

別添1

平成26年9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(126社)の合計266社
- 2 調査期間：平成26年7月22日から平成26年8月4日まで
- 3 回答数：109社(回答率41%)

● 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今年の消費税率引上げ当初と比較した、現在のお客様の反応【Q1】

「当初と変わらない」が6割。次いで「当初より悪くなった」が3割(合計9割)

消費税率引上げ当初の低迷状態が現在も継続しており、お客さまのマインドが未だ回復していないことが窺える。

税率引上げ当初より反応が良くなった	9%
税率引上げ当初と変わらない	63%
税率引上げ当初より反応が悪くなった	28%

● トピックス

②26年度下半期の受注・販売等の増減見込み〈前年度同期比〉【Q3】

25年度下半期(前年度同期)比で微減(▲4%)の見込み。

ただし、マンション事業者は5割減、小規模事業者は2割減の見込み

前年度同期比1～2割程度のマイナストレンドが最近続いている中、平成26年度下半期は前年度同期(平成25年度下半期)比で微減(▲4%)の見込み。
 ただし、事業者別では、マンション事業者が5割減(▲53%)と依然として低迷の見込み。
 また、戸建て事業者でも、小規模事業者は2割減(▲15%)と弱含みの見込み。

		全体	(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成26年度下半期の見込み		▲4%	6%	▲53%
	(内、大中規模事業者)(注1)	—	8%	—
	(内、小規模事業者)(注2)	—	▲15%	—

※上記は回答の平均値

(注1)「大中規模事業者」とは、平成26年度下半期10戸以上の受注・販売等を見込む事業者

(注2)「小規模事業者」とは、平成26年度下半期10戸未満(9戸以下)の受注・販売等を見込む事業者

● トピックス

③Q3の回答の要因【Q4】

**減少要因は「今回の消費税率引上げ(5→8%)後の反動減の継続」(約3割)、
増加要因は「次回の消費税率引上げ(8→10%)前の駆け込みへの期待感」(約3割)が最多**

次いで、減少要因は「建築資材価格の上昇等の影響」(約3割)、増加要因は「住宅ローン金利の低水準」(約2割)となり、各々の要因が拮抗している。

(減少要因)

消費税率引上げ(5%→8%)後の反動減の継続	30%
建築資材価格の上昇等の影響	28%
次の消費税率引上げ(8%→10%)を見据えた生活不安	21%
景気の先行き不透明感	21%
金利先高感がない	0%

(増加要因)

次の消費税率引上げ(8%→10%)前の駆け込み	33%
住宅ローン金利の低水準	22%
消費税率引上げ(5%→8%)後の反動減からの回復	14%
住宅価格等の先高観	13%
金利先高観	10%
景気回復への期待感	9%

④今後の貴社の重点的取組内容(最大3つ)【Q5】

「建物の性能(省エネルギーや耐震など)」、「リフォーム事業」が各々の最多

不動産仲介業以外の住宅事業者では「建物の性能(省エネや耐震など)」が最多で約2割(24%)、

不動産仲介業では「リフォーム事業」が最多で約5割(49%)と関心が高い。

【不動産仲介業以外】

建物の性能(省エネルギーや耐震など)	24%
設備の性能(太陽光発電や省エネルギー型機器など)	16%
外観、内装、設備などのデザイン	19%
住宅価格の見直し	7%
住宅プランに関する提案力	17%
住宅ローンや税制に関する提案力	5%
アフターサービス	12%

【不動産仲介業】

仲介手数料の見直し	0%
取扱物件数	19%
リフォーム事業	49%
リノベーション	33%

● トピックス

⑤消費税率引上げに加え、建築資材価額等が上昇傾向にあるが、貴社の住宅価額の設定【Q6】

「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転嫁」が最多で約7割(69%)。

次いで「消費税率引上げ分のみ転嫁」が約3割(27%)

消費税率引上げ分については、大多数(96%=69%+27%)の事業者が価額転嫁。

建築資材価格等についても、約7割の事業者が価額転嫁させている(又はさせる予定)としており、住宅価額の上昇感が窺える。

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ている(又は転嫁させる予定)	69%
消費税率引上げ分は価額に転嫁させている(又は転嫁させる予定)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ていない	27%
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ていない	4%

