

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成29年3月号 Vol.280



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>

◇平成28年度 第4回「住宅業況調査報告」

住団連では、会員各社の支店・営業所・展示場等の営業責任者に対して3ヶ月毎に住宅市場の業況感(対前四半期の実績及び今期の見通し)についてアンケート調査を実施しております。平成28年度第4回の集計がまとまりましたので報告いたします。

○調査時期：平成29年1月

○調査対象：住団連会員会社の支店、営業所、展示場の営業責任者

○回答数：戸建注文住宅 392 事業所
低層賃貸住宅 145 事業所

績は、前四半期に予測した(±0ポイント)を上回り、全国平均で +1ポイントとなった。(前四半期の実績は、+8)

アンケートの回答集計では、全国的には大きな変化は少なかったが、『やや広がっている・広がっている』が、中部で(前四半期比 23%→27%)、九州で(31%→33%)と微増した。唯一、近畿の『やや狭くなっている・狭くなっている』が(11%→36%)と増加したのが顕著な変化であった。

【2】見通し

平成29年1~3月の見通しは、全国平均で +3ポイントとなっている。

アンケートの回答集計では、全国平均で『やや広くなりそう・広くなりそう』が(13%→20%)に増加、エリア別でも、北海道、東北、関東、中部、九州が広くなると予想し、近畿は『やや狭くなりそう・狭くなりそう』が(11%→15%)に増加した。

「戸建注文住宅」

1. 対前四半期比 総受注棟数・金額の動向指数

【1】実績

平成28年10~12月の受注実績は、同7~9月(以下、前四半期)比で、前四半期予測の(総受注戸数 +3ポイント、総受注金額 +2ポイント)に対し、全国平均で、**総受注棟数 △25ポイント、総受注金額 +4ポイント**と、棟数は1年ぶりにマイナスに転じた。総受注金額は、予測ポイントを上回り4四半期連続のプラスとなった。(前四半期の実績は、総受注棟数 +9、総受注金額 +10)

エリア別の受注棟数では、近畿の(△38)に続き、東北が(△31)、中部が(△30)、中国・四国が(△25)、関東が(△20)と、全国すべてのエリアでマイナスとなった。受注金額では、中国・四国と九州で『5~10%上がっている』が増加した。

【2】見通し

平成29年1~3月の見通しは、平成28年10~12月の実績に対し、全国平均では、総受注棟数 +27ポイント、総受注金額 +10ポイントと、高い成長予測となっている。

エリア別の受注棟数の見通しでは、中部(+35)を筆頭に、関東(+29)、中国・四国(+24)、近畿(+23)等、全国すべてのエリアでプラス見通しとなっている。

2. 一棟当りの床面積の動向指数

【1】実績

平成28年10~12月の一棟あたりの床面積の実

3. 建替率(実績)の動向

各社の支店・営業所・展示場における、平成28年10~12月の戸建総受注棟数に占める、建替物件の割合である。

アンケート回答集計では、全国平均で『50%以上』が(13%→16%)に微増、『40%未満』も(65%→68%)と微増し、建て替え率に大きな変化はなかった。

エリア別では、『40%未満』が東北、近畿、中国・四国で10%以上増加し、逆に九州では『50%以上』が(0%→18%)と増加した。

4. 顧客動向について

(1) 見学会、イベント等への来場者数

平成28年10~12月の実績は、前四半期に比べて、全国平均では『増加』が(14%→47%)と大幅に増加した。エリア別でも、全エリアで『増加』の割合は20~50%上昇した。8,9月から一転、天候も安定し、イベント時期という事もあったと思われる。『減少』が増加したエリアはなかったが、近畿の『減少』は(20%→19%)とほぼ同数の回答があった。

(2) 引き合い件数

平成28年10～12月の実績は、前四半期に比べて、全国平均では『増加』が（11%→41%）と大幅に増加した。『減少』は（31%→10%）となり、上記（1）来場者数の増加が効果を生んだとみられる。エリア別でも、全エリアで『増加』が20～50%上昇した。

