

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 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28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27年度第4四半期（平成28年1～3月）実績の景況判断指数は前年同期比で、総受注戸数はプラス10ポイントとなり3四半期ぶりにプラスに転じ、総受注金額もプラス18ポイントと上向きとなった（前1月度総受注戸数マイナス3・総受注金額プラスマイナス0）。

この実績に対するコメントでは、「消費マインドは、低下したが、住宅ローンの金利引き下げなどをきっかけに、具体的な商談につながるケースが増えてきている」「戸建請負が下期より回復基調」「高額・大型物件が堅調に動いている」など市場の回復を示すコメントもよせられたが、一方で「秋以降下降気味」「個人消費の停滞感は脱却の域に達していない」「消費増税の時期に関する報道や景況感等の先行きが不透明であるため、様子見の傾向が見られ、決断までに時間を要するお客様が増加している」「昨年度比では増加傾向だが増税前に戻らない」など、緩やかな回復は認めながらも、住宅市場が消費税率引き上げ後の低迷からいまだ抜け出せてない状況を懸念するコメントが半数を占めた。

平成28年度第1四半期（平成28年4～6月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス37ポイント・総受注金額プラス32ポイントと、戸数・金額ともにプラスが継続する見通しである（前1月度総受注戸数プラス43・総受注金額プラス39）。

この見通しについてのコメントでは、「住宅市場は全体として改善に向かう」「低金利をきっかけに購入の検討を始める顧客もある」「今しばらくは前四半期と同様に緩やかな回復基調が続くものとみている」「広宣再開で前年水準へ戻ると予想」「堅調に受注上昇傾向」など前向きなコメントが多く、集計でもほとんどが「変わらず」から「良くなりそう」との回

答である。ただし「10%程度・以上良くなりそう」との回答は、少数であった。

平成28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91.3万戸（前1月度93.9万戸）という予測結果となった。

利用関係別では、持家が29.1万戸（前1月度31.4万戸）、分譲住宅25.8万戸（同25.9万戸）、賃貸住宅35.7万戸（同36.4万戸）となっている。

以上

平成28年4月28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 飯野 浩昭
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、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①～④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 平成27年度の新設住宅着工戸数の予測についてたずねた。

③ 平成28年度の新設住宅着工戸数の予測についてたずねた。

④ 向こう6ヶ月間の住宅市場の動向についてたずねた。

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27年度第4四半期（平成28年1～3月）実績の景況判断指数は前年同期比で、総受注戸数はプラス10ポイントとなり3四半期ぶりにプラスに転じ、総受注金額もプラス18ポイントと上向きとなった（前1月度総受注戸数マイナス3・総受注金額プラスマイナス0）。

この実績に対するコメントでは、「消費マインドは、低下したが、住宅ローンの金利引き下げなどをきっかけに、具体的な商談につながるケースが増えてきている」「戸建請負が下期より回復基調」「高額・大型物件が堅調に動いている」など市場の回復を示すコメントもよせられたが、一方で「秋以降下降気味」「個人消費の停滞感は脱却の域に達していない」「消費増税の時期に関する報道や景況感等の先行きが不透明であるため、様子見の傾向が見られ、決断までに時間を要するお客様が増加している」「昨年度比では増加傾向だが増税前に戻らない」など、緩やかな回復は認めながらも、住宅市場が消費税率引き上げ後の低迷からいまだ抜け出せてない状況を懸念するコメントが半数を占めた。

－見通し－

平成28年度第1四半期（平成28年4～6月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス37ポイント・総受注金額プラス32ポイントと、戸数・金額ともにプラスが継続する見通しである（前1月度総受注戸数プラス43・総受注金額プラス39）。

この見通しについてのコメントでは、「住宅市場は全体として改善に向かう」「低金利をきっかけに購入の検討を始める顧客もある」「今しばらくは前四半期と同様に緩やかな回復基調が続くものとみている」「広宣再開で前年水準へ戻ると予想」「堅調に受注上昇傾向」など前向きなコメントが多く、集計でもほとんどが「変わらず」から「良くなりそう」との回答である。ただし「10%程度・以上良くなりそう」との回答は、少数であった。

【戸建注文住宅】

－実績－

平成27年度第4四半期（平成28年1～3月）実績の景況判断指数は、受注戸数プラス3ポイント・受注金額プラス17ポイントと、受注戸数は前四半期に続きかろうじてプラスを維持し・金額は上向きに、プラスが継続する結果となった（前1月度受注戸数プラス6・受注金額プラス10）。

この実績に関するコメントでは、「展示場来場者数は回復傾向にあり徐々に状況が改善、受注も前年を超えた」「下期に投入した商品が好調」「住宅ローン金利の低下を購入の好機と捉える顧客も現れている」「棟数は横ばいだが、金額はプラスとなった」「高額物件(富裕層)が堅調」など受注の回復を感じさせるコメントもある中、「年が変わってからの引き合いが激減」「受注実績は微増に留まり今後の決め手に欠ける」「1、2月が伸びず3月に盛り返すも前年を割り込んだ」「広宣自粛の影響でマイナスとなった」「1月のみ前年比プラスであったが前年同月比ではマイナスであった」など厳しいコメントも寄せられている。

ー見通しー

平成28年度第1四半期（平成27年4～6月）見通しの景況判断指数は、受注戸数プラス3.4ポイント・受注金額プラス2.7ポイントと、下降気味であるが棟数・金額ともにプラスが継続するとの見通しである（前1月度受注戸数プラス4.7・受注金額プラス4.0）。

コメントでは、「消費者マインドは引き続き緩やかに回復していく」「低金利による買い時の訴求、ZEHや多世帯住宅など市場ニーズに合った提案で前年比アップを目指す」「広宣再開で前年水準から若干プラスで予想」「展示場来場者数は堅調に増加する見込み」「低金利、増税前も影響し、受注は上昇」「3月に入り少し引き合いが上向いた」「3月の流れを活かし4月、5月に集中したい」との前向きなコメントがほとんどであるが、「消費税引き上げが、はっきりしない状況で駆け込み需要は発生していない」「株価の下落や円高による景気の不透明感により、様子見のお客様が増加し厳しい状況が続く」「政策的な後押し無し。このままでは現状維持」など、厳しい見方をする意見や政府に対し有効な対策の実施を求める声が、多く聞かれた。

【戸建分譲住宅】

ー実績ー

平成27年度第4四半期（平成28年1～3月）実績の景況判断指数は、受注戸数プラス2.0ポイント・受注金額もプラス2.0ポイントと、受注戸数はプラスに転じ・金額も上向きのプラスとなった（前1月度受注戸数マイナス5・受注金額プラス1.0）。

