



住団連住宅景況感調査

令和3年第4四半期は前年比プラスの見通し

(一社)住宅生産団体連合会(住団連)は2月9日、経営者の住宅景況感調査(令和3年度第4回報告)を発表しました。なお、調査に用いられている「景況感指数」とは、①戸建て注文住宅、②戸建て分譲住宅、③低層賃貸住宅、④リフォーム—について各々の受注戸数・受注金額の直近3カ月間の実績と、むこう3カ月間の見通しを対前年同期比でたずねたものとなります。指数はポイントで表し、最大「100」、最小「マイナス100」の間で数値化されます。

令和3年度第3四半期(令和3年10~12月期実績)の受注実績(総戸数)についてたずねたところ、景況感是对前年同期比マイナス9ポイントという結果になりました。一方、受注金額は同プラス36ポイントを示しています。

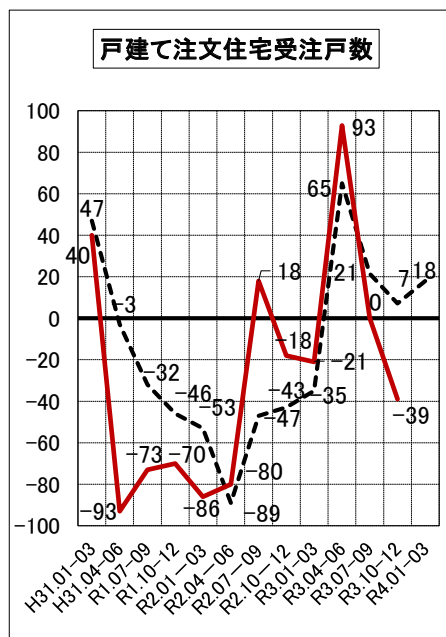
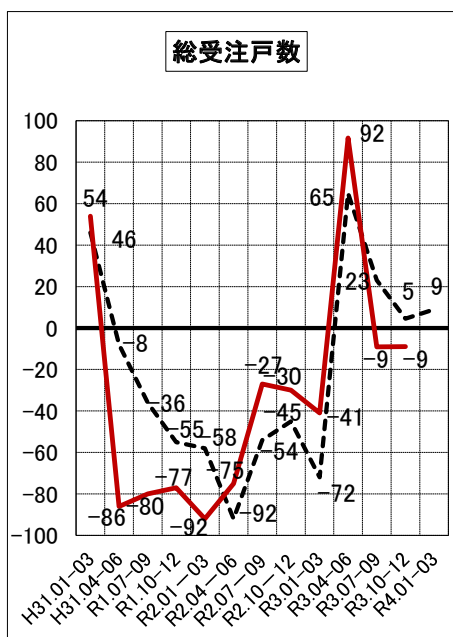
寄せられたコメントには「第3四半期は部材・資材価格の高止まりや住宅支援策の期限切れ等も重なり様子見のお客様が多かった」、「グリーン住宅ポイントの終了により受注戸数は大幅減となったが、新たな設備提案等の付加価値提案が功奏し、受注金額は前年並みとなった」、「緊急事態宣言が解除されたものの、展示場来店者数は戻りきらず、住宅ローン控除等の様子見もあって、昨年同水準で着地」といった内容が並んでいます。同調査ではこれらの声を受け、「緊急事態宣言の解除で経済活動が正常化に向かう時期だったが、マイナス要因が影を落とす結果となっている」と分析。グリーン住宅ポイント制度や住宅ローンの新たな方針が当時、はっきりと示されていなかったことから、販売面で苦戦した様子が伝わってきます。

次に戸建て注文住宅をみると、

受注戸数は同マイナス39ポイント、受注金額も同マイナス15ポイントとなりました。なお注文住宅は昨年9月末で住宅ローン減税における消費税対策となる「控除期間13年の特例措置」の契約期限を迎えましたが、同期間はこの直後の時期。

そのため、「住宅ローン減税13年特例措置の終了で特に若い世代の受注が減少した」、「ローン減税空白期間による影響を受けたため、前年同期比マイナスとなった」など、ローン減税の特例措置の期限切れによる影響を指摘する声が寄せられました。一方で「ZEH等の環境やレジリエンスに配慮した住まいへのニーズが高まり、棟当りの単価は上昇傾向にある」などの声もあり、調査では「一棟当りの単価上昇傾向がうかがえた」としています。

