

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成30年3月号 Vol.292



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>

## ◇「海外視察研修会」開催される

### — タイ、マレーシア、シンガポール —

1月29日（月）～2月3日（土）にわたり、当連合会主催による「海外視察研修会」が実施され、（一社）プレハブ建築協会の合田専務理事を団長に総勢29名が参加いたしました。

#### 【タイ：積水化学工業(株)／ユニット住宅生産工場】

バンコク中心部から北へ約100kmに位置する積水化学工業(株)の生産工場、グレードと意匠を変えたモデルハウス棟を視察。戸建志向が強いタイにおいて住宅の品質、性能、工期、アフターサービス等の課題を解決するため、同社では日本で磨き上げてきた高品質（高い工業生産化率）、高性能（高断熱、高气密、換気システム）、短工期（2～3か月）等の強みを活かし、販売からアフターサービスまでを一貫対応するソリューションを提供しております。

#### 【マレーシア：パナホーム(株)／戸建住宅プロジェクト】

クアラルンプール中心部から西へ約50kmの郊外に位置するパナホーム(株)の戸建住宅の実例や施工現場を視察。ここでは地震や台風が少ないマレーシアの気候・風土に適合したWPC構法という工業化構法を採用。更に輸送コストの低減を図るため現場横にプレキャスト製造ヤードを設置する等、現地在来工法との差別化を図り、省施工、省人化、工期短縮等と同時に安定的な品質を確保するための工夫がなされておりました。

#### 【シンガポール：積水ハウス(株)／複合住宅プロジェクト】

シンガポールにおいては、中心部から車で約30分の所に位置する積水ハウス(株)の分譲マンションと複合住宅の2カ所を視察。それまでのシンガポールに無い『和』の要素をランドスケープに取り入れた住空間、富裕層の求めるプール・テニスコートを備えたフルコンドミニアムとして商品をつくっ

たこと、また複合住宅では徹底した認知活動を行ったことが、販売に大きく貢献しておりました。

参加者からは、「視察内容が多岐に渡り、大変充実していた。」「現地での苦労や取り組みを直接見聞できたことは大変有意義だった。」等の感想がありました。

会員団体、会員企業を始め、視察先でご協力いただいた各企業の皆様に心より感謝を申し上げます。



積水化学工業／ユニット住宅生産工場



パナホーム／戸建住宅プロジェクト



積水ハウス／複合住宅プロジェクト

## ◇「マレーシア不動産協会との意見交換会」行われる

2月1日（木）クアラルンプールにて、マレーシア最大の住宅生産団体であるマレーシア不動産協会（REHDA Malaysia）との意見交換会が行われ、マレーシア不動産協会から14名、住団連から14名の総勢28名の会合となりました。（他マレーシア側のオブザーバー10名）

意見交換会では、両国の住宅市場や国内の概況について発表がなされた後、住団連からマレーシアとタイにおける住宅事業の事例紹介が行われ、最後に質疑応答が行われました。

今回の意見交換会は、昨年11月、マレーシア不動産協会の一団が来日された際の意見交換に続き2度目となりましたが、今後も良好な関係を継続し両国の住環境と住生活の発展に寄与していきたいと考えております。



（左から）合田団長、能勢委員長、  
イスカンダル会長（マレーシア不動産協会）

## ◇『住宅リノベーション・シンポジウム』開催される

2月9日、住宅金融支援機構、住宅リフォーム推進協議会との共催にて、『住宅リノベーションシンポジウム』を開催致しました。第1部では、東京大学：松村 秀一教授より、戦後から現在における世帯像と住宅のあり方、既存住宅リノベーションに関する新たな流れ等をご講演頂きました。第2部のパネルディスカッションでは、(株)みかんぐみ：竹内 昌義代表、(株)リビタ：吉實 健太郎部長、(株)MUJI HOUSE：豊田 輝人課長より、各々が手掛けたリノベーションの実例等をご紹介頂き、健康や環境対策としての断熱改修等、今後の既存住宅の流通や質の向上に向けた取組のあり方を探りました。（会場：すまい・るホール、視聴者：約200人）



