

# 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6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6年度 第3四半期の受注実績と令和6年度 第4四半期の受注見通し
- 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、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10～12月(令和6年度第3四半期)の受注実績と 令和7年1～3月(令和6年度第4四半期)受注見通しについて

## <総数>

### 実績

令和6年度第3四半期の受注実績は、受注戸数で▲20ポイント、受注金額で+45ポイントとなり、戸数は2期ぶりのマイナスとなり、金額は6期連続でプラスとなった。

### コメント

- ◆ 戸建・賃貸とも高額帯の受注が堅調で、不動産事業が活況であった。また、大型受注比率向上でリフォームも好調。
- ◆ 新築での単価アップの効果やリフォームの増加もあり、金額が増加。
- ◆ 賃貸住宅の大型化の推進により金額はプラス。
- ◆ 集客減による戸建の受注減が全体に影響を及ぼしているが、分譲・賃貸住宅・リフォームの単価が増加傾向のため受注金額を確保できた。
- ◆ 低層賃貸住宅が業績低調に見えるが、計画通りの受注は達成している。その他のセグメントにおいては前年実績を大きく上回り、全体として業績は好調。
- ◆ 外部環境に大きな変化は見られない。都心部は比較的好調だが地方部はバラつきがあり、注文住宅・賃貸住宅への構成シフトにより棟単価は上昇。
- ◆ 停滞感はある一方で需要も多種多様にあるため販売活動を従来から変えていっている。
- ◆ 戸建注文住宅の回復が鈍い。

### 見通し

令和6年度第4四半期の受注見通しは、受注戸数▲6ポイント、受注金額+11ポイントとなり、戸数は4期ぶりにマイナスとなり、金額は7期連続でプラスとなった。

### コメント

- ◆ 戸建の集客回復に努めつつ、分譲住宅や賃貸住宅、リフォーム工事の受注拡大により、前年越えを目指す。
- ◆ 前年実績も好調であり、各事業の見通しにより前年並みを予想。
- ◆ 物価高騰や金利の上昇等、先行きの不安も懸念されるが、国策補助金等の支援が見込まれ、全体としては前年実績を維持する見通し。
- ◆ 補助金がフックになるが金利動向などの先行の不透明さから停滞感は拭えず前年と同程度と予想。
- ◆ リフォームと賃貸が補完し前年並み。
- ◆ 金利上昇を想定した駆け込みなど、引き続き需要動向に注視する。
- ◆ 部資材価格の高止まりや物価上昇、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とみている。

## <戸建注文住宅>

### 実績

令和6年度第3四半期の受注実績は、受注戸数▲31ポイント、受注金額+17ポイントとなり、戸数は2期ぶりのマイナスとなり、金額は4期連続でプラスとなった。

### コメント

- ◆ 高付加価値提案が奏功し安定受注段階で、1棟単価アップにより金額も前年比10%以上の受注となった。
- ◆ 都市部の高額商品や地方での平屋など、エリア別の商品戦略の効果が出つつある。高付加価値訴求により棟単価は上昇。
- ◆ ZEH推進等による単価アップもあり、金額が増加。
- ◆ 土地から検討される顧客の受注が伸長したことに加え、高価格帯受注がけん引したことにより、棟数・金額ともに前期を上回る結果となった。
- ◆ 前年のハードルは高いが、価格面や性能面での優位性を訴求し通年でも前年実績を超過できた。
- ◆ 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戸数は減少傾向にあったが(前年比はあまり変わらず)、1棟単価アップもあり受注金額はむしろ増額。
- ◆ 展示場集客減が影響し受注棟数は減ったものの、ZEHやPVなどの高付加価値提案により受注金額をカバーしている。
- ◆ 展示場への新規来場者数は前期並みを維持。資料請求数は前期を上回り、WEBを活用した顧客開拓に注力した。
- ◆ 併用住宅や2世帯、平屋、3階建てなどの特殊物件の受注割合が増加。
- ◆ 多少回復傾向にある。
- ◆ 用地価格とともに建築価格が上昇傾向である中、富裕層向けは堅調だが一次取得者の動きが慎重。
- ◆ 人件費、資材の高騰による建設費の上昇が続くなか、住宅ローン金利の上昇懸念等に加え、中東情勢の混乱、更なる円安への動き等により景気の不透明感に拍車がかかっており、様子見の顧客が増加。
- ◆ 外的要因の影響を受け戸数・金額ともにマイナス。
- ◆ 情報数はあるが、商談レベルに上がる数が少ない。販売価格は上がってきている。

### 見通し

令和6年度第4四半期の受注見通しは、受注戸数▲15ポイント、受注金額+17ポイントとなり、戸数は2期ぶりにマイナスとなった。受注金額は5期連続でプラスとなった。

### コメント

- ◆ 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戸数は減少傾向ではあるが、1棟単価アップもあり受注金額はむしろ前年より増額される見通し。
- ◆ 注文住宅についてはマイナス要素がある中で新たな住宅支援施策が実施されることから需要喚起につながる事が期待できます。
- ◆ 展示場来場減少、部資材高騰の影響は継続的に受けているが、高付加価値提案により中高級商品好調は継続され前年並みの予想。

