

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30年1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30年1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

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、30年度の新設住宅着工戸数の予測についてたずねた。
- III. 住宅市場について、向う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。

I. 景況判断指数

【総数】

－実績－

平成29年度第3四半期（平成29年10～12月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前10月度予測（総受注戸数 +11ポイント、総受注金額 +15ポイント）に対し、総受注戸数は +4ポイント、総受注金額は +8ポイント となり、戸数においては、6四半期続いたマイナスポイントがプラスに、金額においても、3四半期連続のマイナスがプラスに転じた。

（前7～9月度実績 総受注戸数 Δ 32、総受注金額 Δ 23）

コメントでは、

「厳しい状況ではあるが、前年並みの受注である。」

「賃貸住宅の好調な受注が全体を押し上げた結果となった。」

「低金利などの市況に12月のフェアがマッチした結果、プラスとなった。」

「受注戸数は大きく減少したものの、1棟(戸)単価の上昇により受注金額は5%程度の減少に留まった。」

「契約の決め手に欠ける状況が続いた。」

「単価が減少傾向にあった。」

など。

消費増税延期発表（H28.6.1）以降、低下し続けた総受注戸数が、一旦は底を打った感がある。

－見通し－

平成29年度第4四半期（平成30年1～3月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数は +19ポイント、総受注金額 +23ポイント となり、前回調査時の予測ポイント（+11、+15）を上回っている。

コメントでは、

「良好な取得環境に施策、営業力の強化を併せてプラスを予想。」

「消費増税による駆け込み需要が多少始まる可能性あり。」

「駆け込み受注を他社に負けず取り込めるかがポイント。」

「11、12月の展示場来場が前年を上回るなど、顧客の動きが見られるものの、商談の長期化が懸念される。低層住宅は堅調なトレンドが一服し、全体としては緩やかな上昇となる。」

「株価の上昇、雇用環境の改善等による市況改善を期待するが、しばらくは商談の長期化傾向に変化はないと見ている。」

「プラス・マイナスもなく前年並み。」

など。

コメントでは「駆け込み受注の始まり」と「商談の長期化、様子見傾向の継続」などが混在するが、回答13社中、（5%～10%以上悪くなる）との回答は、戸数で1社、金額は0社であった。

【戸建注文住宅】

－実績－

平成29年度第3四半期（平成29年10～12月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前10月度予測（受注戸数 +22ポイント、受注金額 +27ポイント）に対し、受注戸数 ±0ポイント、受注金額 +14ポイント となり、戸数においては、6四半期連続のマイナスからゼロとなり、金額においても、2四半期連続のマイナスからプラスに転じた。

（前7～9月度実績 受注戸数 △31、受注金額 △27）

コメントでは、

「順調に推移している。」

「去年は、12月フェアなどの施策が奏功しプラスとなった。」

「長期化しているが、何とか前年並みを確保。」

「エリアによって差はあるが、概ね前年並み。」

「10月の2度の台風襲来による展示場来場者減少が受注に影響したものの、金額は前年並みを維持。」

「受注棟数はマイナス、金額はほぼ横ばい。」

「市況の好転は見られず、また商談の長期化も続いた。今年度のZEH補助金が10月に終了したことも影響した。」

「単価が減少傾向にあった。」

「11月まではプラスを推移。12月は大幅減、年度内入居を条件としない見込み客は長期化が目立った。」

など。

総数同様にポイントとしては回復を見せたが、コメントからは「なんとか前年並みを維持」など、変わらず厳しい受注状況の継続が伺える。

－見通し－

平成29年度第4四半期（平成30年1～3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 +32ポイント となり、前回の調査時のポイント（+22、+27）を上回る予測となっている。

コメントでは、

「引き合い多く見通しは明るい。」

「消費税UP対策が受注を押し上げる。」

「消費増税による駆け込み需要が多少始まる可能性あり。」

「年末年始の販促イベント引合いからの受注増を見込む。」

「引き続きの施策および営業力の強化によりプラスを予想。」

「前年並みは確保できる見込み。」

「商談長期化の状況は変わらないと見ている。商品の付加価値をさらに高め、受注単価向上を目指す。」

「1～3月の短期間では、市況に影響を与える要因が少ない事から、変化はあまりないと考えて

いる。」

「厳しい状況は変わらず。」

など。

展示場来場組数も増加傾向にあり、消費増税前の駆け込みの始まりを予測するコメントも出始めた。

【戸建分譲住宅】

－実績－

平成29年度第3四半期（平成29年10～12月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前10月度予測（受注戸数 +11ポイント、受注金額 +11ポイント）に対し、受注戸数 $\Delta 33$ ポイント、受注金額は $\Delta 25$ ポイント と大きく下回った。

（前7～9月度実績 受注戸数 +6、受注金額 $\Delta 6$ ）

コメントでは、

「建売物件数を増やしていないため前年マイナスだが、計画通り。単価は上昇傾向。」

「受注棟数はほぼ横ばい、金額はプラス。」

「戸数、金額とも前年を下回った。」

など。

各社の球数の保有状況により回答にバラつきの出るセグメント。国交省「住宅着工統計調査報告」による一戸建分譲住宅の着工数は増加傾向にあり、今回のポイントは、主に大手の新規販売物件が少なかった事と、比較対象の平成28年度第3四半期が好調だった点が原因。

