

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4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4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3年度 第4四半期の受注実績と令和4年度 第1四半期の受注見通し

II. 令和4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。(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4年1～3月(令和3年度第4四半期)の受注実績と 令和4年4～6月(令和4年度第1四半期)受注見通しについて

<総数>

実績

令和3年度第4四半期の受注実績は、戸数・金額とも4期連続プラスの見通しであったものの、受注戸数は▲36ポイント、受注金額は0ポイントとなった。

コメントは「長引くコロナ感染拡大や部資材価格の高止まり、ウクライナ危機による今後の不透明感などから、富裕層を中心に慎重な動きも見られた」、「一棟当りの単価は引き続き高水準に推移。半導体不足の影響を受け、受注後の着工・完工のコントロールが困難となっている」、「集客が回復せずに戸建住宅の受注棟数が伸び悩んだが、賃貸住宅やリフォームの受注は確保できたことで、全体としては前年並みの受注金額となった」など、複数のマイナス要因により戸数が回復していない状況がうかがえた。

見通し

令和4年度第1四半期の受注見通しは、受注戸数0ポイント、受注金額+14ポイントとなり、受注金額については5期連続プラスの見通しとなった。

コメントは、「部資材価格の高止まりの継続、ウクライナ情勢の緊迫化により生活全般で物価が上昇傾向にあるなど、消費マインドへの影響が懸念される」、「鋼材価格の上昇、コロナ第7波が懸念される」など住宅投資意欲の低下を懸念するコメントが見られた。そのほか、「前年から続いているウッドショックやウクライナ情勢の先行きが見通せず、完工への影響を踏まえた受注の最適化を図る必要がある」、「ZEH推進など高付加価値提案により前年越えの受注を目指す」など効率性や高付加価値を追求していくコメントも見られた。

<戸建注文住宅>

実績

令和3年度第4半期の受注実績は、4期連続プラスを見込んでいたものの、受注戸数▲43ポイント、受注金額▲19ポイントとなった。

コメントは、「こどもみらい住宅支援事業などの支援策はあるものの、コロナ感染状況の高止まりやウッドショックによる顧客マインドの低下により、住宅展示場の来場者はコロナ禍以前を下回った状況が続いており、WEBを活用した探客に注力」、「ウッドショックによる価格高止まりの影響により木造受注が低調も一棟単価は向上」、「集客減に伴い受注棟数が減少したが、ZEHなど高付加価値提案により、受注単価が増加」など、いまだ受注回復には至らない認識を示すものが見られた。

一方、プラス要因として「災害不安やエネルギー高騰から自給自足への関心が高まり、スマート系オプション搭載率が増加し受注をけん引した」、「昨年と大きく変わらないが、こどもみらい支援事業はフックになった」といったコメントも見られた。

見通し

令和4年度第1四半期の受注見通しは、受注戸数▲14ポイント、受注金額+13ポイントとなり、戸数は5期ぶりにマイナスの見通しとなり、金額は5期連続プラスの見通しを維持した。

コメントは、「ウクライナ情勢による急激な円安など景気の先行き不透明感や、資材高による建設費の上昇が発生しており、これが長期化すると現行の支援策の効果を打ち消し、住宅市場が大きく冷え込む恐れがある」、「前年から続いているウッドショックに加え、ウクライナ情勢の先行きが見通せず、顧客も様子見の状態」、「購入マインドの低下、先延ばしで、見込み客を確保できず厳しい状況」、「ウッドショックに加え、鋼材価格の上昇、コロナ第7波の影響が懸念される」など、マイナス要因が重なり、厳しい見通しであることがうかがえた。

<戸建分譲住宅>

実績

令和3年度第4四半期の実績は、受注戸数▲69ポイント、受注金額▲63ポイントとなり、見通し通り3期連続のマイナスとなり、マイナス幅も広がった。

コメントは、「活況を呈している首都圏が販売好調と競争激化に伴う土地仕入れ苦戦で販売物件数が前期より少なかったため、棟数・金額とも前年を下回った」、「前年のハードルが高かったこともあり、戸数・金額ともに減少となった」などであった。

