

# 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2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2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2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15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15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2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10～12月(令和2年度第3四半期)の受注実績と 令和3年1～3月(令和2年度第4四半期)受注見通しについて

### 1. 総数

#### (受注実績)

総数に関する受注実績の景況感指数は、受注戸数▲30ポイント、受注金額▲20ポイントと、いずれも7連続のマイナスとなった。比較対象である令和元年度第3四半期の景況感指数がそれぞれ▲77ポイント、▲79ポイントであったことから、消費税率再引上げ後の住宅需要の落込みから回復できないうちに訪れた新型コロナウイルスの感染拡大による更なる住宅市場の縮小から抜け出せていないことが窺われる。特に、戸建注文住宅と低層賃貸住宅の受注低迷が、受注実績全体のネガティブな景況感の要因となっている。

コメントも「新型コロナウイルス感染症の影響による集客減・マインドダウンで受注減」(類似コメントを含め5件)と、新型コロナウイルス感染症に起因する受注減が大半を占めた。一方、少数ながら「スマートハウスが堅調」、「単価UPの販売戦略が浸透」等、厳しい市場環境の中で状況改善に向けた明るいコメントも散見された。

#### (受注見通し)

来期の受注総数の見通しに関する景況感指数は、受注戸数▲72ポイント、受注金額▲61ポイントと、引き続き厳しい状況が続くとの見通しとなっている。

コメントも「2回目となる緊急事態宣言によって顧客動向の停滞が見込まれるため受注減の予想」(類似コメントを含め4件)、「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」(類似コメントを含め3件)と、今後も新型コロナウイルス感染症の影響で厳しい受注環境が続くとするものが多い。一方で「住宅ローン減税やグリーン住宅ポイントといった住宅取得に向けた税制・予算措置の好材料があり受注面で期待」(類似コメントを含め3件)、「WEB活用での集客シフト強化」、「オンラインでの接客強化」等の経済対策や感染症対策の効果で受注が回復するとの前向きもコメントも見られた。

### 2. 戸建注文住宅

#### (受注実績)

戸建注文住宅の受注実績に関する景況感指数は、受注戸数▲18ポイント、受注金額▲21ポイントと、6期振りにプラスとなった前期から一転、いずれもマイナスとなった。前期の受注実績は、消費税率再引上げ対策である住宅ローン減税が9月末までに請負契約を締結することを要件としていたことによる駆け込み需要によるものであり、第3四半期は新型コロナウイルスの感染拡大により戸建注文住宅の需要が縮小していることが顕著に表れる結果となった。

コメントも「住宅ローン減税の駆け込み需要による反動減」(類似コメントを含め3件)、「新型コロナウイルス感染症の影響による受注マイナス、マインドダウン」(類似コメントを含め4件)等、住宅ローン減税の期限切れによる反動減や新型コロナウイルスによる影響を指摘するものが多い。一方、「一次取得者を中心に書斎・テレワークスペース等新生活スタイルの住宅ニーズを取り込んだ提案が奏功」、「スマートハウス関心度は高い」等、新型コロナウイルス感染拡大や省エネ意識の向上に伴う生活スタイルの変化への対応することで受注を拡大できたとのポジティブなコメントも見られる。

### (受注見通し)

来期の戸建注文住宅の注見通しに関する景況感指数は、受注戸数▲35ポイント、受注金額▲31ポイントと、新型コロナウイルスの感染拡大の影響で引続きマイナスが続くとの見通しとなった。

コメントも「2回目の緊急事態宣言による需要マインドの低下、先行き不安」(類似コメント含め5件)等に悲観的なものが多いが、そういう中であって「住宅ローン減税やグリーン住宅ポイントといった住宅取得に向けた税制・予算措置の効果に期待」(類似コメント含め2件)、「新生活様式による高性能住宅、スマートハウスへの関心の高まり」(類似コメント含め3件)等、経済対策の効果に期待するコメントも見られる。

## 3. 戸建分譲住宅

### (受注実績)

戸建分譲住宅の分譲実績に関する景況感指数は、受注戸数・受注金額共に+28ポイントと、2期連続のプラスとなった。分譲住宅については昨年11月末までに分譲契約を締結することが住宅ローン減税の適用要件とされていたため、駆け込みが発生したものと考えられる。

コメントも「住宅ローン減税の特例効果」を指摘するものの他、「土地を探されているお客様の動きが活発となり受注堅調」(類似コメント含め3件)、「保有物件の増加がプラスに貢献」等のコメントがある一方、「新型コロナウイルス感染症による影響による集客減」(類似コメント含め2件)といった新型コロナウイルスの感染拡大による影響を指摘するコメントもある。

