

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5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5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5年度 第2四半期の受注実績と令和5年度 第3四半期の受注見通し
- II. 令和5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5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5年7～9月(令和5年度第2四半期)の受注実績と 令和5年10～12月(令和5年度第3四半期)受注見通しについて

<総数>

実績

令和5年度第2四半期の受注実績は、受注戸数で▲36ポイント、受注金額で+5ポイントとなり、戸数は9期連続マイナスとなったが、金額は令和3年10—12月期以来のプラスとなった。

コメントは「集客の落ち込みに伴う戸建住宅の受注減は続くものの、好調な賃貸住宅やリフォームが受注をけん引し全体では前年を上回った」、「資材高騰・景況感悪化などの影響を受けたが、賃貸住宅の大型化・高付加価値化により金額はプラス」など戸建住宅のマイナスを賃貸・リフォーム部門で補っている状況が伺えるものも多く見られた。

見通し

令和5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+27ポイントとなり、受注戸数・受注金額ともに2期連続でプラスの見通しとなった。

コメントは、「戸建請負住宅の市場環境が引き続き厳しい状況」、「戸数減少傾向は継続しており、受注戸数は減少」など特に戸建住宅について先行きの不安感を示すものが見られた。

加えて、「回復が遅い戸建注文住宅を需要が底堅い建売住宅・集合住宅で下支え」など、厳しい状況のなかでも戸建住宅の回復の遅れを他部門でカバーするというコメントが見られた。

<戸建注文住宅>

実績

令和5年度第2半期の受注実績は、受注戸数▲57ポイント、受注金額▲31ポイントとなり、金額・戸数ともに8期連続のマイナスとなった。

コメントは、「展示場来場減・部資材価格高騰の影響で受注マインド回復に至らず」、「前年は値上げ前の駆け込み受注があったことも要因」、「一次取得客へ提案するための用地の不足」のようなマイナス面も多かったが、「エネルギー価格高騰と災害頻発化を背景に ZEH・蓄電池搭載率は引き続き高水準」、「1棟単価は上昇」、「資料請求は増加している」といったような前向きなコメントもあった。また、「大型化や特殊物件の受注割合が多くなっている」というコメントもあった。

見通し

令和5年度第3四半期の受注見通しは、受注戸数▲20ポイント、受注金額±0ポイントとなり、戸数は前期の±0から再びマイナスの見通しとなった。

コメントは、「部資材価格高騰の継続的な影響、また受注戸数は年々減少傾向にあり戸数マイナスも1棟単価アップもあり受注金額は変わらずと予測」といった内容のコメントが多くみられた。

一方で「エリア別商品戦略と体感型施設の活用により、契約効率の向上を図る」などの前向きな見通しも見られた。また、「国の次の支援策に期待」といったコメントもあった。

<戸建分譲住宅>

実績

令和5年度第2四半期の実績は、受注戸数+22ポイント、受注金額+33となり、受注戸数は9期ぶりにプラスとなった。金額は前回のマイナスからプラスの実績となった。

コメントは、「前年のハードルが低かった影響もあるが、高付加価値化による他社との差別化や販促強化策が奏功」、「土地無のお客様の動きは活発で分譲地実績は好調であり、分譲住宅もその波にのった」、「前期と比べ高額物件の件数が多かった」、「安定的な土地の供給ができており、堅調」といったコメントがあり好調さが伺えた。

見通し

令和5年度第3四半期の受注見通しは、受注戸数+39ポイント、受注金額+33ポイントとなり、戸数・金額ともに10期ぶりにプラスの見通しとなった。

コメントは、「分譲住宅は好調さが継続することが予想され、1棟単価も上昇」、「高付加価値分譲地ブランドの拡販に傾注し、高回転率を継続していく」など、好調な状況が続くことを示すコメントが多くあった。また、「土地供給も堅調な見通し」といったコメントもあり、前回見られていた土地供給の不安を感じさせるコメントは無かった。

