

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成22年9月号 Vol.203



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>

「質的向上と共に、住まい方にも着目を」

(社)住宅生産団体連合会 理事 平居 正仁
[旭化成ホームズ株式会社 代表取締役社長]

先般の総会にて理事に選任いただきました。社

会・経済状況が大きく変化
するなか、住宅業界が少し
でも発展するよう、微力で
はございますが力を尽くし
て参りたいと存じますの
で、よろしくお願い申し上
げます。



激動する世界経済とます
ます不透明感を増す日本経
済、このような時だからこそ我々住宅生産者はどん
な時代にも通用する価値あるものを作り続けなけ
ればいけないと思っています。

その意味において、平成18年に「住生活基本法」
が策定され国民の将来にわたる住生活の安定を目
指す住宅行政における基本理念が明示されたこと
は、大変意義深い出来事でした。国民資産とも言う
べき良質な住宅ストックを形成し、その流動化を促
進することが明確な政策課題となり、昨年「長期優
良住宅の普及の促進に関する法律」へと繋がりました。
現在、緊急経済対策として実施頂いている「住
宅版エコポイント制度」「フラット35Sの金利優遇
策」などの支援策は、この基本理念に添った政策で
あり、経済対策としても昨年約78万戸まで急激に
落ち込んだ新設住宅着工戸数が徐々に回復に向か
いつつあるなど、大きな役割を果たしていると認識
しており、感謝申し上げます。しかしながら、
本来のあるべき水準から見れば、本格的回復には遠
い状況と言わざるを得ません。国家財政の厳しい折
ですが、「住生活基本法」に示された姿を一日も早
く実現するためにも、住宅産業が内需の中心として
当面の日本経済を支えるためにも、現在の住宅取得



10月は住生活月間

支援策を継続、拡充して頂くと共に昨今取り沙汰さ
れている消費税についても特段の配慮を切にお願
いしたいと考えております。

これまでの先達の努力により、物理的な性能や耐
久性の向上、維持管理にわたるサポートの充実な
どは、政策に反映されることで徐々に市場に浸透
しつつあります。一方、住まい方に目を向けると、
高齢少人数世帯や単身世帯が急速に増加していま
す。住宅ストックの良質化と同時に、単身世帯に
おける寂しさや不安といった問題に私達事業者が
どのような解決策を提案していくのか、大きなテー
マです。同様に、女性の社会進出に伴う育児の問題、
高齢化に伴う医療・介護の問題も我々が取り組ま
なければいけないテーマだと思えます。今起こって
いる社会構造の変化は、人々の「住まい方」にも大
きな変化を呼ぶ可能性があり、これらの変化を踏ま
えながら誠実に対応していくことが私達事業者のつ
とめではないかと思えます。

単身世帯の増加はもちろん育児放棄や孤独死な
どの報道に見られるような、家族や地域社会といっ
た「人」のつながりの希薄化という現象は、「住まい」
のあり方に密接につながる問題であると考えます。
「家族の絆を強める住まい方」「近隣との触れ合いを
醸成する住まい方」等など、未来の子供達のために
考えなければいけないテーマは山積しています。

今後、真に豊かさを継承できる社会の実現を目指
して私たち事業者は、供給する住宅の質的向上に努
めると共に、住まい手が心豊かに安心して暮らしを
おくるために必要なことを一層深く探求し、問いか
けていくことが大切ではないかと思えます。

◇住団連 住宅業況調査 平成22年度第2回調査結果まとまる

- 調査期間 平成22年7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」：256事業所
「低層賃貸住宅」：132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4～6月の受注実績は、1～3月の実績に比べて総受注棟数プラス19・総受注金額はプラス3の結果となった。

総受注棟数は、前期に引き続き2桁プラスを達成、総受注金額も前期に引き続きプラスを堅持した（前4月度総受注棟数プラス28・総受注金額プラス3）。

地域別の総受注棟数では、北海道（プラス9）、東北（プラス4）、関東（プラス16）、中部（プラス17）、近畿（プラス21）、中国・四国（プラス41）、九州（プラス27）と、すべての地域がプラスで、全体としても受注棟数・金額ともにプラス基調が継続した。

