

# 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31年度 第1回）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31年度 第1回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30年度 第4四半期の受注実績と平成31年度 第1四半期の受注見通し
- II. 平成31年度 新設住宅着工戸数の予測
- III. 経営指標

## 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、15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. 令和元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4四半期の受注実績と平成31年度 第1四半期の

### 受注見通し

#### 【総数】

##### ー実績ー

平成30年度第4四半期（平成31年1～3月）の景況判断指数は、対前年同期比で前1月度予測（総受注戸数 +46ポイント、総受注金額 +54ポイント）に対し、総受注戸数は +54ポイント、総受注金額は +63ポイント となり、戸数、金額ともに見通しを上回る結果となった。

（前10～12月度実績 総受注戸数 +19、総受注金額 +33）

コメントでは、

「消費増税の影響として戸建と賃貸では駆け込み需要の差があったが、全体的に好調な戸建と回復傾向の賃貸が全体を押し上げた。」 他、同様のコメント2件。

「増税前の駆け込みのあった賃貸が全体をけん引。戸建は高単価商品を訴求し単価が上昇。」

「営業、商品、展示場、体験型ショールームなど、各種施策の強化による受注掘り起しによりプラスとなった。」 他、同様のコメント1件。

「戸建、賃貸ともに3月受注が好調で、第4四半期トータルで前年比アップ。」

「分譲系は伸びているが、戸建注文は少なくなった。」

分譲以外のセグメントは好調に推移し、総数の押し上げにつながったとする企業が多かった。消費税率8%直前の調査（平成25年10月報告）では、戸数ポイントが +93、金額は +97であり、顕著な駆け込みが賃貸住宅にとどまった今回との差といえる。

##### ー見通しー

平成31年度第1四半期（平成31年4～6月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数は  $\Delta$ 8ポイント、総受注金額  $\Delta$ 4ポイント となり若干マイナスに振れたが、半数以上の企業は「土かわらず」と回答している。

コメントでは、

「政府による反動減対策もあり、受注は堅調に推移する見通し。」

「引き続き、営業、商品、展示場、体験型ショールームの強化など、提案力・施策の強化による受注掘り起しによりプラスと予想。」 他、同様のコメント1件。

「賃貸住宅で増税後の反動減が予想されるが、戸建て・リフォームが牽引し前年比横ばい予測。」 他、同様のコメント3件。

「停滞気味になると思われる。」

「押し上げ要因不足で、低調に推移するものと予想。」

総じて、賃貸住宅の反動減を戸建とリフォーム受注で相殺するとの見通しが多いが、落込みを懸念しマイナスと予測する企業も3社ある。

## 【戸建注文住宅】

### －実績－

平成30年度第4四半期（平成31年1～3月）の景況判断指数は、対前年同期比で前1月度予測（受注戸数 +47ポイント、受注金額 +50ポイント）に対し、受注戸数 +40ポイント、受注金額 +50ポイント となり、戸数・金額ともにプラスを継続した。

