

平成27年度における 住宅市場動向について

平成27年3月



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

(旧「住宅金融公庫」)

■ 調査のポイント

① 調査の概要

住宅事業者、一般消費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

【平成27年度の住宅市場】

■ 住宅事業者の平成27年度(平成27年4月～平成28年3月)の受注・販売等の見込みは以下のとおりです。

・「平成26年度(平成26年4月～平成27年3月)と同程度」が47.4%と最も多かったが、「平成26年度と比べて増加」も38.1%あった。

・「平成26年度と比べて減少」は14.5%に止まった。

■ 一般消費者の平成27年度における住宅の買い時感は以下のとおりです。

・「買い時」及び「どちらかと言えば買い時」は合計で53.0%だったが、「どちらとも言えない」も42.6%あった。

・「買い時ではない」及び「どちらかと言えば買い時ではない」は合計で4.4%に止まった。

■ ファイナンシャルプランナーの平成27年度における住宅の買い時感は以下のとおりです。

・「買い時」及び「どちらかと言えば買い時」は合計で80.8%と高い割合になった。

・「どちらとも言えない」は17.3%、「買い時ではない」及び「どちらかと言えば買い時ではない」は合計で1.9%に止まった。

【住宅事業者の重点的取組事項と一般消費者が重視するポイント】

・住宅事業者、一般消費者ともに「建物の性能」が最も多かった。

・その他、「デザイン」や「設備の性能」などハード面を重視する回答が多い結果となった。

③ 調査方法等

■ 調査時期

住宅事業者及びファイナンシャルプランナー：平成27年1月～2月、一般消費者：平成27年2月

■ 調査方法

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657))

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54))

一般消費者：インターネット調査(平成27年4月から平成28年3月までに住宅取得を検討中の25～59歳の方(回答数1,448))

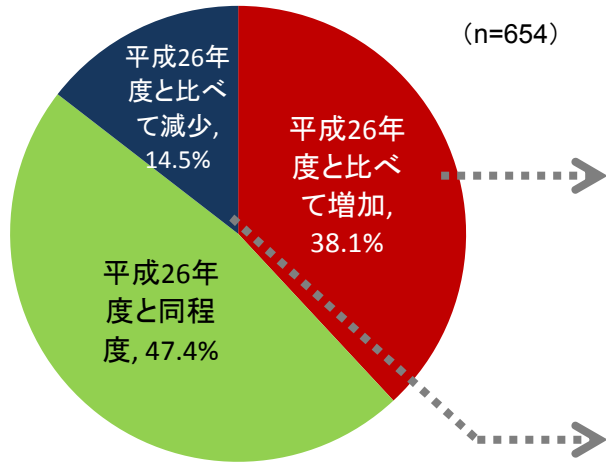
■ 調査項目

平成27年度の住宅市場の見通し、住宅事業者の重点的取組事項、一般消費者のニーズ等に関する事項

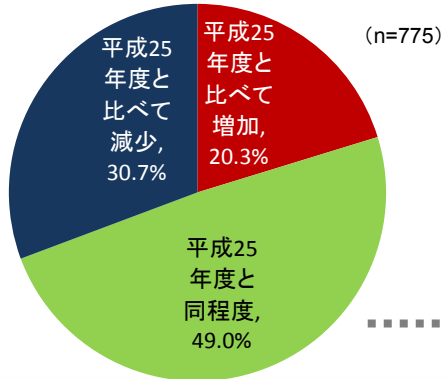
1. 平成27年度の受注・販売等の見込みは？（調査対象：住宅事業者）

平成27年度の受注・販売等の見込みについては、「平成26年度と同程度」が47.4%と最も多かったが、「平成26年度と比べて増加」も38.1%あった。「平成26年度と比べて減少」は14.5%に止まった。

■平成27年度の受注・販売等の見込みについて



■(参考)前年同時期調査(平成26年3月公表) 平成26年度の受注・販売等の見込みについて



■増加する要因

(n=247 複数回答)

住宅ローン金利の低水準	68.4%
省エネ住宅ポイントなど経済対策(フラット35Sを除く)の効果	47.0%
経済対策によるフラット35Sの金利引下げの効果	44.1%
住宅価額等の先高観	17.0%
金利先高観	13.4%
その他	34.0%

