

# JJPA

Japan Prefabricated Construction Suppliers  
& Manufactures Association

January 2012

vol.40-  
243

## CONTENTS

- 02 年頭所感  
川本正一郎 国土交通省住宅局長  
上田 隆之 経済産業省製造産業局長  
和田 勇 会長  
山田恒太郎 PC建築部会長  
平居 正仁 住宅部会長  
森田 俊作 規格建築部会長
- 08 インタビュー  
健康チェックリストを入口に  
改修市場につながることを期待  
清家 剛  
東京大学大学院 新領域創成科学研究科 准教授
- Topics
- 11 2011環境シンポジウムを開催  
住宅部会環境分科会
- 12 平成23年度住宅産業CS大会  
参加者アンケート結果  
教育委員会
- 13 住宅産業CS大会 特別講演報告  
『絆が生まれる瞬間』  
～ホスピタリティの舞台づくり  
高野登 人とホスピタリティ研究所所長
- 17 平成23年度上半期プレハブ住宅  
販売戸数調査





## 年頭にあたって



国土交通省住宅局長  
**川本 正一郎**

平成24年の年頭に当たり、謹んで新春のご挨拶を申し上げます。昨年、東日本大震災で被災された皆さまに心よりお見舞い申し上げます。

最近の住宅を取り巻く社会経済状況をみると、少子高齢化の進展、単身世帯の増加など人口・世帯構成が変化するとともに、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中、「住宅を作っては壊す」社会から「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へ移行し、良質な住宅が循環利用される環境を整備することが重要となっています。また、住宅市場の現状を見ると、新設住宅着工戸数は最近は持ち直しの動きが見られるものの、長期的には依然として回復したとは言い難い状況にあります。

こうした社会経済情勢の変化等を踏まえ、住生活基本法に基づき平成18年9月に策定された、住宅政策の基本的な方向性を定めた計画である住生活基本計画（全国計画）を昨年

3月に全面的に改定したところです。今回の改定においては、

○住宅のハード面に加え、住生活の安心を支えるサービスが地域において提供されるよう、ソフト面を充実

○老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進

○新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進が、今後の住宅政策の主な課題とされております。

これらの課題に対応するため、今後とも、「住宅・建築物のゼロ・エネルギー化等の推進」、「医療・介護と連携したサービス付き高齢者向け住宅の供給拡大」、「既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備」、「耐震改修・建替えの促進」、「マンションストックの適切な管理・再生」などの施策を推進し、住宅投資の拡大を促すことにより、内需主導の経済活性化に努めてまいります。また、自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対し、「重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築」を進めてまいります。

平成23年度第3次補正予算や平成24年度予算案においても、住宅エコポ

イントの再開、省エネルギー性能の優れた住宅を取得する場合のフラット35 Sの金利引下げ幅の拡大、サービス付き高齢者向け住宅の整備支援等を盛り込むとともに、平成24年度税制改正において、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の拡充・延長等を図っております。

特に、東日本大震災への対応につきましても、被災者の居住の安定確保を図るため、災害公営住宅の供給支援や災害復興住宅融資等による自力再建への支援を行います。さらに、低炭素・循環型社会の構築に向けて、住宅のゼロ・エネルギー化を推進すべきであると考えており、まず庁舎や学校など公共建築物のゼロ・エネルギー化を率先に進めるとともに、東日本大震災の被災地において、住宅のゼロ・エネルギー化のモデルとなるような事業展開を図り、それを全国に展開してまいります。

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。



# 年頭にあたって



経済産業省製造産業局長  
**上田 隆之**

平成24年の新春を迎え、謹んでお慶び申し上げます。

我が国製造業は、急激な円高、高い水準の法人税、経済連携の遅れ、労働法制、環境規制という厳しい事業環境にあるところ、さらに昨年3月11日の東日本大震災を契機とした電力供給不足が加わり、6重苦ともいうべき過酷な状況に置かれています。また、新興国の勃興や海外新興市場における競争の激化により、海外需要獲得の道のりも平坦ではありません。

こうした認識の下、私共、経済産業省製造産業局といたしましては、以下の施策に重点をおいて、製造業からの日本再生を推進してまいります。

第一に、産業の国内空洞化を回避するため、国内事業環境の整備を進めてまいります。

今般の東日本大震災においては、被災や計画停電の影響による特定の部素材の減産・生産停止のため、国内外のサプライチェーンの途絶が生じました。これを契機に、生産拠点の分散化など災害時におけるBCPの必要性が注目されるとともに、我が国の部素材メーカーの世界シェアの高さやこれを裏付ける国際競争力が改めて世界に示され、サプライチェーンの中核となる部素材産業を国内にとどめることの重要性が再認識されました。

これを受けて、経済産業省としては、国内事業環境の整備のため、平成23年度三次補正予算において、国内立地補助金として5000億円計上しました。サプライチェーンの中核となる部素材分野と高付加価値の成長分野における生産拠点・研究開発拠点に対し国内立地補助を行うことにより、国内への投資を促進し、雇用の維持・創出を目指します。

法人実効税率の引き下げも重要です。昨年11

月に税制改正法案が成立し法人税引き下げが決定しましたが、同時に復興財源として期限付き増税がなされるなど一時的に足止めがかかっているところ、経済産業省としては、我が国の立地競争力を高めるため、引き続き努力してまいります。また、平成24年度税制改正大綱において自動車重量税の一部廃止・軽減、エコカー減税の継続・拡充等が盛り込まれましたが、車体課税については、なお課題が残されており、今後抜本的見直しを実現していきます。同様に、同大綱に盛り込まれたナフサ、原料炭等の原料用途免税の事実上の恒久措置の整備を進めていきます。

通商政策としては、主要貿易国・投資相手国との高いレベルでの経済連携の推進が重要です。日中韓FTAや日EU・EPAなどを戦略的かつ多角的に推進していくとともに、TPPについては、交渉参加に向けて関係国との協議を進めてまいります。

また、来夏の電力供給を確保するための電力需給対策も喫緊の課題であり、経済産業省としては、多様な主体が参加した供給力増強支援策を通じて、エネルギー供給の安定に万全を期してまいります。他方、需給の状況に応じたエネルギー利用、エネルギー消費が大きい民生部門における建物・建材の省エネ、需要家による省エネルギー対策等を強化していく所存です。さらに、中長期的なエネルギー需給対策としては、エネルギー管理システム(BEMS・HEMS)等の技術開発・導入支援や大容量蓄電池を搭載した次世代自動車を活用した需給調整等のスマートコミュニティ実証事業を展開してまいります。

第二に、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、さらなる海外需要の獲得を目指します。

インフラ分野については、昨年の英国高速鉄道車両更新計画の交渉再開、トルコヤベトナムにお

ける地球観測衛星等の受注など官民一体となった積極的な働きかけが功を奏しているところ、引き続き我が国の高い技術力や運営ノウハウを活かして海外市場を獲得していきます。

昨今の円高は製造業にとって苦境ではありませんが、他方、円高メリットを活用すれば、海外企業のM&Aを促進させ海外市場を獲得する好機と捉えることもできます。とくに、新興国におけるM&Aは、相手国の経済成長に伴い市場も拡大するため、相手国の市場を買うM&Aとして期待されます。

第三に、次世代産業の創出・育成を進めてまいります。

その一は、既存産業を活性化して新たなフロンティアを開拓していくことです。自動車産業においては、次世代自動車の開発・普及を推進します。プラグイン・ハイブリッド車、電気自動車などの次世代自動車は我が国が開発・普及を先駆けてきた分野ですが、近年、国際競争が激化しており、これからの正念場といえます。

もう一つは、宇義どおり、新たな産業の創出です。創薬・再生医療などのライフノーション分野、ロボット産業、宇宙関連産業など、我が国の将来の雇用を支える次世代型ものづくり産業を生み出していかなければなりません。

そして、次世代産業を生み出す地力は不断のイノベーションにより醸成されるため、未来開拓型の研究開発に重点をおく必要があります。日本が誇る高い技術力の維持・向上は我が国ものづくりの競争力の源泉であり、10年後、20年後の成長を見据えて支援してまいります。

最後になりましたが、本年の皆様方の御健康と御多幸を祈念いたしまして、私の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社長兼CEO

