

住団連

豊かな住生活をめざして—

平成29年5月号 Vol.282



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29年4月度)報告

(一社)住宅生産団体連合会(会長:和田 勇積水ハウス株式会社 代表取締役会長兼CEO)では、平成5年10月から住団連の法人会員に対して、低層住宅に関する『経営者の住宅景況感調査』を年4回実施しております。この調査は住宅の受注動向

をタイムリーに、かつ的確に把握し、その情報を広く社会に提供することを目的としております。

このほど、平成29年4月度の調査結果がまとまりましたので公表いたします。

経営者の住宅景況感調査について

1. 調査の目的

住団連及び、住団連団体会員の法人会員18社に対して、低層住宅に関しての「経営者の住宅景況感調査」を年4回実施している。この調査は、住宅業界の需要動向をタイムリーに且つ的確に把握し、その情報を広く社会へ提供することを目的とする。

2. 調査協力企業

住団連及び、住団連団体会員の法人会員18社のトップ(住宅の受注動向を把握している経営トップ)に、アンケートを依頼し、17社の回答を得た。

3. 調査内容

◇ 調査対象事業の種類

- ①戸建注文住宅
- ②戸建分譲住宅
- ③低層賃貸住宅
- ④リフォーム

◇ 調査項目

I. 景況感判断指数(上記①~④について、各々

の受注戸数・受注金額の直近3ヶ月間の実績並びに、むこう3ヶ月間の見通しを、対前年同期比「10%程度以上良い、5%程度良い、変わらず、5%程度悪い、10%程度以上悪い」の5段階でたずねた。上記④リフォームについては、金額のみ。

II. 平成29年度の新設住宅着工戸数の予測についてたずねた。

III. 向こう6ヶ月間の経営指標となる項目についてたずねた。

4. 調査実施日

年4回の実施とし、毎年1月、4月、7月、10月に行う。

5. 経営者による住宅景況判断指数の説明

景況判断指数とは、「良い」の割合から「悪い」の割合を差し引いた値を指数化したもので、次の数式により指数を算出する。

数式：
$$\{(\text{「10\%程度以上良い」の回答数} \times 2 + \text{「5\%程度良い」の回答数}) - (\text{「10\%程度以上悪い」の回答数} \times 2 + \text{「5\%程度悪い」の回答数})\} \div 2 \div \text{全回答数} \times 100$$

* 指数最大値：指数は最大「100」、最小「-100」で表示される。

例えば、全回答が「10%程度以上良い又は悪い」の場合、指数は100又は-100となる。また、「5%程度良い又は悪い」の場合、50又は-50で表示される。

(注)：「10%程度以上良い」又は「悪い」を2倍しているのは、「5%程度良い」又は「悪い」との差を明確に表現するため。

平成 29 年 4 月度経営者の住宅景況感調査集計結果

○調査時期 平成 29 年 4 月上旬

○調査対象 住団連及び、住団連団体会員の法人会員 計 17 社の住宅の受注動向を把握されている経営者

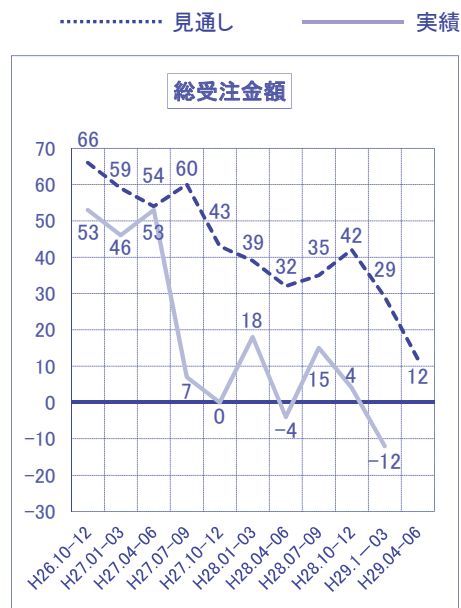
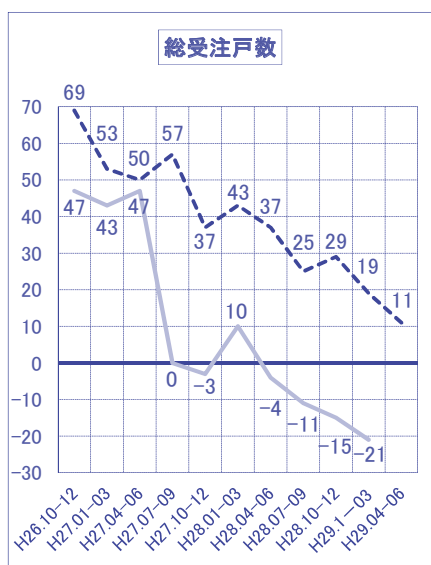
○回答数 17 社

