

# 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 3 1 年 1 月度）報告

（一社）住宅生産団体連合会（会長：阿部 俊則 積水ハウス株式会社 代表取締役会長）  
では平成5年10月から住団連及び住団連団体会員の会員企業に対して、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事を目的としております。このほど、平成 3 1 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. 平成 3 0 年度第 3 四半期の受注実績と第 4 四半期の受注見通し
- 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会員企業17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、住団連団体会員の会員企業17社のトップ（住宅の受注動向を把握している経営者）にアンケートを依頼し、16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。この内④リフォームについては、金額のみ。）
- II. 平成30年度、31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：  $\{ (「10\%程度以上良い」の回答数 \times 2 + 「5\%程度良い」の回答数) - (「10\%程度以上悪い」の回答数 \times 2 + 「5\%程度悪い」の回答数) \} \div 2 \div 全回答数 \times 100$

\* 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. 平成30年度第3四半期の受注実績と第4四半期の受注見通し

### 【総数】

#### ー実績ー

平成30年度第3四半期（平成30年10～12月）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 +38ポイント、総受注金額 +32ポイント）に対し、総受注戸数は +19ポイント、総受注金額は +33ポイント となり、金額に関しては、5四半期連続でプラスを継続した。

（前7～9月度実績 総受注戸数 +25、総受注金額 +32）

コメントでは、

「ほぼ全てのセグメントで戸数・金額共に上回った。」

「戸建て・賃貸共に新商品の受注が好調で全体を牽引しており、前年に比べ比較的堅調に推移した。」

「前年と比較し、単価が上がっている傾向があった。」

「市況は前年に比して活性化してきている。」

「戸建て・リフォームが牽引し前年をクリア。」

「営業、商品リソース強化により需要掘り起こしが継続できた。」

「過去最高となった前年同期と比べれば、ややマイナス。」

今回のコメントにマイナス要素は無く、戸建の持ち直しにより総数も回復したとのコメントが増加したが、「10%程度・以上悪くなった」とする回答も2社あった。

消費税率8%導入の3ヶ月前（平成25年7月）調査時のポイントは戸数 +87、金額が +93で、回答15社中、戸数では12/15社が、金額で14/15が「10%程度・以上良かった」とし、コメントでも既に駆け込み受注の影響が見られた。

#### ー見通しー

平成30年度第4四半期（平成31年1～3月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数は +46ポイント、総受注金額 +54ポイント となっている。

コメントでは、

「消費増税の駆け込み需要が見込まれる。」

「戸数・金額共に全てのセグメントで前年比見通しは良さそう。」

「引き続き前年に比して活性化すると予測。」

「戸建て・リフォームが牽引し前年をクリアと予想。」

「営業力、販促強化などによりプラスを予想。」

「消費増税を意識した動きは限定的、受注環境の大きな変化は予想していない。」

前回調査までは慎重論のコメントも数社からあったが、今回は高い見通し指数となっている。ただし、駆け込みを意識しつつも、良くなるのは「5%程度」との見通しが大半を占めている。平成25年7月調査時の見通しポイントは、戸数 +97、金額 +93であった。

## 【戸建注文住宅】

### —実績—

平成30年度第3四半期（平成30年10～12月）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 +30ポイント、受注金額 +21ポイント）に対し、受注戸数 +20ポイント、受注金額 +32ポイント となり、戸数・金額ともに5四半期連続でプラスを継続した。

（前7～9月度実績 受注戸数 +20、受注金額 +32）

コメントでは、

「棟数・金額共にプラス。」

「低層・多層(3階建て以上)共に好調に推移。」

「過去最高となった前年同期とほぼ同等。」

「前年と比較し、顧客の住宅購入の予算が上がり、高価格帯の顧客が増えた。」

「展示場来場者が9月から4ヶ月連続前年比プラスで推移。受注は、戸数・金額共に前年を上回った。」

「展示場来場増加傾向、税制のメディア報道などの影響か。」

「集客は前年同期比で大幅増、検討水準も高い。」

「新商品・構法等の訴求効果で戸数・単価共に堅調に推移した。」

「戸建てが徐々に減少してきた。」

「12月は前年プラスとなったが、10、11月のマイナスが響いた。」

指数ポイントはプラスを継続しているが、戸数に関して「10%以上悪かった」とする企業も3社あり、受注環境には違いがあった。

平成25年7月調査時のポイントは、戸数 +78、金額 +84で、駆け込みが見られた。

### —見通し—

平成30年度第4四半期（平成31年1～3月）見通しの景況判断指数は、受注戸数 +47ポイント、受注金額 +46ポイント となっている。

コメントでは、

「消費増税の駆け込み需要が見込まれる。」他、同様のコメント2件。

「直近1年の契約が堅調であり、住まい方の提案などが功を奏し前年並みか受注増が見込まれる。」

「引き続き新商品・構法の訴求を実施し、受注につなげていけると予測。」他、同様のコメント1件。

「目立った駆け込みは無いが正月の集客はプラス。そこからの受注を見込む。」

「好調な推移を予想するが、前年のハードルが高い。」

「地域性があるようだが全体に減少するだろう。」

第4四半期に駆け込みがあるとの見通しは増えた。他方、商品力、提案力、集客力等で受注が増加するとのコメントも多い。

## 【戸建分譲住宅】

### －実績－

平成30年度第3四半期（平成30年10～12月）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 +32ポイント、受注金額 +19ポイント）に対し、受注戸数 +13ポイント、受注金額は ±0ポイント となった。