－見通し－

平成29年度第4四半期（平成30年1月～3月）見通しの景況判断指数は、受注戸数 +6ポイント、受注金額 +6ポイント となっている。

コメントでは、

「一時取得者層の需要を期待。」

「正月集客への分譲住宅販売に注力する。」

「1～3月の短期間では、市況に影響を与える要因が少ない事から、変化はあまりないと考えている。」

「物件数を増やしていないため大幅な受注増は見込まない。」

など。

【低層賃貸住宅】

－実績－

平成29年度第3四半期（平成29年10～12月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前10月度予測（受注戸数 $\Delta 13$ ポイント、受注金額 $\Delta 13$ ポイント）に対し、受注戸数 $\Delta 33$ ポイント、受注金額 $\Delta 18$ ポイント とどちらも5四半期連続で対前年同期比マイナスとなった。

（前7～9月度実績 受注戸数 $\Delta 58$ ポイント、受注金額は $\Delta 25$ ）。

コメントでは、

「付加価値型賃貸を中心にプラスとなった。」

「東京地区の好調が続いている。」

「引き続き新規顧客開拓を継続注力。」

「戸数・金額ともに横ばい。」

「前年同期のハードルが高かった反動でマイナスに。セミナー集客は堅調なもの、商談が長期化する傾向が続いた。」

「一部エリアにおける入居率への懸念や金融機関の融資姿勢の変化等もあり、前年を下回った。」

「メディアによる賃貸経営リスクの不安扇動やアパート過剰報道の影響で前年よりマイナス。」

など。

エリアの選定、商品の多様化による受注確保の施策が伺える。

ー見通しー

平成29年度第4四半期（平成30年1～3月）見通しの景況判断指数は、
受注戸数 $\Delta 4$ ポイント、受注金額 ± 0 ポイント としており、依然水面下にある。

コメントでは、

「付加価値型賃貸を中心にプラスを予想。」

「消費税UP対策が受注を押し上げ。」

「前年同期比で回復見込み。」

「相続税増税に伴うブーム的な動きは一服。マスコミ報道も沈静化。資産家の土地活用ニーズや建替え需要は底堅く、堅調に推移する見通し。」

「アパートローンの過熱化報道、商談の長期化傾向などの懸念材料はあるが、堅調なセミナー集客からの受注を見込む。」

「相続税対策での一定の受注を見込むが、不動産投資物件の減少により全体として前年並みを見込む。」

「メディアによる賃貸経営リスクの不安扇動やアパート過剰報道の影響で見通しは悪い。」

など。

相続税対策ブームは過ぎ去るもの、資産活用、建替え需要に加え、消費増税など底堅いニーズは依然あると見ている。

【リフォーム】

ー実績ー

平成29年度第3四半期（平成29年10～12月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前10月度予測（受注金額 $+23$ ポイント）に対し、

受注金額 $+20$ ポイント となり、ポイント数は減少したもののプラス成長を継続した。

（前7～9月度実績 受注金額 $+40$ ）

コメントでは、

「前年を上回り、順調に推移。」

「イベント集客からの受注や中・大工事の増加により前年同期比プラスを確保した。明確な市

況改善は見られない。」

「改装系受注が好調でプラスとなった。」

「大型案件を中心に受注できている。」

「受注額は前年比マイナス。自社の供給建物が長寿命化したことで、従来のような築10年目の改修工事が減少している。築20年以上のオーナーへのリレーションを強化している。補助金活用も、申請期限の関係で一服感がある。東北、信越で受注が伸び、関東以南で低迷した。」

「単価は上昇傾向にあるが、それ以上に受注件数が減少している。」

「12月に入り受注ストップ感。」

「補助金活用範囲が狭くなり、前年比ダウン。」

など。

「住宅ストック循環支援事業」のエコリフォーム補助金が終了した事が受注減になったとのコメントがあった。

ー見通しー

平成29年度第4四半期（平成30年1月～3月）見通しの景況判断指数は、受注金額 +27ポイント となっている。

コメントでは、

「リノベーションが牽引。引き続き順調に推移。」

「引き続きイベント集客からの受注促進を進める。」

「引き続き改装系受注を中心にプラスを予想。」

「引き続き大型案件中心の受注見込み。」

「補助金の積極活用により前年並みに。」

「冬季の改修工事として、健康と断熱改修工事を積極的に展開。エネファーム設置、太陽光発電も、12月以降は堅調に推移。第4四半期は、前年同期比受注増を予測している。」

