

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（4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26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。

平成25年度第4四半期（平成26年1～3月）実績の景況判断指数は前年同期比で、総受注戸数マイナス82ポイント・総受注金額マイナス71ポイントと、受注戸数・受注金額ともに前回（1月度）の見通し以上にマイナスが拡大した（前1月度総受注戸数マイナス47・総受注金額マイナス40）。

この実績に対するコメントでは、「一部増税駆け込み需要の反動あるも、堅調に推移」、「市場環境は特段悪化しているという認識はない」と言う声もあるが、「消費増税の影響で減少」、「戸建注文の反動減を大雪の影響でリフォームが補えず」、「新築・建て替え受注は消費税増税に係る経過措置前受注の反動減によりマイナス。リフォームも戸建住宅の比にないにしてもマイナスとなる」、「消費税駆け込み受注の反動により、全体的に受注減。一部で回復気配があるものの、鈍化傾向となった」、「反動減が続いたことに加え、前年同期はすでに受注が好調だったため前年と比べるとマイナスが大きい」、「住宅を検討しているお客様は一定数いるものの、決断を急がないという傾向が続いている」など、顧客が決断を先延ばしする傾向もあり、好調だった前年比では大幅マイナスとのコメントが多く見られた。

平成26年度第1四半期（平成26年4～6月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数・総受注金額ともにマイナス37ポイントと、マイナス幅は減少するがマイナス基調が継続する見通しとなった（前1月度総受注戸数マイナス13・総受注金額マイナス7）。

この見通しについてのコメントでは、「反動減あるも、各種優遇策により堅調に推移」、「20%程度上向き」、「戸建て注文の減をリフォームでカバーし前年同水準」との声もあるが、「引き続き前年のハードルは高い。また、4月以降は消費増税の影響で消費マインドが低下し、一時的な景気停滞が予想されるため受注の落ち込みが続く可能性がある」、

「引き続き消費増税の影響で減少を予想」、「4月からの消費税増税により、すべての部門で前期比大幅なマイナスになる」、「各セグメントで反動減からの回復の兆しではあるものの、前期が駆け込み受注前倒しで受注増のため、対前年比での大幅増は難しい」、「上期前半は、同じように決断を急がないという傾向が続くと考えている」など、マイナスからの回復は難しいとの声が多く聞かれる。

平成26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88.4万戸（前1月度88.8万戸）という予測結果となった。

利用関係別では、持家が30.4万戸（前1月度31.4万戸）、分譲住宅24.6万戸（同25.3万戸）、賃貸住宅32.6万戸（同31.5万戸）となっている。

以上

平成26年4月30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

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

（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4四半期（平成26年1～3月）実績の景況判断指数は前年同期比で、総受注戸数マイナス82ポイント・総受注金額マイナス71ポイントと、受注戸数・受注金額ともに前回（1月度）の見通し以上にマイナスが拡大した（前1月度総受注戸数マイナス47・総受注金額マイナス40）。

この実績に対するコメントでは、「一部増税駆け込み需要の反動あるも、堅調に推移」、「市場環境は特段悪化しているという認識はない」と言う声もあるが、「消費増税の影響で減少」、「戸建注文の反動減を大雪の影響でリフォームが補えず」、「新築・建て替え受注は消費税増税に係る経過措置前受注の反動減によりマイナス。リフォームも戸建住宅の比にないにしてもマイナスとなる」、「消費税駆け込み受注の反動により、全体的に受注減。一部で回復気配があるものの、鈍化傾向となった」、「反動減が続いたことに加え、前年同期はすでに受注が好調だったため前年と比べるとマイナスが大きい」、「住宅を検討しているお客様は一定数いるものの、決断を急がないという傾向が続いている」など、顧客が決断を先延ばしする傾向もあり、好調だった前年比では大幅マイナスとのコメントが多く見られた。

－見通し－

平成26年度第1四半期（平成26年4～6月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数・総受注金額ともにマイナス37ポイントと、マイナス幅は減少するがマイナス基調が継続する見通しとなった（前1月度総受注戸数マイナス13・総受注金額マイナス7）。

この見通しについてのコメントでは、「反動減あるも、各種優遇策により堅調に推移」、「20%程度上向き」、「戸建て注文の減をリフォームでカバーし前年同水準」との声もあるが、「引き続き前年のハードルは高い。また、4月以降は消費増税の影響で消費マインドが低下し、一時的な景気停滞が予想されるため受注の落ち込みが続く可能性がある」、「引き続き消費増税の影響で減少を予想」、「4月からの消費税増税により、すべての部門で前期比大幅なマイナスになる」、「各セグメントで反動減からの回復の兆しではあるものの、前期が駆け込み受注前倒しで受注増のため、対前年比での大幅増は難しい」、「上期前半は、同じように決断を急がないという傾向が続くと考えている」など、マイナスからの回復は難しいとの声が多く聞かれる。

【戸建注文住宅】

－実績－

平成25年度第4四半期（平成26年1～3月）実績の景況判断指数は、受注戸数マイナス83ポイント・受注金額マイナス73ポイントと、受注戸数・金額ともに前期のマイナス幅がさらに拡大した（前1月度受注戸数マイナス72・受注金額マイナス66）。

コメントでは、「10月以降の落ち込みを取り戻せず、増税駆け込みのスタンスのままの高額、大型などへの対応ができず受注を取りこぼした」、「一部増税駆け込み需要の反動が影響」、「政権交代後の好景気化と反動減の比較により大幅減」、「消費増税の影響で減少」、「棟数・金額ともにマイナス」、「予想よりも反動減が長く続いている」、「消費税増税に係る経過措置前駆け込み受注の反動減で大幅なマイナス」、「消費税駆け込み受注に対する反動減が続く、低調となった」など、駆け込み受注の反動による影響が大きいとの声が多く、指数としても戸数・金額ともに前年比大幅減となった。

一見通し

平成26年度第1四半期（平成26年4～6月）見通しの景況判断指数は、受注戸数マイナス43ポイント・受注金額マイナス47ポイントと、戸数・金額ともにマイナス基調が継続するとの見通しとなった（前1月度受注戸数マイナス22・受注金額マイナス19）。

コメントでは、「優遇税制等が寄与」、「高額物件、大型物件は増えてきているので、棟数増への影響が来年3月の10%へのリミットに向けて強まってくるもの考える」、「反動減からの回復緩やかに持ち直し」という声もあるが、「消費税増税前の駆け込み受注もあった前期と比して大幅マイナス」「増税後の消費マインドの冷え込みによって落ち込みが続く可能性がある」、「消費税率引き上げにより、様子見の顧客が増えると思われ、低調に推移する」、「引き続き消費増税の影響で減少を予想」、「反動減解消傾向だが、まだ前年比減」など、マイナス基調が続くとのコメントが多く聞かれる。

【戸建分譲住宅】

一実績一

平成25年度第4四半期（平成26年1～3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14ポイントと、受注戸数・金額ともに9期継続してプラスとなった（前1月度受注戸数プラス42・受注金額プラス35）。

