

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（平成28年7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。

- I. 景況判断指数
- II. 新設住宅着工戸数の予測
- III. 住宅市場について
- 他、資料1～4

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28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：
$$\{(\text{「10\%程度以上良い」の回答数} \times 2 + \text{「5\%程度良い」の回答数}) - (\text{「10\%程度以上悪い」の回答数} \times 2 + \text{「5\%程度悪い」の回答数})\} \div 2 \div \text{全回答数} \times 100$$

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。

I. 景況判断指数

【総計】

－実績－

平成28年度第1四半期（平成28年4～6月）実績の景況判断指数は前年同期比で、総受注戸数は△4ポイント、総受注金額も△4ポイントで4月度のプラスから一転、再度マイナスとなった。

（前4月度 総受注戸数+10、総受注金額+18）

コメントでは、

「景気の先行き不安、6月は消費税増税延期も影響し、思うように受注が伸びなかった。」

「低金利の効果で、展示場来場者は堅調だが、購入の決め手にはならなかった。」

との回答が多い中、

「戸数、金額共に前年比プラスとなった。」との回答もあった。

※景気不透明感の中、低金利が購買意欲の下支えとなったが、戸建受注は回復しきれず、賃貸住宅やリフォームで数字を補った会社がかろうじてプラスを維持した。

－見通し－

平成28年度第2四半期（平成28年7～9月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数は+25ポイント、総受注金額+35ポイントと5%成長を予測する回答が多い。

（前4月度 総受注戸数+37、総受注金額+32）。

コメントでは、

「個人消費の回復は厳しいが市場は復調の傾向。ただし、増税先送りにより商談が長期化する可能性から、緩やかな上昇に留まる。」

「低金利、ZEH補助金等の良い材料はある。」

「大型物件・富裕層の需要を想定している。」

等、プラス予測をする回答が半数近くを占めた。

※増税延期に伴う停滞感を不安視しつつも、低金利などの条件、賃貸住宅の好調を軸にプラスを予測する回答が多い。

【戸建注文住宅】

－実績－

平成28年度第1四半期（平成28年4～6月）実績の景況判断指数は、受注戸数△9ポイント、受注金額△7ポイントと全体ではマイナスとなったが、大手メーカーにおいては前年比で+5%の回答も多い。

（前4月度 受注戸数+3、受注金額+17）。

コメントでは、

「景気の先行き不安、6月は消費税増税延期による様子見で思うように受注が伸びなかった」という回答がある中、

「住宅ローン金利の効果は出てきている、受注は前年を上回り回復傾向にある」という回答もあった。

※商品力、ZEH対応力などに秀でたメーカーがプラス実績となっている。

－見通し－

平成28年度第2四半期（平成28年7～9月）見通しの景況判断指数は、
受注戸数 +25ポイント、受注金額 +30ポイントと、+5%成長の回答が目立つ。
（前4月度 受注戸数+34、受注金額+27）。

コメントでは、

「低金利による消費者の住宅購入意欲はあり、緩やかに回復していく」

「駆け込み受注は無くなったが、低金利やZEH補助金など買い時であることに変わりはない」などのプラス予測がある反面、

「景気の不透明感から前年並み」もしくは「厳しい状況が続く」

との予測も同数程度あった。

※増税延期以外の政策的後押しは少ないが、低金利やZEH補助金による購入意識の高揚を予測している。

【戸建分譲住宅】

－実績－

平成28年度第1四半期（平成28年4～6月）実績の景況判断指数は、
受注戸数 △18ポイント、受注金額も △18ポイントと、対前年比マイナスとなった。
（前4月度 受注戸数+20、受注金額+5）。

コメントでは、

「物件を一定数確保していたため、比較的堅調に推移」

というコメントもあったが、ほとんどが「前年並み、もしくは以下」との回答だった。

－見通し－

平成28年度第2四半期（平成28年7～9月）見通しの景況判断指数は、
受注戸数 +14ポイント、受注金額 +5ポイントと、前年並み、もしくは若干の成長を見込む回答が多い。

（前4月度 受注戸数+5、受注金額+5）。

コメントでは、

「大幅な物件数の増加は予定していないため、昨年並みを見込んでいる」との回答が多い。

※戸建注文住宅と同様の判断をしている。

【低層賃貸住宅】

－実績－

平成28年度第1四半期（平成28年4～6月）実績の景況判断指数は、
受注戸数 +31ポイント、受注金額 +25ポイントと連続で増加しているが数字は割れた。
（前4月度 受注戸数+8、受注金額は+31）。

