

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

<総数>

実績

令和4年度第4四半期の受注実績は、受注戸数で▲46ポイント、受注金額で▲5ポイントとなり見通しどおりのマイナスとなったが、マイナス幅は小さくなった。ただ、戸数のマイナスは7期連続となり、金額のマイナスは4期連続となった。

コメントは「コロナ禍の収束に対して住宅展示場への集客が伸びておらず、代替の施策もまだ効果が出ず」、「展示場来店減少分を Web や紹介等でカバーし、集客は前年を上回るも、物価高騰等による消費マインド低下が商談の長期化を招いている」、「戸建てが厳しい状況であるが、高付加価値提案による賃貸、大型提案型リフォームが好調で、受注金額は前年比並み」など、物価高騰の影響が継続している状況や、戸建部門のマイナスを賃貸・リフォーム部門で補っている状況が伺えるものが多く見られた。

見通し

令和5年度第1四半期の受注見通しは、受注戸数▲35ポイント、受注金額▲15ポイントとなり、受注戸数は4期連続のマイナスの見通しとなった。

コメントは、「建築資材高騰や金利上昇の懸念から先行きは見通せず、前期比で受注戸数・金額ともに減少の見通し」、「生活全般での物価上昇、今後の経済情勢の不透明感等から、戸建て住宅を中心に当面予断を許さない状況が続く」など先行きの不安感を示すものが見られた。

そのほか、「GW の集客に注力し、ZEH 推進等の高付加価値提案により前年越えの受注を目指す」、「Web・オンライン等による集客確保、体感型施設活用による契約効率の向上を図る」など、厳しい状況のなかでも前向きなコメントも見られた。

<戸建注文住宅>

実績

令和4年度第4半期の受注実績は、受注戸数▲54ポイント、受注金額▲27ポイントとなり、金額・戸数ともに6期連続のマイナスとなった。

コメントは、「棟当たり単価は引き続き増加傾向にあるが、新規集客の落ち込み継続により受注棟数が増えず、対前年マイナスとなった」、「物価上昇による消費マインドの低下が受注を押し下げた」、「一次取得客へ提案するための用地の不足」のようなマイナス面も多かったが、「ZEH、蓄電池の搭載率は引き続き高水準」、「1棟当たりの単価アップ、金利上昇傾向による前倒し需要もある」、「高齢者、富裕層は比較的堅調」といったような前向きなコメントもあった。

見通し

令和5年度第1四半期の受注見通しは、受注戸数▲38ポイント、受注金額▲25ポイントとなり、戸数で5期連続、金額で4期連続マイナスの見通しとなった。

コメントは、「引き続き、資材高騰・物価上昇による消費マインドの低下が予想され、顧客計画変更が余儀なくされるなど、商談の長期化が懸念される」といった厳しい内容の見通しが多くみられた。

一方で「こどもエコみらい等の支援策や住宅ローン金利の引き下げがプラスに働く」、「スマートハウスやレジリエンス提案を行い、1棟当たりの単価増により前年を超える受注を目指す」などの前向きな見通しも見られた。

<戸建分譲住宅>

実績

令和4年度第4四半期の実績は、受注戸数▲17ポイント、受注金額±0となり、受注戸数は7期連続のマイナスとなったが、金額は±0まで持ち直した。

コメントは、「一次取得層について購買意欲の低下がみられる」など厳しい内容が多かった一方で、「一次取得の顧客の動きはある」、「新規プロジェクトの販売が好調」とのコメントもあり、まだら模様となっている。

見通し

令和5年度第1四半期の受注見通しは、受注戸数▲19ポイント、受注金額▲13ポイントとなり、戸数は8期連続のマイナスの見通しとなった。

コメントは、「土地仕入れの激化とこれまでの好調な販売による先食いの影響でマイナスとなる」、「戸建注文住宅と同様に部資材価格高騰の影響で受注戸数は減少」など、厳しい状況が続いていることを示すものとなった。また、「高付加価値分譲地の拡販に傾注する」など厳しい見通しの中にも1棟当たりの単価増を目指す姿勢も見られた。