この実績に対するコメントでは、「1月は前年減、2月、3月は前年増、全体としてマイナスとなったが好転の気配」「安定的に物件を販売し、ほぼ計画通りの受注実績となった」などで、集計結果も「10%程度・以上良い」との回答が最も多かった。

ー見通しー

平成28年度第1四半期（平成28年4～6月）見通しの景況判断指数は、受注戸数・受注金額ともにプラス5ポイントと、下降傾向ではあるがプラスに留まるとの見通しである（前1月度 受注戸数プラス2.0・受注金額プラス1.5）。

コメントでは、「住宅地の公示価格も、わずかに上昇局面を迎えており一次取得者層が徐々に動く」「引き続き優良物件を確保し販売に努める」消費税の引き上げの有無、株価の下落、円高等 景気の不透明感が増しており厳しい状況が続く」などばらつきはあるが、集計結果は、ほとんどが前年同期比「変わらず」～「5%程度 良くなりそう」との回答であった。

【低層賃貸住宅】

ー実績ー

平成27年度第4四半期（平成28年1～3月）実績の景況判断指数は、受注戸数プラス8ポイント・受注金額プラス2.5ポイントと、受注戸数・受注金額ともにプラスに回復した（前1月度受注戸数はマイナス8ポイント・受注金額はマイナス1.3ポイント）。

コメントでは、「物件が大型化し金額は伸びている、戸数はマイナスとなったが堅調な範囲に収まる」、「相続税法改正による駆け込みがあった」「前年比ではマイナスだが一昨年前と比べると受注環境は高水準を維持した」「戸数・金額ともプラスとなった」「案件が増え活性化した」「営業人員の充足により、前年比プラスの受注高を獲得」「毎月ごとに、前年比が大幅に変動した」など、前年同期が好調であった故のマイナスもあり、ほとんどのコメントが実績は堅

調としている。

ー見通しー

平成28年度第1四半期（平成28年4～6月）見通しの景況判断指数は、受注戸数プラス25ポイント・受注金額プラス29ポイントと、戸数・金額とも下降気味ながらプラスが継続するとの見通しである（前1月度受注戸数プラス38・受注金額プラス33）。

コメントでは、「国際情勢の影響により株価の上下動が大きく不安定」「投資意欲は慎重だが土地評価の上昇により顧客の動きはある」「前年のハードルが高く前年同期比での大幅アップは見込めないが、絶対額で見れば堅調に推移する」「相続税対策が堅調に推移し、消費税駆け込み需要も増加の見通し」「広宣再開で前年の水準に戻る」「郊外・地方エリア向けの商品投入により該当エリアの受注が増加見通し」「案件は増加傾向にある」「足もとの好調な受注を継続する見通し」などの見解である。

【リフォーム】

ー実績ー

平成27年度第4四半期（平成28年1～3月）実績の景況判断指数は受注金額がプラス21ポイントと、上昇に転じた。（前1月度受注金額プラス13）。

コメントでは、「大型リフォームが牽引し受注を押し上げている」「集合住宅リフォームでオーナーへの外装塗装＋太陽光発電で投資メリットを訴求したことが功を奏し大幅増となった」「増税後の受注減から改善しプラスとなった」「昨年度のハードルが低く大幅にプラスとなった」「大型案件が多く受注単価がアップした」など大型リフォーム受注がプラスに貢献したとのコメントがある中「景気停滞感による消費マインドの低下に省エネ住宅ポイントの終了などが加わり受注が伸びなかった」「市場としては厳しい環境で東北・九州地区は特に厳しい状況であった」「手持ちの工事で何とかしのいだ」「太陽光に代わる商材が必要」など、コメントに景況感のばらつきはあるものの、実績の集計結果では「変わらず」から「良い」がほとんどであった。

ー見通しー

平成28年度第1四半期（平成28年4～6月）見通しの景況判断指数は受注金額がプラス43ポイントと、高水準でプラス継続するという見通しである（前1月度受注金額プラス50）。コメントでは、「大型リノベーションが受注を牽引する」「平成27年度補正予算での省エネリノベーション補助金、平成28年度当初予算の4月下旬施工などリフォームの潜在需要喚起が進むと予想される」「次期増税を意識する顧客が若干出現することでプラスを予想」「新規投入した商品により受注増の見込み」としながらも、「検討期間の長期化傾向があり大きな受注増は、想定していない」「消費増税の有無が未確定で市場に不透明感がある」「大型物件が出ない」「新築に代わる大型の回収案件の確保が必要」など慎重な見方もある。集計結果ではすべてが「変わらず」から「良くなりそう」との回答であった。

II. 新設住宅着工戸数の予測アンケート結果

平成28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91.3万戸（前1月度93.9万戸）という予測結果となった。

利用関係別では、持家が29.1万戸（前1月度31.4万戸）、分譲住宅25.8万戸（同25.9万戸）、賃貸住宅35.7万戸（同36.4万戸）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。

