

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成25年8月号 Vol.237



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>

「社会政策としての 住宅のありかたを明確に」

(一社)住宅生産団体連合会 理事 高下 貞二

【積水化学工業(株) 取締役専務執行役員
住宅カンパニープレジデント】

昨年末、第二次安倍内閣が発足し、大胆な金融政策、機動的な財政政策、民間投資を喚起する成長戦略の「3本の矢」で、長引くデフレ・円高から脱却し、雇用や所得の拡大を目指すこと、また国土強靱化の推進等で、国民の暮らしの不安を払拭し、安心社会をつくることが示されました。



住宅業界は、少子化による人口減少、急激な高齢化、雇用環境の変化を背景に平均年収の減少、単身世帯の増加など家族の在り方の変容などの社会的な状況への対応の他、東日本大震災からの復興や、将来想定される南海トラフ巨大地震への備えとして防災や減災など、大きな役割が期待されています。

国の住宅政策として、省エネ住宅の普及促進（ゼロエネルギー住宅）、高齢者にやさしい住宅促進（サービス付高齢者住宅）、中古流通、リフォーム市場の活性化（2020年までに市場規模を倍増：20兆円）、耐震改修、建替促進（耐震化率目標平成27年9割）等が進められています。かつての住宅すごろくは形を変え、でき得る限り住み続けられる住まいの実現が求められています。住宅は量から質へ、資産形成からフロー化へ、単なるモノの提供に留まらず住生活サービスの提供までと、大きく変容することになります。

住宅は、社会生活の基盤であり内需の柱と言われ、日本の安全・安心でクリーンな社会を支える社会資産です。単に住宅を量産するという時代は終わり、環境問題への対応、省エネの要請、加齢やライフステージの変化への対応、安心・安全なコミュ



10月は住生活月間

ニティーを実現する住まいが求められています。何れも幅広くかつ大変重要な課題ですが、住宅建築やリフォームを担う我々の裾野の広さを活かして、健康的な暮らしを維持しつつエネルギーを上手く使う安心・安全な社会の実現に、積極的に取り組まなければなりません。

中でも耐震性の高い建物への建て替えは、住まう人にとって大変負担の大きいものですが、耐震性能が劣る建物はまだ約1000万戸あり、一刻も早い対策が必要です。

一方、少子化の影響で人口減少が加速する中、都市部での高齢者は急速に増大します。特に独居の高齢者の増大は、既に社会問題化しています。高齢者にやさしい住まいや住生活サービスの提供にとどまらず、都市・市街地の構造自体のありかたも課題となります。

それらの実現には、社会政策としての住宅のありかたを明確にし、住む人の意識も変わるような抜本的な取り組みが必要であり、その枠組みの中でこれからの住宅に関わる税制や金融がどうあるべきかという議論が必要と考えます。多くの人が、環境にやさしく安心・安全に永く住み続ける住まいの実現に積極的に取り組めるよう、各種補助金や税制・金融などでの支援をお願いするとともに、軽減税率の適用など抜本的な政策の実現に力を合わせていきたいと思っています。

最後になりましたが、この先10%以上の消費税率も視野に入中、今回、ローン減税の拡充に加え、住宅取得に係る給付措置が与党合意されましたことは、大いに評価するものであり、実現に向けた関係の方々のご尽力に感謝いたします。

今後は、景気の拡大を確実にするためにも、日本の内需の柱である住宅業界、また住宅取得者にとってこれ以上の負担増とならないよう、軽減税率の適用を求めて取り組んでまいる所存です。

◇平成 25 年 7 月度 「経営者の住宅景況感調査」結果

表1は、平成25年7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 25 年 7 月度経営者の住宅景況感調査集計結果

- 調査期間 平成 25 年 7 月上旬
- 調査対象 住団連法人会員 18 社の、住宅の動向を把握されている経営者
- 回答数 18 社

(表1)

		4~6月 (対前年同期比) 実績					7~9月 (対前年同期比) 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	0	0	3	1	⑫	0	0	0	1	⑮
	受注金額	0	0	2	1	⑬	0	0	1	1	⑭
戸建 分譲 住宅	受注戸数	1	0	3	0	⑧	0	1	3	0	⑧
	受注金額	1	0	2	0	⑨	0	1	3	0	⑧
賃貸 住宅	受注戸数	0	1	2	0	⑨	0	0	2	3	⑦
	受注金額	0	1	2	0	⑨	0	0	2	3	⑦
リフォーム	受注金額	0	0	4	0	⑪	0	0	2	2	⑪
上記 全体	受注戸数	0	0	1	2	⑫	0	0	0	1	⑭
	受注金額	0	0	1	0	⑭	0	0	1	0	⑭

