

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成29年12月号 Vol.289



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>

◇【2017 IHA 中間総会】開催される

11月9日（木）から11日（土）にかけ「2017 IHA（International Housing Association = 国際住宅協会）中間総会」が東京にて開催されました。

住団連は、2001年2月からIHAに加盟しております。IHAでは、年次総会や中間総会の場で、住宅に係る様々な問題についての意見交換・情報交換を行うほか、課題ごとに設置された分科会では、テレビ電話等により継続的に討議を行っており、その成果は加盟各国の団体活動や各々の政府への政策提言等にも活かされております。



東京での中間総会開催は、2005年以来12年ぶりとなり、今回の会議には11カ国、12団体、計65名（海外：39名、国内：26名）が出席いたしました。

初日は、「住宅市場の概況」について参加各国からの発表で始まり、続いてNIMBYに対する規制についての議論の後、日本の発案により今回初めて「アジア・オセアニア会議」が開催されました。この会議の中では、公的支援を活用した「住宅取得支援策」について発表があり、更に「労働者不足問題」については新たな分科会が設立されるなど、他の参加国も含めた活発な議論が交わされました。その後、国立研究開発法人 建築研究所の武藤正樹

先生より「BIMとITを活用した施工品質向上の可能性」について講演を頂きました。

2日目は、グレンフェルノ・タワー（イギリス）火災についての発表があり、次に芝浦工業大学の秋元孝之先生より「日本におけるZEHの取組み最新動向」について講演を頂きました。その他、「ソーシャルハウジング」や「途上国が抱える住宅問題に関する問題」、「住宅取得シミュレーション」についての議論や署名式等が行われました。



石井大臣とケビン・リーIHA議長



署名式に臨まれる能勢国際交流委員会委員長

3日目は、『柏の葉スマートシティ』への視察が実施されました。環境・健康・産業に関する課題解決に向けた街づくりへの取り組みに対し、参加者は

大変興味を持たれておりました。

その他、初日には石井国土交通大臣と参加国代表との名刺交換会があり、その後オフィシャルディナーが開かれました。ディナーの会場は和やかな雰囲気の中、参加者の皆様も楽しく歓談しておられました。2日目の夜の懇親会は屋形船で行われ、カラオケなどでとても盛り上がるなど、3日間を通して大変充実した内容で終了することが出来ました。



◇【マレーシア不動産協会との意見交換会】行われる

11月14日（火）住団連にて、マレーシア不動産協会（総勢17名）と住団連との意見交換会が行われました。

冒頭、小田専務理事とマレーシア不動産協会のイスクンダール会長から、それぞれの団体についての紹介がありました。日本側の発表については、マレーシア側の要望により、大和ハウス工業復興支援室相木室長から「災害公営住宅」について、積水ハウス総務部熊原主任から「サービス付き高齢者住宅」について事例を交えた報告がありました。また、マレーシア側からは自国の「住宅市場の概況」について数値を交えた報告がありました。

今回は限られた時間内での意見交換でしたので、来年の海外視察研修会場で再度議論を継続することを約束して閉会となりました。

◇住宅業況調査 （平成29年度 第3回）報告

—平成29年7～9月の実績と10～12月の見通し—

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。

調査内容は「戸建注文住宅」と「低層賃貸住宅」の2種類。それぞれ総受注棟（戸）数、総受注金額、一棟（戸）当たりの床面積について、四半期の実績がその直前の四半期実績と比較して、上がったか下がったかを5段階で評価したものと、次の四半期終了時点の実績予想を5段階で評価したものです。

さらに、市場動向等を調査しております。

評価ポイントについては指数化されております。

今回の回答数：戸建注文住宅 388 事業所
低層賃貸住宅 209 事業所

「戸建注文住宅」

1. 総受注棟数・金額の指数動向

【1】実績

平成29年7～9月の受注実績指数は、平成29年4～6月（以下、前四半期）比で、前四半期予測の（総受注戸数+15ポイント、総受注金額+4ポイント）に対し、全国平均では

総受注棟数+10ポイント、総受注金額+4ポイントとなり、前四半期のマイナスから再度プラスに転じた（前四半期の実績は、総受注棟数△13、総受注金額△1）。棟数に関しては、この1年プラスマイナスを交互に繰り返す結果となっている。金額は概ね微増のプラスを続けている。