(2) 見通し

平成22年7～9月の見通しでは、4～6月の実績に比べ総受注棟数プラス17・総受注金額プラス7である（前4月度総受注棟数プラス14・総受注金額プラス4）。

総受注棟数では、北海道（プラス9）、東北（プラス12）、関東（プラス16）、中部（プラス22）、近畿（プラス19）、中国・四国（プラス19）、九州（プラス7）の全地域で、プラスが継続するとの強気の見通し。金額についてもプラスが継続・拡大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4～6月の床面積実績はマイナス1となった（前4月度プラス2）。

全国では、「やや広がっている・広がっている」（前4月度27%から23%に）が減少、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前24%から24%に）は横ばい、「変わらない」（前49%から53%に）が増加しており、全体の指数ではやや減床傾向となった。

地域別では、「やや広がっている・広がっている」の割合は、北海道（前22%から27%に）、中部（前11%から23%に）、中国・四国（前13%から31%に）、の3地域が増加しているが、4地域は減少。「変わらない」の割合が、北海道（前67%から46%に）東北（前69%から67%に）以外の5地域が横ばいもしくは増加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7～9月の見通しは、プラス4である。（前4月度プラス1）

全国では、「やや広くなりそう・広くなりそう」（前15%から17%に）が増加、「変わらない」（前72%から72%に）は横ばい、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」（前13%から11%）が減少と、全体としてはプラスとの見通しである。

地域別では、「やや広くなりそう・広くなりそう」は、関東（前12%から17%に）、中国・四国（前9%から19%に）、九州（前8%から10%に）の3地域が増加し、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」も、5地域で横ばいもしくは減少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4～6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32%から30%に）が微減し、「40%未満」（前48%から48%に）は横ばいとなっており、建替え受注は現状維持という状況である。

地域別で見ると、「50%以上」は、関東、近畿の2地域が増加、「40%未満」は北海道、東北、中部、九州の4地域が増加と、都市圏と地方圏でのバラつきが見える。

4. 顧客動向について

1) 見学会、イベント等への来場者数

4～6月は1～3月に比べて全国では、「減少」（前期29%から23%）が減り、「増加」（16%から31%）が増加と、顧客の動きに増加傾向が顕著に表れてきている。

地域別では、東北地域は「増加」が前回の0%から50%へと急回復している。

2) 全体の引き合い件数

4～6月は1～3月に比べて全国では、「減少」（前期19%から14%）と減少し、「増加」（前期24%から29%）と増加しており、増加傾向が継続している。

地域別では、全地域で「増加」が「減少」の割合を上回っており、全体の傾向を表している。

3) 土地情報取得件数について

4～6月は1～3月に比べて全国では、「減少」（前期16%から17%）、「増加」（前期24%から22%）と、土地情報量はやや横ばい状況が強い。

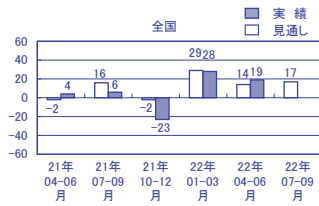
地域別では、関東、近畿、中国・四国、九州の4地域で「増加」が「減少」を上回っている。

4) 消費者の購買意欲について

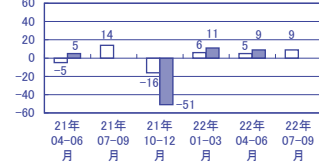
4～6月は1～3月に比べて全国では、「減少」（前期17%から7%）と減少し、「増加」も（前期27%から38%）と増え、前期に引き続き消費者マインドは回復傾向が表れている。