（前10～12月度実績 受注戸数 +20、受注金額 +32）

コメントでは、

「低層・多層ともに好調で前年超え。」

「棟数が増え1棟単価も増え受注増につながった。昨年の春から受注は好調で、駆け込み受注がやや見られた。」

「提案力・施策強化などが奏功しプラスとなった。」

「中・高額層を中心として受注が好調であった。」 他、同様のコメント1件。

「消費増税の駆け込みは無いが、3月は前年比大幅アップ。」

「ボリュームゾーン向けの木造商品、スマート仕様に注力した事で昨年並み。」

「規格商品を活用し、棟数・受注額を維持。」

「新構法・ZEHの訴求により単価が上昇した。」

「土地の手当てがつきにくい。」

戸数の+40ポイントという指数は、8%増税前の駆け込み時以来5年半ぶりであり、前回の増税が市場に与えた影響の大きさを示している。

### －見通し－

平成31年度第1四半期（平成31年4～6月）見通しの景況判断指数は、受注戸数 △3ポイント、受注金額 ±0ポイント となっている。

コメントでは、

「低層・多層とも順調な推移を予測。」

「ローン減税等支援策がある事やイベント強化で棟数、金額共に横ばいを見込まれる。」

他、同様のコメント1件。

「手厚い政策効果により増税の影響は限定的か。」

「スマート仕様訴求継続と鉄骨系ボリュームゾーン向けの商品投入で昨年並みを見込む。」

「引き続き新構法・ZEHの訴求効果を予測。」

「高額提案の反響が良く、高額物件の受注を見込む。」

「政府による反動減対策もあり一次取得者層の受注は堅調に推移する一方で、高額層については反動減となる見通し。」

「当エリアでは全体的に減少してきている。」

「注文請負の勢いは落ちると予想。」

マイナス予測が4社、プラスも4社、「変わらず」は7社と見通しは分かれている。

## 【戸建分譲住宅】

### －実績－

平成30年度第4四半期（平成31年1～3月）の景況判断指数は、対前年同期比で前1月度予測（受注戸数 +31ポイント、受注金額 +19ポイント）に対し、受注戸数 +6ポイント、受注金額は +19ポイント となった。

（前10～12月度実績 受注戸数 +13、受注金額 ±0 ）

コメントでは、

「計画通り拡販、来期に向けた土地の仕込みも順調。」

「棟数は横ばいだが、単価が増えたことで受注増となった。前年の業績が芳しくなく、受注増が増税影響による駆け込みとは考えにくい。」

「受注環境に大きな変化はないが、前年の不調を受け価格はやや反動増があった。」

「前年のハードルが高く前年割れ。」

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、各社の受注環境には今回も違いが出た。

経過措置に該当しない売買契約のため、消費税率8%直前の調査（平成25年10月報告）時も、戸数ポイントが +19、金額 +27と大きな変化は出なかった。

### －見通し－

平成31年度第1四半期（平成31年4～6月）見通しの景況判断指数は、受注戸数 +13ポイント、受注金額 +13ポイント となっている。

コメントでは、

「消費税引き上げ前の駆け込みで増加と予想。」

「政府による反動減対策もあり、受注は堅調に継続推移する見通し。」

「引き続き積極的展開を図る。大規模土地開発政策の強化でプラスを予測。」

「前年のハードルは高いが前年並み。」

「ミニ開発が続伸するであろう。」

「受注環境に大きな変化は無いと見ている。」

「月により前年比業績に波があるが、棟数・金額共にやや減少する事が想定される。」

消費税率8%の際は、6～3ヶ月前の平成25年10～12月の実績が、戸数 +42ポイント、金額 +35であったことから比較すれば、今回は消極的な見通しとなっている。

## 【低層賃貸住宅】

### －実績－

平成30年度第4四半期（平成31年1～3月）の景況判断指数は、対前年同期比で前1月度予測（受注戸数 +27ポイント、受注金額 +18ポイント）に対し受注戸数 +90ポイント、受注金額 +90ポイント と見通しを大きく上回り、戸数は10四半期ぶりにプラスに転じた。

（前10月～12月度実績 受注戸数 △5ポイント、受注金額 +5）

コメントでは、

「昨年のおとごころから前年比を上回り、今回は特に消費増税による駆け込み受注増が見られた。

3、4階建の増加と1棟単価増が大きく影響して前年比プラスとなった。」

「新商品受注の好調に加え、消費増税前の駆け込み需要があった。」

「付加価値型賃貸の好調及び増税前の需要もあり大幅増となった。」

駆け込み受注があったとする同様のコメントは更に5件。

回答10社の内、1社「変わらず」以外の全企業が戸数、金額ともに「10%以上良かった」と回答し、賃貸住宅受注に駆け込みがあったとコメントした。

消費税率8%直前の調査（平成25年10月報告）では、戸数ポイントが +85、金額も +85であった。

### －見通し－

平成31年度第1四半期（平成31年4～6月）見通しの景況判断指数は、受注戸数 △45ポイント、受注金額 △40ポイント となっている。

コメントでは、

「ZEHモデルの販売促進をするが前年比プラスはならず。」

「棟数の減少は見込まれるが、エリア戦略の徹底により金額は横ばいと見込まれる。」

他、同様のコメント1件。

「増税後反動減緩和施策が無い事などもありマイナスと予想。」 他、同様のコメント3件。

「駆け込みで先食いしているため、低調に推移するものと思われる。」

戸数、金額ともに、全社が「変わらず」～「悪くなる」としている。資産活用や建替え、都市部の相続税対策など、受注を下支えしてきた底堅いニーズは継続するとしても、反動減にともなう受注減の大きさを予測している。

