

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL.06-6251-6701
http://www.kitakei.jp/

テーマ：最近の住宅需要の動向

着工件数の先行指標となる建築確認申請件数が大きく伸びている。特に木造住宅を中心とした4号建築物の伸びは2013年度4月～6月期で13.7%と、同期の着工件数の伸びを上回っている。消費増税駆け込み需要が本格化していると考えられる。山高ければ谷深し、増税以降の対策についても考えた。

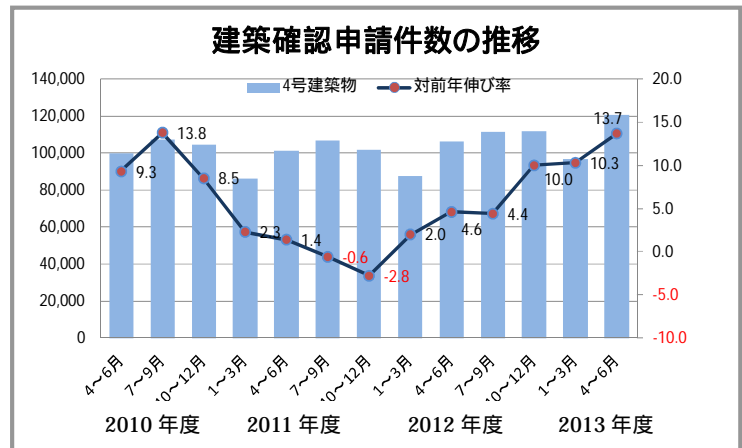
1. 4月～6月期は一段と回復基調を強めている

住宅着工の先行指標である建築確認申請件数の推移を見た。小規模木造建築物が中心となる「4号建築物」の建築確認申請件数は、2013年度4月～6月の第一四半期で120,680件(棟)となり、震災以降最も大きくなり、対前年伸び率は13.7%プラスとなった。(図1)

確認申請件数は、昨年春以降プラスに転じ、昨年度10月～12月期から3期連続で2桁成長を続けている。

震災復興需要の一段落はあるものの、アベノミクスの景況感の改善や金利が低いうちという購入者心理、消費増税駆け込みなどが要因として考えられる。政府は住まい給付金など需要平準化の対策を示しているが、住宅各社による販売促進活動もあり、駆け込み需要が顕在化しているものと考えられる。

図1. 建築確認申請件数の推移



住宅着工統計でみた、持ち家着工戸数も4月以降2桁の伸びを示し、6月は3万戸を超えた。

4月～6月期で14.9%の伸びになっており、この分でいけば7月～9月の着工は前年比プラス20%超えも予測される。

建築確認(申請件数)の推移 (国土交通省)

	2010年度				2011年度				2012年度				2013年度
	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月
申請件数全体	138,918	147,879	143,880	119,066	141,024	145,831	140,827	121,838	145,996	151,892	153,287	132,452	165,237
(対前年同月比)	9.8	13.3	7.2	2.3	1.5	-1.4	-2.1	2.3	3.5	4.2	8.8	8.7	13.2
1～3号建築物	38,855	40,596	39,443	33,127	39,565	39,215	39,263	34,197	39,821	40,582	41,551	35,773	44,557
(対前年同月比)	10.9	11.9	4.0	2.3	1.8	-3.4	-0.5	3.2	0.6	3.5	5.8	4.6	11.9
4号建築物	100,063	107,283	104,437	85,939	101,459	106,616	101,564	87,641	106,175	111,310	111,736	96,679	120,680
(対前年同月比)	9.3	13.8	8.5	2.3	1.4	-0.6	-2.8	2.0	4.6	4.4	10.0	10.3	13.7

1～3号建築物: 特殊建築物、一定規模以上の建築物

4号建築物: 1～3号建築物以外の建築物 木造2階建て等の小規模建築物が主

2. 大都市圏より地方圏での伸びが目立つ

エリア別の建築確認申請件数(4号建築物)の対前年伸び率をみると中四国エリア 25.0%、次いで中部エリア 16.4%、北海道エリア 15.9%と地方都市圏で高い伸びとなっている。

一方、伸び率が低いのは、近畿エリア 9.0%、九州エリア 9.8%が苦戦し、東北エリアも 10.5%にとどまっている。

(図 2.)

