

# 住団連

豊かな住生活をめざして—

平成30年5月号 Vol.294



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>

## ◇「2018 IHA 年次総会」開催される

4月11日から13日まで米国ワシントンDCにて「2018 IHA 年次総会」が開催された。IHA (International Housing Association: 国際住宅協会) は、本部をワシントンDCに構え NAHB (National Association of Home Builders: 全米住宅建築業者協会) が、事務局を務めている。会員団体は各国を代表する17団体で構成され、住宅産業に関する諸問題について「情報交換・議論・関係構築する場」を設けることを目的として活動している。

本年次総会には、13カ国(日本(住団連)を始め、アメリカ、カナダ、メキシコ、ブラジル、ペルー、ニカラグア、ノルウェー、イギリス、南アフリカ、オーストラリア、ミャンマー、と台湾)の代表が参加した。また、住団連から国際交流委員会委員長の住友林業株式会社能勢顧問、同鷺田社員、同砂岡マネージャー、大和ハウス工業株式会社松井部長と事務局の5名で参加した。



会議の概略内容は、以下の通り。

1. 各国より、住宅市場及び経済指標に基づいた「概況報告」があった。
2. 各国より、建築関連法に関する作成及び改正のプロセスについて報告があった。住団連からは、昨年の糸魚川の大規模火災の分析結果を踏まえた法改正の取り組み事例等を報告した。
3. 「住宅のエネルギー効率」については、ノルウェーから Green Building に関するテーマを重点的に活動したいとの提案があった。次回、中間総会(本年8月29日から31日にオーストラリアで



開催予定)において具体的な内容を検討することになった。

4. 「建築熟練工」については、IHAでは、今後も各国の状況を理解しサポートする内容のプレスリリースを4月16日付けで行うことを承認した。
5. 各国より、「住宅建築の傾向」について報告があった。
6. 次期IHAの議長には、オーストラリア Ms. Kristin Brookfield が全会一致で選出された。
7. 新規会員加入の会則の一部に不明瞭な点があったため、事務局から申請時及び承認後の承認プロセスについて改正提案があった。しかし、決議を得るまでには至らなかったため、次回の中間総会において再度検討することになった。
8. 今後の活動計画について、再確認を行った。また、次回中間総会の案内と2019年年次総会の概略案内があった。

住団連会員各社として海外展開が活発化している。昨今、IHA年次総会及び中間総会における住宅関連情報の収集や人脈の交流は、非常に有効であり重要なポイントです。引き続き会員の皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。



## ◇平成 30 年 4 月度 「経営者の住宅景況感調査」報告

- 調査時期 平成 30 年 4 月上旬
- 調査対象 住団連及び、住団連団体会員の会員企業 18 社の住宅の受注動向を把握している経営者
- 回答者 旭化成ホームズ、一条工務店、サンヨーホームズ、スウェーデンハウス、住友林業、積水化学工業、積水ハウス、大東建託、大和ハウス工業、寺井工務店、東栄住宅、東急ホームズ、トヨタホーム、日本ハウスホールディングス、パナソニックホームズ、ミサワホーム、三井ホーム、ヤマダ・エスバイエルホーム（敬称略、五十音順）

### 1. 景況感の単純集計

（○印は一番回答が多かった項目）

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

		4月～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% 程度良い
戸建注文住宅	受注戸数	0	1	7	⑨	0
	受注金額	0	1	7	⑧	0
戸建分譲住宅	受注戸数	0	2	⑤	3	0
	受注金額	0	2	⑥	2	0
賃貸住宅	受注戸数	0	2	⑤	4	1
	受注金額	0	2	⑤	⑤	0
リフォーム	受注金額	0	0	⑩	3	2
上記全体	受注戸数	0	0	⑧	5	1
	受注金額	0	1	⑦	5	0

### 2. 景況感判断指数

経営者による住宅景況判断指数の説明

景況判断指数とは、「良い」の割合から「悪い」の割合を差し引いた値を指数化したもので、次の数式により指数を算出する。

$$\text{数式: } \{(\text{「10\% 程度以上良い」の回答数} \times 2 + \text{「5\% 程度良い」の回答数}) - (\text{「10\% 程度以上悪い」の回答数} \times 2 + \text{「5\% 程度悪い」の回答数})\} \div 2 \div \text{全回答数} \times 100$$

