

別添1

平成26年3月

(住宅事業者向け調査結果)

# 道内住宅市場動向調査結果 (概要版)



住宅金融支援機構 北海道支店  
Japan Housing Finance Agency

# 1 住宅事業者アンケート調査概要

---

- 1 調査対象：フラット35推進事業者(140社)及び平成24年4月から平成25年11月までに、フラット35のお申込みが5件以上あった住宅事業者等(124社)の合計264社
- 2 調査期間：平成26年1月9日から平成26年1月24日まで
- 3 回答数：110社(回答率42%)

# トピックス

アンケート結果において、参考になるとと思われる項目をトピックスとしてご紹介します。

## ①平成25年度の受注・販売等の状況の見込み【Q1】

### 24年度と比べて同程度又は増加する見込みが大勢(約9割(94%))

「増加」と回答した住宅事業者が46%、「同程度」と回答した事業者が48%となっており、市場の好況感が窺える。

平成24年度と比べて増加する見込み	46%
平成24年度と同程度の見込み	48%
平成24年度と比べて減少する見込み	7%

## ②上記①(【Q1】)の要因は(最大3つ)【Q3】

### 最も多い回答は「税制(消費税)」、次いで「金利(低金利)」

増加要因の最も多い回答は「消費税率引上げ(5%→8%)前であったこと」。次いで「住宅ローン金利の低水準」。これは、前回調査(H25.10実施)と同様の結果となっている。

一方、減少要因は「消費税率引上げ(5%→8%)後の生活不安」及び「建築資材価格の上昇等の影響」が共に27%で最多。

(増加要因)

住宅ローン金利の低水準	19%
金利先高観	4%
景気回復への期待感	13%
消費税率引上げ(5%→8%)前であったこと	32%
住宅価額等の先高観	9%
自社商品の充実・改善	10%
営業手法の強化・改善	12%

(減少要因)

金利上昇懸念がなかったこと	2%
景気の先行き不透明感	17%
消費税率引上げ(5%→8%)後の生活不安	27%
建築資材価額の上昇等の影響	27%
消費税率引上げ(5%→8%)後の対応策 (住宅ローン減税やすまい給付金等)が充実	10%
他社との競合	17%

# ● トピックス

## ③平成26年度の受注・販売等の状況の見込み【Q4】

### ほぼ横ばいとの見通しが6割

消費増税に伴う反動減が懸念される中、「同程度」が最も多く63%。「増加」及び「減少」は共に18%の回答となっており、6割の住宅事業者がほぼ横ばいを見込む。

平成25年度と比べて増加する見込み	18%
平成25年度と同程度の見込み	63%
平成25年度と比べて減少する見込み	18%

## ④上記③(【Q4】)の要因は(最大3つ)【Q6】

### 1段階目の消費増税(5%→8%)に伴う反動減と、2段階目の消費増税(8%→10%)による駆け込みの見込みが拮抗

減少要因では「消費税率引上げ(5%→8%)後の生活不安」、増加要因では「消費税率引上げ(8%→10%)前であること」が最多で拮抗しており、結果として、上記③で平成25年度と同程度と見込む事業者が多くなっている。

(減少要因)

住宅ローン金利の上昇	1%
景気の先行き不透明感	8%
消費税率引上げ(5%→8%)後の生活不安	26%
消費税率引上げ(5%→8%)後の対応策(住宅ローン減税やすまい給付金等)が不十分	15%
平成25年度需要増による反動減	20%
建築資材価額の上昇等の影響	20%
他社との競合	9%

(増加要因)

住宅ローン金利の低水準	12%
金利先高観	4%
景気回復への期待感	16%
消費税率引上げ(8%→10%)前であること	28%
消費税率引上げ(5%→8%)後の対応策(住宅ローン減税やすまい給付金等)が充実	15%
住宅価額等の先高観	4%
自社商品の充実・改善	9%
営業手法の強化・改善	11%

