

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成23年12月号 Vol.217



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>

## 「震災復興に向けて」

(社)住宅生産団体連合会 理事 白石 達  
[株式会社大林組 取締役社長]

あらためて東日本大震災で被災された皆様に心からお見舞いを申し上げます。これから本格的な冬を迎えますが、被災した方々のご健康を切に願っております。



今般の東北地方太平洋沖地震はこれまでの予想をはるかに超えたマグニチュード9.0という巨大なもので、大きく長く揺れることにより、地震の揺れだけでなく大津波と液状化による甚大な被害を引き起こしました。

ビルに関しては地震の揺れによる構造躯体の被害は少なく、これまでに培ってきた耐震技術の確かさが立証される形となりましたが、一方で非構造部材である吊り下げ式の天井が落下する事故が相次ぎ、早急な対応を迫られました。また、インフラ構造物や戸建住宅は津波と広域に亘って発生した液状化により大きな被害を受けました。被害は直接被害に留まらず、企業はインフラの損傷などによってサプライチェーンを寸断され、生産中止に追い込まれるなどの間接被害を受けました。これらの事態はグローバル化がいよいよ進んでいることを印象づけました。さらに引き続いて起きた電力危機は節電対策を確立し、分散電源化を進めて電力の使用リスクを低減することを企業に促しました。我々はこれらの教訓を今後十分に生かさなければなりません。

地震・津波の発生メカニズムの分析と今後の対策

に関わる検討は国土交通省を中心に進められており、その結果は東海、東南海、南海地震の連動発生などの海溝型大規模地震対策や長周期地震動対策、さらに津波対策の見直しに反映されます。

その中でも、巨大津波に対しては防波堤などのハードな対策設備だけではなく避難方法の確立などソフト面での対策がいっそう重要になると思います。また、企業が社会的責任を果たしていくためにより綿密な事業継続計画（BCP）を立案していくことになるでしょう。地盤の液状化に対しては戸建住宅や道路などの機能を守る適切な対策技術を確立する必要があります。

さらに、台風12号に伴う集中豪雨が引き起こした深層崩壊による大規模土砂災害に対する備えも今後の重要な課題です。

今年世界的にもニュージーランドやトルコの地震、バンコクの洪水など自然災害が各地で多発しました。そして世界の景気は依然として低迷し、欧州はギリシャの経済危機を抱え、今後の世界経済の行方は予断をゆるしません。

このような状況の中で再生可能エネルギー法案が成立し、低炭素社会の実現も復興と並行して進めていかなければなりません。

復興は、がれき処理などが始まっていよいよ本格化しますが、我々は被災した方々の生活や企業の活動を守るために、社会基盤の整備を担う建設会社として持てる技術を駆使して除染などを含め、社会基盤の復旧に全力で取り組んでまいります。

今後、地域・コミュニティ主体の復興に向けて住宅産業と建設業により、安全で災害に強く、かつ、環境負荷の低い街づくりを推し進め、それとともに日本経済が力強く再生することを願っております。

## ◇住団連 住宅業況調査 平成23年度10月度調査結果まとまる

- 調査期間 平成23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」：225事業所  
「低層賃貸住宅」：96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23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21ポイント・総受注金額プラス13ポイントの結果となった。

総受注棟数は3期続いてプラス、総受注金額は7期連続でプラスが継続している（前7月度総受注棟数プラス10・総受注金額プラス11）。

地域別の総受注棟数では、北海道（プラス19）、東北（プラス25）、関東（プラス25）、中部（プラス7）、近畿（プラス31）、中国・四国（プラス14）、九州（プラス17）と、すべての地域でプラス実績、全体的な指数もプラスが継続・拡大した。

##### (2) 見通し

平成23年10～12月の見通しでは、7～9月の実績に比べ総受注棟数プラス6・総受注金額プラス2との見通しである（前7月度総受注棟数プラス16・総受注金額プラス6）。

総受注棟数では、北海道（マイナス6）、中国・四国（マイナス5）はマイナスの見通しだが、東北（プラス16）、関東（プラス3）、中部（プラス6）、近畿（プラス22）の4地域でプラスの見通しであり、全体としても棟数・金額ともにプラスがさらに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23年7～9月の床面積実績はプラス7となった（前7月度プラス3）。

