

平成26年度における 住宅市場動向について

平成26年3月



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

■ 調査のポイント

①調査の概要

一般消費者、住宅事業者及びファイナンシャルプランナーの三者に対し、今後の住宅市場に関する事項についてアンケート調査を実施し、その結果を取りまとめた資料です。

②調査結果の主なポイント

【一般消費者】

- 住宅取得を検討している人のうち75.7%が、「これから1年間(平成26年度)は住宅の買い時」と回答
- 住宅事業者選びで重視するポイントは「省エネや耐震などの性能面」が最も多く、51.2%

【住宅事業者】

- 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年度と同程度と見込んでいる住宅事業者は49.0%
- 平成26年度に住宅事業者が重点的に取組む内容として最も多いのは、「省エネや耐震などの性能面」で56.3%

【ファイナンシャルプランナー】

- 平成26年度の住宅取得について、56.9%のファイナンシャルプランナーが「買い時」又は「どちらかといえば買い時」と考えている
- 平成26年度に増加が見込まれる相談内容は、「住宅ローンの選び方」が最も多く、78.4%

③調査方法等

■ 調査時期

一般消費者：平成26年2月上旬、住宅事業者及びファイナンシャルプランナー：平成26年1月

■ 調査方法

一般消費者：インターネット調査(平成26年4月1日以降に住宅取得を検討中の25～59歳の方(回答数1,139))

住宅事業者：ヒアリング・郵送等によるアンケート調査(フラット35の利用があった住宅事業者(回答数775))

ファイナンシャルプランナー：ヒアリング・郵送等によるアンケート調査(セミナー等機構業務にご協力いただいた方(回答数44))

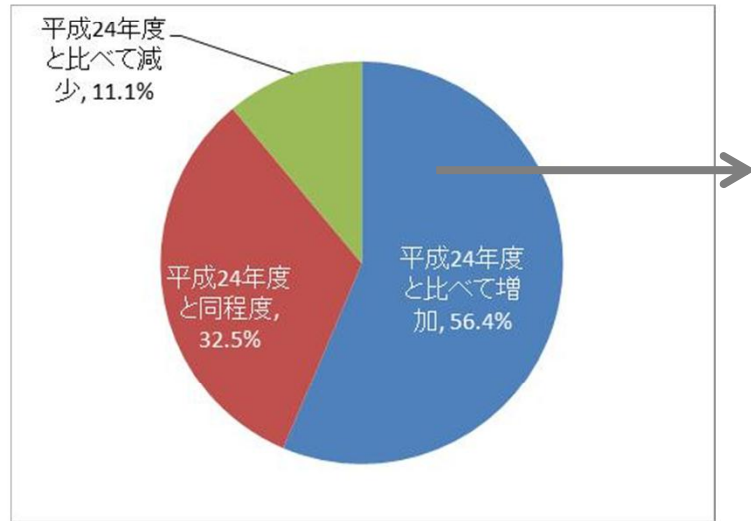
■ 調査項目

平成26年度の住宅市場における見通しに関する事項

1. 平成25年度の住宅市場について(調査対象:住宅事業者)

平成25年度の受注・販売等の状況の見込みについては、「平成24年度と比べて増加」が56.4%で最も多い結果となった。

■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お聞かせください。



■要因についてお聞かせください(最大3つまで)。

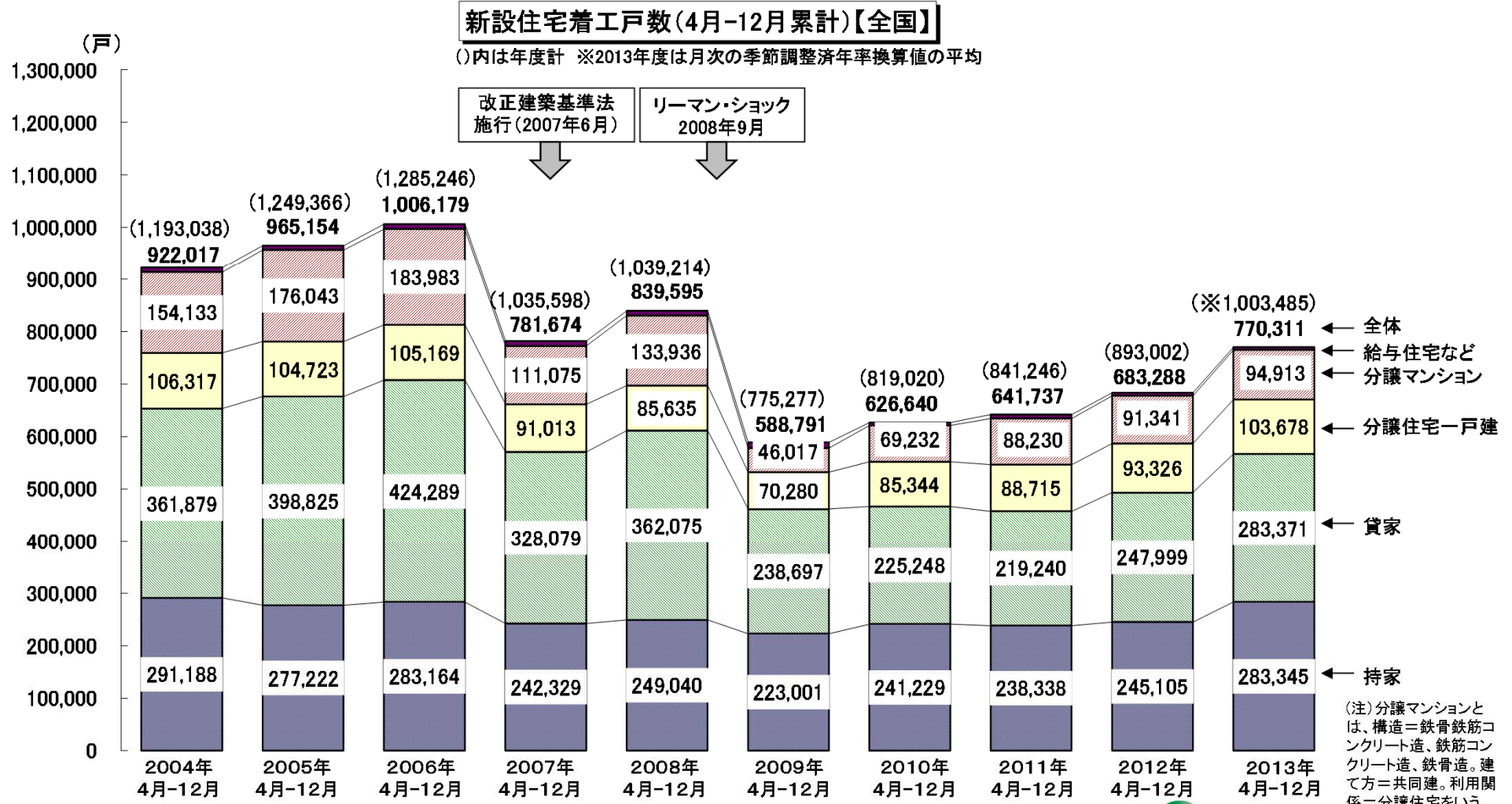
消費税率引上げ(5%→8%)前であったこと	79.9%
住宅ローン金利の低水準	43.0%
自社商品の充実・改善	26.8%
景気回復への期待感	25.9%
営業手法の強化・改善	22.2%
金利先高観	14.2%
その他	9.2%
住宅価額等の先高観	8.5%