一方「ファーストバイヤーを中心に需要堅調。体感型施設など提案方法の工夫や丁寧な営業活動が受注に寄与」といったコメントも見られた。

見通し

令和4年度第1四半期の受注見通しは、受注戸数▲25ポイント、受注金額▲13ポイントと、4期連続でマイナスの見通しとなった。

コメントは、「需要堅調も、全国的に土地の仕入が厳しい状況が続くと考えられる」、「都市部は引き続き活況となる見込み。着工完工が進み販売物件数が徐々に増加するものの、前期よりは少なく、前年を下回る見通し。物価や金利の推移に伴い、エリアによっては潮目が変わる可能性もあり注視する」、「ZEHなどの高付加価値提案を分譲住宅にも盛り込み、受注回復に取り組む」など、各社の状況によりコメントが分かれた。

<低層賃貸住宅>

実績

令和3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+18ポイントとなった。

見通しは戸数+14ポイント、金額+18ポイントであったが、戸数のみ見通しを大きく下回った。

コメントは、「上期の好調から一転、特に4Qはお客様の動きがなく苦戦が続いた」、「1月より販売価格を改定し、その駆け込みの反動減。オミクロン株の拡大で制約を受けながらの営業活動も受注減少要因。」と厳しい市況を示すものが見られた一方、「受注戸数は減少するも、高付加価値

提案が進み受注金額増。」「感染症の影響は限定的。特に首都圏エリアが受注好調で棟数・単価ともに好調に推移した」、「棟数・単価ともにコロナの影響から回復基調」といったものも見られた。

見通し

令和4年度第1四半期の受注見通しは、受注戸数+14ポイント、受注金額+23ポイントとなり、2期連続でプラスの見通しとなった。

コメントは、「高付加価値の提案や新商品の提案により、好調な受注を維持していく」、「良質な賃貸住宅は高稼働状態が継続している。人々にウィズコロナが浸透しつつあり、営業活動への支障はなくなってきており受注増加を見込む」、「キャンペーンの反響が好調で受注は徐々に回復する見込み」など受注回復を見込むものが見られた。

また、「資材高騰の影響も考えられるが、ZEHや暮らし方を含めた提案、大型物件に注力して前年並みを予想」など、高付加価値の物件への注力がうかがえた。

<リフォーム>

実績

令和3年度第4四半期の実績は、受注金額+38ポイントとなり、2期連続のプラスとなった。

コメントは、「大型リフォームの件数が伸びて受注件数減も受注金額微増となった」、「感染症拡大の影響も懸念されたが、全国的に商談量を確保できたため、前年を超える受注となった」、「行動規制の解除により顧客接点が回復、商談数が伸長した」、「1月2月に行ったキャンペーンが功奏した」などの好調要因が挙げられた。一方「コロナからの回復の兆しはあるものの、サプライチェーンの停滞により、機器の納期遅延が多発し受注後の売上コントロールが難しくなっている」といった懸念材料も指摘された。

見通し

令和4年度第1四半期の受注見通しは、受注金額+31ポイントと見通しとしては5期連続のプラスとなっている。

コメントは、「こどもみらい住宅支援事業を活用し、受注増加を図る」(他1社)と支援策に期待するものが見られたほか、「リフォーム規模の大型化が進む」、「感染症の動向を注視しつつも、商談量を確保して好調な受注を維持」、「定期診断からの商談化でニューノーマル対応ニーズを捉える」、「環境系商品の再拡大」など、付加価値と行動量の両方で事業拡大を図る姿勢が見られた。

