

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4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4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4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4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4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4年10～12月(令和4年度第3四半期)の受注実績と 令和5年1～3月(令和4年度第4四半期)受注見通しについて

<総数>

実績

令和4年度第3四半期の受注実績は、受注戸数は▲50ポイント、受注金額は▲18ポイントとなった。戸数で6期連続、金額で3期連続のマイナスが継続している。

コメントは「長引くコロナ感染拡大や部資材価格の高止まり、ウクライナ危機による今後の先行き不透明感などから、お客様には依然として契約に対し慎重な動きが見受けられる」、「こどもエコすまい支援事業等の国策補助金により受注へのプラスの影響があった一方で、時期によりコロナ感染拡大や物価高騰等マイナスの影響もあり、全体としては前年同期とほぼ変わらない業績となった」、「各事業で省CO2化の提案強化。取り組みに対する顧客からの理解は上がっているが、価格アップや資金的な不安から顧客の動きが停滞気味。」といったものであった。

見通し

令和4年度第4四半期の受注見通しは、受注戸数▲23ポイント、受注金額0ポイントとなり、戸数は3期連続のマイナスの見通しとなった。

コメントは、「先行きの不透明感から、集客数やマインドの回復にはまだ時間がかかると予想する。長期固定ローンの金利先高観の影響は今のところ軽微。」「資材高騰や一部商品の値上げが続くことが予想され、顧客の資金計画の変更が余儀なくされ、受注までの時間が長期化する懸念がある」など慎重な見方がある一方、「住宅取得支援策を活用しつつ、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」、「こどもエコすまい等各種支援策を活用」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4年度第3四半期の受注実績は、受注戸数は▲43ポイントとなり、受注金額は▲12ポイントとなり、戸数・金額とも5期連続のマイナスとなった。

コメントは、「建築資材の高騰や商品の値上げ、物価上昇によるマインド低下により、受注までの時間が長期化している」、「部資材価格高騰、展示場来場の減少のマイナス要因はあったが、こどもエコ補助金、金利上昇傾向からの計画前倒しの需要もあり金額はかわらず」、「足元の急速なインフレ等によるマインドの低下が受注を押し下げた。電力不足やエネルギー価格高騰などを背景に、ZEH、蓄電池搭載率は引き続き高水準」、「富裕層、大型物件は堅調だが、全体的に集客は厳しい状況が続いており、物価高騰の市況から商談長期化、計画先送りが出ている」など厳しいものも多く見られた。そのほか「集客は減少傾向だが、資料請求や来場予約等が増加。こどもエコすまい支援事業が後押しになったのではないかと考えている」というものもあった。

見通し

令和4年度第4四半期の受注見通しは、受注戸数▲29ポイント、受注金額▲12ポイントとなり、戸数で4期連続、金額では3期連続のマイナスの見通しとなった。

コメントは、「前年から続くウッドショックに加え、ウクライナ情勢、インフレ、金利上昇懸念など先行きが見通せず、顧客も様子見の状態」、「資材高騰、住宅ローン金利などの先行きの不安により、今後も停滞すると予測」、「物価上昇が続く中、賃上げも追いつかず厳しい状況が続きそう」、「市場は厳しい状況が続くと考えられる。体験型施設やスマート・レジリエンスをしっかりと訴求し契約効率向上を図っていく」、「住宅需要喚起に有効なこどもエコすまい支援事業などの情報をしっかりとお客様にお伝えし、ニーズに合わせた的確な提案を行っていく」など厳しい状況を示すものが多く見られた。

<戸建分譲住宅>

実績

令和4年度第3四半期の実績は、受注戸数▲56ポイント、受注金額▲33ポイントとなり、いずれも6期連続のマイナスとなり、マイナス幅も見通しより大きくなった。

コメントは、「前年が住宅ローン控除延長終了(11月末)間際の駆け込み需要があったことから、対前年で大幅減となった」、「建物完成のタイミングが影響し、令和4年10～12月は販売物件が少なかったため棟数・金額の対前年同期比でマイナスとなった」、「注文住宅を中心に販売展開したため、対前年で減少」、「棟数・金額ともに対前年プラス」など各社の在庫等の状況によりコメントが分かれた。

