

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（平成29年7月度）報告

（一社）住宅生産団体連合会（会長：和田 勇 積水ハウス株式会社 代表取締役会長兼CEO）では、平成5年10月から住団連の法人会員に対して、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に、かつ的確に把握し、その情報を広く社会に提供することを目的としております。

このほど、平成29年7月度の調査結果がまとまりましたので公表いたします。

I. 景況判断指数

II. 新設住宅着工戸数の予測

III. 住宅市場について

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、住団連団体会員の法人会員18社に対して、低層住宅に関する「経営者の住宅景況感調査」を年4回実施している。この調査は、住宅業界の需要動向をタイムリーに且つ的確に把握し、その情報を広く社会へ提供することを目的とする。

2. 調査協力企業

住団連及び、住団連団体会員の法人会員18社のトップ（住宅の受注動向を把握している経営トップ）に、アンケートを依頼し、17社の回答を得た。

3. 調査内容

◇ 調査対象事業の種類

- 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

◇ 調査項目

I. 景況感判断指数（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。上記④リフォームについては、金額のみ。）

II. 平成29年度の新設住宅着工戸数の予測についてたずねた。

III. 向こう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. 経営者による住宅景況判断指数の説明

景況判断指数とは、「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。

数式： $\{ (「10\%程度以上良い」の回答数 \times 2 + 「5\%程度良い」の回答数) - (「10\%程度以上悪い」の回答数 \times 2 + 「5\%程度悪い」の回答数) \} \div 2 \div 全回答数 \times 100$

* 指数最大値：指数は最大「100」、最小「-100」で表示される。

例えば、全回答が「10%程度以上良い又は悪い」の場合、指数は100又は-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。

(注)：「10%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。

I. 景況判断指数

【総数】

－実績－

平成29年度第1四半期（平成29年4～6月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前4月度予測（総受注戸数 +11ポイント、総受注金額 +12ポイント）に対し、総受注戸数は $\Delta 38$ ポイント、総受注金額は $\Delta 29$ ポイント となり、戸数においては、5四半期連続のマイナスとなり、金額においても、平成26年度第1四半期以来、約3年ぶりの2四半期連続のマイナスとなった。

（前1～3月度実績 総受注戸数 $\Delta 21$ 、総受注金額 $\Delta 12$ ）

コメントでは、

「注文住宅は受注減だが、分譲住宅は受注増のため、戸建住宅のビジネス全体の受注はそれほど落ち込んでいない。一次取得者からの受注は比較的堅調だが、建替えの顧客が受注までに時間がかかる傾向にある。」

「展示場来場は比較的堅調だったが、顧客が住宅購入及びリフォームに踏み切る決め手に欠け、商談の長期化が続いた。」

「市場環境に、大きな変化は認識していない。都市部を中心に比較的検討水準の高いお客様も多いが、一方商談が長期化し、契約まで時間を要する傾向に変わりはない。」

「戸建の受注減を背景にマイナスとなった。」

「前年と比較し、都内の実績はプラスであったが、その他のエリアは振るわなかった。」

「賃貸住宅を除き、低調な状況が続いている。」

「堅調に受注は出来ている。」

など。

商談の長期化と決め手の欠如はここ1年程の傾向。今回の調査では、戸数において1年前の平成28年第1四半期から始まった対前年比連続マイナスの実績が、2順目に入った。

（参考：消費税8%による反動減のため、平成25年の第3四半期から1年間、対前年比マイナスが続く。その後、平成26年第3四半期から平成27年第4四半期までは対前年比プラス(回復傾向)が続いていた。）

－見通し－

平成29年度第2四半期（平成29年7～9月）見通しの景況判断指数は、総受注戸数は +4ポイント、総受注金額 +8ポイント となっている。

コメントでは、

「個人消費の回復基調が見られ、低金利の住宅ローンや政府の住宅取得支援策の継続もあり、住宅取得に対する関心は底堅く推移。賃貸住宅は受注環境に変化はなく、好調なトレンドが継続。」

「大幅な市場改善は見込めない分、ZEHの推進や共同建ての受注促進によって受注単価を上げていく。」

「市場環境は当面同様の傾向が続くものとする。」

「新商品・提案力強化などでプラスを予想。」

「市場・経済が緩やかに回復することが見込まれるが、個人消費は依然として力強さに欠け、

戸数・金額ともに低調な見通し。」
「低調な状況が続く見通し。」
「棟数 UP は見込めないが、単価 UP 傾向（賃貸除く）。」
など。

商品や提案力などを刷新することで回復を目論む会社がある反面、市場予測は厳しめであり、見通しポイントもここ数年にない一桁台のプラス予測となっている。

【戸建注文住宅】

ー実績ー

平成29年度第1四半期（平成29年4～6月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前4月度予測（受注戸数 +13ポイント、受注金額 +27ポイント）に対し、受注戸数 Δ 38ポイント、受注金額 Δ 18ポイント となり、戸数においては【総数】同様、5四半期連続のマイナスとなり、金額においても、平成28年第1四半期以来、1年ぶりのマイナスとなった。

（前1～3月度実績 受注戸数 Δ 19、受注金額 +3）。

コメントでは、

「戸数・金額ともに前年を下回るものの、引き続き高額商品は好調。」
「厳しい市場環境について変化は感じられず、商談の長期化傾向も続いている。」
「顧客の検討長期化の影響もありマイナスとなった。」
「土地から購入する顧客は増加、建替えは減少。」
「堅調に受注できているが、長期化している。」
「受注増の峠を越した感がする。」
「平成28年度 第4Qから低調な市況が続く。」
「4、5月は出遅れたが、GWの集客は前年を上回り、6月の受注で若干取り戻した。」