(○印は一番回答が多かった項目)

		1月～3月(対前年同期比) 実績					4月～6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 良い	△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 良い
戸建 注文 住宅	受注戸数	4	3	⑥	1	2	0	1	⑪	3	1
	受注金額	4	1	2	⑥	2	0	1	6	⑦	1
戸建 分譲 住宅	受注戸数	2	2	③	0	2	1	0	⑤	2	1
	受注金額	2	2	2	1	2	1	0	⑤	2	1
賃貸 住宅	受注戸数	3	3	3	2	1	0	1	⑦	3	1
	受注金額	3	2	3	2	2	0	1	⑦	3	1
リフ ォーム	受注金額	3	3	⑤	3	1	0	0	⑧	7	0
上記 全体	受注戸数	3	3	⑤	3	0	0	1	⑨	4	0
	受注金額	3	2	3	⑤	0	0	1	⑧	4	0

I. 景況判断指数

【総数】



—実績—

平成 28 年度第 4 四半期（平成 29 年 1～3 月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前 1 月度予測（総受注戸数+ 19 ポイント、総受注金額+ 29 ポイント）に対し、総受注戸数は△ 21 ポイント、総受注金額は△ 12 ポイントとなり、戸数においては、4 四半期連続のマイナスとなり、金額においても、平成 28 年度第 1 四半期以来のマイナスとなった。（前 10～12 月度実績 総受注戸数△ 15、総受注金額+ 4）

商談の長期化に起因する受注の落ち込みを指摘するコメントが多く、戸数は 4 四半期連続で、対前年比マイナスとなった。一方、金額に関しては、総合指数はマイナスに転じたが、「5%程度良い」が回答 13 社の内、最大数の 5 社あった。しかし、個人

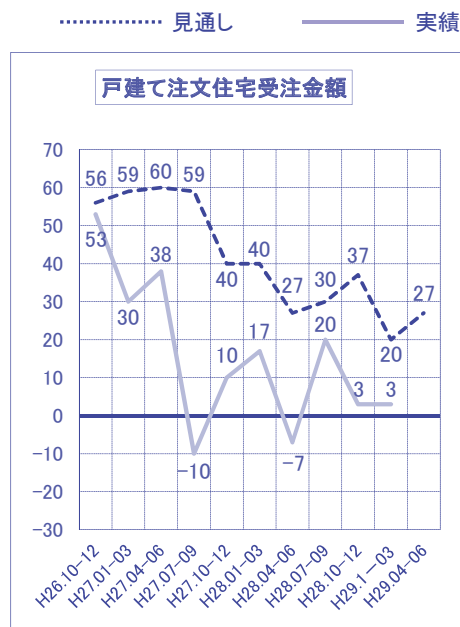
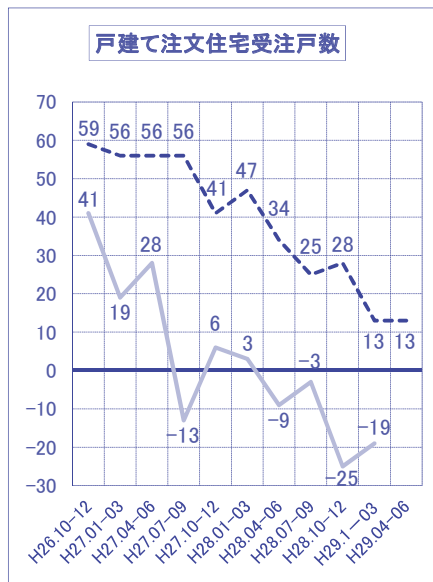
消費の回復は弱めである、というコメントもあり、市場の回復をうかがえる結果にはならなかった。

