

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6年度 第1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6年度 第1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4四半期の受注実績と令和6年度 第1四半期の受注見通し
- II. 令和6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、14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6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6年1～3月(令和5年度第4四半期)の受注実績と 令和6年4～6月(令和6年度第1四半期)受注見通しについて

<総数>

実績

令和5年度第4四半期の受注実績は、受注戸数で▲10ポイント、受注金額で+40ポイントとなり、戸数は11期連続でマイナスとなったが、金額は3期連続でプラスとなった。

コメントは「モデルハウスへの来場減が続き苦戦している戸建注文住宅のマイナス分を、好調な賃貸住宅や非住宅等で補う傾向が継続している」といった前期に引き続き、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が見られた。また「世間の賃上げムードの高まりや足元の株高などにより、消費マインドが改善されはじめ、購入の本格検討層の顧客が徐々に増えてきている」、「株高などの外部要因に加え、防災意識の高まりや紹介集客の増加によりプラス」、「戸建・賃貸住宅とも高額層の受注が堅調」といった明るい兆しを感じさせるコメントがあった。

一方で、「資材高騰、人員不足の影響が大きい」、「戸建注文の受注減について対策が課題」といった厳しいコメントも見られた。

見通し

令和6年度第1四半期の受注見通しは、受注戸数+5ポイント、受注金額+30ポイントとなり、戸数は2期ぶりにプラスとなり、金額は4期連続でプラスとなった。

コメントは、「GW の集客に注力し、ZEH 推進などの高付加価値提案により前年越えの受注を目指す」、「マイナス金利政策の解除による住宅ローン金利の先高感が集客増に繋がる可能性がある」といった前向きなコメントも見られた。

一方で、「依然、物価高騰の懸念があり、潜在顧客に様子見の動きが見られることから、今後の見通しは不確実性が高い」、「部資材価格の高止まり、生活全般での物価上昇、経済情勢の不透明感などから、専用住宅を中心に当面予断を許さない状況が続くものと見ている」というような慎重なコメントも見られた。

<戸建注文住宅>

実績

令和5年度第4半期の受注実績は、受注戸数▲19ポイント、受注金額+17ポイントとなり、戸数は10期連続のマイナスとなったが、金額は10期ぶりにプラスとなった。

コメントは、「新型コロナウイルス感染症の規制終了後、人流も活発になりつつあるが、住宅市場はコロナ前の状況迄には全く回復していない。急激な円安、物価高騰、ウクライナ侵攻等によるエネルギー資源の供給不安等での景気の先行き不透明感は大きく、建設資材の高騰による建設費の上昇が続く中、住宅ローン金利の上昇懸念等に加え、中東情勢の混乱により景気の不透明感に更なる拍車がかかっており、様子見の顧客が増加している」、「用地価格とともに建築価格が上

昇傾向でお客様の動きが慎重である中、『こどもエコすまい支援事業』が終了して苦戦を強いられた」、「普及価格帯の落ち込みを高額層でカバーするも挽回できず」、「営業人員減少による影響大」、「建築費と予算が合わないケースが多い」のような外部・内部要因によるマイナス面のコメントが多かったが、「金利上昇不安、震災影響による受注増加等が増加要因」、「棟数が減った分を1棟単価の上昇でカバー」、「展示場による新規集客の落ち込みはあるものの他の新規集客により戸数を前年並みに維持し、棟当たり単価も ZEH 等で前年を上回った」、「物価高による消費マインドが底打ちし、エリアにより回復トレンドの兆候。エネルギー価格高騰や災害頻発を背景に、ZEH、蓄電池搭載率は引き続き高水準」、「展示場来場、WEB 経由での情報数が、前年水準にまで持ち直していることに加えて、価格帯別の販売施策が奏功」といったような前向きなコメントもあった。