## ◇ウィズガスCLUB主催『第11回全国親子クッキングコンテスト』開催される 「過去最多の募集数 58,234 組の中からグランプリ決定」

2018年1月28日（日）第11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58,234組の中から地区予選を勝ち上がった11組22名がその腕前を競いあいました。実技審査では、“わが家のおいしいごはん”をテーマに熱戦を繰り広げ、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工夫を凝らせた応援を繰り広げ、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、本戦までの準備期間も含め、家族の絆を育む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、内山運営委員長が住団連賞（準グランプリ）のプレゼンターとして参加いたしました。



## ◇住宅業況調査 (平成 29 年度 第4回) 報告

一般社団法人 住宅生産団体連合会（会長 和田勇 積水ハウス株式会社 取締役相談役）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 29 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。（※ 調査時期は平成 30 年 1 月です。）

### 「戸建注文住宅」

#### 対前四半期比 総受注棟数・金額の指数動向

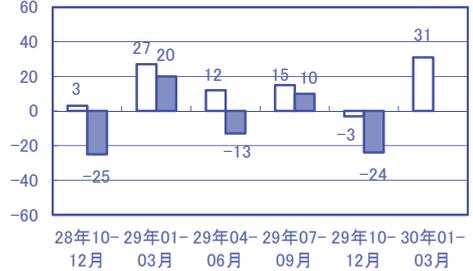
平成 29 年 10～12 月の受注実績指数は、平成 29 年 7～9 月（以下、前四半期）比で、前四半期見通し（総受注戸数△3 ポイント、総受注金額△3 ポイント）に対し、全国平均では

**総受注棟数△24 ポイント、総受注金額△1 ポイント**となり、棟数、金額共に前四半期のプラスから再度マイナスに転じた（前四半期の実績は、総受注棟数+10、総受注金額+4）。棟数の△24 は一年ぶりの大きなマイナスであったが、金額に関しては、ここ一年大きな変動は無い。

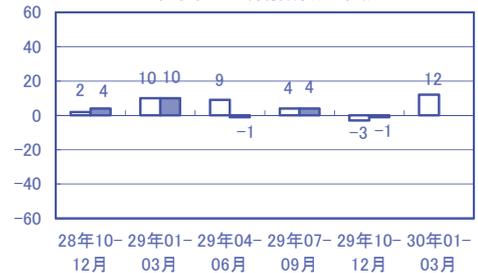
エリア別の受注棟数は、九州が△40、中部が△36 と大きく受注棟数を下げ、中国・四国も△29、関東が△22、東北が△17 となった。近畿もマイナスではあるが、ここ一年の変動幅は小さい。北海道のみ 2 四半期連続の受注増となった。

エリア別の受注金額は、北海道、東北、関東、中部までがマイナス、対して近畿、中国・四国、九州はプラスという西高東低の結果となった。

戸建注文住宅受注棟数指数(全国) ■実績 □見通し



総受注金額指数(全国)



### 「低層賃貸住宅」

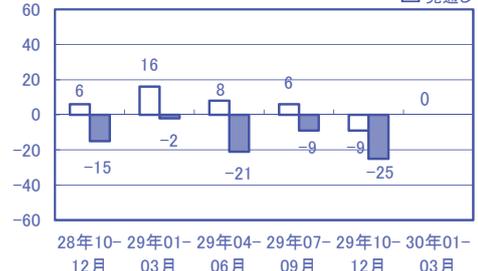
#### 対前四半期比 総受注戸数・金額の指数動向

平成 29 年 10～12 月の受注実績指数は、平成 29 年 7～9 月（以下、前四半期）比で、前四半期見通し（総受注戸数△9 ポイント、総受注金額△7 ポイント）に対し、全国平均では

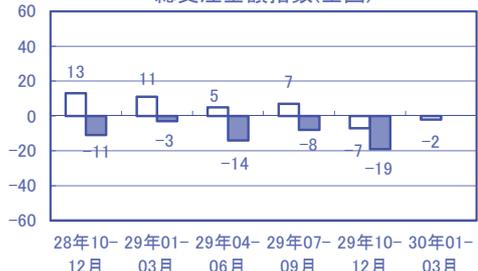
**総受注戸数は△25 ポイント、総受注金額は△19 ポイント**と、どちらも 5 四半期連続でマイナスとなった（前四半期の実績は、総受注戸数△9、総受注金額△8）。

