

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1回 報告

(一社)住宅生産団体連合会(会長:阿部 俊則 積水ハウス株式会社 特別顧問)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2年度 第4四半期の受注実績と、令和3年度 第1四半期の受注見通し

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

<総数>

実績

令和2年度第4四半期の受注実績は、比較対象である令和元年度第4四半期が受注戸数、受注金額とも大きく落込んでいたことに加え、昨年末に新たな経済対策が講じられたことからプラスに転じるのではないかと期待されていたが、新型コロナウイルスの感染拡大が止まらない状況のため受注戸数が△41ポイント、受注金額±0ポイントという結果となった。

コメントは「新型コロナウイルス感染症の影響による集客減」(他、同様のコメント2社)、「緊急事態宣言発出による影響」と、前期同様、新型コロナウイルス感染症を原因とするネガティブなものが多いが、その一方で、「オンライン活用や新たな受注戦略の浸透」、「新しい住まい方・ニーズ等により金額増」等、現状への適応を工夫して受注増に繋げていることを伺わせるポジティブなものも散見される。「コロナによる社会変化に対応できているかどうかでエリアや事業別の実績の差が生じている」というコメントからも、新型コロナウイルスの感染拡大が仕事のやり方に変化をもたらしていることが窺える。

見通し

令和3年度第1四半期の受注見通しは、受注戸数+65ポイント、受注金額+70ポイントと9期ぶりにプラスに転じている。比較対象である前年度第1四半期は、新型コロナウイルス感染症発生により、消費税率再引上げで大きく落込んだ令和元年度第1四半期から更に大きく落込んだ期であったことを踏まえると、来期のプラス見通しは想定された結果であると言える。なお、本調査実施後、4月下旬には東京都等4都府県において3回目の緊急事態宣言が出され、首都圏等の7県においてまん延防止等重点措置が適用されたことから、今回の調査による見通しに対し実績が下振れする可能性がある。

「新型コロナウイルス感染症の影響を受けた前年同期との比較でプラスと予想」(他、同様のコメント4社)、「住宅ローン減税やグリーン住宅ポイントなどの税制・予算措置のメリットを訴求」、「Web経由への集客のシフト」、「予約制による体感型ショールームの活用の強化」等のコメントから、比較対象である前年第1四半期のハードルが低いことに加え、経済対策の効果や新たな営業スタイルへのシフトにより実績の拡大を見通していることが窺える。

<戸建注文住宅>

実績

令和2年度第4四半期の受注実績は、受注戸数△21ポイント、受注金額△8ポイントとなり、2期連続のマイナスとなった。既に新型コロナウイルス感染症の影響を受けて大幅なマイナスとなった令和元年度第4四半期との比較であり、極めて厳しい状況であったことが窺える。

コメントは「新型コロナウイルス感染症の影響による集客減」(他、同様のコメント2社)、「2回目の緊急事態宣言によるマインドの低下」、「正月の集客が伸びなかった」とのネガティブなものがある一方、「ZEH 提案が進んでいるエリアが好調」、「引き続きスマートハウスの関心度が高い」、「棟数は前年を下回ったが、単価が上昇」、「販促効果による集客増」等のポジティブなものもあった。新型コロナウイルスの感染拡大により顧客開拓に苦しみ中で、関心の高まっている ZEH やスマートハウス等の高単価の住宅を受注で対応していることが窺える。

見通し

令和3年度第1四半期の受注見通しは、受注戸数+65ポイント、受注金額+63ポイントと、大幅な増加の見通しとなっている。消費税率再引上げと新型コロナウイルスの発生により2年連続で大きなマイナスとなった昨年度第1四半期との比較なので、この程度のプラスでは楽観できない。また、本調査実施後に緊急事態宣言等が出されたことから、実績が見通しに届かないことも想定される。