エリア別の受注棟数は、前四半期に全エリアでマイナスであったが、今回は全エリアでプラスに転じた。ここ半年ほど、北海道、近畿、中国・四国での指数の変化は少なく、九州は毎期ごとに大きく増減を繰り返している。今回の調査では、中部（+20）と九州（+19）の回復が大きかった。

エリア別の受注金額では、『5～10%以上上がっている』の割合が、北海道で（25%→62%）となり、他のエリアでも増加したが、中国・四国のみ（26%→19%）、『5～10%以上下がっている』の割合も（20%→41%）と増加し、受注金額が下がった。

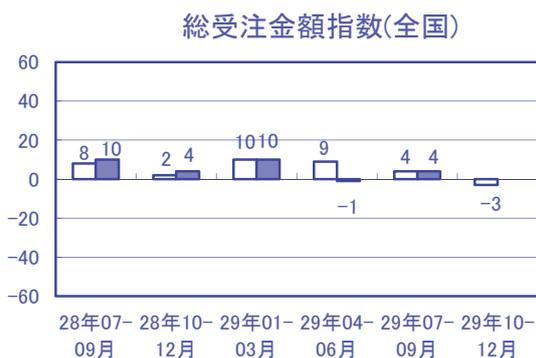
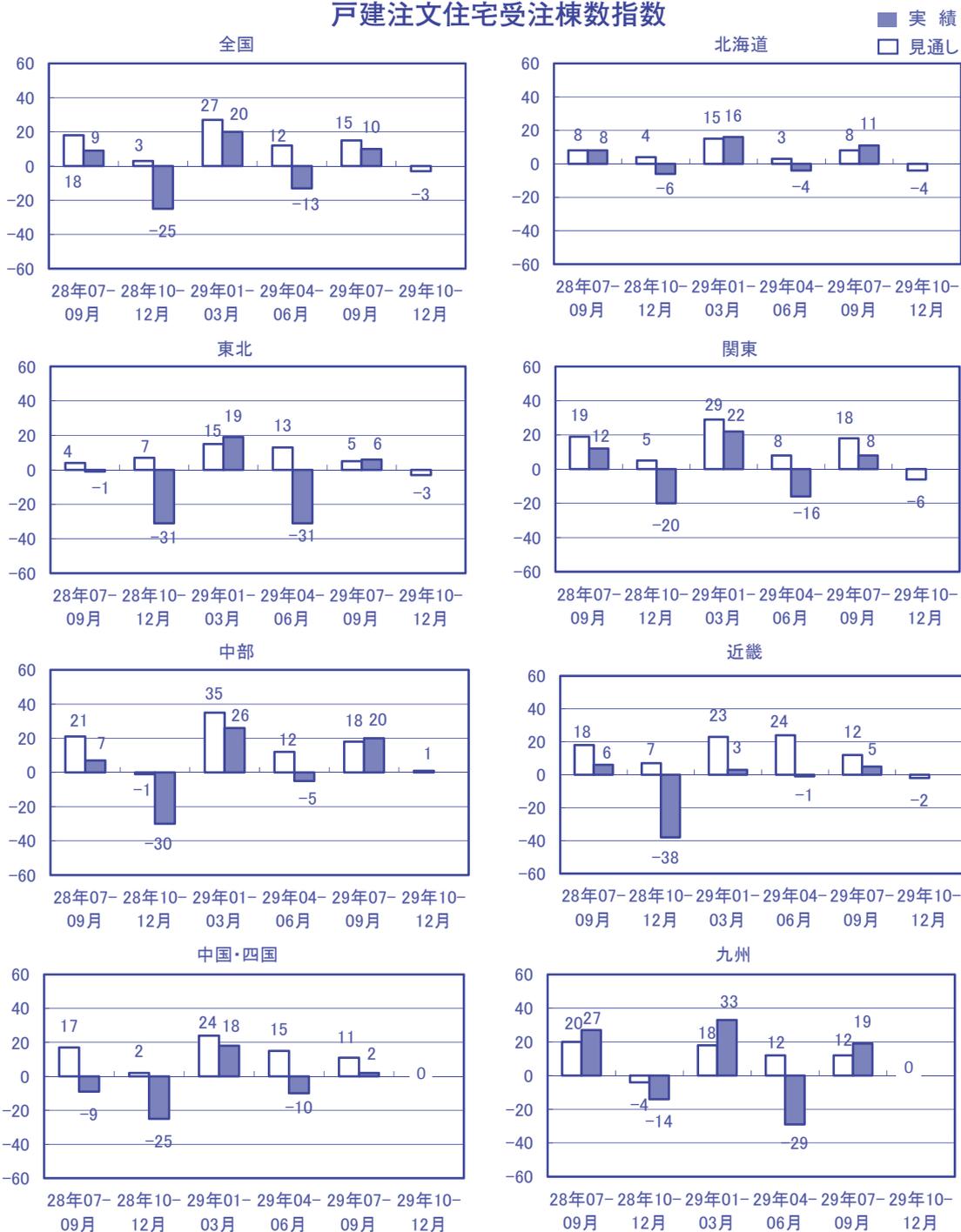
【2】見通し（予測）