見通し

令和6年度第1四半期の受注見通しは、受注戸数+4ポイント、受注金額+25ポイントとなり、戸数は3期ぶりにプラスとなった。受注金額は2期連続でプラスとなった。

コメントは、「子育てエコホーム支援事業等の支援施策により住宅購入に前向きな気配は生まれたが、依然として景気の先行き不透明な状況を払拭できておらず、資材価格等での購入費用の負担増の状況も続くことから顧客の様子見状況は続く」、「金利の動向、物価高、2024 年問題によるコスト高等のマイナス要因も多く、顧客の様子見の状態が懸念される」、「国の支援事業等を活用し受注回復に努めるが市場環境はなお厳しく、樂觀できる状況ではない」など依然として厳しい見通しや懸念材料が多く見られた。

一方で「資材価格高騰の継続的な影響、物価高によるマインド低下で受注棟数は減少傾向であるが、1棟単価アップもあり受注金額はむしろ増額される見通し」、「株価上昇による高額レンジの好調、金利上昇不安・震災影響による受注増加等が見込める」、「市場は緩やかに回復すると考える。エリア別商品戦略と販促強化、体感型施設の活用により、契約効率向上を図る」などの前向きなコメントも見られた。

<戸建分譲住宅>

実績

令和5年度第4四半期の実績は、受注戸数+19ポイント、受注金額+25となり、戸数は2期ぶりにプラスとなった。金額は3期連続でプラスとなった。

コメントは、「引き続き分譲住宅の拡大に取り組んでおり、受注棟数が増加した結果、受注金額も前年を上回った」、「分譲住宅は購入費用が請負に比べてお得感があり、住宅ローン金利上昇前の駆け込みの動きと合わさって顧客の動きが活発になっている」といった好調さを伺えるコメントがある一方で、「顧客の想定購入価格との乖離が大きくなったことで、集客苦戦から販売スピードが鈍化」、「販売価格の上昇によるファーストバイヤー層の購買意欲低下が見られることに加え、各社の競争も激化している」といったようなマイナスのコメントも見られた。

見通し

令和6年度第1四半期の受注見通しは、受注戸数+44ポイント、受注金額+50ポイントとなり、戸数は2期ぶりにプラスとなった。金額は4期連続でプラスとなった。

コメントは、「販売価格の見直し等で回転率を高め、契約棟数・契約金額は前期を上回る見込み」「各エリアでの販売会等も企画しており、株価上昇による高額レンジの好調、金利上昇不安・震災影響による受注増加等が見込める」など好調な状況が続くことを示すコメントがあった。また、「高付加価値分譲地ブランドの拡販に傾注し、他社差別化を図る」、「ミニ分譲等、建物総額を抑えた提案の取り組み強化」などのコメントもあった。

<低層賃貸住宅>

実績

令和5年度第4半期の受注実績は、受注戸数+23ポイント、受注金額+59ポイントとなった。戸数・金額ともに3期連続のプラスとなった。

コメントは、「株高による不動産投資意欲の高まりにより大型物件の受注でプラス」、「4階建・収益物件の受注が堅調」、「計画ではマイナスを見込んでいたが、建物の大型化傾向で棟単価が高水準で推移し、マイナスを抑制した」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。また、「ローン金利の先高感に対する警戒意識により、一部では駆け込み需要が発現している可能性がある」といったコメントもあった。

見通し

令和6年度第1四半期の受注見通しは、受注戸数+36ポイント、受注金額+50ポイントとなった。戸数は4期連続のプラスとなった。金額は7期連続でプラスとなった。

コメントは、「引き続き需要は堅調。郊外向け商品強化や、ZEH・スマートハウスの訴求によりニーズを確実に捉えていく」、「高付加価値提案や大型物件の受注に注力」、「お客様の有効活用マイルドが旺盛であることと、優良な収益物件用地の取得が進んでいるため、受注増を予想」といった前向きなコメントが多く見られた。また、「日銀のゼロ金利解除による金利先高感もあり、商談機会増加。金融機関の融資に対する姿勢も積極性を増している」といったコメントも見られた。

