

JPA

Japan Prefabricated Construction Suppliers
& Manufactures Association

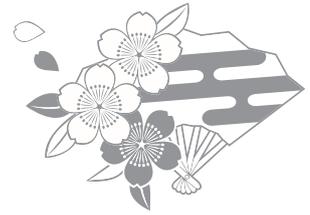
January 2014

vol.42
249

CONTENTS

- 02 年頭にあたって
井上 俊之 国土交通省住宅局長
宮川 正 経済産業省製造産業局長
和田 勇 会長
八田 英治 PC建築部会部会長
藤井 康照 住宅部会部会長
森田 俊作 規格建築部会部会長
- 08 インタビュー
空き家対策を契機として
まちをよくすることが重要
倉橋 透
獨協大学経済学部教授
- 11 Topics
理事会、通常総会を開催
- 12 2013 環境シンポジウムを開催
- 13 平成25年度住宅産業CS大会
参加者アンケート結果
- 14 平成25年度 住宅産業CS大会
特別講演報告
「さすが帝国ホテル」と
言っていたために
風間 淳
帝国ホテル ホテル事業統括部長
- 17 平成25年度上半期
プレハブ住宅販売戸数実績について

年頭にあたって



国土交通省住宅局長
井上 俊之

平成26年の年頭に当たり、謹んで新春のご挨拶を申し上げます。皆様方には日頃から国土交通行政、とりわけ住宅行政の推進に当たりご支援・ご協力を賜り、感謝申し上げます。

住宅投資は経済波及効果が大きく、内需の柱であることから、我が国経済の活性化のためには、住宅投資の促進が重要です。

住宅投資の状況を見ますと、新設住宅着工戸数は、リーマンショック後の平成21年度に78万戸と大きく落ち込みましたが、一昨年9月以来、雇用・所得環境の改善に加え、消費税率引き上げの影響もあり前年比で増加を続け、回復してきたところであります。

こうした中、本年4月には消費税率の引き上げが行われますが、住宅着工については、消費税率引上げ後の反動減が生じないよう、住宅ローン減税の大幅な拡充と現金による給付措置（すまい給付金）を留意しています。引き続き今後の住宅着工について、しっかりと注視を続けていきたいと考えております。

一方、我が国の人口は既に減少に転じ、世帯数も2015年には減少に転じる見込みです。住宅ストック数が世帯数を上回る中で、空き家の増加とい

った課題も生じており、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く使う」社会に移行することが重要です。

また、団塊の世代が後期高齢者となる2025年には高齢化率が30%に達し、晩婚化、未婚化も進行すること等により2020年には3世帯に1世帯が単身世帯となる見込みです。国民の居住形態が多様化の中で、それぞれのライフステージに応じた住宅を選択できる住宅市場の実現が求められています。

こうした中、高齢者をはじめ多様な世代が交流し、安心・健康・省エネでバリアフリーにも配慮した「スマートウェルネス住宅」の実現といった新たな取組が求められております。また、社会的に支援を要する方への住宅供給も重要であり、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指しているところでもあります。

また、首都直下地震や南海トラフ巨大地震等に備え、国民の安心・安全な生活を確保するため、昨年改正された建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく住宅・建築物の耐震診断・改修等の促進や密集市街地の改善整備について不断の取組を行ってまいります。さらに、大規模地震発生時の国民の生命保護を図るため、老朽化マンション

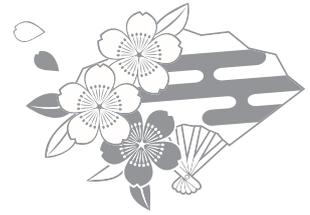
の再生促進について検討を進めてまいります。

再生産可能な資源である木材の利用は、低炭素・循環型社会の実現に寄与するものです。木材の利用を促進するため、実大規模での火災実験による安全性の検証を踏まえ、3階建て学校等について、木の質感を活かした建築物の建築を可能とする検討を進めてまいります。

「建てては壊す」時代は終わりました。2020年までに中古住宅流通・リフォーム市場を20兆円に倍増させることを目指し、既存住宅のインスペクション（検査）の普及や長期優良住宅化に対する支援を行います。併せて、現在の建物評価手法の改善に取り組むとともに、その担保評価への反映を図るため、「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を設け、金融機関や不動産、リフォーム関係の事業者の代表等と率直な議論を行っているところです。

住宅・建築行政においては、この他にも取り組むべき課題が多くあります。今後とも、国民一人ひとりが真に豊かさを実感でき、安全で魅力ある住生活が実現できるよう、一層の努力をしてまいります。皆様のご理解とご協力を賜りますようお願いいたします。

年頭にあたって



経済産業省製造産業局長

宮川 正

平成26年の新春を迎え、謹んでお慶び申し上げます。

アベノミクスが始動してから約1年が経ち、我が国製造業にも、ようやく目に見える形で希望の灯がともり始めてきました。長期間にわたるデフレや過度の円高による低迷、そしてリーマン・ショックや東日本大震災等による落ち込みを乗り越え、本格的な復活に向かつて歩み始めた我が国製造業を後押しするため、私共、経済産業省製造産業局としては、以下の三つの施策に特に注力してまいります。

第一に、あらゆる政策資源を投入して国内事業環境を整備してまいります。まず税制面からのサポートとして、車体諸税の減税や生産性向上設備投資促進税制、事業再編促進税制の拡充等を実施してまいります。また、昨年成立した産業競争力強化法に盛り込まれている企業実証特例制度やグレーゾーン解消制度をフル活用することで、規制緩和の新しい枠組みを創設し、果敢にチャレンジする企業を応援してまいります。

第二に、スピード感のある実用化・

事業化へとつながるイノベーションの推進に努めます。具体的には、チタンの合金、炭素繊維及び革新鋼板等の革新的構造材料の技術開発、再生医療の産業化、ロボット介護機器の開発・導入促進、次世代型産業用3Dプリンターの開発等に取り組んでまいります。自動車関係につきましても、これまでの次世代自動車の導入促進に加えて、世界に先駆けての自動運転システムの研究開発・実証にも着手してまいります。

第三に、グローバル市場の成長を我が国の経済成長に取り込むため、戦略的な国際展開を図ります。TPP、RCEP、更には日中韓FTA、日EU等の経済連携については、各国とも政治的に困難な課題を抱えており、厳しい交渉が予想されますが、我が国の利益にかなう最善の道を追求していくとともに、世界全体の貿易・投資のルール作りにも、引き続き重要なプレイヤーとして参画してまいります。更には新興国等で急増しているインフラ需要についても、官民一体のトップセールスを通じて積極的に獲得してまいります。

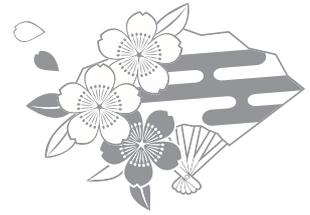
景気回復の実感は徐々に広がり始めていますが、地域経済に目を転じると、

まだまだ手放しで楽観視できる状況とは言えません。本年四月には消費税率の引き上げも予定されており、対応を一步誤ると、景気の腰折れを招き、デフレ脱却に向けたチャンスを逸するということにもなりかねません。まさに、「経済の好循環」を実現するため、皆様と共に誠心誠意、取り組んでいく所存です。

我が国は往々にして、「資源小国」と称されます。ところが幸いにも、我が国には、より将来性のある、世界最高レベルの技術力の蓄積がございます。天然資源を探り当てるには、地中深く掘り進めなければなりませんし、その量にも限りがあります。しかし、技術力という資源は、それを支える人材がいる限り、無尽蔵と言って良いでしょう。だからこそ私共は、我が国の技術力と人材がその可能性を最大限に発揮することのできるような環境作りを全力で進めてまいります。

末筆ながら、本年の皆様の御健康と御多幸を、そして我が国製造業の着実な発展を祈念いたしまして、新年の御挨拶とさせていただきます。

年頭にあたって



会長 和田 勇

積水ハウス株式会社 会長兼CEO

2014年の新春を迎え、謹んでお慶び申し上げます。

安倍政権の経済政策「アベノミクス」の効果により円安・株高へ進み、デフレ脱却に向けて、日本経済は回復の兆しが見えて参りました。最後に放たれました第三の矢「成長戦略」により民間投資が活発化する基盤が固められ、第四の矢とも言われる東京オリンピック効果にも後押しされながら国内景気が本格的に上昇していくことを期待しています。

そのような中、住宅は自動車と共に内需の柱と位置付けられておりますが、昨年10月の新設住宅着工数は、対前年同月比7・1%増の9万226戸と14カ月連続の増加で5年ぶりの高水準となりました。また、受注状況につきましても個人消費の持ち直しにより好調に推移致しました。今年4月からの消費税増税の影響もあり、経過措置期限の9月を境に落ち込みを見せましたが、住宅ローン控除の拡充・給付金措置などによる緩和効果も見られました。これら政策が引き続き住宅需要を支えることを期待すると共に、今後は住