—見通し—

平成 29 年度第 1 四半期（平成 29 年 4～6 月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数は+ 11 ポイント、総受注金額+ 12 ポイントとなっている。

指数としてはプラスとなったが、各社のコメントでは、先行きの不透明感是否めない、様子見ムードになる、など戸数、金額共に「変わらず」と回答する会社が大半を占めている。他、GW などのイベント等で受注を延ばすとの回答があった。比較対象となっている昨年 4～6 月には 6 月 1 日に消費税増税延期の発表があり、その影響で景況感指数は落ち込んでいた。

【戸建注文住宅】



—実績—

平成 28 年度第 4 四半期（平成 29 年 1～3 月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前 1 月度予測（受注戸数+ 13 ポイント、受注金額+ 20 ポイント）に対し、受注戸数△ 19 ポイント、受注金額+ 3 ポイントとなり、戸数においては【総数】同様、4 四半期連続のマイナスとなり、金額においては、前回調査と同数となりプラスを維持した。（前 10～12 月度実績 受注戸数△ 25、受注金額+ 3）。

戸数に関しては、4 四半期連続でマイナスとなったが、金額に関しては、「5～10%良い」が回答 15 社の内、8 社あった。受注戸数の落ち込みを単価がカバーする傾向が続いている。また、「10%程度悪い」とする会社が 4 社ある反面、「10%程度良い」とする会社も 2 社あるなど、堅調な受注を維持した会社

と、そうでない会社が混在する結果となった。

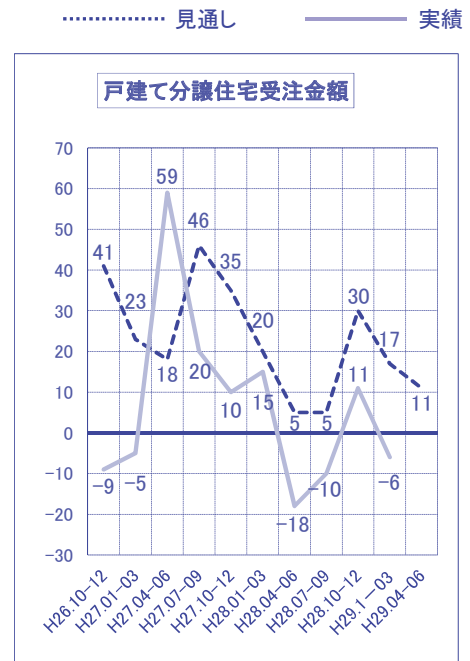
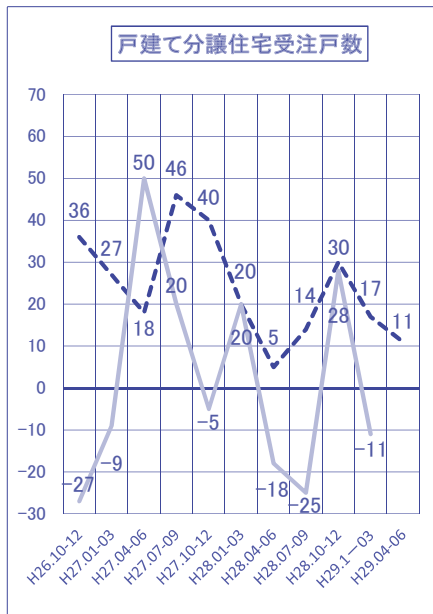
—見通し—