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

未曾有の大災害をもたらしました東日本大震災をはじめ、昨年は多くの自然災害に見舞われ、まさに困難と言うべき一年でございました。ここに改めまして犠牲者の皆様に哀悼の意を表しますとともに、多くの被災者の方々に心からお見舞い申し上げます。被災地の一刻も早い本格的な復興を望んでやみません。

当協会では、震災発生の翌日に「災害対策本部」を立ち上げ、岩手・宮城・福島各県に「県建設実施本部」を設置し、緊密な連携と情報の共有化を図り各県の要請に迅速に対応出来る体制を整えました。9月末までに総計4万3206戸の仮設住宅を建設し、また10月からは東北3県および長野県におきまして断熱材の補強、窓の二重化、風除室など寒さ対策工事にもあたっております。9月に西日本から北日本を襲った台風12号の記録的大雨による水害におきましても、和歌山・奈良両県に101戸の仮設住宅を供給致しましたが、昨年は災害時の応急仮設住宅建設における当協会の役割を改めて認識する一年となり、また多くの課題も見つかりました。建設に従事された会

員企業の皆様には改めて感謝申し上げますと共に、災害時に、被災者に対し一刻も早く、そしてより質の高い仮設住宅を供給する体制づくりにも今後も努めて参りたいと思っております。

業界全体では、4月から8月までの回復基調から一転、9月以降は住宅エコポイントの終了に伴う駆け込み等の反動もあり、着工戸数について前年比割れの状況が続きました。しかしながら、第3次補正予算による「フラット35」Sエコの誕生や住宅エコポイントの再開に加え、昨年末の「平成24年度税制改正大綱」では、多くの期限付き特例措置の延長・拡充等が掲げられており、購買意欲を喚起するものと期待しています。

一方、消費税引き上げの議論が本格化して参りましたが、多重多岐に課税されている住宅税制の現状も踏まえ、住宅購入者の負担を軽減すべく、本年も関係機関に働きかけて参りたいと思っております。

住宅において良質なストック形成とその活用が一層求められる中、昨年行いました当協会の「住生活向上推進プラン」の見直しはその点にフォーカスするものとなりました。環境分野では「エコアクション21」の活動実績を踏まえて「エコアクション

2020」理念、行動指針、環境行動目標を策定しました。また新たに供給する住宅のみならず、これまで供給した住宅の質的向上・流通促進を目指し、従来のリフォーム分科会の後継として「既存ストック分科会」の立ち上げを予定しております。

震災以降、より耐震性の強い住宅が求められるようになり、また環境配慮という点においても、省エネのみならず太陽光発電や燃料電池による「創エネ」、蓄電池による「畜エネ」への関心も高まっております。住宅が災害から身を守るためのシェルターとして強く意識されるようになってはいますが、それは単に身体を守るだけでなく精神的な負担も軽減する「心のシェルター」であることも今回の震災を通じて考えさせられました。そのような住宅に対する意識の変化に因應べく、質の高い住宅を提供していくことが当協会の務めであると考えております。会員の皆様におかれましては、引き続きご支援ご協力頂きますようお願い致します。

最後になりましたが、年頭にあたり今年一年の会員各位のご健勝、ご多幸を心よりお祈りいたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。



## 年頭にあたって



PC建築部会長

山田 恒太郎

安藤建設株式会社 代表取締役会長

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、ご協力を賜わり、厚く御礼申し上げます。

昨年、わが国は東日本大震災という大きな試練を受け、震災復旧と原発事故対応を進める中、全国各地で記録破りの集中豪雨、強風による自然災害も多発しました。また、タイでは、洪水により産業へのダメージが深刻なものとなり、ユーロ圏における通貨危機、株安・円高と欧米の景気減速懸念など、グローバル社会の中で、サプライチェーン・マネジメントの重要性を改めて痛感しております。

一方、建設市場に目を向けますと、住宅を中心とする民間建設投資と震災関連を含めた公共建設投資の増加により、今年度の建設投資は、前年度比8・5%増の44・6兆円と推計されており。こうした中、震災や自然災害を受けた被災地においてはもちろんのこと、国民の安全・安心を守る社会資本の整備の必要性が

求められ、建設業への大きな期待が寄せられております。

このような状況の下、我々PC建築部会は、PC工法による集合住宅をはじめとする各種建築物の高品質、高規格を目指した技術の研鑽をさらに推進するとともに、耐震性能の向上の観点からの技術面での取り組み、地球環境保全の観点からの工業化建築を通じた豊かな社会の実現への寄与が重要な使命であり、責務であると考え、活動を展開してまいります。

昨年の活動としましては、PC部材品質認定制度に基づくN認定8工場およびH認定4工場の不定期審査を行い、国外では現在工業化を積極的に推進している中国の認定4工場のサーベランスを行うなど、国内外を問わず、認定工場で製造されるPC部材の品質確保に努力してきました。

本年は、PC工法施工管理技術者資格認定制度に従い、資格認定のための講習会と試験の実施および更新のための講習会を予定しており、PC工法施工管理の重要性の認識や施

工技術の継続等、明確な目標に基づいて施工技術者の育成に努めてまいります。また、日本建築学会への支援としては、JASS10改定小委員会に参画し、仕様書の改訂作業や資料提供を継続しております。

このような活動を通じ、会員の皆様と共に業界の地位向上に向けて邁進する所存でございますので、尚一層のご支援を賜りますようお願いいたします。

建設業界においては、建設現場で働く熟練技能工の高齢化、離職による慢性的な労務不足が問題となっており、躯体工事建設のコストアップに繋がっています。今後、環境面での要求も併せまして、PC部材の需要は増加すると考えられ、PC建築部会への期待が一層高まるものと推測されます。

建設業界を取り巻く環境が目まぐるしく変化する中で、対処しなければならぬ課題が多くございますが、この状況を乗り越え、確かな展望が実感できる年となりますことを心より祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。



## 年頭にあたって



住宅部会長

平居 正仁

旭化成ホームズ株式会社 代表取締役社長

年頭にあたり、昨年の東日本大震災により被害に遭われた皆様方からお見舞いを申し上げ、迎えた新年が明るく希望に満ちた一年となりますよう祈念申し上げて新年のご挨拶とさせていただきます。

昨年は、国内外ともに歴史に残る出来事や災害が次々と発生した、まさに激動の年でした。特に東日本大震災では広域にわたり、膨大な数の応急・仮設住宅の建設が求められました。この要請に応え、住宅部会では応急住宅建設本部を設置し、会員各社のみならず工法の壁を越えて6つの団体が一致団結し、被災地の皆様のために「一日も早く、一人でも全力を尽くし、無事その役割を果たすことができました。現在、被災された地域は厳冬期を迎え、寒さ対策を中心に現地からの追加要望に全力を挙げて対応しているところでございます。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、今後の被災地の復興と日本経済の再生に向けて会員各社力をあわせて参

ります。

住宅市場では各種住宅取得支援策の下支えもあり、新設住宅着工戸数はなんと前年水準を維持しております。懸念した期限切れの各種政策も一部縮小はあるものの継続され、税制改正においても贈与税非課税枠の拡充や各種優遇策の延長が認められるなど、十分な結果を得ることができました。しかしながら、世界経済の減速により、国内産業にも翳りが見えはじめ、企業業績にも影を落とすつつある現状を考えれば、今後の市場環境は一層厳しさを増すことと思われまます。消費税の増税に関する議論が本格化しておりますが、勤労者の所得水準が悪化する中で、家族の生活基盤である住まいの取得に更に高額な税を、取得時一括負担で求める税制は、国民の住宅投資意欲に与える影響は誠に甚大であり、安定した内需による経済成長維持を困難なものとなります。多重課税問題も踏まえ、真に国民の為の税制について本格的議論を進めて頂きたいと考えています。

当部会では、2007年に201

5年を見据えた部会運営の方向性を示す活動指針として「住生活向上推進プラン」を策定し、積極的に展開することで、産業におけるトップランナーとして、供給する住宅の品質向上及び供給責任のあり方について先導的役割を果たして参りました。