見通し

令和4年度第4四半期の受注見通しは、受注戸数▲11ポイント、受注金額は0ポイントとなり、戸数が7期連続でマイナスの見通しとなった。

コメントは、「販売中在庫の減少やマインド低下により、これまでの伸長は鈍化する。新分譲ブランドの展開で、高付加価値分譲地の拡販に傾注する」、「物価高騰、建築費の上昇、住宅ローン金利の上昇など資金面での負担が増加しており住宅購入へのマイナス要因となっているが、こどもエコすまい支援事業や金利上昇前の駆け込みも予想される」、「土地仕入れの激化に伴い首都圏の販売在庫が減少しており、契約棟数は前年並みの見込みだが単価上昇により契約金額は前年を上回る見込み。物価や金利など購入マインドの低下が危惧される」など依然として厳しいものが見られた。

<低層賃貸住宅>

実績

令和4年度第3四半期の受注実績は、受注戸数▲32ポイント、受注金額+9ポイントとなり、戸数では3期ぶりのマイナスとなった。

コメントは、「都心部のエリアマーケティング戦略の徹底と、3・4階建て推進による物件の大型化が、受注金額の大幅増につながった」、「3階建てと投資用賃貸住宅が好調で前年比プラスとなった」、「棟数は前年並みで、大型物件等の受注で単価を伸ばし金額は好調に推移した」、「物価先高観により需要が回復したことに加え、ZEH 対応商品の拡販により前年を上回る」などの好調要因が挙げられる一方、「建設コスト上昇による顧客決断の鈍化、金融機関の融資審査の遅延・否決が影響し前年同期比マイナス」、「9月は10月の値上げ前の駆け込みで受注増加、10～12月はその反動で受注減少」といったマイナス要因も挙げられた。

見通し

令和4年度第4四半期の受注見通しは、受注戸数±0ポイント、受注金額23ポイントとなった。

コメントは、「高付加価値提案が根付き、法人向け営業・収益物件推進も順調に推移していることから、受注金額増を予測」、「ZEH賃貸住宅の販売増加」など好調を予測するものから、「需要回復は徐々に落ち着くと見る。引く続きZEH・スマート系搭載効果の訴求に注力する」、「建設コスト上昇が懸念されるが、相続対策、建て替え需要を背景とする一定以上の規模の土地オーナーの動きは底堅く、前年同期比並みで推移する見通し」、「環境面の意識改革により ZEH-M の受注拡大を期待するが、市況は変わらず1～3月も同様に厳しくなると予想」など慎重なコメントも見られ、各社で見解が分かれた。

<リフォーム>

実績

令和4年度第3四半期の実績は、受注金額▲4ポイントとなり、5期ぶりのマイナスとなった。

コメントは、「値上げラッシュと光熱費の上昇で消費マインドが落ち込む中、折衝の長期化などで前年度水準を維持できなかった」、「原材料アップや一部商品の値上げに伴うコストアップによる受注長期化も一部見られたが、中大規模リノベーションや環境系リフォームが伸びた」、「商談量は確保できており、中規模の工事を中心に受注につながっており、前年並み」、「メンテナンス系の工事から、改装・環境系工事へのシフトが進むが総額では前年並み」など、やや厳しい市況が窺えた。

見通し

令和4年度第4四半期の受注見通しは、受注金額+27ポイントとなり、見通しとしては8期連続のプラスとなった。

コメントは、「こどもエコすまい支援事業など3省連携の補助金制度利用で堅調に推移すると見込んでいる」(他同様のコメント3社)のほか、「中大規模工事の受注拡大に努め、引き続き好調な受注を維持していく」、「年末年始休暇を経て大型の改修計画が始動する時期を得て、二世帯改修やリノベーション等の大型改修の受注を見込む」など物件の大型化に期待するコメントも見られた。