<低層賃貸住宅>

実績

令和4年度第4半期の受注実績は、受注戸数+17ポイント、受注金額+46ポイントとなった。

前回調査時の見通しは戸数±0ポイント、金額+23ポイントであったが、いずれも大きく上回った。

コメントは、「首都圏エリアの大型案件の受注が好調で、棟数・金額を引き上げた」、「都市部中心のエリアマーケティング戦略の徹底と、3・4階建て推進、高付加価値提案による物件の大型化で受注金額は前年並みとなった」、「安定して高い利回りが期待できる首都圏エリアを中心に、需要は回復傾向にある」、「ZEH 対応商品の拡販により単価はアップ」など、大型化・高付加価値化による単価アップが好調要因に多く挙げられた。

見通し

令和5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+32ポイントとなった。

コメントは、「高付加価値提案による1棟当たりの単価アップ、法人向け営業・収益物件推進も順調に推移している」、「大型案件の受注に引き続き注力し、受注を維持していく」、「相続対策、建替需要を背景とする一定以上規模の土地オーナーの動きは底堅い」など、プラス要因のコメントが多かった。

一方で、「建設資材の高騰や融資環境を注視する必要がある」など、慎重なコメントも見られた。

<リフォーム>

実績

令和4年度第4四半期の実績は、受注金額+50ポイントとなった。

コメントは、「住宅省エネキャンペーンの補助事業を利用した受注が増加しており、顧客の認知度も高い」、「提案型の大型リフォームが順調に推移している」、「中規模工事から大規模工事まで万遍なく受注に繋がっている」、「電力価格高騰などを背景にレジリエンス商材が伸長」などの好調要因を挙げるコメントが多く見られた。

見通し

令和5年度第1四半期の受注見通しは、受注金額+33ポイントとなり、見通しとしては9期連続のプラスとなっている。

コメントは、「定期診断からの商談化で、レジリエンス対応ニーズを確実に捉えていく」、「自社建物のメンテナンス工事が堅調に推移する」、「引き続き、住宅省エネキャンペーン事業を最大限に活用し受注拡大につなげたい」、「好調の環境系と改装拡販でプラスと予測」などの前向きなコメントが多くみられた。