47 都道府県の中で前年比マイナスは、宮城県、大分県、広島県の 3 県のみで残り 44 都道府県すべてが前年比プラスになっており、全国的に建築需要の拡大が期待される。(表 1)

伸び率の上位の都道府県に地方圏が目立っているのは、地方圏は比較的確認件数が少ないこともあり、消費増税や住宅政策の影響が出やすくなる傾向があると考えられる。

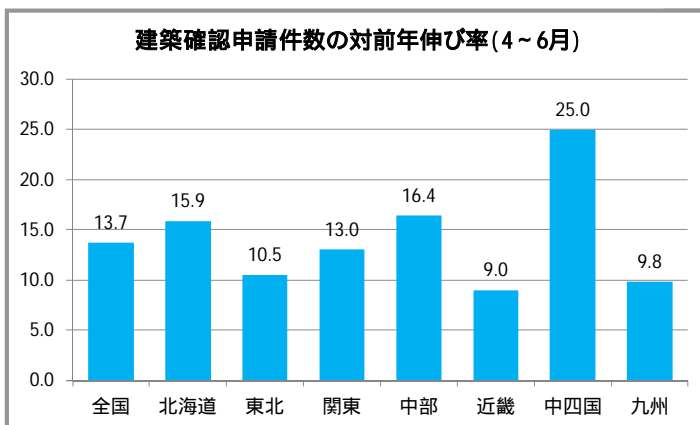
これらのエリアの需要の拡大に消費増税駆け込みの影響が大きく作用しているとすれば、増税後の影響度も大きいと危惧される。

大都市圏のように多様なマーケットがあり奥行き深い市場であれば新しいビジネスの機会もあるが、もともとパイが大きい地方圏の場合は、厳しい競争の時代が待ち受けている。

建築確認申請件数と伸び率(表 1)

順位	都道府県	2013年4月～6月	2012年4月～6月	伸び率(%)
1	岡山	2,597	1,533	69.4
2	香川	988	770	28.3
3	栃木	3,045	2,381	27.9
4	鳥取	492	390	26.2
5	山口	1,219	980	24.4
6	福島	2,650	2,142	23.7
7	和歌山	902	735	22.7
8	岐阜	2,423	1,976	22.6
9	愛媛	1,297	1,058	22.6
10	富山	1,819	1,487	22.3
11	滋賀	1,836	1,515	21.2
12	沖縄	598	495	20.8
13	山形	1,486	1,236	20.2
14	愛知	8,417	7,032	19.7
15	群馬	2,657	2,244	18.4
16	山梨	966	825	17.1
17	石川	1,483	1,274	16.4
18	北海道	5,040	4,349	15.9
19	青森	1,481	1,282	15.5
20	長野	2,881	2,499	15.3
21	佐賀	781	678	15.2
22	新潟	3,169	2,758	14.9
23	島根	620	542	14.4
24	三重	1,865	1,637	13.9
25	徳島	630	555	13.5
26	福井	1,055	930	13.4
27	秋田	1,578	1,400	12.7
28	埼玉	8,183	7,261	12.7
29	千葉	6,208	5,513	12.6
30	鹿児島	1,463	1,300	12.5
31	岩手	1,881	1,673	12.4
32	奈良	1,206	1,073	12.4
33	福岡	3,793	3,405	11.4
34	神奈川	7,763	6,981	11.2
35	熊本	1,377	1,246	10.5
36	東京	7,732	7,004	10.4
37	宮崎	983	890	10.4
38	茨城	3,875	3,575	8.4
39	京都	1,833	1,696	8.1
40	静岡	4,098	3,816	7.4
41	兵庫	4,150	3,871	7.2
42	高知	465	438	6.2
43	長崎	814	773	5.3
44	大阪	4,595	4,435	3.6
45	広島	1,745	1,779	-1.9
46	宮城	3,826	3,944	-3
47	大分	715	799	-10.5

図 2. エリア別建築確認申請件数の伸び率



3. 平成 25 年度「地域型住宅ブランド化事業」の採択グループが公表された

地域型住宅ブランド化事業は、平成 21 年に始まった長期優良住宅普及促進事業を政策的に継承し、展開させたもので、地域材等資材供給から設計・施工に至るまでの関連事業者が緊密な連携体制を構築し、地域資源を活用して地域の気候・風土にあった良質で特徴的な「地域型住宅」の供給に取り組むことを支援するもの。中小住宅生産者等が他の中小住宅生産者や木材供給、建材流通等の関連事業者とともに構築したグループを公募し、採択されたグループに所属する中小住宅生産者等が長期優良住宅の建設を行う場合、その費用の一部を予算の範囲内において補助する。

平成 25 年度の公募期間は、5 月 27 日から 6 月 24 日。

国土交通省は、学識経験者からなる評価委員会による評価を受け、8 月 6 日に採択されたグループを公表した。今回の応募グループは 482 グループ、このうち 480 グループが採択されている。採択されたグループのうち 411 グループは、平成 24 年度に採択されたグループとなっている。

(平成 24 年度の実績グループは 592 グループ、施工工務店延べ 14,494 社)

平成 25 年度の採択グループの概要

< グループの平均像 >

1 グループあたりの平均構成員数は 58.8 社であり、業種別の内訳は、原木供給 5.3 社、製材・集成材製造・合板製造 7.7 社、建材(木材)流通 5.6 社、プレカット加工 3.6 社、設計 10.6 社、施工 23.5 社、木材を扱わない流通 0.8 社、その他 1.6 社であった。