<低層賃貸住宅>

実績

令和5年度第2半期の受注実績は、受注戸数+33ポイント、受注金額+50ポイントとなった。

前回調査時の見通しは戸数+8ポイント、金額+25ポイントであったが、いずれも大きく上回った。

コメントは、「市場は概ね活況であり、棟数・金額ともに前年を大きく上回った」、「安定して高い利回りが期待できる首都圏エリアを中心に需要が回復」、「戸数減少も都市部中心のエリアマーケティング戦略の徹底、3・4階建て推進、高付加価値提案による1棟単価の上昇で受注金額は増加」など大型化・高付加価値化による単価アップを好調要因に挙げるコメントが多かった。

一方で、「建設コストアップなどが事業の採算性に影響し、決断遅延を招き前期を下回った」といったマイナスのコメントもあった。

見通し

令和5年度第3四半期の受注見通しは、受注戸数+42ポイント、受注金額+54ポイントとなった。

コメントは、「活況な賃貸住宅市場は継続すると思われ、ZEH-M化などの差別化を推進し受注拡大を図る」、「高付加価値提案、法人向け営業、収益物件推進も順調に推移」、「首都圏に加えて他エリアの受注確保にも取り組み、好調な受注を維持」といった前向きなコメントが多く見られた。

一方で、「融資環境が厳しくなっている」などの慎重なコメントも見られた。

<リフォーム>

実績

令和5年度第2四半期の実績は、受注金額+12ポイントとなった。

コメントは、「補助事業の効果もあり堅調に推移」、「OB客・一般客共に受注が堅調」、「電力価格高騰などを背景にレジリエンス商材が伸長」、「消費者の補助金の認知度が高く、光熱費の高騰も影響して断熱改修をはじめとするリフォーム需要が大幅に増加した」などの好調要因を挙げるコメントが見られた。

見通し

令和5年度第3四半期の受注見通しは、受注金額+31ポイントとなり、見通しとしては11期連続のプラスとなった。

コメントは、「定期診断からの商談化とレジリエンス訴求に注力するとともに断熱リフォームを推進」、「物価上昇による消費者マインドの鈍化傾向も大型受注は堅調」、「引き続き、住宅省エネキャンペーン事業を最大限に活用し受注拡大につなげたい」などの前向きなコメントが多くみられた。

