

# 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

#### 令和元年度 第4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(四半期毎)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、令和元年度 第4回の調査結果がまとまりましたので公表いたします。

- I. 令和元年度 第3四半期の受注実績と 第4四半期の受注見通し
- II. 令和元年度 新設住宅着工戸数の予測
- III. 住宅市場の動向

## 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」を四半期毎に実施し、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. 調査対象

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

#### ◇ 調査事業

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

#### ◇ 調査方法

- I. 景況感指数（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. 景況感指数の説明（指数を算出する数式）

景況感指数とは、「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. 令和元年度 第3四半期の受注実績と第4四半期の受注見通し

### 【総数】

#### －実績－

令和元年度第3四半期（令和元年10～12月）の景況感指数は、対前年同期比で前回（10月）予測（総受注戸数  $\Delta 55$  ポイント、総受注金額  $\Delta 33$  ポイント）に対し、総受注戸数は  $\Delta 77$  ポイント、総受注金額は  $\Delta 79$  ポイント となり、3四半期連続で大きくマイナスとなった。

（前7月～9月度実績 総受注戸数  $\Delta 80$ 、総受注金額  $\Delta 50$ ）

コメントでは、

「戸建・リフォームを中心に消費増税の影響から前年比マイナスとなった。」（他、同様のコメント2社。）

「賃貸住宅の受注は安定しているが、戸建、分譲、リフォームの受注減少が全体の数字を押し下げる結果となった。」

「戸建の集客減が全体の棟数、金額の減少に影響している。」

「市況の冷え込み、昨年のハードルの高さから前年割れ。」

「2Q 同等のマイナス傾向。」

「自然災害の多発を受け、蓄電池などスマート系オプションの搭載比率向上が受注単価維持に寄与するもトータルマイナス。」

「事業撤退・規模縮小に伴い前年大幅減。」

今回は、回答した全企業が受注戸数・金額共に「悪くなった」とし、「変わらず」～「良い」の回答はゼロとなった。

#### －見通し－

令和元年度第4四半期（令和2年1～3月）見通しの景況感指数は、総受注戸数は  $\Delta 58$  ポイント、総受注金額  $\Delta 50$  ポイントとなり、次回も大きくマイナスの見通しとなっている。

コメントでは、

「戸建の受注減を賃貸の受注で下支えするが、全体では減少が予想される。」

「戸建の集客減はまだ復調の兆しが見えず、引き続き棟数、金額に影響すると見ている。」

「市況の冷え込み、昨年のハードルの高さから前年割れを予想。」（他、同様の回答2社。）

「引き続き反動減の影響はあるものの、一部顧客層は回復傾向が見られ、マイナス幅は縮小する見通し。」

「引き続き、蓄電池などスマート系オプションの搭載比率向上が受注単価維持に寄与する。」

「前年並みと予想。」

昨年の第四半期は駆け込みのピークのため指数そのものは低い。しかし、受注の下支えにつながる事業はある、とのコメントは前回から継続している。

## 【戸建注文住宅】

### ー実績ー

令和元年度第3四半期（令和元年10～12月）の景況感指数は、対前年同期比で前回（10月）予測（受注戸数  $\Delta 46$  ポイント、受注金額  $\Delta 42$  ポイント）に対し、受注戸数  $\Delta 70$  ポイント、受注金額  $\Delta 85$  ポイント となり、総数同様大きくマイナスとなった。

（前7～9月度実績 受注戸数  $\Delta 73$ 、受注金額  $\Delta 58$ ）

コメントでは、

「昨年同期の受注が好調であった事、更に戸建購入・建築に慎重な客層と増税による反動減が重なり前年比で大幅な減少に繋がった。」（他、同様のコメント3社。）

「展示場集客の減少と自然災害が主に影響し棟数が落ち込んだ。単価は上昇傾向。」

「厳しい市況が続く前年割れ。」

「受注棟数・金額共にマイナス。」

「見込み客が大幅減少。」

「前年ハードルが低いながらも3か月連続で前年を上回る。来場予約の増加がポイント。」

「蓄電池搭載住宅は伸長。」

増税にともなうマインドの低下、展示場来場数の減少などで、前年同期比で大きなマイナスが継続している。

### ー見通しー

令和元年度第4四半期（令和2年1～3月）見通しの景況感指数は、  
受注戸数  $\Delta 53$  ポイント、受注金額  $\Delta 50$  ポイント

コメントでは、

「増税直前の昨年の高い実績と比較してマイナスを予想。」（他、同様のコメント2社）

「オリンピック後の景気様子見で客数減少。」

「増税の影響と、米中貿易摩擦、中東情勢の不透明感等による景気の先行き不安は、早期の解決が望めないことから、厳しい状況が続くと考える。」

「モデルハウス来場は前年微減になり厳しい状況は続く。成約率の高い来場予約がカギ。」

「引き続き厳しい受注状況が想定されるものの、正月イベント等の効果による受注の回復に期待。前年同期の受注が好調のため減少見通しとなる。」

「消費税増税の影響は不明瞭だが、集客減による棟数への影響、受注単価上昇の動きは継続と見ている。」

「反動減の影響で前年比マイナスは続くが、一時取得層を中心に回復傾向にあり、マイナス幅は縮小する見通し。」

「蓄電池搭載住宅が伸長する。」

「前年並みと予想。」

景気の不透明感もあり、増税直前の昨年同期と比較し、厳しい見通し指数となっている。

## 【戸建分譲住宅】

### －実績－

令和元年度第3四半期（令和元年10～12月）の景況感指数は、対前年同期比で前回（10月）予測（受注戸数  $\Delta 13$  ポイント、受注金額  $\Delta 19$  ポイント）に対し、受注戸数  $\Delta 25$  ポイント、受注金額は  $\Delta 39$  ポイント となり、再度マイナスに転じた。（前7～9月度実績 受注戸数  $+13$ 、受注金額  $\pm 0$  ）