平成29年10～12月の見通し指数は、同7～9月の実績に対し、全国平均では

総受注棟数△3ポイント、総受注金額△3ポイントとなった。棟数見通しがマイナスとなるのは、平成26年の第1四半期（消費増税時）以来3年半ぶり。

エリア別の棟数見通しは、関東が（△6）とし、中部のみ（+1）としたが、他のエリアでも±ゼロ～マイナスと予測している。

戸建注文住宅受注棟数指数



2. 一棟当りの床面積の指数動向

【1】実績

平成29年7～9月の一棟あたりの床面積指数は、前四半期に予測した（±0ポイント）に対し、全国平均で△2ポイントとなった。（前四半期の実績は、△4ポイント。）マイナスが2期連続となるのは、26年第2四半期以来3年ぶり。

今回は、中国・四国エリアの『やや狭くなっている・狭くなっている』の回答が（12%→37%）に増加したことが全国平均をマイナスにしたが、他のエリアでは、むしろ若干減少した。一方、『やや広がっている・広がっている』の割合は、北海道で増加したが、他のエリアは、ほぼ横ばいであった。

【2】見通し（予測）

平成29年10～12月の見通しは、全国平均で△5ポイントとなっている。見通しがマイナスとなるのは、平成26年の第1四半期（消費税増税時）以来3年半ぶり。

エリア別では、回答数（サンプル数）の多い関東をはじめ、北海道、近畿、九州が、床面積の減少予測をしたことで全国平均がマイナスとなっている。

3. 建替え率（実績）の動向

各社の支店・営業所・展示場における、平成29年7～9月の戸建総受注棟数に占める、建替え率の割合である。

前四半期と比較し、全国平均では『50%以上』の割合が（13%→15%）と微増、『40%未満』の割合は（67%）と変わらなかった。

エリア別でも大きな変動は無かったが、関東と中国・四国の建替え率が微増し、中部と九州が微減した。

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29年7～9月の実績は、前四半期と比べて、全国平均では『増加』の割合が（39%→32%）に減少した。（比較対象の第1四半期は、5月の展示場来場が毎月平均の約1.5倍となるため、第2四半期の実績は毎年減少する傾向にある。）

ただしエリア別では、関東、中部、近畿の大都市圏では、ほぼ横ばいの状況を維持した。

（2）引き合い件数

平成29年7～9月の実績は、前四半期に比べて全国平均では『増加』の割合が（37%→25%）となった。

エリア別でも、北海道の『増加』が（83%→31%）となったのを筆頭に、九州が（44%→18%）となるなど、全エリアで引き合い件数が減少したが、この減少分のほとんどは『横ばい』に移行しており、『減少』は少なかった。

（3）土地情報の取得件数

平成29年7～9月の実績は、前四半期に比べて、

全国平均では大きな増減は無かった。

エリア別では、北海道の『増加』が（25%→46%）となった他、関東も微増となった。

東北、中部、近畿、中国・四国は横ばいで、九州は微減した。

（4）消費者の購買意欲

平成29年7～9月の実績は、前四半期に比べて、全国平均では『増加』の割合が（22%→16%）と減少、『減少』は同数となり、購買意欲も減少傾向に転じたと見ている。

エリア別でも、九州の『増加』割合の（32%→9%）を筆頭に、北海道、東北、関東、中部で減少し、近畿、中国・四国では横ばい傾向であった。

◇「低層賃貸住宅」

1. 対前四半期比 総受注戸数・金額の指数動向

【1】実績

平成29年7～9月の受注実績指数は、平成29年4月～6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+7ポイント）に対し、全国平均では

