

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成24年3月号 Vol.220



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>

## 「工務店からの発信を」

社住宅生産団体連合会 理事 大槻 誠治  
〔社全国中小建築工事業団体連合会専務理事〕

1月、若い時からお世話になっている首都圏の単組の新年会に参加した時、それこそ当時から業界のことや工務店の仕事のことを教えてくれた役員がポツリ「昔の仕事の息子さんなんだけど、この前建て替えの相談にのっている時、30年位持てば良いからと言われ、ガッカリしたよ。」「その理由は？」と尋ねたら「自分が苦労した親との同居を子供にさせたくないから」と、更に続けて「私達の仕事って30年程度なのかね。長期とか国が言ってるでしょ。昔から工務店にはその能力があったし、予算もあるけど現に建ててきているでしょう。30年程度で良いつて言われる仕事なのかな。」と肩を落としていた。



二世帯同居の問題、逆に核家族化による老人世帯の問題など住宅の寿命を延ばせば課題とすべき問題が住宅には発生することを感じた。前出の問題は、こうすれば30年後は完全二世帯住宅になるとの提案をすれば、国が進めている長期優良の方針にも合う訳だから工務店業界側が木軸によるスケルトン・インフィルを研究・発信するべきではないのかな、と素人ながら考える。そのように見えてみると工務店業界からの需要者への発信が現状「無」に等しいのかなと思う。そこで、工務店団体として「工務店業界からの発信」を次年度の事業の柱に据えたらどうかと役員会に働きかけることを考えている。

中小工務店でも設計事務所との連携を考えれば性能表示やC A S B E Eの評定なども十分使用できと思うのでそれらを活用した需要層への発信、

工務店が考える健康住宅の発信、地域材活用の長期木造住宅の発信、既存住宅の改修・耐震化・省エネ化などの発信のように「中小工務店が考えた」というコンセプトがあると結構話題性があるのかな、と考える。ただ「話題性」のみを追求するのではないことはご理解いただけると思うが、現実問題として前述したものを整理して発表するまでどれだけの人材と日数がかかるものなのか、発想した本人が正直いって悩んでいる。また、簡単なようで難しいのが中小工務店の技能力があげられる。「ウチの会社は長期優良が建てられますよ」とアピールしても「従業員一人の中小工務店でホントにできるの」という一般の方がいるのは当然。一般の方の判断で欠落しているのが前述した設計事務所の関わり方と考える。上記のような場合、工務店は関係のある設計事務所が設計したものを現実に作り上げるだけで良く、共同作業で長期優良住宅は完成できる。この点を如何に住宅需要者に発信できるかが肝要と思う。

次年度から本格化する省エネルギーの義務化へ向けた動きであるが、それも同じようなことが言える。中小工務店への研修を含む省エネ化も、大工さん3人の工務店で3人とも研修を受けた工務店と1人しかうけていない工務店とでは省エネ技能力は違いがあると考えられる。数値で置き換える手法で中小工務店の省エネ技能力を「見える化」することも現代のニーズかな、とも考えたりしている。ただ、これを中小工務店業界に徹底させるには、かなり時間を要すると思う。この点から言っても義務化は拙速を避け十分な時間をかけることが重要。「省エネ義務化は当店で」という中小工務店から発信できるように。

## ◇平成23年度第2回理事会開催される

平成24年1月31日、住団連の平成23年度第2回理事会が開催され、「平成24年度暫定収支予算に関する件」について審議され、全会一致で可決・承認されました。

会議の冒頭、樋口会長より、会員の皆様に対し年頭の挨拶と東日本大震災の仮設住宅等の対応への御礼、また、国会開会中にもかかわらず、国土交通省より住宅局幹部にご臨席いただいた御礼と、昨年末の平成23年度第3次補正予算並びに、平成24年度税制改正への御礼を述べられました。

続いて、最近の住宅を取り巻く社会経済情勢について、住宅市場の現況としては、住団連調査による平成24年度の新設住宅着工戸数の見通しは、86万戸とやや回復基調であるものの、今後、通常国会における平成24年度予算及び予算関連法案の早期成立や、一体改革素案に盛り込まれた住宅の消費税に係る措置の具体化に向けて、引き続き政府・与野党への要望活動を展開する旨を述べられました。