宅資金の贈与税非課税枠の再拡充など住宅需要をより促進する政策も望まれるところではあります。

昨年台風や局地的豪雨による災害が各地で数多く発生し、甚大な被害をもたらしました。与論島や伊豆大島では現在も応急仮設住宅の建設に取り組んでおります。被害にあわれた皆様に対しお見舞い申し上げますとともに、支援活動にご尽力頂いております会員企業の皆様に改めて御礼申し上げます。気候変動が激しい中で自然災害も多様化しており、今後は災害時のより柔軟かつ迅速な対応への準備も不可欠であります。

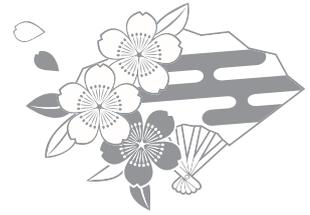
「環境」が社会問題として叫ばれるようになり久しくなりましたが、国内の温室効果ガスの排出量は依然増加傾向であり、家庭部門に限ってみると基準年より約50%も増加している現実を私たちは真摯に受け止めなくてはなりません。当協会では2012年に環境行動計画を見直し、「エコアクション2020」として省エネルギー・再生可能エネルギーへの取り組みを強化しておりますが、実績値を見てもその成果

は次第に高まってまいります。今後CO2削減に向けて、当協会は業界全体の環境配慮住宅普及の先導役としてより一層の努力が求められます。

「量」から「質」を求めた我が国の住宅政策は、特に2006年の「住生活基本法」の制定を契機に、住宅が長く住み継がれるストック型社会を目指すようになりました。ストック型社会は当協会の行動憲章の大きなテーマの一つでもあります。実現に向けてより良質な住宅の供給は勿論のこと、またそれと共に適正にメンテナンスを行い、流通させていくシステムの強化も業界全体としての課題であります。

社会が刻一刻と変化する中、社会生活の基盤である住宅に対するニーズも多様に変化しております。本年もその変化に合わせて、質の高い住宅・良質な住環境の提供できるよう会員の皆様と共に邁進致したく存じますので、引き続き当協会活動へのご理解ご協力を頂きますようお願い致します。最後にりましたが、会員各位のご健勝、ご多幸をお祈り致しまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

年頭にあたって



PC建築部会部会長

八田 英治

大成ユーレック株式会社 社長

2014年の新春を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。
会員の皆様には平素よりPC建築部会活動に多大なご支援、ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

昨年は、台風の発生数が19年ぶりに30個を超え、近畿での河川氾濫や北関東での突風、伊豆大島での土石流、フイリピンでは強風と高潮が街を破壊しつくすなど大きな被害が発生しました。地球温暖化の進行を食い止めることと、防災・避難体制の大切さに改めて気づかされる年でありました。被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。

昨年のが国経済は、デフレ脱却と経済再生に向けた政府による経済対策の実施や、日本銀行による質的・量的金融緩和策の導入の結果、回復の傾向を見せ始めました。また、円高是正を追い風に輸出が持ち直し始め、株高を背景とした景気好転への期待感から消費マインドが高まるなど、個人消費にも堅調な動きが見られるようになりました。
建設業界におきましては、公共投資は堅調に推移し、民間投資も消費税増税前の駆け込み需要があったことなどから、業界全体の受注高は前年同期を上回る水準で推移しました。しかしながら、建設技能者不足が深刻さを増し、

原材料・資機材の不足が顕在化するなど、消化面においては厳しい環境となりました。

今年の3月には、東日本大震災から3年目を迎えるようとしております。今年もなお住み慣れた土地を離れ避難を続けられている方々や、仮設住宅での暮らしを余儀なくされている方々が多数いらつしやる状況に変わりはなく、一日も早い復興が望まれているところであります。しかしながら本年以降、2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックに向けての準備が順次スタートすることから、人手・資材の不足や建設費の高騰に拍車がかかるなど復興事業の先行きが懸念される所とあります。

このような状況の下、PC建築部会は、PC建築の需要の拡大と、工業化技術の開発、PC部材の品質向上等を図ることを目指して、各種活動を推進しております。具体的には、PC部材品質認定事業、PC構造審査事業、PC工法施工・PC部材製造管理技術者資格認定事業の3事業を実施しております。

昨年の主な活動についてですが、PC部材品質認定制度に基づく第9回のN認定及びH認定の定期審査を4月より開始し12月までに国内58工場・海外3工場にて実施しました。JASS10

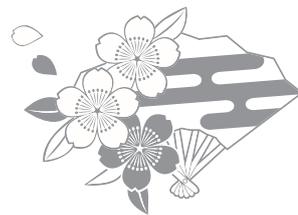
改定に伴う既成の指針・基準等の見直し作業は、12月までに完了させております。PC構造審査については3物件実施し、また、第6回目のPC工法施工管理技術者試験及び更新講習を実施しております。復興関係においては、一級建築士事務所（一社）プレハブ建築協会と連携して東日本大震災の災害公営住宅のPC化に対応し、設計・監理の実績を挙げてまいりました。

本年度は3事業を継続して実施するほか、災害公営住宅のPC化に引き続き対応していくとともに、今後増えてくる需要に対応するため、優良なPC工場を整備し、製造能力を上げていかなければならないと考えております。PC建築部会として、安全安心で高品質な都市再生に寄与しつつ、昨今の労働者不足に対応できるPC建築のメリットを積極的にアピールして行きたいと考えております。

建設業界の持てる技術やノウハウを最終し、これからもPC建築のさらなる発展を目指して活動してまいりますので、どうか皆様のご協力を賜りたく、よろしくお願い申し上げます。

最後になりましたが、今年一年の皆様方のご健康、ご多幸を心よりお祈りいたしまして、私の新年のご挨拶とさせていただきます。

年頭にあたって



住宅部会部会長

藤井 康照

パナホーム株式会社 社長

新春を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

2013年は、アベノミクス効果もあり、経済にも若干の明るい兆しが見えた年ではなかったかと思えます。しかしながら、消費増税の関係から後半の市場は多少影響をうけた状態で、今後の市況を支える一手が必要な時期に差し掛かっております。また、東北の被災地では、復興にはまだまだ道半ばというのが実情です。あらためて、避難を余儀なくされている皆様方のご健康を切に願うとともに、一日も早い復興のために住宅部会として引き続き尽力したいと思います。

今般、住宅市場を取り巻く状況は、エネルギー・環境問題、高齢者対策、消費税対応等、取り組むべき課題が山積しています。エネルギー問題は、エネルギー消費と共にCO₂削減目標にも影響を及ぼす結果となりました。また、世界的にも類を見ないスピードで進む日本の高齢化とそれにもなう医療・社会保障問題。さらには、消費税増税や相続税改定等々。そのような中国交省では、「省エネ基準改正」や「スマートウエルネス住宅・シティ」、「中

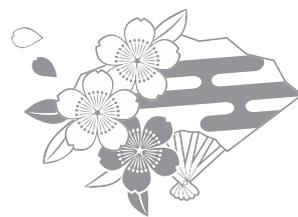
古住宅流通・リフォーム促進等の住宅・不動産流通市場活性化」等を重点政策として掲げられました。

住宅部会では、昨年、エコアクション2020[®]や住宅ストックへの取り組みを重点分野として掲げ、着実に進めています。エコアクション2020[®]では、2012年に供給した戸建住宅における居住段階のネットCO₂排出量は、太陽光発電システムと家庭用燃料電池の普及が進んだことで、14・2%減(2010年比)となり、2020年目標「50%削減」に向けて順調に進んでいることを確認しました。各社ともZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の普及に向け、太陽光発電、燃料電池、高効率機器等の創エネ・省エネの先進的な取り組みで、CO₂排出量の大幅削減に寄与するとともに、HEMS等のマネジメンツシステムの導入も積極的に進めています。太陽光発電システム設置の戸建住宅供給率は、補助金制度や固定価格買取制度、各社の普及活動等により、61・7%(前年比3・3ポイント増)と高まりました。また、燃料電池を備えた新築戸建住宅の供給率は、13・6%(前年比3・6ポイント増)と上昇

しています。低炭素社会の実現に向けて、住まいにおける省エネ・創エネ・蓄エネなどの先進的な技術に加え、自然の風や光を有効に取り込むパッシブデザインを組み合わせた住宅の開発・普及は着実に進んでいます。また、住宅単体にとどまらず、まち全体でエネルギーを創り、より効率的な利用を実現する環境に配慮した低炭素型まちづくりのモデルとなる実例も全国各地で展開されています。住宅ストックにおける取組みも「供給業務管理基準／リフォーム編」の充実化や中古流通への研究に向け活動をスタートしています。プレハブ住宅の優れた性能や仕組みを広く認知してもらうとともに、社会の要請に機敏に応え、将来を見据えた循環型社会を構築すべく、今後もさらなる普及に向けて取り組みを加速させていきたいと考えます。