総受注戸数は△9ポイント、総受注金額は△8ポイントと、いずれも4四半期連続でマイナスとなった。（前四半期の実績は、総受注戸数△21、総受注金額△14。）

エリア別の受注戸数は、九州が（△18）、東北と近畿が（△14）、中国・四国が（△12）、関東が（△9）と続く。中部のみ（+3）となった。

エリア別の受注金額は、北海道、関東、中部では増加し、近畿、中国・四国は減少、東北では、『5～10%以上上がっている』、『5～10%以上下がっている』の割合がそれぞれ増加し、二極化した。九州では逆に、『変わらない』の割合が（23%→55%）と増加し、エリアによって状況は違っていた。

【2】見通し（予測）

平成29年10～12月の見通し指数は、平成29年7～9月の実績に対し、全国平均では

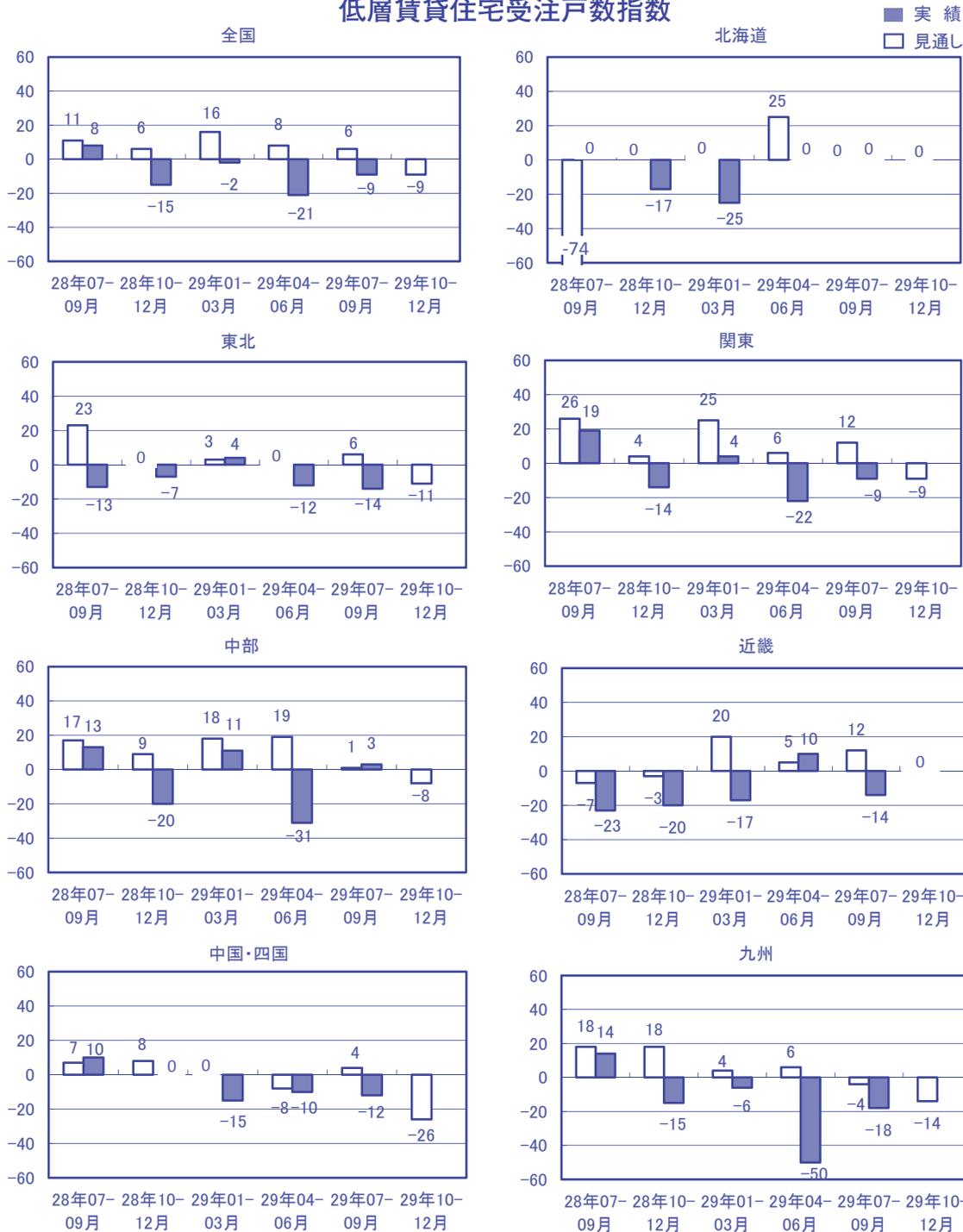
総受注戸数△9ポイント、総受注金額△7ポイントとなっている。戸数のマイナス予測は、平成26年4月調査時以来3年半ぶり、金額のマイナス予測は、平成25年10月調査時以来4年ぶり。