- ◆ 集客減が継続しておりやや厳しい見通しだが、前年並みの受注数確保と高付加化価値提案による単価増に取り組む。
- ◆ 来展は回復が期待できず、市況は同様の状況が続くと見る。WEBからの集客と、エリア別商品戦略・販促強化により、契約効率向上を図っていく。
- ◆ 展示場への直接来場が伸び悩んでおり、先行きは不透明。GX志向型住宅への補助金等は追い風になると考えている為、積極的に訴求していきたい。
- ◆ 市況的な好材料に乏しく大きな変化はないと予想。
- ◆ 補助金が活用できるが、価格上昇による影響が大きく、差し引きで前年並みと予想。
- ◆ 前年並み。
- ◆ 国の支援策や金利上昇への予測がプラス要因として期待される一方、住宅価格高騰、物価上昇、実質賃金低下が顧客に与える影響は依然として懸念材料である。
- ◆ 新たに措置された「子育てグリーン住宅支援事業」等を活用し受注回復に努めるが市場環境はなお厳しく楽観できる状況ではない。
- ◆ 厳しい状況は変わらず。販売価格は上がってきている。

## <戸建分譲住宅>

### 実績

令和6年度第3四半期の受注実績は、受注戸数+44ポイント、受注金額+38ポイントとなり、戸数は4期連続でプラスとなった。金額は6期連続でプラスとなった。

### コメント

- ◆ 土地無し客の動きは活発で各エリアの販売会からの受注が好調であったため。
- ◆ 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。
- ◆ 三大都市圏を中心に、新規発売プロジェクト・既存プロジェクトとも棟数が伸長し、前年実績を上回った。
- ◆ 分譲住宅は購入費用が請負に比べてお得感があり顧客の動きが活発になっています。
- ◆ 市場価格に合わせる工夫をして、前年±0(土地・建物とも小型)。
- ◆ 長期在庫リスク抑制のため土地購入や建売建設を抑制。対前年減はある程度想定内。

### 見通し

令和6年度第4四半期の受注見通しは、受注戸数+13ポイント、受注金額+19ポイントとなり、戸数は4期連続でプラスとなった。金額は7期連続でプラスとなった。

### コメント

- ◆ 受注数及び金額の増加に向け、引き続き分譲住宅の棟数確保に取り組む。
- ◆ 分譲住宅については購入費用が請負に比べて求めやすい価格帯が多く、活発な顧客の動きが期待できます。
- ◆ 都市部好立地エリアを除き販売価格は頭打ちの様相で市況は厳しいが、プロジェクト毎に適正な販売価格を設定し契約を促進し、前年実績を上回る見込みである。
- ◆ 大きな変動要因も予想されないため、前年並みの予想。
- ◆ 前年並み。
- ◆ 新規土地仕入れ減により受注減の見込み。

## <低層賃貸住宅>

### 実績

令和6年度第3半期の受注実績は、受注戸数▲27ポイント、受注金額+50ポイントとなった。戸数は2期ぶりにマイナスとなった。金額は6期連続のプラスとなった。

### コメント

- ◆ 首都圏を中心に大型物件の受注が堅調であり、棟単価が伸びたために受注金額は前年を上回った。
- ◆ 体制強化により都市部を中心に伸長した。
- ◆ 大型化・高付加価値化により金額はプラス。
- ◆ 前年受注が停滞していたこともあり前年比ではプラスの結果になった。
- ◆ 2025年1月からの3%値上げ前の駆け込み受注等もあり、前年比増加。
- ◆ 好調。
- ◆ 受注は順調に推移するも、前年実績が好調であったため前年並みの実績となった。
- ◆ 広い間取りの需要が増加傾向の為、戸数は減少していますが、建築費高騰や分譲賃貸に伴う土地取引の上昇で金額は横ばいとなりました。
- ◆ 前年同期に大型の受注が重なり業績が上振れした。当期実績は前年度を大きく下回るものの、受注予算については達成できている。
- ◆ 市場は概ね活況であり木造マンションは好調である一方、低層賃貸が苦戦している。

### 見通し

令和6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+18ポイントとなった。戸数は前期の±0からマイナスとなった。金額は前期の±0からプラスとなった。

### コメント

- ◆ 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りたい。
- ◆ 引き続き大型化が進み、金額は微増と予想。
- ◆ 好調。
- ◆ 2025年1月からの3%値上げ後の反動減も、堅調な融資環境のもと受注増加を見込む。
- ◆ 大きな変動要因も予想されないため、前年並みの予想。
- ◆ 前年度から大きな変化はなく前年と同程度と予想。
- ◆ 首都圏に加えて他エリアの受注確保にも取り組み、受注を維持していく。
- ◆ 需要は前年並みと予想する。ZEH・スマート訴求を強化しニーズを確実に捉えていく。
- ◆ 大きな変動はない想定です。想定通りになるよう金利等の状況を注視していきます。
- ◆ 前年同期に大型集合住宅の受注があり業績が積みあがった。今期は前年の上振れを是正して計画しているため、前年実績を下回る見通しとなる。

