

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4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3年度 第3四半期の受注実績と令和3年度 第4四半期の受注見通し

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。(中旬に回収)

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

<総数>

実績

令和3年度第3四半期の受注実績は、3期連続プラスの見通しであったものの、受注戸数は▲9ポイント、受注金額は+36ポイントとなった。

なお、昨年10-12月期実績は戸数▲30ポイント、金額▲20ポイントであった。

コメントは「第3四半期は部資材価格の高止まりや住宅支援策の期限切れ等も重なり様子見のお客が多かった」、「グリーン住宅ポイントの終了により受注戸数は大幅減となったが、新たな設備提案等の付加価値提案が功奏し受注金額は前年並みとなった」、「緊急事態宣言が解除されたものの、展示場来店者数は戻りきらず、住宅ローン控除等の様子見もあって、昨年同水準で着地」など、緊急事態宣言の解除で、経済活動が正常化に向かう時期であったが、マイナス要因が影を落とす結果となった。

見通し

令和3年度第4四半期の受注見通しは、受注戸数+9ポイント、受注金額+23ポイントとなり4期連続プラスの見通しとなった。なお比較対象である昨年同時期は、1都3県に対して1月8日から2度目の緊急事態宣言が出された時期である。

コメントは、「オミクロン株の感染拡大により、当面は予断を許さない状況が続くものと認識している」、「こどもみらい住宅支援制度に期待するも、コロナ第6波の影響によりお客様マインドの低下が懸念され前年並みの予想」など慎重な見方がある一方、「税制改正大綱について顧客に丁寧に周知しつつ、ZEH推進など高付加価値提案により前年越えの受注を目指していく」、「コロナ再拡大で市場全体のマインドが活況と言えない状況だが、いまのところ大きなマイナス要因にはならない」といった前向きなものも見られた。

<戸建注文住宅>

実績

令和3年度第3半期の受注実績は、3期連続プラスを見込んでいたものの、受注戸数▲39ポイント、受注金額▲15ポイントとなった。

なお、この実績期間は、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)を迎えた直後の時期に該当する。

コメントは、「住宅ローン減税13年特例措置の終了で特に若い世代の受注が減少」、「ローン減税空白期間による影響を受けたため、前年同期比マイナスとなった」など、ローン減税の特例措置の期限切れによる影響を指摘するものが見られた。また「ZEH等の環境やレジリエンスに配慮したすまいへのニーズが高まり、棟当りの単価は上昇傾向にある」など一棟当りの単価上昇傾向がうかがえた。

見通し

令和3年度第4四半期の受注見通しは、受注戸数+18ポイント、受注金額+31ポイントとなり、4期連続でプラスの見通しとなった。

コメントは、「年初からの展示場来場者減やコロナ第6波の影響は懸念されるが、こどもみらい住宅支援制度などの活用により前年並みの予想」、「感染症拡大傾向について懸念は残るが、昨年末に発表された税制改正大綱を受けて、受注回復に注力していく」、「コロナの影響は続くが、ローン減税決定より横ばいと予測」など、昨年末に公表された税制改正大綱やこどもみらい支援事業を好材料と見つつも、コロナの影響などを慎重に見極めようとする内容が多く見られた。

また「モデルハウスの来場は前年並みも、資料請求・来場予約の歩留まりが高いまま推移」というコメントも見られ、ウィズコロナの営業手法が定着してきたことがうかがえた。

<戸建分譲住宅>

実績

令和3年度第3四半期の実績は、受注戸数▲56ポイント、受注金額▲44ポイントとなり、予測していた通り2期連続のマイナスとなり、マイナス幅も広がった。

コメントは、「競合激化に伴い土地仕入れが苦戦し、足元は在庫が減少したため、前年同期比マイナスとなった」、「ウッドショックによる価格高止まりの影響により木造建物受注が低調、住宅ローン減税終了の影響もあり、戸数は微減となった」など厳しい市況を反映したのが見られた一方「住宅ローン控除終了に対する一定の駆け込み需要があり、受注を下支え。反動減も現時点では最小限にとどまっている」というものもあった。