\* 指数最大値：指数は最大「100」、最小「-100」で表示される。例えば、全回答が「10%程度以上良い又は悪い」の場合、指数は100又は-100となる。また、「5%程度良い又は悪い」の場合、50又は-50で表示される。

(注)：「10%程度以上良い」又は「悪い」を2倍しているのは、「5%程度良い」又は「悪い」との差を明確に表現するため。

#### 【総数】

##### —実績—

平成 29 年度第 4 四半期（平成 30 年 1～3 月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前 1 月度予測（総受注戸数+19 ポイント、総受注金額+23 ポイント）に対し、総受注戸数は ± 0 ポイント、総受注金額は + 27 ポイントとなり、金額に関しては、2 四半期連続でプラスとなった。（平成 29 年度第 2 四半期まで、戸数は 6 四半期連続、金額は 3 四半期連続のマイナスであった。）

戸数においては、10% 良い～10% 悪いまでの回答やコメントが混在した。金額は、単価の上昇により持ち直したとのコメントが 6 社ありプラスとなった。

##### —見通し—

平成 30 年度第 1 四半期（平成 30 年 4～6 月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数は + 25 ポイント、総受注金額 + 15 ポイントとなっている。

低調であった昨年との比較でプラスとなっているが、「± 0% 変わらず」の回答が最多（戸数で 8 社、金額で 7 社）を占めている。



## 【戸建分譲住宅】

### －実績－

平成 29 年度第 4 四半期（平成 30 年 1～3 月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前 1 月度予測（受注戸数+ 6 ポイント、受注金額+ 6 ポイント）に対し、**受注戸数+ 10 ポイント、受注金額は+ 10 ポイント**となった。

各社の販売在庫の保有状況が影響するため、今回の回答もばらつきがあった。

### －見通し－

平成 30 年度第 1 四半期（平成 30 年 4 月～6 月）見通しの景況判断指数は、**受注戸数+ 5 ポイント、受注金額 ± 0 ポイント**となっている。

他のセグメントと比較し、戸建分譲住宅の見通し指数は、ここ 1 年半程下降しており、安定供給のための仕入れに苦慮している点が見える。

## 【戸建注文住宅】

### －実績－

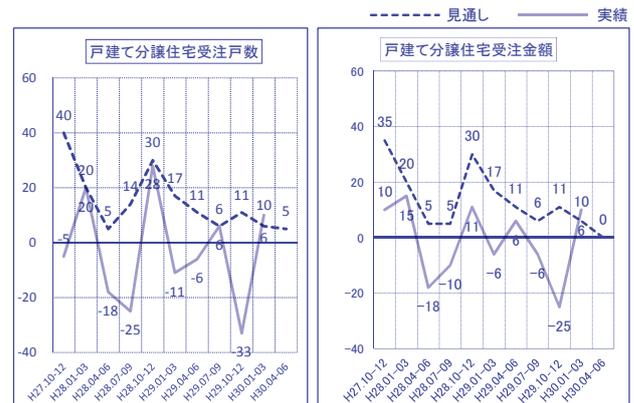
平成 29 年度第 4 四半期（平成 30 年 1～3 月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で前 1 月度予測（受注戸数+ 25 ポイント、受注金額+ 32 ポイント）に対し、**受注戸数+ 18 ポイント、受注金額+ 13 ポイント**となった。戸数に関しては 3 四半期連続で上昇し、2 年ぶりにプラスに転じた。金額に関しては 2 四半期連続でプラスとなった。

戸数、金額ともに、10% 良い～10% 悪いまで回答は混在したが、指数が底であった昨年との比較でプラスと回答する企業がマイナスを上回った。

### －見通し－

平成 30 年度第 1 四半期（平成 30 年 4～6 月）見通しの景況判断指数は、**受注戸数+ 24 ポイント、受注金額+ 22 ポイント**となっている。

大手各社では ZEH 仕様の新商品を投入しており、新年度の補助事業を活用し受注増を見込むコメントが増えたが、「社会情勢や市況に特段の変化がないため、一定水準の受注で推移すると見込む。」「第 1 四半期は消費税 UP によるプラス要素は見込めない。」とのコメントもあった。