など。

戸数の減少をカバーしてきた単価の増額傾向も今回はマイナスに転じたが、「変わらず～10%程度良かった」の回答も半数（7社）あった。

ー見通しー

平成29年度第2四半期（平成29年7～9月）見通しの景況判断指数は、受注戸数 \pm 0ポイント、受注金額 +11ポイント となっている。

コメントでは、

「住宅取得の潜在需要は高く、個人消費の回復とともに緩やかに回復していく。」
「市場が好転せず厳しさが続くとしているが、ZEHの普及促進で巻き返しを図る。」
「新躯体、新商品投入の効果でプラスを予想。」
「土地から購入する顧客が増加傾向のため、建物の単価が低調に推移する見通し。」
「低調な状況が続く見通し。」
「ウェーブの中程に留まるだろう。」
「今すぐ、という後押しが無く、低調な基調は変わらず。」
「7月は前年比プラスの予想を立てており、4～6月の集客を丁寧にフォローし、前年比プラスを見込む。」

など。

大都市圏における G.W の展示場来場者数は概ね好調であり、回復を目論むコメントもある反面、商談の長期化に伴う現状維持を予測する回答が半数を占めた。

【戸建分譲住宅】

－実績－

平成29年度第1四半期（平成29年4～6月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前4月度予測（受注戸数 +11ポイント、受注金額 +11ポイント）に対し、受注戸数 Δ 6ポイント、受注金額も +11ポイント となった。

（前1～3月度実績 受注戸数 Δ 11、受注金額 Δ 6）

コメントでは、

「引き続き積極的な土地の仕入れを行い、前年を大きく上回った。」

「首都圏郊外で手がけた分譲住宅などが比較的堅調に推移した。」

「棟数、金額ともにプラス。」

など。

コメントを寄せた会社は、業績が好調であったところで、今回の回答結果も戸数においては、「10%良い」から「10%悪い」まで回答数が平均化しており、傾向が見えにくかった。戸建分譲住宅の着工数は、平成27年11月より17ヶ月連続で増加（対前年同月比）を継続している。

－見通し－

平成29年度第2四半期（平成29年7～9月）見通しの景況判断指数は、受注戸数 +6ポイント、受注金額 +13ポイント となっている。

コメントでは、

「一時所得者層からの受注が引き続き順調に推移。」

「分譲物件はある程度確保しているが、商談の長期化傾向は変わっておらず先行きは不透明。」

など。

今回の調査で、唯一戸数をプラス予測したセグメント。

【低層賃貸住宅】

－実績－

平成29年度第1四半期（平成29年4～6月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前4月度予測（受注戸数 +17ポイント、受注金額 +17ポイント）に対し受注戸数 Δ 50ポイント、受注金額 Δ 41ポイント と3四半期連続でマイナスとなった。

（前1～3月度実績 受注戸数 Δ 21ポイント、受注金額は Δ 8）。

コメントでは、

「前年をやや下回るものの、都市部の3,4階建ての受注が賃貸住宅全体の受注を牽引している。」

「比較的規模の大きい共同建ての受注が伸びており、金額ベースでは堅調さが続いている。」

「棟数、金額ともに微減。」

「戸数は減少したものの単価がアップしたため金額は横ばいとなった。」

「顧客のマインドが賃貸収益の利益追求より、投資によるリスクに対する回避意識が強くなっ

ている。」

「前年度の大型物件受注の影響で、今年度はダウン。」

「新規顧客開拓に継続注力中。」

など。

今回の指数ポイントは、3年前の平成26年第1四半期（反動減）以来の大きなマイナスとなったが、以後約2年間は大きく回復し続け、現在もまだ一定数の受注は確保している。

―見通し―

平成29年度第2四半期（平成29年7～9月）見通しの景況判断指数は、受注戸数 $\Delta 13$ ポイント、受注金額 $\Delta 5$ ポイント とマイナス予測となっている。

コメントでは、

「高品質な賃貸住宅需要の増加と相続税対応への高いニーズが継続しており、受注環境に大きな変化はなく、都市部を中心に好調なトレンドが続く。」

「都市部では、好調さを維持。」

「市場に大きな変化はなく、堅調な受注を見込む。」

「提案力強化などでプラスを予想。」

「前年比同水準まで回復見込み。」

「空室率や一括借り上げ問題の影響で、土地所有者の動きが慎重に。需要のあるエリア以外では今後徐々に厳しくなる見通し。」

「顧客の契約決断の長期化に伴い、前年比マイナス見込み。」

など。

人口減少など社会構造の変化に伴う空室率や家賃の下落不安、日銀による地銀への「貸家事業融資」の注意喚起などが取り沙汰されており、今後もサブリースや家賃保証の信頼性、市場の見極めが受注を左右する。

【リフォーム】

―実績―

平成29年度第1四半期（平成29年4～6月）実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前4月度予測（受注金額 $+23$ ポイント）に対し、受注金額 $+14$ ポイント となり、再度プラスに転じた。