地域別でも、全地域で「増加」が「減少」を大きく上回っており、回復傾向が顕著に表れている。

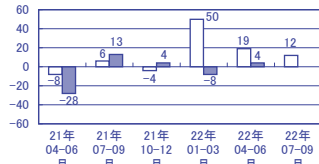
戸建注文住宅受注棟数指数



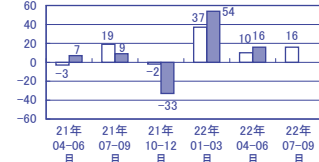
北海道



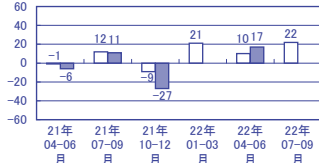
東北



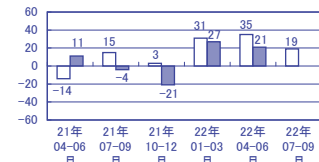
関東



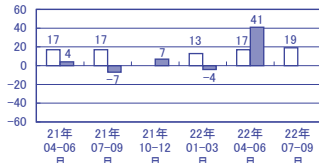
中部



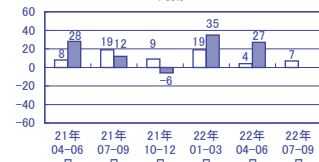
近畿



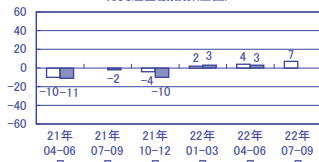
中国・四国



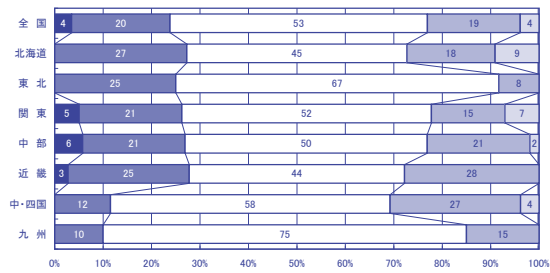
九州



総受注金額指数(全国)

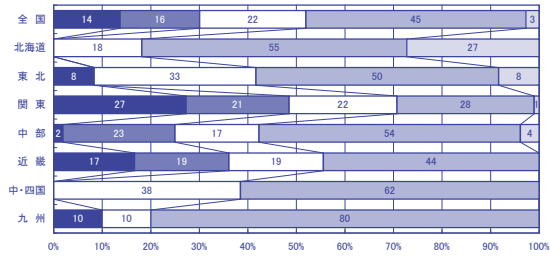


戸建注文住宅受注床面積(実績)割合



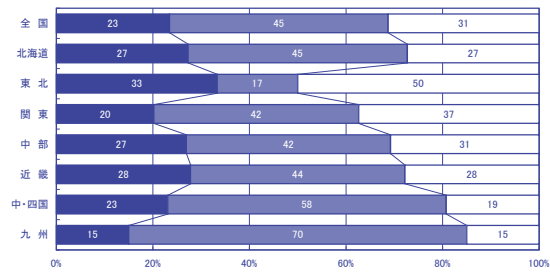
■狭くなっている ■やや狭くなっている
□変わらない □やや広くなっている
□広がっている

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)



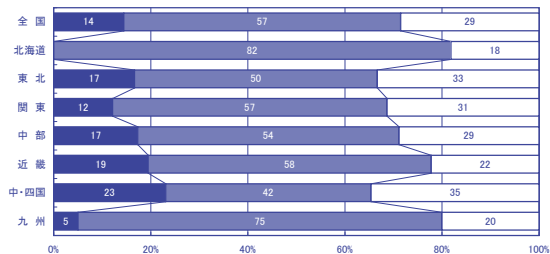
■80%以上 ■50%以上 □40%以上
■30%以上 □30%未満

見学会、イベント等の来場者数割合



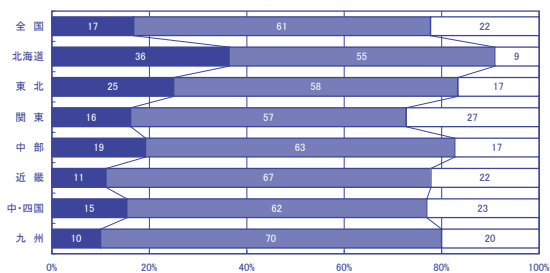
■減少 ■横ばい □増加

全体の引き合い件数割合



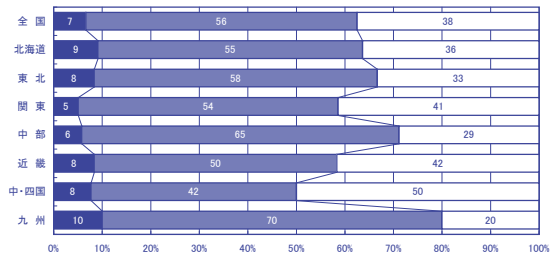
■減少 ■横ばい □増加

土地情報の取得件数



■減少 ■横ばい □増加

消費者の購買意欲



■減少 ■横ばい □増加

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4～6月の受注実績は、1～3月の実績に比べ、総受注戸数プラス8・総受注金額プラス7と、総受注戸数・金額ともに前期に引き続きプラスを堅持した（前4月度総受注戸数プラス2・総受注金額プラス1）。

