

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成28年5月号 Vol.270



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>

IHA2016 年次総会に出席して

国際交流委員会 委員長 能勢 秀樹

【住友林業株式会社】

この度、住団連国際交流委員会の活動の一環として、IHA (International Housing Association / 国際住宅協会) 2016 年次総会に参加しました。詳細は報告書にまとめましたので、ここでは所感を交えて書かせていただきます。



私が委員長を務める国際交流委員会は、「各国の住宅事情・税制・住宅政策情報等を収集し、住宅に関する各国際会議の連絡窓口となり、住宅供給に関する国際交流の促進を図ること」を目的として、平成5年に住団連の中に設置されました。

その後、平成13年2月に住団連としてIHAに加入し、平成16年度より国際交流委員会が中心となり、IHA年次総会や中間総会への出席等の対応を行ってきました。

この度の年次総会には、積水ハウス(株)技術部技術渉外グループ田村課長、大和ハウス工業(株)渉外部松井担当部長、そして弊社海外メンバーも加え、6人の代表チームを結成し参加しました。開催日は2月16日～19日の4日間、開催地はワシントンDCのNAHB (全米住宅建築業協会) 本部で、IHAの運営事務局も置かれている立派な建物です。そして、NAHB本部から歩いて数分のところには、広大な敷地の中に建つホワイトハウスがあります。低層のホワイトハウスと整備された庭のコントラストは、緻密でコンパクトな印象のあるワシントンDCの街並みの中で、ひととき印象的でした。

年次総会の参加国は、米国、カナダ、オーストラリア、イギリスはじめ、ヨーロッパ、アフリカから

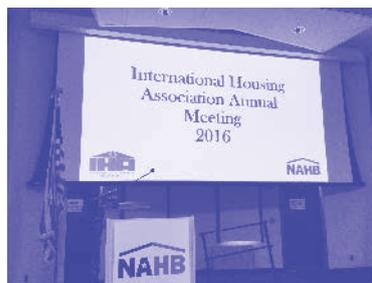
合わせて13カ国、TV会議で2カ国、ドイツはじめ10カ国からなる団体等、いろいろな地域から多岐にわたりました。

初日は、大規模に再開された地域を視察しました。3棟562戸の集合住宅、20棟の分譲タウンハウス、商店街からなり、近隣には複数の大学、駅にも隣接している好条件の再開発地でした。きちんと計画された建物や立地もさることながら、郵便受けではWebで配達通知がされたり、鍵は電子式で管理会社がクラウドで管理していたりと、スマート化への参考にもなりました。



さて、いよいよ本番である2日目から3日間にわたる議事では、まず各国の住宅事情を順に発表し、お互いの情報を共有することから始めました。私たちは、共通項目の「住宅投資の規模」「住宅着工数の推移」「住宅ストックの現状」等に加え、「住宅の消費税」「住生活基本計画」等を発表しました。

続いて、「BIM (ビルディングインフォメーションモデル)」「製品偽装や非適合品への対応」「アフォーダブル住宅」「住宅のエネルギー効率」「公営住宅」等の継続的なテーマに沿って、順

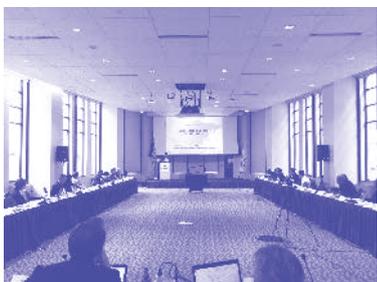


次議論が進められました。

「住宅のエネルギー効率」のテーマで、私たちは、COP21の約束草案を果たすための取り組みとして、ZEHの普及促進、省エネ基準の適合義務化、良質な住宅ストック形成等を発表しました。



3日間の議事を通して、マイナス金利に伴う住宅市場への影響、住宅着工戸数の減少理由、ZEHの普及に向けた政策目標やZEH化のコスト等についての質問があり、我が国の住宅市場や住宅政策に対する関心の高さがうかがわれました。とは言うものの、それぞれの国の住宅事情は、歴史的背景、国民性、市場経済など、固有の要因から成り立っており、その捉え方は一様ではなく、議論はなかなか噛み合いません。特に「アフォーダブル住宅」「公営住宅」については、これから論点を整理してゆく必要があると感じました。



それぞれの国は、自国の住宅政策に対して何を提言すべきか、という具体的な問題意識を持ちIHAに参加しています。従って年次総会での議論が、税制、経済情勢と住宅市場の関係性、公共住宅の役割等、多岐にわたるため、エコノミスト、シンクタンクや政府系の職員、弁護士等、専門分野の人が数多く出席しておりました。

