

平成28年度下半期市場動向調査結果(概要版)

【住宅事業者向け調査】

平成28年10月



余 白

調査概要等

【住宅事業者】

<全 国>

調査対象 【フラット35】の利用があった住宅事業者
調査期間 平成28年8月
調査方法 アンケート調査
回 答 数 740社

<北海道>

調査対象 【フラット35】の利用があった住宅事業者
調査期間 平成28年8月
調査方法 アンケート調査
回 答 数 109社

参考データの調査概要等【P5及びP18】

<一般消費者>

調査対象 平成28年10月から1年以内に住宅取得を検討中の25～59歳の方
調査期間 平成28年8月
調査方法 インターネット調査
回 答 数 1100

<ファイナンシャルプランナー>

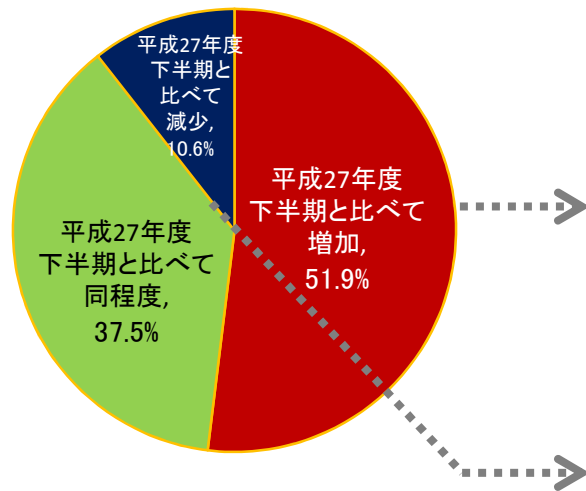
調査対象 セミナー等機構業務にご協力いただいた方
調査期間 平成28年8月
調査方法 アンケート調査
回 答 数 42

1 受注・販売の見込み【北海道】

平成27年度下半期と比較すると、5割以上の事業者が「増加」と回答。増加する要因については、前回調査では、「消費税引上げ前の駆け込み効果」とする回答が最も多かったものの、今回調査では、「住宅ローン金利の一段の低下」とする回答が75.9%で、他の要因と比較して突出しており、全国調査と比較しても高い回答割合となった。

※ 「増加」及び「減少」要因について、今回調査から集計方法を変更し、回答者数を分母としている(前回調査では、回答数を分母として集計)。

■ 平成28年度下半期の受注・販売等の見込みについて



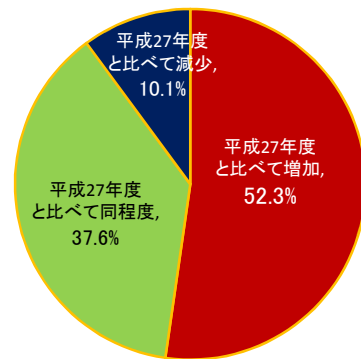
◆ 増加する要因(3つまで回答可)

今回調査	
マイナス金利政策の導入後、住宅ローン金利が一段と低下しているから	75.9%
消費税率引上げが再延期されたから	19.0%
金利先高感があるから	15.5%
住まい給付金、贈与税非課税措置(住宅取得等資金)、住宅ローン減税等があるから	13.8%
住宅価額等の先高感があるから	12.1%
景気の回復感が徐々に広がっているから	8.6%
その他	22.4%

前回調査

消費税引上げ前の駆け込み効果	90.9%
住宅ローン金利の低水準	47.3%
住まい給付金、贈与税非課税措置(住宅取得等資金)、住宅ローン減税等があるから	16.4%
住宅価額等の先高感があるから	12.7%
金利先高感があるから	9.1%
景気の回復感が徐々に広がっているから	8.6%
その他	12.7%

■ (参考) 前回調査(平成28年3月公表) 平成28年度の受注・販売等の見込みについて



◆ 減少する要因(3つまで回答可)

今回調査	
消費税率引上げ再延期で、エンドユーザーの買い急ぎ感がなくなったから	60.0%
景気の先行きに不透明感が広がっているから	45.0%
住宅価額等が高騰しているから	25.0%
金利先高感がないから	10.0%
住まい給付金、贈与税非課税措置(住宅取得等資金)、住宅ローン減税等の効果が見込めないから	10.0%
その他	20.0%

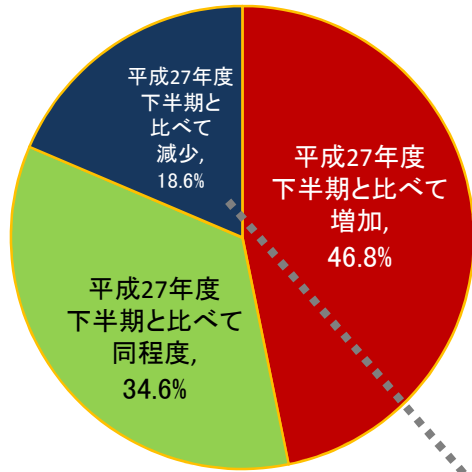
前回調査

将来的な消費税引上げを見越したエンドユーザーの様子見傾向	36.4%
住宅価額等の高騰の影響	36.4%
景気の先行き不透明感	27.3%
金利先高感がないから	9.1%
経済対策(フラット35Sの拡充や省エネポイント等)の終了	9.1%
住まい給付金、贈与税非課税措置(住宅取得等資金)、住宅ローン減税等の効果が見込めないから	10.0%
その他	27.3%

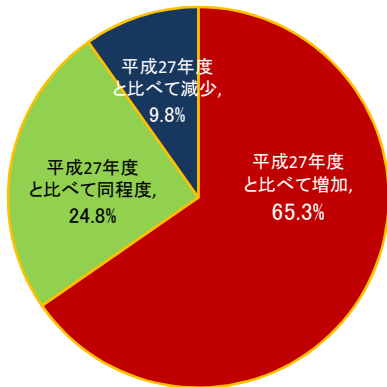
1 受注・販売の見込み【全国】

全国調査でも、増加する要因については、「住宅ローン金利の一段の低下」とする回答が67.6%であり、他の要因と比較して突出している。
 ※ 「増加」及び「減少」要因について、今回調査から集計方法を変更し、回答者数を分母としている（前回調査では、回答数を分母として集計）。

■ 平成28年度下半期の受注・販売等の見込みについて



■ (参考) 前回調査(平成28年3月公表) 平成28年度の受注・販売等の見込みについて



◆ 増加する要因(3つまで回答可)

今回調査	
マイナス金利政策の導入後、住宅ローン金利が一段と低下しているから	67.6%
消費税率引上げが再延期されたから	24.4%
住まい給付金、贈与税非課税措置(住宅取得等資金)、住宅ローン減税等があるから	15.9%
住宅価額等の先高感があるから	13.2%
金利先高感があるから	12.1%
景気の回復感が徐々に広がっているから	8.2%
その他	28.5%

前回調査

消費税引上げ前の駆け込み効果	84.6%
住宅ローン金利の低水準	64.7%
住まい給付金、贈与税非課税措置(住宅取得等資金)、住宅ローン減税等があるから	15.4%
住宅価額等の先高感があるから	8.8%
景気の回復感が徐々に広がっているから	5.6%
金利先高感があるから	4.4%
その他	17.7%

◆ 減少する要因(3つまで回答可)

今回調査	
消費税率引き上げ再延期で、エンドユーザーの買い急ぎ感がなくなったから	58.5%
景気の先行きに不透明感が広がっているから	37.8%
住宅価額等が高騰しているから	26.7%
金利先高感がないから	17.0%
住まい給付金、贈与税非課税措置(住宅取得等資金)、住宅ローン減税の効果が見込めないから	8.1%
その他	28.1%