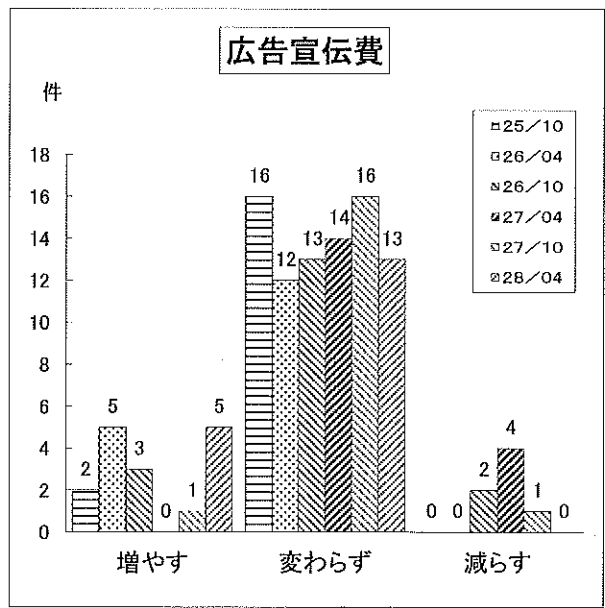
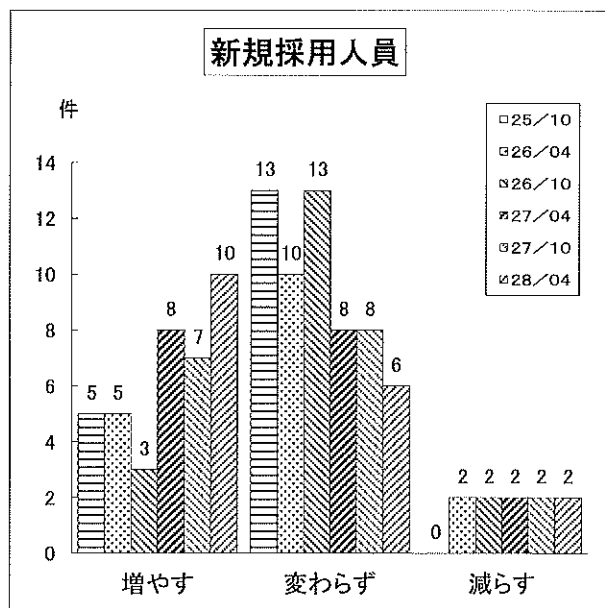
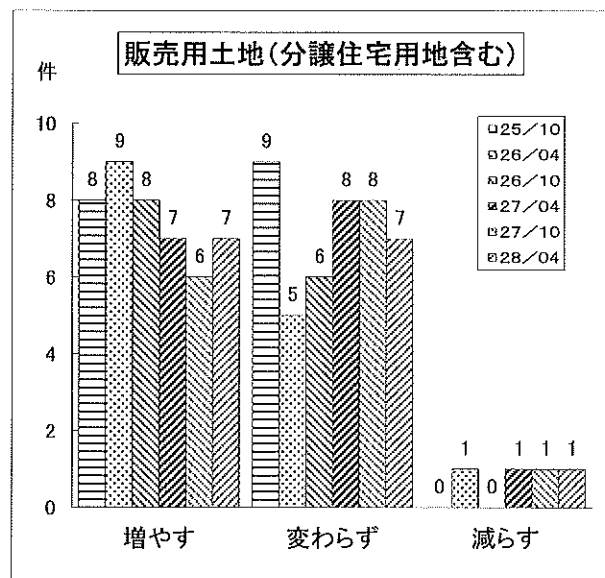
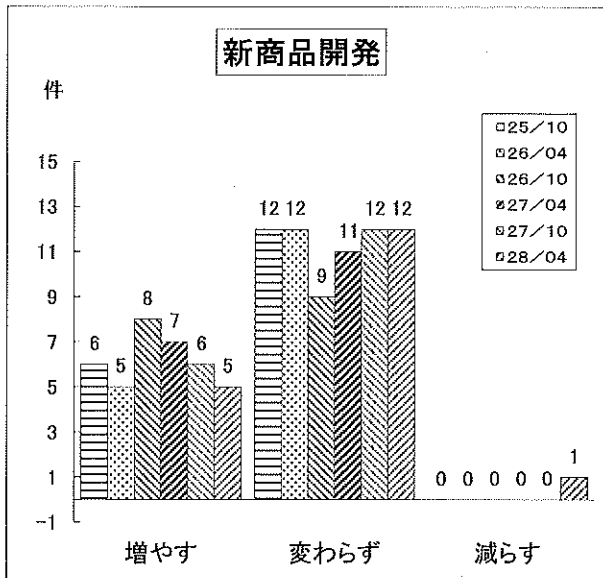
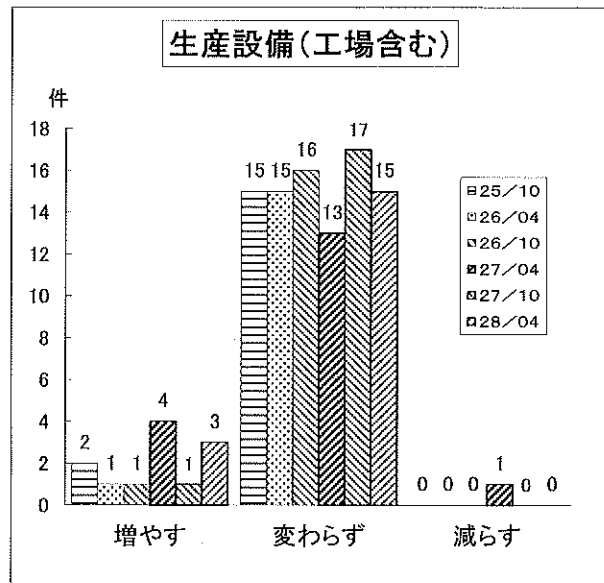
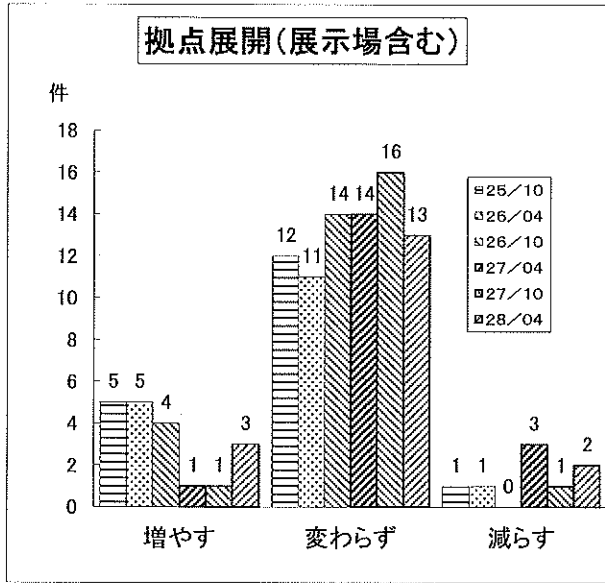
	増やす	変わらず	減らす
拠点展開 (展示場含む)	3 (1)	13 (16)	2 (1)
生産設備 (工場を含む)	3 (1)	15 (17)	0 (0)
新商品開発	5 (6)	12 (12)	1 (0)
販売用土地 (分譲住宅用地含む)	7 (6)	7 (8)	1 (1)
新規採用人数 (28年度下半期採用数)	10 (7)	6 (8)	2 (2)
広告宣伝費	5 (1)	13 (16)	0 (1)

() 内は、平成27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」が前回の1社から3社に増加したが、「減らす」も1社増加した。
- (2) 「生産設備」は、「増やす」が1社から3社に増え、「減らす」の回答は無かった。設備投資に対する各社の積極姿勢も出てきた。
- (3) 「新商品開発」は、「増やす」が6社から5社に減少し、「減らす」が1社増加した。各社の新商品開発意欲は少々後退した。
- (4) 「販売用土地」は、「増やす」が1社増加したが、「変わらず」や「減らす」には大きな変化はなく、各社の土地取得意欲は、ほぼ横ばいである。
- (5) 「新規採用人員」は、18社のうち「増やす」が10社となり、各社の積極性を感じられる。
- (6) 「広告宣伝費」については、「増やす」が1社から5社に大幅に増加し、「減らす」は無かった。販売支援体制に積極姿勢が見えてきた。