見通し

令和3年度第4四半期の受注見通しは、受注戸数・受注金額ともに▲11ポイントと、3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4期連続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、「年初からの展示場来場者数減やコロナ第6波の影響、及び前年同期の受注が好調だったため受注減の予想」、「今後在庫水準は持ち直してくるが、コロナ禍で土地仕入れが滞った影響により例年比では在庫が少なく、前年同期比減となる見込み」、「ファーストバイヤーを中心に引き続き需要堅調も、全国的に土地の仕入れが厳しい状況が続いている」といった厳しい見方がある一方、「こどもみらい支援事業、住宅ローン減税等の施策により顧客の住宅購入意欲向上が見込める」という期待の声もあった。

<低層賃貸住宅>

実績

令和3年度第3半期の受注実績は、受注戸数+23ポイント、受注金額+36ポイントとなった。見通しは戸数▲9ポイント、金額▲5ポイントと微減であったが、その予想を上回るものとなった。

コメントは、「新型コロナ第5波の収束により、営業活動量・商談数ともに増加」、「感染症の影響が限定的なものに留まっており、棟数・単価ともに増加」、「WEB活用やリアル接点機会が増えた影響もあり、対前年で増加」と、コロナ禍の影響が薄れ、経済が正常化に向かっている様子がうかがえた。

また「賃貸住宅はローン減税の影響を受けず、ZEH-Mなどの付加価値賃貸受注により金額は微増」、「ZEH-M賃貸住宅の受注とあわせ、サ高住等の大型物件受注がけん引」など付加価値の高い商品で需要を創出する姿勢が見られた。

見通し

令和3年度第4四半期の受注見通しは、受注戸数+14ポイント、受注金額+18ポイントとなり、前期のマイナス予想から一転し、プラスの見通しとなった。

コメントは、「新型コロナ第6波の影響が懸念」(他1社)される中、「高付加価値提案を行い、好調な受注を維持していく」「スマート系搭載の効果の訴求に注力する」、「ニューノーマル、防災等、新たなニーズに対応した付加価値を提案して差別化を図る」というものが見られ、高品質・高付加価値を目指していく姿勢がうかがえた。

<リフォーム>

実績

令和3年度第3四半期の実績は、受注金額+35ポイントとなり、前期のマイナスから一転プラスとなった。

コメントは、「グリーン住宅ポイントの終了等マイナス要因はあったが、緊急事態宣言解除により各種イベントの参加者が増加し受注増となった」、「感染症縮小傾向に伴い、商談量を確保できたため、前年を超える受注となった」など感染者の減少が営業環境の改善につながっている点が指摘されているほか、「WEB媒体からの反響・成約の増加」(同様のコメント他1社)などウィズコロナの営業手法の定着に努める姿勢もうかがえた。

見通し

令和3年度第4四半期の受注見通しは、受注金額+42ポイントと見通しとしては4期連続のプラスとなっている。

コメントは、「オミクロン株の感染拡大によるマインドの低下」(他、同様のコメント3社)を懸念する中、「こどもみらい住宅支援事業を活用し、受注増加を図る」(他、同様のコメント2社)と期待するものも見られた。

