

# 住 団 連

## INFORMATION RELEASE

一般社団法人 住宅生産団体連合会 〒102-0085 東京都千代田区六番町3番地 六番町SKビル2階  
TEL 03-5275-7251 (代) / FAX 03-5275-7257  
ホームページ : <http://www.JUDANREN.or.jp>

### 経営者の住宅景況感調査（10月度）報告

一般社団法人 住宅生産団体連合会（会長樋口武男 大和ハウス工業株式会社代表取締役会長）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25年7月度の調査結果がまとまりましたので公表いたします。

平成25年度第2四半期（平成25年7～9月）実績の景況判断指数は前年同期比で、総受注戸数プラス93ポイント・総受注金額プラス97ポイントと、受注戸数は10期連続、受注金額は15期連続してプラスという結果であった（前7月度総受注戸数プラス87・総受注金額プラス93）。全部門が前年比大幅増で、調査開始の平成5年以来最大のプラス幅となった。

この実績に対するコメントでは、「施工の集中が懸念」としながらも、「7月・8月の好調に加えて9月の消費税前の駆け込み需要で大幅に増加。請負住宅の流れに乗って、分譲・リフォームも好調に受注を伸ばした」、「新商品や販促キャンペーン効果、金利の先高観に加え、一部駆け込みが見られ受注が堅調に推移。戸建の受注単価も上昇傾向」、「上期を通して見ると、景況感改善や金利先高観を背景に集客が増えスムーズに決断に至るケースが多かった。消費税経過措置指定日にかけて一定の駆け込みがあった」、「戸建注文住宅の経過措置終了に伴う駆け込み受注で実績が伸びた」、「消費税増税による駆け込み需要により大幅増加。市場金利先高観、株価上昇に見られる景気浮揚に対する期待感が住宅受注の後押し要因にもなっている」、「ユーザーの動き活発になり受注促進」、「全体に二桁増で好調」、「少し上昇」、「良化」、「経過措置の駆け込みが受注を押し上げた」など、駆け込み需要による影響とのコメントが多く見られた。

平成25年度第3四半期（平成25年10～12月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数マイナス10ポイント・総受注金額マイナス7ポイントと、受注戸数・金額ともにマイナスに転落との見通しとなった（前7月度総受注戸数プラス97・総受注金額プラス93）。

この見通しについてのコメントは、「消費税アップ影響で減少を予想」、「戸建住宅は、

増税後の負担軽減策の効果等により上期の反動減はある程度抑制できる。賃貸住宅は反動減が懸念される。全体では昨年同期の受注が堅調だったため、前年同期比では下回ると予想している」、「景況感等は大きく変わらないが、限定的だが反動減もあると考えられる」と反動減を懸念する声と、「消費税の駆け込み受注に対する反動減が発生するが、戸建注文・低層賃貸の潜在需要を掘り起こす。一方、戸建分譲・リフォームは消費税5%駆け込みのピークを迎える」、「戸建住宅を除き、来年の3月まで駆け込み受注があると見ています」、「消費税増税駆け込み後の反動による減少はあるものの、景気の高揚感、金利の先高観により大幅な減少とはならない」、「反動減は少ない」、「リフォームは堅調に増加、その他の事業は平準化」、「良化」、「良くなることを期待する」など、政策効果や、分譲・リフォームにより全体的には大きな減少とはならないとの期待を込めた声も聞かれる。全体的な指数としては戸数が平成23年第4四半期、金額が平成21年度第3四半期以来のマイナスに転じるとの見通しである。

平成25年度の新設住宅着工戸数の予測については、回答した16社の予測平均値が、総戸数95.1万戸（前7月度93.3万戸）で前回より微増の予測結果となった。

利用関係別では、持家が34.3万戸（前7月度34.3万戸）、分譲住宅26.5万戸（同26.1万戸）、賃貸住宅33.4万戸（同32.5万戸）となっている。

以上

平成25年10月29日

一般社団法人 住宅生産団体連合会

この資料に関するお問い合わせ： 広報部 矢部 徹（TEL：03-5275-7251）

# 経営者の住宅景況感調査の概要

## 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、低層住宅に関する「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17社のトップ（住宅の受注動向を把握している経営トップ）と1団体に、アンケートを依頼し、18社の回答を得た。

## 3. 調査内容

### 1) 調査対象住宅の種類

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

### 2) 調査内容

① 上記①～③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向う3ヶ月間の見通しを、前年同時期比で「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については、金額のみ）

② 24年度の新設住宅着工戸数の予測についてたずねた。

③ 向こう6ヶ月間の住宅メーカーの経営指標についてたずねた。

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

（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。

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。

## I. 景況判断指数からみた傾向

### 【総計】

#### —実績—

平成25年度第2四半期（平成25年7～9月）実績の景況判断指数は前年同期比で、総受注戸数プラス93ポイント・総受注金額プラス97ポイントと、受注戸数は10期連続、受注金額は15期連続してプラスという結果であった（前7月度総受注戸数プラス87・総受注金額プラス93）。全部門が前年比大幅増で、調査開始の平成5年以来最大のプラス幅となった。

この実績に対するコメントでは、「施工の集中が懸念」としながらも、「7月・8月の好調に加えて9月の消費税前の駆け込み需要で大幅に増加。請負住宅の流れに乗って、分譲・リフォームも好調に受注を伸ばした」、「新商品や販促キャンペーン効果、金利の先高観に加え、一部駆け込みが見られ受注が堅調に推移。戸建の受注単価も上昇傾向」、「上期を通して見ると、景況感改善や金利先高観を背景に集客が増えスムーズに決断に至るケースが多かった。消費税経過措置指定日にかけて一定の駆け込みがあった」、「戸建注文住宅の経過措置終了に伴う駆け込み受注で実績が伸びた」、「消費税増税による駆け込み需要により大幅増加。市場金利先高観、株価上昇に見られる景気浮揚に対する期待感が住宅受注の後押し要因にもなっている」、「ユーザーの動き活発になり受注促進」、「全体に二桁増で好調」、「少し上昇」、「良化」、「経過措置の駆け込みが受注を押し上げた」など、駆け込み需要による影響とのコメントが多く見られた。

#### —見通し—

平成25年度第3四半期（平成25年10～12月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数マイナス10ポイント・総受注金額マイナス7ポイントと、受注戸数・金額ともにマイナスに転落との見通しとなった（前7月度総受注戸数プラス97・総受注金額プラス93）。

この見通しについてのコメントは、「消費税アップ影響で減少を予想」、「戸建住宅は、増税後の負担軽減策の効果等により上期の反動減はある程度抑制できる。賃貸住宅は反動減が懸念される。全体では昨年同期の受注が堅調だったため、前年同期比では下回ると予想している」、「景況感等は大きく変わらないが、限定的だが反動減もあると考えられる」と反動減を懸念する声と、「消費税の駆け込み受注に対する反動減が発生するが、戸建注文・低層賃貸の潜在需要を掘り起こす。一方、戸建分譲・リフォームは消費税5%駆け込みのピークを迎える」、「戸建住宅を除き、来年の3月まで駆け込み受注があると見ています」、「消費税増税駆け込み後の反動による減少はあるものの、景気の高揚感、金利の先高観により大幅な減少とはならない」、「反動減は少ない」、「リフォームは堅調に増加、その他の事業は平準化」、「良化」、「良くなることを期待する」など、政策効果や、分譲・リフォームにより全体的には大きな減少とはならないとの期待を込めた声も聞かれる。全体的な指数としては戸数が平成23年第4四半期、金額が平成21年度第3四半期以来のマイナスに転じるとの見通しである。