「太陽光売電価格減少の影響で受注件数が伸び悩む。」

「厳寒期に入り急減するだろう。春待ち感。」

など。

平成30年1月度経営者の住宅景況感調査集計結果

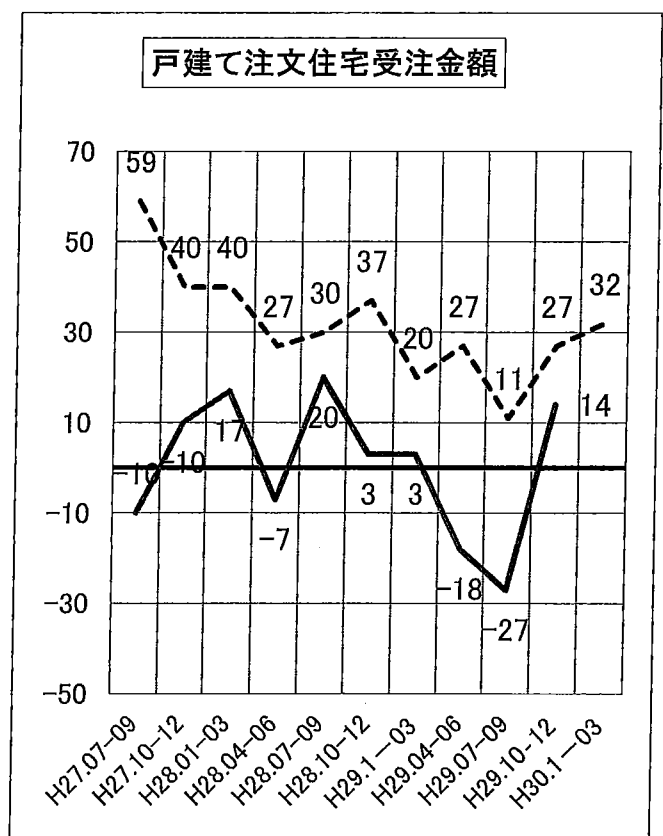
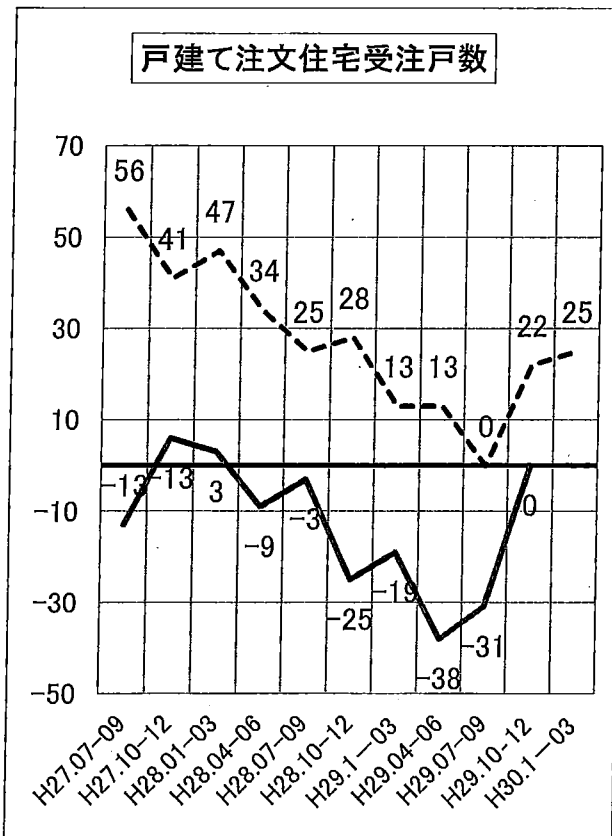
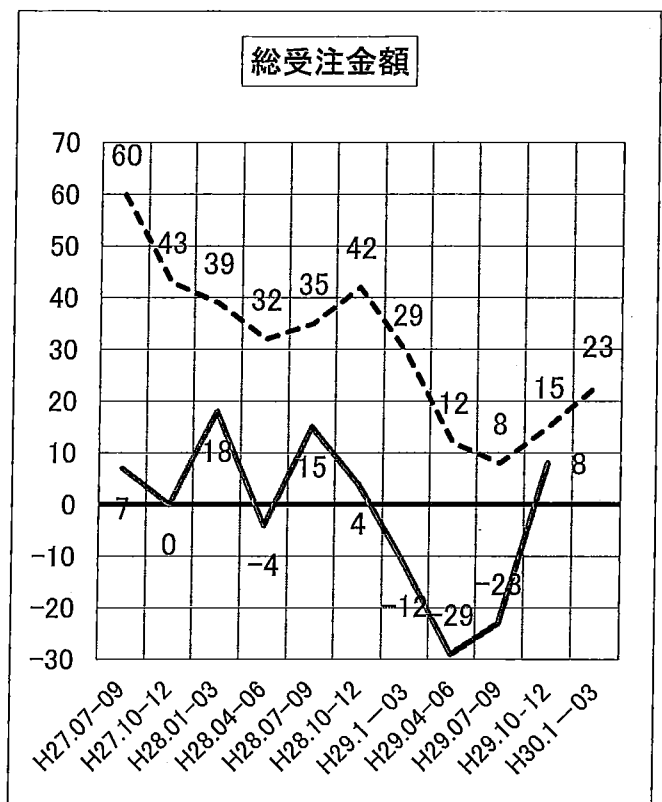
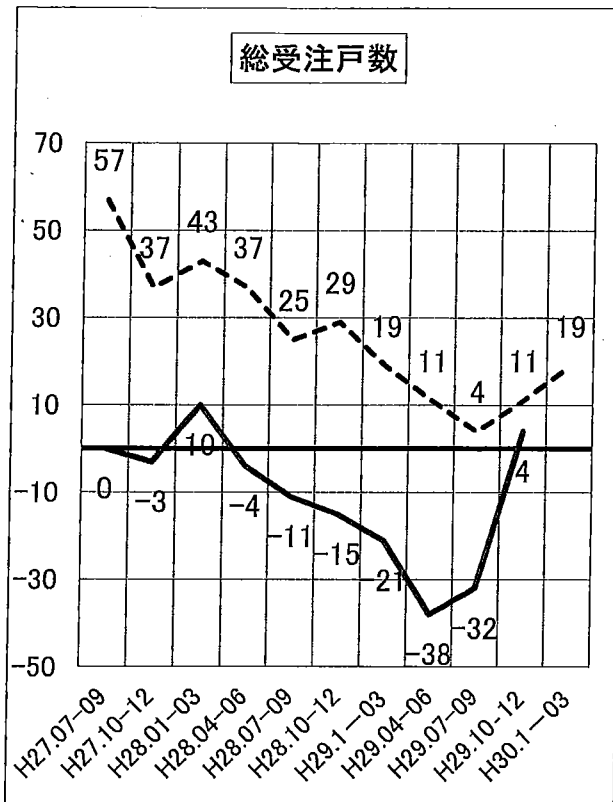
- 調査時期 平成29年 12月上旬
- 調査対象 住団連及び、住団連団体会員の法人会員 計18社の住宅の受注動向を把握されている経営者
- 回答数 17 社
- 回答者 旭化成ホームズ、一条工務店、サンヨーホームズ、スウェーデンハウス、
住友林業、積水化学工業、積水ハウス、大東建託、大和ハウス工業、寺井工務店
東急ホームズ、トヨタホーム、日本ハウスホールディングス、パナホーム
ミサワホーム、三井ホーム、ヤマダ・エスバイエルホーム (社名:アイウエオ順)
- 集計結果 景況感の単純集計(下記)から景況感判断指数を算出集計