エリア別の戸数見通しも、中国・四国の（△26）、を筆頭に、九州が（△14）、東北が（△11）、関東が（△9）、中部が（△8）など、全エリアでマイナス予測となっている。

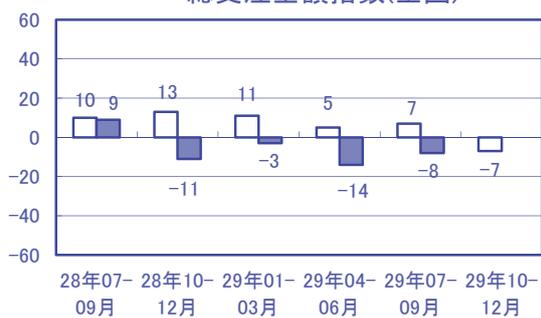
2. 一戸当り床面積（実績）の指数動向

平成29年7～9月の床面積指数は、前四半期に予測した（+6ポイント）と同数の、全国平均で+6ポイントとなり、5四半期連続で増加した。（前四半期実績は+2ポイント。）

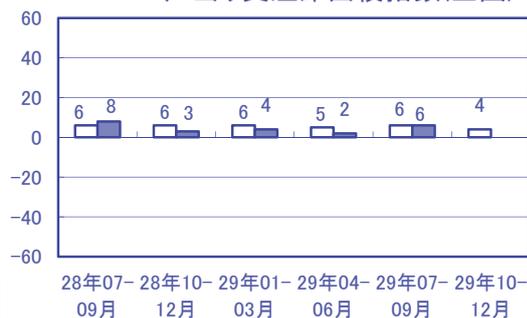
低層賃貸住宅受注戸数指数



総受注金額指数(全国)



1戸当り受注床面積指数(全国)



エリア別では、北海道、関東が増加となり、他のエリアは全て『やや広くなっている・広くなっている』と『やや狭くなっている・狭くなっている』の割合がそれぞれ減少し、『変わらない』が増加した。

3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲

平成 29 年 7～9 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』の割合が(7%→0%)となり、『やや弱い・弱い』が(35%→58%)と増大し、全国的に賃貸住宅経営者の意欲度は、前回調査時に続き、更に大きく減退したと感ずる現場の責任者が多かった。

エリア別では、『かなり強い・強い』の割合が微増しているエリアもあったが、一方そうしたエリアも含めた全エリアで、『やや弱い・弱い』の割合が 20～35%増加した。

4. 顧客動向、市場動向について

(1) 見学会、イベント等への来場者数

平成 29 年 7～9 月の実績は、前四半期に比べて、全国平均では、『増加』の割合が(3%→4%)と微増したが、『減少』も(27%→33%)となり、差し引き前回に引き続き来場者数は減少したとする回答が増えた。

エリア別では、東北と中国・四国の来場者数が大幅に減少、関東が微減、中部と九州は微増となった。

(2) 全体の引き合い件数

平成 29 年 7～9 月の実績は、前四半期に比べて、全国平均では、『増加』の割合が(8%→4%)に微減、『減少』は(38%→46%)と増加し、引き合い件数も減少した。