昨年、私たちを取り巻く社会環境の変化に応じて、2015年への中地点としてこれまでの取組みの見直しを行い、これまで通り新築住宅供給活動を中心に「住生活価値向上」に向けた取組み強化を継続すると同時に、環境分野とストック分野における取組みを一層強化することといたしました。環境分野では、環境行動計画「エコアクション21」のレベルを上げた「エコアクション2020」を新たに策定し、ストック分野においては4月より新たに「既存ストック分科会」を設置して既存住宅の品質向上、流通、リフォームに関して総括的に取組みを進めることといたしました。本年も会員各位のご協力を賜り、明るい希望に満ちた良き一年となるよう努めてまいりますよう。



## 年頭にあたって



規格建築部会長

**森田 俊作**

大和リース株式会社 社長

平成24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。

昨年は規格建築部会にとって大きな激動の一年でした。平成23年3月11日14時46分、三陸沖を震源地とするマグニチュード9・0の地震が発生し、宮城県北部では震度7を記録しました。この地震に伴う大津波によつて岩手県、宮城県及び福島県はじめ東日本沿岸では壊滅的な被害が発生し、福島第一原子力発電所では深刻な原子力事故が発生しました。今回の大震災は、その被害が極めて広域に及ぶだけでなく、大規模な地震と津波に加えて原子力事故が重なるといふ甚大な複合災害となりました。亡くなられた方々に心から哀悼の意を表しますと共に、今なお厳しい状況にある被災地域の皆様に心よりお見舞い申し上げます。

当部会では地震発生翌日の3月12日に「災害対策本部」及び「応急仮設住宅建設本部・管理本部」を設置すると共に、岩手県、宮城県及び福島県に現地建設本部を立ち上げ、岩手県、宮城県及び福島県からの建設要請を受け、国土交通省の御指導の

下、早期の応急仮設住宅建設に向けた活動を開始しました。会員会社の皆様には厳しい環境の中、昼夜を問わず一丸となって建設に御尽力をいただきました結果、発災から6カ月(9月末)で岩手県7702戸、宮城県14310戸、福島県6343戸、合計28355戸を要請工期通りに無事完成・引渡しする事が出来ました。その後寒さ対策等の追加工事要請を請け、現在も継続して対応に取り組んでおります。建設に従事された皆様の御苦勞に感謝いたすところであります。

今後共、応急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御協力を重ねてお願い申し上げます。

当部会として今回の大震災の経験について、対応面での反省も含め十分に検証し、そこから得られた教訓と合わせて次世代にしっかりと伝え、情報の共有を図っていくことが重要と考え、応急仮設住宅記録集を作成しております。今後の災害対応の参考になればと願つてやみません。

昨年の災害は東日本大震災の他、9月の台風12号集中豪雨による災害等、多数災害が発生しており、災害に関する迅速な対応が求められてお

ります。

当部会は昨年各地方自治体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。加えて日頃より厚生労働省、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つ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。

我が国経済は東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にある中で、景気の持ち直し傾向が続くことが期待されていますが、会員の皆様の御協力・御支援を賜り社会に貢献する使命を果たしてゆく所存です。本年も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。

# 健康チェックリストを入口に 改修市場につながることを期待

## ユーザーを呼び込むツール としての効果も

建築環境の性能を総合的に評価するツールであるCASBEE。先には「CASBEE戸建・既存」の正式版が発表され、新たに「健康チェックリスト」の運用も開始された。住宅系の住まい検討小委員会の委員長を務める清家剛准教授に、今後の展望などについて聞いた。(2011年11月)



東京大学大学院 新領域創成科学研究科  
社会文化環境学専攻 准教授  
**清家剛氏**

略歴 1987年3月東京大学工学部建築学  
科卒業。1989年3月東京大学大学院工学  
系研究科建築学専攻修士課程修了。1991  
年4月東京大学工学部建築学科助手を経て  
1999年4月より現職。博士(工学)

中村 今日、「CASBEE戸建・既存」や「健康チェックリスト」の開発の狙い、今後の展望などについてお話をうかがいたいと思っています。

清家 私は、2005年頃からCASBEEに関わるようになり、現在は住宅系の「住まい検討小委員会」の委員長を務めています。

「CASBEE戸建・既存」は、2010年に試行版を公表し、今年の7月に正式版を発表しました。

既存版を出す意義は言うまでもなく、住宅の環境性能向上には新築住宅だけではなく、2000万戸以上ある戸建てストックの対応が不可欠です。既存住宅を冷静に評価し、改修につなげていくことが重要なのです。

既存住宅の評価と一口に言っても、その対象については色々な考え方があります。しかし、5年前に評価したらSランクであったのに、現在はAランクに落ちている、あるいは新築の時にはB+であっ



たのに、既存版で評価したらSランクになったーこうしたことがあると非常に混乱します。

ですから結果として、比較的新しい住宅を、新築と変わらずに評価できることを重視しました。既存であったらこういう評価してもよい、と新築版に既存の評価を足したような形になっています。

根本的に既存の評価の仕方が新築と変わるものはそれほどありませんから、図面で分かる範囲で調べて下さいというものになっています。たとえば性能評価書や長期優良住宅の認定書等があれば、それで確認します。色々な情報が残っていないければ悪い方に判断します。ですから、ある程度時間を経過したものは、情報不足で点数が悪くなると思えます。

実は、この「戸建・既存」

については、試行版を出した時、こんなに重いものを誰が評価するのかというご指摘を受けました。改修をしようとして決めているならば、そもそも

「戸建・既存」はいらないだろう。では誰が、どのように使うのか。本当に改修しなければならぬ人に使ってほしいのであれば「戸建・既存」は重すぎる、ということです。

そこで、いよいよチェックリストのようなもの、つまり「戸建・既存」を使ってくれようという、自分の家を見直そうと思う人を呼び込みむようなツールが必要なのではないかとなったわけです。

中村 それが「健康チェックリスト」の作成につながっていくわけですね。

清家 はい。時期を同じくして健康維持増進住宅のプロジェクト

エクトが動いており、そちらもアウトプットの仕方を検討していました。家と健康に関する情報発信について、最終的にこのように設計すると良いですよというガイドラインや、現在、暮らしている家が本当に健康に良いのかを評価するシステムがあるのでないかと検討していたのです。

委員長や委員にCASBE Eと重なっている方が多かったこともあり、健康維持増進住宅プロジェクトの一つの出口として、CASBE Eとの連動を検討しました。

しかし、仮に「CASBE E戸建・健康」をつくったとして、評価員の評価にどこまで責任が持てるのかという話になりました。もちろん住宅についての評価はできません。

しかし、高齢者がいない家庭に対してバリアフリーの点が悪いですといってもあまり意味

味がありません。また、シックハウスの対策がしっかりできていても、持ち込んだ家具が原因で子どもがアレルギーになった場合にはどうするか、という問題です。

そこで、逆の発想として本人に評価してもらうのはどうだろうと考えました。自己評価の結果を踏まえて、問題があると思われたら我々サイドに相談していただくという流れです。

このツールこそ、まさにCASBE Eにおいて検討していたチェックリストと同じものであり、健康維持増進住宅研究委員会の知見を使い、CASBE Eに位置づけようという話になりました。これが「健康チェックリスト」です。

中村 「健康チェックリスト」はすでにWEBで公開し、一般の人が自由に使えるものと

なっていますね。

清家 はい。住まいと健康に関する簡単な50項目の質問に答えることで、健康に影響を与える要素を見つけることができます。評価結果は、部屋ごと、また、健康の要素ごとにリーダーチャートで示されます。

50項目の質問は、居間・リビング、寝室など8つの部屋・場所と介護対応という9つにわけられ、「夏、冷房が効かずに暑いと感じることはありますか?」といった問いに、「よくある」や「ない」などの4択で回答するシンプルなものです。質問項目は、自己評価がしやすいように配慮して絞り込みました。

評価結果については、他のCASBE Eのようにランク付けや点数のようなものをつけられないか、という議論も

# 現在の住まいに疑問を持ってもらうことは チェックリストの最大の目的は

ありましたが、なかなか難しい。そこで全国6000件のアンケートを行い、それらと比較した順位を出せるようにしました。この順位を見ることで、自分の家のどこが悪いのかを知ることができます。