## 【低層賃貸住宅】

### －実績－

平成 29 年度第 4 四半期（平成 30 年 1～3 月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前 1 月度予測（受注戸数△ 4 ポイント、受注金額 ± 0 ポイント）に対し、**受注戸数△ 29 ポイント、受注金額△ 8 ポイント**となり、どちらも 6 四半期連続で対前年同期比マイナスとなった。

見通し指数との乖離は今回も大きく、相続税対策ブーム後は依然水面下にある。

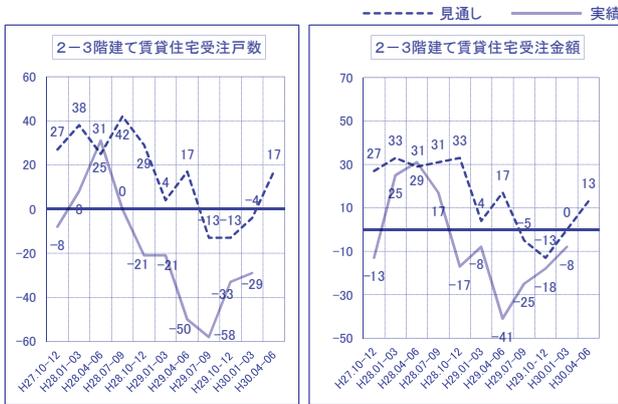
### －見通し－

平成 30 年度第 1 四半期（平成 30 年 4～6 月）見通しの景況判断指数は、**受注戸数+ 17 ポイント、**



受注金額+13ポイントとなっており、3四半期続いたマイナス見通しからプラスへ転じた。

コメントでは、資産活用、建替え、都市部の相続税対策など底堅いニーズへの期待感が伺える。



## 【リフォーム】

### —実績—

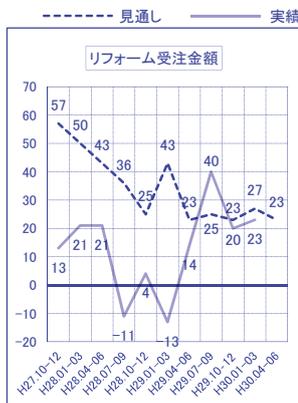
平成29年度第4四半期（平成30年1～3月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前1月度予測（受注金額+27ポイント）に対し、受注金額+23ポイントとなり4四半期連続のプラスとなった。

大型受注のコメントが増え、見通し指数との乖離も少なく、ここ1年は着実な受注で推移している。

### —見通し—

平成30年度第1四半期（平成30年4月～6月）見通しの景況判断指数は、受注金額+23ポイントとなっている。

「悪くなる」との予測は無いが、「変わらず」の回答が2/3の10社を占めており、前年同等とみる企業が多い。



## 3. 新設着工戸数の予測

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17社の予測平均値が、総戸数94.9万戸（前1月度94.6万戸）という予測である。

利用関係別では、持家が28.8万戸（前1月度28.3万戸）、分譲住宅25.4万戸（同24.9万戸）、賃貸住宅40.1万戸（同40.9万戸）、給与住宅0.6万戸（同0.5万戸）。

【単位：万戸】

	総戸数	持家	分譲住宅	賃貸住宅	給与住宅戸数	
平成28年度実績	97.4	29.2	24.9	42.7	0.6	
※参考H29年(暦年)	96.4	28.4	25.5	41.9	0.6	
平成30年度予測	A社	92	28	25	38	1
	B	96	30	25.5	40	0.5
	C	94	30	26	37	0.6
	D	97.1	30	24.5	42	0.6
	E	95.8	28.5	24.9	41.9	0.5
	F	95	29	25	40.4	0.6
	G	94	28.5	25.5	39.5	0.5
	H	94	28	27	38.5	0.5
	I	94.5	28	26	40	0.5
	J	95.9	28.7	25.5	41.1	0.6
	K	90	25.4	24	40	0.6
	L	98.5	30	26	42	0.5
	M	96.3	30	25.5	40.2	0.6
	N	93.5	28.5	25.4	39	0.6
	O	96.5	29.9	25.5	40.5	0.6
	P	95.3	28.3	24.9	41.5	0.6
	Q				39	
R						
平均	94.9	28.8	25.4	40.1	0.6	