「平成24年度と比べて減少」と回答した方のフリーコメント

- 建設用地不足
- 土地の仕入れは済んでいるが、職人不足で建築が間に合わない
- 土地の購入の遅れ

(参考1) 新設住宅着工戸数の推移

2013年4月-12月期累計は、全体が4年連続増加の770,311戸（前年同期比+12.7%）。持家が同+15.6%、貸家が同+14.3%、分譲住宅一戸建が同+11.1%、分譲マンションが同+3.9%。

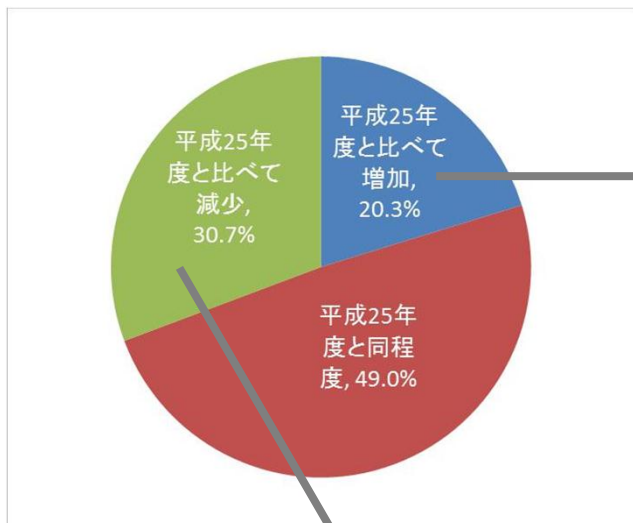


(資料)国土交通省「建築着工統計調査報告」(年計データ)をもとに作成

2. 平成26年度の受注・販売等の見通しは？（調査対象：住宅事業者）

平成26年度の受注・販売等の状況の見込みについては、「平成25年度と同程度」が49.0%で最も多い結果となった。

■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お聞かせください。



■要因についてお聞かせください（最大3つまで）。

自社商品の充実・改善	48.4%
消費税率引上げ(8%→10%)前であること	40.1%
営業手法の強化・改善	35.7%
景気回復への期待感	31.8%
消費税率引上げ(5%→8%)後の対応策(住宅ローン減税等)が充実	24.2%
住宅ローン金利の低水準	24.8%
その他	13.4%
金利先高観	10.2%
住宅価額等の先高観	5.7%
平成25年度需要増による反動減	55.0%
消費税率引上げ(5%→8%)後の生活不安	52.9%
建築資材価額の上昇等の影響	28.6%
消費税率引上げ(5%→8%)後の対応策(住宅ローン減税等)が不十分	18.5%
その他	18.1%
景気の先行き不透明感	15.5%
他社との競合	9.2%
住宅ローン金利の上昇	2.5%

