

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成24年12月号 Vol.229



一般社団法人

住宅生産団体連合会

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>

「グローバルな視点に立ち、

低炭素・循環型社会の実現に貢献」

(一社)住宅生産団体連合会 理事 藤本 高信

[社団法人 全国中小建築工事業団体連合会 会長]

9月に社団法人全国中小建築工事業団体連合会（略称：全建連）の正式な会長となり、これをもって一般社団法人住宅生産団体連合会の理事に就任いたしました藤本です。就任にあたりひとことご挨拶申し上げます。



世界経済の減速した状態が続く中、我が国の内需においては復興関連もあり、どうか底堅く推移しているようですが、これだけ長期にわたり極端な円高状態が続けば、我が国経済に与える影響も大きく、様々な産業界に深刻な影を落としはじめています。私たち住宅業界は国民の生活基盤を担う基幹産業であり、関連する業界と密接に連携して我が国経済を下支えしてきた訳ですが、急速に進む少子高齢化や人口減少の影響もあって、今や住宅そのものが余剰となり、前述の長引く景気低迷と相俟って、特に新築市場では企業の大小を問わず厳しい経営を強いられてきています。

こうした背景と前後して、国では2006年に住宅業界の憲法とも言える「住生活基本法」を制定し、①「量から質へ」、②「ストック重視」の2つを柱とする住宅政策の大転換を行い、昨年3月にもこの全面改定が行われた訳ですが、とりわけ現時点で注目すべきは「都市の低炭素化の促進に関する法律（略称：低炭素化促進法）」がいよいよ動き出したこ

とであり、今後の低炭素・循環型社会の構築に向けた政策が、ゼロ・エネルギー住宅や省エネ改修等といった具体的施策を伴って展開されていくことにあります。特に省エネ基準については、2020年に照準を合わせ、全ての新築建物に適合義務化することを目指していることから、私たち住宅業界においても着実に進めて行かなくてはなりません。

また、ここには国土交通省をはじめ経済産業省や環境省など複数の行政庁が密接な連携体制を組む姿が見られますが、この他にも例えば国土交通省と厚生労働省の連携による「建設業 社会保険未加入問題への対応」など、昨今の政策の多くがこれら関係省庁の連携により推進されるという傾向に著しさが増しており、これは我が国の今日抱える課題に対し、一時的或いは一元的な対応とせず、その周囲を含めた多分野に対し横断的な判断を加え、根本から構築又は再編することを意味していると考えます。したがって、これを受ける私たち業界側も周辺産業との連携や同調など、よりグローバルな視野に立ち時代の要求に合致した体制を確保していくことが肝要となります。

住団連は先月一般社団法人への移行を完了し、住宅業界をリードする団体として更なる発展を目指し、新たなスタートを切りました。その一会員である全建連は、町場の中堅工務店から一人親方を含む個人事業主に至るまで中小の幅広い層を束ねる全国組織ですが、先に述べた事柄を踏まえてこれら政策推進の一翼を担い、ついでには住宅産業の発展に貢献し、以て消費者の安心安全に寄与することをお約束して、簡単ではございますが就任のご挨拶とさせていただきます。

◇平成 24 年度第 2 回理事会・総会開催

(社)住宅生産団体連合会の平成 24 年度第 2 回理事会並びに臨時総会が平成 24 年 10 月 29 日、東京国際フォーラムにおいて開催され、「一般社団法人への移行期日に関する件」、「平成 24 年度 (24.11.1 ~ 25.3.31) 事業計画及び同予算に関する件」、「新規会員の入会に関する件」及び、「役員 (理事) の選任に関する件」について審議され、全会一致で可決・承認されました。

なお、この度、新たに、(株)藤本工務店様が正会員として入会されました。この事により、住団連の加盟会員は正会員 32 (うち、団体会員 10、法人会員 22)、賛助会員 14、合計会員数 46 となりました。

また、この度は改選期ではありませんが、諸般の

都合により大槻誠治理事 (全建連専務理事) が辞任され、後任として川井正仁理事 (全建連専務理事) が、また、新たに藤本高信理事 (株)藤本工務店社長) が選任されました。



一般社団法人 住宅生産団体連合会 役員名簿

平成 24 年 11 月 1 日現在
(敬称略)

