

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3年度 第3回 報告

(一社)住宅生産団体連合会(会長:芳井 敬一 大和ハウス工業株式会社 代表取締役社長)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3年度 第3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3年度 第2四半期の受注実績と令和3年度 第3四半期の受注見通し

II. 令和3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3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。

$$\text{景況感指数} = \frac{(A + (B \times 1/2)) - (C + (D \times 1/2))}{\text{回答企業総数}} \times 100$$

A: 「10%程度以上良い」と回答した企業数

B: 「5%程度良い」と回答した企業数

C: 「10%程度以上悪い」と回答した企業数

D: 「5%程度悪い」と回答した企業数

I. 令和3年7～9月(令和3年度第2四半期)の受注実績と 令和3年10～12月(令和3年度第3四半期)受注見通しについて

<総数>

実績

令和3年度第2四半期の受注実績は、戸数・金額ともに2期連続プラス見通しであったものの、受注戸数▲9ポイント、受注金額が+36ポイントとなった。

過去2年の同時期の実績がマイナス(昨年戸数実績▲27、一昨年戸数実績▲80)であったことを考慮すると、本年はコロナ感染拡大の第5波が深刻化する中、難しい市況であったことが窺える結果となった。

コメントは「全国的な感染拡大の影響により、7月以降展示場来場や商談機会の減少・長期化などの要因が重なった」、「昨年同期は緊急事態宣言開けの反動増により受注が好調であったこともあり、前年同期比では減少となった」などのマイナス要因を指摘する一方で、「コロナの影響により前年同期の受注が低調であったことや、新たな受注戦略の浸透・住宅ローン減税の駆け込み需要により増加となった」、「受注は落ち込んだままであるが、新築の単価向上、リフォームの商談量を確保、税制の後押しもあり、前年受注に対し全体でプラスになった」など、プラス要因もあり、各社でコメントが分かれた。

見通し

令和3年度第3四半期の受注見通しは、受注戸数+5ポイント、受注金額+10ポイントとなり3期連続プラスの見通しになったものの、小幅なものとなった。緊急事態宣言が全面解除され、経済活動が正常化に向かう動きがあるにもかかわらず、住宅ローン減税における控除期間13年の特例措置の契約期限(注文住宅9月末、建売住宅11月末)などのマイナス要因が加味された結果となった。

コメントは、「緊急事態宣言の全面解除はプラス材料であるものの、当面厳しい状況が続くと予想。新たな支援策の早期実現を求めたい」、「ローン減税・グリーン住宅ポイントの期限による反動減が懸念されるが、緊急事態宣言解除によるお客様マインドの向上に期待」、「緊急事態宣言の解除等により来展は回復傾向にあるが、購買意欲の高い層は、ローン減税を意識してすでに動いていたと考えられ、実質的な集客が戻るかは未知数」、「住宅ローン減税の期限などの影響により、一昨年度より大幅に落ち込んだ昨年並みと予測」、など不透明な状況を反映したコメントが見られた。

<戸建注文住宅>

実績

令和3年度第2半期の受注実績は、受注戸数 0ポイント、受注金額+31ポイントとなった。小幅ながらも2期連続プラスを見込んでいたものの、棟数はプラスマイナス0となり、金額のみ見通しどおり2期連続のプラスとなった。

なお、住宅ローン減税における控除期間 13 年の特例措置が 9 月末で契約期限(注文住宅)を迎えている。

コメントは、「住宅ローン減税13年特例措置の9月末契約期限も、商談中のお客様には一定の後押しとなったものの、駆け込み的な動きは限定的であった」、「集客は落ち込んだままである」、「昨年7月から回復傾向にあったが本年7月からは伸びが鈍化」など期待された追い風があまり見られなかった状況が窺えた。一方で、「グリーン住宅ポイントが功奏した」、「エネルギー自給自足型の商品が受注をけん引」、「4-6月期の名簿情報が対前年で増えたため受注増となった」など、新しい住まい方・働き方を背景とした需要等に応じていくものも見られた。