本年も、会員各社のご協力を賜り、市場の変化に柔軟に対応するとともに、業界の先導的役割を果たし協会の地位向上と良質な住宅の提供に努めてまいりたいと思います。皆様方の一層のご発展とご健勝を祈念しまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

年頭にあたって



規格建築部会部会長

森田 俊作

大和リース株式会社 社長

平成二十六年の新春を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

会員の皆様には平素より規格建築部会の活動に多大の御支援、御協力を賜り厚く御礼申し上げます。

この度、当協会は昨年十月一日から、一般社団法人プレハブ建築協会として新たなスタートを切ることになりました。当部会も今後より一層、プレハブ建築の災害時又は緊急時における応用技術の研究及び開発並びに供給体制の整備を通じて、災害時の応急仮設住宅を迅速に建設する体制を確立し、被災された方々に一刻でも早く応急仮設住宅を提供できるよう取り組んでまいりたいと思います。

当部会の活動は昭和五十八年の東京都三宅島噴火災害の340戸の建設実績から依頼を開始して以来、平成二十五年までにおいて、延べ45都道府県より応急仮設住宅の建設要請を受け、71,826戸を建設してきました。特に平成二十三年に発生した東日本大震災では岩手県、宮城県並びに福島県で28,409戸の応急仮設住宅を建設し、現在はその教訓を踏まえた標準仕様の見直し、また管理マニュアルの改訂に取り組んでいるところです。

さて昨年は全国で大雪、突風、豪雨、台風等多くの災害が発生し、災害救助

法が適用された自治体は延べ15県におよびました。その中で七月二十八日に山口県萩市東部を未だ経験したことがない記録的な豪雨が襲い各地に甚大な被害をもたらしました。又十月七日には台風24号が鹿児島県と論島付近を通過し猛烈な風が観測され島内住宅の三分の一が被害を受け、十月十六日には台風26号が関東甲信を防風域に巻き込み東京都大島町では、土砂災害等甚大な被害をもたらしました。被害者の皆様には心よりお見舞いを申し上げます。

災害発生後、山口県、鹿児島県、東京都より被災者支援として応急仮設住宅の建設要請を受け、早期に建設の活動を開始いたしました。会員のご協力を頂き、迅速な対応が出来たことにより山口県萩市に40戸、鹿児島県と論町に25戸を建設し、工期通り無事完成し引き渡しを致しました。また、東京都大島町の46戸については1月末完成に向けて建設しているところであります。ここに改めまして、建設に従事されました会員各位のご苦勞に感謝致します。今後共、仮設住宅設置期間中の維持管理等については建設に際した以上のご協力をお願い申し上げます。

近年の災害は地震災害に加えて温暖化の影響と思われる台風及び集中豪雨

によるものが顕著になっております。被災が想定される都道府県では諸々の防災に関する訓練などを通じて、発災時に迅速な対応を図れるよう努めておられるところです。

当部会では毎年各都府県が主催する防災訓練に参加し、応急仮設住宅の「モデルハウス」及び関連写真のパネル等を展示し、被災者支援活動への広報を行っております。また、災害発生後の応急仮設住宅の迅速な建設を目的とした自治体の図上訓練に参加し、初動体制を迅速に確立できるよう協力しております。加えて日頃より内閣府、国土交通省及び経済産業省並びに都道府県との間で、応急仮設住宅の建設に関する御意見を伺う等、災害対策業務を円滑に推進するにあたっての活動も実施しております。これら諸活動をするにあたり、応急仮設住宅建設関連資料集、建設記録集の更なる御理解をいただくべく努めております。

本年も会員の皆様の御協力・御支援を賜り応急仮設住宅建設という分野で社会に貢献する使命を果たしてゆく所存です。

最後に皆様方の一層のご発展とご健勝を祈念致しまして年頭のご挨拶とさせていただきます。

倉橋 透氏 獨協大学経済学部教授

空き家対策を契機として まちをよくすることが重要 ～新たな住まい方を提案できなければ 空き家は増えていく～

空き家が急増し、さまざまな問題が起こりつつある。その背景には生活スタイルの変化と住宅のミスマッチ、高齢化や人口減少など社会的な要因などが密接にからむ。空き家問題の現状と対策などについて倉橋教授に聞いた。(2013年12月)



倉橋 透氏

獨協大学経済学部教授

略歴

略歴1959年生まれ、81年東京大学経済学部経済学科卒、同年建設省入省、85年ケンブリッジ大学大学院土地経済研究科修士課程修了。建設省住宅局、経済企画庁などを経て現職。

小林 まず、空き家の現状から教えてください。

倉橋 総務省の「住宅統計調査」によると、平成20年の空き家数は757万戸、空き家率は13・1%です。平成5年、10年、15年調査と年を追って増え続けています。

この757万戸の内訳は、「賃貸用の住宅」が413万戸、「売却用の住宅」が35万戸、別荘など「二次的住宅」が41万戸、「その他の住宅」が268万戸です。賃貸用の住宅が過半数を占めていますが、15年調査と比較すると特に「その他の住宅」が26・6%

増と大きく増えています。

これらの構成は地域によってかなり異なりますから、それぞれの地域性をみる必要がありますが、私が一番問題視しているのは「その他の住宅」です。「賃貸用の住宅」や「売却用の住宅」、別荘などの「二次的住宅」は誰かが管理をしています。しかし、「その他の住宅」は、入院や転勤などの事情で世帯が長期にわたって不在の住宅、あるいは取り壊す予定の住宅で、管理されていないケースが多くみられます。

地方では大都市圏居住者が相続したものでも住んでいない住宅があります。地方圏

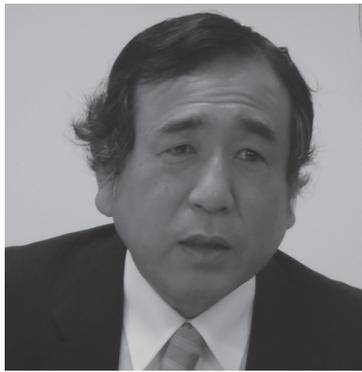
の空き家についてパネル分析をしたところ、住宅総数に占める「その他の住宅」の割合は高齢化率とともに高まることがわかりました。高齢化が進めば進むほど、空き家問題が起こることです。

これは大都市圏でも同様で、所有者が高齢化して高齢者住宅や施設に引っ越し、そのまま居住していた住宅が空き家化するといったことが起こっています。

高度成長期に大量に建てられたニュータウンで高齢化が進んでいますが、車が運転できなくなったら、丘陵地の住宅では生活できません。多摩市では「その他の住宅」が平成15年の590戸から平成20年には1600戸に増えています。子どもが巣立った夫婦が利便性の高い駅の近くにマンションを買って移り住んだが、従前の家はそのままといったケースが考えられます。

小林 高齢化と空き家増加は深い関係があるんですね。

倉橋 国土交通省の「平成21年度空き家実態調査」による



と、空き家のうちバリアフリー対応等の高齢者等のための設備がない住宅は83・7%にのぼります。こうした住宅には高齢者は住みづらい。また、介護が必要になって施設に入るといふケースもあるでしょう。しかし、サービス付き高齢者向け住宅は非常に狭いものが多い。相当の家財を処分する必要に迫られることから、なかなか従前の住宅の処分につながらないようです。ここで本来あるべき住み替えのチェーンが切れてしまうのです。

小林 現在、空き家対策はどのようなことが行われているのですが。

倉橋 空き家の増加はさまざまな問題を発生させます。放

火や犯罪の恐れ、ごみの不法投棄、害虫の発生やネズミによる周辺への悪影響が考えられます。当然、景観にも悪影響を及ぼします。また、老朽化による倒壊の危険性が高い家屋も少なくありません。

こうしたことからは「空き家再生等推進事業」として、空き家などを宿泊施設や文化施設などに改修する場合に費用の一部を補助、また、除去に要する費用の一部を補助しています。

また、現在、270以上の自治体が空き家に関する管理条例を策定しています。数年前には2ヶタでしたから、それだけ空き家問題が顕在化しているということですね。

例えば、東京都足立区は、条例で区長が適正に維持管理されていない建物等の所有者に対し指導や勧告をすることができ、指導や勧告に従って危険な状態を解消する措置をとる場合には助成も行われます。