⑥上記⑤【Q6】において、建築資材価額等を転嫁させない場合の対応策【Q7】

「建築資材の仕入れ等の見直し」が最多で約3割(33%)

次いで、「広告等販売管理費の抑制」、「工程管理の強化等工期の短縮」が各々約2割(19%)ずつと、経営努力により、建築資材価額の上昇に対応する姿勢が窺える。

建築資材の仕入れ等の見直し	33%
広告等販売管理費の抑制	19%
工程管理の強化等工期の短縮	19%
住宅設備の見直し	12%
住宅の小規模化	11%
自社の体制において価額転嫁する必要がない	5%

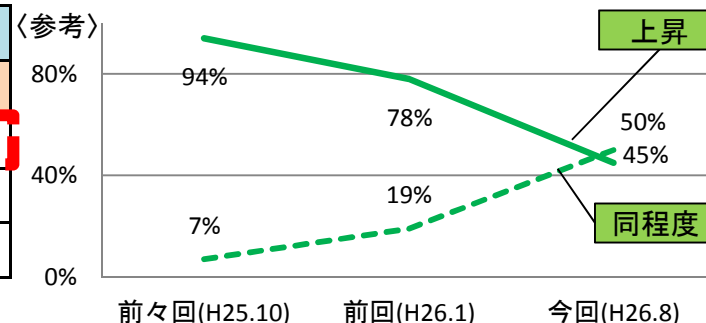
トピックス

⑦26年度下半期の建築資材価額の見込み【Q8】

「上昇」と「同程度」が拮抗(約5割ずつ)し、上昇トレンドに一服感も。
ただし、マンションでは「上昇」が優勢(約6割)

「上昇」との回答が、前々回(H25.10調査)『約9割(94%)』→前回(H26.1調査)『約8割(78%)』→今回『約5割(45%)』と減少する一方、
「同程度」との回答が、前々回(H25.10調査)『約1割(7%)』→前回(H26.1調査)『約2割(19%)』→今回『約5割(50%)』と増加しており、
建築資材価額の上昇トレンドに一服感も窺える。ただし、マンションの資材価額(セメント等)については、依然として上昇トレンドが優勢。

	全体	(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成26年度上半期と比べて上昇する見込み	45%	43%	63%
平成26年度上半期と同程度の見込み	50%	51%	38%
平成26年度上半期と比べて下落する見込み	5%	6%	0%

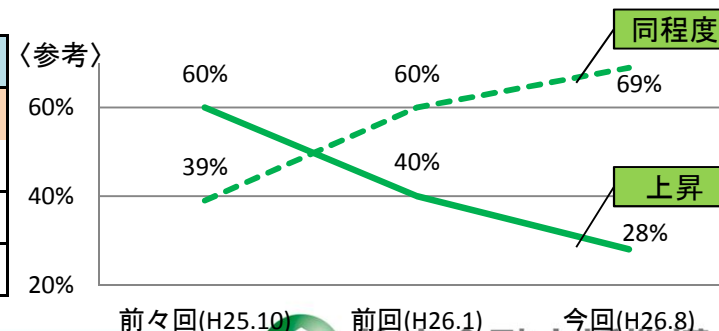


⑧26年度下半期の人件費(職人確保のための費用等)の見込み【Q9】

「同程度」が大勢(約7割)

「上昇」との回答が、前々回(H25.10調査)『約6割(60%)』→前回(H26.1調査)『約4割(40%)』→今回『約3割(28%)』と減少する一方、
「同程度」との回答が、前々回(H25.10調査)『約4割(39%)』→前回(H26.1調査)『約6割(60%)』→今回『約7割(69%)』と増加しており、
人件費の上昇トレンドに一服感が窺える。

	全体	(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成26年度上半期と比べて上昇する見込み	28%	29%	14%
平成26年度上半期と同程度の見込み	69%	68%	86%
平成26年度上半期と比べて下落する見込み	3%	3%	0%