# ● トピックス

## ⑤平成26年度の重点的取組内容(最大3つ)【(Q7)】

### 「省エネや耐震などの性能面」が最多

不動産仲介業以外の住宅事業者では「省エネや耐震などの性能面」が最多で23%。次いで、「住宅プランに関する提案力」が21%。

不動産仲介業では「リフォーム事業」が最多で54%。

(不動産仲介業以外)

省エネや耐震などの性能面	23%
住宅設備	7%
デザイン	16%
アフターサービス	15%
住宅価額の見直し	11%
住宅プランに関する提案力	21%
住宅ローン等資金計画に関する提案力	7%

(不動産仲介業)

仲介手数料の見直し	6%
取扱物件数	20%
リフォーム事業	54%
リノベーション	20%

## ⑥平成26年度の建築資材価額等の見込み【Q8】

### 「増加」と見込む事業者が大勢

前回調査(H25.10実施)に引き続き、建築資材価格等の上昇を見込む住宅事業者が多く、78%の住宅事業者が「25年度と比べて上昇」と回答している。

平成25年度と比べて上昇する見込み	78%
平成25年度と同程度の見込み	19%
平成25年度と比べて下落する見込み	3%

## ● トピックス

### ⑦平成26年度の人件費（職人確保のための費用等）の見込み【Q9】

#### 「同程度」が6割、次いで「上昇」が4割

「同程度」が6割、次いで「上昇」が4割となった。

前回調査（H25.10実施）では、「同程度」が約4割、「上昇」が約6割であったのに比べると、上昇トレンドに一服感も窺える。

平成25年度と比べて上昇する見込み	40%
平成25年度と同程度の見込み	60%
平成25年度と比べて下落する見込み	0%

### ⑧平成26年度の用地取得価額の見込み【Q10】

#### 「同程度」が7割、次いで「上昇」が2割

「同程度」が最も多く74%、次いで「上昇」が20%となった。

前回調査（H25.10実施）では、「同程度」が約6割、「上昇」が約4割であったのに比べると、上昇トレンドに一服感も窺える。

平成25年度と比べて上昇する見込み	20%
平成25年度と同程度の見込み	74%
平成25年度と比べて下落する見込み	7%

# ● トピックス

## ⑨今後の住宅価額設定での検討状況【Q11】

**消費増税分又は建築資材価格上昇分を転嫁させることを検討する住宅事業者が大勢(約9割(94%))**

前回調査(H25.10実施)では住宅価格の実績・見通しが「上昇」・「やや上昇」と回答した住宅事業者が半数程度であったのに対し、今回は、「消費増税分のみ」又は「消費増税分及び建材価格等」を転嫁することを検討していると回答した住宅事業者が94%となった。一方、「転嫁させない」と回答した住宅事業者は6%に留まり、住宅価格高騰の兆しが窺える。

消費税率引上げ分に加え、建築資材価額等についても価額に転嫁させることを検討	58%
消費税率引上げ分は価額に転嫁させるが、建築資材価額等については企業努力等により価額に転嫁させないことを検討	36%
消費税率引上げ分に加え、建築資材価額等についても企業努力等により価額に転嫁させないことを検討	6%

## ⑩上記⑨(【Q11】において「建築資材価額等」の上昇を価額に転嫁させない場合)の対応策【Q12】

**建築資材の仕入れ等の見直しの他、販売管理費の抑制で対応**

「建材価格等」の上昇を価格転嫁させない住宅事業者では、「建築資材の仕入れ等の見直し」(44%)や「広告等販売管理費の抑制」(19%)等の対応策をとることとしており、自社努力の状況が窺える。

住宅の小規模化	14%
広告等販売管理費の抑制	19%
住宅設備の見直し	7%
建築資材の仕入れ等の見直し	44%
自社の体制において価額転嫁する必要がない	16%