○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

【受注全体】

平成25年度第1四半期（平成25年4～6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87ポイント・総受注金額プラス93ポイントと、受注戸数は9期連続、受注金額は14期連続してプラスという結果であった（前4月度総受注戸数プラス67・総受注金額プラス78）。全部門で前年比大幅増で、プラス幅がさらに拡大している。

この実績に対するコメントでは、「消費税増税前の駆け込みは、検討の契機とはなっていると見られるが、まだはっきりとした動きとは認識できていない」としながらも、「市場の好転により、融資金利等の上昇気配が後押しとなった。消費税の増税影響も建築動機の要因となっている」、「新商品発売や販促キャンペーン、金利の先高観により受注が堅調に推移。戸建の受注単価も上昇傾向」、「景況感の改善や金利・物価の先高観を背景に、来展を中心に集客が増えるなど住宅を検討する顧客は多い」、「第

1四半期過去最高を達成し好調」、「市場は全体的に上向き始めている。単価も高水準を維持。金利先高観、株価上昇に見られる景気浮揚に対する期待感が住宅受注の後押し要因となっている。また、消費税増税による駆け込み需要も顕在化している」、「好景気により全体活性化」、「良化傾向」、「ユーザーの動きが活発になり受注促進」など、プラス基調が鮮明なコメントが多く見られた。

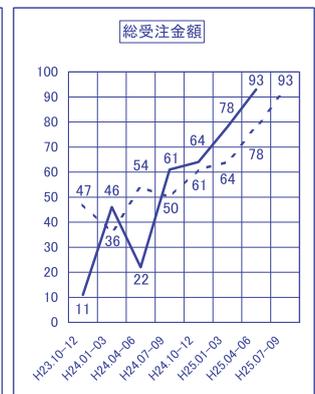
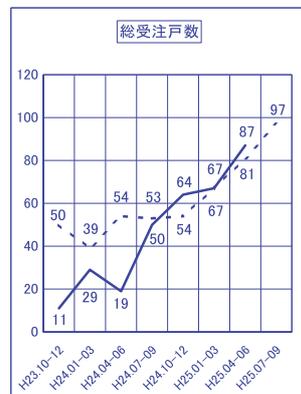
平成25年度第2四半期（平成25年7～9月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス97ポイント・総受注金額プラス93ポイントと、受注戸数・金額ともに引き続き大幅なプラスの見通しとなった（前4月度総受注戸数プラス81・総受注金額プラス78）。

この見通しについてのコメントは、「消費税アップの指定日（9月末）に向け、市場全体が大きく動く気配」、「新商品発売、販促キャンペーンや金利先高観に加え、増税前の需要増により受注が堅調に推移すると予測」、「上期については、このまま好況が続く可能性が高い」、「9月までは全体的に好調が続くと見ている」、「消費税増税前の駆け込み需要により大幅に受注が伸びる。単価も前期に引き続き環境機器搭載率の増加により上昇する」、「戸建注文住宅の消費税増税駆け込み需要の影響が大」、「良化傾向」、「全体的に上昇基調を見込む」と、消費税の駆け込み需要も含め、増加傾向が継続するとの声が多く聞かれ、各部門ともほとんどの企業が10%以上良くなりそうと回答しており、全体としてもプラス基調が継続・拡大するとの見通しを立てている。