### (受注見通し)

来期の戸建分譲住宅の契約見通しに関する景況感指数は、受注戸数▲13ポイント、受注金額▲6ポイントと、いずれも第3四半期のプラス実績からマイナスに転落するとの見通しとなった。

コメントには「分譲地の引合いは持続して好調」(類似コメント含め2件)、「住宅ローン減税やグリーン住宅ポイント等の効果による購入意欲向上」等のポジティブなコメントもあるものの、多くは「2回目の緊急事態宣言の影響によるマイナス、今後への先行き不安」(類似コメント含め5件)等の今後の市況を不安視するコメントが多い。

## 4. 低層賃貸住宅

### (受注実績)

低層賃貸住宅の契約実績に関する景況感指数は、受注戸数▲59ポイント、受注金額▲45ポイントと、いずれも消費税率再引上げ以降の7期連続マイナスとなった。

コメントも「新型コロナウイルス感染症の影響が継続し受注減」(類似コメント含め4件)他、「賃貸併用物件の受注減」(類似コメント含め2件)等のネガティブなコメントが並ぶ中、「金融機関からの紹介ルートに動きが戻りつつある」、「ZEH 推進等新たな戦略強化により単価上昇」といった受注拡大を予想させるものもあった。

### (受注見通し)

低層賃貸住宅の来期の受注見通しに関する景況感指数は、受注戸数▲70ポイント、受注金額▲60ポイントと、いずれも8期連続となるマイナスであり、更に比較対象の令和元年度第4四半期の▲82ポイント、▲73ポイントからの更なるマイナスであることから、低層賃貸住宅市場の一層の低迷を見通す結果となった。

コメントも「2回目の緊急事態宣言による影響で低調に推移」(類似コメント含め6件)と新型コロナウイルスの感染拡大の影響を懸念するものが多い。その一方で「従来型対面営業以外の営業手法のトライアル」等の営業方法の改善により事態の改善を図ろうとする前向きなコメントもある。

## 5. リフォーム

### (受注実績)

リフォームの受注実績に関する景況感指数(受注金額)は+23ポイントと、前期に続き2期連続のプラスとなった。

コメントも「大型リフォームの増加」(類似コメント含め2件)、「完全予約の設計相談会、オンラインセミナーの実施等による集客と成果」、「オーナー様からの受注増加」等、戸建注文住宅に較べ新型コロナウイルス感染症の影響からの脱却しつつある状況が窺えるものが多い。半面、新型コロナウイルス感染症の影響による行動抑制やマインドダウンにより、前年同期よりも落込んだとのコメントもあった。

### (受注見通し)

リフォームの受注見通しに関する景況感指数(受注金額)は▲33ポイントと、今期実績のプラスからマイナスに転ずるとの見通しとなった。

コメントも、僅かながら「オンライン活用の販促活動による受注に注力」といった積極的なコメントも見られたものの、多くは「2度目の緊急事態宣言による影響で実績はマイナスになる見込み」(類似コメント含め5件)、「先行きの見通しが困難」(類似コメント含め3件)、「外出自粛による大型案件の商談長期化の懸念」等の悲観的なものとなった。