コメントでは、

「大型物件の受注が伸びた」と回答する大手メーカーが多かった。

※中高層、大型化に対する販売力を有するメーカーが強みを発揮している。

－見通し－

平成28年度第2四半期（平成28年7～9月）見通しの景況判断指数は、
受注戸数 +42ポイント、受注金額 +31ポイントと、更なる伸びを見込んでいる。

（前4月度 受注戸数+25、受注金額+29）。

コメントでは、

「相続にからむ資産活用ニーズ等を見込んでいる」

「低金利による不動産投資意欲は高い」

など引き続き堅調に推移することを見込む回答が多かった。

※今後も新築受注の柱として力を入れるメーカーが多いと思われる。

【リフォーム】

－実績－

平成28年度第1四半期（平成28年4～6月）実績の景況判断指数は
受注金額が +21ポイントと、前4月度同ポイントを維持した。

（前4月度 受注金額+21）。

コメントでは、

「大型物件の受注が増加した」

「オーナーとのリレーションを密にし、受注を拡大した」

「補助金を活用した提案ができた」

などの回答があった。

※現状はオーナーとのリレーションシステムの構築ができている会社が伸びている。

－見通し－

平成28年度第2四半期（平成28年7～9月）見通しの景況判断指数は
受注金額が +36ポイントと、大きな成長を予測している。

（前4月度 受注金額+43）。

「大型リノベーション、熊本地震に伴う耐震リフォーム、補助金利用、リレーション強化」を
武器に受注拡大を見込む回答が多いが、

「消費マインドは冷え込み、必要な部分のリフォームなど小規模化する」

との見方もあった。

※既存住宅流通市場の拡大よりも現状は自社のオーナーリフォームに焦点を絞っている。

平成28年7月度経営者の住宅景況感調査集計結果

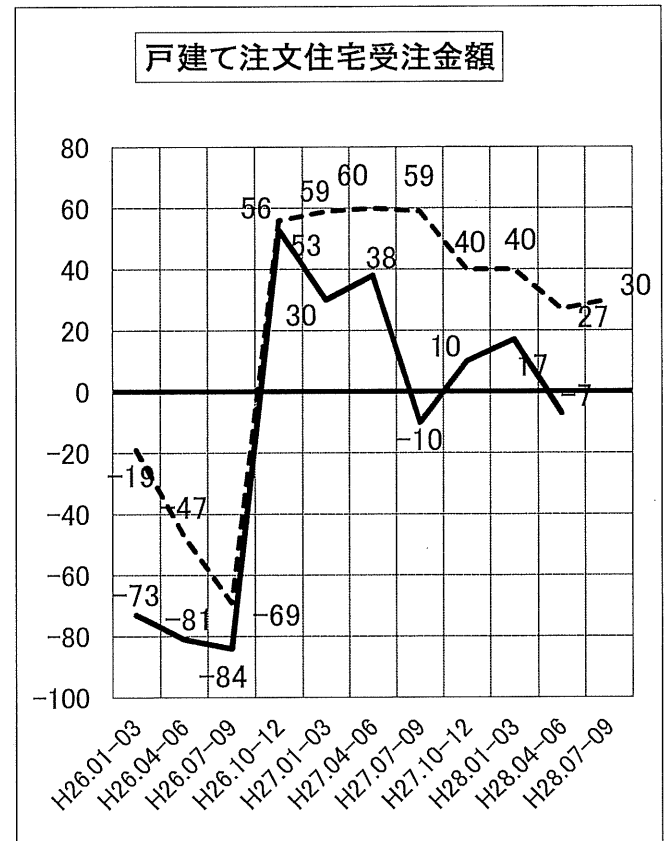
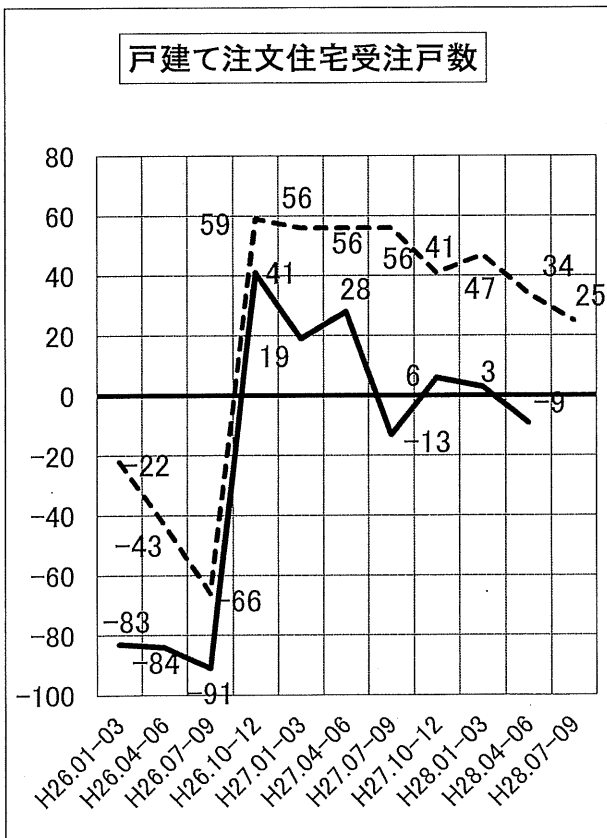
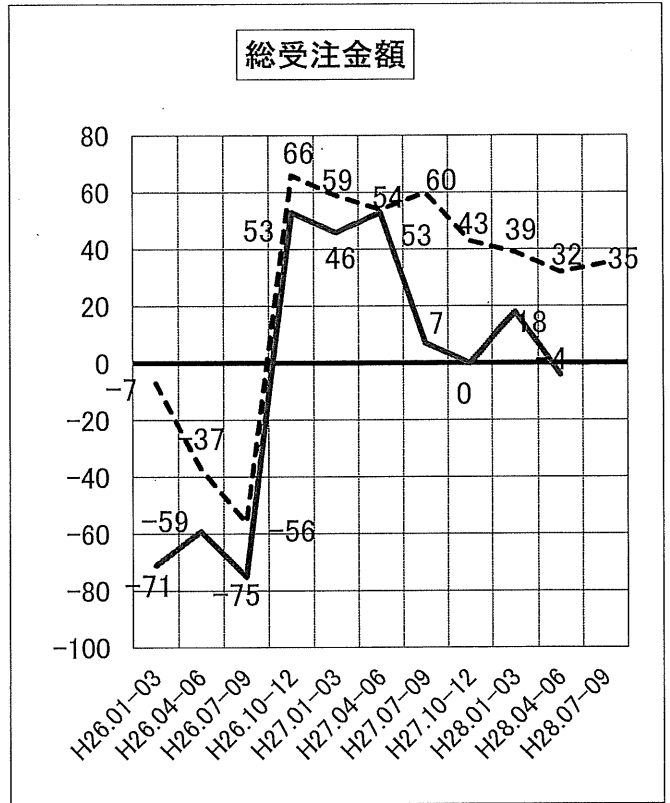
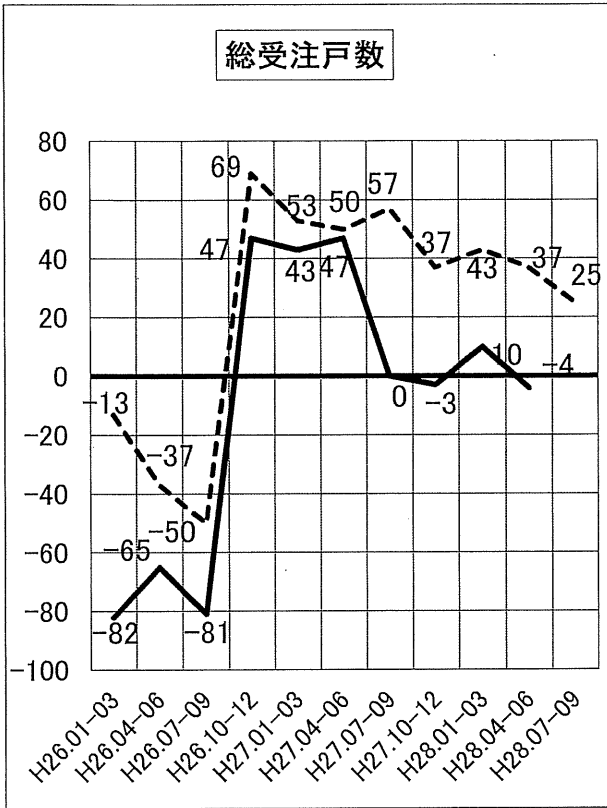
- 調査時期 平成28年7月上旬
- 調査対象 住団連理事・監事等、18社の住宅の受注動向を把握されている経営者
- 回答数 18社
- 回答者 旭化成ホームズ、一条工務店、サンヨーホームズ、、スウェーデンハウス、住友林業、積水化学工業、積水ハウス、大東建託、大和ハウス工業、寺井工務店、東栄住宅、東急ホームズ、トヨタホーム、日本ハウスホールディングス、パナホーム、ミサワホーム、三井ホーム、ヤマダ・エスバイエルホーム（社名：アイウエオ順）
- 集計結果 1. 単純集計 ○印の数字は最も回答が多い。
2. 各社経営者による住宅景況判断指数の推移(図1)
3. 平成28年度の新設住宅着工総戸数の予測

1. 単純集計

		4～6月（対前年同期比） 実績					7～9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	2	4	⑤	⑤	0	0	2	5	⑧	1
	受注金額	2	3	⑤	⑤	0	0	2	3	⑨	1
戸建 分譲 住宅	受注戸数	2	2	⑥	0	1	1	0	⑤	⑤	0
	受注金額	2	3	④	1	1	1	1	⑤	4	0
賃貸 住宅	受注戸数	3	1	0	3	⑥	0	0	3	⑨	1
	受注金額	3	0	2	2	⑥	0	0	⑥	⑥	1
リ フ ォ ー ム	受注金額	1	1	⑤	⑤	2	0	0	⑥	⑥	2
上記	受注戸数	1	4	⑤	3	1	0	1	⑥	⑥	1
全体	受注金額	1	3	⑥	2	1	0	1	4	⑥	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。