若干のアドバイスはWEB上でも行っていますが、最大の目的は、現在の住まいに疑問を持って頂くことです。あれっ、と思って頂くことが重要で、場合によってはそこから「CASBEE戸建・既存」の活用につながるかもしれません。

「戸建・既存」の活用を促す最大のキーワードは「健康」

だろうと思います。「省エネ」や「耐震」なども大きなキーワードだとは思いますが、やはり「健康」に対する関心が一番高い。「健康」を切り口としたチェックリストにより、既存住宅の改修市場がじわっと動くのではないかと期待しています。

「健康チェックリスト」を入口として、お住まいの家に疑問がある人は、是非、専門家に相談して頂きたいと思っています。

中村 WEB以外ではどのような活用を想定されていますか。



清家 広がりをもたせていくために、各自治体に活用して頂きたいと思っています。ある程度まとまって対応することで大きな効果が見込めます。今、自治体は医療費をどのようにするかが大きな課題となつていますが、「健康チェックリスト」を上手く活用し、健康アドバイスをを行い、既存住宅の改良を促進できれば大きなメリットが生まれると考えられます。

現在、CASBEEをマンション向けに採用している自治体は数十に及んでいます。また、「戸建・新築」についても愛知県や柏市、神戸市などが委員会を組織し、地域の基盤作りの取り組みを始めています。

こうした中で「健康チェックリスト」も、どんどん使って頂きたいと思っています。我々も、まだやり残していることがあります。

「健康チェックリスト」を活用した方が実際に専門家に相談した時、専門家が対応できなければ意味はありません。そこで設計ガイドラインを

作成する予定です。見開き頁に部屋ごとのイラストを書き、そこに十いくつのアドバイスを書き込むようなものを想定しています。どのような形で頒布するかは決まっていますが、ハウスメーカーの営業担当者が顧客との会話のきっかけにするなど、活用の可能性は大きいと思います。

また、これだけではなく設計要素、構成要素のリストを作成して設計者向けの資料も造るべきだと考えています。専門家向けには、せっかく得られた知見を豊富に盛り込んだ報告書のようなものがないかと考えています。

中村 最後にプレハブ住宅業界に対して一言お願いします。

清家 先ほど申し上げましたとおり、我々は「健康チェックリスト」をきっかけに「戸建・既存」など活用し、住宅改修につながってほしいと考えています。

プレハブ建築協会の会員などハウスメーカーの方々にも是非、使って頂きたい。



中村 孝

ミサワホーム株式会社経営企画部広報・IR担当部長。1955年東京都豊島区生まれ。1979年日本大学理工学部建築学科卒業。同年ミサワホーム株式会社入社。技術部、生産設計部、環境推進部、技術環境部等を経て現在に至る。

チェックリストは産学官のプロジェクトの成果であり、最終的には多くの人に使って頂かなければ意味がありません。まずは大手ハウスメーカーが会員であるプレハブ建築協会で率先して活用して頂くことで、工務店などにも広がっていくことが期待できます。チェックリストの結果を踏まえ、当社ならこんな改修ができますよ、といった自分のところに呼び込むツールとしても効果が期待できるのではないのでしょうか。

中村 本日はどうもありがとうございました。

## 2011環境シンポジウムを 開催

11月17日（木）東京の住宅金融支援機構本店の「すまい・るホール」にて「2011環境シンポジウム」を開催した。7回目を迎える今回は過去最多の254名が参加し、独立行政法人 新エネルギー・産業技術総合開発機構（NEDO）の渡邊宏理事をお招きし、「スマートコミュニティの現状と将来展望」と題した基調講演をはじめ、環境行動計画「エコアクション21」の10年間の実績総括や、会員各社からスマート商品開発に関する報告などを行った。



スマートコミュニティが開く  
未来についての特別講演

今年、独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構（NEDO）の渡邊宏理事におこしいただき、「スマートコミュニティの現状と将来展望」と題して特別講演をいただきました。

住宅やまちづくりにおいては、創エネルギー・省エネルギー・蓄エネルギーの更なる推進とエネルギーの効率的な利用を可能にするスマートグリッドやスマートコミュニティ等への取り組みが重要な位置づけとなってきています。

「エネルギー・環境制約と経済発

展」、「住まいとコミュニティ」、「将来展望とその課題」という構成で事例をまじえながら「スマートコミュニティが開く未来」について講演されました。

エネルギーの有効利用という観点からは、電力だけでなく、熱エネルギーやその他インフラの有効利用、社会システムも含めたスマートコミュニティ構築が必要であり、そのためには、スマートグリッド技術以外にも、様々な最先端のエネルギー技術が必要となります。

日本の優れた技術をパッケージ化し、海外市場へ展開して輸出促進に寄与すると共に、国際標準化の推進に貢献して行きたいものです。

特別講演後、環境分科会の真鍋副代表幹事（積水ハウス株式会社）より「2010年度エコアクション21」調査実績、及び2001～2010年度総括を報告しました。

主な内容は以下のとおりです。

①住宅の生産・供給に関わる総合的な省エネルギー化（CO<sub>2</sub>削減）は1990年比16・6%削減し目標達成、10年間累積で458万トン削減した。

②戸建住宅の太陽光発電設置は51・5%、高効率給湯機器設置は70・6%に到達した。

③生産段階の供給床面積当たりのCO<sub>2</sub>排出量は2006年（基準年）比4%削減した。

④工場生産・現場施工から発生する廃棄物の再資源化率は、工場生産、現場施工ともにゼロエミッション活動、広域認定の取得等の推進活動の結果目標を達成した。

続いて、環境分科会玉田代表幹事（大和ハウス工業株式会社）より、次期環境行動計画「エコアクション2020」の概要が報告されました。

続いて、各社の事例報告に移り、積水化学工業（株）より「セキスイハイムのスマートハウス（スマートハイム）」、積水ハウス（株）より「グリーンファーストハイブリッド」、大和ハウス工業（株）より「xevosma・エコリジナル」、ミサワホーム（株）より「エコフラッグシップモデル（LCCO<sub>2</sub>マイナスモデル）」と題して報告がありました。

今回のシンポジウムは過去最多のご参加者数で、皆様は熱心に聞き入っていました。

## 平成23年度 住宅産業CS大会参加者 アンケート結果

10月13日（木）国立オリンピック青少年総合センターで「平成23年度住宅産業CS大会」が開催された。会員各社より230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」という主旨のもと、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51%を占め、また階層別には61%が管理職の方でした。

大会全体の印象については、今年も各社のすばらしい取組み事例を聞くことができ勉強になった、内容が具体的で参考になるものが多かったといった意見がありました。

事例発表では、積水化学工業株式会社・遠藤利喜氏の『お客様の声を活かしたサービス提供によるCS向上』は、お客様の声を経営トップが直接聞く事で迅速な改善活動に結びついている、フィードバックの仕組みが具体的、CATミーティングという手法を活用し、お客様と積極的に接点を持つようとしていることに好感が持てた、などと好評でした。

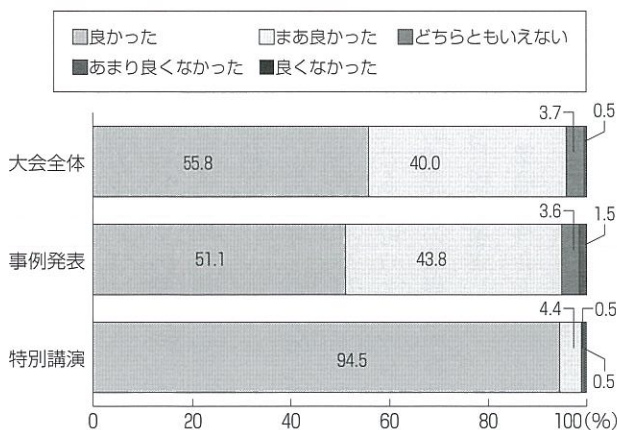
戸田建設株式会社・樋口正一郎氏の『環境への取り組みによるCS向上』は、ビル建設の中で40%のCO<sub>2</sub>削減は大きい、技術力とその取組みについて、説明も分かりやすく、ビル建築の最新の省エネのことが理解できた、等多くの意見がありました。

