度 冬学期  
東京大学経済学部講座 産業事情：「住宅産業と住宅政策」赤門総合研究棟 7番教室  
非常勤講師：岡本 利明・佐々木 宏 開講時間：水曜日 3限(13:10～14:50)

日程	テーマ	講義内容	講師(臨時講師含)
第1回 10/7	概論：住宅産業論 (何故、今住宅産業なのか)	・住宅産業の事業領域 ・21世紀の日本社会の課題 ・住宅資産のポテンシャル	旭化成(株) 顧問 岡本 利明
第2回 10/14	国民経済と住宅及び住宅政策	・我が国の住宅プロフィール ・住宅事情と住宅政策の歴史 ・国民経済における住宅投資 ・住宅産業のいくつかの特徴	(社)住宅生産団体連合会 専務理事 佐々木 宏
第3回 10/21	住宅産業・ 企業の経営：その1	・住生活基本法成立の背景 ・経営論(住友の歴史) ・木造住宅と環境共生	住友林業(株) 社長 矢野 龍
第4回 10/28	住宅と税制	・税制の考え方・租税の区分 ・我が国の租税の歴史 ・住宅と税 ・住宅市場と資産ストック	旭化成ホームズ(株) 竹内 一
第5回 11/4	住宅金融概論	・住宅金融の概要・変遷 ・住宅金融の市場構造 ・新しい住宅金融 ・住宅を取り巻く課題への住宅金融からのアプローチ	積水ハウス(株) 平林 文明 旭化成ホームズ(株) 小郷 直史
第6回 11/11	住宅産業・ 企業の経営：その2	・経営論 ・知恵は現場にあり(創業精神に基づき新技術で新市場の開拓) ・社会が求める住生活関連分野への積極的な事業展開	大和ハウス工業(株) 会長 樋口 武男
第7回 11/18	住宅ストックと住宅産業	・流通市場の現状と課題 ・リフォーム市場の現状と課題 ・需要は作り出すもの	三井ホーム(株) 松本 賢司 西田 恭子
第8回 11/25	環境問題と住宅産業	・地球環境問題と住宅 ・木造住宅産業の発展史 ・国産材の利活用と地球温暖化対策	住友林業(株) 鈴木 伸夫
第9回 12/2	賃貸住宅市場	・賃貸住宅市場の現状 ・賃貸住宅ストック ・賃貸住宅のニーズ	大和ハウス工業(株) 堀 福次郎
第10回 12/9	住宅産業・ 企業の経営：その3	・経営論 ・不動産業と住宅産業の変遷(ディベロッパーとしての街づくり・家づくり・都市再生の経済効果)	三井ホーム(株) 会長 小川 修武
第11回 12/16	長寿社会と住宅産業	・居住環境をめぐる人口構造の変化 ・住宅すごろく ・ライフコースと住まい ・社会ストックとしての住宅	積水ハウス(株) 中村 孝之
第12回 1/13	住宅産業・ 企業の経営：その4	・経営論 ・住宅を取り巻く社会、環境の変化 ・環境への取り組み ・環境は経営戦略	積水ハウス(株) 会長 和田 勇
第13回 1/20	住宅産業の未来像	・住生活支援産業への発展 ・住宅産業の可能性	旭化成(株) 顧問 岡本 利明



東京大学授業風景

## ◇平成21年度「長期優良住宅に関する事業支援セミナー」結果報告

住団連とその構成団体にて実施してきた上記セミナーが終了しました。その結果は下記のとおり。セミナー成功のために会場設営から集客まで、お骨折りいただいた各団体事務局委員の方々に感謝いたします。

### 1. 概況

平成21年度は、平成20年度に実施した住宅の長寿命化講習会にひきつづき、平成20年12月長期優良住宅普及促進法の成立をうけて「長期優良住宅に関する事業支援セミナー」として実施されました。まさに、長期優良住宅のスタートの年にて、8月にセミナーを開始させ、併せて全国各地の要望に応えるため、出前講座を実施した。