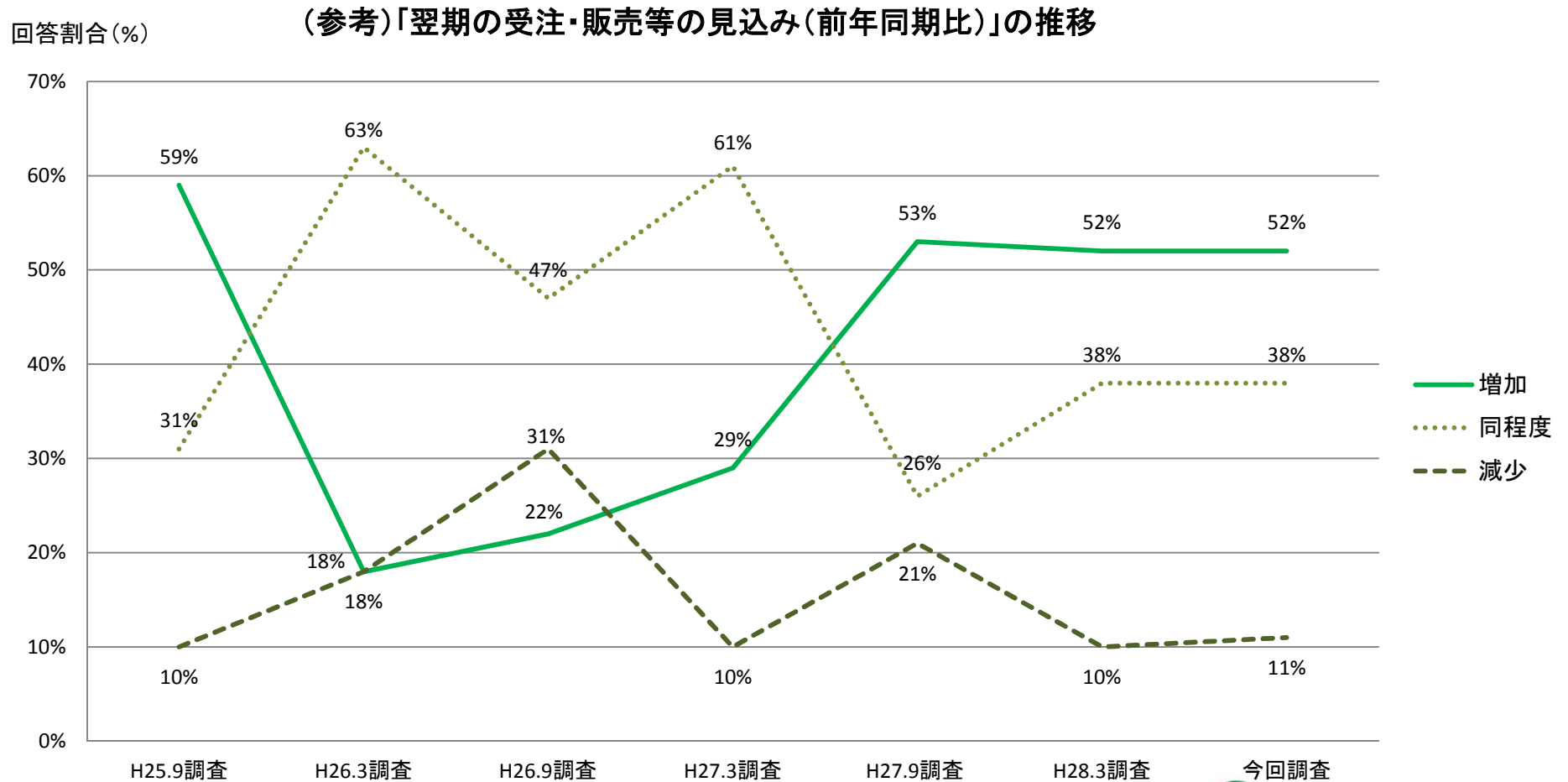
前回調査

景気の先行き不透明感	31.9%
将来的な消費税引上げを見越したエンドユーザーの様子見傾向	29.2%
住宅価額等の高騰の影響	19.4%
経済対策(フラット35Sの拡充や省エネポイント等)の終了	12.5%
金利先高感がないから	8.3%
住まい給付金、贈与税非課税措置(住宅取得等資金)、住宅ローン減税の効果が見込めないから	5.6%
その他	47.2%

1 受注・販売の見込み【過去調査からの推移(前年同期比)】【北海道】

北海道における過去調査からの推移を見ると、平成27年9月調査から3期連続して「増加」とする回答が50%を超える結果となっており、受注・販売増加への期待が高いことが伺える。

※ 小数点以下を四捨五入して表示。

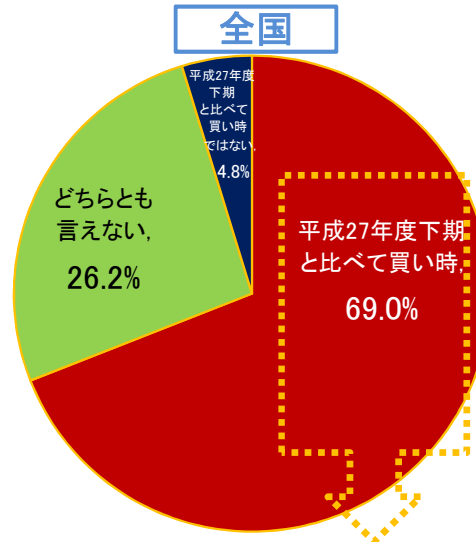
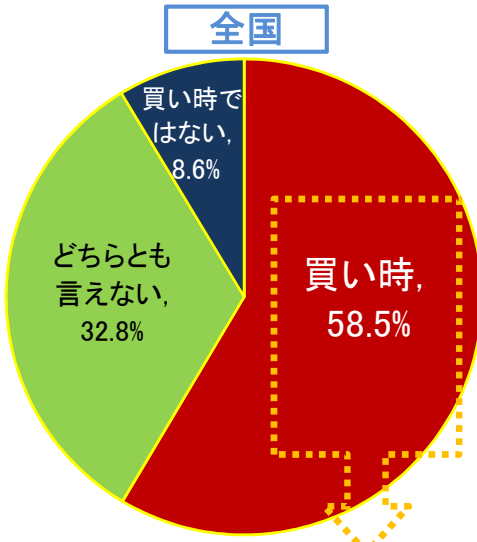
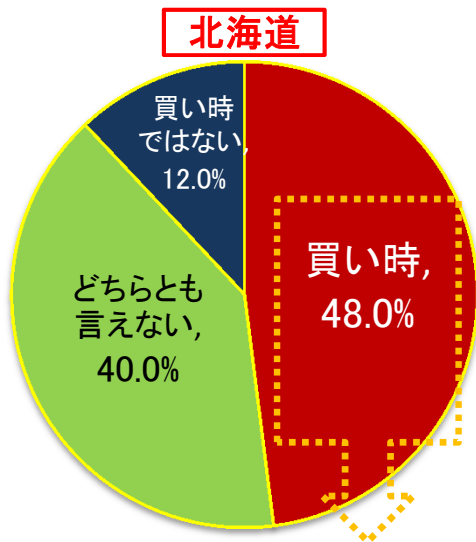


(参考)平成28年度下半期の住宅の買い時感とその要因【一般消費者及びFPへの意識調査】【北海道】【全国】

一般消費者と比較して、ファイナンシャルプランナーは「買い時」とする回答割合が高く、その要因は、「住宅ローン金利の一段の低下」とする回答が93.1%で最も多かった。

【一般消費者への調査結果】
平成28年度下半期の買い時感とその要因

(参考)【ファイナンシャルプランナーへの調査結果】
平成28年度下半期の買い時感とその要因



1位	住宅ローン金利の一段の低下	68.8%
2位	消費税率引上げ再延期	66.7%
3位	景気の回復感	18.8%
4位	金利先高感	16.7%
4位	住まい給付金 等	16.7%

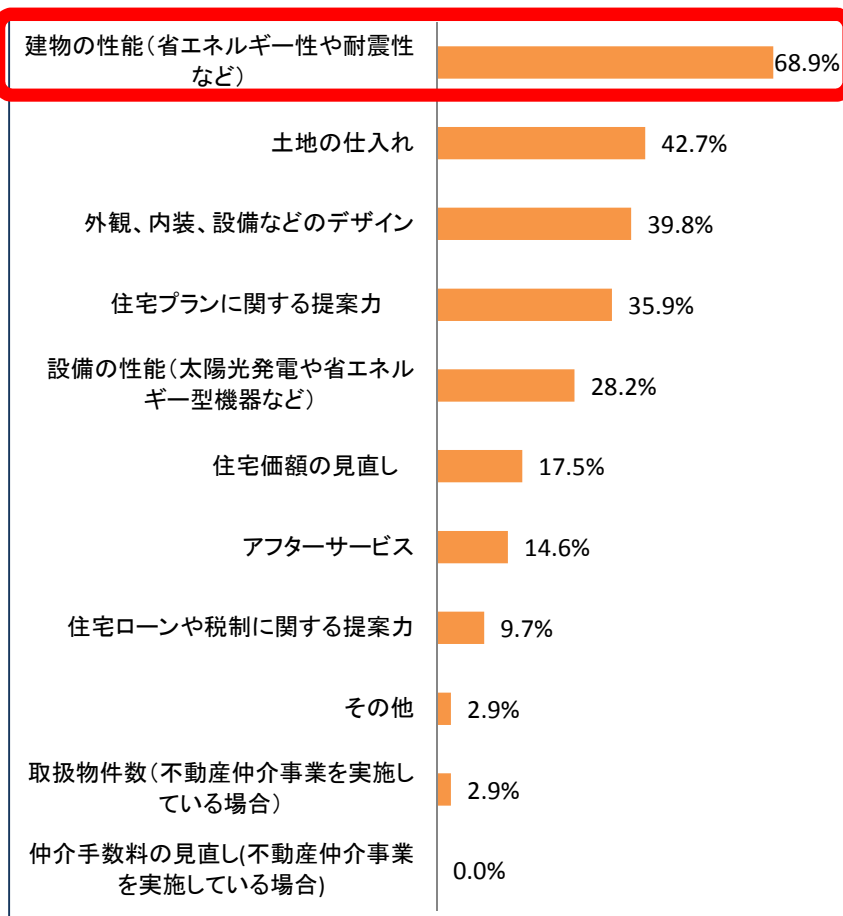
1位	消費税率引上げ再延期	68.9%
2位	住宅ローン金利の一段の低下	62.6%
3位	金利先高感	20.5%
4位	景気の回復感	17.4%
5位	住まい給付金 等	15.1%