見通し

令和3年度第3四半期の受注見通しは、受注戸数+7ポイント、受注金額+19ポイントとなり、増加幅は縮小しつつも3期連続でプラスの見通しとなった。

ただし、昨年同時期は、消費税対策として実施されていた住宅ローン減税特例(控除期間13年間)の適用要件が9月末契約かつ12月末入居とされていたため、10月以降の受注を押しさげる一因となっていたことを考慮する必要がある。

コメントは、「想定より駆け込みがあまり強くなかったこと、コロナ禍が落ち着き集客の回復が見込まれる」というプラス材料がある一方、「ウッドショック、ローン控除の期限切れ後の取り扱い未定の影響が出るか、先行きが不透明」、「ローン減税が契約期限切れで空白期間になるため、顧客の様子見姿勢が強まる可能性がある」「ローン減税・グリーン住宅ポイントの期限切れが及ぼす顧客マインドの冷え込み」といったマイナス材料を懸念するものが見られた。

またプラスを予測する中にも「昨年同時期はローン減税が9月末で一旦終了した反動で大幅に落ち込んだため」など前年同期のハードルが低いことにより相対的にプラスになる旨のコメント(4社)が多く見られた。

<戸建分譲住宅>

実績

令和3年度第2四半期の実績は、受注戸数▲56ポイント、受注金額▲50ポイントとなり、予測していた通りマイナスとなった。マイナスは昨年4-6月期以来6期ぶりとなる。

コメントは、「コロナ禍で来場が減少した影響」や「昨年の7-9月期が大きく落ち込んだ4-6月期の反動で活況だったため」などで、回答があった8社中6社が「10%程度以上減」としており、厳しい状況が窺えた。その一方で「住み替え需要の高まりに不動産供給がマッチした」、「ファーストバイヤーを中心に堅調」というコメントもあった。

見通し

令和3年度第3四半期の受注見通しは、受注戸数・受注金額ともに▲19ポイントと、2期連続でマイナスの見通しとなった。戸建注文住宅の見通しがわずかにプラスであるのに対し、戸建分譲住宅の見通しは厳しいものとなった。

コメントは、「ローン減税活用もあるが、注文住宅の期限到来による集客減の影響を受けることが

想定される」、「昨年10-12月が活況だった」、「在庫減少の影響」などマイナス要因が見られた。他方「土地探しのお客様の動きは依然活発であり、分譲は11月末までローン控除適用期限の駆け込みが予測される」、「第5波が沈静化し顧客の動きは活性化すると思われる」、「引き続き需要堅調」などプラスを期待するものも見られた。

<低層賃貸住宅>

実績

令和3年度第2半期の受注実績は、受注戸数▲9ポイント、受注金額+9ポイントとなった。受注戸数は9期ぶりのプラスから一転しマイナスとなり、金額では2期連続のプラスを維持した。

コメントは、「ZEH推進などの施策がお客様に支持された」、「エリアにより差があるが大型物件の受注がけん引」、「一定規模以上の土地オーナーは建替えや相続対策需要を背景に動いており、法人紹介強化によりこれらの層からの受注増となった」、「コロナ禍の影響は、戸建てと比較すると限定的」といったプラス要因が見られた。

しかしながら「コロナ第5波の影響を受け、営業活動量・商談数ともに減少」、「コロナの影響により需要減、戸建より回復が遅い」とするコメントも見られ、各社で状況の違いが見られた。

見通し

令和3年度第3四半期の受注見通しは、受注戸数▲9ポイント、受注金額▲5ポイントとなり、2期連続でプラスの見通しから一転、マイナスとなった。「±0 かわらず」を見通す回答が受注戸数で7社、受注金額で6社(いずれも11社中)と、最も多かった。

