

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2年度 第2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2年度 第2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2年度 第1四半期の受注実績と、令和2年度 第2四半期の受注見通し
- II. 令和2年度 新設住宅着工戸数の予測
- III. 住宅メーカーの経営指標について

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16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16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。

(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。

令和2年4～6月(令和2年度第1四半期)の受注実績と 令和2年7～9月(令和2年度第2四半期)受注見通しについて

<総数>

実績

令和2年度第1四半期の受注実績の景況感指数は、消費税率引上げにより大きく落込んだ昨年度第1四半期との比較となるためプラスに転じることが期待されたが、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う消費マインドの冷え込みや緊急事態宣言下での営業自粛等を背景に、受注戸数△75ポイント、受注金額△71ポイントという厳しい結果となった。過去においてはリーマンショック後や消費税率費8%への引上げ後においても厳しい落込みが見られたが、いずれも5期目にはマイナスからプラスに転じており、今回の5期連続マイナスというのは、これまでとの比較においても著しく厳しい状況と言わざるを得ない。

コメントは「新型コロナウイルス感染症の影響によりお客様との面談数が減り大幅な受注減」(他、同様のコメント2社)、「緊急事態宣言に伴う集客・来場の大幅な減少が受注に大きく影響」(他、同様のコメント4社)、「感染拡大により営業活動が大幅に制約」、「コロナ禍の自粛による影響で大幅前年比減」と、新型コロナウイルス感染症に起因する受注減に関するものが大部分ではあるが、「WEB集客、リモート商談の強化」や「お客様が住宅を選ぶ時間が増えた」といった明るい兆しが感じられるものもあった。

見通し

令和2年度第2四半期の受注見通しの景況感指数は、受注戸数△54ポイント、受注金額△50ポイントと、引続き大きなマイナスが継続するとの見通しとなっている。

コメントは「引き続き新型コロナウイルス感染症の影響でマイナス予想」(他、同様のコメント2社)、「WEB折衝やWEBセミナー等お客様との交渉機会を増やす予定ではあるが依然として厳しい状況」、「消費マインドの低下は続く傾向にある」、「第1四半期と同様の状態が続き、好材料見当たらない」、「6月より市況は回復傾向にあるものの新型コロナウイルス感染症の影響が継続」との厳しいものがある一方で、「感染対策を実施し、徐々に集合型イベントを再開」、「WEB集客、リモート商談の強化継続」 「徐々に経済活動が再開され状況は改善されると予測」といった前向きなものもあった。

<戸建注文住宅>

実績

令和2年度第1四半期の受注実績の景況感指数は、受注戸数△80ポイント、受注金額△60ポ

イントとなり、5期連続しての大きなマイナスとなった。昨年度第1四半期のそれぞれ△93ポイント、△69ポイントからのマイナスであり、極めて厳しい状況にあることが容易に窺える結果となった。

コメントは、総数の実績に関するコメントと同様、新型コロナウイルスの影響による落ち込みを示すものが多い中、「4～5月に比し6月は回復傾向」、「新型コロナウイルス感染症以前の商談案件がこの期間に受注に繋がっている」（他、同様のコメント1社）、「災害対策・スマートハウス強化」、「見込み客が減少する中、単価UPの営業推進」等、6月の回復傾向、コロナ以前に商談開始した案件の受注による落ち込み回避等を示すものも見られた。

見通し

令和2年度第2四半期の受注見通しの景況感指数は、受注戸数△47ポイント、受注金額△37ポイントと、マイナスが継続するとの見通しとなった。

コメントは、「4～6月のモデルハウス来場大幅減が7～9月にも影響」（他、同様のコメント1社）、「新型コロナウイルス感染症による景気の先行き不安が大きく、外出自粛で市場が大きく冷え込み住宅購入者の購入意欲が大幅に低下」（他、同様のコメント3社）、「第2四半期も第1四半期と同様の傾向の傾向が続く」、「客足が戻りつつあるが依然として受注の先行きは厳しく、不透明」といった厳しいものが並ぶ一方で、「緊急事態宣言解除により徐々に経済活動が再開され、状況は改善傾向」等、厳しいながらも第1四半期よりも改善されるとするものもある。

<戸建分譲住宅>

実績

令和2年度第1四半期の実績の景況感指数は、受注戸数△65ポイント、受注金額△60ポイントで、マイナスの値を大きくしながら3期連続のマイナスとなった。

コメントは「お客様との折衝面談回数が大幅に減り受注減に繋がった」（他、同様のコメント3社）、「イベント集客が大幅に減少したことが主因で受注減」（他、同様のコメント2社）といったネガティブなコメントが多いが、「4～5月に比較して6月は回復傾向」等、回復傾向を示すものもある。

見通し

令和2年度第2四半期の受注見通しの景況感指数は、受注戸数△35ポイント、受注金額△30ポイントと、第1四半期よりはかなり改善するものの、引続きマイナスが継続するとの見通しとなった。