1位	住宅ローン金利の一段の低下	93.1%
2位	住まい給付金 等	41.4%
3位	消費税率引上げ再延期	24.1%
4位	住宅価額等の先高感	17.2%
5位	金利先高感	13.8%

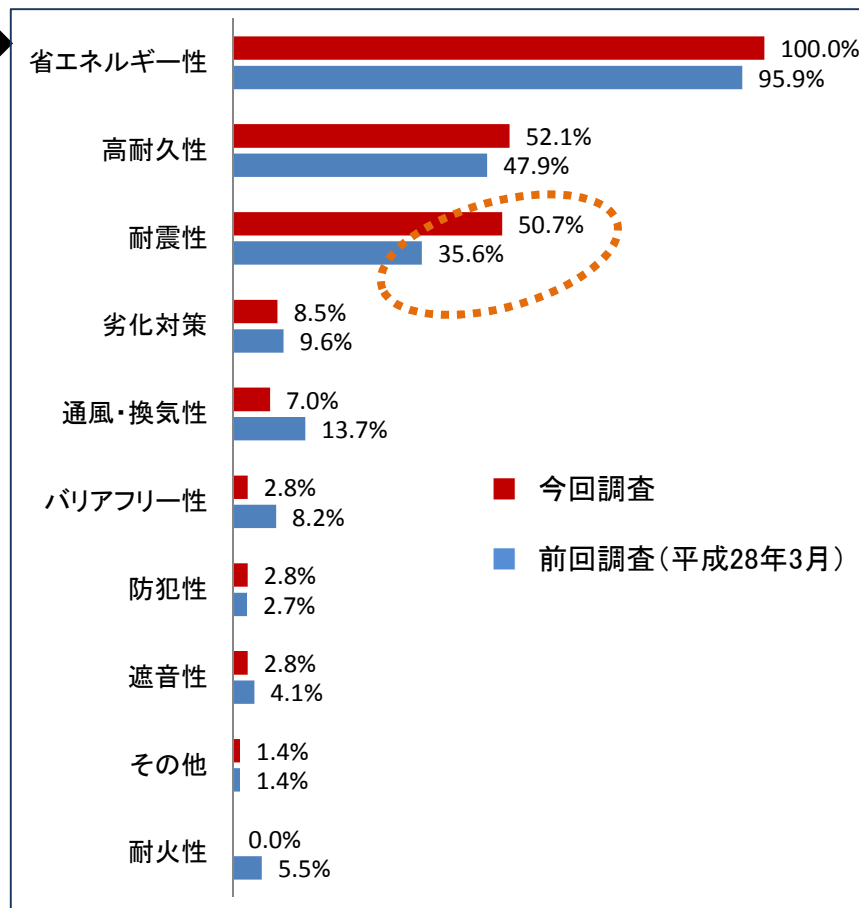
2 重視する住宅の性能【北海道】

「建物の性能」を重視するとの回答が68.9%と最も多い。うち重視する項目については、「省エネルギー性」及び「高耐久性」とする回答が多い。また、熊本地震の影響からか、「耐震性」とする回答割合は、全国調査と比べると18ポイント低いものの、前回調査(35.6%)から約15%増加。
 ※ 「増加」及び「減少」要因について、今回調査から集計方法を変更し、回答者数を分母としている(前回調査では、回答数を分母として集計)。

■ 今後、重点的に取り組む内容について



■ 建物の性能について重視する項目について(左記設問で「建物の性能」を回答した場合)

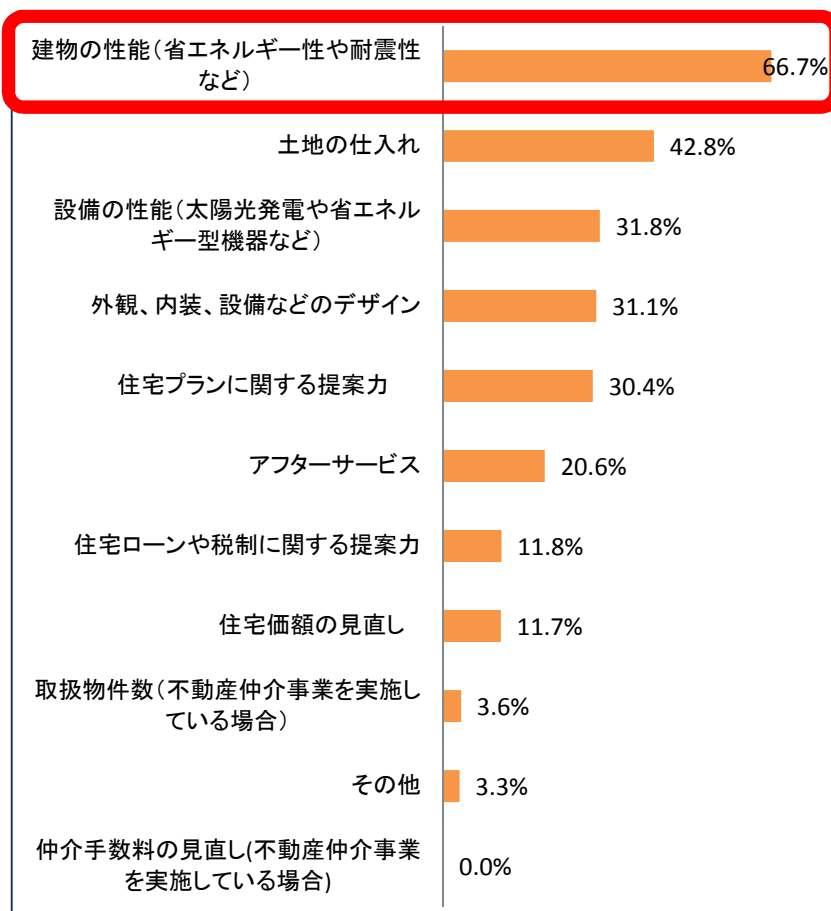


2 重視する住宅の性能【全国】

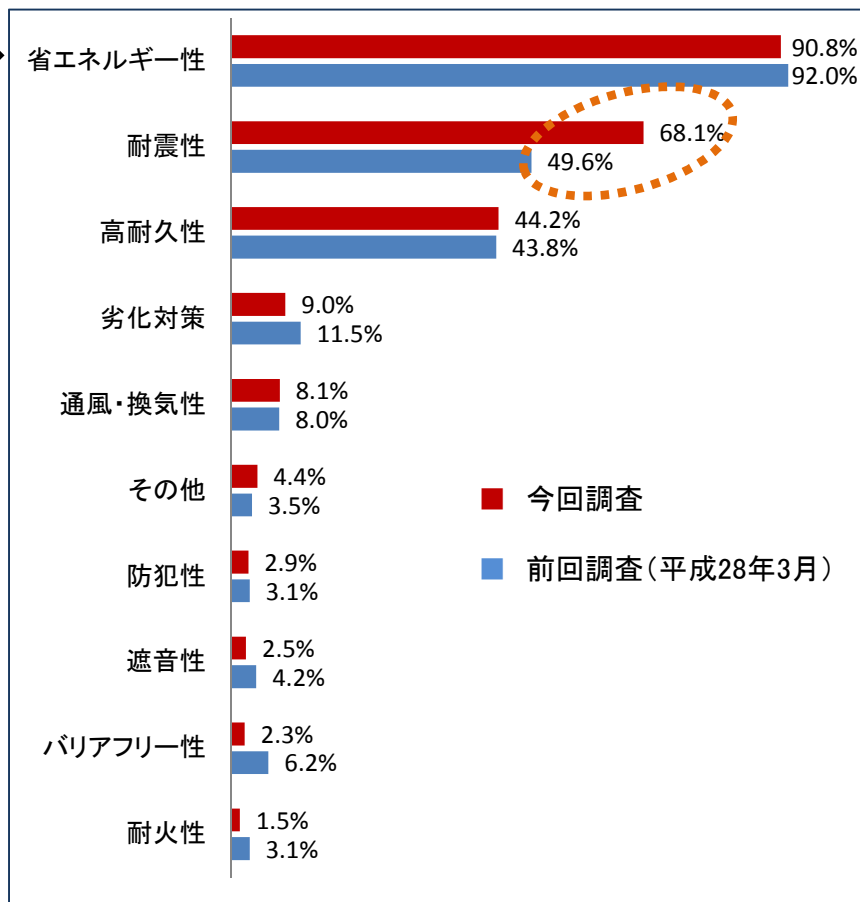
全国でも「省エネルギー性」、「耐震性」及び「高耐久性」が上位を占めている。うち「耐震性」とする回答割合は前回調査(49.6%)から約18%増加する結果となっており、全国的に見ても、「耐震性」が重視されていることが伺える。

