

# 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3年度 第2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3年度 第2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3年度 第1四半期の受注実績と令和3年度 第2四半期の受注見通し

II. 令和3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3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。

## 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3年4～6月(令和3年度第1四半期)の受注実績と 令和3年7～9月(令和3年度第2四半期)受注見通しについて

## <総数>

### 実績

令和3年度第1四半期の受注実績は、9期ぶりにプラスになることが予想されていたとおり、受注戸数・受注金額とも+92 ポイントとなった。ただし、比較対象となる昨年度第1四半期が、コロナの影響による初めての緊急事態宣言下での営業自粛などにより大きく落ち込んだ時期であることを考慮してこの指数を評価する必要がある。

コメントは「前年同期が新型コロナの影響で大幅マイナスだったため」など、昨年度第1四半期の急な落ち込みとの比較によるものが8社あった。そのほか、「テレワーク推進による戸建住宅需要の高まり」、「WEB 経由での集客が順調、スマート系オプション搭載率がさらに上昇」や、「グリーン住宅ポイント等の支援策による追い風」というコメントから、コロナ禍での需要を確実に捉えて活路を見出しているコメントもあった。

### 見通し

令和3年度第2四半期の受注見通しは、受注戸数+23 ポイント、受注金額+25 ポイントと増加の幅は小さいものの2期連続プラスの見通しになったが、昨年同期が新型コロナウイルス感染症による落ち込みからの回復期であったため、大幅増にはならなかった。なお、東京都と沖縄県における緊急事態宣言の延長、首都圏3県と大阪府における緊急事態宣言の発令、まん延防止等重点措置の対象地域の指定拡大はいずれも本調査後に行われたものであるため、これらの措置による影響は上記見通しに反映されていない。

コメントは、「緊急事態宣言の長期化を懸念」、「グリーン住宅ポイントの期限が近づく」など先行きを不安視するものがある一方、「ワクチン接種が進み、検討顧客の動きが活発化」、「マインドダウンは薄れていく」など、徐々に上向いていく期待を込めたものも見られた。

## <戸建注文住宅>

### 実績

令和3年度第1半期の受注実績は、受注戸数+93 ポイント、受注金額+88 ポイントとなり、3期ぶりに大幅なプラスとなった。なお、この指数の評価については、総数のところでも記したとおり、比較対象となる昨年度第1四半期が、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う緊急事態宣言とそれに伴う展示場の閉鎖等により、営業活動に大きな影響を受けた時期であったことを考慮する必要がある。

コメントは、「新型コロナウイルス感染症の影響で前年同期の受注が低迷であった」(他、同様のコメント7社)というものが大半であった一方、「エネルギー自給自足への関心の高まり」や「住宅支

援策による追い風」というコメントもみられた。また「展示場営業からエリア密着営業への変革が進んでいるエリアがけん引」など、営業手法の見直しが成果を上げていることを示すものもあった。

## 見通し

令和3年度第2四半期の受注見通しは、受注戸数+21 ポイント、受注金額+27 ポイントとなり、増加幅は縮小しつつも2期連続で増加する見通しとなった。

コメントは、「都市部での感染者数増」や「ウッドショックによる鋼材価格の高騰」など、先行きを不安視するコメントがある一方、「住宅ローン控除13年特例やグリーン住宅ポイントなど住宅支援策の期限が迫る」(5社)状況のもと、引き続きお客様の動きが活発になると期待するものもあった。また「ワクチン接種の進展」(2社)、「スマート・レジリエンス・ニューノーマルへの関心が高い」(2社)など、プラス要素に期待感を持つコメントも見られるなど、不安と期待が入り混じった内容となった。

## <戸建分譲住宅>

### 実績

令和3年度第1四半期の実績は、受注戸数+69 ポイント、受注金額+75 ポイントと大幅なプラスとなった。プラスは4期連続となっている。

コメントは「コロナ禍におけるテレワーク推進等で需要が高まっており販売好調」(同様のコメント他1社)や「ファーストバイヤーを中心に需要堅調」など、新しい生活様式に対応して生まれた需要を積極的に取り込んでいることが窺えた。注文住宅と異なり、「コロナで落ち込んだ昨年との比較で増加」は1件のみだった。

