
ハウジングニュース

2023年10月号

パナソニックハウジングソリューションズ株式会社
総合営業企画室

◆目 次◆

今月の話題／

地価調査 地方圏も31年ぶり上昇…………… 2

特集レポート／

2022年度 供給主体別シェアの動向

～住宅メーカー／ビルダー／工務店 棟数シェア・業者数～… 3

1. 【棟数シェア】500棟以上業者がシェア最多、大手で約半数占める
2. 【住宅業者数】27,162社、前年度▲2,239社と減少ペース加速
3. 【持家シェア】住宅メーカーが全国的に上昇

集客・受注トレンドシリーズ／第11回

夏の集客結果と受注予想…………… 8

1. 集客数の前年比は▲8%程度、予算厳しいお客様が増加
2. 事前予約率の増加等で精度向上、受注予想は前年並み程度

2023年8月度 住宅着工データ……………10

今月の住宅政策情報／

東京都 住宅省エネ効果の説明義務化……………12

今月の話題

地価調査 地方圏も 31 年ぶり上昇

国土交通省が発表した「令和 5 年（2023 年）都道府県地価調査」は、各都道府県知事が毎年 7 月 1 日時点における基準値の 1 m²当たりの価格を調査・公表するものです。2023 年調査は全国 21,381 地点を調査対象とし、下表の結果となりました（表①参照）。

全国平均では、住宅地・商業地のいずれも前年に続いて 2 年連続で上昇し、住宅地 + 0.7%、商業地 + 1.5% と上昇率が拡大しました。住宅地は前年調査で 31 年ぶりに上昇に転じましたが、2023 年調査では更に上昇率が拡大し、アフターコロナによるインフレをきっかけに、バブル崩壊後に低迷していた住宅地の地価がようやく反転したようです。商業地は住宅地を上回る上昇率ですが、コロナ前の 2019 年 + 1.7% には戻していません。ただし、今後は外国人観光客の回復が見込まれ、更に上昇すると思われれます。

住宅地を地域別に見ると、東京圏 + 2.6%、名古屋圏 + 2.2% と 3 年連続で上昇し上昇率も拡大、大阪圏も + 1.1% と 2 年連続で上昇し、都市部は順調に回復しています。2023 年調査の注目点は地方の地価回復で、地方圏は + 0.1% とわずかながら上昇し、31 年ぶりの上昇となりました。商業地も + 0.5% と 4 年ぶり上昇に転じており、三大都市圏ほどの勢いはないものの、地方でも地価は順調に回復しています。また、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）は + 7.5% 増と三大都市圏を上回る上昇率となっており、半導体工場の建設や外国人観光客等、特殊要因による地価上昇にも注目です。

表①. 都道府県地価調査の前年平均変動率

(%)

	全用途			住宅地			商業地		
	2021 年	2022 年	2023 年	2021 年	2022 年	2023 年	2021 年	2022 年	2023 年
全国	▲ 0.4	0.3	1.0	▲ 0.5	0.1	0.7	▲ 0.5	0.5	1.5
三大都市圏	0.1	1.4	2.7	0.0	1.0	2.2	0.1	1.9	4.0
東京圏	0.2	1.5	3.1	0.1	1.2	2.6	0.1	2.0	4.3
大阪圏	▲ 0.3	0.7	1.8	▲ 0.3	0.4	1.1	▲ 0.6	1.5	3.6
名古屋圏	0.5	1.8	2.6	0.3	1.6	2.2	1.0	2.3	3.4
地方圏	▲ 0.6	▲ 0.2	0.3	▲ 0.7	▲ 0.2	0.1	▲ 0.7	▲ 0.1	0.5
地方四市	4.4	6.7	8.1	4.2	6.6	7.5	4.6	6.9	9.0
その他	▲ 0.8	▲ 0.4	0.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 1.0	▲ 0.5	0.1

資料) 国土交通省「2023 都道府県地価調査」2023 年 9 月 19 日

2022 年度 供給主体別シェアの動向

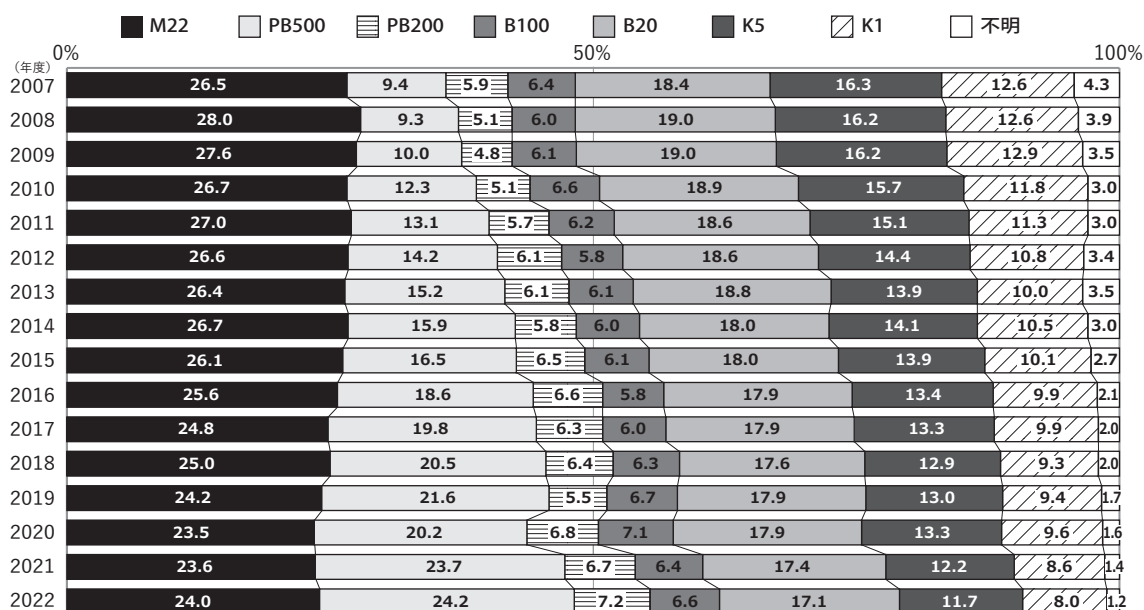
～住宅メーカー／ビルダー／工務店 棟数シェア・業者数～

住宅産業研究所では、建築確認申請データベースを基に低層住宅（1～3階建）における業者別棟数シェアや業者数の推移を集計しています。最新の2022年度の動向を見ると、零細業者の淘汰が加速し、住宅メーカー等の大手会社への寡占化が進んでいます。