※ 「増加」及び「減少」要因について、今回調査から集計方法を変更し、回答者数を分母としている(前回調査では、回答数を分母として集計)。

■ 今後、重点的に取り組む内容について



■ 建物の性能について重視する項目について(左記設問で「建物の性能」を回答した場合)



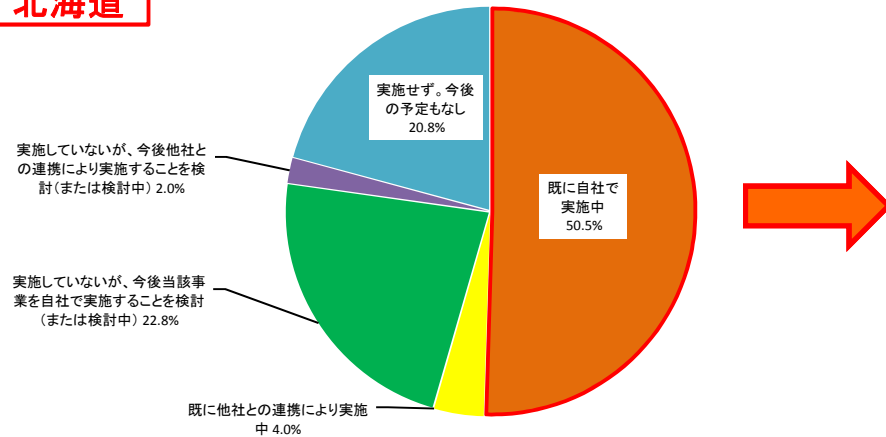
3 リフォーム・リノベーションや買取再販事業について 【北海道】【全国】

「既に自社で実施」との回答が50%を超えており、当該事業への注目度が高い結果となった。また、「実施または検討している事業」については、北海道及び全国調査で、約7割がリフォームとリノベーションを挙げている。

※ 「増加」及び「減少」要因について、今回調査から集計方法を変更し、回答者数を分母としている(前回調査では、回答数を分母として集計)。

■ リフォーム、リノベーションや買取再販等の事業について

北海道

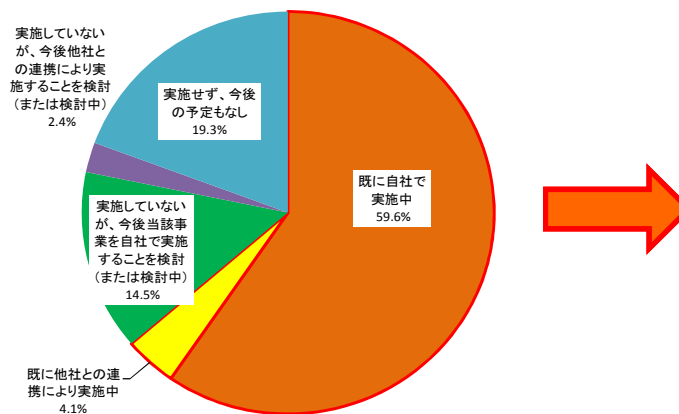


■ 実施または検討している事業について(回答構成比)

※ 「既に自社で実施中」、「既に他社との連携により実施中」、「実施していないが、今後当該事業を自社で実施することを検討(または検討中)」、「実施していないが、今後他社との連携により実施することを検討(または検討中)」と回答した事業者に対する質問事項

リノベーション (省エネなどの性能や機能を向上させる工事)	75.6%
リフォーム (クロスの張り替え等簡易な修繕工事)	71.8%
買取再販 (既存住宅を買い上げ、リフォーム・リノベーションを行って再販売する事業)	50.0%
その他	0.0%

全国



リフォーム (クロスの張り替え等簡易な修繕工事)	69.8%
リノベーション (省エネなどの性能や機能を向上させる工事)	69.3%
買取再販 (既存住宅を買い上げ、リフォーム・リノベーションを行って再販売する事業)	48.9%
その他	3.5%

4 平成28年度下半期の住宅価額の見込みについて【北海道】

住宅事業者全体の約7割が「同程度」とする回答。

建て方別でみると、新築戸建については前回調査（平成28年3月）とほぼ同様の割合で回答が得られた。一方で、マンション事業者については、「上昇」とする回答が40%、「同程度」とする回答が60%となり、前回調査に比べて、マンションの価格上昇を見込む事業者は減少。

※ 小数点以下を四捨五入して表示。

■ 貴社の平成28年度下半期の住宅価額の見込みについて（平成28年度上半期との比較）

	住宅事業者全体		
		(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成28年度上半期と比べて上昇する見込み	27%	27%	40%
平成28年度上半期と同程度の見込み	70%	70%	60%
平成28年度上半期と比べて下落する見込み	3%	3%	0%

【参考】前回調査結果（平成28年3月）

■ 貴社の平成28年度の住宅価額の見込みについて（平成27年度との比較）

	住宅事業者全体		
		(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成27年度と比べて上昇する見込み	34%	32%	67%
平成27年度と同程度の見込み	60%	61%	33%
平成27年度と比べて下落する見込み	6%	6%	0%

5 平成28年度下半期の人件費について【北海道】

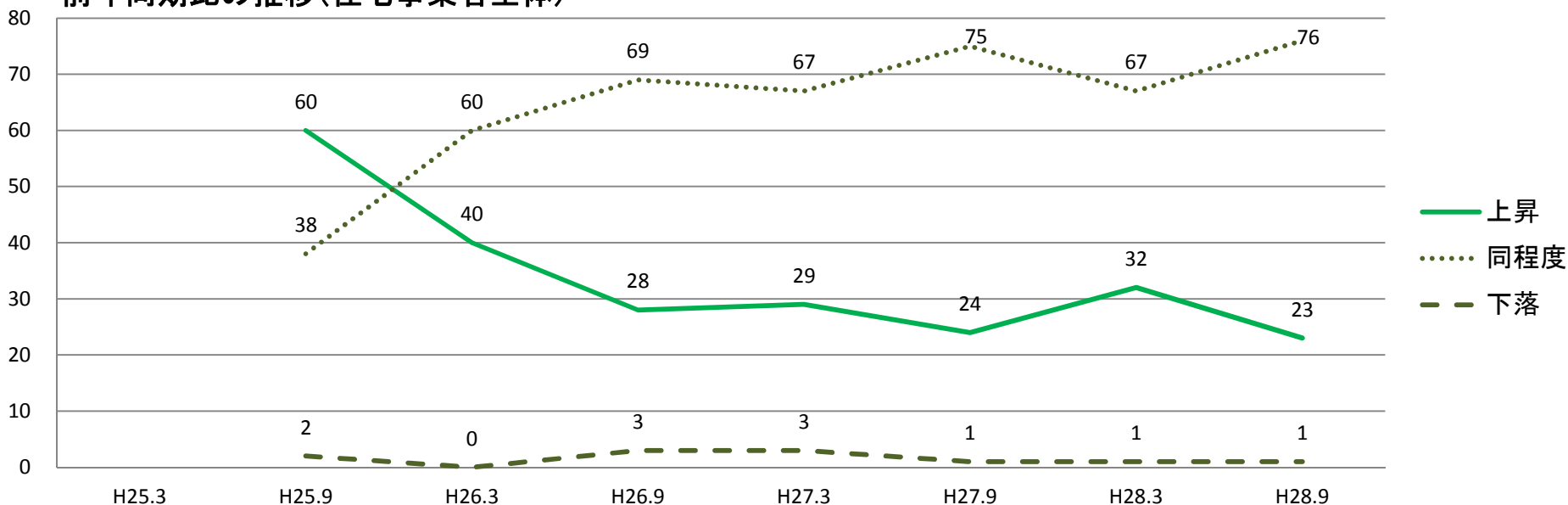
過去からの推移を見ると、住宅事業者全体としては、平成26年9月以降、約7割の事業者が「同程度」と回答。建て方別に見ると、マンション事業者では、「上昇」とする回答割合が前回調査の33%から10%に減少。一方で、「同程度」とする回答割合は67%から90%に増加。

※ 小数点以下を四捨五入して表示。

■ 平成28年度下半期の人件費(職人確保のための費用等)の見込みについて(平成28年度上半期との比較)