引き続き、ご来賓として国土交通省の川本住宅局長より、最近の住宅行政をめぐる動向等を踏まえたご挨拶をいただきました。



今回は、理事会終了後、(財)建築環境・省エネルギー機構理事長の村上周三氏より「住宅と健康—断熱がもたらす健康増進—」のテーマで会員の皆様に向けた特別講演が行われ、約130名の方が熱心に聴講されていました。



理事会後の記者会見で、樋口会長は住団連調査による平成24年度の新設住宅着工戸数の見通しは、86万戸とやや回復基調にあるとの判断を示し、今後の懸念事項として、「社会保障・税の一体改革」素案に盛り込まれた住宅取得に係る必要な措置の具体化に向けて、住団連として引き続き政府・与野党への要望活動を展開するとの発言がなされました。



## ◇住団連 住宅業況調査 平成23年度1月度調査結果まとまる

- 調査期間 平成24年1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」：208事業所  
「低層賃貸住宅」：82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10～12月の受注実績は、7～9月の実績に比べて総受注棟数マイナス26ポイント・総受注金額マイナス5ポイントの結果となった。

総受注棟数は4期ぶり、総受注金額は8期ぶりにマイナスに転落した(前10月度総受注棟数プラス21・総受注金額プラス13)。

地域別の総受注棟数では、北海道(マイナス29)、東北(マイナス9)、関東(マイナス24)、中部(マイナス28)、近畿(マイナス15)、中国・四国(マイナス69)、九州(マイナス16)と、すべての地域でマイナス実績となり、前期までのプラス基調から反転した。

##### (2) 見通し

平成24年1～3月の見通しでは、10～12月の実績に比べ総受注棟数プラス30・総受注金額プラス8との見通しである(前10月度総受注棟数プラス6・総受注金額プラス2)。

総受注棟数では、北海道(プラス44)、東北(プラス18)、関東(プラス33)、中部(プラス25)、近畿(プラス21)、中国・四国(プラス34)、九州(プラス41)全ての地域でプラスの見通しであり、今期の大幅なマイナスに対してプラスに回復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10～12月の床面積実績はマイナス2となった(前10月度プラス7)。

全国では、「やや広がっている・広がっている」(前10月度28%から24%)、「変わらない」(前56%から50%)が減少し、「狭くなっている・やや狭くなっている」(前16%から26%)が増加、全体の指数も前期比マイナスとなった。

地域別では、「狭くなっている・やや狭くなっている」の割合は、東北(前31%から27%)、九州(前27%から12%)の2地域以外では増加している。逆に、「やや広がっている・広がっている」の割合は、東北(前38%から46%)、中部(前19%から24%)以外の5地域で減少しており、全体的な減床傾向を表している。

##### (2) 見通し

平成23年10～12月の見通しは、プラス6である(前10月度プラス・マイナス0)。

全国では、「やや広くなりそう・広くなりそう」(前10%から20%)と大きく増え、「変わらない」(前79%から73%)、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」(前11%から8%)は微減となっており、全体として広くなるとの見通しである。

地域別でも、「やや広くなりそう・広くなりそう」が、東北地域以外の6地域で増加しており、全体的な増床傾向が表れている。

#### 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10～12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41%から38%)、「40%未満」(前38%から37%)ともに微減しており、建替率の増加傾向は一服した感じである。

地域別で見ると、「50%以上」が増加したのは中国・四国、九州の2地域のみであるが、関東、東北の2地域は受注物件の約半数が建替物件となっている。

#### 4. 顧客動向について

##### 1) 見学会、イベント等への来場者数

10～12月は7～9月に比べて全国では、「増加」(前期20%から12%)が減り、「減少」(前期29%から50%)が大きく増加、顧客の動きが非常に鈍くなっている。

地域別では、中国・四国地域が「増加」0%と厳しい状況となっている。

##### 2) 全体の引き合い件数

10～12月は7～9月に比べて全国では、「増加」(前期19%から8%)が減少し、「減少」(前期24%から39%)が増加、顧客動向と同様に減少傾向が表れている。

地域別では、顧客の動きに連動し、中国・四国地域が「増加」0%と厳しい状況となっている。

##### 3) 土地情報取得件数について

10～12月は7～9月に比べて全国では、「減少」(前期24%から31%)が増加し、「増加」(前期12%から12%)が横ばい、土地情報量はやや減少傾向が続いている。