1. 【棟数シェア】500棟以上業者がシェア最多、大手で約半数占める

低層住宅全体（持家＋分譲＋貸家）の供給主体別棟数シェアを下図にまとめました（グラフ①参照）。住宅供給業者・詳細分類7区分の棟数シェアは、「PB500」パワービルダー年間500棟以上が2021年度にはじめて「M22」住宅メーカーを上回り、2022年度もシェア最多となりました。「M22」「PB500」の合計は48.2%と大手住宅会社が約半数を占めるまで拡大し、「B20」以下の100棟未満業者のシェア減少が進んでいます。

グラフ①. 低層住宅の供給主体別・利用関係別 棟数シェアの推移



資料) 住宅産業研究所調べ

<供給主体区分：大分類4区分、詳細分類7区分>

- I) 住宅メーカー ①M22=住宅メーカー22社 (グループ会社含む)
 - II) パワービルダー ②PB500=年間500棟以上 ③PB200=200～500棟未満
 - III) ビルダー ④B100=100～200棟未満 ⑤B20=20～100棟未満
 - IV) 工務店 ⑥K5=5～20棟未満 ⑦K1=1～5棟未満
- ※ 建築確認申請を集計して算出、一部不明地域あり (北海道・東京都の一部、大阪市、熊本市等)

2021年度から2022年度にかけての各供給主体のシェア動向を見ると、

- ①住宅メーカー 【M22】 : + 0.4ポイント (2020 → 2021年度 + 0.1)
- ②パワービルダー 500 【PB500】 : + 0.5ポイント (同 + 3.5)
- ③パワービルダー 200 【PB200】 : + 0.5ポイント (同 ▲ 0.1)
- ④ビルダー 100 【B100】 : + 0.2ポイント (同 ▲ 0.7)
- ⑤ビルダー 20 【B20】 : ▲ 0.3ポイント (同 ▲ 0.5)
- ⑥工務店 5 【K5】 : ▲ 0.5ポイント (同 ▲ 1.1)
- ⑦工務店 1 【K1】 : ▲ 0.6ポイント (同 ▲ 1.0)

となり、大分類4区分では以下のようになりました(表②参照)。

- I 住宅メーカー : + 0.4ポイント (同+ 0.1)
- II パワービルダー : + 1.0ポイント (+ 3.4)
- III ビルダー : ▲ 0.1ポイント (▲ 1.2)
- IV 工務店 : ▲ 1.1ポイント (▲ 2.1)

低層住宅全体の供給主体別棟数シェアは、リーマンショック後の2009年度から「PB500」のシェア上昇が続いていましたが、2020年度に▲1.4ポイントと一転して大幅減となり、約10年間続いた傾向が一変する節目の年となりました。しかし、コロナ禍の影響も一時的だったようで、「パワービルダー」2021年度は+3.4ポイントの大幅増、2022年度も+1.0ポイントと回復基調に戻しています。一方、「ビルダー」「工務店」のシェア低下は加速しており、特に10棟未満の零細業者の淘汰が目立ちます。

表②. 低層住宅の供給主体別・利用関係別棟数シェアの推移

(%)	年度	住宅 メーカー 【M22】	パワービルダー【PB】			ビルダー【B】			工務店【K】			不明
			PB500	PB200		B100	B20		K5	K1		
全住宅	2020	23.5	27.0	20.2	6.8	25.0	7.1	17.9	22.9	13.3	9.6	1.6
	2021	23.6	30.4	23.7	6.7	23.8	6.4	17.4	20.8	12.2	8.6	1.4
	2022	24.0	31.4	24.2	7.2	23.7	6.6	17.1	19.7	11.7	8.0	1.2
持家	2020	29.1	16.7	10.6	6.1	25.7	6.9	18.8	26.3	15.0	11.3	2.2
	2021	30.1	18.5	12.1	6.4	25.2	6.5	18.7	24.4	14.0	10.4	1.9
	2022	31.1	18.6	12.6	6.0	24.7	6.2	18.5	23.9	13.7	10.2	1.7
分譲	2020	4.9	54.3	44.8	9.5	25.1	8.3	16.8	15.7	9.7	6.0	0.0
	2021	4.6	59.4	51.1	8.3	22.5	7.0	15.5	13.6	8.6	5.0	0.0
	2022	5.5	59.0	48.6	10.4	23.1	7.8	15.3	12.3	8.2	4.1	0.0
貸家	2020	54.0	4.5	3.1	1.4	16.8	3.2	13.6	21.3	11.8	9.5	3.3
	2021	53.5	6.2	4.2	2.0	17.2	3.2	14.0	20.2	11.7	8.5	2.9
	2022	53.7	6.2	4.4	1.8	17.6	3.8	13.8	19.1	11.6	7.5	3.4

資料) 住宅産業研究所調べ(建築計画概要書データを集計して算出)

2. 【住宅業者数】 27,162 社、前年度▲ 2,239 社と減少ペース加速

2022 年度に低層住宅を 1 棟でも手掛けた住宅業者は 27,162 社となり、2021 年度から ▲ 2,239 社・▲ 7.6%となりました（表③参照）。2017 年度から 6 年連続の減少で、2017～2019 年度はいずれも前年度比▲ 1,000 社・▲ 3%程度の減少でしたが、2020 年度 ▲ 1,840 社・▲ 5.7%とコロナ禍で大きく減少し、2021 年度 ▲ 833 社・▲ 2.8%と通常ペースの減少に戻りましたが、2022 年度は▲ 2,239 社・▲ 7.6%の大幅減となりました。持家の着工戸数が歴史的な低水準まで落ち込む中、建設現場での人手不足も深刻化しているようで、零細業者の廃業等の動きが本格化しているとも考えられます。住宅メーカーやパワービルダーへの寡占化が進んでおり、地域ビルダーは厳しい時代を迎えています。