平成 29 年度第 1 四半期（平成 29 年 4～6 月）見通しの景況判断指数は、受注戸数+ 13 ポイント、受注金額+ 27 ポイントとなっている。

戸数に関しては、回答 16 社の内、11 社が「変わらず」と回答した。

毎年 5 月は展示場来場数のピークに当たることもあり、ここでの受注回復を目指す声も多いが、確たる根拠をもっての見通しというよりも、期待感が大きい。むしろ、各社のコメントでは、ZEH の補助金の減額影響、円高と株価の不安定な動き、住宅ローン金利の上昇傾向などが出ており、ポイントほどは楽観視できないとの見通しである。

【戸建分譲住宅】



—実績—

平成28年度第4四半期（平成29年1～3月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前1月度予測（受注戸数+17ポイント、受注金額+17ポイント）に対し、**受注戸数△11ポイント、受注金額も△6ポイント**となり再度マイナスに転じた。（前10～12月度実績 受注戸数+28、受注金額+11）

今回は、受注増から受注減まで幅広い回答となっており、会社ごとに受注環境が異なっていたことが伺える。戸建分譲住宅の着工数は、平成27年11

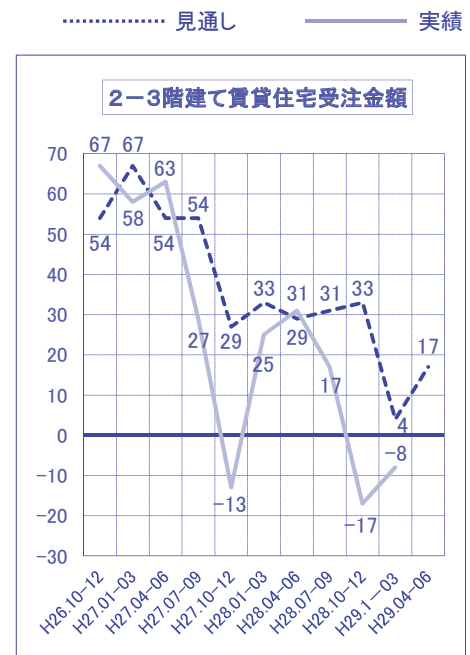
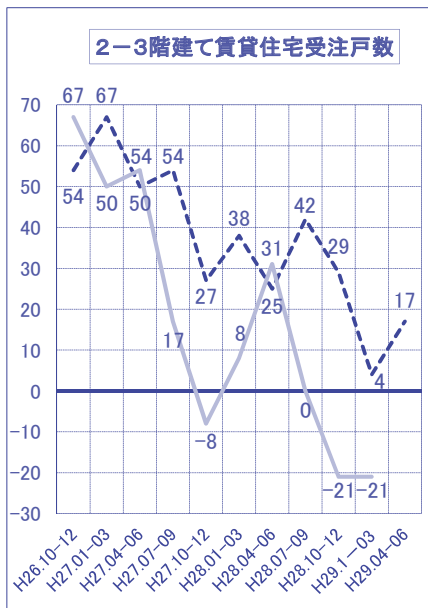
月より17ヶ月連続で増加（対前年同月比）を継続している。

—見通し—

平成29年度第1四半期（平成29年4～6月）見通しの景況判断指数は、**受注戸数+11ポイント、受注金額+11ポイント**となっている。

大手メーカー数社が受注増を見込んでいるが、大半の会社は前年並みと回答している。

【低層賃貸住宅】



一実績一

平成 28 年度第 4 四半期（平成 29 年 1～3 月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前 1 月度予測（受注戸数+ 4 ポイント、受注金額+ 4 ポイント）に対し受注戸数△ 21 ポイント、受注金額△ 8 ポイントと 2 四半期連続でマイナスとなった。（前 10～12 月度実績 受注戸数△ 21 ポイント、受注金額は△ 17）。