コメントでは、

「厳しい市況が続き前年割れ。」（他、同様のコメント1社。）

「消費増税の影響はさほど出ていないが、1棟単価が減少した為に伸び悩んだ。」

「エリアによって差はあるが、概ね前年並み。」

「堅調に推移する分譲住宅市況を背景に、前年比プラスとなった。」

「引き続き堅調に推移。」

指数は今回大きくマイナスに転じたが、「5～10%程度・以上良い」とする企業も3社あり、今回も各社の受注環境には違いが見られた。

### －見通し－

令和元年度第4四半期（令和2年1～3月）見通しの景況感指数は、受注戸数  $\Delta 17$  ポイント、受注金額  $\Delta 22$  ポイント と、連続してマイナス見通しとなっている。

コメントでは、

「厳しい市況が続き前年割れ。」

「増税の影響と、米中貿易摩擦、中東情勢の不透明感等による景気の先行き不安は、早期の解決が望めないことから、厳しい状況が続くと考える。」

「昨年同期の受注とほぼ同数かやや減少が見込まれる。良好な土地の継続的な取得が重要になる。」

「政府の住宅取得支援策もあり、大きな動きはないと思われる。」

「引き続き堅調に推移する見通し。」

「土地販売在庫仕込みも順調に推移。」

見通しに関しても、「悪い」～「良い」まで各社回答は異なっているが、指数そのものは他のセグメント同様に増税以降低下し続けている。

## 【低層賃貸住宅】

### －実績－

令和元年度第3四半期（令和元年10～12月）の景況感指数は、対前年同期比で前回（10月）予測（受注戸数  $\Delta 13$  ポイント、受注金額  $\Delta 8$  ポイント）に対し

受注戸数 △42ポイント、受注金額 △25ポイント となり、マイナスを継続した。

(前7月～9月度実績 受注戸数 △25、受注金額 ±0)

コメントでは、

「前年好調の影響で大幅ダウン。」

「エリアによって差があったがマイナス。」

「融資厳格化の影響を受け、金融機関がアパートローンの貸し出しに慎重になっている。」

「消費税増税の反動減は回復基調にあるが、12月には前年の受注好調の影響も受けて前年比で減少した。単価は上昇傾向。」

「前年比では落ちているが、市況ほどの落ち込みは無く、2・3階建ては健闘。」

「販売戦略を明確にしている事と1棟単価の上昇により棟数は若干減ったものの受注金額は前年同期比でほぼ横ばいだった。」

「付加価値型賃貸が好調となり、好調だった昨年と同等の実績となった。」

「多層階の拡大で前年越え。」

「反動減により依然として案件数は減少傾向にあるものの、複数の大型案件により前年比プラスとなった。」

商品形態、販売戦略によっては、前年実績を上回る企業もあり、各社の受注環境には差が出ている。

## ー見通しー

令和元年度第4四半期(令和2年1～3月)見通しの景況感指数は、

受注戸数 △63ポイント、受注金額 △54ポイント となり、昨年の増税指定日前との比較により大きなマイナス見通しとなっている。

コメントでは、

「増税直前で高い実績となった昨年と比較して若干のマイナスを予想。」(他、同様のコメント1社。)

「3Qと同等以上の対前年落ち込み模様。」

「受注の絶対額は悪くはないと思われるが、消費税増税指定日前の駆け込み需要があった前年実績は下回ると思われる。」

「エリアによって差はあるが、トータルはマイナス。」

「多層階が支えるも、昨年のハードルが高く前年割れ。」

「景気の急速な回復は望めないが、販促企画の推進等により、対前年比微減で着地する見込み。」

「融資の影響がある中で、販促費を投入し受注回復を目指すが見込みが微減を予測。」

「昨年同期の受注が好調であった為、対前年比では減少が見込まれるが、引き続き安定した受注は期待できる。」

依然として反動減の影響が続くと見る企業が多い中、市場や販売戦略によっては堅調な受注が見込め、マイナス幅は縮小に向かうとのコメントもある。

## 【リフォーム】

### －実績－

令和元年度第3四半期（令和元年10～12月）の景況感指数は、対前年同期比で前回（10月）予測（受注金額  $\Delta 18$ ポイント）に対し、受注金額は  $\Delta 73$ ポイント と、このセグメントにおける過去最低値となり、かつ2四半期連続の前年同期比マイナスは、2014（H26）年4月の消費増税（8%）以来。