エリア別の受注戸数は、関東の落ち込みが最も大きく△40、中国・四国が△33、九州が△20、中部が△19 と続き、全てのエリアでマイナスとなった。

低層賃貸住宅受注戸数指数(全国) ■実績 □見通し



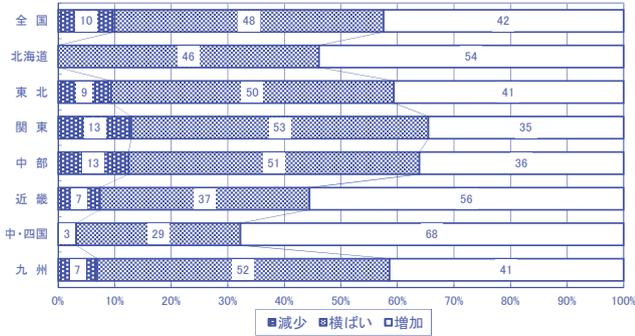
総受注金額指数(全国)



### 3. 見学会、イベント等への来場者数

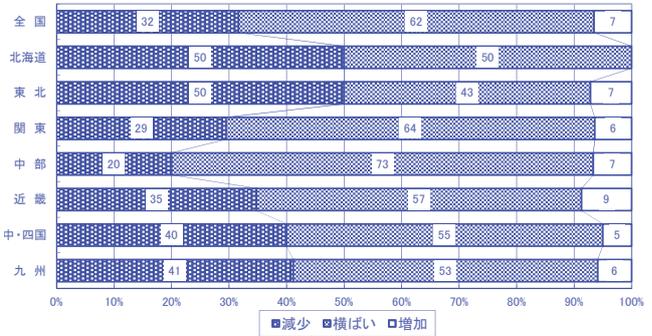
戸建注文の平成 29 年 10～12 月の実績は前四半期と比べて、全国平均では『増加』の割合が 32% → 42% に上がり、『減少』は 16% → 10% に下がり、来場者数は増加した。

戸建注文住宅の見学会、イベント等の来場者数割合



低層賃貸の実績は、全国平均では『増加』の割合が 7% → 7%、『減少』は 33% → 32% となった。前回調査同様、約 1/3 が『減少』と回答し、戸建注文住宅と比較し、その状況に大きな差が出ている。

低層賃貸住宅の見学会、イベント等の来場者数割合



### 4. 引き合い件数

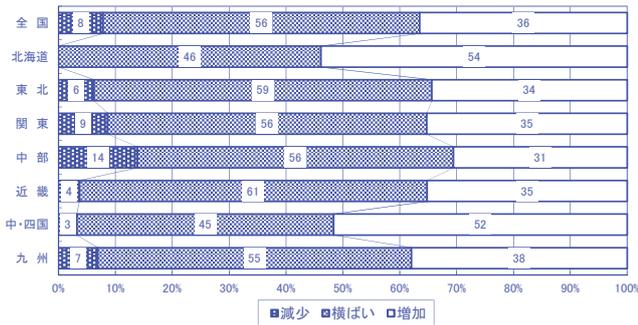
戸建注文の実績は、全国平均では『増加』の割合が 25% → 36% に上がり、『減少』は 11% → 8% に下がり、引き合い件数も増加した。