## 令和3年1月度経営者の住宅景況感調査集計結果

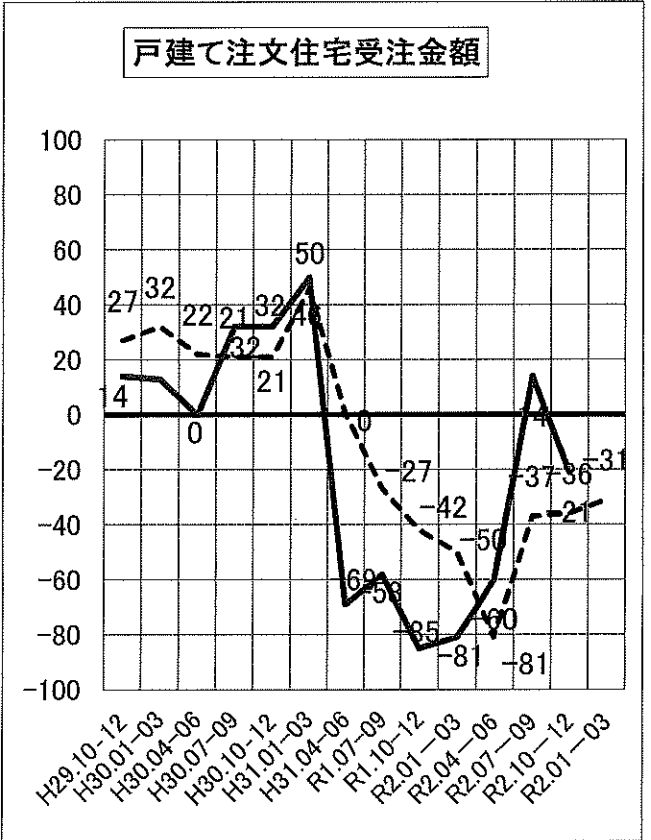
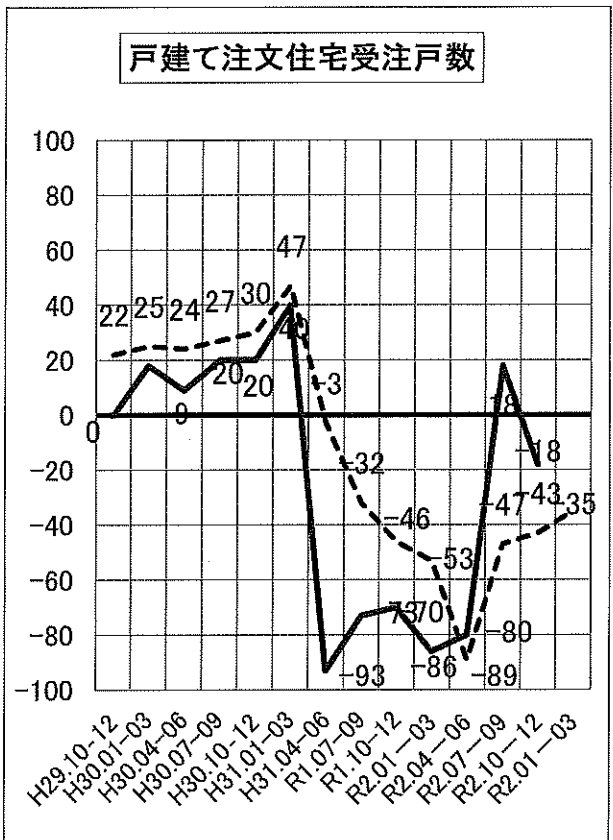
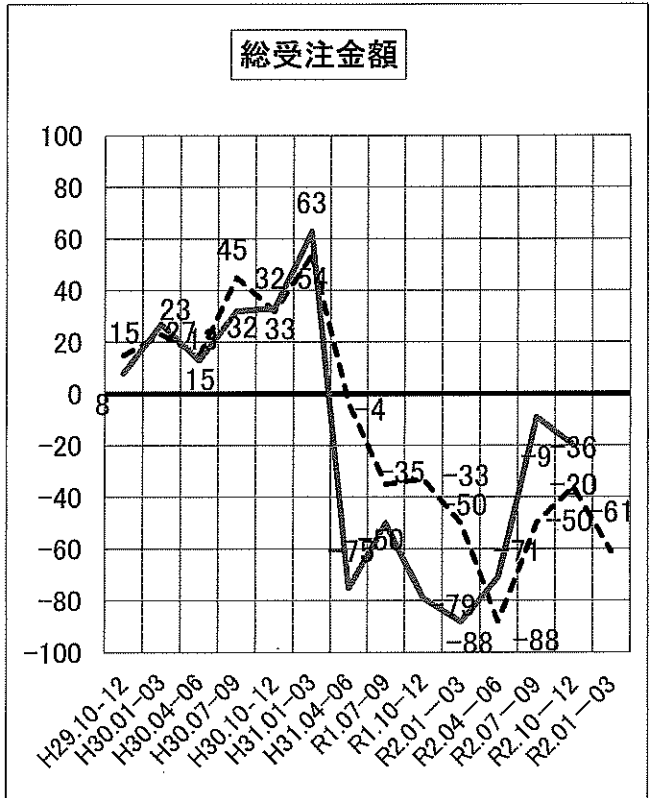
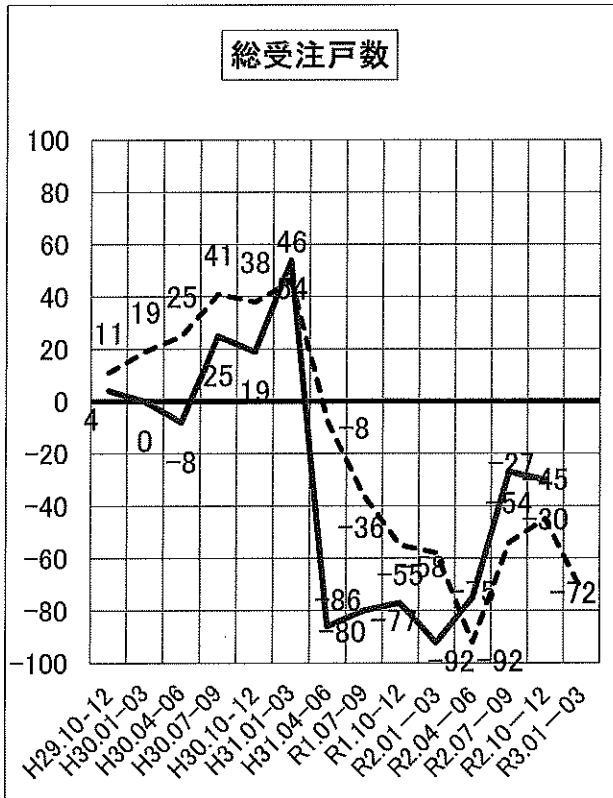
- 調査時期 令和3年1月
- 調査対象 住団連及び、住団連団体会員の会員企業15社の住宅の受注動向を把握している経営者
- 回答数 15社
- 回答者 旭化成ホームズ、一条工務店、サンヨーホームズ、スウェーデンハウス、  
住友林業、積水化学工業、積水ハウス、大東建託、大和ハウス工業、  
トヨタホーム、日本ハウスホールディングス、パナソニックホームズ  
ミサワホーム、三井ホーム、大野建設(敬称略、五十音順)
- 集計結果 景況感の単純集計(下記)から景況感判断指数を算出集計

