

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成30年2月号 Vol.291



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>

経営者の住宅景況感調査(平成30年1月度) 報告

(一社)住宅生産団体連合会(会長:和田 勇積水ハウス株式会社 代表取締役会長兼CEO)では、平成5年10月から住団連の法人会員に対して、低層住宅に関する『経営者の住宅景況感調査』を年4回実施しております。この調査は住宅の受注動向

をタイムリーかつ的確に把握し、その情報を広く社会に提供することを目的としております。

このほど、平成30年1月度の調査結果がまとまりましたので公表いたします。

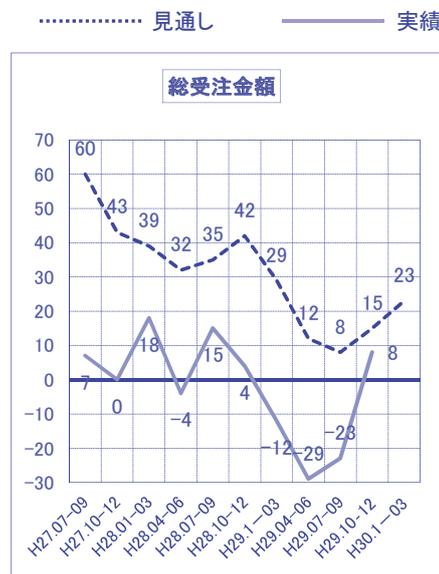
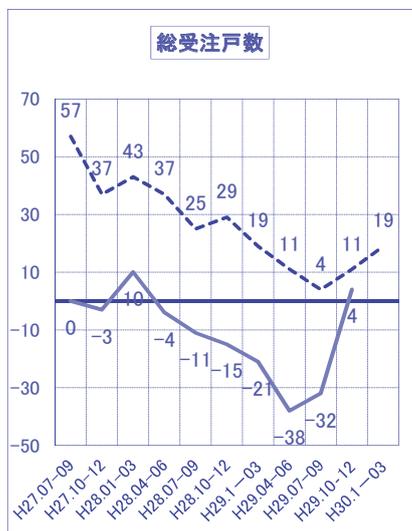
平成30年1月度経営者の住宅景況感調査集計結果

- 調査時期 平成30年1月
- 調査対象 住団連及び、住団連団体会員の法人会員 計17社の住宅の受注動向を把握されている経営者
- 各セグメント毎の受注戸数・受注金額の直近3ヶ月間の実績並びに、むこう3ヶ月間の見通しを、対前年同期比「10%程度以上良い、5%程度良い、変わらず、5%程度悪い、10%程度以上悪い」の5段階でたずねた。

		10月~12月(対前年同期比)					1月~3月(対前年同期比)				
		△10%程度以上悪い	△5%程度悪い	±0% 変わらず	5%程度良い	10%程度良い	△10%程度以上悪い	△5%程度悪い	±0% 変わらず	5%程度良い	10%程度良い
戸建注文住宅	受注戸数	2	3	⑦	1	3	0	1	⑧	5	2
	受注金額	0	3	⑦	1	3	0	0	⑦	5	2
戸建分譲住宅	受注戸数	④	0	④	0	1	0	2	⑤	1	1
	受注金額	④	0	2	0	2	0	2	④	1	1
賃貸住宅	受注戸数	④	3	3	1	1	1	2	⑥	3	0
	受注金額	④	1	3	1	2	1	2	④	④	0
リフォーム	受注金額	1	2	⑥	2	4	1	1	4	⑦	2
上記全体	受注戸数	2	2	⑤	1	3	0	1	⑦	4	1
	受注金額	1	3	④	3	2	0	0	⑧	4	1

I. 景況判断指数

【総数】



—実績—

平成 29 年度第 3 四半期（平成 29 年 10～12 月）実績の景況判断指数は、対前年同期で、前 10 月度予測（総受注戸数+ 11 ポイント、総受注金額+ 15 ポイント）に対し、総受注戸数は+ 4 ポイント、総受注金額は+ 8 ポイントとなり、戸数においては、6 四半期続いたマイナスポイントがプラスに、金額においても、3 四半期連続のマイナスがプラスに転じた。（前 7～9 月度実績 総受注戸数△ 32、総受注金額△ 23）