この他、戸建て分譲住宅では受注戸数が同マイナス56ポイント、受注金額が同マイナス44ポイント、リフォームでは受注金額が同プラス35ポイントと発表。戸建て分譲住宅では、「ウッドショックによる価格高止まりの影響に



図表はいずれも住団連の資料「経営者の住宅景況感調査令和3年度第4回報告」から転載

より木造建物受注が低調、住宅ローン減税終了の影響もあり、戸数は微減となった」、「住宅ローン控除終了に対する一定の駆け込み需要があり、受注を下支え。反動減も現時点では最小限にとどまっている」という声が寄せられました。

今後の景況感ですが、令和3年度第4四半期の受注は受注戸数が同9ポイント、受注金額同23ポイントと、ともにプラスの見通しです。コメントには「オミクロン株の感染拡大により、当面は予断を許さない状況が続くものと認識している」、「こどもみらい住宅支援制度に期待するも、コロナ第6波の影響によりお客様マインドの低下が懸念され前年並みの予想」といった慎重な意見が紹介されています。その一方で「ZEH推進など高付加価値

提案により前年越えの受注を目指していく」といった前向きなものも寄せられました。

調査では、コロナ禍という現状にあって、一棟当たりの価値を高めることでこの困難な状況を乗り切ろうとする努力が目につきました。もちろん、給湯器や木材・合板が不足している昨今、新たな提案をするにも建築資材・部材が手に入りづらく、お施主様に選択していただける幅が狭まっているという事業者も多いでしょう。

ですが、企業が打てる手を今一度洗い出しておくことは重要です。こうした取り組みが新たな売上げの一步に繋がる可能性は十分にあります。今一度組織の現状を把握し、可能性を認識することが望まれます。

高気密住宅+オール電化でエネルギー効率高く

(一社)環境共創イニシアチブ(SII)が開催した「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業調査発表会 2021」における、支援事業の交付対象となった住宅のデータをみると、実績値で『ZEHの定義』を満たす事業者の割合は全体の75.3%でした。一方、オール電化住宅のみ抽出すると実績値で『ZEHの定義』を満たしている事業者の割合は92.1%となっています。このように、オール電化住宅に取り組む事業者はZEH達成の割合が高い様子が伺えます。

昨今、FIT単価の低下や電気料金の高騰などにより、太陽光発電の導入は売電目的から、電気代削減を目的とした自己消費が注目されています。同資料の太陽光発電量の自己消費状況の分析によると、自己消費率は温暖地域になるほど微増傾向にあります。なお、世帯人数が多い場合や、在宅勤務頻度が高い場合も自己消費率がやや高まる傾向にありました。一方、発電容量が多い方が自己消費率が低い傾向となっています。

また、2050年カーボンニュートラル実現に向け、二酸化炭素を排出しない「電化」を推進する必要があります。そこで現在、電気自動車等の開発が世界中で進められており、日常生活の中で一般的に取り入れられるのはそう遠くはないものと思われます。同資料の電気自動車等の充電状況では、太陽光発電の創エネ電力を電気自動車等に充電しているのは所有者の17.4%（発電電力を日中に充電【11.9%】+発電電力を日中蓄電池に蓄電し夜間に電気

自動車等に充電【5.5%】）でした。一方、それ以外の自宅の系統電力【37.4%】や出先での買電電力【37.4%】で充電していた保有者は74.8%に上っていたことがわかりました。

●オール電化と高断熱・高気密は名コンビ●

オール電化住宅は、高断熱・高気密の性能を最大限生かすことができる住まいです。燃焼がないIHクッキングヒーターやエコキュートは、二酸化炭素や水蒸気を発生せず、空気を汚しにくいので必要以上に換気しなくてよいものです。そのため、室温は変化が少なく冷暖房などの新たなエネルギー消費の必要がありません。このように高断熱・高気密の住宅ではオール電化にすることで、エネルギー効率を高くすることができます。

同資料のZEHでの生活実感の分析によると、UA値0.28以下の住まいが「冬もお風呂、洗面脱衣所やトイレが寒くない」と回答した割合が最も高く、80.5%でした。その他、「光熱費の安さ」は82.8%、「冬の省エネ効果」は56.3%、「部屋ごとの温度差が小さく過ごしやすい」は75.9%の回答率で最も高くなっています。なお、UA値0.28以下は全地域でHEAT20G2水準を満たしています。脱炭素において住宅や自動車など日常生活の中で「電化」を進めることが重要となるため、更なる普及が期待されます。