コメントでは、「消費税5%の駆け込み需要もあり、前年を大きく上回った」、「駆け込み需要が寄与」、「棟数・金額ともにプラス」、「分譲住宅の購入者は1月までに動き受注につながった。2、3月はその反動で落ち込んだ」など、増税前の駆け込み需要の影響もあり、指数としてもプラスが継続するという結果になった。

一見通し一

平成26年度第1四半期（平成26年4～6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27ポイントと、マイナスに転落するとの見通しである（前1月度受注戸数・受注金額ともにプラス46）。

コメントでは、「優遇税制等で取得意欲向上」、「在庫案件が回転し、引き続き好調をキープ」「手持ちの物件を計画的に分譲していく」という声と、「消費税率引き上げにより、様子見の顧客が増えると思われ、低調に推移する」、「消費税増税により分譲売買は前期比大幅マイナス」など、各社のコメントはバラツキがあるが、指数としてはマイナスの見通しである。

【低層賃貸住宅】

一実績一

平成25年度第4四半期（平成26年1～3月）実績の景況判断指数は、受注戸数プラス5ポイント・受注金額マイナス10ポイントと、金額は14期ぶりのマイナスという結果となった（前1月度受注戸数プラスマイナス0・受注金額プラス15）。

コメントでは、「好調に推移」、「棟数・金額ともにプラス。重層タイプが順調に推移」、「消費税反動から緩やかに回復。比較的堅調に推移」という声もあるが、「消費増税の影響で減少」、「駆け込み受注の収束」、「相続増税対策として堅調に推移したが、前年のハードルが高いため前年対比ではマイナス」、「消費税増税に係る経過措置前駆け込み受注の反動減で大幅なマイナス」など、各社のコメントもバラツキが見られ、受注戸数の指数は若干のプラスだが金額はマイナスに転落する結果となった。

ー見通しー

平成26年度第1四半期（平成26年4～6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20ポイントと、戸数・金額ともにマイナス基調との見通しとなった（前1月度受注戸数プラス12・受注金額プラス15）。

コメントでは、「相続税対策、低金利等で上向き傾向」、「投資機運上昇」という声もあるが、「引き続き消費増税の影響で減少を予想」、「消費税増税後の様子見から、対前年比横ばいで推移すると予想される」、「相続増税対策として通期では堅調に推移すると見ているが、上期は前年のハードルが高いためマイナスを見込む」、「消費税増税前の駆け込み受注もあった前期と比して大幅マイナス」など、相続税対策、低金利などの下支え効果はあるものの、消費税増税の影響や、前年の好調さとの対比ということもあり、マイナス基調との見通しである。

【リフォーム】

ー実績ー

平成25年度第4四半期（平成26年1～3月）実績の景況判断指数は受注金額がプラス4ポイントと、かろうじてプラスが継続している（前1月度受注金額プラス73）。

コメントでは、「増税駆け込み需要が寄与」、「単価増とユーザー掘り起こしで伸長」としながらも、「増税前の動きは1月までに落ち着き、2月以降は受注が落ち込んだ」、「消費税増税を間近に控え、少額工事については受注が伸びたが、全体的に消費者マインドが冷え始めてきた。建物および機器の老朽化など、リフォーム工事が必要なケースや保証期間満了に伴う保証延長工事などを実施」、「消費増税の影響で減少」、「戸建ほど消費税増税に伴う反動減はないにしても、工期の短い受注の消費税増税前の駆け込みにより、受注単価が下がり総受注金額も低下」、「件数は大きく伸びたが、1件当たりが小口で金額は伸びず」など、以前と比べて若干トーンの下がったコメントが多く見られる。

ー見通しー

平成26年度第1四半期（平成26年4～6月）見通しの景況判断指数は受注金額がプラス15ポイントと、プラスが継続するという見通しである（前1月度受注金額プラス64）。

コメントでは、「堅調に推移する」、「長期優良住宅化リフォームでカバーし前年同水準」、「PV設置などによる既存住宅のスマート化を訴求し、需要を喚起していく」といった前向きな声もあるが、「消費税増税による消費者の意識は冷え込みが続くと考える。必要に迫られた機器の取り換え、雨漏れ、給排水の不具合などの工事を行うが緊急度の低いものは鈍ると考える。そうした中、省エネ効果の高い機器への取り換えなど経済性重視の取り換え工事、改修工事は底堅い」、「コストダウン及び、政策含め昨年と同等を予想」、「増税駆け込み需要の反動」、「前四半期までの消費税増税前の駆け込み受注の影響でマイナスとなる」など、駆け込み受注の反動減を懸念して弱気な見通しのコメントが多い。

II. 新設住宅着工戸数の予測アンケート結果

平成26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88.4万戸（前1月度88.8万戸）という予測結果となった。

利用関係別では、持家が30.4万戸（前1月度31.4万戸）、分譲住宅24.6万戸（同25.3万戸）、賃貸住宅32.6万戸（同31.5万戸）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。