（前7～9月度実績 受注金額  $\Delta 41$ ）

コメントでは、

「大型リフォームの受注により1件当たりの単価は上昇しているものの、件数が大きく落ち込み受注金額も減少した。」（他、同様のコメント1社。）

「10月の自然災害の影響、及び前年の西日本豪雨による受注増との比較で前年を下回った。」

（他、同様のコメント1社。）

「市況が厳しく、特に高額物件の受注が減少。また、昨年のハードルが高く前年割れ。」

「消費増税の影響でマイナスとなった。」（他、同様のコメント2社。）

「卒FIT提案（自家消費、余剰電力買取り）を強化したが若干のマイナス。」

「今期は長期空室部屋を中心にリフォームを実施し、前年並み。」（他、同様のコメント1社。）

消費増税の影響、好調だった前年との比較で受注件数が減少したとのコメントが多かった。

### －見通し－

令和元年度第4四半期（令和2年1～3月）見通しの景況感指数は、受注金額  $\Delta 38$ ポイント と連続してマイナス見通しとしている。

コメントでは、

「消費マインドの低下がしばらく続くと思われ、前年比微減を見込んでいる。」

「昨年同期（1～3月）の受注が好調のため横ばいかやや減少が予測される。」（他、同様のコメント3社。）

「客付けが難しい賃貸物件に対し、効果的なリフォームを実施するなどしたが微減。」

「受注単価は回復傾向にありマイナス幅は縮小する見通し。」

「卒FIT提案（自家消費、余剰電力買取り）を強化し、前年同等と予測。」（他、同様のコメント2社。）

卒FITオーナー等へのリフォーム提案強化により、前年並みを見込むコメントもあるが、大半は好調だった前年との比較で受注減と予測している。

## 令和元年度 第4回 経営者の住宅景況感調査集計結果

- 調査時期 令和2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、大野建設、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、  
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・集計

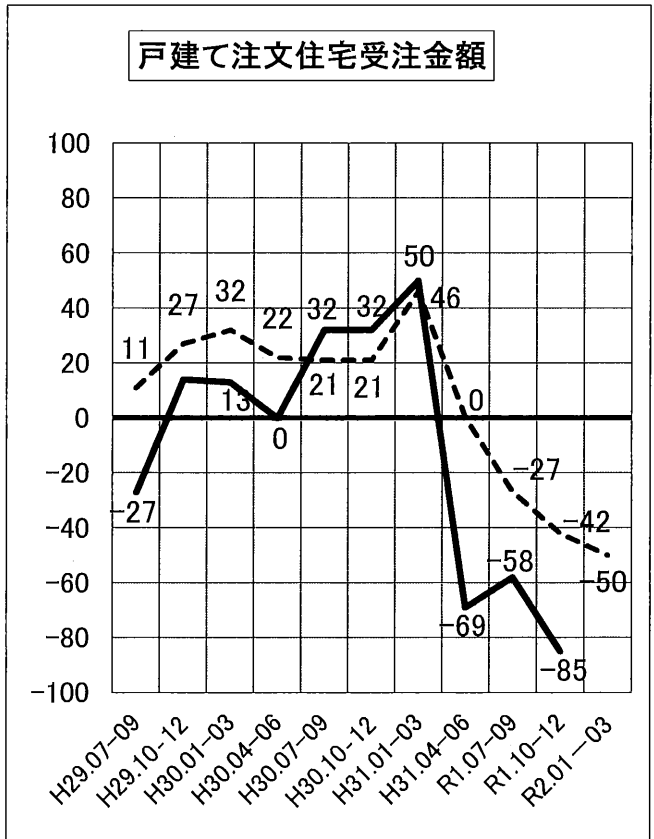
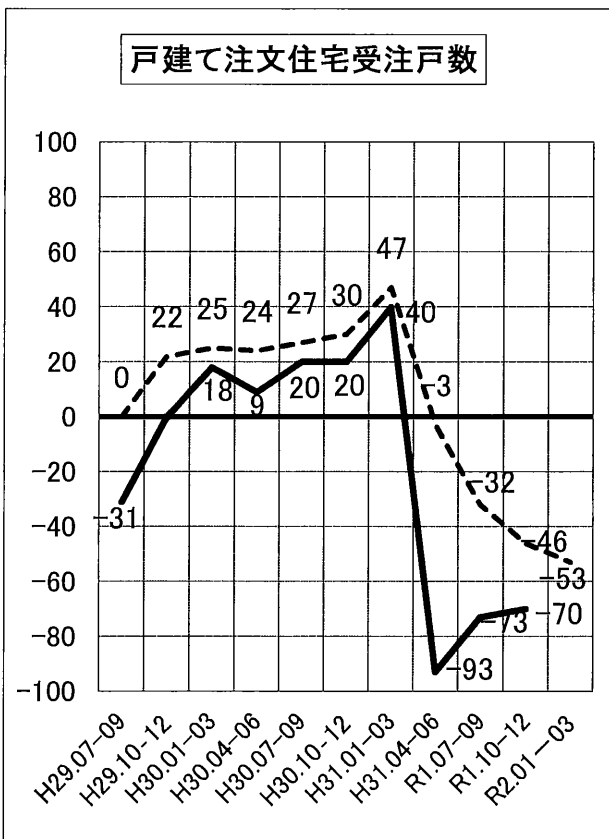
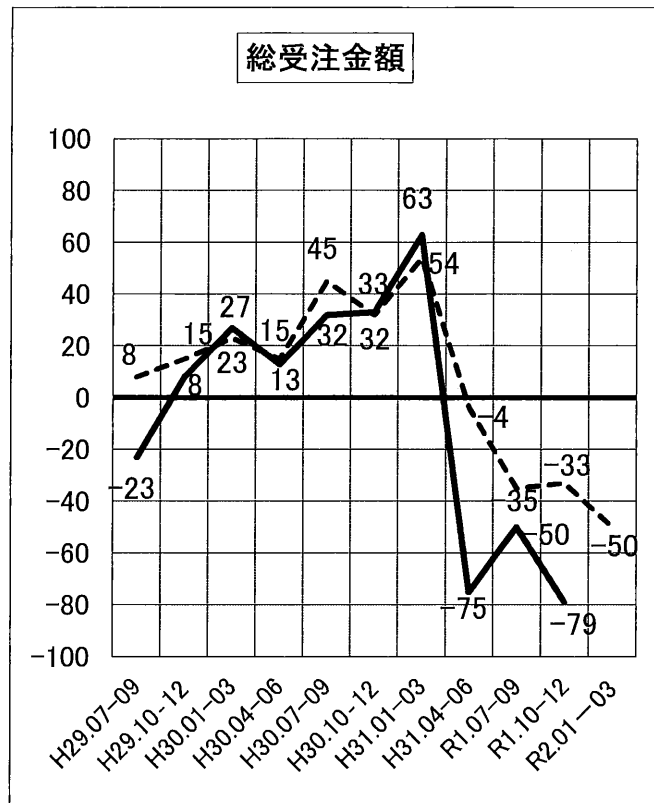
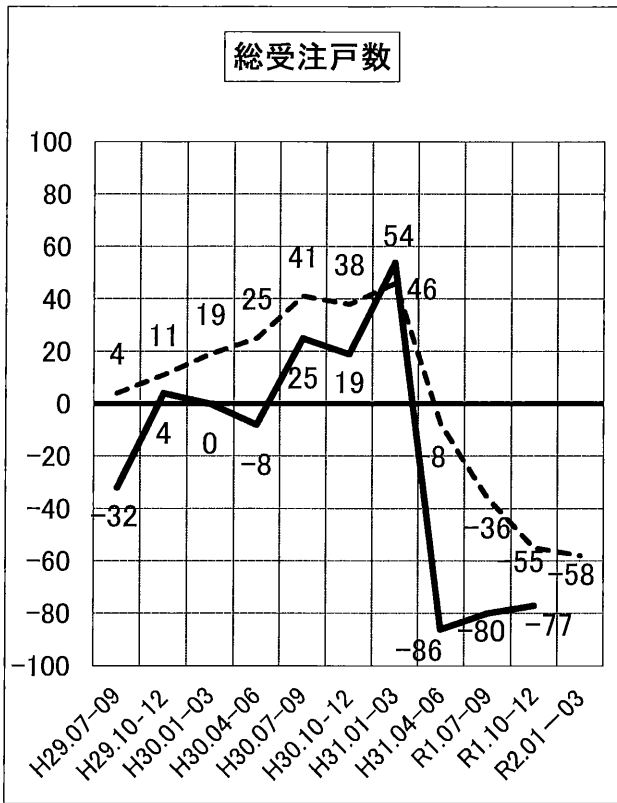
### 景況感の単純集計