(3) 土地情報の取得件数

平成28年10～12月の実績は、前四半期に比べて、全国平均では『増加』が（14%→27%）と増加した。エリア別でも『増加』が、北海道の（0→41%）、東北の（9%→43%）、九州の（8%→36%）となるなど、この項目においても全エリアで増加したが、近畿は、『減少』も（6%→9%）に微増した。

(4) 消費者の購買意欲

平成28年10～12月の実績は、前四半期に比べて、全国平均では『増加』が（11%→24%）と増加し、『減少』も（17%→9%）となり、前四半期と比べ回復した。エリア別でも、東北の『増加』が（6%→33%）、近畿が（9%→34%）を筆頭に全エリアで『増加』となった。『減少』も、東北の（40%→8%）、北海道の（23%→6%）など、ほぼ全エリアで購買意欲の増加がみられるという明るい材料であった。

【低層賃貸住宅】

1. 対前四半期比 総受注戸数・金額の動向指数

【1】実績

平成28年10～12月の受注実績は、同7～9月（以下、前四半期）比で、前四半期予測の（総受注戸数+6ポイント、総受注金額+13ポイント）に対し、全国平均では、**総受注戸数は△15ポイント、総受注金額は△11ポイント**と、いずれも前回調査時のプラスから再度マイナスに転じた。（前四半期の実績は、総受注戸数+8、総受注金額+9）

エリア別の受注棟数では、中部と近畿が（△20）、北海道の（△17）、九州の（△15）、関東の（△14）と、全国すべてのエリアでマイナスとなった。受注金額は、東北の『5%程度～10%以上上がっている』が（8%→33%）、近畿が（16%→20%）と増加したが、他のエリアでは受注金額も減少した。

【2】見通し

平成29年1～3月の見通しは、平成28年10～12月の実績に対し、全国平均では、**総受注戸数+16ポイント、総受注金額+11ポイント**となり、棟数に関しては高い回復成長予測をしている。

エリア別の受注戸数の見通しでは、関東が（+25）、近畿が（+20）、中部も（+18）など、全エリアでプラス予測をしている。受注金額の全国平均予測に関しては、ここ三四半期ほど大きな変化

はない。

2. 一戸当り床面積（実績）の動向指数

平成28年10～12月の実績は、前四半期に予測した（+6ポイント）には届かなかったものの、全国平均で**+3ポイント**となり、プラスを継続した。（前四半期実績は+8）

エリア別では、前四半期と比較し、『やや広くなっている・広がっている』の割合が増えたところはなかったが、『やや狭くなっている・狭くなっている』の割合が、九州で（27%→0%）、中国・四国が（16%→6%）、中部が（24%→12%）と減った事で全国平均がプラスとなった。

3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲

平成28年10～12月における、住宅会社側からみた賃貸住宅経営者の供給意欲度である。

全国平均では、『かなり強い・強い』が（17%→17%）と同数、『やや弱い・弱い』も（25%→27%）と同等となり、全国的には、賃貸住宅経営者の意欲度は、ほぼ変わらないと見る現場の責任者が多かった。

エリア別では、近畿の『やや弱い・弱い』が（42%→13%）、『かなり強い・強い』が（11%→20%）と改善したが、中国・四国と九州エリアの供給意欲は逆に減衰した。

4. 低層賃貸住宅市場動向

(1) 見学会、イベント等への来場者数

平成28年10～12月の実績は、前四半期に比べて全国平均では、『増加』が（14%→12%）、減少が（18%→23%）なり、来場者数は若干減少した。

エリア別では、九州の『増加』が、（27%→0%）、『減少』が、東北で（25%→40%）、中部で（3%→20%）、近畿で（16%→27%）と、関東をのぞき、他の全てのエリアで減少傾向となり、戸建注文住宅とは対照的な結果となった。

(2) 全体の引き合い件数

平成28年10～12月の実績は、前四半期に比べて全国平均では、『増加』が（13%→10%）に微減した。

エリア別では、『増加』が、九州で（27%→0%）、中国・四国も（8%→0%）となったが、『減少』も、九州で（27%→8%）、中国・四国で（32%→18%）等が大きな変化であった。