■減少する要因

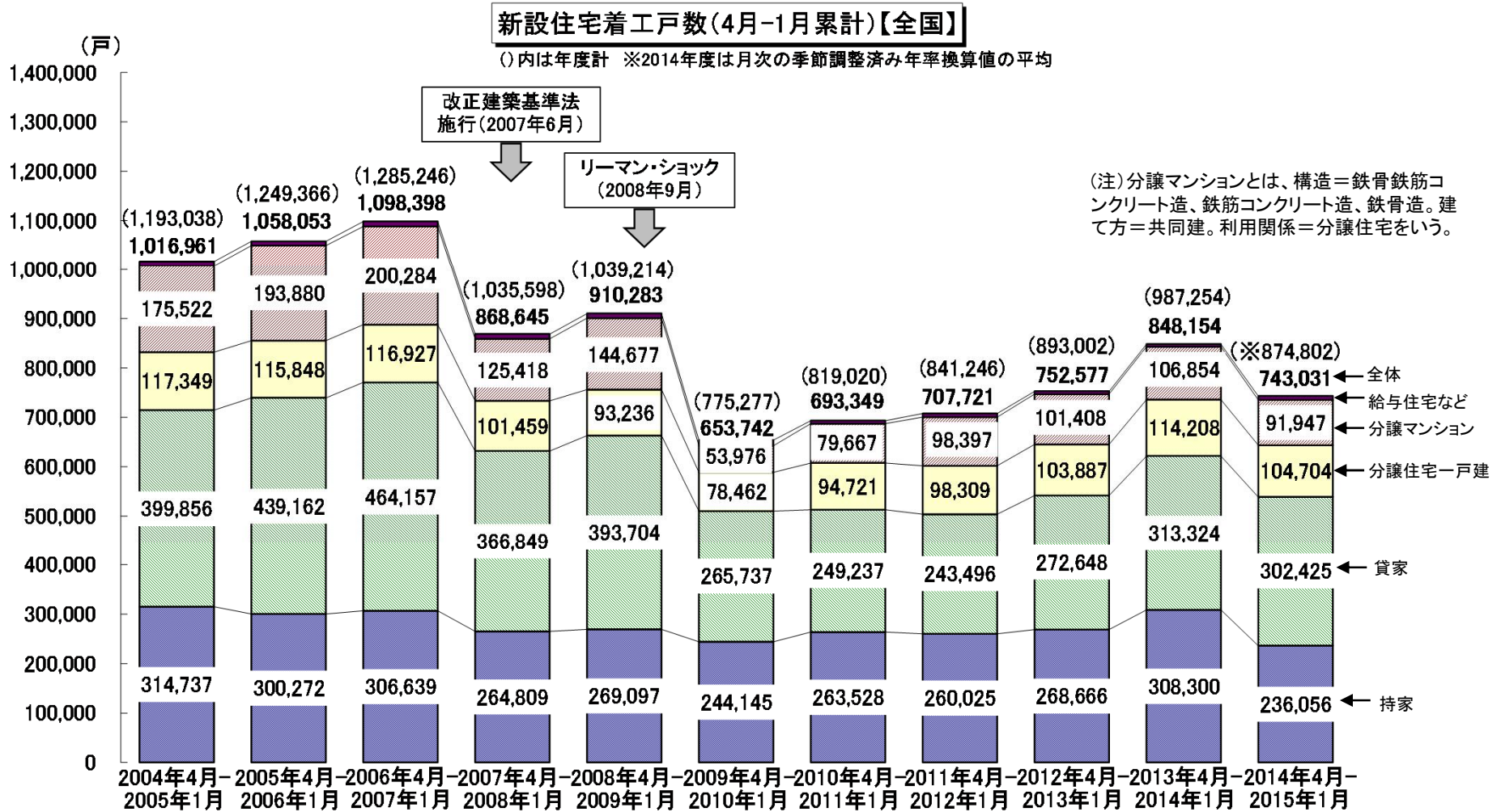
(n=90 複数回答)

消費税率引上げ先送りによるエンドユーザーの様子見傾向	50.0%
景気先行き不透明感	43.3%
建築資材価額の上昇等の影響	38.9%
省エネ住宅ポイントなど経済対策(フラット35Sを除く)の効果が見込めない	12.2%
金利先高観がない	6.7%
経済対策によるフラット35Sの金利引下げの効果が見込めない	2.2%
その他	33.3%

平成26年4月の消費税率引上げ前の駆け込み需要による反動減等により、平成26年度の住宅着工戸数は平成27年1月末現在、対前年度同期比▲12.4%の状況。(P3参照)

(参考1) 新設住宅着工戸数の推移

2014年4月-2015年1月期累計は、全体が前年同期比▲12.4%の743,031戸。持家が同▲23.4%、貸家が同▲3.5%、分譲住宅一戸建が同▲8.3%、分譲マンションが同▲14.0%。



(資料)国土交通省「建築着工統計調査報告」(月次データ)をもとに作成

(参考2) 新設住宅着工戸数の見通し【2014年10～12月期GDP1次速報後】

内閣府(2/16公表)による2014年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【12機関の平均値】平成26年度 88万1千戸 平成27年度 89万戸 平成28年度 92万9千戸