(参考2) 新設住宅着工戸数の見通し【10～12月期GDP1次速報後】

内閣府(2/17公表)による10～12月期GDP1次速報を踏まえた各機関の新設住宅着工戸数の見通し

新設住宅着工戸数【13機関の平均値】 2013年度 98万9千戸 2014年度 86万戸 2015年度 86万3千戸

2014年2月28日現在 機 関 名 (全13機関)	発表日	新設住宅着工戸数(万戸)										※四半期、半期は季節調整済み年率換算値				
		2013年度 合計 (予測)	2014年度(平成26年度)				合計 (予測)	2015年度(平成27年度)				合計 (予測)				
			4～6月 (予測)	7～9月 (予測)	10～12月 (予測)	1～3月 (予測)		4～6月 (予測)	7～9月 (予測)	10～12月 (予測)	1～3月 (予測)					
三菱UFJモルガン・スタンレー証券	2/18	102	-	-	-	-	93	-	-	-	-	91				
三菱UFJリサーチ&コンサルティング	2/19	100.6	93.1	89.1	88.5	89.2	89.9	91.3	89.4	86.6	83.5	87.7				
アジア太平洋研究所	2/28	100.6	-	-	-	-	86.3	-	-	-	-	87.2				
ニッセイ基礎研究所	2/18	100	86	85	85	86	85	87	87	86	86	87				
農林中金総合研究所	2/20	99.1	上期	71.3	下期	77.5	74.4	-	-	-	-	81.3				
浜銀総合研究所	2/19	99.0	-	-	-	-	86.6	-	-	-	-	86.9				
みずほ総合研究所	2/18	98.9	89.4	89.6	91.5	95.2	91.3	94.0	88.9	85.5	87.1	88.8				
東レ経営研究所	2/19	98.4	-	-	-	-	88.1	-	-	-	-	88.9				
みずほ証券リサーチ&コンサルティング	2/19	98.3	86.5	84.5	86.5	88.5	86.4	91.0	87.0	85.0	84.0	86.7				
三井住友信託銀行	2/24	98.0	上期	80.1	下期	91.0	85.8	-	-	-	-	-				
明治安田生命保険相互会社	2/20	98	-	-	-	-	83	-	-	-	-	81				
三菱総合研究所	2/18	97.0	-	-	-	-	83.0	-	-	-	-	82.4				
富国生命保険相互会社	2/20	96.4	上期	80.6	下期	88.9	84.6	-	-	-	-	-				
平均		98.9	88.8	87.1	87.9	89.7	86.0	90.8	88.1	85.8	85.2	86.3				
最大		102.0	93.1	89.6	91.5	95.2	93.0	94.0	89.4	86.6	87.1	91.0				
最小		96.4	86.0	84.5	85.0	86.0	74.4	87.0	87.0	85.0	83.5	81.0				

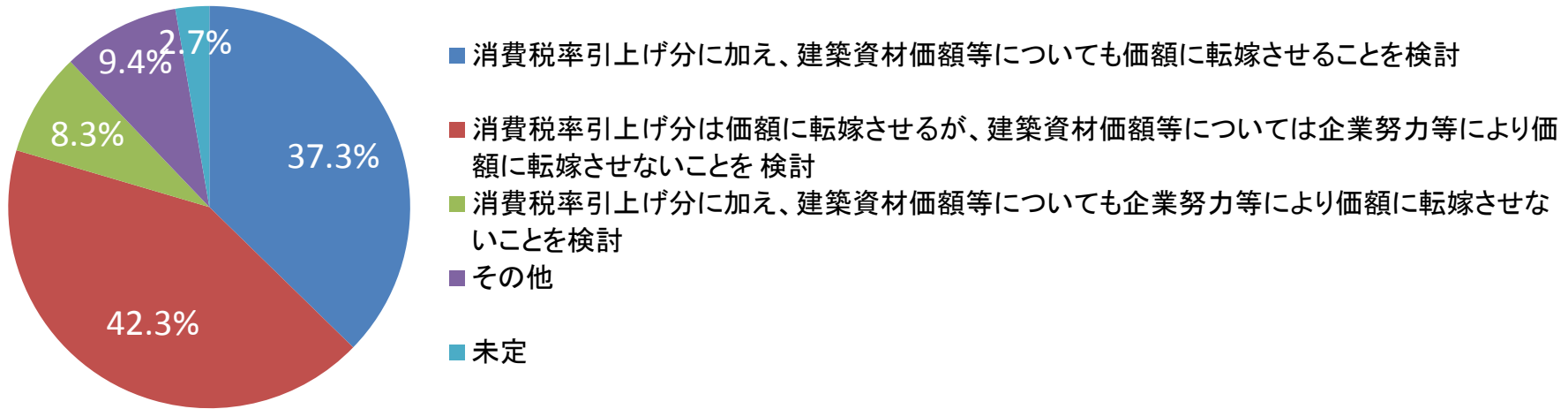
(参考) 利用関係別戸数の見通し

2014年2月28日現在 機 関 名 (全2機関)	発表日	2013年度 合計 (予測)	2014年度(平成26年度)				合計 (予測)	2015年度(平成27年度)				合計 (予測)
			持家 (予測)	貸家 (予測)	給与住宅 (予測)	分譲住宅 (予測)		持家 (予測)	貸家 (予測)	給与住宅 (予測)	分譲住宅 (予測)	
		三菱UFJリサーチ&コンサルティング	2/19	100.6	33.1	34.0	0.3	22.5	89.9	33.0	32.2	0.2
みずほ総合研究所	2/18	98.9	32.7	32.0	0.5	26.1	91.3	32.2	30.5	0.5	25.6	88.8
平均		99.8	32.9	33.0	0.4	24.3	90.6	32.6	31.4	0.3	24.0	88.3

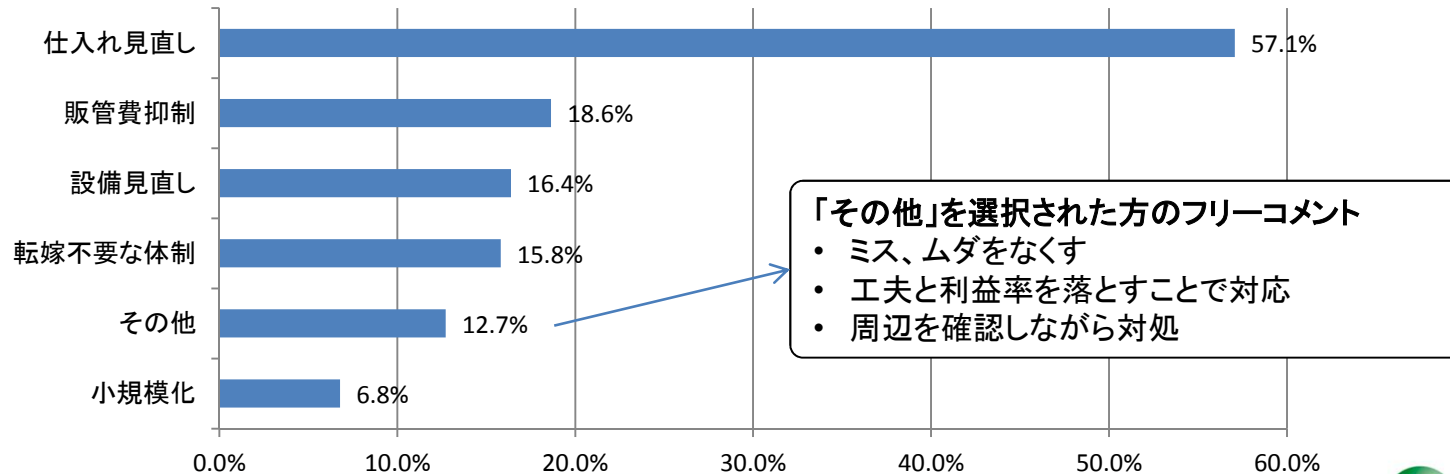
(注) 給与住宅は、当機構において合計から持家、貸家、分譲住宅を差し引いて算出。