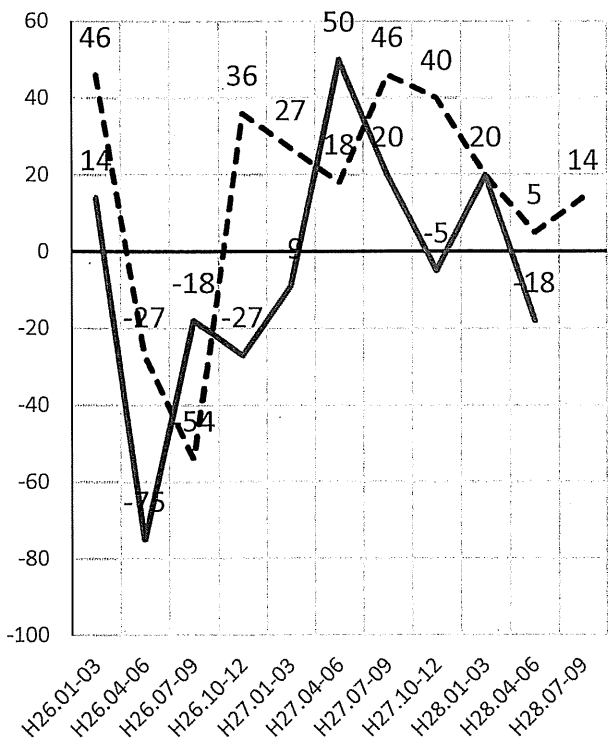
住宅景況判断指数の推移



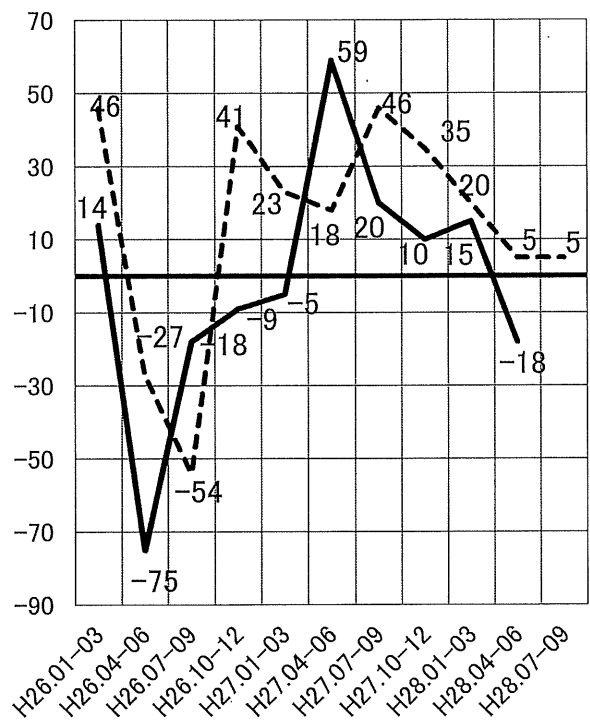
..... 見通し

————— 実績

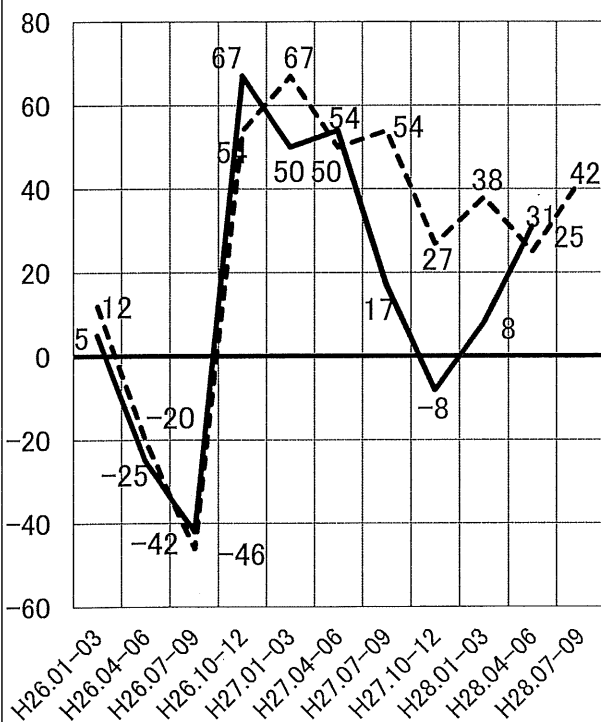
戸建て分譲住宅受注戸数



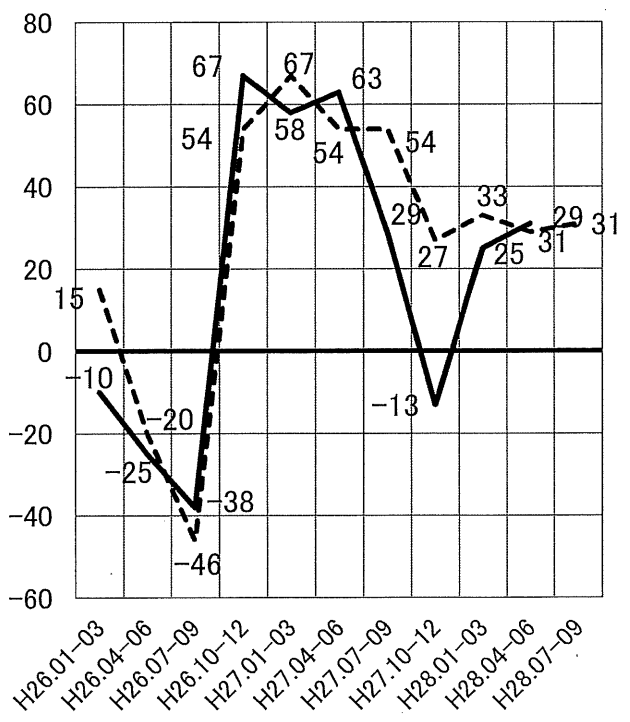
戸建て分譲住宅受注金額



2-3階建て賃貸住宅受注戸数



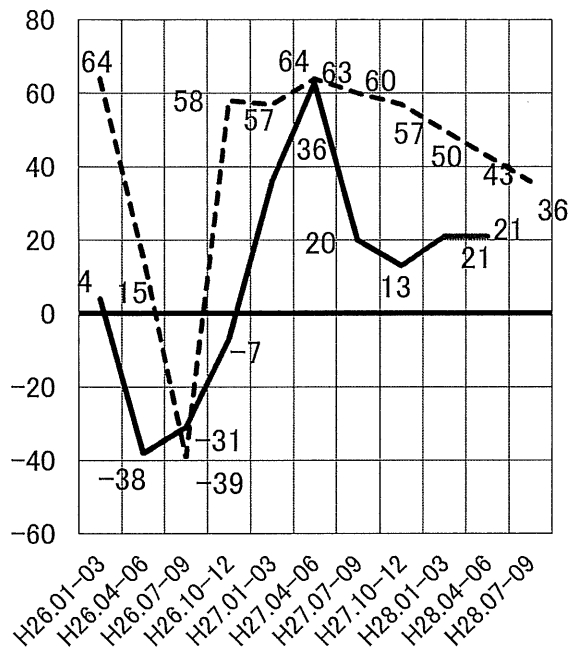
2-3階建て賃貸住宅受注金額



..... 見通し

————— 実績

リフォーム受注金額



..... 見通し

————— 実績

Ⅱ. 新設住宅着工戸数の予測

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91.1万戸（前4月度91.3万戸）という予測結果となった。

利用関係別では、

持家が 28.4万戸（前4月度29.1万戸）

分譲住宅24.4万戸（ 同25.8万戸）

賃貸住宅38.0万戸（ 同35.7万戸）

と賃貸住宅の予測値が、前回の予測を上回っている。

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~H28.3)		92.1	28.4	24.6	38.3
平成 28 年 度 予 測	A社	95	28.5	25	40.5
	B	87	27	24	35.5
	C	90	30	23.6	36
	D	86.1	27.5	21	37
	E	89.9	28.2	23.6	38.1
	F	94	31	23	39.5
	G	92.1	28.4	24.7	38.4
	H	92	27.5	25	39
	I	90	30	24	36
	J	91	30	25	35.5
	K	95	29.5	26	39
	L	90	28	24	40
	M	97	29	25	42.5
	N	89	27	24	37.5
	O	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
	P	90.6	26.5	26.1	37.4
	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		91.1	28.4	24.4	38.0

Ⅲ. 住宅市場について

向こう6カ月の住宅市場に関する指標について、各社の経営者にアンケートを行なった。その結果は次のとおりである。

	上がる	変わらず	下がる
所得の伸び	1 (5)	17 (12)	0 (1)
家賃の動向	1 (1)	16 (17)	1 (0)
金利の動向 (市中金利)	0 (2)	14 (16)	4 (0)
資材価格の動き	3 (6)	14 (11)	1 (0)
建築の手間賃	8 (6)	10 (12)	0 (0)

	上がる	安定化	下がる
地価の動向 (住宅地)	7 (6)	11 (11)	0 (1)

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	2 (12)	12 (3)	3 (2)