一方で、「サッシメーカー等の生産側の影響で受注が鈍る可能性もある」といった懸念を指摘するコメントも見られた。

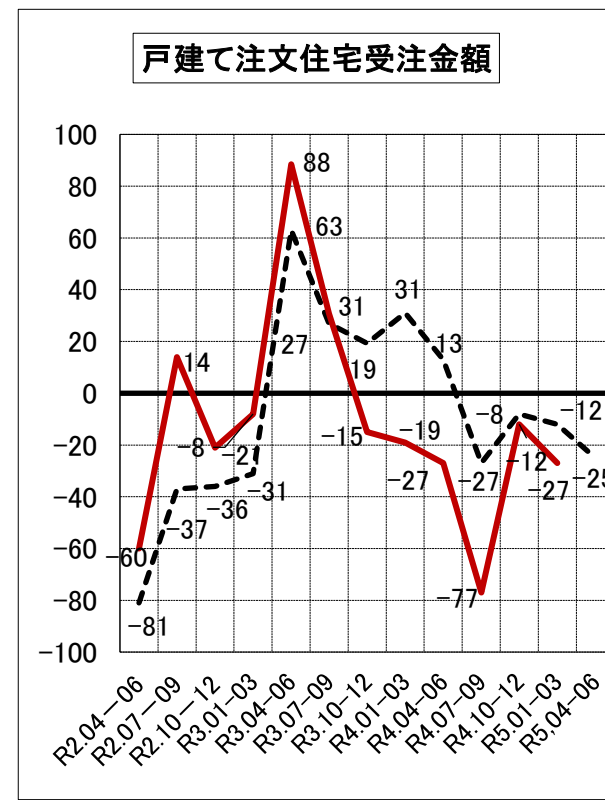
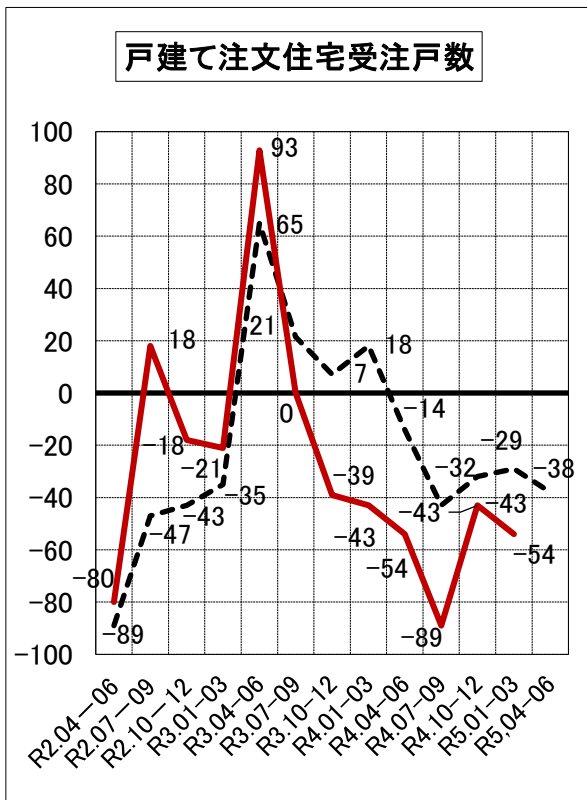
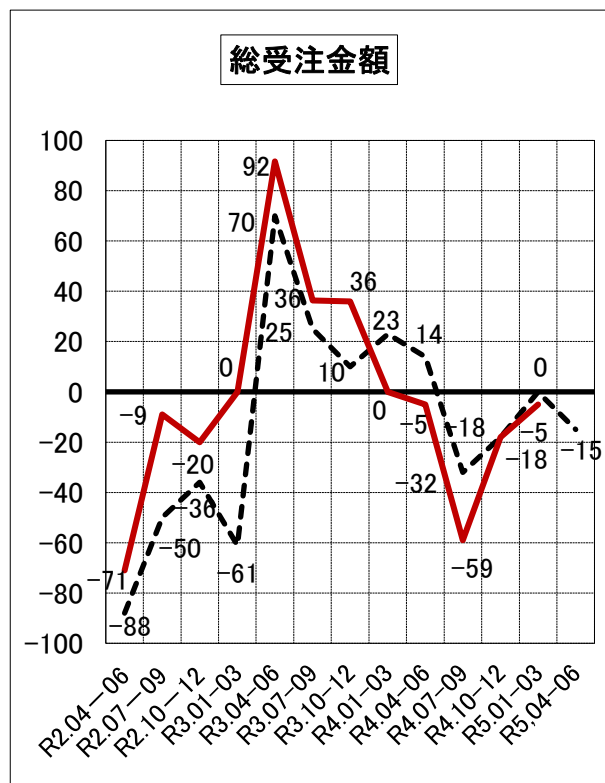
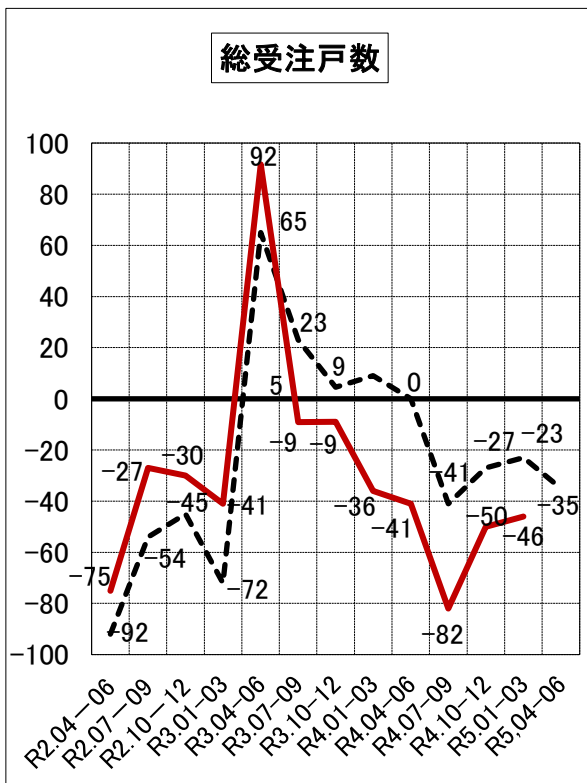
令和5年4月度経営者の住宅景況感調査集計結果

