

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成23年2月号 Vol.208



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>

住宅版エコポイントの更なる拡大・延長 と省エネトッパー住宅への インセンティブを

(社)住宅生産団体連合会 理事 竹中 宣雄
[ミサワホーム株式会社 代表取締役社長]

昨年は住宅版エコポイント制度の創設、フラット35Sによる1%金利優遇、住宅取得資金贈与の非課税枠拡大など、政府の各種施策の後押しもあり住宅着工戸数も回復基調となりました。特に新築住宅のエコポイントは制度開始当初、1棟30万ポイント(円)の上限額では大きな効果が期待できないのでは、という懸念の声もありましたが、エコポイント事務局の発表によると12月末現在の累計で申請が約16.7万戸、発行・交換が約14.9万戸となり、エコポイントの影響で断熱材の入手が困難になったという声も聞くほど省エネルギー性能の高い住宅を増加させる効果があったと言えます。



このような状況を受けて政府は昨年9月にはエコポイント制度の1年間延長を、また10月には、新たに太陽熱利用システム、節水型便器などを追加した対象拡充が位置づけられ、11月26日に平成22年度補正予算が成立し決定しました。

2020年までに温室効果ガスを1990年比25%削減するという政府の方針もあり、ますますCO2の排出量が少ない環境配慮住宅の普及促進が求められていく中、エコポイントのようにお客様にわかりやすく、利用しやすい制度は大変、重要な施策です。予算枠を使いきった段階で制度打ち切りの予定ということですが、駆け込み需要とその反動を避けるためにも、さらなる延長・拡充など、柔軟な対応を是非お願いしたいと思っております。

当社としても戸建住宅は標準仕様で省エネ基準

に適合させて全棟エコポイントに対応できるようにしていますが、さらに昨年11月にはLCCO2マイナスを実現した「エコフラッグシップモデル」を完成させるなど、更なる省エネルギー住宅の開発に努めてまいりました。

LCCO2マイナスとは最新の環境技術などによって居住段階でのCO2収支を大幅にマイナスし、建設から居住、解体・廃棄に至るまで、建物のライフサイクル全体を通してのCO2収支をゼロ以下(マイナス)にするものです。2030年の地球生活を見据えたコンセプト住宅ですが、今年初めにはこの量産タイプを発売いたしました。

国土交通省と経済産業省は昨年11月に開かれた有識者会議「低炭素社会に向けた住まいと住まい方推進会議」で2020年までに全ての新築住宅・建築物を対象に省エネ基準への適合義務化を行う方針を打ち出しました。

義務化にあたっては基準を新たに設定し、現行基準で評価の中心となっている外壁や窓などの躯体の断熱性に加えて、自然エネルギーの利用や暖房・冷房、給湯をはじめとする建築設備のエネルギー消費量も評価対象とするとしていますが、当社の「エコフラッグシップモデル」はまさに、これらの新基準を先取りしたものと自負しています。

エコポイント制度によるボトムアップ施策と同時に、将来に向けてこうした誘導基準に適合したトッパー住宅を少しでも多く普及させていくことも重要な施策です。そのために、当社としては省エネルギー住宅がもたらす光熱費の削減効果や快適性といった直接的な便益だけでなく、CO2削減によって地球環境に貢献するという社会的な意義も含めてお客様に強く訴えて、意識啓発に努めてまいりたいと思っておりますが、国にも、より省エネルギー性能の高い住宅にはなんらかのインセンティブを用意していただけるようご検討をお願いしたいと考えています。

◇平成23年1月度

「経営者の住宅景況感調査」結果

表1は、平成23年1月に実施した単純集計です。また、調査毎の単純集計を住宅景況感判断指数で表しており、この指数は「良い」との回答割合から「悪い」との回答割合を差し引いた数値です。

平成23年1月度経営者の住宅景況感調査集計結果

- 調査期間 平成23年1月上旬
- 調査対象 住団連法人会員15社の、住宅の動向を把握されている経営者
- 回答数 15社

(表1)