（前7～9月度実績 受注戸数 +6、受注金額 △19 ）

コメントでは、

「戸数はほぼ前年並みだが、1棟単価が上昇し金額は上回った。」

「前年同期のハードルが高かったためマイナスだが、単価は上昇。」

「土地仕入、在庫確保など自社施策の効果により好調。」

「棟数はプラス、金額はマイナス。」

「第3四半期は苦戦。」

「受注減となった。」

「土地の手当てが困難なため建築条件付き分譲が受注減となった。」

戸数、金額共に「10%以上良い」から「10%以上悪い」まで回答は分かれ、各社の受注環境に違いがあった。

平成25年7月調査時のポイントは、戸数 +58、金額 +67であった。

### －見通し－

平成30年度第4四半期（平成31年1月～3月）見通しの景況判断指数は、受注戸数 +31ポイント、受注金額 +19ポイント となっている。

コメントでは、

「消費税引き上げ時期が近付いていることから、駆け込み需要の発生が期待できる。」

「昨年は戸数・金額共に一昨年を下回ったが、今年は金額は上回り戸数は横ばいが見込まれる。」

「第4四半期の挽回を予想するが、前年のハードルが高い。」

「自社施策の効果が継続。」

「大きな受注環境の変化は見られないと考える。」

「受注減が継続する。」

各社の販売物件の在庫状況等もあり、見通しは分かれるものの、指数は3四半期連続で上昇傾向にある。一方、戸数に関し回答企業の半数が「変わらず」としており、消費税増税による駆け込み受注はあまり意識されていない。

平成25年7月調査時の見通しポイントは、戸数 +63、金額 +63と、こちらも駆け込み需要があるとの見通しであった。

## 【低層賃貸住宅】

### －実績－

平成30年度第3四半期（平成30年10～12月）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 +4ポイント、受注金額 ±0ポイント）に対し受注戸数 △5ポイント、受注金額 +5ポイント となり、戸数は9四半期連続でマイナスとなった。一方、金額は9四半期ぶりにプラスに転じた。

（前7月～9月度実績 受注戸数 △21ポイント、受注金額 △17）。

コメントでは、

「新商品の受注が好調で戸数・単価共に堅調に推移した。」他、同様のコメント1件。

「戸数は前年を少し超えた程度だが、1棟単価が上がり金額は更に上回った。」

「市場が厳しい中、前年並みを維持。」

「少し動きが出てきている。」

「大型物件が集中した前年同期と比べマイナス。」

「前年と比較し、あまり変化を感じられていない。」

「首都圏以外での落ち込みによる前年ダウン。」

「10%以上良かった」から「10%以上悪かった」まで回答は混在し、各社の受注状況に違いはあるが、指数そのものは上昇基調が続いており水面下から脱しつつある。

平成25年7月調査時のポイントは、戸数 +71、金額 +71。駆け込みというよりも、投資意欲や資産活用の機運が非常に高かった。

### －見通し－

平成30年度第4四半期（平成31年1～3月）見通しの景況判断指数は、受注戸数 +27ポイント、受注金額 +18ポイント となっている。

コメントでは、

「消費増税前の駆け込みが受注を後押しすると見込む。」

「3、4階建てが引き続き堅調さを維持し、また増税前の受注増が見込まれる。」

「新商品の訴求及び従前からの差別化提案の継続で受注につなげる。」

「営業力、販促強化などによりプラスを予想。」

「市場が厳しい中ではあるが、前年並みを維持と予測。」

「東名阪の需要は見込めるが、地方エリアは伸びないと予想。」

「落ち込み傾向は続くが、消費税アップの影響も予想。」

これまでの「資産活用、建替え、都市部の相続税対策など底堅いニーズからの受注」というコメントから、今回は駆け込みによる受注増見込みもあり、指数ポイントも上昇している。

平成25年7月調査時の見通しポイントは、戸数 +71、金額 +671と、駆け込み需要も出てくるとの見通しであった。

## 【リフォーム】

### －実績－

平成30年度第3四半期（平成30年10～12月）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 +46ポイント）に対し、受注金額 +79ポイント となり、平成25年第2四半期の駆け込み受注以来の高い指数となった。