また見通しにおいても、資源高・サプライチェーンの停滞等のビジネス環境を懸念するコメントが見られた。

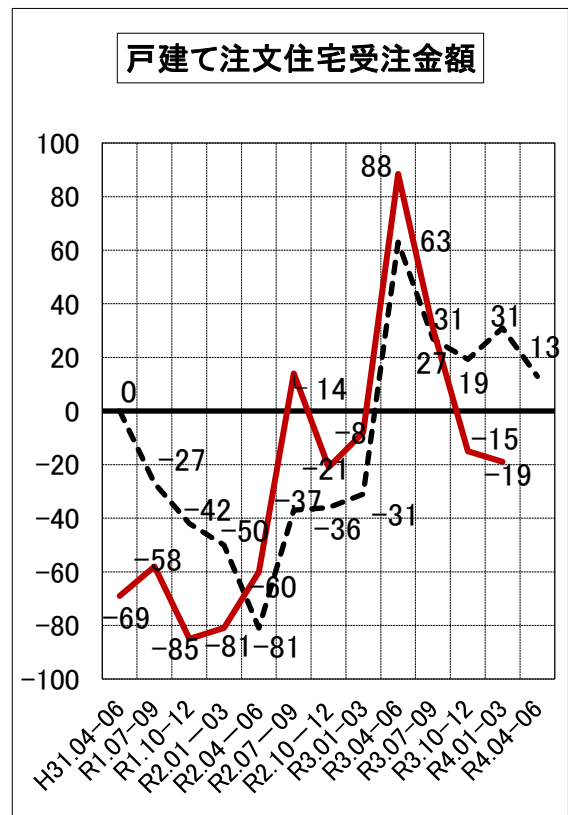
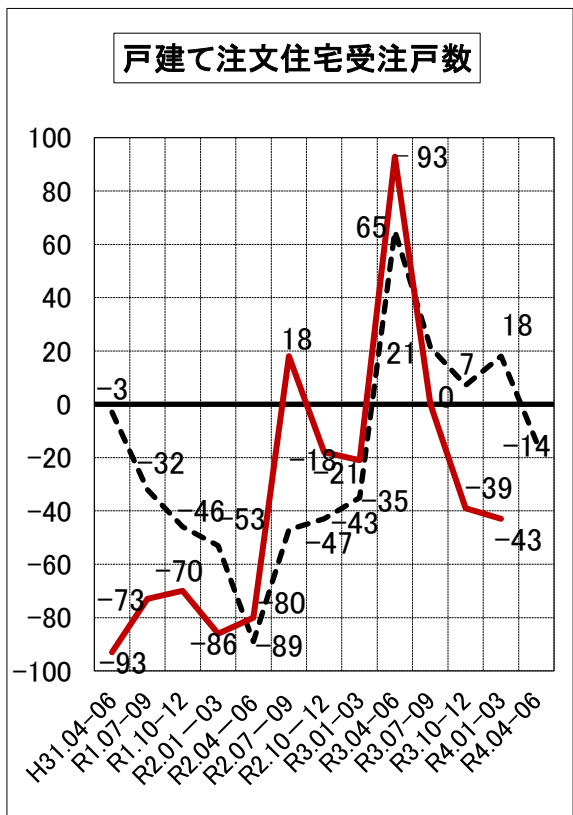
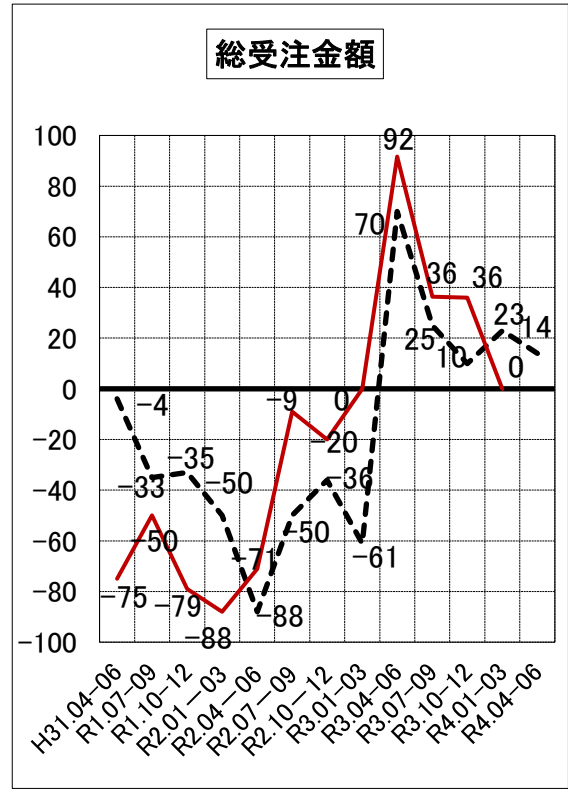
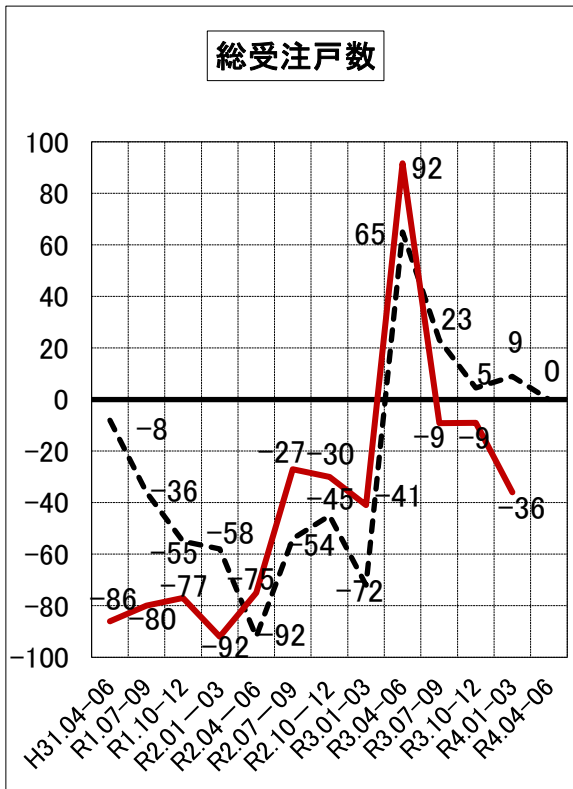
令和4年4月度経営者の住宅景況感調査集計結果