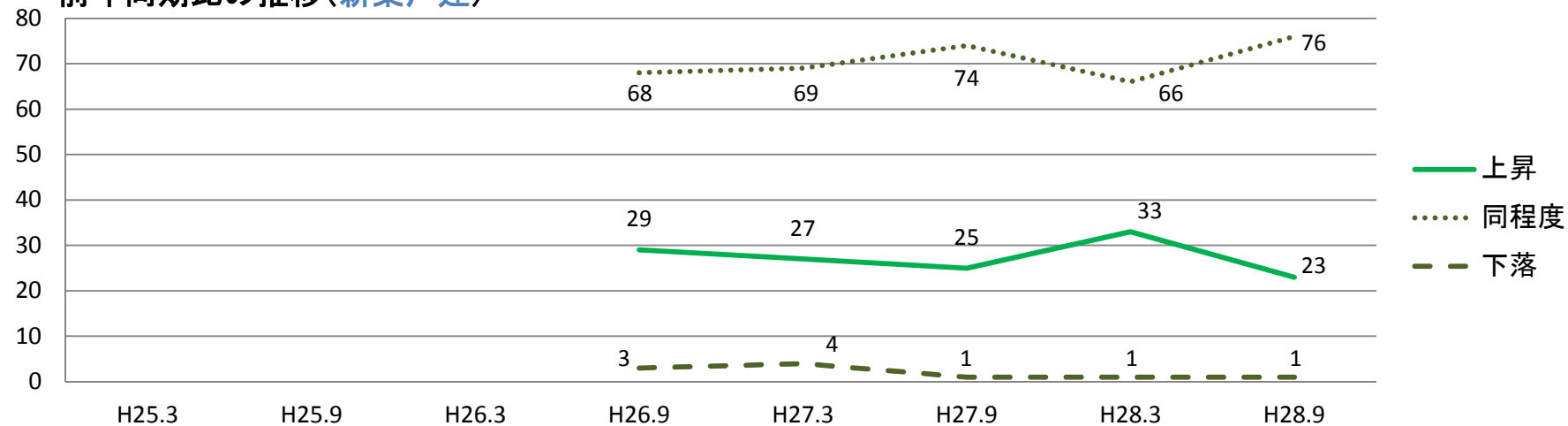
	住宅事業者全体		
	(内、新築戸建)	(内、マンション)	
平成28年度上半期と比べて上昇する見込み	23%	10%	76%
平成28年度上半期と同程度の見込み	76%	90%	23%
平成28年度上半期と比べて下落する見込み	1%	0%	1%

前年同期比の推移(住宅事業者全体)

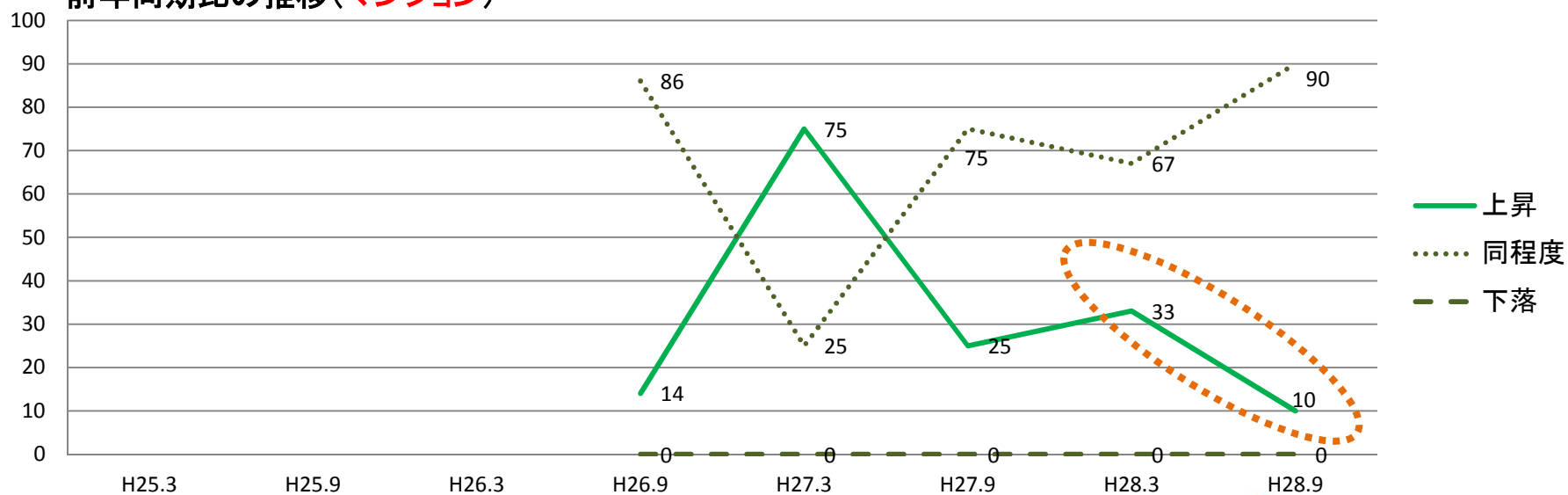


5 平成28年度下半期の人件費について【北海道】

前年同期比の推移(新築戸建)



前年同期比の推移(マンション)



6 平成28年度下半期の建築資材価格について【北海道】

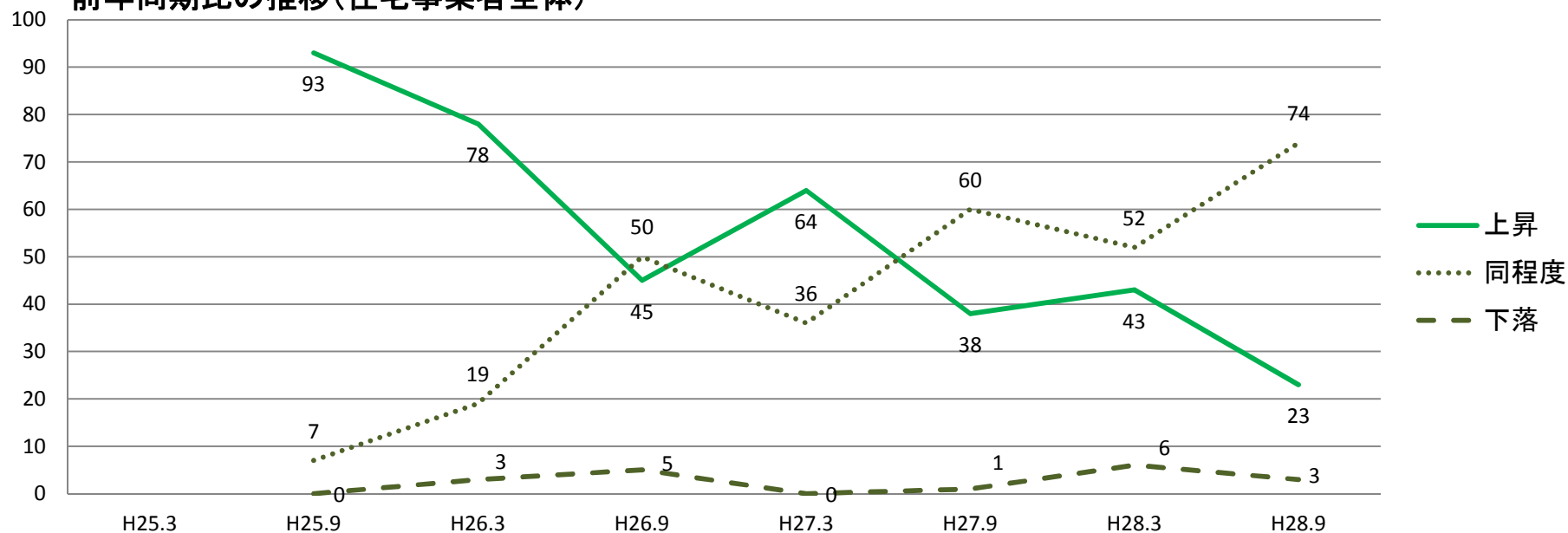
「上昇」とする回答割合は、前回調査の43%から23%まで減少。一方で、「同程度」とする回答割合は、前回調査の52%から74%まで増加。建て方別でマンション事業者を見ると、前回調査では「下落」とする回答が44%で最も多かったが、今回調査では「同程度」とする回答が70%と最も多い結果となった。

※ 小数点以下を四捨五入して表示。

■ 平成28年度下半期の建築資材価格の見込みについて(平成28年度上半期との比較)

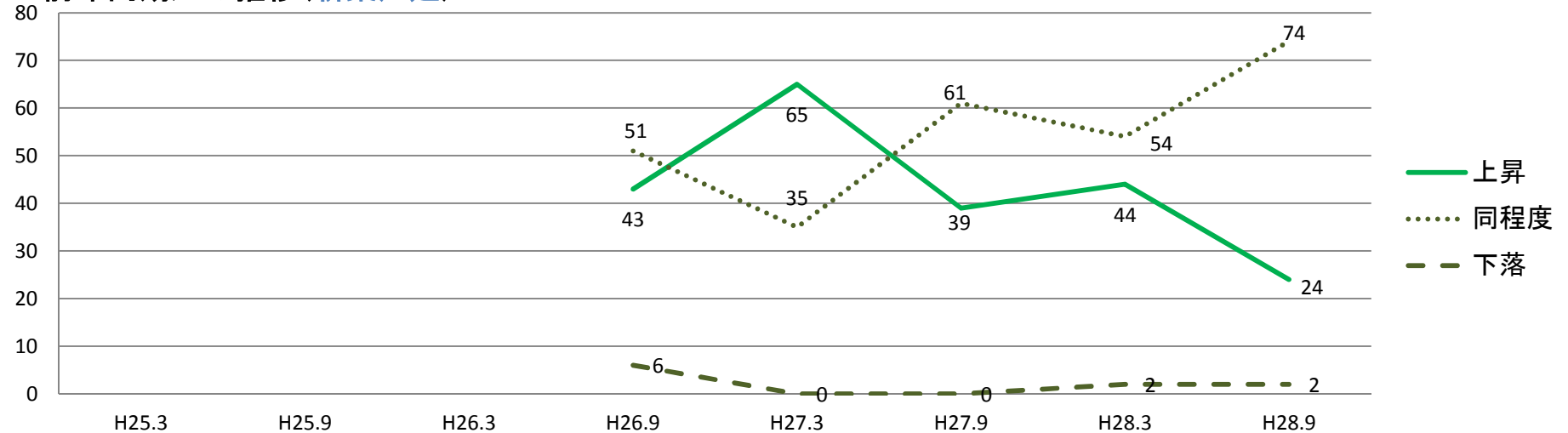
	住宅事業者全体		
	(内、新築戸建)	(内、マンション)	
平成28年度上半期と比べて上昇する見込み	23%	24%	20%
平成28年度上半期と同程度の見込み	74%	74%	70%
平成28年度上半期と比べて下落する見込み	3%	2%	10%