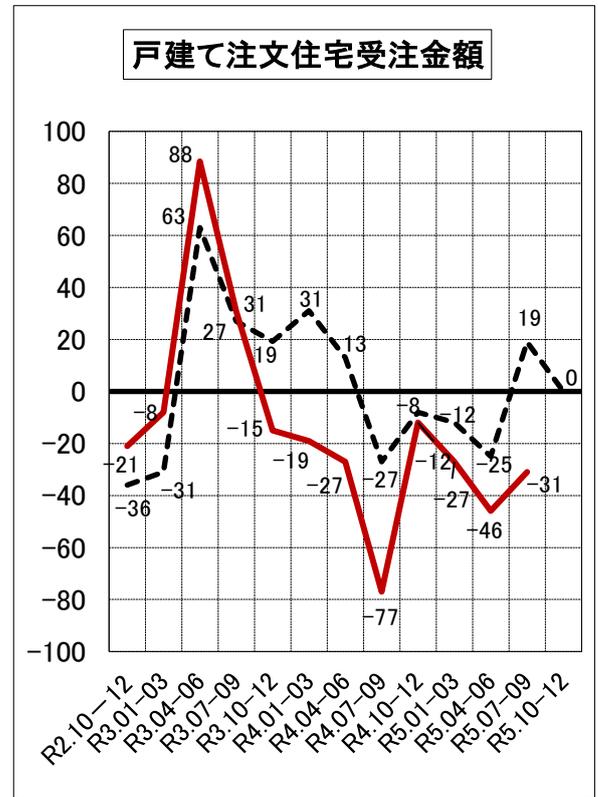
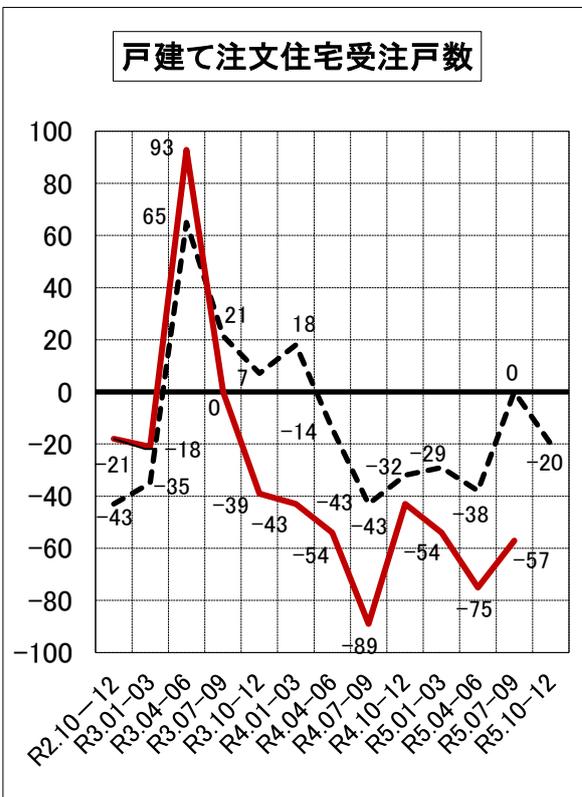
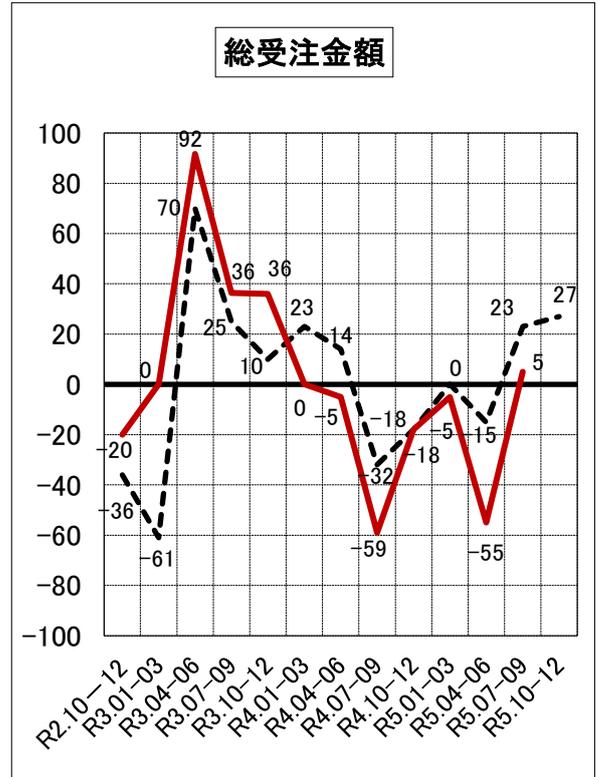
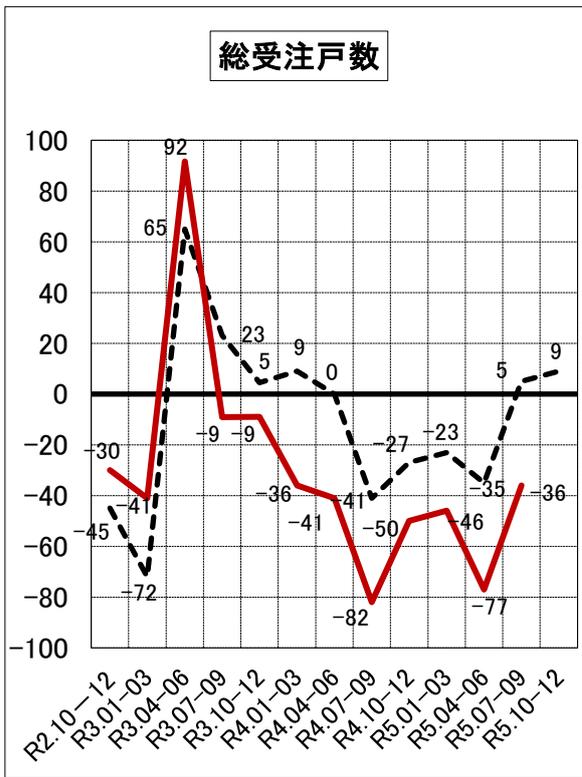
令和5年10月度経営者の住宅景況感調査集計結果