(3) 低層賃貸住宅市場の空室率

平成28年10～12月の実績は、前四半期に比べて全国平均では、『減少』が（10%→4%）に減少したが、『増加』も（13%→19%）に増加した。

エリア別では、東北、関東、中部、近畿、中国・四国で空室率が増加した。

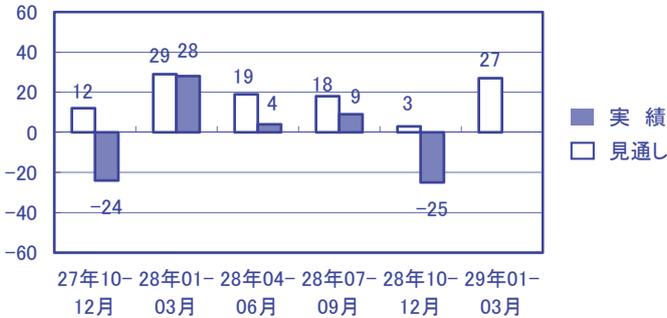
(4) 金融機関の融資姿勢 (積極性)

平成 28 年 10 ~ 12 月の実績は、前四半期に比べて全国平均では、『増加』が (37% → 20%)、『減少』

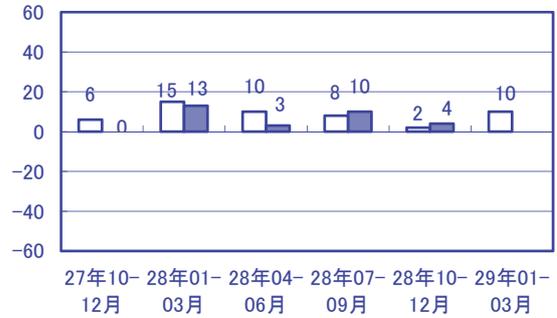
が (3% → 14%) と悪化した。

エリア別でも、ほぼ全てのエリアで『減少』が大幅に増加した。

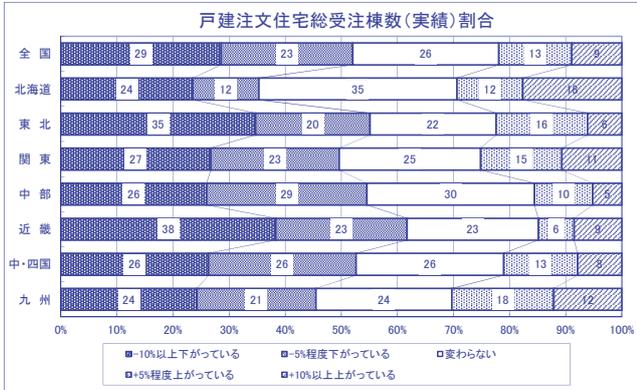
戸建注文住宅総受注棟数指数 (全国)



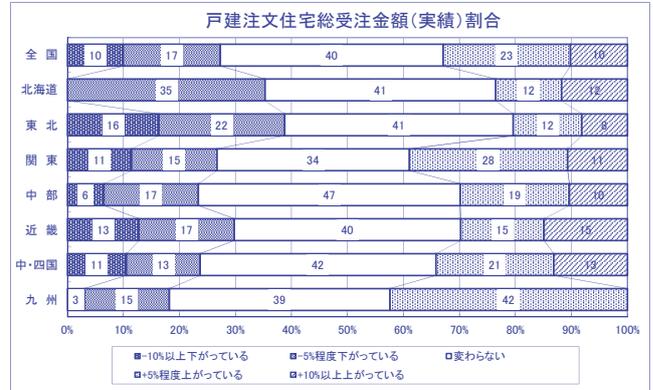
戸建注文住宅総受注金額指数 (全国)