（前7～9月度実績 受注金額 +57）

コメントでは、

「件数・金額共に上回っている。」他、同様のコメント4件。

「大型受注が多く堅調だった。」

「新外壁、LDK 改装、バス、キッチン、蓄電池など戦略商材に注力した。」

「非住宅系リフォーム受注により、全体の底上げが見られた。」

「地震・台風被害によるリフォーム受注が拡大した。」他、同様のコメント1件。

「受注件数は増したが、金額的に中規模が多かった。」

回答した全社が「5%程度良い」～「10%程度良い」とし、高いポイントとなった。

平成25年7月調査時のポイントは +73で、太陽光リフォームの好調が継続していた。

### －見通し－

平成30年度第4四半期（平成31年1月～3月）見通しの景況判断指数は、受注金額 +64ポイント となっている。

コメントでは、

「消費増税前の需要が期待され、件数・金額共に受注増が見込まれる。」他、同様の回答3件。

「引き続き大型工事の受注を目指す。」

「引き続き、新外壁、LDK 改装、バス、キッチン、蓄電池などに注力することでプラスを予想。」

「非住宅系リフォームの堅調な推移により、全体の底上げが期待されます。」

「引き続き LDK 改装などに注力することでプラスを予想。」

「管理戸数の増加と復旧需要の継続による上昇を予想。」

「冬の間は期待感無し、春待ち。」

引き続き、駆け込みを意識した高い見通しとなっている。

平成25年7月調査時の見通しポイントは +80と、駆け込みも含めた高い見通しであった。

## 平成31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31年1月上旬
- 調査対象 住団連及び、住団連団体会員の会員企業17社の住宅の受注動向を把握している経営者
- 回答数 16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、パナソニックホームズ  
ミサワホーム、三井ホーム、(敬称略、五十音順)
- 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

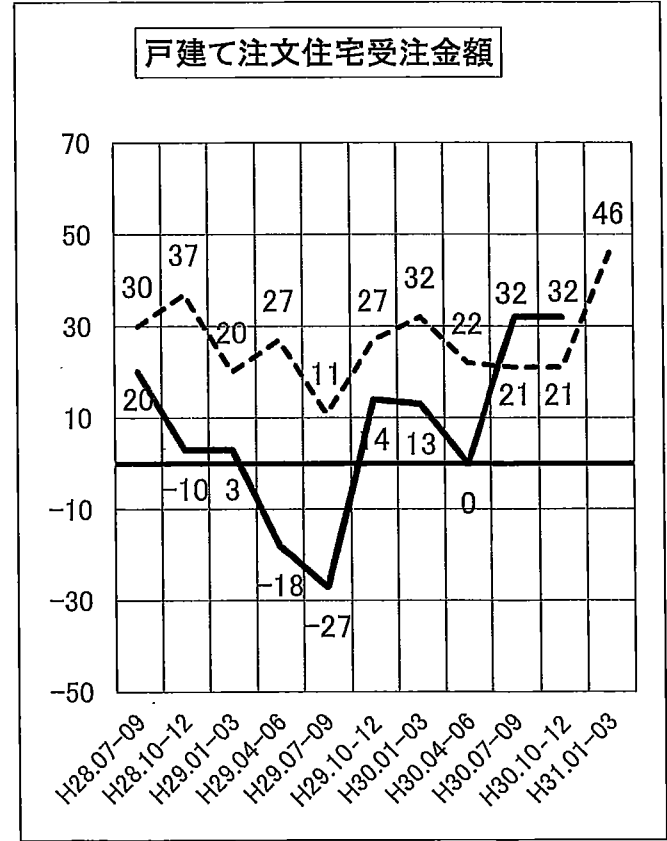
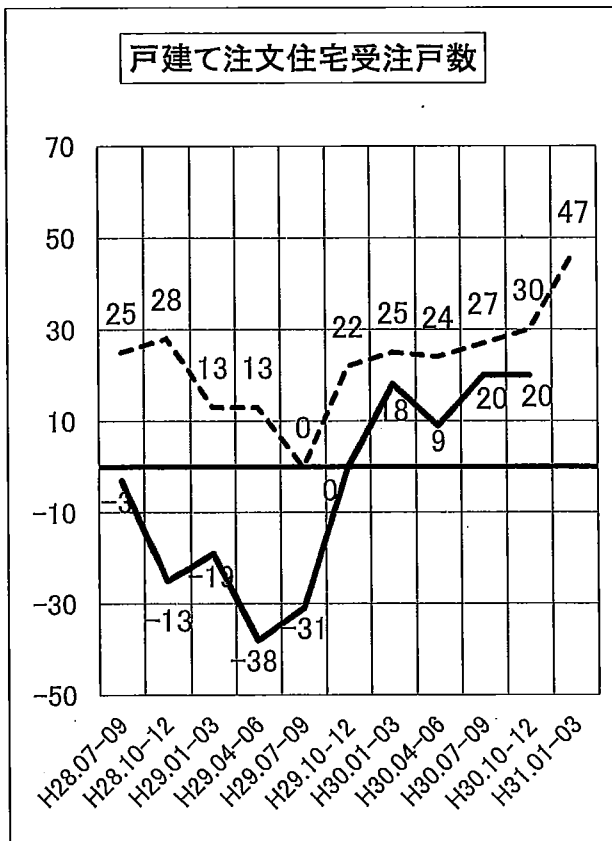
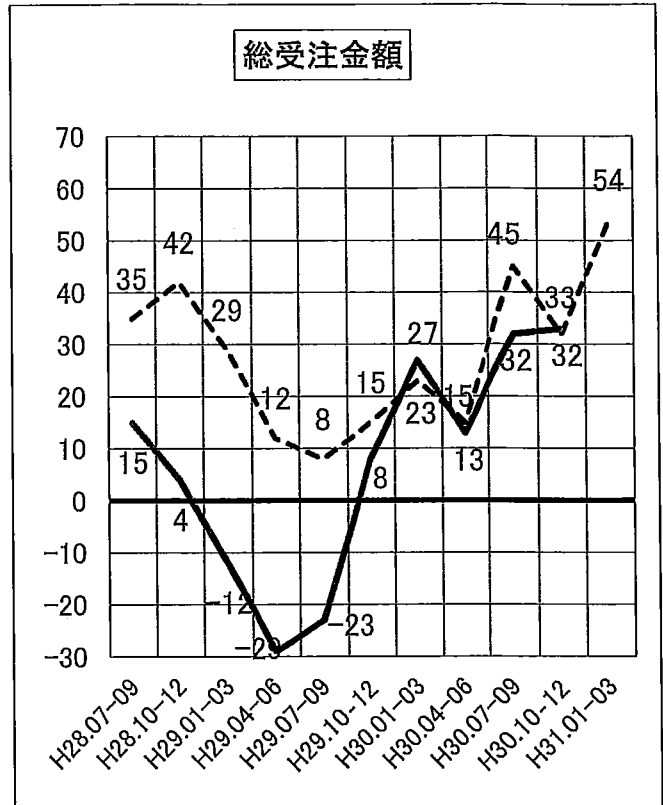
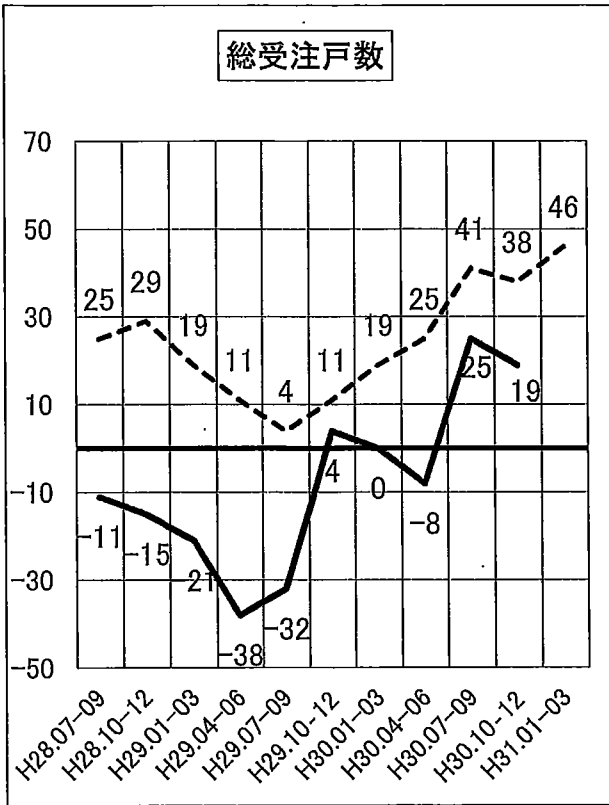
### 景況感の単純集計