住宅メーカーの経営指標の推移



平成28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28年4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 18社
- 回答者 旭化成ホームズ、一条工務店、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、寺井工務店、東栄住宅、東急ホームズ、トヨタホーム、日本ハウスホールディングス、パナホーム、ミサワホーム、三井ホーム、ヤマダ・エスバイエルホーム（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28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	3	3	2	⑥	2	1	0	4	⑨	2
	受注金額	1	3	3	⑥	2	1	0	5	⑧	1
戸建 分譲 住宅	受注戸数	1	2	3	0	④	1	0	⑥	3	0
	受注金額	1	2	3	0	④	1	0	⑥	3	0
賃貸 住宅	受注戸数	4	1	1	1	⑤	0	0	⑦	4	1
	受注金額	3	1	0	3	⑤	0	0	⑥	5	1
リフォーム	受注金額	1	0	⑧	2	3	0	0	3	⑩	1
上記	受注戸数	2	1	⑥	4	2	0	1	4	⑧	2
全体	受注金額	2	0	⑤	⑤	2	0	1	4	⑧	1

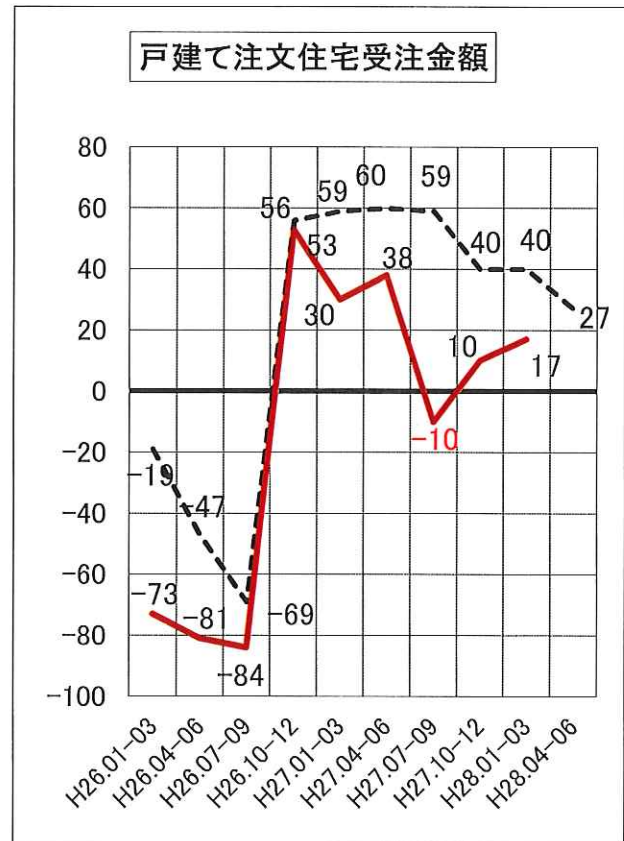
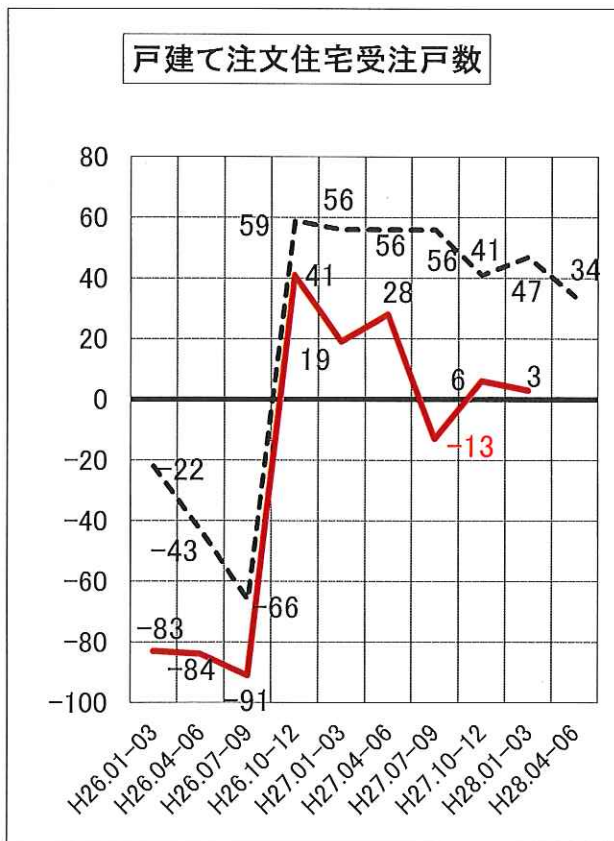
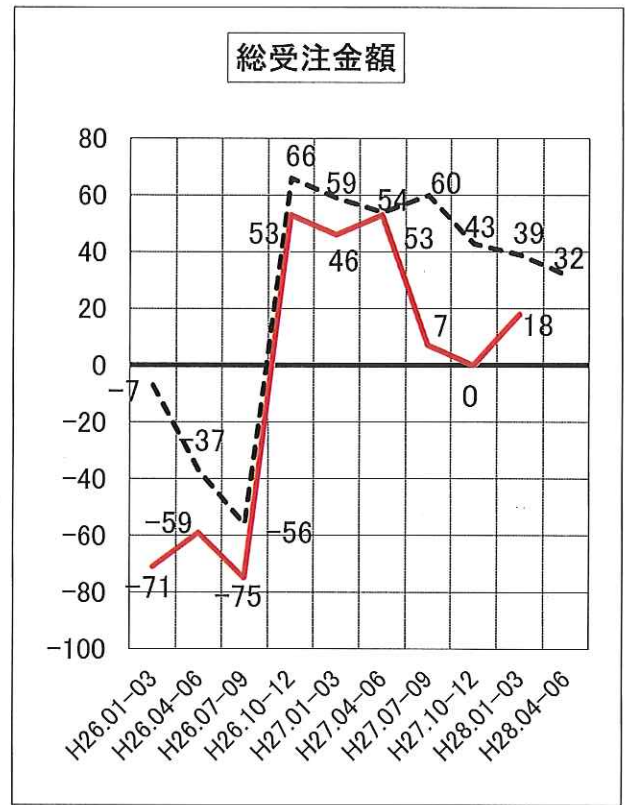
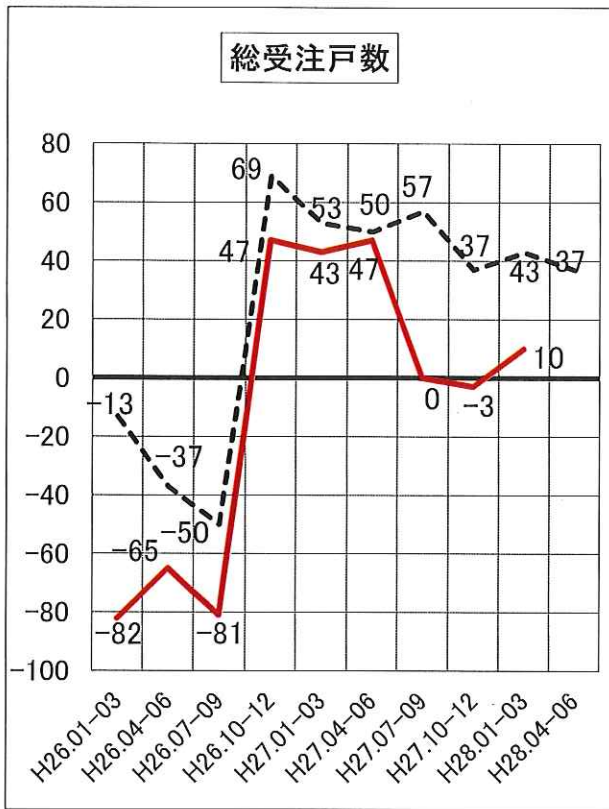
- 注 ①戸建注文住宅とは、エンドユーザーからの請負戸建住宅を意味します。
- ②戸建分譲住宅には、ディベロッパーから分譲住宅用として請負った戸建住宅を含みます。
- ③低層賃貸住宅はアパートを意味します。