利用関係別に住宅業者数の 2021 年度から 2022 年度にかけての増減を見ると、

- 持家 : 22,090 社 (▲2,103 社・▲ 8.7%)
- 分譲 : 7,516 社 (▲ 506 社・▲ 6.3%)
- 貸家 : 3,414 社 (▲ 220 社・▲ 6.1%)

となりました。持家の業者数が最も減少しており、北海道、東北、東海は▲ 2 桁と大きく落ち込み、東海は自動車関連の不振の影響と考えられますが、全国的には西高東低の動きとなりました。分譲は持家に比べて全国的に健闘しており、地方では増加した地域もあります。貸家も首都圏▲ 13.8%と大幅減ですが、地方は比較的減少は少なく、持家から分譲、貸家に事業を拡大する住宅業者が増加していると見られます。

表③. 低層住宅の住宅業者推移推移と増減

	【低層住宅全体】					【持家】			
	2020年度	2021年度	2022年度	増減 (2021→2022)		2020年度	2021年度	2022年度	増減 (2021→2022)
北海道	1,113	1,123	1,021	▲ 102 (▲ 9.1%)	北海道	985	1,024	903	▲ 121 (▲ 11.8%)
東北	3,383	3,337	2,951	▲ 386 (▲ 11.6%)	東北	3,052	3,029	2,653	▲ 376 (▲ 12.4%)
北関東	2,670	2,596	2,372	▲ 224 (▲ 8.6%)	北関東	2,488	2,430	2,206	▲ 224 (▲ 9.2%)
首都圏	6,858	6,520	5,940	▲ 580 (▲ 8.9%)	首都圏	4,669	4,323	3,898	▲ 425 (▲ 9.8%)
北信越	3,799	3,593	3,421	▲ 172 (▲ 4.8%)	北信越	3,473	3,345	3,105	▲ 240 (▲ 7.2%)
東海	4,947	4,590	4,085	▲ 505 (▲ 11.0%)	東海	4,480	4,176	3,697	▲ 479 (▲ 11.5%)
近畿	5,515	5,267	5,002	▲ 265 (▲ 5.0%)	近畿	3,847	3,643	3,504	▲ 139 (▲ 3.8%)
中国	2,332	2,217	2,093	▲ 124 (▲ 5.6%)	中国	1,977	1,849	1,728	▲ 121 (▲ 6.5%)
四国	1,549	1,552	1,444	▲ 108 (▲ 7.0%)	四国	1,364	1,381	1,256	▲ 125 (▲ 9.1%)
九州	4,442	4,525	4,306	▲ 219 (▲ 4.8%)	九州	3,918	3,970	3,662	▲ 308 (▲ 7.8%)
全国計	30,254	29,401	27,162	▲ 2,239 (▲ 7.6%)	全国計	24,904	24,193	22,090	▲ 2,103 (▲ 8.7%)
	【分譲】					【貸家】			
	2020年度	2021年度	2022年度	増減 (2021→2022)		2020年度	2021年度	2022年度	増減 (2021→2022)
北海道	270	264	272	8 (3.0%)	北海道	242	200	150	▲ 50 (▲ 25.0%)
東北	567	559	501	▲ 58 (▲ 10.4%)	東北	429	391	381	▲ 10 (▲ 2.6%)
北関東	312	313	287	▲ 26 (▲ 8.3%)	北関東	235	187	182	▲ 5 (▲ 2.7%)
首都圏	2,523	2,543	2,288	▲ 255 (▲ 10.0%)	首都圏	1,182	1,204	1,038	▲ 166 (▲ 13.8%)
北信越	588	490	536	46 (▲ 9.4%)	北信越	276	266	244	▲ 22 (▲ 8.3%)
東海	748	745	639	▲ 106 (▲ 14.2%)	東海	391	392	377	▲ 15 (▲ 3.8%)
近畿	2,285	2,160	1,952	▲ 208 (▲ 9.6%)	近畿	401	461	441	▲ 20 (▲ 4.3%)
中国	537	558	516	▲ 42 (▲ 7.5%)	中国	231	217	237	20 (▲ 9.2%)
四国	326	292	307	15 (5.1%)	四国	133	131	117	▲ 14 (▲ 10.7%)
九州	863	872	930	58 (6.7%)	九州	581	587	616	29 (4.9%)
全国計	8,259	8,022	7,516	▲ 506 (▲ 6.3%)	全国計	3,728	3,634	3,414	▲ 220 (▲ 6.1%)

資料)住宅産業研究所調べ(建築計画概要書データを集計して算出)

※10地域/全国計で各合算集計(10地域合計と全国計は社数が異なる、複数県展開業者の影響)

3. 【持家シェア】住宅メーカーが全国的に上昇

利用関係別【持家】の棟数シェアを大分類4区分で見ると、

- I 住宅メーカー : 31.1% (前年度比+ 1.0ポイント)
- II パワービルダー : 18.6% (同 + 0.1ポイント)
- III ビルダー : 24.7% (同 ▲ 0.5ポイント)
- IV 工務店 : 23.7% (同 ▲ 0.7ポイント)