長期優良住宅先導的モデル事業も2年目を迎え、また、長期優良住宅への税制金融支援策が打ち出され、多くの住宅事業者の関心を集めることとなった。

特に、平成20年度受講者へもメルマガによるフォローワークを行い、住宅事業者の長期優良住宅への正しい理解を促進し、認定制度のスムーズなスタートに貢献することができました。

### 2. 会場数及び受講者数

- ・総受講者数 5,906名（平成20年度：8,749名）
- ・総メルマガ登録数 1,966名（平成20年度：2,955名）

	セミナー	出前講座
日程	平成21年8月24日 ～平成22年2月23日	平成21年9月14日 ～平成22年2月20日
地域	大都市、地方都市	全国 (北海道から沖縄まで)
会場数	30会場	93会場
受講者数	2,400名	3,506名
一会場当り受講者数	80名	38名
メルマガ登録数 (受講者に対する割合)	1,113名 (46.4%)	853名 (24.3%)

(注) 出前講座は、20名以上集められる住宅業者グループからの申し込み制にて実施した。

### 3. 受講者に対するフォロー

- (1) ホームページによるフォロー；2009年度「質問と回答」の掲載数；52件。
- (2) メルマガの発信；平成21年4月から平成22年1月にかけて、9回発信。

### 4. アンケート結果

#### (1) 受講者の属性

年代別には、50歳代が24%と一番多く、30歳代・40歳代が共に22%と広く各年代に亘っている。セミナーでは、30歳代・40歳代が多く（合わせて52%）、一方、出前講座は50歳代・60歳以上で43%と、集客方式で大きく異なる結果となった。セミナーが営業・設計も含めて広く長期優良住宅に関心のある層を集め、出前講座が地場工務店を中心に開催され業界の高齢化を反映したものと考えられる。男女比では、女性の割合は1割弱（9%）。

サンプル数：4,233名（セミナー：1,746名、出前講座：2,487名）

#### (2) 質問1；セミナー・出前講座の仕事への役立ち度

全体では、「大いに役に立つ」と「まあまあ役に立つ」が82%を占め、ある程度満足度の高いものとなっている。特に、出前講座の方が、「大いに役に立つ」が47%と、セミナーの38%に比して高く、熱心度の大きさを覗わせる。

#### (3) 質問2；関心度のもっとも高い項目

全体としては、1位が「長期優良住宅の認定要件と申請方法」37%で、次いで2位が「長期優良住宅の税制・金融支援策」32%が多く、「住宅の長寿命化の背景」21%、「長期優良住宅先導的モデル事業の概要」が10%であった。

セミナーでは、「税制・金融支援策」が35%と、出前講座の30%と比して高く、一方、出前講座では、「長寿命化の背景」が27%と高いのが注目される。

年代別では、セミナーでも出前講座でも、「税制・金融支援策」が若い世代（20歳代・30歳代・40歳代）で多いのが目立つ。「長寿命化の背景」は、出前講座で年齢が上がるのに比例して大きなウエイトとなっている。

(アンケート質問2；関心度の高い項目の割合)

	全体	セミナー	出前講座
イ) 住宅の長寿命化の背景	21%	14%	27%
ロ) 長期優良住宅の税制・金融支援策	32%	35%	30%
ハ) 長期優良住宅の認定基準と申請方法	37%	38%	35%
二) 長期優良住宅先導的モデル事業の概要	10%	13%	8%