全国では、「やや広がっている・広がっている」（前7月度26%から28%に）、「変わらない」（前51%から56%に）が微増し、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前22%から16%に）が減少、全体の指数もプラスが継続となった。

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25%から38%に）、東北（前25%から38%に）、近畿（前16%から28%に）、九州（前19%から20%に）の4地域が増加、関東（前34%から33%に）、中部（前29%から19%に）の2地域が減少している。逆に、「狭くなっている・やや狭くなっている」の割合は、北海道（前0%から13%に）、東北（前25%から31%に）以外の地域は減少しており、全体的な増加傾向を表している。

##### (2) 見通し

平成23年10～12月の見通しは、プラス・マイナス0である（前7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10%に）、「変わらない」（前74%から79%に）、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」（前11%から11%に）となっており、全体としては現状維持の見通しである。

地域別でも、東北地域のみが若干増床傾向が見られるが、その他の地域は「変わらない」が、75%以上を占めており、全体的には横ばい傾向が表れている。

#### 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23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39%から41%に）が増増、「40%未満」（前39%から38%に）が微減しており、建替率の増加傾向が継続している。

地域別で見ると、「50%以上」が増加なのは近畿地域のみであるが、関東、東北の2地域は大震災からの復興需要の影響もあるのか建替物件の受注比率が高い。

#### 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、「増加」（前期25%から20%）、「減少」（前期33%から29%）共に減り、顧客の動きは横ばい傾向が表れている。

地域別では、東北地域で「増加」が増え、回復基調が続いている。

##### 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、「増加」（前期23%から19%）が減少し、「減少」（前期24%から24%）は変わらず、顧客動向と同様に横ばい傾向が表れている。

地域別では、東北地域の「増加」が増え、顧客の来場者数と同様な傾向が表れている。

##### 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16%から24%）が増加し、「増加」（前期14%から12%）が減少、土地情報量はやや減少傾向が表れている。

地域別でも、北海道以外は「横ばい」が過半数以上を占めている。

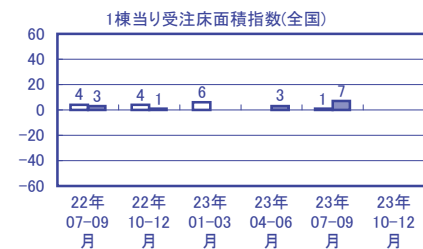
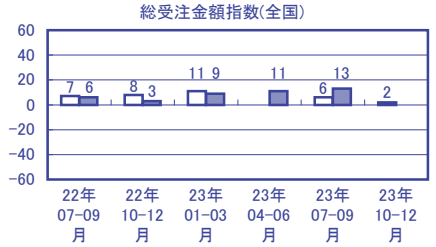
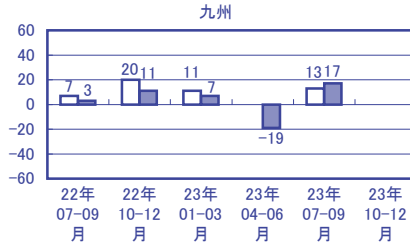
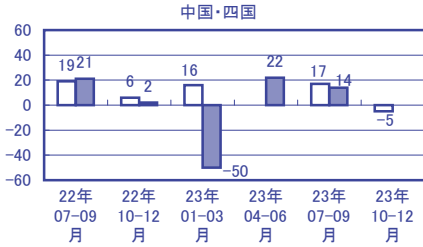
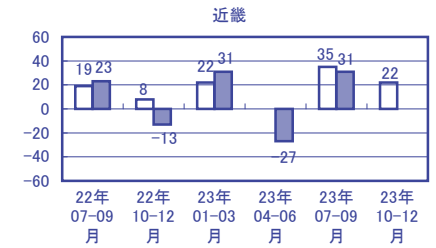
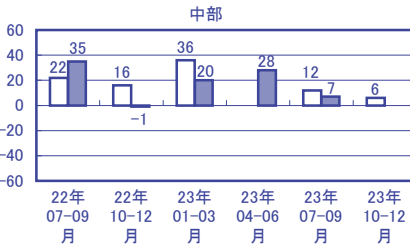
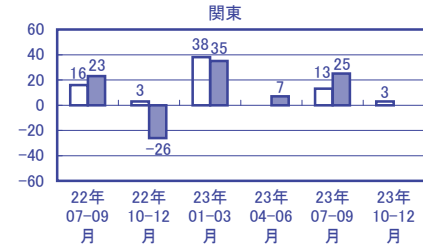
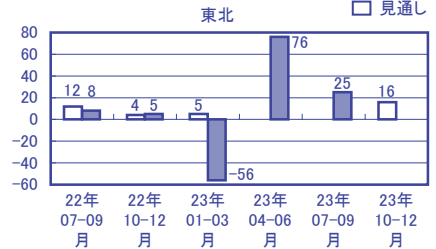
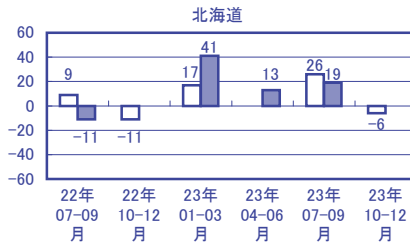
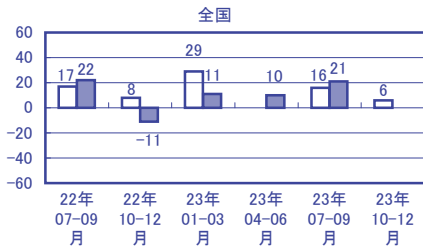
##### 4) 消費者の購買意欲について