## 【リフォーム】

### －実績－

平成30年度第4四半期（平成31年1～3月）の景況判断指数は、対前年同期比で前1月度予測（受注金額 +64ポイント）に対し、受注金額は +96ポイント となり、消費税率8%直前の調査（平成25年10月報告）の駆け込み受注（+83）を上回った。

（前10～12月度実績 受注金額 +79）

コメントでは、

「中・大規模の受注を取り込めた。」

「非住宅系リフォームの増加で、全体の底上げが見られた。」

「LDK 改装を中心とした改装系および蓄電池が好調でプラスとなった。」

「耐震リフォームや旧家など、大型リフォームを中心に受注が増加した。」

「第3四半期に続き、第4四半期も前年越えとなった。」 他、同様のコメント2件。

「提案力向上による1件の単価は上がっているが件数は横ばいで、3月単月では消費増税の駆け込み受注増と思われる動きがあった。」

性能向上リフォームから規模の大小まで幅広い受注があり、更に駆け込みも加わったことで最高の指数となった。

### －見通し－

平成31年度第1四半期（平成31年4～6月）見通しの景況判断指数は受注金額 +31ポイント となっている。

コメントでは、

「政府による反動減対策もあり、受注は堅調に推移する見通し。」他、同様のコメント1件。

「提案力強化がオーナーニーズを捉えており、引き続き単価増で受注の伸びが見込まれる。」

「アフターFITセミナーで蓄電池の販売を強化する。」

「引き続き LDK 改装に注力することなどによりプラスを予想。」