(※各数値は回答企業の合計数、○印は一番回答が多かった項目)

		10月～12月(対前年同期比) 実績					平成31年1月～3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 悪い	5%程度 悪い	±0% かわらず	5%程度 良い	10%程度・ 以上 良い
戸建 注文 住宅	受注戸数	3	0	3	⑥	3	1	0	0	⑫	2
	受注金額	1	0	⑥	3	4	1	0	1	⑨	3
戸建 分譲 住宅	受注戸数	1	1	③	1	2	0	0	④	3	1
	受注金額	1	②	②	②	1	0	1	3	④	0
賃貸 住宅	受注戸数	1	④	2	3	1	0	1	4	⑤	1
	受注金額	2	0	⑥	1	2	1	0	⑤	4	1
リフォーム	受注金額	0	0	0	6	⑧	0	0	1	⑧	5
総数	受注戸数	2	0	4	⑤	2	0	1	2	⑦	3
	受注金額	2	1	1	3	⑤	0	1	0	⑧	3



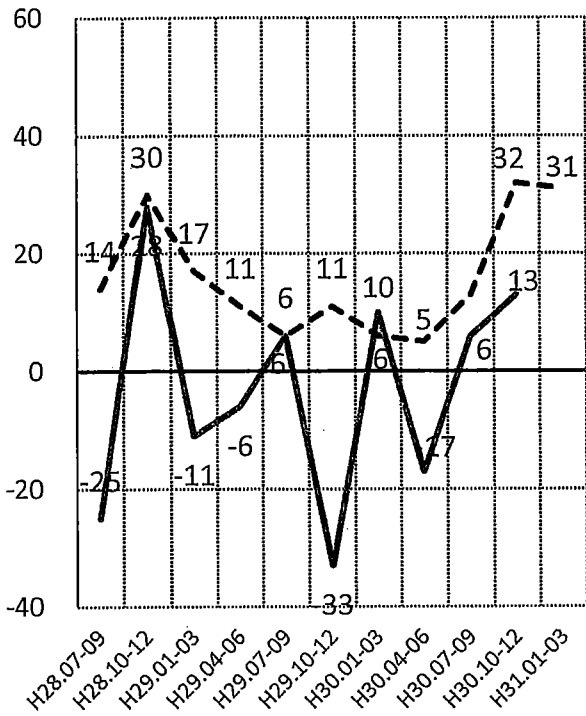
# 住宅景況判断指数の推移



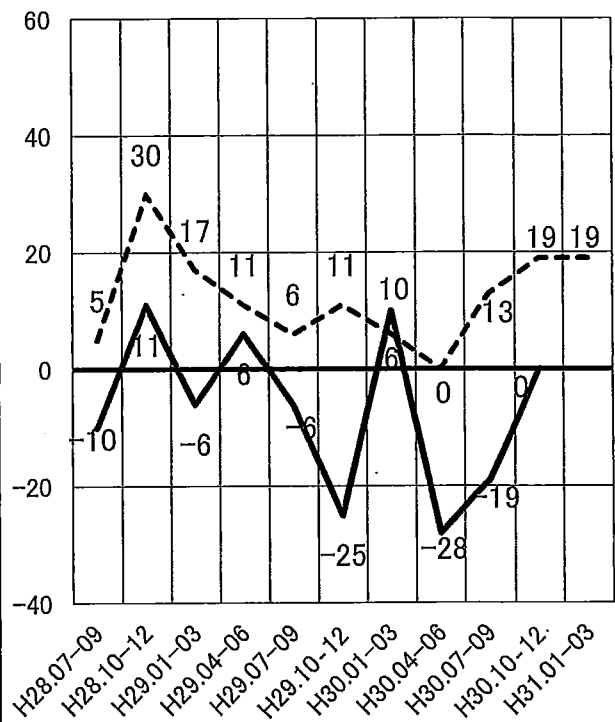
..... 見通し

————— 実績

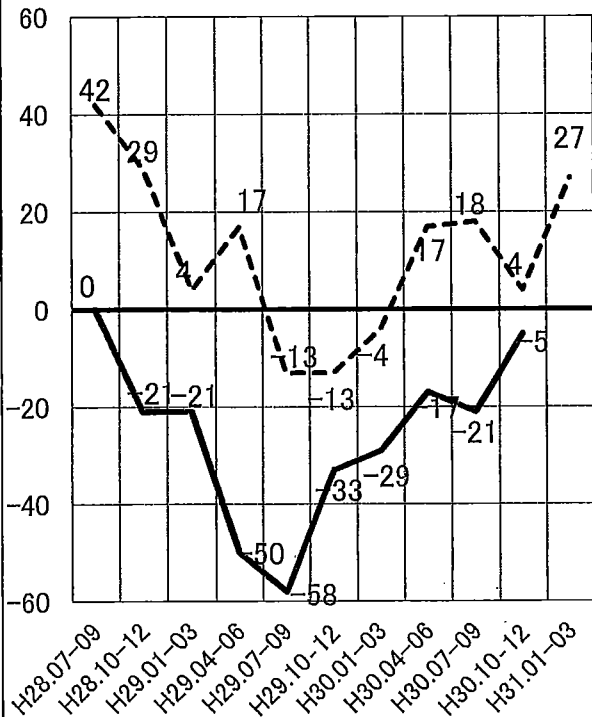
戸建て分譲住宅受注戸数



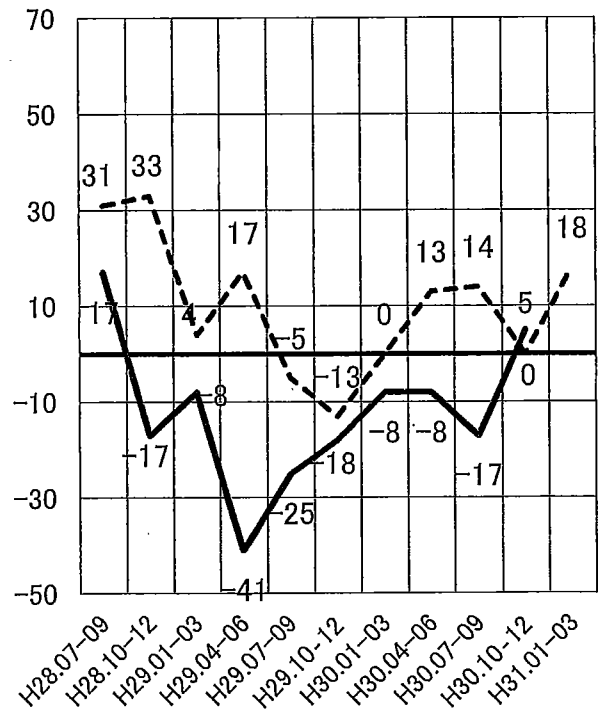
戸建て分譲住宅受注金額



2-3階建て賃貸住宅受注戸数



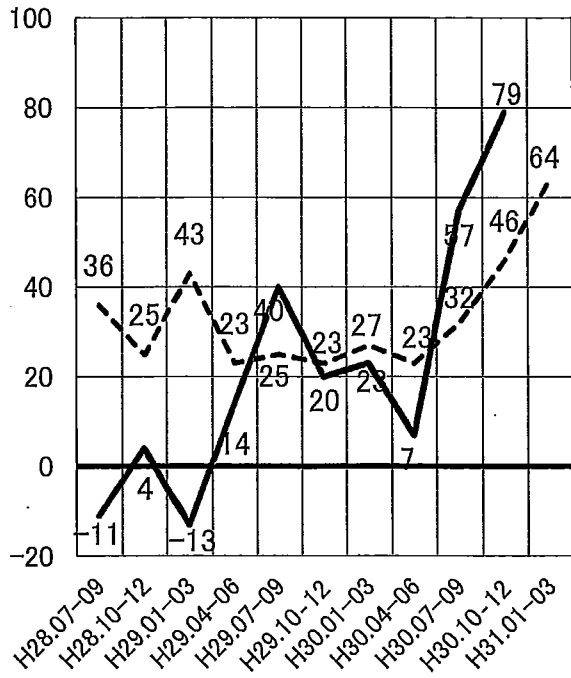
2-3階建て賃貸住宅受注金額



..... 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30年度の新設住宅着工戸数の予測については、

総戸数 94.4万戸（前10月度94.1万戸）という予測である。

利用関係別では、

持家 28.7万戸（前10月度28.4万戸）

分譲住宅 25.2万戸（同25.4万戸）

賃貸住宅 40.0万戸（同39.7万戸）

給与住宅 0.5万戸（同0.6万戸）

前回（H30.10）との比較では、持家は0.3万戸の微増予測、分譲住宅は0.2万戸の微減予測、賃貸住宅は、0.3万戸の微増予測となっている。

◇平成31年度の新設住宅着工戸数の予測については、

総戸数 92.7万戸という予測である。

利用関係別では、

持家 28.2万戸

分譲住宅 24.4万戸

賃貸住宅 39.6万戸

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30年度の新設住宅着工総戸数の予測アンケート結果

【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年度実績		94.6	28.2	24.8	41.0	0.5