## <リフォーム>

### 実績

令和6年度第3四半期の実績は、受注金額+54ポイントとなり、8期連続のプラスとなった。

### コメント

- ◆ 大型リフォーム工事が伸長したことにより、前年を大幅に上回った。
- ◆ 500万円以上の中高額案件受注が前年を大幅に上回ったこともあり好調に推移した。
- ◆ 現在の新築同等のスペックを提案する高付加価値戦略と省エネCP補助金の活用にて受注がアップ。
- ◆ 中規模以上のリフォーム工事を含め、堅調な受注状況が続いており前年増となった。
- ◆ 営業体制拡充や大型改装などの拡販が奏功し、継続伸長。
- ◆ 住宅省エネキャンペーンが締め切り期限まで利用できたことが好調の要因となっています。
- ◆ 紹介集客からの契約で金額はプラス。
- ◆ 好調。
- ◆ OB客・一般客共に堅調。また、建築予算の都合上、建替え新築計画から既存大型リフォーム・リノベへの計画変更が顕著化した。
- ◆ 必要なリフォーム工事を効率よく活用し、オーナー様の賃貸経営サポートを実現。家賃下落防止及びオーナー様収支改善を強化。
- ◆ 補助金の収束と金利高で大型案件の動きが鈍化。

### 見通し

令和6年度第4四半期の受注見通しは、受注金額+46ポイントとなり、16期連続のプラスとなった。

### コメント

- ◆ 間取り変更を伴う暮らし提案にてリノベーション大型受注を強化し、前年比増を目論む。
- ◆ 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。
- ◆ 好調。
- ◆ 建築予算の都合上、建替え新築計画から既存大型リフォーム・リノベの計画変更が増加すると思われる。
- ◆ 営業体制の強化と定期診断の充実化により受注を伸ばす。断熱・省エネ提案に注力。
- ◆ グループ内情報連携を強化し微増と予測。
- ◆ 情勢は3Qと同様。来年度補助金をフックに中型の案件を確保し受注増を目指す。
- ◆ 引き続き国のリフォーム補助金を活用し、断熱をはじめとする環境配慮型リフォームの受注をすることなどし、中大型物件の受注獲得を目指していく。
- ◆ 3省連携によるリフォーム支援策を最大限に活用し受注拡大につなげたい。
- ◆ 住宅省エネ2025キャンペーンに向け、堅調に推移するものと見込まれます。
- ◆ 必要なリフォーム工事を効率よく活用し、オーナー様の賃貸経営サポートを実現。家賃下落防止及びオーナー様収支改善を強化。