コメントは、「新型コロナウイルス感染症の影響で購入マインドが低下し、受注減と予想」（他、同様のコメント2社）、「客足が戻りつつあるが先行き不透明」（他、同様のコメント2社）等の悲観的コ

メントに混じって「緊急事態宣言が解除され経済活動が再開され状況は改善されると予測」、「分譲プロジェクトの増加」、「販売強化と在庫確保に注力」等の市場回復を見通すコメントもあった。

<低層賃貸住宅>

実績

令和2年度第1四半期の実績の景況感指数は、受注戸数△64ポイント、受注金額△55ポイントと、前期よりやや改善したものの5期連続のマイナスとなった。

コメントは、「新型コロナウイルス感染症の影響で引合い入手、商談が減少」、「緊急事態宣言により全支店営業停止状態」、「新型コロナウイルス感染症の自粛影響で実績はマイナス」、「新型コロナウイルス感染症の影響が予想以上に大きく受注減」(他、同様のコメント3社)、「緊急事態宣言によりお客様の計画延期が見られた」等の厳しいコメントが並ぶ中で、「新型コロナウイルス感染症の影響があるものの、前年消費税増税の反動減が出ていたことにより棟数・金額共に前年上回った」と消費税引上げ直後よりは良いとするものもあった。

見通し

令和2年度第2四半期の受注見通しの景況感指数は、受注戸数△50ポイント、受注金額△41ポイントで、6期連続でマイナスを見通すこととなった。

コメントは、「新型コロナウイルス感染症影響で4~5月の引合数が大きく減少しており受注減と予想」、「新型コロナウイルス感染症による影響で低調に推移」(他、同様のコメント1社)、「お客様が慎重になっているのに加え、融資も一部厳しくなっている」、「株価に左右されるが好材料に乏しい」、「マーケットは6月より回復基調にあるが未だ10%以上減の見込み」等悲観的なものが多い中、「地方圏を中心に営業活動が日常に戻りつつあることや新商品リリースとの相乗効果により受注は改善の見込み」、「経済活動再開により状況は改善されると予測」、「一棟単価は増加傾向にあるが前年の駆け込み反動減も落ち着いていた為伸び幅は縮小」等の改善の兆しを感じさせるものや、「営業活動の見直しを検討」といった営業スタイルの改善を示すものもあった。

<リフォーム>

実績

令和2年度第1四半期の実績の景況感指数は、受注金額△83ポイントと4期連続の大きなマイナスとなった。

コメントでは、「新型コロナウイルス感染症の影響によりお客様との面談数が減り大幅な受注減」(他、同様のコメント3件)、「新型コロナウイルス感染症および緊急事態宣言により集客が大幅減」、

「営業活動の制約を大きく受ける」、「緊急事態宣言発出による営業自粛」(他、同様のコメント1件)
「自宅での打ち合わせを敬遠されるお客様が散見された」、「新型コロナウイルス感染症による商談
ストップ・延期等が受注に影響」など、新型コロナウイルス感染症による影響を指摘するものが多か
った。「4～5月に比し6月は回復傾向」といった改善の方向にあることを示すものも皆無ではない
が、全体としては新型コロナウイルス感染症の影響によりお客様との面談や集客が大幅に減少し、
極めて厳しい状況であることを示している。

見通し

令和2年度第2四半期の受注見通しの景況感指数は、受注金額△42ポイントと前期よりも若干
は改善するものの、依然として厳しい状況が続くとの見通しとなっている。

コメントは、「新型コロナウイルス感染症の影響により引き続きマイナス」(他、同様のコメント4件)、
「今後の新型コロナウイルス感染症の影響が読めず、不透明感」、「中断していた折衝の再開やイ
ベント開催により回復を目指すも依然として厳しい状況」等依然厳しいながらも、「緊急事態宣言が
解除され第1四半期に比較して改善されると予測」、「定期検査等による顧客接点を徐々に拡大」、
「徐々に顧客に動きがみられ受注は回復傾向」、「6月実績踏まえ前年並みに回復見込み」と回復
に転じるとのコメントも見られる。