前年同期比の推移(住宅事業者全体)

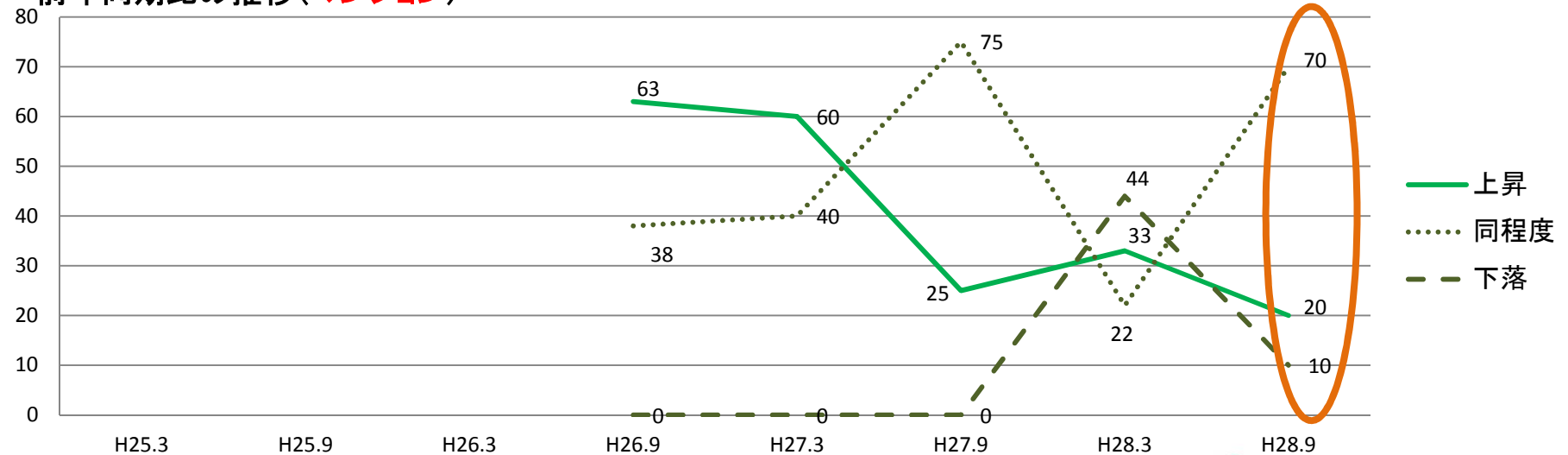


6 平成28年度下半期の建築資材価格について【北海道】

前年同期比の推移(新築戸建)



前年同期比の推移(マンション)



7 平成28年度下半期の用地取得価格について【北海道】

住宅事業者全体では、約7割が「同程度」と回答。

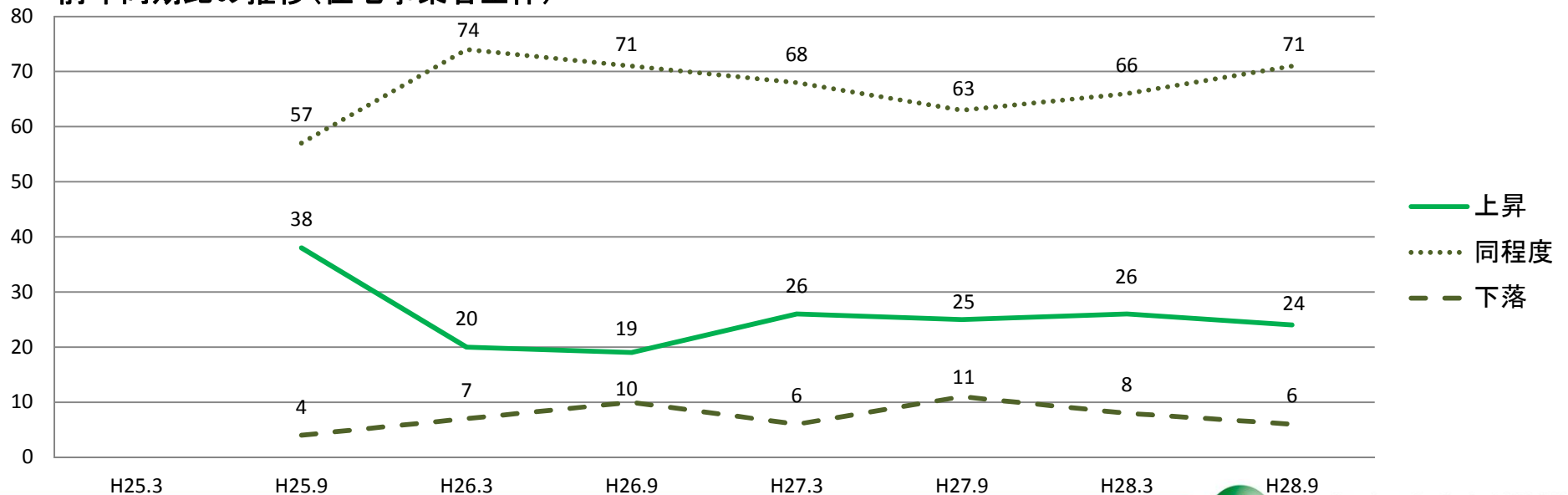
建て方別でマンション事業者を見ると、平成27年9月調査との比較では、「上昇」との回答割合が40ポイント減少。一方で、「同程度」とする回答割合が30ポイント増加。

※ 小数点以下を四捨五入して表示。

■ 平成28年度下半期の用地取得価格の見込みについて(平成28年度上半期との比較)

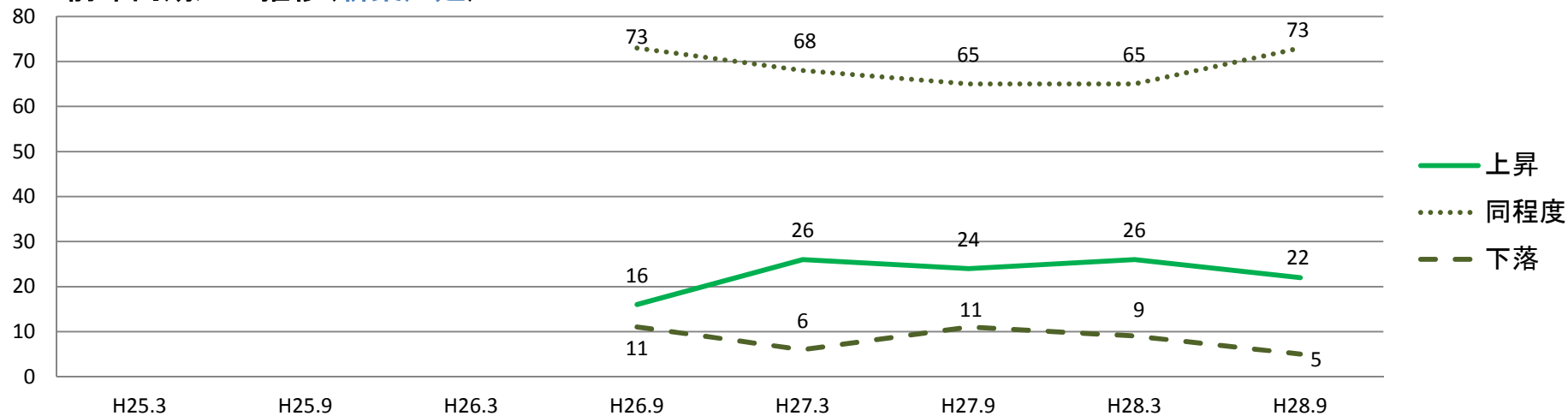
	住宅事業者全体		
	(内、新築戸建)	(内、マンション)	
平成28年度上半期と比べて上昇する見込み	24%	10%	
平成28年度上半期と同程度の見込み	71%	80%	
平成28年度上半期と比べて下落する見込み	6%	10%	

前年同期比の推移(住宅事業者全体)