2015年2月27日現在 機関名 (全12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										
		2014年度 合計 (予測)	2015年度(平成27年度)				合計 (予測)	2016年度(平成28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)	
富国生命保険相互会社	2/19	88.0	上期 93.1	下期 92.9	93.1	93.1	上期 90.2	下期 90.2	90.2	90.2	90.2	
三井住友信託銀行	2/24	89.4	上期 91.1	下期 93.1	92.4	92.4	—	—	—	—	—	
みずほ総合研究所	2/17	88.0	90.2	91.0	91.4	91.7	91.0	96.2	96.7	97.9	92.4	95.9
東レ経営研究所	2/18	88.1	—	—	—	—	90.8	—	—	—	—	94.3
三菱UFJモルガン・スタンレー証券景気循環研究所	2/16	91	—	—	—	—	90	—	—	—	—	93
農林中金総合研究所	2/19	87.6	上期 87.5	下期 91.3	89.4	89.4	上期 96.3	下期 92.5	92.5	92.5	94.4	
浜銀総合研究所	2/16	89.2	—	—	—	—	88.3	—	—	—	—	87.1
ニッセイ基礎研究所	2/17	88	89	89	87	88	88	91	93	94	93	93
三菱UFJリサーチ&コンサルティング	2/18	87.4	86.7	86.9	88.0	89.0	87.6	91.6	94.2	100.1	90.0	94.2
三菱総合研究所	2/17	87.7	—	—	—	—	87.1	—	—	—	—	93.5
アジア太平洋研究所	2/27	86.3	—	—	—	—	86.7	—	—	—	—	93.6
明治安田生命保険相互会社	2/19	86	—	—	—	—	84	—	—	—	—	※80台後半
平均		88.1	88.5	89.0	88.8	89.6	89.0	92.9	94.6	97.3	91.8	92.9
最大		91.0	90.2	91.0	91.4	91.7	93.1	96.2	96.7	100.1	93.0	95.9
最小		86.0	86.7	86.9	87.0	88.0	84.0	91.0	93.0	94.0	90.0	87.1

(参考) 利用関係別戸数の見通し

2015年2月27日現在 機関名 (全1機関)	発表日	2014年度 合計 (予測)	2015年度(平成27年度)				合計 (予測)	2016年度(平成28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	2/18	87.4	28.8		34.1	0.6	24.1	87.6	

(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。

(参考) 財団法人建設経済研究所「建設経済モデルによる建設投資の見通し」から

(参考) 社団法人住宅生産団体連合会「経営者の住宅景況感調査」から

機関名	発表日	2014年度(平成26年度)(予測)					2015年度(平成27年度)(予測)				
		持家	貸家	給与住宅	分譲住宅	合計	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅	合計
建設経済研究所(注1)	2/9	28.2	35.7	0.7	23.8	88.4	33.2	34.0	0.6	25.0	92.9
住宅生産団体連合会(注2)	1/29	29.1	34.4	0.7	23.7	87.9	29.4	38.3	—	23.4	88.6

(注1) 2014年7～9月期の四半期別国民所得統計速報(2次速報)を踏まえた予測。

(注2) 会員のうち回答があった16社(2014年度)、15社(2015年度(持家のみ、貸家のみを含む))の予測平均値。

(参考) 新設住宅着工戸数 年度実績 (戸)

	年度計	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月
2014年度		218,834	222,533	233,951	
2013年度	987,254	241,349	257,683	271,279	216,943
2012年度	893,002	215,851	227,097	240,340	209,714
	年度計	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅
2013年度	987,254	352,841	369,993	5,272	259,148
2012年度	893,002	316,532	320,891	5,919	249,660
2011年度	841,246	304,822	289,762	7,576	239,086

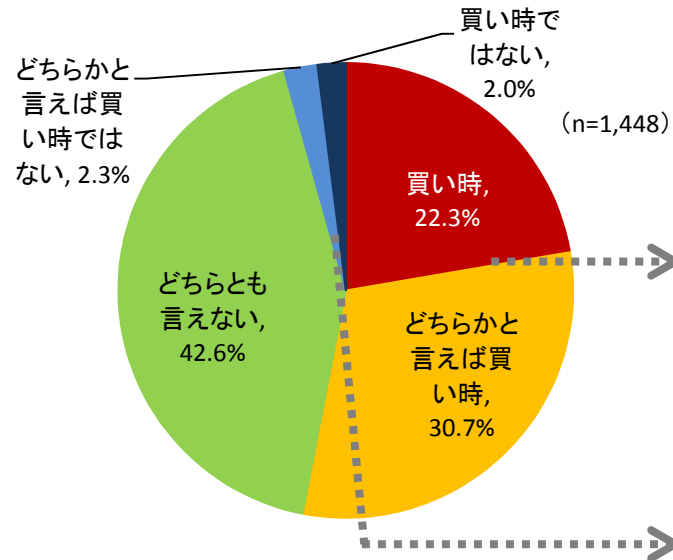


資料: 各機関ホームページ、国土交通省「建築着工統計調査報告」をもとに作成

2. 平成27年度は買い時か？(調査対象：一般消費者)