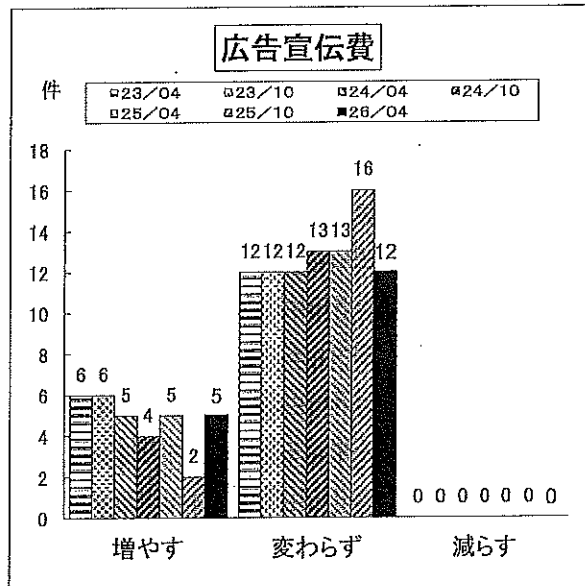
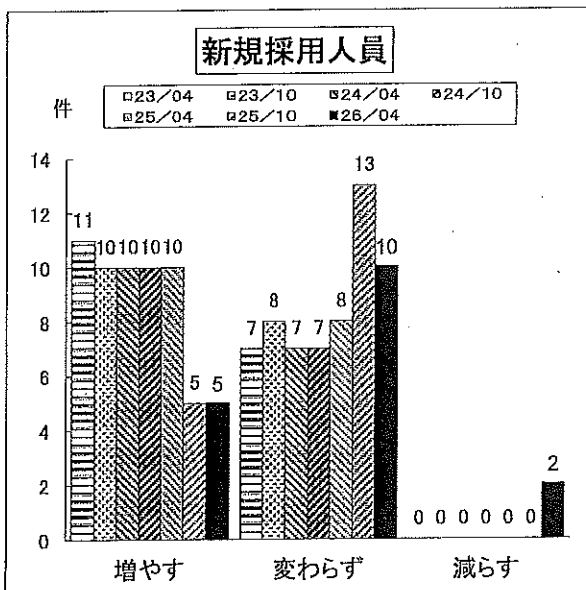
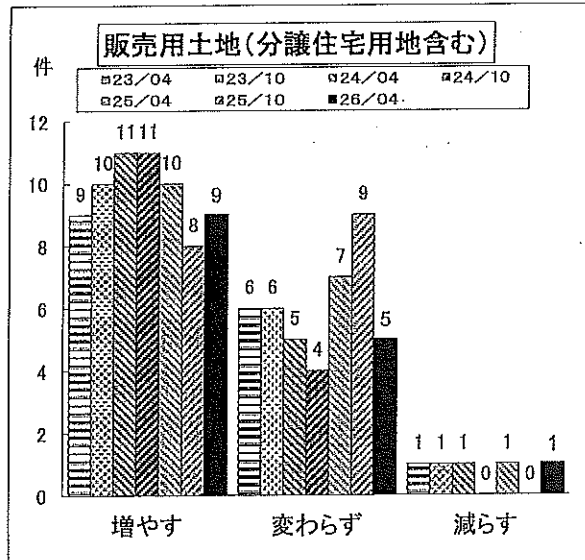
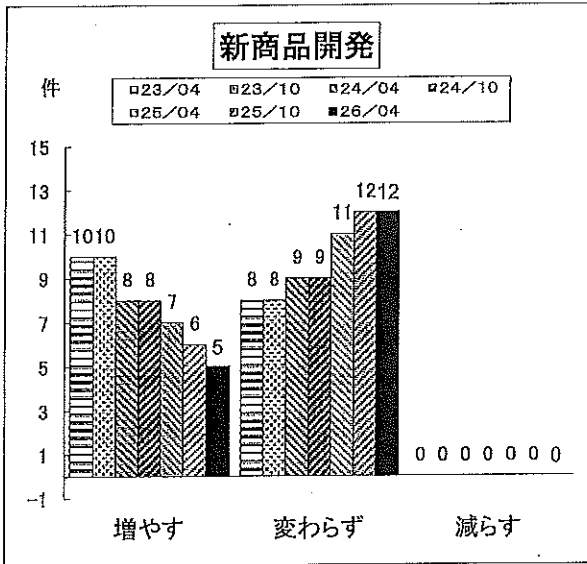
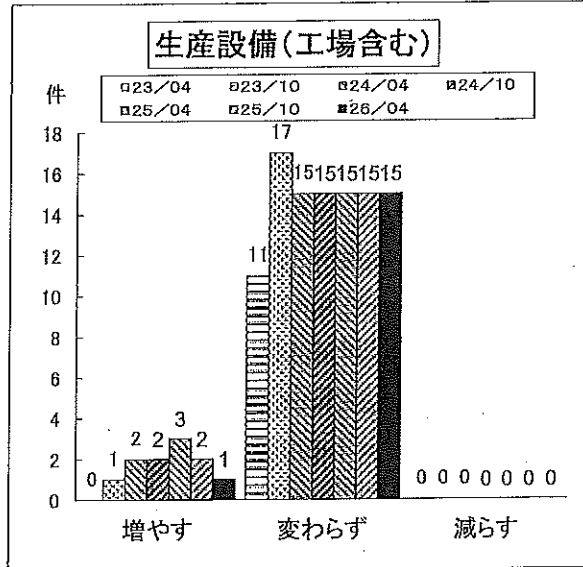
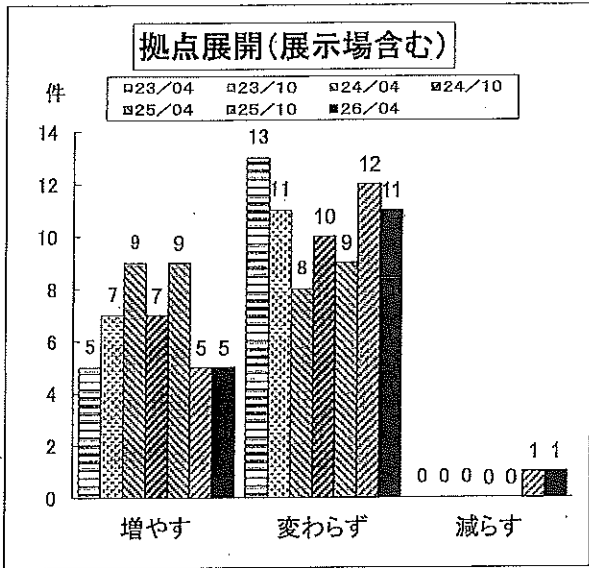
	増やす	変わらず	減らす
拠点展開 (展示場含む)	5 (5)	11 (12)	1 (1)
生産設備 (工場を含む)	1 (2)	15 (15)	0 (0)
新商品開発	5 (6)	12 (12)	0 (0)
販売用土地 (分譲住宅用地含む)	9 (8)	5 (9)	1 (0)
新規採用人数 (26年度下半期採用数)	5 (5)	10 (13)	2 (0)
広告宣伝費	5 (2)	12 (16)	0 (0)

() 内は、平成25年10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」は5社と変わらず、「変わらず」が11社と前回より微減だが、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1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5社と微減、「変わらず」が前回と同じく12社と、新商品開発の意欲は若干前向きの現状維持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9社と微増だが、「変わらず」が減少しており、土地取得意欲は若干上昇傾向。
- (5) 「新規採用人員」は、17社のうち「増やす」5社、「変わらず」が10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5社と増え、「変わらず」は12社と減少しており、販売支援体制は若干積極的傾向が表れている。

住宅メーカーの経営指標の推移



平成26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26年4月上旬
- 調査対象 住団連理事等、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
- 回答者 旭化成ホームズ、一条工務店、ヤマダ・エスバイエル、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、藤本工務店、ミサワホーム、三井ホーム（社名:アイウエオ順）
- 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26年度の新設住宅着工総戸数の予測

1. 単純集計

		1～3月（対前年同期比） 実績					4～6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・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	⑬	0	1	1	0	⑥	4	2	3	0
	受注金額	⑫	0	1	2	0	⑥	4	3	2	0
戸建 分譲 住宅	受注戸数	3	0	3	1	④	④	1	3	3	0
	受注金額	3	0	3	1	④	④	1	3	3	0
賃貸 住宅	受注戸数	③	1	2	2	③	④	0	3	2	1
	受注金額	④	0	3	0	3	④	0	3	2	1
リフォーム	受注金額	2	④	2	1	④	1	2	④	④	2
上記 全体	受注戸数	⑫	0	1	1	0	⑥	3	3	2	1
	受注金額	⑪	0	1	2	0	⑥	2	5	1	1