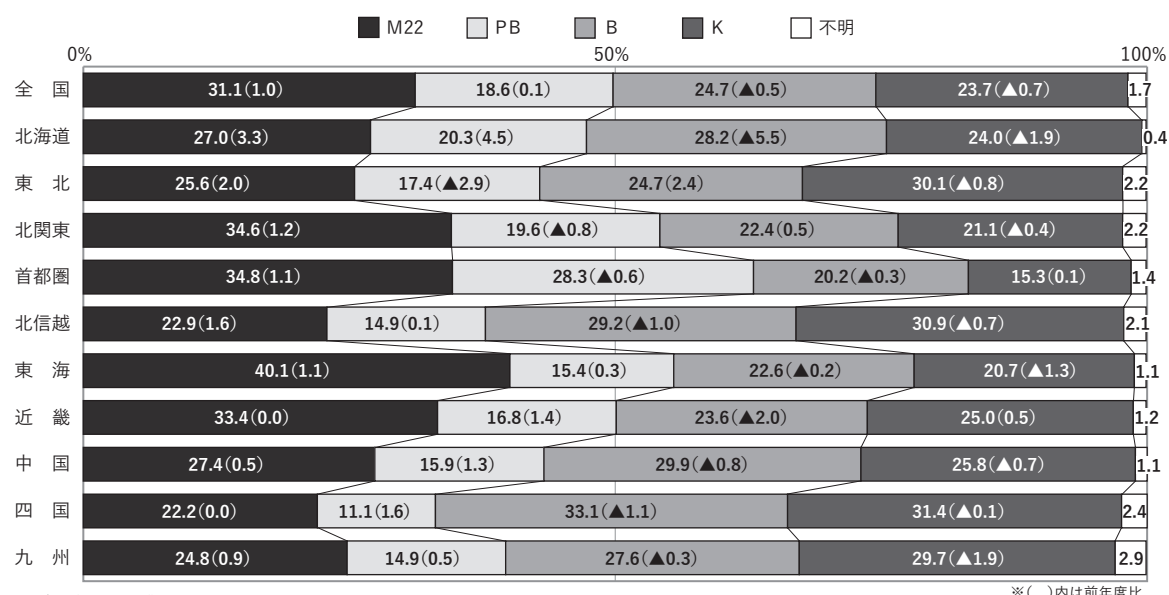
となり、住宅メーカー大幅増、パワービルダー若干増となった一方、ビルダーと工務店シェアは減少しました。住宅メーカーが持家シェア30%台を回復するのは2018年度30.4%以来、2004年度以降の最多シェア2011年度30.8%も上回り健闘しています。ただし、棟数増加した会社は一部だけで、落ち込みが少ないというのが実態です。パワービルダーは分譲で伸ばしてきましたが、持家シェアも20%台目前まで上昇しています。

2022年度の10地域別シェアの推移を見ると、

- I 住宅メーカー : シェア増加8地域
- II パワービルダー : シェア増加7地域
- III ビルダー : シェア増加2地域
- IV 工務店 : シェア増加2地域

となり、住宅メーカーは残り2地域も横ばいで全国的に増加しました(グラフ②参照)。

グラフ②. 低層住宅の供給主体別・10地域別棟数シェア【2022年度持家】



資料)住宅産業研究所調べ

<供給主体区分:大分類4区分、詳細分類7区分>

I)住宅メーカー ①M22=住宅メーカー22社(グループ含む)

II)パワービルダー ②PB500=年間500棟以上 ③PB200=200~500棟未満

III)ビルダー ④B100=100~200棟未満 ⑤B20=20~100棟未満

IV)工務店 ⑥K5=5~20棟未満 ⑦K1=1~5棟未満

※建築確認申請を集計して算出、一部不明地域あり(北海道・東京都の一部、大阪市、熊本市等)

※()内は前年度比

表④. 2022年度都道府県別・供給主体別販売棟数シェア【持家】

(棟、%)