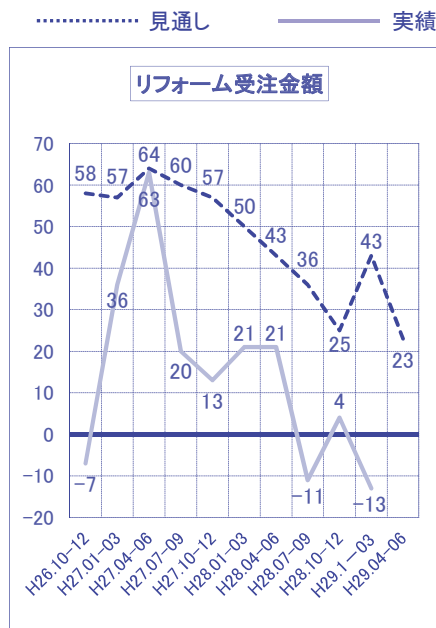
主に大手メーカーにおいては、絶対数としての受注量は引き続き十分あったとコメントする会社もあったが、全体的には長らく続いた相続税対策を背景とした賃貸住宅ブームに陰りが見えてきた感がある。

一見通し一

平成 29 年度第 1 四半期（平成 29 年 4～6 月）見通しの景況判断指数は、受注戸数+ 17 ポイント、受注金額+ 17 ポイントと、戸数に関しても高い成長を見込んでいる。

各社のコメントでは、空室リスク、家賃保証問題、金融機関の融資引き締め、といったワードが出てきており、そうした懸念材料を抱えつつも、経営者と入居者双方の高いニーズに応え、節税対策から建築を検討する方も一定数あり、当面は低位で堅調に推移するとの見通しをたてている。他、今後のイベント効果や大都市圏での受注に期待感を示すコメントがあった。

【リフォーム】



一実績一

平成 28 年度第 4 四半期（平成 29 年 1～3 月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前 1 月度予測（受注金額+ 43 ポイント）に対し、受注金額△ 13 ポイントとなり、予測を大きく下回り、再度マイナスに転じた。（前 7～9 月度実績 受注金額+ 4）

リフォームにおいても、会社によって受注の状況は大きく異なり、堅調な受注を維持した会社と、そうでない会社が混在する結果となった。

一見通し一

平成 29 年度第 1 四半期（平成 29 年 4 月～6 月）見通しの景況判断指数は、受注金額が+ 23 ポイントと予測している。

長期優良住宅化リフォーム推進事業の補助金等を活用した需要の喚起、大型リノベーションが受注を牽引する、といったコメントが出ているが、前期の予測と実績のかい離を見るかぎり、今後も予断を許さぬ状況と言える。

Ⅱ. 新設住宅着工戸数の予測

◇平成 29 年度の新設住宅着工戸数の予測については、回答した 15 社の予測平均値が、総戸数 92.3 万戸（前 1 月度予測：91.8 万戸）という上方修正予測である。

利用関係別では、

持家が 28.3 万戸（前 1 月度：28.2 万戸）

分譲住宅 24.6 万戸（同：24.2 万戸）

賃貸住宅 39.4 万戸（同：39.3 万戸）

※セグメント別の予測平均値は、総戸数と分譲住宅が若干増加し、持家と賃貸住宅は前回（平成 29 年 1 月度）予測とほぼ同数となっている。平成 28 年度新設住宅着工戸数実績との比較では、総数が△ 5.3%、持家は△ 3.2%、分譲住宅は△ 1.4%、賃貸住宅で△ 7.9%と、いずれもマイナスの予測となっている。