エリア別では、東北の『減少』が(29%→67%)、中国・四国が(28%→59%)、中部が(39%→61%)、他、関東、近畿、九州も微減となった。

(3) 低層賃貸住宅市場の空室率

平成 29 年 7～9 月の実績は、前四半期に比べて、全国平均では、『減少』の割合が(9%→11%)となり、前回に引き続き若干の悪化がみられた。

エリア別では、関東は変化がなかったが、中部、近畿、中国・四国、九州で悪化し、東北のみ改善が見られた。

(4) 金融機関の融資姿勢(積極性)

平成 29 年 7～9 月の実績は、前四半期に比べて、全国平均では、『増加』の割合が(8%→4%)に減少し、『減少』の割合は(38%→51%)となり、悪化が続いている。

エリア別でも、全エリアで『増加』の割合が 3～13%減少し、『減少』の割合は 6～28%増加した。金融機関の消極性は 4 四半期連続となった。

< 委員会活動 (10/16～11/15) >

【運営委員会】

◎第 263 回運営委員会

11 月 14 日

(審議事項)

1. 専門委員会委員の推薦に関する件。
2. 「住宅業況調査」の改訂に関する件。

(報告事項)

1. 第 13 回「家やまちの絵本」コンクールの実施報告について。
2. 小冊子「いまこそ健康・省エネ・あんしん住宅住まいの性能図鑑」発行のお知らせについて。
3. 第 29 回住生活月間中央イベント「スーパーハウジングフェア in 佐世保」実施報告について。
4. 「建築規制等の合理化に関する要望」について。
5. 「2017 年度 海外視察研修会」の申し込み状況について。
6. 「2017IHA 中間総会」実施の報告について。
7. 建設キャリア・アップシステムの状況について。
8. その他
 - ①住まいの復興給付金制度について。
 - ②平成 29 年度第 4 四半期の運営委員会開催日日程について。

【政策委員会】

◎住宅政策勉強会

11 月 8 日

・講師：法政大学経済学部 小黒一正教授

テーマ：「財政・社会保障を巡る現状と課題～消費税を中心に～」⇒住宅に対する消費税の課税方法で問題になるのは、住宅消費を「フロー」とみるのか、「ストック」とみるのかという視点の違いであり、理論的には、消費税はフローとしての消費に課税するものであるから、住宅を購入した後、住むことに対する消費サービス(フロー)に課税するが自然な姿である。これは、固定資産税のような住宅保有税や、帰属家賃に対する課税としての性質を持つ。フロー的な課税方式は、住宅などの耐久消費財の購入タイミングや、売却・再取得に中立的な側面を持つ。

◎IoT 検討PT

10 月 27 日

・前回議事録確認

- ・[確認] 1) 改正FIT法への対応状況について、2) 再生可能エネルギーの今後の展望 ⇒議事内容についてエネ庁のとのフォロー状況を確認検討。
- ・[情報] 1) スマートホーム部会活動について、2) 第 2 回スマートハウス・ビル標準・事業促進検討会、3) 第 6 回ERAB検討委員会、4) 第 24-25 回HEMS専門委員会報告、5) 第 11 回HEMS普及WGについて ⇒各種委員会の議事項目についての情報共有化。

- ・[その他確認]・[報告] 1) ZEHロードマップフォローアップ委員会報告、2) 建築工事用防護管の取り付け工事の有償化検討について他2項目。

【専門委員会】

◎住宅性能向上委員会 WG 11月13日

- ・住宅政策の動向について 1) 安心R住宅について他4項目 ⇒住宅生産課より議事内容についての説明。
- ・平成29年度WG活動の推進状況報告 1) 住宅・建築物のエネルギー消費性能の実態に関する研究会報告について、2) SWG1・SWG2の活動状況報告(ZEH関連各委員会{第3回ZEH(R・F)の議事内容について、H29年度の建築物省エネ法講習会の実施中間報告について)、3) 平成29年度第4回住宅性能向上委員会WG議事メモ(案) ⇒各議事項目について活動フォロー状況の確認。
- ・その他委員会等連絡確認事項 1) 優良住宅部品認定基準委員会戸建住宅用宅配ボックス基準作成分科会報告、2) (仮称)省エネ住宅の建築・改修に係る誘導策検討会について他2項目 ⇒各種委員会の議事項目についての情報共有化。
- ・次回開催日程調整