総受注戸数の地域別で見ると、中部（マイナス24）、近畿（マイナス12）以外の地域は、北海道（プラスマイナス0）、東北（プラスマイナス0）、関東（プラス16）、中国・四国（プラス35）、九州（プラス41）と、横ばいもしくはプラスを維持し全体としても、戸数・金額ともにプラスを堅持する結果となった。

(2) 見通し

平成22年7～9月の見通しは、総受注戸数プラス15・金額プラス14である（前4月度総受注戸数プラス3・金額プラス8）。

地域別の総受注戸数は、北海道（プラス42）、東北（プラス16）、関東（プラス16）、中部（プラス5）、近畿（プラス19）、中国・四国（プラス7）、九州（プラス14）のすべての地域がプラスとの判断で、全体としても受注戸数・金額ともにプラスが継続・拡大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4～6月の実績はプラス10で、4期続けてプラスとなった（前4月度プラス2）。

全国では、「やや広くなっている・広がっている」（前21%から34%に）の割合が増加し、「変わらない」（前66%から53%に）が減少、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前13%から13%に）が横ばいと、増床傾向が強く表れている。

地域別でも、「やや広くなっている・広がっている」は、北海道（前33%から33%に）、以外は、東北（前16%から22%に）、関東（前26%から40%に）、中部（前7%から33%に）、近畿（前18%から23%に）、中国・四国（前20%から36%に）、九州（前25%から27%に）の6地域が増加しており、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7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14%から

11%に）が減少し、「普通」（前38%から41%に）は増加、「やや弱い・弱い」（前48%から48%に）は横ばいと、経営者のマインドは現状維持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地域で減少しており、北海道、中国・四国の2地域は前0%から大幅増といった地域的なばらつきが見られる。住宅エコポイントなどの政策支援の効果もやや一服感といったところではないか。

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

4～6月は1～3月に比べて全国では、「減少」（前期28%から22%）、「増加」（前期14%から10%）ともに減少、顧客の動きはやや足踏み状況。

地域別では、中国・四国、九州の2地域は「増加」が0%と横ばい状況が顕著である。

2) 全体の引き合い件数

4～6月は1～3月に比べて全国では、「減少」が（前期34%から30%）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も、横ばい傾向。

地域別では、「増加」の割合が北海道（50%）以外の地域では「減少」を下回っており、中国・四国、九州の2地域は0%と、いまだ厳しい状況である。

3) 賃貸住宅市場の空室率

4～6月は1～3月に比べて全国では、「横ばい」が（前期55%から61%）と過半数を占めているが、「増加」（前期37%から24%）が減少し、改善傾向がみられる。

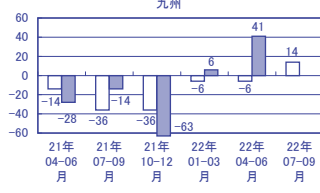
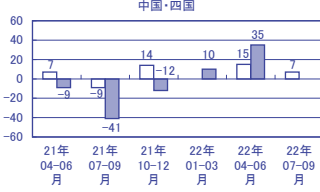
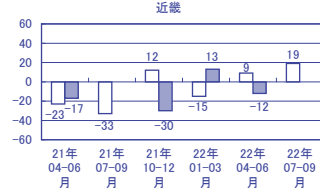
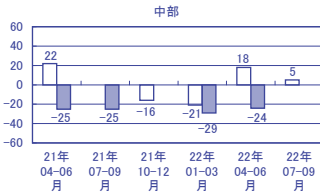
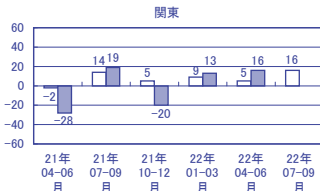
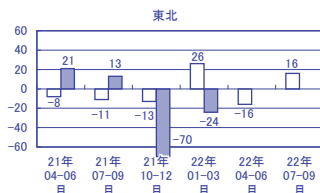
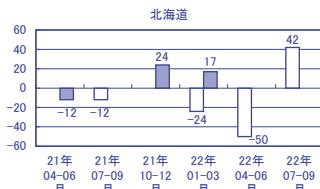
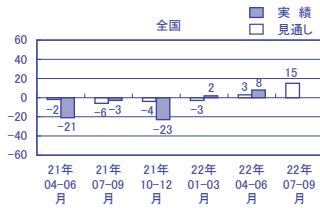
地域別では、東北、関東、中部、中国・四国の4地域で「増加」が「減少」を上回っており、地域別でのバラツキが見られる。