パナホーム株式会社・川原史朗氏の『お客様との継続的コミュニケーションの構築によるCS向上 (PanaHome CLUBの発足)』は、保険とコラボした「あんしん倶楽部」の手厚いサービスに驚いた、あれだけのサービスの提供はCSの向上につながる、低額で多くの保証が受けられ設備機器の修理費用を8年間サポートしてもらえるのはお客様にとって非常に良いシステム、等の意見がありました。

大和ハウス工業株式会社・菅信行氏の『住まいのお手入れアドバイスによる顧客満足度の改善活動』は、アンケート評価向上の為に組織で改善活動に取り組み各事業所のレベルアップにつなげている、なかなか成果が出難いことにチャレンジしている取組みが素晴らしい、等多くの意見がありました。

特別講演は、人とホスピタリティ研究所所長の高野登氏に「絆が生まれる瞬間〜ホスピタリティの舞台づくり〜」と題してご講演いただきました。ホテル事業の経験・体験を通じて、多くの出会いの中から何を学び、どんな知識・技能を身に付け、

どんな価値観で人間関係を築き上げてきたかなどリッツカールトンの成功事例を交えながら熱い思いを語っていただき、多くの受講者が感動、今後のCS（顧客満足）活動に勇気をもたらした、等と好評を博しました。来年度に向けても、環境・エコ住宅とCSに関するテーマや、成功へ導いた具体事例、特別講演に対する期待など多く寄せられています。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。



# 絆が生まれる瞬間

## ホスピタリティの舞台づくり

平成23年度10月13日に実施した「住宅産業CS大会」では、人とホスピタリティ研究所の高野登所長をお招きし、「ホスピタリティの舞台づくり」をテーマに特別講演を行った。リッツ・カールトンにおけるホスピタリティの考え方やその実践などについてのお話は、非常にわかりやすく、高い評価を得た。

人とホスピタリティ研究所 所長

高野 登 氏

ンドになる」ということでした。

しかし、この明確なビジョンも、これが現場で働く一人ひとりにきちんと伝わらなければ、会社全体の中で同じ方向に重心が置かれません。

そこで次に「社会とは何か」を明確にしました。「リッツ・カールトンという会社にとっての社会」の定義付けをしたのです。まず一番近く、一番大切な社会は、従業員とその家族です。そこに対して組織としてどういう価値を作り出すべきなのかを

きます。これが業者さんとその家族です。リッツ・カールトンでは「パートナーさん」と呼んでいます。その助けがなければホテルが営業を続けることはできません。

さらにその周りを取り巻く3番目に近く、3番目に大切な社会が本来の意味で言うお客さまです。従業員とパートナーさんはある意味身内的な存在ですから「内部顧客」と呼び、3番目を「外部顧客」と呼びます。特徴的なのは、どちらも顧客として位置付けられているということです。

会社に一步入ると隣にいる自分の仲間が最初に自分が出会う顧客になります。つまり、お互いにお客さまとして尊敬し合えるような仕事の現場を作るにはどうしたらよいか、これを真剣に考えています。つまり、人間として対等な中で、お客さまが

ご紹介をいただきました高野です。

2009年9月30日までリッツ・カールトンで働いていました。

リッツ・カールトンは1984年にアトラクタで誕生しました。すでに成功しているほかのホテルカンパニーから5人が集まりその原型を作りましたが、皆が東洋思想に非常に造詣が深く、特に『Art of War（孫子の兵法）』を読んでいたようです。

彼らがまず最初に行ったことは、

ホテルカンパニーが本当に世の中に必要か、というディスカッションで

あり、そこで出た答えは、もうホテルカンパニーは要らないということでした。だったら、これから立ち上げようとしているこの会社は何をしなればならないのか。そこで出たのが、「我々は世の中に価値を創造し続ける企業体、そういうブラ



人とホスピタリティ研究所  
所長

## 高野 登 氏

我々に対して求めるホスピタリティをきちんと提供することで、堂々と対価をいただく。これがリッツ・カールトンのモットーです。

### サービスとホスピタリティの違い

ホテルの人間がどこまで自分の仕事を楽しみ、誇りを持ち、わくわくできるか、これが最終的にお客さまに伝わります。

ですから、ホテルマンがどこまで自分の気持ちを相手の気持ちに寄り添わせながら仕事ができるかが非常に大事になります。そうすると業者さんとの仕事の仕方もまったく違ったものになります。

例えば、タクシートの運転手さん。

玄関でお迎える総支配人が最初にご苦労さま」と声を掛けます。不思議なことに、これが運転手さんに通じるのです。ですから、「リッツ・カールトンに行くってください」と言われたときの運転手さんは、非常に気分よく連れて来てくださる。そうすると、最終的にタクシートの運転手さんが我々の営業部隊の延長になってくれます。駅を降りて、タクシーに乗る。「何か最近、大阪で面白いことない?」「いやー、従業員が面白い働き方をするホテルができてます。リッツ・カールトンと

いうんですけどね」と我々のかわりに宣伝してくれます。パートナーさんとしてお互いに尊敬し合えるような存在になっていくと、間違いなく3番目の外部のお客さまに伝わっていくということなんです。

これはサービスを徹底していく中で生まれてくるものと考えがちですが、実はホスピタリティというサービスを超えた部分で初めて生まれてくる一つの考え方です。

ここにグラスとペットボトルが置いてあります。ホテルではだいたい後ろにホテルマンが待機しています。「蓋を開けて一杯目はついておいたほうがいいですか」と声を掛けられるケースは1%以下です。もちろん頼めば「はい、かしこまりました」と言ってもがやってくれます。しかし、もし、その一言を事前にいただいたら、そのホテルに感じるイメージはまったく変わります。

これは何が違うのか。この水をどう届けようかという、「どう」の部分が考える力です。つまり「自分でキャップを外して飲むのだからいいや」と思うのか、「ここで水を飲む人はどういう状態で飲むのだろうか。それに合わせて自分はどういうふうな水を差し上げたらいのだろうか」と考えていくのが、サービスと

ホスピタリティの間にある「考える力」なのです。水を準備するのはサービスです。それをどう伝えるか。これがホスピタリティになります。全く別物なのです。

このキャップを埋めるものは何か。考える力、気付きの力、気遣いの力です。

### 見えないものをイメージする ビジョンの力

その力をつけていく原動力をどう起こすのかについても、リッツ・カールトンは仕組み化しています。

仕事をする意味というのは、誰も自動的に考えてくれるわけではありせん。伝え続けることです。

リッツ・カールトンでは物語で伝えていきます。ある村に旅人が通り掛かり、村はずれで石を切り出している一団と出会います。リーダーに「皆さん、何やってるのですか」と聞くと、リーダーは紙を見せながら「俺たちはいつまでにこれだけの石を切り出さなければならぬ、そのためこの硬い石と悪戦苦闘している」。そこで働いている人は、みんな汗だくで苦しうに石を切っています。別の村に近づくと、同じように石を切り出している一団が見えます。同じようにリーダーに聞くと、紙を見せながら「私たちは、村人たちの

心の安らぎになる教会を造らせても  
らっている。あそこで切り出してい  
る石は祭壇の一部になり、あの石は  
床に敷かれる」。そこで働く人たち  
もそのことを知っており、みんな一  
生懸命に働いている。村人たちがど  
んな表情で来てくれるのか、とイメ  
ージしながら仕事ができているので  
す。

このまだ見えていないけれどもイ  
メージする力のことを「ビジョンの  
力」といいます。どちらの一团にも  
目標値が明確に伝えられていた  
が、2番目の一团には、それは何の  
ための仕事かが伝えられていました。  
一方が作業員ならば、一方は仕事を  
しているプロです。

リッツ・カールトンの仕事の目的  
は、ご縁があったその人の人生に関  
わり、リッツ・カールトンと過ごす  
時間の中で最高の物語を紡いで差し  
上げることです。どんなところで仕  
事をしている人もこのことが頭から  
外れることはありません。

しかし、忙しい日常業務の中で、  
ついついそれが頭から外れてしま  
う瞬間があります。人は一日に74%忘  
れ、1週間でほぼ全部忘れてしま  
うといひます。だったら毎日やればい  
い、というのがリッツ・カールトン  
のラインナップと呼ばれるミステー