3. 建築資材価額上昇の影響とその対応について(調査対象:住宅事業者)

■消費税引上げに加え、建築資材価額等が上昇傾向にあります。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お聞かせください。



■建築資材価額等の上昇を価額に転嫁させないための対応策について、お聞かせください。



(参考3) 都市別建設資材物価指数(建築部門)の推移

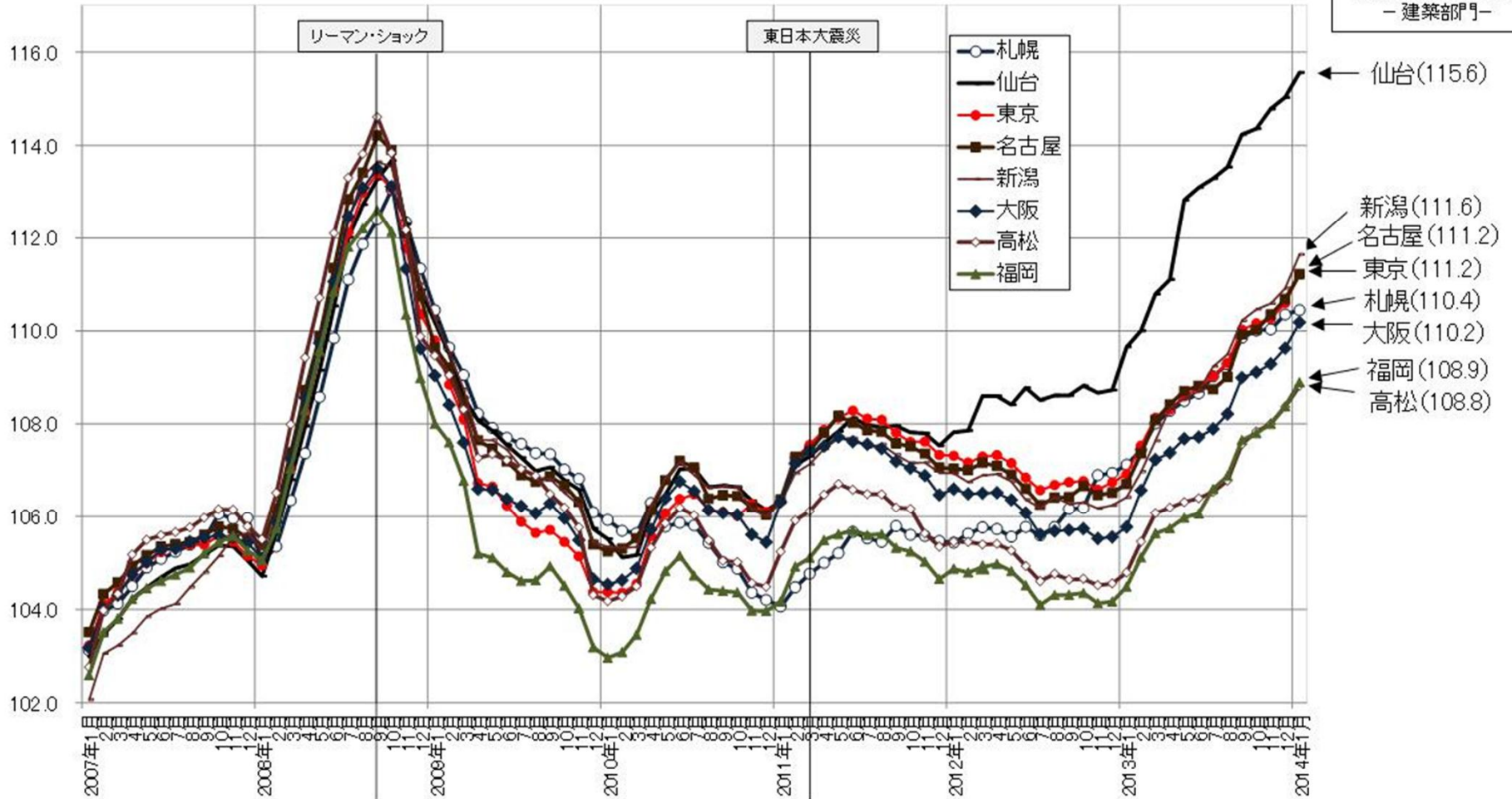
建築部門をみると、2013年に入って全国的に建設資材物価指数が上昇している。

2014年1月現在

都市別 建設資材物価指数【建築部門】

2005年平均=100

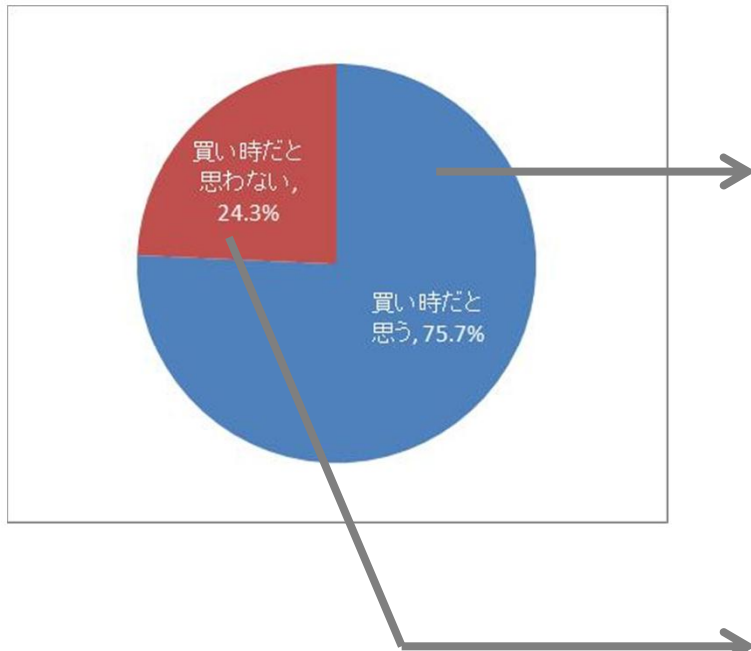
2014年1月
(建設資材物価指数)
- 建築部門 -



4. 平成26年度は買い時か？(調査対象：一般消費者)

平成26年度における住宅の買い時感については、「買い時だと思う」が75.7%で、「買い時だと思わない」が24.3%という結果であった。

■これから1年間(平成26年度)は、住宅の買い時だと思いますか？



■要因についてお聞かせください(最大3つまで)。

今後消費税率が10%に上げられる予定だから	51.4%
住宅ローン金利が低いから	47.8%
今後住宅ローン金利が上がると思うから	32.5%
住宅ローン減税等消費税率上げ後の対策が充実しているから	28.7%
今後住宅価額が上がると思うから	20.2%
将来の収入が増えそうだから	5.0%