平成27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」及び「どちらかと言えば買い時だと思う」が合計で53.0%となり、「買い時だと思わない」及び「どちらかと言えば買い時だと思わない」の合計4.4%を大きく上回った。

■これから1年以内(平成27年4月～平成28年3月)は、住宅の買い時だと思いますか？



!
買い時要因で最も多い「住宅ローン金利が低いから」は、過去2回の調査(平成26年3月・9月公表)では47.8%(3月)、64.3%(9月)、今回の調査では77.0%と、回を追うごとにポイントが上がっている。

■「買い時だと思う」又は「どちらかと言えば買い時だと思う」要因 (n=768 複数回答)

住宅ローン金利が低いから	77.0%
今後住宅ローン金利が上がると思うから	25.7%
省エネ住宅ポイントなど経済対策(フラット35Sを除く)があるから	21.9%
経済対策によるフラット35Sの金利引下げがあるから	17.6%
今後住宅価額が上がると思うから	16.0%
将来の収入が増えそうだから	6.6%
その他	6.5%

■「買い時だと思わない」又は「どちらかと言えば買い時だと思わない」要因 (n=63 複数回答)

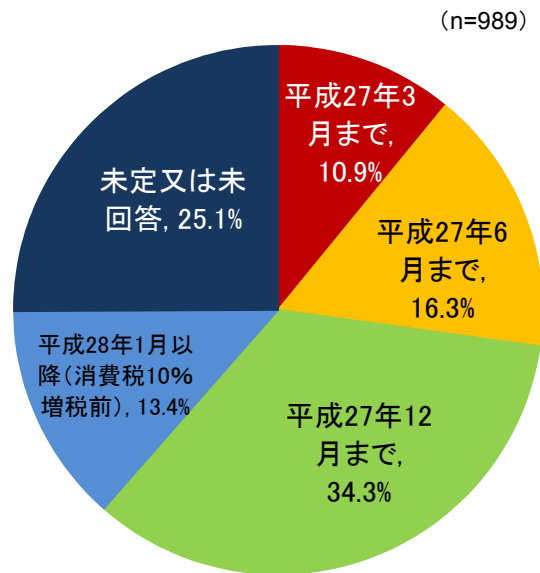
今後も消費税率が引上げられることで家計負担が増えるから	44.4%
住宅価額が上昇しているから	42.9%
将来の収入に不安があるから	27.0%
省エネ住宅ポイントなど経済対策(フラット35Sを除く)では不十分だから	14.3%
経済対策によるフラット35Sの金利引下げでは不十分だから	11.1%
平成27年10月の消費税率引上げが先送りになったから	7.9%
住宅ローン金利がしばらく上がりそうにないから	6.3%
その他	7.9%

(参考3) 平成27年1月の全国一斉相談会(機構主催)来場者について

平成27年1月24・25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よると、住宅取得時期について、平成27年12月までに予定している方は60%超、次の消費税率引上げ前までに予定している方は75%に上った。また、ライフイベント(※)以外での住宅取得のきっかけとしては、「現在、住宅ローン金利が低いから」が群を抜いて多く57.8%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



■ライフイベント以外での住宅取得のきっかけ

(n=989 複数回答)

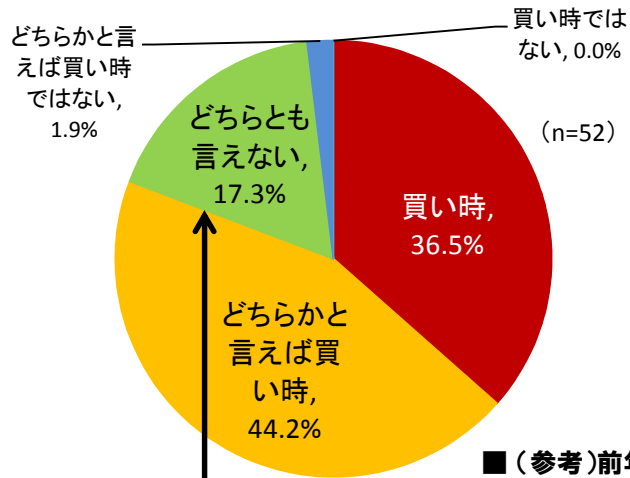
現在、住宅ローン金利が低いから	57.8%
消費税率の引上げが予定されているから	20.2%
今後、住宅ローン金利が上がると思うから	13.5%
税制の優遇措置(住宅ローン減税等)があるから	12.3%
フラット35Sの金利引下げ幅が拡大される予定だから	10.5%
今後、住宅価額が上がると思うから	4.6%
今後、収入が上がると思うから	2.1%
その他	20.3%

全国一斉相談会(平成26年度第3回)概要
 開催日:平成27年1月24・25日
 総来場者数:1,137名

3. 平成27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27年度における住宅の買い時感については「買い時」及び「どちらかと言えば買い時」が合計で80.8%となり、「どちらとも言えない」が17.3%、「買い時ではない」及び「どちらかと言えば買い時ではない」は合計で1.9%に止まった。