エリア別では、東北の『増加』が 44% → 33% に下がったが、他の全てのエリアでは『増加』の回答

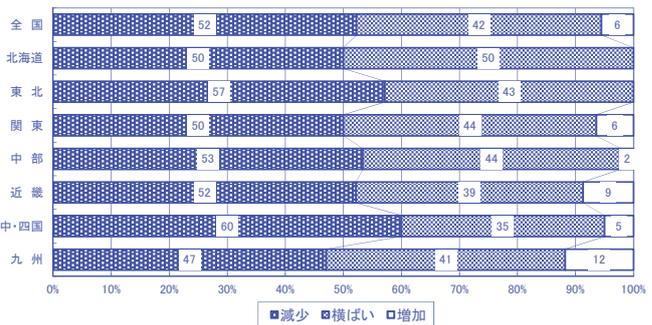
数が 9%～26% 増加した。

低層賃貸の実績は、全国平均では『増加』の割合が 4% → 2% に下がり、『減少』は 46% → 52% に上がり、引き合い件数は減少傾向となった。

戸建注文住宅の全体の引き合い件数割合



低層賃貸住宅の全体の引き合い件数割合

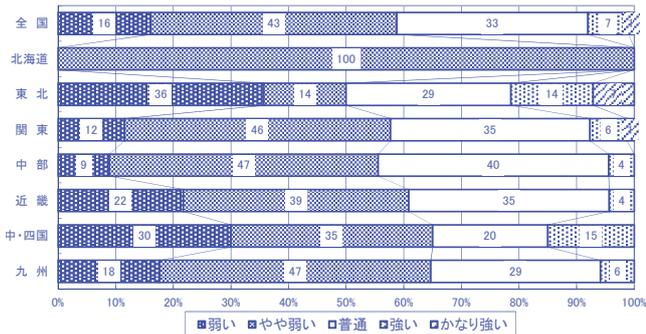


### 5. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲

平成 29 年 10～12 月における、住宅供給側から見た顧客の賃貸住宅建築意欲度である。

全国平均では、『かなり強い・強い』の割合が 7% → 8%、『弱い・やや弱い』が 58% → 59% となり大きな変動はなかったが、『弱い・やや弱い』の割合は、平成 28 年 7 月調査時の 16% 以降、17% → 27% → 33% → 35% → 58% → 今回の 59% と増加し続けている。

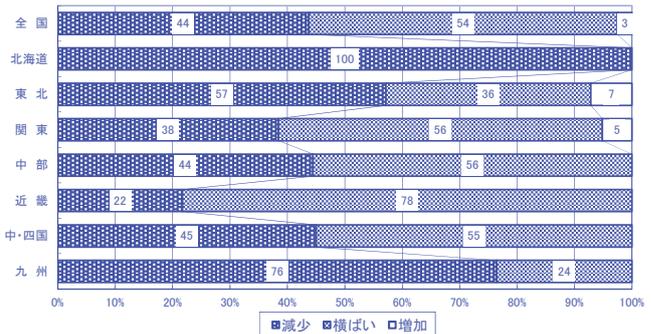
賃貸住宅経営者の供給意欲について



### 6. 金融機関の融資姿勢 (低層賃貸住宅)

平成 29 年 10～12 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 51% → 44% に下がった。数値的には、平成 28 年 10 月調査時以降増加し続けた『減少』の割合は下げ止まったが、『横ばい』が 54%、『増加』は 3% と、依然融資の積極性は低い。

金融機関の融資姿勢(積極性)割合



## <委員会活動(1/16～2/15)>

### 【運営委員会】

#### ◎第265回運営委員会 (2月13日) (審議事項)

1. 平成30年度特別会費(分担案)に関する件。  
(報告事項)

1. 各専門委員会活動状況報告について。(H29.4月～12月)
2. ウィズガスCLUB全国親子クッキングコンテスト開催報告について。
3. 海外視察研修会の開催報告について。
4. 平成29年分の低層住宅労働災害発生状況調査の実施について。

### 【政策委員会】

#### ◎住生活産業ビジョンWG (2月9日)

・「住生活産業ビジョン」のまとめに向けて⇒これまでの活動成果やメンバーからの意見を事務局側で集約した「住生活産業ビジョン(骨子)」に基づき、まとめ方等についてメンバー間で議論を行った。

#### ◎住宅政策勉強会 (1月19日)

・講師：東洋大学経済学部 隅田和人教授  
・テーマ：「住宅価格変動の計量経済分析：住宅ローン減税の住宅価格への影響」  
⇒住宅ローン減税は住宅需要を増加させ、価格を上昇させているのか。品質調整価格指数等の分析データを用い、中古マンション価格への影響を推定した。景気悪化を受け大幅に控除額を上昇させた平成11年の制度改正は、中古マンションの需要・価格を低下させる効果があり、新築や戸建てに向かった可能性がある。一方平成16年、21年の計画的な制度変更は、中古マンションの需要・価格を上昇させる効果を示唆しており、結果として持ち家需要を減少させた可能性がある。