従来とは違い親交を深めるだけでなく、かなり突っ込んだ議論が交わされる、との事前情報を受け

てはいたものの、このような顔ぶれを見てもわかるように、テーマによっては議論が噛み合わないこともありました。今後はIHA事務局とのコミュニケーションを密にし、最新情報をタイムリーに展開しながら準備することが必要不可欠、と強く感じました。



年次総会の最後には、IHA2017中

間総会の開催国の決議がなされ、我が国で2017年11月上旬に開催されることが決まりました。

現在、住団連会員各社では、海外住宅市場への事業進出が進んできています。IHAとより良い関係を築き、参加各国と情報を共有してゆくことは、今後のためにも重要な事だと考えます。また、本来の目的とは少々異なりますが、日本に対するネガティブキャンペーンを未然に防止、または抑止するという観点もあるのではないかと、とも思います。そして、我が国で開催されるIHA2017中間総会を有意義なものにするためにも、この度の経験を生かし、人材確保や組織体制を固めることが急務と考えております。

これからも、住団連会員各社のご理解ご協力を賜りたく存じますので、どうぞ宜しくお願いいたします。

おしまいになりましたが、関係者の皆様には、総会への準備段階からこの手記に至るまで、お力添えいただきましたことを深く御礼申し上げます。



◇平成 28 年 4 月度 「経営者の住宅景況感調査」結果

下表は、平成 28 年 4 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 28 年 4 月度経営者の住宅景況感調査集計結果

- 調査期間 平成 28 年 4 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

		1～3月 (対前年同期比) 実績					4～6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	3	3	2	⑥	2	1	0	4	⑨	2
	受注金額	1	3	3	⑥	2	1	0	5	⑧	1
戸建 分譲 住宅	受注戸数	1	2	3	0	④	1	0	⑥	3	0
	受注金額	1	2	3	0	④	1	0	⑥	3	0
賃貸 住宅	受注戸数	4	1	1	1	⑤	0	0	⑦	4	1
	受注金額	3	1	0	3	⑤	0	0	⑥	5	1
リフォーム	受注金額	1	0	⑧	2	3	0	0	3	⑩	1
上記 全体	受注戸数	2	1	⑥	4	2	0	1	4	⑧	2
	受注金額	2	0	⑤	⑤	2	0	1	4	⑧	1

○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 27 年度第 4 四半期（平成 28 年 1～3 月）実績の景況判断指数は前年同期比で、総受注戸数はプラス 10 ポイントとなり 3 四半期ぶりにプラスに転じ、総受注金額もプラス 18 ポイントと上向きとなった（前 1 月度総受注戸数マイナス 3・総受注金額プラスマイナス 0）。

この実績に対するコメントでは、「消費マインドは、低下したが、住宅ローンの金利引き下げなどをきっかけに、具体的な商談につながるケースが増えてきている」「戸建請負が下期より回復基調」「高額・大型物件が堅調に動いている」など市場の回復を示すコメントもよせられたが、一方で「秋以降下降気味」「個人消費の停滞感は脱却の域に達していない」「消費増税の時期に関する報道や景況感等の先行き

が不透明であるため、様子見の傾向で決断までに時間を要するお客様が増加している」「昨年度比では増加傾向だが増税前に戻らない」など、緩やかな回復は認めながらも、住宅市場が消費税率引き上げ後の低迷からいまだ抜け出せてない状況を懸念するコメントが半数を占めた。

平成 28 年度第 1 四半期（平成 28 年 4～6 月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス 37 ポイント・総受注金額プラス 32 ポイントと、戸数・金額ともにプラスが継続する見通しである（前 1 月度総受注戸数プラス 43・総受注金額プラス 39）。

この見通しについてのコメントでは、「住宅市場は全体として改善に向かう」「低金利をきっかけに購入の検討を始める顧客もある」「今しばらくは前四半期と同様に緩やかな回復基調が続くものとみている」「広宣再開で前年水準へ戻ると予想」「堅調に受注上昇傾向」など前向きなコメントが多く、集計でもほとんどが「変わらず」から「良くなりそう」との回答である。ただし「10%程度・以上良くなりそう」との回答は、少数であった。