7～9月は4～6月に比べて全国では、「減少」（前期15%から18%）が増加し、「増加」（前期24%から16%）が減少。消費者マインドは弱含みの横ばい。

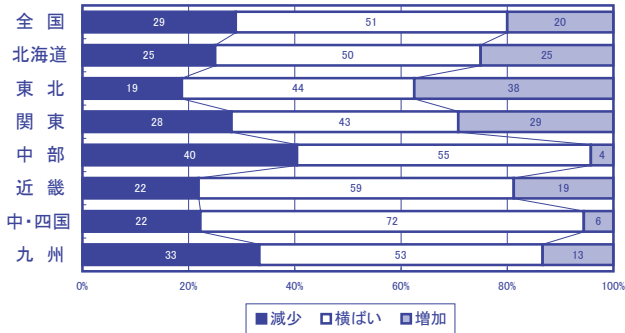
地域別では、東北は「増加」が38%と最も比率が高く、購買意欲の増加が継続している。

# 戸建注文住宅受注棟数指数

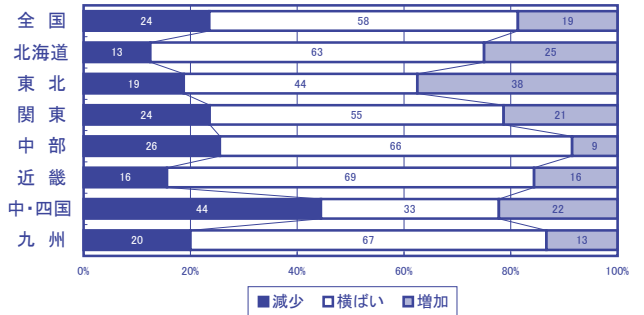
■実績  
□見通し



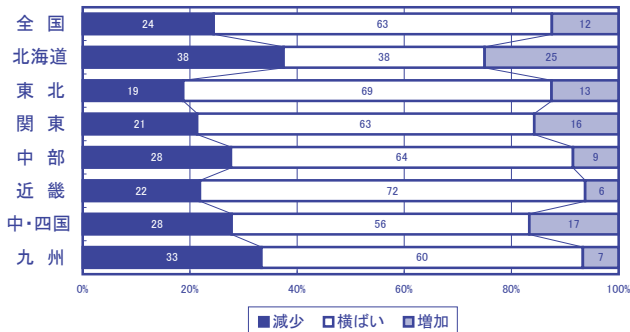
## 見学会、イベント等の来場者数(割合)