コメントは、「一定規模以上の土地オーナー層の受注伸長の一方で、注文住宅顧客から派生する土地活用案件は様子見が継続している」、「受注低調もニューノーマル仕様の訴求に傾注」、「ZEH推進等新たな受注戦略の浸透を図る」など、新たなニーズを捉える様子が窺えるものが見られた他、「第5波の収束とともに受注は回復傾向、金融機関の融資姿勢も良化しつつある」、「営業活動に対するコロナの影響はほぼ解消、探客活動が回復基調」といった明るい兆しも見えた。

<リフォーム>

実績

令和3年度第2四半期の実績は、受注金額▲8ポイントとなり、昨年4-6月期以来5期ぶりにマイナスとなり、厳しい結果となった。

コメントは、「緊急事態宣言により検討見合わせ」、「コロナの影響が長期化し、診断・商談の遅延が散見された」(他同様のコメント5社)など、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置の影響を指摘するものが多く、苦戦したことが窺えた。その他、「前年はコロナの影響がありハードルが低い」、「緊急事態宣言が出ていたが、商談量を確保できた」等があった。

見通し

令和3年度第3四半期の受注見通しは、受注金額+23ポイントと3期連続増の見通しとなって

いる。

コメントは、「緊急事態宣言の解除によるマインドの向上」(他、同様のコメント 5 件)と経済正常化への期待感が多く見られた。その一方で「グリーン住宅ポイントの終了」、「昨年は 11 月ごろから再びコロナ感染者が増加した」という懸念材料も指摘されている。