### 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)

		10月～12月(対前年同期比) 実績					令和3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	⑤	2	2	3	2	4	⑤	1	2	1
	受注金額	⑤	2	3	2	2	④	3	④	1	1
戸建 分譲 住宅	受注戸数	2		2	1	④	2	1	2	③	
	受注金額	2		1	③	③	2	1	1	④	
賃貸 住宅	受注戸数	⑥	2	2	1		⑥	2	2		
	受注金額	⑥	2	1		2	⑥	1	2	1	
リ フ ォ ー ム	受注金額	1	3	2	3	④	2	⑥	2	2	
上 記 全 体	受注戸数	③	③	2	1	1	4	⑤			
	受注金額	2	⑤		1	2	④	3	2		

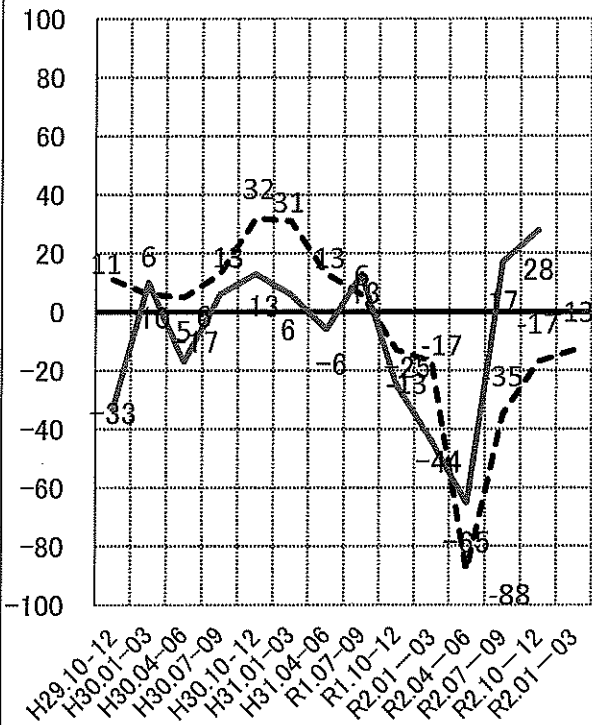
# 景況感指数の推移



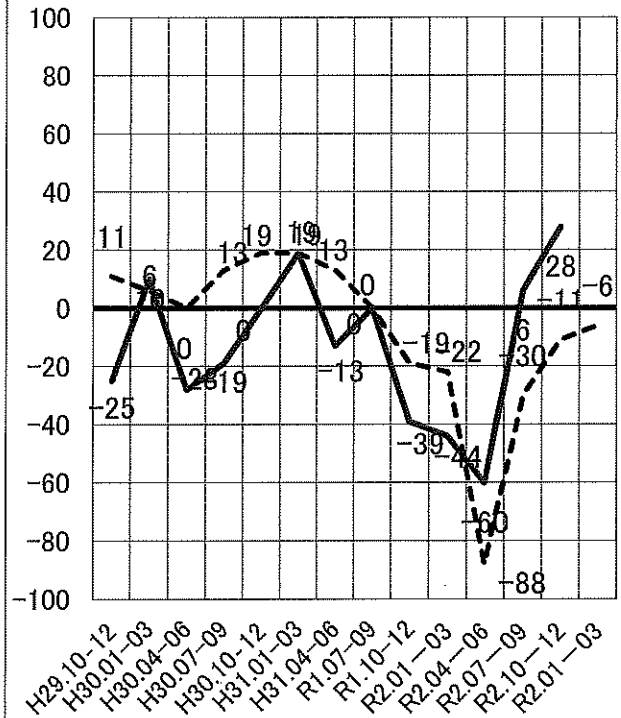
----- 見通し

————— 実績

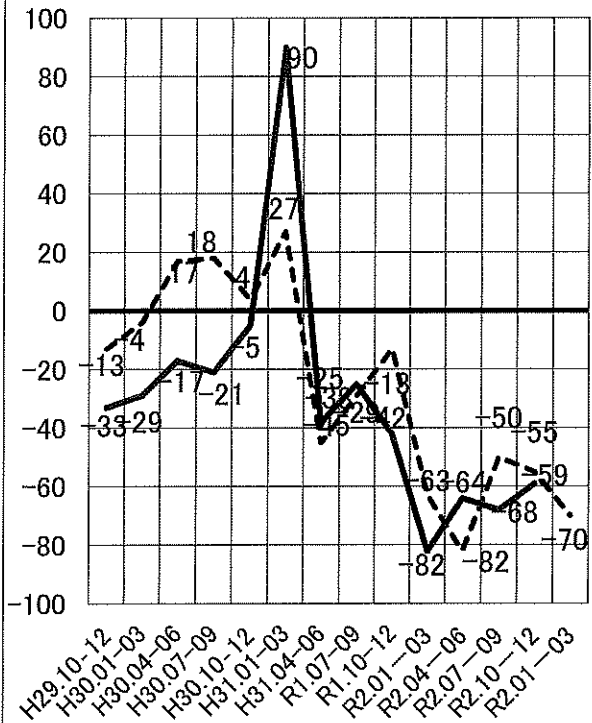
戸建て分譲住宅受注戸数



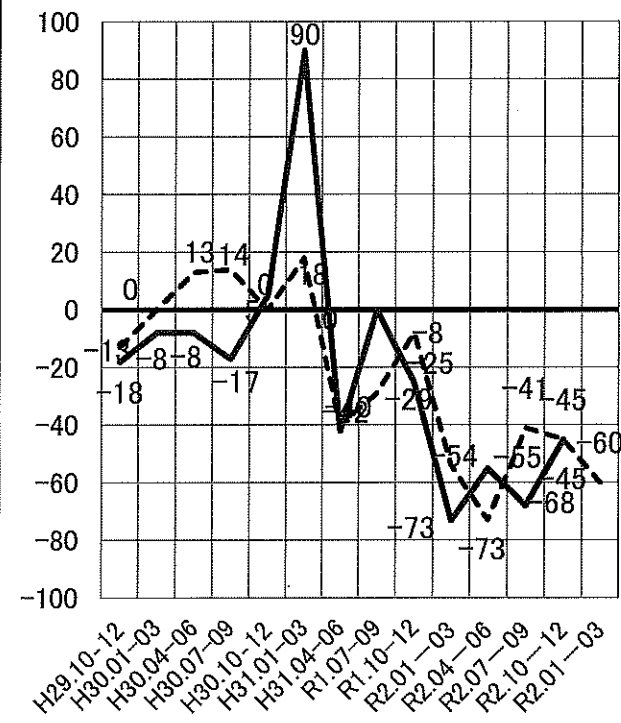
戸建て分譲住宅受注金額



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