### 【戸建注文住宅】

#### —実績—

平成25年度第2四半期（平成25年7～9月）実績の景況判断指数は、受注戸数プラス97ポイント・受注金額プラス94ポイントと、受注戸数・金額ともに大幅なプラスが継続している（前7月度受注戸数プラス78・受注金額プラス84）。

コメントでは、「ローン減税効果で駆け込み需要薄まった」との声もあるが、「6月まで前年並みであったが、7月以降徐々に上向き、8、9月はプラス20%以上となる。受注金額は400

0万以上の物件が増えたためプラスとなった」、「ゼロエネルギー住宅が好調、消費税前の駆け込み需要も重なり前年比30%強の増加」、「積極的な販促に加え、新商品の受注が好調だった。9月は一定程度の駆け込み需要が見られた」、「消費税増税前の駆け込みの影響により受注戸数が大幅増加。受注戸数の増加に併せて環境機器搭載率の上昇に伴う受注単価の増額により受注金額も増加」、「好調(駆け込み効果)」、「対前年二桁増で好調」、「棟数・金額ともにプラス」、「7、8月例年と変わらず、9月2倍」、「長期フォロー顧客の決断が促進され受注増」など、9月末の指定日に合わせた駆け込み需要が影響との声が多く、指数としても戸数・金額ともに過去最大のプラスとなった。

#### 一見通し

平成25年度第3四半期(平成25年10~12月)見通しの景況判断指数は、受注戸数マイナス28ポイント・受注金額マイナス25ポイントと、戸数・金額ともにマイナスに転落するとの見通しとなった(前7月度受注戸数プラス97・受注金額プラス91)。

コメントでは、「消費税アップ影響で減少を予想」、「例年の半分以下かも」という極端な声もあるが、「平成26年3月末まで、5%期限内の物件が集中すると思われる」、「各種施策、駆け込み重要等により好調」、「消費税の駆け込み受注に対する反動減。ローン控除・すまい給付金等、政府施策でカバーを図る」、「増税後の負担軽減策もあり、反動減の影響は比較的少ないと見ている」、「消費税増税駆け込み後の反動減があるが、金利の先高観などにより大幅な減少とはならない」、「経過措置期間が終了し、ほぼ前年並み」、「駆け込みが沈静化し平準化」、「10月は前年並みの見通し、消費税増税の決定により請負物件は一旦落ち着きそう。建売物件の販売により受注を確保したい」など、各種施策の効果や、駆け込み効果が継続するとの期待もあり、反動減は少ないと見ているコメントが多いが前年同期が非常に好調だったこともあり、マイナスに転落との見通しとなっている。

#### 【戸建分譲住宅】

##### 一実績一

平成25年度第2四半期(平成25年7~9月)実績の景況判断指数は、受注戸数プラス19ポイント・受注金額プラス27ポイントと、受注戸数・金額ともに6期連続してプラスとなった(前7月度受注戸数プラス58・受注金額プラス67)。

コメントでは、「好調(駆け込み効果)」という声と、「事業戦略上、販売を抑制」、「土地仕入れや分譲用建築は継続したが、その効果が出るのは年後半以降と考えている」、「棟数・金額ともにほぼ横ばい」との声があり、実績的にもバラツキがありプラス幅は減少したが、指数としてはプラスが継続という結果になった。

##### 一見通し一

平成25年度第3四半期(平成25年10~12月)見通しの景況判断指数は、受注戸数・受注金額ともにプラス38ポイントと、今期もプラスが継続する見通しである(前7月度受注戸数・受注金額ともにプラス63)。

コメントでは、「10~12月は、平成26年3月末までの請負が集中する為、ほぼ横ばいで推移すると思われる」との声もあるが、「新規案件の回転に合わせ、消費税5%の駆け込み需要が発生する」、「年度後半に向けて需要が増してくる」、「各種施策、駆け込み重要等により好調」など、来年3月までの消費税増税前の駆け込み需要などを見込んでおり、全体としても、プラスが継続・拡大するとの見通しである。

#### 【低層賃貸住宅】

### －実績－

平成25年度第2四半期（平成25年7～9月）実績の景況判断指数は、受注戸数・受注金額ともにプラス85ポイントと、戸数・金額ともに12期連続してプラスという結果となった（前7月度受注戸数・受注金額ともにプラス71）。

コメントでは、「相続増税・低金利・株高等の市場要因に消費税前の駆け込み需要も重なり、前年比40%強の増加」、「相続税基礎控除枠の縮小を見据えた動きと、増税前の駆け込みにより受注が好調だった」、「防犯配慮型仕様が好調。消費増税が追い風になった」、「対前年大幅増で好調」、「消費税増税の駆け込みの影響、平成27年からの相続税増税の機運、金利の先高観により受注増加」、「好調（駆け込み、新商品投入効果）」、「消費税の駆け込みで受注増」、「土地所有者の資産承継を動機とした土地活用ニーズは底堅い」など、消費税、相続税増税、低金利などの影響でプラス基調を感じさせる声がほとんどで、受注戸数・金額ともに10%以上良い企業が回答社の75%以上という実績で、戸数・金額ともに大幅なプラスが継続する結果となった。

### －見通し－

平成25年度第3四半期（平成25年10～12月）見通しの景況判断指数は、受注戸数・受注金額ともにマイナス19ポイントと、戸数・金額ともにマイナスに転落するとの見通しとなった（前7月度受注戸数・受注金額ともにプラス71）。

コメントでは、「消費税増税前の最後の駆け込みが見込まれ、金額・戸数ともに増加すると思われる」、「消費税増税駆け込み後の反動減があるが、平成27年からの相続税増税の機運・金利の先高観により減少とはならない」、「各種施策、駆け込み重要等により好調」、という声もあるが、「消費税の駆け込み受注に対する反動減。低金利・相続税対策等でカバーを図る」、「上期に発生した駆け込み需要の反動減が懸念される」、「消費税アップ影響で減少を予想」、「駆け込みが沈静化し平準化」など、反動減を懸念する声もあり、バラツキが見られる。指数としては前年実績が好調ということもあり、平成22年第2四半期以来のマイナスの見通しである。

## 【リフォーム】

### －実績－

平成25年度第2四半期（平成25年7～9月）実績の景況判断指数は受注金額がプラス83ポイントと前期比大幅増が継続・拡大している（前7月度受注金額プラス73）。

コメントでは、「太陽光および建物内外装のリフォームが順調に推移。消費税前の駆け込み需要も一部あり、前年比25%強の増」、「キャンペーンの効果もあり、屋根・外壁塗装など比較的高額の案件が増加した」、「消費税増税の特別措置が周知され、大型リフォームについて駆け込み需要と言える受注が8月、9月に伸びた」、「好調継続、対前年同月比アップ33ヶ月連続更新中」、「市場の拡大・消費税駆け込みの影響により受注は大幅に上昇」、「景気が後押し」、「好調（シナジー効果）」、「7、8月例年と変わらず、9月2倍」、「太陽光の受注堅調」と、消費税駆け込み効果もあり、好調なコメントが多く見られ、特に太陽光発電関連の好調さが継続している。

### －見通し－

平成25年度第3四半期（平成25年10～12月）見通しの景況判断指数は受注金額がプラス63ポイントと、更に大幅増が継続するという見通しである（前7月度受注金額プラス80）。

コメントでは、「消費税の駆け込み受注のピークを迎え、前年を大きく上回る予定」、「屋根・外壁塗装など比較的高額の案件が増えており、環境リフォームへのニーズが底堅く引き続き好調を維持すると見ている」、「消費税率アップに対する消費者の意識は高いと思われる。リフォームは工期が短いこともあり、平成26年3月までの完成で受注件数・金額が伸びると考えられる」、