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

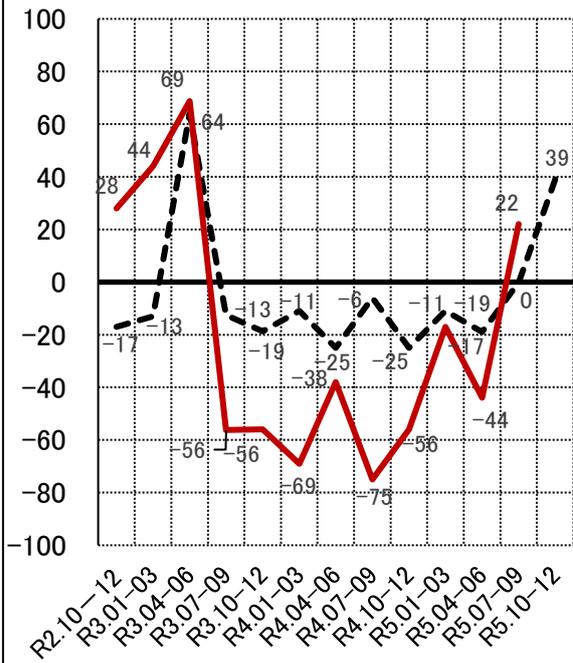
※数値は回答企業数。白抜きは回答企業数が最多の項目。

景況感指数の推移

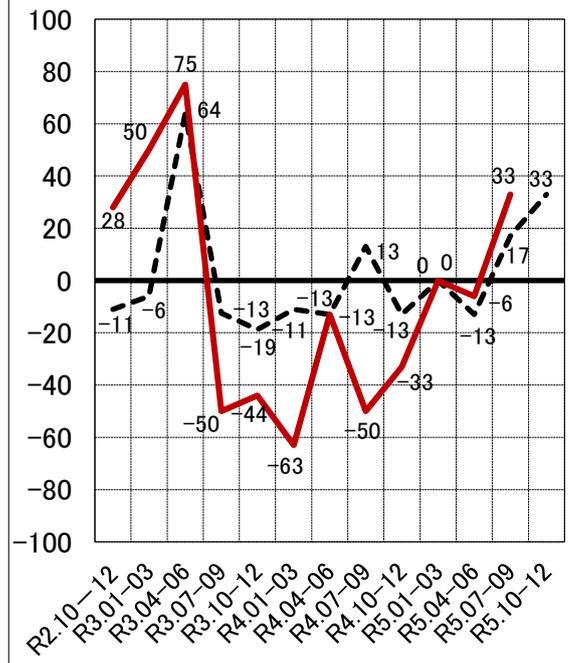


— 実績 - - - - - 見通し

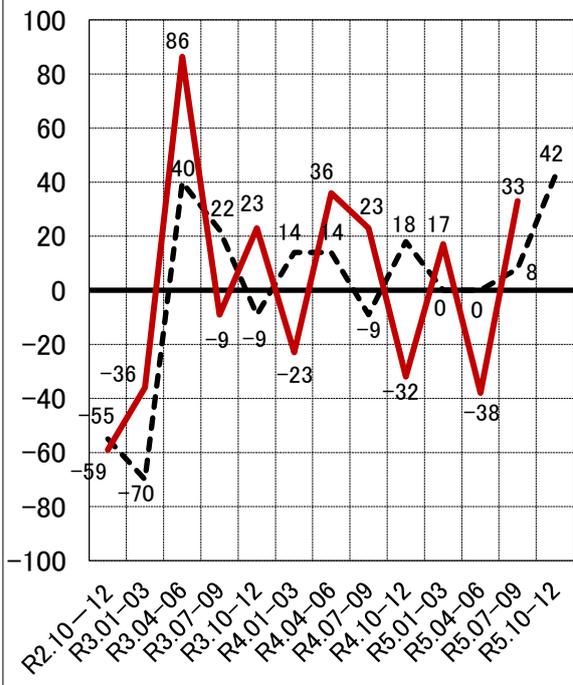
戸建て分譲住宅受注戸数



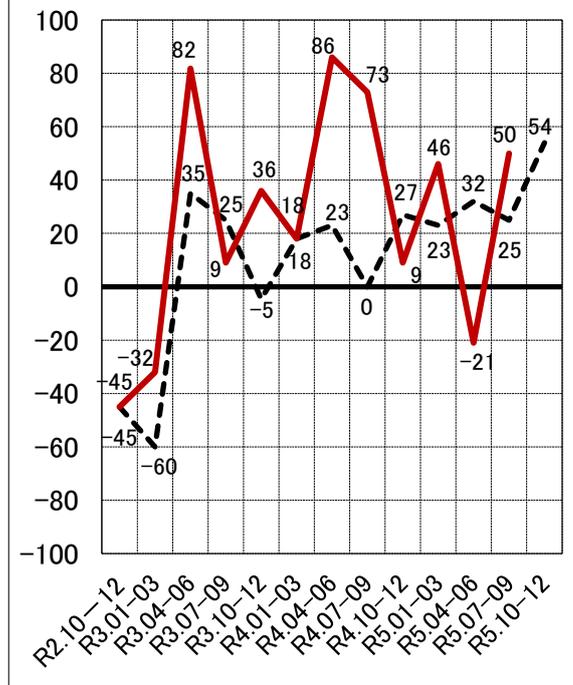