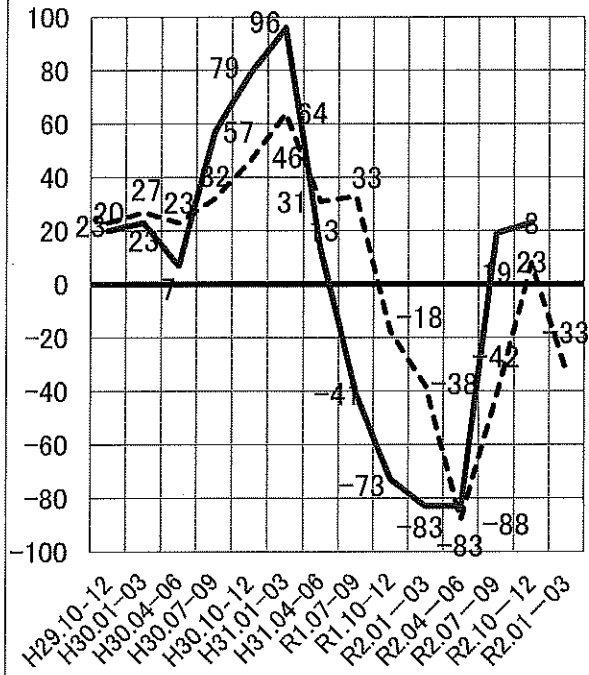


----- 見通し

————— 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2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	78.5万戸（10月調査時）	→	79.3万戸（今回）	8千戸プラス
持家	25.0万戸（ 〃 ）	→	25.4万戸（ 〃 ）	4千戸プラス
分譲住宅	23.4万戸（ 〃 ）	→	24.0万戸（ 〃 ）	6千戸プラス
賃貸住宅	29.5万戸（ 〃 ）	→	29.3万戸（ 〃 ）	2千戸マイナス
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	0.8
	令和元年度実績	88.4	28.3	26	33.5	0.6
	令和2年度予測	79.3	25.4	24	29.3	0.6
令和2年度予測	A社	78.3	25	23.5	29	0.8
	B	80	25.5	24	30	0.5
	C	79.6	25	24.4	29.6	0.6
	D	78	25.5	22.4	29.5	0.6
	E	81	25.4	24.4	30.6	0.6
	F	80	25.5	25	29	0.5
	G	85	27	25	32.5	0.5
	H	78.7	25	24	29	0.7