(※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)

		令和元年10月～12月(対前年同期比) 実績					令和2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	⑩	3	1	0	1	⑥	5	3	1	0
	受注金額	⑩	2	1	0	0	⑤	4	⑤	0	0
戸建 分譲 住宅	受注戸数	④	1	2	2	1	1	③	③	2	0
	受注金額	④	1	3	0	1	1	3	④	1	0
賃貸 住宅	受注戸数	⑥	1	3	1	1	⑥	5	0	0	1
	受注金額	⑤	0	4	2	1	⑤	⑤	1	0	1
リ フ ォ ー ム	受注金額	⑨	1	3	0	0	3	⑥	3	0	1
上記 全体	受注戸数	⑦	6	0	0	0	⑤	⑤	3	0	0
	受注金額	⑦	5	0	0	0	④	④	④	0	0



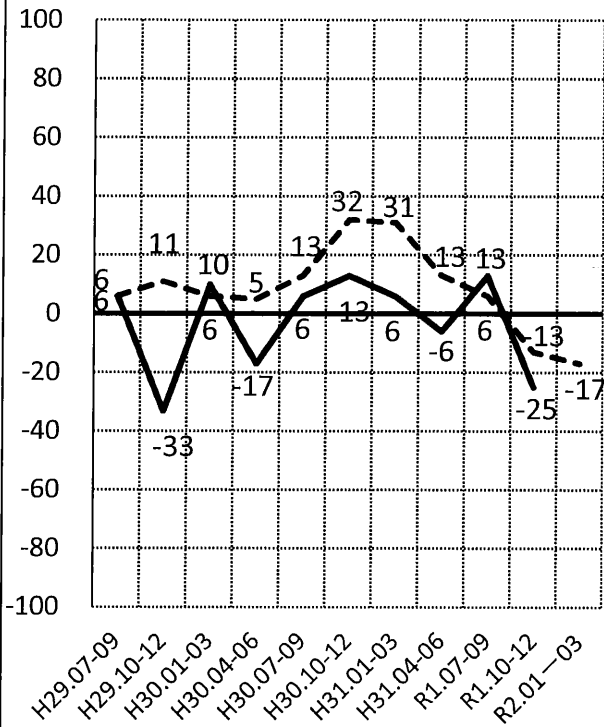
# 景況感指数の推移



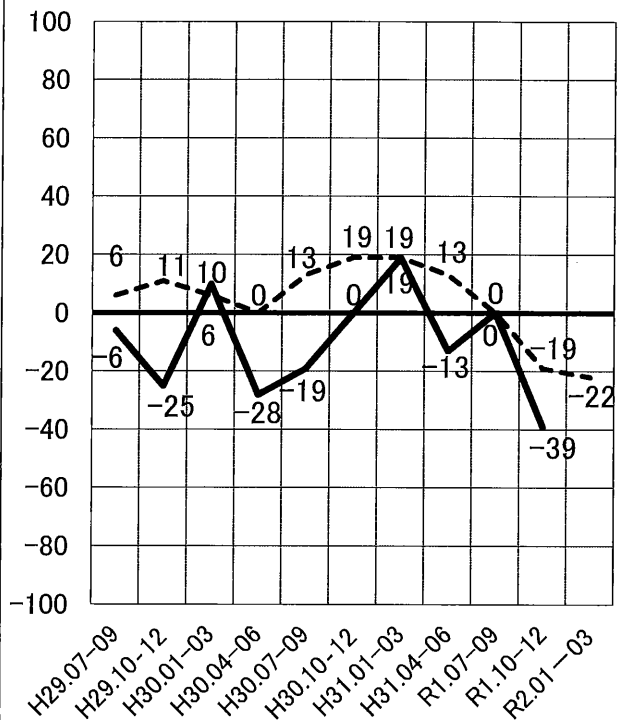
..... 見通し

————— 実績

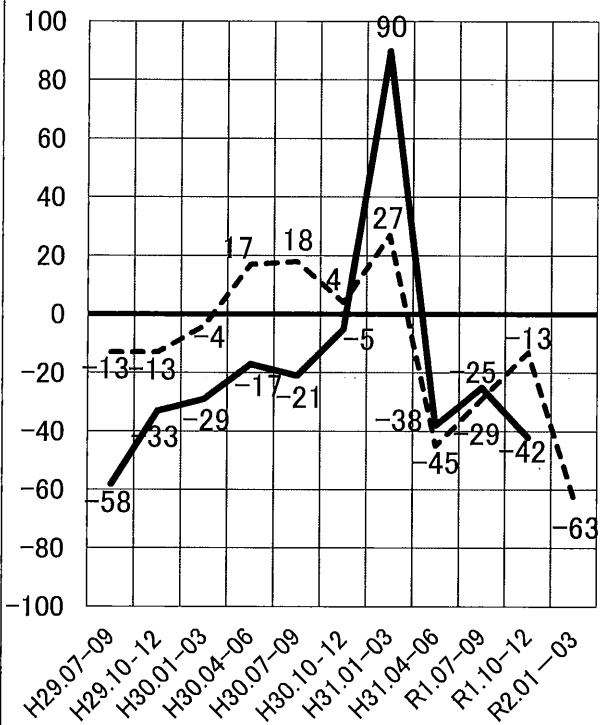
戸建て分譲住宅受注戸数



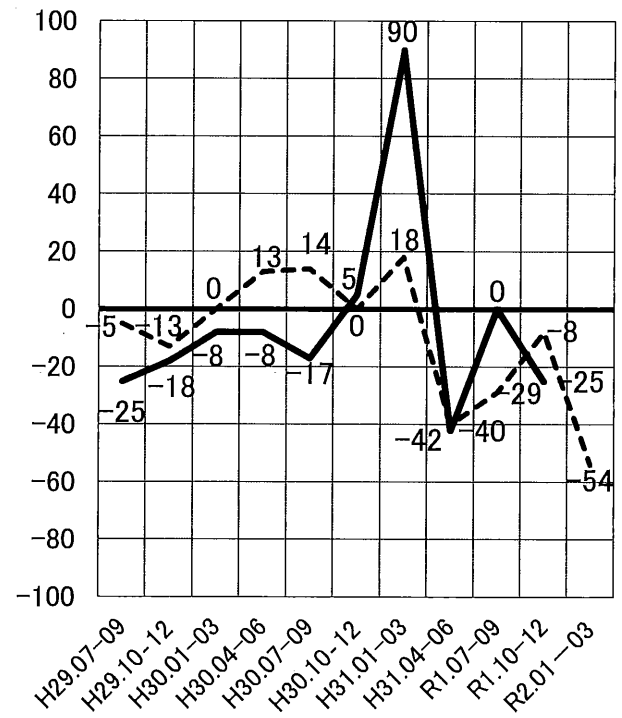
戸建て分譲住宅受注金額



2-3階建て賃貸住宅受注戸数



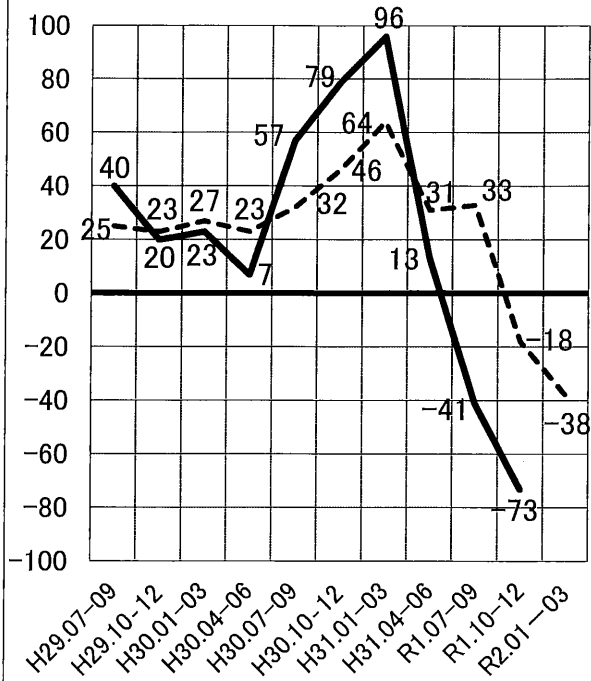
2-3階建て賃貸住宅受注金額



..... 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

◇令和元年度の新設住宅着工戸数の予測については、前回（10月）調査時の予測と比較し下記の通り。

総戸数	91.0万戸（10月調査）	→	90.5万戸（今回）	0.5万戸マイナス
持家	28.0万戸（ 〃 ）	→	28.1万戸（ 〃 ）	0.1万戸プラス
分譲住宅	25.4万戸（ 〃 ）	→	25.7万戸（ 〃 ）	0.3万戸プラス
賃貸住宅	37.0万戸（ 〃 ）	→	36.1万戸（ 〃 ）	0.9万戸マイナス