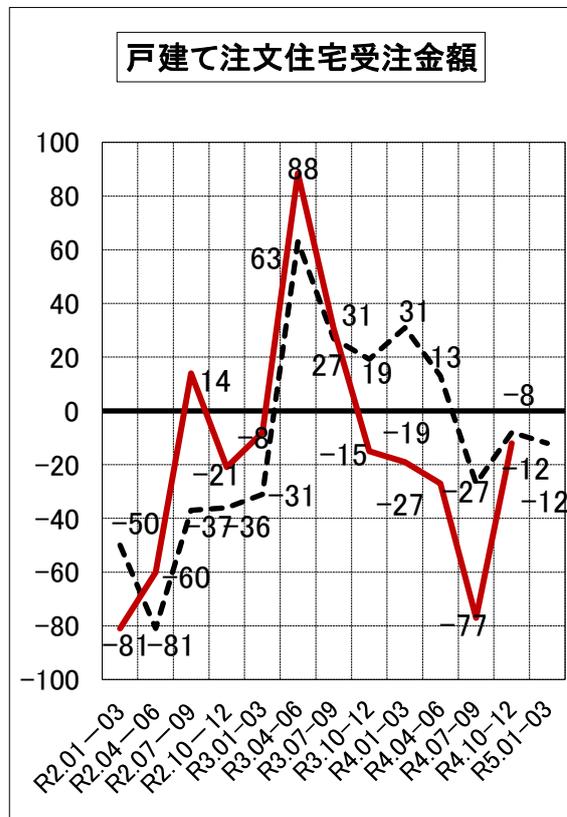
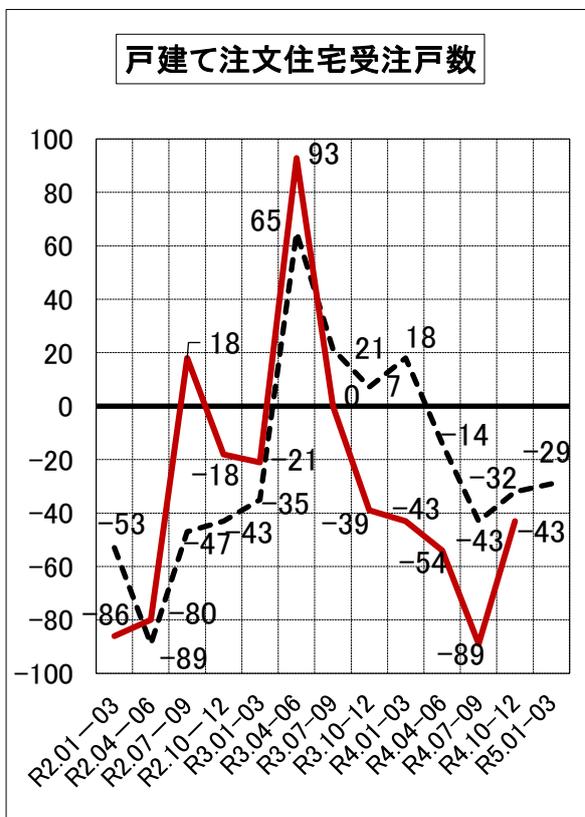
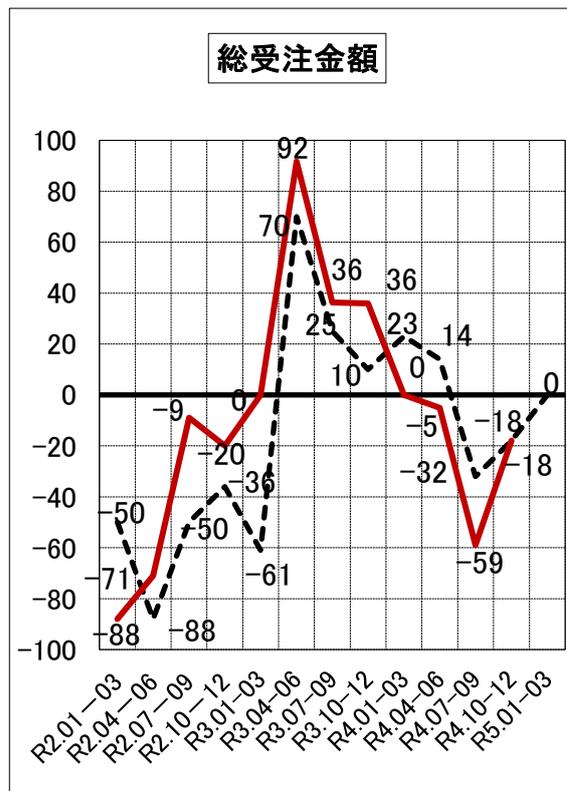
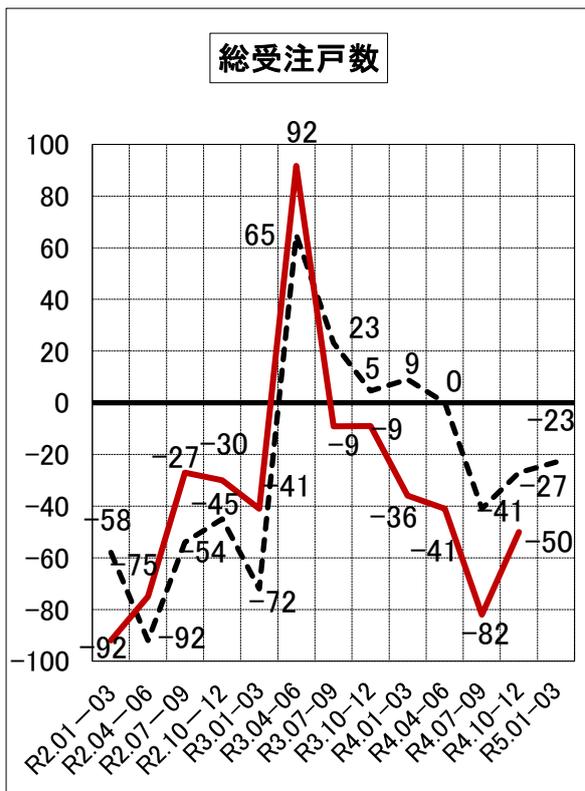
令和5年1月度経営者の住宅景況感調査集計結果