平成30年度予測		<b>94.4</b>	<b>28.7</b>	<b>25.2</b>	<b>40.0</b>	<b>0.5</b>
平成 30年 度 予 測	A 社	93	29	25.5	37.5	1
	B	95	29	25	40.5	0.5
	C					
	D	93.6	29	24	40	0.6
	E	96.7	28.7	25.4	41.9	0.7
	F	95.5	29	26	40	0.5
	G	94	28.5	25.5	39.5	0.5
	H	94	28	27	38.5	0.5
	I	93.5	28	24	41	0.5
	J					
	K	92.5	28.5	24.5	39	0.5
	L	95.5	29	24	42	0.5
	M	96	29	26	40.5	0.5
	N	93.7	28.2	25.4	39.5	0.6
	O	94.1	28.4	25.4	39.7	0.6
	P					
	Q				39	
R	96					
平均		94.4	28.7	25.2	40.0	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31年度の新設住宅着工総戸数の予測アンケート結果

【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31年度予測		92.7	28.2	24.4	39.6	0.5
平成 31年 度 予 測	A 社	95	30	26	38.0	1
	B	95	30	24	40.5	0.5
	C					
	D	90.6	29	21	40	0.6
	E	91.3	27.1	23.7	40	0.5
	F	93.5	28	25.5	39.5	0.5
	G	89	27.3	23.4	37.8	0.5
	H	93.5	27	26.5	39.5	0.5
	I	93.5	28	24	41	0.5
	J					
	K	90.8	27.8	24	38.5	0.5
	L	93.5	28	24	41	0.5
	M					
	N	93.9	28.5	25.3	39.5	0.6
	O					
	P					
	Q				39	
R	94					
	平均	92.7	28.2	24.4	39.6	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

住宅メーカーの経営指標となる下記の市場項目について、向こう6ヶ月間の動向予測のアンケートを行った。

	上がる	変わらず	下がる
所得の伸び	1 (2)	14 (14)	0 (0)
家賃の動向	1 (0)	15 (17)	0 (0)
金利の動向	1 (0)	15 (17)	0 (0)
資材価格	10 (10)	6 (7)	0 (0)
建築の手間賃	10 (10)	6 (7)	0 (0)

	上がる	安定化	下がる
地価の動向	2 (7)	13 (9)	0 (0)

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	8 (8)	4 (6)	3 (2)