その他	4.4%

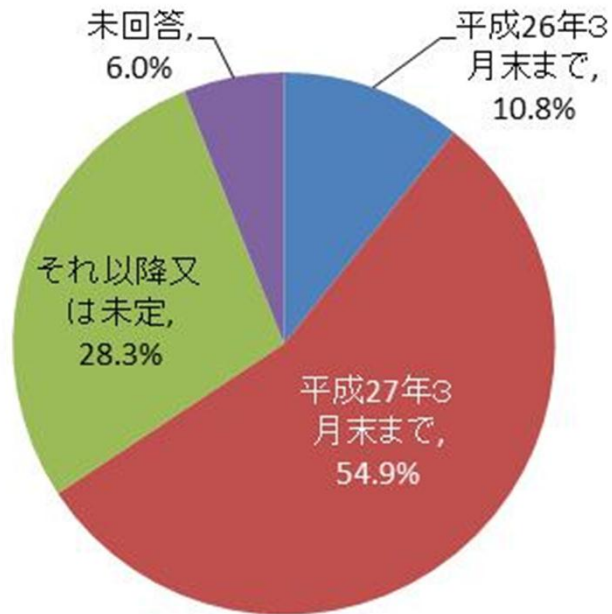
消費税率が上げられることで家計負担が増えるから	65.7%
住宅ローン減税等消費税率上げ後の対策が不十分だから	30.7%
将来の収入に不安があるから	27.1%
住宅価額が上昇しているから	23.1%
住宅ローン金利がしばらく上がりそうにないから	9.7%
その他	8.7%

(参考4) 平成26年2月の全国一斉相談会(機構主催)来場者について

平成26年2月8・9日に開催したフラット35全国一斉相談会の来場者へのアンケート結果において、取得予定時期については「平成27年3月末まで」が最も多く54.9%であった。また、住宅取得のきっかけとしては、約66.5%の来場者がライフイベント※があてはまると回答しており、ライフイベント以外のきっかけでは、「現在、住宅ローン金利が低いから」が最も多く33.1%であった。
 ※ライフイベントとは・・・結婚・出産・子育て・親族と同居・転勤等

■住宅の取得予定時期についてお聞かせください。

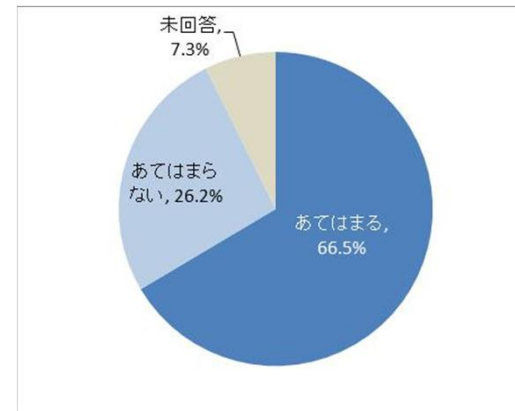
(n=695)



平成26年度全国一斉相談会概要
 開催日:平成26年2月8・9日
 全来場者数:840人

■住宅取得のきっかけとしてライフイベントはあてはまりますか？

(n=695)



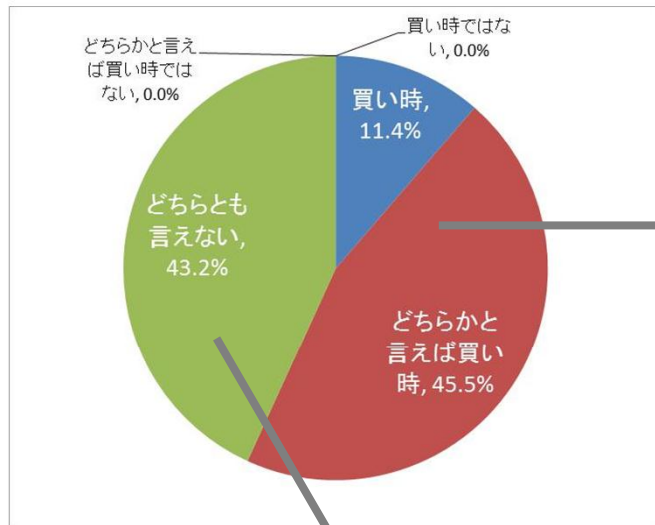
■ライフイベント以外で住宅取得の後押しになったものについてお聞かせください。(n=695)