平成28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26年度実績		88.0	27.8	23.6	35.8
平成27年度実績 (H27.4~H28.2)		84.5	26.2	22.4	35.3
平成 28 年 度 予 測	A社	95	32.5	25	36.5
	B	95	31	26	37
	C	90	28	24	37.5
	D	87.6	27.5	21	38.5
	E	93.9	29.8	40	24.1
	F	93	30.5	24.5	37.5
	G	94	31	24.5	38
	H	95	30.5	25	39
	I	94	32	25	37
	J	91	30	36.4	24.1
	K	71	22	18	30.6
	L	100	30	30	40
	M	89.5	記載なし	記載なし	記載なし
	N	85.8	27	25	35.2
	O	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
	P	84.3	24.7	24.8	34.2
	Q	90	26.8	24	38.5
	R	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
平均		91.3	29.1	25.8	35.7

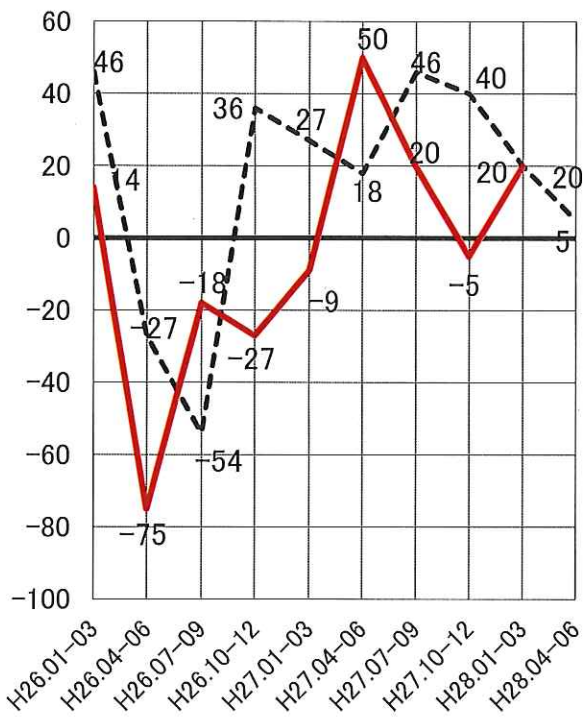
2. 各社経営者による住宅景況判断指数の推移



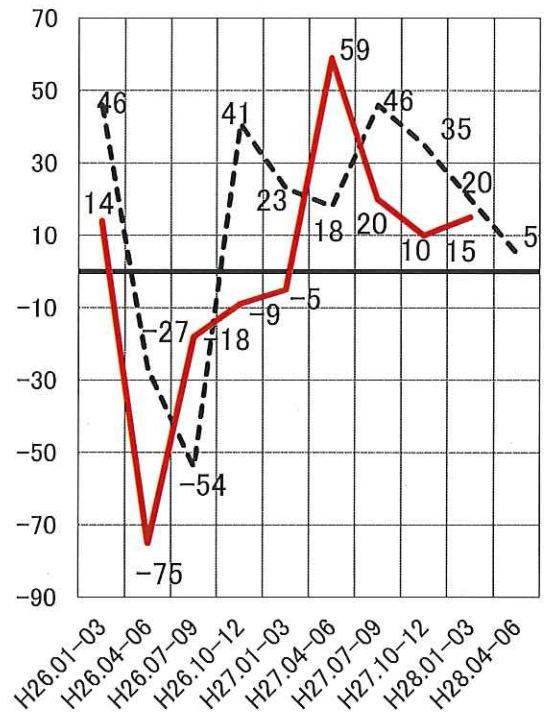
..... 見通し

————— 実績

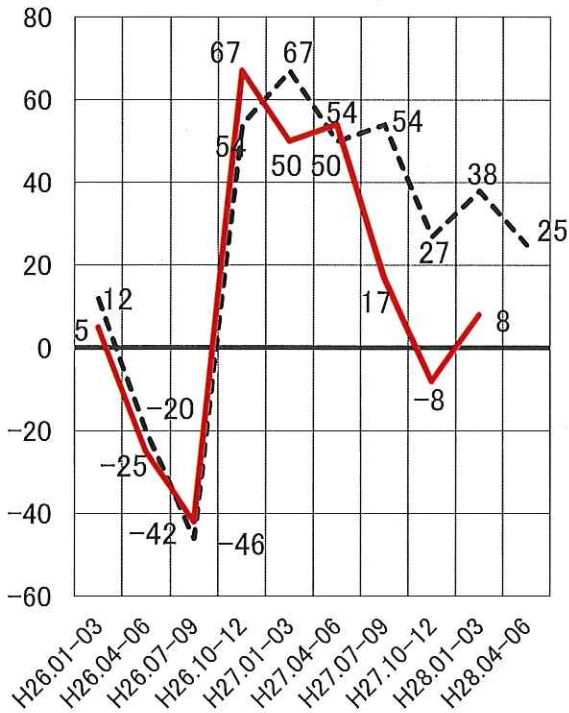
戸建て分譲住宅受注戸数



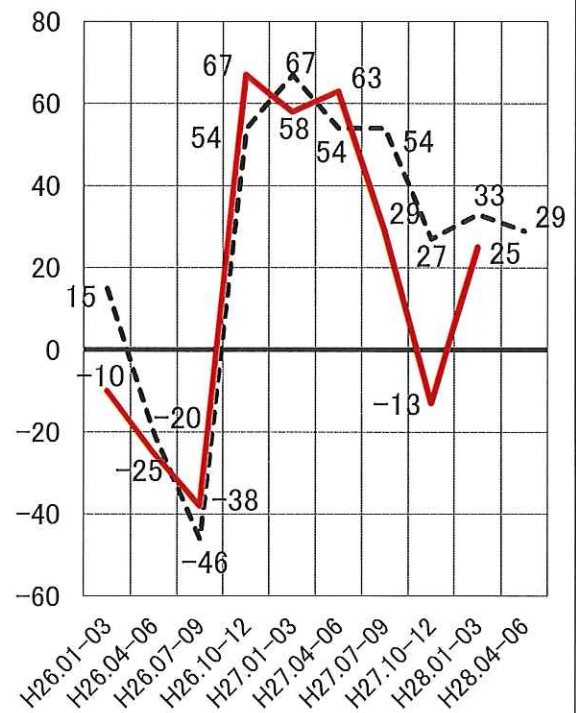
戸建て分譲住宅受注金額



2-3階建て賃貸住宅受注戸数



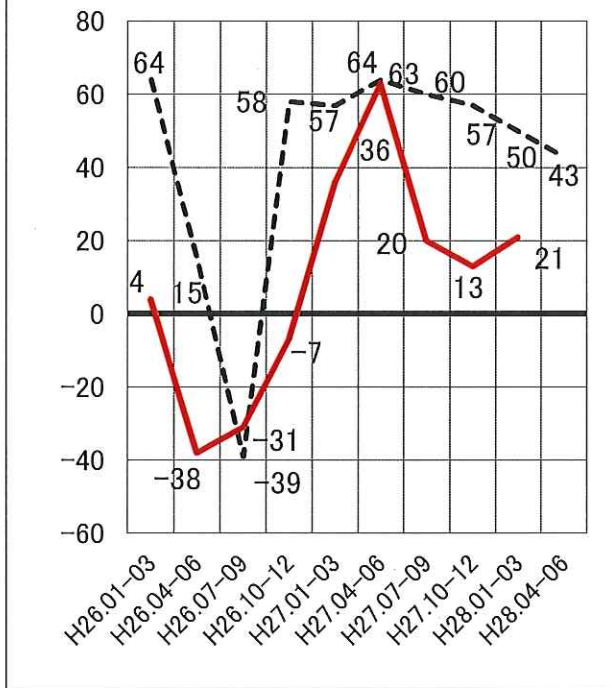
2-3階建て賃貸住宅受注金額



..... 見通し

————— 実績

リフォーム受注金額



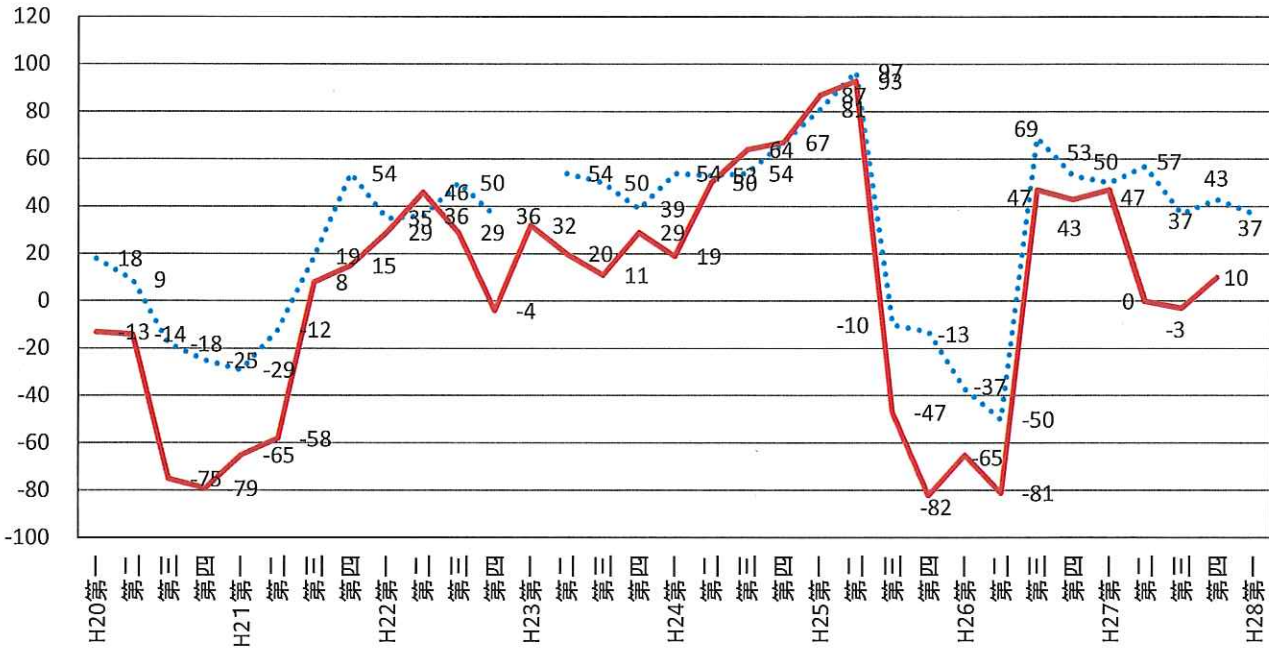
..... 見通し

————— 実績

経営者の住宅景況感指数(総受注戸数)