4) 金融機関の融資姿勢（積極性）

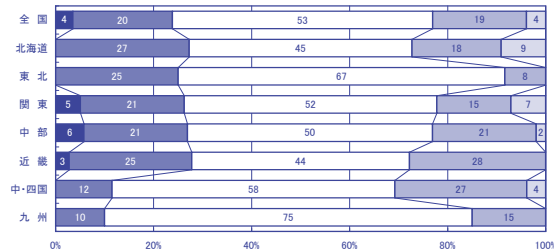
4～6月は1～3月に比べて全国では、「減少」が（前期28%から30%）、「横ばい」が（前期52%から61%）、「増加」が（前期20%から9%）と、前期での融資姿勢の改善傾向に歯止めがかかったように思われる。

地域別では、「増加」が近畿地域は31%と、唯一「減少」を上回っているが、北海道、中国・四国、九州の3地域が0%と厳しい状況で、今後の融資引き締めが懸念される。

低層賃貸住宅受注戸数指数

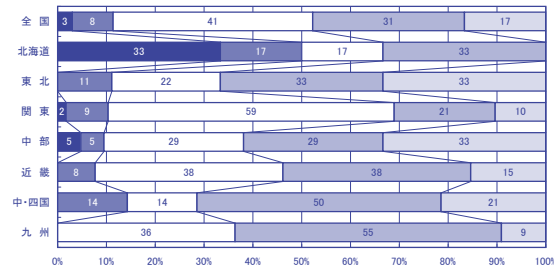


賃貸住宅受注床面積(実績)割合



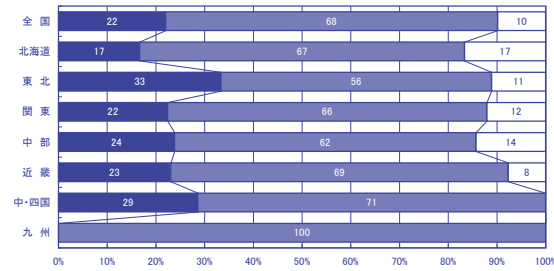
■狭くなっている ■やや狭くなっている
□変わらない □やや広くなっている
□広くなっている