一方で、「労務費・運送費等の価格上昇による影響を予測」といった慎重なコメントもあった。

<リフォーム>

実績

令和5年度第4四半期の実績は、受注金額+42ポイントとなり、5期連続のプラスとなった。

コメントは、「補助金事業の後押しで好調」、「電力価格高騰などを背景に省エネ・断熱商材が拡大」といった外部要因や「営業人員体制の強化」、「社内の情報連携の活性化により集客数が増え好調」、「価格改定前の駆け込みがあった」といった内部要因を好調の理由として挙げるコメントが見られた。全体的に好調さを感じさせるコメントが多く見られた。

見通し

令和6年度第1四半期の受注見通しは、受注金額+21ポイントとなり、13期連続のプラスとなった。

コメントは、「断熱・レジリエンス提案に注力」、「国の支援策も追い風」、「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」、「水回り、断熱強化リフォームによりオーナーリフォームが増加の見通し」などの前向きなコメントが多くみられた。

一方で、「資材高騰のマイナスと各種補助制度のプラスが相殺」といったコメントもあった。

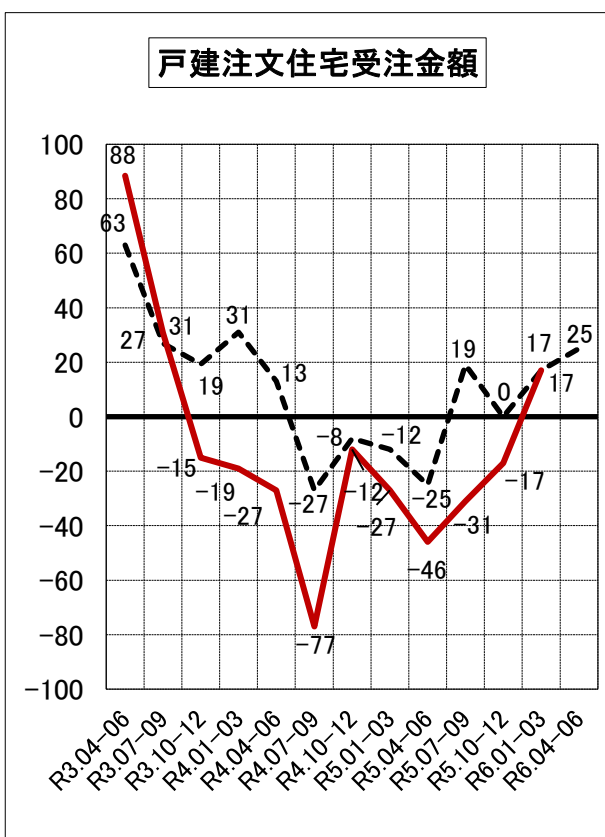
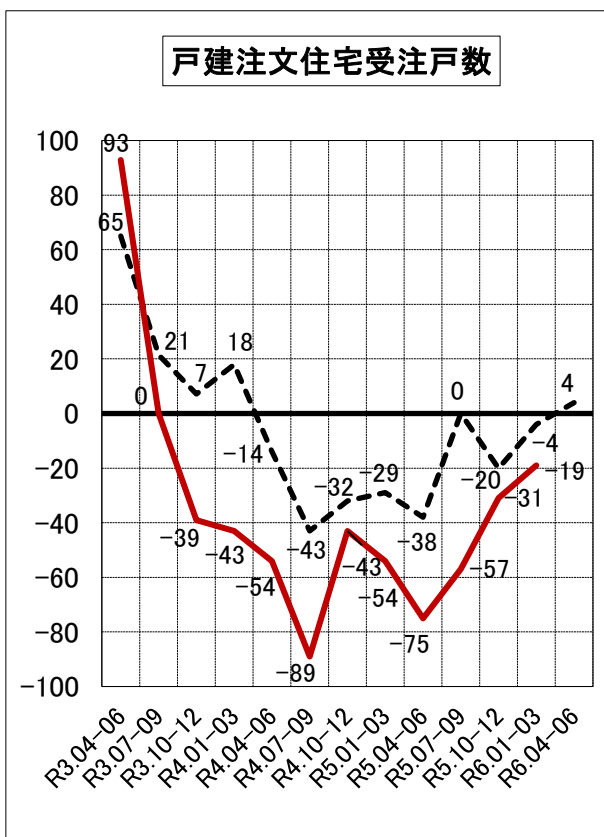