## 令和7年1月度経営者の住宅景況感調査集計結果

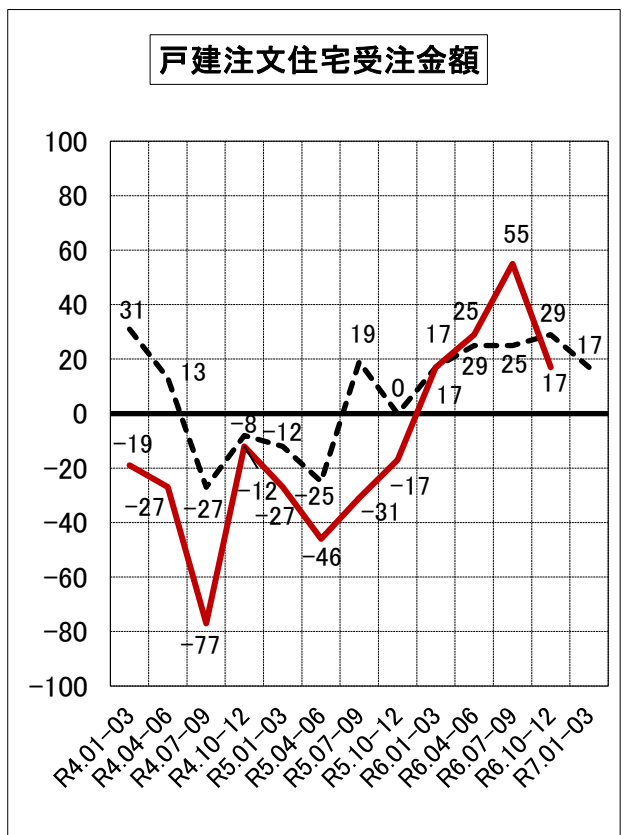
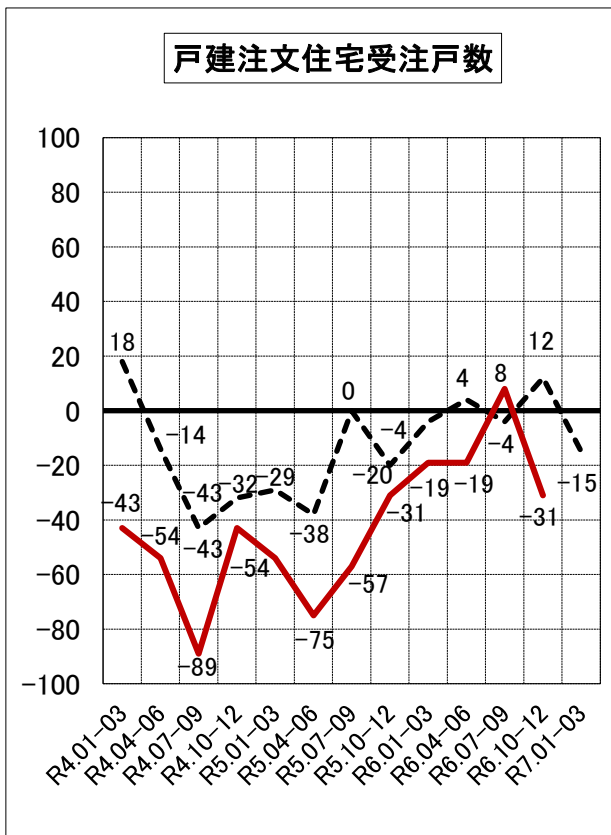
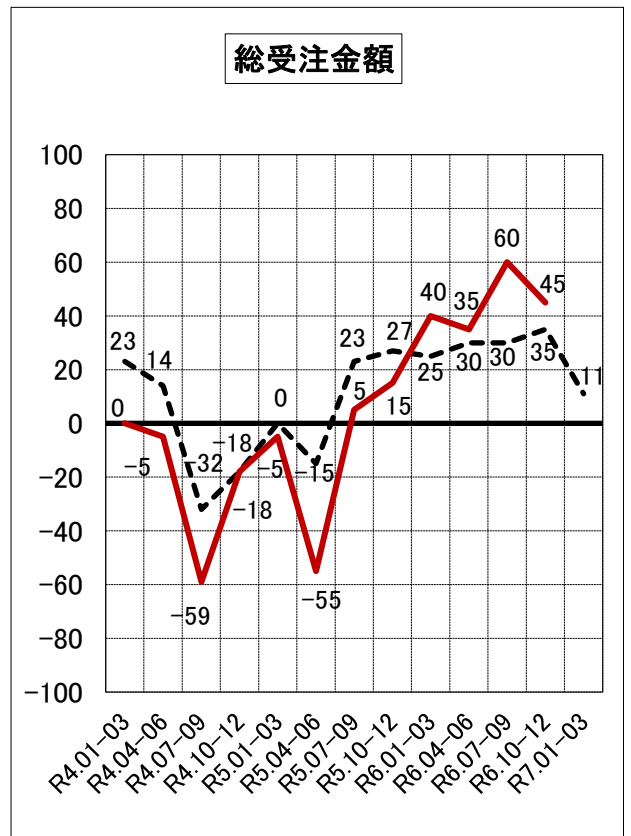
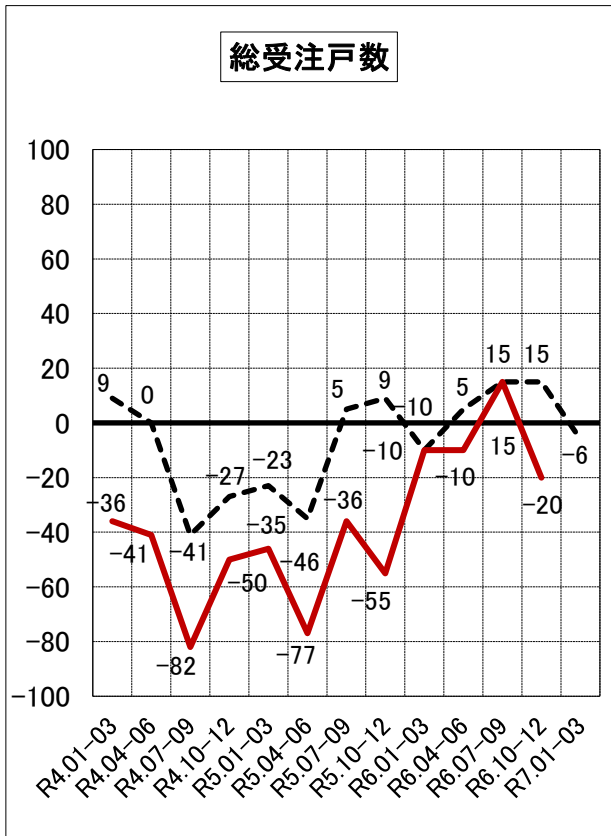
- 調査時期 令和7年1月中旬
- 調査対象 住団連会員企業及び住団連会員団体の会員企業の経営者
- 回答社 14社  
旭化成ホームズ、一条工務店、大野建設、サンヨーホームズ、  
スウェーデンハウス、住友林業、積水化学工業、積水ハウス、大東建託、  
大和ハウス工業、トヨタホーム、パナソニックホームズ、ミサワホーム、  
三井ホーム(敬称略、五十音順)
- 集計結果 景況感(前年度同期比)の単純集計を基に景況感判断指数を算出