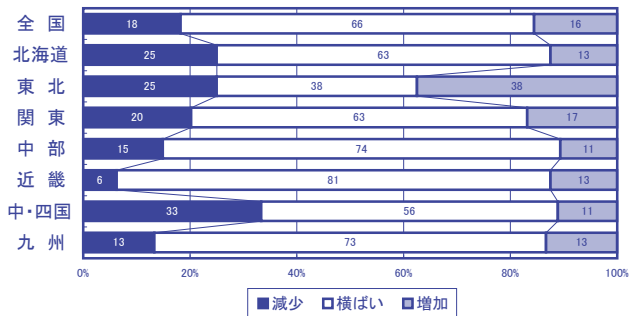
## 全体の引き合い件数



## 土地情報の取得件数



## 消費者の購買意欲



## 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23年7～9月の受注実績は、4～6月の実績に比べ、総受注戸数プラス8ポイント・総受注金額プラス3ポイントと、総受注戸数・金額ともに3期続けてプラスとなった（前7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、東北（プラス11）、関東（プラス25）、中国・四国（プラス5）とプラスは3地域、近畿（プラス・マイナス0）、九州（プラス・マイナス0）以外の、北海道（マイナス17）、中部（マイナス8）の2地域がマイナスと、地域的なバラツキが見られるが、全体としては戸数・金額ともにプラスを継続する結果となった。

#### (2) 見通し

平成23年10～12月の見通しでは、7～9月の実績に比べ、総受注戸数プラス5・金額プラス7である（前7月度総受注戸数プラス9・総受注金額プラス5）。

地域別の総受注戸数は、近畿（マイナス20）、中国・四国（マイナス5）以外の地域は、北海道（プラス・マイナス0）、東北（プラス17）、関東（プラス4）、中部（プラス19）、九州（プラス14）と現状維持以上の見通しで、全体としても、受注戸数・金額ともにプラスが継続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23年7～9月の実績はプラス8で、前期の横ばいから、またプラスになった（前7月度プラス・マイナス0）。

全国では、「やや広がっている・広がっている」（前20%から24%に）の割合が増加し、「変わらない」（前66%から63%に）が微減、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前14%から14%に）は横ばいと、やや増床傾向を表している。

地域別でも、「広がっている・やや広がっている」の割合は、関東（前28%から28%に）以外の6地域は増加しており、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23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、「普通」（前44%から37%に）が減少し、「やや弱い・弱い」（前44%から50%に）が増加、「かなり強い・強い」（前12%から13%に）も微増だが、経営者のマインドは弱まっている傾向が見られる。

地域別では、東北、関東の2地域のみ「かなり強い・強い」が増加しているが、その他の地域は大きく減少している。

### 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

7～9月は4～6月に比べて全国では、「増加」（前期8%から15%）が増加し、「減少」（前期29%から26%）と微減、顧客の動きは増加傾向である。

地域別では、全国的な回復傾向に反して、中国・四国、九州は「増加」が0%と厳しい状況である。

#### 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」（前期33%から32%）と微減、「増加」（前期10%から13%）とやや増加し、やや増加傾向が表れてきている。

地域別では、全国の傾向とは異なり、関東以外の地域で「減少」の割合が「増加」を大きく上回っており、特に、東北、近畿、九州は「増加」0%と、厳しい状況に陥っている。

#### 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、「横ばい」（前期67%から66%）、「減少」（前期20%から18%）、「増加」（前期13%から17%）と、全体的に空室率がやや増加している。