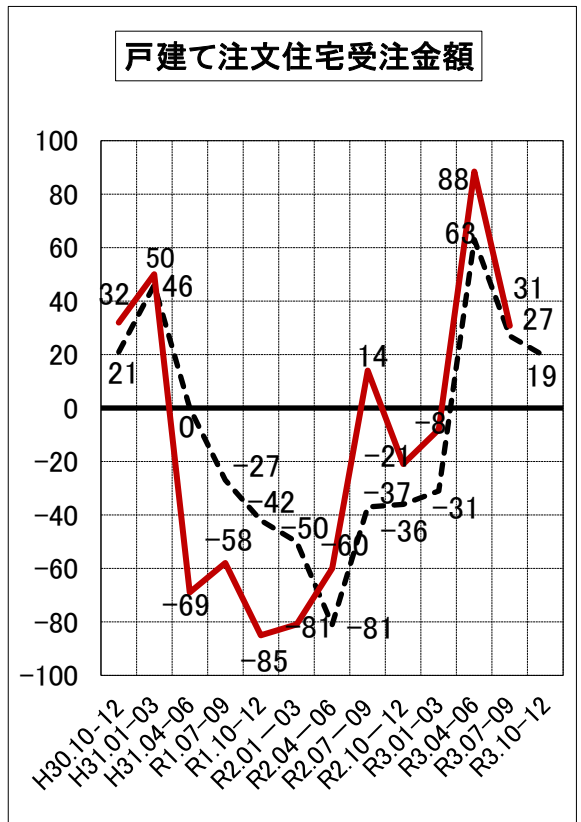
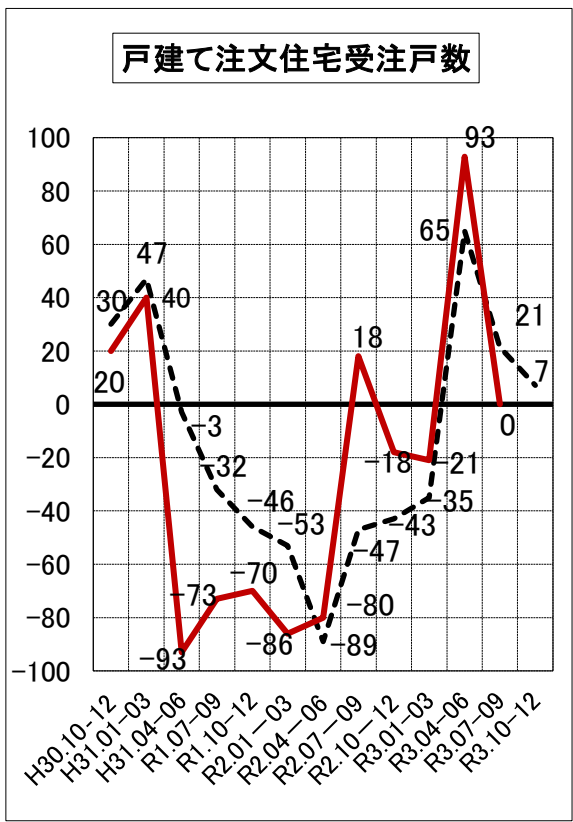
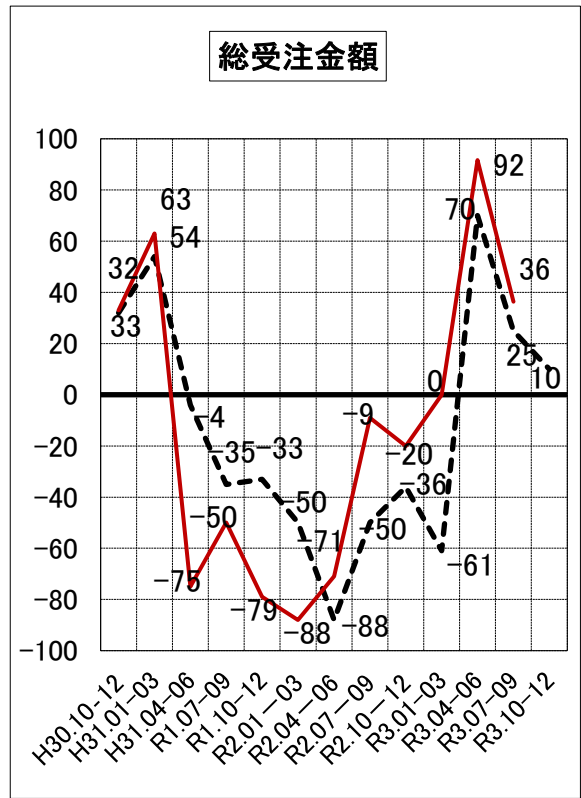
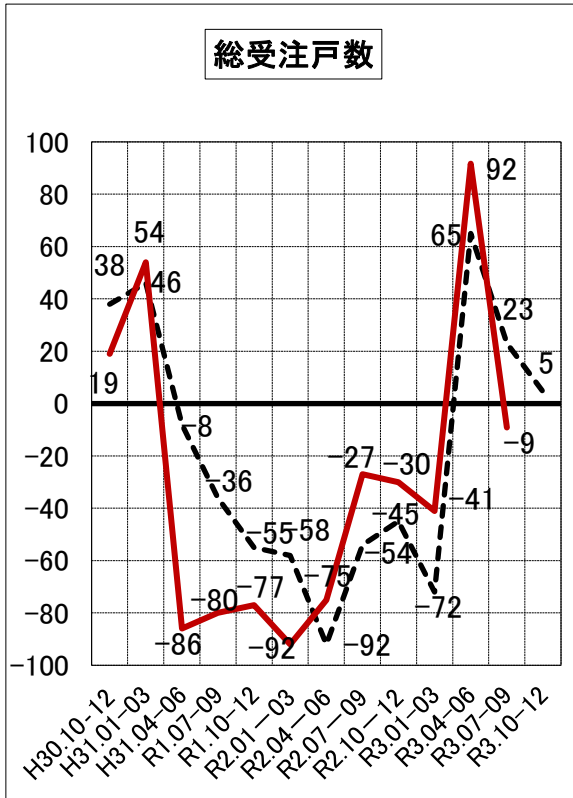
令和3年10月度経営者の住宅景況感調査集計結果

- 調査時期 令和3年10月上旬
- 調査対象 住団連会員企業及び住団連会員団体の会員企業の経営者
- 回答社 15社
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、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(前年度同期比)の単純集計を基に景況感判断指数を算出