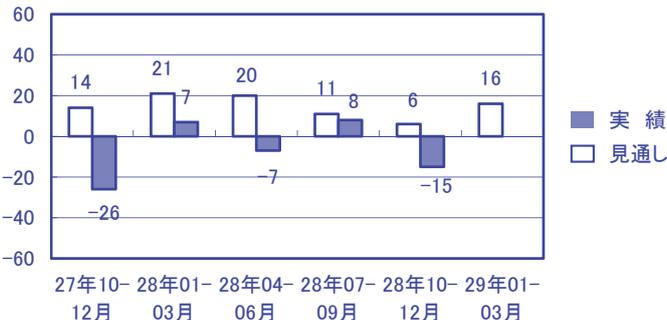
戸建注文住宅総受注棟数(実績)割合



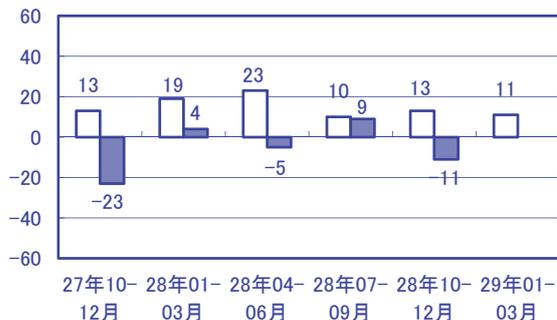
戸建注文住宅総受注金額(実績)割合



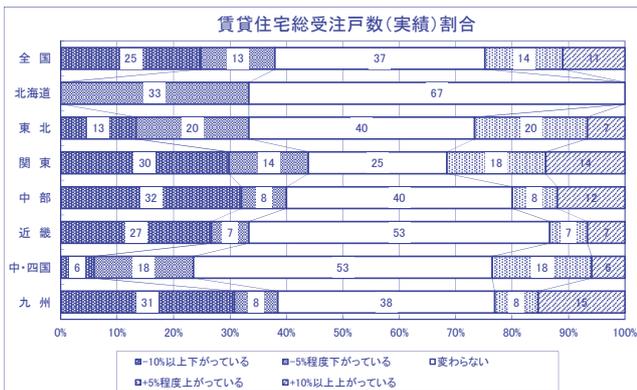
低層賃貸住宅総受注棟数指数 (全国)



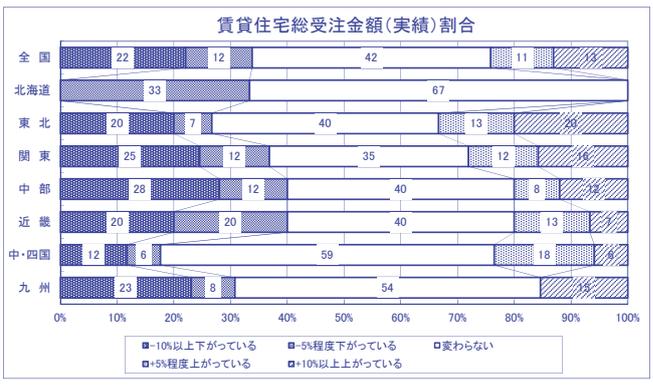
低層賃貸住宅総受注金額指数 (全国)



賃貸住宅総受注戸数(実績)割合



賃貸住宅総受注金額(実績)割合



◇年々盛り上がりを見せる「ウィズガス CLUB」主催『第10回 全国親子クッキングコンテスト』開催される

1月29日(日)『第10回ウィズガス全国親子クッキングコンテスト全国大会』が開催されました。全国大会には、過去最高となる応募総数55,212組の中から地区予選を勝ち上がった12組24名が選ばれました。実技審査では、“わが家のおいしいごはん”をテーマに熱戦が繰り広げられ、白熱した感動のコンテストとなりました。参加各組の応援者も熱のこもった応援を繰り広げ、会場は大いに盛り上がりを見せていました。

審査員は、親子のチームワーク・おいしさ・わが家ならではの工夫などに基づいて審査。出場者親子の皆さんは、料理を通じて親子や家族の絆をより深め、何事にも代えがたい貴重な時間を過ごした大会となったのではないのでしょうか。住団連からは、高野事務局長が住団連賞(準グランプリ)のプレゼンターとして参加いたしました。



