

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成31年2月号 Vol.303



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31年1月度) 報告

- 調査時期 平成31年1月上旬
- 調査対象 受注等の動向を把握されている住団連及び住団連会員団体の会員企業の経営者

景況感の単純集計

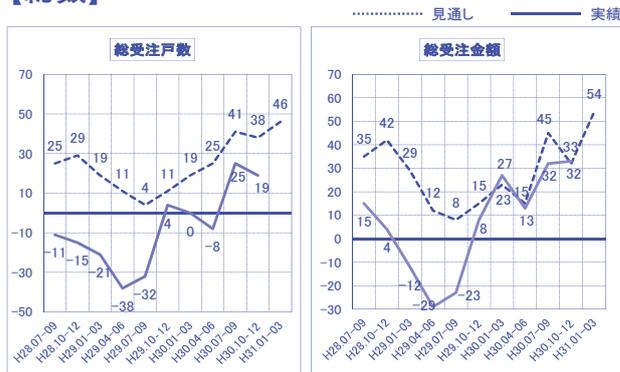
(※各数値は回答企業の合計数、○印は一番回答が多かった項目)

		10月～12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・ 以上 良い
戸建 注文 住宅	受注戸数	3	0	3	⑥	3
	受注金額	1	0	⑥	3	4
戸建 分譲 住宅	受注戸数	1	1	③	1	2
	受注金額	1	②	②	②	1
賃貸 住宅	受注戸数	1	④	2	3	1
	受注金額	2	0	⑥	1	2
リフォーム	受注金額	0	0	0	6	⑧
総数	受注戸数	2	0	4	⑤	2
	受注金額	2	1	1	3	⑤

		平成31年1月～3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・ 以上 良い
戸建 注文 住宅	受注戸数	1	0	0	⑫	2
	受注金額	1	0	1	⑨	3
戸建 分譲 住宅	受注戸数	0	0	④	3	1
	受注金額	0	1	3	④	0
賃貸 住宅	受注戸数	0	1	4	⑤	1
	受注金額	1	0	⑤	4	1
リフォーム	受注金額	0	0	1	⑧	5
総数	受注戸数	0	1	2	⑦	3
	受注金額	0	1	0	⑧	3

I. 景況感判断指数

【総数】



—実績—

平成30年度第3四半期(平成30年10～12月)の景況判断指数は、対前年同期比で、前10月度予測(総受注戸数 +38ポイント、総受注金額 +32ポイント)に対し、総受注戸数は +19ポイント、総受注金額は +33ポイント となり、金額に関しては、5四半期連続でプラスを継続した。(前7～9月度実績 総受注戸数 +25、総受注金額 +32)

コメントでは、戸建の持ち直しにより総数も回復したとの内容が増加したが、「10%程度・以上悪くなった」とする回答も2社あった。

消費税率8%導入の3ヶ月前(平成25年7月)調査時のポイントは戸数 +87、金額が+93で、回答15社中、戸数では12/15社が、金額で14/15が「10%程度・以上良かった」となっており、コメントでも既に駆け込み受注の影響が見られた。

—見通し—

平成30年度第4四半期(平成31年1～3月)見通しの景況判断指数は、総受注戸数は +46ポイント、総受注金額 +54ポイント となっている。

コメントでは、前回調査まで慎重論も数社からあったが、今回は高い見通し指数となっている。

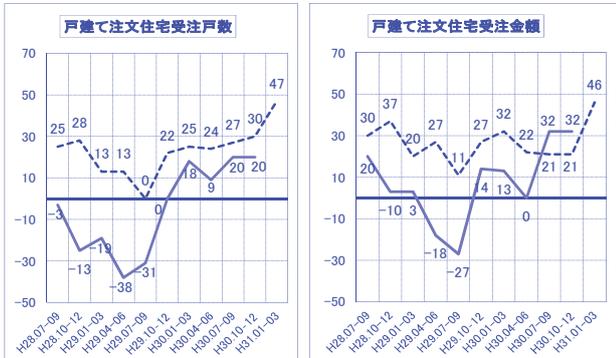
ただし、駆け込みを意識しつつも、良くなるのは「5%程度」との見通しが大半を占めている。