また「定期診断からの商談化でニューノーマル対応ニーズを捉える」、「年末年始の挨拶訪問からの受注促進」など、対面での接客機会を大切にするコメントも見られた。

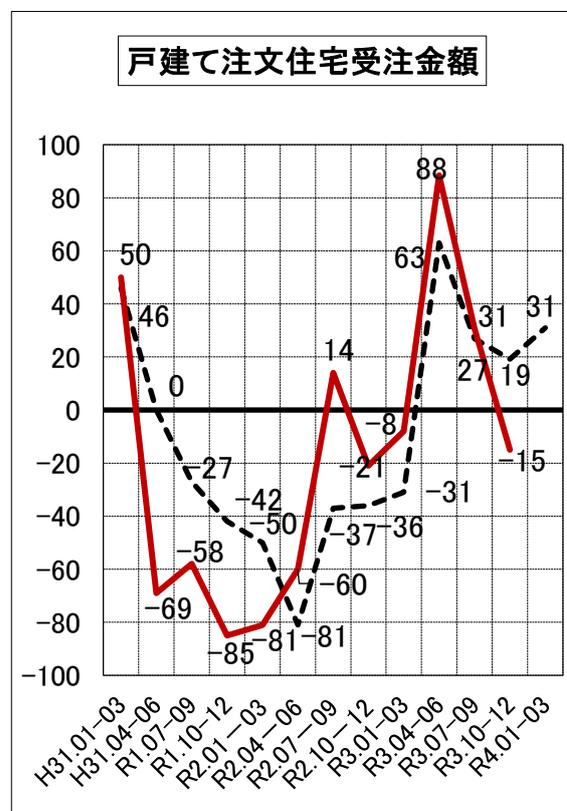