会 長	樋口 武男	大和ハウス工業株式会社	会長
副会長	矢野 龍	住友林業株式会社	会長
〃	和田 勇	積水ハウス株式会社	会長
〃	生江 隆之	三井ホーム株式会社	社長
専務理事	佐々木 宏		
理 事	荒川 俊治	エス・バイ・エル株式会社	社長
〃	押味 至一	鹿島建設株式会社	専務執行役員
〃	神山 和郎	日神不動産株式会社	会長
〃	近藤 征夫	スウェーデンハウス株式会社	会長
〃	竹中 宣雄	ミサワホーム株式会社	社長
〃	立花 貞司	トヨタホーム株式会社	会長
〃	内藤 弘康	リンナイ株式会社	社長
〃	根岸 修史	積水化学工業株式会社	社長
〃	平居 正仁	旭化成ホームズ株式会社	社長
〃	藤井 康照	パナホーム株式会社	社長
〃	藤本 高信	株式会社藤本工務店	社長
〃	村石 久二	スターツコーポレーション株式会社	会長

理事	池田 富士郎	社団法人日本ツーバイフォー建築協会	専務理事
〃	居谷 献弥	一般社団法人リビングアメニティ協会	専務理事
〃	川井 正仁	社団法人全国中小建築工事業団体連合会	専務理事
〃	菊田 利春	社団法人プレハブ建築協会	専務理事
〃	熊 建夫	社団法人日本木造住宅産業協会	専務理事
〃	田村 仁人	一般社団法人日本住宅建設産業協会	専務理事
〃	松本 浩	一般財団法人住宅生産振興財団	専務理事
監事	那珂 正	一般財団法人ベターリビング	理事長
〃	森 敏郎	株式会社東急ホームズ	相談役

◇第5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5回全国大会が10月29日（月）に東京国際フォーラム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、羽田雄一郎国土交通大臣の代読として、佐藤直良国土交通事務次官、宗岡正二経団連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、伊藤元重講師から、「住から日本の未来を考える」と題した基調講演が行われ、日本はいま将来の豊かさに向けてさまざま

な投資をしなければならない時期に入っており、住宅がその柱の一つであることがわかりました。最後に「日本の『明日』を支える住まいづくり」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、萩本和彦氏、土居丈朗氏、永井美奈子氏、森本登志男氏から、ICT（情報通信技術）による新しい住まいづくりや街づくり、福祉や医療との連携による安心して暮らせるコミュニティづくりへの取り組み、またその際の住宅に係る「税制」のあり方など、参加者にはそれぞれの立場で日本の明日を考えるヒントを得ることが出来たフォーラムとなりました。

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、約1200名にご参加をいただき、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。



◇住団連 住宅業況調査 平成24年度10月度調査結果まとまる

- 調査期間 平成24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」：214事業所
「低層賃貸住宅」：114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24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32ポイント・総受注金額プラス13ポイントの結果となった。

総受注金額は3期連続でプラス、総受注棟数も1期でプラスに回復する結果となった（前7月度総受注棟数マイナス4・総受注金額プラス5）。

地域別の総受注棟数では、東北（プラス・マイナス0）以外で、北海道（プラス37）、関東（プラス36）、中部（プラス54）、近畿（プラス21）、中国・四国（プラス19）、九州（プラス14）と、二桁のプラス実績となり、前期のマイナスから大きく反転した。

(2) 見通し

平成24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16・総受注金額プラス14との見通しである（前7月度総受注棟数プラス33・総受注金額プラス11）。

総受注棟数では、北海道（プラス14）、東北（プラス・マイナス0）、関東（プラス19）、中部（プラス6）、近畿（プラス19）、中国・四国（プラス19）、九州（プラス29）と、東北以外の地域ではプラスが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24年7～9月の床面積実績はプラス4となった（前7月度プラス3）。

全国では、「やや広くなっている・広くなっている」（前7月度27%から26%に）、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前22%から20%に）がともに微減し、「変わらない」（前51%から54%に）が増加だが、全体の指数としては若干のプラスとなった。

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、中部、中・四国、九州の3地域で増加している。逆に、「やや広くなっている・広く