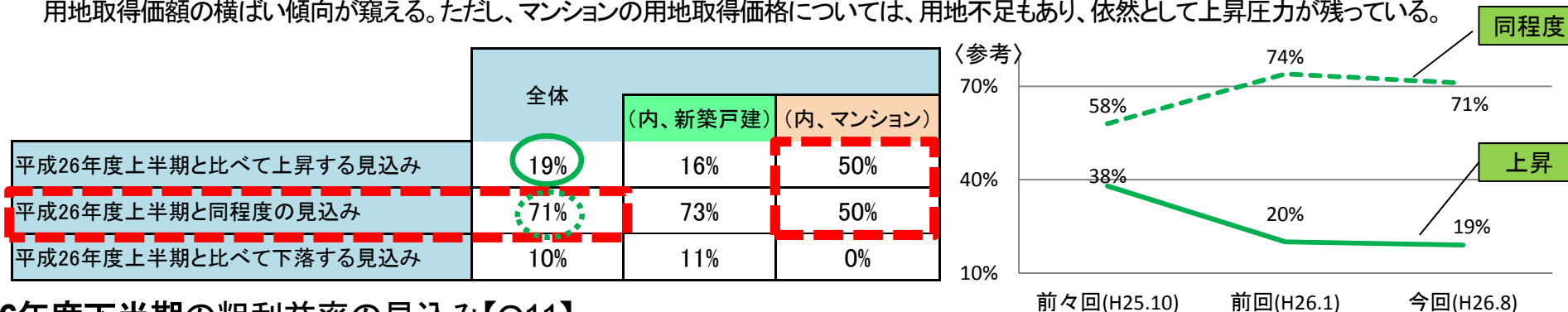
前々回(H25.10) 前回(H26.1) 今回(H26.8)

トピックス

⑨26年度下半期の用地取得価額の見込み【Q10】

「同程度」が大勢(約7割)。ただし、マンションでは「上昇」と「同程度」が拮抗(約5割ずつ)

「上昇」との回答が、前々回(H25.10調査)『約4割(38%)』 → 前回(H26.1調査)『約2割(20%)』 → 今回『約2割(19%)』と減少する一方、
「同程度」との回答が、前々回(H25.10調査)『約6割(58%)』 → 前回(H26.1調査)『約7割(74%)』 → 今回『約7割(71%)』と増加しており、
用地取得価額の横ばい傾向が窺える。ただし、マンションの用地取得価格については、用地不足もあり、依然として上昇圧力が残っている。



⑩26年度下半期の粗利益率の見込み【Q11】

「同程度」が大勢(約7割)

「同程度」との回答が、前々回(H25.10調査)『約5割(50%)』 → 前回(H26.1調査)『約7割(69%)』 → 今回『約7割(66%)』と増加する一方、
「減少」との回答が、前々回(H25.10調査)『約3割(29%)』 → 前回(H26.1調査)『約3割(26%)』 → 今回『約2割(21%)』と減少しており、
コスト(資材・人件費等)の上昇分を住宅価額への転嫁や経営努力等によりカバーし、粗利益率は横ばい傾向が窺える。

	全体	(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成26年度上半期と比べて増加する見込み	12%	11%	25%
平成26年度上半期と同程度の見込み	66%	67%	63%
平成26年度上半期と比べて減少する見込み	21%	21%	13%

● トピックス

⑪26年度下半期の工期の見込み【Q12】

「同程度」が大多数(約9割)であり、工期の長期化傾向が改善

「同程度」との回答が、前回(H26.1調査)『約7割(72%)』 → 今回『約9割(86%)』と増加する一方、「長期化」との回答が、前回(H26.1調査)『約2割(20%)』 → 今回『約1割(8%)』と減少しており、受注残も一定にこなし、工程管理の強化もあり、工期の長期化傾向が改善されていることが窺える。

	全体		
		(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成26年度上半期と比べて長期化する見込み	8%	9%	0%
平成26年度上半期と同程度の見込み	86%	84%	100%
平成26年度上半期と比べて短期化する見込み	6%	7%	0%

⑫現在のお客さまが最もご利用される住宅ローン【Q17】

「全期間固定」と「3年固定」が人気

「全期間固定」と「3年固定」が各々4割で人気。「全期間固定」は前回調査(H25.1実施)でも約4割となっており、安定したニーズが窺える。

変動金利	11%
3年固定	36%
5年固定	2%
10年固定	11%
全期間固定(※)	41%

※内訳(フラット35:15%、フラット35以外の全期間固定:26%)