「12月までは駆け込み受注期待でき、好調が続くと思われる」、「消費税増税駆け込み後の反動減も一部出るものの、市場が拡大傾向にあること、工期の短い受注の駆け込みにより、減少とはならない」、「増税駆け込み需要はまだ継続」、「少し増える可能性あり」、「グループのシナジー効果の更なる発揮により好調」、「太陽光・中古住宅改修の受注増」と、消費税増税前の駆け込み需要もあり、太陽光発電関連やリフォーム工事の大型化など、大幅なプラスが継続する見通しである。

## Ⅱ. 新設住宅着工戸数の予測アンケート結果

平成25年度の新設住宅着工戸数の予測については、回答した16社の予測平均値が、総戸数95.1万戸（前7月度93.3万戸）で前回より微増の予測結果となった。

利用関係別では、持家が34.3万戸（前7月度34.3万戸）、分譲住宅26.5万戸（同26.1万戸）、賃貸住宅33.4万戸（同32.5万戸）となっている。

### Ⅲ. 住宅メーカーの経営指標について

向こう6カ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なった。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)	5 (9)	12 (9)	1 (0)
生産設備 (工場を含む)	2 (3)	15 (15)	0 (0)
新商品開発	6 (7)	12 (11)	0 (0)
販売用土地 (分譲住宅用地含む)	8 (10)	9 (7)	0 (1)
新規採用人数 (25年度下半期採用数)	5 (10)	13 (8)	0 (0)
広告宣伝費	2 (5)	16 (13)	0 (0)

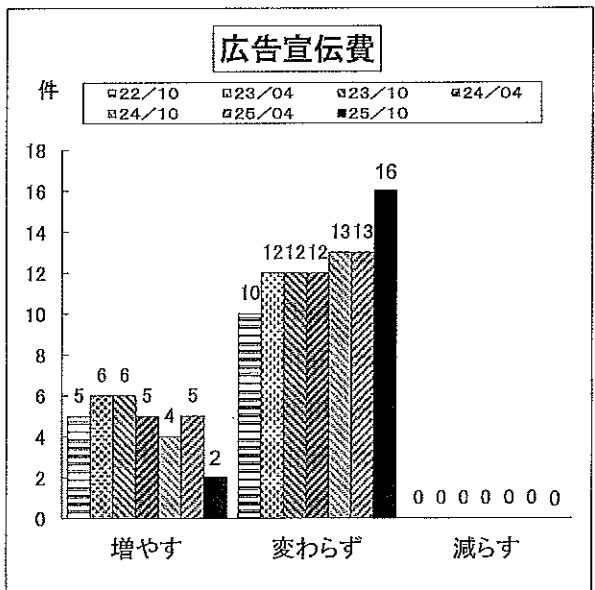
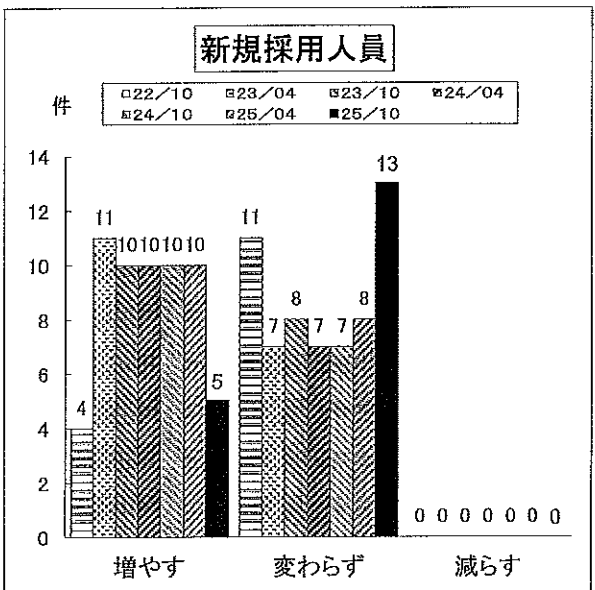
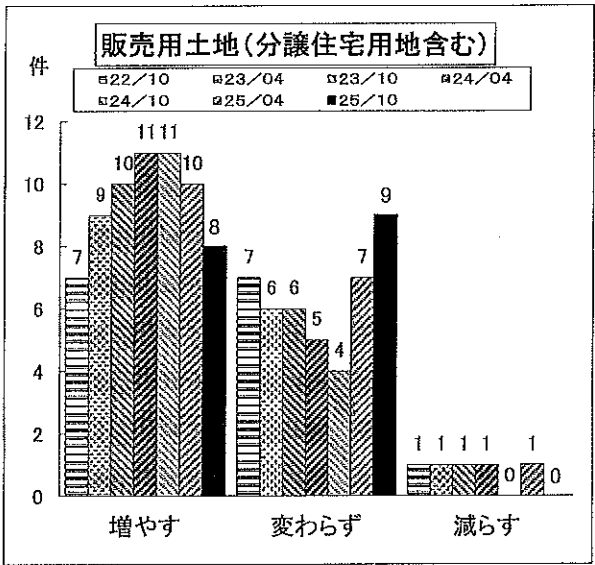
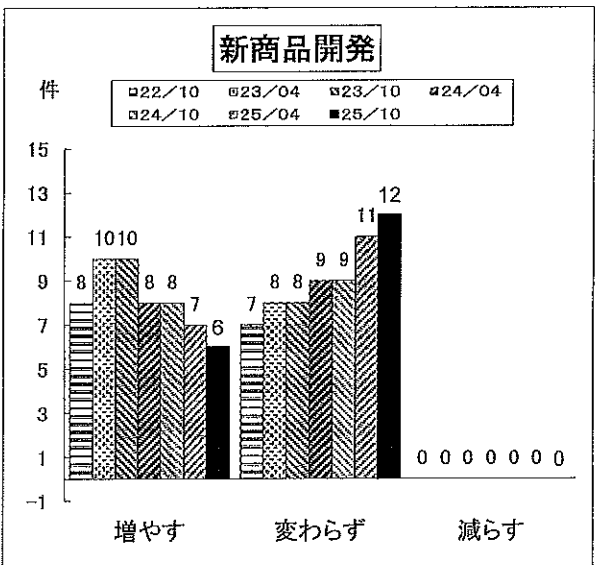
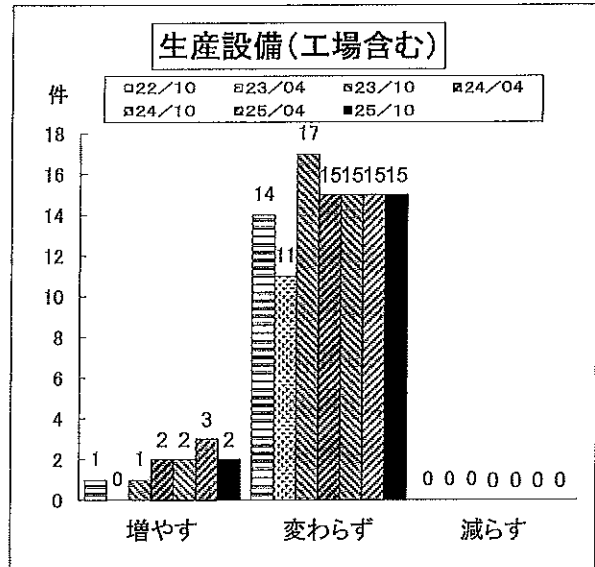
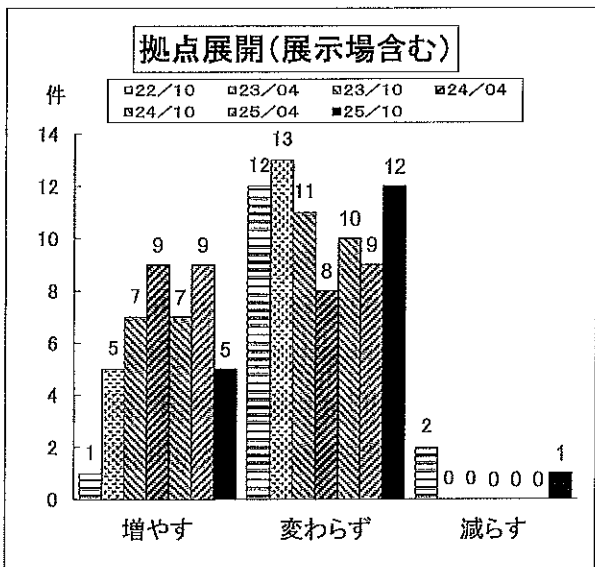
( ) 内は、平成25年4月度調査数値である。