## <委員会活動 (2/16 ~ 3/15)>

- 住宅性能向上委員会 WG (2/16) 13:30 ~ 16:00
  - ・住宅エコポイント制度…住団連作成Q & Aについて
  - ・住宅性能表示制度等の制度の合理化について
  - ・住宅性能表示制度等の図書の簡素化について
- 建築規制合理化委員会 WG (2/17) 14:30 ~ 17:00
  - ・建築確認手続き等の運用改善の方針について (1/22 国交省公表)
  - ・「小規模建築物の増改築における建築確認申請の手引き」について
- 工事CS・労務安全分科会 (2/18) 10:00 ~ 12:30
  - ・ヒューマンエラー防止対策小冊子作成に向けて
  - ・低層住宅の労働災害発生状況調査について
  - ・足場に関する情報について
- 建築の質の向上に関する検討 WG (2/19) 10:00 ~ 13:00
  - ・有識者へのヒアリング内容の整理及び検討
  - ・既存住宅の質の向上のための ①基本理念 ②関係者の責務・役割 ③実現方策について
- 政策小委員会 (2/23) 13:00 ~ 14:30
  - ・平成 21 年度政策委員会の予算執行状況について
  - ・平成 22 年度政策委員会の企画と予算について
  - ・東京大学経済学部との連携について
- 環境管理分科会 (2/23) 15:00 ~ 17:00
  - ・日本経団連 低炭素社会実行計画について
  - ・平成 21 年度住宅建築関連先導技術開発助成事業成果について
  - ・改正省エネルギー法の実施について
- 建築の質の向上に関する検討 WG (2/24) 9:30 ~ 13:00
  - ・有識者へのヒアリング内容の整理及び検討
  - ・既存住宅の質の向上のための ①基本理念 ②関係者の責務・役割 ③実現方策について
- まちなみ環境委員会 (3/1) 15:00 ~ 17:30
  - ・WG「まちなみ・み力創出研究会」の今年度の活動実績について「活動報告書」にてその成果と反省を報告
  - ・上記に対し、成果の情報発信手段についてアドバイスするとともに、来年度の活動テーマ（継続）を承認
- 住宅税制・金融委員会 (3/2) 15:00 ~ 17:00
  - ・米国の住宅税制調査について
  - ・住宅税制のあり方についての提言骨格案について
  - ・長期固定ローンの供給支援のあり方に関する検討会について
  - ・住宅税制のあり方に関する専門家研究会の立ち上げ案について
- 建築規制合理化委員会 (3/4) 14:30 ~ 17:00
  - ・国交省建築指導課、住宅生産課からの情報提供及び意見交換
  - ・21 年度WG 活動報告及び 22 年度WG 活動計画について
- ・「小規模建築物の増改築における建築確認申請の手引き」発行について
- 建築の質の向上に関する検討 WG (3/8) 13:00 ~ 16:30
  - ・有識者へのヒアリング内容の整理及び検討
  - ・既存住宅の質の向上のための ①基本理念 ②関係者の責務・役割 ③実現方策について
- 運営委員会 (3/10) 12:00 ~ 13:30
  - ・平成 22 年度分担金（案）に関する件
  - ・建築規制合理化委員会編集の「2009 年度版小規模建築物の増改築における建築確認申請の手引」発行について
  - ・2010 年 NAHB 国際住宅展視察ツアー実施報告および IHA（国際住宅協会）年次総会参加報告について
  - ・平成 21 年度「住まい・まちづくり担い手事業」の活動に伴う雑誌「真鶴 BOOK」の発刊について
  - ・その他
- 住宅性能向上委員会 (3/11) 10:00 ~ 12:00
  - ・平成 21 年度住宅性能向上委員会WGの活動状況報告
  - ・平成 22 年度住宅性能向上委員会/WGの事業計画概要（案）について
  - ・図書の簡素化意見とりまとめと今後の対応/国土交通省意見募集の対応について
- 産業廃棄物分科会 (3/12) 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
  - ・低層住宅建設廃棄物リサイクル処理ガイド改訂について
  - ・東京都 第三者評価による認定優良業者制度について
- 建築規制合理化委員会 WG (3/15) 18:00 ~ 19:30
  - ・平成 21 年度WG 活動報告及び平成 22 年度WG 活動計画について
  - ・「小規模建築物の増改築における建築確認申請の手引き」発行について
  - ・「建築基準法の見直しに関する検討会」報告及び意見集約・提言のための検討
- 消費者制度検討委員会 (3/15) 13:00 ~ 15:00
  - ・住宅の請負契約における前受け金ガイドラインの周知状況について
  - ・住宅部品の取扱説明書に関するアンケート調査の報告（リビングアメニティ協会）
  - ・住宅履歴情報整備検討委員会の活動報告
  - ・ベターリビングお客様相談室における相談受け状況の報告
- 住宅税制・金融委員会 (3/15) 16:00 ~ 18:00
  - ・長期固定ローンの供給支援のあり方に関する検討会について
  - ・各国税務調査の進捗状況について
  - ・住宅税制のあり方に関する提言取りまとめについて