		令和6年10～12月(対前年同期比)					令和7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	<b>4</b>	3	<b>4</b>	1	1	0	4	<b>9</b>	0	0
	受注金額	3	1	1	3	<b>4</b>	0	1	<b>7</b>	3	1
戸建 分譲 住宅	受注戸数	1	0	2	1	<b>4</b>	1	1	<b>3</b>	1	2
	受注金額	0	1	<b>3</b>	1	<b>3</b>	1	1	<b>3</b>	0	<b>3</b>
低層 賃貸 住宅	受注戸数	<b>5</b>	1	2	1	2	1	2	<b>7</b>	0	1
	受注金額	1	0	3	1	<b>6</b>	0	2	<b>4</b>	<b>4</b>	1
リフォーム	受注金額	0	0	3	<b>5</b>	4	0	0	2	<b>9</b>	1
全体	受注戸数	2	2	<b>5</b>	0	1	0	2	<b>6</b>	1	0
	受注金額	0	1	1	<b>6</b>	2	0	1	<b>5</b>	3	0

※数値は回答企業数。白抜きは回答企業数が最大の項目。

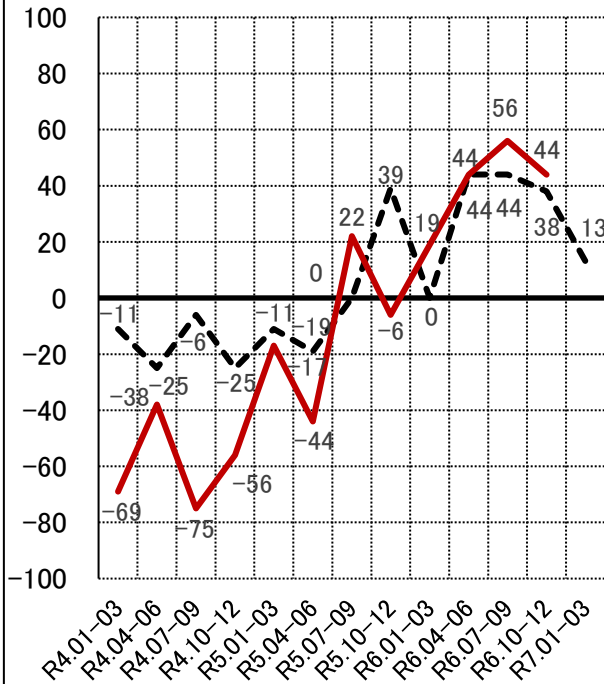


## 景況感指数の推移

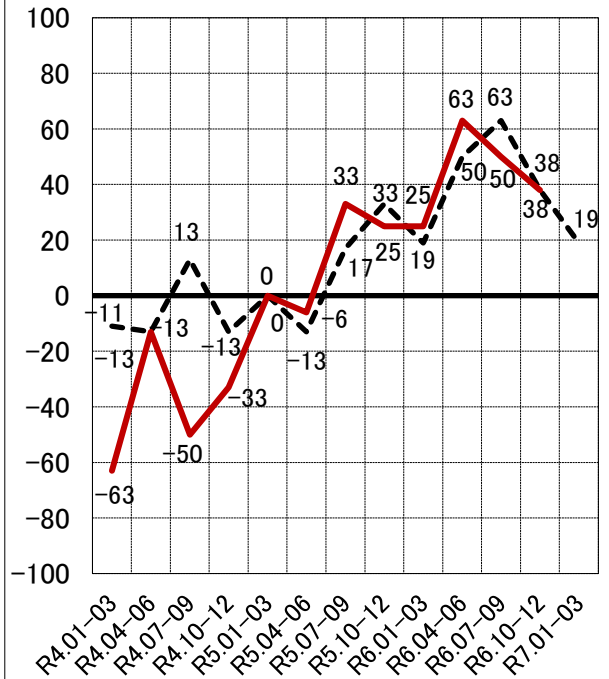


—— 実績     
 ----- 見通し

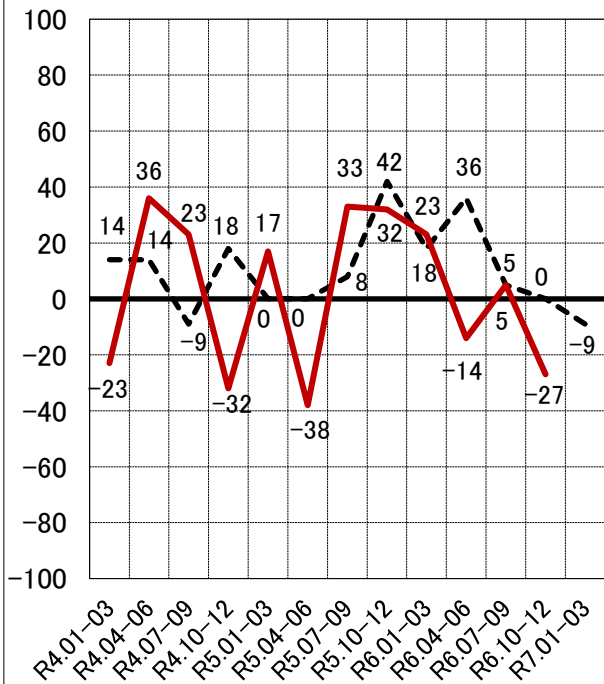
戸建分譲住宅受注戸数



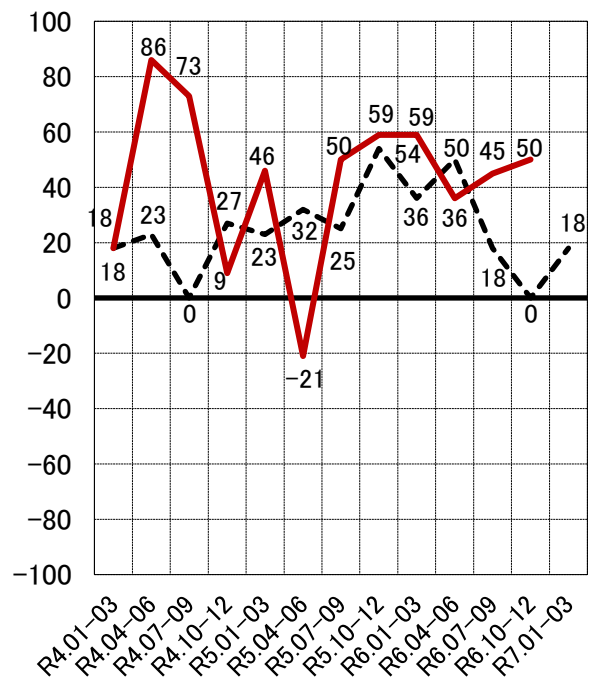
戸建分譲住宅受注金額



低層賃貸住宅受注戸数

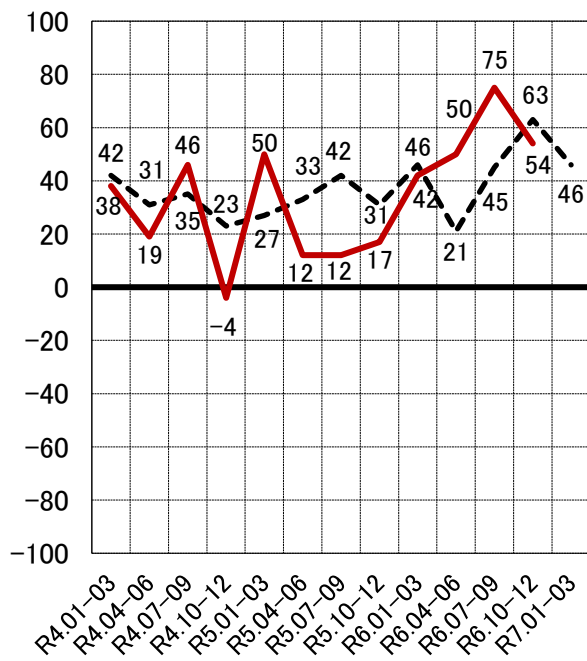


低層賃貸住宅受注金額



— 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