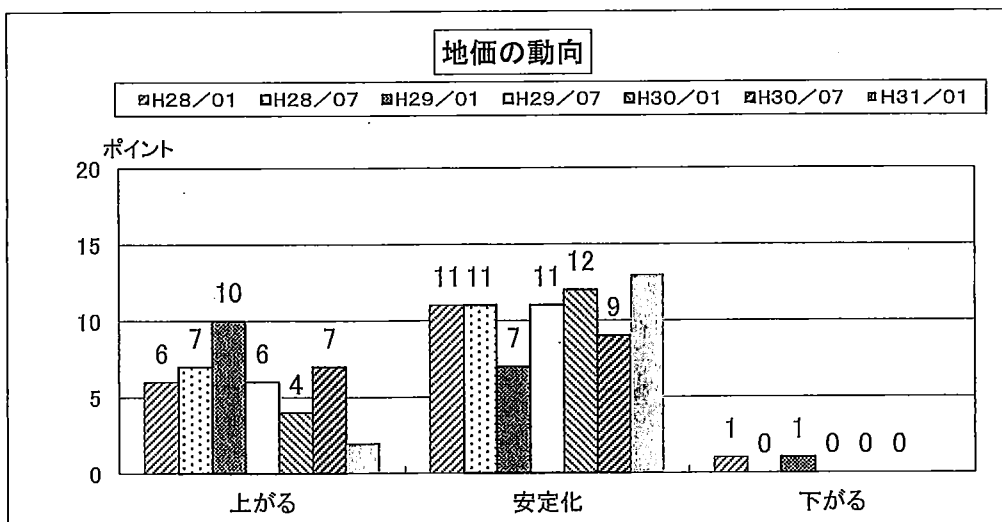
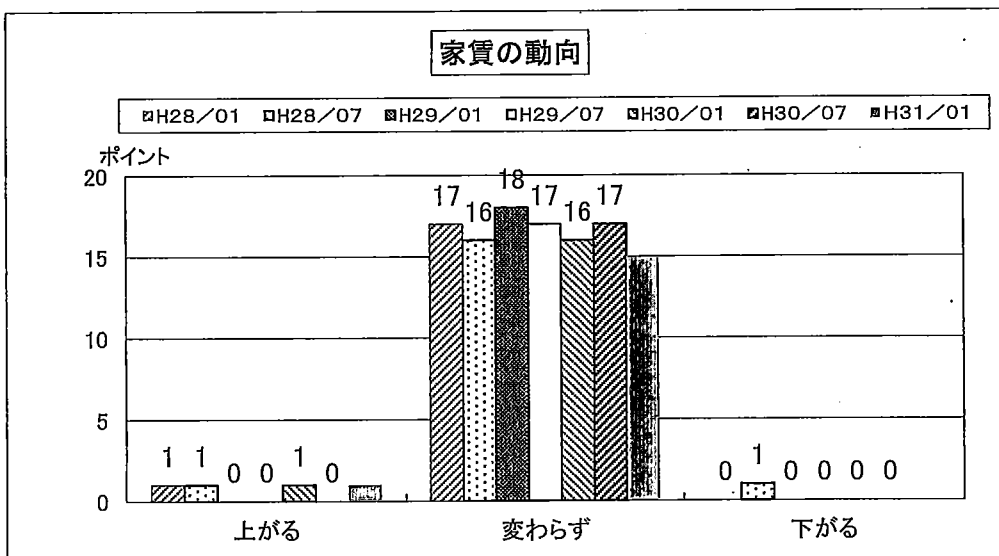
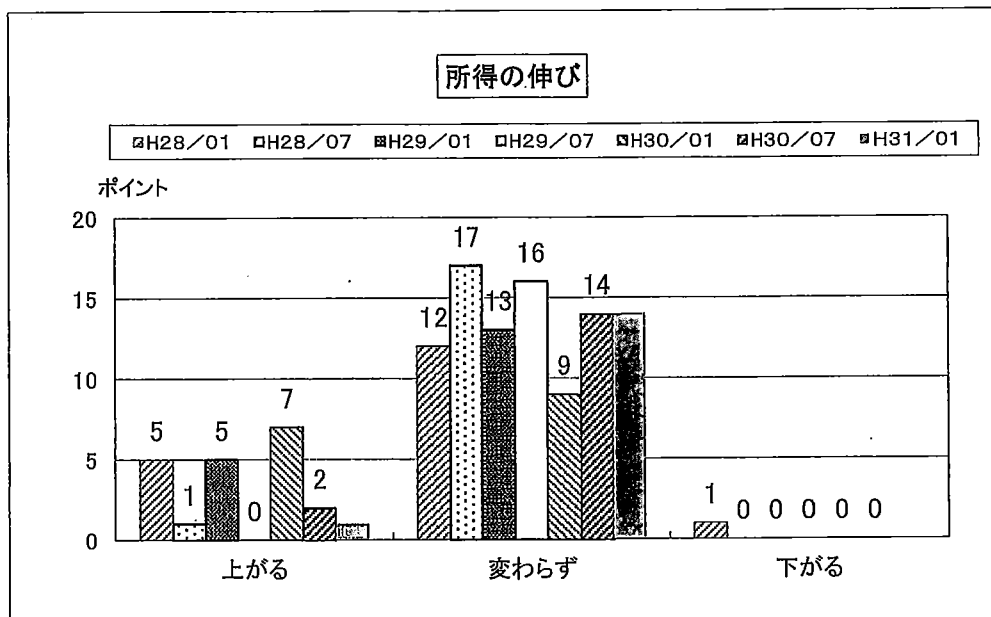
	過剰	充足	不足
技能職人（大工）	0 (0)	5 (7)	11 (10)

( ) 内は、平成30年7月度調査数値

<市場の動向について>

- (1) 「所得の伸び」については、今回も変わらずと見ている。
- (2) 「家賃の動向」については、今回も変わらずと見ている。
- (3) 「金利の動向」も変化はなく、低金利が続くと見ている。
- (4) 「資材価格の動き」は、10/16社が今後も上がると見ている。
- (5) 「建築の手間賃」も、10/16社が今後も上がると見ている。
- (6) 「地価の動向」では、「上がる」が7社→2社に減少した。
- (7) 「展示場来場者数」は、今回も企業による温度差があった。
- (8) 「技能職人数（大工）」は、11/16社が「不足」と回答した。