景況感の単純集計

(○印は一番回答が多かった項目)

		10月～12月(対前年同期比)					1月～3月(対前年同期比)				
		△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	2	3	⑦	1	3	0	1	⑧	5	2
	受注金額	0	3	⑦	1	3	0	0	⑦	5	2
戸建 分譲 住宅	受注戸数	④	0	④	0	1	0	2	⑤	1	1
	受注金額	④	0	2	0	2	0	2	④	1	1
賃貸 住宅	受注戸数	④	3	3	1	1	1	2	⑥	3	0
	受注金額	④	1	3	1	2	1	2	④	④	0
リフォーム	受注金額	1	2	⑥	2	4	1	1	4	⑦	2
上記 全体	受注戸数	2	2	⑤	1	3	0	1	⑦	4	1
	受注金額	1	3	④	3	2	0	0	⑧	4	1

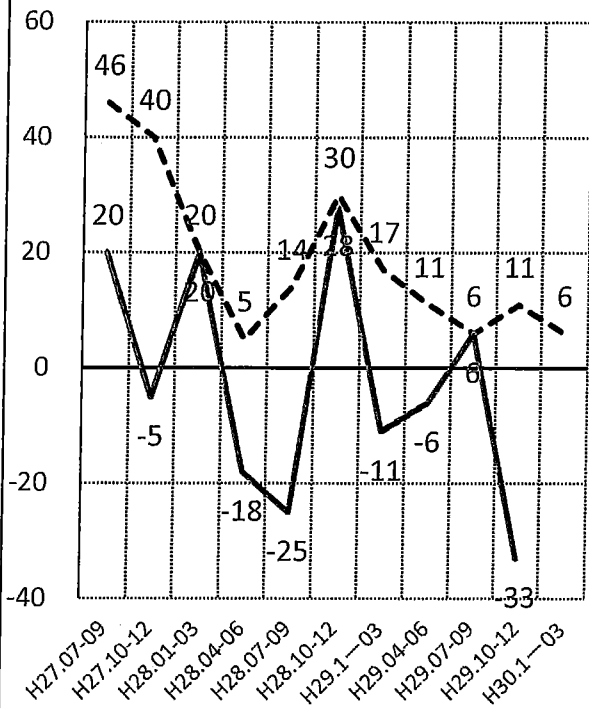
住宅景況判断指数の推移



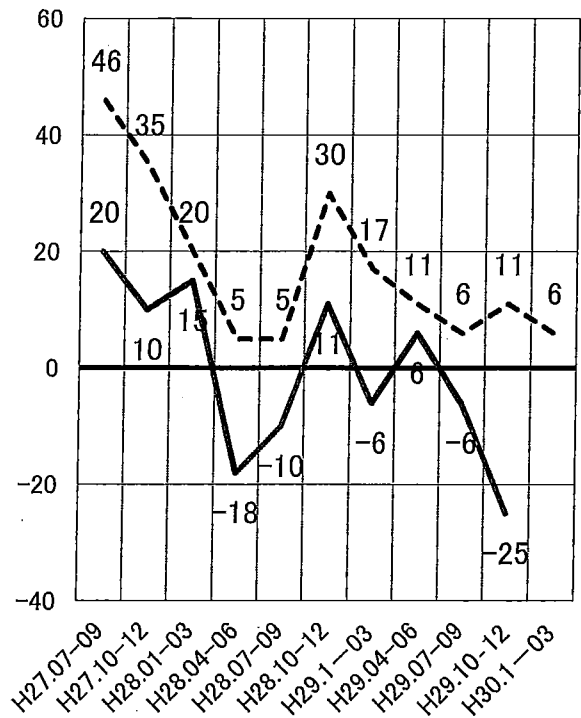
..... 見通し