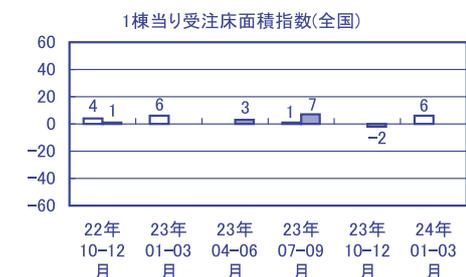
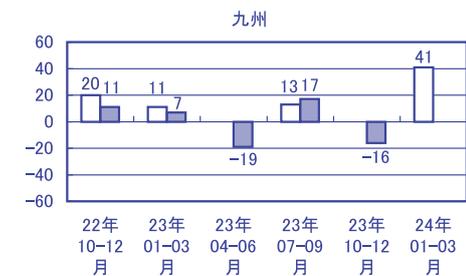
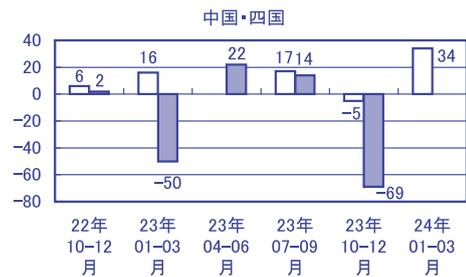
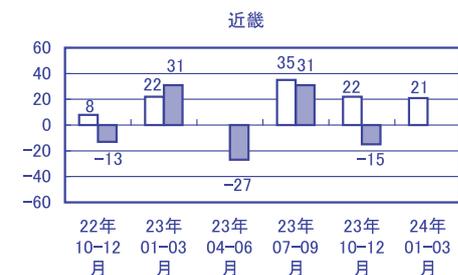
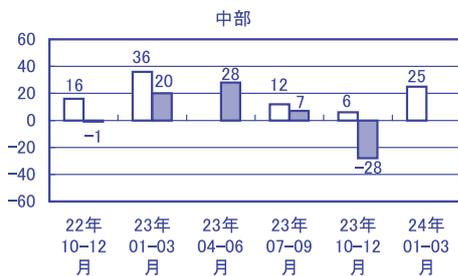
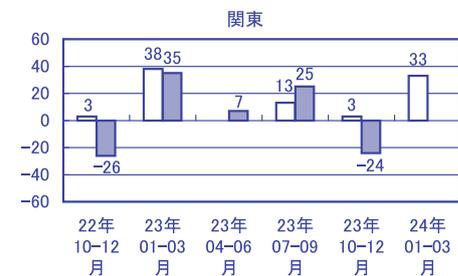
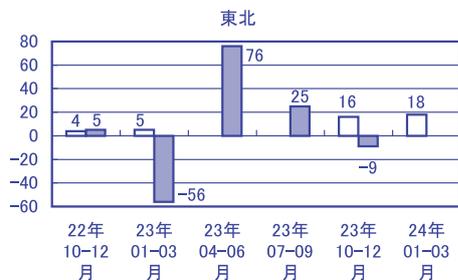
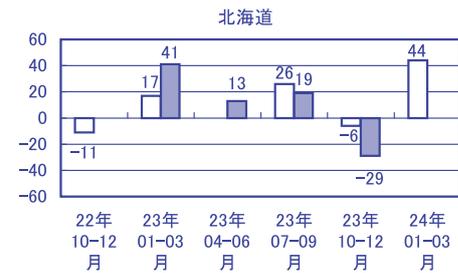
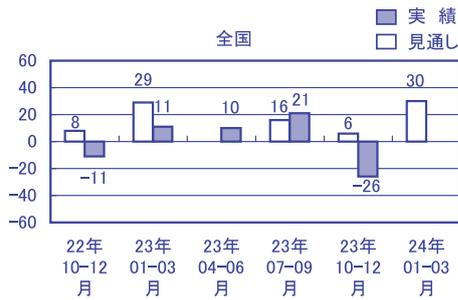
地域別でも、全ての地域で「減少」が「増加」を上回っている。