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

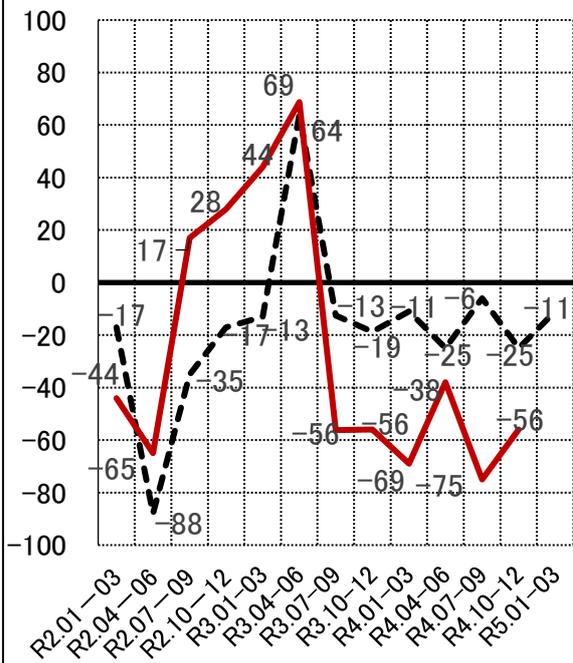
※数値は回答企業数。白抜きは回答企業数が最多の項目。

景況感指数の推移

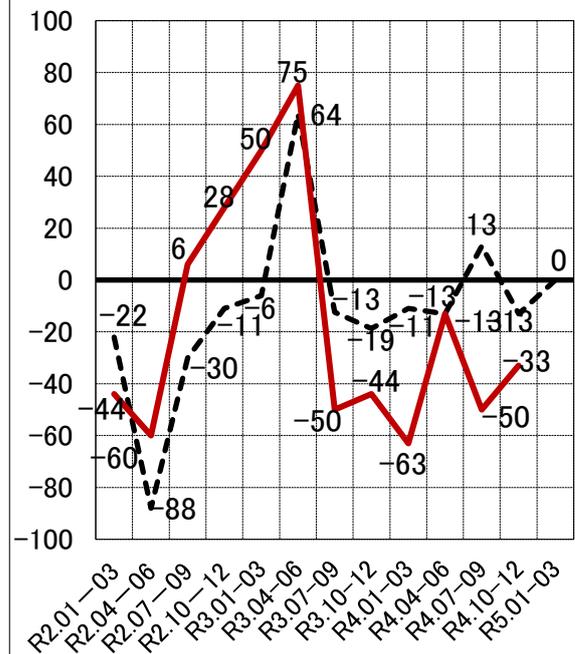


— 実績 - - - - - 見通し

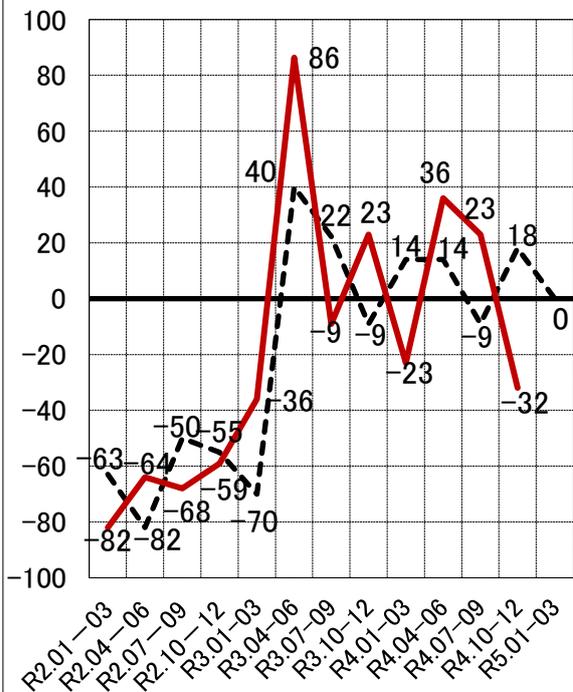
戸建て分譲住宅受注戸数



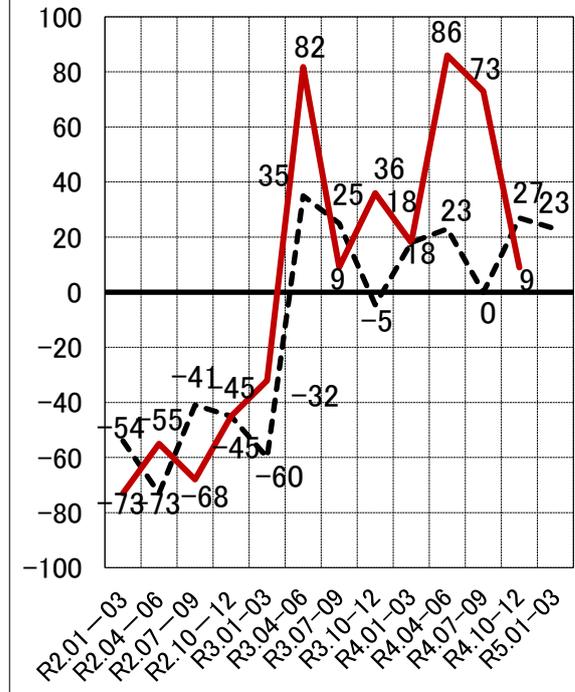
戸建て分譲住宅受注金額



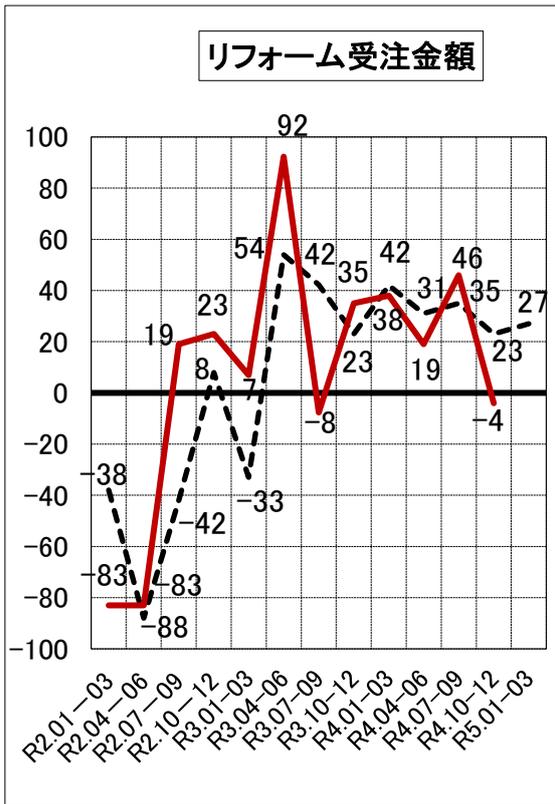
2-3階建て賃貸住宅受注戸数



2-3階建て賃貸住宅受注金額



— 実績 - - - - - 見通し



—— 実績
 - - - - 見通し

Ⅱ. 令和4年度 新設住宅着工戸数の予測

	R4.10調査	R5.1調査	増減
持家	27.0万戸	26.2万戸	-0.8万戸
分譲住宅	24.6万戸	24.8万戸	+0.2万戸
賃貸住宅	32.8万戸	33.5万戸	+0.7万戸
給与住宅	0.5万戸	0.5万戸	±0
合計	85.0万戸	85.0万戸	±0

(参考) 令和4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2年度実績	81.2	26.3	23.9	30.3	0.7	
令和3年度実績	86.5	28.1	24.8	33.0	0.5	