■平成27年度の住宅取得環境は？

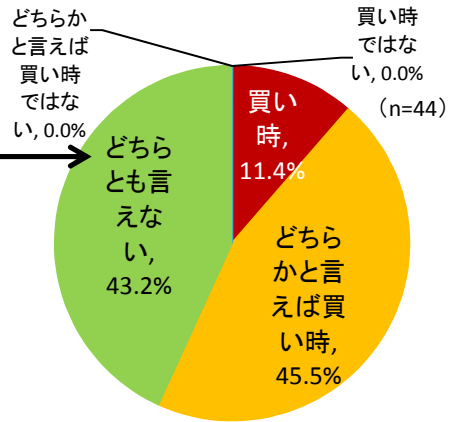


■「買い時」又は「どちらかと言えば買い時」とする要因

(n=41 複数回答)

住宅ローン金利の低水準	90.2%
経済対策によるフラット35Sの金利引下げの効果	85.4%
省エネ住宅ポイントなど経済対策(フラット35Sを除く)の効果	29.3%
金利先高観	24.4%
住宅価額等の先高観	17.1%
その他	9.8%

■（参考）前年同時期調査(平成26年3月公表) 平成26年度の住宅取得環境は？



!
1年前の調査と比べて、「どちらとも言えない」の回答が減り、「買い時」の回答が増加

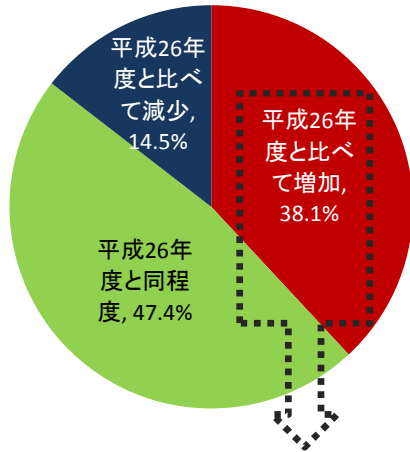
■「買い時」又は「どちらかと言えば買い時」とする要因

(n=25 複数回答)

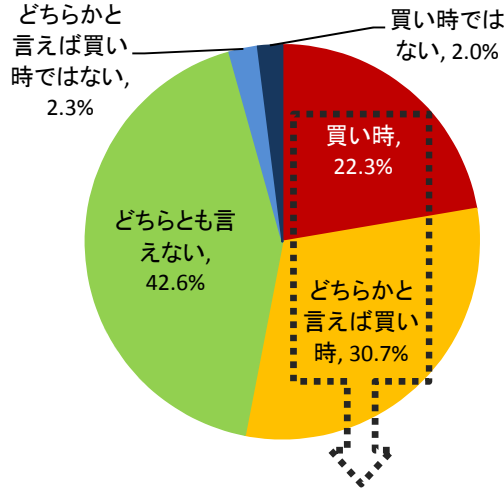
住宅ローン金利の低水準	96.0%
金利先高観	48.0%
消費税率引上げ(5%→8%)後の対応策が充実	32.0%
景気回復への期待感	28.0%
次の消費税率引上げ(8%→10%)前であること	16.0%
住宅価額等の先高観	8.0%
その他	16.0%

まとめ(その1:平成27年度の住宅市場)

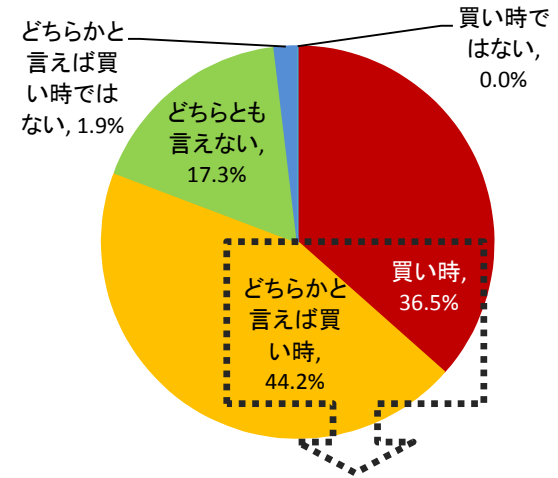
【住宅事業者への調査結果】
平成27年度の受注・販売等
の見込みと要因 ※P2参照



【一般消費者への調査結果】
平成27年度の買い時感と
その要因 ※P5参照



【ファイナンシャルプランナーへの調査結果】
平成27年度の買い時感と
その要因 ※P7参照



1位	住宅ローン金利の低水準
2位	省エネ住宅ポイントなど経済対策(フラット35Sを除く)の効果
3位	経済対策によるフラット35Sの金利引下げの効果
4位	住宅価額等の先高観
5位	金利先高観