また、秋田県大仙市では、平成24年に条例に基づいて小学校に隣接する5棟の空き家を取り壊しました。崩れたら

通学中の子どもたちが危ないとの判断からで、条例に基づく行政代執行は全国で初めてのことです。

問題となる空き家は、自治体や近隣が何とかしなければなりません。自治体ももう少し強い権限を持つて対応することが必要なかもしれません。

小林 日本は私の権利意識が強いですから、なかなか難しいですね。

倉橋 自分の所有する住宅だから何をしてもよいと思っっている人もいます。だからこそゴミ屋敷などの問題が起こります。

英国では2013年から2年を超える空き家について「カウンスル・タックス・プレミアム」―日本でいう固定資産税に比較的近いと思われるものが―を通常の150%に割増して徴収できるようにしました。さらに正当な事由のない2年超の空き家は、いろいろ事前のやり取りはありますが最終的には利用権を自治体に取り上げ第三者に貸し付

けるといふEDMOs（空き家管理命令）という制度もあります。自治体が非常に強い権限を持っているのです。

日本では、たとえ空き家だろうと上物があれば土地の固定資産税の課税標準は6分の1になりますが、これが空き家を取り壊さないことにつながっているという指摘がかねてよりなされています。

行政代執行は、当然、事前に所有者と色々話をしますが、場合によっては取り壊し費用を所有者から徴収できないかもしれません。

しかし、私は最終的にはそれでも仕方がないのではないかと思います。本当に危険な空き家は、積極的に行政代執行を行ってよいのではないのでしょうか。要は、その地域が安全で住みよくなることが重要です。

一つのまちとして捉えて対応を考えれば、いたずらに私の権利だから何をしてもよいということにはならないと思います。

小林 取り壊すのではなく活用する方向での対応はどのよ

うなものがありますか。

倉橋 神奈川県横須賀市では戦前から高度成長期にかけて山の上に建てられた住宅で空き家が増えています。ここでは市が大学生にシェアハウスとして使ってもらう取り組みをしているそうです。

また、東京都世田谷区では平成25年に「世田谷らしい空き家等地域貢献活用モデル事業」を募集、3件の補助を決定しました。

このうち「大蔵プロジェクト・デイサービスと認知症カフェを備えた地域の多世代交流拠点づくり」は、木造賃貸アパートを改修し、認知症の方が気軽に過ごせる、あるいは認知症の方の家族が互いに悩みを話すことができる場づくりを行うものです。

また、(一財)世田谷トラストまちづくりは、平成25年に「空き家等地域貢献窓口」を設け、空き家をコミュニティスペースとして活用したいと考える地域の団体と、空き家のオーナーをマッチングさせようとしています。

このように地域として活用

していく方法もあります。私は、住宅は単体で存在するものではなく地域に根差したものでなければならぬと考えています。ですから、こうした取り組みには、生産緑地などと同様に相続税や固定資産税の軽減があっても良いのではないかと思っています。

小林 木造賃貸住宅を認知症カフェとお話がありました。が、「賃貸住宅の空き家」の現状について教えて下さい。

倉橋 「賃貸用の住宅」の空き家413万戸のうち圧倒的に多いのが共同住宅で、非木造の、賃貸マンションの空き家が270万戸を占めます。木造賃貸は89万戸ですが、このなかには競争力をなくした木造賃貸が間違いなくあります。

問題はまちなかの古家でしよう。こうした建物は耐震性が弱く、防災の面から非常に

大きな問題です。

こうした賃貸住宅は、一般に所有者が高齢化しているため建て替える資力がありません。共同建て替えができればよいのですが、それも難しい。ミニ再開発のようなものが必要なのだと思います。空き家対策を一つの契機としてまち自体をよくしていくことが重要です。

雇用や学ぶ場は、訪問介護・訪問医療やデイサービス、保育所などがあるか。空き家問題を契機として、そうした地域づくりが進められれば一番良いと思います。

小林 そうなると民間だけでは難しいですね。

倉橋 やはり自治体が音頭を取るでしょう。権利関係の調整は行政に任せるしかありませんから。

ただ、住宅メーカーが所有者や自治体に提案することは

可能です。住宅メーカーは、外構工事や電気工事などの事業者を束ねる力を持っています。ですから自治体や関係権利者をうまく束ねて地域をグレードアップするような取り組みを提案し、進めていただければよいと思います。

小林 日本は欧米諸国に比べて中古住宅流通が進んでいませんが、それと空き家問題との関係は？

倉橋 中古住宅流通に関しては、居住の仕方の変化が急激で、従来の中古住宅ではなかなか現在の需要に答えられないということだと思います。特に戸建てでは長期優良住宅に代表されるような耐震性、耐久性など住宅の性能面で優れた中古住宅はまだ多くないと考えられ、価格を考慮しても新築の方が良いとなることも多いと思われるます。

空き家でもきちんとリフォ

ームし、新しいニーズに対応することができれば、中古流通市場に対応できるのではないのでしょうか。

山のなかで空き家が増えていくということは、そこでの暮らしそのものが成り立たなくなっているということですね。ニュータウンで空き家が増えているということは、従来の暮らし方とは違うものが求められているということです。

結局、住宅とは暮らしを入れる箱ですから、それが暮らし方と合わなくなっているのです。ですから新しい住まい方、暮らし方を提案できない限り空き家は増えていくことになります。

小林 我々としては、品質が高く安定し、長く使い続けられる資産価値の高い住宅をつくっていかうと思っています。プレハブ住宅業界に向けてメッセージをお願いします。

倉橋 日本の住宅は、戦後、量的拡大を続け、質を少し置いてきぼりにしてきた面があると思います。広さはもちろん、耐震や耐久、省エネ、

小林啓二

会誌編集小委員会主席
積水ハウス㈱ 広報部長
1985年早稲田大学理工学部建築学科卒業、同年積水ハウス㈱入社。関東工場、東京南営業所、川崎支店、神奈川営業本部を経て現在に至る。



バリアフリーなど品質はとも重要です。そうしたものが劣る住宅は空き家になってしまいます。

さらに世帯の暮らし方の変化に対応できる住宅、例えば、いざという時に一部賃貸せるような仕組みを提案できれば、まだ使える住宅を壊すようなことが不要になるかもしれません。

また、雇用、買い物、保育、学校、医療、介護など地域の暮らしを支える要素も「質」です。それらを組み合わせ住まい方、暮らし方として提案する、そうした取り組みをプレハブ住宅に期待しています。

本来あるべきチェーンが切れている

11月理事会、 11月第1回通常総会を開催

理事会を開催

11月7日、如水会館（東京都千代田区）において理事会を開催し、次の事項を審議・決定した。

〔審議事項〕

第1号議案 特例民法法人としての最終事業年度に係る事業報告及び決算に関する件

通常総会提出議案とするため諮り、満場異議なく原案のとおり承認された。

第2号議案 一般社団法人プレハブ建築協会役員報酬等規則に関する件

通常総会提出議案とするため諮り、満場異議なく原案のとおり承認された。

第3号議案 通常総会に関する件

第1回通常総会の目的事項等について諮り、満場異議なく原案のとおり承認された。

第4号議案 事務局長の選任に関する件

事務局長の佐藤博信氏が辞任したため後任の事務局長の選定を諮り、満場異議なく原案のとおり長崎卓氏が選任された。

が選任された。

その他 規程類の読み替えに関する件

一般社団法人への移行に伴い、当面、現行規程類の読み替えて対応することについての了承を諮り、本日の審議いただいた役員報酬等規則以外の規程類について、改正案を次の理事会には提案するので、それまで「社団法人」を「一般社団法人」と読み替えることなどで対応したい旨説明し、了承を得た。

通常総会を開催

11月26日、如水会館（東京都千代田区）において通常総会を開催し、次の事項を審議・決定した。

〔審議事項〕

第1号議案 特例民法法人としての最終事業年度に係る決算に関する件

満場異議なく原案のとおり承認された。

第2号議案 一般社団法人プレハブ建築協会役員報酬等規則に関する件

満場異議なく原案のとおり承認された。

れた。

第3号議案 公益目的財産額等の確定の手續きに関する件

満場異議なく原案のとおり承認された。

第4号議案 理事の選任に関する件

満場異議なく長崎卓氏を理事に選任した。

報告事項 特例民法法人としての最終事業年度に係る事業報告について第1号議案と一括して説明された。

異動のお知らせ

事務局長の佐藤博信氏が平成25年10月15日付けをもって辞職され、後任には前・国土交通省国土政策局地方振興課長の長崎卓氏が11月7日の理事会において選任されました。

また、理事の佐藤博信氏が平成25年11月25日付けをもって辞職され、後任には事務局長の長崎卓氏が11月26日の通常総会において選任されました。

2013環境シンポジウムを 開催

11月5日（火）「2013環境シンポジウム」をすまい・るホールにて開催した。

9回目の今回は、東京大学公共政策大学院客員教授本部和彦氏をお招きし、「狙われる日本の環境技術」と題した特別講演をはじめとし、環境行動計画「エコアクション2020」の2012年度の実績報告や、会員各社の環境への取り組みのほか、環境分科会まちなみWGより「既成市街地住宅のまちなみ設計ガイドライン」の報告などを行った。