なっている」の割合は、北海道、関東、近畿、中・四国、の4地域で増加しており、やや増床傾向が表われている。

(2) 見通し

平成24年10～12月の見通しは、プラス6である（前7月度プラス7）。

全国では、「やや広くなりそう・広くなりそう」（前22%から19%に）、「狭くなりそう・やや狭くなりそう」（前11%から7%に）が減少し、「変わらない」（前67%から74%に）が増加し現状維持との傾向だが、全体の指数として広くなるとの見通しである。

地域別では、「やや広くなりそう・広くなりそう」が、中国・四国以外の6地域で減少しており、地域的には増床傾向は弱含みである。

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24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」は（前29%から29%に）と変わらず、「40%未満」（前44%から45%に）は微増と、建替率はほぼ横ばい傾向である。

地域別で見ると、「50%以上」は北海道、関東、中部、九州の4地域が増加しており、建替率の増加傾向が見られる。

4. 顧客動向について

1) 見学会、イベント等への来場者数

7～9月は4～6月に比べて全国では、「増加」（前期25%から35%）が増加、「減少」（前期30%から13%）が大きく減少しており、顧客の動きが活発化している。

地域別でも、すべての地域で「増加」が「減少」を大きく上回っている。

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25%から36%）が増加し、「減少」（前期22%から7%）が大きく減少、来場者数動向と同様に増加傾向が表れている。

地域別でも、東北以外の6地域で「増加」が「減少」を大きく上回っており、全国の増加傾向と同様である。

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、「増加」（前期22%から27%）が増加し、「減少」（前