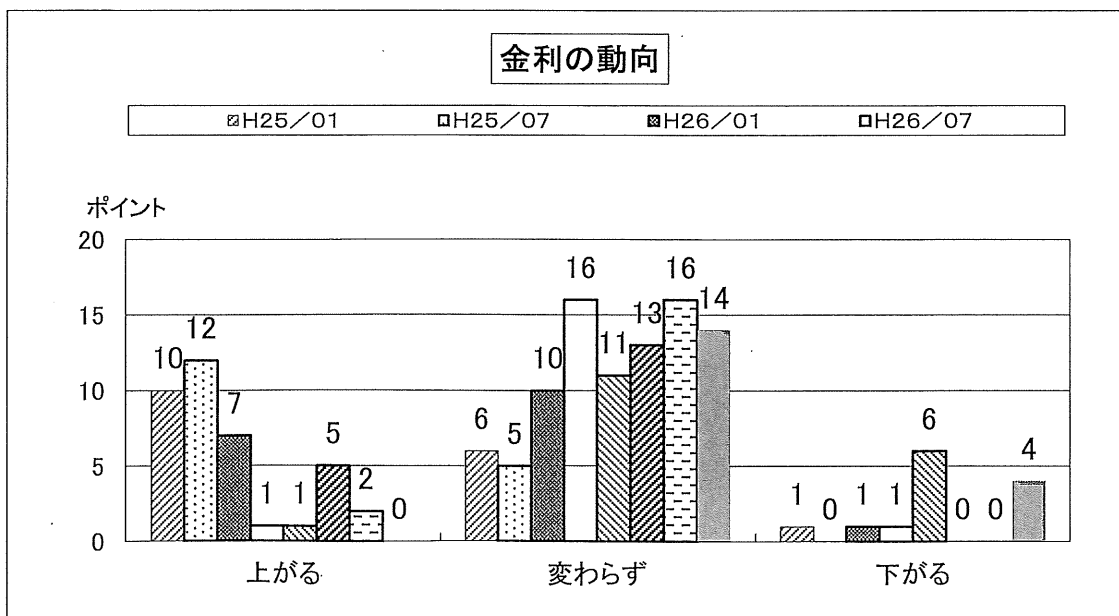
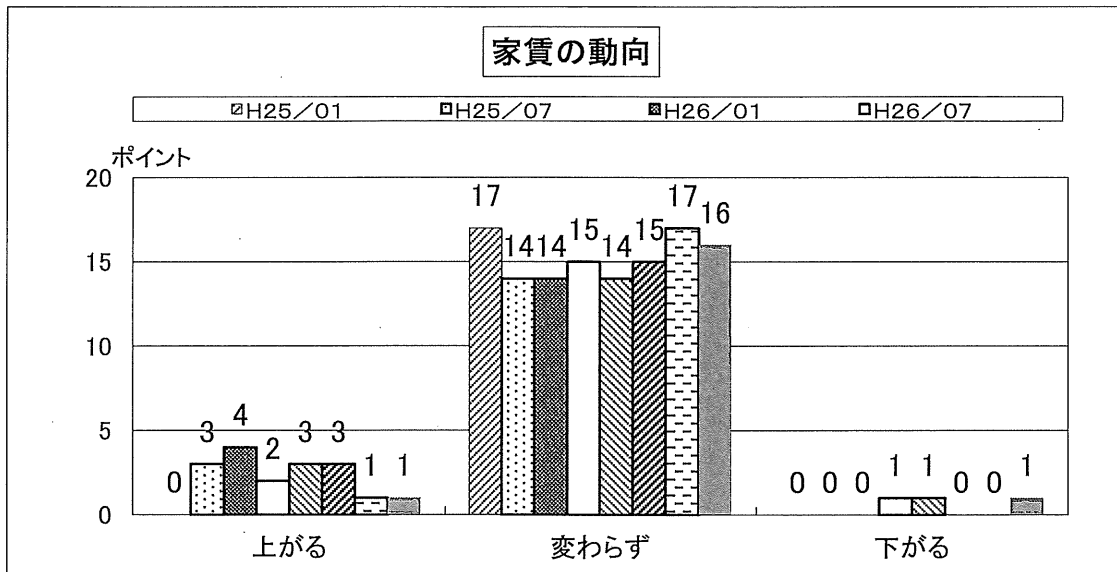
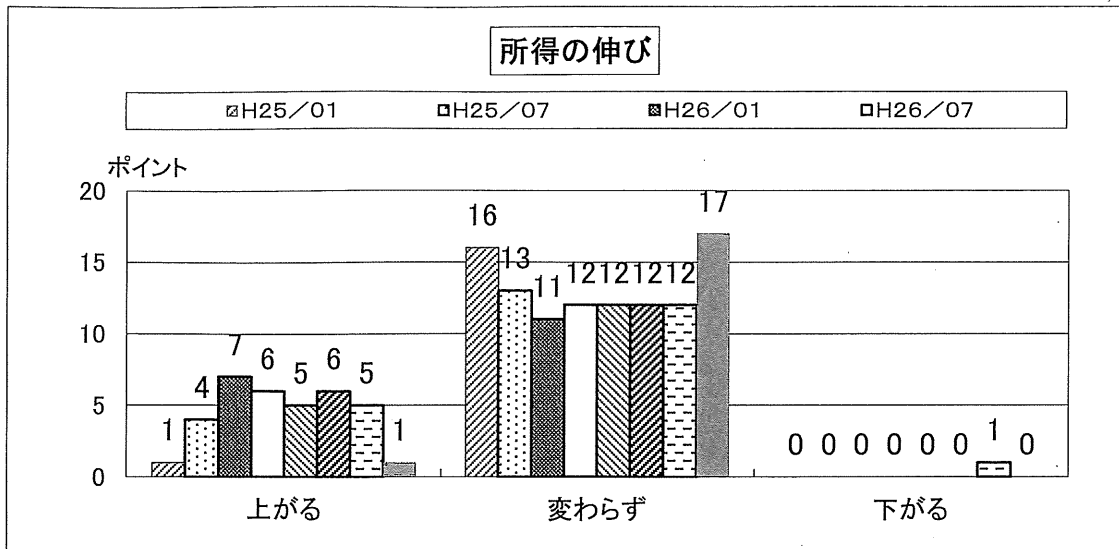
	過剰	充足	不足
技能職人数 (大工)	0 (0)	5 (6)	13 (12)

() 内は、平成28年1月度調査数値である。

<指標の動向について>

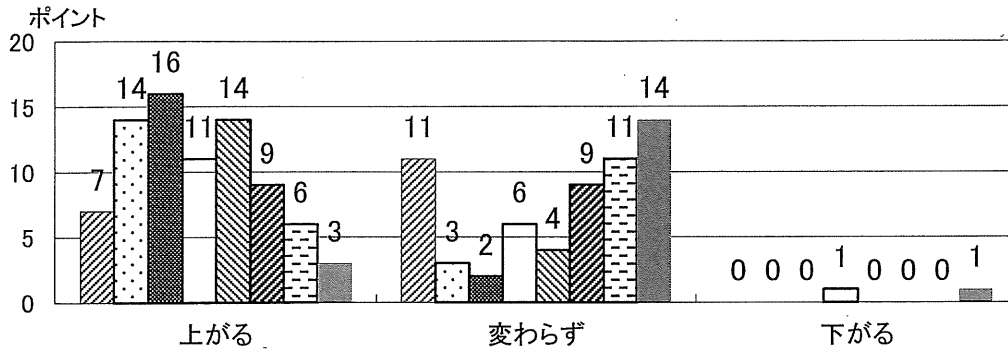
- ・「所得の伸び」では、「上がる」が1社に減り、残る全経営者が「変わらず」と回答している。
- ・「家賃の動向」では、16社が「変わらず」と回答し、現状維持の傾向を継続している。
- ・「金利の動向」では、4社が「下がる」と回答し、金利下落の状況が更に進むと予測している。
- ・「資材価格の動き」では、「上がる」が減少し、その分「変わらず」が増加するという安定化の予測をしている。
- ・「建築の手間賃」に関しては「上がる」が上昇し、その分「変わらず」が減少した。職人不足を危惧する予測にある。
- ・「地価の動向」では、「上がる」と見る回答が7社に増えた。人口は減る傾向にあっても、特に3大首都圏では需要は十分見込まれると予測している。
- ・「展示場来場者数」は「増える」が激減し、消費税増税延期に伴う停滞感を反映している。
- ・「技能職人数(大工)」では、前回調査同様「不足」の状況が加速すると予測している。