消費増税延期発表（H28.6.1）以降、低下し続けた総受注戸数が、消費増税まで一旦は底を打った

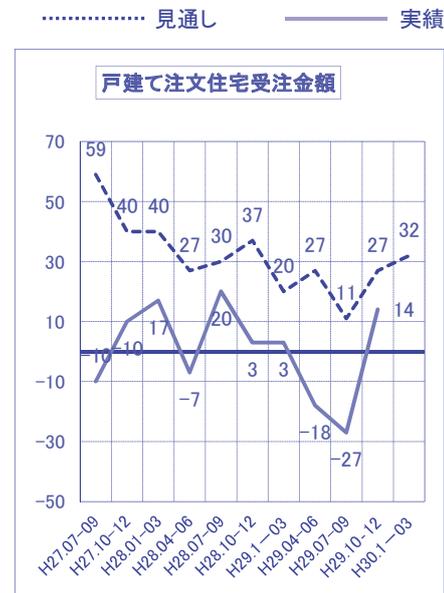
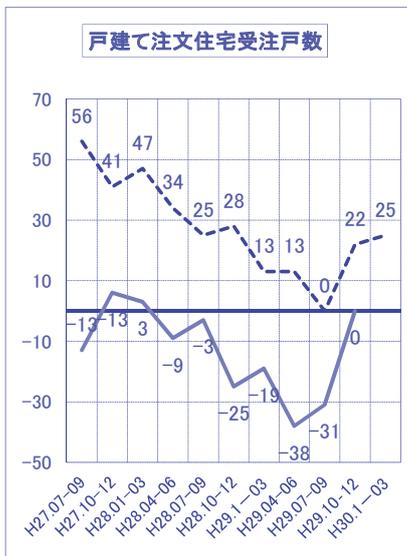
感がある。

—見通し—

平成 29 年度第 4 四半期（平成 30 年 1～3 月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数は+ 19 ポイント、総受注金額+ 23 ポイントとなり、前回調査時の予測ポイント（+ 11、+ 15）を上回っている。

コメントでは、「駆け込み受注の始まり」予測する意見と「商談の長期化、様子見傾向の継続」などが混在するが、回答 13 社中、（5%～10%以上悪くなる）との回答は、戸数で 1 社、金額は 0 社となっている。

【戸建注文住宅】



—実績—

平成 29 年度第 3 四半期（平成 29 年 10～12 月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前 10 月度予測（受注戸数+ 22 ポイント、受注金額+ 27 ポイント）に対し、受注戸数± 0 ポイント、受注金額+ 14 ポイントとなり、戸数においては、6 四半期連続のマイナスからゼロとなり、金額においても 2 四半期連続のマイナスからプラスに転じた。（前 7～9 月度実績 受注戸数△ 31、受注金額△ 27）

総数同様にポイントとしては回復を見せたが、コメントからは「なんとか前年並みを維持」など、厳

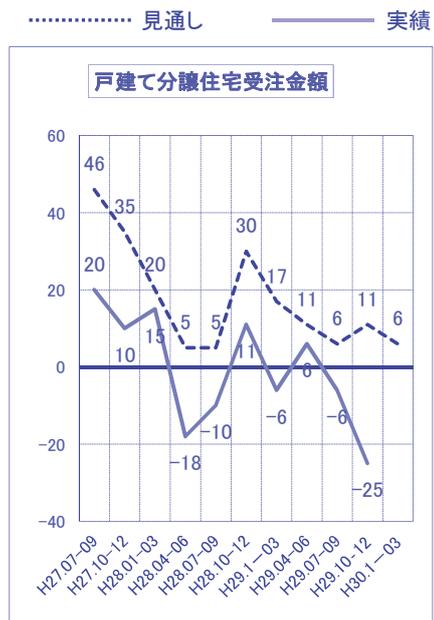
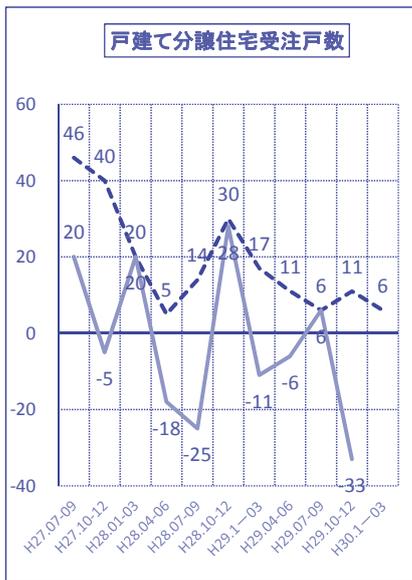
しい受注状況の継続が伺えるなど、市況が好転したとは言えない。