期16%から10%)が減少、土地情報量は増加傾向が続いている。

地域別でも、北海道、東北地域以外では「増加」が「減少」を上回っている。

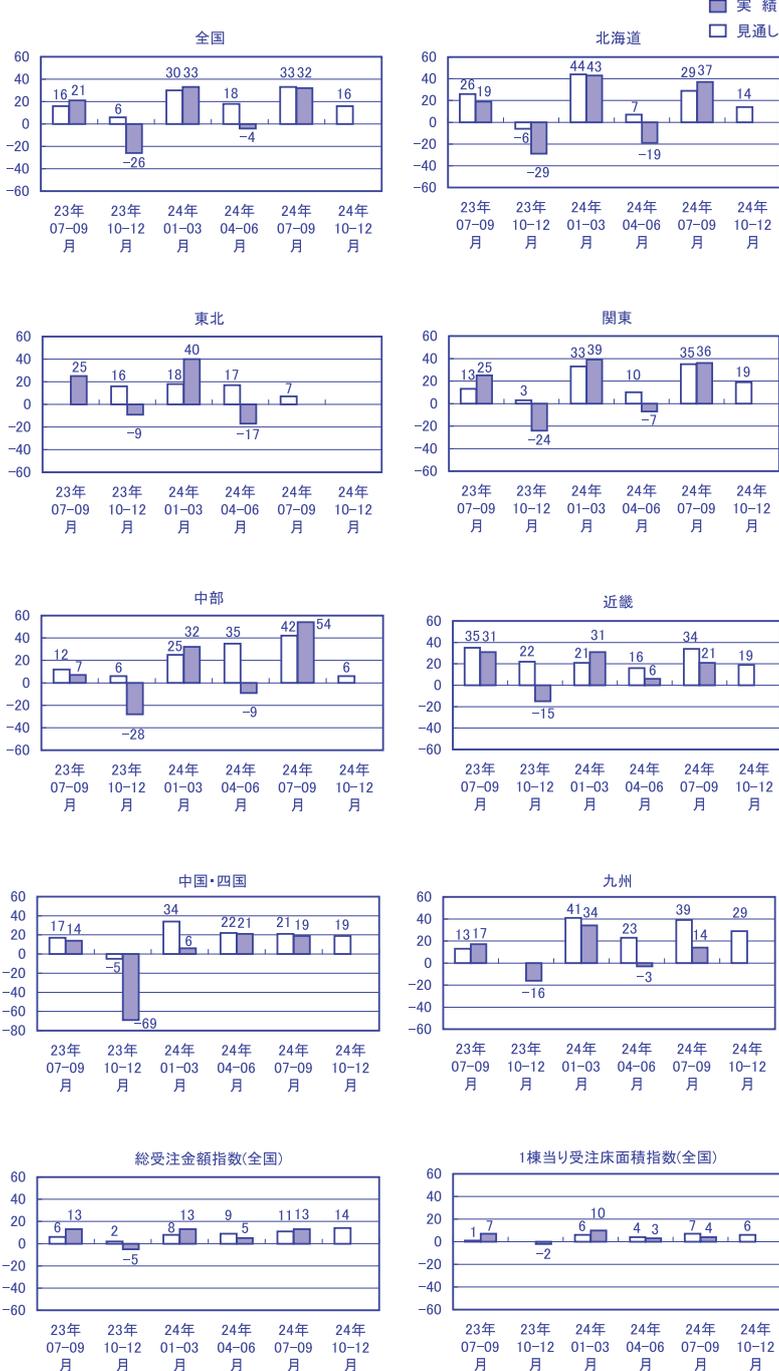
4) 消費者の購買意欲について

7~9月は4~6月に比べて全国では、「増加」

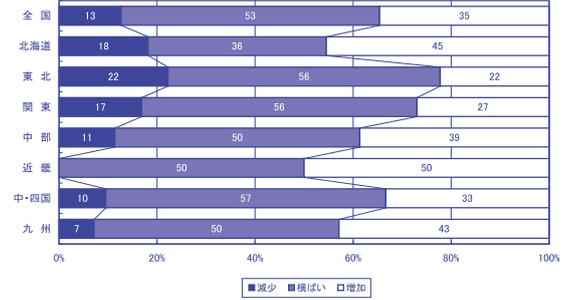
(前期40%から53%)が増加し、「減少」(前期7%から4%)が減少。消費者マインドの上昇傾向が続いている。