● トピックス

⑬現在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る理由【Q18】

「金利が低い」が最多。次いで「団信保険料の組込み」

「金利が低い」が最多(30%)であり、目先の金利の低さに人気。次いで、「団信保険料の組込み」を上げる住宅事業者が多い。

金利が低い	30%
団体信用生命保険料が組み込まれている	26%
融資額が大きい(諸費用を含む等)	9%
制度・手続きが簡略	13%
審査が早い	13%
金利が申込時に決定する	9%

⑭お客さまがフラット35をご利用される理由【Q19】

「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」との回答が約6割(59%)と最多。

現在のフラット35の金利は、史上最低金利水準となっており、将来の景気・金利の不透明感が強まる中、現在の低金利で将来の金利・返済額を確定できる長期固定金利の安心感へのニーズが高いことが窺える。

長期固定金利の安心感	59%
物件検査による住宅の質の安心感	11%
フラット35Sの金利引下げメリット	20%
平成25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109社>

1. 貴社の見込み

【Q1】今年の消費税率引上げ当初(平成26年4月～6月)と比較して、現在のお客さまの反応

税率引上げ当初より反応が良くなった	9%
税率引上げ当初と変わらない	63%
税率引上げ当初より反応が悪くなった	28%

【Q2】貴社の平成26年度下半期の受注・販売等の見込み

《平成26年度上半期と比べた場合》

平成26年度上半期と比べて増加する見込み	29%
平成26年度上半期と同程度の見込み	47%
平成26年度上半期と比べて減少する見込み	24%

《平成25年度下半期(前年度同期)と比べた場合》

平成25年度下半期と比べて増加する見込み	22%
平成25年度下半期と同程度の見込み	47%
平成25年度下半期と比べて減少する見込み	31%

【Q3】Q2で回答いただいた内容について、増加又は減少する割合の見込み

《平成26年度上半期と比べた場合》

全体	(内、新築戸建)	(内、マンション)
▲9%	▲7%	▲20%

※回答の平均値を記載

《平成25年度下半期(前年度同期)と比べた場合》

全体	(内、新築戸建)	(内、マンション)
▲4%	6%	▲53%

※回答の平均値を記載

【Q4】Q3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	22%
金利先高観	10%
景気回復への期待感	9%
消費税率引上げ(5%→8%)後の反動減からの回復	14%
次の消費税率引上げ(8%→10%)前の駆け込み	33%
住宅価額等の先高観	13%

(減少要因)

金利先高感がない	0%
景気の先行き不透明感	21%
消費税率引上げ(5%→8%)後の反動減の継続	30%
次の消費税率引上げ(8%→10%)を見据えた生活不安	21%
建築資材価額の上昇等の影響	28%

【Q5】今後、貴社が重点的に取組む内容(最大3つ)

【不動産仲介業以外】

建物の性能(省エネルギーや耐震など)	24%
設備の性能(太陽光発電や省エネルギー型機器など)	16%
外観、内装、設備などのデザイン	19%
住宅価額の見直し	7%
住宅プランに関する提案力	17%
住宅ローンや税制に関する提案力	5%
アフターサービス	12%

【不動産仲介業】

仲介手数料の見直し	0%
取扱物件数	19%
リフォーム事業	49%
リノベーション	33%

<Q6～Q12は、「主な事業内容」において新築住宅に関する事業を実施している場合のみご回答願います。>

↓↓↓

↓↓↓

【Q6】消費税率引上げに加え、建築資材価額等が上昇傾向にあります、貴社における住宅価額の設定

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ている(又は転嫁させる予定)	69%
消費税率引上げ分は価額に転嫁させている(又は転嫁させる予定)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ていない	27%
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ていない	4%

【Q7】Q6において建築資材価額等の上昇を価額に転嫁させていない(選択肢の2つ目又は3つ目)を選択された方のみ)対応策(複数回答可)

住宅の小規模化	11%
広告等販売管理費の抑制	19%
住宅設備の見直し	12%
建築資材の仕入れ等の見直し	33%
工程管理の強化等工期の短縮	19%
自社の体制において価額転嫁する必要がない	5%

【Q8】貴社の平成26年度下半期の建築資材価額の見込み

	全体		
		(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成26年度上半期と比べて上昇する見込み	45%	43%	63%
平成26年度上半期と同程度の見込み	50%	51%	38%
平成26年度上半期と比べて下落する見込み	5%	6%	0%