		10～12月 (対前年同期比)					1～3月 (対前年同期比)				
		実績					見通し				
		△10% 程度・以上 悪い	△5% 程度 悪い	±0% かわらず	+5% 程度 良い	+10% 程度・以上 良い	△10% 程度・以上 悪くなりそう	△5% 程度 悪くなりそう	±0% かわらず	+5% 程度 良くなりそう	+10% 程度・以上 良くなりそう
戸建 注文 住宅	受注戸数	1	1	⑥	3	4	0	1	2	⑨	3
	受注金額	0	0	4	⑥	5	0	0	2	⑩	3
戸建 分譲 住宅	受注戸数	④	0	④	0	3	0	④	3	3	1
	受注金額	3	1	④	1	2	0	④	3	3	1
賃貸 住宅	受注戸数	1	1	④	0	④	0	2	④	3	1
	受注金額	1	1	③	2	③	0	2	④	2	2
リフォーム	受注金額	0	1	0	4	⑨	0	0	0	3	⑪
上記	受注戸数	1	1	4	⑤	3	0	1	4	⑦	2
全体	受注金額	0	0	4	⑤	⑤	0	0	3	⑧	3

○印の数字は、最も回答が多い。

1. 景況判断指数からみた傾向

(戸建注文・分譲住宅と低層賃貸住宅の総計)

平成22年度第3四半期(平成22年10～12月)実績の景況判断指数は前年同期比で、総受注戸数プラス29ポイント・総受注金額プラス54ポイントと、受注戸数は5期連続、受注金額は4期連続してプラスという結果であった(前10月度総受注戸数・総受注金額ともにプラス46)。

戸建注文住宅部門はプラスを継続し賃貸住宅部門も前期のマイナスから回復、リフォーム部門も前期に引き続き6割強の企業が10%以上良いとの実績で全体を牽引した。一方、戸建分譲住宅部門はマイナスが継続したが、全体としてプラスが継続する結果となった。

この実績に対するコメントでは、「戸建分譲の苦戦が続くが、持家、貸家ともに、注文住宅が好調、

「比較的好調。来場者数もほぼ前年並み」、「市場環境は低迷だが、各種政策の効果などにより集客数は前年同期を上回っている。上半期と同様な市場環境が続いている」、「10月、12月に大きく伸ばし全体として増加傾向を継続」、「ほぼ計画通りの進捗」、「今年度新商品の販売が順調」、「政策面での需要後押し効果」と、全体的に増加傾向が継続しているとのコメントが多く、特に受注金額のプラス幅が拡大している。

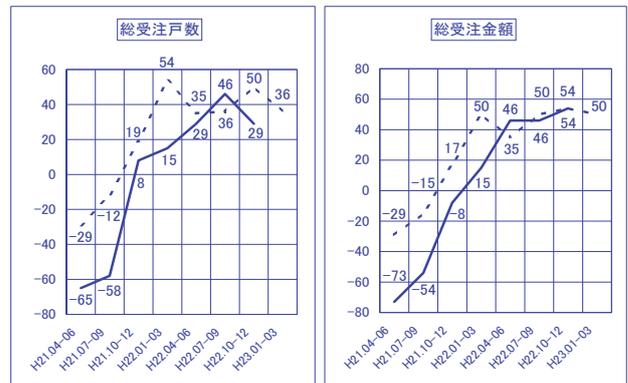
平成22年度第4四半期(平成23年1～3月)見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス36ポイント・総受注金額プラス50ポイントと、受注戸数・金額ともに、前期に続き大幅なプラスの見通しとなった(前10月度総受注戸数プラス50・総受注金額プラス54)。