————— 実績

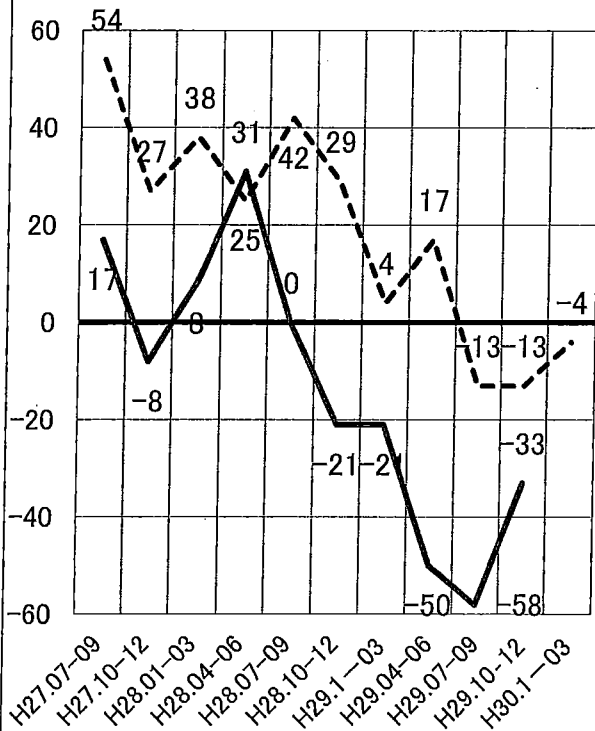
戸建て分譲住宅受注戸数



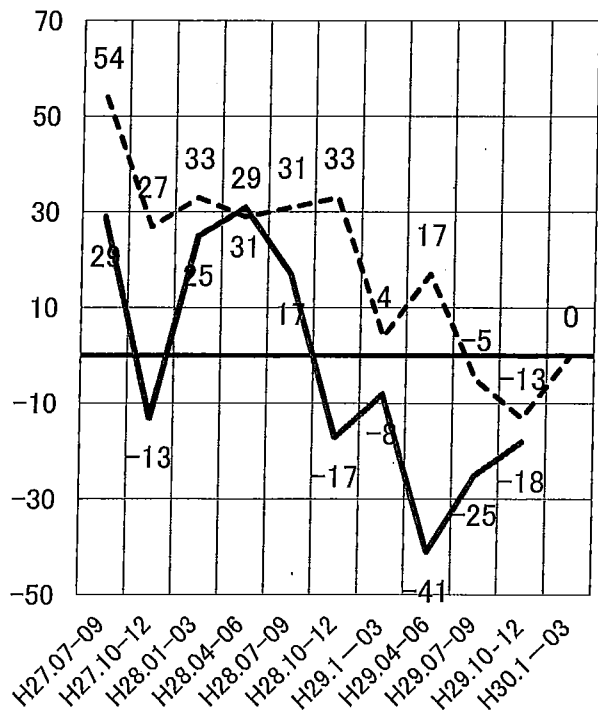
戸建て分譲住宅受注金額



2-3階建て賃貸住宅受注戸数



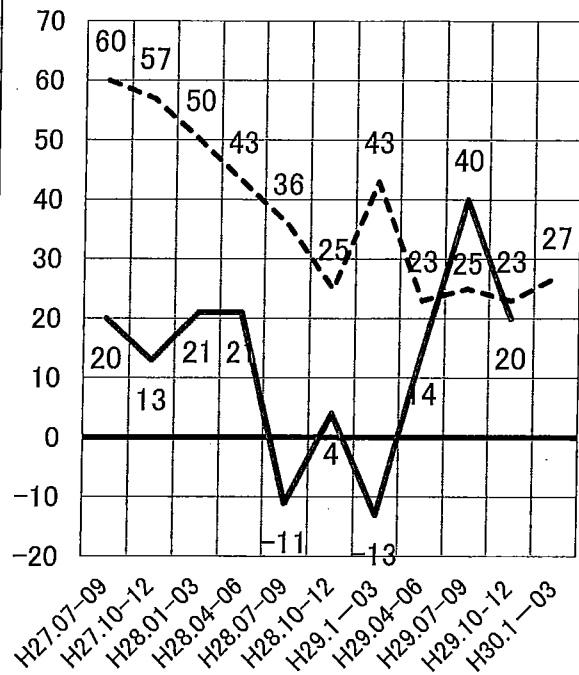
2-3階建て賃貸住宅受注金額



..... 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 94.8万戸（前10月度94.0万戸）という予測である。

利用関係別では、

持家	28.3万戸	（前10月度28.4万戸）
分譲住宅	24.9万戸	（同24.5万戸）
賃貸住宅	40.9万戸	（同40.5万戸）
給与住宅	0.5万戸	（同0.5万戸）

前回（H29.10報告）との比較では、持家は0.1万戸の微減予測、分譲住宅は0.4万戸の増加予測となっている。賃貸住宅については、平成29年4月度報告以降、連続して上方修正との予測である。