住宅部会環境分科会では、去る11月5日（火）、住宅金融支援機構すまい・るホールにて「2013環境シンポジウム」を開催し特別講演「各社の環境への取り組み」、「既成市街地住宅のまちなみ設計ガイドライン」紹介などを行いました。

当日会場には188名の方の参加をいただきました。

開会に際し、藤井住宅部会部会長（パナホーム株式会社代表取締役社長）より、本シンポジウムの意義について挨拶がありました。

特別講演は、東京大学公共政策大学院客員教授で大成建設株式会社常務執行役員の本部和彦氏にお越しいただき、「狙われる日本の環境技術」と題し日本の環境政策について具体的事例をご紹介いただきながらご講演いただきました。

続いて環境分科会の中田代表幹事（ミサワホーム株式会社）より「エコアクション2020」2012年度調査実績の報告がありました。

主な内容は以下のとおりです。

①新築戸建住宅の居住段階におけるネットCO₂排出量は、2010年比14・2%減の2004kgCO₂/戸・年。太陽光発電システム設置戸建住宅の供給率は61・7%。品確法省エネルギー対策等級4相当の戸建住宅の供給率は99・7%である。

②新築低層集合住宅の居住段階におけるネットCO₂排出量は、前年比7・1%減。太陽光発電システムを備えた住宅の供給率は41・7%である。

その他▼既存住宅の居住段階におけるCO₂排出量削減▼低炭素型まなみづくりの推進▼事業活動におけるCO₂排出量削減▼生産段階における

廃棄物発生量削減▼生産段階及び改修・解体段階における再資源化率向上▼森林生態系の保全に配慮した木材利用の推進▼地域の生態系の保全に配慮した住宅地の緑化推進▼生態系の保全に配慮した企業活動を推進▼化学物質の使用量及び大気排出量の削減について、それぞれ取組実績の報告がありました。

後半の各社事例報告では、旭化成ホームズ株式会社より「しぜんごこの家」環境住宅のこれから、株式会社ヤマダ・エスバイエルホームより「地中熱利用の技術開発」、大和ハウス工業株式会社より「次世代省エネ工場の商品化に向けて」自社工場でのエネルギー最小化（MIN）への取り組み」と題して報告がありました。

最後に、プレハブ建築協会環境分科会まちなみWGの山中座長（積水ハウス株式会社）よりWGでの検討成果として「既成市街地住宅のまちなみ設計ガイドライン」について発表・説明がありました。

今回のシンポジウムは発表テーマも多岐にわたって充実したシンポジウムとなりました。

平成25年度 住宅産業CS大会 参加者アンケート結果

10月4日（金）国立オリンピック記念青少年総合センターで「平成25年度住宅産業CS大会」が開催された。会員各社より274名が参加し「会員各社の情報交流を通じて業界の品質レベルを高め、より一層の顧客満足を目指し、住生活の向上に寄与する」という趣旨のもと、事例発表、特別講演等が行われた。

大会参加者アンケートより、職種はアフターサービス及びCS部門で54%を占め、また階層別には51%が管理職の方でした。

大会全体の印象については、今年も各社がきちんと取り組んでいる印象が残る意識向上につながった、事例を聞くことができ勉強になった、時代のニーズにあった開発、先を見据えた取組みがわかりとてもよい大会であった、といった意見がありました。一方、自社のPRの方が主であった、お客様向けの具体的取り組みがもっと聞きたかったという意見もありました。

事例発表では、積水ハウス株式会社・津下清志氏の『感性豊かに情報発信する接点』は、プレゼンテーションが飽きさせないつくりで、何を伝えたいか明確であった、遊び心・考え方の切り口・要素の深掘りがなされていた等の意見がありました。

株式会社安藤・間の岩藤泰男氏の『持続可能な地産地消型社会実現への取り組み スマートコミュニティ』は、取り組みの多様性、今後の方向性として興味が湧いた、スマートコミュニティ、スマートハウス等

について知識が深まった等の意見がありました。

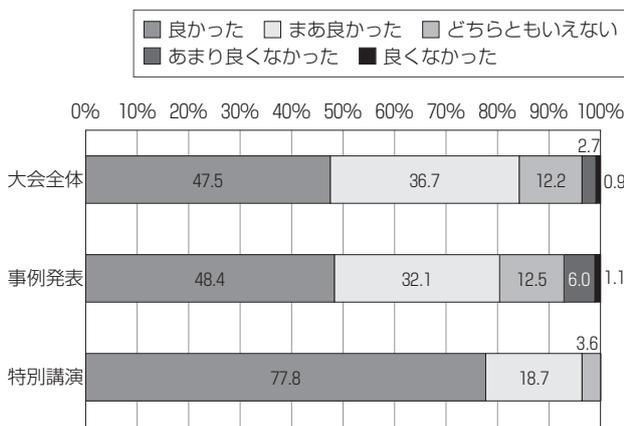
大成建設ハウジング株式会社・小池胤雄氏及び柿沼健児氏の『お客様とのつながり続ける新たな点検メンテナンス制度』は、CS部門とリフォーム部門が連携する事が会社の発展、お客様のためになる事を改めて再認識した、これからのストック社会に向かう時代にマッチしていると思った等の意見がありました。

旭化成ホームズ株式会社・松島卓氏の『FAQシステムの活用による業務効率とCSの向上』は、分からない事をそのままにせず、すぐに解決するように取組む、当たり前の事を当たり前のように徹底しているところが印象に残った。おもしろいやり、チームワークの大切さを感じた。今後、当社にも必要と感じた等の意見がありました。

特別講演は、株式会社帝国ホテル・ホテル事業統括部長の風間淳氏に『帝国ホテルのおもてなしの心』と題してご講演いただきました。ハードウェア、ソフトウェア、ヒューマンウェア三点とも大切だが、最後は「人」ヒューマンウェアが一番大

切との話が印象的だった、人のレベルを高品位に保つためには、共通理解が大事と本当に思った、100マイナス1は0、一つのミスが全部の評価をだめにするという言葉が印象的だった等多数の意見がありました。

来年度に向けても、会員企業の具体的CS活動紹介や、異業種の特別講演に対する期待などが寄せられています。お客様満足につながる日々のCS活動が、さらに高いレベルで推進できるよう、来年度の住宅産業CS大会に向けて取り組んでまいります。



「さすが帝国ホテル」と

言っていたただくために

変えるべきものを変え、変えてはならないものを
守ってきた120年



(一社)プレハブ建築協会は平成25年10月4日(金)に「平成25年度住宅産業CS大会」を開催した。特別講演では、帝国ホテルの風間・ホテル事業統括部長をお招きし「帝国ホテルのおもてなしの心」と題し、帝国ホテルのサービスについてお話しいただいた。ヒューマンウェアを大切に120年以上続く同ホテルのサービスの真髄とは一。



帝国ホテル
ホテル事業統括部長
風間淳氏

帝国ホテルの風間と申します。

帝国ホテルは東京、大阪、上高地の3拠点がございます。東京が931室、従業員数は1800人。大阪は381室、従業員が約500人です。上高地は季節営業になります。

施設の中で特筆すべきは部屋数だと思います。たくさんいるスタッフ全員が1人残らず水準を満たしていることが、極めて大切なことではないのかなと考えています。

東京の売上構成比率ですが、全体を100としますと、宿泊20、レストラン20、宴会35、外販が10、そしてオフィステナントを持っているので、賃貸売上等が15です。

開業は1890年11月3日です。私どものホテルの隣が鹿鳴館でした。欧化政策でしっかりした宿泊施設と料理とサービス、これらを全て備えた迎賓館を作る必要があつて、弊社が作られた次第です。

帝国ホテルが始めたホテルサービスのご紹介をしたいと思います。現代のホテルウェディングの土台を作ったのも、実は私どものホテルでした。55年前の1958年には、はじめてバイキングレストラン「インペリアルバイキング」を開業しました。90年代には外資系ホテルがどんどん上陸してきました。ホテルの建物

を全部所有して、運営もろともトータルにやっつけていく経営スタイルである都市ホテルのビジネスモデルは、すでになくなりつつあります。

さて、良いホテルとはいわゆる設備・機能のハードウェアと、それからサービスの仕組みやシステムであるソフトウェア、それから従業員そのもの、これはヒューマンウェアとも呼んだらいいかと思いますが、それぞれが高品位にバランス良く保たれて、三位一体となっているホテルが良いホテルなのではないかと考えています。

ハードウェアについては、帝国ホテル東京は、現在の本館が1970年に建てられてから今まで二度の大規模な改修を行ってきました。ハードが古くなると、お客様の印象はもとより、やはり働いている従業員のモチベーションにもすごく影響があると考えます。