#### ◎IoT検討PT (1月19日)

・前回議事録確認[確認・検討・ディスカッション]  
・エネルギー使用合理化国際標準化推進事業報告「項目提案に関する投票の結果」  
・改正FIT法への対応状況について。  
・平成30年度のPT活動について[情報確認・検討]  
・第3回普及促進タスクフォース(スマートハウス・ビル標準・事業促進検討会)  
・第1、2回スマートホームデータカタログWGについて。  
・第27・28回HEMS専門委員会報告。  
[その他情報共有・報告]  
・平成30年度関連予算について。  
・九州における太陽光関係のお知らせ事項について。  
・エネファーム販売促進キャンペーンについて。  
⇒各議事項目について各委員での報告検討を実施。

#### ◎広報戦略検討PT (2月6日)

・情報発信の対象、H.Pのメンテナンス状況、ド

メイン別アクセス状況、改修規模毎の概算費用等に関して事務局より報告。

- ・H.Pの改修に関して⇒各委員より提案。
- ・住宅関連報道に関して⇒各委員より関連記事の報告。

### 【専門委員会】

#### ◎住宅性能向上委員会WG (2月1日)

1. 住宅政策の動向について。
  - ・平成30年度住宅局関係予算及び税制改正。
  - ・社会資本整備審議会建築分科会建築基準制度部会答申概要案他3項目の概要報告。  
⇒住宅生産課より各項目についての説明と質疑応答。
2. 地中熱利用システム(ZEH補助事業の要件)について⇒地熱利用促進協会より説明と質疑応答。
3. 平成29年度WG活動の推進状況報告。
  - ・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。
  - ・平成30年度住宅性能向上委員会活動計画案について。
  - ・SWG1及び2活動状況報告。
  - ・平成29年度第5回住宅性能向上委員会WG議事メモ(案)。  
⇒各活動項目について各委員により概要報告
4. その他委員会等連絡確認事項。
  - ・第6回COOL CHOICE推進チーム作業グループ(省エネ住宅)。
  - ・第11回全国親子クッキングコンテスト表彰式について。

#### ◎住宅性能向上委員会WG1 (1月30日)

- ・住宅生産者等WG意見要望事項案の検討⇒B5ドアの簡易的評価の適用範囲及び節湯C1切替え時期の意見提出案を検討。
- ・基礎断熱評価法TG概要報告⇒第1回基礎断熱評価法TG議事内容の報告確認。
- ・ZEHロードマップフォローアップ委員会(第4回)とりまとめ案内容について⇒とりまとめ内容に対する提出意見の集約。

#### ◎住宅性能向上委員会WG2 (1月17日)

- ・省エネ講習会実施結果アンケート状況報告。
- ・省エネ講習会実施結果を各講師担当委員より課題報告と検討。

#### ◎住宅ストック研究会 (1月23日)

- ・奥村副座長より、各団体の「人材育成セミナー」について⇒住団連の会員団体が行っている、リフォームに係る「人材育成セミナー」について、対象、目的と概要、開催頻度・時期、参加条件・費用、外部参加の可否等報告いただき、如何に会員各社への周知を図るか検討した。
- ・南部委員より、積水ハウス(株)グループの買取再販の取組について⇒積水ハウス(株)グループの買取再販事例として、買取後リノベ

ションを実施し、リフォームの展示場として活用する具体的手法が紹介された。

- ・浴野座長より、「施工基準の普及」ほかについて⇒各団体における取組状況を報告いただき、更なる普及・促進を要請した。

(2月15日)

- ・奥村副座長より、リフォーム事業に関わる「人材育成セミナー」について⇒住団連の会員団体、その他のリフォーム関連団体および教育機関が行っている、人材育成のための各種セミナー等の概要をとりまとめた。内容について様々な角度から検討し、今後の周知方法を議論した。
- ・高見委員より、積水化学工業(株)グループの買取再販の取り組みについて⇒同社グループのセキスイハイム不動産が行っている、スムストック案件としてリフォーム部門と連携して販売するスキームが、紹介された。
- ・浴野座長より、「買取再販事例の概要」について⇒下期に行った、委員企業5社の買取再販に関する取り組み事例の特長を整理して、今後、他会員企業が事業展開する上での参考に資する。