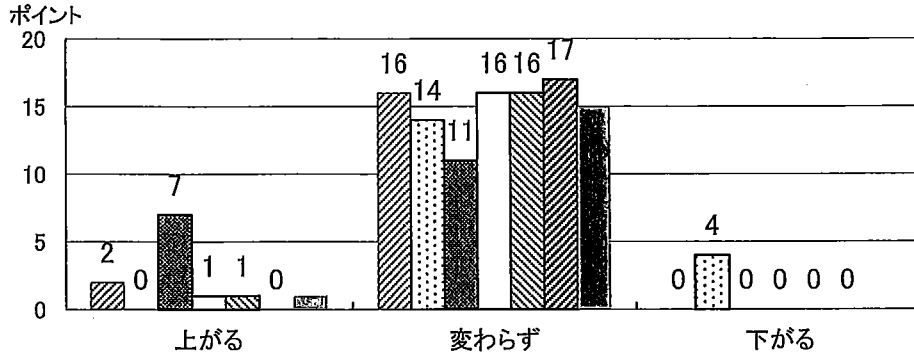
## 住宅市場予測の推移





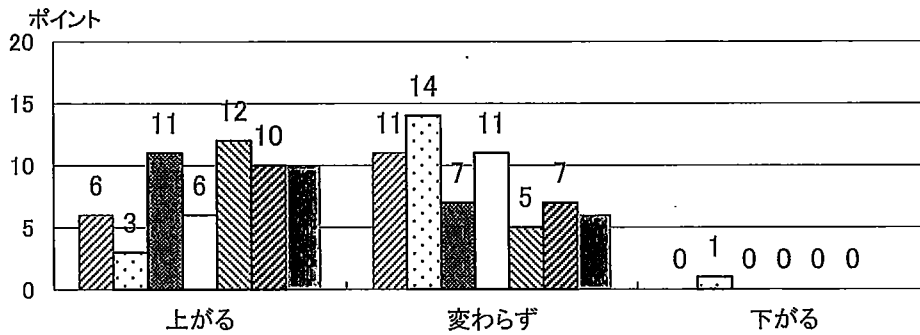
### 金利の動向

■H28/01 □H28/07 ■H29/01 □H29/07 ■H30/01 □H30/07 ■H31/01



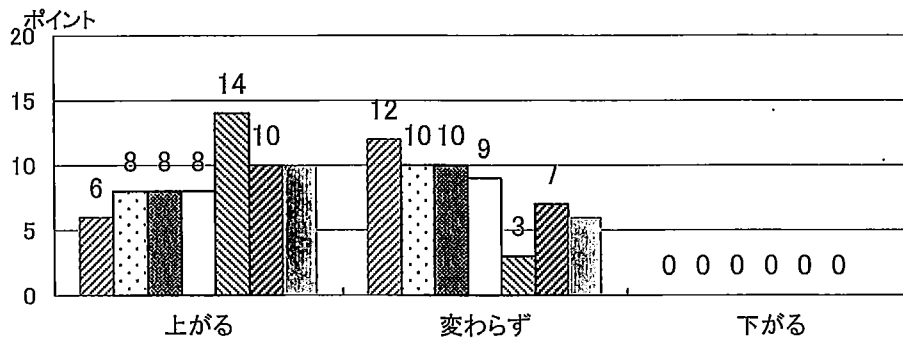
### 資材価格の動き

■H28/01 □H28/07 ■H29/01 □H29/07 ■H30/01 □H30/07 ■H31/01



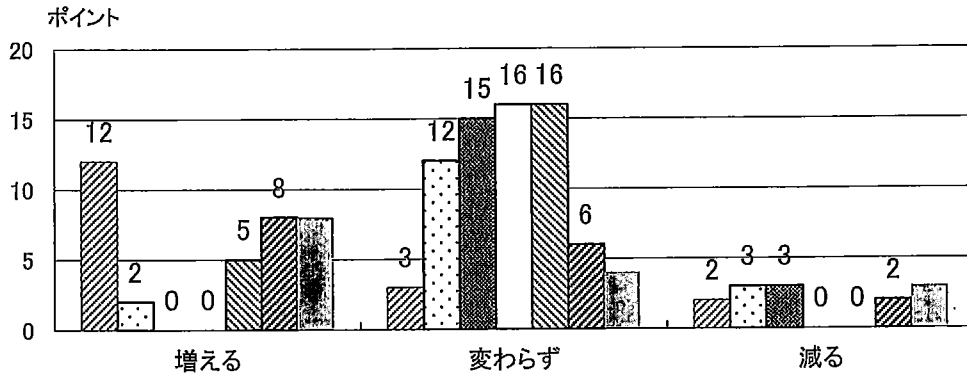
### 建築の手間賃

■H28/01 □H28/07 ■H29/01 □H29/07 ■H30/01 □H30/07 ■H31/01



### 展示場来場者数

■H28/01 □H28/07 ■H29/01 □H29/07 ■H30/01 ■H30/07 ■H31/01



### 技能職人数(大工)

■H28/01 □H28/07 ■H29/01 □H29/07 ■H30/01 ■H30/07 ■H31/01