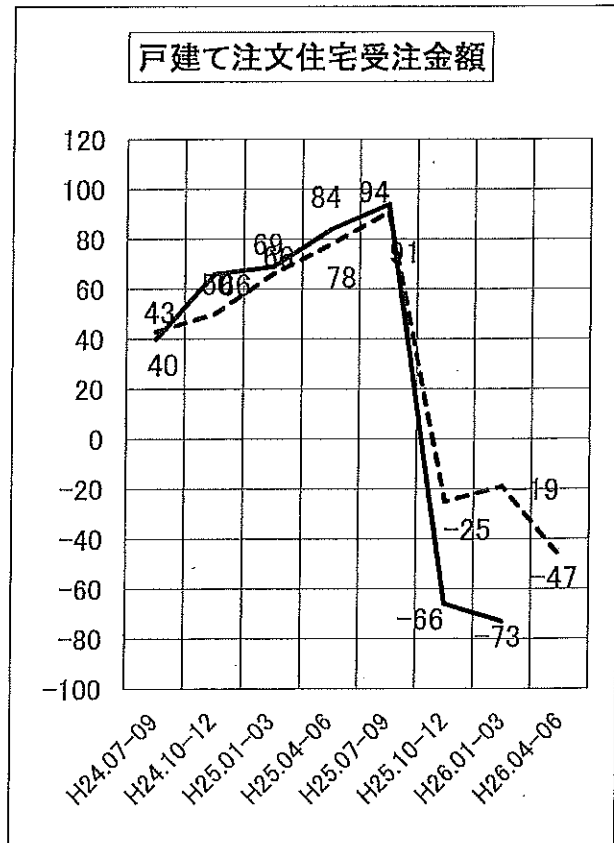
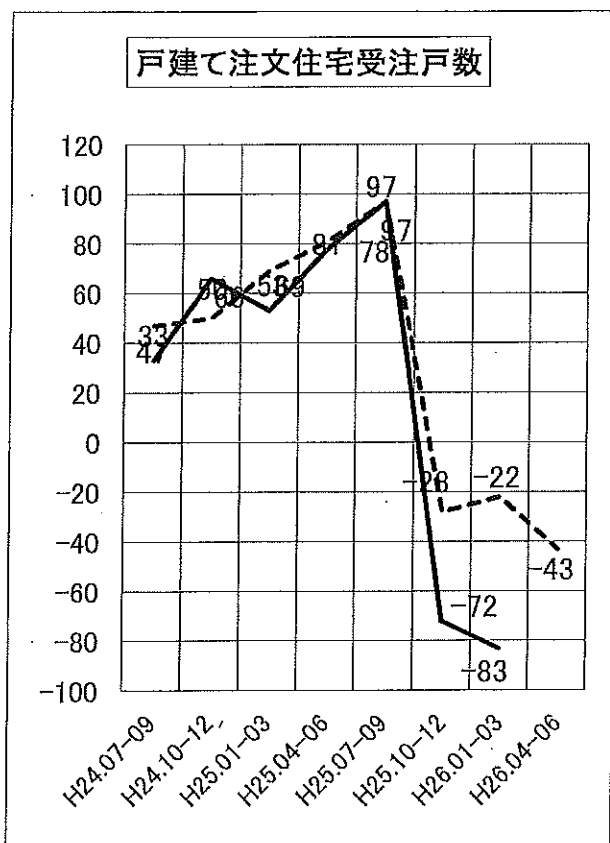
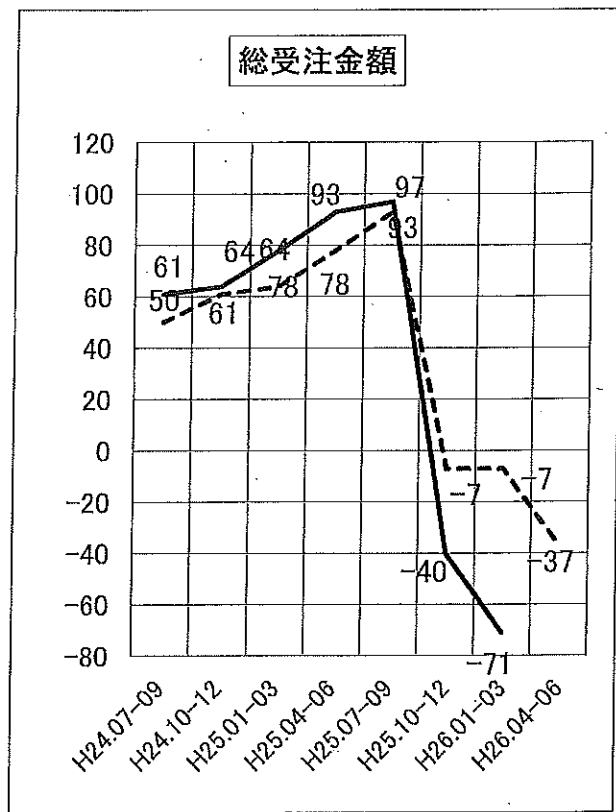
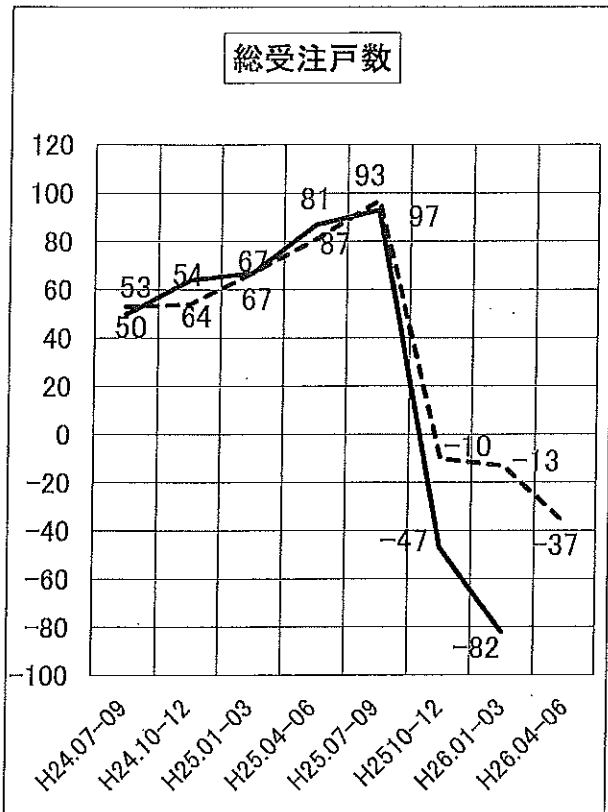
- 注 ①戸建注文住宅とは、エンドユーザーからの請負戸建住宅を意味します。
②戸建分譲住宅には、ディベロッパーから分譲住宅用として請負った戸建住宅を含みます。
③低層賃貸住宅はアパートを意味します。

平成26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24年度実績		89.3	31.7	25.0	32.1
平成25年度実績 (H25.4~H26.2)		91.8	33.1	24.1	34.1
平成 26 年 度 予 測	A社	95	33	26	35
	B	90	31	24	34
	C	98.8	35.5	26	36.7
	D	86.5	28	23.5	34
	E	82.4	27.7	22.3	32.4
	F	88	31	25	32
	G	86	31	24	30.5
	H	87	30	25.5	31
	I	87	31	25	31
	J	86	30	25	30
	K	記載なし	15	記載なし	記載なし
	L	提出なし	提出なし	提出なし	提出なし
	M	87.1	31.5	22.5	32.5
	N	85	30	24.5	30
	O	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
	P	88.5	28.7	24.5	34.6
Q	95.5	31	25	39	
R	87	32	25	29.3	
平均		88.4	30.4	24.6	32.6