#### <指標の動向について>

- (1) 「拠点展開」は、「増やす」が5社に減り、「変わらず」が12社と前回より増えており、拠点展開は現状維持の姿勢が強い。
- (2) 「生産設備」は、「増やす」が2社と微減だが、前回と同じく15社が「変わらず」と回答しており、設備投資については、現状維持の姿勢。
- (3) 「新商品開発」は、「増やす」が6社と微減、「変わらず」が12社と微増であり、新商品開発の意欲は前向きな傾向が継続している。
- (4) 「販売用土地」は、下期に向けて「増やす」が8社と微減だが、消費増税対策も睨んで、分譲住宅供給に向けた土地取得意欲は継続している。
- (5) 「新規採用人員」は、18社のうち「増やす」5社、「変わらず」が13社と人員体制は、現状体制維持の傾向が見られる。
- (6) 「広告宣伝費」については、「増やす」が2社と減少、「変わらず」は16社と増加しており、販売支援体制は現状維持の傾向が表れている。



# 住宅メーカーの経営指標の推移



## 平成25年10月度経営者の住宅景況感調査集計結果

- 調査時期 平成25年10月上旬
- 調査対象 住団連理事・監事等、18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 1団体
- 回答者 旭化成ホームズ、一条工務店、ヤマダ・エスバイエル、サンヨーホームズ、スウェーデンハウス、住友林業、積水化学工業、積水ハウス、大東建託、大和ハウス工業、東栄住宅、東急ホームズ、トヨタホーム、パナホーム、東日本ハウス、ミサワホーム、三井ホーム  
全国中小建築工事業団体連合会（社名：アイエオ順）
- 集計結果 1. 単純集計 ○印の数字は最も回答が多い。  
2. 各社経営者による住宅景況判断指数の推移(図1)  
3. 平成25年度の新設住宅着工総戸数の予測

### 1. 単純集計

		7～9月（対前年同期比） 実績					10～12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・以上 良い	△10% 程度・以上 悪くなりそう	△5% 程度 悪くなりそう	±0% かわらず	+5% 程度 良くなりそう	+10% 程度・以上 良くなりそう
戸建 注文 住宅	受注戸数	0	0	0	1	⑮	3	⑥	5	1	1
	受注金額	0	0	0	2	⑭	3	⑥	4	2	1
戸建 分譲 住宅	受注戸数	3	0	4	1	⑤	0	2	4	2	⑤
	受注金額	1	2	4	1	⑤	0	2	4	2	⑤
賃貸 住宅	受注戸数	0	0	1	2	⑩	3	3	⑤	0	2
	受注金額	0	0	1	2	⑩	3	3	⑤	0	2
リ フ ォ ー ム	受注金額	0	0	2	1	⑫	0	1	3	2	⑨
上記	受注戸数	0	0	0	2	⑬	2	⑤	4	2	2
全体	受注金額	0	0	0	1	⑭	2	⑤	3	3	2

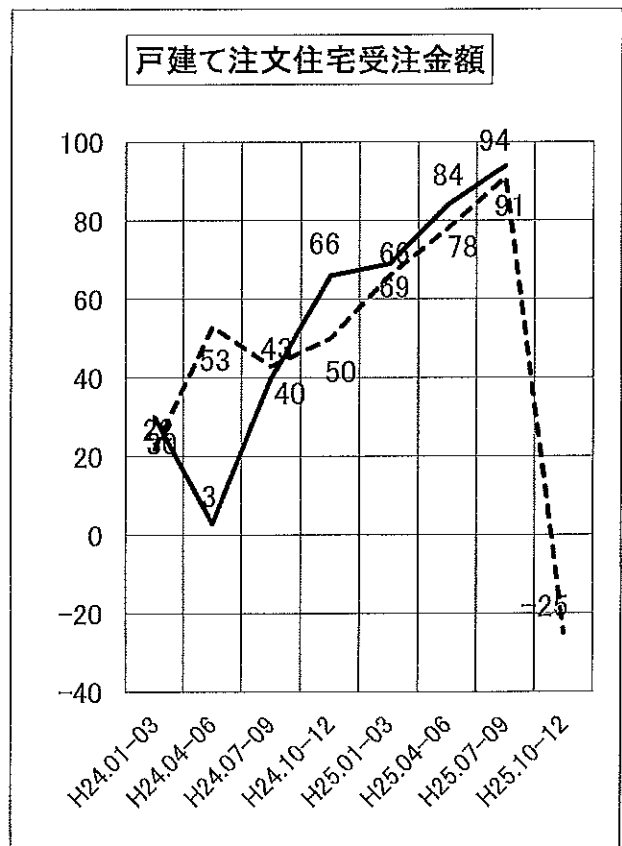
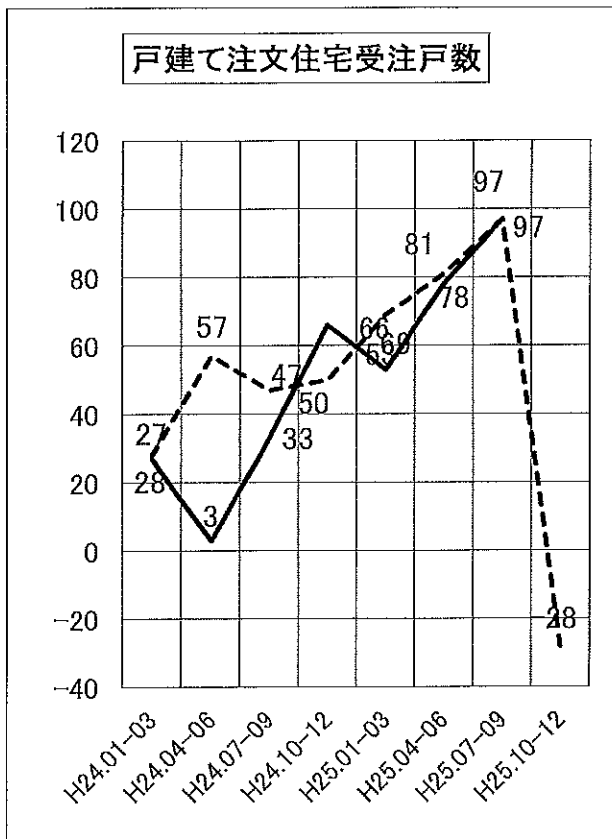
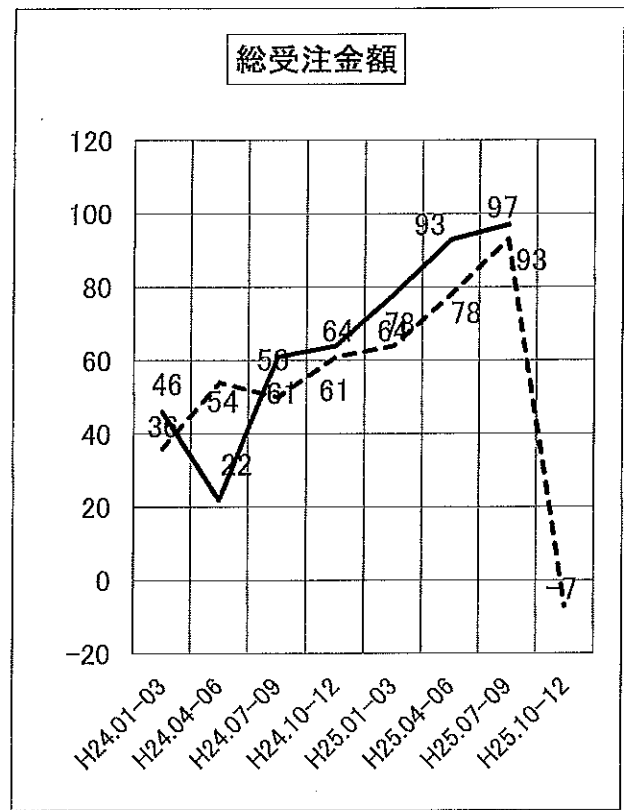
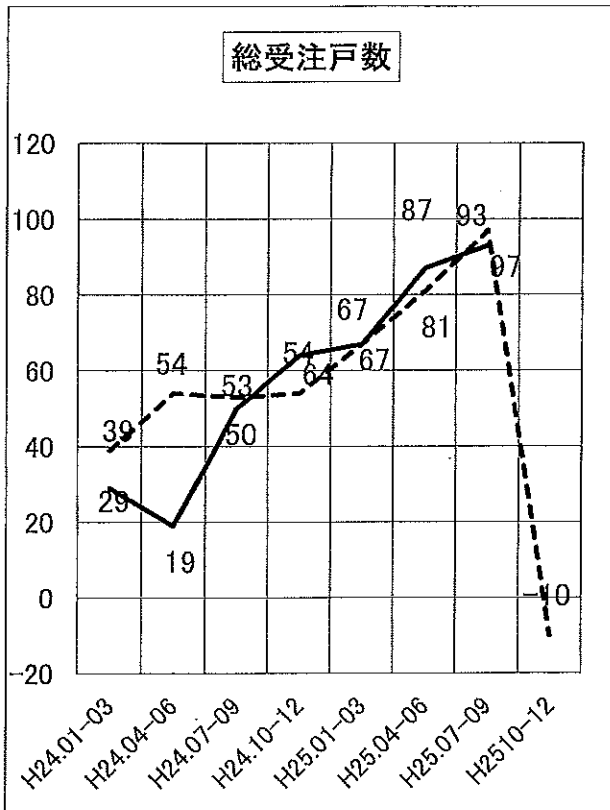
- 注 ①戸建注文住宅とは、エンドユーザーからの請負戸建住宅を意味します。  
②戸建分譲住宅には、ディベロッパーから分譲住宅用として請負った戸建住宅を含みます。  
③低層賃貸住宅はアパートを意味します。