	L	81	25	28	27	1.0
	M	78.4	25.8	23.7	28.5	0.4
	N	79.8	25.6	23.6	29.9	0.7
	O	77.6	25	23	29	0.6
	Q	63.7	23.1	16.1	23.9	0.5
	R	79	25.5	23.5	29.5	0.5
S	82.5	27	25	30	0.5	
	平均	79.3	25.4	24.0	29.3	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 (0)	1 (1)	14 (15)
家賃の動向	0 (0)	13 (13)	1 (3)
金利の動向	0 (0)	15 (16)	0 (0)
資材価格	4 (1)	10 (12)	1 (3)
建築の手間賃	2 (3)	13 (13)	0 (0)

未回答 1

	上がる	安定化	下がる
地価の動向	0 (0)	13 (11)	2 (5)

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	0 (5)	2 (1)	13 (10)

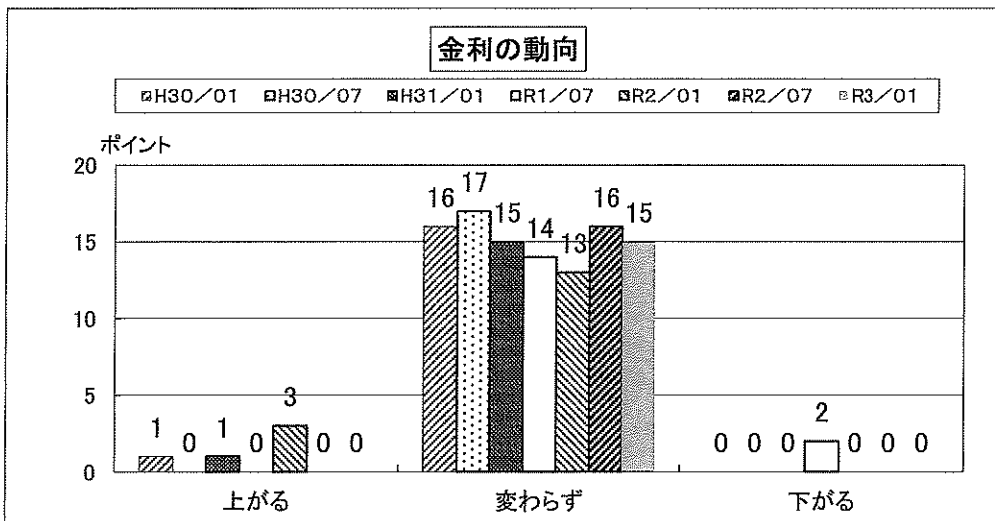
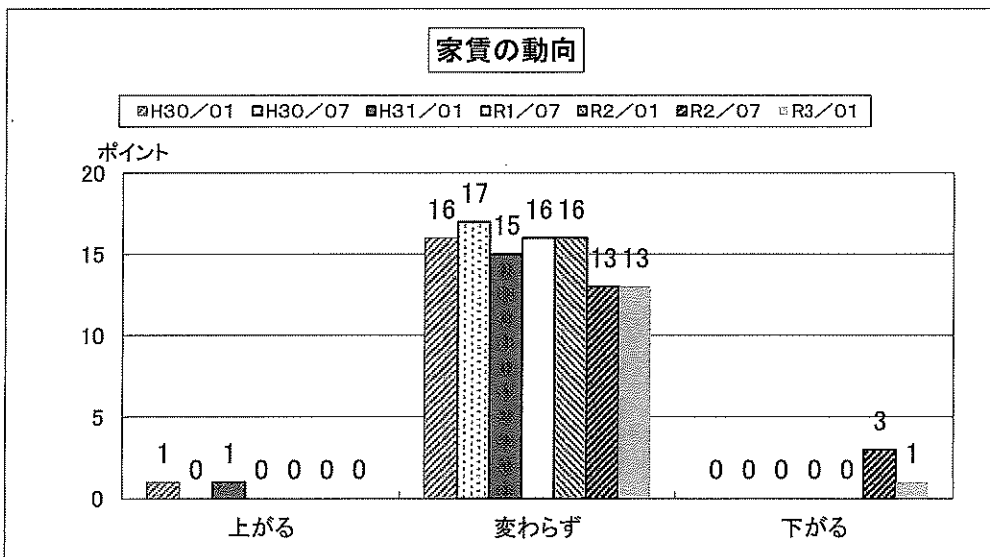
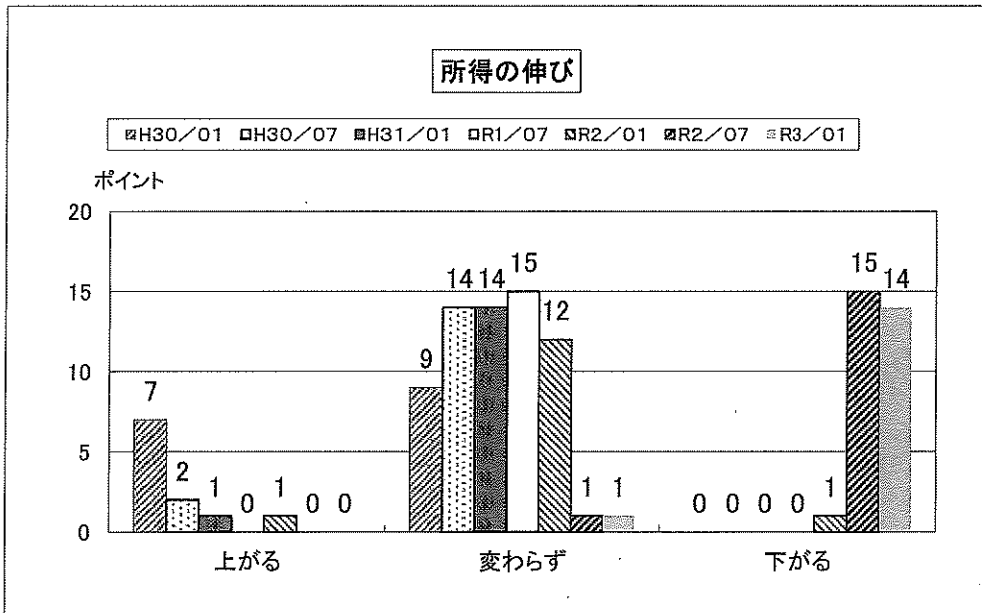
	過剰	充足	不足
技能職人（大工）	0 (0)	10 (9)	5 (7)