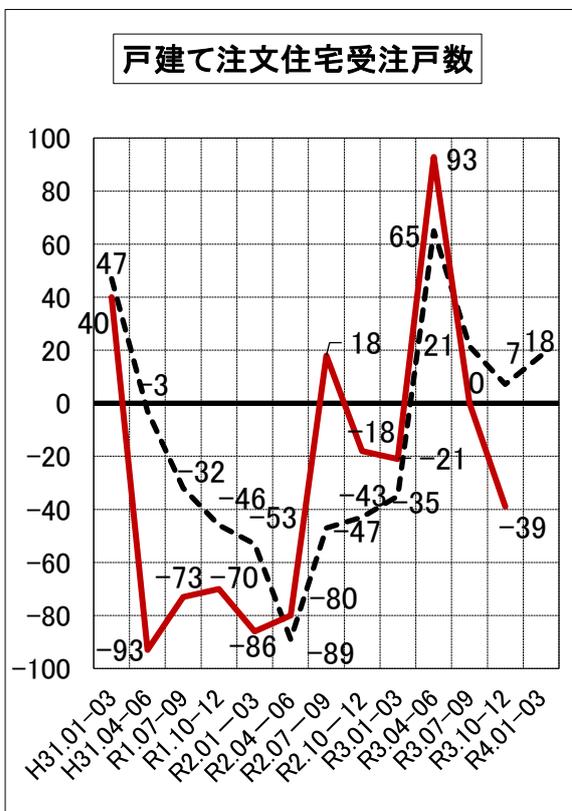
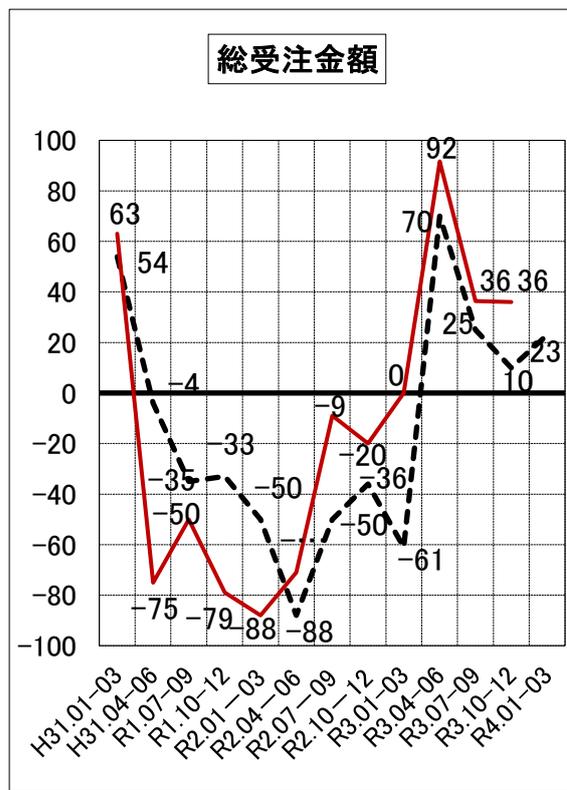
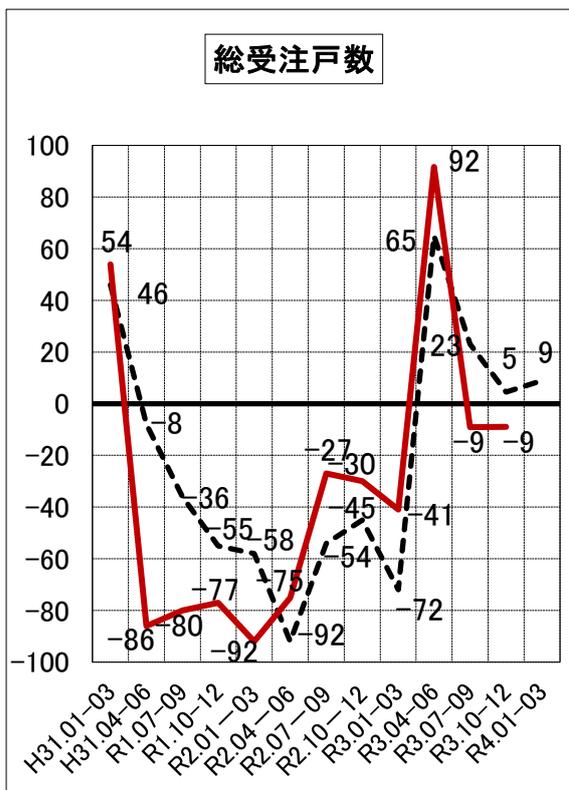
令和4年1月度経営者の住宅景況感調査集計結果