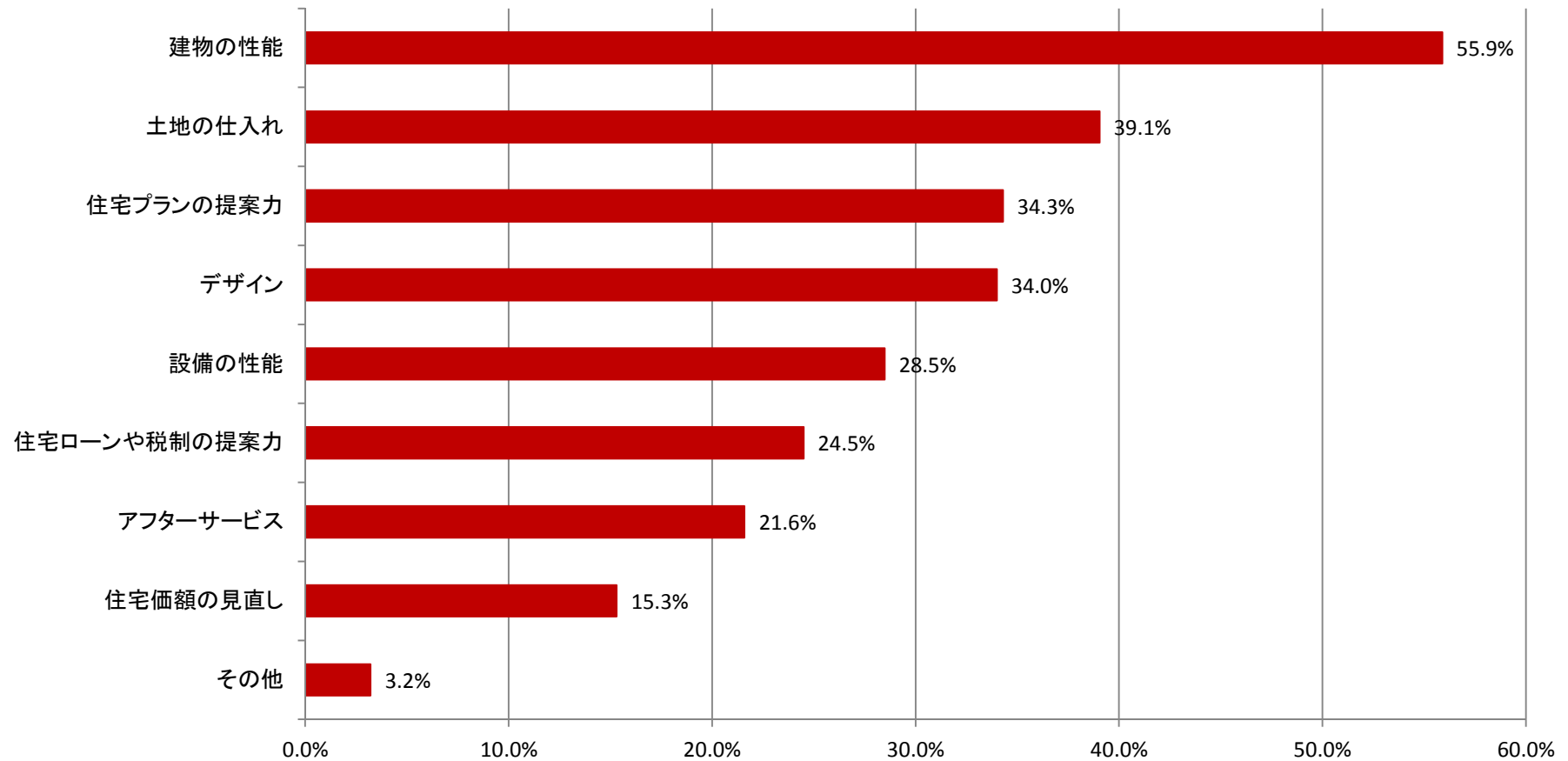
1位	住宅ローン金利の低水準
2位	金利先高観
3位	省エネ住宅ポイントなど経済対策(フラット35Sを除く)の効果
4位	経済対策によるフラット35Sの金利引下げの効果
5位	住宅価額等の先高観

1位	住宅ローン金利の低水準
2位	経済対策によるフラット35Sの金利引下げの効果
3位	省エネ住宅ポイントなど経済対策(フラット35Sを除く)の効果
4位	金利先高観
5位	住宅価額等の先高観

4. 今後の重点的取組事項は？(調査対象:住宅事業者)