( )内は、令和2年7月度調査数値。

<市場の動向について>

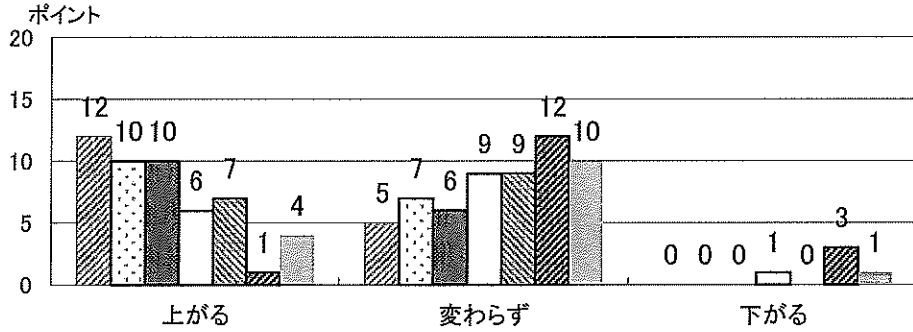
- (1) 「所得の伸び」では、「下がる」と回答したのが15社中14社と前回同様大半を占めた。
- (2) 「家賃の動向」についての回答は大きな変化はない。
- (3) 「金利の動向」は全社の回答が前回同様「変わらず」としている。
- (4) 「資材価格の動き」では、「変わらず」が10社で多いものの「上がる」も4社ある。
- (5) 「建築の手間賃」では、「変わらず」が15社中13社で大半を占める。
- (6) 「地価の動向」では、「下がる」が減り、「安定化」予測が増加した。
- (7) 「展示場来場者数」は、15社中「減る」が13社で大半を占め「増える」が、皆無。
- (8) 「技能職人数（大工）」では、「充足」の回答が多いものの「不足」も15社中5社ある。