##### 4) 消費者の購買意欲について

10～12月は7～9月に比べて全国では、「減少」(前期18%から35%)が増加し、「増加」(前期16%から12%)が減少。消費者マインドはかなり落ち込んでいる。

地域別では、北海道、中国・四国、九州の3地域は「増加」が0%と購買意欲の落ち込みが顕著である。

## 戸建注文住宅受注棟数指数



## 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10～12月の受注実績は、7～9月の実績に比べ、総受注戸数マイナス3ポイント・総受注金額プラス・マイナス0ポイントと、総受注戸数は4期ぶりのマイナスに転落したが、金額は横ばいという結果であった(前10月度総受注戸数プラス8・総受注金額プラス3)。

総受注戸数の地域別で見ると、東北(プラス9)、近畿(プラス36)がプラス、北海道(プラス・マイナス0)は横ばい、関東(マイナス4)、中部(マイナス7)、中国・四国(マイナス44)、九州(マイナス16)の4地域がマイナスと、地域的なバラツキが見られるが、全体の指数では戸数はマイナス・金額は現状維持という結果となった。

#### (2) 見通し

平成24年1～3月の見通しでは、10～12月の

実績に比べ、総受注戸数プラス11・金額プラス13である（前10月度総受注戸数プラス5・総受注金額プラス7）。

地域別の総受注戸数は、中国・四国（マイナス12）以外の地域は、北海道（プラス12）、東北（プラス9）、関東（プラス12）、中部（プラス23）、近畿（プラス・マイナス0）、九州（プラス16）と現状維持以上の見通しで、全体としても、受注戸数・金額ともにプラスに回復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10～12月の実績はプラス8で、前期に続きプラスが継続した（前10月度プラス8）。

全国では、「やや広くなっている・広がっている」（前24%から24%に）の割合は変わらず、「変わらない」（前63%から65%に）が微増、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前14%から11%に）は微減と、やや横ばい傾向だが、全体的な指数としてはプラスが継続している。

地域別でも、「狭くなっている・やや狭くなっている」の割合が、東北、中部、近畿、中国・四国の4地域で増加しており、地域的なバラツキはあるがやや減床傾向が表れている。

## 3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲について

平成24年1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13%から8%に）が減少し、「やや弱い・弱い」（前50%から49%に）も微減だが、「普通」（前37%から43%に）が増加、経営者のマインドは落ち込んでいる傾向が見られる。

地域別では、近畿、中部の2地域のみ「かなり強い・強い」が増加しているが、その他の地域は横ばい、若しくは減少している。

## 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

10～12月は7～9月に比べて全国では、「増加」（前期15%から5%）が大きく減少し、「減少」が（前期26%から28%）と微増、顧客の動きは横ばい傾向である。

地域別では、北海道、東北、中部、中国・四国、九州の5地域で「増加」が0%と厳しい状況である。

### 2) 全体の引き合い件数

10～12月は7～9月に比べて全国では、「減少」が（前期32%から40%）と増加し、「増加」（前期13%から6%）と半減、来場者動向と同じく横ばい傾向が表れてきている。

地域別では、北海道、東北、近畿の3地域で「増

加」が0%と、厳しい状況に陥っている。

### 3) 賃貸住宅市場の空室率

10～12月は7～9月に比べて全国では、「横ばい」（前期66%から66%）、「減少」（前期18%から18%）、「増加」（前期17%から16%）と、前期とほぼ状況に変化は見られない。