### 見通し

令和3年度第2四半期の受注見通しは、受注戸数・受注金額ともに▲13 ポイントと、令和3年度第1四半期の大幅増から一転し、マイナスの見通しとなった。戸建注文住宅の見通しが2期連続のプラスであるのに対し、戸建分譲住宅の見通しは厳しいものとなった。

コメントは、「昨年7月以降の状況と比べると同等程度に落ちつきそう」「昨年4-6月期の反動で7-9月が大きく動いたことから、今期の7-9月期は対前年マイナスになる見込み」など、旺盛だった昨年同期との比較でマイナスを予想するコメントが見られた。一方で「需要堅調」、「昨年の受注バーが低く、土地なし顧客の動きが活発」など受注増を見通すものも見られ、各社でもコメントが分かれた。

## <低層賃貸住宅>

### 実績

令和3年度第1四半期の実績は、受注戸数+86 ポイント、受注金額+82 ポイントと、平成30年度第4四半期以来9期ぶりのプラスとなった。

コメントは、「前年は営業活動を控えていたため上回った」(他、同様のコメント5社)など緊急事態宣言下で低迷した時期からの回復が窺えるものが多かった。そのほか「コロナの影響は戸建てと比べ限定的」、「旺盛な収益物件購入意欲」、「新しい日常に対応した営業活動が定着」などの好調要因を挙げるコメントも見られた。

## 見通し

令和3年度第2四半期の受注見通しは、受注戸数+22ポイント、受注金額+25ポイントと2期連続でプラスの見通しとなった。「5%程度増」を見通す回答が受注戸数で4社、受注金額で5社と、最も多かった。

コメントは、「新型コロナウイルス感染症による影響は限定的」(他1社)のほか、「ウィズコロナの営業手法が徐々に蓄積・浸透」、「大型物件へのシフト」、「ZEH推進等の販売戦略強化」、「需要は低調もニューノーマル仕様を訴求」など、コロナ禍でも前向きな企業努力で需要を確実に捉えていく姿勢が窺えた。一方「昨年が受注回復傾向にあった時期であり、ハードルは低くない」とマイナスを見込むものもあった。

## <リフォーム>

### 実績

令和3年度第1四半期の実績は、受注金額+92ポイントと大幅にプラスとなり、4期連続プラスとなった。

コメントでは、「前年同期が新型コロナウイルス感染症の影響で受注が低調だった」(他、同様のコメント5件)といったコメントの他、「グリーン住宅ポイントが追い風となった」、「計画を上回る回復」などのコメントもあった。また「ワクチン接種の拡大による経済活動の正常化や海外経済の回復、自宅内消費の増加」、「生活様式の変化で在宅時間が増加し改修案件が増加」といった要因を挙げるものも見られた。

## 見通し

令和3年度第2四半期の受注見通しは、受注金額+42ポイントと2期連続増の見通しとなっている。昨年の同時期が緊急事態宣言後の需要拡大があった時期であり、5%程度増を見通す回答が7件と最も多かった。

コメントは、「ワクチン接種で心理的不安が払しょく」(他、同様のコメント1件)と経済正常化への期待感とともに、「テレワークの定着により近居・同居が増加し大型案件増」、「オンラインイベントの継続実施」など新しい需要を確実に捉えていく姿勢が窺えるものが見られた。