## 住宅市場予測の推移



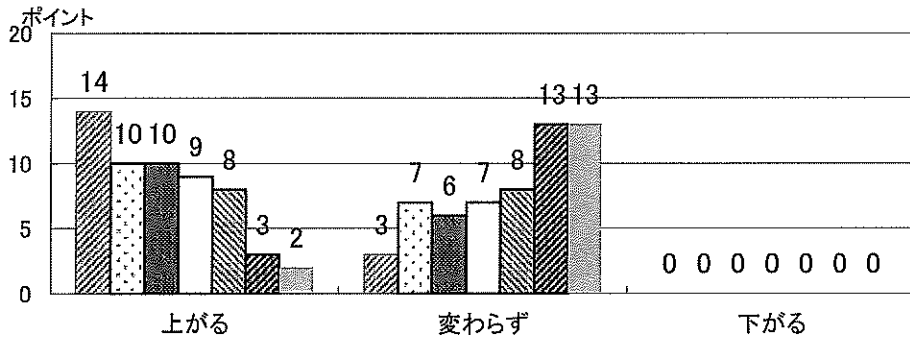
### 資材価格の動き

■H30/01 □H30/07 ■H31/01 □R1/07 ■R2/01 ■R2/07 ■R3/01



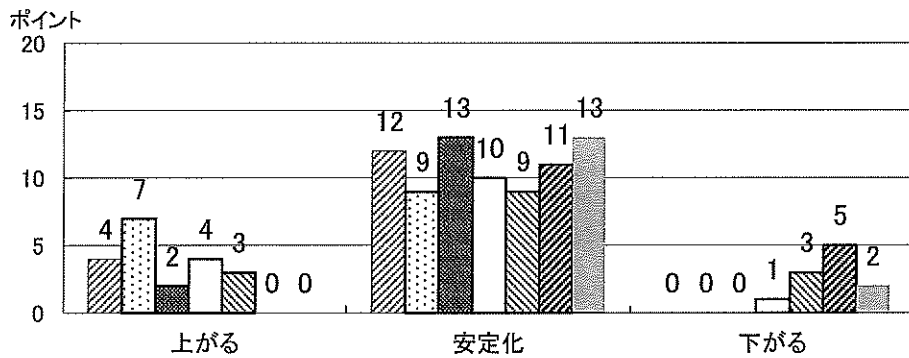
### 建築の手間賃

■H30/01 □H30/07 ■H31/01 □R1/07 ■R2/01 ■R2/07 ■R3/01



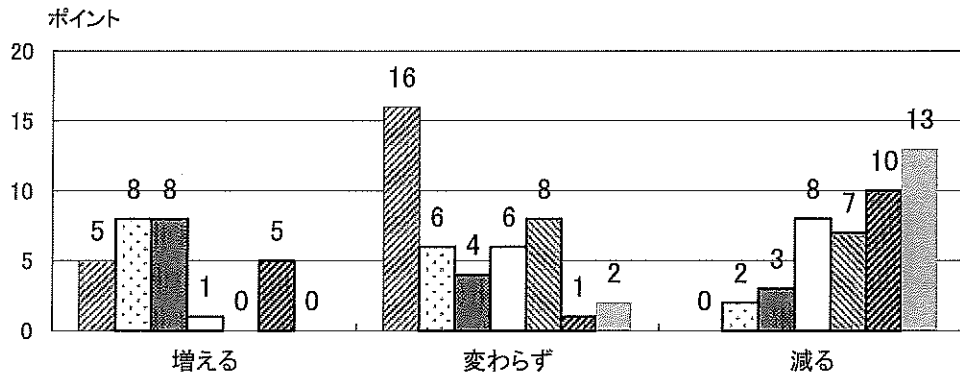
### 地価の動向

■H30/01 □H30/07 ■H31/01 □R1/07 ■R2/01 ■R2/07 ■R3/01



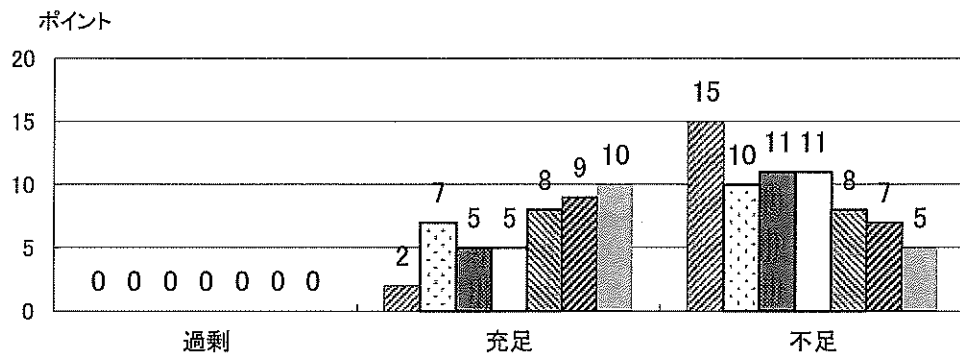
### 展示場来場者数

■H30/01 □H30/07 ■H31/01 □R1/07 ■R2/01 □R2/07 ■R3/01



### 技能職人数(大工)

■H30/01 □H30/07 ■H31/01 □R1/07 ■R2/01 □R2/07 ■R3/01



---

発行日：令和3年2月5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：木村