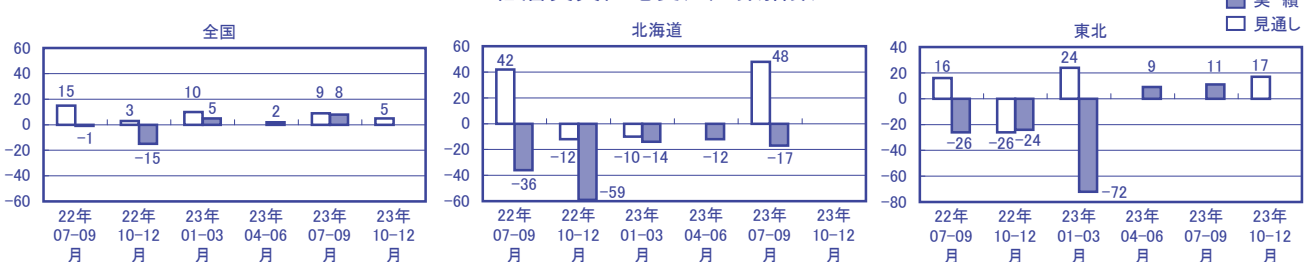
地域別では、北海道、中国・四国、九州の3地域で、「減少」が0%と、厳しい状況を表している。

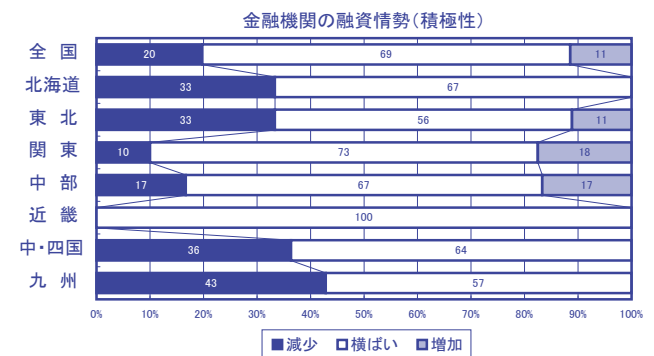
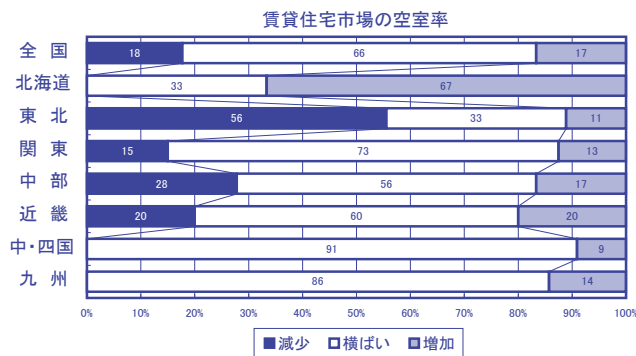