令和2年7月度経営者の住宅景況感調査集計結果

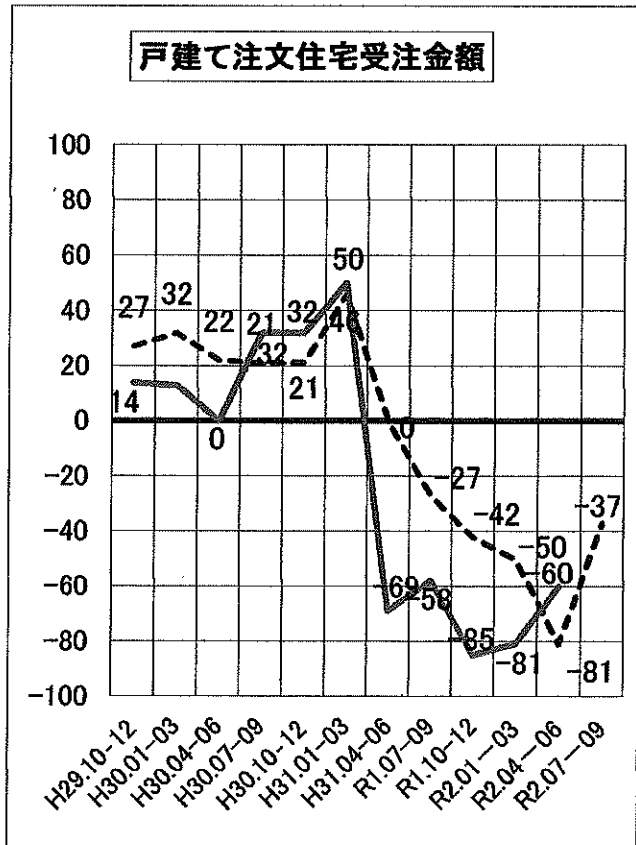
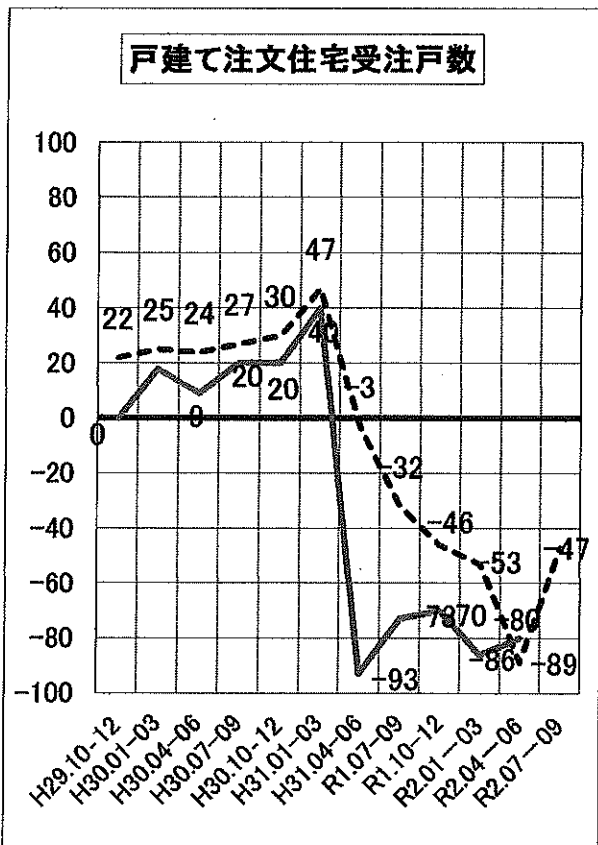
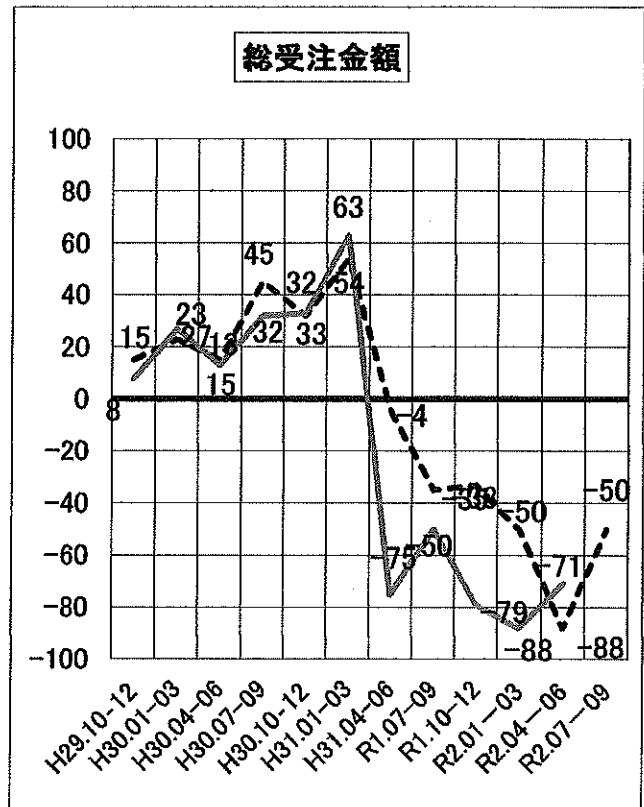
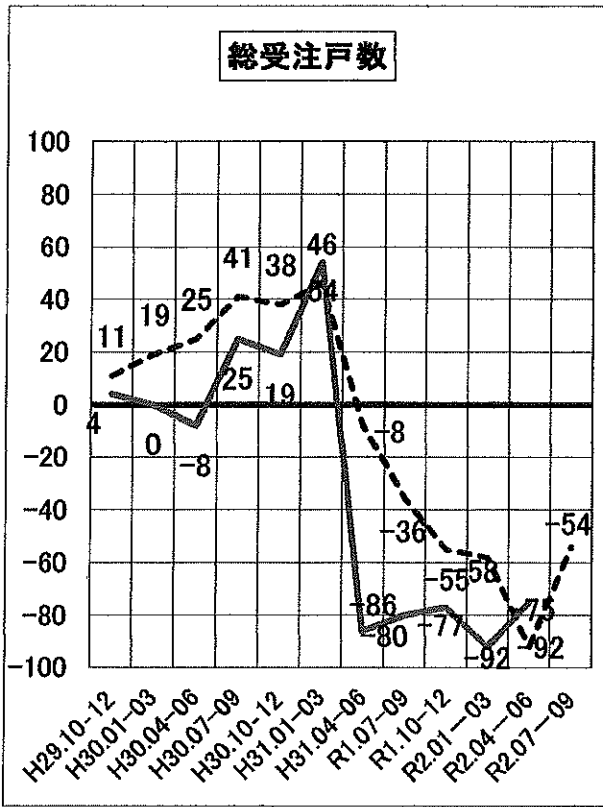
- 調査時期 令和2年7月
- 調査対象 住団連及び、住団連団体会員の会員企業16社の住宅受注動向を把握している経営者
- 回答数 16社
- 回答者 旭化成ホームズ、一条工務店、大野建設、サンヨーホームズ、スウェーデンハウス、住友林業、積水化学工業、積水ハウス、大東建託、大和ハウス工業、東栄住宅、トヨタホーム、日本ハウスホールディングス、パナソニックホームズ、ミサワホーム、三井ホーム、(敬称略、五十音順)
- 集計結果 景況感の単純集計(下記)から景況感判断指数を算出集計