「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る。」

「大規模リフォームの引き合いが多くなる。」 他、同様のコメント1件。

「9月末までの完成案件受注で、上期は前年並みを確保できると予測。」

「第1四半期も順調に推移すると予測」

今回の「見通し」の中で、一番高いポイントとなったセグメント。

リフォームの場合は、4月以降の請負契約であっても規模や内容によっては10月からの増税前に竣工できるため、高い見通しとなっている。

## 平成31年度 第1回 住宅景況感調査集計結果

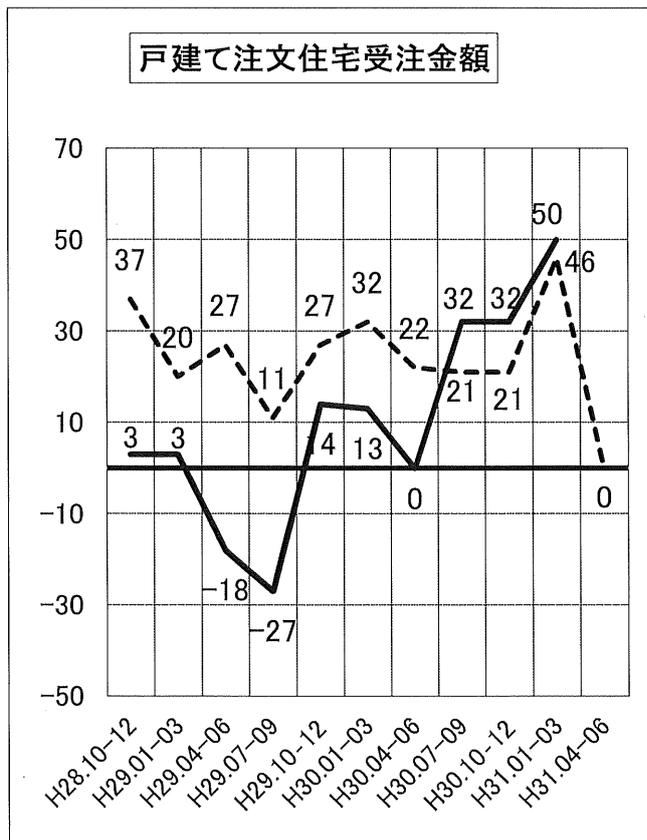
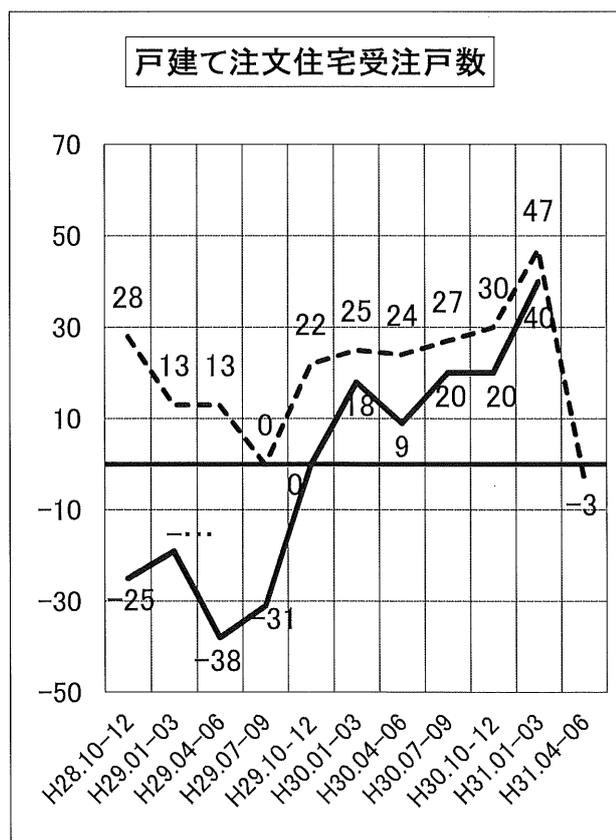
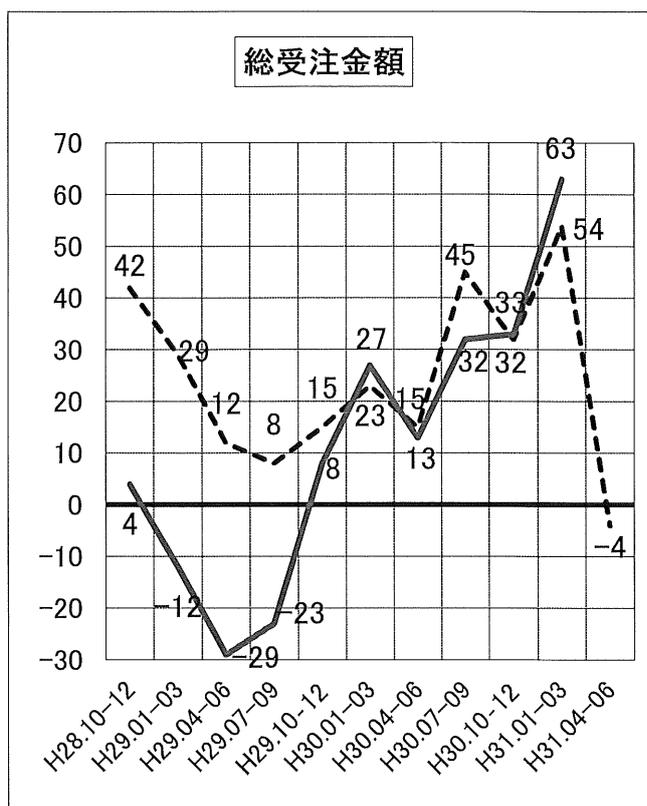
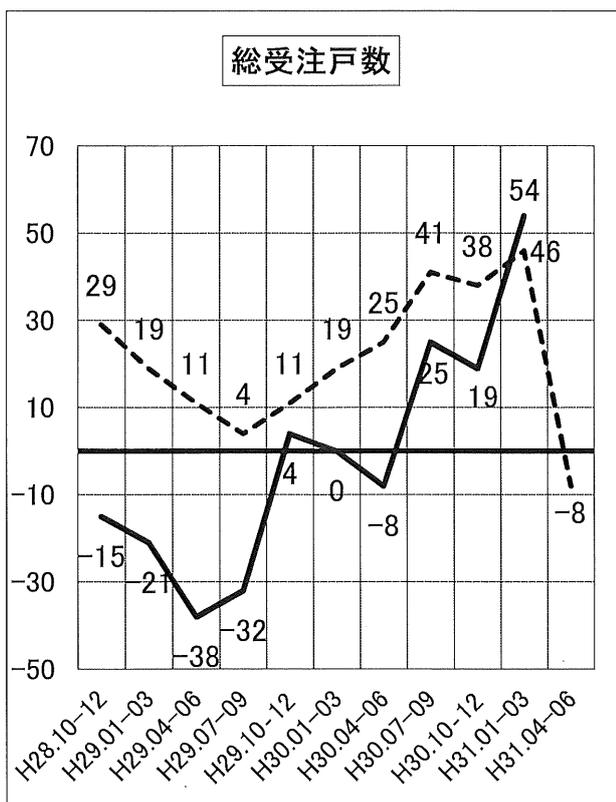
- 調査時期 平成31年4月上旬
- 調査対象 住団連及び、住団連団体会員の会員企業17社の住宅の受注動向を把握している経営者
- 回答数 15社
- 回答者 旭化成ホームズ、一条工務店、サンヨーホームズ、スウェーデンハウス、  
住友林業、積水化学工業、積水ハウス、大和ハウス工業、寺井工務店  
東急ホームズ、トヨタホーム、日本ハウスホールディングス、パナソニック ホームズ  
ミサワホーム、三井ホーム、(敬称略、五十音順)
- 集計方法 景況感の単純集計(下記)から景況感判断指数を算出