【戸建注文住宅】

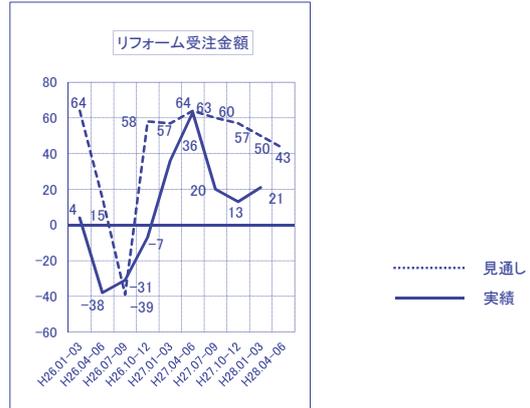
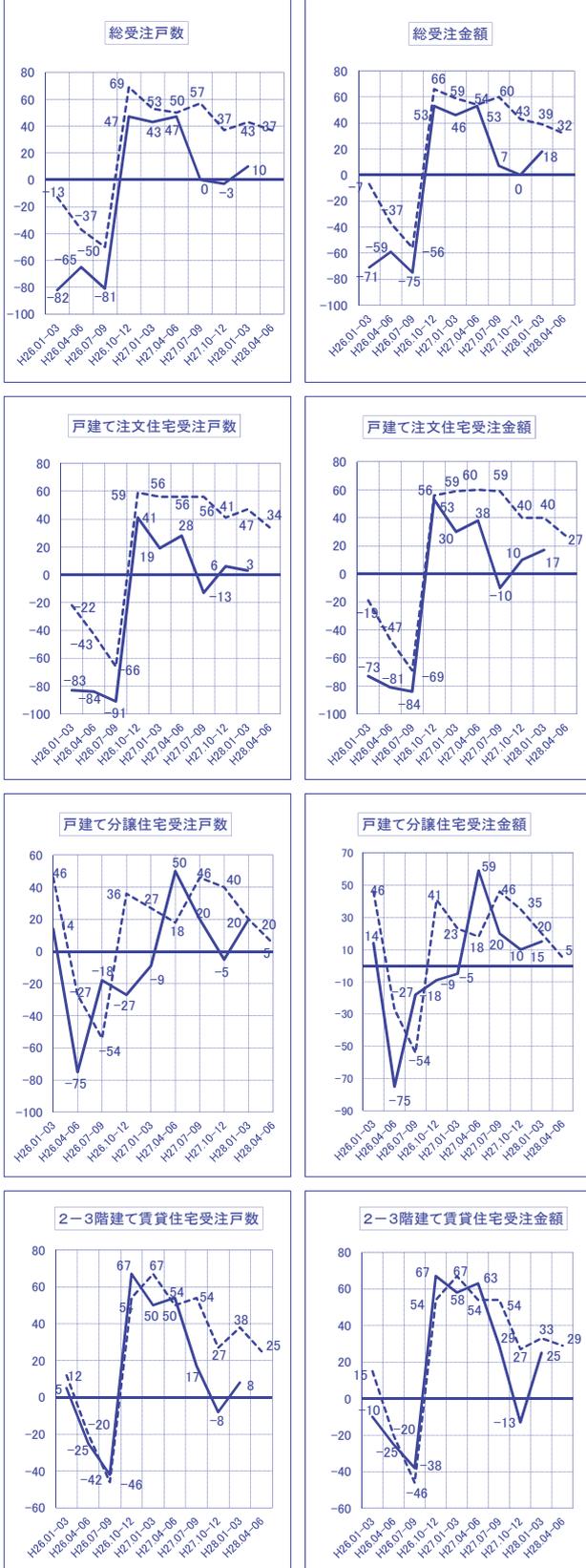
平成 27 年度第 4 四半期（平成 28 年 1～3 月）戸建注文住宅の実績の景況判断指数は、受注戸数プラス 3 ポイント・受注金額プラス 17 ポイントと、受注戸数は前四半期に続きかろうじてプラスを維持し、金額も上向きに、プラスが継続する結果となった（前 1 月度受注戸数プラス 6・受注金額プラス 10）。

この実績に関するコメントでは、「展示場来場者数は回復傾向にあり徐々に状況が改善、受注も前年を超えた」「下期に投入した商品が好調」「住宅ローン金利の低下を購入の好機と捉える顧客も現れている」「棟数は横ばいだが、金額はプラスとなった」「高額物件（富裕層）が堅調」など受注の回復を感じさせるコメントもある中、「年が変わってからの引き合いが激減」「受注実績は微増に留まり今後の決め手に欠ける」「1, 2 月が伸びず 3 月に盛り返すも前年を割り込んだ」「広宣自粛の影響でマイナスとなった」「1 月のみ前年比プラスであったが前年同月比ではマイナスであった」など厳しいコメントも寄せられている。