住宅メーカーの住宅市場指標の推移



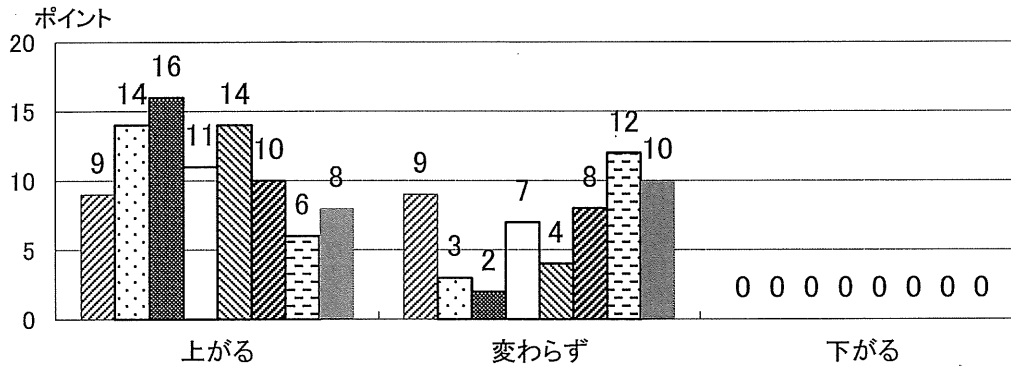
資材価格の動き

■H25/01 □H25/07 ▨H26/01 □H26/07 ▨H27/01 ■H27/07 □H28/01 ▨H28/07



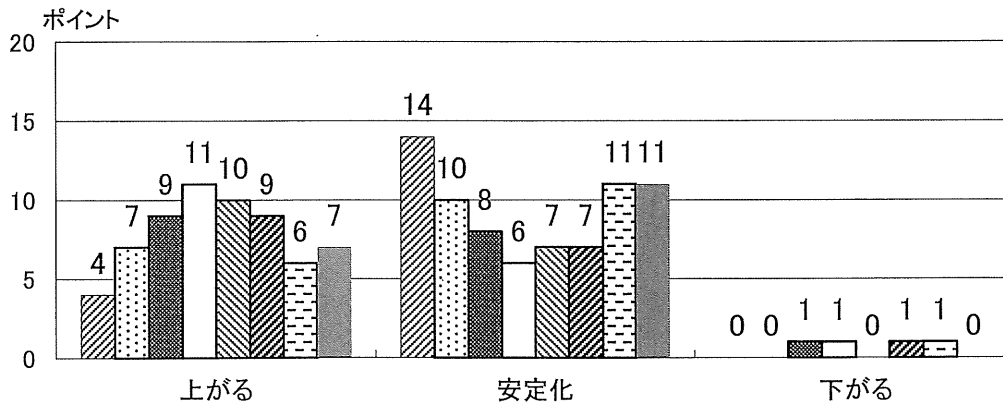
建築の手間賃

■H25/01 □H25/07 ▨H26/01 □H26/07 ▨H27/01 ■H27/07 □H28/01 ▨H28/07



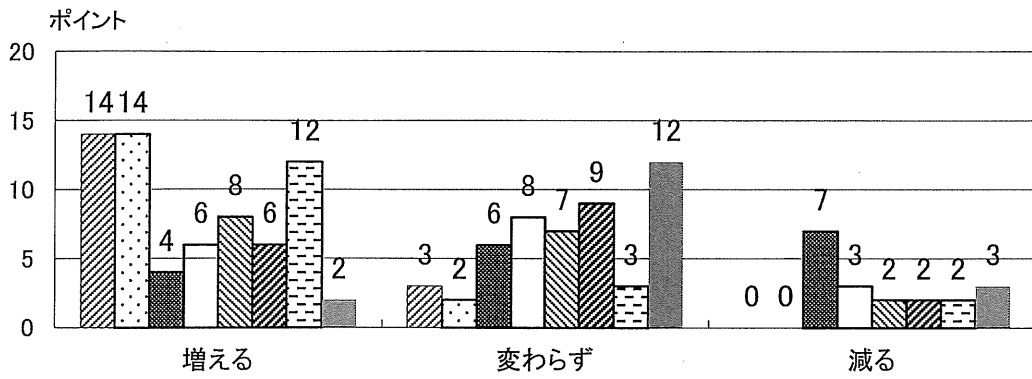