※平均値の算出にあたっては、事前に最大値、最小値各1つずつを外している。

## 4. 経営指標

向こう6ヶ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った。その結果は次の通りである。

	増やす	変わらず	減らす
① 拠点展開 (展示場含む)	6 (1)	10 (14)	2 (1)
② 生産設備 (工場含む)	0 (0)	17 (15)	0 (1)
③ 新商品開発	7 (3)	11 (13)	0 (1)
④ 販売用土地 (分譲住宅用地含む)	8 (5)	8 (9)	0 (0)
⑤ 新規採用人員 (平成30年度)	10 (7)	5 (8)	3 (2)
⑥ 広告宣伝費	3 (2)	13 (15)	2 (0)

( )内は、平成29年10月度調査数値

### 《指標の動向について》

①拠点展開、③新商品開発の「増やす」が大幅に増加し、④販売用土地、⑤新規採用人員も増加した点が顕著な変化であった。

## <委員会活動(3/16～4/15)>

### 【運営委員会】

#### ◎第267回運営委員会 (4月10日)

(審議事項)

1. 専門委員会委員の推薦に関する件

(報告事項)

1. 2017IHA 東京中間総会報告書について
2. 平成29年度海外視察研修会報告書について
3. 太陽光発電を取り巻く制度と現状の整理について
4. 平成29年度 産業廃棄物ならびに石綿含有建材の適正処理講習会開催結果について
5. 働き方改革に係る住宅建築技能者の休日のあり方についての住団連の検討状況について
6. 「建設技能者の能力評価制度のあり方に関する検討会 中間とりまとめ」について

### 【政策委員会】

#### ◎住生活産業ビジョンWG (3月26日)

・「住生活産業ビジョン」のまとめに向けて  
⇒19日正副会長会議、20日住宅局との意見交換会、それぞれでビジョン案をお示しした際にいただいたご意見・ご指摘を踏まえ、まとめに向けた議論を行った。

#### ◎住宅政策勉強会 (3月22日)

・講師：(公財)日本住宅総合センター 原野啓 主任研究員 / テーマ：「既存住宅流通市場の経済分析－なぜ日本では既存住宅が取引されないのか？」  
⇒住宅政策が歴史的に新築住宅の建設を重視してきた結果、情報の非対称性を増大させ既存住宅マーケットを歪めてしまったと言えるが、その影響は限定的だろう。現在の住宅政策は新築・既存で概ねフェアな形となっており大きな相違はない。しかし新しい査定制度「JAREA-HAS」の査定価格に基づき分析すると、既存住宅の成約価格が初期時点において大幅に下落している可能性がある。新築プレミアムが発生していると思われるが、解決方法を検討するにもなかなか困難である。

#### ◎住宅性能向上委員会WG (4月9日)

1. 住宅政策の動向について

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について他2項目

2. 平成29年度WG活動の推進状況報告

1) 平成30年度住宅性能向上委員会活動計画案について

2) SWG1・SWG2の活動状況報告

・ZEHロードマップフォローアップ委員会(パブコメ)について。

・H30年度建築物省エネ法講習会の実施計画について 他3項目。

3) 平成29年度第5回住宅性能向上委員会WG議事メモ(案)

3. その他委員会等連絡確認事項

・平成30年度ZEH支援事業概要資料・説明会日程表。

・委員名簿及び事務局連絡について。

・省エネルギーに関する関係省庁の動き。

⇒各議事項目について各委員での報告検討を実施。

#### ◎住宅性能向上委員会SWG1 (3月22日)

・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とりまとめ(案)日について。

・ZEH支援事業について他2項目。

⇒各議事項目について各委員での報告。内容の周知を実施。

(4月2日)

・住宅関係制度の合理化提案についての検討。

(4月9日)