各社経営者による住宅景況判断指数の推移

(H28.4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

平成28年度の新設住宅着工戸数の予測については、回答した16社の予測平均値が、総戸数91.3万戸（前1月度93.9万戸）という予測結果となった。

利用関係別では、持家が29.1万戸（前1月度31.4万戸）、分譲住宅25.8万戸（同25.9万戸）、賃貸住宅35.7万戸（同36.4万戸）となっている。

平成28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—16社—
【単位：万戸】

	総戸数	持家	分譲住宅	賃貸住宅	
平成26年度実績	88.0	27.8	23.6	35.8	
平成27年度実績 (H27.4～H28.2)	84.5	26.2	22.4	35.3	
平成28年度予測	A社	95	32.5	25	36.5
	B	95	31	26	37
	C	90	28	24	37.5
	D	87.6	27.5	21	38.5
	E	93.9	29.8	40	24.1
	F	93	30.5	24.5	37.5
	G	94	31	24.5	38
	H	95	30.5	25	39
	I	94	32	25	37
	J	91	30	36.4	24.1
	K	71	22	18	30.6
	L	100	30	30	40
	M	89.5	記載なし	記載なし	記載なし
	N	85.8	27	25	35.2
	O	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
	P	84.3	24.7	24.8	34.2
Q	90	26.8	24	38.5	
R	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし	
平均	91.3	29.1	25.8	35.7	

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。その結果は次の通りである

	増やす	変わらず	減らす
拠点展開 (展示場含む)	3 (1)	13 (16)	2 (1)
生産設備 (工場を含む)	3 (1)	15 (17)	0 (0)
新商品開発	5 (6)	12 (12)	1 (0)
販売用土地 (分譲住宅用地含む)	7 (6)	7 (8)	1 (1)
新規採用人数 (28年度下半期採用数)	10 (7)	6 (8)	2 (2)
広告宣伝費	5 (1)	13 (16)	0 (1)

()内は、平成27年10月度調査数値である。

<指標の動向について>

- (1) 「拠点展開」は、「増やす」が前回の1社から3社に増加したが、「減らす」も1社増加した。
- (2) 「生産設備」は、「増やす」が1社から3社に増え、「減らす」の回答は無かった。設備投資に対する各社の積極姿勢も出てきた。
- (3) 「新商品開発」は、「増やす」が6社から5社に減少し、「減らす」が1社増加した。各社の新商品開発意欲は少々後退した。
- (4) 「販売用土地」は、「増やす」が1社増加したが、「変わらず」や「減らす」には大きな変化はなく、各社の土地取得意欲は、ほぼ横ばいである。
- (5) 「新規採用人員」は、18社のうち「増やす」が10社となり、各社の積極性を感じられる。
- (6) 「広告宣伝費」については、「増やす」が1社から5社に大幅に増加し、「減らす」は無かった。販売支援体制に積極姿勢が見えてきた。

熊本地震 被災住宅の補修・再建 相談窓口開設のお知らせ

この度の地震において、住団連では被災者の皆様の住宅補修・再建の相談窓口を設置しました。

●お問い合わせ先：

0120-900-552
(通話料無料)

●受付時間：9：30～17：30

※土・日曜日・祝日も受付しております。

<委員会活動 (3/16～4/15)>

[運営委員会]

◎第248回運営委員会 (4/5 12:00～13:30)
(審議事項)

- ・専門委員会委員の推薦に関する件
(報告事項)
- ・平成28年度専門委員会事業計画について
- ・「国際交流委員会」委員選出のお願いについて
- ・「(仮称)既築住宅市場活性化研究会」委員選出のお願いについて
- ・その他

[政策委員会]

◎第1回IoT検討PT (3/16 13:30～15:30)

- ・PT会議開催について
- ・第5回HEMS専門委員会報告
- ・連絡事項

◎成熟社会居住研究会 (3/17 15:00～17:00)

- ・三井ホーム(株)大規模木造事業部 大坪浩二様よりご講演「木造介護施設の取り組み事例」
- ・事務局より平成28年度事業計画の提案があり、高齢者住宅の課題解決及び郊外住宅団地の活性化に関する調査・検討、その成果を踏まえた政策提言を行うことを承認
- ・吉田座長より「安心居住政策研究会」の議事をはじめ、高齢者住まい施策の最近の動向を報告
- ・第5回HEMS専門委員会報告
- ・連絡事項