## ◎消費者制度検討委員会 (2月6日)

- ・佐藤(真)委員より、取り組み事例の報告⇒「アフターサービス(AS)起因の情けない案件の撲滅」との報告がされた。
- ・小林委員長より、取り組み事例の報告⇒「東京都相続空家等の利活用円滑化モデル事業実施状況」について、ミサワホーム(株)の取り組み状況の報告がなされた。
- ・浴野委員より、取り組み事例の報告⇒スムストック協議会の、「安心R住宅」に対する対応状況が紹介された。
- ・匠総法律事務所 秋野弁護士のご講話⇒「最新の消費者保護の法的課題」として、①定型約款の規定新設と活用領域、②働き方改革への対応、③電子契約サービスの有効活用、③最高裁の統計調査から伺える賢明な紛争解決、について解説いただいた。

## ◎環境行動分科会 (1月30日)

- ・住宅産業の自主的環境行動計画 第5版の改訂について⇒改訂において盛り込むべき事項の確認を行った。
- ・環境行動分科会 平成30年度の活動計画について⇒活動計画について検討を行った。⇒自主的環境行動計画 第5版の改訂を行うこととなった。
- ・経団連 環境安全委員会・地球環境部会 合同会合について(2017年11月29日開催)⇒資料内容の確認を行ない意見交換を行った。

## ◎工事CS・安全委員会 (1月16日)

- ・建設キャリアアップシステムも係わる建設技能者(大工職)の能力評価のあり方について⇒国土交通省からの評価方法原案について検討し意見交換を行った。
- ・工事CS・安全委員会 平成30年度の活動計画

について⇒活動計画について検討を行った。⇒フルハーネス安全帯の導入検討、快適トイレの導入検討、建設キャリアアップシステムの構築における住宅業界の意見反映、建築現場の働き方改革について対応することとなった。

- ・平成29年分 低層住宅労働災害発生状況調査の実施について⇒調査概要の確認を行った。
- ・2月の安全重点取り組みについて⇒2月の安全重点取り組みの検討・決定を行った。
- ・建設技能者の能力評価のあり方に関する現代計画研究所からのヒアリング日程について⇒日程を決定した。

(2月15日)

- ・第3回 建設技能者の能力評価のあり方に関する検討会について⇒評価方法についての住団連の方針を検討、決定した。
- ・建設キャリアアップシステム運営協議会 第4回運営委員会について⇒同システムの開発状況等を確認した。
- ・工事CS・安全委員会 平成30年度の活動計画について⇒活動計画の最終確認を行った。
- ・3月の安全重点取り組みについて⇒3月の安全重点取り組みの検討・決定を行った。

## ◎産業廃棄物分科会 (1月26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⇒委員各社における含有塗材が使用されている解体現場の探索状況の確認を行い、意見交換を行った。⇒現在のところ該当物件は見つかっていない。
- ・産業廃棄物分科会 平成30年度の活動計画について⇒活動計画について検討を行った。⇒従来の活動内容を継続することとなった。
- ・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福岡会場、高松会場アンケート結果について⇒アンケート結果ならびに講習会へのコメント内容の確認・意見交換を行った。
- ・「建設系廃棄物マニフェストのしくみ」改訂案についての打合せ状況⇒打合せ状況について、主査より報告いただいた。
- ・産業廃棄物適正処理推進センター運営協議会(第68回)について⇒資料内容の確認を行った。

## ◎建築規制合理化委員会 WG (2月5日)

- ・平成30年度規制合理化要望案について⇒各要望案について、修正、統合、取下げ等について審議。
- ・平成30年度建築規制合理化委員会 WG 活動計画について⇒計画概要について承認。

## ◎住宅税制・小金融委員会 (1月25日)

- ・税制調査内容について⇒内容の確認と追加調査項目の審議及び決定
- ・調査会社の選定⇒調査会社比較を基に審議及び決定。
- ・その他⇒小委員会委員長より作業の人的応援の依頼。