		令和3年7～9月(対前年同期比)					令和3年10～12月(対前年同期比)				
		実績					見通し				
		10%程度以上悪い	5%程度悪い	±0%変わらず	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%変わらず	5%程度良い	10%程度以上良い
戸建注文住宅	受注戸数	3	2	3	4	2	3	0	4	6	1
	受注金額	1	1	2	7	2	1	2	2	7	1
戸建分譲住宅	受注戸数	6	0	0	1	1	3	1	0	4	0
	受注金額	5	0	0	1	1	3	1	0	4	0
低層賃貸住宅	受注戸数	3	2	2	2	2	0	3	7	1	0
	受注金額	3	0	4	0	4	0	3	6	2	0
リフォーム	受注金額	2	3	5	1	2	0	1	6	5	1
全体	受注戸数	2	3	2	3	1	3	0	1	7	0
	受注金額	1	1	1	5	3	1	2	1	6	0

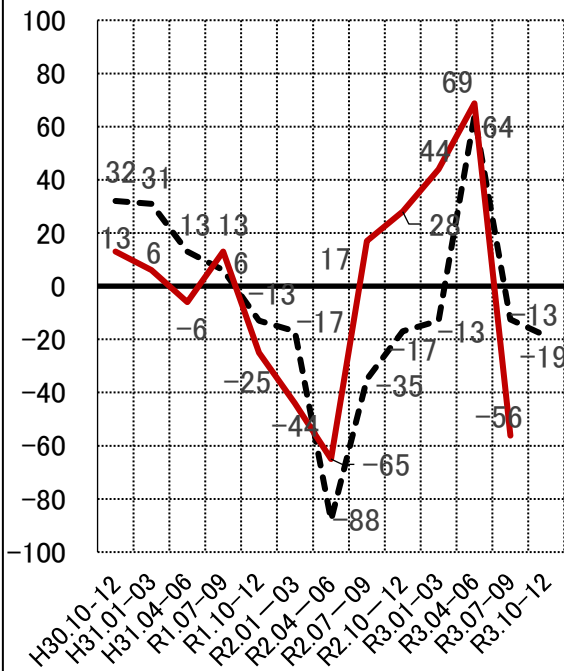
※数値は回答企業数。白抜きは回答企業数が最大の項目。