指数ポイント

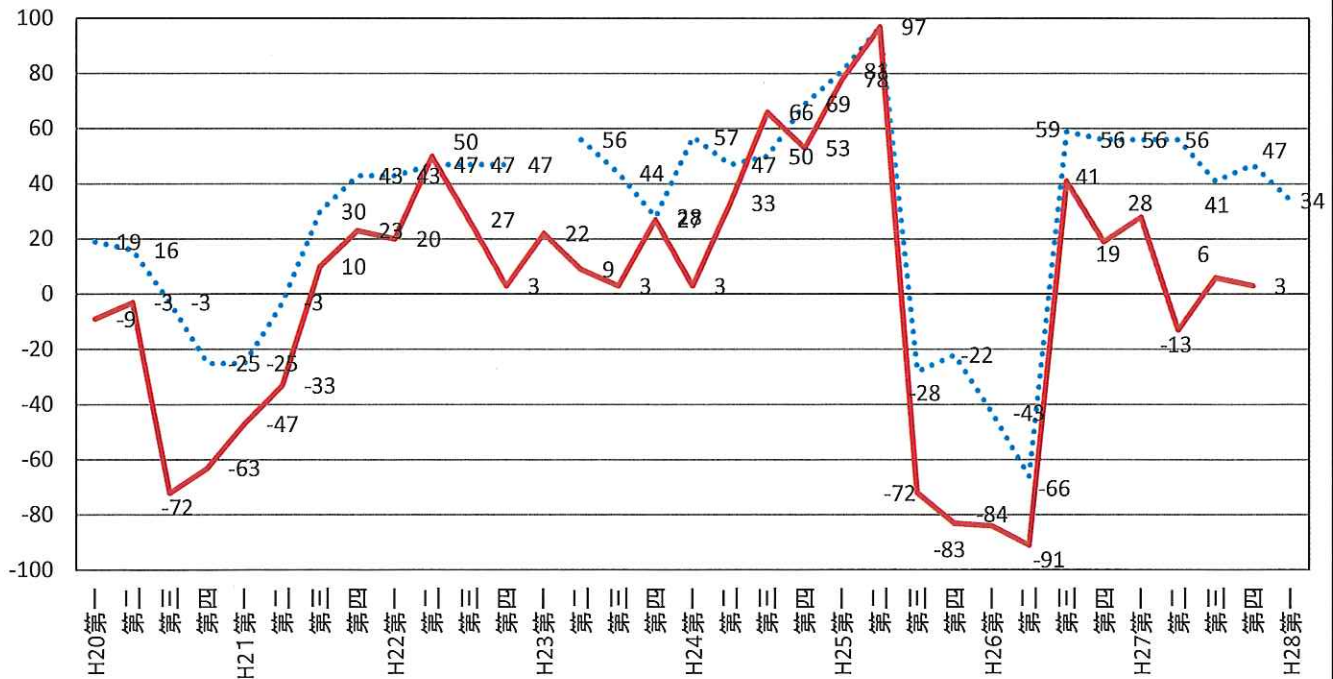
..... 見通し — 実績



戸建注文住宅(戸数)

指数ポイント

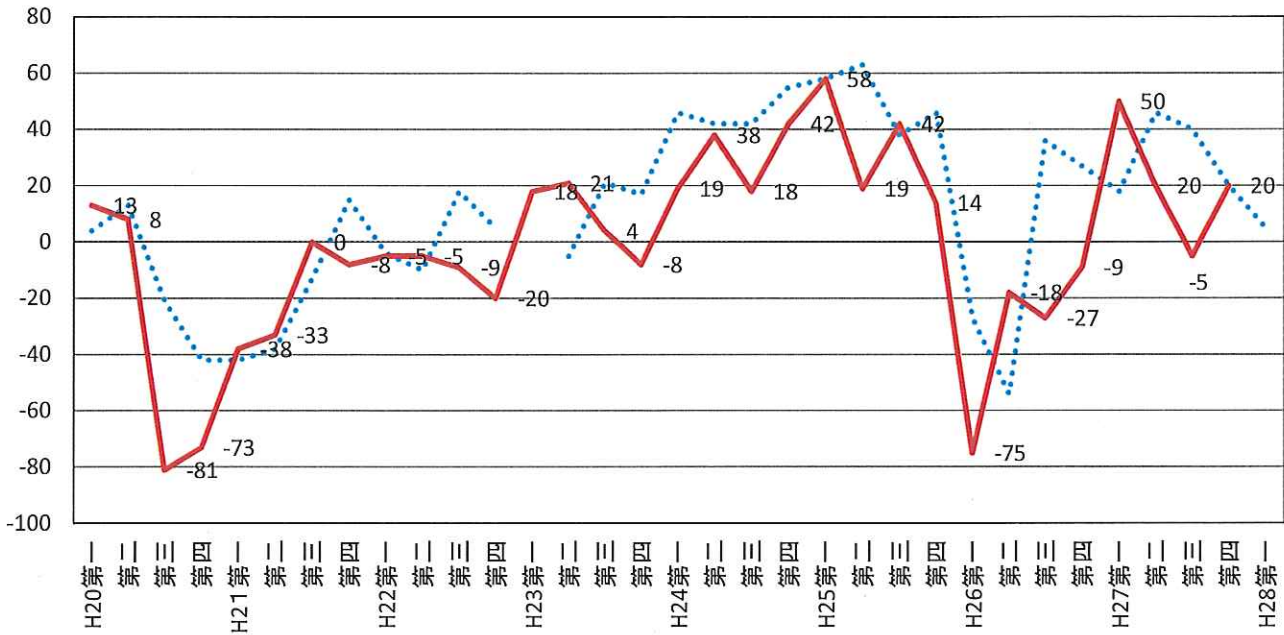
..... 見通し — 実績



分譲住宅(戸数)