戸建て分譲住宅受注金額



低層賃貸住宅受注戸数

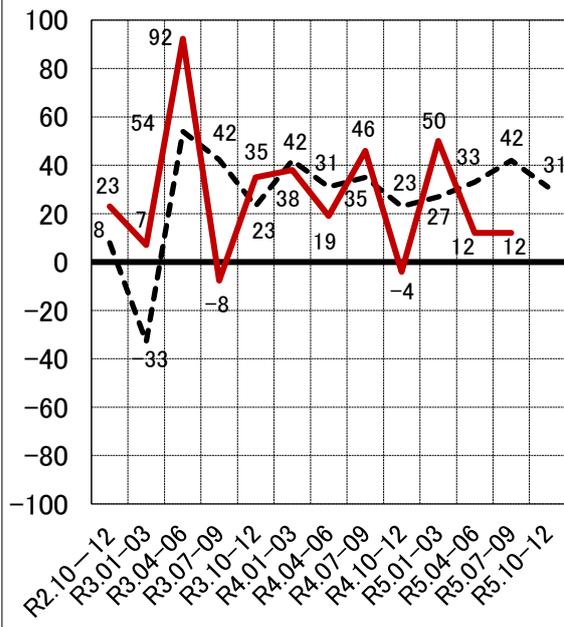


低層賃貸住宅受注金額



—— 実績 - - - - 見通し

リフォーム受注金額



— 実績 - - - - - 見通し

Ⅱ. 新設住宅着工戸数の予測

	R5.7調査	R5.10調査	増減
持家	25.6万戸	24.1万戸	-1.5万戸
分譲住宅	24.7万戸	24.9万戸	+0.2万戸
賃貸住宅	33.7万戸	34.5万戸	+0.8万戸
給与住宅	0.5万戸	0.5万戸	±0
合計	84.6万戸	84.4万戸	-0.2万戸