平成25年7月調査時の見通しポイントは、戸数

REPORT

+ 97、金額 + 93であった。

【戸建注文住宅】



—実績—

平成30年度第3四半期（平成30年10～12月）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 + 30ポイント、受注金額 + 21ポイント）に対し、**受注戸数 + 20ポイント、受注金額 + 32ポイント**となり、戸数・金額ともに5四半期連続でプラスを継続した。（前7～9月度実績 受注戸数 + 20、受注金額 + 32）

指数ポイントはプラスを継続しているが、戸数に関して「10%以上悪かった」とする企業も3社あり、受注環境には違いがあった。

平成25年7月調査時のポイントは、戸数 + 78、金額 + 84で、駆け込みが見られた。

—見通し—

平成30年度第4四半期（平成31年1～3月）見通しの景況判断指数は、**受注戸数 + 47ポイント、受注金額 + 46ポイント**となっている。

コメントでは、第4四半期に駆け込みがあるとの見通しが増えた。他方、商品力、提案力、集客力等で受注が増加するとのコメントも多い。

【戸建分譲住宅】



—実績—

平成30年度第3四半期（平成30年10～12月）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 + 32ポイント、受注金額 + 19ポイント）に対し、**受注戸数 + 13ポイント、受注金額は ± 0ポイント**となった。

（前7～9月度実績 受注戸数 + 6、受注金額 △ 19）

戸数、金額共に「10%以上良い」から「10%以上悪い」まで回答は分かれ、各社の受注環境に違いがあった。

平成25年7月調査時のポイントは、戸数 + 58、金額 + 67であった。

—見通し—

平成30年度第4四半期（平成31年1月～3月）見通しの景況判断指数は、**受注戸数 + 31ポイント、受注金額 + 19ポイント**となっている。

各社の販売物件の在庫状況等もあり、見通しは分かれるものの、指数は3四半期連続で上昇傾向にある。一方、戸数に関し回答企業の半数が「変わらず」としており、消費税増税による駆け込み受注はあまり意識されていない。

平成25年7月調査時の見通しポイントは、戸数 + 63、金額 + 63と、こちらも駆け込み需要があるとの見通しであった。

【低層賃貸住宅】



—実績—

平成30年度第3四半期（平成30年10～12月）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 + 4ポイント、受注金額 ± 0ポイント）に対し

受注戸数 △ 5ポイント、受注金額 + 5ポイントとなり、戸数は9四半期連続でマイナスとなった。

一方、金額は9四半期ぶりにプラスに転じた。
 (前7月～9月度実績 受注戸数 △21ポイント、
 受注金額 △17)。

「10%以上良かった」から「10%以上悪かった」
 まで回答は混在し、各社の受注状況に違いはある
 が、指数そのものは上昇基調が続いており水面下から
 脱しつつある。

平成25年7月調査時のポイントは、戸数 +
 71、金額 +71。駆け込みというよりも、
 投資意欲や資産活用の機運が非常に高かった。

一見通しー

平成30年度第4四半期(平成31年1～3月)見
 通しの景況判断指数は、

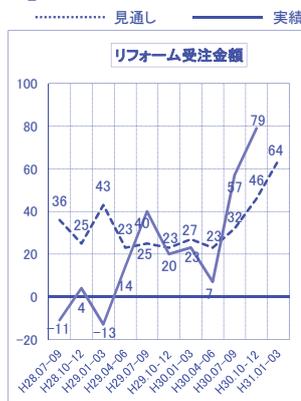
**受注戸数 +27ポイント、受注金額 +18ポイン
 ト**となっている。

これまでの「資産活用、建替え、都市部の相続税
 対策など底堅いニーズからの受注」という

コメントから、今回は駆け込みによる受注増見込
 みもあり、指数ポイントも上昇している。

平成25年7月調査時の見通しポイントは、戸数
 +71、金額 +71と、駆け込み需要も出てくると
 の見通しであった。

【リフォーム】



一実績ー

平成30年度第3四半期(平成30年10～12月)
 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 +46ポイント)に対し、
受注金額 +79ポイントとなり、平成25年第
 2四半期の駆け込み受注以来の高い指数となった。
 (前7～9月度実績 受注金額 +57)