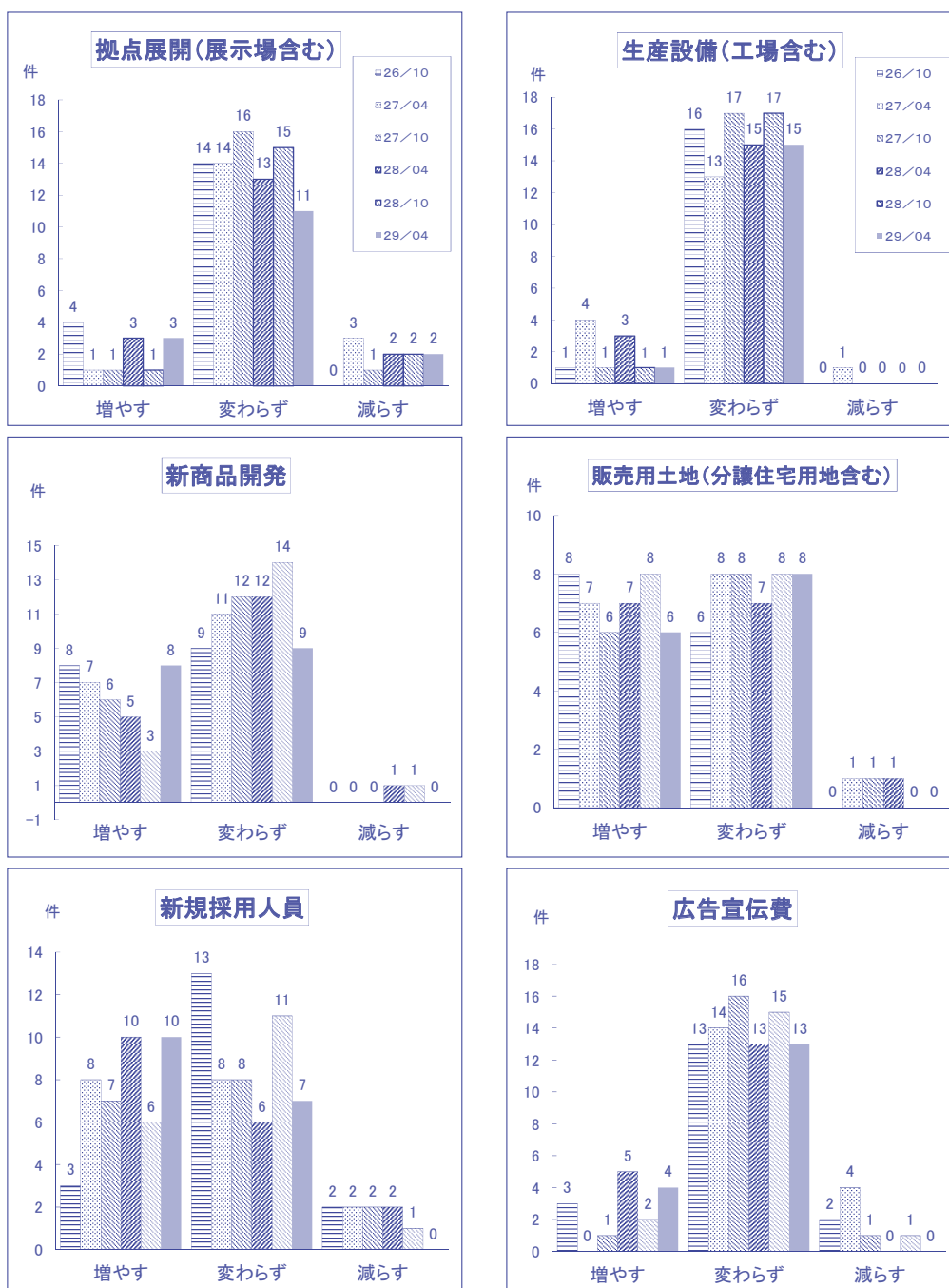
Ⅲ. 住宅メーカーの経営指数について

向こう6ヶ月間の住宅メーカーの経営指標となる下記の項目について、各社の経営者にアンケートを行った。その結果は次の通りである。

	増やす	変わらず	減らす
拠点展開 (展示場含む)	3 (1)	11 (15)	2 (2)
生産設備 (工場含む)	1 (1)	15 (17)	0 (0)
新商品開発	8 (3)	9 (14)	0 (1)
販売用土地 (分譲住宅用地含む)	6 (8)	8 (8)	0 (0)
新規採用人員	10 (6)	7 (11)	0 (1)
広告宣伝費	4 (2)	13 (15)	0 (1)