平成25年度の新設住宅着工総戸数の予測アンケート結果

—回答数—16社—  
【単位:万戸】

		総戸数	持家	分譲住宅	賃貸住宅
平成23年度実績		84.1	30.5	23.9	29.0
平成24年度実績		89.3	31.7	25.0	32.1
平成 25 年 度 予 測	A社	102	36	27	38
	B	99	36	27	35
	C	96.5	34.2	26.9	34.9
	D	95.6	35	27	33
	E	99.2	35.3	26.1	36.8
	F	97	35	27	34
	G	90	32	25	32
	H	95	34	26.4	34
	I	95	35	27	33
	J	93	34	26	32.5
	K	88	31.2	27	28.8
	L	95.5	35	30	30
	M	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
	N	93	33.6	26	32.8
	O	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
	P	93	33	26	32
	Q	93	33.5	25	34
R	97	35	27	34	
平均		95.1	34.3	26.5	33.4

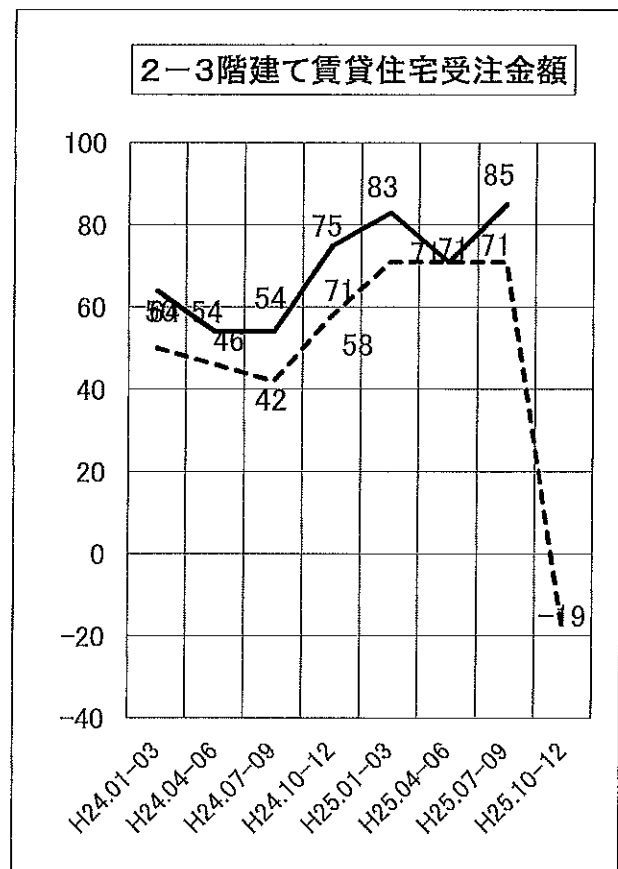
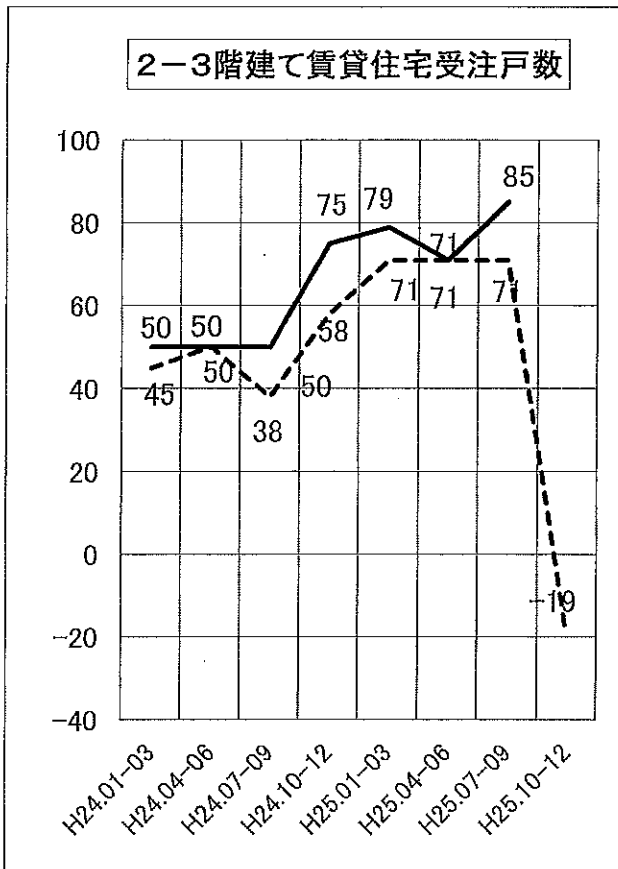
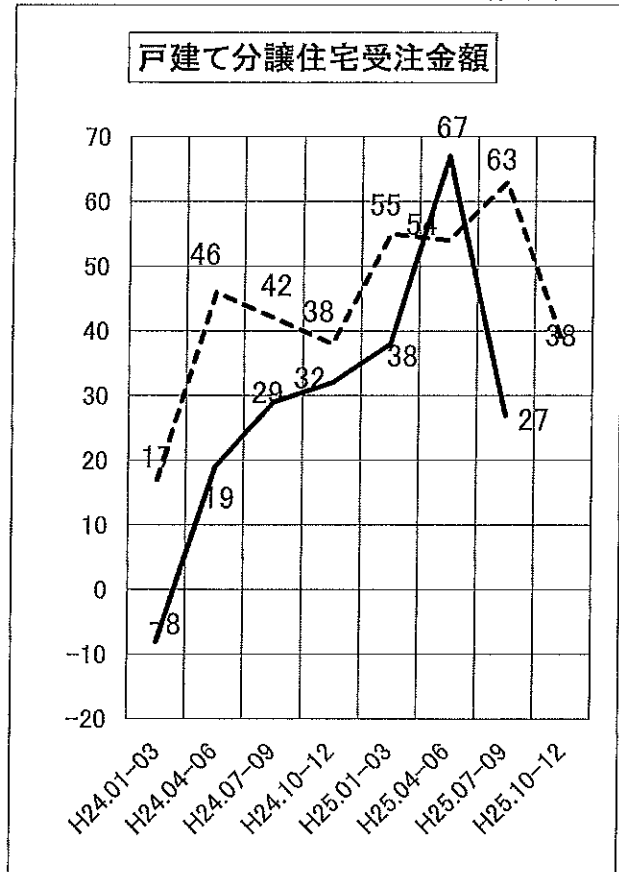
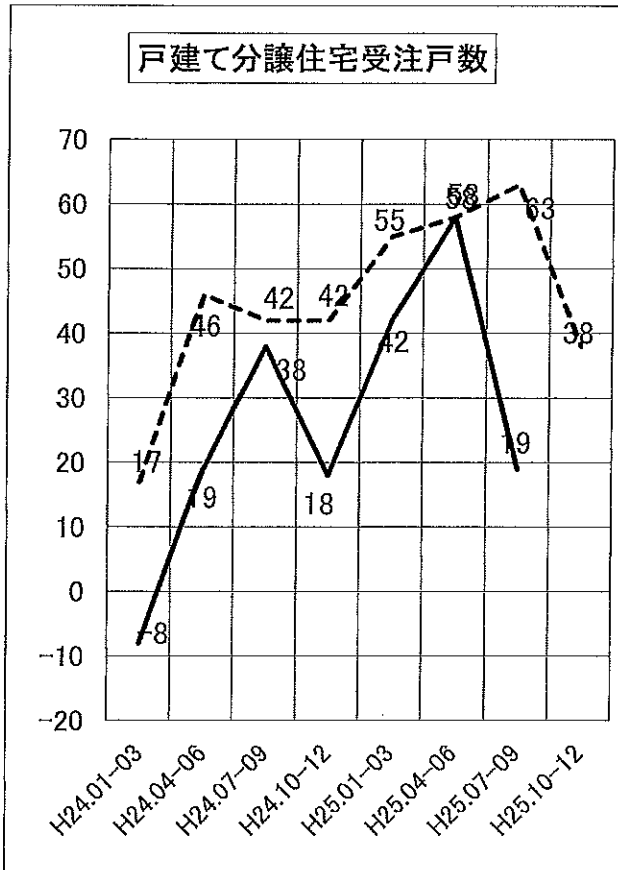
## 2. 各社経営者による住宅景況判断指数の推移



..... 見通し

————— 実績

(図2)