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

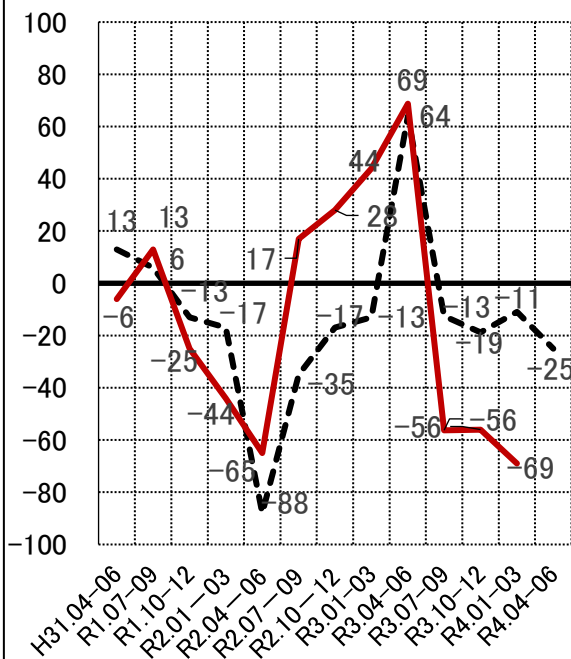
※数値は回答企業数。白抜きは回答企業数が最大の項目。

景況感指数の推移

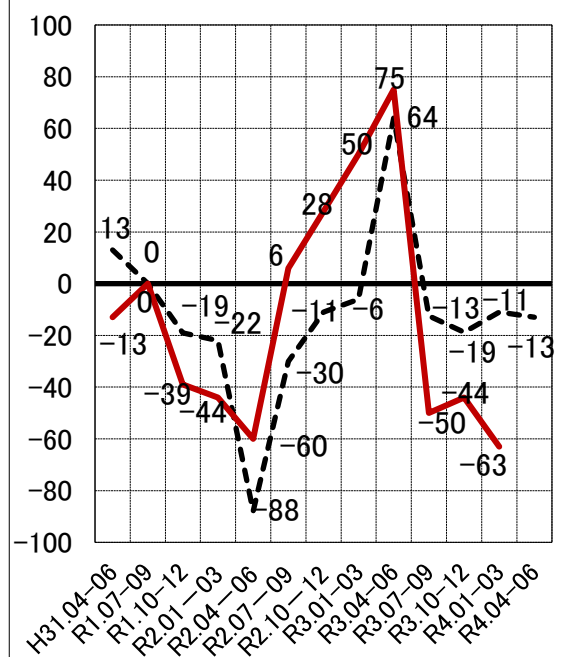


— 実績
 — 見通し

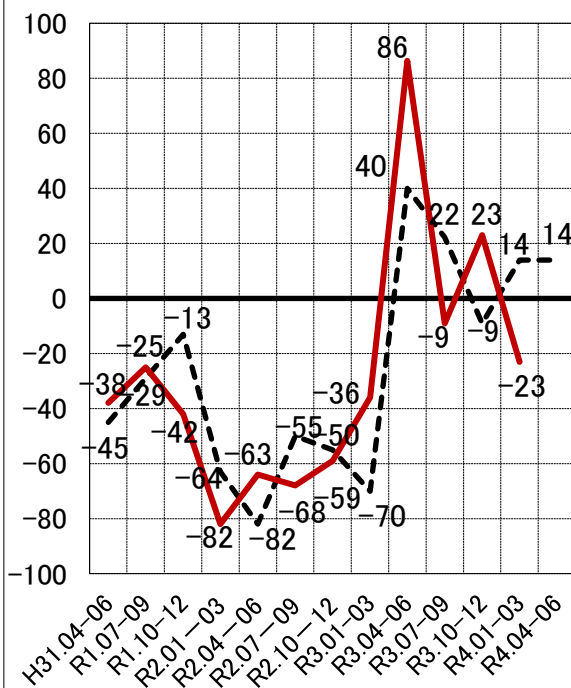
戸建て分譲住宅受注戸数



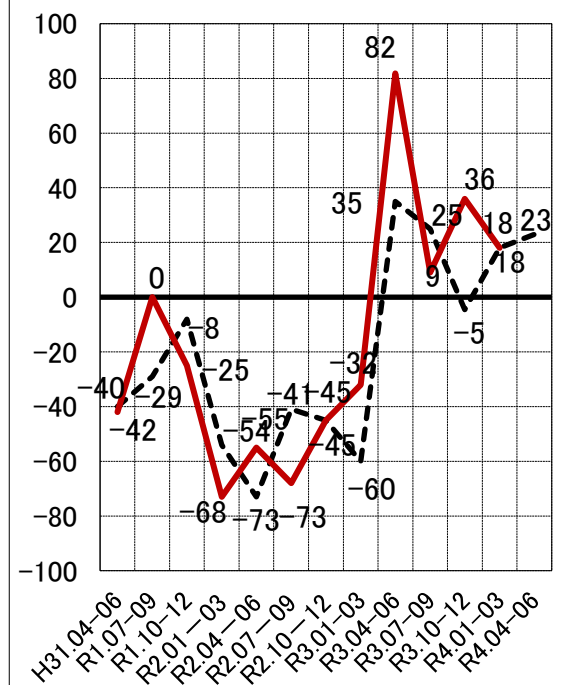
戸建て分譲住宅受注金額



2-3階建て賃貸住宅受注戸数

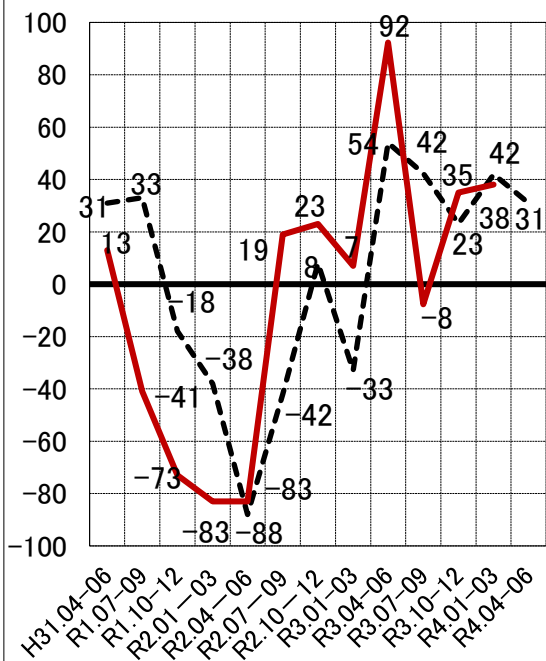


2-3階建て賃貸住宅受注金額



— 実績 - - - - 見通し

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

◇令和4年度の新設住宅着工戸数の予測については、下記の通り。

総戸数	84.3万戸	令和3年度実績に比し2.2万戸マイナス
内訳		
持家	27.8万戸	令和3年度実績に比し0.3万戸マイナス
分譲住宅	24.4万戸	令和3年度実績に比し0.4万戸マイナス
賃貸住宅	31.4万戸	令和3年度実績に比し1.6万戸マイナス
給与住宅	0.5万戸	令和3年度実績と変わらず

(参考) 令和4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2年度実績	81.2	26.3	23.9	30.3	0.7
	令和3年度実績	86.5	28.1	24.8	33.0	0.5
	令和4年度予測	84.3	27.8	24.4	31.4	0.5
令和4年度予測	A	83.1	27.5	24.3	30.7	0.6
	B	85.5	29	24	32	0.5
	C	84.5	28	24	32	0.5
	D	83.5	28	24	31	0.5
	E	86.2	28.1	24.8	32.7	0.6
	F	84.5	28.5	24	31.5	0.5
	G	—	—	—	—	—
	H	83	27	24.9	30.5	0.6
	L	82.6	26	25	31	0.6
	M	85.7	27.8	24.7	32.6	0.6
	N	82	26.5	24.5	30.5	0.5
	O	—	25.4	—	—	—
	Q	86.7	29.2	24.5	32.4	0.6
	R	84	28.5	24	31	0.5
S	85	28.5	25	31	0.5	
	平均	84.3	27.8	24.4	31.4	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。