コメントは「新型コロナウイルス感染症の影響を受けた前年同期と比べて増加」(他、同様のコメント2社)、「スマートハウス、レジリエンスやニューノーマルへの関心の高まり」、「ZEH提案の推進」、「住宅ローン控除の期間延長」、「グリーン住宅ポイント制度の活用」等、昨年度同期のハードルの低さ、高機能な住宅への関心、経済対策等を背景とするポジティブなものも多く見られる。一方で「新型コロナウイルス感染症の第4波のGW集客への影響を注視」という慎重なコメントもあった。

<戸建分譲住宅>

実績

令和2年度第4四半期の実績は、受注戸数+44ポイント、受注金額+50ポイントと、前年度同期比マイナスを予想した見通しに反して3期連続のプラスとなった。

コメントは「昨年3月の新型コロナウイルス感染症の影響を受けた前年同期と比べて増加」のほか、「需要堅調」、「新型コロナウイルス感染症の影響を受けていない」、「移住、戸建て志向の高まり」等、新型コロナウイルスの感染拡大を背景とする戸建志向等がプラスに作用したことを窺わせるものが多いが、「新型コロナウイルス感染症による影響による集客減で受注が減少」といったネガティブなものもあった。

見通し

令和3年度第1四半期の受注見通しは、受注戸数+64ポイント、受注金額+64ポイントと、令和2年度第4四半期実績より更にプラスの見通しとなった。比較対象である前年度第1四半期が大きく落ち込んだ期であり、経済対策にも支えられて反転すると見通しであると思われる。

コメントは「新型コロナウイルス感染症の影響を受けた前年同期との比較して増加」(他、同様のコメント4社)、「スマート、レジリエンス、ニューノーマルのコンセプト強化」、「一次取得者の動きが活発で、需要は引き続き堅調が予想されるが、土地価格の高止まりの中で仕入れが課題」といったもので、前期に引き続き堅調を維持するものの、一部では適地の地価高騰がネックになっている状況が窺える。

<低層賃貸住宅>

実績

令和2年度第4四半期の実績は、受注戸数△36ポイント、受注金額△32ポイントと、受注戸数は8期連続、受注金額は6期連続のマイナスとなり、依然として極めて厳しい状況が続いている。

しかしながらコメントは「新型コロナウイルス感染症の影響で受注減」(他、同様のコメント2社)という厳しいものがある一方で、「大型の提案型リフォームの受注増」、「新型コロナウイルス感染症の影響は限定的」、「ZEH推進等の戦略強化により前年並み」というものもあり、全体としては厳しい状況であるものの、好調な会社もあることが窺える。

見通し

令和3年度第1四半期の受注見通しは、受注戸数+40ポイント、受注金額+35ポイントといずれも9期ぶりのプラスとなった。比較対象の前年度第1四半期が新型コロナウイルス感染症の影響で大幅なマイナスとなっていた反動で、回答があった8社中5社が10%以上のプラスの見通しとなった。

コメントは「新型コロナウイルス感染症による影響で低調に推移した前期との比較によりプラスの見通し」(他、同様のコメント2社)のほか、「ニューノーマル仕様の投入」、「大型物件へのシフト」等の新たな市場を開拓する前向きなものがある一方、「グリーン住宅ポイント制度の取り組みを行っているが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大が依然続いており消費者マインドの回復に至っていない」との厳しいものもある。

<リフォーム>

実績

令和2年度第4四半期の実績は、受注金額+7ポイントと3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を受けていたため、前年比でプラスとなった」(他、同様のコメント2件)のほか、新型コロナウイルスの感染拡大を背景に「新たなニーズによる工事が発生した」(他、同様のコメント2件)、「歩留まりが良くなった」、「リフォーム見学会・オンラインイベントからの集客増」等があった。

見通し

令和3年度第1四半期の受注見通しは、受注金額+54ポイントとなった。これは比較対象の昨年度第1四半期が新型コロナウイルス感染症の影響で大幅減となったことに対する反動であると推察される。