改修後の施設を紹介しますと、こちらが先ほどのインペリアルバイキングです。お料理が置いてあるだけではなく、何人ものコックが調理の仕上げを行いながら提供しています。次はご新婦向けのブライズサロン、いわゆるお支度部屋です。本当に幸せな夢のような1日を過ごしていたきたいというだけの思いで、客室

を減らしてこちらを作らせていただきました。

私どもは日本の迎賓館として生まれたときからブランドであったという生い立ちがあると思っています。この原点をずっと持っていなければなりません。適正な利潤を次の投資に結び付けていく。ブランドが利益を生み、そして利益がブランドをさらに強くする。そして、その利益を再投資することで、またさらなるブランドを構築していきたいと考えています。

続きまして2番目のソフトウェアです。仕事の仕組み、組織、マニュアル、ノウハウといった類が入ってくると思います。ロビーマネージャという職種を2005年11月から導入しました。いわゆる遊軍的な動きをする熟練スタッフを、ロビーに配置しています。システムやマニュアルを本場にしっかりと作りましたが、必ずほころびは見つかります。さらにお客様の多様化したニーズには、対応しきれないこともございます。彼ら自身が「考えるソフトウェア」でもあると思っています。でも、彼らが本場に必要なのだと判断できた理由は、もともとしっかりと組織、ノウハウがあったことです。しっかりとソフトウェアである組織

を網の目のように作り上げてきたからこそ、彼らのような隙間を埋める人達が必要なのだとわかったと思っています。

続いて、ヒューマンウェアです。最後の決め手は結局「人」であり、3つの要素の中で一番大切なものと考えています。「ポケットマネーは1万円」「紙くずはもう1泊します」「花嫁の力水」「二度目のモーニングコールあります」、これは実は『文藝春秋』誌に長年の間、掲載してきた企業広告のキャッチコピー事例を、今ここに紹介しています。

例えば「ポケットマネーは1万円」は、皆様を最初にお車からお迎えするドアマンは常に1000円札を1万円分、ポケットに忍ばせているというお話です。お客様がタクシーから降りるときに1万円札しかなかった、さあどうしようというときに、さっとポケットから1万円分の1000円札をお出しする。そしてそこで両替をして、お客様にお支払いいただくというノウハウです。こういったお話についても、全て現場の担当者の気付きとアイデアから生まれてきたものばかりです。続きまして、「さすが帝国ホテル推進活動」をお話ししたいと思います。お客様の声は、1つは、「さす

が帝国ホテルだね」というお声です。もう1つは、「帝国ホテルともあるうものがどうしたのか」というお声です。正直申し上げて、この2つしかございません。

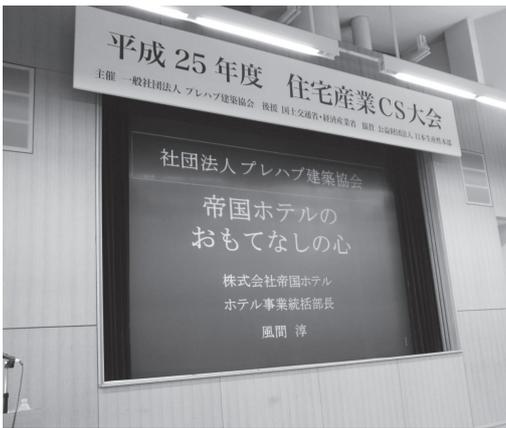
そこで、開業110周年の年から立ち上げました。必ずお客様全員に「さすが帝国ホテルだね」と言ってもらうようにしようじゃないかと。部長クラスが集まって、サービス向上という1点だけに絞って話し合いをします。部門長である部長レベルが、本気でサービスを掘り下げて考えていかねば、全社的に配下の人間は誰も本気にはならないだろう、本気でサービスを良くしていこうという気持ちにはならないだろうといったところから決めて、ずっと続けてきています。「さすが帝国ホテル推進会議部長会」から推薦して、私どものスタッフの中からサービス優秀者を毎月表彰しています。どういうことで表彰されたのか、どういうこととお客様からお褒めにあずかったのかということを通じて、全社に浸透させていき、表彰することでケースタディとして勉強もできるといふ思いでした。

弊社において主力商品は、人そのものでございます。人を良い商品に仕上げていくためには、共通理解と

モチベーションが一番大切だと思っています。サービズレベルを上げるための近道というものはありません。従業員全員が、どれだけ本気になってそのことを考えるかということです。

弊社はコメントシートというものを持っていきまして、お客様からお褒めやご指摘をたくさん頂戴します。どんな小さなご指摘でも、私どもは直せるものは非常に迅速に情報をトップまで上げます。そして、即時に対応をします。

私どもは、それができるぐらいの企業規模でもあるということです。そういったことを継続していけば、企業革新というかイノベーションにもつながっていくほどの変化をもたらしていくのではないかと。今までも



本当にたくさんのお声を頂戴したと思います。そのお声に合わせて、少しずつ改善をしていった。それが企業としてのイノベーションにつながっていくのだと信じて疑わないわけです。逆にそうでなければ、ホテルとして長く継続する意味がほとんどないのではないかと、そのような意味ではサービズ向上に一番不向きな言葉は、これは本当に個人的にですが、費用対効果という言葉だと思っています。

費用対効果を理由に応えられないサービズは確かにございますが、実際には、すぐできる、明日にはできる、1カ月たつていけば必ずできるといった改善点ばかりです。それを本気になってやるかどうかです。

「帝国ホテルのおもてなしの心の信条」ということで、少しお話をさせていただきます。帝国ホテルの歴史は、チャレンジの連続でした。それぞれの時代背景の中で、変えるべきものを変えて、変えてはならないものは守ってきた。そういった選択をずっと120年以上続けてまいりました。

「さすがだ」と言われるためには、本当に基本プレーを大切にしなければいけない。100-110。これは「さすが」と「帝国ホテルともあ

ろうものが」に依っています。ホテルのサービズの瑕疵は補修できません。その場が全てなのです。でも、この0か100か、「さすが」あるいは「ともあろうものが」は、私どもの従業員全員にとつてもとてもわかりやすく、共通理解がしやすいものだと思います。「さすが帝国ホテル推進活動」の中でも、お客様にとつての帝国ホテルはこの2つの評価しかないと聞いていますが、やはり従業員の気持ちにも響いてまいります。皆のイメージが1つになります。

一昨年の東日本大震災直後には約2000名の方がロビーにお見えになりました。震災当日には、毛布、備蓄水のペットボトル、缶入りパンといったものをご提供させていただきました。震災翌日の朝には、温かいスープを炊き出しとしてふるまいました。ここで一番大事な部分は、現場指揮所の指示を受ける前にお客様への対応が始まっていたところだと思っています。やはりこれが、いわゆるヒューマンウェアに基づく現場力だと思っています。

それから、2012年10月9日から14日までございましたIMF・世界銀行年次総会では、世界中から2万人規模の金融、財務関連、政府関

連の方々がお来日されましたが、メイン会場としてご宿泊や会議をしていただきました。世界に向けて、震災後の日本は安心なのだ、安全なのだ、それから、日本のおもてなしとはこういうものなのだということをアピールできたのではないかとと思っています。

日本人ならではの美德であるおもてなしの心でお客様に接する。帝国ホテルは今後もヒューマンウェアを大切に、130年、150年、200年と日本の迎賓館としてホテルを続けていきたいと考えています。

帝国ホテルで働く従業員はこうあるべきなのだという共通理解がなされていくことが、非常に大切ではないかと思えます。そういったことがしっかりとされていけば、ヒューマンウェアは自然に育ってきます。ヒューマンウェアさえしっかりしていれば、サービズ業としての屋台骨は全く揺るがないと考えています。

最後に私の個人的な考えではありますが、人が人に癒やされる、あるいは優しくされる、嬉しい気持ちにされる、こんな気持ちを求めている限り、私どものようなホテルの生業は必ず残っていくのではないかと考えています。本日はどうもご清聴ありがとうございました。

販売戸数は6万8219戸と前年同期比8.5%増
 上半期としては2期連続の増加に

当協会では、平成25年度上半期（平成25年4月～9月）におけるプレハブ住宅販売（完工）戸数の調査結果をまとめました。

この調査は、昭和46年以来当協会加盟の会員企業を対象に、プレハブ住宅の販売動向の推移を的確に把握し、プレハブ住宅の基礎資料として広く情報提供するため、毎年度半期で実施しております。今回の調査では、50社を対象として行い、回答率は100%でした。

総数

（表1）

平成25年度上期（平成25年4月～9月）のプレハブ住宅の販売戸数は68,219戸である。対前年同期比108.5%と、上半期として2期連続の増加となったが、全着工新設住宅に占めるプレハブ住宅の割合は13.7%（平成24年度上半期は14.2%）と低下した。

表1 総数(完工)