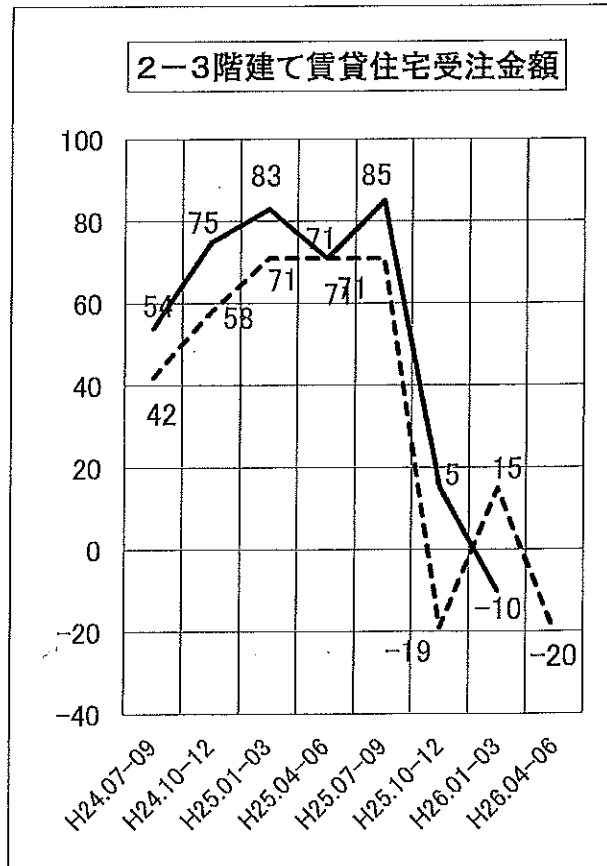
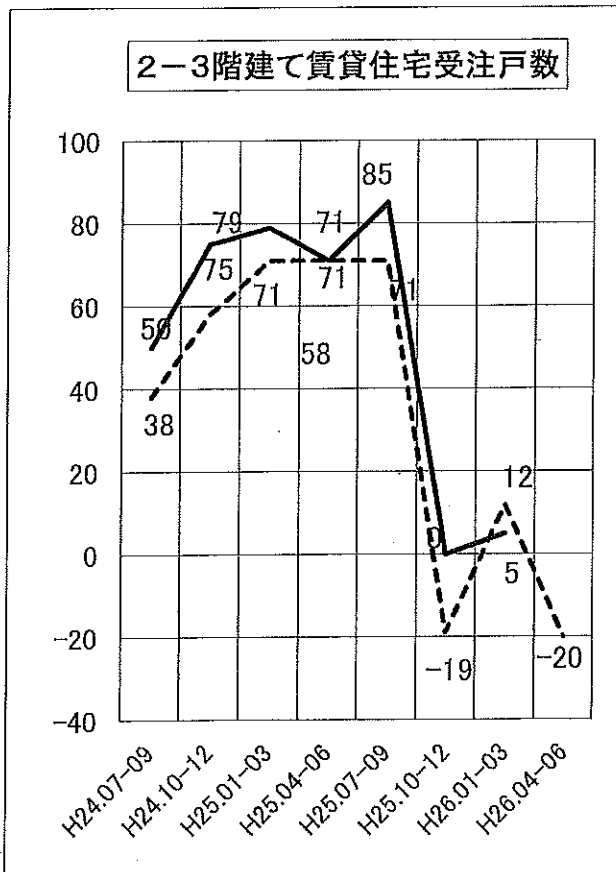
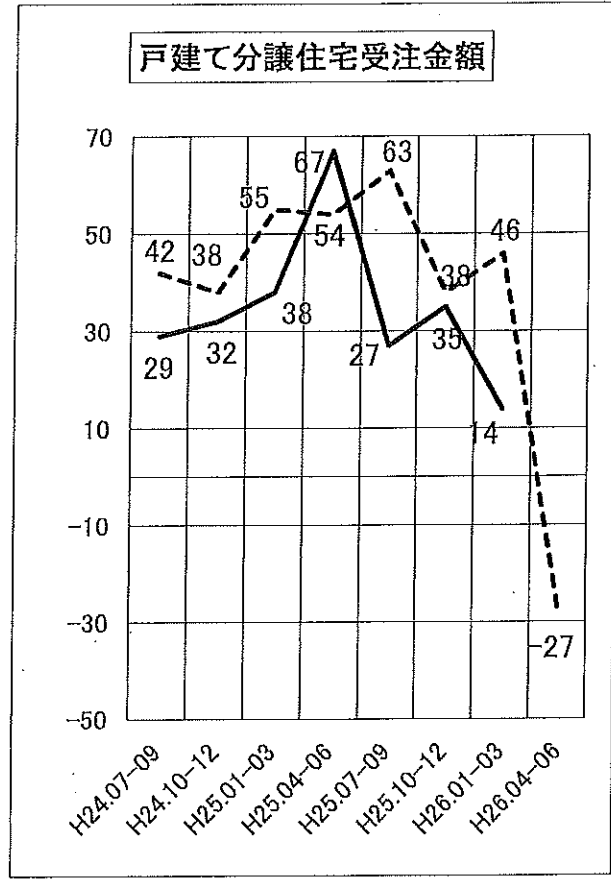
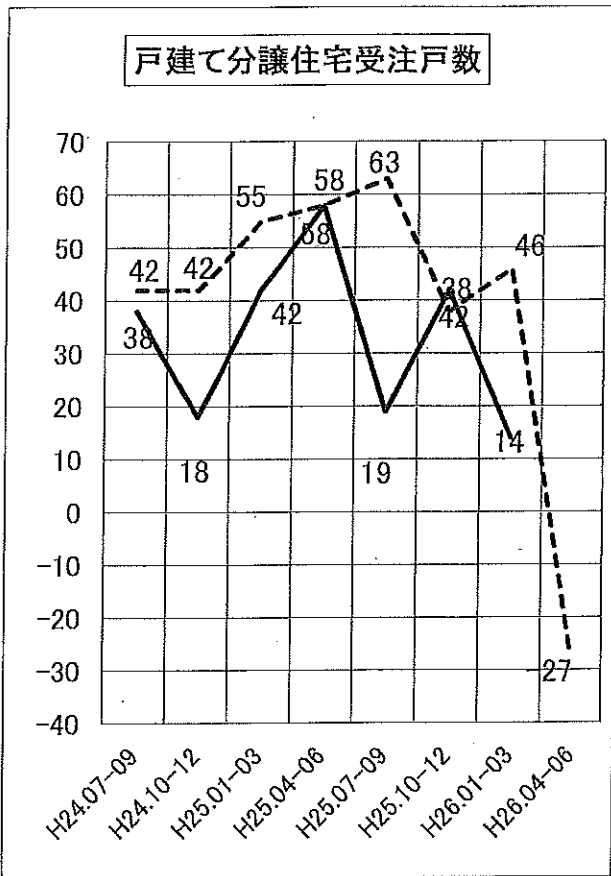
2. 各社経営者による住宅景況判断指数の推移



..... 見通し

————— 実績

(図2)