地価の動向

■H25/01 □H25/07 ▨H26/01 □H26/07 ▨H27/01 ■H27/07 □H28/01 ▨H28/07



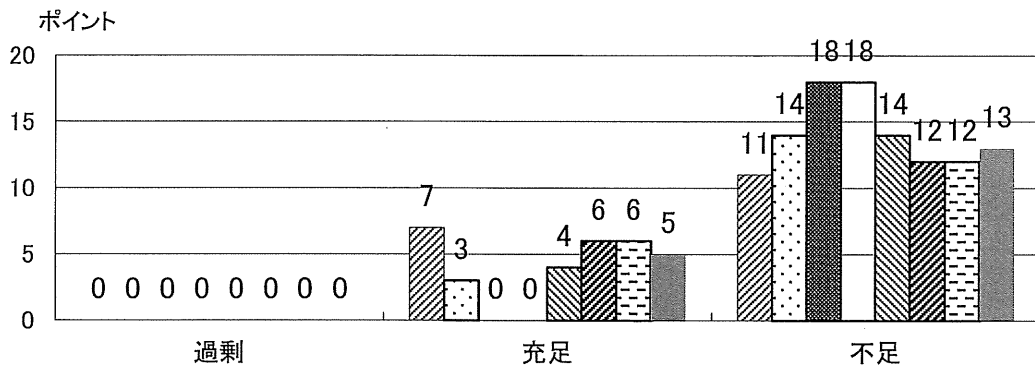
展示場来場者数

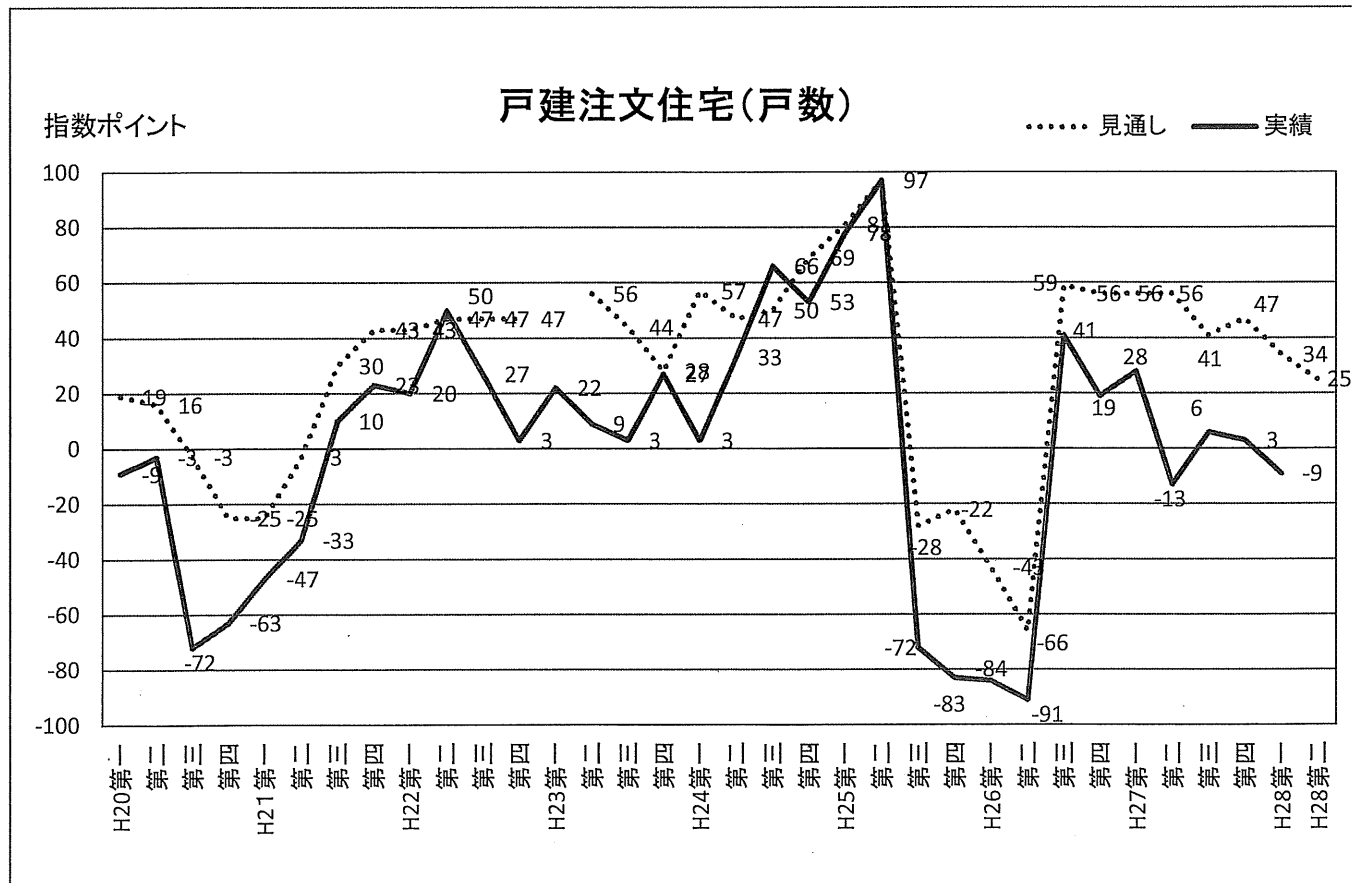
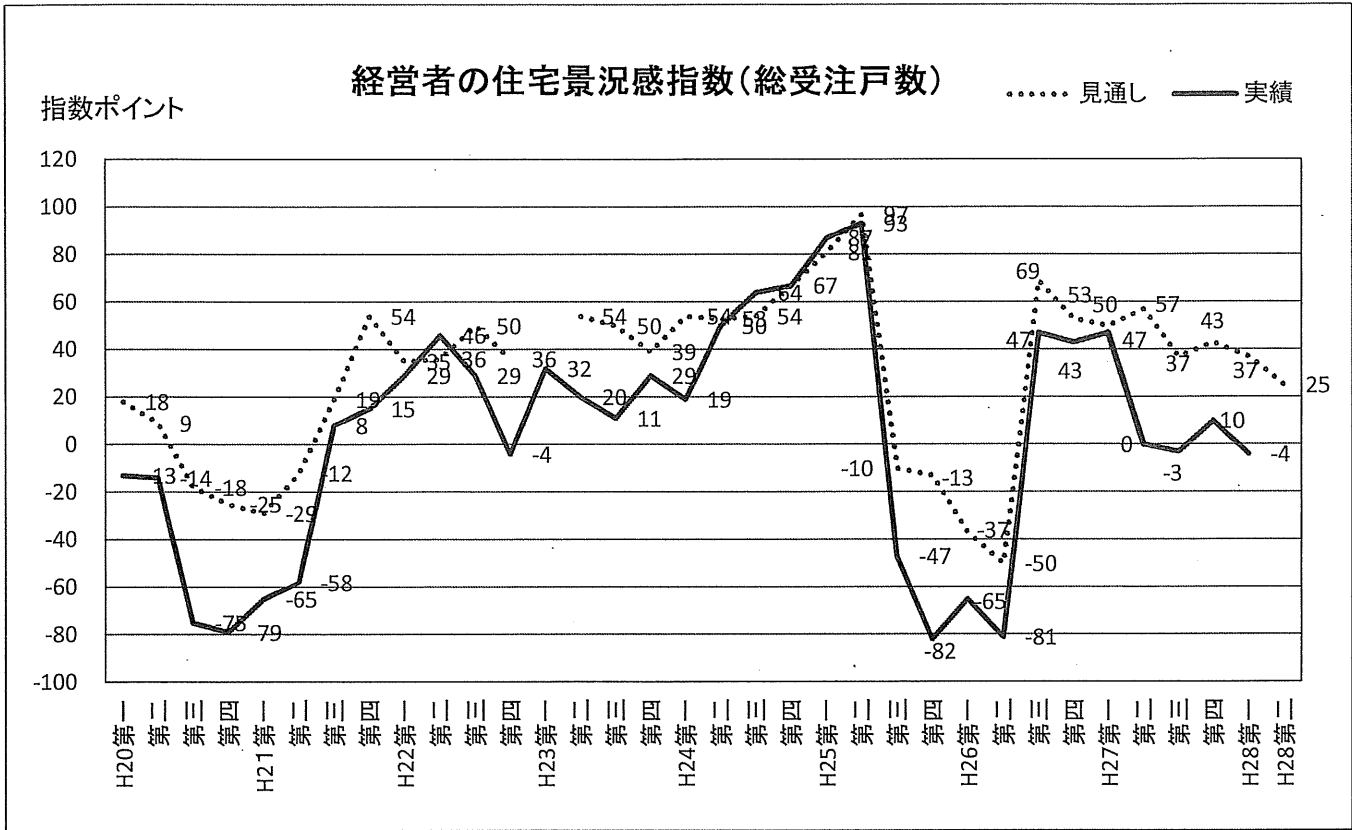
■H25/01 □H25/07 ■H26/01 □H26/07 ▨H27/01 ■H27/07 □H28/01 ■H28/07