..... 見通し — 実績

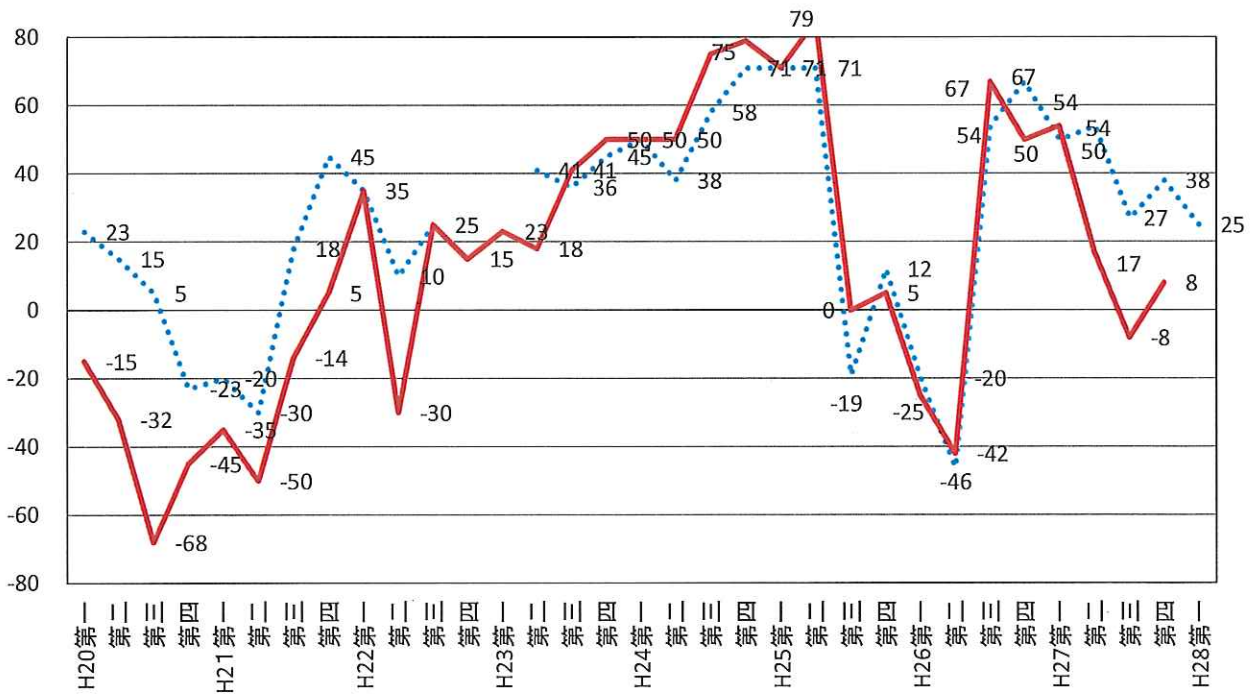
指数ポイント



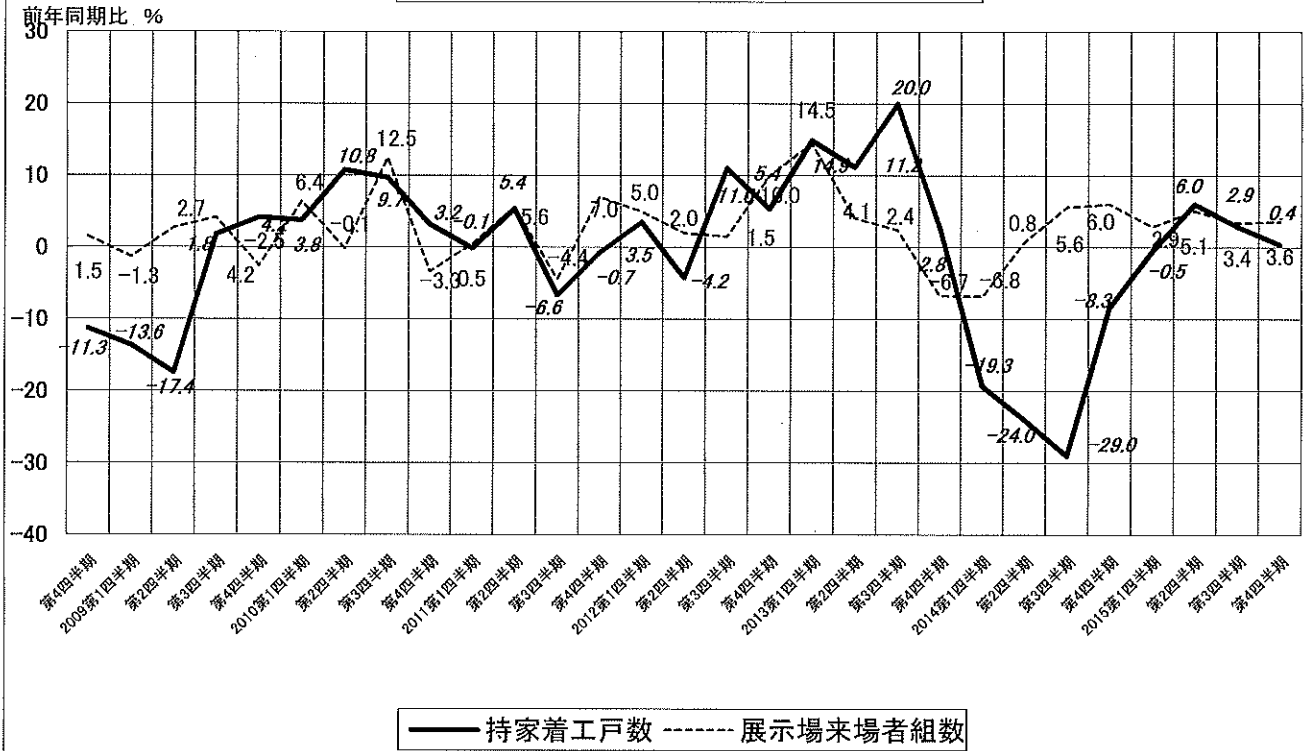
賃貸住宅(戸数)

..... 見通し — 実績

指数ポイント

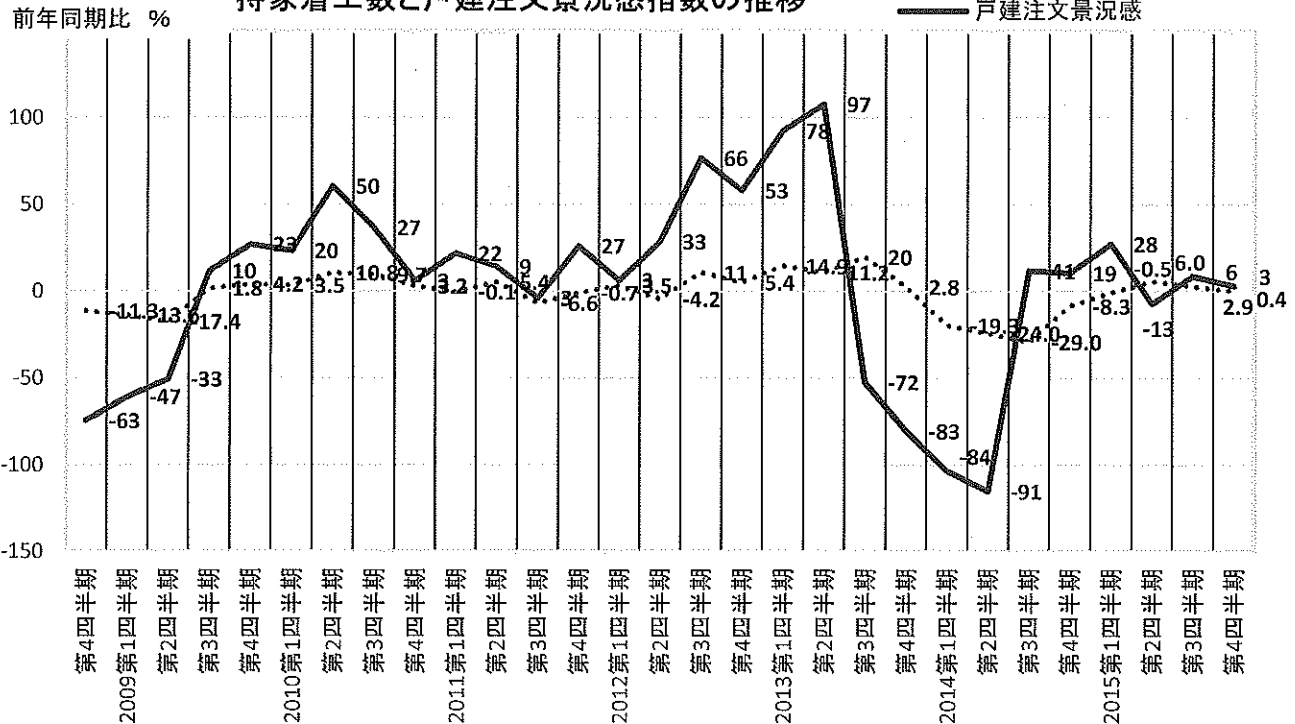


持家着工戸数と展示場来場者組数の推移



* 持家着工戸数の2015年度第4四半期は、2016年1～2月の2ヶ月合計で算出している。

持家着工戸数と戸建注文景況感指数的推移



* 持家着工戸数の2015年度第4四半期は、2016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 %