（前1～3月度実績 受注金額 $\Delta 13$ ）。

コメントでは、

「大型リノベーションが受注を牽引し、前年を上回った。」

「中大型の受注が伸びなかったが、好調だったGWの集客からの受注が徐々に出始めた。」

「南関東では、700万超の大型案件の引き合い、受注が増加。」

「キッチンを中心とした改装系が好調でプラスとなった。」

「件数は低調であるが、単価は上昇傾向にある。」

「堅調に受注できている。」

「大型物件が伸びた。」

「第1四半期は単価が上がらず、苦戦。」

など。

各社受注内容の規模は違うが、回答 14 社中、6 社が「5～10%良かった」と回答し、リフォーム事業の拡大が見受けられる。

ー見通しー

平成 29 年度第 2 四半期（平成 29 年 7 月～9 月）見通しの景況判断指数は、受注金額 +25 ポイント と高い成長を予測している。

コメントでは、

「全国 5 か所の住まいづくりに関する体験型施設「住まいの夢工場」にリノベーションの体験ゾーンを順次開設し、さらに受注増を見込む。」

「好調だった GW イベントの集客から受注につなげていく。」

「6 月以降、長期優良住宅化補助事業の内容が明確になったため、営業活動が活性化している。」

「キッチンを中心とした改装系拡販でプラスを予想。」

「1,000 万～1,500 万位の工事が多く望める。」

「補助金による単価 UP が見込める。」