◇平成30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 94.7万戸という予測である。

利用関係別では、

持家	28.8万戸
分譲住宅	25.1万戸
賃貸住宅	40.2万戸
給与住宅	0.5万戸

※平均値は、各セグメントの最大値、最小値各1つずつを外して算出している。

平成29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 15 社

【単位:万戸】

		総戸数	持家戸数	分譲住宅戸数	賃貸住宅戸数	給与住宅戸数
平成27年度実績		92	28.4	24.6	38.3	0.5
平成28年度実績		97.4	29.2	24.9	42.7	0.6
平成 29年 度 予 測	A 社	95	28	26	40.5	0.5
	B	93	28	24.5	40	0.5
	C	95	29	25	40.5	0.5
	D	94.9	28.5	24.5	41.3	0.6
	E	95.8	28.2	24.8	42.3	0.5
	F	96	29	25.5	41	0.5
	G	93	28	25	39.5	0.5
	H	95	28	26.5	40	0.5
	I	91.5	28	25	38	0.5
	J	96.1	29.4	24.7	41.4	0.6
	K	93.5	27	23	43	0.5
	L	96	28	25	42	0.6
	M	96.5	28.5	25.1	42.4	0.5
	N	94.4	28.6	24	41.2	0.6
	O	未記入	未記入	未記入	未記入	未記入
	P					
Q	未記入	未記入	未記入	39	未記入	
R	未記入	未記入	未記入	未記入	未記入	
平均		94.8	28.3	24.9	40.9	0.5

※平均値は、各セグメントの最大値、最小値各1つずつを外して算出している。

平成30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 15 社

【単位:万戸】

		総戸数	持家戸数	分譲住宅戸数	賃貸住宅戸数	給与住宅戸数
平成28年度実績		97.4	29.2	24.9	42.7	0.6
平成29年度予測						
平成 30年 度 予 測	A 社	92	28	25	38	1.0
	B	96	31	25	39.5	0.5
	C	94	29.5	25.5	38.5	0.5
	D	95.1	28.5	24	42	0.6
	E	96.9	28.6	24.8	43	0.5
	F	96.5	30	25.5	40.5	0.5
	G	94	28.5	25.5	39.5	0.5
	H	94	28	27	38.5	0.5
	I	93.5	28	26	39	0.5
	J	91	26	24.8	39	0.6
	K	94	27.5	22.5	43.5	0.5
	L	101	30	25	45	0.6
	M	96.4	29.7	25.5	40.7	0.5
	N	94	28.7	24.2	40.5	0.6
	O	未記入	未記入	未記入	未記入	未記入
	P					
Q	未記入	未記入	未記入	39	未記入	
R	未記入	未記入	未記入	未記入	未記入	
平均		94.7	28.8	25.1	40.2	0.5

※平均値は、各セグメントの最大値、最小値各1つずつを外して算出している。

Ⅲ. 住宅市場について

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。

	上がる	変わらず	下がる
所得の伸び	7 (0)	9 (16)	0 (0)
家賃の動向	1 (0)	16 (17)	0 (0)
金利の動向	1 (1)	16 (16)	0 (0)
資材価格	12 (6)	5 (11)	0 (0)
建築の手間賃	14 (8)	3 (9)	0 (0)

	上がる	安定化	下がる
地価の動向	4 (6)	12 (11)	0 (0)

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	5 (0)	11 (16)	0 (0)