コメントは「新型コロナウイルス感染症の影響を受けた前期からプラスとの見通し」(他、同様のコメント2件)、「新規オープンモデルハウスによる集客増」、「オンラインイベントの継続実施」、「グリーン住宅ポイント制度の訴求」(他、同様のコメント2件)等、営業方法の工夫や政府の支援策の活用による受注増を見込むものが見られた。

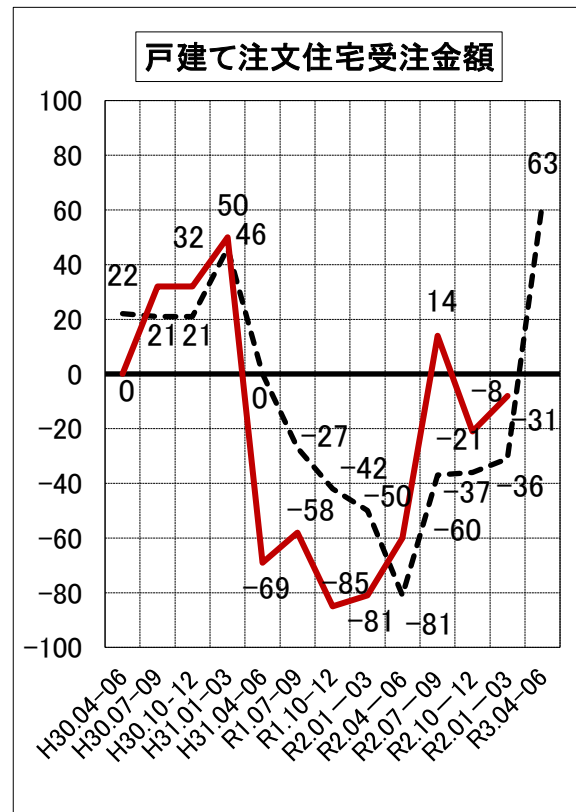
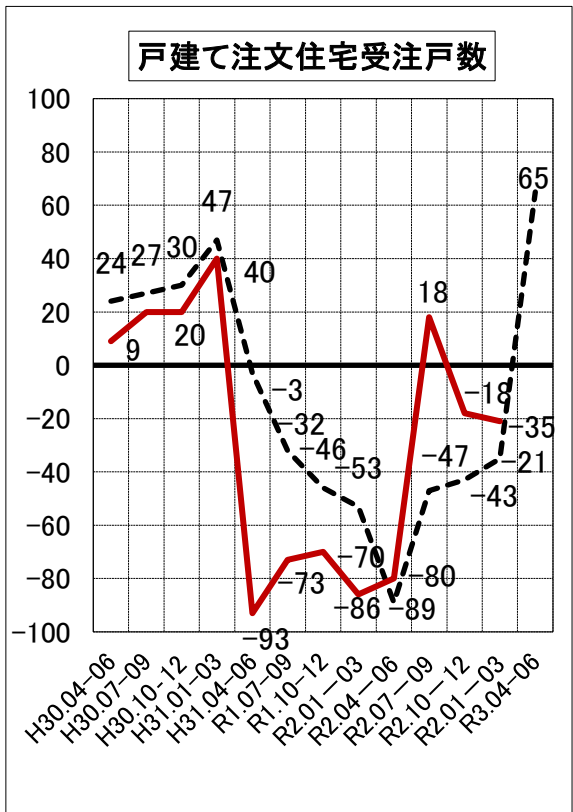
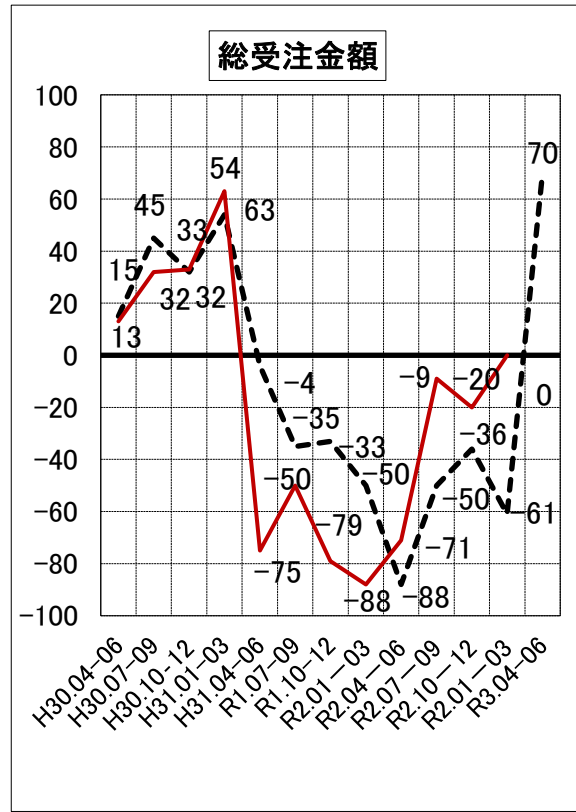
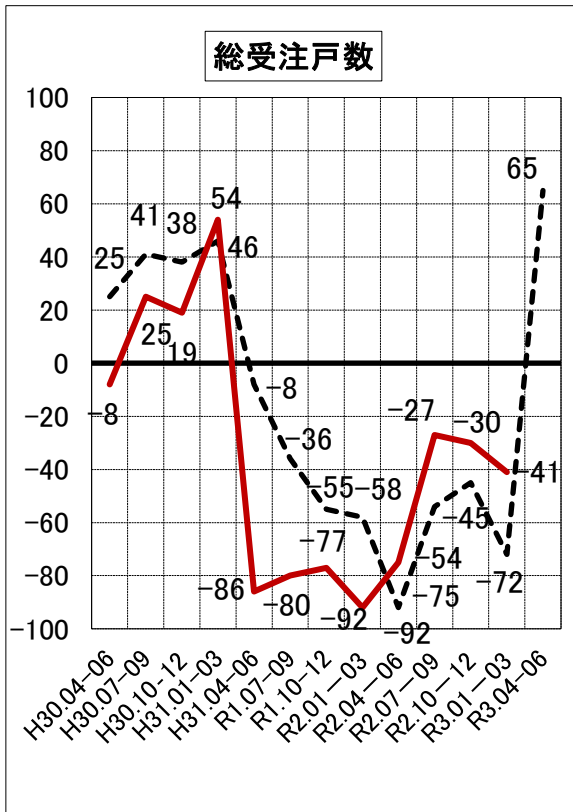
令和3年4月度経営者の住宅景況感調査集計結果