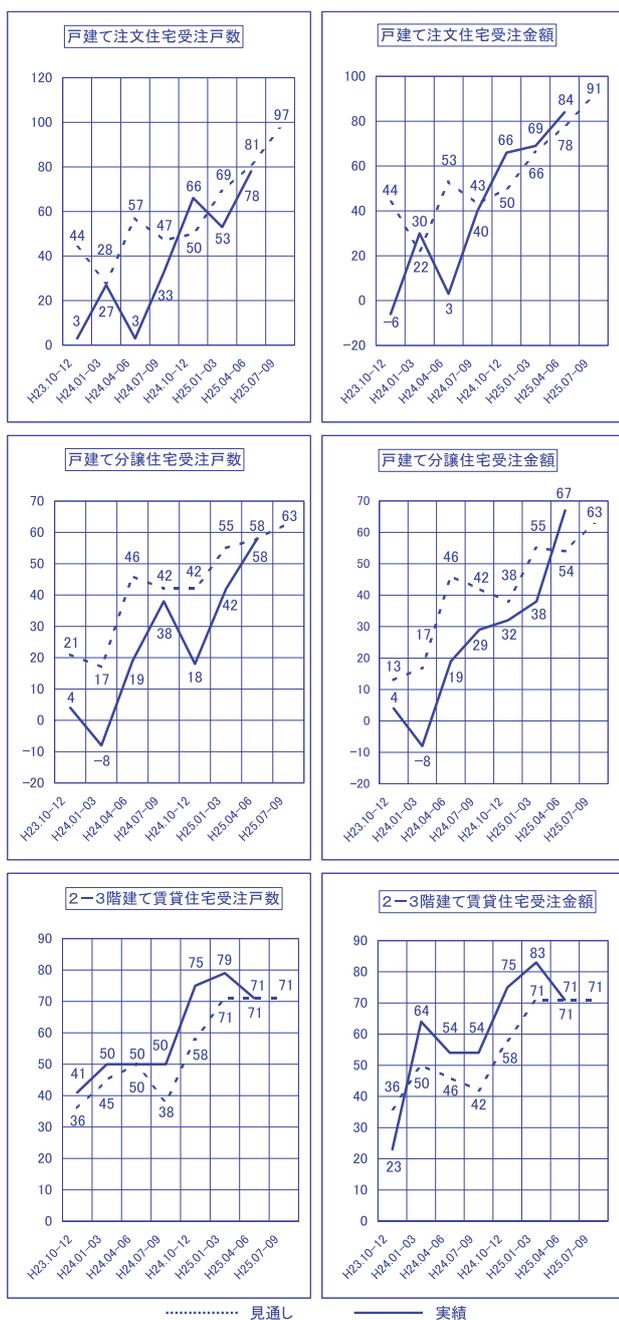
各社経営者による住宅景況判断指数の推移

(H25. 7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



【単位:万戸】



2. 新設住宅着工戸数の予測

平成25年度の新設住宅着工戸数の予測については、回答した17社の予測平均値が、総戸数93.3万戸（前4月度92.1万戸）で前回より微増の予測結果となった。

利用関係別では、持家が34.3万戸（前4月度34.1万戸）、分譲住宅26.1万戸（同25.7万戸）、賃貸住宅32.5万戸（同32.1万戸）となっている。

	総戸数	持家	分譲住宅	賃貸住宅	
平成23年度実績	84	32	23	29	
平成24年度実績	88	32	25	30	
平成25年度予測	A社	102	36	27	38
	B	94	34	26	33
	C	94.1	33.9	25.6	34.1
	D	96.3	35	27.5	33
	E	94.7	34.8	25	33.8
	F	93	34.5	26	32
	G	90	32	25	32
	H	95	34	26.4	34
	I	91	35	26	30
	J	93	33	26.3	33.4
	K	94.4	36.1	27.6	31.5
	L	90	35	30	24.5
	M	96	34	27	34
	N	92	35.5	25.5	30
	O	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
	P	88.1	30.8	26.2	30.5
Q	93	33.5	25	34	
R	93	35	25	32	
平均	93.3	34.3	26.1	32.5	

3. 住宅メーカーの経営指標について

向こう6か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	4 (1)	13 (16)	0 (0)
家賃の動向	3 (0)	14 (17)	0 (0)
金利の動向 (市中金利)	12 (10)	5 (6)	0 (1)
資材価格の動き	14 (7)	3 (11)	0 (0)
建築の手間賃	14 (9)	3 (9)	0 (0)

	上がる	安定化	下がる
地価の動向 (住宅地)	7 (4)	10 (14)	0 (0)

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	14 (14)	2 (3)	0 (0)

	過剰	充足	不足
技能職人数 (大工)	0 (0)	3 (7)	14 (11)

() 内は、平成25年1月度調査数値である。

◇住団連からのお知らせ

(一社)住宅生産団体連合会では、事務局を7月29日から下記の住所に移転いたしました。

記

〒102-0085

東京都千代田区六番町3番地 六番町SKビル2階

TEL 03-5275-7251(代)