給与住宅	0.6万戸（ 〃 ）	→	0.6万戸（ 〃 ）	変わらず

## 令和元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	持家戸数	分譲住宅戸数	賃貸住宅戸数	給与住宅戸数	
平成29年度実績	94.6	28.2	24.8	41.0	0.5	
平成30年度実績	95.3	28.8	26.7	39.0	0.8	
令和元年度予測	<b>90.5</b>	<b>28.1</b>	<b>25.7</b>	<b>36.1</b>	<b>0.6</b>	
令和元年度予測	A社	91.5	29	27	35	0.5
	B	91	28	25	37.5	0.5
	C	91.1	27	30.1	33	1.0
	D	88.7	28	25.1	35	0.6
	E	88.2	28.4	25.7	33.5	0.6
	F	89.5	28.5	26.5	34	0.5
	G	89	28	25	35.5	0.5
	H	90	27.5	25.5	36.5	0.5
	I	93.1	28.4	26.2	38	0.5
	J					
	K					
	L	90	26.5	25	38	0.5
	M	89.1	28.4	25	34.9	0.8
	N	91	27.5	25	37.9	0.6
	O	91	28	25.4	37	0.6
	P					
Q	90.6	29	27	34	0.6	
R	91.9	27.5	25.5	38.4	0.5	
S	92.5	28.5	25.5	38	0.5	
平均	90.5	28.1	25.7	36.1	0.6	

※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 (0)	12 (15)	1 (0)
家賃の動向	0 (0)	16 (16)	0 (0)
金利の動向	3 (0)	13 (14)	0 (2)
資材価格	7 (6)	9 (9)	0 (1)
建築の手間賃	8 (9)	8 (7)	0 (0)

※1社減

	上がる	安定化	下がる
地価の動向	3 (4)	9 (10)	3 (1)

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	0 (1)	8 (6)	7 (8)