回答した全社が「5%程度良い」～「10%程度良
 い」とし、高いポイントとなった。

平成25年7月調査時のポイントは +73で、太
 陽光リフォームの好調が継続していた。

一見通しー

平成30年度第4四半期(平成31年1月～3月)
 見通しの景況判断指数は、

受注金額 +64ポイントとなっている。

引き続き、駆け込みを意識した高い見通しとなっ
 ている。

平成25年7月調査時の見通しポイントは +80
 と、駆け込みも含めた高い見通しであった。

Ⅱ. 新設住宅着工戸数の予測

平成30年度の新設住宅着工戸数の予測について
 は、総戸数 **94.4万戸**(前10月度94.1万戸)という
 予測である。

利用関係別では、持家 **28.7万戸**(前10月度28.4万
 戸)、分譲住宅 **25.2万戸**(同25.4万戸)、賃貸住宅
40.0万戸(同39.7万戸)、給与住宅 **0.5万戸**(同0.6万
 戸)。

平成31年度の新設住宅着工戸数の予測について
 は、総戸数 **92.7万戸**という予測である。

利用関係別では、持家**28.2万戸**、分譲住宅 **24.4
 万戸**、賃貸住宅 **39.6万戸**、給与住宅 **0.5万戸**。

Ⅲ. 住宅市場について

住宅メーカーの経営指標となる下記の市場項目
 について、向こう6ヶ月間の動向予測を行った。結
 果は下記の通りです。

	上がる	変わらず	下がる
所得の伸び	1 (2)	14 (14)	0 (0)
家賃の動向	1 (0)	15 (17)	0 (0)
金利の動向	1 (0)	15 (17)	0 (0)
資材価格	10 (10)	6 (7)	0 (0)
建築の手間賃	10 (10)	6 (7)	0 (0)

	上がる	安定化	下がる
地価の動向	2 (7)	13 (9)	0 (0)

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	8 (8)	4 (6)	3 (2)

	過剰	充足	不足
技能職人(大工)	0 (0)	5 (7)	11 (10)

()内は、平成30年7月度調査数値

今回の調査では、地価の動向に関して「上がる」
 が7社 →2社へと減少したが、他の項目で大きな
 変化は見られず、資材や手間賃の上昇、職人不足は
 継続すると見ている。

◇シンポジウムのご案内

H31.3.8 (金)
13:30～16:30
 (開場13:00)

シンポジウムのご案内

～既存住宅流通の次のステージへ向けて～



既存住宅の流通活性化が政策に掲げられて久しく、マンションなど一部では流通が増えている。しかし、購入を検討する消費者の不安は依然払拭されてはならず、持ち家ストックの多くを占める戸建住宅を含めた流通水準は欧米諸国のようなレベルにはまだ程遠い。

昨年からのインスペクションや安心R住宅も始まり、様々な制度が展開される中で、住宅取得の選択肢として既存住宅が当たり前になるようなブレークスルーの実現にはさらに何が必要なのか。先駆的取組の報告とディスカッションを通じ、次のステージのあり方を改めて考える。

プログラム

◆**基調講演「既存住宅流通市場は本当に伸びるのか？」**

池本洋一氏 (SUUMO編集長)

◆**パネルディスカッション「既存住宅流通の次のステージへ向けて」**

島津明良氏 ((一社)優良ストック住宅推進協議会 事務局長)

山本卓也氏 ((株)インテリックス 代表取締役社長)

高橋正典氏 (価値住宅(株) 代表取締役)

杉浦美奈氏 (国土交通省 住宅局 住宅瑕疵担保対策室)

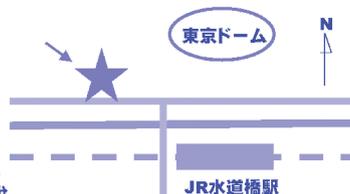
山崎徳仁 ((独)住宅金融支援機構 技術統括室長)

会場

**住宅金融支援機構
すまい・るホール**

東京都文京区後楽1-4-10

JR水道橋駅西口 徒歩3分
 大江戸線 飯田橋駅 徒歩3分
 三田線 水道橋駅 徒歩5分
 丸の内線・南北線 後楽園駅 徒歩7分
 有楽町線・東西線 飯田橋駅 徒歩10分



申込み (参加無料)

下記URLより所定の事項を入力の上、送信ください。定員になり次第締め切ります。(当日は受付にて御名刺のご提出をお願いします。)