令和4年度予測	85.0	26.2	24.8	33.5	0.5	
令和4年度予測	A	85.3	27	24.3	38.5	0.5
	B	85.5	27	24	34	0.5
	C	86	26.2	25.3	34	0.4
	D	85.8	26	24.5	34.7	0.6
	E	85.6	25.4	25.5	34.2	0.6
	F	85.5	27	24.5	33.5	0.5
	G	85	28	24.5	32	0.5
	H	85.5	25	25.5	34.5	0.5
	L	82.6	26	25	31	0.6
	M	83.9	25	24.1	34.2	0.6
	N	84.8	24.4	25.5	34.3	0.6
	O	82.1	26.7	23.5	31	0.5
	Q	86	26.2	25.3	34	0.4
	R	85.5	27	25	33	0.5
S	84	26	25	32.5	0.5	
平均	85.0	26.2	24.8	33.5	0.5	

※ 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	6 (3)	9 (12)	0 (0)
家賃の動向	5 (3)	10 (12)	0 (0)
金利の動向	13 (7)	2 (8)	0 (0)
資材価格	12 (14)	3 (1)	0 (0)
建築の手間賃	8 (5)	7 (10)	0 (0)

	上がる	安定化	下がる
地価の動向	6 (5)	9 (10)	0 (0)

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

	過剰	充足	不足
技能職人数（大工）	0 (0)	7 (9)	8 (6)