「株価変動に連携して受注も変動する傾向にあり、市場が不透明なため前年同月程度の見込み。」

「状況が上向く様子ではない。」

など。

「5～10%程度良くなる」との回答が、前回 4 月度の調査時同様、全回答 14 社中、半数の 7 社を占めた。

平成29年7月度経営者の住宅景況感調査集計結果

○調査時期 平成29年 7月上旬

○調査対象 住団連及び、住団連団体会員の法人会員 計18社の住宅の受注動向を把握されている経営者

○回答数 17 社

○回答者 旭化成ホームズ、一条工務店、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、寺井工務店
東急ホームズ、トヨタホーム、日本ハウスホールディングス、パナホーム
ミサワホーム、三井ホーム、ヤマダ・エスバイエルホーム (社名:アイウエオ順)

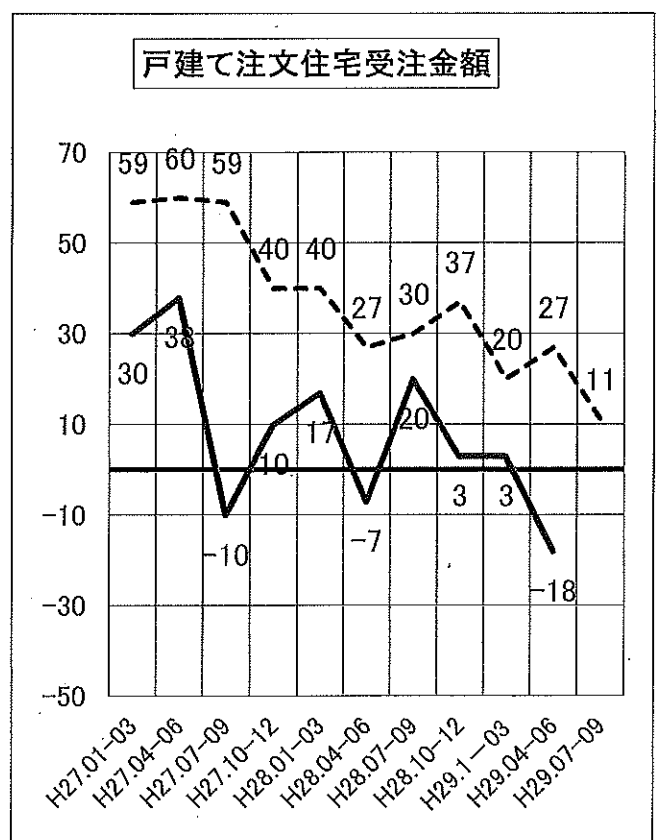
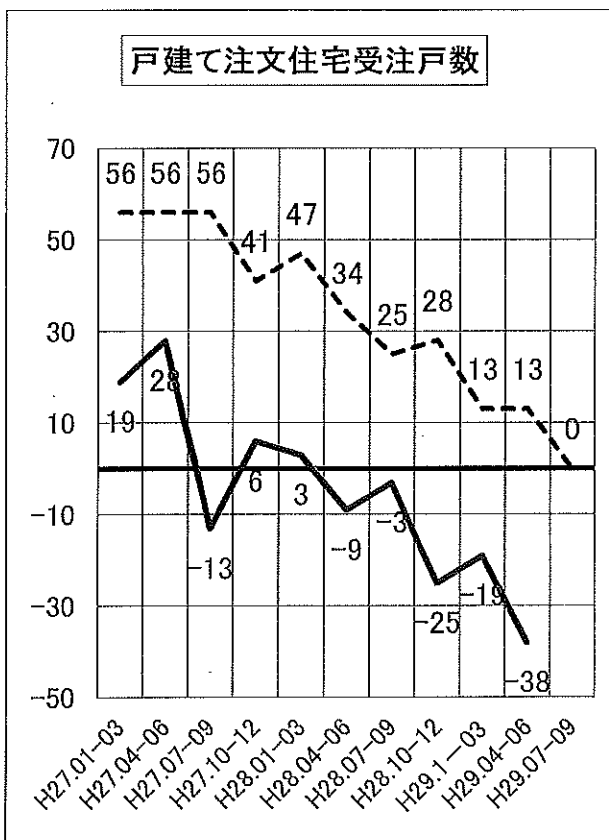
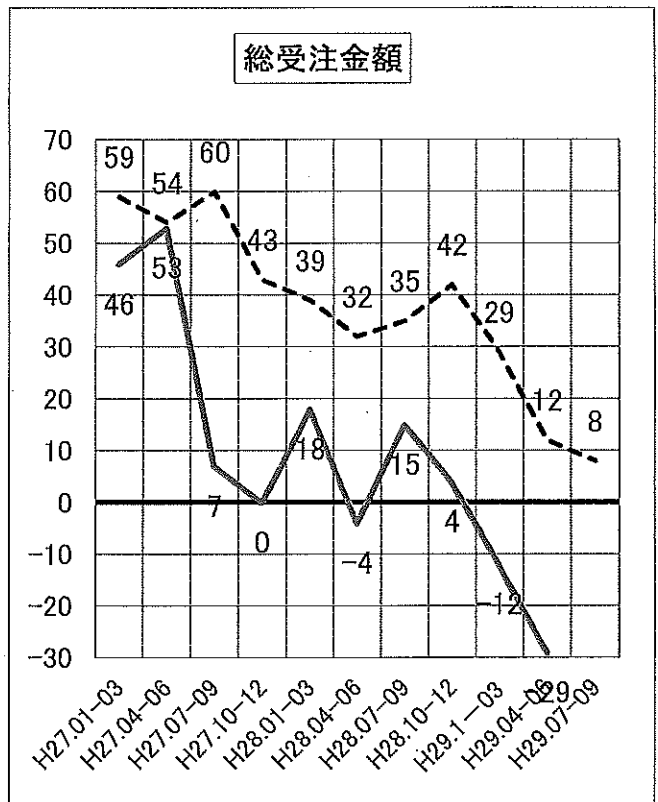
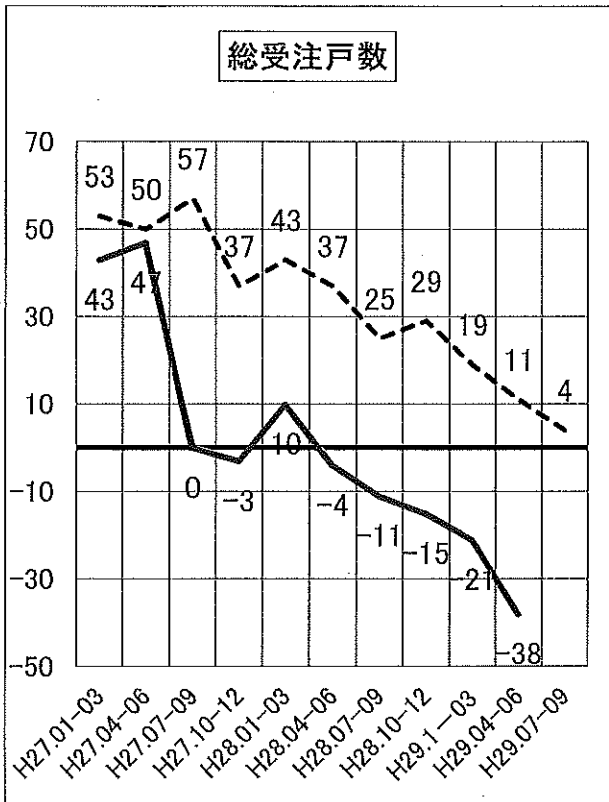
○集計結果 1. 景況感の単純集計(下記)から景況感判断指数を算出集計
2. 平成28年度、29年度の新設住宅着工総戸数の予測を集計
3. 住宅市場について、向う6か月間の経営指標となる8項目を集計