都道府県	合計棟数	住宅メーカー 22社 【M22】		パワービルダー 500 【PB500】		パワービルダー 200 【PB200】		ビルダー 100 【B100】		ビルダー 20 【B20】		工務店 5 【K5】		工務店 1 【K1】		不明	
		棟数	比率	棟数	比率	棟数	比率	棟数	比率	棟数	比率	棟数	比率	棟数	比率	棟数	比率
北海道	9,499	2,568	27.0	787	8.3	1,136	12.0	580	6.1	2,101	22.1	1,427	15.0	859	9.0	41	0.4
青森	3,011	534	17.7	71	2.4	328	10.9	124	4.1	698	23.2	706	23.5	489	16.3	60	2.0
岩手	3,133	693	22.1	182	5.8	461	14.7	306	9.8	621	19.8	429	13.7	378	12.1	63	2.0
宮城	4,337	1,370	31.6	546	12.6	565	13.0	467	10.8	490	11.3	475	11.0	359	8.3	63	1.5
秋田	2,239	429	19.1	35	1.5	225	10.1	162	7.2	411	18.4	536	23.9	322	14.4	120	5.4
山形	2,474	592	23.9	136	5.5	250	10.1	16	0.7	606	24.5	530	21.4	317	12.8	27	1.1
福島	4,536	1,457	32.1	498	11.0	142	3.1	278	6.1	684	15.1	769	17.0	615	13.6	94	2.1
東北	19,730	5,045	25.6	1,446	7.3	1,991	10.1	1,363	6.9	3,512	17.8	3,455	17.5	2,480	12.6	437	2.2
茨城	8,145	2,801	34.4	1,506	18.5	370	4.5	367	4.5	1,322	16.2	904	11.1	693	8.5	182	2.2
栃木	5,536	2,031	36.7	714	12.9	80	1.4	459	8.3	1,044	18.9	544	9.8	543	9.8	120	2.2
群馬	5,358	1,749	32.7	750	14.0	296	5.5	71	1.3	1,010	18.8	759	14.2	610	11.4	113	2.1
北関東	19,039	6,584	34.6	2,987	15.7	745	3.9	904	4.7	3,367	17.7	2,199	11.5	1,837	9.6	416	2.2
埼玉	14,123	4,434	31.4	4,326	30.6	671	4.8	618	4.4	1,886	13.4	1,090	7.7	952	6.7	146	1.0
千葉	11,612	4,154	35.8	2,694	23.2	236	2.0	830	7.1	1,667	14.4	1,000	8.6	839	7.2	193	1.7
東京	14,672	5,507	37.5	3,459	23.6	393	2.7	697	4.7	2,026	13.8	1,275	8.7	1,093	7.4	223	1.5
神奈川	12,731	4,580	36.0	2,764	21.7	373	2.9	670	5.3	2,221	17.4	1,121	8.8	815	6.4	187	1.5
首都圏	53,138	18,503	34.8	13,338	25.1	1,709	3.2	2,849	5.4	7,869	14.8	4,469	8.4	3,661	6.9	741	1.4
新潟	5,596	1,180	21.1	437	7.8	383	6.8	273	4.9	1,302	23.3	1,074	19.2	859	15.4	88	1.6
富山	2,842	326	11.5	105	3.7	509	17.9	480	16.9	607	21.4	446	15.7	339	11.9	29	1.0
石川	3,042	410	13.5	193	6.3	306	10.1	585	19.2	529	17.4	648	21.3	322	10.6	50	1.6
福井	2,250	426	19.0	85	3.8	165	7.3	86	3.8	712	31.6	419	18.6	331	14.7	26	1.2
山梨	2,832	983	34.7	203	7.2	43	1.5	85	3.0	570	20.1	520	18.3	337	11.9	91	3.2
長野	6,443	2,036	31.6	613	9.5	338	5.2	346	5.4	1,071	16.6	1,059	16.4	760	11.8	220	3.4
北信越	23,005	5,262	22.9	1,627	7.1	1,788	7.8	1,908	8.3	4,801	20.9	4,173	18.1	2,952	12.8	494	2.1
岐阜	5,480	1,690	30.8	379	6.9	295	5.4	371	6.8	1,244	22.7	781	14.2	643	11.7	78	1.4
静岡	9,760	4,044	41.4	552	5.7	400	4.1	448	4.6	1,995	20.4	1,183	12.1	1,025	10.5	113	1.2
愛知	16,845	7,076	42.0	2,297	13.6	1,233	7.3	522	3.1	2,475	14.7	1,647	9.8	1,428	8.5	167	1.0
三重	4,684	1,921	41.0	220	4.7	283	6.0	434	9.3	830	17.7	453	9.7	486	10.4	57	1.2
東海	36,769	14,749	40.1	3,448	9.4	2,205	6.0	1,765	4.8	6,545	17.8	4,063	11.0	3,580	9.7	414	1.1
滋賀	4,213	1,338	31.8	283	6.7	336	8.0	268	6.4	931	22.1	614	14.6	395	9.4	48	1.1
京都	4,119	1,354	32.9	211	5.1	331	8.0	86	2.1	828	20.1	719	17.5	545	13.2	44	1.1
大阪	10,106	3,237	32.0	1,554	15.4	320	3.2	724	7.2	1,732	17.1	1,522	15.1	941	9.3	75	0.7
兵庫	8,646	2,994	34.6	1,560	18.0	316	3.7	592	6.8	1,268	14.7	1,102	12.7	711	8.2	104	1.2
奈良	2,609	1,044	40.0	272	10.4	7	0.3	57	2.2	482	18.5	466	17.9	241	9.2	40	1.5
和歌山	2,453	744	30.3	182	7.4	62	2.5	83	3.4	538	21.9	471	19.2	318	13.0	56	2.3
近畿	32,146	10,737	33.4	4,033	12.5	1,389	4.3	1,794	5.6	5,786	18.0	4,889	15.2	3,149	9.8	370	1.2
鳥取	1,467	293	19.9	7	0.5	69	4.7	236	16.1	301	20.5	346	23.6	186	12.7	29	2.0
島根	1,598	310	19.4	1	0.1	39	2.4	275	17.2	306	19.2	420	26.3	215	13.4	32	2.0
岡山	4,803	1,279	26.6	776	16.2	364	7.6	400	8.3	925	19.3	606	12.6	410	8.5	42	0.9
広島	4,519	1,287	28.5	493	10.9	359	7.9	278	6.1	937	20.7	651	14.4	470	10.4	43	1.0
山口	3,114	1,064	34.2	162	5.2	201	6.5	296	9.5	676	21.7	417	13.4	281	9.0	17	0.5
中国	15,501	4,247	27.4	1,431	9.2	1,031	6.7	1,489	9.6	3,148	20.3	2,434	15.7	1,558	10.1	163	1.1
徳島	1,777	380	21.4	106	5.9	30	1.7	252	14.2	473	26.6	247	13.9	197	11.1	93	5.2
香川	2,567	621	24.2	187	7.3	173	6.7	194	7.6	574	22.4	476	18.5	311	12.1	32	1.3
愛媛	3,272	690	21.1	113	3.4	276	8.4	361	11.0	700	21.4	635	19.4	448	13.7	49	1.5
高知	1,417	300	21.2	81	5.7	37	2.6	123	8.7	314	22.2	319	22.5	198	14.0	44	3.1
四国	9,033	1,988	22.0	482	5.3	521	5.8	934	10.3	2,059	22.8	1,676	18.6	1,156	12.8	217	2.4
福岡	8,756	2,773	31.7	1,255	14.3	624	7.1	268	3.1	1,549	17.7	1,288	14.7	903	10.3	96	1.1
佐賀	2,153	631	29.3	231	10.7	80	3.7	142	6.6	474	22.0	313	14.6	249	11.6	32	1.5
長崎	2,635	746	28.3	12	0.5	151	5.7	62	2.3	674	25.6	508	19.3	407	15.4	75	2.9
熊本	4,846	974	20.1	569	11.7	381	7.9	106	2.2	1,023	21.1	831	17.2	868	17.9	94	1.9
大分	2,468	736	29.8	79	3.2	239	9.7	192	7.8	524	21.2	352	14.3	270	11.0	76	3.1
宮崎	2,657	581	21.9	1	0.0	193	7.3	161	6.1	630	23.7	562	21.2	419	15.8	109	4.1
鹿児島	4,032	600	14.9	15	0.4	532	13.2	406	10.1	1,161	28.8	703	17.4	525	13.0	89	2.2
沖縄	2,725	171	6.3	86	3.2	23	0.8	274	10.0	738	27.1	606	22.3	431	15.8	396	14.5
九州計	30,272	7,522	24.8	2,285	7.5	2,246	7.4	1,645	5.4	6,707	22.2	5,078	16.8	3,898	12.9	891	2.9
全国計	248,132	77,244	31.1	31,352	12.6	14,839	6.0	15,278	6.2	45,928	18.5	34,047	13.7	25,260	10.2	4,184	1.7

資料)住宅産業研究所調べ(建築確認申請データによるシェアを、住宅着工戸数に掛け合わせて算出)

※10地域別の合計棟数は若干の誤差あり

集客・受注トレンドシリーズ／第 11 回

夏の集客結果と受注予想

1. 集客数の前年比は▲ 8%程度、予算厳しいお客様が増加

2023 年の夏の集客結果と概要を下表にまとめました（表⑤参照）。全体的には集客数が前年を下回る住宅会社が多く、10 社平均では▲ 8%程度となり総合評価も「C」という平均的な評価となりました。各社のコメントも参照した傾向としては、

