住宅業況調査（平成30年度 第4回）報告

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

住宅業況調査（平成30年度 第4回）報告

一般社団法人 住宅生産団体連合会（会長：阿部 俊則 積水ハウス株式会社 代表取締役
会長）では、会員各社の支店・営業所・展示場等の営業責任者に対して3ヶ月毎に住宅市場の
業況感（対前四半期の実績及び今期の見通し）についてアンケート調査を実施しております。
平成30年度 第4回の集計がまとまりましたので報告いたします。
（※調査時期は平成31年1月です。）

◇「戸建注文住宅」
1. 対前四半期比 受注件数・受注金額の指数動向 【1】実績、【2】見通し
2. 一棟当たりの床面積の指数動向 【1】実績、【2】見通し
3. 顧客動向について
   (1)見学会、イベント等への来場者数
   (2)引き合い件数
   (3)土地情報の取扱件数
   (4)消費者の購入意欲

◇「低層賃貸住宅」
1. 対前四半期比 受注戸数・受注金額の指数動向 【1】実績、【2】見通し
2. 一戸当たりの床面積（実績）の指数動向
3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲
4. 顧客動向、市場動向について
   (1)見学会、イベント等への来場者数
   (2)引き合い件数
   (3)低層賃貸住宅市場の空室率
   (4)金融機関の融資姿勢（積極性）
住団連「住宅業況調査」について

この調査は、一般社団法人住宅生産団体連合会に加入している会員各社の支店・営業所・展示場などの営業責任者に対し、3ヶ月ごとに受注実績及び見通しについての業況感をアンケート調査したものである。

調査内容は「戸建注文住宅」と「低層賃貸住宅」の2種類。
それぞれ総受注棟数、総受注金額、一棟(戸)当たりの床面積について、ある四半期の実績とその直前の四半期実績と比較して、上がったか下がったかを5段階で評価したものと、次の四半期の見通しを5段階で評価したものである。

評価ポイントについては指数化されている。

(指数を算出する数式)

\[
\frac{\left(100\% \text{程度以上良い} \times 2 + 5\% \text{程度良い} \right) - \left(100\% \text{程度以上悪い} \times 2 + 5\% \text{程度悪い} \right)}{2 \times \text{全回答数} \times 100}
\]

※指数は最大「100」、最小「-100」で表示される。

例えば、全回答が「100%程度以上良いまたは悪い」の場合、指数は100または-100となる。
また、「5%程度良い又は悪い」の場合、50又は-50で表示される。

※「100%程度以上良い」又は「悪い」を2倍しているのは、「5%程度良い」又は「悪い」との差を明確に表現するため。

さらに、戸建注文住宅については「顧客動向」を、低層賃貸住宅については「顧客動向、市場動向」を調査している。
集計は、「戸建注文住宅」と「低層賃貸住宅」について、各々「全国」と「＊地域別」（＊北海道、東北、関東、中部、近畿、中国・四国、九州の7地域）で集計している。

今回のアンケート回答数は、「戸建注文住宅」が382、「低層賃貸住宅」が139であった。

＝各エリアのアンケート回答数＝

<table>
<thead>
<tr>
<th>房建注文住宅</th>
<th>低層賃貸住宅</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>北海道</td>
<td>北海道</td>
</tr>
<tr>
<td>9件</td>
<td>7件</td>
</tr>
<tr>
<td>東北</td>
<td>東北</td>
</tr>
<tr>
<td>12件</td>
<td>12件</td>
</tr>
<tr>
<td>関東</td>
<td>関東</td>
</tr>
<tr>
<td>119件</td>
<td>59件</td>
</tr>
<tr>
<td>中部</td>
<td>中部</td>
</tr>
<tr>
<td>2件</td>
<td>2件</td>
</tr>
<tr>
<td>近畿</td>
<td>近畿</td>
</tr>
<tr>
<td>49件</td>
<td>12件</td>
</tr>
<tr>
<td>中国・四国</td>
<td>中国・四国</td>
</tr>
<tr>
<td>56件</td>
<td>16件</td>
</tr>
<tr>
<td>九州</td>
<td>九州</td>
</tr>
<tr>
<td>42件</td>
<td>14件</td>
</tr>
</tbody>
</table>
◇「戸建注文住宅」

1. 対前四半期比 受注棟数・金額の指数動向

【1】実績

平成30年10月～12月の受注実績指数は、平成30年7月～9月（以下、前四半期）比で、前四半期見通し（受注戸数 +11ポイント、受注金額 +8ポイント）に対し、全国平均では受注棟数 △8ポイント、受注金額 △5ポイントとなり、棟数はマイナスに転じ、金額はプラスを継続した。（前四半期の実績は、受注棟数 △23、受注金額 △4）

エリア別の棟数指数は、東北と近畿が微増（+5）し、プラスを継続したが、他のエリアは全てマイナスに転ずるなど、駆け込み受注が発生していないことが伺える。中国・四国が△23、九州が△16、中部が△10、近畿、関東が△5となり、北海道では△4と同等でマイナス、かつ△54という大きな落ち込みとなった。