# ● トピックス

## ⑪平成26年度の粗利益率の見込み【Q13】

**「同程度」が7割と最多。次いで「減少」が多い**

前回調査(H25.10実施)と同様、「同程度」が最多で69%。

次いで、「減少」が多いが、上述のとおり、消費増税、人件費・建築資材高騰等が利益率を圧迫していると考えられる。

平成25年度と比べて増加する見込み	5%
平成25年度と同程度の見込み	69%
平成25年度と比べて減少する見込み	26%

## ⑫平成26年度の工期の見込み【Q14】

**「同程度」との回答が7割超。次いで「長期化」**

前回調査(H25.10実施)と同様に「同程度」との回答が最も多く72%。

次いで「長期化」が20%となっており、引き続き、職人の人手不足等の要因が考えられる。

平成25年度と比べて長期化する見込み	20%
平成25年度と同程度の見込み	72%
平成25年度と比べて短期化する見込み	8%



## ● トピックス

### ⑬平成25年度のお客さまの平均的な世帯年収【Q17】

#### 前々回(H25.2調査実施)、前回(H25.10調査実施)、今回と緩やかに増加傾向にある

「同程度」との回答が最も多く、68%。

一方で、「増加」との回答は、前々回(H25.2調査実施)8%、前回(H25.10調査実施)13%、今回22%と緩やかに増加しており、景気回復の影響が平均所得にも影響を与えつつある状況が窺える結果となった。

平成24年度と比べて増加する見込み	22%
平成24年度と同程度の見込み	68%
平成24年度と比べて減少する見込み	11%

### ⑭平成25年度のお客さまが最もご利用される住宅ローン【Q19】

#### 「3年固定」と「全期間固定」が人気

「3年固定」との回答が46%と最も多く、次いで「全期間固定」が37%となった。「全期間固定」は前回調査(H25.10実施)では35%となっており、安定したニーズがあることが窺える。

「全期間固定」の割合を全国と比較すると、全国22%(※)に対して北海道37%となり、北海道においては全期間固定のニーズが高いことがわかる。 ※「民間住宅ローン利用者の実態調査 金利タイプ別利用状況(2013年10月期)<住宅金融支援機構調査部>より

変動金利	7%
3年固定	46%
5年固定	3%
10年固定	6%
全期間固定(※)	37%

※内訳(フラット35:11%、フラット35以外の全期間固定:26%)

## ● トピックス

### ⑮平成25年度のお客さまが民間の住宅ローンをご利用される理由(最大3つ)【Q20】

#### 「金利の低さ」が人気。前回調査(H25.10実施)から倍増

「金利が低い」が最も多く58%であり、目先の金利の低さに人気があり、前回調査(H25.10実施)26%から大幅に増加している。

次いで、「団体信用生命保険料が組み込まれている」を上げる住宅事業者が多い。

金利が低い	58%
団体信用生命保険料が組み込まれている	27%
融資額が大きい(10割融資等)	10%
制度・手続きが簡略	5%
審査が早い	0%
金利が申込時に決定する	0%

### ⑯平成25年度のお客さまがフラット35をご利用される理由(最大3つ)【Q21】

#### 「長期固定金利の安心感」に高いニーズ

「長期固定金利の安心感」との回答は、前々回(H25.2実施)44%、前回(H25.10実施)62%から更に増加し、今回は85%となった。要因としては、現在のフラット35金利の史上最低金利水準及び将来の金利先高感等が考えられ、長期固定金利ローンの安心感へのニーズが高まっていることが窺える。

長期固定金利の安心感	85%
物件検査による住宅の質の安心感	2%
フラット35Sの金利引下げメリット	4%
平成24年4月以降に利用実績なし	9%

# 道内住宅市場動向調査結果(詳細版) <住宅事業者110社>

## 1. 貴社の見込み

### 【Q1】貴社の平成25年度の受注・販売等の状況の見込みについて

平成24年度と比べて増加する見込み	46%
平成24年度と同程度の見込み	48%
平成24年度と比べて減少する見込み	7%

### 【Q2】Q1で回答いただいた内容の増加・減少割合見込みについて

(通期)	(内、上半期)	(内、下半期)
16%	17%	14%

※回答の単純平均値を記載

### 【Q3】Q2の回答の要因について(最大3つ)

(増加要因)

住宅ローン金利の低水準	19%
金利先高観	4%
景気回復への期待感	13%
消費税率引上げ(5%→8%)前であったこと	32%
住宅価額等の先高観	9%
自社商品の充実・改善	10%
営業手法の強化・改善	12%