地域別でも、すべての地域で「増加」が「減少」を大きく上回り、購買意欲の上昇傾向が顕著である。

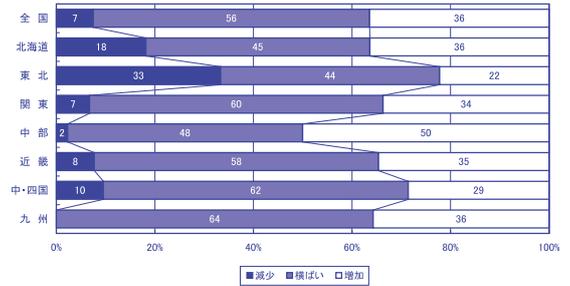
戸建注文住宅受注棟数指数



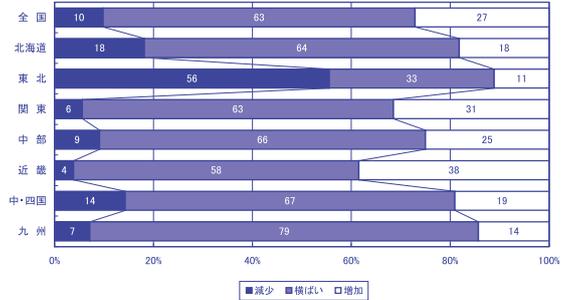
見学会、イベント等の来場者数割合



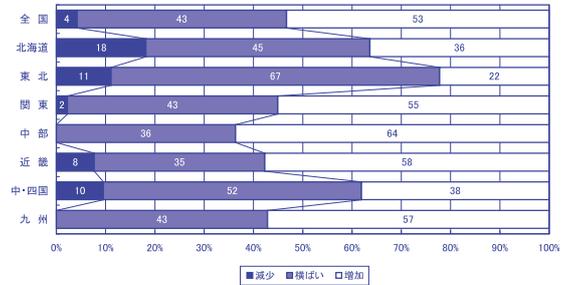
全体の引き合い件数割合



土地情報の取得件数



消費者の購買意欲



REPORT

B「低層賃貸住宅」

1. 対前四半期比総受注戸数・金額

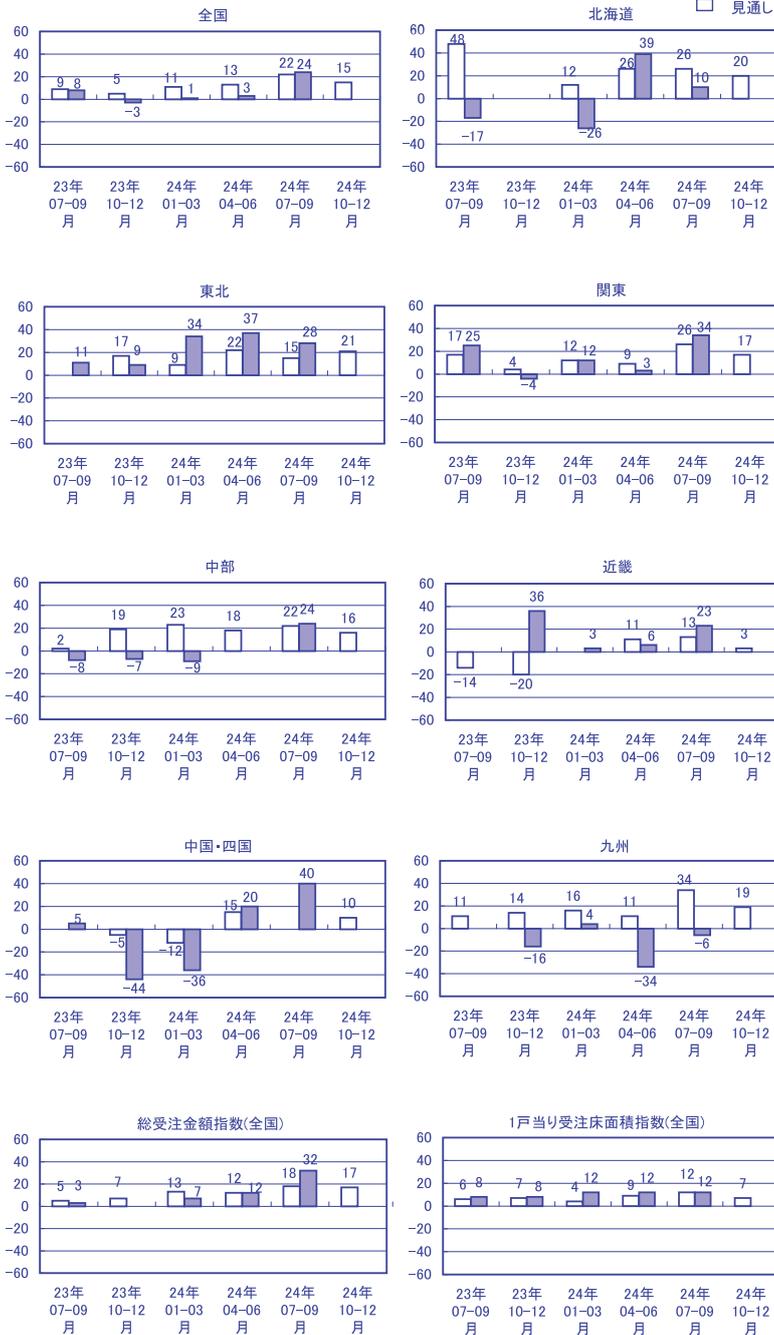
(1) 実績

平成24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24ポイント・総受注金額プラス32ポイントと、総受注戸数・総受注金額ともに3期連続のプラスという結果となった(前7月度総受注戸数プラス3・総受注金額プラス

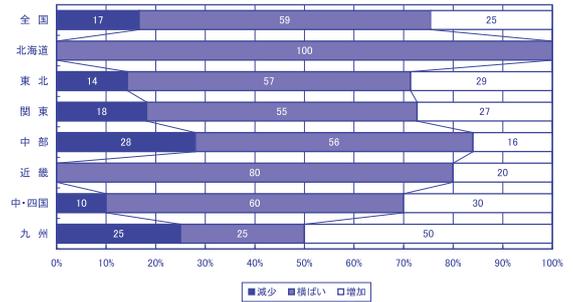
12)。

総受注戸数の地域別で見ると、九州(マイナス6)以外の地域は、北海道(プラス10)、東北(プラス28)、関東(プラス34)、中部(プラス24)、近畿(プラス23)、中国・四国(プラス40)と二桁のプラス実績で好調が持続、総受注金額もプラス基調が継続しており、全体の指数も受注戸数・金額ともに大幅なプラスという結果となった。