()内は、平成28年10月度調査時の数値。

住宅メーカーの経営指標の推移



<委員会活動(3/16~4/15)>

【運営委員会】

◎第258回運営委員会 4月11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29年度専門委員会事業計画について
2. 2017年IHA東京中間総会の準備状況について
3. 「平成28年度版住宅と税金」発刊について
4. 「住団連プレス春号」発刊について
5. 第11回キッズデザイン賞募集について
6. クリーンウッド法の施行規則のパブリックコメントについて
7. 広報戦略検討プロジェクトチームのメンバー推薦について

【政策委員会】

◎住宅ストック研究会 3月23日

- ・座長より住宅ストックアンケート調査集計の報告と、今後の進め方につき提案。
- ・副座長より、第3回「流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度検討会」の報告。
- ・座長より、自民党／住宅土地・都市政策調査会／中古住宅市場活性化小(委)のヒアリングにおける、プレゼンと質疑の内容について報告。
- ・座長より、平成28年度「住宅ストック研究会」活動報告と平成29年度活動計画の提案。

◎住宅税制のあるべき姿を探る住宅政策勉強会

3月29日

- ・第9回 講師：慶応義塾大学経済学部 直井道生准教授
テーマ：「住宅ローン融資制度と家計行動・不動産価格」

◎Iot検討PT 4月6日

- ・コージェネレーションの逆潮流について(30分程度)
- ・前回議事録確認
- ・平成29年度住団連事業計画
- ・九州電力出力制御対応報告について
- ・改正FIT法への対応について
- ・第2回スマートホームWG. 第3回接続検討SWG. 第3回データ活用WG
- ・第5回ERAB検討会
- ・平成29年度のHEMS普及WG活動について

- ・第17回HEMS専門委員会資料提供

◎住生活産業ビジョンWG 4月12日

- ・明治大学理工学部建築学科の園田眞理子教授をお招きし、「2020年以降の住まいとまちの未来図」をテーマにご講演いただいた後メンバーも含めてディスカッションを行った。

【専門委員会】

◎住宅性能向上委員会WG 3月27日

- ・住宅政策の動向について
 - 1) 国交省技術基本計画の概要について他4項目説明
- ・平成28年度SWG活動の推進状況報告
 - 1) SWG1・SWG2活動状況報告
 - 2) コージェネレーションの逆潮流について(日本ガス協会より説明)
 - 3) SWG1：外皮基準検討WG・設備込基準検討WG合同「住宅生産者等SWG」について他3項目
 - 4) SWG2：平成28年度建築物省エネ法に関する講習会実施報告について他2項目
 - 5) 平成28年度第5回住宅性能向上委員会WG議事メモ(案)
- ・その他委員会等連絡確認事項
 - 1) 第2回住宅における良好な温熱環境実現研究委員会報告他6項目報告

◎住宅性能向上委員会WG1 3月21日

- ・外皮基準検討WG・設備込基準検討WG合同「住宅生産者等SWG」について
- ・建築物省エネ法住宅事業建築主の判断基準計算プログラムについて

3月28日

- ・床暖房評価検討WGについて
- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の施行について他

4月4日

- ・建築物のエネルギー消費性能評価(2017年4月)の変更項目について
- ・外皮基準検討WG・設備込基準検討WG合同「住宅生産者等SWG」第4回内容について
- ・ZEH支援事業におけるスキームの要望等打ち合わせ結果について