— は非回答。

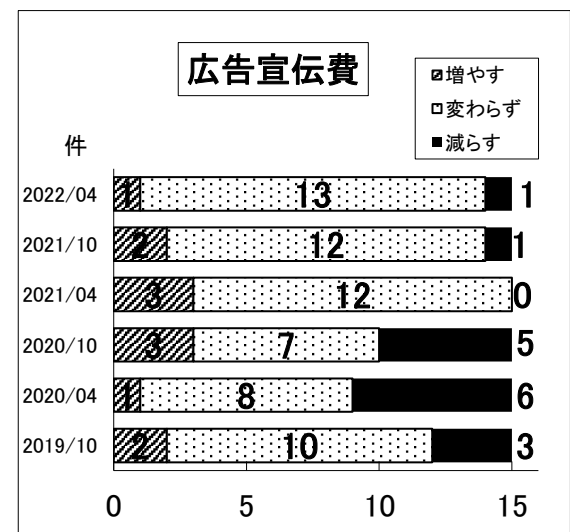
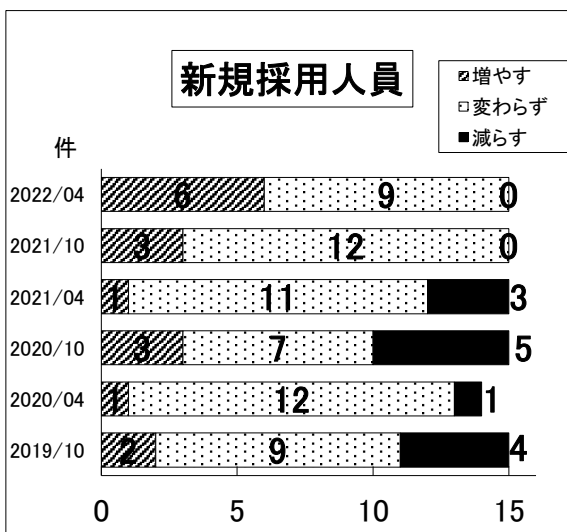
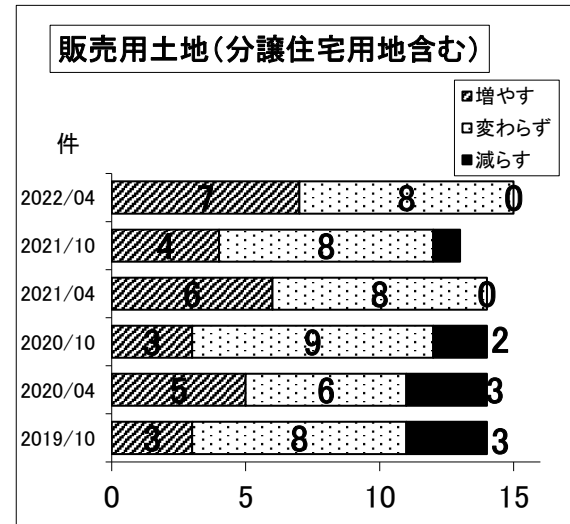
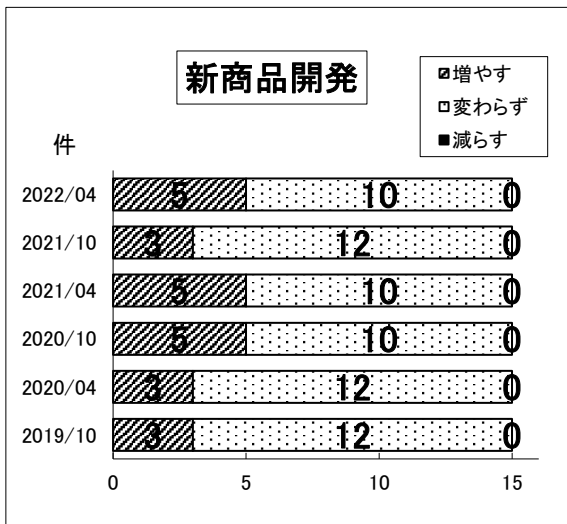
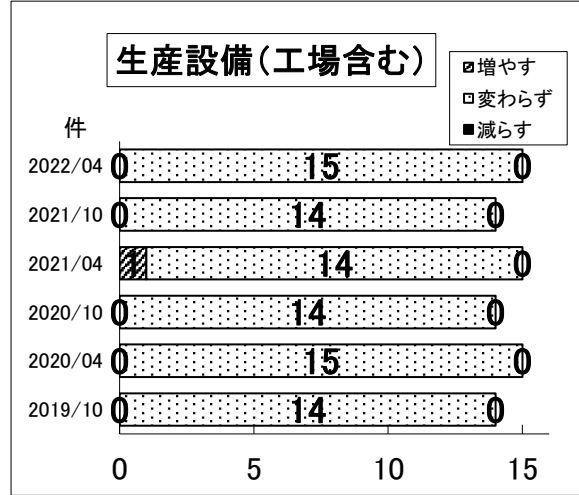
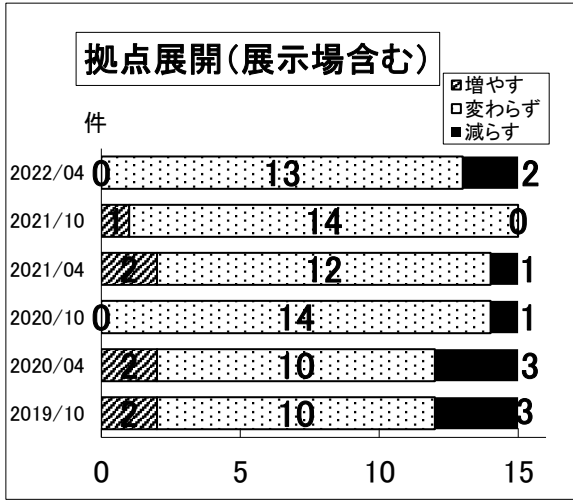
Ⅲ. 住宅メーカーの経営指標について

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)	13 (14)	2 (0)
②	生産設備 (工場含む)	0 (0)	15 (14)	0 (0)
③	新商品開発	5 (3)	10 (12)	0 (0)
④	販売用土地 (分譲住宅用地含む)	7 (4)	8 (8)	0 (1)
⑤	新規採用人員	6 (3)	9 (12)	0 (0)
⑥	広告宣伝費	1 (2)	13 (12)	1 (1)

()内は、令和3年10月度調査時

経営指標の推移



発行日：令和4年5月20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

この資料に関するお問い合わせ先 広報部：湯淺