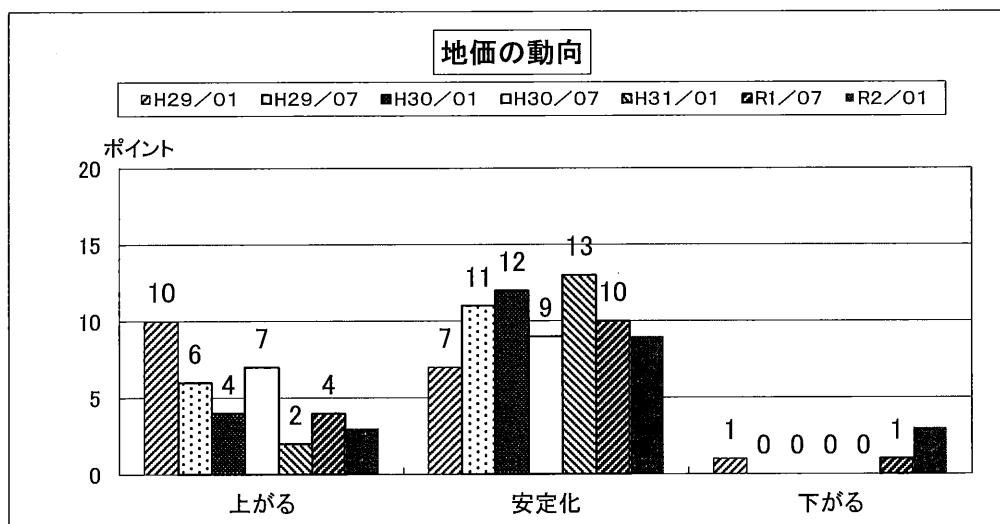
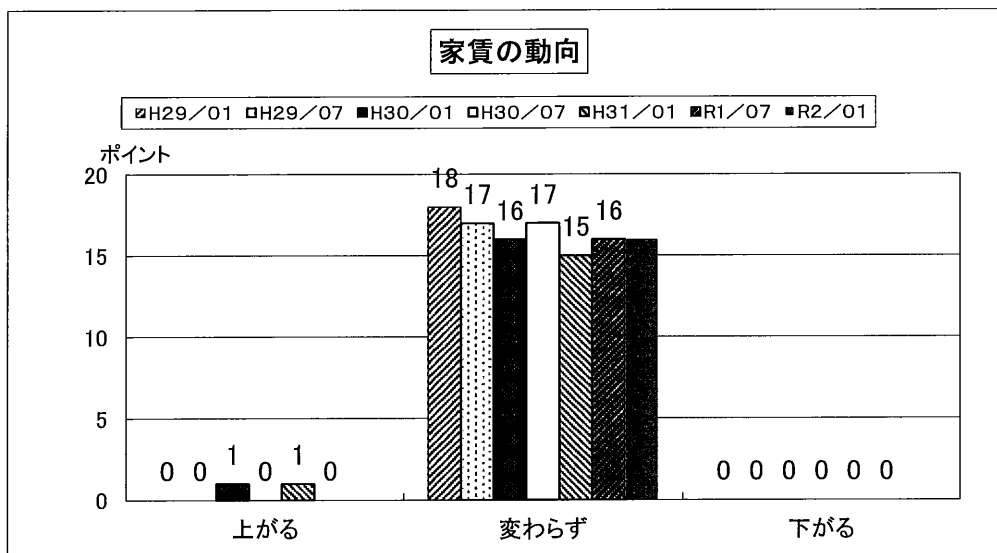
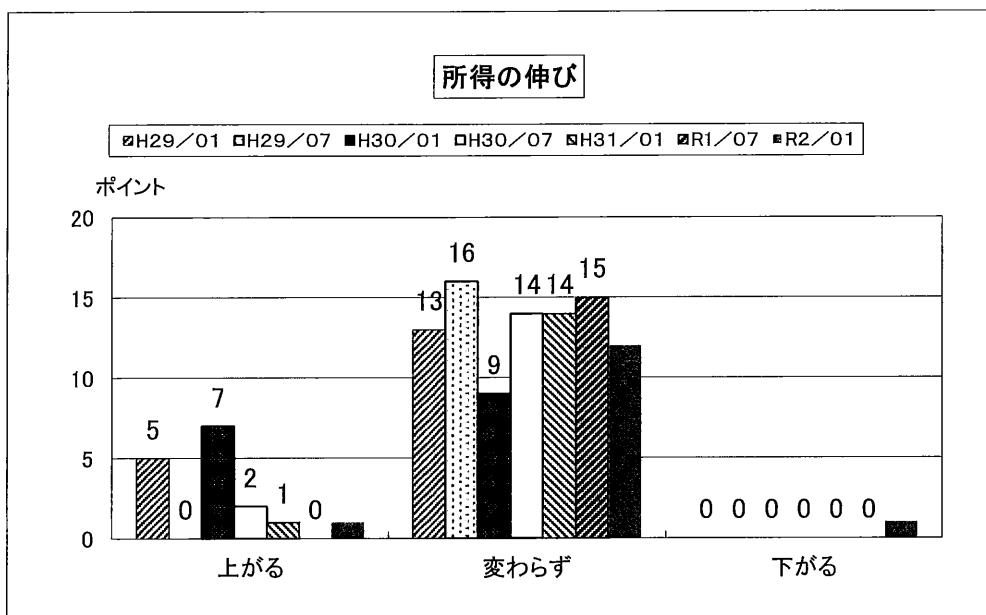
	過剰	充足	不足
技能職人（大工）	0 (0)	8 (5)	8 (11)

( )内は、令和元年7月調査時 数値。

<市場の動向について>

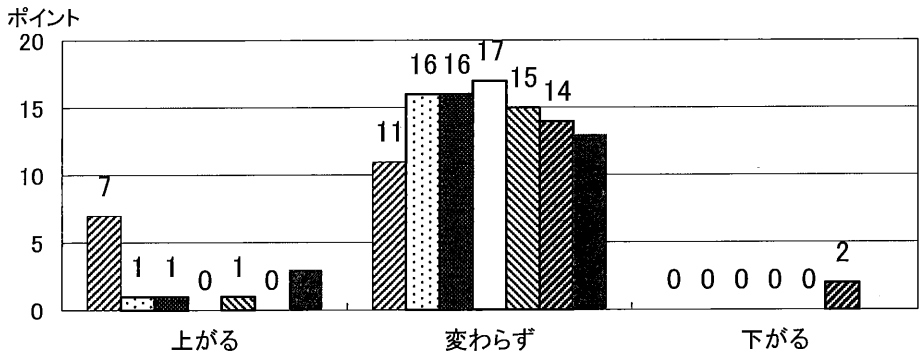
- (1) 「所得の伸び」は、今回もほとんどの企業が「変わらず」とした。
- (2) 「家賃の動向」に変化は無く、全社が「変わらず」とした。
- (3) 「金利の動向」では、3社が「上がる」と回答した。
- (4) 「資材価格の動き」では、今回も半数近くが「上がる」と回答した。
- (5) 「建築の手間賃」も、半数が「上がる」と回答した。
- (6) 「地価の動向」では、「下がる」が1社→3社に増加した。
- (7) 「展示場来場者数」は、今回も半数が「減る」と回答している。
- (8) 「技能職人数（大工）」では、「不足」が減少した。