1. 単純集計

(○印は一番回答が多かった項目)

		4月～6月(対前年同期比) 実績					7月～9月(対前年同期比) 見通し				
		△10%程度・ 以上悪い	△5%程度 悪い	±0% かわ らず	5% 程度 良い	10% 程度 良い	△10%程度・ 以上悪い	△5%程度 悪い	±0% かわ らず	5% 程度 良い	10% 程度 良い
戸建 注文 住宅	受注戸数	⑥	4	3	2	1	1	3	⑧	3	1
	受注金額	3	④	3	3	1	0	3	⑥	4	1
戸建 分譲 住宅	受注戸数	2	1	③	2	1	2	1	③	2	1
	受注金額	2	0	③	2	2	1	1	④	2	1
賃貸 住宅	受注戸数	⑤	4	2	0	1	2	2	⑥	1	1
	受注金額	⑤	3	1	0	2	2	2	④	1	2
リ フ ォ ー ム	受注金額	1	2	⑤	4	2	0	1	⑥	⑥	1
上 記 全 体	受注戸数	4	3	⑤	1	0	0	3	⑥	4	0
	受注金額	2	4	⑤	1	0	0	3	4	⑤	0

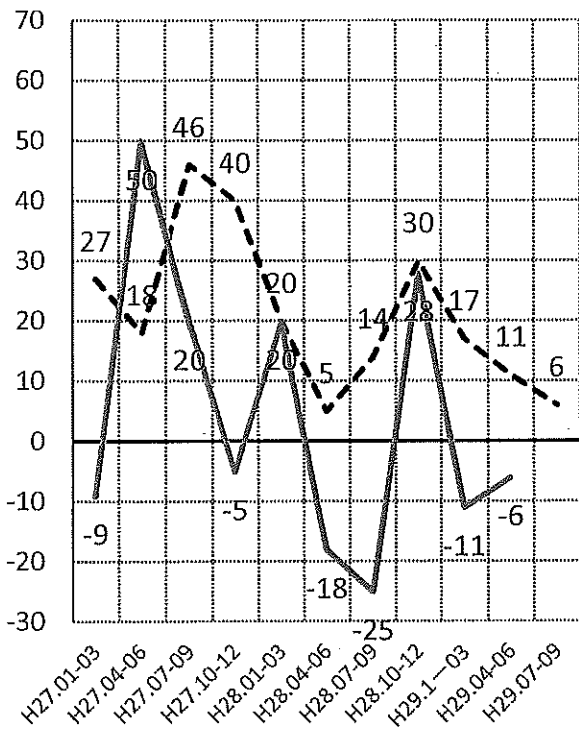
住宅景況判断指数の推移



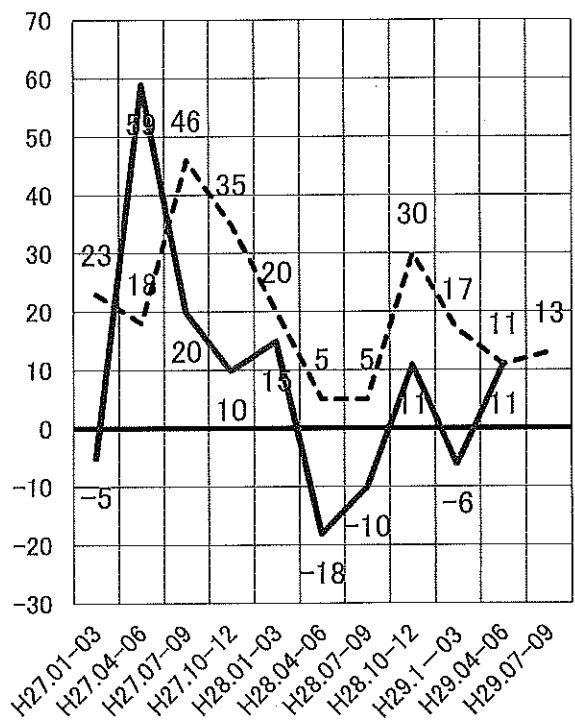
..... 見通し

————— 実績

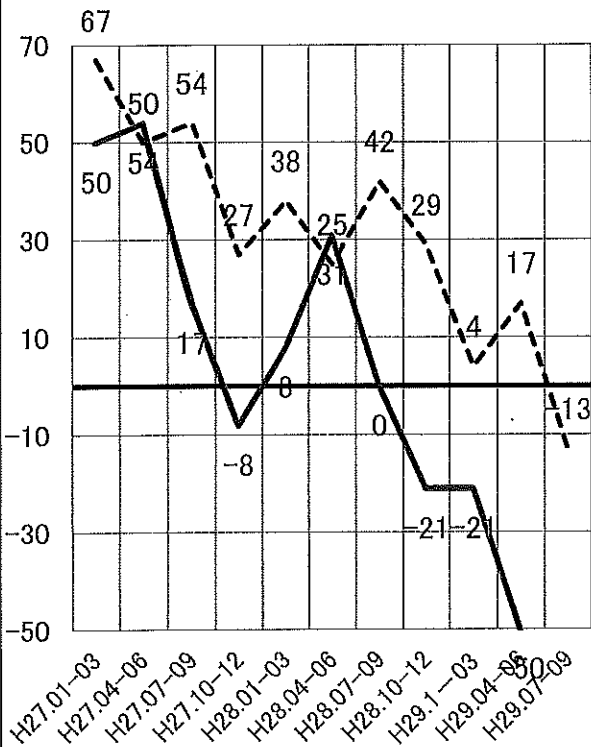
戸建て分譲住宅受注戸数



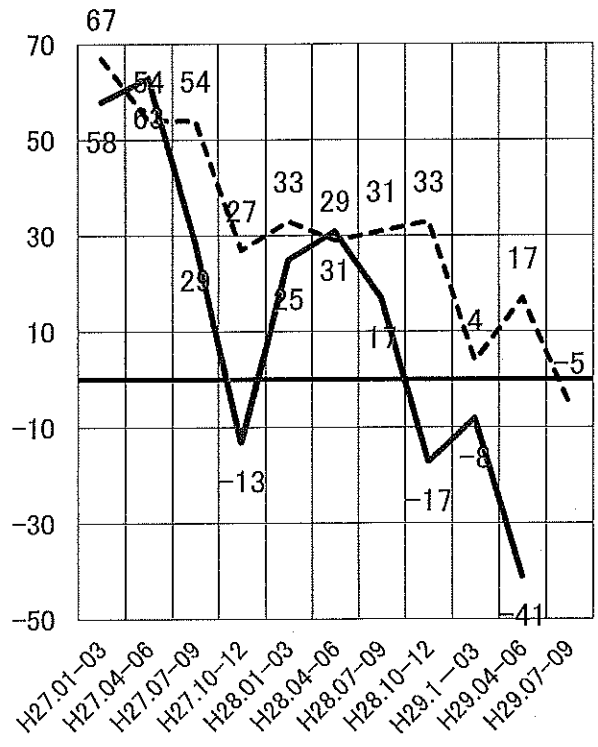
戸建て分譲住宅受注金額



2-3階建て賃貸住宅受注戸数



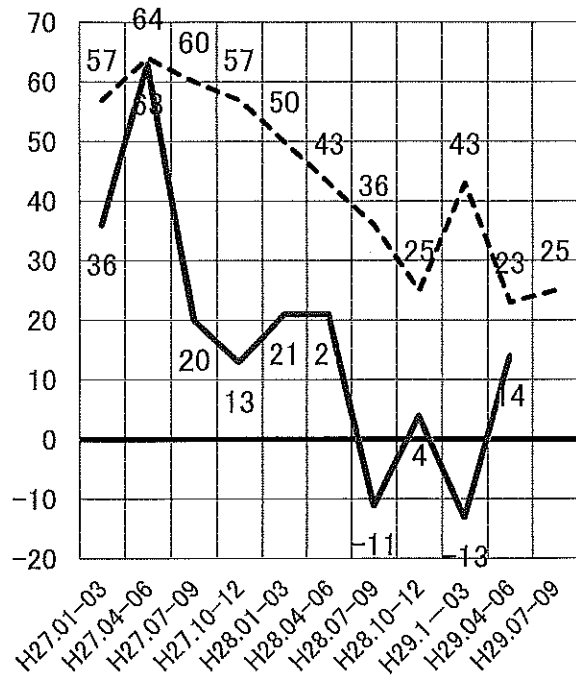
2-3階建て賃貸住宅受注金額



..... 見通し

————— 実績

リフォーム受注金額



..... 見通し

————— 実績

Ⅱ. 新設住宅着工戸数の予測

◇平成29年度の新設住宅着工戸数の予測については、回答した15社の予測平均値が、総戸数 92.7万戸（前4月度予測：92.3万戸、1月度：91.8万戸）と上方修正予測になっている。

利用関係別では

持家が 28.3万戸（前4月度28.3万戸）と同数。