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

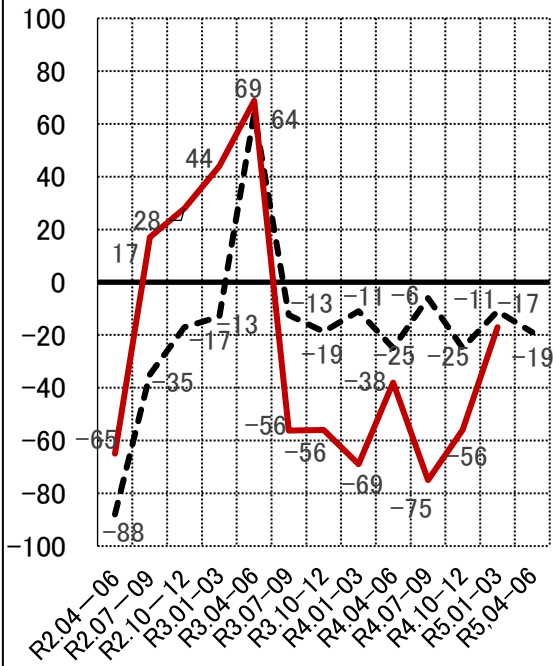
※数値は回答企業数。白抜きは回答企業数が最大の項目。

景況感指数の推移

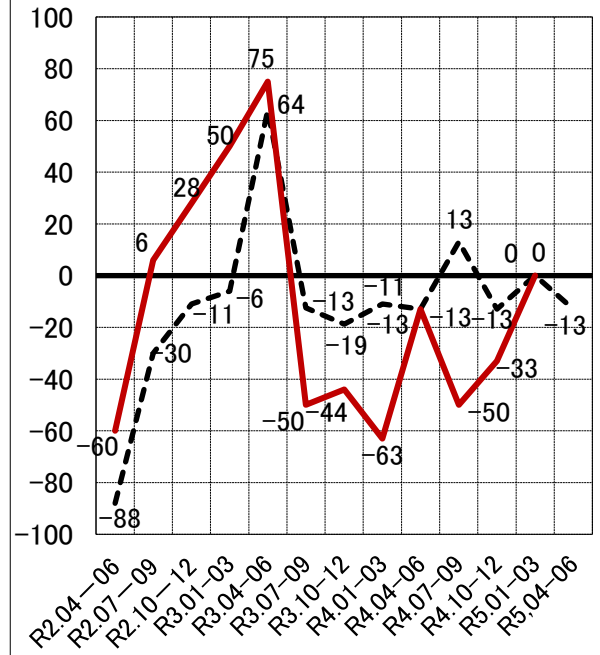


— 実績 ----- 見通し

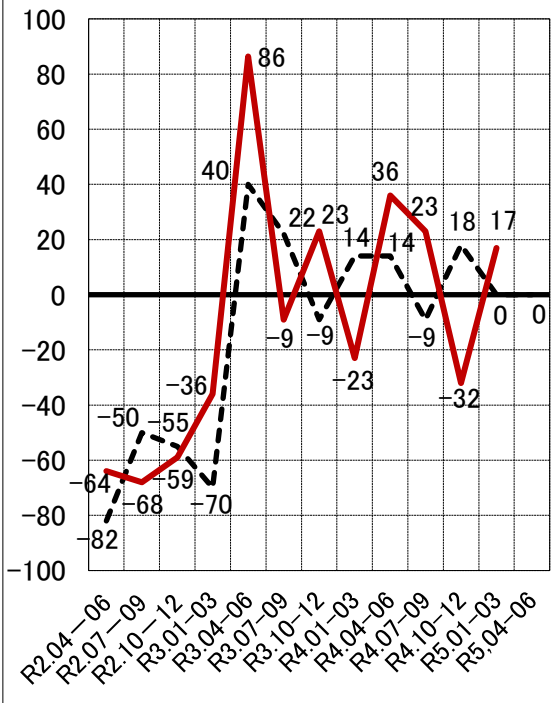
戸建て分譲住宅受注戸数



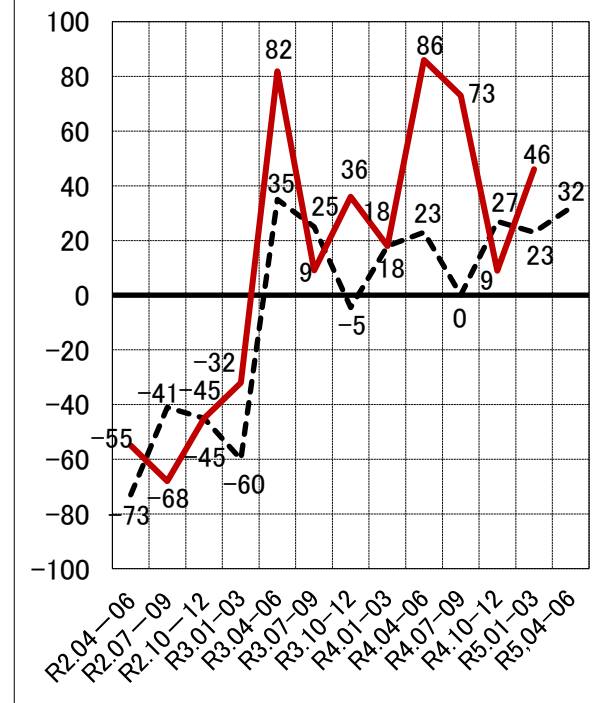