申込みフォームアドレス：
<https://krs.bz/jhf/m?f=191>
 右記のQRコードからもアクセスできます。



主催 住宅生産団体連合会 住宅リフォーム推進協議会 住宅金融支援機構

後援 国土交通省 問合せ先：住宅金融支援機構 地域支援部 技術支援グループ 03-5800-8163

※取得した個人情報は、住宅金融支援機構において、シンポジウムの企画・運営及び住宅ローンやフラット35、住宅市場に関する情報提供に使用します。

概要は以下のURLに掲載しております。お申込み、このページから簡単にできますので、皆様お誘い合わせの上ご参加ください。

https://www.flat35.com/seminar/chiikishien_1.html

< 委員会活動 (12/16 ~ 1/15) >

【運営委員会】

◎第 274 回運営委員会 (1月9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. 平成 31 年度住宅関係予算・税制改正要望活動について
2. 住宅工事現場の働き方改革ガイドライン (案) について
3. 省エネ住宅消費者普及小冊子について

【政策委員会】

◎広報戦略検討 PT (12月18日)

- ・第 11 回 PT 会議にて、H.P 改訂案 (修正 1) を制作会社より説明頂き、委員より質疑・要望を行う。⇒次回、再提案を頂く事となる。

【専門委員会】

◎住宅税制・金融委員会 (12月25日)

- ・平成 31 年度 税制・予算 国土交通省 説明会 ⇒国交省より住団連に対して、消費税率引上げに伴う住宅取得支援策を説明頂く。

◎住宅税制・金融小委員会 (12月21日)

- ・住宅税制の抜本的改正に向けた活動について協議。
 - ①今年度活動内容の振り返りと活動内容のまとめ方について。
 - ②来年度以降内容について進め方、内容について。
⇒来年度も学識者 WG を継続して、検討事項の課題・効果を明確にする。
⇒政策ビジョンとの整合性をとって進める事とする。

◎住宅性能向上委員会 (12月18日)

■国立研究開発法人 建築研究所より ⇒研究開発補助事業について案内された。

1. 住宅政策動向について / 国土交通省住宅局住宅生産課
 - ・今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について (第二次報告案)
 - ・長期優良住宅制度のあり方に関する検討会について。
 - ・平成 31 年度国土交通省税制改正事項などについて。
⇒来年度建築物省エネ法改正へ向けて社整審第 2 次報告案。長期あり方検討会 11/30 ~ 開催、アンケート概要。消費者事故調査委員会、税制

改正要望等について説明がなされた。

2. 住宅性能向上委員会、承認及び確認事項について

⇒ 10/29 三浦委員長からプレゼン発表報告

- 2- 1 SWG1・SWG2 活動報告。

- ・(SWG1) 建築環境部会 住団連プレゼンなどについて。
- ・(SWG1) 長期優良住宅制度アンケート、プレゼンについて。
- ・(SWG1) 第 2 回集合住宅における ZEH ロードマップフォローアップ委員会について。
- ・(SWG1) 東京エコハウス (仮称) の水準について。
- ・(SWG2) 事業者向け省エネ講習実施状況中間報告。
- ・(SWG2) 消費者向け小冊子作成及びエコプロ出展結果報告。

- 2- 2 IoT 等先進技術活用 WG 活動報告。

- ・電気設備技術基準の解釈の一部改正に対する方針について。

- 2- 3 平成 30 年度第 2 回住宅性能向上委員会議事要旨 (案) について。

3. その他委員会報告・確認報告事項

- 3- 1 第 30 回住生活月間中央イベント (宇都宮) 実施報告。

⇒各項目について報告、討議。

◎住宅性能向上委員会 WG (1月11日)

1. 住宅政策の動向について / 国土交通省住宅局住宅生産課

- 1) 今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について。
- 2) 消費税率引上げに伴う住宅取得支援策について。
- 3) 長期優良住宅制度のあり方に関する検討会について。
- 4) 消費者事故調査委員会、シックハウス検討会などについて。

⇒各項目について資料に基づき生産課から説明がなされた。

2. 平成 30 年度 WG 活動の推進状況報告

- 1) SWG1 活動状況報告 ⇒各項目について報告、討議。

(1) 「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について (第二次報告案)」に関するパブコメについて ⇒パブコメ意見登録の報告。