※「その他」については、別紙記載

(減少要因)

金利上昇懸念がなかったこと	2%
景気の先行き不透明感	17%
消費税率引上げ(5%→8%)後の生活不安	27%
建築資材価額の上昇等の影響	27%
消費税率引上げ(5%→8%)後の対応策(住宅ローン減税やすまい給付金等)が充実	10%
他社との競合	17%

### 【Q4】貴社の平成26年度の受注・販売等の状況の見込みについて

平成25年度と比べて増加する見込み	18%
平成25年度と同程度の見込み	63%
平成25年度と比べて減少する見込み	18%

### 【Q5】Q4で回答いただいた内容の増加・減少割合見込みについて

(通期)	(内、上半期)	(内、下半期)
3%	3%	4%

※回答の平均値を記載

### 【Q6】Q5の回答の要因について(最大3つ)

(増加要因)

住宅ローン金利の低水準	12%
金利先高観	4%
景気回復への期待感	16%
消費税率引上げ(8%→10%)前であること	28%
消費税率引上げ(5%→8%)後の対応策(住宅ローン減税やすまい給付金等)が充実	15%
住宅価額等の先高観	4%
自社商品の充実・改善	9%
営業手法の強化・改善	11%

※「その他」については、別紙記載

(減少要因)

住宅ローン金利の上昇	1%
景気の先行き不透明感	8%
消費税率引上げ(5%→8%)後の生活不安	26%
消費税率引上げ(5%→8%)後の対応策(住宅ローン減税やすまい給付金等)が不十分	15%
平成25年度需要増による反動減	20%
建築資材価額の上昇等の影響	20%
他社との競合	9%

### 【Q7】平成26年度に貴社が重点的に取組む内容について(最大3つ)

(不動産仲介業以外)

省エネや耐震などの性能面	23%
住宅設備	7%
デザイン	16%
アフターサービス	15%
住宅価額の見直し	11%
住宅プランに関する提案力	21%
住宅ローン等資金計画に関する提案力	7%

※「その他」については、別紙記載

(不動産仲介業)

仲介手数料の見直し	6%
取扱物件数	20%
リフォーム事業	54%
リノベーション	20%

111

**【Q8】貴社の平成26年度の建築資材価額の見込みについて**

平成25年度と比べて上昇する見込み	78%
平成25年度と同程度の見込み	19%
平成25年度と比べて下落する見込み	3%

**【Q9】貴社の平成26年度の人件費(職人確保のための費用等)の見込みについて**

平成25年度と比べて上昇する見込み	40%
平成25年度と同程度の見込み	60%
平成25年度と比べて下落する見込み	0%

**【Q10】貴社の平成26年度の用地取得価額の見込みについてお聞かせください。**

平成25年度と比べて上昇する見込み	20%
平成25年度と同程度の見込み	74%
平成25年度と比べて下落する見込み	7%

**【Q11】今後の住宅価額の設定について貴社での検討状況について**

消費税率引上げ分に加え、建築資材価額等についても価額に転嫁させることを検討	58%
消費税率引上げ分は価額に転嫁させるが、建築資材価額等については企業努力等により価額に転嫁させないことを検討	36%
消費税率引上げ分に加え、建築資材価額等についても企業努力等により価額に転嫁させないことを検討	6%

※「その他」については、別紙記載

**【Q12】(Q11において「建築資材価額等」の上昇を価額に転嫁させない場合)対応策について**

住宅の小規模化	14%
広告等販売管理費の抑制	19%
住宅設備の見直し	7%
建築資材の仕入れ等の見直し	44%
自社の体制において価額転嫁する必要がない	16%