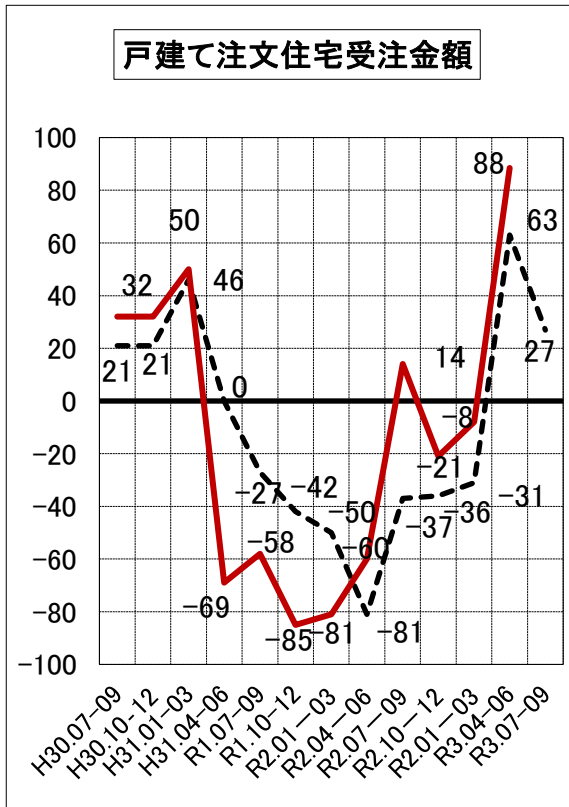
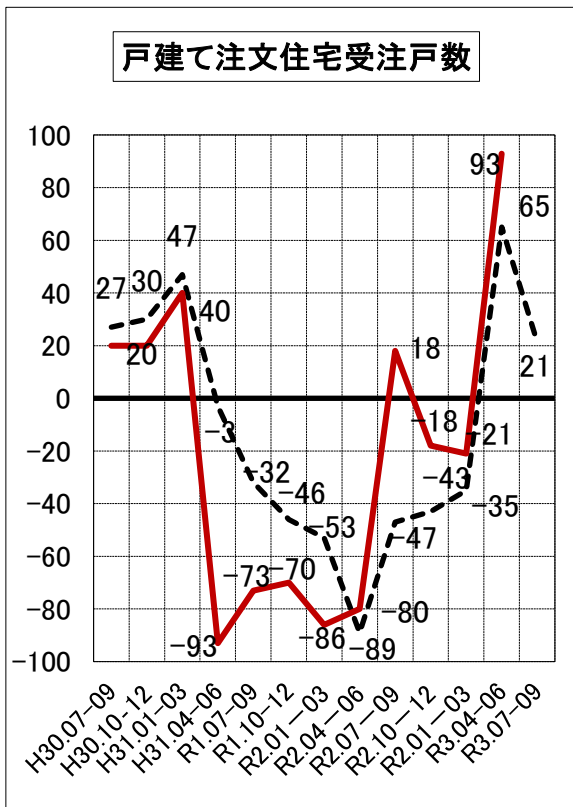