()内は、令和4年7月度調査数値。

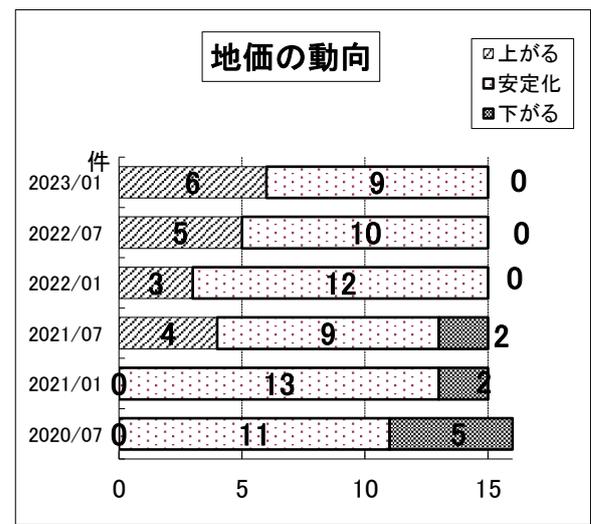
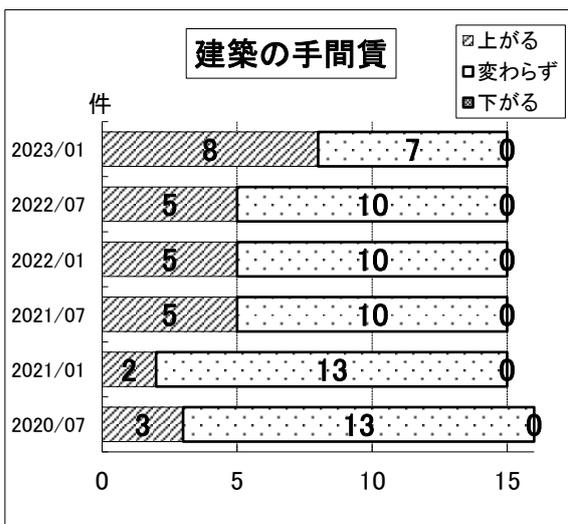
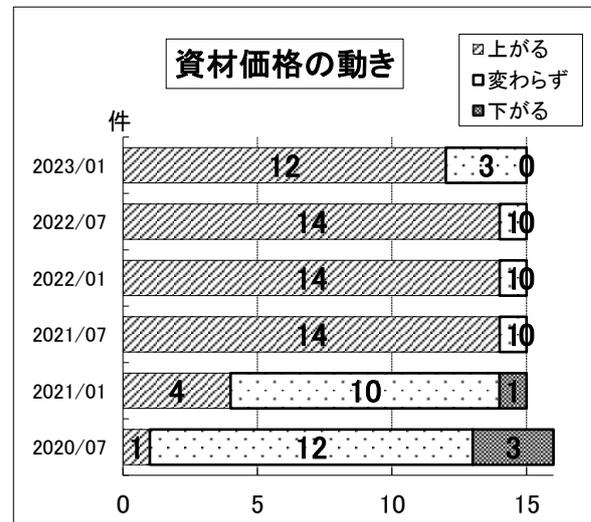
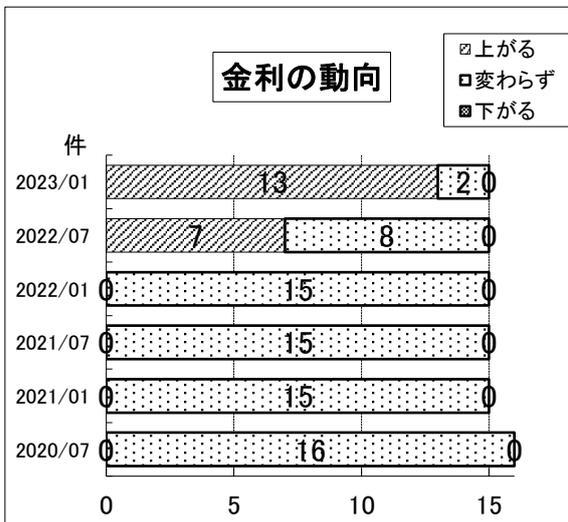
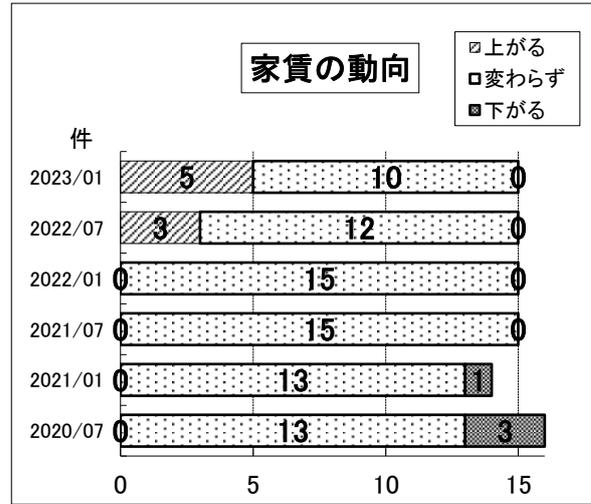