11万円で省エネ基準に適合

昨年4月に始まった建築士による新築住宅の省エネ基準適合説明義務制度。制度開始までは不安の声が多かったが、現在では「建築士の資質向上に繋がった」とポジティブに捉える意見も聞かれるようになってきました。

また、昨年7～9月にかけて行われた同制度に対する

国土交通省のアンケートでは、省エネ基準に適合させた住まいづくりをするつもりがなかった全体の24.3%のお施主様が、「説明を受けたことで、省エネ性能の高い住宅を建てることにした」と回答しています。こうしたことから、同制度は住まいの省エネ化促進に一定の効果があっ

たといえます。

さて、同制度では新築住宅が省エネ基準に適合しない場合、どうすれば達成できるかを建築士がお施主様に説明する必要があります。具体的には断熱材などの仕様変更が想定されますが、その際どの程度の追加コストが見込まれるのでしょうか。

【図】は国土交通省が「6地域における一般的な新築住宅」を省エネ基準に適合させるために試算した追加コスト費用です。120㎡の戸建住宅では約11万円の追加で基準達成が見込まれており、総建設費に占める追加コストの割合は約0.5%に過ぎないとしています。そのため、「11万円で基準に適合した住宅になる」ことを伝えれば、魅力を感じるお施主様も出てくることでしょう。一方で性能向上に伴う光熱費の低減額は年3000円、回収期間が37年と想定されており、少々長くなっています。

とはいえ断熱性能が高い省エネ住宅は、光熱費以外にも疾病予防や介護予防にも効果が大きいとされています。

このような利点もPRできれば、お施主様の心理的なハードルが下がるので、工務店は健康面からのアプローチも視野に入れて提案できれば良いでしょう。

なお、同条件の住宅をZEH基準に適合させる場合の追加費用は約90万円で、建設費用の約4.2%と予測している。もっともZEHは光熱費の削減も大きいいため、回収期間は省エネ基準よりも短くなる見込みだ。

さて、2025年に省エネ基準への適合義務の対象が原則全ての建築物に拡大された場合、同説明義務制度は廃止されます。とはいえ、お施主様は、自分が暮らす住まいの情報を聞きたいものです。また、独自の条例で建築士に対する再エネ設備等の導入に関する説明の義務付けを積極的に進めている一部の地方公共団体も存在します。今後、仮に法的な義務はなくなっても、快適な暮らしを送るためにどのような住まいづくりが必要なのか、お施主様に正しく説明できる体制づくりが求められています。

建物概要	基準適合させるための追加措置※1※2	基準適合するための追加コスト※3	総建設費※4に占める追加コストの割合	性能向上に伴う光熱費の低減額※5	回収期間
大規模住宅 (60戸×70㎡=4,200㎡の共同住宅)	【屋根】(大規模のみ) ・硬質ウレタンフォーム2種2号・30mm ・硬質ウレタンフォーム2種2号・50mm	約3万円/戸 (約440円/㎡)	約0.2%	約0.2万円/戸・年	約15年
中規模住宅 (9戸×70㎡=630㎡の共同住宅)	【天井】(小規模のみ) ・グラスウール10K・100mm ・高性能グラスウール16K・155mm	約6万円/戸 (約810円/㎡)	約0.3%	約0.4万円/戸・年	約15年
	【外壁】(大規模のみ) ・吹付け硬質A種1H・20mm(大中) ・吹付け硬質A種1H・40mm				
小規模住宅 (120㎡の戸建住宅)	【床】 ・押出法ホリスチレンフォーム ・保温板3種bA・30mm(大中) ・A種押出法ホリスチレンフォーム1種・50mm(小)	約11万円/戸 (約980円/㎡)	約0.5%	約0.3万円/戸・年	約37年
	【土間】(小規模のみ) ・無断熱 【開口部】 ・アルミサッシ ・複層ガラス ※設備は変更なし				

【図】省エネ基準に適合させるための追加コストの試算

※1 6地域を想定 ※2 仕様は、アンケート調査結果等を踏まえて、部位別の代表的な断熱仕様を設定。 ※3 コストについては、積算資料(ポケット版)等より試算
 ※4 令和元年度住宅着工統計の工事予定額より算定(共同住宅:25万円/㎡(RC造分譲住宅)、戸建住宅:18万円/㎡(木造注文住宅))
 ※5 WEBプログラムにより算定した二次エネルギー削減量に、小売事業者表示制度の電気料金単価(27円/kWh)、都市ガス単価(180円/㎡)・換算係数(46.05MJ/㎡)を乗じて算定
 ※6 標準的なエアコンを想定