景況感指数の推移

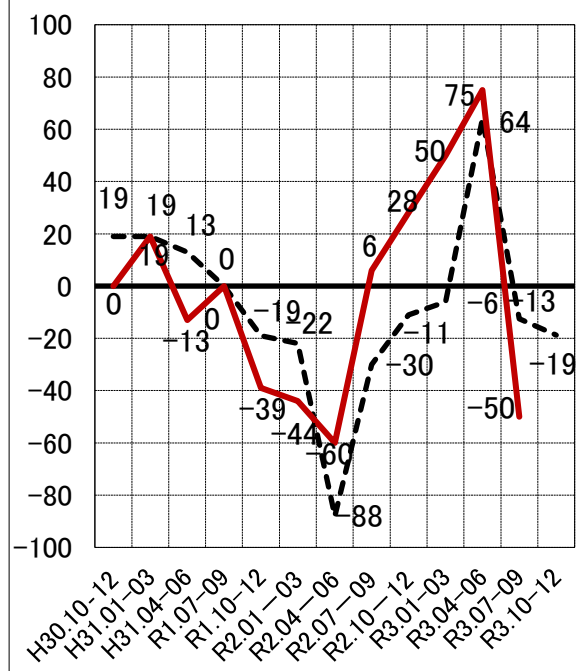


— 実績 - - - - - 見通し

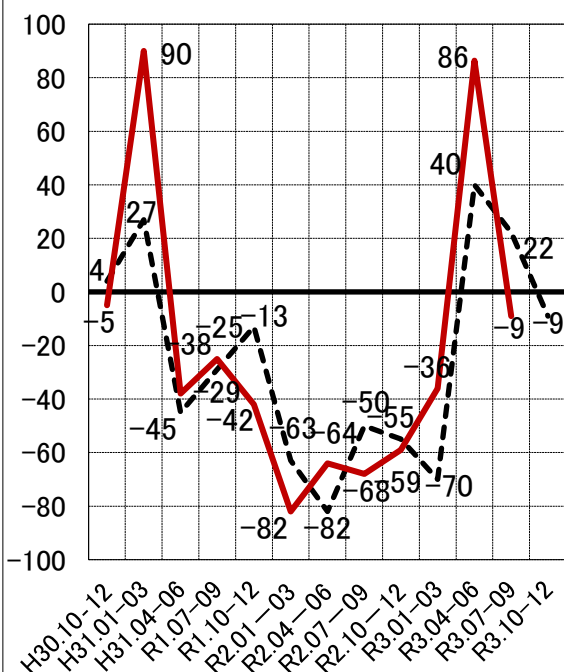
戸建て分譲住宅受注戸数



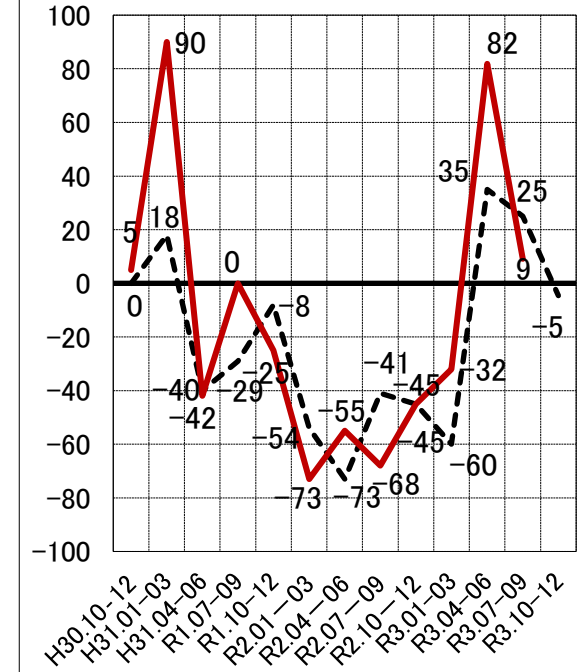
戸建て分譲住宅受注金額



2-3階建て賃貸住宅受注戸数

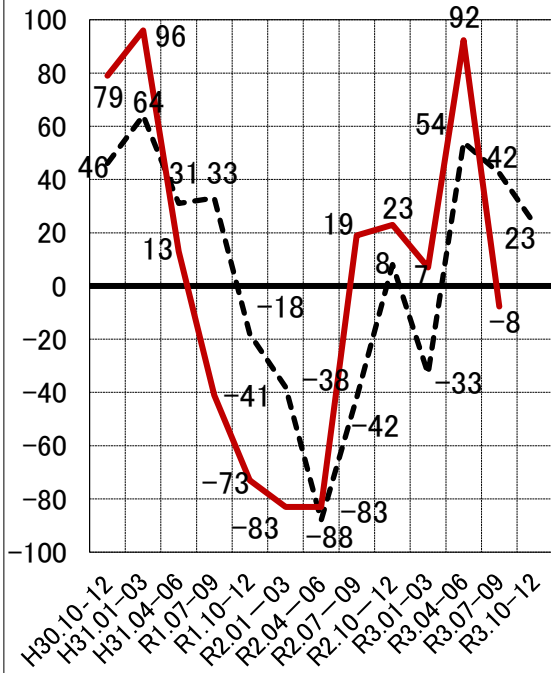


2-3階建て賃貸住宅受注金額



— 実績 - - - - 見通し

リフォーム受注金額



— 実績 - - - - 見通し

Ⅱ. 令和3年度 新設住宅着工戸数の予測

	R3.7調査	R3.10調査	増減
持家	27.0万戸	27.2万戸	+0.2万戸
分譲住宅	24.5万戸	24.7万戸	+0.2万戸
賃貸住宅	29.8万戸	30.3万戸	+0.5万戸
給与住宅	0.6万戸	0.6万戸	±0
合計	82.0万戸	82.8万戸	+0.8万戸