—見通し—

平成 29 年度第 4 四半期（平成 30 年 1～3 月）見通しの景況判断指数は、受注戸数+ 25 ポイント、受注金額+ 32 ポイントとなり、前回の調査時のポイント（+ 22、+ 27）を上回る予測となっている。

展示場来場組数も増加傾向にあり、消費増税前の駆け込みの始まりを予測するコメントも出始めた。

【戸建分譲住宅】



—実績—

平成 29 年度第 3 四半期（平成 29 年 10 ～ 12 月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前 10 月度予測（受注戸数+ 11 ポイント、受注金額+ 11 ポイント）に対し、受注戸数△ 33 ポイント、受注金額は△ 25 ポイントと大きく下回った。

各社の球数の保有状況により回答にバラつきの出るセグメント。国交省「住宅着工統計調査報告」による一戸建分譲住宅の着工数は増加傾向にあり、今回のポイントは、主に大手の新規販売物件が少な

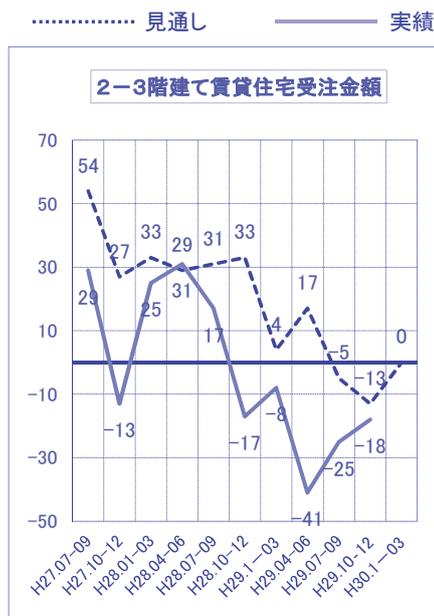
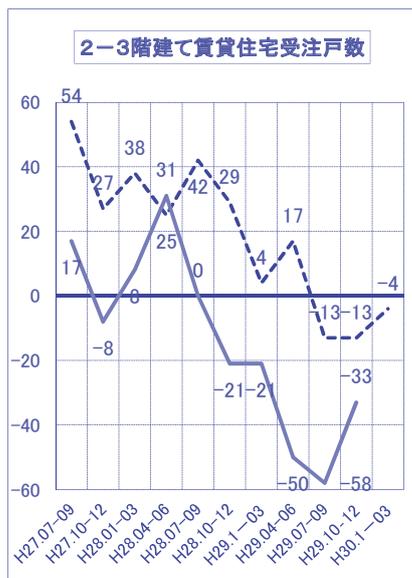
かった事と、比較対象の平成 28 年度第 3 四半期が好調だった事が原因であり市況が悪化したとは見ていない。

—見通し—

平成 29 年度第 4 四半期（平成 30 年 1 月～ 3 月）見通しの景況判断指数は、受注戸数+ 6 ポイント、受注金額+ 6 ポイントとなっている。

コメントでは、「計画通りの受注見込み」との意見が数社あった。

【低層賃貸住宅】



—実績—

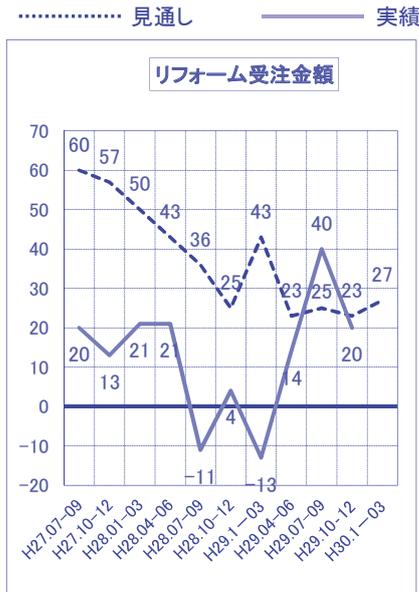
平成 29 年度第 3 四半期（平成 29 年 10 ～ 12 月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前 10 月

度予測（受注戸数△ 13 ポイント、受注金額△ 13 ポイント）に対し、受注戸数△ 33 ポイント、受注金額△ 18 ポイントとどちらも 5 四半期連続で対前年

同期比マイナスとなった。(前7～9月度実績受注戸数△58ポイント、受注金額は△25)。

コメントでは、「付加価値型賃貸を中心にプラスとなった。」や「東京地区の好調が続いている。」などがあった反面、「一部エリアにおける入居率への懸念や金融機関の融資姿勢の変化等もあり、前年を下回った。」など。