◎第2回IoT検討PT (4/8 10:00～12:00)

- ・挨拶及び主旨説明
- ・前回議事録確認
- ・HEMS専門委員会報告
- ・ERAB報告
- ・今後の検討課題
- ・各社蓄電池状況の確認・各社より提出資料にて

[専門委員会]

◎住宅性能向上委員会 SWG2

(3/17 16:00～18:00)

- ・中小工務店の省エネ住宅普及課題検討について
- ・小工務店の設備仕様実態調査アンケートについて

◎住宅性能向上委員会 SWG1

(3/24 10:00～12:00)

- ・ 3月10日開催 住宅省エネシステム検討委員会・外皮基準検討WG・設備込基準検討WG 合同 住宅生産者等SWG 報告
- ・ 住宅生産者等SWGで示された、建築物省エネ基準、H28改正H25省エネ基準、H25省エネ基準に関する課題整理
- ・ ZEHビルダー登録制度に関する質問・回答
- ・ 第2回 良好な温熱環境実現に向けての懇親会報告
- ・ 第5回建材トップランナーWG（硬質ウレタンフォーム断熱材）報告

◎国際交流委員会 (3/24 10:00～12:00)

- ・ 2016年IHA総会報告の件
- ・ 2016年IHA中間総会、2017年IHA総会への参加準備に関する件
- ・ 2017年IHA中間総会（東京）の開催に関する件
- ・ その他

◎住宅性能向上委員会WG (3/25 13:30～15:30)

- ・ 住宅政策の動向について
 - 1) 建築物の省エネ性能表示のガイドラインに基づく表示について
 - 2) 被災地における住宅着工、職方充足状況及び建築資材に係る需給・価格調査について
- ・ 平成27年度SWG活動の推進
 - 1) H28年度事業活動について
 - 2) SWG1活動状況報及びSWG2活動状況報告 他
- ・ その他委員会等連絡確認事項
 - 1) 建築材料等判断基準WG報告
 - 2) 第2回 良好な温熱環境実現に向けての懇親会報告他

◎産業廃棄物分科会 (3/25 15:00～17:00)

- ・ 国土交通省 建設副産物物流のモニタリング検討、ワーキングH27年度第2回WGについて
- ・ 平成28年度産業廃棄物適正処理講習会開催日程について
- ・ 平成28年度産業廃棄物適正処理講習会テキスト（案）について

◎環境行動分科会 (3/31 15:00～17:00)

- ・ 合法伐採木材の利用促進に関する立法化について

- ・ 第5回環境意識調査（案）について
- ・ 環境省 平成28年度地球温暖化対策関係予算案について
- ・ 環境省 地球温暖化対策計画（案）について
- ・ 環境行動分科会 H28年度視察アンケート結果について

◎建築規制合理化委員会WG (4/5 15:00～17:00)

- ・ 増改築の手引き関連報告
- ・ 国土交通省建築指導課パブコメ意見提出状況報
- ・ 平成28年度建築規制合理化要望について
- ・ 防火設備に関する構造方法の告示化検討委員会報告

◎産業廃棄物分科会 (4/8 10:00～12:00)

- ・ 平成28年度産業廃棄物適正処理講習会テキスト内容検討について

◎住宅性能向上委員会SWG2

(4/12 16:00～18:00)

- ・ 中小工務店の省エネ住宅普及促進事業について
- ・ 中小工務店の設備仕様実態調査アンケート実施について

◎税制金融委員会 (4/14 13:30～15:00)

- ・ 消費税率10%引き上げ後の住宅市場活性化・経済対策について
- ・ 住宅税制・金融委員会の活動計画について
- ・ 住宅税制のあり方に関する検討について

◎国際交流委員会 (4/15 14:00～16:00)

- ・ 国際交流委員会委員の選出（拡充または入替）に関する件
- ・ 国際交流委員会支援チーム員の選出に関する件（英会話・翻訳）
- ・ 2016年IHA中間総会、2017年IHA総会への参加準備に関する件
- ・ n2017年IHA中間総会（東京）の開催に関する件
- ・ アジア各国へのIHA招致に関する件
- ・ その他

◎基礎・地盤技術検討WG (4/15 13:30～17:00)

- ・ 国土強靱化関連（液状化手引き）報告
- ・ 液状化手引き説明会の平成28年度追加開催について
- ・ 各委員報告