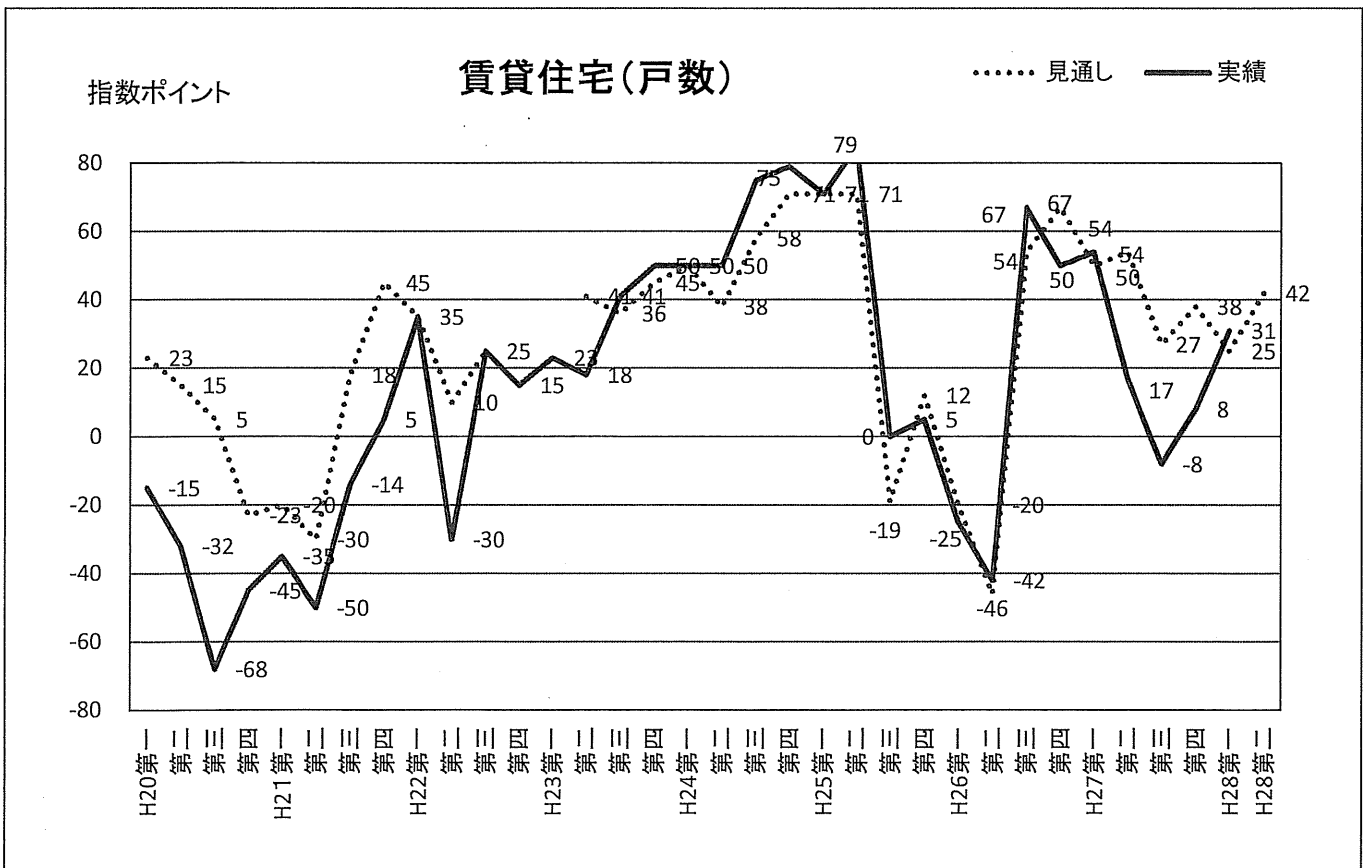
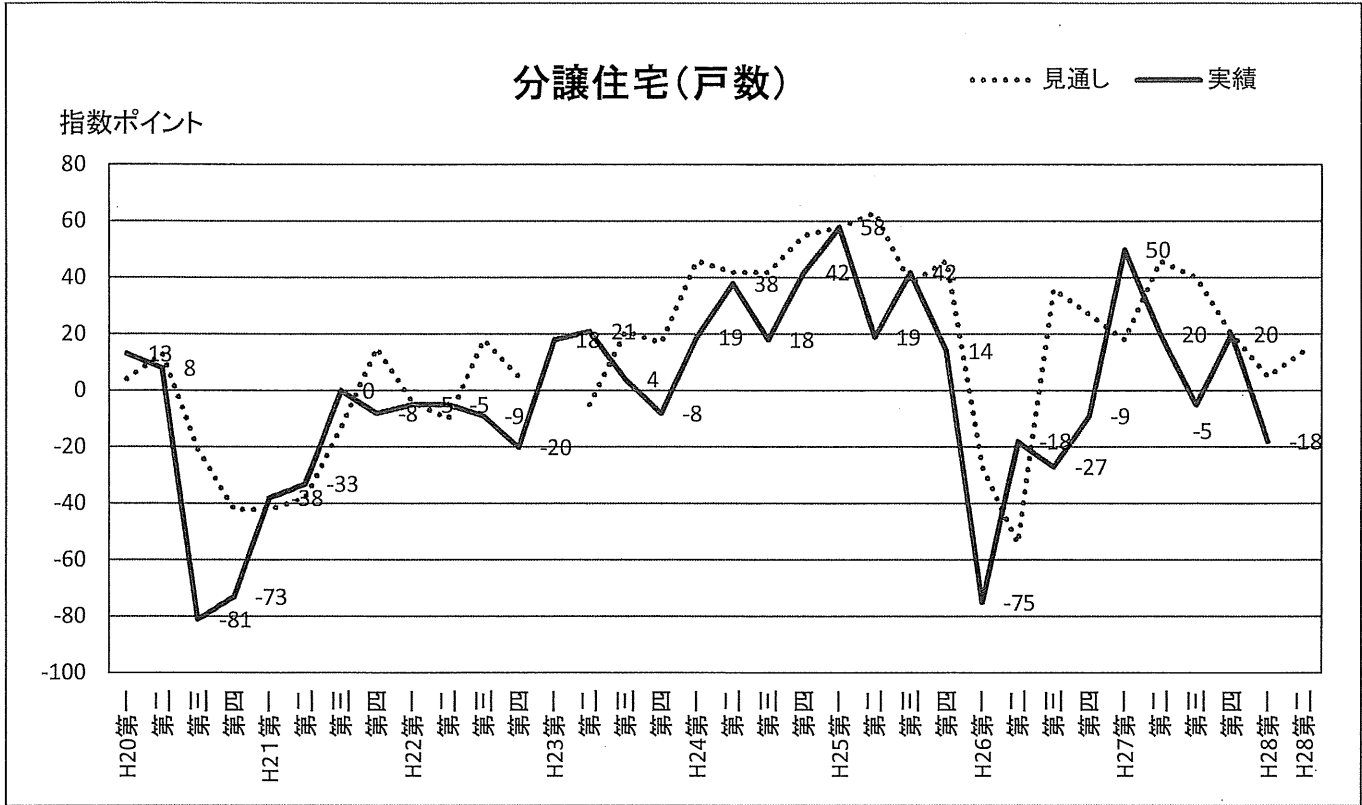