- ・集客数 : ▲ 2 桁 5 社と半数を占める、+ 2 桁も 2 社
- ・地域 : 都市部 / 地方ともに大きな差は見られない
- ・顧客層 : 新築 / 土地から 60 ~ 70%、建替 30 ~ 40%
- ・中身 : 予算が追い付かないお客様が増加

という状況で、総合すると「良くも悪くもない」という評価のようです。ただし、2022 年夏の状況と比べると、集客数も前年比▲ 12%→▲ 8%とやや改善しており、+ 2 桁という住宅会社が 2 社ある等、そろそろ底を打つことを期待できる動きも見られます。総合評価も 2022 年は「E」「D」評価が 1 社ずつありましたが、2023 年は「C」評価以上、「B」評価（やや期待できる）も 1 社あり、少し明るい兆しも感じられます。

販促イベントとしては、見学会を中心としたリアルイベントを再開する動きが広がっており、WEB とリアルを併用した取り組みを進めています。また、値頃感を訴求したイベント等、予算が厳しいお客様の増加に対応した動きも積極化しています。

表⑤. 2023 年 夏の集客結果と傾向等

会社名	来場前年比(%)		総合評価		販促イベント・傾向等
	2022 年	2023 年	2022 年	2023 年	
積水ハウス	▲ 20	15	C	C	「住まいの参観日」「シャーマンフェスタ」、毎年恒例のイベント
大和ハウス工業	-	-	D	C	「分譲住宅フェア」「家事シェアハウス見学会」、予算厳しい客増
積水化学工業	▲ 25	▲ 9	-	-	「おひさまハイムキャンペーン」、光熱費削減や節約を訴求
ミサワホーム	0	▲ 2	C	C	「新築資金 1,000 万円プレゼント」「選ばれる賃貸住宅」
住友林業	-	▲ 26	-	D	「PRIME WOOD 空間体感フェア」「親族割・紹介キャンペーン」
パナソニックホームズ	▲ 10	▲ 10	C	B	「住まいの見学会」、展示場・分譲地への来場促進
旭化成ホームズ	▲ 22	▲ 20	E	-	「アウトドアリビングフェア」、予算厳しい客増、商談長期化
三井ホーム	▲ 18	▲ 22	C	C	「来場予約キャンペーン」、予算厳しい客増、ニューノーマル仕様
トヨタホーム	0	20	C	C	「WEB 予約キャンペーン」、タイル外壁や全館空調を訴求
一条工務店	3	▲ 15	C	C	「45 周年記念キャンペーン」、予算厳しい客増
平均像	▲ 12	▲ 8	C	C+	

資料) 住宅産業研究所「住宅産業エクスプレス」調べ

2. 事前予約率の増加等で精度向上、受注予想は前年並み程度

展示場や販促イベント等の集客数は前年割れが続いており、コロナ前の水準と比較すると半減程度と苦戦しています。ただし、来場されたお客様の中身は濃いという評価もあり、集客戦略は「量から質」へと変化しています。「質」を高める手法として、来場事前予約の強化があります。コロナ禍をきっかけとして積極的に訴求する住宅会社が増加しており、2023年夏の集客においても徐々に増加傾向にあるようです（表⑥参照）。

事前予約率の最も高い会社はパナソニックホームズ 30～40%で、積水ハウス、ミサワホーム、一条工務店も 20～30%まで高まっています。パナソニックホームズは 2022年GWでは 5～10%でしたが、2022年夏 20～30%、2023年GW 10～20%と徐々に高まっており、2023年夏には 30～40%に達しました。同社はWEBイベント等を積極的に多数開催しており、そこに参加したお客様が事前予約して実際の展示場等に来場してもらうという、新たな集客の流れを構築できていると見られます。

従来は、展示場の来場をスタートとして、その後に様々なランクアップイベント等に参加してもらうという商談の流れが標準的でしたが、アフターコロナにおいてはその流れが逆になっているとも考えられます。いかに、話題性のある自社独自の特徴をWEB等で発信できるか、住宅会社の集客・販促戦略は時代に即した変化が求められています。

2023年夏の集客結果を受け、上半期末と下半期の受注予想はどうでしょうか。7～9月の上半期末の受注予想は+5%程度が平均像で、会社別でもほぼ全社で前年並み～+10%と見ています（表⑦参照）。前年のハードルは低めですが、上半期末の9月の追い込みで、回復基調に戻すことが期待されます。10～12月は前年ハードルがやや高めであり、何とか前年並みを達成できれば良しと見ているようです。

表⑥. 来場事前予約率の推移

会社名	2022年(%)		2023年(%)	
	GW	夏	GW	夏
積水ハウス	10～20	20～30	10～20	20～30
大和ハウス工業	-	10～20	-	10～20
ミサワホーム	10～20	20～30	10～20	20～30
住友林業	-	-	5～10	5～10
パナソニックホームズ	5～10	20～30	10～20	30～40
三井ホーム	10～20	10～20	5～10	5～10
トヨタホーム	5～10	20～30	10～20	5～10
一条工務店	20～30	10～20	-	20～30
平均像	5～10	10～20	5～10	-

資料) 住宅産業研究所「住宅産業エクスプレス」調べ

表⑦. 2023年受注予想(8月時点)

会社名	受注予想(前年同期比%)	
	7～9月(予)	10～12月(予)
積水ハウス	前年並み	前年並み
大和ハウス工業	前年並み	▲5～10
ミサワホーム	前年並み	前年並み
住友林業	+5～10	前年並み
パナソニックホームズ	+5～10	+5
三井ホーム	+5～10	-
トヨタホーム	▲5	前年並み
一条工務店	+5	前年並み
平均像	5	0+

資料) 住宅産業研究所「住宅産業エクスプレス」調べ

●2023年8月度住宅着工データ(戸)