- 調査時期 令和4年1月中旬
- 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10～12月(対前年同期比)					令和4年1～3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	6	4	1	1	2	0	0	9	5	0
	受注金額	2	6	1	2	2	0	0	5	8	0
戸建分譲住宅	受注戸数	6	1	0	1	1	1	2	4	2	0
	受注金額	5	1	1	1	1	1	2	4	2	0
低層賃貸住宅	受注戸数	3	0	2	1	5	0	2	5	3	1
	受注金額	2	1	1	1	6	0	1	5	5	0
リフォーム	受注金額	0	3	1	6	3	0	0	5	5	3
全体	受注戸数	4	1	2	1	3	0	1	7	3	0
	受注金額	0	2	2	4	3	0	0	6	5	0

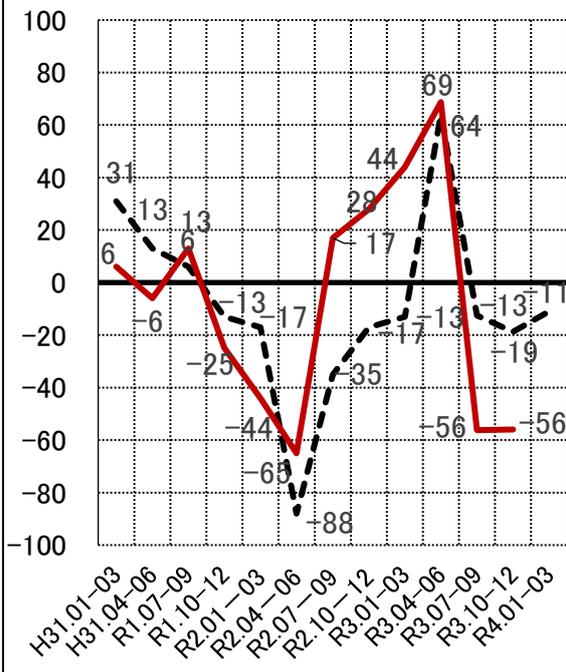
※数値は回答企業数。白抜きは回答企業数が最大の項目。

景況感指数の推移

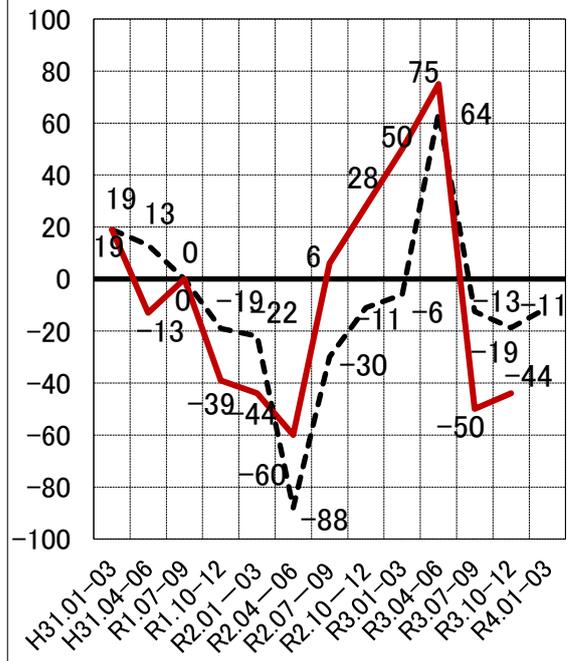


— 実績 - - - - - 見通し

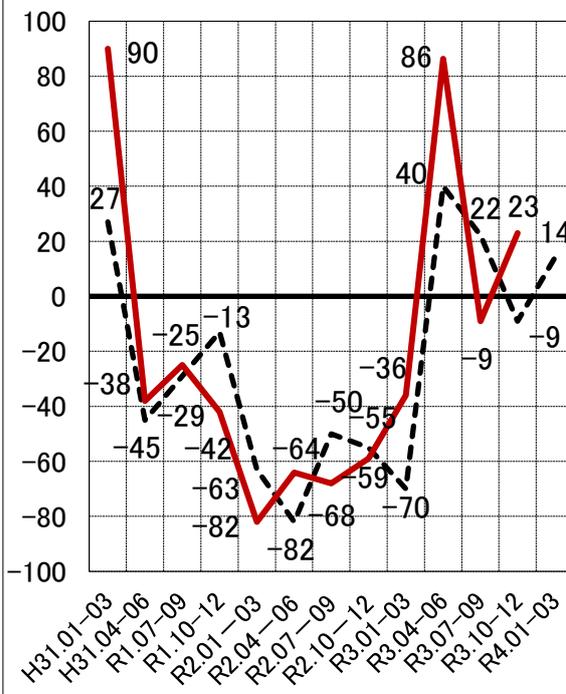
戸建て分譲住宅受注戸数



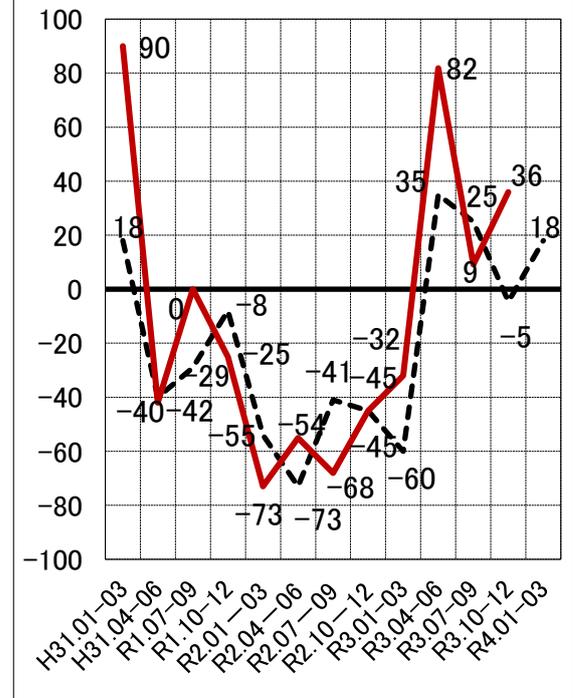
戸建て分譲住宅受注金額



2-3階建て賃貸住宅受注戸数

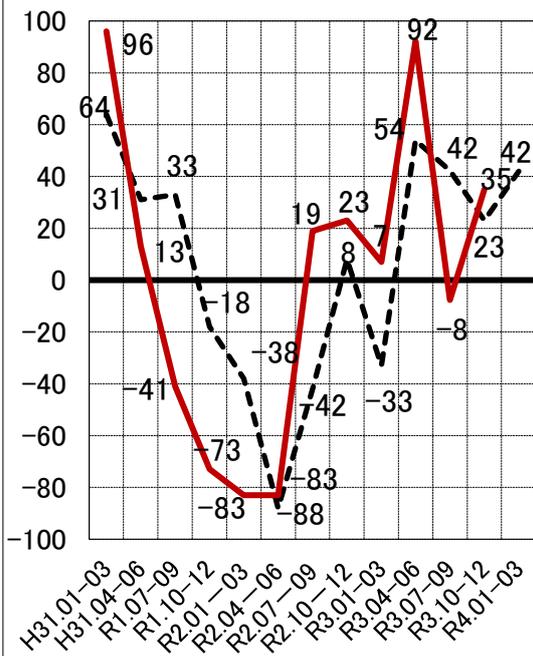


2-3階建て賃貸住宅受注金額



— 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

	R3.10調査	R4.1調査	増減
持家	27.2万戸	27.7万戸	+0.5万戸
分譲住宅	24.7万戸	24.5万戸	-0.2万戸