ングです。仕事前のたった15分間だ  
けですが、我々がするべきおもてな  
しは何なのかという話をします。

### 「もてなす」とは何か

「もてなす」という表現がありま  
す。日本で最初に「もてなす」とい  
う言葉を使った方は聖徳太子さんで  
「和を以て貴しと為す」とおっしゃ  
いました。「もってなす」もてなす」

です。自分たちは日本人として和を  
非常に大事にする。そのことで自分  
たちの地域社会をつくっていく。そ  
のことを貴いものとしよう。簡単に  
言えばそういうことだと思ひます。

ではリッツ・カールトンにとって  
の「もてなす」とは何か。一人ひと  
りのお客さまとのご縁を大切にす  
ることをもって、そのお客さまの人生  
の物語を一緒に紡ぐことをなす。こ  
の仕事を仕事の前に毎日、みんな  
考え直します。

このことを考えながら仕事をして  
いるホテルと、そうではないホテル  
では明らかに違ってくるはずで  
す。リッツ・カールトンはこの数十年の  
間にそれを証明してきました。

これはもう1つの作用があります。  
毎日行うことで感性を磨いているの  
です。感性とは何か。これはホスピ  
タリティを生み出すときの考える力

の源泉です。気付きの力と気遣いの  
力が付けば、ふっとした一言を相手  
に掛けることができるわけです。

ホスピタリティとは何か。一言で  
言えば、相手の心に自分の心を寄り  
添えて対話する姿勢そのものです。

### 負けない勝負をしよう

リッツ・カールトンでは、競合ホ  
テルとガチンコ勝負をしたくないと  
考えました。そうではなく負けない  
勝負どころ、負けない舞台を作った  
らどうだろう、これを考えました。

丘の上の旗に向かってウサギとカ  
メが競走します。途中でウサギは寝  
てしまい、カメが勝ったという話が  
あります。ウサギは自分のライバル  
を見て仕事をし、カメはゴールだけ  
を見据えて仕事をしていた、と話す  
方もいらつしやいます。

リッツ・カールトンではもつと自  
然に考えます。ウサギとカメが競走  
をしたら、カメは勝てるわけがない  
であるならば、絶対にカメが勝つレ  
ースを考えよう。例えば海岸線にス  
タートラインを引き、海に向かって

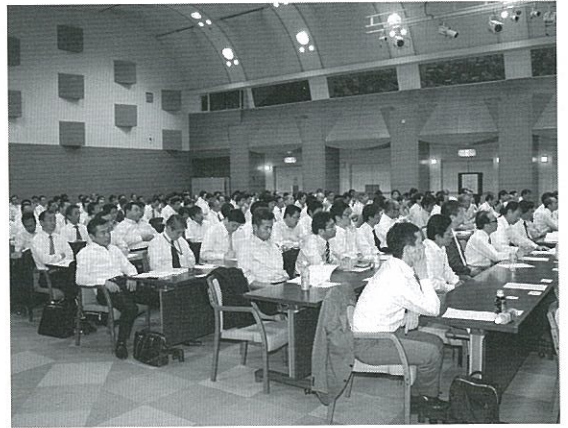
3つの島の周りを回ってくるという  
レースはどうだろう、これをリッツ・  
カールトンの戦略会議ではみんな本  
気でやるのです。

大阪のリッツ・カールトンのメイ

ンダイニングは昼間空いており、日  
曜日の夜などはお休みしている。「こ  
れはもつたない」と考えたのが、  
一日一組だけ、お二人限定のオムレ  
ツでした。総料理長が目の前でお二  
人だけのためにオムレツを焼いて出  
す、音楽も付ける、シャンパンも付  
ける。そしてお二人で10万円とい  
うオムレツを出しました。

これを聞いた営業マンは「そんな  
ものは売れるわけがない」と言いま  
した。その営業マンは自分の消費体  
系の中で考えているわけです。年収2  
80万から300万の営業マンの中  
には、10万円のオムレツという価値  
観がない。しかし、実際にこれをリ  
リースすると電話が鳴りやまず、金  
曜日と土曜日は3カ月先まで予約が





取れなくなりしました。その営業マンは衝撃を受け、初めて「自分の感性のエンジン、全然育っていなかったなあ」ということに気が付いたわけです。

また、ほかのホテルは「あんなのは大した儲けにもならない」「ああいうのは本来のホテルの王道じゃない」とどこも入ってきませんでした。こうやってリッツ・カールトンらしさをどんどん出していった「闘わない舞台づくり」をしていきます。そのことがなぜリッツ・カールトンの戦略思考につながるか。これが最初の段階で言った、創業メンバーから引き継がれている東洋思想に行き当たるわけです。「孫子の兵法」の真髄は何か、戦わないことですよ

ね。そのかわり何が必要か、考える力です。だから今度は、社員1人1人の仕事のプロとしての可能性を引き出すための仕組みを作っていくかなければいけない。先ほど言った心の筋トレです。

これはちゃんと1月1日から12月31日までの52週間にわたる心の筋トレプログラムを考えてあります。これが毎日行っているラインナップという作業で、本社からその資料が3万9000人の全社員に送られてきます。それについてみんなが考えます。その時間を最初は毎日強制的に取る。大人の集団だから強制的にやらなくても大丈夫ではないか、とんでもない。それが習慣になるまでは強制的にやるしかありません。リッツ・カールトンも最初にラインナップが根付くまで6カ月かかりました。

CSという言い方はとても大事です。ES (Employee Satisfaction: 従業員満足度) も非常に大事です。リッツ・カールトンは少し違った観点からそれを捉え、CE (Customer Engagement) という言い方をしていきます。エンゲージメントリンク(婚約指輪)と言いますね。つまり絆の強さを言います。それから、EE (Employee Engagement) という言い方もしていきます。Engagement

を日本語にすると「絆」そのものです。どうやってお客さまとの絆を作り、その絆をさらに深くしていくのかを真剣に考えます。

同時に、どうやったら社員が自分たちの会社に対して本当の意味での愛社精神を自発的に持つてくれるかを真剣に考えます。「そこに自分がいてもいいんだ」とみんなが安心してきるか、あるいは、自分の価値をそこでどんどん発揮できたらみんながよくなるのだと実感できるかどうか。そういう舞台を本気になってつくっているかを考えることが、実は一番大事です。

### 1度の違いを意識して仕事をする

しかし、あるところで思い切ったパラダイムの景色を変える瞬間を皆が持たなければいけません。リッツ・カールトンはお水でその例えを全員に伝えました。室温のお水を温めていくと100度になり、蒸気になります。蒸気になれば蒸気機関車を動かす力を出せます。しかし、99度の時、たった1度の違いですがこの力が出ません。この1度の違いを意識しながら仕事ができる従業員が集まったら面白い組織になるだろう、そこにリッツ・カールトンは賭けていきます。

我々がよくリーダー研修に行ったときに最後にもらってくる宿題があります。今日は皆さんにその宿題をお伝えして終わりたいと思います。もしも皆さんが、1万人の人から「あなたとの出会いは宝でした」と言われる残りの人生を送ったとしたら、皆さんは何歳になっていらつしやるか。これは分かりません。しかし、もしも皆さんが1万人の人から「あなたには出会いたくなかった」と言われる人生を送ったとしても、同じ年になります。

自分たちのスタッフとそれを共有しながらどういう人生を送るか。それは誰も決めることができません。あなたが決めるしかないわけです。

あまり何も考えない人生をスーッと送っていると、あつと言う間に一年という時が流れ過ぎていきます。考えながら過ごす時間は積み重ねられていきます。それが自分の筋トレにもつながってくるし、自分の人間形成にもつながってくる。

その核になっていくところに人としての絆というものがある。そういうことを最後に皆さんにお伝えして私のお話とさせていただきます。ありがとうございます。



**販売棟数は6万2327戸**

一戸建て住宅が前年同期比7.4%増に

当協会では、平成23年度上半期（平成23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**

平成23年度上期（平成23年4月～9月）のプレハブ住宅の販売戸数は62,327戸である。対前年同期比99.8%と、上半期として3期連続の減少となり、全着工新設住宅に占めるプレハブ住宅の割合も14.4%（平成22年度上半期は15.3%）と低下した。（表1）