(参考) 令和3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	分譲住宅	賃貸住宅	給与住宅	
令和元年度実績	88.4	28.3	26	33.5	0.8	
令和2年度実績	81.2	26.3	23.9	30.3	0.7	
令和3年度予測	82.8	27.2	24.7	30.3	0.6	
令和3年度予測	A	84.7	27	25	32	0.7
	B	85.5	27.5	25	32.3	0.7
	C	81	26.5	25	29	0.7
	D	81.1	27	22.5	31	0.6
	E	81.9	27.4	24	29.8	0.7
	F	83	27	24.5	31	0.5
	G	82.7	26.7	24.5	31	0.5
	H	83.5	27.5	24.3	31	0.7
	L	85.8	28	26	31	0.8
	M	81.9	27.4	24.1	29.8	0.6
	N	82	27	25	29.3	0.7
	O	82	27	24.5	29.8	0.6
	Q	-	-	-	27	-
	R	83.5	28	26	29	0.5
	S	82	26.8	24	30.5	0.7
平均	82.8	27.2	24.7	30.3	0.6	

※ 平均は、各セグメントの最大値、最小値各1つずつを外して算出。

※ 「-」は非回答。

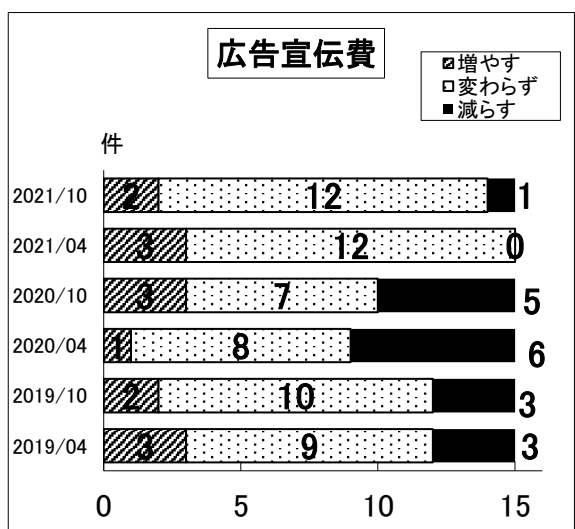