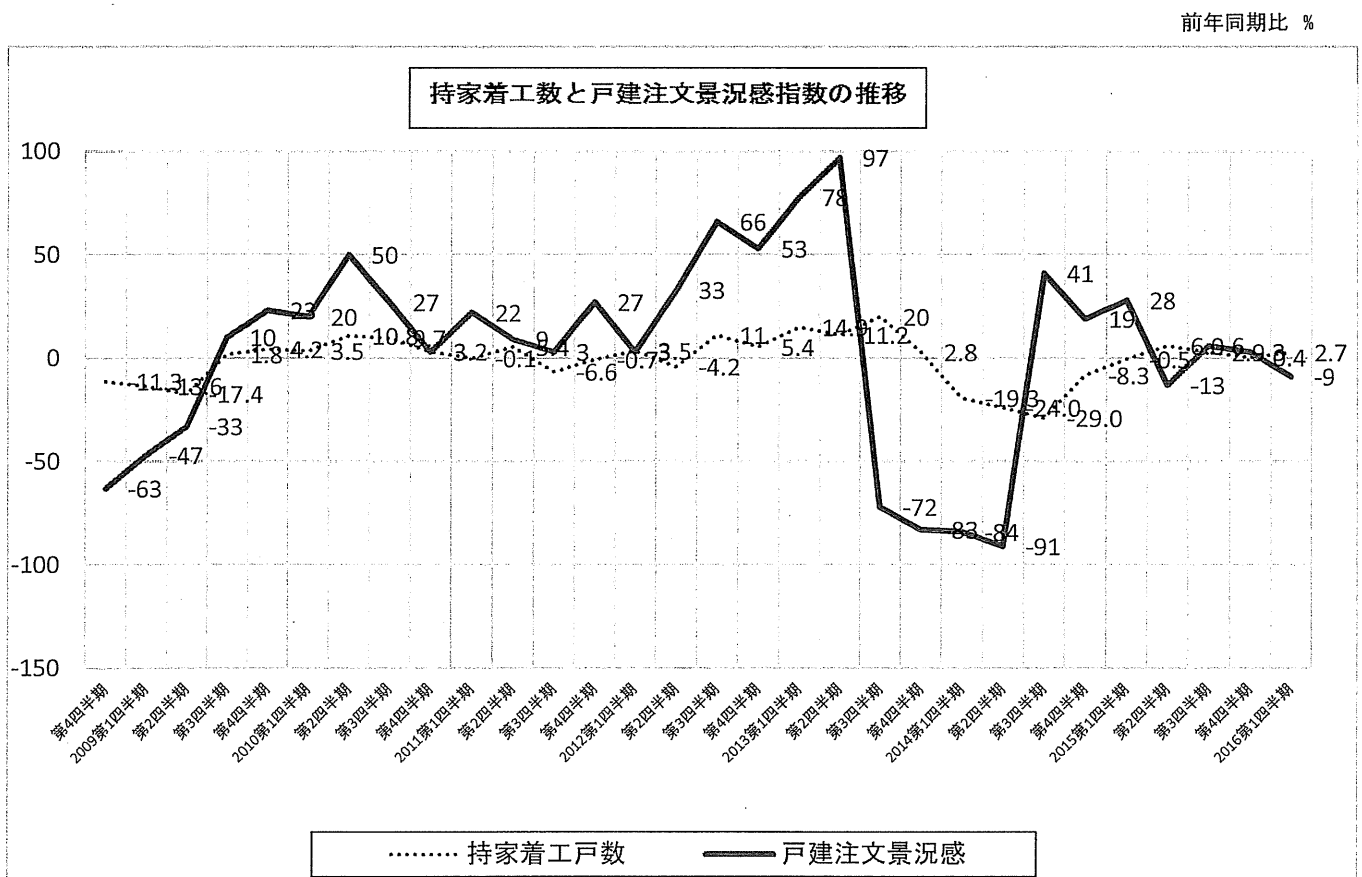
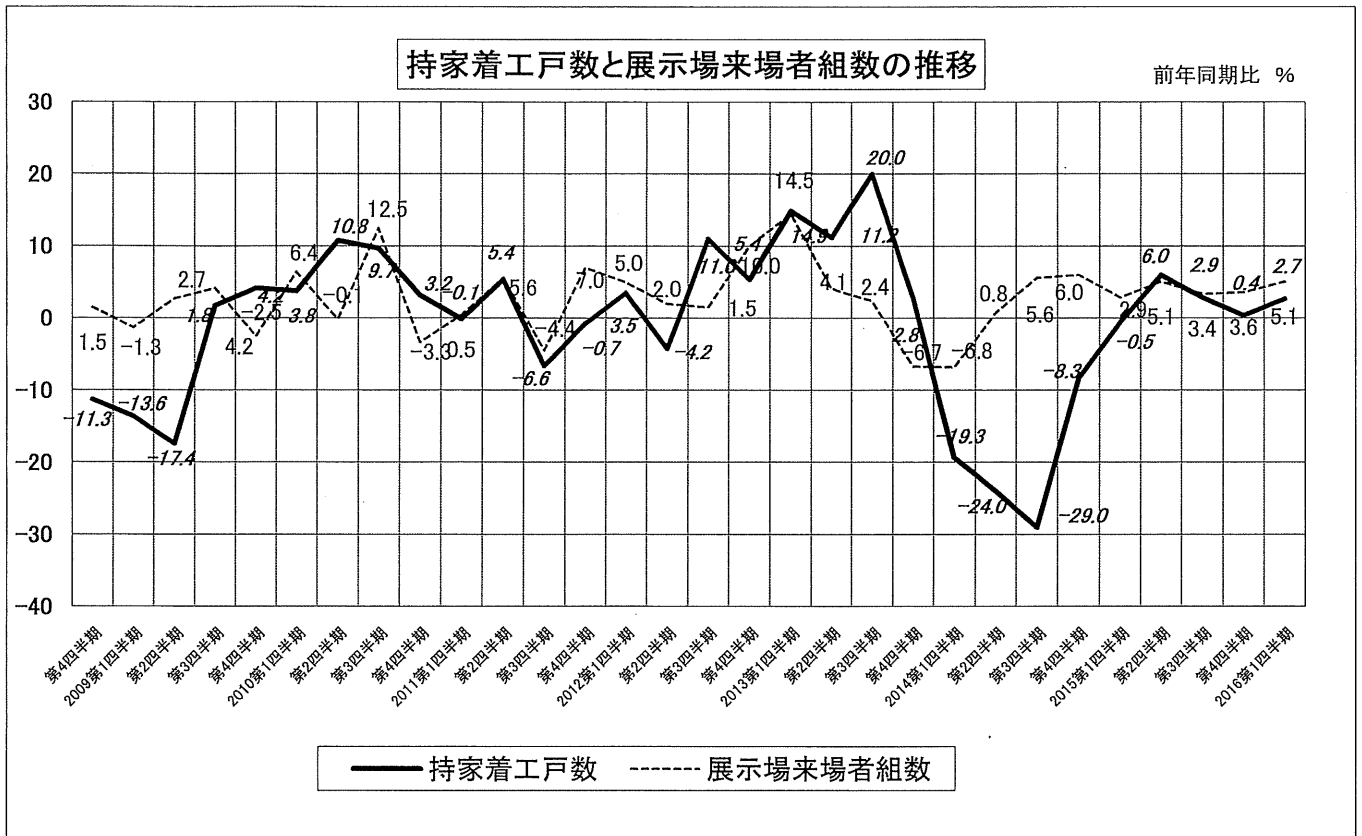
技能職人数(大工)

■H25/01 □H25/07 ■H26/01 □H26/07 ▨H27/01 ■H27/07 □H28/01 ■H28/07

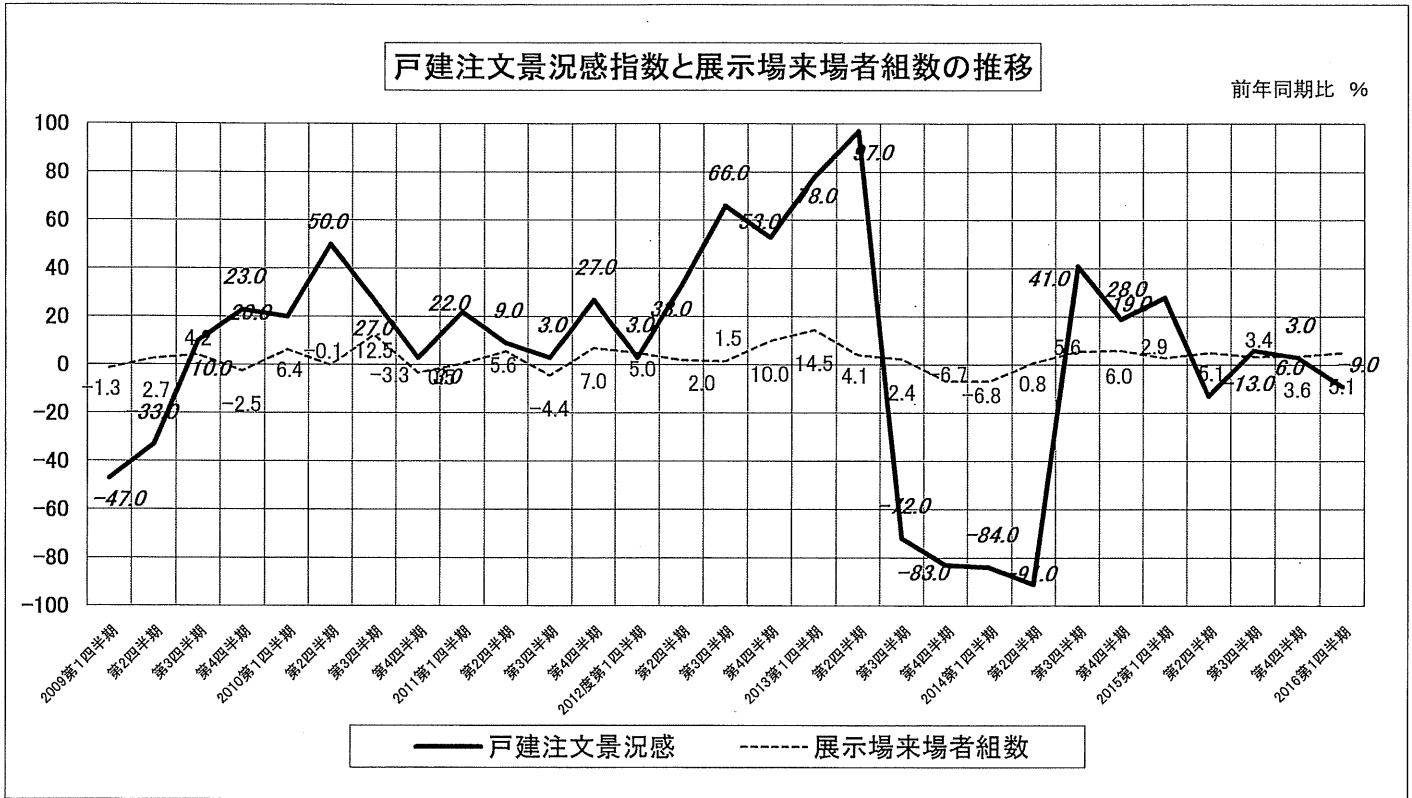








* 持家着工戸数の2016年度第1四半期は、2016年4～5月の2ヶ月合計で算出している。



この資料に関するお問合せ
 (一社)住宅生産団体連合会 広報部: 原田 聡

平成28年7月28日