・ZEHロードマップフォローアップ等パブコメ案の確認。

・300㎡未満の住宅の省エネ設計に関する調査依頼について。

・LCCM住宅部門の支援事業について他2項目

⇒各議事項目について各委員での報告。内容の周知を実施。

#### ◎住宅性能向上委員会SWG2 (4月3日)

・建築物省エネ法に関する平成30年度講習会企画検討 ⇒昨年度実施内容での反省を踏まえ、各委員からの改善点について意見交換。

#### ◎住宅ストック研究会 (3月20日)

・浴野座長より、「住宅ストック委員会」の最近

の活動状況について ⇒3月5日「委員会」において、研究会の活動状況や来年度計画について承認された旨報告するとともに、運営体制（案）をお諮りし合意を得た。

- ・奥村副座長より、リフォーム事業に関わる人材育成・セミナー調査資料について ⇒「リフォーム事業に関わる人材育成のためのツール・サービス」の情報を収集しとりまとめ、個々のツールの活用可能性につき検討を加えた。
- ・リフォームの地位向上のアイデア出しについて（依頼） ⇒リフォームが伸びない要因として、その位置付けが低い点が挙げられており、その具体的状況や地位向上のためのアイデア出しを要請した。

## ◎産業廃棄物分科会 (3月23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 ⇒3/23時点では石綿含有仕上塗材関係の定性分析数は47棟、全て未検出であった。⇒岡主査より、積水ハウスの3/未解体工事開始の物件にて気中濃度測定を実施する旨の報告があった。⇒検討の結果、各委員担当邸分の定性分析結果報告書のコピーを提出していただくこととなった。
- ・産業廃棄物分科会 平成30年度の事業計画について ⇒活動計画の発表書式が急遽変更となったため、新書式にて内容の確認を行った。
- ・平成30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開催地について ⇒事務局作成の開催地案の検討を行った。(茨城県の開催地は水戸に決定。四国の徳島を定員30名にて追加することとなった。開催期間の目安は6月下旬から翌年2月末までとする。事務局にて開催日等を考慮した案を作成する。)
- ・太陽光発電設備のリサイクル等の推進に向けたガイドライン修正に係るワーキンググループ(第1回)について ⇒岡主査より、当ワーキンググループの目的 ①社会環境の変化に伴うガイドラインの見直し ②ガイドラインが故に具体的対応について判然としないため、活用さ

れていないので活用促進策の検討)について説明があった。(情報・意見交換を行った。) ⇒当資料について意見等有る場合は、岡主査へ連絡することとなった。

- ・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 宇都宮会場、東京会場(2回目開催)のアンケート結果について ⇒アンケート結果、コメント内容の確認を行った。
- ・産業廃棄物適正処理推進センター運営協議会(第68回)関連の視察結果について ⇒中丸副主査より、スライド資料を使用してお説明いただき、意見交換を行った。(案件は長野県(牛舎跡・・・畜糞)と山梨県(汚泥))

## ◎建築規制合理化委員会 WG (3月29日)

- ・平成30年度規制合理化要望案の審議 ⇒各要望案について追加記載、統合等の審議。⇒4月一杯を目途に取りまとめる方向で審議を進める。
- ・防耐火の告示化の要望について ⇒実績のある大臣認定などについて告示化のニーズを整理する。⇒平成30年度の基整促に対して協力していく。
- ・あと施工アンカーの既存建築物以外への適用について ⇒プレ協主体で検討していく。

## ◎建設業法勉強会 (3月26日)

- ・配置技術者の専任要件の緩和について ⇒中央建設業審議会・社会資本整備審議会産業分科会建設部会 ⇒平成30年審議第1回基本問題小委員会資料についての説明(国交省) ⇒夏頃の中間とりまとめまでに整理すべき議論について討議。

## ◎住宅税制・金融小委員会 (4月11日)

- ・住宅税制の抜本の見直し ⇒今までの税制議論の振り返り ⇒有識者ワーキングの進め方について議論。

## ◎国際交流委員会

- ・2018 IHA 総会 ⇒参加各国の住宅市場の概況報告 ⇒途上国による住宅の課題に関する報告 ⇒各国の建築基準について報告及び議論 ⇒参加各国による住宅建築の傾向報告並びに議論 ⇒WG(熟練技能者)設立の調印式。