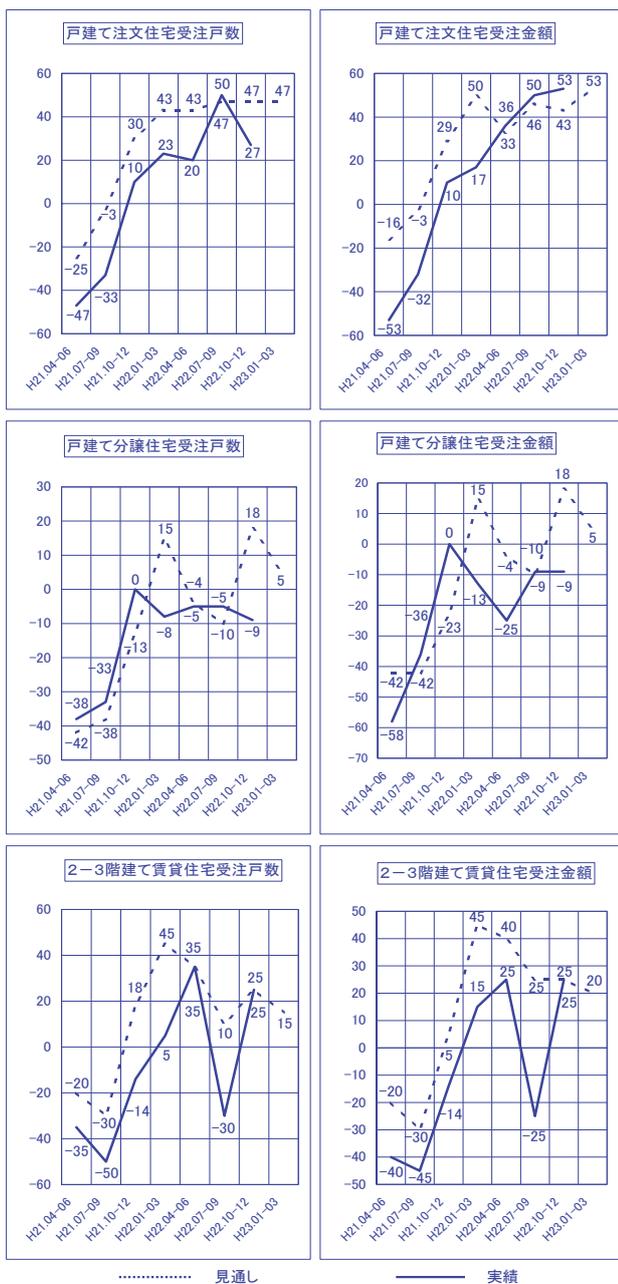
この見通しについてのコメントは、「各種補助金制度が一定レベルの受注を下支え。一昨年度からの回復後の実績にどれだけ上積みできるかが正念場」、「雇用不安が完全に払しょくできないが、大きなマイナス要素はなく、好調に推移すると思われる」、「1月から3月にかけても前期とほぼ同様の傾向が続くと思われる」、「これまで継続してきている増加傾向を継続したい」、「対前年を上回る」、「営業力強化により拡販の継続」、「政策面での需要後押しを期待」と、税制・金融を含めた経済対策の効果に期待し、積極的に販売拡大を目指す声が多く聞かれ、全部門でプラスの見通しのため、全体としてもプラスが継続・拡大する見通しである。

各社経営者による住宅景況判断指数の推移

(H.23.1月調査)

実線：調査時点の対前年同四半期比景況判断指数の推移
点線：向う3ヶ月の対前年同四半期比景況見通し判断指数の推移





2. 新設住宅着工戸数の予測アンケート結果

平成 22 年度の新設住宅着工戸数の予測については、回答 14 社の予測平均値が、総戸数 82.5 万戸（前 10 月度 82.9 万戸）と、前回調査から微減という結果となった。

利用関係別では、持家が 31.1 万戸（前 10 月度 30.6 万戸）、分譲住宅 19.8 万戸（同 18.7 万戸）、賃貸住宅 30.7 万戸（同 31.7 万戸）となっている。

平成 23 年度新設住宅着工戸数の見通しは総戸数 85.7 万戸で、持家 32.2 万戸、分譲住宅 20.6 万戸、賃貸住宅 31.8 万戸と、若干回復基調の見通しとなっている。

平成 22 年度の新設住宅着工総戸数の予測アンケート結果

—回答数—14 社—
【単位：万戸】

		総戸数	持家	分譲住宅	賃貸住宅
平成20年度実績		104	31	27	44
平成21年度実績		78	29	16	31
平成 22 年 度 予 測	A社	82	31	20.5	30
	B	83	32	19	31
	C	81.8	37.8	19	30.1
	D	82	32	18	31
	E	81.1	30.7	19.1	30.3
	F	85	32	22	30
	G	83	31	20	31
	H	83	31	20	31
	I	83	30	20	32
	J	82	30	20	31
	K	83.6	31.3	19.1	31.7
	L	80	30	20	31.1
	M	84	32	21	30
	N	81	30	20	30
O	-	-	-	-	
平均		82.5	31.1	19.8	30.7