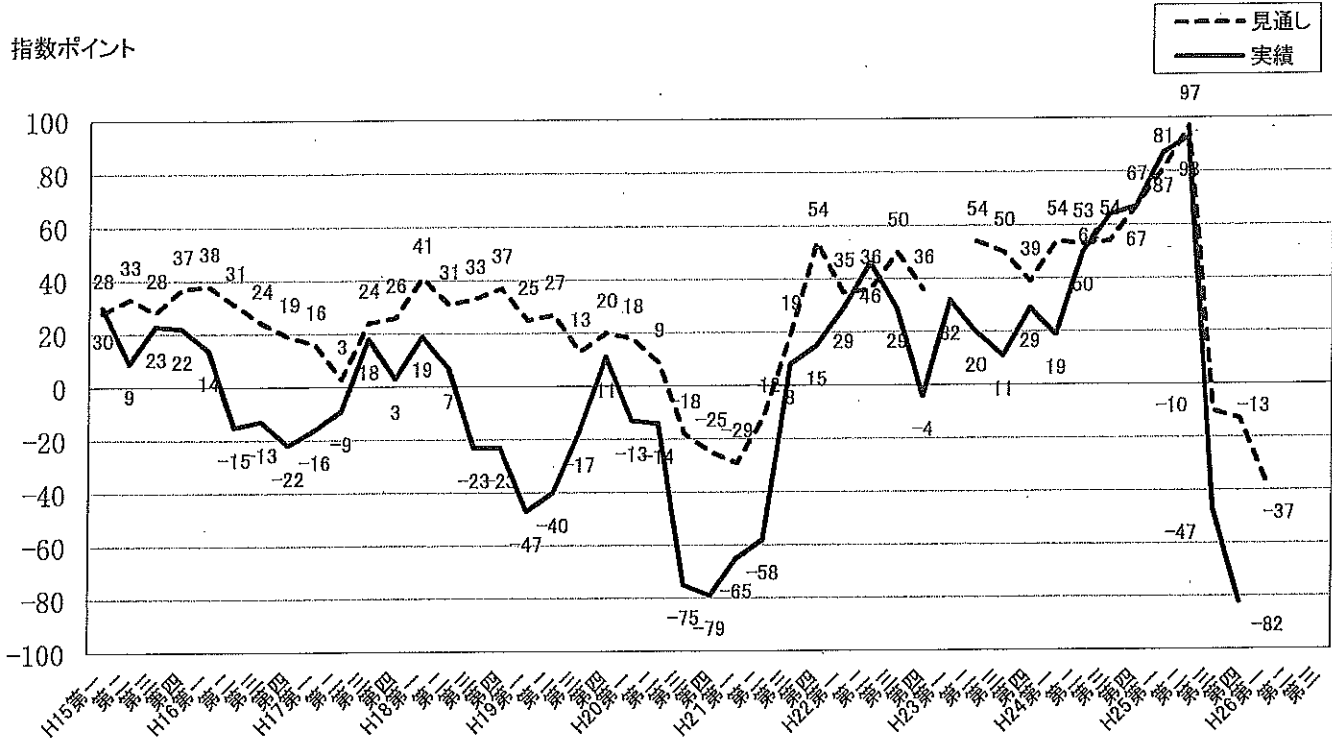


..... 見通し

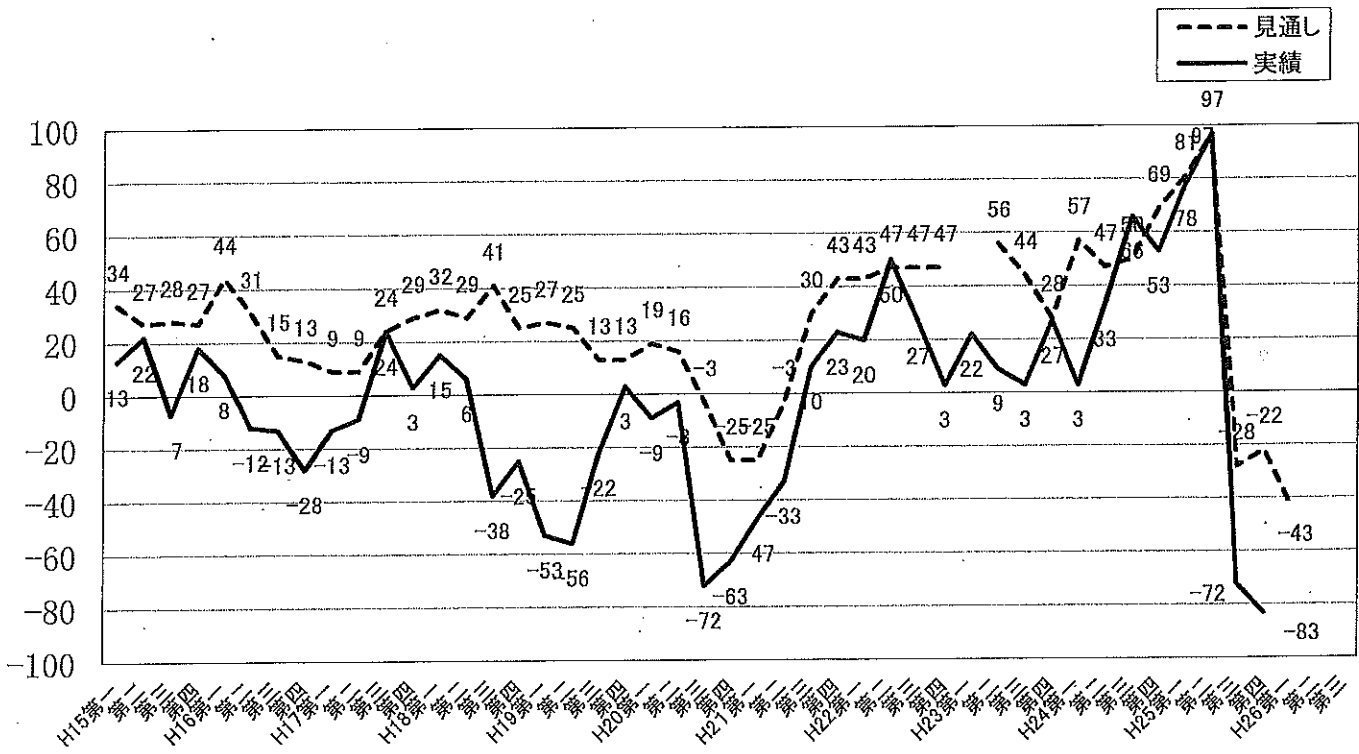
—— 実績

経営者の住宅景況感指数(総受注戸数)