- 調査時期 令和3年4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

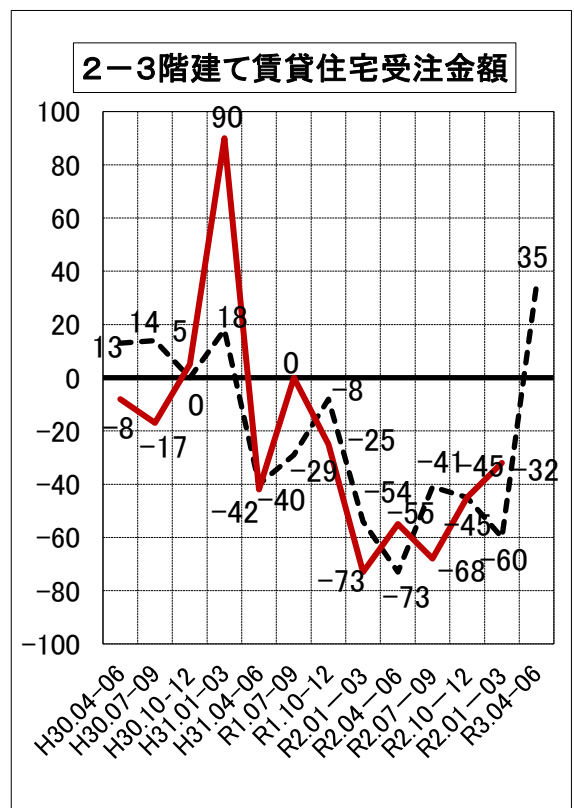
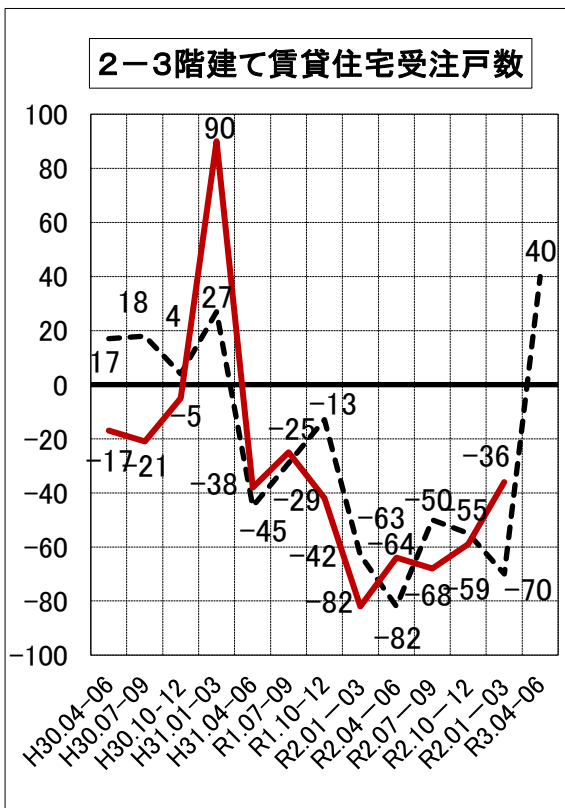
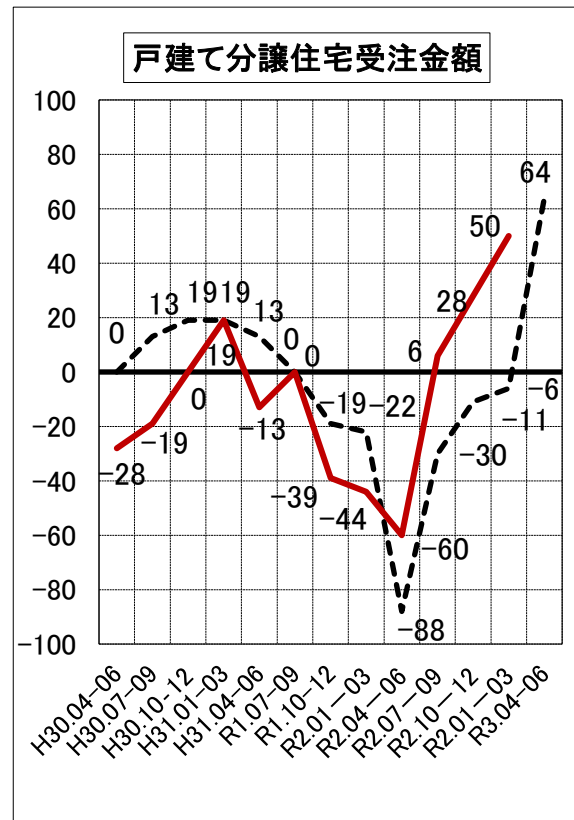
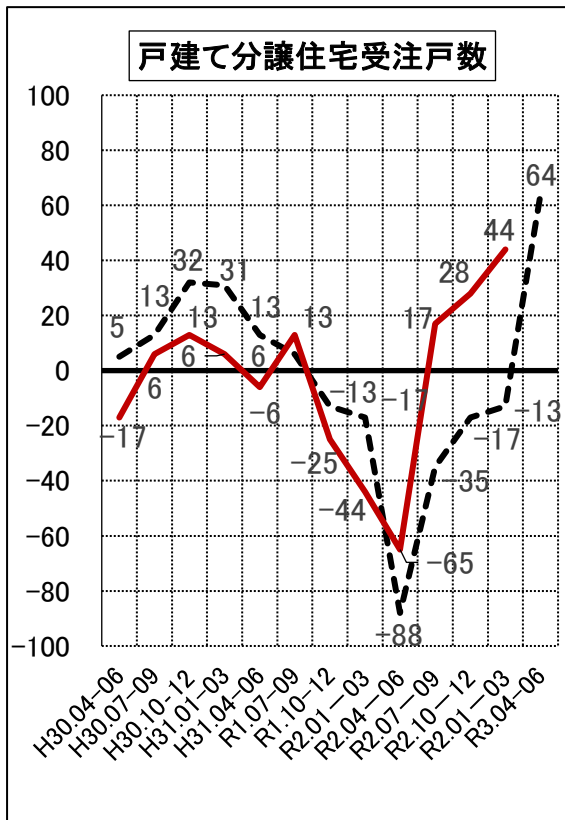
		令和3年1～3月期実績					令和3年4～6月期見通し				
		10%程度以上悪い	5%程度悪い	±0%変わらず	5%程度良い	10%程度以上良い	10%程度以上悪い	5%程度悪い	±0%変わらず	5%程度良い	10%程度以上良い
戸建注文住宅	受注戸数	3	6	1	2	2	0	0	2	5	6
	受注金額	1	5	4	1	2	0	0	3	3	6
戸建分譲住宅	受注戸数	1	0	1	3	3	0	0	1	3	3
	受注金額	1	0	1	2	4	0	0	1	3	3
賃貸住宅	受注戸数	6	1	1	1	2	0	2	3	0	5
	受注金額	5	1	2	2	1	1	1	3	0	6
リフォーム	受注金額	1	2	6	4	1	1	0	2	3	6
全体	受注戸数	1	8	1	1	0	0	0	2	3	5
	受注金額	0	4	3	4	0	0	0	2	2	6