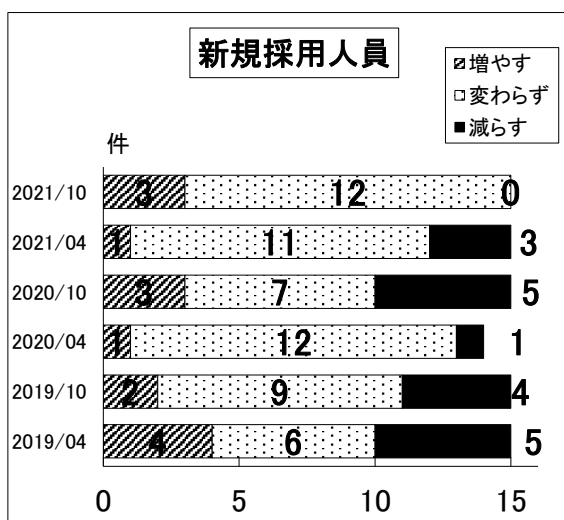
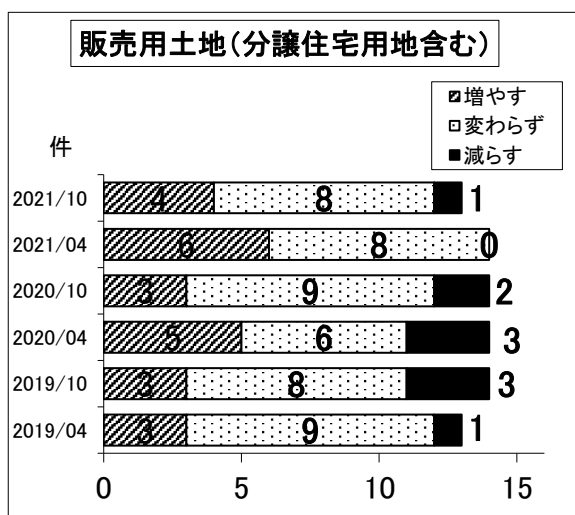
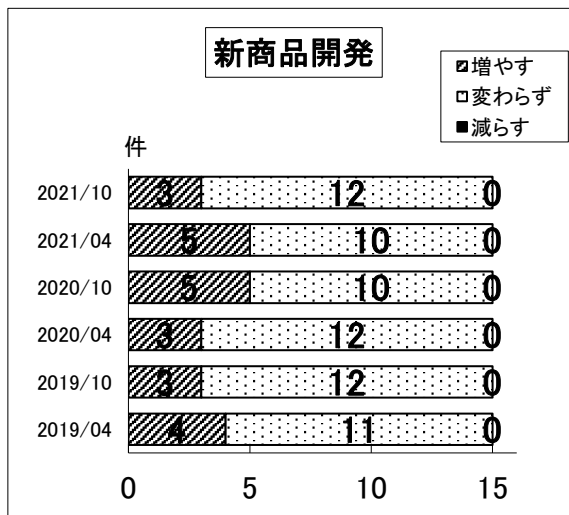
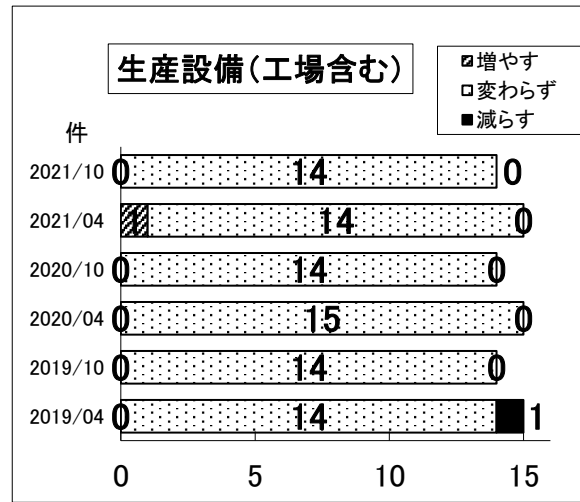
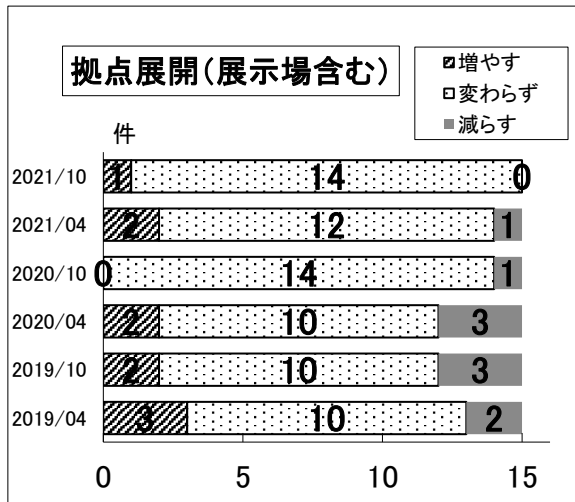
Ⅲ. 住宅メーカーの経営指標について

住宅メーカーの経営指標となる下記の項目について、向こう6ヶ月間の動向予測のアンケートを行った。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)	1 (2)	14 (12)	0 (1)
②	生産設備 (工場含む)	0 (1)	14 (14)	0 (0)
③	新商品開発	3 (5)	12 (10)	0 (0)
④	販売用土地 (分譲住宅用地含む)	4 (6)	8 (8)	1 (0)
⑤	新規採用人員	3 (1)	12 (11)	0 (3)
⑥	広告宣伝費	2 (3)	12 (12)	1 (0)

()内は、令和3年4月度調査時

経営指標の推移



発行日：令和3年11月12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：湯淺