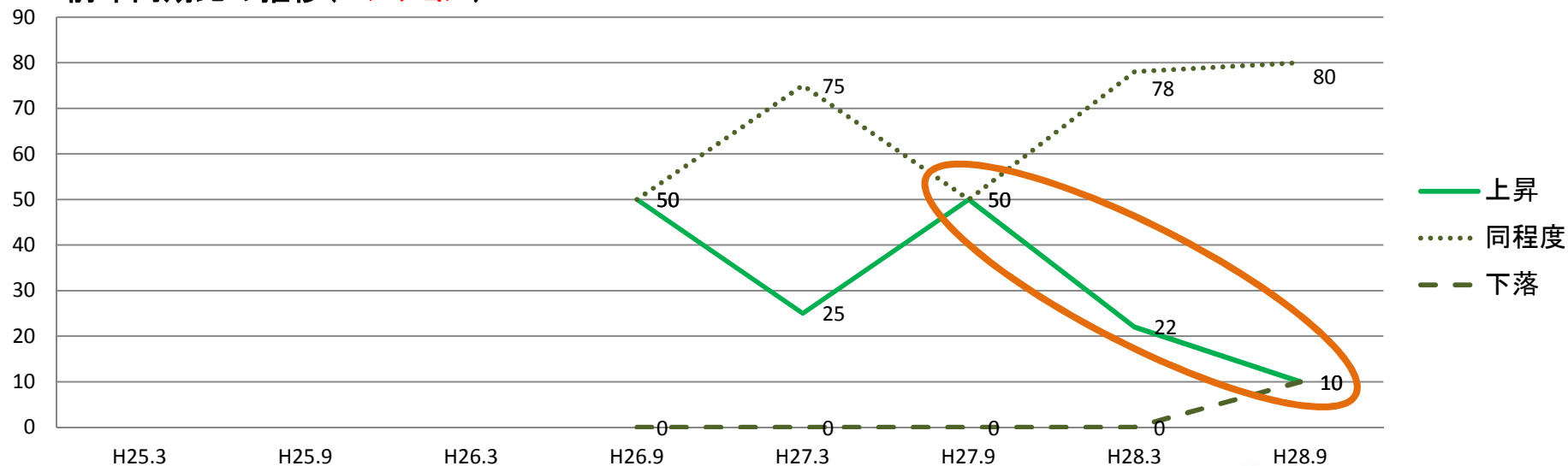


7 平成28年度下半期の用地取得価格について 【北海道】

前年同期比の推移(新築戸建)



前年同期比の推移(マンション)



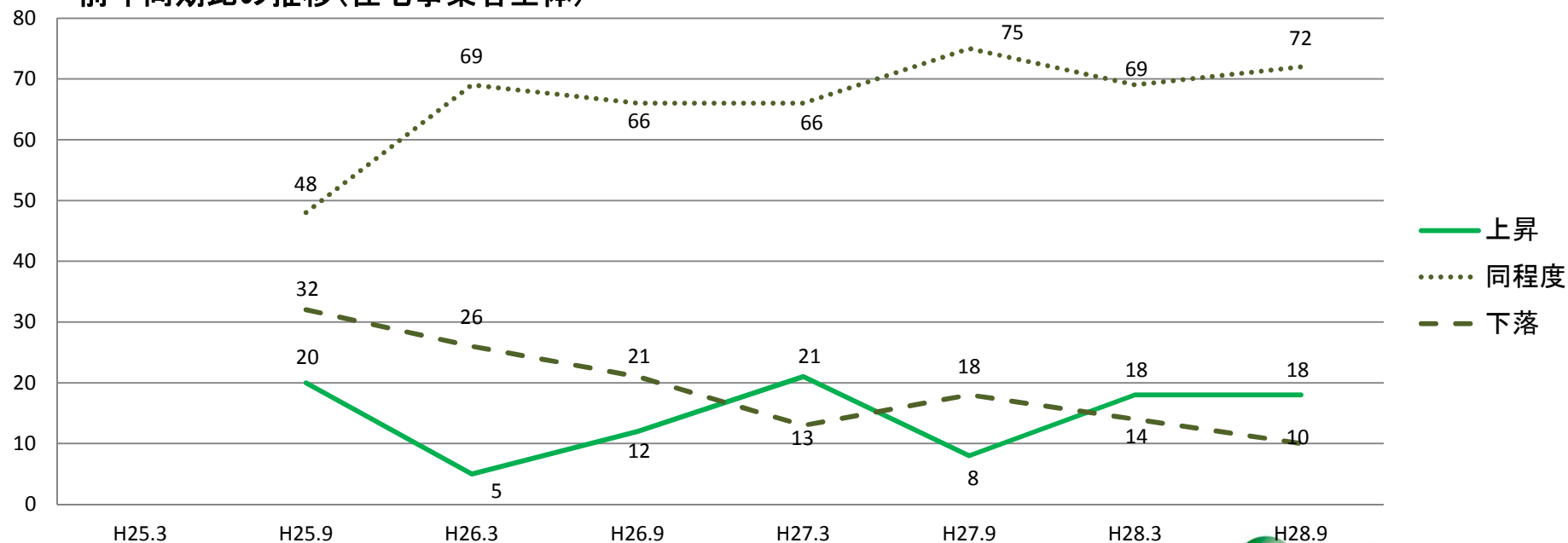
8 平成28年度下半期の粗利益率について【北海道】

住宅事業者全体では、約7割が「同程度」と回答する結果が継続している。
 建て方でマンション事業者を見ると、前回調査で「下落」するとの回答が56%だったものの、今回調査では60%が「同程度」と回答。
 ※ 小数点以下を四捨五入して表示。

■ 平成28年度下半期の粗利益率の見込みについて(平成28年度上半期との比較)

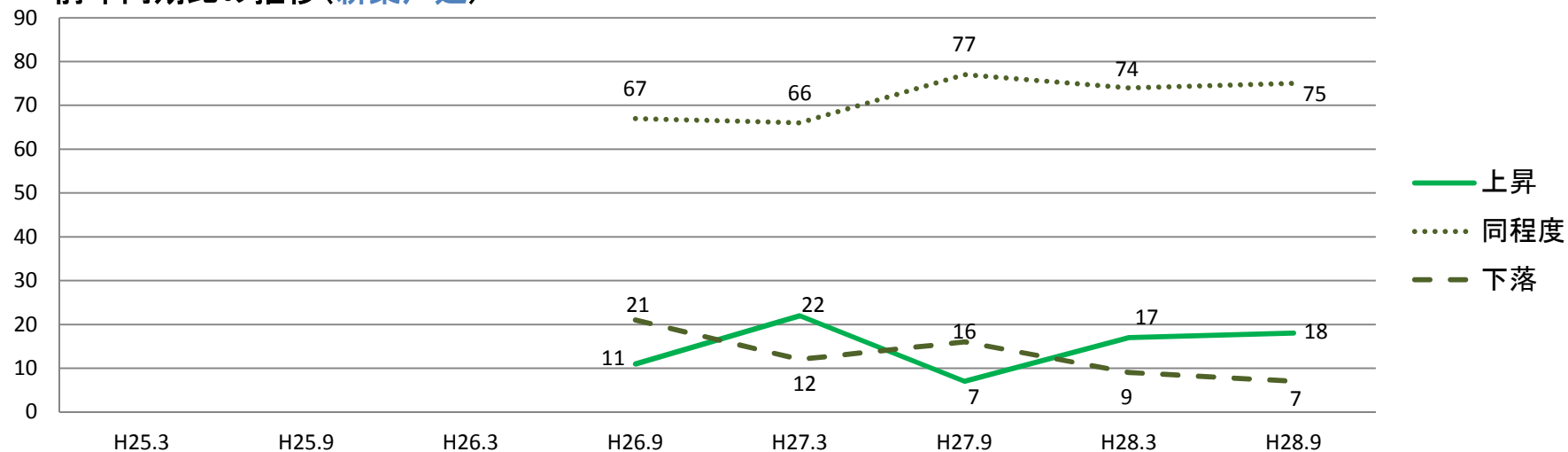
	住宅事業者全体		
		(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成28年度上半期と比べて上昇の見込み	18%	18%	20%
平成28年度上半期と同程度の見込み	72%	75%	60%
平成28年度上半期と比べて下落の見込み	10%	7%	20%

前年同期比の推移(住宅事業者全体)