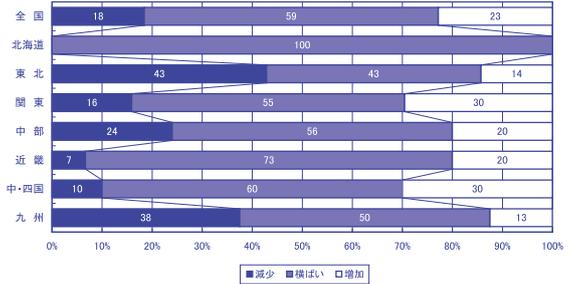
低層賃貸住宅受注戸数指数



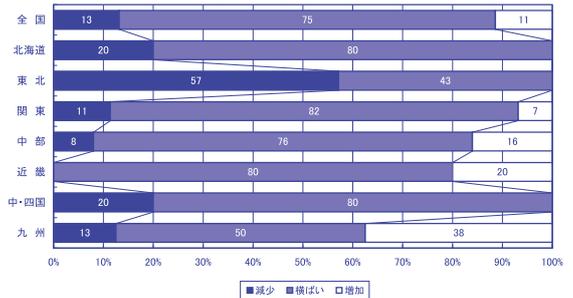
見学会、イベント等の来場者数割合



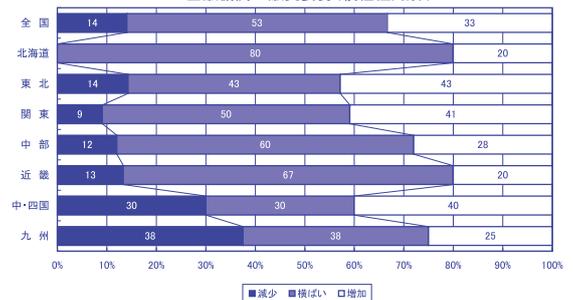
全体の引き合い件数割合



賃貸住宅市場の空室率割合



金融機関の融資姿勢(積極性)割合



(2) 見通し

平成24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15・金額プラス17である（前7月度総受注戸数プラス22・総受注金額プラス18）。

地域別の総受注戸数は、北海道（プラス20）、東北（プラス21）、関東（プラス17）、中部（プラス16）、近畿（プラス3）、中国・四国（プラス10）、九州（プラス19）と、すべての地域でプラスの見通しで、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24年7～9月の実績はプラス12で、プラス基調が継続している（前7月度プラス12）。

全国では、「変わらない」（前61%から66%）の割合が増加、「やや広くなっている・広がっている」（前30%から26%）、「狭くなっている・やや狭くなっている」（前9%から8%）ともに減少となっており、現状維持の傾向が強いが、全体的な指数としてはプラスが継続している。

地域別では、「やや広くなっている・広がっている」の割合が、中国・四国、九州の2地域のみで増加、4地域で減少と地域的なバラツキはあるが、全体としては増床傾向が続く。

3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲について

平成24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、「かなり強い・強い」（前23%から25%）、「普通」（前38%から47%）がともに増加し、「やや弱い・弱い」（前39%から27%）が大きく減少と、経営者のマインドは強気が継続している傾向が見られる。

地域別では、中部、近畿以外の5地域で「かなり強い・強い」が増加している。

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20%から25%）が増加し、「減少」が（前期20%から17%）と減少、顧客の動きはやや活発化している。

地域別では、北海道、中部以外の5地域で「増加」が「減少」を上回っている。

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12%から23%）と増加し、「減少」が（前期27%から18%）と減少、来場者数動向と同じく増加傾向が表れている。

地域別では、関東、近畿、中・四国の3地域で「増加」が「減少」を上回っている。

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69%から75%）が増加、「増加」（前期17%から11%）「減少」（前期15%から13%）が減少と、空室率の減少傾向が表れており、改善の兆しが見える。

地域別では、北海道、東北、関東、中国・四国の4地域で、「減少」が「増加」を上回っている。

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53%）、「減少」（前期15%から14%）ともに減少、「増加」（前期26%から33%）は増加と、金融機関の融資姿勢は積極性が継続していると思われる。

地域別でも、九州以外の6地域で「増加」が「減少」を上回っており、融資姿勢の積極性が表れている。

<委員会活動（10/16～11/15）>

○温暖化対策分科会（10/16）15:00～17:00

- ・「住宅産業の自主的環境行動計画 第4版」の改訂について
- ・エネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準案について
- ・低炭素建築物新築等計画の認定基準案について
- ・経団連 環境安全委員会 地球環境部会（9月19日）
「今後の地球温暖化政策について」