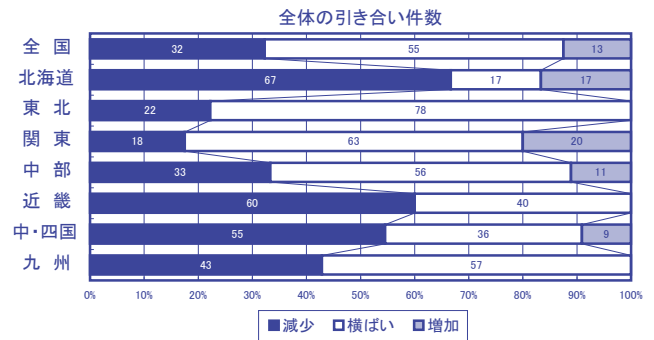
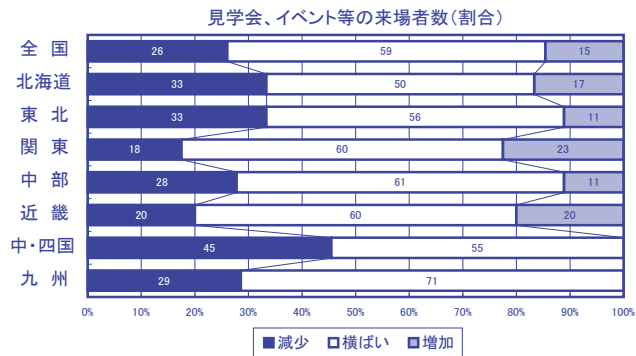
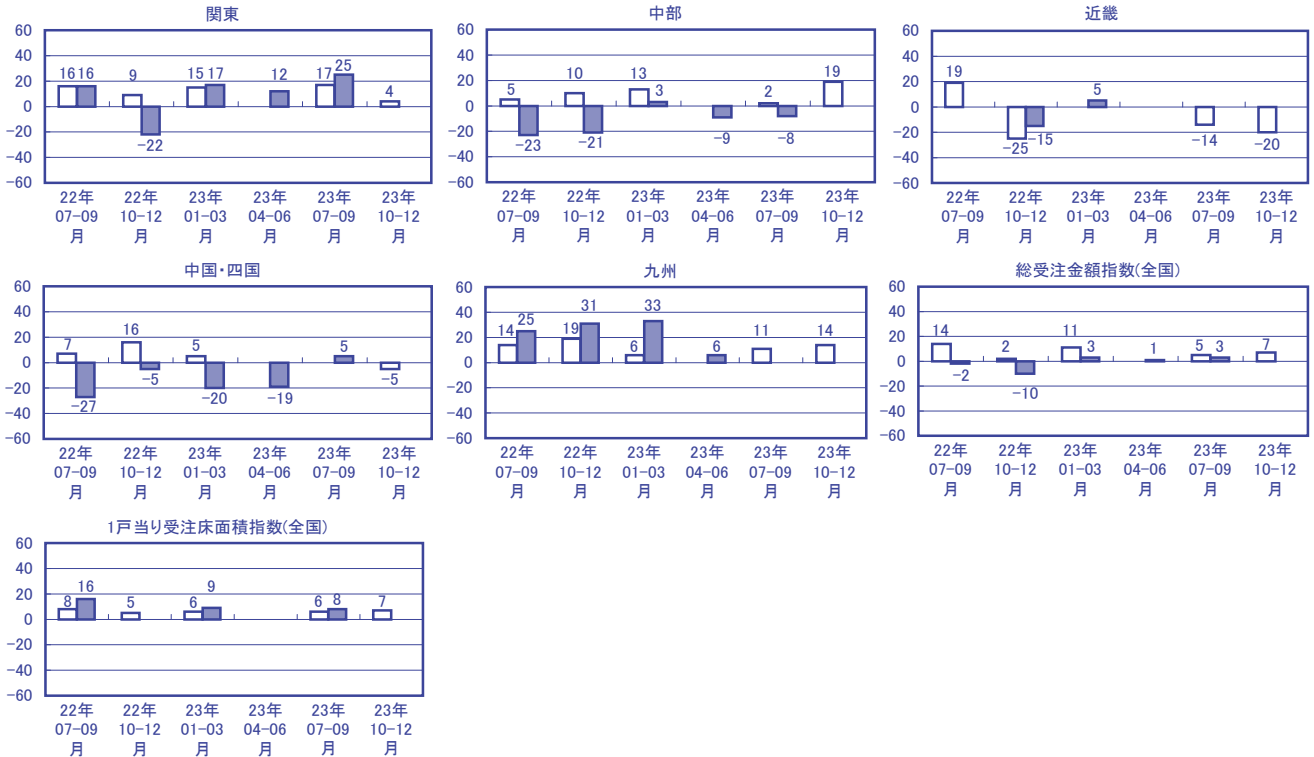
#### 4) 金融機関の融資姿勢（積極性）