表1 総数(完工)

	19年度		19年度		20年度		20年度		21年度		21年度		22年度		22年度		23年度	
	上半期	対前年同期比 (%)	下半期	対前年同期比 (%)	上半期	対前年同期比 (%)	下半期	対前年同期比 (%)	上半期	対前年同期比 (%)	下半期	対前年同期比 (%)	上半期	対前年同期比 (%)	下半期	対前年同期比 (%)	上半期	対前年同期比 (%)
プレハブ住宅販売戸数(A)	84,233	92.1	96,282	97.4	85,976	102.1	97,155	100.9	70,206	81.7	77,755	80.0	62,421	88.9	71,015	91.3	62,327	99.8
参考 全着工新設住宅数(B)	533,288	80.3	502,310	80.9	580,998	108.9	458,216	91.2	384,175	66.1	391,102	85.4	407,895	106.2	411,125	105.1	432,760	106.1
A/B (%)	15.8		19.2		14.8		21.2		18.3		19.9		15.3		17.3		14.4	

**建て方別・階層別・構造別販売戸数**

(1) 建て方別でみると、一戸建て住宅は対前年同期比107.4%の30,889戸で、上半期として2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107.4%の28,589戸と2上半期連続の増加、同様に中層（主に3階）も対前年同期比107.0%の2,300戸と2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・コンクリート系全て増加した。

共同建ては対前年同期比93.4%の31,438戸で、3上半期連続の減少となった。

共同建ての階層別内訳では、低層が対前年同期比100.6%の20,912戸で4上半期連続の減少から微増となり、中高層（3階以上）は、対前年同期比81.7%の10,526戸と3上半期連続で減少した。共同建ての構造別では、木質系の低層のみが増加するも、木質系中層・鉄鋼系及びコンクリート系は減少である。（表2）

(2) 構造別では、木質系が対前年同期比110.2%の7,267戸で、上半期として2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111.9%の6,968戸で2上半期連続の増加となったが、中層では対前年同期比82.4%の299戸と、前年の増加からふたたび減少に転じた。

鉄鋼系は、対前年同期比99.9%の53,624戸で、前年に続き3上半期連続で減少となった。鉄鋼系の階層別内訳では、低層が対前年同期比103.3%の42,213戸と4上半期連続の減少から増加、中層は対前年同期比89.3%の11,411戸と3上半期連続の減少となった。

コンクリート系では、対前年同期比66.2%の1,436戸と、2期連続の減少となった。コンクリート系の階層別内訳では、低層が対前年同期比112.7%の320戸と減少から増加に転じたが、中高層では対前年同期比59.2%の1,116戸と2上半期連続の減少となった。（表3）

**都道府県別販売戸数**

都道府県別の販売状況では、総数で増加したのは、27府県で、広島（対前年同期比164.7%）が最も高い増加率である。前年上半期に増加した8道県（北海道、宮城、群馬、埼玉、香川、長崎、宮崎、鹿児島）のうち、宮崎（同107.3%）のみが増加したが、他の7道県はそろって減少した。

また、総数で最も落ち込み幅が大きかったのは沖縄（同41.2%）で、販売総戸数が最も多かったのは、前年上半

表2 構造別、建て方販売戸数（完工）推移

		19年度		19年度		20年度		20年度		21年度		21年度		22年度		22年度		23年度		
		上半期	対前年 同期比 (%)	下半期	対前年 同期比 (%)	上半期	対前年 同期比 (%)	下半期	対前年 同期比 (%)	上半期	対前年 同期比 (%)	下半期	対前年 同期比 (%)	上半期	対前年 同期比 (%)	下半期	対前年 同期比 (%)	上半期	対前年 同期比 (%)	
戸建	低層	木質系	6,827	88.0	6,955	94.1	6,388	93.6	5,922	85.1	5,294	82.9	5,359	90.5	5,400	102.0	5,305	99.0	5,943	110.1
		鉄鋼系	25,508	96.1	25,031	91.5	24,018	94.2	24,165	96.5	20,546	85.5	22,690	93.9	20,964	102.0	22,629	99.7	22,360	106.7
		コンクリート系	402	85.9	468	74.2	313	77.9	451	96.4	252	80.5	331	73.4	245	97.2	457	138.1	286	116.7
		小計	32,737	94.2	32,454	91.7	30,719	93.8	30,538	94.1	26,092	84.9	28,380	92.9	26,609	102.0	28,391	100.0	28,589	107.4
	中層	木質系	252	91.6	208	77.3	229	90.9	189	90.9	159	69.4	164	86.8	187	117.6	172	104.9	201	107.5
		鉄鋼系	2,294	83.3	2,867	87.5	2,115	92.2	2,698	94.1	1,880	88.9	2,363	87.6	1,925	102.4	2,731	115.6	2,024	105.1
		コンクリート系	153	98.1	231	65.6	120	78.4	214	92.6	57	47.5	233	108.9	38	66.7	99	42.5	75	197.4
	小計	2,699	84.7	3,306	84.8	2,464	91.3	3,101	93.8	2,096	85.1	2,760	89.0	2,150	102.6	3,002	108.8	2,300	107.0	
	戸建計	35,436	93.4	35,760	91.0	33,183	93.6	33,639	94.1	28,188	84.9	31,140	92.6	28,759	102.0	31,393	100.8	30,889	107.4	
	共同建	低層	木質系	1,924	102.6	2,037	147.6	1,304	67.8	1,115	54.7	932	71.5	833	74.7	829	88.9	776	93.2	1,025
鉄鋼系			33,536	86.7	36,008	87.2	30,036	89.6	33,834	94.0	22,726	75.7	25,502	75.4	19,918	87.6	23,392	91.7	19,853	99.7
コンクリート系			65	54.6	185	80.4	69	106.2	193	104.3	111	160.9	139	72.0	39	35.1	110	79.1	34	87.2
小計			35,525	87.3	38,230	89.1	31,409	88.4	35,142	91.9	23,769	75.7	26,474	75.3	20,786	87.5	24,278	91.7	20,912	100.6
中高層		木質系	161	115.0	235	140.7	219	136.0	182	77.4	159	72.6	107	58.8	176	110.7	185	172.9	98	55.7
		鉄鋼系	11,487	145.0	14,835	126.4	19,429	169.1	24,943	168.1	16,126	83.0	16,354	65.6	10,852	67.3	11,915	72.9	9,387	86.5
		コンクリート系	1,624	34.4	7,222	152.9	1,736	106.9	3,249	45.0	1,964	113.1	3,680	113.3	1,848	94.1	3,244	88.2	1,041	56.3
		P C 工法	405	92.7	1,421	139.2	359	88.6	1,213	85.4	311	86.6	751	61.9	90	28.9	810	107.9	261	290.0
		H P C 工法	105	7.6	968	220.5	809	770.5	200	20.7	0	0.0	736	368.0	320	-	102	13.9	0	0.0
		R P C 工法	823	68.7	4,774	188.3	138	16.8	0	0.0	0	0.0	545	-	285	-	652	119.6	0	0.0
その他工法	291	17.0	59	8.1	430	147.8	1,836	3,111.9	1,653	384.4	1,648	89.8	1,153	69.8	1,680	101.9	780	67.6		
小計	13,272	103.8	22,292	134.1	21,384	161.1	28,374	127.3	18,249	85.3	20,141	71.0	12,876	70.6	15,344	76.2	10,526	81.7		
共同建計	48,797	91.3	60,522	101.6	52,793	108.2	63,516	104.9	42,018	79.6	46,615	73.4	33,662	80.1	39,622	85.0	31,438	93.4		
合計(A)	84,233	92.1	96,282	97.4	85,976	102.1	97,155	100.9	70,206	81.7	77,755	80.0	62,421	88.9	71,015	91.3	62,327	99.8		
参考	全住宅新設住宅数(B)	533,288	80.3	502,310	80.9	580,998	108.9	458,216	91.2	384,175	66.1	391,102	85.4	407,895	106.2	411,125	105.1	432,760	106.1	
	A/B(%)	15.8		19.2		14.8		21.2		18.3		19.9		15.3		17.3		14.4		