指数ポイント



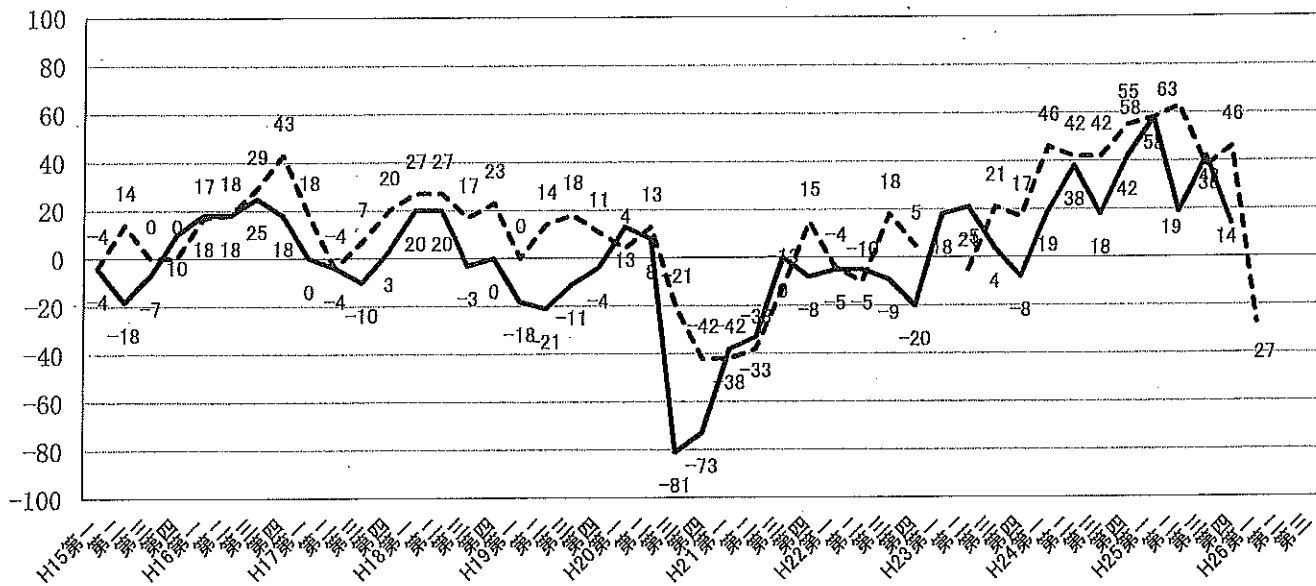
戸建注文住宅(戸数)



分譲住宅(戸数)

指数ポイント

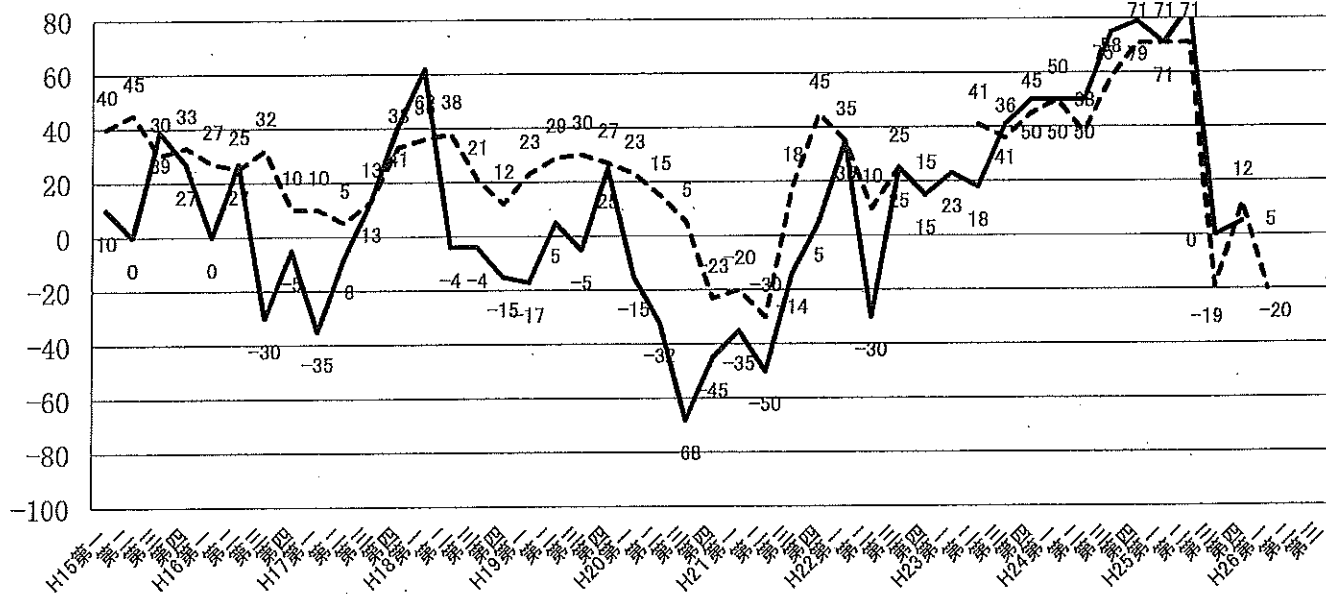
--- 見通し
— 実績



賃貸住宅(戸数)