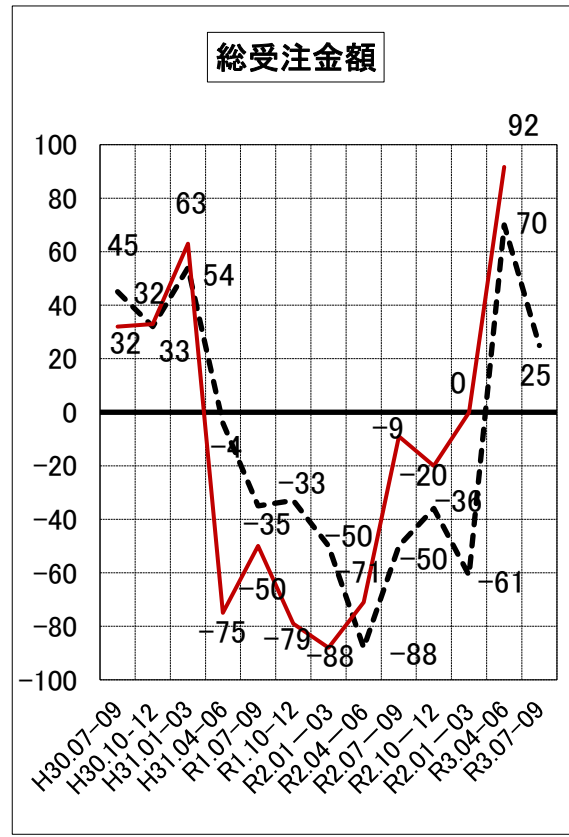
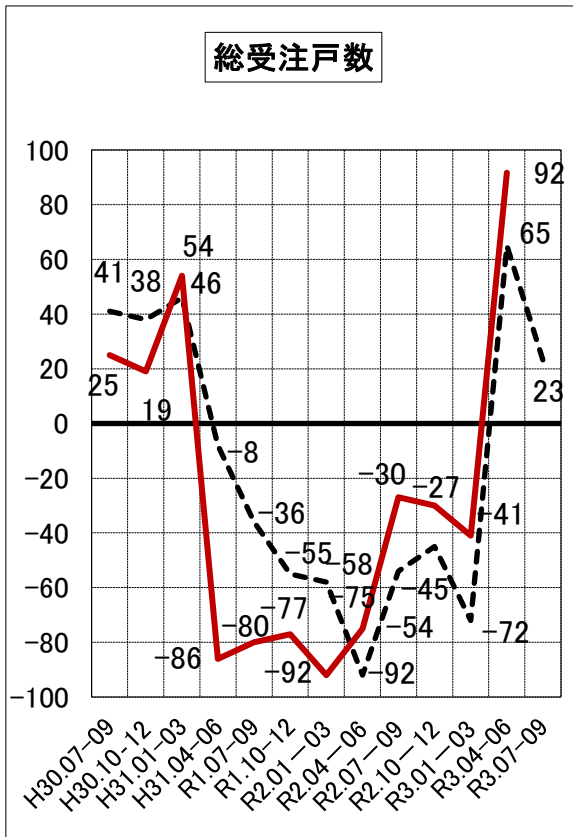
## 令和3年7月度経営者の住宅景況感調査集計結果