現在、住宅ローン金利が低いから	33.1%
今後、住宅ローン金利が上がると思うから	20.3%
その他	20.3%
今後、消費税率が引き上げられる予定だから	20.0%
税制の優遇措置(住宅ローン減税等)があるから	13.1%
今後、住宅価額が上がると思うから	9.9%
今後、収入が上がると思うから	1.9%

5. 平成26年度は買い時か？（調査対象：ファイナンシャルプランナー）

平成26年度における住宅の買い時感については、「買い時」又は「どちらかと言えば買い時」が56.9%で、「どちらとも言えない」が43.2%という結果であった。

■これから1年間（平成26年度）は、住宅の買い時だと思いますか？



■（買い時又はどちらかと言えば買い時）要因についてお聞かせください（最大3つまで）。

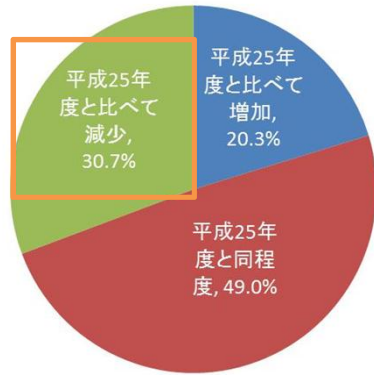
住宅ローン金利の低水準	96.0%
金利先高観	48.0%
消費税率引上げ（5%→8%）後の対応策（住宅ローン減税等）が充実	32.0%
景気回復への期待感	28.0%
その他	16.0%
消費税率引上げ（8%→10%）前であること	16.0%
住宅価額等の先高観	8.0%

「どちらとも言えない」を選択された方のフリーコメント

- ・ ライフプランや資金計画が整っている場合は買い時、整っていない場合はよく考慮すべき。
- ・ それぞれのライフプランによる。
- ・ 家族構成等、個別の要素で買い時か否か変わる。

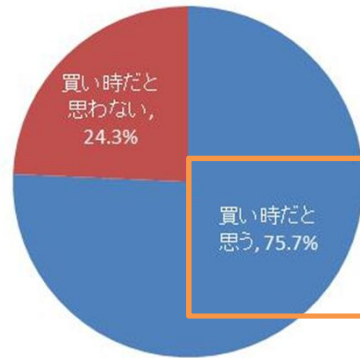
まとめ(その1:平成26年度の住宅市場の見通し)

【住宅事業者への調査結果】
平成26年度の受注・販売等の状況の
見込みと要因※P4参照

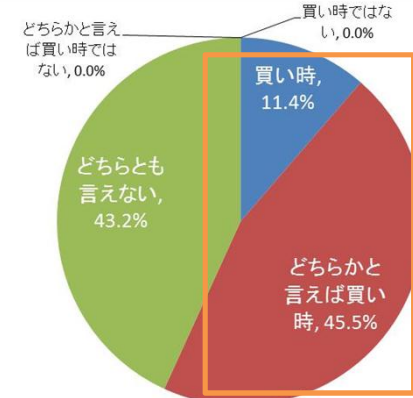


※

【一般消費者への調査結果】
平成26年度の買い時感とその要因
※P8参照



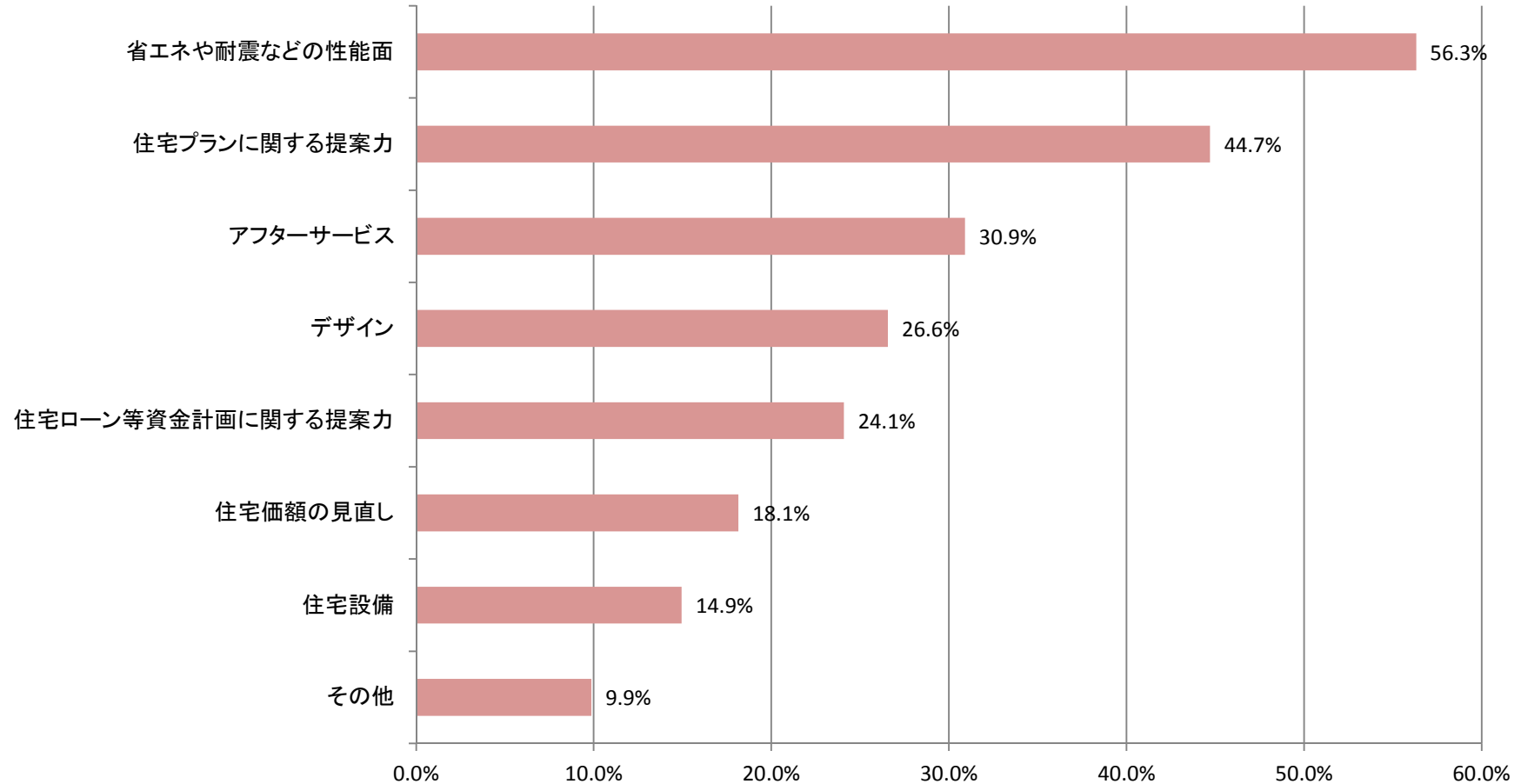
【ファイナンシャルプランナーへの調査結果】
平成26年度の買い時感とその要因
※P10参照