経済産業省 産業技術環境局 環境政策課

- ・書籍「安全保障住宅をつくる」について

○環境管理分科会（10/18）10:00～12:00

- ・住宅産業の自主的環境行動計画 第4版の改訂について
- ・経団連 自主行動計画 2012年フォローアップ 温暖化対策編 住団連報告書について
- ・エネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準案について
- ・低炭素建築物新築等計画の認定基準案について

- ・中央環境審議会大気環境部会 石綿飛散防止専門委員会 第5回について
- 産業廃棄物分科会 (10/22) 16:00～18:00
 - ・平成24年度 適正処理講習会 終了済会場（青森、福岡、長野）のアンケート結果について
 - ・平成24年度 適正処理講習会 2012.10月改訂テキストについて
 - ・中央環境審議会大気環境部会 石綿飛散防止専門委員会 第5回について
- 住宅性能向上委員会WG (10/23) 10:00～12:00
 - ・政策全般における直近の動向について
 - ・平成24年度SWG活動の推進について
 - SWG1 活動状況報告・・・省エネ基準、低炭素住宅の認定基準の動向について
 - SWG2 活動状況報告・・・工務店ヒヤリング実施状況と普及支援策検討について
 - ・その他政策動向関連報告
 - 小規模建築物に適用する簡易な液状化判定法検討委員会報告について他
- 工事CS・労務安全管理分科会 (10/23) 15:00～17:00
 - ・iPadを使用したKY教材開発について（労働安全衛生総合研究所）
 - ・「こうすれば助かる」の改訂について
 - ・「住団連の社会保険加入促進計画」について
 - ・労働災害減少に向けた緊急要請について（厚生労働省労働基準局安全衛生部）
- 工事CS・安全委員会 (10/25) 10:00～12:00
 - ・工事CS・安全委員会 委員長の互選について
 - ・「住団連の社会保険加入促進計画」について
 - ・工事CS・安全委員会の平成24年度事業計画ならびに工事CS・労務安全管理分科会の活動状況
- まちな・み力創出研究会 (10/26) 15:00～17:00
 - ・WGが作成した「八潮市キャラクターマップ」と「同トランセクト（断面図）」を主査が説明し、活動の修正点を踏まえつつ、今後の方向性をディスカッション
 - ・その結果、本年12月または来年1月に、筑波大学と協働で八潮市民数名に対するヒアリングを実施することに
- 建築規制合理化委員会 WG (11/5) 12:30～15:00
 - ・平成24年度建築規制合理化要望事項の審議
 - ・建築分科会建築基準制度部会第1回議事メモの説明
 - ・国土交通省松野推進官より最近の動向について
- 建築規制合理化委員会 (11/5) 15:00～17:00
 - ・早稲田大学 長谷見教授による講話「建築基準法による低層住宅の防火規制の考え方」および意見交換
- 第214回運営委員会 (11/6) 12:00～13:30
 - ・専門委員会委員の推薦に関する件
 - ・平成24年度臨時総会並びに平成24年度第2回理事会付議案に関する件
 - ・「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）実施報告について
 - ・住団連の社会保険加入促進計画ならびに、社会保険加入状況調査結果について
 - ・2013年IHA、NAHB視察会の実施について
 - ・「第24回住生活月間中央イベント」実施報告について
 - ・住宅に係る消費税の海外調査報告について
 - ・その他
- 住宅消費税SWG (11/8) 15:00～18:00
 - ・住宅消費税の海外調査についての取りまとめ
 - ・ヨーロッパA班（ドイツ・イタリア訪問）より報告
 - ・北米班（カナダ・アメリカ訪問）より報告
 - ・ヨーロッパB班（フランス・イギリス訪問）より報告
- 建設業法勉強会 (11/13) 15:30～17:30
 - ・建設業の許可について「建設業許可はどのように取得すべきか」各社の現状把握および 国土交通省建設業課、住宅生産課との意見交換
- 住宅性能向上委員会SWG1 (11/15) 16:00～18:00
 - ・ヒアリング実施内容について報告
 - ・省エネ基準見直しに対する各団体説明会対応について
 - ・性能表示制度見直しへの働きかけとしての要望項目整理について