- 調査時期 令和3年7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3年4～6月(対前年同期比)					令和3年7～9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	0	0	1	0	<b>13</b>	1	1	4	<b>7</b>	1
	受注金額	0	0	1	1	<b>11</b>	1	0	4	<b>7</b>	1
戸建分譲住宅	受注戸数	1	0	0	1	<b>6</b>	<b>3</b>	0	2	2	1
	受注金額	1	0	0	0	<b>7</b>	<b>3</b>	0	2	2	1
低層賃貸住宅	受注戸数	0	0	1	1	<b>9</b>	1	0	3	<b>4</b>	1
	受注金額	0	0	1	2	<b>8</b>	1	0	3	<b>5</b>	1
リフォーム	受注金額	0	0	1	0	<b>12</b>	0	0	4	<b>7</b>	2
全体	受注戸数	0	0	1	0	<b>11</b>	1	1	3	<b>7</b>	1
	受注金額	0	0	1	0	<b>11</b>	1	0	4	<b>6</b>	1

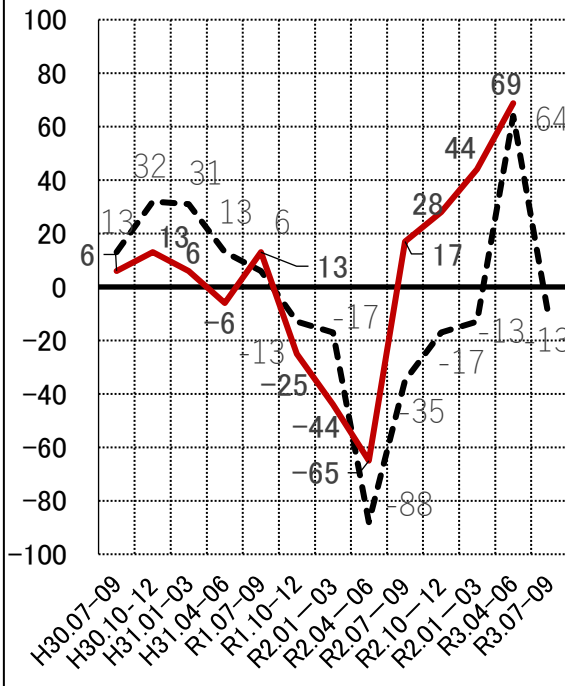
※数値は回答企業数。白抜きは回答企業数が最大の項目。

## 景況感指数の推移

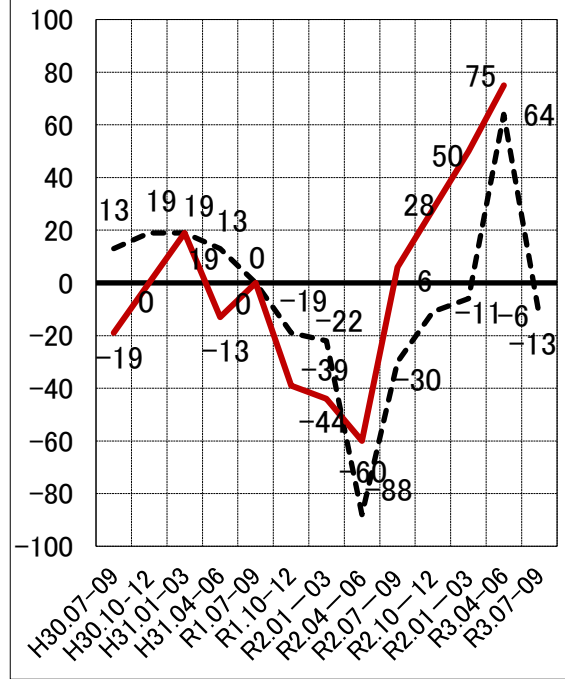


— 実績     
 — 見通し

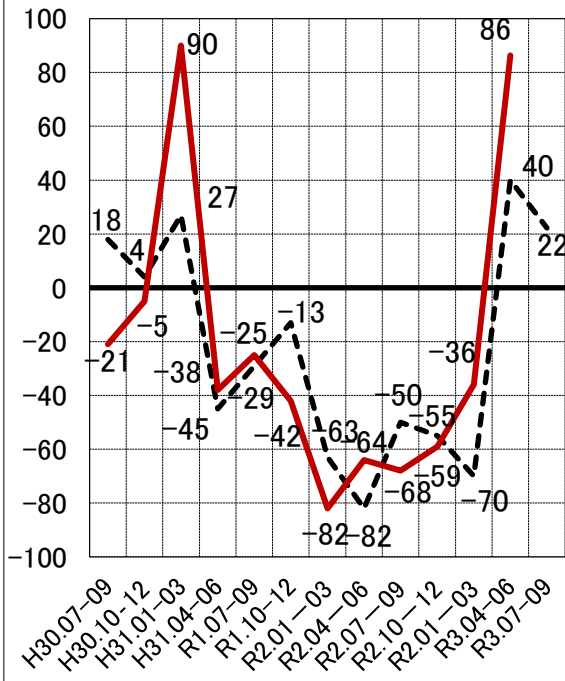
戸建て分譲住宅受注戸数



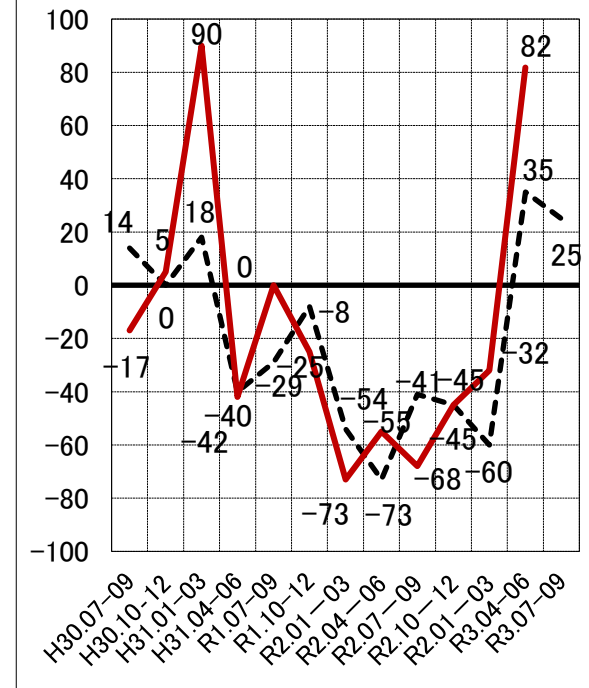
戸建て分譲住宅受注金額



2-3階建て賃貸住宅受注戸数

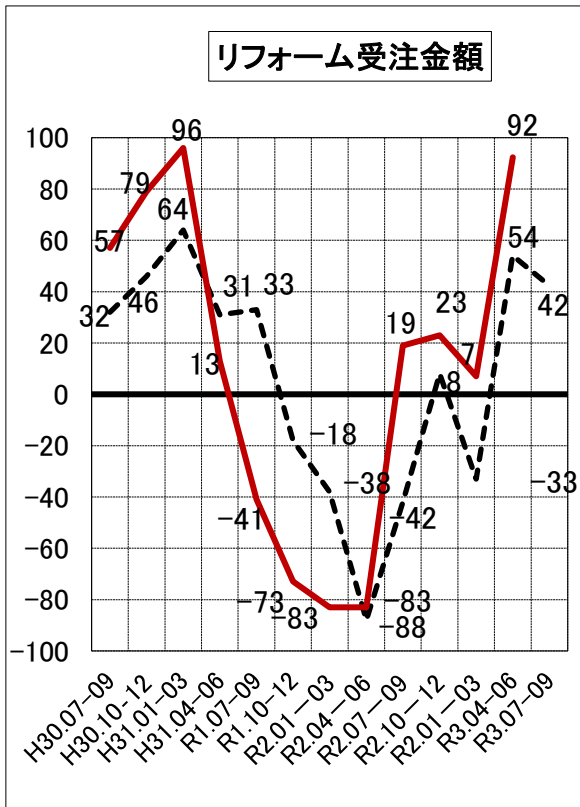


2-3階建て賃貸住宅受注金額



— 実績    - - - - 見通し





—— 実績   
 - - - - 見通し