国産生産量、出荷上回る 輸入の不足感は一時的解消

昨年12月の国内針葉樹合板は生産量が出荷量を上回り、在庫は0.3カ月程度上積みされました。しかしそのほとんどは受注残を抱える企業を中心として発送先が決まっており、供給状況は相変わらずひっ迫しています。

価格は再度の値上げによって東西共に最高値を更新しました。一般流通では製品の確保が優先されているため、値上がりも受け入れざるを得ない状況です。プレカット

工場では年が明けても昨年と変わらない旺盛な仕入れが続いており、2月もその勢いに陰りはみられないと思われます。合板工場は依然としてフル稼働を続けている状況ですが、慢性化する納期遅延が解消するには相当な時間を要するでしょう。

輸入合板では普通合板を中心として落ち着きが見え始めました。昨年12月の輸入量は前年同月比で増加してお

り、中でもインドネシアからの入荷量が増加、2021年で最も多い入荷量だったという。これにより国内にはある程度製品が行き渡り、不足感は瞬間的に解消しました。しかし、一時的な入荷であると見込まれます。現地では雨期の影響が続き、原木の出材量は増えておらず、今後の入荷量減少は避けられないからです。その一方でマレー

シアからの昨年12月入荷量は同年中で最も少なくなっており、現地原木不足の深刻さが伺えます。アイテム別では12mm品の入荷減少がさらに深刻化する可能性が高く、国産針葉樹合板の代替品となるラワン構造用合板などでも引き合いが強くなっています。今後、製品確保のための動きはますます加速していくでしょう。

Monthly HAKKO NEWS HEADLINE

2021年 全体で前年同月比4.2%の増加
12月着工 持家14カ月ぶりの減少

国土交通省が令和4年1月31日に公表した本年12月の新設住宅着工戸数は6万8393戸（前年同月比4.2%増）で10カ月連続の増加となった。持家は14カ月ぶりの減少、貸家は10カ月連続の増加、分譲は3カ月連続の増加となった。季節調整済年率換算値は83万7732戸（前月比1.5%減）で2カ月連続の減少となった。

利用関係別では、持家は2万2731戸（前年同月比0.4%減）で14カ月ぶりの減少。民間資金によるものは2万701戸（同1.0%増）で14カ月連続で増加し、公的資金によるものは2カ月連続の減少（同12.4%減）となった。

貸家は同3.3%増で10カ月連続の増加。民間資金による貸家は11カ月連続の増加となり、公的資金による貸家は同20.6%減で2カ月連続の減少となった。

分譲住宅は1万9927戸（同13.1%増）で3カ月連続の増加。マンションは2カ月連続の増加（同15.3%増）で、一戸建は8カ月連続の増加（同12.4%増）となった。

構造別では木造が4万860戸（同1.6%増）で9カ月連続の増加。工法別では軸組木造（在来工法）が3万2220戸（同1.5%増）で、12カ月連続の増加となった。

令和3年12月新設住宅着工統計（▲は減少、無印は増加）

		戸数	前月比(%)	前年同月比(%)
新設住宅合計		68,393	▲ 6.8	4.2
利用関係別	持家	22,731	▲ 10.3	▲ 0.4
	貸家	25,222	▲ 6.0	3.3
	給与	513	13.2	▲ 34.1
	分譲	19,927	▲ 4.3	13.1
地域別	首都圏	24,015	5.2	12.0
	中部圏	8,163	▲ 7.1	4.0
	近畿圏	10,201	▲ 10.9	▲ 2.4
	その他の地域	26,014	▲ 14.3	0.5
構造別・建て方別	木造	40,860	▲ 9.0	1.6
	一戸建	32,537	▲ 6.3	2.7
	非木造	27,533	▲ 3.5	8.2
	共同住宅	22,998	▲ 2.9	7.6
工法別	軸組木造	32,220	▲ 8.9	1.5
	在来非木造	18,891	▲ 2.6	8.6
	プレハブ	9,466	▲ 6.4	5.8
	2×4	7,816	▲ 8.3	3.3



※洗面化粧台はシャワー室と仕切られた空間に設置してください。また、洗面化粧台の設置には取付強度を保てる壁面が必要となります。



世界中の誰もが描く住まいの夢を実現するために、日々の暮らしの課題を解決する先進的なトイレ、お風呂、キッチン、などの水まわり製品と窓、ドア、インテリア、エクステリアなどの建材製品を開発、提供していきます。