1位	平成25年度需要増による反動減	今後消費税率が10%に上げられる予定だから	住宅ローン金利の低水準
2位	消費税率引上げ(5%→8%)後の生活不安	住宅ローン金利が低いから	金利先高観
3位	建築資材価額の上昇等の影響	今後住宅ローン金利が上がると思うから	消費税率引上げ(5%→8%)後の対応策(住宅ローン減税等)が充実
4位	消費税率引上げ(5%→8%)後の対応策(住宅ローン減税等)が不十分	住宅ローン減税等消費税率引上げ後の対策が充実しているから	景気回復への期待感
5位	その他	今後住宅価額が上がると思うから	その他

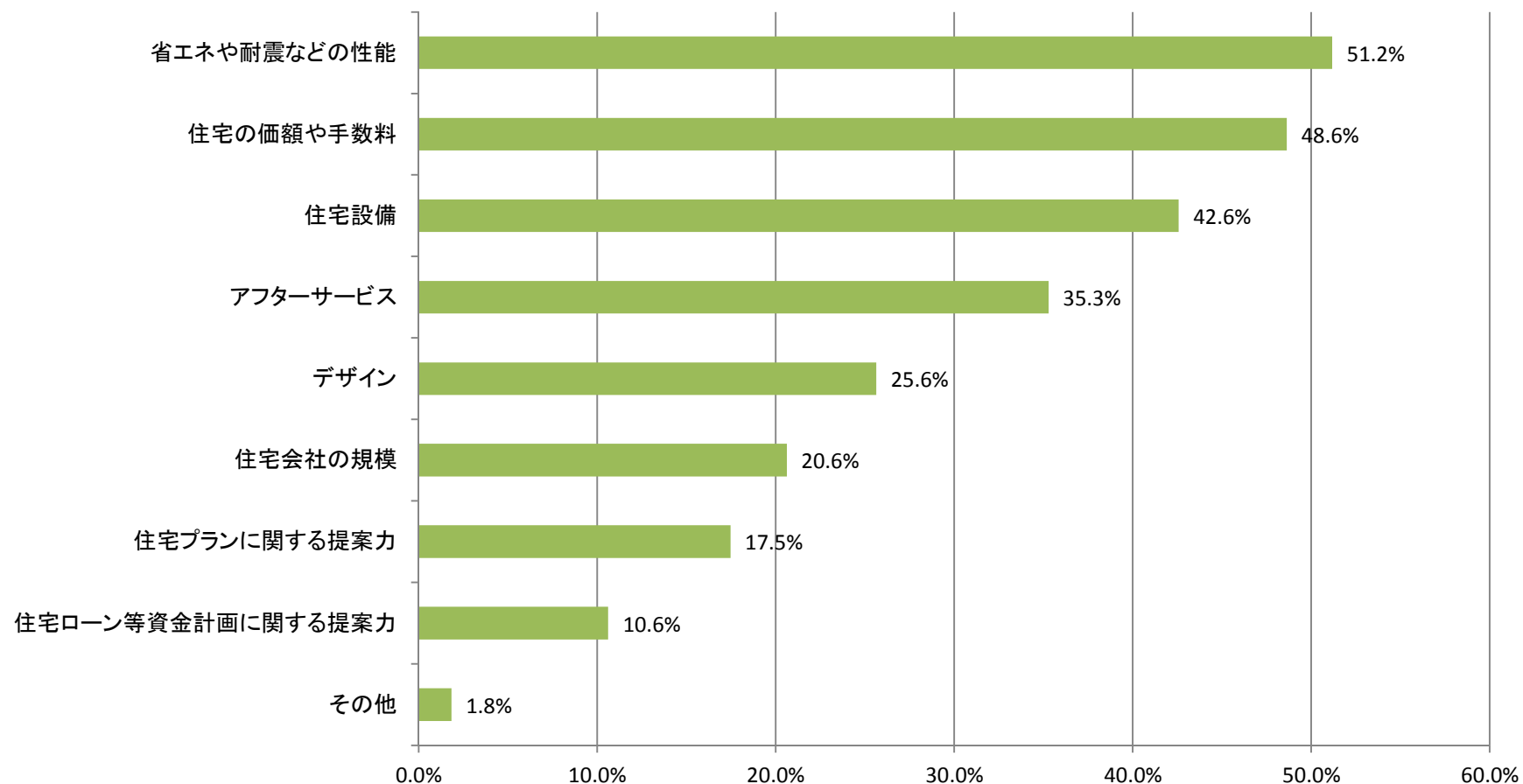
6. 平成26年度の重点的取組事項とは？（調査対象：住宅事業者）

平成26年度の重点的取組事項については、「省エネや耐震などの性能面」が56.3%と最も多く、次いで「住宅プランに関する提案力」が44.7%、「アフターサービス」が30.9%という結果であった。