表3 構造別販売戸数（完工）

		19年度		19年度		20年度		20年度		21年度		21年度		22年度		22年度		23年度	
		上半期	対前年 同期比 (%)	下半期	対前年 同期比 (%)	上半期	対前年 同期比 (%)	下半期	対前年 同期比 (%)	上半期	対前年 同期比 (%)	下半期	対前年 同期比 (%)	上半期	対前年 同期比 (%)	下半期	対前年 同期比 (%)	上半期	対前年 同期比 (%)
木質系		9,164	91.2	9,435	102.4	8,140	88.8	7,408	78.5	6,544	80.4	6,463	87.2	6,592	100.7	6,438	99.6	7,267	110.2
	低層	8,751	90.8	8,992	102.5	7,692	87.9	7,037	78.3	6,226	80.9	6,192	88.0	6,229	100.0	6,081	98.2	6,968	111.9
	中層	413	99.5	443	101.6	448	108.5	371	83.7	318	71.0	271	73.0	363	114.2	357	131.7	299	82.4
鉄鋼系		72,825	96.0	78,741	94.1	75,598	103.8	85,640	108.8	61,278	81.1	66,909	78.1	53,659	87.6	60,667	90.7	53,624	99.9
	低層	59,044	90.5	61,039	88.9	54,054	91.5	57,999	95.0	43,272	80.1	48,192	83.1	40,882	94.5	46,021	95.5	42,213	103.3
	中層	13,781	129.1	17,702	117.9	21,544	156.3	27,641	156.1	18,006	83.6	18,717	67.7	12,777	71.0	14,646	78.2	11,411	89.3
コンクリート系		2,244	41.1	8,106	136.6	2,238	99.7	4,107	50.7	2,384	106.5	4,383	106.7	2,170	91.0	3,910	89.2	1,436	66.2
	低層	467	79.6	653	75.8	382	81.8	644	98.6	363	95.0	470	73.0	284	78.2	567	120.6	320	112.7
	中高層	1,777	36.4	7,453	146.9	1,856	104.4	3,463	46.5	2,021	108.9	3,913	113.0	1,886	93.3	3,343	85.4	1,116	59.2

期と同様に東京（7,739戸、前年上半期8,006戸）である。

一戸建てでみると、平成23年度上半期では、38都道府県が前年上半期より増加に転じ、全体としても増加（同107.4%）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（3,584戸、前年上半期3,194戸）が最も多かった。

共同建てでは、19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（5,151戸、前年上半期5,827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、青森、山形、茨城、山梨、岐阜、京都、大阪、和歌山、鳥根、広島、高知、佐賀、大分、宮崎の14府県である。（表4）

平成23年度上半期プレハブ住宅販売戸数調査

表4 平成23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	606	100.7	2.0	54	54	0	43.2	0.2	660	90.8	1.1
青森県	136	104.6	0.4	221	221	0	122.1	0.7	357	114.8	0.6
岩手県	151	124.8	0.5	115	103	12	92.7	0.4	266	108.6	0.4
宮城県	527	105.0	1.7	374	327	47	47.9	1.2	901	70.3	1.4
秋田県	119	92.2	0.4	70	70	0	129.6	0.2	189	103.3	0.3
山形県	179	102.9	0.6	142	142	0	115.4	0.5	321	108.1	0.5
福島県	462	110.3	1.5	315	288	27	91.8	1.0	777	102.0	1.2
茨城県	1,039	106.2	3.4	1,063	848	215	102.7	3.4	2,102	104.4	3.4
栃木県	797	109.2	2.6	749	660	89	80.8	2.4	1,546	93.3	2.5
群馬県	675	111.0	2.2	638	519	119	79.4	2.0	1,313	93.0	2.1
埼玉県	1,706	107.3	5.5	2,984	1,604	1,380	89.1	9.5	4,690	94.9	7.5
千葉県	1,477	105.3	4.8	2,424	1,770	654	92.7	7.7	3,901	97.1	6.3
東京都	2,588	118.8	8.4	5,151	2,565	2,586	88.4	16.4	7,739	96.7	12.4
神奈川県	2,037	114.1	6.6	3,422	2,119	1,303	99.7	10.9	5,459	104.6	8.8
新潟県	316	88.8	1.0	354	303	51	147.5	1.1	670	112.4	1.1
富山県	118	94.4	0.4	178	166	12	107.2	0.6	296	101.7	0.5
石川県	157	100.0	0.5	321	315	6	111.1	1.0	478	107.2	0.8
福井県	132	107.3	0.4	73	73	0	58.4	0.2	205	82.7	0.3
山梨県	254	115.5	0.8	104	80	24	118.2	0.3	358	116.2	0.6
長野県	714	106.1	2.3	257	225	32	93.5	0.8	971	102.4	1.6
岐阜県	620	101.6	2.0	272	221	51	100.7	0.9	892	101.4	1.4
静岡県	1,696	102.2	5.5	998	795	203	96.5	3.2	2,694	100.0	4.3
愛知県	3,584	112.2	11.6	1,868	1,284	584	86.9	5.9	5,452	102.0	8.7
三重県	828	104.4	2.7	183	128	55	54.0	0.6	1,011	89.3	1.6
滋賀県	621	108.8	2.0	272	222	50	59.1	0.9	893	86.6	1.4
京都府	474	100.4	1.5	532	318	214	112.7	1.7	1,006	106.6	1.6
大阪府	1,249	109.4	4.0	1,661	878	783	102.0	5.3	2,910	105.1	4.7
兵庫県	1,312	102.7	4.2	1,235	856	379	98.4	3.9	2,547	100.6	4.1
奈良県	426	110.6	1.4	298	251	47	92.5	0.9	724	102.4	1.2
和歌山県	259	100.8	0.8	192	171	21	102.7	0.6	451	101.6	0.7
鳥取県	95	96.0	0.3	56	32	24	76.7	0.2	151	87.8	0.2
島根県	46	102.2	0.1	72	72	0	116.1	0.2	118	110.3	0.2
岡山県	947	110.0	3.1	499	445	54	82.1	1.6	1,446	98.4	2.3
広島県	697	106.7	2.3	1,348	429	919	228.9	4.3	2,045	164.7	3.3
山口県	469	111.7	1.5	434	376	58	94.6	1.4	903	102.7	1.4
徳島県	96	89.7	0.3	100	88	12	109.9	0.3	196	99.0	0.3
香川県	240	110.6	0.8	106	88	18	56.7	0.3	346	85.6	0.6
愛媛県	307	101.3	1.0	227	197	30	95.0	0.7	534	98.5	0.9
高知県	135	112.5	0.4	124	85	39	147.6	0.4	259	127.0	0.4
福岡県	1,098	99.9	3.6	915	676	239	93.6	2.9	2,013	96.9	3.2
佐賀県	226	100.9	0.7	176	164	12	115.0	0.6	402	106.6	0.6
長崎県	206	95.8	0.7	128	122	6	81.0	0.4	334	89.5	0.5
熊本県	336	104.0	1.1	301	208	93	98.0	1.0	637	101.1	1.0
大分県	296	104.2	1.0	146	128	18	109.0	0.5	442	105.7	0.7
宮崎県	149	102.1	0.5	100	76	24	116.3	0.3	249	107.3	0.4
鹿児島県	218	94.8	0.7	134	118	16	71.3	0.4	352	84.2	0.6
沖縄県	69	146.8	0.2	52	32	20	21.1	0.2	121	41.2	0.2
合計	30,889	107.4	100.0	31,438	20,912	10,526	93.4	100.0	62,327	99.8	100.0

※全国シェア：都道府県が全国に占める割合



2012年1月号 vol.40-243 平成24年1月15日発行

発行所 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 中 村 孝・広報委員会(ミサワホーム(株))

岩本 教孝・住宅部会(旭化成ホームズ(株))

菊 池 潤・規格建築部会(コマツハウス(株))

青谷 茂樹・PC建築部会(榊池組)

篠崎 高臣・教育委員会(トヨタホーム(株))

空 裕 毅・プレハブ建築協会(事務局)

古口 義徳・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 〒065-8550

札幌市東区北6条8-1-10

TEL.011-743-5066 FAX.011-750-3203

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