## Ⅱ. 新設住宅着工戸数の予測

	R3.4調査	R3.7調査	増減
持家	26.4万戸	27.0万戸	+0.6万戸
分譲住宅	24.4万戸	24.5万戸	+0.1万戸
賃貸住宅	29.8万戸	29.8万戸	±0
給与住宅	0.6万戸	0.6万戸	±0
合計	81.2万戸	82.0万戸	+0.8万戸

(参考) 令和3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	
令和元年度実績	88.4	28.3	26	33.5	0.8	
令和2年度実績	81.2	26.3	23.9	30.3	0.7	
<b>令和3年度予測</b>	<b>82.0</b>	<b>27.0</b>	<b>24.5</b>	<b>29.8</b>	<b>0.6</b>	
令和3年度予測	A	84.5	27	25	32	0.5
	B	85.5	27.5	25	32.3	0.7
	C	81.7	27	25	29	0.7
	D	80.1	27	22.5	30	0.6
	E	81.9	27.4	24	29.8	0.7
	F	80.5	26	24.5	29.5	0.5
	G	-	-	-	-	-
	H	83	27.5	23.8	31	0.7
	L	82.7	27	26	29	0.7
	M	81.9	27.4	24.1	29.8	0.6
	N	82	27	25	29.3	0.7
	O	81	26	24	29	0.6
	Q	-	-	-	27	-
	R	82	27	25.5	29	0.5
S	81	26.5	24	30	0.5	
平均	82.0	27.0	24.5	29.8	0.6	

※ 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	0 (0)	11 (1)	4 (14)
家賃の動向	0 (0)	15 (13)	0 (1)
金利の動向	0 (0)	15 (15)	0 (0)
資材価格	14 (4)	1 (10)	0 (1)
建築の手間賃	5 (2)	10 (13)	0 (0)

	上がる	安定化	下がる
地価の動向	4 (0)	9 (13)	2 (2)