都道府県名	全 体				持 家			
	2023年8月	前年比	4月からの累計	前年比	2023年8月	前年比	4月からの累計	前年比
全 国	70,399	90.6%	346,376	93.9%	20,994	94.1%	99,458	90.2%
北海道	2,667	83.9%	14,481	94.8%	864	90.9%	4,320	91.1%
青森県	458	99.1%	2,398	89.5%	265	91.4%	1,389	88.1%
岩手県	808	168.7%	3,108	111.2%	285	112.2%	1,317	91.1%
宮城県	1,810	98.7%	6,874	91.5%	438	104.5%	1,738	88.9%
秋田県	317	78.3%	1,847	95.2%	186	94.4%	1,005	86.9%
山形県	366	72.9%	2,281	110.5%	246	102.1%	1,214	102.6%
福島県	778	109.3%	3,702	95.1%	380	106.1%	1,892	93.4%
東北	4,537	103.3%	20,210	96.8%	1,800	102.3%	8,555	91.6%
茨城県	1,196	70.5%	6,574	87.7%	594	75.5%	3,159	87.6%
栃木県	770	102.8%	4,169	95.7%	419	102.7%	2,221	100.2%
群馬県	947	91.1%	4,415	88.1%	483	96.6%	2,292	99.7%
埼玉県	4,535	88.2%	21,553	97.2%	1,181	89.6%	5,419	87.0%
千葉県	3,822	77.6%	18,801	90.8%	984	92.4%	4,531	85.5%
東京都	10,262	91.6%	53,508	97.6%	1,141	90.4%	5,662	87.4%
神奈川県	6,775	129.9%	27,551	97.2%	1,177	105.9%	4,907	87.7%
新潟県	652	80.8%	3,735	88.3%	400	80.6%	2,274	83.1%
山梨県	338	84.1%	1,849	95.8%	251	96.5%	1,123	92.3%
首都圏	29,297	94.0%	142,155	95.3%	6,630	92.0%	31,588	88.5%
富山県	453	106.8%	2,444	99.8%	214	82.6%	1,208	89.5%
石川県	480	93.9%	2,413	90.4%	276	101.8%	1,339	99.6%
福井県	405	98.1%	1,971	93.7%	181	92.8%	991	95.7%
長野県	1,105	84.9%	5,053	94.4%	601	89.0%	2,864	95.8%
岐阜県	911	81.3%	4,060	85.2%	407	90.0%	2,067	85.9%
静岡県	2,028	117.2%	8,746	101.4%	898	96.8%	3,979	91.4%
愛知県	5,158	97.9%	23,543	96.3%	1,444	98.1%	6,599	89.8%
三重県	883	87.2%	3,967	85.6%	425	95.1%	1,914	94.8%
中部	11,423	97.0%	52,197	94.8%	4,446	94.6%	20,961	91.8%
滋賀県	775	77.4%	3,928	95.1%	338	83.9%	1,653	88.5%
京都府	1,096	72.0%	6,331	89.0%	318	97.5%	1,543	85.6%
大阪府	4,747	74.6%	25,896	87.3%	859	99.0%	3,995	93.1%
兵庫県	2,796	100.0%	12,404	93.3%	727	95.9%	3,440	89.8%
奈良県	476	83.5%	2,381	96.0%	223	97.8%	996	90.5%
和歌山県	415	95.2%	1,620	85.2%	193	80.8%	857	79.7%
近畿	10,305	81.2%	52,560	89.7%	2,658	94.2%	12,484	89.4%
鳥取県	166	55.5%	1,089	93.3%	124	91.2%	574	84.4%
島根県	231	41.0%	1,318	75.1%	114	54.0%	666	86.8%
岡山県	766	75.1%	4,389	78.4%	331	79.8%	1,696	81.1%
広島県	1,458	93.6%	7,142	87.3%	440	106.5%	1,897	95.4%
山口県	694	111.4%	2,819	103.2%	280	126.1%	1,260	101.6%
中国	3,315	81.6%	16,757	86.2%	1,289	92.3%	6,093	90.1%
徳島県	332	149.5%	1,298	113.1%	153	100.7%	759	98.3%
香川県	555	112.6%	2,223	89.6%	202	94.0%	1,048	96.6%
愛媛県	488	79.3%	2,603	80.9%	283	92.5%	1,307	93.7%
高知県	182	79.5%	1,137	91.8%	116	90.6%	518	83.0%
四国	1,557	99.9%	7,261	89.8%	754	94.1%	3,632	93.7%
福岡県	2,690	66.3%	16,002	91.8%	734	90.3%	3,373	91.0%
佐賀県	368	80.3%	2,196	96.8%	180	111.1%	847	93.8%
長崎県	469	114.7%	2,970	100.2%	233	102.6%	974	82.9%
熊本県	1,097	93.0%	5,923	105.2%	408	93.8%	1,800	85.1%
大分県	686	117.1%	2,739	89.9%	235	99.6%	1,115	101.5%
宮崎県	430	92.7%	2,449	93.8%	210	100.5%	1,002	88.0%
鹿児島県	711	76.9%	3,991	90.7%	347	98.6%	1,655	95.2%
沖縄県	847	104.6%	4,485	109.3%	206	88.4%	1,059	88.9%
九州	7,298	82.1%	40,755	96.0%	2,553	95.7%	11,825	90.5%