◎住宅性能向上委員会 WG 1 10月26日

- ・室内空气中化学物質の実態調査の測定対象住宅(新築住宅)の提供依頼について ⇒住宅生産課より依頼内容の説明と各項目の検討質疑。
- ・ZEHUF委員会議事内容について。
- ・住宅・建築物のエネルギー消費性能の実態等に関する研究会(第2回)について。
- ・認定長期優良住宅(新築)における軽微な変更の取り扱いについて ⇒各議事項目についての内容報告と質疑。

◎住宅ストック研究会 10月17日

- ・浴野座長より、リフォーム状況調査の実施結果について⇒リフォーム売上が伸びない要因について、外部・内部・その他の多方面に亘る観点から、各団体・企業の委員より報告と質疑が行われた。
- ・ミサワホーム(株)の買取再販事業についての事例紹介 ⇒大手住宅メーカーとして最多の取扱い件数を誇る同社の事業スキームにつき、五十嵐委員より事例紹介がなされ、質疑応答も行われた。
- ・(一社)リビングアメニティ協会の消費者意向調査の報告 ⇒同団体調査事業として実施した「消費者の今後の「住まい方」と関連した

リフォーム意向について」、吉原委員の報告と、質疑が行われた。

◎消費者制度検討委員会 11月13日

- ・匠総合法律事務所 秋野弁護士のご講話 ⇒「民法改正に対する工務店、住宅事業者の関心事項」というテーマで、民法改正が住宅業界へ与える影響を中心に解説いただいた。
- ・下濱委員より、パナHの取り組み事例の報告 ⇒パナホーム(株)の、これまでのCS活動の取り組みについて報告した。
- ・信楽委員より、アリアの住宅関連情報の紹介 ⇒第6回「住宅部品点検の日」シンポジウムの実施概要、および来場者アンケートの結果について紹介があった。
- ・中川委員より、木住協の取り組み事例の報告 ⇒今後、(一社)木住協が実施する「宅建業法改正に伴う既存住宅状況調査技術者講習」、「住宅業界リスク対策セミナー」の紹介があった。

◎環境行動分科会 10月27日

- ・住宅産業の自主的環境行動計画 第5版の改定について ⇒盛り込むべき事柄、内容について意見交換を行った。
- ・「室内空气中化学物質の指針値案について」現時点の状況について ⇒「住宅における室内空气中化学物質対策に係る関係業界連絡会」の設置および今後実施される新築直後の住宅におけるVOC濃度測定について内容を確認した。
- ・通知「環境省：石綿含有仕上塗材の除去等作業における石綿飛散防止対策について」について、住団連、住宅生産課の対応状況 ⇒住団連の対応状況および住宅生産課の今後の対応方針について事務局から報告を行った。

◎工事CS・安全委員会 11月14日

- ・ミドリ安全株式会社の安全関連製品について ⇒ミドリ安全の担当者から同社の安全靴ならびにフルハーネス安全帯について特徴等について説明いただき質疑応答を行った。
- ・厚生労働省労働基準局安全衛生部安全課 建設安全対策室 墜落・転落災害防止対策強化キャンペーンの実施について、他 ⇒縄田安全対策室長より同キャンペーンならびにフルハーネス安全帯の普及促進について説明いただき、質疑応答を行った。
- ・建設キャリアアップシステムの進捗状況について⇒第2回 建設キャリアアップシステム総会の資料を配付ならびに大和ハウス工業 胡氏(同システム 運用ルール検討分科会の住団連からの委員)よりシステムについて説明をいただき意見交換を行った。
- ・第1回 建設業の働き方改革に関する不動産・