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2年4月～6月(対前年同期比) 実績					令和2年7月～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	⑫	2			1	⑦	3	3	1	1
	受注金額	⑩		4		1	⑥	2	5	1	1
戸建 分譲 住宅	受注戸数	⑦	1	1		1	2	④	3	1	
	受注金額	⑦		2		1	1	⑤	3	1	
賃貸 住宅	受注戸数	⑨				2	④	④	2	1	
	受注金額	⑧		1		2	3	④	3	1	
リフォーム	受注金額	⑩	1		1		3	4	⑤		
上記 全体	受注戸数	⑪	1	1		1	⑥	5	1	2	
	受注金額	⑩	2	1		1	5	⑥	1	2	

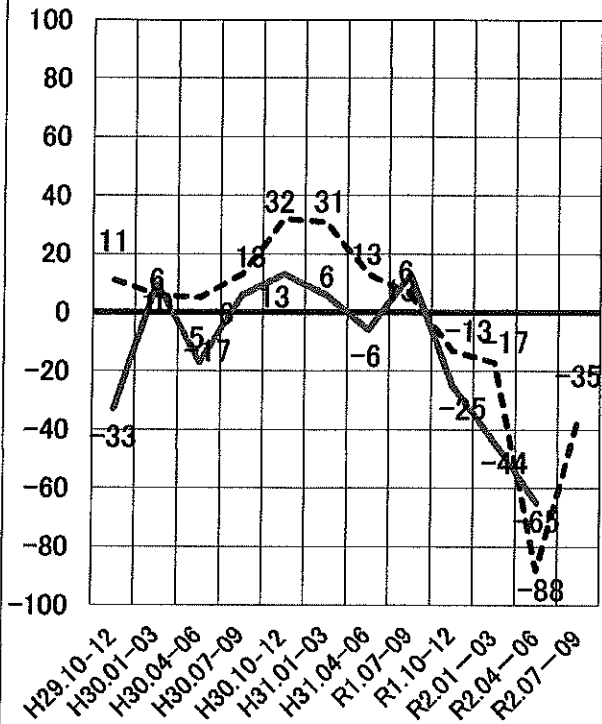
景況感指数の推移



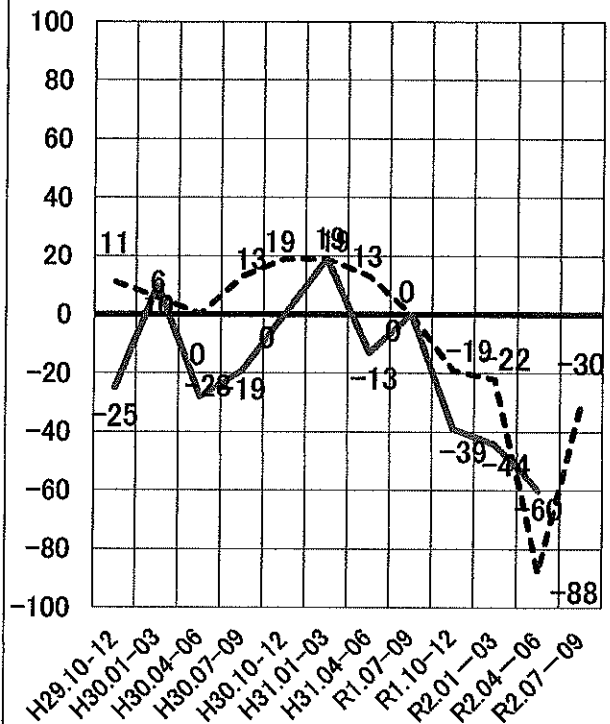
----- 見通し

----- 実績

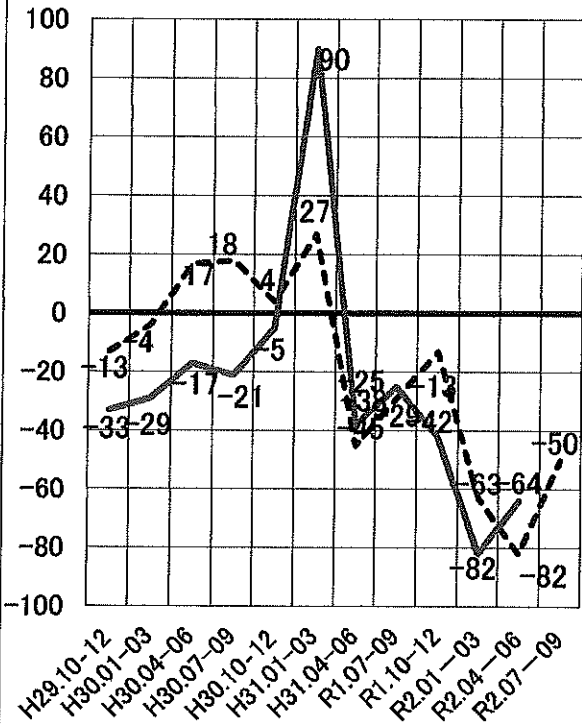
戸建て分譲住宅受注戸数



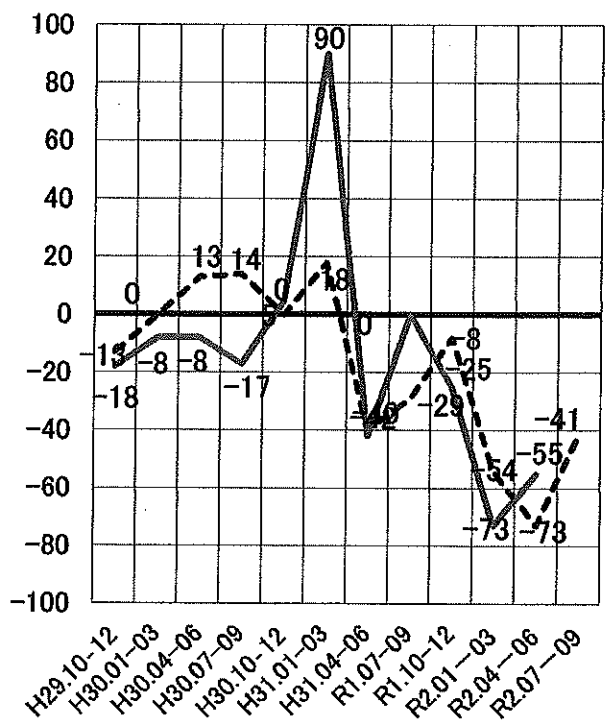
戸建て分譲住宅受注金額



賃貸住宅受注戸数



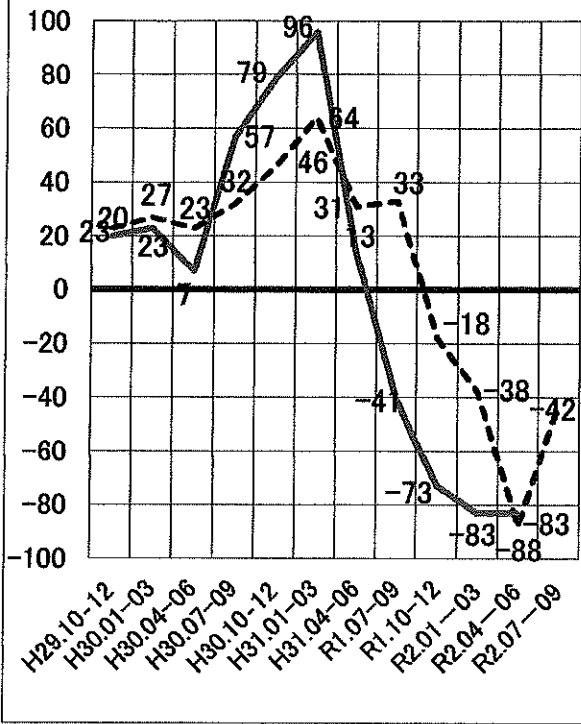
賃貸住宅受注金額



----- 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2年度の新設住宅着工戸数の予測については、前回（4月）調査時の予測と比較し下記の通り。