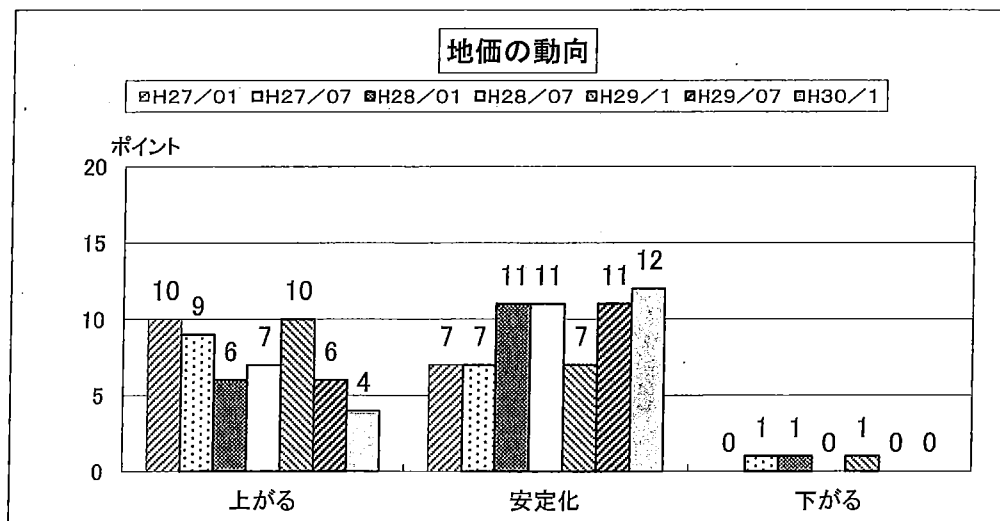
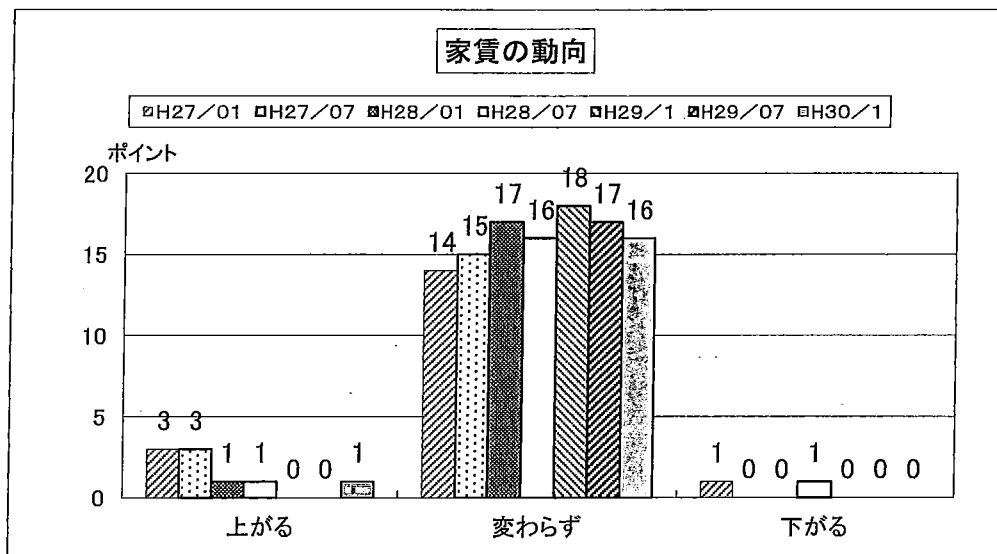
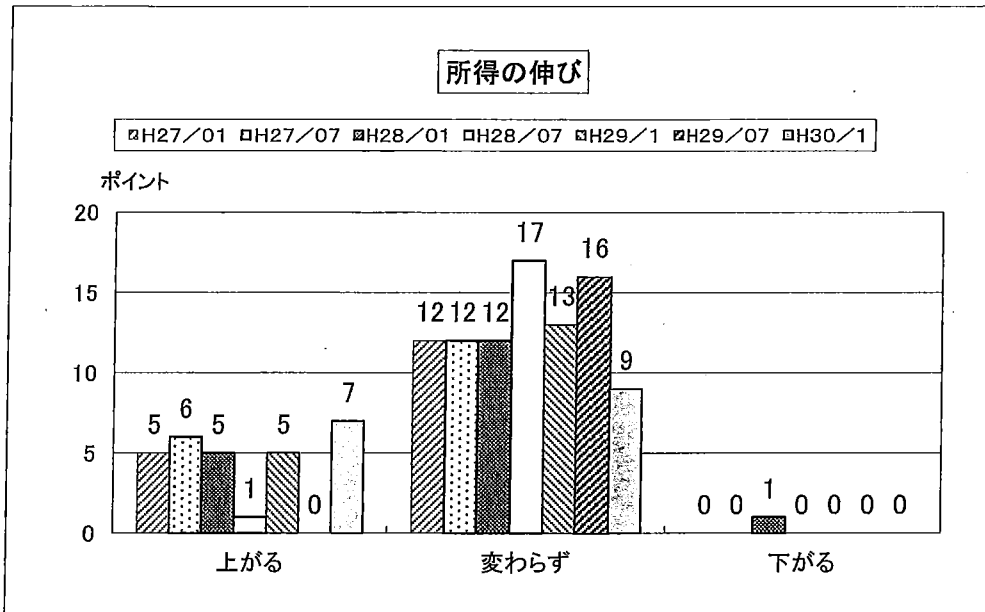
	過剰	充足	不足
技能職人(大工)	0 (0)	2 (5)	15 (12)

() 内は、平成29年7月度調査数値。

<指標の動向について>

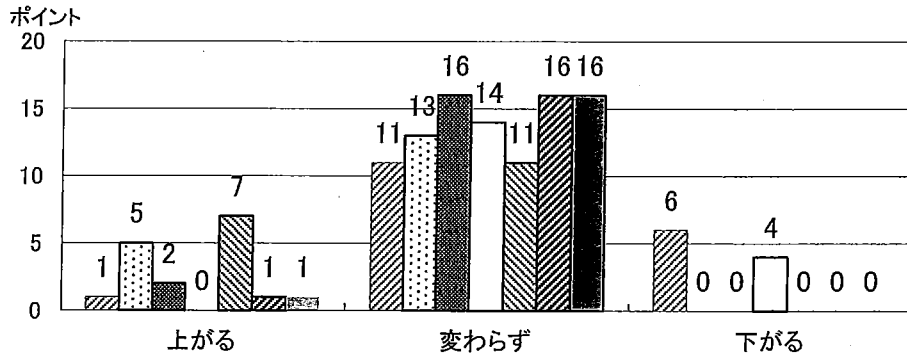
- (1) 「所得の伸び」では、「上がる」が0社→7社となった。
- (2) 「家賃の動向」に大きな変化はなかった。
- (3) 「金利の動向」に変化はなく、低金利が続くと見ている。
- (4) 「資材価格の動き」では、「上がる」が6社→12社に倍増した。
- (5) 「建築の手間賃」では、「上がる」が8社→14社へと増加した。
- (6) 「地価の動向」では、「安定化」予測が増加した。
- (7) 「展示場来場者数」は、「増える」が、0社→5社へと増加した。
- (8) 「技能職人数(大工)」では、「不足」が更に増加した。