戸建て分譲住宅受注金額



低層賃貸住宅受注戸数

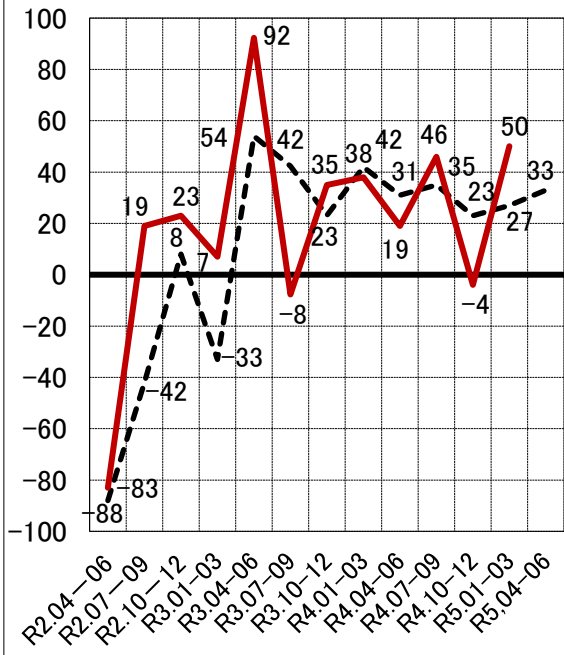


低層賃貸住宅受注金額



— 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

	R5.1調査	R5.4調査	増減
持家	26.2万戸	25.6万戸	-0.6万戸
分譲住宅	24.8万戸	24.7万戸	-0.1万戸
賃貸住宅	33.5万戸	33.7万戸	+0.2万戸
給与住宅	0.5万戸	0.5万戸	±0
合計	85.0万戸	84.6万戸	-0.4万戸