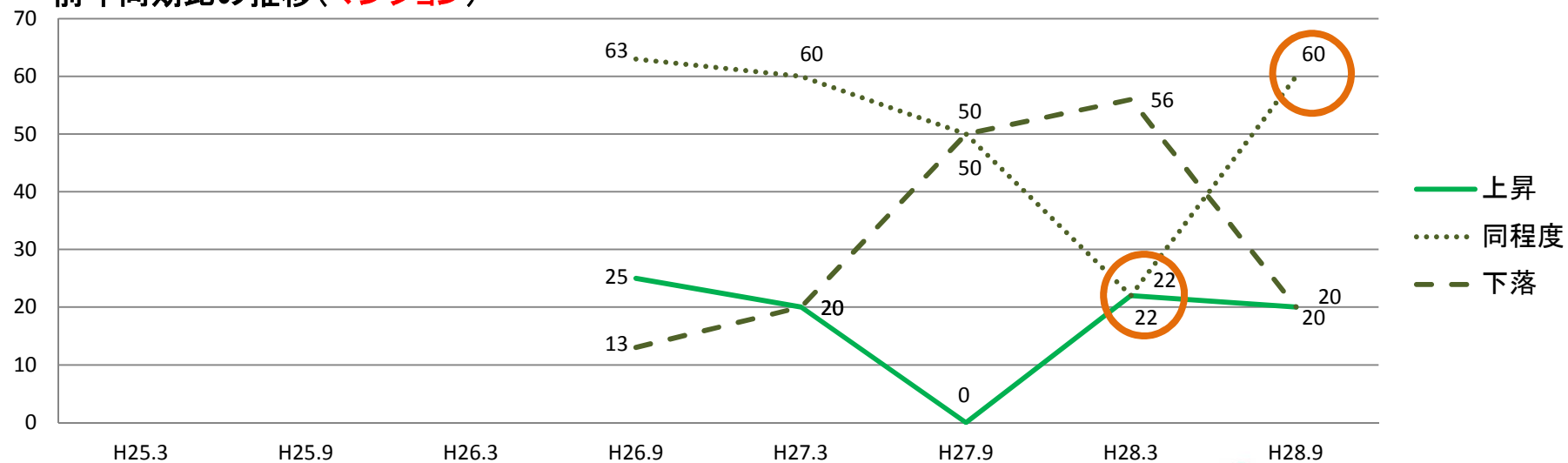


8 平成28年度下半期の粗利益率について【北海道】

前年同期比の推移(新築戸建)



前年同期比の推移(マンション)

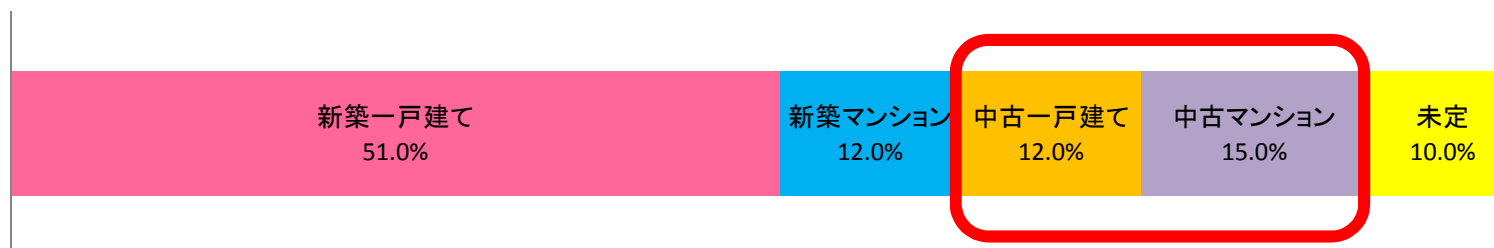


(参考)取得予定の住宅の種類について【一般消費者への意識調査】【北海道】【全国】

北海道では、全国に比べると、「新築一戸建て」及び「新築マンション」を取得予定とする回答割合が低い。一方で、「中古一戸建て」及び「中古マンション」を取得予定とする回答割合が高い。
特に、中古マンションを取得予定とする回答が、北海道では15.0%と全国の約2倍となっているのが大きな特徴。新築マンション価格の高止まりの影響もあり、中古マンションを選択する一般消費者が全国と比べて多いものと思われる。

■ 取得予定の住宅の種類について(※ 取得予定が複数ある場合は、最も具体的な予定について)

北海道



全国

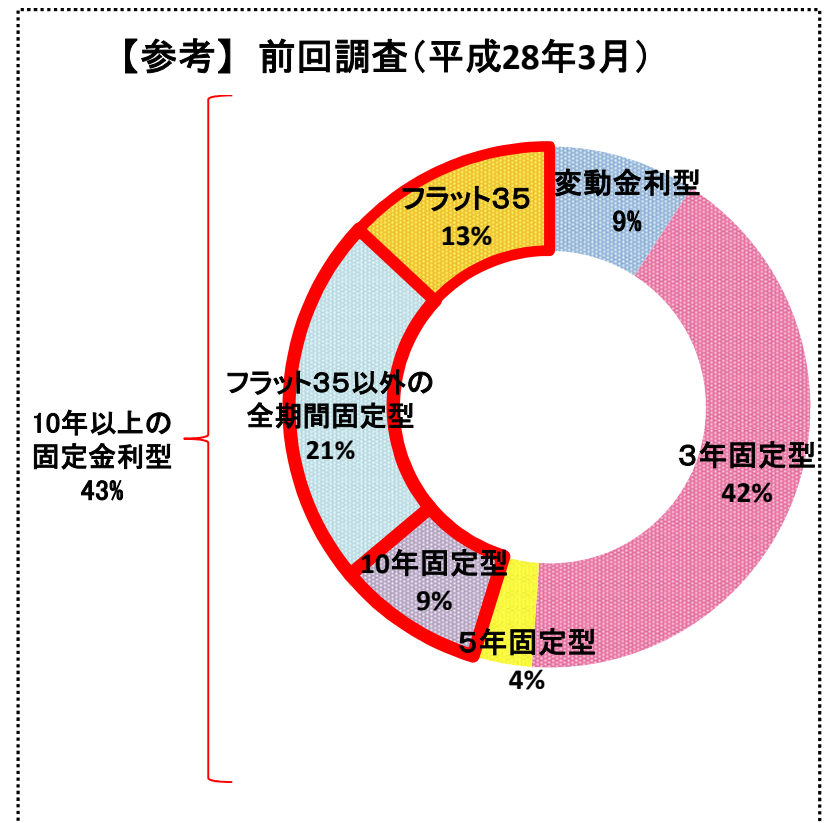
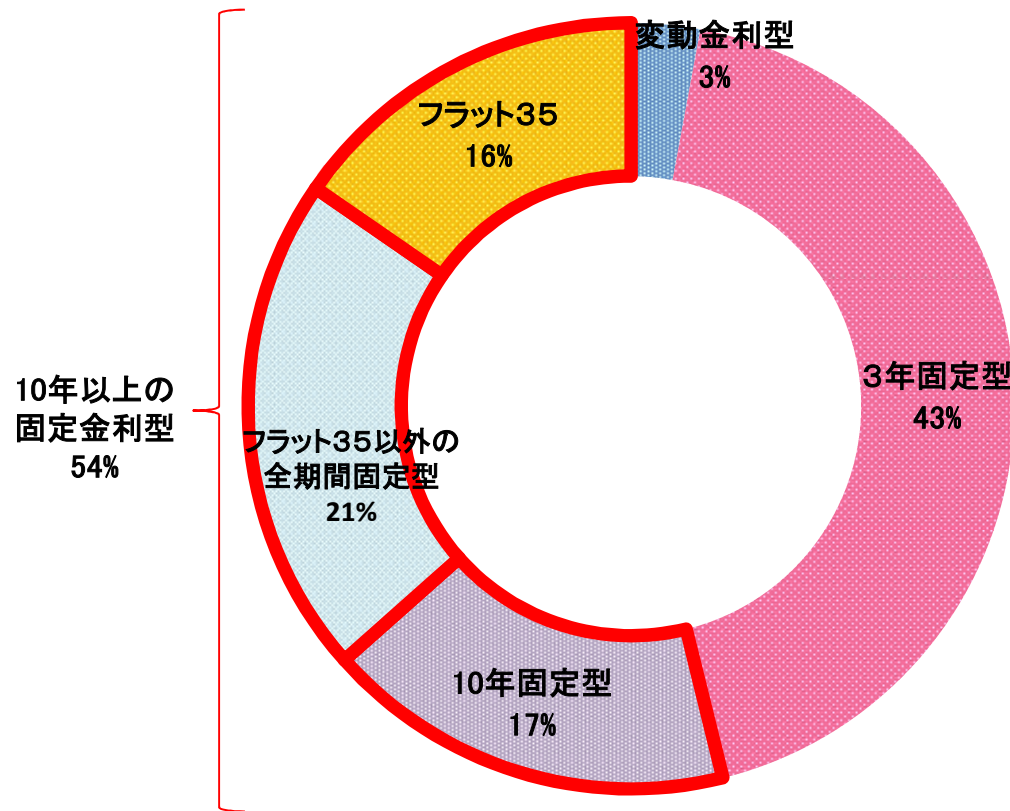


9 住宅ローンの金利タイプについて【北海道】

お客さまのご利用が多い住宅ローンについては、「3年固定型」が43%で最も多く、次いで「全期間固定型（フラット35及びそれ以外）」が37%となった。また、「10年固定型」とする回答割合は前回調査の9%から17%に増加。「10年固定型」及び「全期間固定型」を選択した割合を合わせると54%であり、前回調査時の43%から大きく増加。低金利水準のなか10年以上の固定金利型住宅ローンを選択するお客さまが多い様子。

※ 小数点以下を四捨五入して表示。

■ 現在のお客さまが最もご利用される住宅ローンの金利タイプについて





住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

<お問合せ先>

独立行政法人住宅金融支援機構

北海道支店営業推進グループ

電話 011-261-8306