都道府県名	貸 家			給 与			戸 建 分 譲		
	2023年8月	前年比	4月からの累計	2023年8月	前年比	4月からの累計	2023年8月	前年比	4月からの累計
全 国	29,364	93.8%	147,026	454	47.6%	2,152	11,589	93.9%	58,238
北 海 道	1,502	86.3%	7,916	43	46.2%	389	186	60.8%	994
青 森 県	144	128.6%	735	1	11.1%	4	48	94.1%	270
岩 手 県	429	238.3%	1,420	1	- %	3	45	100.0%	210
宮 城 県	953	107.1%	3,704	0	0.0%	4	303	107.4%	1,312
秋 田 県	106	59.9%	662	1	100.0%	12	24	80.0%	132
山 形 県	84	40.6%	595	2	- %	22	34	63.0%	173
福 島 県	230	112.2%	970	0	- %	3	168	112.8%	680
東 北	1,946	109.9%	8,086	5	31.2%	48	622	101.8%	2,777
茨 城 県	378	79.9%	2,053	0	0.0%	10	224	68.1%	1,252
栃 木 県	166	107.1%	853	8	88.9%	31	177	100.0%	822
群 馬 県	260	92.9%	992	1	50.0%	11	203	94.4%	1,084
埼 玉 県	1,642	121.6%	7,881	4	10.0%	66	1,312	95.8%	6,183
千 葉 県	1,629	87.2%	7,634	12	13.2%	119	996	107.2%	4,824
東 京 都	5,180	92.2%	29,975	35	59.3%	186	1,456	101.6%	7,955
神 奈 川 県	2,879	135.7%	11,173	9	6.1%	30	1,456	116.1%	6,499
新 潟 県	166	77.9%	910	2	200.0%	19	84	86.6%	414
山 梨 県	58	61.7%	476	0	0.0%	6	29	61.7%	225
首 都 圏	12,358	101.5%	61,947	71	19.6%	478	5,937	101.5%	29,258
富 山 県	199	157.9%	886	2	200.0%	23	38	100.0%	203
石 川 県	144	89.4%	736	0	- %	0	42	82.4%	320
福 井 県	188	108.7%	759	6	200.0%	9	30	71.4%	160
長 野 県	348	104.2%	1,390	0	0.0%	8	105	83.3%	609
岐 阜 県	165	36.0%	966	1	50.0%	7	151	72.6%	697
静 岡 県	837	163.5%	2,912	9	75.0%	29	257	92.4%	1,280
愛 知 県	1,871	102.1%	8,968	10	18.2%	108	843	82.4%	4,414
三 重 県	315	101.6%	1,537	6	14.6%	16	82	62.6%	445
中 部	4,067	104.1%	18,154	34	29.6%	200	1,548	81.6%	8,128
滋 賀 県	229	51.2%	1,397	121	2,420.0%	177	87	87.9%	446
京 都 府	411	64.6%	2,563	3	- %	39	198	108.2%	1,010
大 阪 府	2,624	93.3%	13,417	69	63.3%	142	771	91.1%	3,893
兵 庫 県	955	79.1%	4,697	5	250.0%	16	511	108.5%	2,357
奈 良 県	147	66.8%	791	0	- %	38	106	86.9%	508
和 歌 山 県	177	201.1%	551	1	- %	1	44	83.0%	211
近 畿	4,543	84.0%	23,416	199	171.6%	413	1,717	96.8%	8,425
鳥 取 県	19	12.9%	255	0	- %	2	23	143.8%	124
島 根 県	37	11.8%	390	0	0.0%	9	21	55.3%	97
岡 山 県	323	67.4%	1,372	5	125.0%	10	73	70.2%	491
広 島 県	764	110.2%	3,323	2	200.0%	203	185	70.9%	1,211
山 口 県	238	110.2%	945	3	150.0%	5	69	101.5%	379
中 国	1,381	74.7%	6,285	10	125.0%	229	371	76.2%	2,302
徳 島 県	77	154.0%	339	1	50.0%	14	14	77.8%	99
香 川 県	286	150.5%	787	0	- %	34	29	48.3%	214
愛 媛 県	165	71.7%	864	2	13.3%	30	38	59.4%	245
高 知 県	31	44.9%	301	19	- %	53	16	50.0%	151
四 国	559	103.7%	2,291	22	129.4%	131	97	55.7%	709
福 岡 県	1,080	53.3%	8,097	3	5.6%	13	525	89.7%	2,508
佐 賀 県	152	83.1%	980	0	0.0%	14	36	60.0%	268
長 崎 県	153	153.0%	1,351	4	50.0%	18	53	120.5%	222
熊 本 県	484	83.9%	2,921	12	120.0%	26	137	87.3%	743
大 分 県	392	151.9%	1,143	7	700.0%	42	52	57.1%	313
宮 崎 県	131	68.9%	964	3	150.0%	11	86	136.5%	379
鹿 児 島 県	227	90.4%	1,572	1	0.7%	30	84	68.9%	580
沖 縄 県	389	118.6%	1,903	40	4,000.0%	110	138	115.0%	632
九 州	3,008	76.8%	18,931	70	31.0%	264	1,111	89.5%	5,645

東京都 住宅省エネ効果の説明義務化

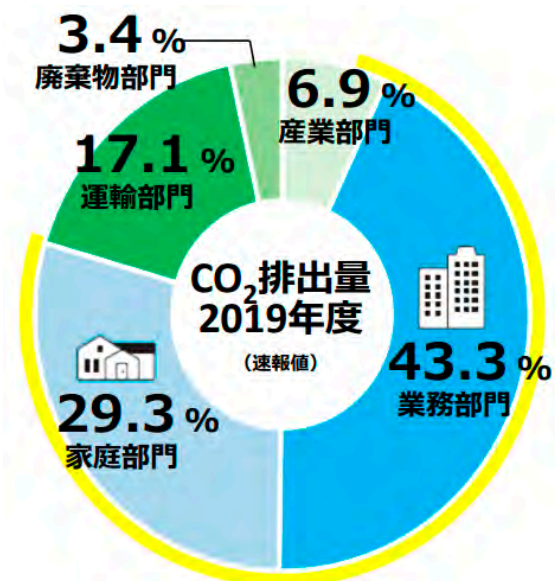
東京都は、環境審議会における検討をふまえ「2030年に向けた新築建物に関する取組について」という方針を公表し、

- ・新築建物に関する施策強化
- ・大規模建物における建築物環境計画書制度の強化
- ・中小規模建物における新制度
- ・太陽光発電設備の適切な導入・運用及び廃棄等

等の施策に取り組んでいく方針です。東京都のCO₂排出量の約7割を建物が占めていることから新築建物の規制を強化し（図①参照）、住宅においては再エネ設備や蓄電池等を備える「レジリエントな健康住宅」を目指しています（図②参照）。

2025年度の太陽光発電設置義務化と合わせて、住まい手等への建物性能の説明制度を導入する方針です。説明が義務付けられる項目は「断熱・省エネ、再エネ、充電設備の基準への適/不適について」としており、不適の場合は適合方法についても説明することを求めています。営業担当者への研修等、準備を進めておく必要があります。

図①. 東京のCO₂排出量の部門別構成比
(2019年度速報値)



資料) 東京都環境審議会資料

図②. 2030年に向けた新築建物（住宅）
の取組イメージ



ハウジングニュース 2023年10月号

■編集

株式会社住宅産業研究所

■発行

パナソニックハウジングソリューションズ株式会社
総合営業企画室

〒571-8686 大阪府門真市大字門真1048番地

本書からの無断複製はかたくお断りいたします。
この冊子の内容は2023年9月現在のものです。