分譲住宅24.2万戸（前4月同24.6万戸）と4千戸減。

賃貸住宅39.6万戸（前4月同39.4万戸）と2千戸増。

総数のほか、賃貸住宅も1月、4月、7月と上方修正となっている。

平成29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	持家戸数	分譲住宅戸数	賃貸住宅戸数	給与住宅戸数
平成27年度実績		92.1	28.4	24.7	38.4	0.6
平成28年度実績		97.4	29.2	24.9	42.7	0.6
平成 29 年 度 予 測	A 社	92	28	25	38	1.0
	B	91	27.5	24	39	0.5
	C	93	29	24.4	39	0.6
	D	91.1	28.5	23	39	0.6
	E	90.7	27.1	24	39.6	
	F	94	28.7	24.6	40	0.7
	G	92	28	24	39.5	0.5
	H	93	28	24.5	40	0.5
	I	91	28	25	38	
	J	94	29	24.3	40.1	0.6
	K	94.6	28	24	42	0.6
	L	93.6	29	24	40	0.6
	M	93.6	28	25	40	0.6
	N	96	28.9	22.4	44.1	0.6
	O					
	P					
Q				39		
R						
平均		92.7	28.3	24.2	39.6	0.6

Ⅲ. 住宅市場について

向こう6カ月間の住宅メーカーの経営指標となる下記の項目について、各社の経営者にアンケートを行なった。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 (5)	16 (13)	0 (0)
家賃の動向	0 (0)	17 (18)	0 (0)
金利の動向	1 (7)	16 (11)	0 (0)
資材価格の動き	6 (11)	11 (7)	0 (0)
建築の手間	8 (8)	9 (10)	0 (0)

	上がる	安定化	下がる
地価の動向	6 (10)	11 (7)	0 (1)

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	0 (0)	16 (15)	0 (3)