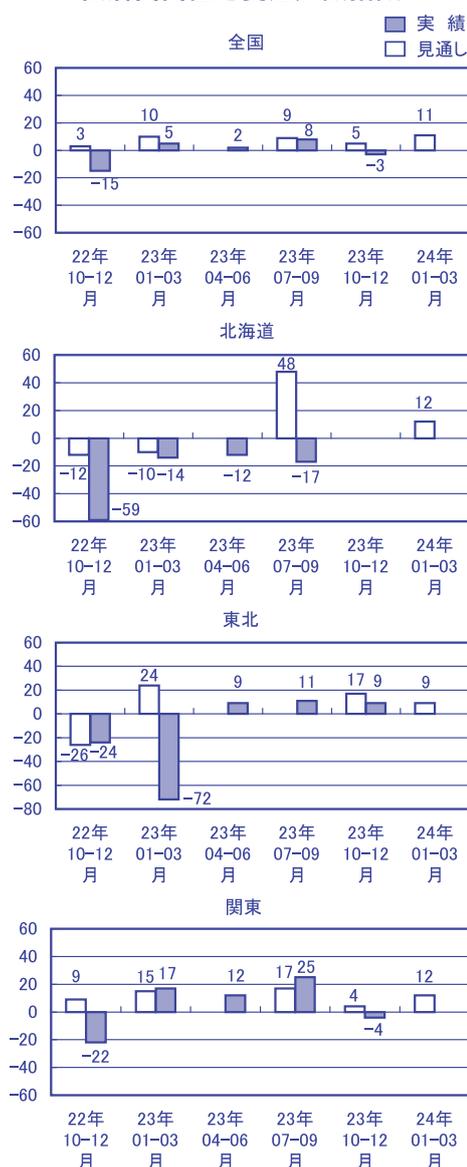
地域別では、北海道、近畿の2地域で、「減少」が0%と、厳しい状況を表している。

### 4) 金融機関の融資姿勢（積極性）

10～12月は7～9月に比べて全国では、「横ばい」（前期69%から61%）、「減少」（前期20%から18%）減り、「増加」（前期11%から16%）が増え、融資姿勢は若干上向いてきていると見られる。

地域別では、北海道、中国・四国、の2地域は「増加」が0%と、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



## ◇「NAHB 国際住宅展 視察会」 実施報告

(社)住宅生産団体連合会主催によるNAHB(全米ビルダー協会)の国際住宅展視察会を、2月7日(火)～14日(火)の6泊8日のスケジュールにて催行いたしました。今年で8回目となりますが、能勢住団連運営委員会 副委員長(住友林業 顧問)を団長に、総勢29名の方々にご参加いただきました。

今回は、米国フロリダ州オーランド市での国際住宅展とニューアメリカンホームの見学及び、サンフランシスコ市での住宅セミナーの受講と街並み・住宅の視察が中心で、天候にも恵まれ、非常に充実した視察会を実施することができました。

### 【IHA年次総会】

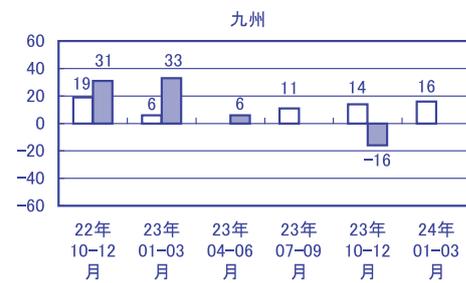
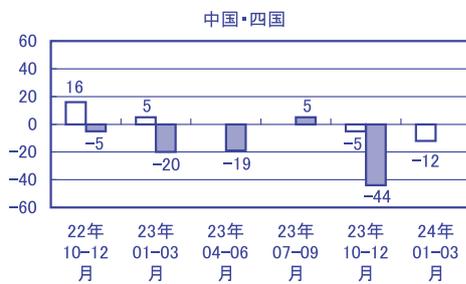
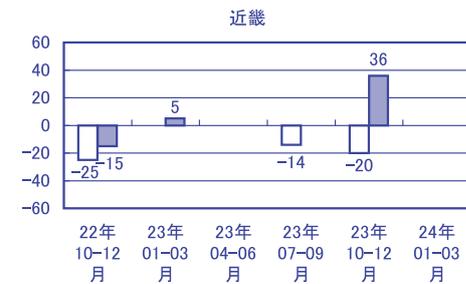
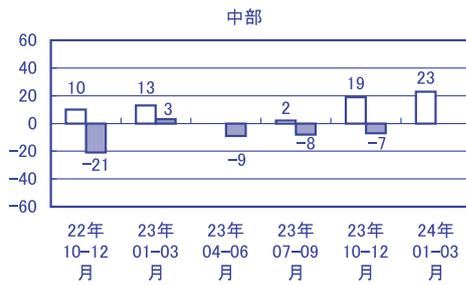
参加国：米国、カナダ、イギリス、スウェーデン、ノルウェー、ロシア、日本 計7カ国