賃貸住宅	30.3万戸	30.9万戸	+0.6万戸
給与住宅	0.6万戸	0.6万戸	±0
合計	82.8万戸	83.8万戸	+1.0万戸

(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	83.8	27.7	24.5	30.9	0.6	
令和3年度予測	A	88	29	25	33.4	0.6
	B	85.5	27.5	25	32.3	0.7
	C	85.2	28.6	24	32	0.6
	D	84.1	28.5	24	31	0.6
	E	87	28.2	25	33.1	0.7
	F	85.5	28	24.5	32	1.0
	G	82.7	26.7	24.5	31	0.5
	H	83.5	27.5	24.3	31	0.7
	L	83	27	25	31	0.7
	M	81.9	27.4	24.1	29.8	0.6
	N	82.5	27.2	25	29.6	0.7
	O	76	24	22	27	0.6
	Q	84	28.9	24.3	30.3	0.6
	R	83.5	28	26	29	0.5
S	81.5	27	24	30	0.5	
平均	83.8	27.7	24.5	30.9	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。

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。その結果は次の通りである。

	上がる	変わらず	下がる
所得の伸び	2 (0)	11 (11)	2 (4)
家賃の動向	0 (0)	15 (15)	0 (0)
金利の動向	0 (0)	15 (15)	0 (0)
資材価格	14 (14)	1 (1)	0 (0)
建築の手間賃	5 (5)	10 (10)	0 (0)

	上がる	安定化	下がる
地価の動向	3 (4)	12 (9)	0 (2)