※数値は回答企業数。白抜きは回答企業数が最多の項目。

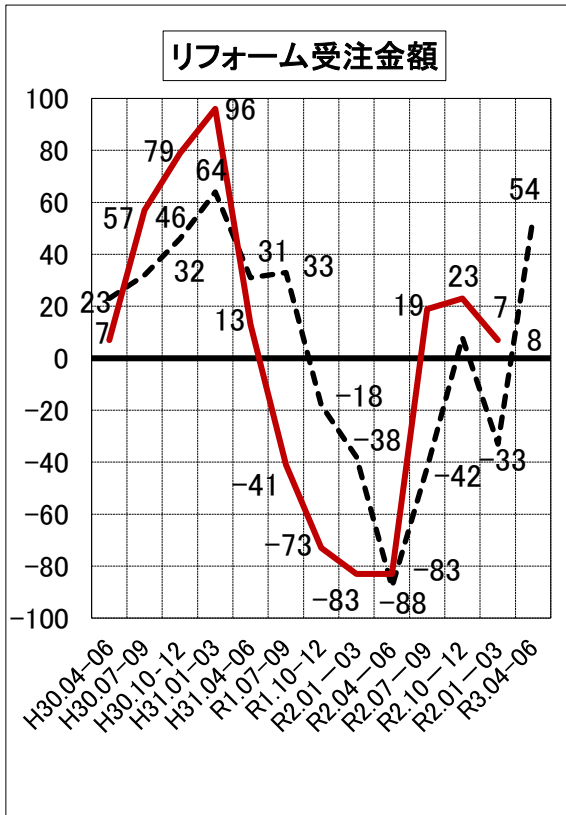
景況感指数の推移



—— 実績 - - - - 見通し



— 実績 - - - 見通し



—— 実績
 - - - - 見通し

Ⅱ. 新設住宅着工戸数の予測

◇令和3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	81.2万戸	令和2年度実績に比し変化なし
内訳		
持家	26.4万戸	令和2年度実績に比し0.1万戸プラス
分譲住宅	24.4万戸	令和2年度実績に比し0.5万戸プラス
賃貸住宅	29.8万戸	令和2年度実績に比し0.5万戸マイナス
給与住宅	0.6万戸	令和2年度実績と比し0.1万戸マイナス