◎住宅性能向上委員会WG2 3月16日

- ・平成28年度建築物省エネ法に関する講習会実

施報告について

- ・平成 29 年度建築物省エネ法に関する講習会に関する検討事項について

◎建築規制合理化委員会 WG 3月31日

- ・平成 29 年度規制合理化要望案について
 - 1) 各団体の要望案について説明及び審議（要望案 31 項目）
 - 2) 起案団体より主旨説明と質疑（要望の適否の検討）
- ・平成 28 年度要望のフォローアップ方針について
 - 1) 建築指導課コメント確認及び各団体へ今後の対応方針の検討依頼
- ・増改築の手引き Q&A について
 - 1) 最終案の報告と内容確認の依頼
- ・飛び火構造の告示化についての検討

4月14日

- ・平成 29 年度規制合理化要望案について
 - 1) 各団体の要望案について説明及び審議の継続
 - 2) 起案団体より主旨説明と質疑（要望の適否の検討）
- ・平成 28 年度要望のフォローアップ方針について
 - 1) 建築指導課コメント確認及び各団体の今後の対応方針の報告と質疑

◎建築規制合理化委員会 WG 増改築の手引き SWG 4月13日

- ・小規模建築物の増改築の手引き Q&A 最終版のチェック
- ・最終の修正箇所の検討と修正依頼
- ・最終の修正後、国交省、委員各位へ最終版の報告と製本

◎国際交流委員会 3月27日

- ・海外（オーストラリア）視察研修会（2月26日～3月4日）の報告
- ・HIA との意見交換会（3月1日）の報告
- ・2017 IHA 中間総会スケジュール案（11月9日～11日）について
- ・2017 IHA 中間総会の招致状況の報告
- ・2017 IHA 中間総会に向けての WG キックオフ・ミーティングの実施

◎住宅税制・金融小委員会 3月28日

- ・消費税の在り方 見直しに向けた方向性について

て

- 1) 軽減税率、非課税、還付についての前回議論の確認
- 2) 分割案の課題（納付方法等）、帰属家賃について検討
- 3) 固定資産税の課題（固定資産税評価）、相続税について検討

4月11日

- ・住宅税制の抜本的見直しについて
 - 1) 事務局より提出の資料について検討
- ・背景（住宅消費税の課題）の確認
- ・抜本見直し（素案）の概要についての検討
- ・見直し素案の内容の確認
- ・提案制度のイメージ図について検討
- ・今後の検討課題の検討

◎WG「まちな・み力創出研究会」 3月16日

- ・「まちなみカラープランニング・フロー」における測色値の言語化作業

4月7日

- ・4/21の「まちな・み力創出研」に向けた、稲毛海岸のサーベイの取りまとめ作業

◎工事 CS・安全委員会 4月11日

- ・野原産業株式会社との意見交換 現場における石コウボード等の搬入・荷揚げについて⇒石コウボード等の搬入・荷揚げ・・・特に荷揚げについて、委員各社の対応状況（職人さん自身で荷揚げ、荷揚げ業者へ委託等）と職人さんへ体力的に負担をかけない方向性について意見交換。
- ・建設キャリアアップシステムの進捗状況について⇒建設キャリアアップシステム運営協議会 第1回準備会にての配布資料の内容および同システムの入札結果状況を確認。
- ・平成 29 年度 事業計画について⇒平成 29 年度事業計画内容を確認、承認。
- ・第3回墜落防止用の個人用保護具に関する規制のあり方に関する検討会について⇒第3回 検討会にての配布資料の内容およびフルハーネス型安全帯の導入についての方向性を確認。
- ・労働安全衛生規則等の一部を改正する省令案要綱の諮問と答申（産業医制度等に係る見直しについて）⇒産業医制度の改正案について確認、意見交換。
- ・建設現場の週休二日制について⇒現場の週休二日制の導入について意見交換。