	R6.10調査	R7.1調査	増減
持家	21.5万戸	21.7万戸	+0.2万戸
分譲住宅	23.6万戸	23.0万戸	-0.6万戸
賃貸住宅	34.2万戸	33.9万戸	-0.3万戸
給与住宅	0.5万戸	0.5万戸	±0
合計	80.0万戸	79.1万戸	-0.9万戸

(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	86.1	24.8	26.0	34.7	0.6	
令和5年度実績	80.0	22.0	23.5	34.0	0.5	
令和6年度予測	79.1	21.7	23.0	33.9	0.5	
令和6年度予測	A	80.1	22.0	23.5	34.0	0.6
	B	79.0	22.0	22.0	34.0	0.5
	C	79.5	22.0	23.0	34.0	0.5
	D	79.1	21.4	23.1	34.0	0.6
	E	77.0	21.5	23.0	32.0	0.5
	F	79.5	21.5	23.0	34.5	0.5
	G	79.7	21.5	23.1	34.3	0.7
	H	79.3	22.0	22.5	34.2	0.6
	L	78.5	21.0	23.0	34.0	0.5
	M	80.0	22.0	22.5	35.0	0.5
	N	79.0	21.0	23.2	34.3	0.5
	Q	77.0	21.5	23.0	32.0	0.5
	R	79.0	21.5	23.0	34.0	0.5
	S	80.5	22.5	23.5	34.0	0.5
平均	79.1	21.7	23.0	33.9	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	10 (8)	4 (6)	0 (0)
家賃の動向	9 (9)	5 (5)	0 (0)
金利の動向	14 (9)	0 (5)	0 (0)
資材価格	10 (8)	4 (6)	0 (0)
建築の手間賃	14 (12)	0 (2)	0 (0)