### 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)

		平成31年1月～3月(対前年同期比) 実績					平成31年4月～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	2	0	4	2	⑦	1	3	⑦	4	0
	受注金額	2	0	2	2	⑧	1	2	⑦	4	0
戸建 分譲 住宅	受注戸数	2	0	③	1	2	0	1	④	3	0
	受注金額	1	①	②	②	②	0	1	④	3	0
賃貸 住宅	受注戸数	0	0	1	0	⑨	2	⑤	3	0	0
	受注金額	0	0	1	0	⑨	2	④	④	0	0
リフォーム	受注金額	0	0	0	1	⑫	1	0	4	⑥	2
総数	受注戸数	2	0	1	2	⑧	1	2	⑧	2	0
	受注金額	2	0	0	1	⑨	1	2	⑦	1	1

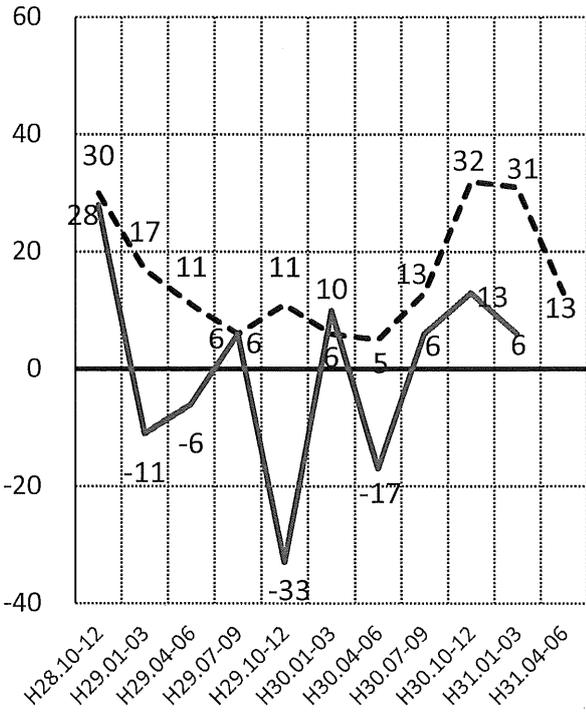
## 住宅景況判断指数の推移



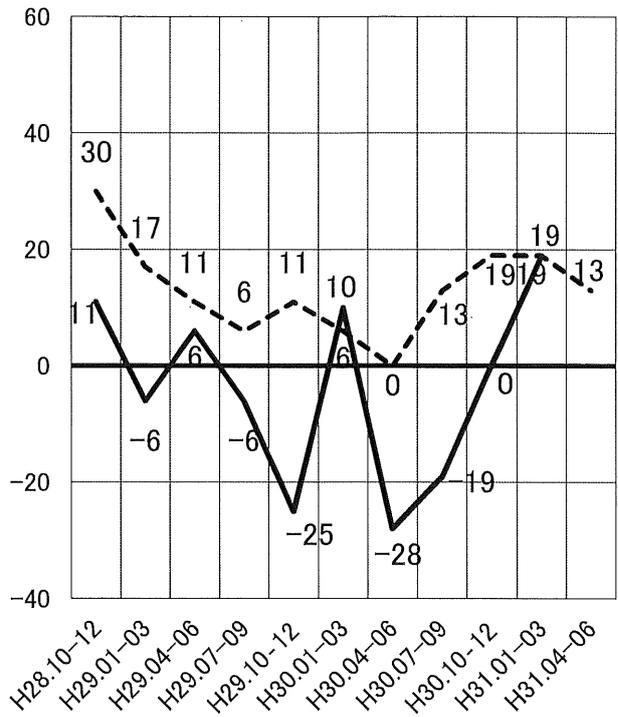
..... 見通し

————— 実績

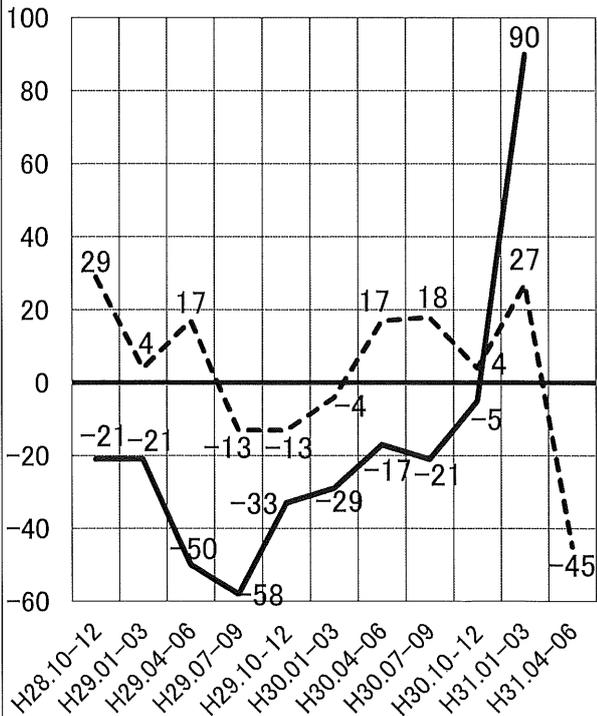
戸建て分譲住宅受注戸数



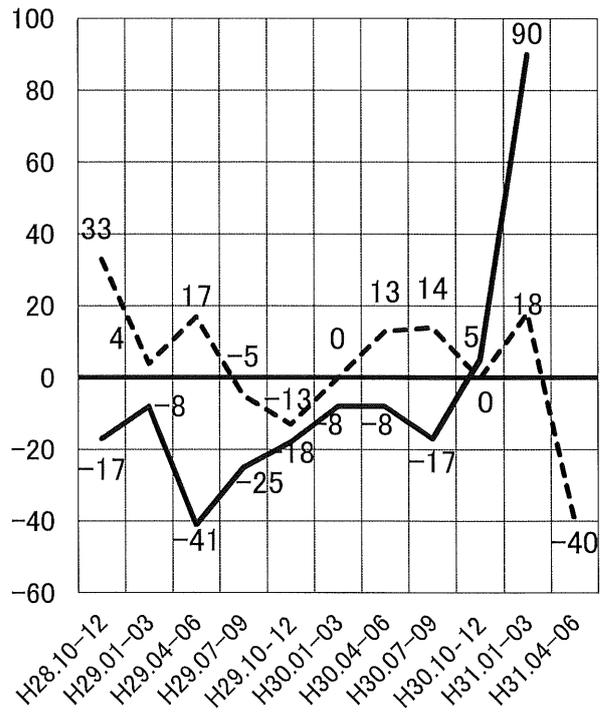
戸建て分譲住宅受注金額



2-3階建て賃貸住宅受注戸数



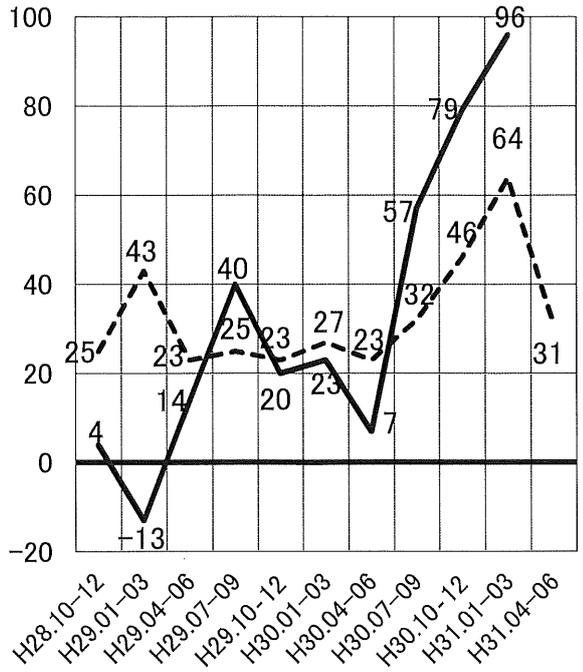
2-3階建て賃貸住宅受注金額



..... 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31年度の新設住宅着工戸数の予測については、前回（1月）調査時の予測と比較し下記の通り。