## 住宅市場予測の推移



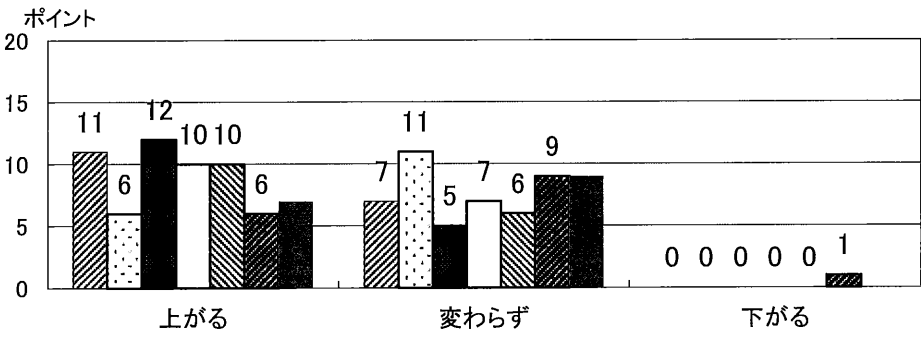
### 金利の動向

■H29/01 □H29/07 ■H30/01 □H30/07 ▨H31/01 ■R1/07 ■R2/01



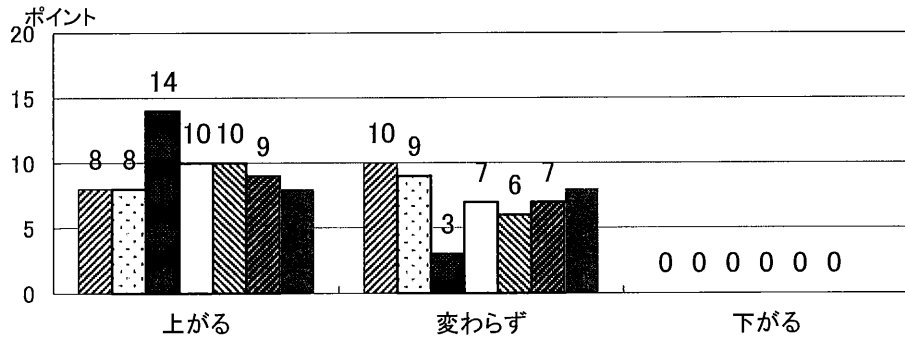
### 資材価格の動き

■H29/01 □H29/07 ■H30/01 □H30/07 ▨H31/01 ■R1/07 ■R2/01



### 建築の手間賃

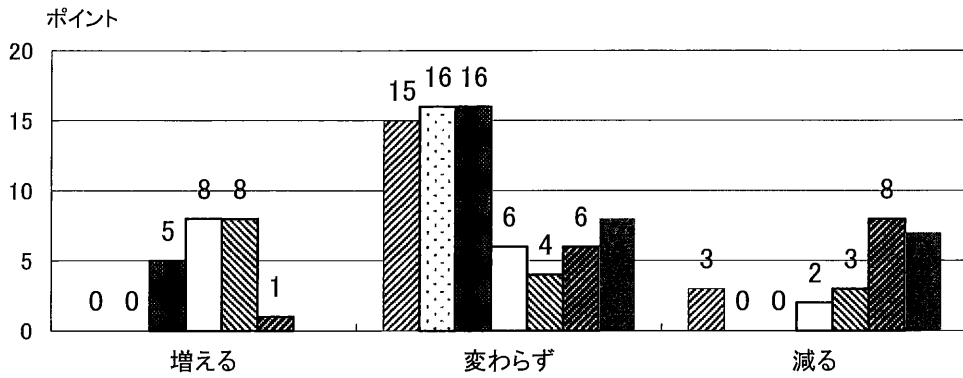
■H29/01 □H29/07 ■H30/01 □H30/07 ▨H31/01 ■R1/07 ■R2/01





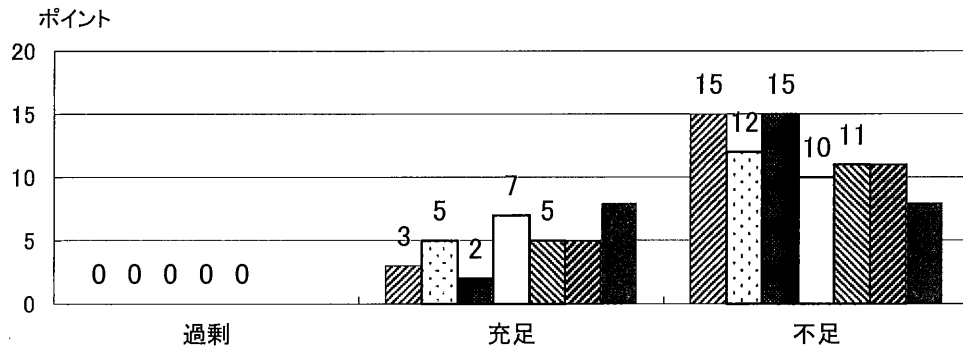
### 展示場来場者数

■H29/01 □H29/07 ■H30/01 □H30/07 ▨H31/01 ■R1/07 ■R2/01



### 技能職人数(大工)

■H29/01 □H29/07 ■H30/01 □H30/07 ▨H31/01 ■R1/07 ■R2/01



---

発行日：令和2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](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