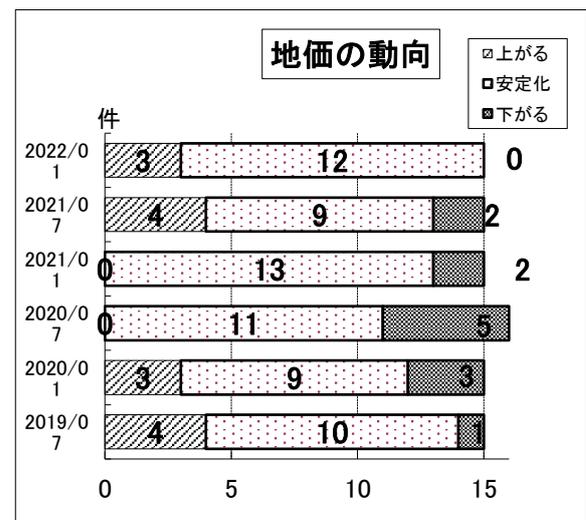
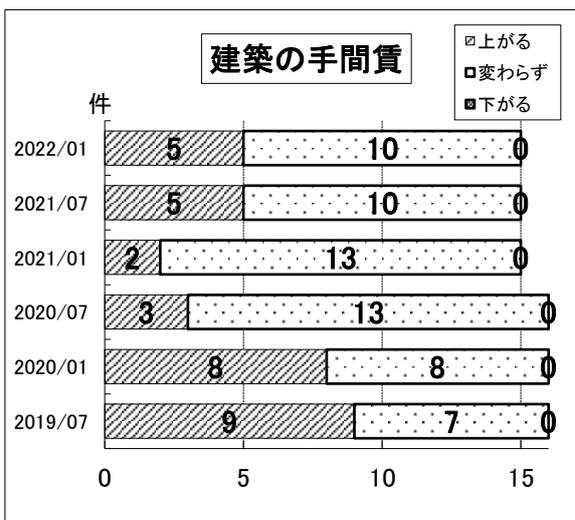
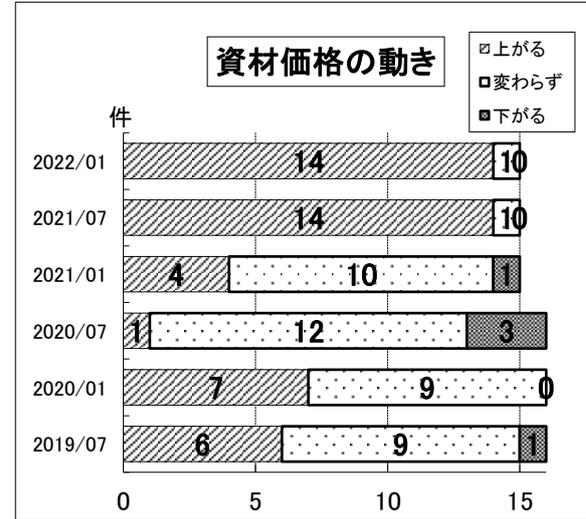
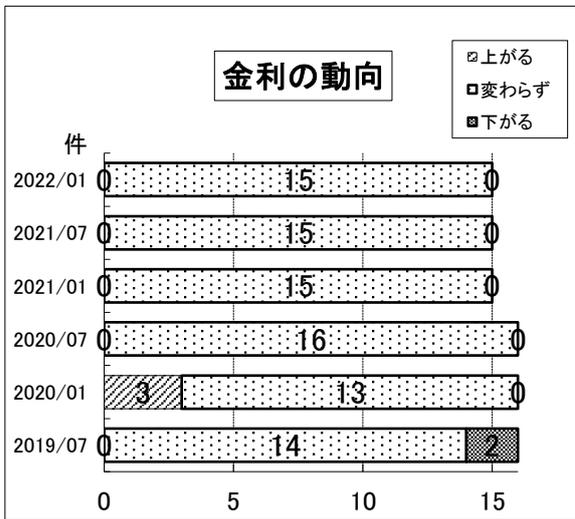
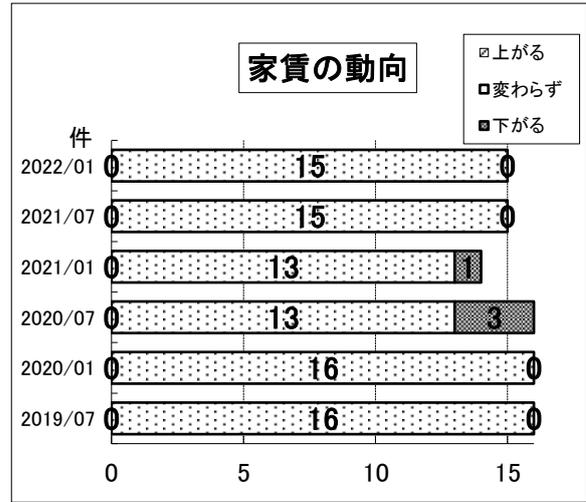
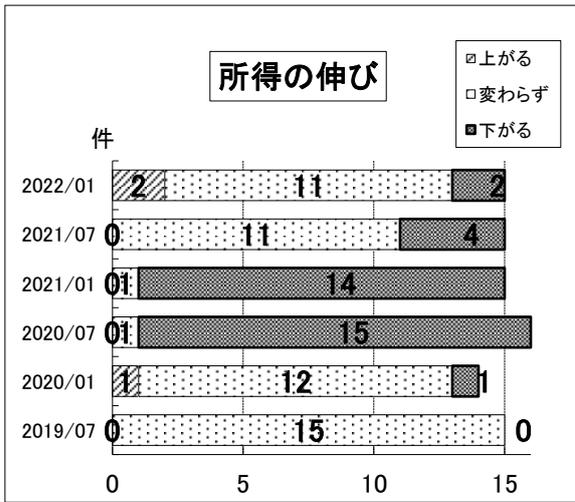
	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	1 (2)	6 (8)	7 (5)