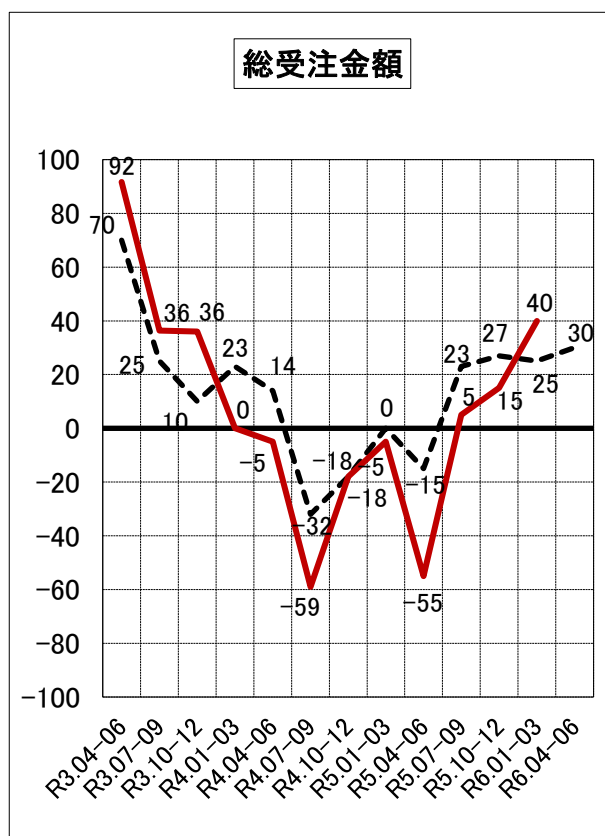
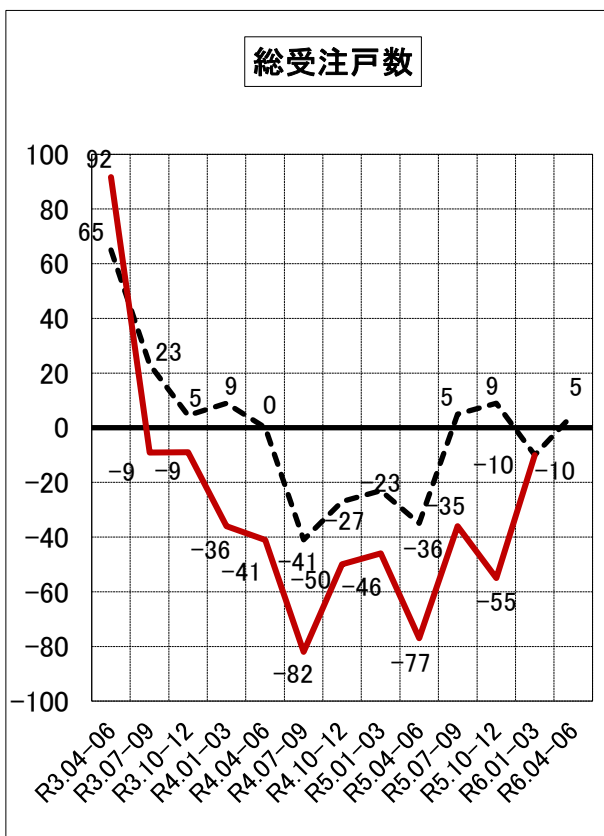
令和6年4月度経営者の住宅景況感調査集計結果

- 調査時期 令和6年4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 14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、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6年1～3月(対前年同期比)					令和6年4～6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	3	4	2	1	0	2	8	3	0
	受注金額	2	1	2	5	2	0	1	4	7	0
戸建 分譲 住宅	受注戸数	2	1	1	0	4	0	1	2	2	3
	受注金額	1	2	1	0	4	0	0	3	2	3
低層 賃貸 住宅	受注戸数	3	1	0	2	5	1	0	3	4	3
	受注金額	1	1	1	0	8	1	0	1	5	4
リフォーム	受注金額	1	0	1	8	2	1	0	4	7	0
全体	受注戸数	2	2	3	2	1	1	0	6	3	0
	受注金額	0	2	1	4	3	0	1	2	7	0