総戸数	83.2万戸（4月調査時）	→	77.7万戸（今回）	5万5千戸マイナス
持家	26.6万戸（ 〃 ）	→	24.5万戸（ 〃 ）	2万1千戸マイナス
分譲住宅	24.8万戸（ 〃 ）	→	23.0万戸（ 〃 ）	1万8千戸マイナス
賃貸住宅	31.2万戸（ 〃 ）	→	29.6万戸（ 〃 ）	1万6千戸マイナス
給与住宅	0.6万戸（ 〃 ）	→	0.6万戸（ 〃 ）	変化なし

令和2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30年度実績	95.3	28.8	26.7	39.0	0.8
	令和元年度実績	88.4	28.3	26	33.5	0.6
	令和2年度予測	77.7	24.5	23.0	29.6	0.6
令和2年度予測	A社	83.5	26	25	32	0.5
	B	79	25.5	23	30	0.5
	C	79	24.6	24.8	29	0.6
	D	75.9	24	21.4	29.5	1.0
	E	69.9	21.8	20.7	26.9	0.5
	F	83	27	24.5	31	0.5
	G	85	27	25	32.5	0.5
	H	77	25	23	28.5	0.5
	L	81	25	25	30	1.0
	M	78.8	24.3	23.7	30.2	0.6
	N	73	20.5	21	31	0.5
	O	未回答				
	P	74	22.6	22.9	28	0.5
	Q	63.6	23.1	16.1	23.9	0.5
	R	75	24	21	29.5	0.5
S	78	25	23	29.5	0.5	
	平均	77.7	24.5	23.0	29.6	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	0 (1)	1 (12)	15 (1)
家賃の動向	0 (0)	13 (16)	3 (0)
金利の動向	0 (3)	16 (13)	0 (0)
資材価格	1 (7)	12 (9)	3 (0)
建築の手間賃	3 (8)	13 (8)	0 (0)

	上がる	安定化	下がる
地価の動向	0 (3)	11 (9)	5 (3)

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	5 (0)	1 (8)	10 (7)