◇「建設業法勉強会」を開催

—大和ハウス工業(株)施工現場及びパナホーム(株)パネル工場見学— 1月17日(火)

○見学の目的

監理技術者等の専任要件の緩和等に向けて、住宅メーカー等の工事現場の監理の実態と、工場での製品の生産方法等を共有化し、今後の検討の材料とする。

○視察概要

1. 大和ハウス工業(株)施工現場(筑波大学内)
 - ①現場事務所にて、工程の進捗と監理者の日常の職務について現場監理者から説明を受ける。
 - ②工事現場の見学・規格型の工事(学生寮)と一般在来工法(コミュニティプラザ)の違いを見学。
2. パナホーム(株)つくば工場(つくば市)大型パネル工場
 - ①会議室にて、工場長より会社概要、生産ラインの

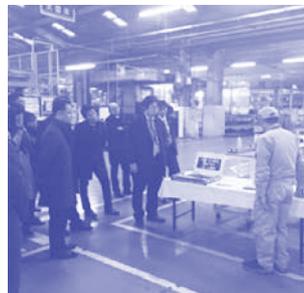
説明を受ける。

- ④生産ラインの見学。

3. 参加者

国交省建設業課、住宅生産課

建築規制合理化委員会 住団連建設業法勉強会



◇第8回「住宅政策勉強会」を開催

住宅税制の抜本的見直しに向けた政策提言力を強化するために、住宅に関連する諸分野の識者を招いて定期的に勉強会を実施しています。

今年度第8回は2月15日(水)、日本大学スポーツ科学部の清水千弘教授を講師にお招きし、「住宅産業の未来 - 日本は誰に扉を開けばいいのか -」をテーマにご講演いただきました。

ご専門が不動産経済学・ビッグデータ解析の清水教授は、現職以外にもマサチューセッツ工科大学、シンガポール国立大学でのご経験から国際比較の視点で、リクルートA I研究所フェローのお立場からA I活用の視点で、日本の住宅産業の未来に向けたあり方について研究成果を論じられました。

相続時の土地の投げ売り、止まらぬ空き家増加といった現状の問題に触れつつ、人口減少・高齢化がもたらす住宅地の暴落を避けるためには、日本の場合は経済を成長させるより、高齢人口依存比率(労働生産人口増へ)を改善する方が効果は大きいとの見解を示されました。

また、これからの住宅市場の活性化のために「日本は誰に扉を開けばいいのか - Open the Door -」として7つの課題解決についての考察を示され、なかでも働き方改革として75歳以上の高齢者雇用や女性の社会進出促進の効果が高く、また若者への資産移転を活発に行うことが新たなリノベーションを生み、GDPの押し上げ効果になると解説されました。

今後も概ね月1回の頻度で、「住宅税制のあるべき姿を探る」をテーマに勉強会を開催してまいります。



<委員会活動（1/16～2/15）>

【運営委員会】

◎第256回運営委員会 2月7日
(審議事項)

1. 平成29年度特別会費（分担案）に関する件
2. 住宅ストック委員会の設置に関する件
(報告事項)
 1. 役員の辞任について
 2. 平成28年度産業廃棄物の適正処理講習会実施結果について
 3. ZEH普及加速事業の状況について
 4. IHA 2017 オーランド総会の報告について

【政策委員会】

◎住生活産業ビジョンWG 1月25日
・2030年をイメージした住生活に関する政策提言に向けて、国民の望まれる姿、住宅産業の望まれる姿を描き、それに対する課題・問題点を抽出し、対応の方向について議論した。

2月9日

- ・「2030年に、我々はどのような『暮らし』をつくっていききたいか」について、メンバー全員のコンセンサスを得るために、事前課題をまとめた資料に基づき議論した。