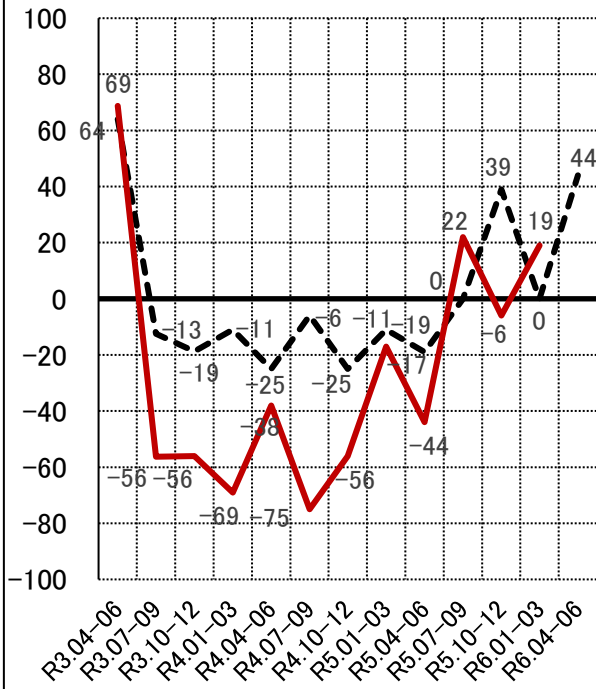
※数値は回答企業数。白抜きは回答企業数が最大の項目。

景況感指数の推移

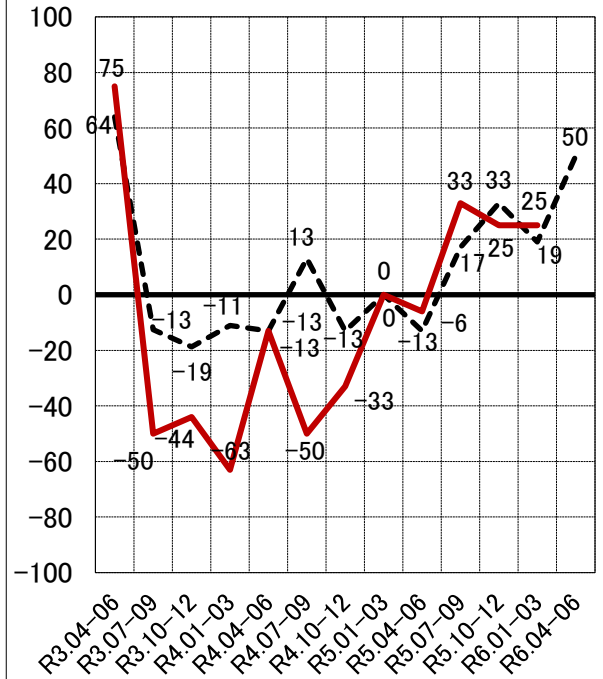


—— 実績
 ----- 見通し

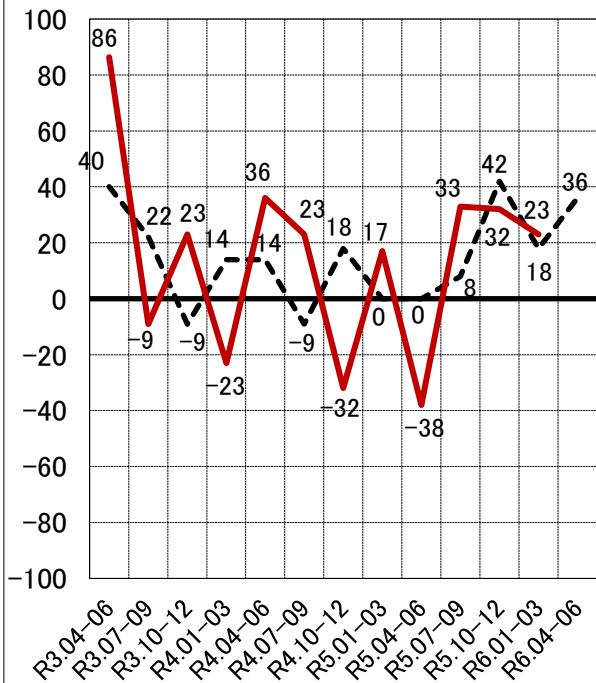
戸建分譲住宅受注戸数



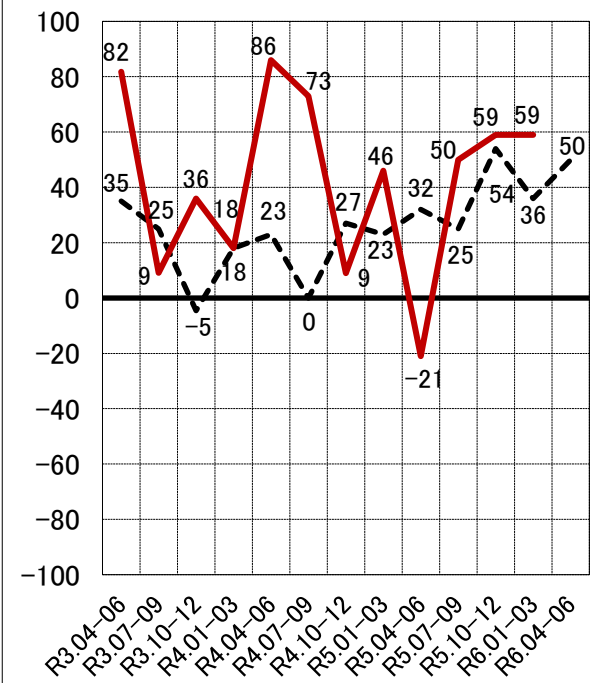
戸建分譲住宅受注金額



低層賃貸住宅受注戸数

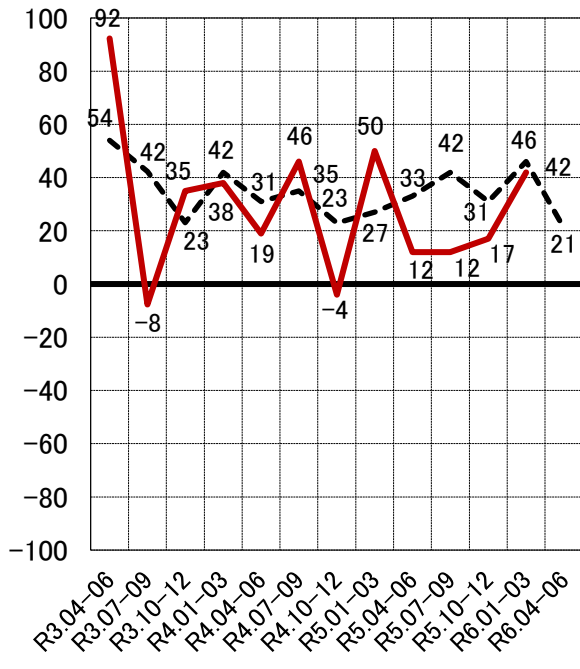


低層賃貸住宅受注金額



— 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

	R6.1調査	R6.4調査	増減
持家	23.6万戸	22.8万戸	-0.8万戸
分譲住宅	24.5万戸	24.7万戸	+0.2万戸
賃貸住宅	34.3万戸	34.3万戸	±0
給与住宅	0.5万戸	0.5万戸	±0
合計	83.1万戸	82.1万戸	-1.0万戸

(参考) 令和6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 14社)

(単位: 万戸)