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
	令和3年度予測	81.2	26.4	24.4	29.8	0.6
令和3年度予測	A	83.7	27	25	31	0.7
	B	82.5	26.5	24.5	30.8	0.7
	C	81.7	27	25	29	0.7
	D	79	25.5	23.4	29.5	0.6
	E	80.6	27.3	24.2	28.4	0.7
	F	80	26	24.5	29	0.5
	G	-	-	-	-	-
	H	82	27	23.3	31	0.7
	L	84.8	27	26	31	0.8
	M	81.3	25.6	24.7	30.5	0.5
	N	81	25	23.5	30	0.6
	O	79	25	24	29	0.6
	Q	-	-	-	27	-
	R	82	27	25.5	29	0.5
	S	81	26.5	24	30	0.5
	平均	81.2	26.4	24.4	29.8	0.6

※平均値は、各セグメントの最大値、最小値各1つずつを外して算出。

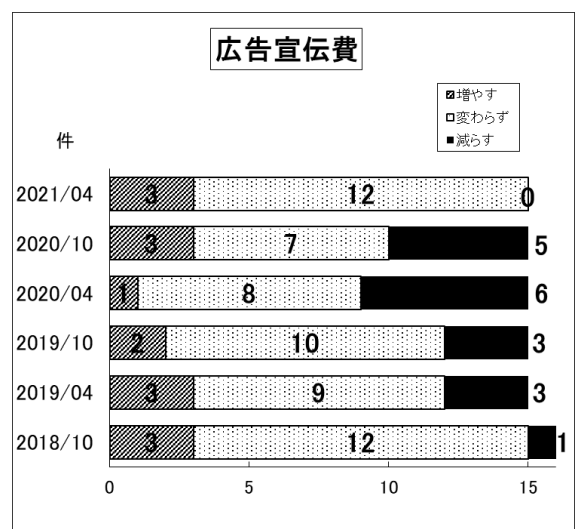
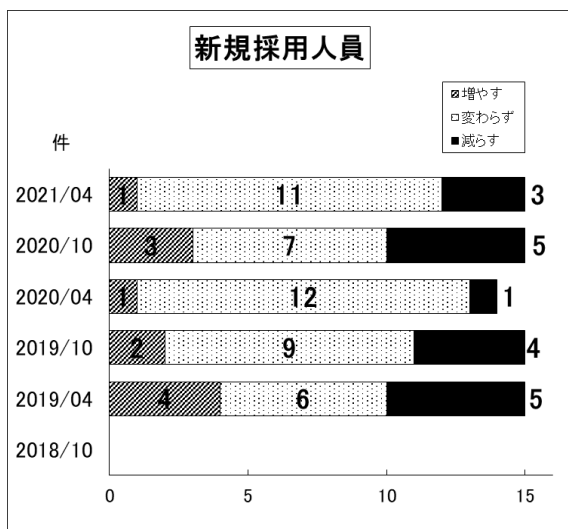