住宅事業者が今後重点的に取り組む事項については、「建物の性能」が最も多く、その後に「土地の仕入れ」、「住宅プランの提案力」、「デザイン」が続いた。

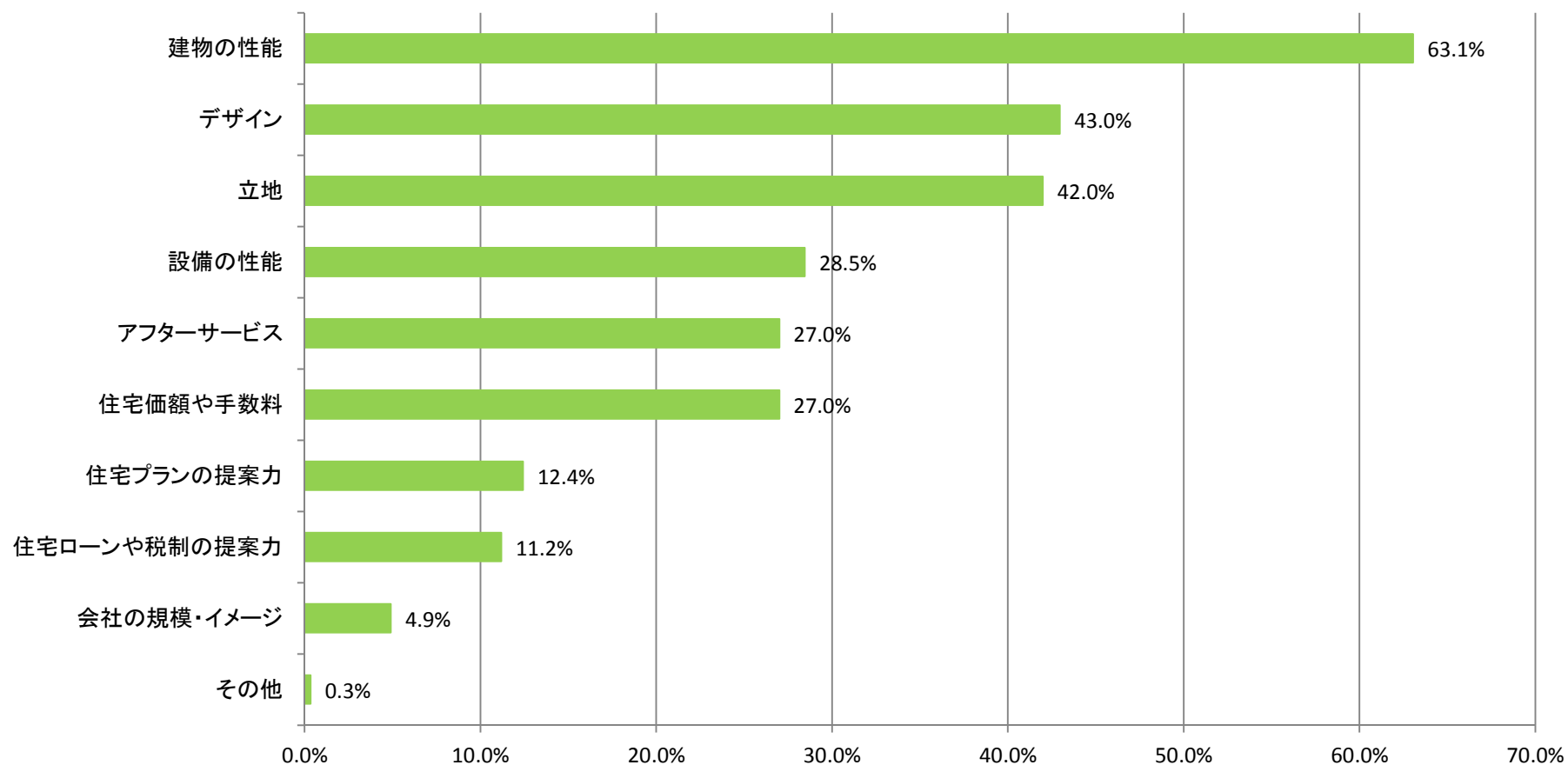
(n=653 複数回答)