エリア別の金額では、北海道で「上がっている」の割合が15%→40%、「下がっている」の割合は38%→13%と金額面では大きく回復しており、近畿も回復した。逆に関東、中国・四国、九州では「下がっている」の回答割合が増加した。

【2】見通し

平成31年1月～3月の見通し指数は、平成30年10月～12月の実績に対し、全国平均では受注棟数 +36ポイント、受注金額 +18ポイントとなり、5四半期連続でプラスとなっていいる。

エリア別の棟数見通し指数は、北海道が+50、東北が+47、関東が+39、中部が+40、近畿が+38、中国・四国が+22、九州+14で、概ね西から東に行くにしたがって高い見通しとなっている。

エリア別の金額見通しでは、全てのエリアで『上がりそうだ』の回答割合が60〜80%あり、金額アップの期待も大きい。

2. 一棟当たりの床面積の指数動向

【1】実績

平成30年10月～12月の一棟あたりの床面積指数は、前四半期見通し（+3ポイント）に対し、全国平均で +3ポイントと微増を継続した。（前四半期の実績は+2ポイント）

エリア別では、中部と近畿で若干の床面積増加が見られたが、中国・四国、九州では減少傾向となった。北海道では『広い・狭い』の回答がどちらも大幅に増加し、東北、関東では、どちらも減少となるなど、エリアによって違いがあった。

【2】見通し

平成31年1月～3月の見通し指数は、全国平均で +7ポイントで 4四半期連続のプラスとなっている。

エリア別の回答割合では、北海道、東北、関東、中部、中国・四国での各エリアにおいて『広くなりそう』の割合が増加し、全エリアの60%〜80%は『変わらず』との回答である。
3. 顧客動向について
（1）見学会、イベント等への来場者数
平成30年10月〜12月の実績は、前四半期に比べ、全国平均では「増加」の回答割合が26%→31%に上り、「減少」は24%→21%に下がり、来場者数は若干の回復を示した。
エリア別では、北海道、東北、中国・四国、九州で、「増加」の回答割合が「減少」を大きく上回ったが、中部だけは下回った。

（2）引き合い件数
平成30年10月〜12月の実績は、前四半期に比べ、来場者数同様、全国平均では「増加」の回答割合が16%→21%に上がり、「減少」は25%→21%に下がり、前回の減少傾向から若干の回復傾向に転じた。
エリア別では、北海道の「増加」の回答割合が15%→40%、「減少」が31%→20%、九州は、それぞれ19%→29%、19%→9%となり引き合い件数は増加したが、関東、中部、近畿の大都市圏では、微増ながらも「減少」の回答割合が「増加」を上回り、来場者数と連動しないエリアがあった。東北と中国・四国は減少・増加の回答割合が拮抗しているが、前四半期との比較でみれば回復した。

（3）土地情報の取得件数
平成30年10月〜12月の実績は、前四半期に比べ、全国平均では「増加」の回答割合が15%→15%、「減少」は23%→19%となり、大きな変化はなかった。
エリア別では、北海道の「減少」が0%→13%に増加したが、東北、中部、近畿の取得件数は微増した。

（4）消費者の購買意欲
平成30年10月〜12月の実績は、前四半期に比べ、全国平均では「増加」の回答割合が4%→9%、「減少」は36%→30%と、若干の回復傾向となったが、依然、消費者の購買意欲は低いと見ている。
エリア別では、中部、近畿、中国・四国、九州の西日本でそろって「減少」の回答割合が10〜20%下がり、「増加」のそれは微増ながら上がり、回復の兆しが見えている。東北と関東は、増加・減少共に回答割合が増えるなど、受け止め方に違いがあった。北海道では「減少」が増加した。
戸建注文住宅受注床面積（実績）割合

受注（契約）床面積（実績）割合

<table>
<thead>
<tr>
<th>区域</th>
<th>近くなくない</th>
<th>ちょうど良くない</th>
<th>変わらない</th>
<th>ちょっとよくない</th>
<th>よくない</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>全国</td>
<td>17</td>
<td>57</td>
<td>19</td>
<td>33</td>
<td>33</td>
</tr>
<tr>
<td>北海道</td>
<td>33</td>
<td>33</td>
<td>33</td>
<td>10</td>
<td>10</td>
</tr>
<tr>
<td>東北</td>
<td>25</td>
<td>65</td>
<td>10</td>
<td>18</td>
<td>18</td>
</tr>
<tr>
<td>関東</td>
<td>17</td>
<td>59</td>
<td>18</td>
<td>28</td>
<td>28</td>
</tr>
<tr>
<td>中部</td>
<td>15</td>
<td>54</td>
<td>26</td>
<td>28</td>
<td>28</td>
</tr>
<tr>
<td>近畿</td>
<td>16</td>
<td>43</td>
<td>22</td>
<td>13</td>
<td>13</td>
</tr>
<tr>
<td>中四国</td>
<td>18</td>
<td>64</td>
<td>13</td>
<td>13</td>
<td>13</td>
</tr>
<tr>
<td>九州</td>
<td>13</td>
<td>67</td>
<td>13</td>
<td>13</td>
<td>13</td>
</tr>
</tbody>
</table>
◇「低層賃貸住宅」