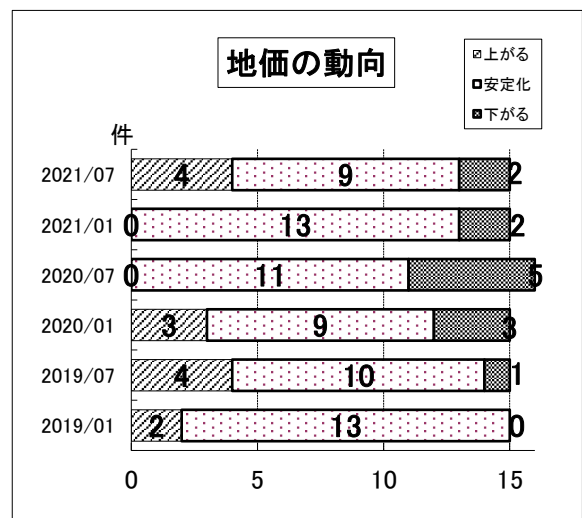
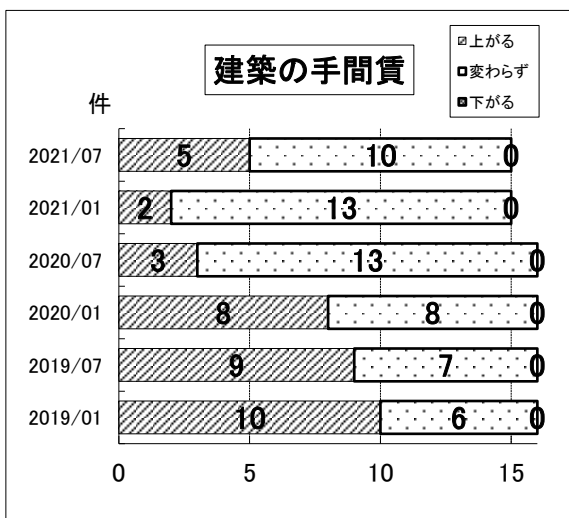
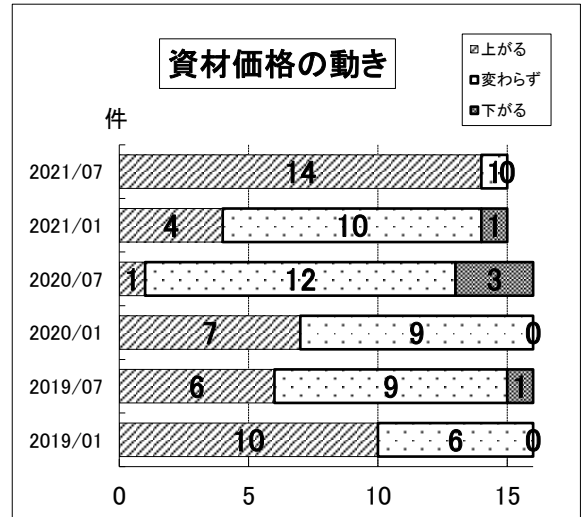
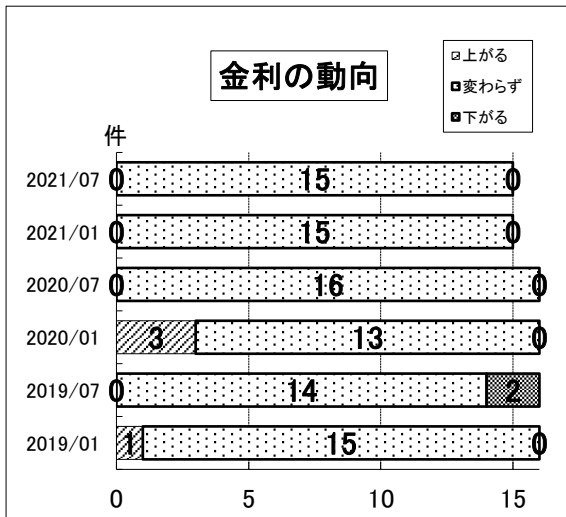
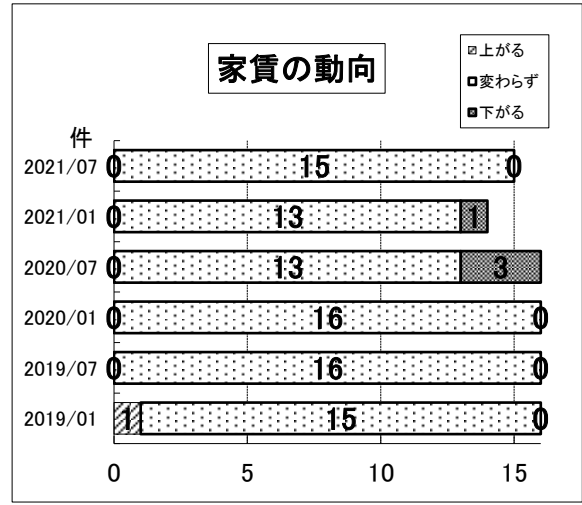
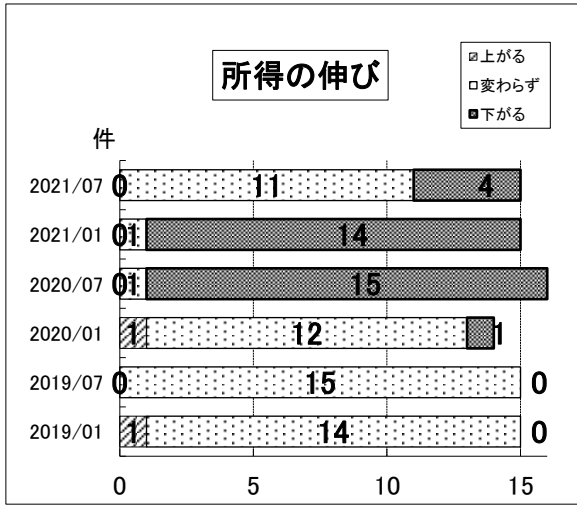
	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	2 (0)	8 (2)	5 (13)