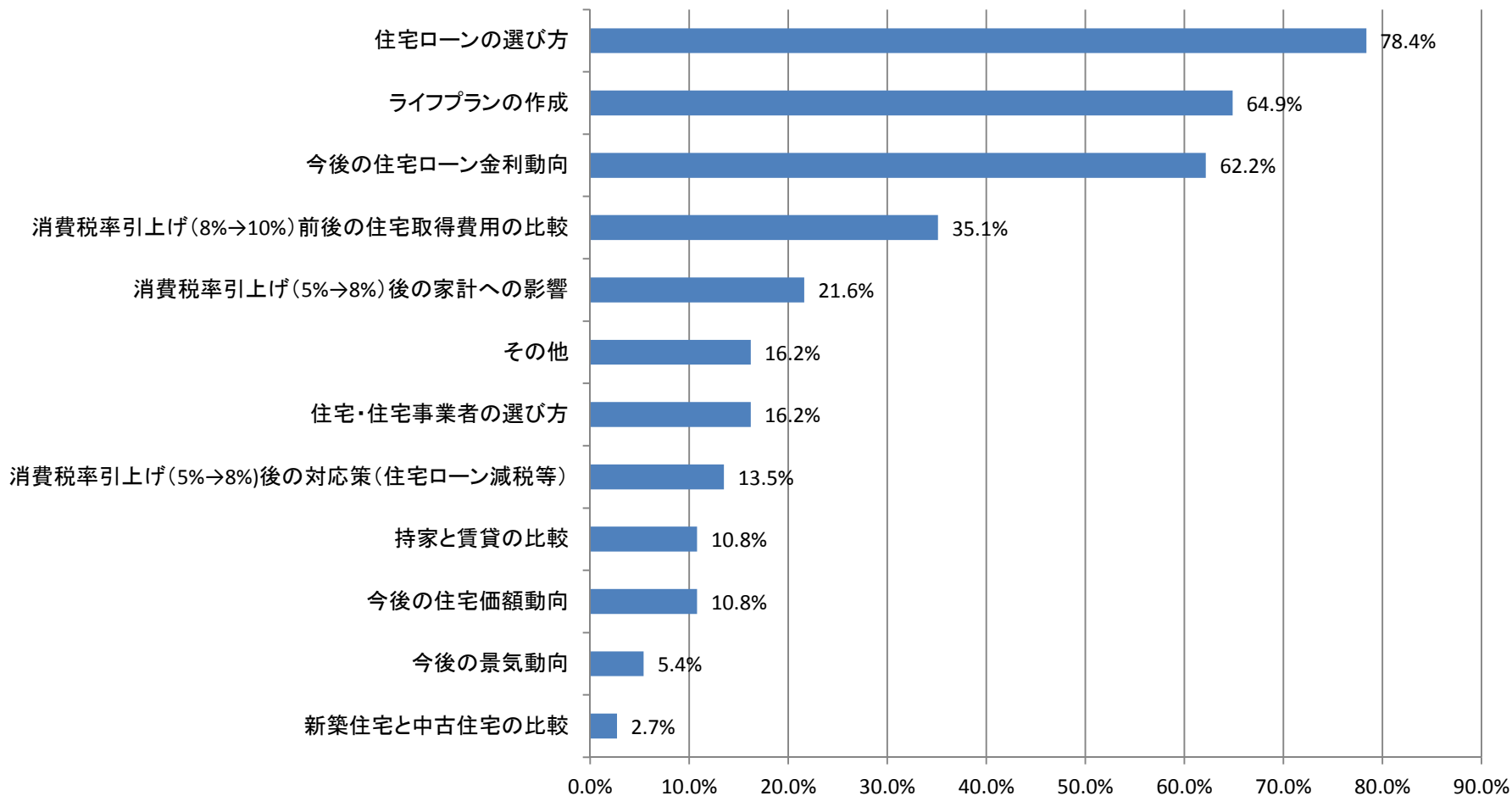
7. 住宅事業者選びで重視するポイントとは？（調査対象：一般消費者）

一般消費者における住宅事業者選びで重視するポイントは、「省エネや耐震などの性能面」が51.2%と最も多く、次いで「住宅の価額や手数料」が48.6%、「住宅設備」が42.6%という結果であった。



8. 平成26年度に増加が見込まれる相談内容とは？（調査対象：ファイナンシャルプランナー）

平成26年度に増加することが見込まれる相談内容については、「住宅ローンの選び方」が78.4%と最も多く、次いで「ライフプランの作成」が64.9%、「今後の住宅ローン金利の動向」が62.2%という結果であった。



まとめ(その2:平成26年度の住宅市場に求められるもの)

【住宅事業者への調査結果】
平成26年度の重点的取組事項
※P12参照

【一般消費者への調査結果】
住宅事業者選びで重視するポイント
※P13参照

【ファイナンシャルプランナーへの調査結果】
平成26年度に増加することが見込まれる相談内容※P14参照

1位	省エネや耐震などの性能面	省エネや耐震などの性能	住宅ローンの選び方
2位	住宅プランに関する提案力	住宅の価額や手数料	ライフプランの作成
3位	アフターサービス	住宅設備	今後の住宅ローン金利動向
4位	デザイン	アフターサービス	消費税率引上げ(8%→10%)前後の住宅取得費用の比較
5位	住宅ローン等資金計画に関する提案力	デザイン	消費税率引上げ(5%→8%)後の家計への影響

【上記相談事項に対する主なアドバイス】※自由記入欄より抜粋

- 買い時であると焦る必要はありません。長い目で見た場合、住宅ローンが他のライフイベントに差し障りがないかを確認する必要があります。そのためにもライフプランの作成は重要です。
- 消費税アップ分よりも金利上昇の影響が大きいことを理解していただく。