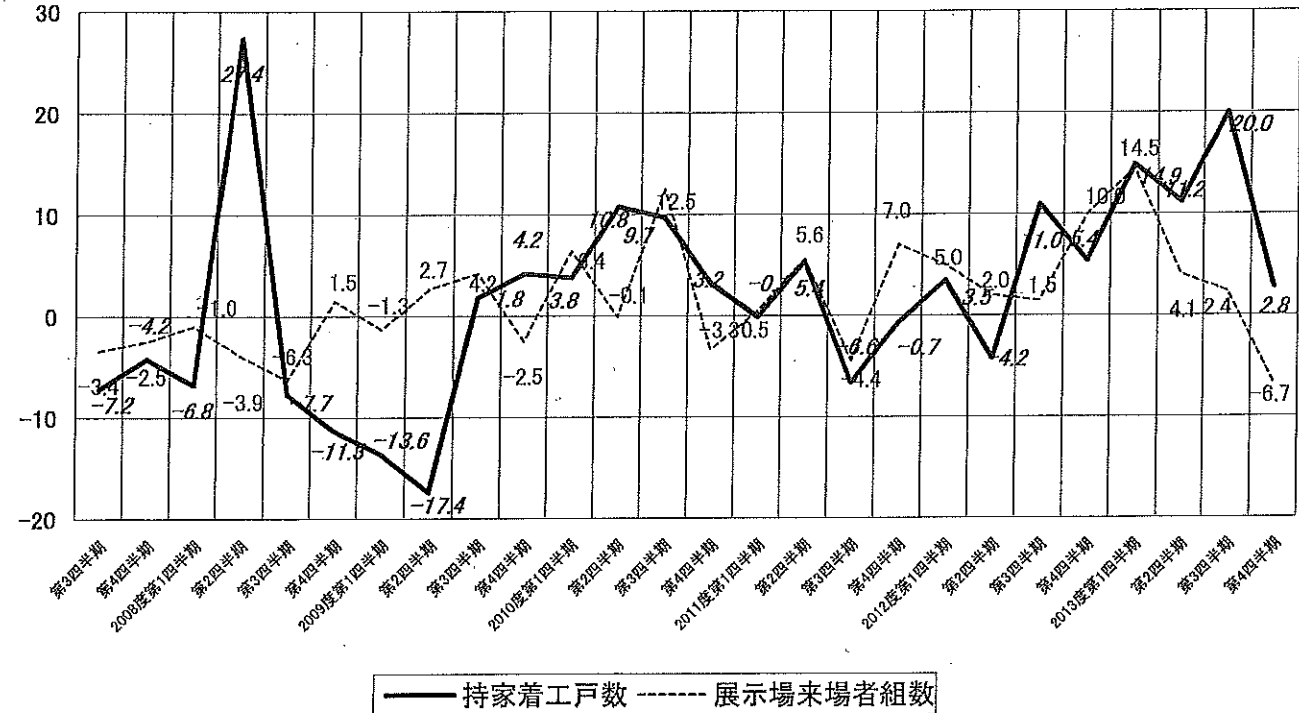
指数ポイント

--- 見通し
— 実績



持家着工戸数と展示場来場者組数の推移

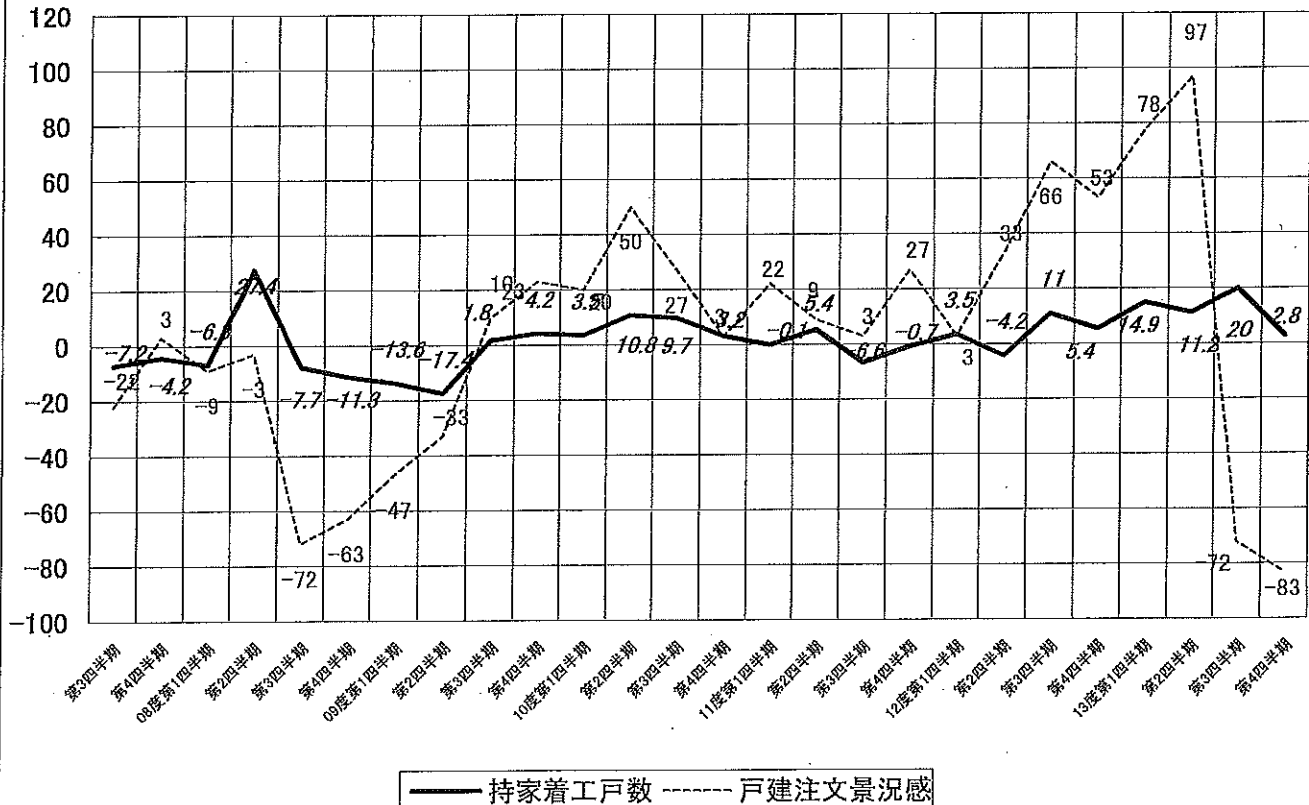
前年同期比 %



* 持家着工戸数の2013年度第4四半期は、2014年1~2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の推移

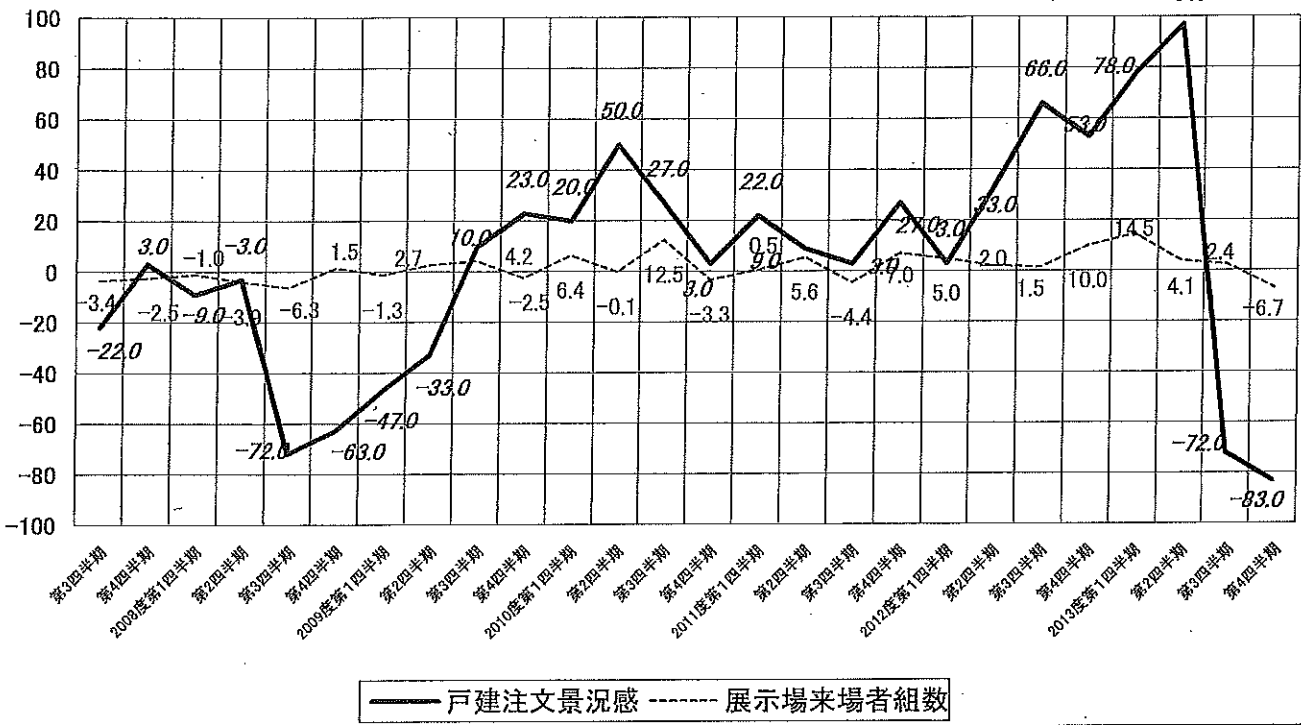
前年同期比 %



* 持家着工戸数の2013年度第4四半期は、2014年1~2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 %



— 戸建注文景況感 - - - - - 展示場来場者組数