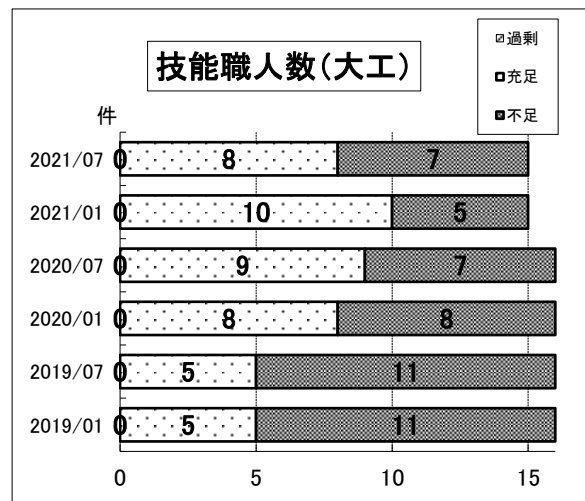
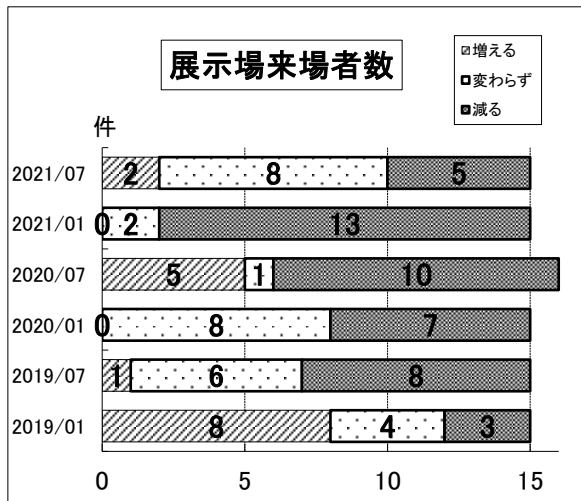
	過剰	充足	不足
技能職人(大工)	0 (0)	8 (10)	7 (5)

( )内は、令和3年1月度調査数値。

- イ) 「所得の伸び」では、前回 15 社中 14 社が「下がる」と回答したが今回 11 社が「変わらず」と回答した。
- ロ) 「家賃の動向」では、15 社とも「変わらず」と回答し、大きな変化は見られない。
- ハ) 「金利の動向」では、前回同様 15 社とも「変わらず」と回答した。
- ニ) 「資材価格」では、前回は「変わらず」が大半(10 社)だったが、今回は 15 社中 14 社が「上がる」と回答した。
- ホ) 「建築の手間賃」では、「変わらず」が10社と大半を占めるものの、5 社が「上がる」と回答した。
- ヘ) 「地価の動向」では、前回「安定化」が13社と大半だったが、今回は4社が「上がる」、9 社が「安定化」、2社が「下がる」と回答し、予想にばらつきがみられた。
- ト) 「展示場来場者数」では、前回「減る」が13社と大半だったが、今回は2社が「増える」、8社が「変わらず」、5 社が「減る」と回答し、予想が少し改善した。
- チ) 「技能職人数(大工)」では、「充足」が8社と前回より減り、「不足」が7社と増えた。

# 住宅市場予測の推移





発行日：令和3年8月23日      発行人：小田 広昭      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：湯淺