【リフォーム】



ー見通しー

平成29年度第4四半期(平成30年1～3月)見通しの景況判断指数は、**受注戸数△4ポイント、受注金額±0ポイント**としており、依然水面下にある。

コメントでは、相続税対策ブームは過ぎ去るものの、資産活用、建替え需要など底堅いニーズは依然あると見ている。

ー実績ー

平成29年度第3四半期(平成29年10～12月)実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前10月度予測(受注金額+23ポイント)に対し、**受注金額+20ポイント**となり、ポイント数は減少したものの**プラス成長を継続した**。(前7～9月度実績 受注金額+40)

ポイントはプラスであったが、「住宅ストック循環支援事業」のエコリフォーム補助金の終了が受注減になったとのコメントもあった。

ー見通しー

平成29年度第4四半期(平成30年1月～3月)見通しの景況判断指数は、**受注金額+27ポイント**となっている。

Ⅱ. 新設住宅着工戸数の予測

◇平成29年度の新設住宅着工戸数の予測については、回答した15社の予測平均値が、総戸数94.8万戸(前10月度94.0万戸)という予測である。利用関係別では、

- 持家 28.3万戸(前10月度28.4万戸)
- 分譲住宅 24.9万戸(同24.5万戸)
- 賃貸住宅 40.9万戸(同40.5万戸)
- 給与住宅 0.5万戸(同0.5万戸)

前回(H29.10報告)との比較では、持家は0.1万戸の微減予測、分譲住宅は0.4万戸の増加予測となっている。賃貸住宅については、平成29年4月度報告以降、連続して上方修正予測である。

◇平成30年度の新設住宅着工戸数の予測については、回答した15社の予測平均値が、総戸数94.7万戸という予測である。

- 利用関係別では、
- 持家 28.8万戸
 - 分譲住宅 25.1万戸
 - 賃貸住宅 40.2万戸
 - 給与住宅 0.5万戸

Ⅲ. 住宅メーカーの経営指数について

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。

	上がる	変わらず	下がる
所得の伸び	7 (0)	9 (16)	0 (0)
家賃の動向	1 (0)	16 (17)	0 (0)
金利の動向	1 (1)	16 (16)	0 (0)
資材価格	12 (6)	5 (11)	0 (0)
建築の手間賃	14 (8)	3 (9)	0 (0)