(2) 基礎断熱評価法 TG について。

(3) 長期優良住宅制度のあり方に関する検討会

について ⇒12/20 西澤リーダープレゼン発表の報告。

- (4) パブコメ～ ZEH の定義（改定版）案について。
- (5) 集合住宅における ZEH ロードマップフォローアップ委員会について。
- (6) 第 23 回シックハウス（室内空気汚染）問題に関する検討会について。
- (7) 東京エコハウス（仮称）水準について。

2) SWG2 活動状況報告

- (1) H30 年度 住宅事業者向け建築物省エネ法講習会の実施状況について ⇒講習会申込状況：88%、⇒エコプロ 2018 出展報告（12/ 6～8）
- (2) 省エネ住宅消費者普及 TF（WG）活動状況について ⇒大阪ガスハグミュージアムイベントセミナー出展予定。（1/26）

3) 平成 30 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

- 1) 第 7 回 総合資源エネルギー調査会 省エネルギー小委員会 建築材料等判断基準 WG 報告。
- 2) 国総研 第 1 回 居住性向上 WG 報告。

◎住宅性能向上委員会 SWG1 (12月17日)

- ・「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について（第二次報告案）」に関するパブコメについて ⇒パブコメ案について討議、意見募集を周知。
- ・長期優良住宅制度のあり方に関する検討会について ⇒第 1 回 11/30 概要報告、12/20 プレゼン案を承認。
- ・集合住宅における ZEH ロードマップフォローアップ委員会について ⇒第 2 回 11/27 概要報告。
- ・シックハウス（室内空気汚染）問題に関する Q & A 案について ⇒渡辺委員より報告。
- ・下水道への紙オムツ受入実現に向けた検討会について ⇒金地委員より報告。

◎住宅性能向上委員会 SWG2 (1月7日)

- ・住宅事業者向け建築物省エネ法講習会の申込状況⇒申込 88%、欠席率課題、アンケートフォロー検討。
- ・省エネ住宅消費者普及 TF 活動状況について ⇒エコプロ 2018 出展報告（12/ 6～8） ⇒大阪ガスハグミュージアムイベントセミナー出展予定。（1/26）
- ・来年度取組内容検討 ⇒アンケート等の意見を募集依頼。

◎産業廃棄物分科会 (12月21日)

- ・来年度の適正処理 講習会の開催について ⇒検討の結果、来年度は適正処理講習会を開催しないことが決議された。
- ・産業廃棄物分科会 来年度の活動計画について ⇒事務局にて活動計画案、産業廃棄物分科会の活動内容、活動状況報告を作成し、産業廃棄物分科会 委員へ回覧、訂正を繰り返して 1 月 20 日頃を目途に作成することとなった。
- ・第 2 回石綿検討会及び第 2 回 WG 合同会合について。 ⇒岡主査から合同会合の内容についてご説明いただいた。 ⇒来年 1 月に次回の WG が開催されるが、ポイントは事前調査の範囲を明確にすること。
- ・解体作業の届出について ⇒解体前の届出に、簡易的なものを検討。 ⇒レベル 1、2 の場合、安衛法と大防法の二つの届出があるので、簡素化して一本化できないか検討。 ⇒事前調査結果の現場備付けの義務化。 ⇒分析者の要件について検討（資格、講習受講等） ⇒石綿除去後の清掃の徹底についての検討。 ⇒吹付石綿の取り残しについて、誰が検査を行うのか、について検討。 ⇒環境省が検討を行っている大防法の改正との整合性の検討。
- ・石綿含有仕上塗材解体現場での気中濃度測定進捗状況 ⇒中丸副主査から住友林業の現場で実施した測定結果（繊維数）についてご説明いただいた。
- ・適正処理講習会 徳島、福島、仙台、熊本、福岡、名古屋会場のアンケート結果について ⇒アンケート結果の確認を行った。
- ・2018 年 東日本大震災 被災地視察報告 ⇒村上委員から視察時に撮影した写真を使用して、現在の復興状況についてご説明いただいた。

◎建築規制合理化委員会 WG (12月17日)

- ・リフォーム工事関係の要望について ⇒今後の伸展のために重要なリフォーム工事の視点で要望事項を募集する。
- ・ブロック塀の安全に関して ⇒チェックシートに関しての意見を募集し国交省へ提出する。
- ・基盤促関連の報告 ⇒参加の委員より報告をおこなった。
- ・パブコメ中の建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う建築基準法施行令の改正に向けた検討案に関する意見募集について⇒国交省より内容の解説と質疑をおこなった。