◎住宅ストック研究会 1月30日

- ・1月より実施中の「住宅ストックアンケート調査」の状況報告と、回収促進の要請がなされた。
- ・国交省「流通促進（略）制度検討会」の進捗報告の後、①要件としての保険VS保証、②認定主体とその基準、③実態に即したネーミング等につき、意見集約が図られた。
- ・住宅ストック委員会の設置計画について、委員の構成等運営方針について意見交換がなされた。

◎IoT検討PT 1月31日

- ・住宅の機能安全における今年度の活動報告と次年度の活動予定について
- ・九州電力出力制御対応の報告
- ・前回議事録確認
- ・住宅におけるIoT/ビッグデータ利活用促進に関する検討会
- ・第16回HEMS専門委員会
- ・平成29年度IoT検討PT活動計画
- ・その他（第2回基礎充電研究会他3点の報告）

◎成熟社会居住研究会 2月2日

- ・ジャーナリスト：浅川 澄一氏（元日経新聞社編集委員）による講演
講演テーマ：『これからの高齢者住宅「小規模・地域密着・多機能」原点は「宅老所」在宅死』
「終の住まい」としての住宅や施設についての現状と新たな取り組みについて紹介。医療・介護の制度等などを含めて詳しく解説頂いた。

- ・積水ハウス(株)設計部部長：上井 一哉氏による講演
講演テーマ：『まちづくりと高齢化』
同社が手掛けた①コモアしおつ（築25年）②柏ビレッジ（築27年）③桜ヶ丘ハイツ（築42年）のまちづくりの事例を紹介するとともに、高齢化に伴う諸問題をクローズアップし、今後も住み続けられる街のためにどのような取り組みをしているかについて講演。

【専門委員会】

◎住宅性能向上委員会 WG 1 1月27日

- ・建築物省エネ法住宅事業建築主の判断基準計算プログラムへの要望について
- ・建築物省エネ法施行令第4条第1項の開放部分に関する要望について
- ・コージェネレーションの機器の品番入力について他

◎住宅性能向上委員会 WG 1月30日

- ・住宅政策の動向について
 - 1) H29年度予算案の内容他6項目の説明
- ・平成28年度SWG活動の推進
 - 1) SWG1及びSWG2活動状況報告
 - 2) 平成28年度第4回住宅性能向上委員会WG議事メモ（案）
- ・平成29年度委員会活動計画について
- ・その他委員会等活動連絡確認事項
 - 1) 省エネ基準合同会議（第9回）[12/9]報告について他7項目報告

◎建築規制合理化委員会 WG 1月16日

- ・平成28年度建築規制合理化要望について（建築指導課長あて要望提出の報告）
- ・建設産業政策会議への住団連意見について（10年後を見据えた建設業のあり方提出の報告）
- ・電子申請及び図書保存について審議した。
 - 1) 申請のみでなく施工中の検査、報告、図書の保存までの一連の業務を対象とする。
 - 2) 実施可能な部分から検討を始める。
 - 3) 各社の電子申請の実態と課題を検討した。

◎基礎・地盤技術検討WG 1月20日

- ・前回議事録について確認（承認）
- ・液状化講習会について検討
 - 1) 講師の弁護士と内容について打ち合わせを実施した。
 - 2) 3部構成の各内容について審議した。
- ・平成29年度の活動内容について
 - 1) 座長起案を通信で審議した。

◎住宅税制・金融小委員会 1月24日

- 消費税のあり方 見直しに向けた方向性について-
- ・前回の不動産取得税、固定資産税についての議

論の確認

- 1) 不動産取得税は取得時の阻害要因か否か、二重課税等の問題に対し議論した。
 - 2) 固定資産税の評価のあり方について議論、行政サービスの対価としての考え方他
 - 3) ローン減税について
- ・今後のスケジュール、進め方に関し確認
- 1) 次回は、各社より政策提案を持ち寄り議論し共有化をはかる。