総戸数	92.7万戸（1月調査時）	→	92.5万戸（今回）	2千戸マイナス
持家	28.2万戸（ 〃 ）	→	27.9万戸（ 〃 ）	3千戸マイナス
分譲住宅	24.4万戸（ 〃 ）	→	24.8万戸（ 〃 ）	4千戸プラス
賃貸住宅	39.6万戸（ 〃 ）	→	39.2万戸（ 〃 ）	4千戸マイナス
給与住宅	0.5万戸（ 〃 ）	→	0.5万戸（ 〃 ）	

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	分譲住宅	賃貸住宅	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	
※参考 H30年(暦年)	94.2	28.3	25.5	39.6	0.7	
<b>平成31年度予測</b>	<b>92.5</b>	<b>27.9</b>	<b>24.8</b>	<b>39.2</b>	<b>0.5</b>	
平成 31年 度 予 測	A 社	94.5	29.0	26.0	38.5	1.0
	B	95.0	30.0	24.0	40.5	0.5
	C	90.5	27.0	30.0	33.0	0.5
	D	92.1	28.0	24.5	39.0	0.6
	E	90.6	26.5	23.0	40.5	0.6
	F	93.5	28.0	25.0	40.0	0.5
	G	89.0	27.3	23.4	37.8	0.5
	H	95.0	29.0	25.5	40.0	0.5
	I	94.0	28.0	25.0	40.5	0.5
	J					
	K	90.5	27.5	24.0	38.5	0.5
	L	92.0	28.0	25.0	38.5	0.5
	M	92.0	28.0	25.5	38.0	0.5
	N	93.0	27.6	25.3	39.5	0.6
	O					
	P					
	Q					
R						
平均	92.5	27.9	24.8	39.2	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. 経営指標 について