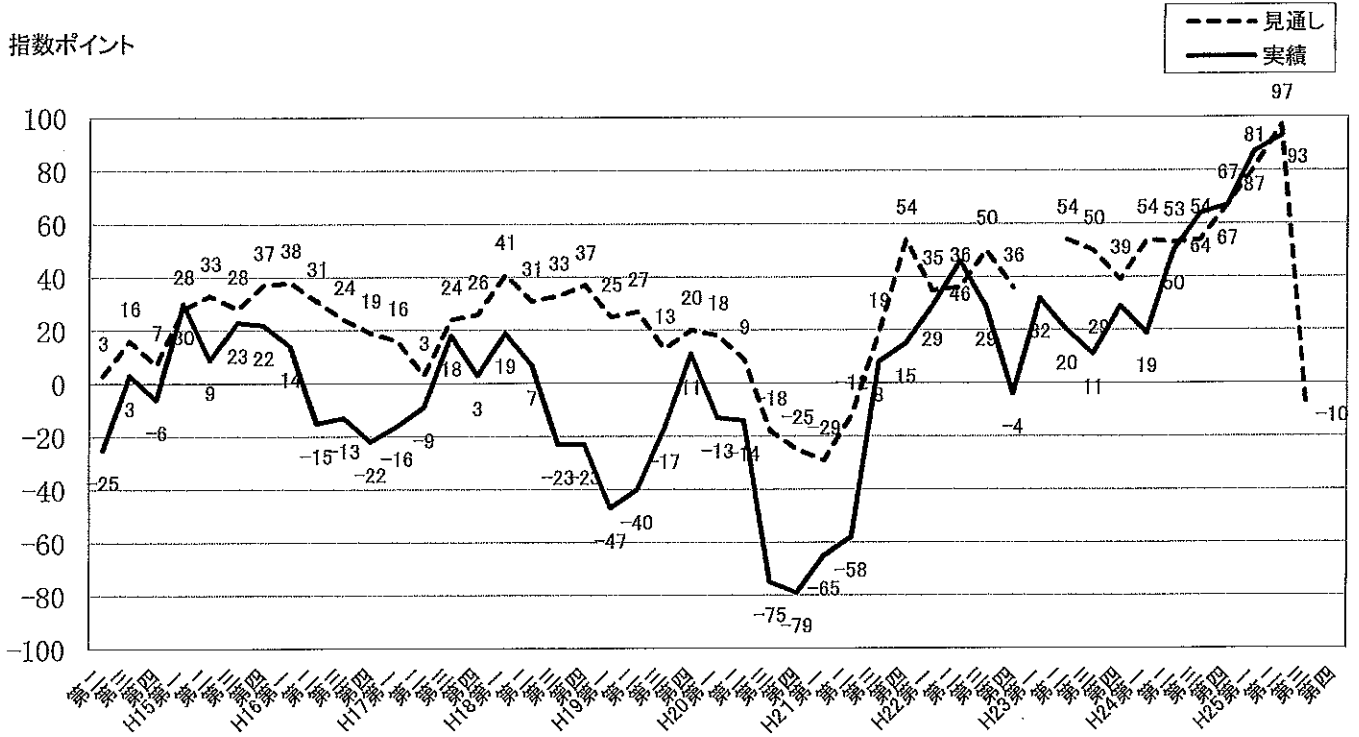


..... 見通し

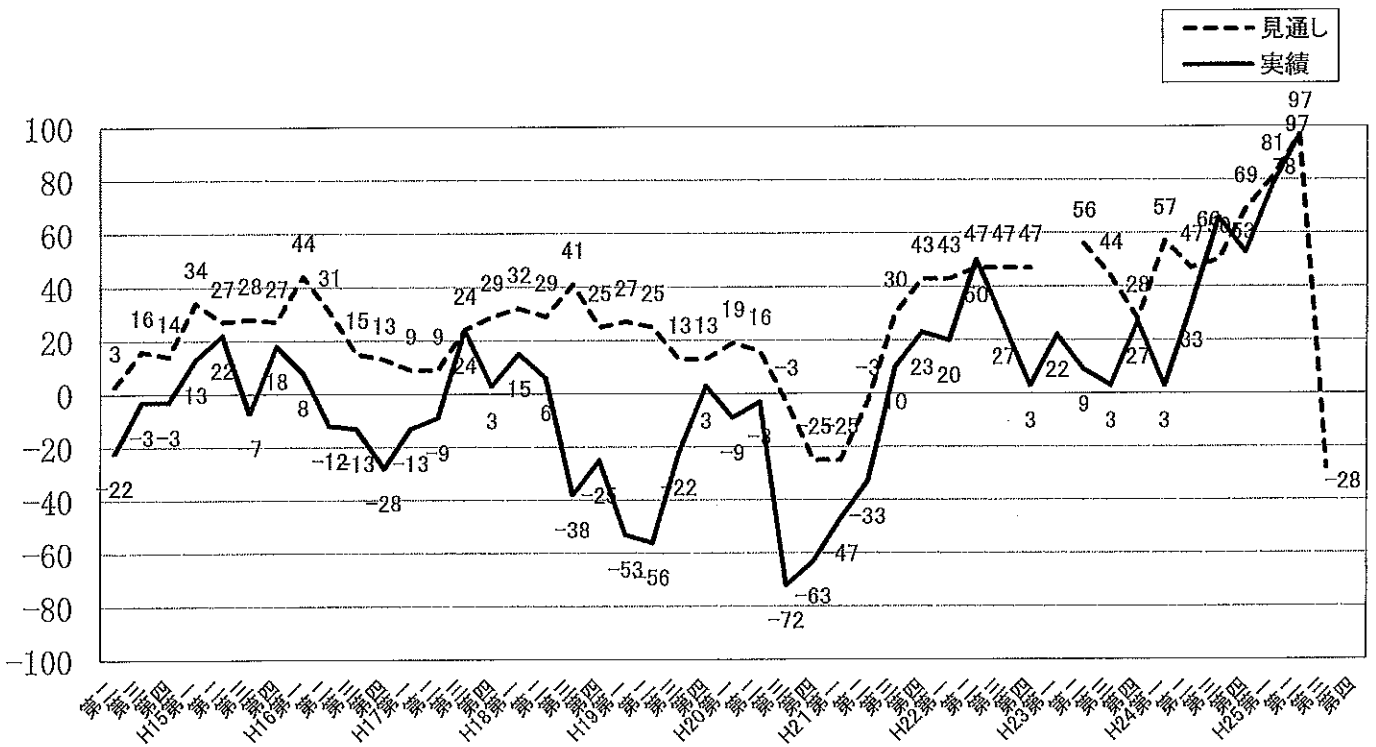
————— 実績

### 経営者の住宅景況感指数(総受注戸数)

指数ポイント