2月7日

- 1) 各社から提案項目の説明と質疑応答を行い、意見の共有化を図った。
- 2) 次回は、各意見を取り纏めた資料を準備しそれぞれの提案を評価する。

◎WG「まちな・み力創出研究会」 2月2日

- ・SWG 1 活動進捗状況報告
 - 1) 一橋学園、市が尾のサーベイ実施に伴う地域色を発見する手順のマニュアル化作業
- ・SWG 2 活動進捗状況報告
 - 1) 吉祥寺、たまプラーザ、稲毛海岸のサーベイ実施に伴う、まちの個性の定量化を測る手順作成

◎環境行動分科会 2月6日

- ・住宅・建築分野における合法木材等の流通及び利用の促進に関する法律に係る住団連の対応状況について⇒同法省令案について林野庁、経済産業省、国土交通省へ提出した要望書の内容等を確認、意見交換を行った。
- ・平成29年度 環境行動分科会 事業計画・予算について⇒事業計画案（叩き台）について検討ならびに修正を行った。
- ・第6回 環境意識調査 結果について⇒意識調査結果報告書（案）の内容を確認し、意見交換を行った。
- ・日本経済団体連合会 意見書「電力システム改革に関する意見」について⇒時間の関係で配布のみとした。

◎国際交流委員会 2月7日

- ・前回議事録の振り返り
- ・IHA オーランド総会の「報告」
 - 1) 能勢委員長による総括
 - 2) 総会出席者による報告
- ・日本中間総会の準備に関するお願い
- ・海外視察研修会について
 - 1) 研修会日程等の確認
 - 2) HIA（豪州住宅産業協会）との打合せ

◎工事CS・安全委員会 2月10日

- ・建設キャリアアップシステムの進捗状況について⇒第3回 建設キャリアアップシステム コンソーシアムの決議内容を確認し、意見交換を行った。
- ・平成29年度 工事CS・安全委員会 事業計画・

予算について⇒事業計画案（叩き台）について検討ならびに修正を行った。

- ・第1回墜落防止用の個人用保護具に関する規制のあり方に関する検討会について⇒腰ベルト型の安全帯からハーネス型への移行について意見交換を行った。
- ・「建設工事従事者の安全及び健康の確保の推進に関する法律」について⇒法律内容を確認し意見交換を行った。
- ・法定福利費を内訳明示した見積書について（情報交換）⇒委員所属会社の内訳明示見積書への対応状況について情報交換を行った。
- ・厚生労働省 通知・通達
 - ①有害ばく露作業報告対象物について
 - ②リスク結果評価に基づく労働者の健康障害防止対策の徹底について
 - ③特定化学物質障害予防規則 第38条の20第3項第2号に定める有効な呼吸用保護具の防護係数の確認に関する補足について
 - ④化学防護手袋の選択、使用等について⇒厚生労働省が発出している有害物質についての通知・通達について内容確認を行った。①～④の通知・通達の中では、住宅生産者に係る物質は「酸化チタン」であることを確認し、検討を行った。

◎まちなみ環境委員会 2月13日

- －平成28年度第3回まちなみ整備に関する問題点検討ワーキング
- ・国土交通省住宅局市街地住宅整備室：石坂 聡室長による講演
講演テーマ：『戸建て住宅団地の現状・課題と再生への取り組みについて』
- ・これまでの住宅団地開発の歴史や高度成長期に開発された住宅団地開発の特徴や現在に至るまでの状況を踏まえ、戸建て住宅団地の事例や課題に対し、広島市や大分市、大和ハウス取り組みを紹介。
- ・積水化学工業(株)住宅カンパニー不動産営業係長：池田 幸代委員より事例発表（アップルタウン高田北、ハーモネートタウン陽光台における同社の取り組みを紹介）。

◎消費者制度検討委員会 2月13日

- ・経産省、（一社）日本冷凍空調工業会より「家庭用ヒートポンプ給湯機の据付けガイドブックの普及に向けたご協力をお願い」として、機器の設置場所や方法に関する協力の要請があった。
- ・当委員会より①製品の改善要望、②建主同意の困難、③コストアップへの対応等、問題を提起した。
- ・秋野弁護士より「個人情報取扱いルールの改正について」ご講話をいただき、質疑を行った。