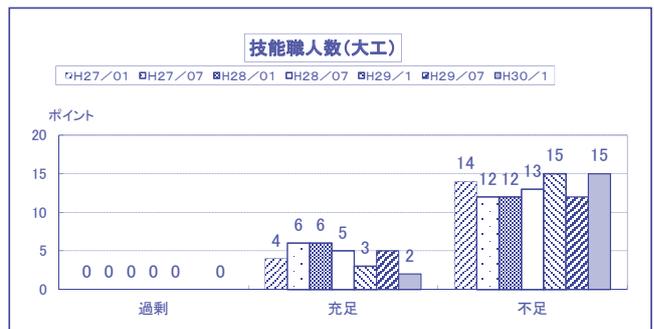
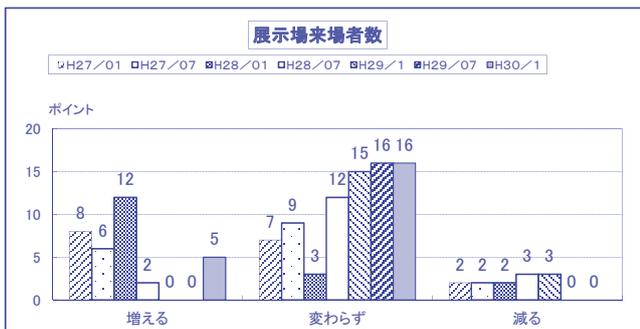
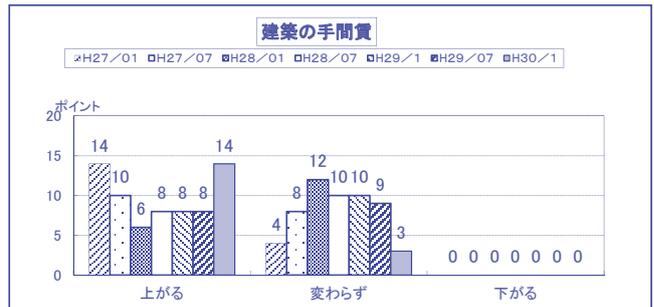
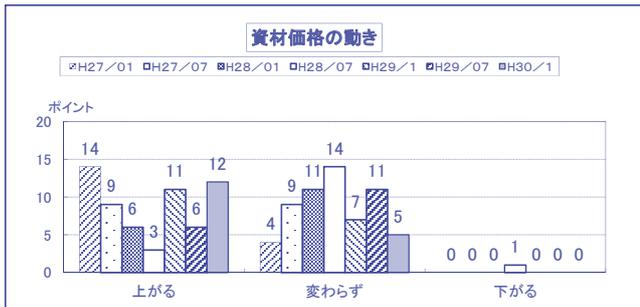
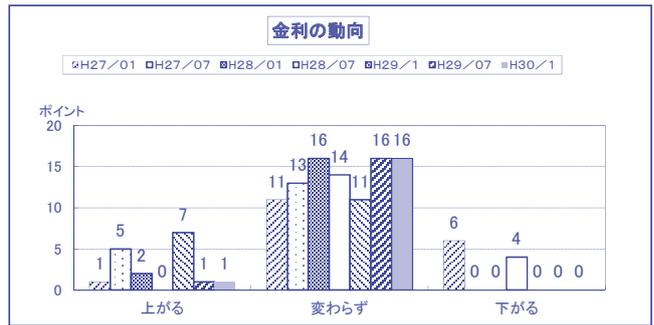
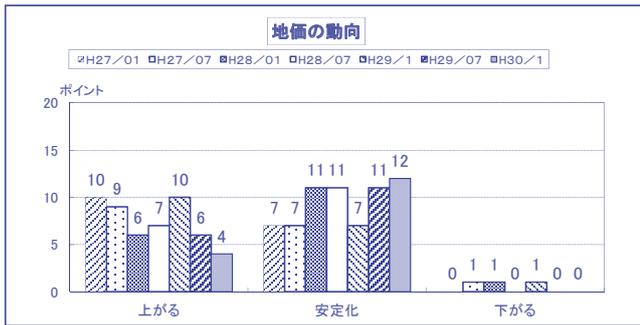
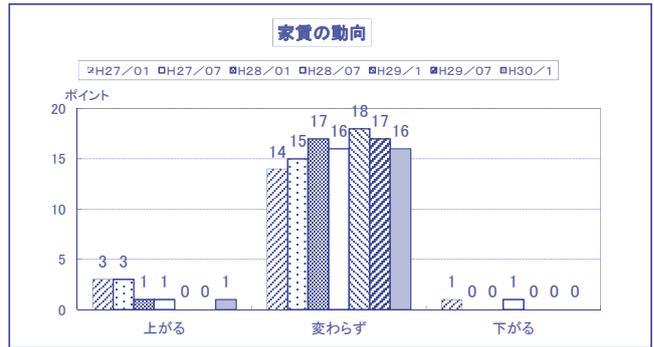
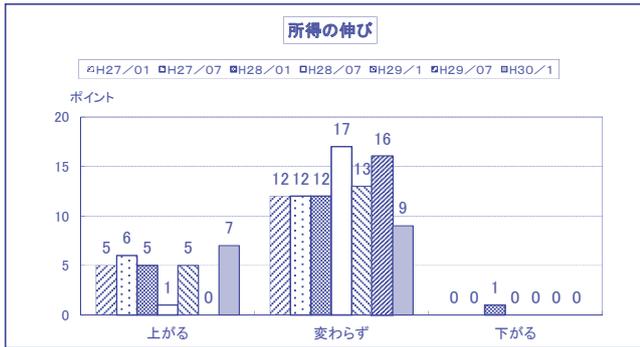
	上がる	安定化	下がる
地価の動向	4 (6)	12 (11)	0 (0)

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	5 (0)	11 (16)	0 (0)

	過剰	充足	不足
技能職人(大工)	0 (0)	2 (5)	15 (12)

()内は、平成29年7月度調査数値。

住宅メーカーの経営指標の推移



◇医療法人社団 悠翔会 佐々木理事長による講演会を開催

住宅政策委員会 成熟社会居住研究会では、12月1日に医療法人社団悠翔会の佐々木淳理事長・診療部長をお招きして「在宅医療及びフレイル予防の最前線」をテーマに講演会を開催しました。フレイルとは健常な状態と要介護状態（日常生活でサポートが必要な状態）の中間の状態として、日本老年医学会が2014年に提唱したものです。