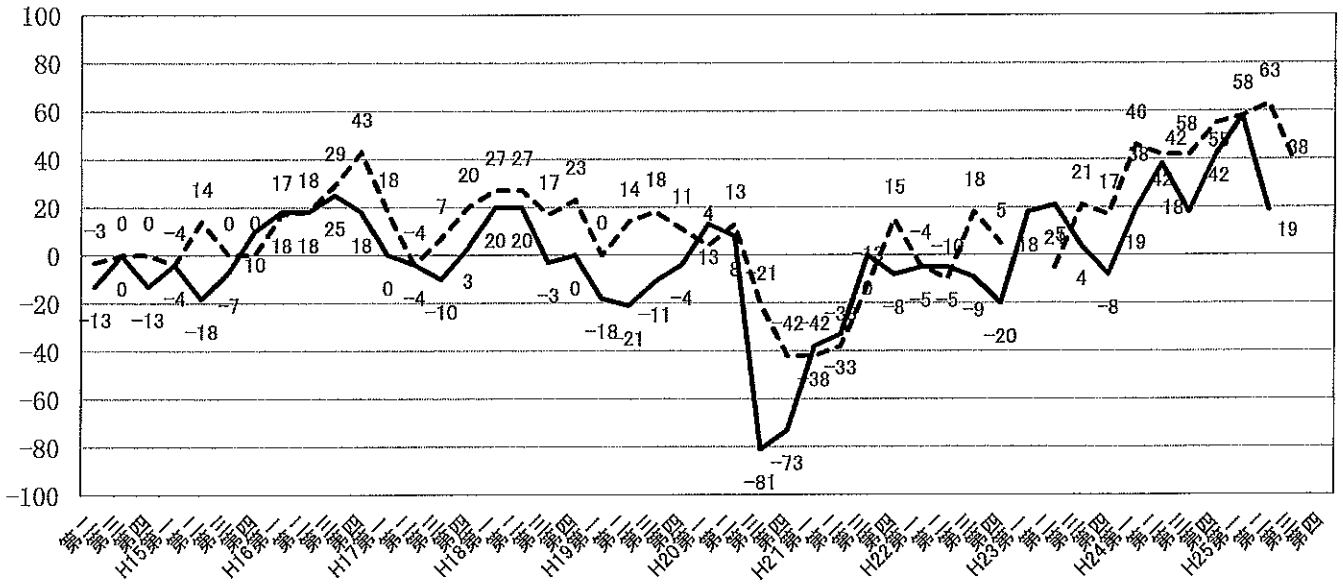


### 戸建注文住宅(戸数)



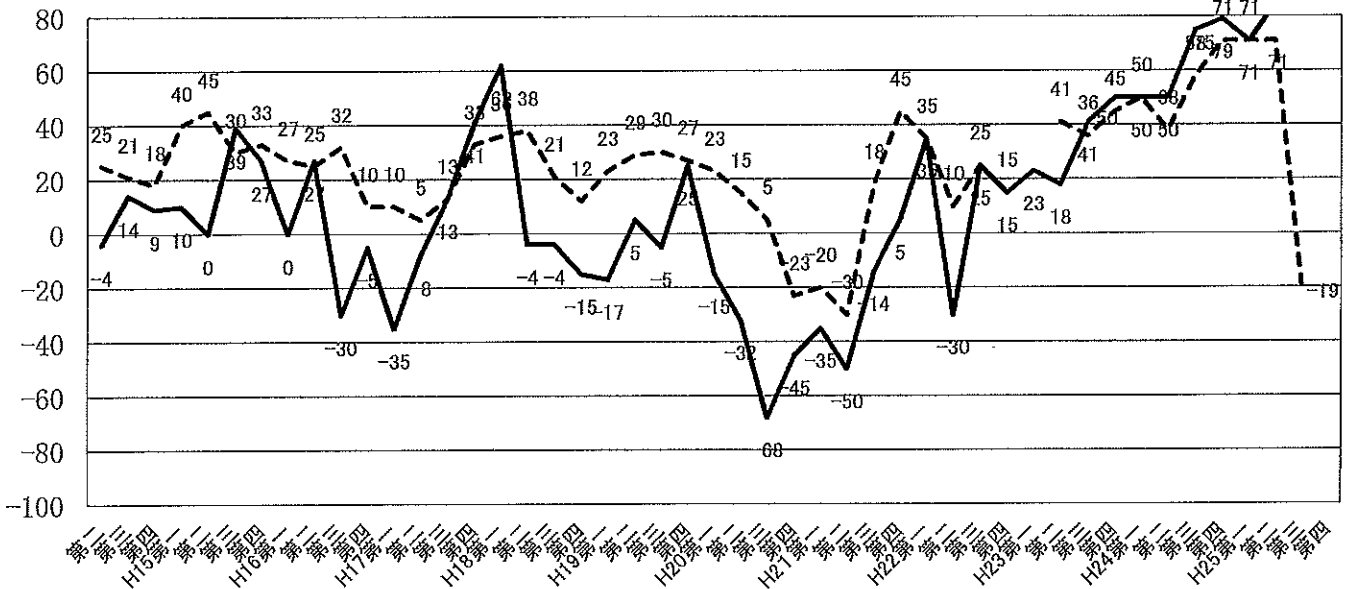
### 分譲住宅(戸数)