賃貸住宅経営者の供給意欲について



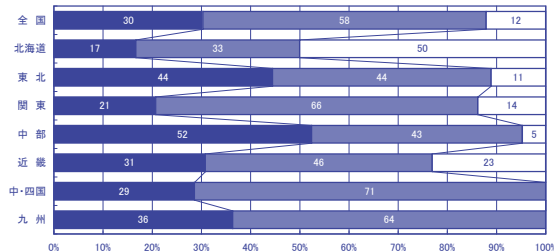
■かなり強い ■強い □普通
□やや弱い □弱い

見学会、イベント等の来場者数割合



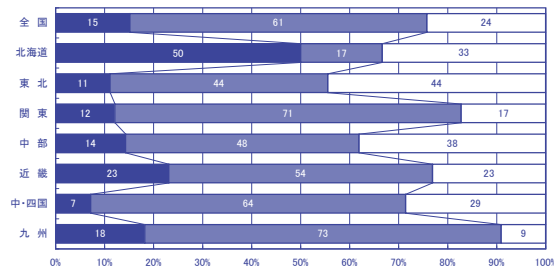
■減少 ■横ばい □増加

全体の引き合い件数割合



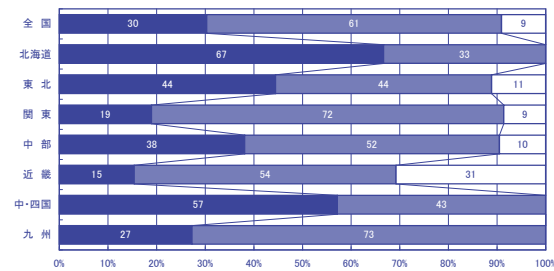
■減少 ■横ばい □増加

賃貸住宅市場の空室率割合



■減少 ■横ばい □増加

金融機関の融資姿勢(積極性)割合



■減少 ■横ばい □増加

<委員会活動 (7/16 ~ 8/15) >

○まちな・み力創出研究会 (7/16) 15:30 ~ 17:00

- ・「まちなみガイドライン-真鶴版」作成活動の進捗状況を踏まえ、完成目標を10年上期末に設定
- ・まなづる小学校との景観まちづくり活動による成果物の、第4回「キッズデザイン賞」受賞の報告
- ・ミサワホーム(株)より、奈良県橿原市における「持続的なまちづくりのモデル」事例の紹介

○工事CS・労務安全管理分科会

(7/22) 15:00 ~ 17:00

- ・足場からの墜落事故防止研修会開催の協力依頼について
- ・平成22年度安全優良職長候補者の推薦について
- ・携帯用丸鋸作業従事者に対する安全教育の徹底について

○住宅税制・金融委員会 (7/23) 10:00 ~ 12:00

- ・平成23年度住宅・土地関連税制改正・住宅関連予算要望について
- ・各団体の税制改正要望について
- ・住宅税制のあり方・消費税対策について

○国民推進会議運営小委員会(7/23) 14:00 ~ 15:30

- ・平成22年10月25日13:30より全国大会(フォーラム)を開催
- ・ポスター、チラシ等で一般参加者の導入を図る
- ・住宅展示場協議会の協力のもと、首都圏、周辺まで告知し動員を図る
- ・その他住団連会員企業の人的応援による大会運営を遂行する

○政策委員会東大講座分科会(7/23) 15:30 ~ 16:30

- ・2010年度冬学期の日程確認と今後のスケジュールに関する件について

○環境管理分科会 (7/26) 10:00 ~ 12:00

- ・「低炭素社会に向けた住まいと住まい方推進会議」論点について
- ・日本経団連低炭素社会実行計画について
- ・LCCM住宅の開発と認証について

○消費者制度検討委員会 (7/26) 15:00 ~ 17:00

- ・リフォーム消費者支援策/住まいるダイヤルの相談受付状況、住宅相談と紛争処理概要について

- ・判例事例紹介/欠陥住宅損害賠償請求事件について

- ・製品安全小委員会/長期使用製品安全点検制度の施行状況について

○基礎・地盤技術検討WG (7/29) 13:00 ~ 17:00

- ・(独)建築研究所施設見学及び情報交換会
- ・「型式認定」におけるD地盤の取り扱いについて
- ・BCJの講習会実施報告等

○環境委員会 (7/29) 15:00 ~ 17:00

- ・環境委員会委員長の選任について
- ・日本経団連低炭素社会実行計画参加について
- ・「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

○住宅性能向上委員会WG (7/30) 10:00 ~ 12:00

- ・「低炭素社会に向けた住まいと住まい方推進会議」論点メモ(検討案)について
- ・住宅性能表示制度のあり方に関する取組みについて
- ・第1回住宅性能向上委員会の開催について

○政策委員会 (8/3) 13:30 ~ 15:00

- ・講演:「最近の住宅政策の動向について」
国土交通省 住宅局長 川本 正一郎様
- ・平成23年度住宅・土地関連税制改正・住宅関連予算要望について
- ・住宅税制のあり方・消費税対策について
- ・日本経団連の低炭素社会実行計画への参加について
- ・2010年度東京大学講座「住宅産業と住宅政策」について

○建築規制合理化委員会WG (8/3) 15:30 ~ 17:30

- ・第9回建築基準法の見直しに関する検討会のための意見の取りまとめ

○中央イベント企画運営会議 (8/3) 15:30 ~ 17:00

- ・「スーパーハウジングフェア in あいち」実施計画について
- ・中央イベント関連企画(全国への情報発信事業等)について

○温暖化対策分科会 (8/5) 12:00 ~ 13:30

- ・「低炭素社会に向けた住まいと住まい方推進会議」論点について
- ・日本経団連低炭素社会実行計画について
- ・地方行政の排出量取引制度情報について