	21年度		21年度		22年度		22年度		23年度		23年度		24年度		24年度		25年度	
	上半期 (戸)	対前年 同期比 (%)	下半期 (戸)	対前年 同期比 (%)	上半期 (戸)	対前年 同期比 (%)												
プレハブ住宅販売戸数(A)	70,206	81.7	77,755	80.0	62,421	88.9	71,015	91.3	62,327	99.8	72,072	101.5	62,879	100.9	78,899	109.5	68,219	108.5
全着工新設住宅数(B)	384,175	66.1	391,102	85.4	407,895	106.2	411,125	105.1	432,760	106.1	408,486	99.4	442,948	102.4	450,054	110.2	499,032	112.7
参考 A/B(%)	18.3		19.9		15.3		17.3		14.4		17.6		14.2		17.5		13.7	

建て方別・階層別・構造別販売戸数

（表2、3）

（1）建て方別でみると、一戸建て住宅は対前年同期比106.4%の33,122戸で、上半期として4期連続の増加となった。

一戸建ての階層別内訳では、低層（1～2階）が対前年同期比106.8%の30,396戸と前上期より再び増加となり、中層（主に3階）も対前年同期比102.6%の2,726戸と4上半期連続の増加となった。

一戸建ての構造別では、木質系・鉄鋼系は低層、中層ともに増加した。コンクリート系は低層が対前年同期比111.0%と増加したが、中層は57.8%と減少した。

共同建ては対前年同期比110.5%の35,097戸で、2上半期連続の増加となった。

共同建ての階層別内訳では、低層が対前年同期比109.0%の21,603戸で前年上半期の減少からふたたび増加となったが、中高層（3階以上）は、対前年同期比113.1%の13,494戸と2上半期連続の増加となった。共同建ての構造別では、低層では木質系が減少するも鉄鋼系、低層のコンクリート系は増加し、中高層の木質系、鉄鋼系は増加したが、コンクリート系は減少した。

（2）構造別では、木質系が対前年同期比107.7%の8,923戸で、上半期として4期連続の増加となった。木質系の階層別内訳では、低層が対前年同期比107.4%の8,528戸で4上半期連続の増加となり、中層も対前年同期比115.5%の395戸と、2期連続増加となった。

鉄鋼系は、対前年同期比109.1%の57,289戸で、4上半期連続の減少から増加に転じた。鉄鋼系の階層別内訳では、低層が対前年同期比107.7%の43,062戸と前上半期の減少からふたたび増加に転じた。中層は対前年同期比113.7%の14,227戸と2上半期連続の増加となった。

コンクリート系では、対前年同期比95.6%の2,007戸と、前上期の増加から減少に転じた。コンクリート系の階層別内訳では、低層が対前年同期比110.5%の409戸と3上半期連続の増加となり、中高層では対前年同期比92.4%の1,598戸と前上半期の増加から減少に転じた。

平成25年度上半期プレハブ住宅販売戸数実績調査報告

表2 構造別、建て方販売戸数（完工）推移

		21年度		21年度		22年度		22年度		23年度		23年度		24年度		24年度		25年度		
		上半期	対前年 同期比 (%)	下半期 (戸)	対前年 同期比 (%)	上半期 (戸)	対前年 同期比 (%)													
一戸建	低層	木質系	5,294	82.9	5,359	90.5	5,400	102.0	5,305	99.0	5,943	110.1	5,570	105.0	7,243	121.9	8,035	144.3	7,875	108.7
		鉄鋼系	20,546	85.5	22,690	93.9	20,964	102.0	22,629	99.7	22,360	106.7	23,761	105.0	20,893	93.4	23,445	98.7	22,157	106.0
		コンクリート系	252	80.5	331	73.4	245	97.2	457	138.1	286	116.7	482	105.5	328	114.7	521	108.1	364	111.0
	小計	26,092	84.9	28,380	92.9	26,609	102.0	28,391	100.0	28,589	107.4	29,813	105.0	28,464	99.6	32,001	107.3	30,396	106.8	
	中層	木質系	159	69.4	164	86.8	187	117.6	172	104.9	201	107.5	158	91.9	229	113.9	235	148.7	246	107.4
		鉄鋼系	1,880	88.9	2,363	87.6	1,925	102.4	2,731	115.6	2,024	105.1	2,865	104.9	2,345	115.9	3,010	105.1	2,432	103.7
		コンクリート系	57	47.5	233	108.9	38	66.7	99	42.5	75	197.4	146	147.5	83	110.7	98	67.1	48	57.8
	小計	2,096	85.1	2,760	89.0	2,150	102.6	3,002	108.8	2,300	107.0	3,169	105.6	2,657	115.5	3,343	105.5	2,726	102.6	
	一戸建計	28,188	84.9	31,140	92.6	28,759	102.0	31,393	100.8	30,889	107.4	32,982	105.1	31,121	100.8	35,344	107.2	33,122	106.4	
	共同建	低層	木質系	932	71.5	833	74.7	829	88.9	776	93.2	1,025	123.6	865	111.5	701	68.4	890	102.9	653
鉄鋼系			22,726	75.7	25,502	75.4	19,918	87.6	23,392	91.7	19,853	99.7	24,064	103.0	19,085	96.1	24,597	102.1	20,905	109.5
コンクリート系			111	160.9	139	72.0	39	35.1	110	79.1	34	87.2	139	126.4	42	123.5	161	115.8	45	107.1
小計		23,769	75.7	26,474	75.3	20,786	87.5	24,278	91.7	20,912	100.6	25,088	103.3	19,828	94.8	25,648	102.2	21,603	109.0	
中高層		木質系	159	72.6	107	58.8	176	110.7	185	172.9	98	55.7	133	71.9	113	115.3	132	99.2	149	131.9
		鉄鋼系	16,126	83.0	16,354	65.6	10,852	67.3	11,915	72.9	9,387	86.5	11,841	99.4	10,170	108.3	14,556	122.9	11,795	116.0
		コンクリート系	1,964	113.1	3,680	113.3	1,848	94.1	3,244	88.2	1,041	56.3	2,028	62.5	1,647	158.2	3,219	158.7	1,550	94.1
		P C工法	311	86.6	751	61.9	90	28.9	810	107.9	261	290.0	1,802	222.5	307	117.6	1,122	62.3	777	253.1
		H P C工法	0	0.0	736	368.0	320	-	102	13.9	0	0.0	0	0.0	149	-	309	-	104	69.8
		R P C工法	0	0.0	545	-	285	-	652	119.6	0	0.0	25	3.8	606	-	876	3,504.0	220	36.3
その他工法	1,653	384.4	1,648	89.8	1,153	69.8	1,680	101.9	780	67.6	201	12.0	585	75.0	912	453.7	449	76.8		
小計	18,249	85.3	20,141	71.0	12,876	70.6	15,344	76.2	10,526	81.7	14,002	91.3	11,930	113.3	17,907	127.9	13,494	113.1		
共同建計	42,018	79.6	46,615	73.4	33,662	80.1	39,622	85.0	31,438	93.4	39,090	98.7	31,758	101.0	43,555	111.4	35,097	110.5		
合計(A)	70,206	81.7	77,755	80.0	62,421	88.9	71,015	91.3	62,327	99.8	72,072	101.5	62,879	100.9	78,899	109.5	68,219	108.5		
参考	全住宅新設住宅数(B)	384,175	66.1	391,102	85.4	407,895	106.2	411,125	105.1	432,760	106.1	408,486	99.4	442,948	102.4	450,054	110.2	499,032	112.7	
A/B(%)	18.3		19.9		15.3		17.3		14.4		17.6		14.2		17.5		13.7			

表3 構造別販売戸数（完工）

		21年度		21年度		22年度		22年度		23年度		23年度		24年度		24年度		25年度	
		上半期	対前年 同期比 (%)	下半期 (戸)	対前年 同期比 (%)	上半期 (戸)	対前年 同期比 (%)												
木質系		6,544	80.4	6,463	87.2	6,592	100.7	6,438	99.6	7,267	110.2	6,726	104.5	8,286	114.0	9,292	138.2	8,923	107.7
	低層	6,226	80.9	6,192	88.0	6,229	100.0	6,081	98.2	6,988	111.9	6,435	105.8	7,944	114.0	8,925	138.7	8,528	107.4
	中層	318	71.0	271	73.0	363	114.2	357	131.7	299	82.4	291	81.5	342	114.4	367	126.1	395	115.5
鉄鋼系		61,278	81.1	66,909	78.1	53,659	87.6	60,667	90.7	53,624	99.9	62,551	103.1	52,493	97.9	65,608	104.9	57,289	109.1
	低層	43,272	80.1	48,192	83.1	40,882	94.5	46,021	95.5	42,213	103.3	47,845	104.0	39,978	94.7	48,042	100.4	43,062	107.7
	中層	18,006	83.6	18,717	67.7	12,777	71.0	14,646	78.2	11,411	89.3	14,706	100.4	12,515	109.7	17,566	119.4	14,227	113.7
コンクリート系		2,384	106.5	4,383	106.7	2,170	91.0	3,910	89.2	1,436	66.2	2,795	71.5	2,100	146.2	3,999	143.1	2,007	95.6
	低層	363	95.0	470	73.0	284	78.2	567	120.6	320	112.7	621	109.5	370	115.6	682	109.8	409	110.5
	中高層	2,021	108.9	3,913	113.0	1,886	93.3	3,343	85.4	1,116	59.2	2,174	65.0	1,730	155.0	3,317	152.6	1,598	92.4