各国の住宅事情の発表の後、日本は、能勢団長が、英語で冒頭に東日本大震災に対する各国の支援に対し謝意を述べ、その後のプレゼンでは、震災の概要と応急仮設住宅の供給及び、日本の住宅事情と住宅施策について発表しました。震災に関してはスペシャルプログラムを設定されるなど各国の大きな関心を集めました。その後、持寄り議題の討議と意見交換となり、日本からは「消費税」に対する各国の住宅取得への対応(非課税・還付制度等)について意見を聴取しました。



### 【NAHB国際住宅展】

今回で68回目となる住宅展は、米国のみならず世界中からの出展もあり、1,200ブース、200程のセミナー、展示棟もあり、4日間の会期中の参加者は約6万人と世界最大規模の住宅関係の見本市と称されています。





「NAHB 国際住宅展示会 会場前にて」

今年のニューアメリカンホームは、オーランド市郊外の高級分譲地に建築されていました。2階建て、総面積 120 坪、販売価格 250 万ドルの高額物件を見学しました。モダンな外観と開放的な室内が印象的でした。



「ニューアメリカンホーム外観」

サンフランシスコ住宅視察では、先ず海辺に面する「タウンハウス（販売中）」、次にシリコンバレーの中心に位置する「一戸建ての超高級分譲地を見学し、更に、サンフランシスコの市街地でも最高級といわれる、アラモスクエア公園前にある「伝統的市街地（通称：ビクトリアンハウス）」を見学しました。



「マウンテンビューの戸建分譲外観」

ご参加いただいた皆さまのご協力により、非常に充実した視察会を開催できたこと、そして、所属の団体や企業を超えて交流できたことも合わせて改めて感謝申し上げます。

住団連では、このような機会を通じて、会員団体・企業に有益な情報をもたらし、交流・情報交換の機会となるように今後も企画してまいりたいと考えております。

（住団連 国際部 松田邦弘）

## ◇ 「建設廃棄物の適正処理に係る講習会」開催のお知らせ

この度、住団連では建設六団体副産物対策協議会、建設マニフェスト販売センターとの共催で、低層住宅建設向けの廃棄物適正処理に係る講習会を下記の内容で2地区にて開催いたします。

なお、当講習会参加者には住宅生産団体連合会発行の「低層住宅建設廃棄物リサイクル・処理ガイドブック」を謹呈させていただきます。

記

### 【内容】

〔第1部〕建設廃棄物の適正処理について

・処理委託契約、マニフェスト制度他適正処理

〔第2部〕廃棄物処理法の改正について

（平成23年4月1日施行）

・改正概要、排出事業者に関連する主な項目

〔第3部〕石綿含有建材の適正処理について

・法規制の概要、解体・改修工事での対応等

### 【参加費】

無料

### 【問い合わせ先】

社団法人 住宅生産団体連合会 担当：柳

〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-6-6

晩翠軒ビル4階

TEL：03-3592-6441 FAX：03-3506-0667

### 講習会日程

NO	地区	開催日時	施設名	会場名	定員	申込み開始日	申込み締切日
1	仙台	3月9日(金) 13:30~ 16:30	■ハーネル仙台 仙台市青葉区本町 2-12-7 TEL:022-222-1121	蔵王	120	2月1日	2月29日
2	新潟	3月16日(金) 13:30~ 16:30	■朱鷺メッセ 新潟市中央区万代島 6-1 TEL:025-246-8400	中会議室	120	2月1日	2月29日