(参考) 令和5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3年度実績	86.5	28.1	24.8	33.0	0.5	
令和4年度実績	86.0	24.8	25.9	34.7	0.5	
令和5年度予測	84.4	24.1	24.9	34.5	0.5	
令和5年度予測	A	82.5	23	24	35	0.5
	B	85	25	25	34	0.5
	C	85	24	25.5	35	0.5
	D	84.4	24	24.8	35	0.6
	E	83.3	23.5	24.1	35.2	0.5
	F	85	24	25.5	35	0.5
	G	85.6	25.2	24.9	35.4	0.4
	H	83.5	23	24.5	35.5	0.5
	L	83	25	24	33.5	0.5
	M	80	22.5	23	34	0.5
	N	83	23.5	25	34	0.5
	O	86	24.2	24.8	33.5	0.5
	Q	86.5	24.1	26.8	34	0.5
	R	86.5	25	26	35	0.5
S	84	24.5	25	34	0.5	
平均	84.4	24.1	24.9	34.5	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。

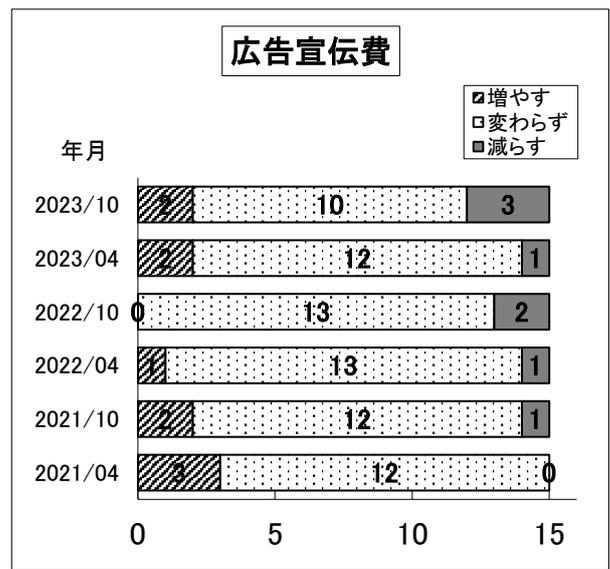
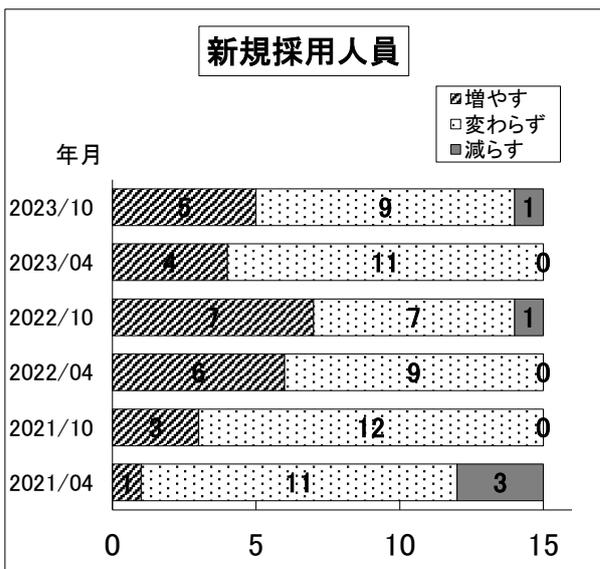
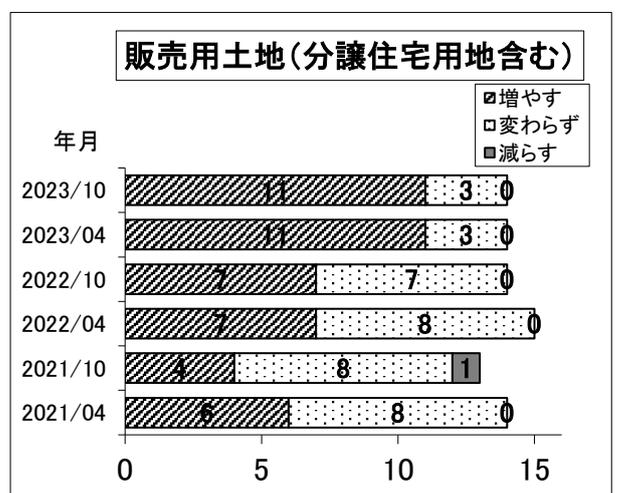
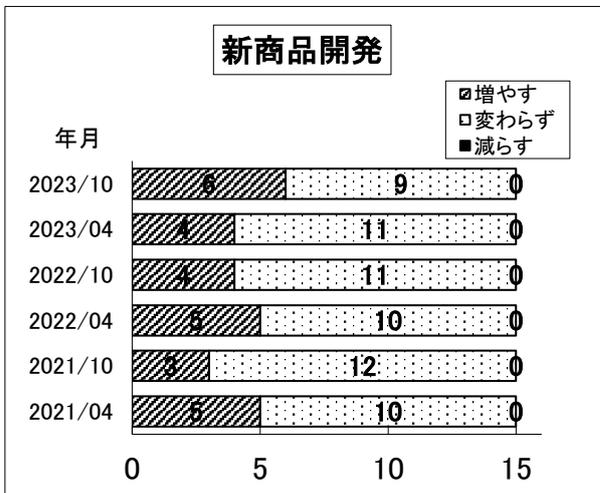
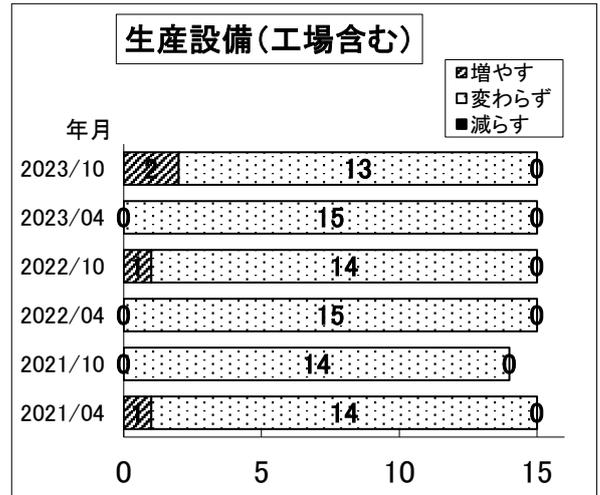
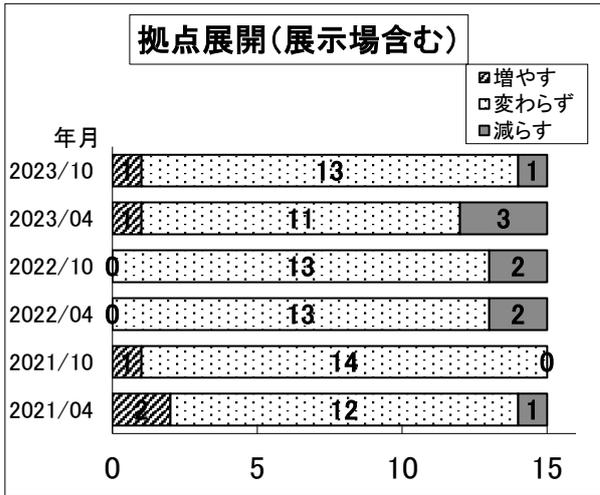
Ⅲ. 住宅メーカーの経営指標について

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 (1)	13 (11)	1 (3)
②	生産設備 (工場含む)	2 (0)	13 (15)	0 (0)
③	新商品開発	6 (4)	9 (11)	0 (0)
④	販売用土地 (分譲住宅用地含む)	11 (11)	3 (3)	0 (0)
⑤	新規採用人員	5 (4)	9 (11)	1 (0)
⑥	広告宣伝費	2 (2)	10 (12)	3 (1)

()内は、令和5年4月度調査時

経営指標の推移



発行日：令和5年11月21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 (一社)住宅生産団体連合会 広報部：湯浅