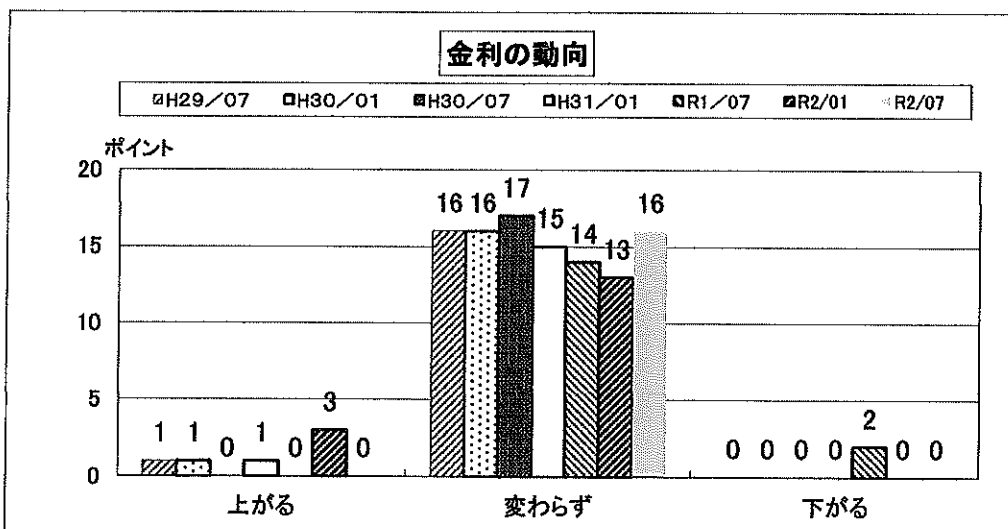
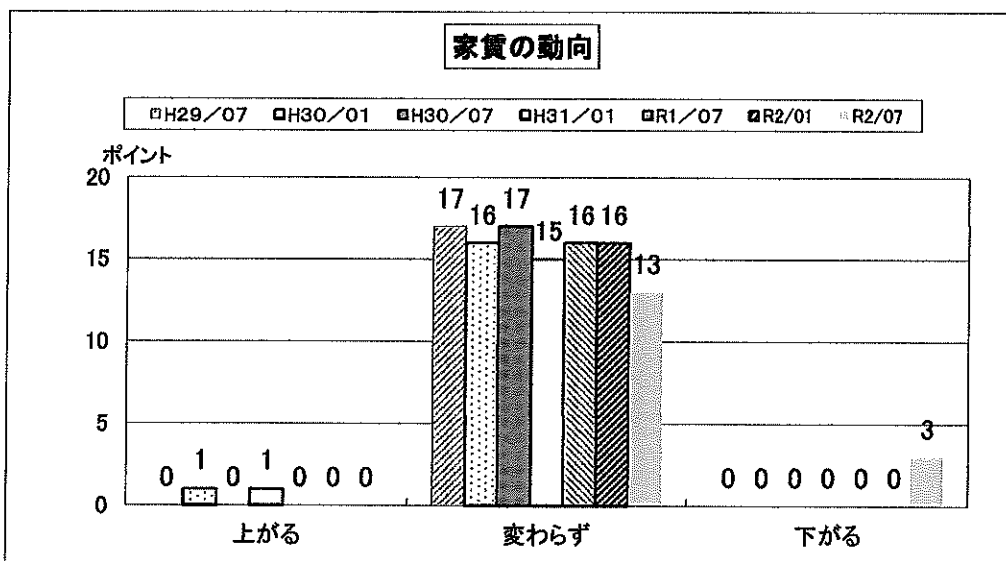
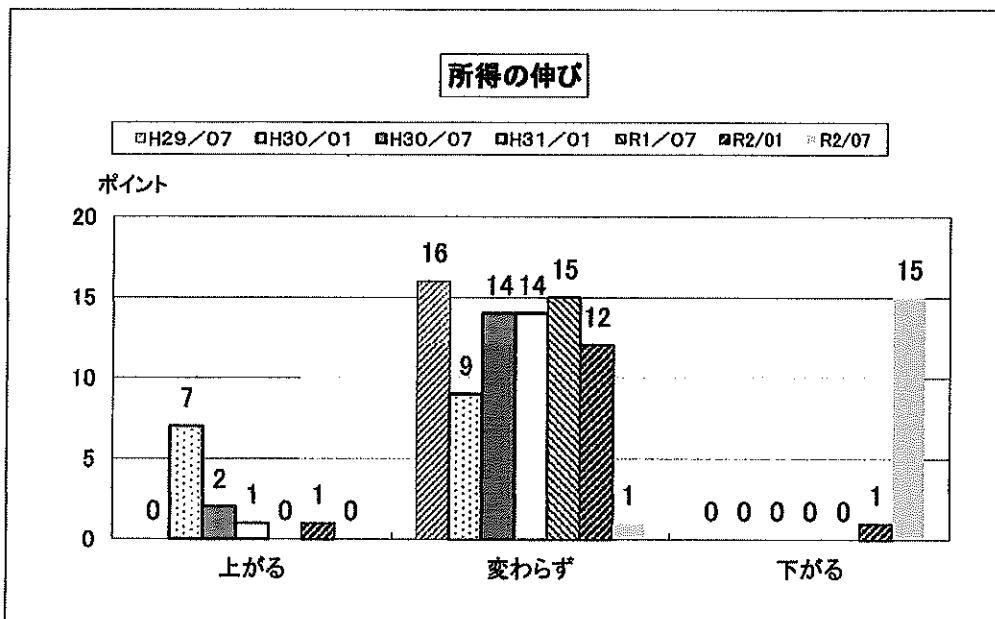
	過剰	充足	不足
技能職人（大工）	0 (0)	9 (8)	7 (8)

()内は、令和2年1月度調査数値。

<市場の動向について>

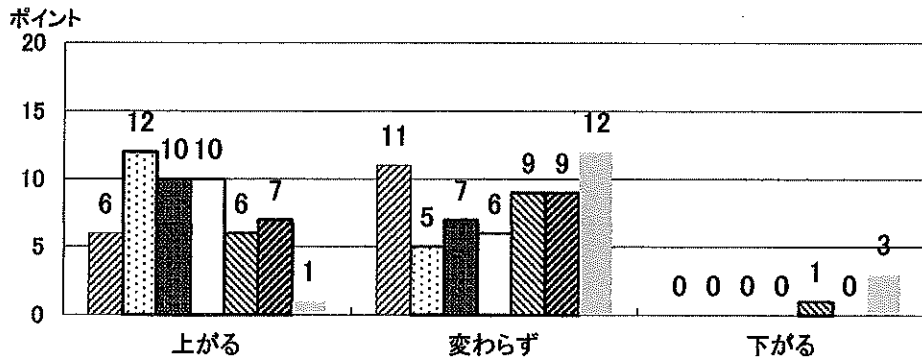
- (1) 「所得の伸び」は今回「下がる」と回答したのは16社中15社と大半を占めた。
- (2) 「家賃の動向」は大きな変化はないながらも、「下がる」回答も3社あった。
- (3) 「金利の動向」は、今回全社の回答が「変わらず」としている。
- (4) 「資材価格の動き」では、「変わらず」が16社中12社で大勢の回答であった。
- (5) 「建築の手間賃」は「変わらず」が大きく増え、「上がる」が8社→3社に減。
- (6) 「地価の動向」では、「上がる」が無、「安定化」が増え「下がる」も3割有。
- (7) 「展示場来場者数」は、「減る」が10社、「増える」が5社と回答が二極化。
- (8) 「技能職人数（大工）」では、前回同様の結果で「充足」と「不足」が拮抗。