## <委員会活動（1/16～2/15）>

- まちなみ・力創出研究会（1/16） 15:00～17:30
  - ・冊子「まちなみアーキテクトのための『わがまちデザインガイド』製作ノート」の内容の最終チェック
  - ・1月20日（金）実施予定の「八潮市まち歩き」につき、調査ルート、役割分担等、サーベいの進め方確認
  - ・最近の事例として、大和ハウス工業（株）より「ブルームスクエアせんだい宮の杜」における活動報告
- 住宅性能向上委員会 SWG3（1/19） 10:00～12:00
  - ・長期優良住宅認定制度に関する意見要望内容の検討
  - ・今後の検討スケジュールについて
- 東日本大震災復興住宅建設支援のための情報提供のあり方に関する打合せ（1/19） 13:20～14:30
  - ・住団連としての復興住宅建設支援のための情報提供についての意見交換
- 住宅消費税 SWG（1/19） 15:00～19:00
  - ・社会保障・税一体改革素案の内容について
  - ・各国調査報告書の取りまとめについて
  - ・住宅消費税の具体的軽減策についての検討
- 工事 CS・労務安全管理分科会（1/23） 13:30～15:30
  - ・低層住宅建築作業用の靴に関するアンケートについて
  - ・雇入れ時、新規入場時教育用の教材について
  - ・平成23年労働災害発生状況調査について
- 成熟社会居住研究会（1/23） 14:30～17:30
  - ・最近の取り組み事例として、旭化成ホームズ（株）より、1、郊外住宅地での二世帯住宅への建て替えへの取り組み、2、USA・ROSSMOOR 35-YEARS の紹介、の2テーマをご報告いただき、その後質疑応答
  - ・該当者より、（社）日本経済団体連合会や（社）高齢者住宅推進機構が主催する各種委員会への参加報告
- 住宅性能向上委員会 WG（1/24） 15:00～17:00
  - ・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 SWG 活動の推進について
  - ・中古住宅・リフォームトータルプラン検討会概要報告他
- NAHB 視察説明会（1/26） 15:00～18:00
  - ・NAHB 国際住宅展視察会の行程説明、事前準備・注意事項の説明
  - ・その他2/7～14 視察会実施（29名）、2/7 IHA 総会出席（4名）
- 環境管理分科会（1/27） 14:30～17:30
  - ・プレハブ建築協会「エコアクション21」について
  - ・総合資源エネルギー調査会 第15回 省エネルギー部会について
  - ・ゼロ・エネルギー建築推進協議会について
  - ・COP17について
- 建築規制合理化委員会 WG（1/31） 10:00～12:00
  - ・建築規制合理化要望の取りまとめ
- 基礎・地盤技術検討 WG（2/1） 15:30～17:30
  - ・液状化関連情報交換
  - ・宅地造成に関する工事の技術指針について
- 住宅性能向上委員会 SWG2（2/2） 10:30～12:00
  - ・SWG2 活動内容のまとめ検討
  - ・関連機関ヒヤリング議事内容についての報告
  - ・今後の活動展開について
- 第206回運営委員会（2/7） 12:00～13:30
  - ・専門委員会委員の推薦に関する件
  - ・平成24年度分担金（案）に関する件
  - ・ゼロ・エネルギー建築推進協議会シンポジウム開催結果報告について
  - ・計画的避難区域設定前に同区域内から搬出された建設資材等に係る確認調査等について
  - ・「東日本大震災と津波 DVD」上映
- 温暖化対策分科会（2/7） 14:30～17:30
  - ・総合資源エネルギー調査会 第15回、16回 省エネルギー部会について
  - ・ゼロ・エネルギー建築推進協議会について
  - ・COP17について
- 住宅性能向上委員会 WG リーダー会（2/9） 10:00～12:00
  - ・平成23年度 SWG 活動のまとめ方について
  - ・平成24年度活動内容の検討
- 消費者制度検討委員会（2/10） 15:00～17:30
  - ・裁判事例研究について・・・秋野弁護士
  - ・各社の消費者関連情報（セカンドライフに関する生活者調査結果）について
  - ・国の最近の政策動向について報告
- 産業廃棄物分科会（2/13） 15:00～18:00
  - ・平成23年度 建設廃棄物適正処理 講習会の開催について
  - ・原状回復基金 支障の除去等に関する基金のあり方 懇談会（第12回）の状況について
  - ・放射性物質汚染対処特措法について
  - ・アスベスト訴訟について
- 住宅消費税 SWG（2/14） 15:00～17:30
  - ・住宅ローン減税等で対応することへの論点整理
  - ・賃貸住宅の消費税増税に対する論点整理
  - ・平成9年度の消費税率引上げ時の経過措置について