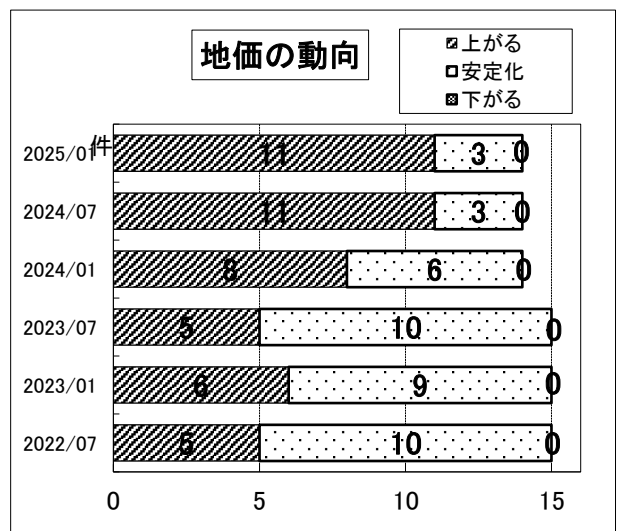
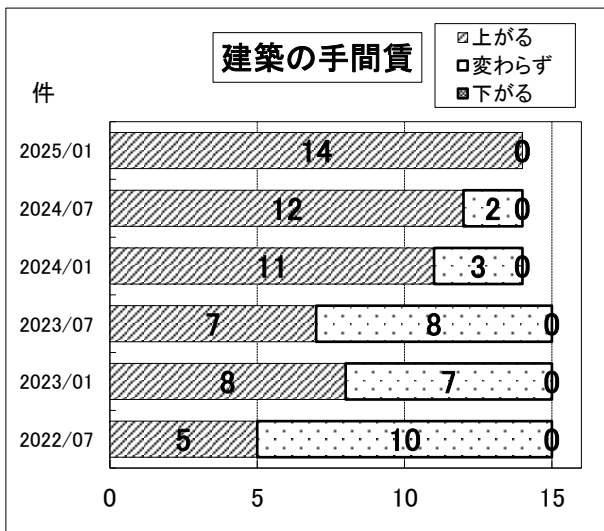
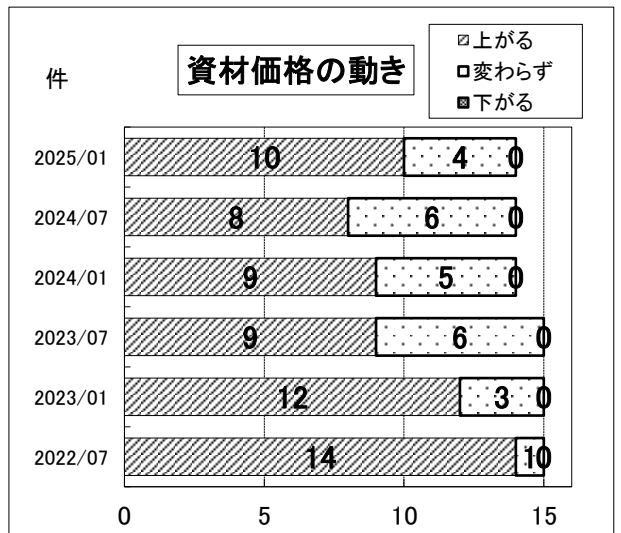
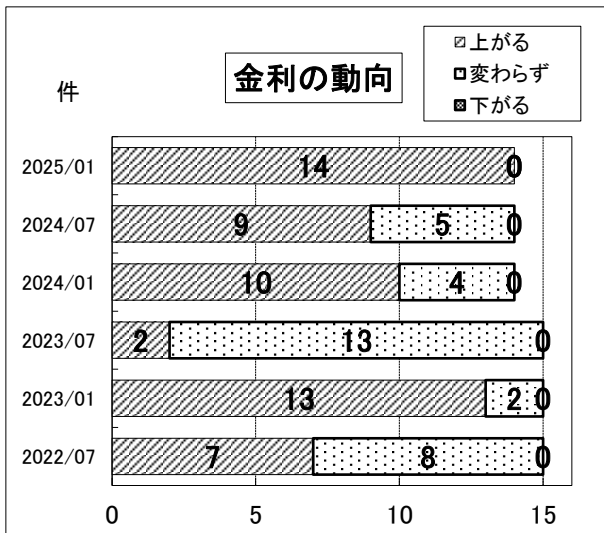
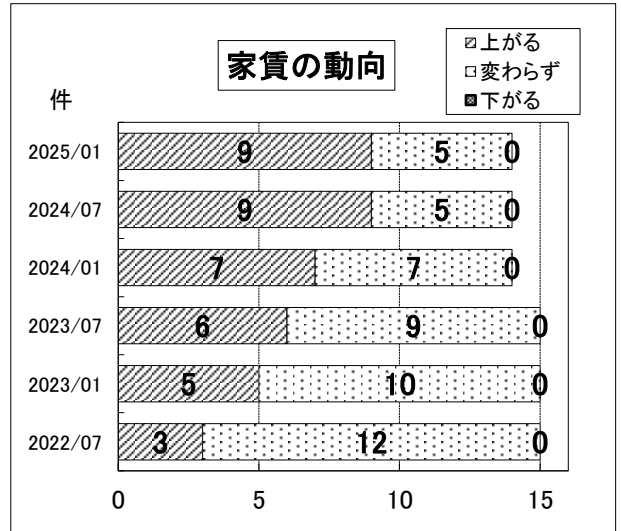
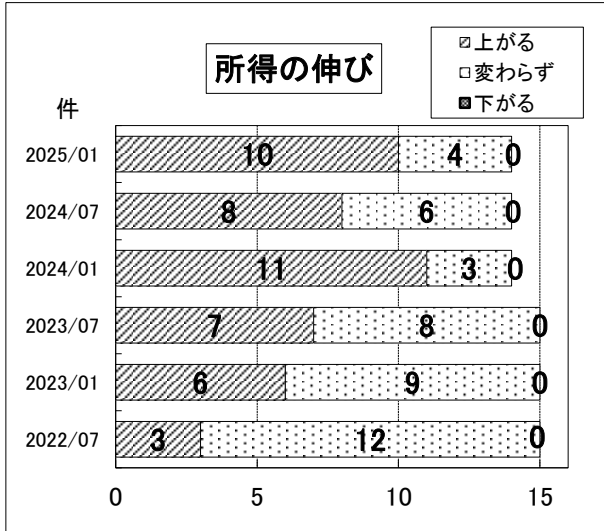
	上がる	安定化	下がる
地価の動向	11 (11)	3 (3)	0 (0)