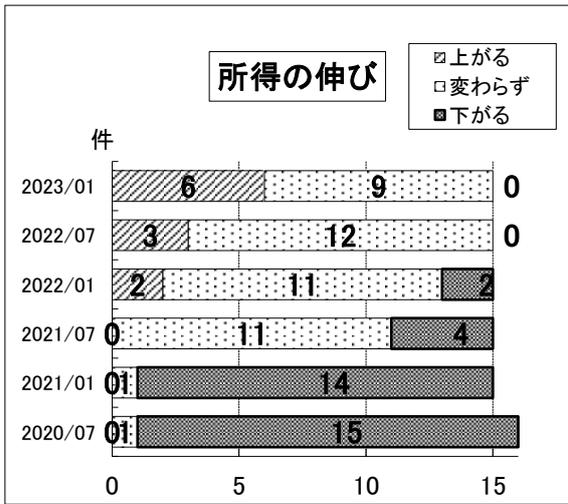
- イ) 「所得の伸び」では、「上がる」の回答が増えた。
- ロ) 「家賃の動向」では、「上がる」の回答が3社から5社に増えた。
- ハ) 「金利の動向」では、「上がる」の回答が大幅に増え13社となった。
- ニ) 「資材価格」では、15社中12社が「上がる」と回答した。
- ホ) 「建築の手間賃」でも、「上がる」の回答が増えた。