住宅関係連絡会議について ⇒第1回 連絡会の資料内容を確認し、建設現場の週休2日制について意見交換を行った。

◎産業廃棄物分科会

11月6日

- ・環境省 通知：「石綿含有仕上塗材の除去等作業における石綿飛散防止対策について」への対応状況について ⇒同通知内容への対応について意見交換を行い、石綿仕上塗材が使用されている解体現場の気中濃度測定について、定性・定量分析、工期延長等に係わるコストについては各社が負担することとなった。⇒主査名にて現場の提供についての依頼書を発行することとなった。
- ・平成29年度 建設廃棄物ならびに石綿含有建材の適正処理講習会 広島、さいたま会場アンケート結果について ⇒アンケート結果ならびにコメント内容を確認し意見交換を行った。
- ・メジャーヴィーナス・ジャパン株式会社の視察について ⇒視察結果ならびに同社業務内容について村上委員より説明いただき意見交換を行った。
- ・「建設系廃棄物マニフェストのしくみ」改訂案について ⇒改訂案に意見を添えて返送するのではなく、六団体が会した検討の場を設けるべく要請をすることとなった。

◎建築規制合理化委員会

10月20日

- ・社会資本整備審議会建築基準制度部会への住団連意見「今後の建築基準制度のあり方」について ⇒論点①～⑥についての意見を説明し意見を集約、承認。
- ・今後の住団連建築規制合理化要望のスケジュールについて ⇒平成29年度および平成30年度の要望提出スケジュールについて説明。
- ・国土交通大臣あて規制合理化要望について ⇒国土交通大臣あての規制合理化要望案について説明、承認。 ⇒11月14日住団連和田会長より石井国土交通大臣あてに I 豊かな住生活・住空間の実現 II 既存住宅の積極的活用 III 住宅産業の生産性向上の3つの要望書を提出。
- ・公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター、住宅リフォーム・紛争処理研究所長伊藤弘様のご講演と意見交換 ⇒「JISと建築法令の係わり」についてご講演をいただき、建築法令とJISの係わりと、これからの規制合理化要望の方向性等について意見交換。

◎建築規制合理化委員会 WG

10月26日

- ・平成29年度規制合理化要望について ⇒18項目の要望について最終案の審議。
- ・社会資本整備審議会建築基準制度部会への住団連意見「今後の建築基準制度のあり方」につい

て ⇒社会資本整備審議会建築基準制度部会への提出の報告。

- ・F12(防火設備(窓))基整促について ⇒告示化検討部会の報告。
- ・あと施工アンカー関係について ⇒今後の方向性について報告。

◎基礎・地盤技術検討 WG

11月2日

- ・建築研究開発コンソーシアムのシンポジウムへの参加 ⇒同シンポジウムにて話題の提供。
- ・小規模建築物基礎設計指針について ⇒改訂作業についての進捗状況の報告。
- ・各委員より報告事項 ⇒「基礎工」の原稿提供についての検討。

◎建設業法勉強会

10月31日

- ・技術者不足の解決に向けて ⇒監理技術者の業務実態について、各社の状況を報告し意見交換。 ⇒引き続き情報を収集する。
- ・監理技術者の専任配置の緩和の対象と方法について ⇒金額以外の要件の設定について議論。

◎国際交流委員会

11月9日～11日

2017 IHA 東京中間総会

- ・住宅市場の概況 ⇒各国住宅市場の概況発表。
- ・NIMBY ⇒NIMBY 問題に関する規制等。
- ・アジア・オセアニア会議 ⇒住宅取得支援策(ミャンマー)の報告、労働者不足(タイ・オーストラリア)の報告。
- ・BIMの普及 ⇒オーストラリアからグレンフェルノ・タワー火災と自国の火災の比較について報告。
- ・偽装建材・非適合製品問題 ⇒建研・武藤先生から「BIMとITを活用した施工品質向上の可能性」について講演。
- ・住宅エネルギー効率化 ⇒芝浦工大・秋元先生から「日本におけるZEHの取組み最新動向」について講演。
- ・途上国が抱える住宅問題 ⇒途上国が抱える住宅問題に関して、署名。
- ・住宅取得支援策 ⇒住宅取得シュミレーションについて、共有。
- ・公営住宅 ⇒ソーシャルハウジング分科会の活動報告。

11月14日

マレーシア不動産協会との意見交換会

- ・各団体(マレーシア不動産協会、住団連)の紹介⇒目的、活動等について。
- ・災害公営住宅、サービス付き高齢者住宅の事例紹介 ⇒特徴、政府・自治体等からの支援等について。
- ・マレーシア住宅市場の概況 ⇒経済指標、不動産取引の実態、住宅別供給数等について。