都道府県別販売戸数

(表4)

都道府県別の販売状況では、総数で増加したのは、36都府県で、徳島（対前年同期比216.3%）が最も高い増加率である。

また、総数で最も落ち込み幅が大きかったのは岐阜（同81.0%）で、販売総戸数が最も多かったのは、前年上半期と同様に東京（8,670戸、前年上半期7,978戸）である。

一戸建てでみると、平成25年度上半期では、41県が前年上半期より増加に転じ、全体としても増加（同106.4%）となった。

一戸建ての販売戸数では、前年上半期と同様に愛知（3,652戸、前年上半期3,356戸）が最も多かった。

共同建てでは、30都府県が前年上半期より増加となり、販売戸数で最も多かったのは、前年上半期と同様に東京（5,940戸、前年上半期5,517戸）である。

なお、一戸建て、共同建てともに前年上半期より増加となったのは、秋田、山形、福島、埼玉、千葉、東京、神奈川、富山、石川、愛知、滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、島根、岡山、広島、山口、徳島、香川、高知、福岡、大分、宮崎、鹿児島島の26都府県である。

住宅部会からのお詫びと訂正

前号JPA(248号)の「住宅部会ゼミナール2013大方潤一郎氏講演報告」の執筆者の記載が漏れておりました。

本稿は、積水ハウス株式会社東京総務部・平郡美果氏の報告によるものでお詫び方々訂正いたします。

平成25年度上半期プレハブ住宅販売戸数実績調査報告

表4 平成25年度上半期 都道府県別プレハブ住宅販売戸数

都道府県	一戸建て			共同建て					総数		
	(戸)	前年 同期比 (%)	全国 シェア (%)	(戸)	内訳(戸)		前年 同期比 (%)	全国 シェア (%)	(戸)	前年 同期比 (%)	全国 シェア (%)
					低層	中高層					
北海道	605	111.4	1.8	69	69	0	26.6	0.2	674	84.0	1.0
青森県	110	84.0	0.3	283	271	12	146.6	0.8	393	121.3	0.6
岩手県	213	108.1	0.6	238	199	39	89.5	0.7	451	97.4	0.7
宮城県	809	91.4	2.4	902	741	161	154.7	2.6	1,711	116.6	2.5
秋田県	128	100.0	0.4	79	43	36	183.7	0.2	207	121.1	0.3
山形県	201	108.6	0.6	201	162	39	184.4	0.6	402	136.7	0.6
福島県	690	118.2	2.1	644	566	78	139.1	1.8	1,334	127.4	2.0
茨城県	1,093	100.2	3.3	1,096	850	246	84.2	3.1	2,189	91.5	3.2
栃木県	802	98.8	2.4	743	581	162	98.9	2.1	1,545	98.8	2.3
群馬県	689	97.9	2.1	677	635	42	91.5	1.9	1,366	94.6	2.0
埼玉県	1,920	102.1	5.8	3,717	1,728	1,989	131.9	10.6	5,637	120.0	8.3
千葉県	1,624	104.0	4.9	2,460	1,515	945	123.0	7.0	4,084	114.7	6.0
東京都	2,766	112.4	8.4	5,904	2,625	3,279	107.0	16.8	8,670	108.7	12.7
神奈川県	2,037	106.0	6.1	3,847	1,843	2,004	113.0	11.0	5,884	110.5	8.6
新潟県	380	113.4	1.1	298	262	36	74.7	0.8	678	92.4	1.0
富山県	115	107.5	0.3	212	194	18	130.9	0.6	327	121.6	0.5
石川県	159	109.7	0.5	352	232	120	111.7	1.0	511	111.1	0.7
福井県	134	115.5	0.4	131	131	0	82.9	0.4	265	96.7	0.4
山梨県	328	116.7	1.0	86	86	0	85.1	0.2	414	108.4	0.6
長野県	772	103.8	2.3	302	230	72	97.4	0.9	1,074	101.9	1.6
岐阜県	676	105.3	2.0	263	176	87	50.9	0.7	939	81.0	1.4
静岡県	2,012	111.7	6.1	831	664	167	89.9	2.4	2,843	104.3	4.2
愛知県	3,652	108.8	11.0	2,280	1,161	1,119	120.1	6.5	5,932	112.9	8.7
三重県	816	107.5	2.5	190	132	58	83.7	0.5	1,006	102.0	1.5
滋賀県	663	110.3	2.0	291	255	36	103.2	0.8	954	108.0	1.4
京都府	547	117.9	1.7	492	335	157	119.4	1.4	1,039	118.6	1.5
大阪府	1,304	111.2	3.9	1,956	946	1,010	104.5	5.6	3,260	107.1	4.8
兵庫県	1,326	101.3	4.0	1,310	822	488	114.9	3.7	2,636	107.6	3.9
奈良県	414	108.7	1.2	238	200	38	105.3	0.7	652	107.4	1.0
和歌山県	304	114.3	0.9	161	143	18	91.5	0.5	465	105.2	0.7
鳥取県	88	104.8	0.3	68	68	0	76.4	0.2	156	90.2	0.2
島根県	59	118.0	0.2	152	133	19	110.9	0.4	211	112.8	0.3
岡山県	1,033	101.5	3.1	550	427	123	105.4	1.6	1,583	102.8	2.3
広島県	725	103.6	2.2	760	491	269	125.4	2.2	1,485	113.7	2.2
山口県	503	105.0	1.5	531	452	79	101.7	1.5	1,034	103.3	1.5
徳島県	117	112.5	0.4	162	150	12	648.0	0.5	279	216.3	0.4
香川県	254	106.7	0.8	128	128	0	106.7	0.4	382	106.7	0.6
愛媛県	346	108.5	1.0	157	142	15	82.6	0.4	503	98.8	0.7
高知県	134	102.3	0.4	131	104	27	112.9	0.4	265	107.3	0.4
福岡県	1,116	107.2	3.4	860	724	136	110.0	2.5	1,976	108.4	2.9
佐賀県	209	110.0	0.6	173	137	36	90.1	0.5	382	100.0	0.6
長崎県	196	88.7	0.6	197	174	23	171.3	0.6	393	117.0	0.6
熊本県	333	99.4	1.0	321	207	114	105.2	0.9	654	102.2	1.0
大分県	298	110.8	0.9	220	205	15	137.5	0.6	518	120.7	0.8
宮崎県	149	104.9	0.4	141	102	39	141.0	0.4	290	119.8	0.4
鹿児島県	211	114.7	0.6	209	150	59	220.0	0.6	420	150.5	0.6
沖縄県	62	121.6	0.2	84	12	72	73.7	0.2	146	88.5	0.2
合計	33,122	106.4	100.0	35,097	21,603	13,494	110.5	100.0	68,219	108.5	100.0

※全国シェア：都道府県が全国に占める割合

JPA

2014年1月号 vol.42-249 平成26年1月15日発行

発行所 一般社団法人プレハブ建築協会

〒101-0052 東京都千代田区神田小川町2-3-13 M&Cビル5階 TEL03-5280-3121(代表)

ホームページ <http://www.purekyo.or.jp/> E-mail:info@purekyo.or.jp

編集発行人 菊田 利春

編集委員 主査 小林 啓二・広報委員会(積水ハウス(株))

杉本 幹生・住宅部会(パナホーム(株))

菊池 潤・規格建築部会(コマツハウス(株))

福島 勝仁・PC建築部会(黒沢建設(株))

山下 和彦・教育委員会(旭化成ホームズ(株))

空 裕毅・プレハブ建築協会(事務局)

中島 國光・プレハブ建築協会(事務局)

編集協力 株式会社創樹社

北海道支部 〒060-0807

札幌市北区北7条西1--1-2SE山京ビル5階

TEL.011-747-2500 FAX.011-707-7772

中部支部 〒460-0008

名古屋市中区栄4-3-26 昭和ビル5階

TEL.052-251-2488(代) FAX.052-261-4861

関西支部 〒540-0032

大阪市中央区天満橋京町2-13 ワキタ天満橋ビル6階

TEL.06-6943-5016(代) FAX.06-6943-5904

九州支部 〒810-0002

福岡市中央区西中洲12-25 岩崎ビル5階

TEL.092-716-3930 FAX.092-716-3931