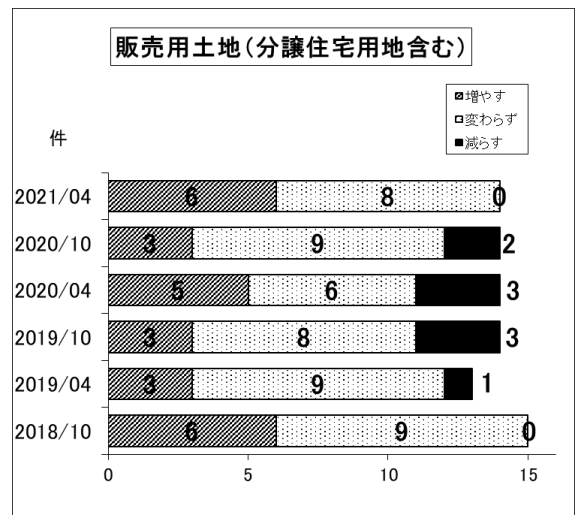
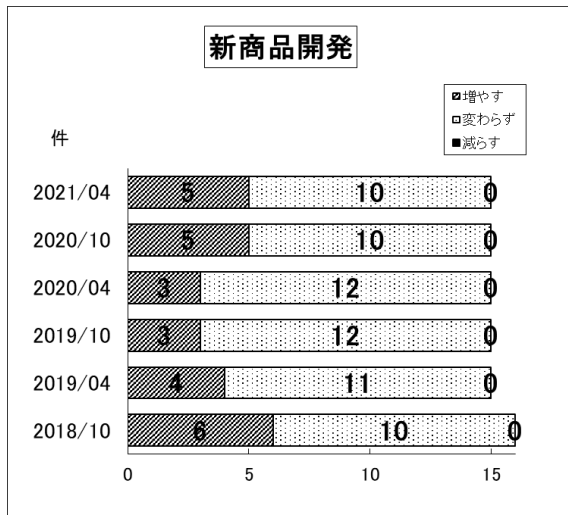
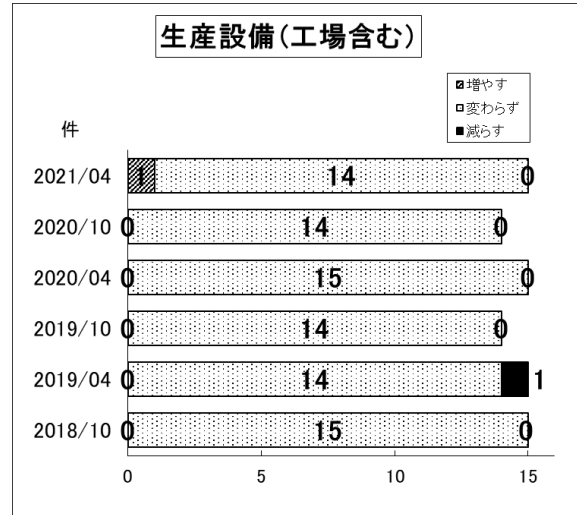
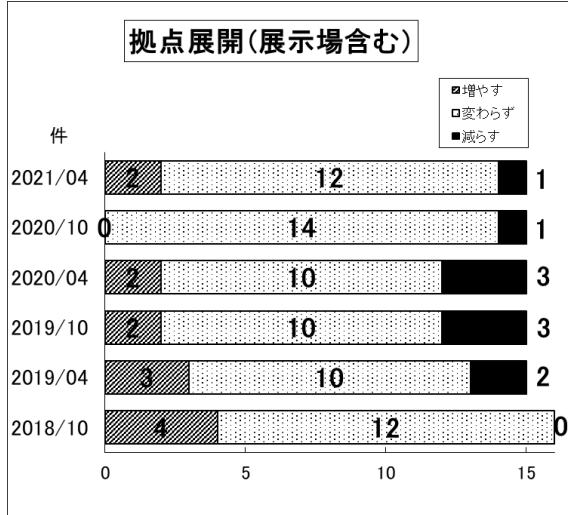
Ⅲ. 住宅メーカーの経営指標 について

向こう 6 ヶ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)	2 (0)	12 (14)	1 (1)
②	生産設備 (工場含む)	1 (0)	14 (14)	0 (0)
③	新商品開発	5 (5)	10 (10)	0 (0)
④	販売用土地 (分譲住宅用地含む)	6 (3)	8 (9)	0 (2)
⑤	新規採用人員	1 (3)	11 (7)	3 (5)
⑥	広告宣伝費	3 (3)	12 (7)	0 (5)

()内は、令和2年10月度調査時

経営指標の推移



発行日：令和3年5月10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：木村