※「その他」については、別紙記載

**【Q13】貴社の平成26年度の粗利益率の見込みについて**

平成25年度と比べて増加する見込み	5%
平成25年度と同程度の見込み	69%
平成25年度と比べて減少する見込み	26%

**【Q14】貴社の平成26年度の工期の見込みについて**

平成25年度と比べて長期化する見込み	20%
平成25年度と同程度の見込み	72%
平成25年度と比べて短期化する見込み	8%

111

**【Q15】貴社の平成26年度のフラット35のお申込状況の見込みについて**

平成25年度と比べて増加する見込み	27%
平成25年度と同程度の見込み	67%
平成25年度と比べて減少する見込み	6%

**【Q16】Q15で回答いただいた内容の増加・減少割合見込みについて**

(通期)	(内、上半期)	(内、下半期)
2%	2%	1%

※回答の平均値を記載

## 2. 貴社のお客さまの状況

### 【Q17】貴社の平成25年度のお客さまの平均的な世帯年収について

平成24年度と比べて増加する見込み	22%
平成24年度と同程度の見込み	68%
平成24年度と比べて減少する見込み	11%

### 【Q18】貴社の平成25年度のお客さまの最も多い年齢層について

20代	2%
30代	72%
40代	19%
50代	5%
60歳以上	2%

### 【Q19】貴社の平成25年度のお客さまが最もご利用される住宅ローンについて

変動金利	7%
3年固定	46%
5年固定	3%
10年固定	6%
全期間固定(※)	37%

※内訳(フラット35:11%、フラット35以外の全期間固定:26%)

### 【Q20】貴社の平成25年度のお客さまがフラット35以外の民間住宅ローンをご利用されている理由について(最大3つ)

金利が低い	58%
団体信用生命保険料が組み込まれている	27%
融資額が大きい(10割融資等)	10%
制度・手続きが簡略	5%
審査が早い	0%
金利が申込時に決定する	0%

※「その他」については、別紙記載

### 【Q21】貴社の平成25年度のお客さまがフラット35をご利用されている理由について(最大3つ)

長期固定金利の安心感	85%
物件検査による住宅の質の安心感	2%
フラット35Sの金利引下げメリット	4%
平成25年4月以降に利用実績なし	9%

※「その他」については、別紙記載

## 3. ご意見等

### 【Q22】住宅金融支援機構、フラット35に関するご意見、ご要望等について 別紙記載

※回答割合については、各々の小数点1位以下を四捨五入している。

## <別紙>

【Q3】(「Q2の回答の要因について(最大3つ)」の「その他」の主な回答

(増加要因)

・「木材利用ポイント事業」を活用したため

(減少要因)

・職人・下請工事業者が不足しているため

・工期が長期化したため

【Q6】(「Q5の回答の要因について(最大3つ)」の「その他」の主な回答

(増加要因)

・「木材利用ポイント事業」が延長されたため

(減少要因)

特になし

【Q7】(「平成26年度に貴社が重点的に取組む内容について(最大3つ)」の「その他」の主な回答

・住宅展示場の集客強化

・人材の育成・教育

【Q11】(「今後の住宅価額の設定について貴社での検討状況について」の「その他」の主な回答

・物件の個別性により判断

【Q12】(「(Q11において「建築資材価額等」の上昇を価額に転嫁させない場合)対応策について」の「その他」の主な回答

特になし

【Q20】(「貴社の平成25年度のお客さまが民間の住宅ローンをご利用される理由について(最大3つ)」の「その他」の主な回答

・土地取得のみでも融資対象となるため

・承認後の融資額増加等、柔軟に対応してくれるため

【Q21】(「貴社の平成25年度のお客さまがフラット35をご利用される理由について(最大3つ)」の「その他」の主な回答

・勤続年数の制限がないため

・割戻年取での対応が可能のため

・審査スピードが向上したため

・民間金融機関の自行ローンでの申込みが困難な案件であるため

・融資額が大きいため

・収入が低水準なお客さまへも対応してくれるため

【Q22】住宅金融支援機構、フラット35に関するご意見、ご要望等があれば自由にご記入ください。

(融資額関係)

・諸費用を融資対象にしてほしい

(金利関係)

・金利引下げ幅を拡大してほしい

(団体信用生命保険)

・団体信用生命保険料を金利組込みにしてほしい

・団体信用生命保険料を安くしてほしい

(審査関係)

・個別性を勘案した審査基準を設定してほしい(単身者向け審査基準等)

・審査スピードを向上してほしい

・事前審査の精度を向上してほしい

(その他)

・新たなリフォームローンを開発してほしい