	総戸数	持家	分譲住宅	賃貸住宅	給与住宅	
令和4年度実績	86.0	24.8	25.9	34.7	0.5	
令和5年度実績	83.1	23.6	24.5	34.3	0.5	
令和6年度予測	82.1	22.8	24.7	34.3	0.5	
令和6年度予測	A	84.0	24.0	25.3	34.0	0.5
	B	82.0	23.0	24.5	34.0	0.5
	C	80.5	21.5	24.5	34.0	0.5
	D	80.7	22.0	24.2	34.0	0.5
	E	80.7	21.8	24.3	34.1	0.5
	F	81.0	22.0	24.5	34.0	0.5
	G	81.2	22.2	24.5	34.7	0.6
	H	81.0	22.0	24.0	34.5	0.5
	L	84.0	24.0	25.0	34.5	0.5
	M	80.6	21.7	24.5	33.9	0.5
	N	81.0	22.0	24.0	34.5	0.5
	Q	85.0	25.0	26.0	35.0	0.5
	R	86.0	25.0	25.5	35.0	0.5
S	84.0	24.0	25.5	34.0	0.5	
平均	82.1	22.8	24.7	34.3	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。

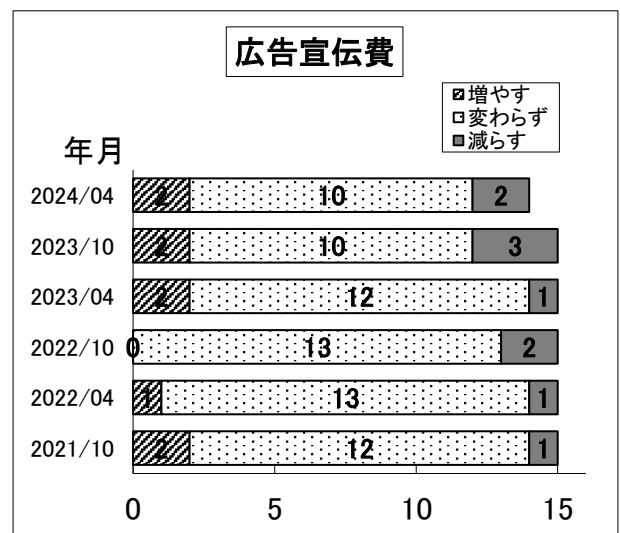
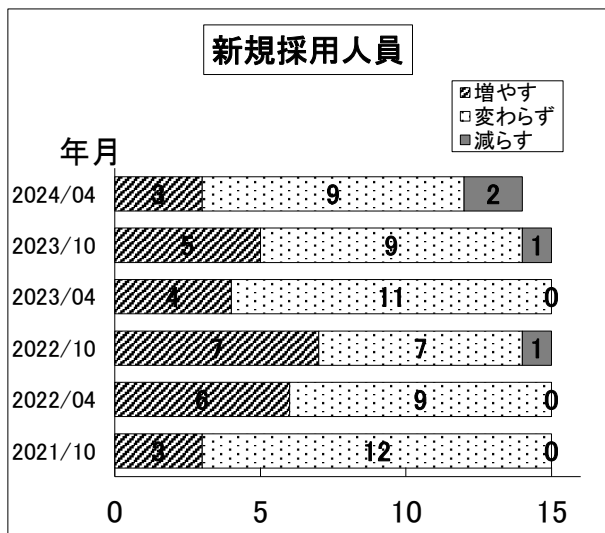
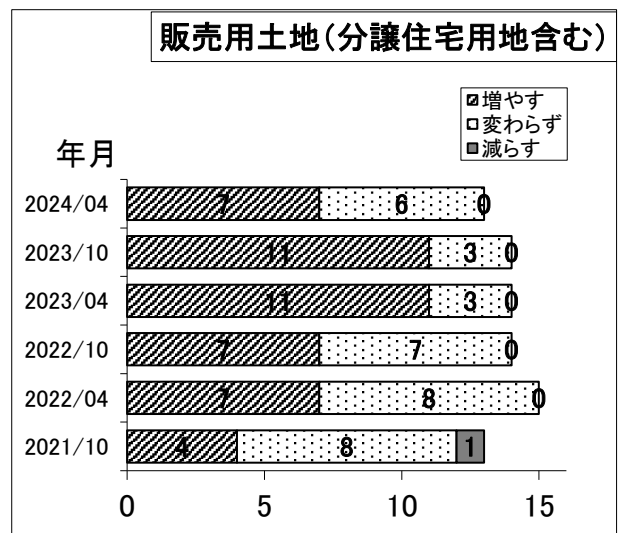
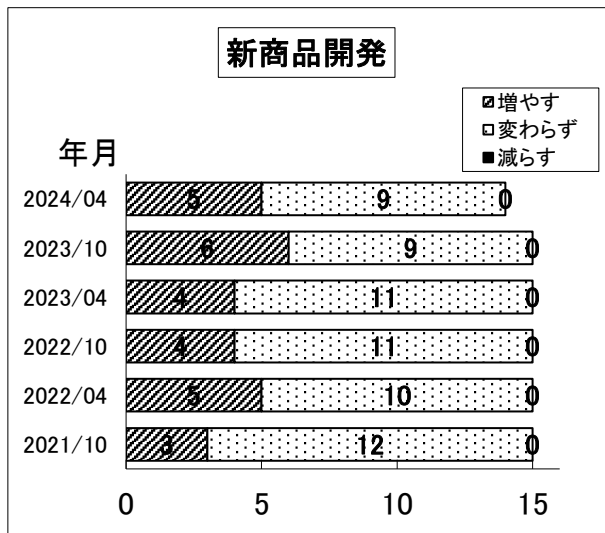
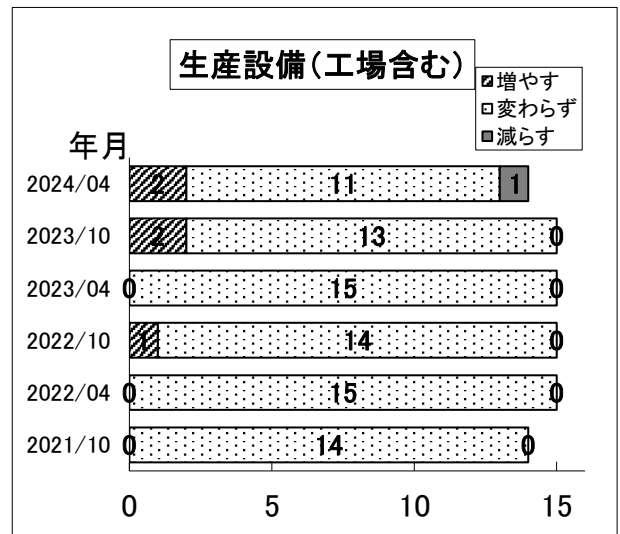
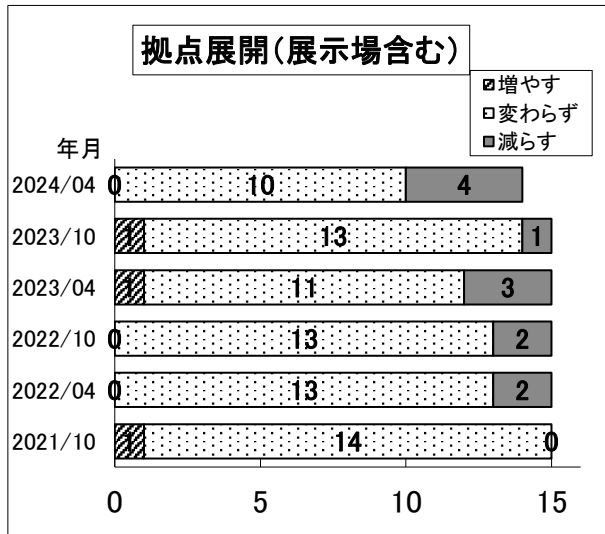
Ⅲ. 住宅メーカーの経営指標について

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)	0 (1)	10 (13)	4 (1)
②	生産設備 (工場含む)	2 (2)	11 (13)	1 (0)
③	新商品開発	5 (6)	9 (9)	0 (0)
④	販売用土地 (分譲住宅用地含む)	7 (11)	6 (3)	0 (0)
⑤	新規採用人員	3 (5)	9 (9)	2 (1)
⑥	広告宣伝費	2 (2)	10 (10)	2 (3)

()内は、令和5年10月度調査時

経営指標の推移



発行日：令和6年5月28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：呉山