< 施工事業者の参加状況 >

今回の応募グループに所属する業種のうち「施工」については、延べ 11,341 社であった。今回の応募では、1 事業者が複数の応募グループに所属する場合があります、このような事業者を 1 事業者とカウントし、重複分を除いた場合の実数としては 8,872 社であった。

< 地域材の使用状況について >

今回の応募グループのうち、地域材として国産材のみを活用するグループは 279 グループ、外材のみを活用するグループは 1 グループ、国産材と外材の両方を活用するグループは 202 グループであった。

平成 25 年度の採択グループの評価

採択は、「特徴あるブランド化の目標設定」「効率的で持続性のある住宅の生産体制」「長期にわたる住宅メンテナンスの体制」「グループ技術力の向上」などの視点から評価される。評価委員会の総評の中から注目すべき点を紹介する。

- ・従来の川上から川下への体制だけではなく、建材流通事業者等が中心に展開を図るなど、様々な供給体制のタイプが見られるようになってきた。川下から川上までの異業種の事業者が連携体制を構築した上で、グループとしての付加価値となる特徴を整理しているものが比較的多かった。
- ・グループの連携体制については、グループ事務局や各業種の構成員が担う役割を明示し、さらに住宅生産の合理化・効率化に資する内容に取り組もうとするグループが多くみられた。これらの取り組みが施主からの信頼確保や長期維持体制の強化に寄与することを期待している。
- ・施工・点検マニュアルの整備や、グループ全体での住宅履歴情報の管理に関する取り組みが多かった。また、倒産時のバックアップ・サポート体制を強化する取り組みが多く、具体的にはグループ構成員が廃業した場合の引き継ぎ体制を図る等の取り組みがみられた。
- ・長期優良住宅施工実績のある事業者が、建設未経験事業者に対し技術研修会等を行い、未経験の施工事業者をサポートする取り組みが多くみられた。

詳細は、地域型住宅ブランド化事業(平成 25 年度)総評 <http://www.chiiki-brd.jp/>

補注) 長期優良住宅は創設以来、毎年の促進政策もあって、一定の普及をみており、平成 24 年度の実績戸数は、戸建て住宅で 102,748 戸となっている。

キタケイの提供するプライベートブランド

環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 " スプロウトユニバーサル "

企画・製造から販売までトータルにプロデュースし、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします。



www.sprout-univ.com

ノンスリップ手摺

スベランテ

滑りにくい!



ノンスリップ塗装

ノンスリップ塗装で
手が滑りにくい!

握りやすい!



φ32mm

φ32mmの太さで
握りやすい!

手にフィット!



ディンプル加工

ディンプル加工で
手にフィット!



スベランテ I型
φ32×600



スベランテ I型
φ32×800

スベランテ I型

■ スベランテ I型φ32×600

製品名	品番	箱入数	定価
スベランテ I型φ32×600 ●ネオハニー	SI326-K-1	1	¥8,500/セット(税別)
スベランテ I型φ32×600 ●モカブラウン	SI326-K-4		
スベランテ I型φ32×600 ●アーバンブラック	SI326-K-5		
スベランテ I型φ32×600 ○レイヤーホワイト	SI326-K-7		

■ スベランテ I型φ32×800

製品名	品番	箱入数	定価
スベランテ I型φ32×800 ●ネオハニー	SI328-K-1	1	¥9,500/セット(税別)
スベランテ I型φ32×800 ●モカブラウン	SI328-K-4		
スベランテ I型φ32×800 ●アーバンブラック	SI328-K-5		
スベランテ I型φ32×800 ○レイヤーホワイト	SI328-K-7		



スベランテ L型
φ32



スベランテ L型
φ32

スベランテ L型

■ スベランテ L型φ32

製品名	品番	箱入数	定価
スベランテ L型φ32 ●ネオハニー	SL32-K-1	1	¥16,000/セット(税別)
スベランテ L型φ32 ●モカブラウン	SL32-K-4		
スベランテ L型φ32 ●アーバンブラック	SL32-K-5		
スベランテ L型φ32 ○レイヤーホワイト	SL32-K-7		

本製品は大阪南港の ATC エイジレスセンターに出品しています。



ユニバーサルな社会への提案館
ATC AGELESS CENTER

ATCエイジレスセンターは、日本最大級の健康・福祉・介護関連の常設展示場です。
大阪市とATC(アジア太平洋トレードセンター株式会社)による、実行委員会形式で運営しています。

ATC Ageless Center

ATCエイジレスセンター

<http://www.ageless.gr.jp/>
〒559-0034 大阪市住之江区南港北2-1-10
ATC(アジア太平洋トレードセンター)11M棟11階
TEL.06-6615-5123 FAX.06-6615-5240
E-mail: info@ageless.gr.jp