(*) 平均値については、それぞれ最大値及び最小値を除いて算出した。

平成 23 年度の新設住宅着工総戸数の予測アンケート結果

—回答数—14 社—
【単位：万戸】

		総戸数	持家	分譲住宅	賃貸住宅
平成20年度実績		104	31	27	44
平成21年度実績		77.5	28.7	16.4	31.1
平成22年度実績 (22.4月～11月)		55.2	21.4	13.5	19.8
平成 23 年 度 予 測	A社	88	34	20	33
	B	85	32	21	31
	C	86	32	20	33
	D	86	32	21	32
	E	85.3	32.3	20.3	31.7
	F	88	33	23	31
	G	86	32	20	33
	H	88	33	21	33
	I	85	31	21	32
	J	88	33	21	33
	K	81.4	29.9	19.2	30.9
	L	85	35	20	31.1
	M	85	32	22	30
	N	80	30	20	29
O	-	-	-	-	
平均		85.7	32.2	20.6	31.8

(*) 平均値については、それぞれ最大値及び最小値を除いて算出した。

3. 住宅市場について

向こう6カ月間の住宅メーカーの経営指標となる下記の項目について、各社の経営者にアンケートを行なった。その結果は次のとおりである。

	上がる	変わらず	下がる
所得の伸び	1 (0)	13 (14)	1 (1)
家賃の動向	1 (0)	10 (11)	4 (4)
金利の動向 (市中金利)	3 (0)	12 (14)	0 (1)
資材価格の動き	13 (9)	2 (6)	0 (0)
建築の手間賃	1 (0)	12 (13)	2 (2)

	上がる	安定化	下がる
地価の動向 (住宅地)	3 (0)	8 (11)	4 (4)

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	3 (6)	11 (8)	1 (1)

	過剰	充足	不足
技能職人数 (大工)	1 (1)	13 (14)	1 (0)

() 内は、平成22年7月度調査数値である。

<委員会活動(12 / 16 ~ 1 / 15) >

○中央イベント企画運営委員会

(12/16) 17:00 ~ 18:00

- ・第22回住生活月間中央イベントの実施報告(スーパーハウジングフェア IN あいち) について
- ・第23回住生活月間中央イベントについて
- ・その他(住まいのための総合セミナー開催報告)

○工事CS・労務安全管理分科会

(12/17) 15:00 ~ 17:00

- ・低層住宅建築工事 高年齢労働者のための安全ガイドについて
- ・平成22年低層住宅の労働災害発生状況報告について

○住宅税制・金融委員会 (12/20) 16:00 ~ 17:30

- ・平成23年度住宅税制改正・予算要望の結果について
- ・平成24年度の住宅税制改正・予算要望の骨格について(出口戦略について)

○政策委員会 (12/21) 9:00 ~ 10:30

- ・住生活基本計画の見直し状況について
- ・平成23年度税制改正結果について

○住宅性能向上委員会サブWG

(12/21) 10:00 ~ 13:00

- ・平成22年度住宅性能向上委員会「住宅の性能向上に係る要望(案)」の検討
- ・LCCM住宅/各工法のLCCO2試算について
- ・窓の断熱性能/計算JISについて

○建築規制合理化委員会WG

(12/22) 15:30 ~ 18:00

- ・国土交通省への要望・提案内容の検討(提案書取りまとめ案について)

○産業廃棄物分科会 (1/7) 16:00 ~ 18:00

- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令の一部を改正する政令等について
- ・建設廃棄物の適正処理に係る全国講習会について
- ・不法投棄等による支障除去支援事業協力要請事案等について

○広報連絡会 (1/12) 15:30 ~ 17:30

- ・10団体との情報交換
- ・各団体広報紙、リリースの発表