FAX 03-5275-7257

<委員会活動 (6/16 ~ 7/15) >

- 住宅性能向上委員会 SWG1 (6/18) 10:00 ~ 12:00
 - ・住宅のエネルギー性能の表示のあり方についての住団連案検討について
- 基礎・地盤技術検討分科会 (6/18) 13:30 ~ 18:00
 - ・基盤促に関する国交省ヒアリング報告
 - ・浦安市における液状化対策実証実験成果報告について
 - ・各委員より報告
- 広報連絡会 (6/20) 16:00 ~ 17:30
 - ・9団体広報窓口との情報交換
 - ・各団体広報誌の紹介
- 消費者制度検討委員会 (6/21) 13:30 ~ 15:30
 - ・震災復興と不動産問題について・・・
匠総合法律事務所 内田弁護士
 - ・自社のお客様住宅関連情報より報告・・・
セルコホーム 杉浦委員
 - ・政策動向について・消費税導入に係る特別措置法の概要他
- 住宅性能向上委員会 SWG2 (6/24) 15:30 ~ 18:00
 - ・住宅性能評価表示制度における必須選択見直しの住団連提案について
- 住宅性能向上委員会 WG (6/27) 10:00 ~ 12:00
 - ・平成 25 年度 SWG 活動の推進について
 - ・政策全般における直近の動向について・・・
国土交通省住宅生産課
 - ・「低炭素建築物認定制度向けの建材等ポータルサイト」について・・・評価協
- 住宅取得に係る給付制度説明会 (6/27) 13:30 ~ 14:30
 - ・住宅取得に係る給付措置についての自由民主党・公明党の合意内容について
 - ①給付額 ②給付対象について ③周知について
- 建築規制合理化委員会 WG (7/2) 10:00 ~ 12:00
 - ・平成 25 年度規制合理化要望審議
 - ・建築基準制度部会への意見書の補強について
- 温暖化対策分科会 (7/2) 13:30 ~ 16:00
 - ・家庭エコ診断制度について
(環境省 地球環境局 地球温暖化対策課 国内削減係長 佐竹 輝洋 氏)
 - ・省エネ基準 (新規) 関連 一次エネルギー消費量の評価・表示の方法について 検討状況
- 第 221 回運営委員会 (7/9) 12:00 ~ 13:30
 - ・専門委員会委員の推薦に関する件
 - ・平成 24 年低層住宅の労働災害発生状況報告書

- について
- ・平成 25 年度産業廃棄物適正処理講習会の開催について
- ・I H A 中間会議参加報告について
- ・9 月度運営委員会について
- ・事務所移転スケジュールについて
- 環境管理分科会 (7/9) 14:30 ~ 17:00
 - ・省エネ基準 (新規) 関連 一次エネルギー消費量の評価・表示方法の検討状況について
 - ・住団連の低炭素社会実行計画について
 - ・家庭エコ診断制度について
 - ・「大手住宅メーカーの地域別生産ポテンシャルに関する調査」について
- 住宅税制・金融委員会 (7/11) 15:00 ~ 17:30
 - ・平成 6 年度住宅・土地関連税制改正・住宅関連予算要望 (案) の取りまとめについて
 - ・今後のスケジュールについて
- 工事 C S ・労務安全管理分科会 (7/11) 15:30 ~ 17:30
 - ・仮設工業会の活動について
 - ・書籍【安全指示をうまく伝える方法 (～言ったつもり、聞いたつもりの勘違い～)】に係わる講習会の開催について
 - ・「こうすれば助かる」の改訂について
 - ・社会保険加入推進・啓発ビデオについて
 - ・iPad を使用した KY 教材開発について
 - ・「足場からの墜落防止措置の効果検証・評価検討会 (仮称)」について
 - ・冊子「社会保険って何」ご意見・ご指摘への回答について
 - ・技能労働者の確保に向けた標準見積書の活用等による法定福利費の確保を通じた社会保険未加入対策の徹底等について
- 成熟社会居住研究会 (7/12) 13:00 ~ 16:00
 - ・(株)リクルート住まいカンパニー／矢部様よりご講演、「成熟社会における住宅流通を考える」
 - ・(株)吉武都市総合研究所より、「民間賃貸住宅管理会社による空き家活用に関する課題」の報告
 - ・明治大学／園田教授より、住宅・住まい Web「高齢社会とすまい・まち」の運営方針変更のご提案