向こう6ヶ月間の経営指標となる下記の項目について、アンケートを行った。その結果は次の通りである。

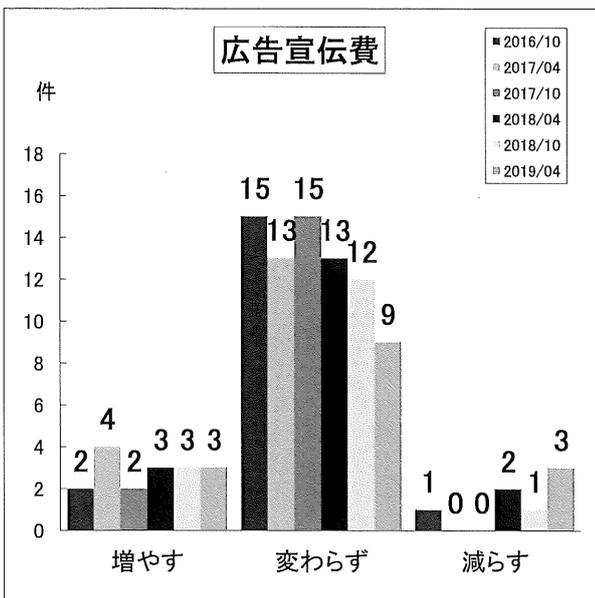
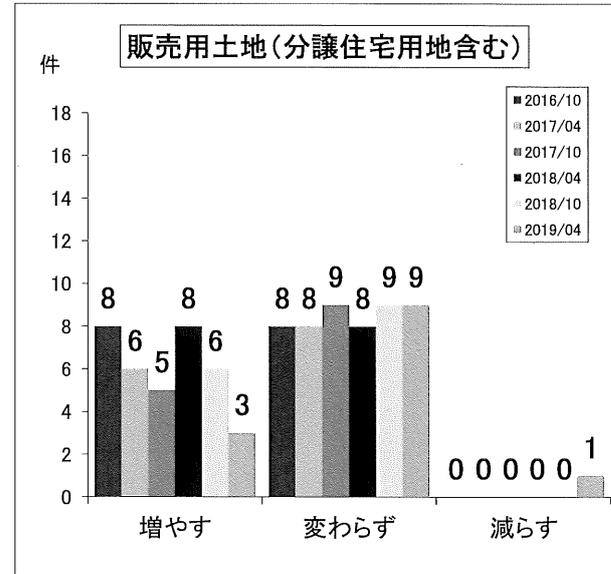
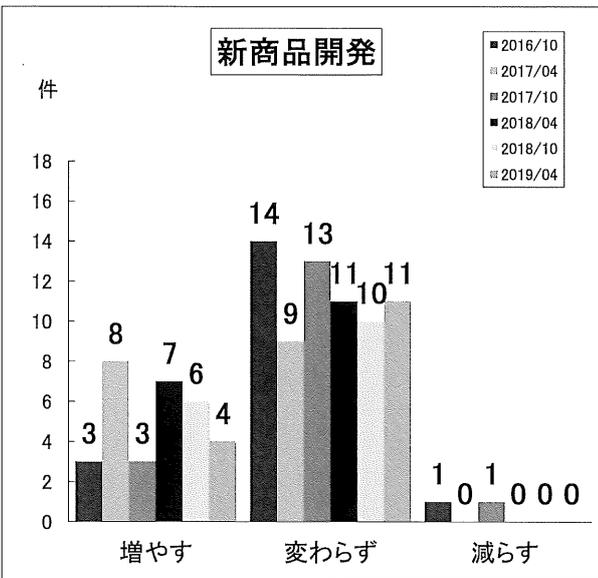
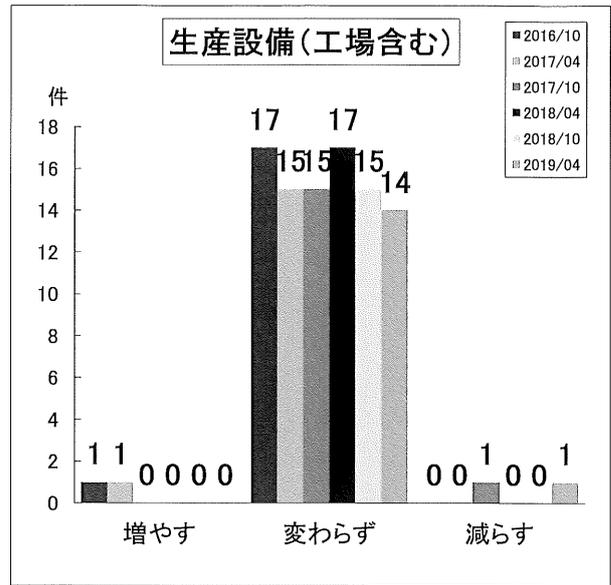
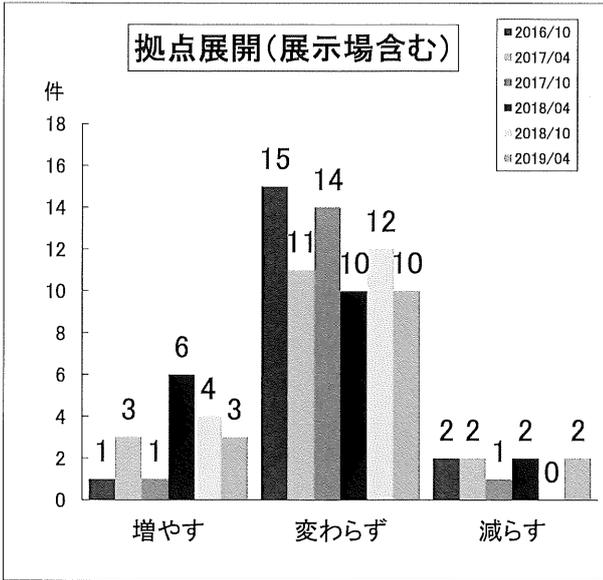
		増やす	変わらず	減らす
①	拠点展開 (展示場含む)	3 (4)	10 (12)	2 (0)
②	生産設備 (工場含む)	0 (0)	14 (15)	1 (0)
③	新商品開発	4 (6)	11 (10)	0 (0)
④	販売用土地 (分譲住宅用地含む)	3 (6)	9 (9)	1 (0)
⑤	広告宣伝費	3 (3)	9 (12)	3 (1)

( )内は、平成30年10月度調査時

《指標の動向について》

- ◇ 全般的に「変わらず」が大半を占めるが、新商品開発、販売用土地については今回も「増やす」とする企業が「減らす」を上回っている。
- ◇ 販売拠点展開と広告宣伝費については、今回「減らす」とする企業が増加した。

## 住宅メーカーの経営指標の推移



---

発行日：平成31年4月26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](mailto: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