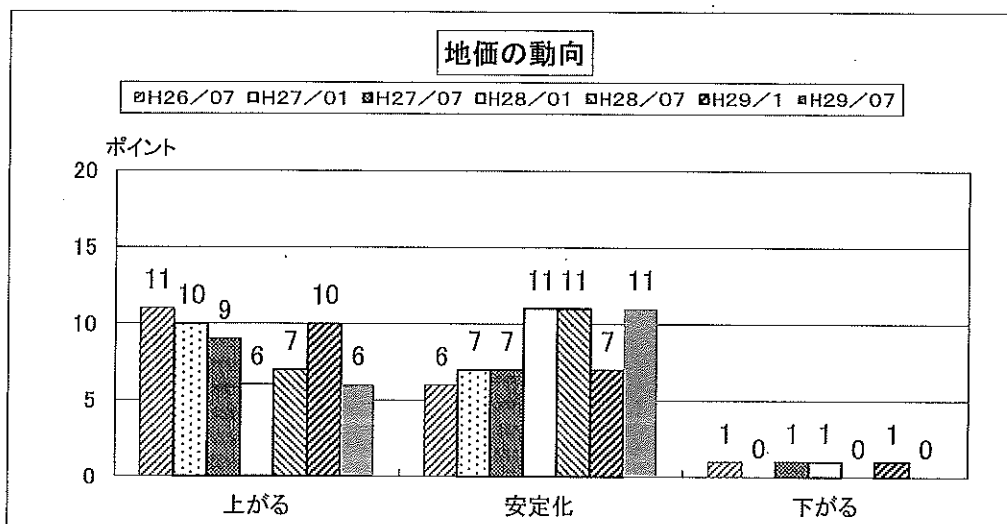
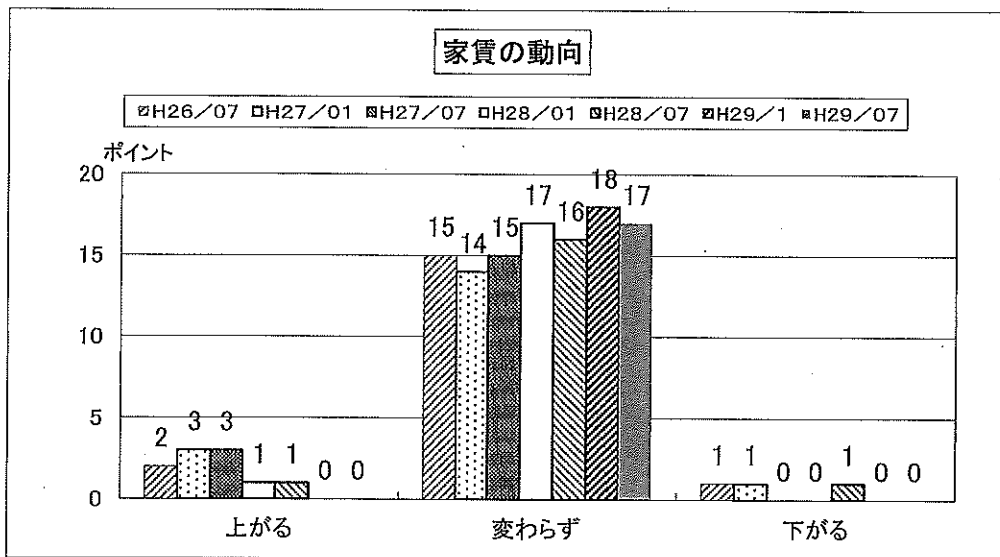
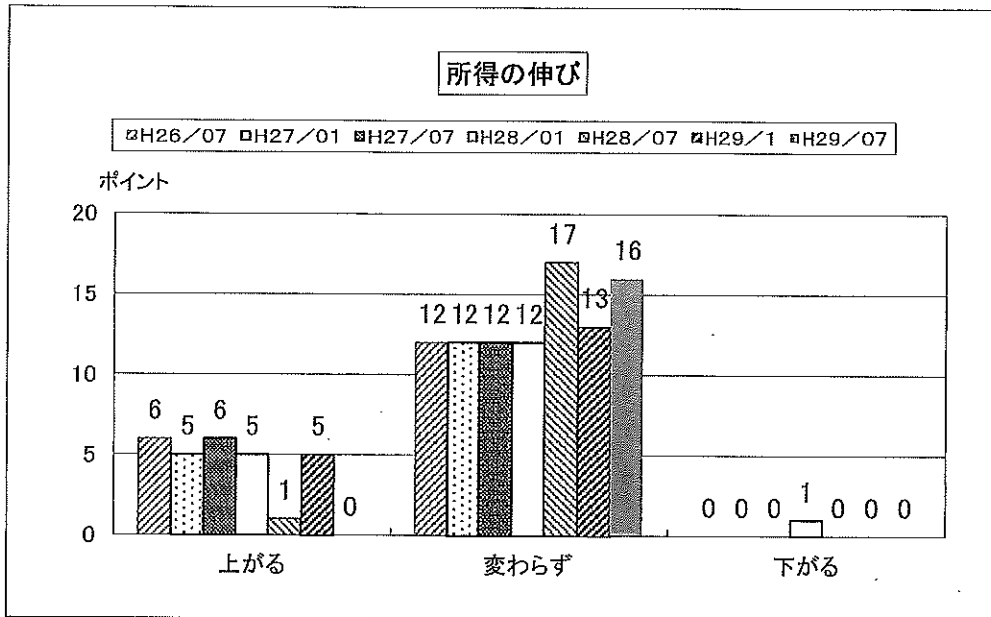
	過剰	充足	不足
技能職人（大工）	0 (0)	5 (3)	12 (15)

() 内は、平成 28年 1月度調査数値である。

<指標の動向について>

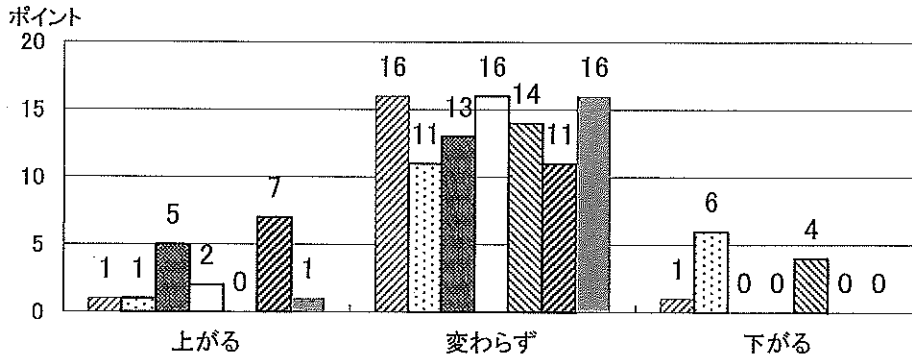
- (1) 「所得の伸び」では、「上がる」が5→0社となり、全社「変わらず」と回答した。
- (2) 「家賃の動向」では、前回同様、全社が「変わらず」と回答した。
- (3) 「金利の動向」では、「上がる」が7→1社に減少し、デフレの長期化を予想している。
- (4) 「資材価格の動き」では、「上がる」が11→7社へと減少した。
- (5) 「建築の手間賃」では、今回も「上がる」と「変わらず」がほぼ同数となり変化はなかった。
- (6) 「地価の動向」では、「上がる」が10→6社へと減少し、安定化すると予測している。
- (7) 「展示場来場者数」は、「減る」が3→0社へと減少し、全社が「変わらず」と回答した。
- (8) 「技能職人数（大工）」では、「充足」が3→5社と若干増加した。