【Q9】貴社の平成26年度下半期の人件費(職人確保のための費用等)の見込み

	全体		
		(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成26年度上半期と比べて上昇する見込み	28%	29%	14%
平成26年度上半期と同程度の見込み	69%	68%	86%
平成26年度上半期と比べて下落する見込み	3%	3%	0%

【Q10】貴社の平成26年度下半期の用地取得価額の見込み

	全体		
		(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成26年度上半期と比べて上昇する見込み	19%	16%	50%
平成26年度上半期と同程度の見込み	71%	73%	50%
平成26年度上半期と比べて下落する見込み	10%	11%	0%

【Q11】貴社の平成26年度下半期の粗利益率の見込み

	全体		
		(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成26年度上半期と比べて増加する見込み	12%	11%	25%
平成26年度上半期と同程度の見込み	66%	67%	63%
平成26年度上半期と比べて減少する見込み	21%	21%	13%

【Q12】貴社の平成26年度下半期の工期の見込み

	(全体)		
		(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成26年度上半期と比べて長期化する見込み	8%	9%	0%
平成26年度上半期と同程度の見込み	86%	84%	100%
平成26年度上半期と比べて短期化する見込み	6%	7%	0%

↑↑↑

<Q6~Q12は、「主な事業内容」において新築住宅に関する事業を実施している場合のみご回答願います。>

↑↑↑

【Q13】貴社の平成26年度下半期のフラット35のお申込状況の見込み

《平成26年度上半期と比べた場合》

平成26年度上半期と比べて増加する見込み	11%
平成26年度上半期と同程度の見込み	72%
平成26年度上半期と比べて減少する見込み	17%

※回答の平均値を記載

《平成25年度下半期(前年度同期)と比べた場合》

平成25年度下半期と比べて増加する見込み	12%
平成25年度下半期と同程度の見込み	67%
平成25年度下半期と比べて減少する見込み	21%

※回答の平均値を記載

【Q14】Q13で回答いただいた内容について、増加又は減少する割合の見込み

《平成26年度上半期と比べた場合》

(全体)		
	(内、新築戸建)	(内、マンション)
2%	2%	0%

※回答の平均値を記載

《平成25年度下半期(前年度同期)と比べた場合》

(全体)		
	(内、新築戸建)	(内、マンション)
1%	0%	4%

※回答の平均値を記載

2. 貴社のお客さまの状況

【Q15】貴社の現在のお客さまの平均的な世帯年収

平成25年度と比べて増加	11%
平成25年度と同程度	78%
平成25年度と比べて減少	12%

【Q16】貴社の現在のお客さまの最も多い年齢層

20代	2%
30代	68%
40代	21%
50代	8%
60歳以上	1%

【Q17】貴社の現在のお客さまが最もご利用される住宅ローン

変動金利	11%
3年固定	36%
5年固定	2%
10年固定	11%
全期間固定(※)	41%

※内訳(フラット35:15%、フラット35以外の全期間固定:26%)

【Q18】貴社の現在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る理由(最大3つ)

金利が低い	30%
団体信用生命保険料が組み込まれている	26%
融資額が大きい(諸費用を含む等)	9%
制度・手続きが簡略	13%
審査が早い	13%
金利が申込時に決定する	9%

【Q19】貴社の現在のお客さまがフラット35をご利用される理由(最大3つ)

長期固定金利の安心感	59%
物件検査による住宅の質の安心感	11%
フラット35Sの金利引下げメリット	20%
平成25年4月以降に利用実績なし	9%

3. ご意見等

【Q20】住宅金融支援機構、フラット35に関するご意見、ご要望等

(金利関係)

- ・融資率9割超の場合でも、融資率9割以内と同等の金利にしてほしい。
- ・フラット35Sの金利引下幅を現行の0.3%からさらに拡大してほしい。

(団信関係)

- ・お客さまの負担感になるため、団信保険料を民間金融機関と同様に金利に組み込んでほしい。

(審査関係)

- ・審査スピードを向上させてほしい。
- ・審査基準を明確化してほしい。
- ・審査書類(住宅の技術基準に関する書類も含む。)を簡略化してほしい。

(その他)

- ・フラット35でも、リフォーム融資を実施してほしい。

※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。