住宅市場予測の推移



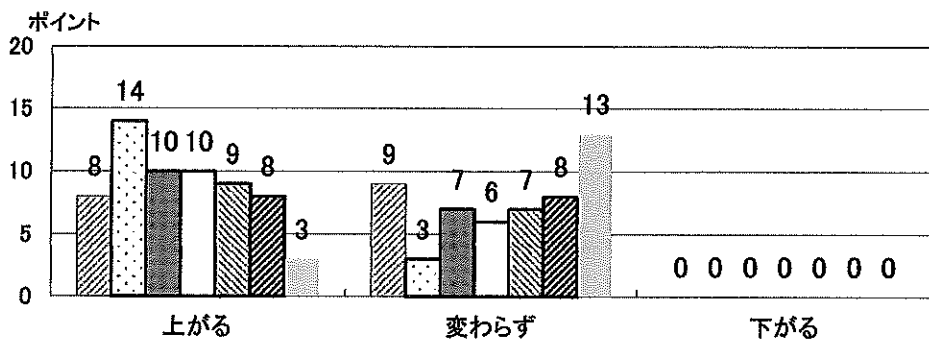
資材価格の動き

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



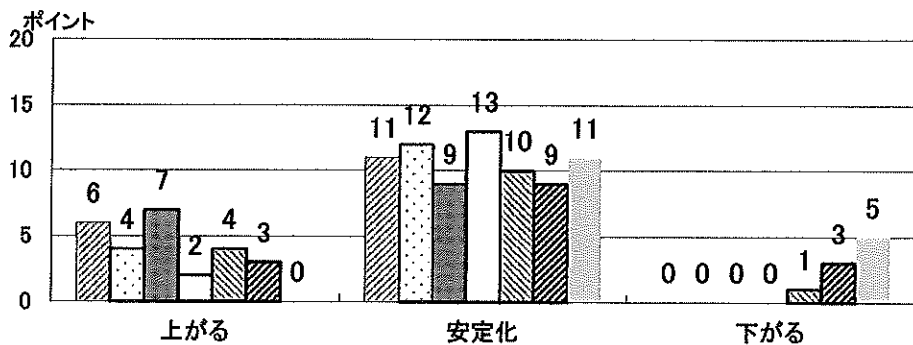
建築の手間賃

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



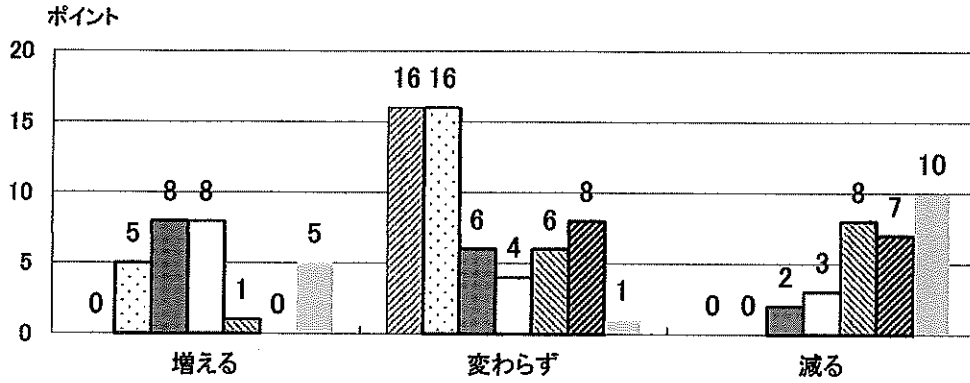
地価の動向

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



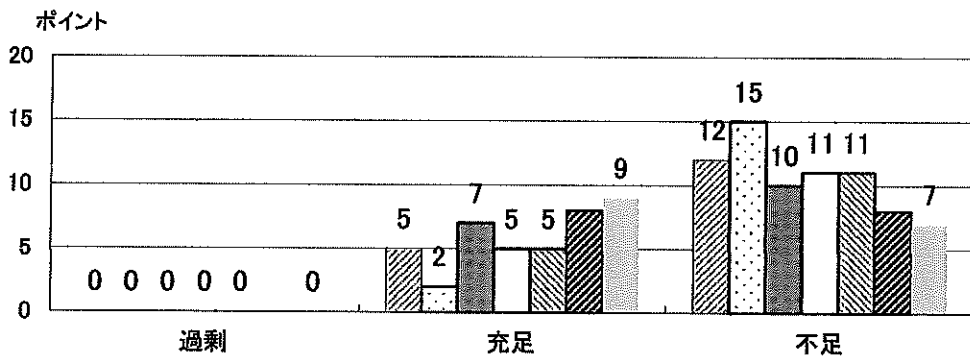
展示場来場者数

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



技能職人数(大工)

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



発行日：令和2年8月4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：木村