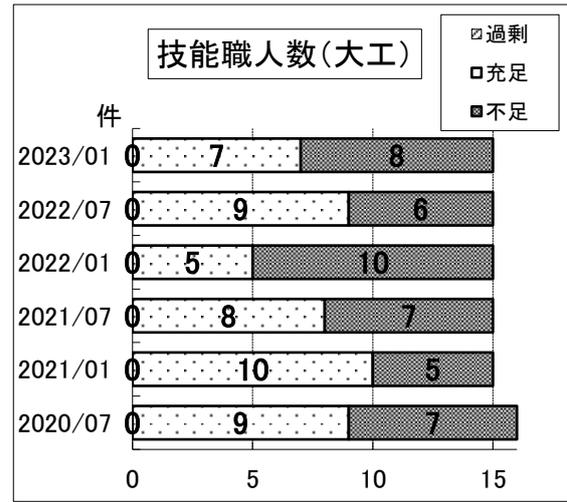
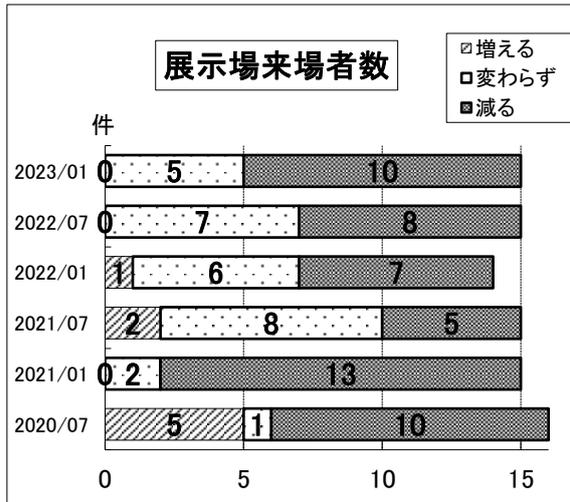
- へ) 「地価の動向」の回答傾向は、前回とほぼ変わらなかった。

- ト) 「展示場来場者数」でも、「減る」の回答が10社に増えた。

- チ) 「技能職人数(大工)」では、「不足」が6社から8社に増えた。

住宅市場予測の推移





発行日：令和5年2月8日 発行人：平松 幹朗 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