7～9月は4～6月に比べて全国では、「横ばい」（前期60%から69%）増え、「減少」（前期23%から20%）、「増加」（前期16%から11%）が共に減少、融資姿勢は現状維持と推察できる。

地域別では、北海道、近畿、中国・四国、九州の4地域は「増加」が0%と極端で、融資の姿勢は弱含みの横ばい状況である。

低層賃貸住宅受注戸数指数





## ◇第4回「ゆとりある豊かな住生活を 実現する国民推進会議」全国大会開催

「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」の第4回全国大会が10月31日(月)に東京大学 安田講堂(本郷)において開催されました。

開会にあたり、奥田 碩 会長(経団連名誉会長)からの挨拶があり、続いて、ご来賓として、室井邦彦国土交通大臣政務官、宗岡正二経団連副会長・

住宅政策委員長の代読として、椋田哲史経団連常務理事からのご挨拶をいただき、最後に、樋口武男運営委員長による大会宣言と「住宅に係る消費税についての緊急アピール」を行い、大会セレモニーを終了いたしました。

引き続き、「ゆとりある豊かな住生活を実現するフォーラム」として、はじめに、堀田力講師から、「地域包括ケアのある町づくり～復興を応援し、社

会的弱者にやさしい地域創造に向けて～」と題した基調講演が行われ、「絆」がある町、「絆」を結ぶ家について等、大変勉強になったとの声が多くありました。最後に「災害に強い住まい×安心して暮らせる地域社会」と題してパネルディスカッションが行われ、パネリストの青山佳世氏、紺野美沙子氏、中田敬司氏、三井康壽氏、堀田力氏それぞれの方の体験に基づいたお話に、参加者は最後まで聞きいってました。

会員企業・団体の方々には、月末という非常にお忙しい中、ご参加ならびに運営のご協力をいただきました。おかげさまで、1042名の参加を得て、盛況のうちに大会が開催できましたことを厚く御礼申し上げます。



## <委員会活動（10/16～11/15）>

- 住宅性能向上委員会 SWG3 (10/18) 10:00～12:00
  - ・評価基準・運用基準の改善項目洗い出しと精査について
  - ・制度利用における評価運用での実務レベルの課題について
- 住宅消費税 SWG (10/18) 15:00～17:00
  - ・ドイツ、カナダの税制について
  - ・フランス、スウェーデンの税制について
  - ・今後の取りまとめについて
- 広報連絡会 (10/21) 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
- 住宅性能向上委員会 WG (10/25) 10:00～12:00
  - ・10月度の住宅政策の動向について／国土交通省住宅生産課
  - ・平成23年度第4回住宅性能向上委員会 WG 議事メモ（案）について
  - ・平成23年度 SWG10月活動状況報告について
- まちな・み力創出研究会 (10/27) 15:00～17:00
  - ・埼玉県八潮市都市デザイン課との協働活動の、今後の進め方や役割分担について、ディスカッション
- ・パナホーム(株)の若林氏より、藤沢サステイナブル・スマートタウン構想の概要についてのご紹介
- 政策コア委員会・消費税 WG (11/1) 13:30～15:00
  - ・諸外国の住宅税制調査報告について
  - ・住宅に係る消費税の対応について
  - ・その他
- 建築規制合理化委員会 WG (11/4) 13:00～16:00
  - ・平成22年度建築規制合理化要望事項の進捗状況確認
  - ・平成23年度建築規制合理化要望事項の検討
- 成熟社会居住研究会 (11/7) 13:00～16:00
  - ・(社)高齢者住宅推進機構設立に伴い、「成熟研」としての今後の新たな活動テーマ、メンバーやアドバイザーの人選につき、委員全員が参加して自由にディスカッション
  - ・その結果、活動テーマを「郊外住宅団地の再生」とし、メンバーも一新し、引き続き活動を継続
- 住宅消費税 SWG (11/9) 15:00～17:30
  - ・各国の税制比較のプレゼンテーションについて
  - ・消費税の軽減措置に伴う問題点の整理について
- 第204回運営委員会 (11/10) 12:00～13:30
  - ・住宅消費税の対応について
  - ・IHA 年次総会出席及び、NAHB 視察会の実施について
  - ・平成23年度「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」全国大会（フォーラム）の実施結果について
  - ・「低炭素社会に向けた住まいと住まい方推進会議」の報告について
  - ・創立20周年事業について
  - ・定款の変更の案について
  - ・公益目的支出計画について
  - ・その他
- 基礎地盤技術検討 WG (11/11) 15:00～17:30
  - ・浦安市今川地区の液状化被害状況の分析
  - ・浦安市への液状化被害概要提供について
- 住宅性能向上委員会 SWG3(11/14) 10:00～12:00
  - ・長期優良住宅認定制度の制度利用における実務レベルの課題について
  - ・長期優良住宅の共同住宅基準見直しパブコメについて
- 環境管理分科会 (11/15) 15:00～17:00
  - ・「第3回 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
  - ・総合資源エネルギー調査会 第14回 省エネルギー部会について
  - ・ライフラインが断たれた時の暖房と室温低下の実態調査
  - ・三井ホーム株式会社「環境・社会報告書」について