1. 対前四半期比 受注戸数・金額の指数動向
   【1】実績
   平成30年10月～12月の受注実績指数は、平成30年7月～9月（以下、前四半期）比で、前四半期見通し（受注戸数 △7ポイント、受注金額 △4ポイント）に対し、全国平均では受注戸数 △21ポイント、受注金額 △14ポイントと、どちらも7四半期連続でマイナスとなった。前四半期までマイナス幅が縮小し、プラスに浮上する流れであったが、再び大きくマイナスとなった。（前四半期の実績は、受注戸数 △2、受注金額 △1）
   エリア別の戸数指数は、中国・四国だけがプラス（＋3）に転じたが、東北の△51を筆頭に、北海道が△49、中部が△32、九州が△19、関東が△16、近畿が△11など、他の全てのエリアでマイナスとなった。
   エリア別の金額では、全エリアで『上がっている』の回答割合が減少し、『下がっている』の回答割合は増加した。指数の変化が大きかったのは、近畿の『上がっている』が34%→14%に減少、中国・四国も26%→7%となった。

   【2】見通し
   平成31年1月～3月の見通し指数は、平成30年10月～12月の実績に対し、全国平均では受注戸数 ＋15ポイント、受注金額 ＋9ポイントと、再度プラスに転じた。
   エリア別の戸数見通し指数は、北海道、近畿は±0であったが、他のエリアではプラスとなり、関東は＋29と高い見通しとなるなど、全エリアで前四半期見通しから大きく好転している。
   エリア別の金額見通しでは、『上がりそう』の回答割合が全エリアで増加し、『下がりそう』は全エリアで減少した。

2. 一戸当たりの床面積（実績）の指数動向
   平成30年10月～12月の1戸あたりの床面積指数は、前四半期見通し（＋3ポイント）に対し、全国平均で △3ポイントとなり、10四半期ぶりにマイナスに転じた。（前四半期実績は ＋4ポイント）。
   エリア別では、九州のみ『広くなっている』の回答割合が14%→16%に微増となったが、他のエリアでは全て減少した。（東北の50%→22%、中国・四国で25%→0%が大きな変化であった。）

3. 低層賃貸住宅経営者の供給意欲
   平成30年10月～12月における、住宅供給側から見た賃貸住宅建築需給度である。全国平均では、『かなり強い・強い』の回答割合12%に対し、『弱い・やや弱い』は半数近い48%となっており、厳しい市場が継続している。
   エリア別では、『弱い・やや弱い』の回答割合が、東北で66%、中国・四国で60%と高く、全エリアで『強い・やや強い』の回答割合を上回った。
4. 顧客動向、市場動向について
（1）見学会、イベント等への来場者数
平成30年10〜12月の実績は、前四半期に比べ、全国平均では『増加』の回答割合が6%→8%、『減少』は3.4%→3.3%と微増となったが、回答の1/3が6四半期連続で、『減少した』と回答している。
エリア別で見ると、近畿の『増加』が6%→1.5%、九州の7%→1.5%となり、かつ『減少』の回答割合も全エリアで微減となり回復傾向ではあった。

（2）全体の引き合い件数
平成30年10〜12月の実績は、前四半期に比べ、全国平均では『増加』の回答割合が5%→8%に、『減少』は4.1%→3.5%となり、厳しい状況は継続しているものの、来場者数と同様に若干の回復となった。
エリア別では、近畿の『減少』の回答割合は九州で6.4%→2.3%と減少したが、各エリアで減少したとはいうものの、北海道は100%、他のエリアでも未だ30〜40%を占めている。中部では、来場者数同様、『増加』の回答が2四半期連続で0%であった。

（3）低層賃貸住宅市場の空室率
平成30年10〜12月の実績は、前四半期に比べ、全国平均では『減少』の回答割合が11%→5%、『増加』は10%→7%とどちらも微減し、空室率に大きな変化はなかった。
エリア別では、近畿の『減少』だけで3.5%→0%と再度大きく悪化し、他のエリアでも微減となった。全エリアの中では、東北が2四半期連続で『増加』の回答割合が一番高い。逆に、中部だけは『増加』の回答が2四半期連続で0%と安定していた。

（4）金融機関の融資姿勢（積極性）
平成30年10〜12月の実績は、前四半期に比べ、全国平均では『増加』の回答割合が4%→3%、『減少』は5.5%→5.1%となり、融資姿勢の低さに改善は見られない。
エリア別では、東北の『減少』が6%→7.8%、中国・四国が5.6%→7.3%と大きく悪化したが、関東では5.9%→4.4%と若干の回復を示した。東北、中国・四国、九州では、『増加』（積極性があった）の回答割合が0%であった。
賃貸住宅受注床面積（実績）割合

賃貸住宅経営者の供給意欲について
賃貸住宅市場のの空室率割合

金融機関の融資姿勢（積極性）割合