医療法人悠翔会は、主に東京を中心とした最大

の在宅医療組織で、10箇所の医療拠点に76名の医師と102名の協力医療スタッフが在籍し、年間約3千5百人の患者を受け持ち、5百人を超える在宅看取りをしています。

高齢化が劇的に進む日本において、このままでは明らかに病床数が足りなくなる近い将来に向けて、医学モデルと生活モデルを根本的に見つめなおし、病気や障害があっても最後まで健康な生活、健康な人生を送ることができる事を目的とし、1.高齢者に最適化した医療、2.予防医学、3.看取り援助、を基

軸とし、システム化による効率を図った訪問看護をしています。

佐々木先生の実践する在宅医療最前線のお話の後、地域包括ケアシステムの全体像における「今後の住まいのあり方」や「コミュニティの力」、「高齢者施設の役割」等について研究会メンバーとの意見交換が行われました。



< 委員会活動 (12/16 ~ 1/15) >

【運営委員会】

◎第 261 回運営委員会 (1月9日) (国交省からの説明)

1. 平成 30 年度住宅局関係予算案等について
(審議事項)
 1. 平成 29 年第 3 回理事会 (みなし理事会) 付議案件に関する件
(住団連の規程改正等について)
(報告事項)

1. 「第 30 回住生活月間中央イベント広報企画ワーキング」立上げについて
2. 「平成 29 年度建築規制合理化要望」提出について
3. 建設キャリアアップシステムの状況について
4. 平成 30 年度住宅関係予算・税制改正要望活動の報告について

◎住宅性能向上委員会 WG1 (12月21日)

- ・第 2 回集合住宅における ZEH ロードマップ検討委員会報告。
- ・集合住宅 ZEH の普及に向けた方策・ロードマップ (案) 論点への意見について。⇒委員会出席メンバーの提出意見内容の確認。
- ・節湯 C 1 の評価の切替え時期と方法に関する意見内容の検討整理。⇒各委員の提出意見内容の検討整理。

(1月11日)

- ・建築物省エネ基準検討委員会住宅生産者等 WG について。
 - ①節湯 C 1 の評価の切替え時期と方法に関する意見と提案。
 - ②基礎断熱評価法 TG 新設と意見要望の継続

フォローについて。⇒TG 参加委員として西澤氏を選任し推薦。

- ・第 2 回集合住宅における ZEH ロードマップ検討委員会課題フォロー。

◎住宅性能向上委員会 WG2 (12月22日)

- ・15 会場の講習会開催結果とまとめ確認
- ・各講習会での質問事項についての回答作成と確認 ⇒回答内容の整理と生産課での内容フォローを依頼。
- ・運営全般の実施結果報告のまとめと費用確認 ⇒執行団体事務局への報告確認。
- ・次年度開催計画立案についての検討 ⇒運営課題の抽出。

◎建築規制合理化委員会 WG (12月22日)

- ・行政動向について、社整審建築分科会建築基準制度部会第三次報告案の概要について建築指導課よりご説明。⇒12/20 開催の第 15 回建築基準制度部会資料よりご説明。3つの柱 (I 既存建築ストックの有効活用 II 木造建築を巡る多様なニーズへの対応 III 建築物・市街地の安全性及び良好な市街地環境の確保) と引き続き検討すべき課題を整理。
- ・耐火に関する情報の提供について。⇒平成 30 年度の要望として整理したい内容。
- ・F10 基整促第 5 回 WG について。⇒委員より資料に関する報告。
- ・防火設備 (窓) に関する告示化検討委員会について。⇒委員より資料に関する報告。
- ・日本建築ドローン協会について。⇒人材育成検討 WG への参加の報告。

◎基礎・地盤技術検討 WG (12月21日)

- ・建築研究コンソについて。⇒ロードマップ作成委員会の進捗状況について報告。今後 WG で意見集約。
- ・総合土木研究所「基礎工」の原稿について ⇒WG で担当する執筆担当について協議。
- ・(仮称) 2017 年度版 建築物のためのセメント系固化材を用いた改良地盤の設計・施工指針 (案) への意見具申。⇒要望事項について報告。
- ・小規模建築物基礎設計指針の改訂作業について。⇒進捗について報告。WG にて収集した意見を小委員会で説明。

◎建設業法勉強会

- ・標準化工法と一般工法の違いについて。⇒躯体以降の仕上げ、内装工事についての差異について協議。標準詳細図や施工マニュアルの有無、施工者の習熟度について。
- ・工業化住宅の研究所、工場を視察 ⇒工場化率や工場での生産について意見交換。