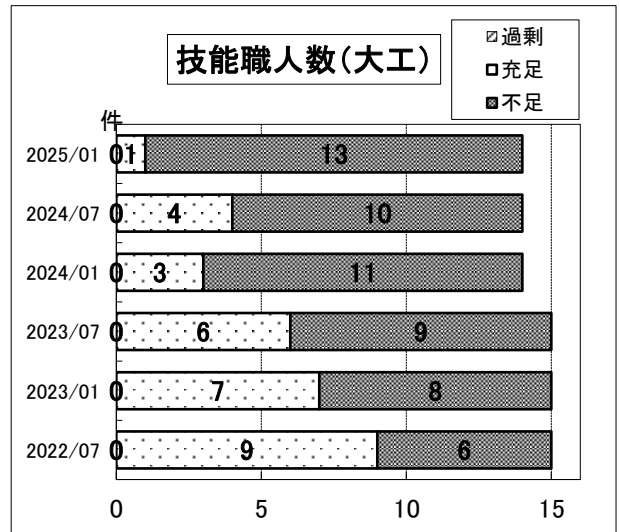
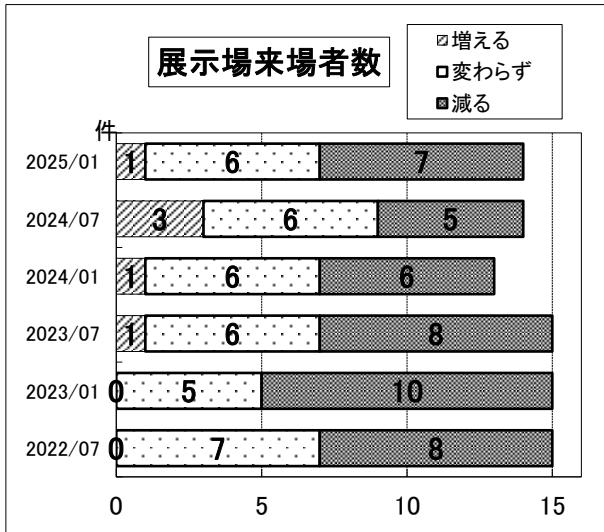
	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	1 (3)	6 (6)	7 (5)

	過剰	充足	不足
技能職人数（大工）	0 (0)	1 (4)	13 (10)

( )内は、令和6年7月度調査数値。

# 住宅市場予測の推移





---

発行日：令和7年2月26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](mailto:sumai@JUDANREN.or.jp)

この資料に関するお問い合わせ先      広報部：呉山