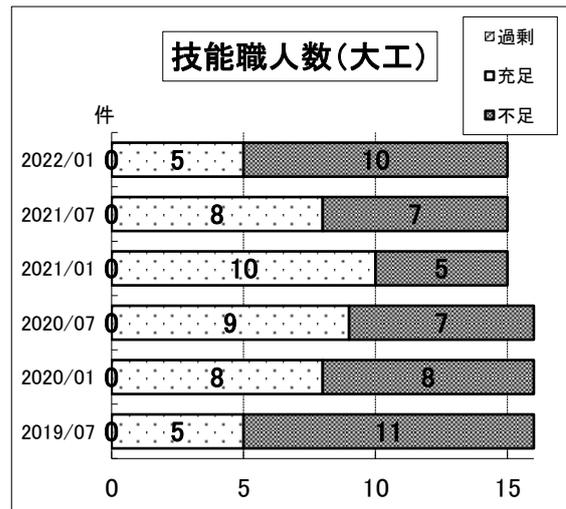
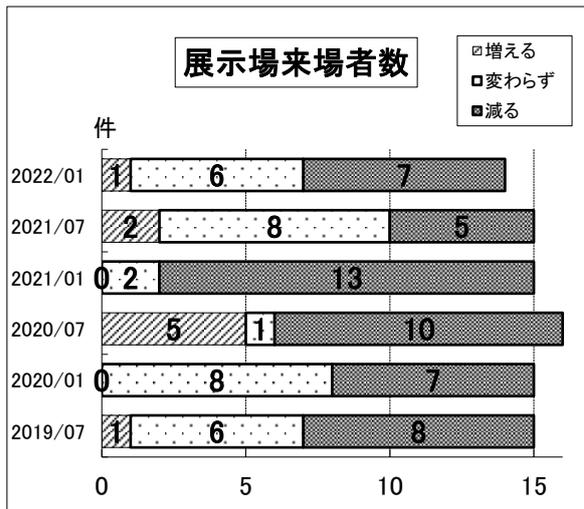
	過剰	充足	不足
技能職人（大工）	0 (0)	5 (8)	10 (7)

()内は、令和3年7月度調査数値。

- イ) 「所得の伸び」では、15社中11社が「変わらず」と回答した点は変わらないものの、「上がる」の回答が前回の0から、今回は2社となった。
- ロ) 「家賃の動向」では、前回同様15社とも「変わらず」と回答した。
- ハ) 「金利の動向」では、前回同様15社とも「変わらず」と回答した。
- ニ) 「資材価格」では、前回同様15社中14社が「上がる」と回答した。
- ホ) 「建築の手間賃」では、変化が見られなかった。
- ヘ) 「地価の動向」では、「安定化」が前回の9社から12社となった。
- ト) 「展示場来場者数」では、「増える」が2社から1社、「変わらず」が8社から6社、「減る」が5社から7社となり、見通しが悪化した。
- チ) 「技能職人数(大工)」では、「不足」が7社から10社に増えた。

住宅市場予測の推移





発行日：令和4年2月9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