指数ポイント



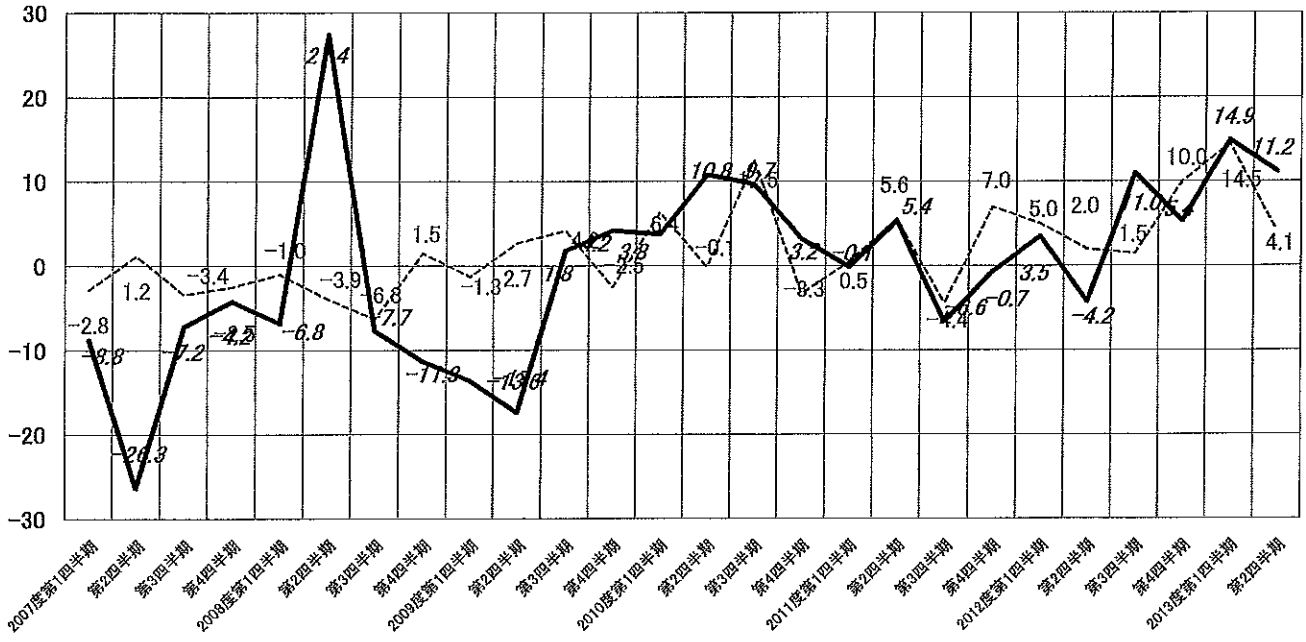
### 賃貸住宅(戸数)

指数ポイント



### 持家着工戸数と展示場来場者組数の推移

前年同期比 %

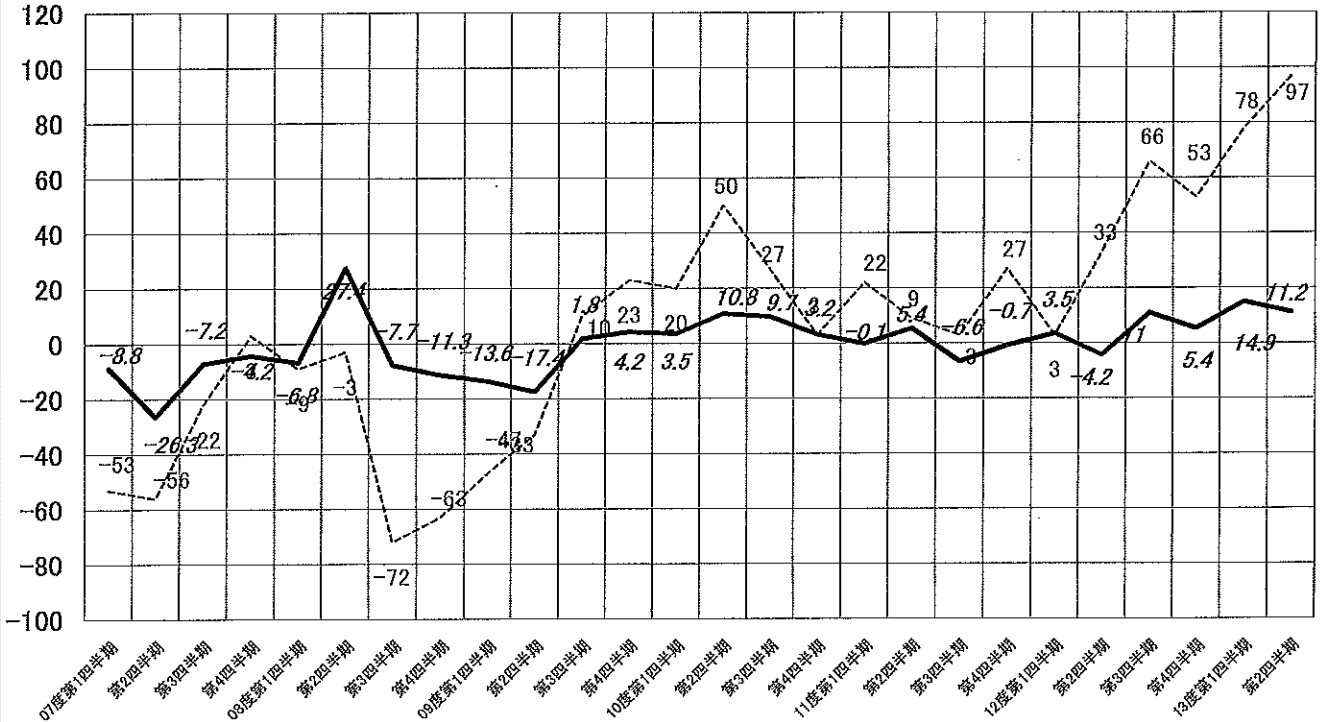


—— 持家着工戸数 ----- 展示場来場者組数

\* 持家着工戸数の2013年度第2四半期は、2013年7～8月の2ヶ月合計で算出している。

### 持家着工数と戸建注文景況感指数的推移

前年同期比 %



—— 持家着工戸数 ----- 戸建注文景況感

\* 持家着工戸数の2013年度第2四半期は、2013年7～8月の2ヶ月合計で算出している。



### 戸建注文景況感指数と展示場来場者組数の推移

前年同期比 %