住宅メーカーの住宅市場指標の推移



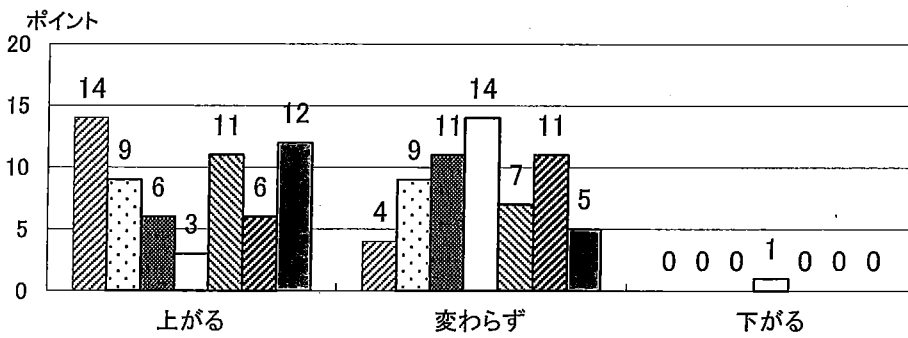
金利の動向

■H27/01 □H27/07 ■H28/01 □H28/07 ■H29/1 ■H29/07 □H30/1



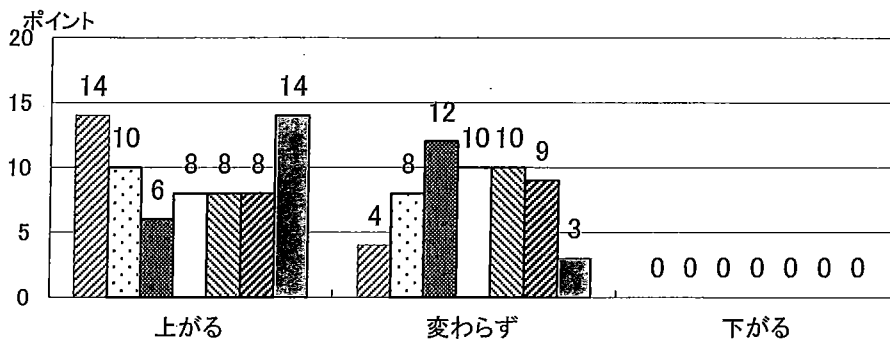
資材価格の動き

■H27/01 □H27/07 ■H28/01 □H28/07 ■H29/1 ■H29/07 □H30/1



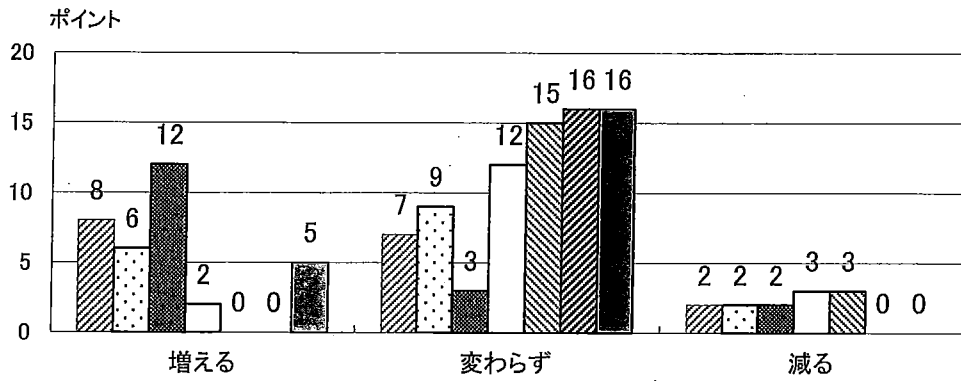
建築の手間賃

■H27/01 □H27/07 ■H28/01 □H28/07 ■H29/1 ■H29/07 □H30/1



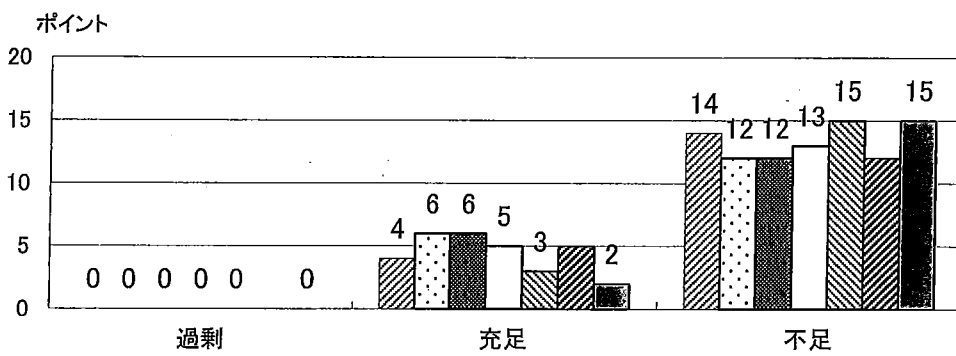
展示場来場者数

■H27/01 □H27/07 ■H28/01 □H28/07 ■H29/1 ■H29/07 □H30/1



技能職人数(大工)

■H27/01 □H27/07 ■H28/01 □H28/07 ■H29/1 ■H29/07 □H30/1



発行日：平成30年1月30日 発行人：小田 広昭 発行：(一社)住宅生産団体連合会
所在地：〒102-0085 東京都千代田区六番町3番地 六番町SKビル2階 TEL03-5275-7251(代)
ホームページ <http://www.JUDANREN.or.jp/> E-mail sumai@JUDANREN.or.jp

この資料に関するお問い合わせ先 広報部：原田 聡