住宅メーカーの住宅市場指標の推移



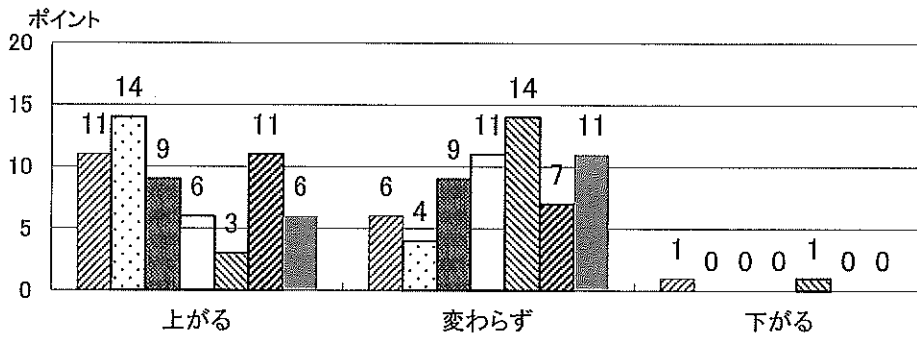
金利の動向

■H26/07 □H27/01 ▨H27/07 □H28/01 ▨H28/07 ▨H29/1 ■H29/07



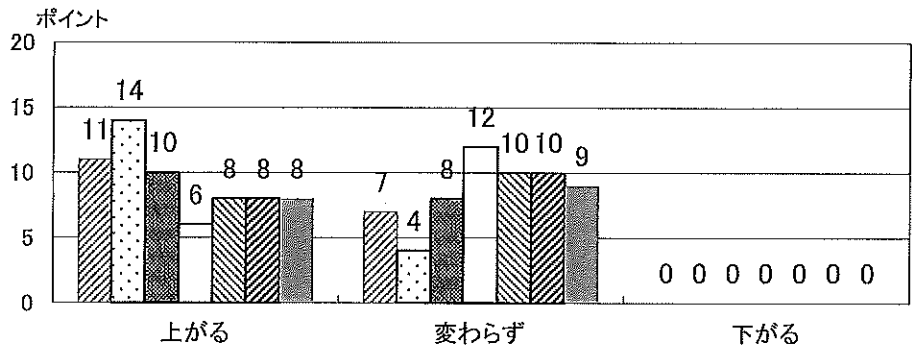
資材価格の動き

■H26/07 □H27/01 ▨H27/07 □H28/01 ▨H28/07 ▨H29/1 ■H29/07



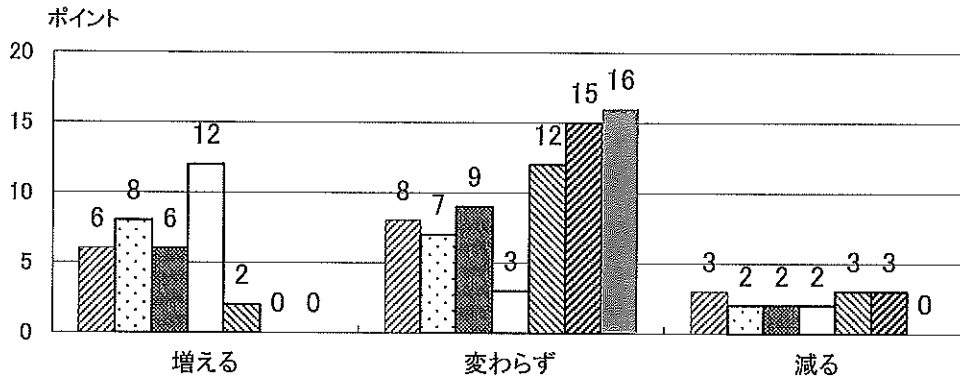
建築の手間賃

■H26/07 □H27/01 ▨H27/07 □H28/01 ▨H28/07 ▨H29/1 ■H29/07



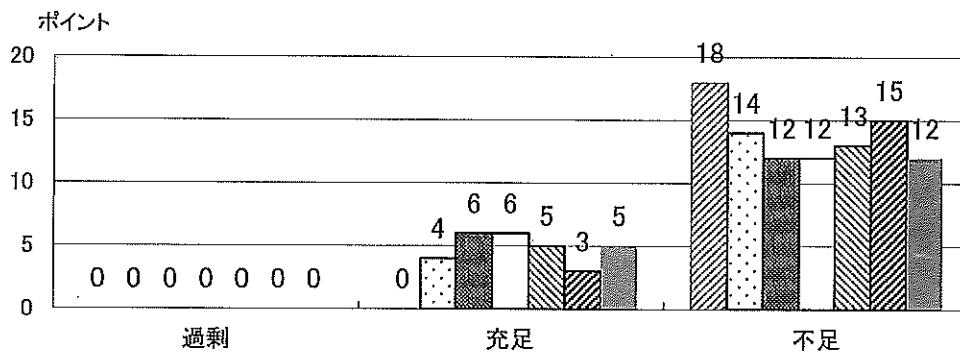
展示場来場者数

■H26/07 □H27/01 ■H27/07 □H28/01 ▨H28/07 ■H29/1 ▨H29/07



技能職人数(大工)

■H26/07 □H27/01 ■H27/07 □H28/01 ▨H28/07 ■H29/1 ▨H29/07



発行日：平成29年7月31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：原田 聡