(参考) 令和5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3年度実績		86.5	28.1	24.8	33.0	0.5
令和4年度実績		86.0	24.8	25.9	34.7	0.5
令和5年度予測		84.6	25.6	24.7	33.7	0.5
令和5年度予測	A	82	24.2	24.3	32.5	0.5
	B	85.5	27	24	34	0.5
	C	85	25	25	34.5	0.5
	D	84	25	24.5	34	0.5
	E	84.1	24.3	24.6	34.8	0.5
	F	85	25.5	25	34	0.5
	G	83.5	27	24.5	31.5	0.5
	H	85.5	24	25.5	35.5	0.5
	L	84	26	24	33.5	0.5
	M	83.9	25.1	24.1	34.2	0.5
	N	84	25.5	24.5	33.5	0.5
	O	86	26.2	25.8	33.5	0.5
	Q	85.5	26	25.3	34	0.4
	R	86	27.5	25	33	0.5
	S	84	26	25	32.5	0.5
平均		84.6	25.6	24.7	33.7	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。

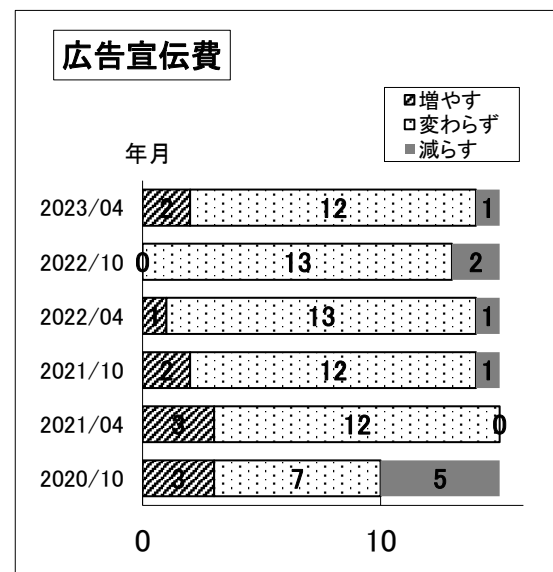
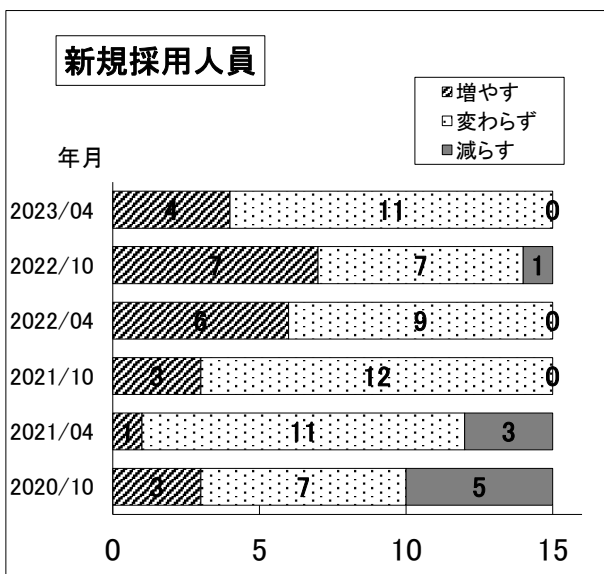
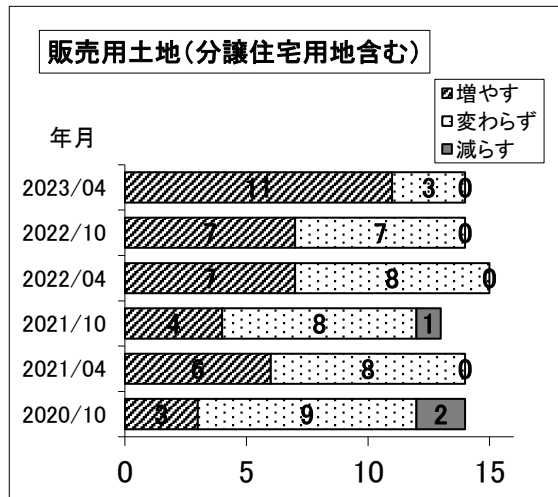
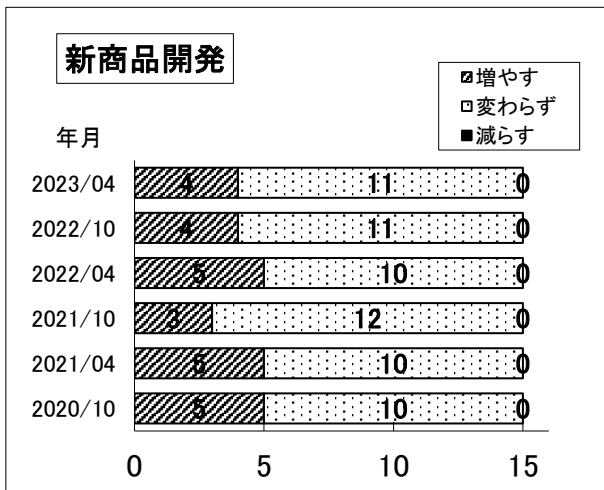
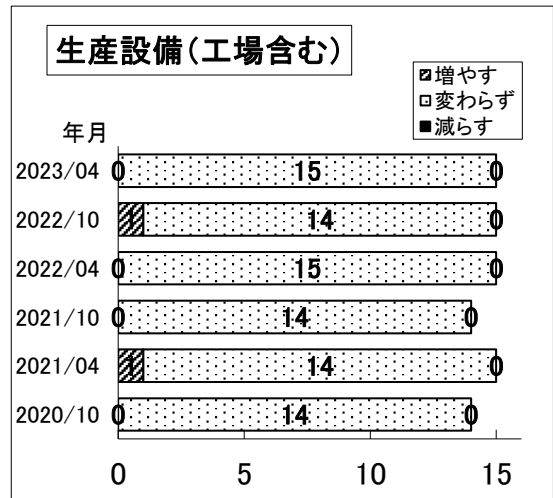
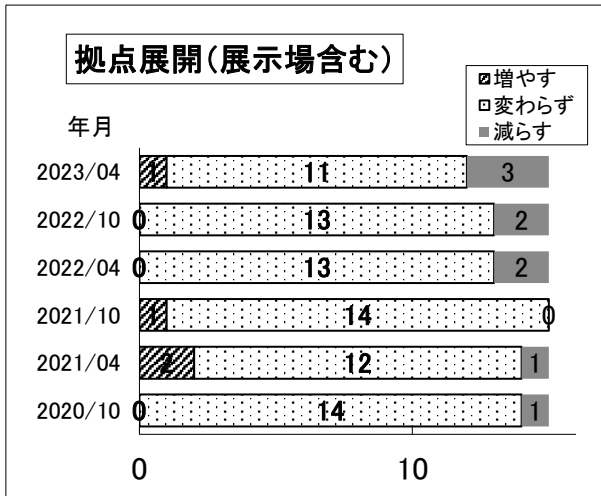
Ⅲ. 住宅メーカーの経営指標について

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)	1 (0)	11 (13)	3 (2)
②	生産設備 (工場含む)	0 (1)	15 (14)	0 (0)
③	新商品開発	4 (4)	11 (11)	0 (0)
④	販売用土地 (分譲住宅用地含む)	11 (7)	3 (7)	0 (0)
⑤	新規採用人員	4 (7)	11 (7)	0 (1)
⑥	広告宣伝費	2 (0)	12 (13)	1 (2)

()内は、令和4年10月度調査時

経営指標の推移



発行日：令和5年5月18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：湯淺