5. 住宅事業者選びで重視するポイントは？（調査対象：一般消費者）

一般消費者が住宅事業者選びで重視するポイントについては、「建物の性能」が最も多く、その後に「デザイン」、「立地」が続いた。

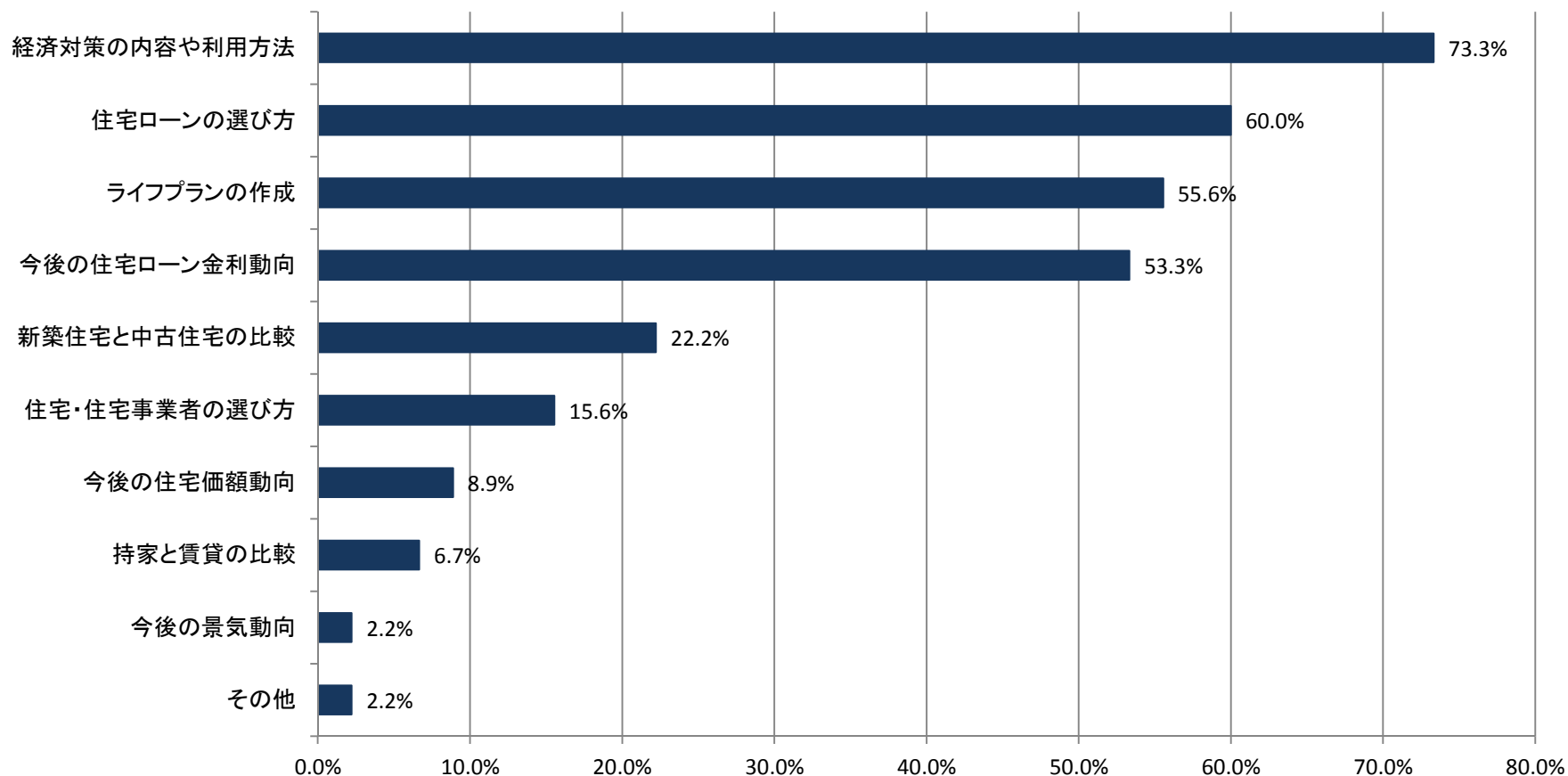
(n=1,448 複数回答)



6. 平成27年度に増加が見込まれる相談内容は？（調査対象：ファイナンシャルプランナー）

平成27年度に増加することが見込まれる相談内容については、フラット35Sの金利引下げ幅拡大や省エネ住宅ポイントなどの「経済対策の内容や利用方法」が最も多く、続いて「住宅ローンの選び方」、「ライフプランの作成」、「今後の住宅ローン金利動向」についても50%を超える回答があった。

※平成27年度の相談件数見込みについて、平成26年度と比べて増加又は同程度と回答した方（n=45 複数回答）



まとめ(その2:住宅事業者の重点的取組事項と消費者のニーズ)

【住宅事業者への調査結果】 今後の重点的取組事項 ※P9参照

1位	建物の性能
2位	土地の仕入れ
3位	住宅プランの提案力
4位	デザイン
5位	設備の性能

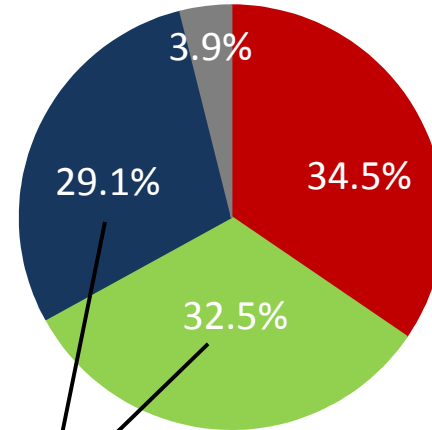
【一般消費者への調査結果】 住宅事業者選びで重視する ポイント ※P10参照

1位	建物の性能
2位	デザイン
3位	立地
4位	設備の性能
5位	アフターサービス

■人件費、建築資材価額等の上昇を受けた住宅価額の 設定について

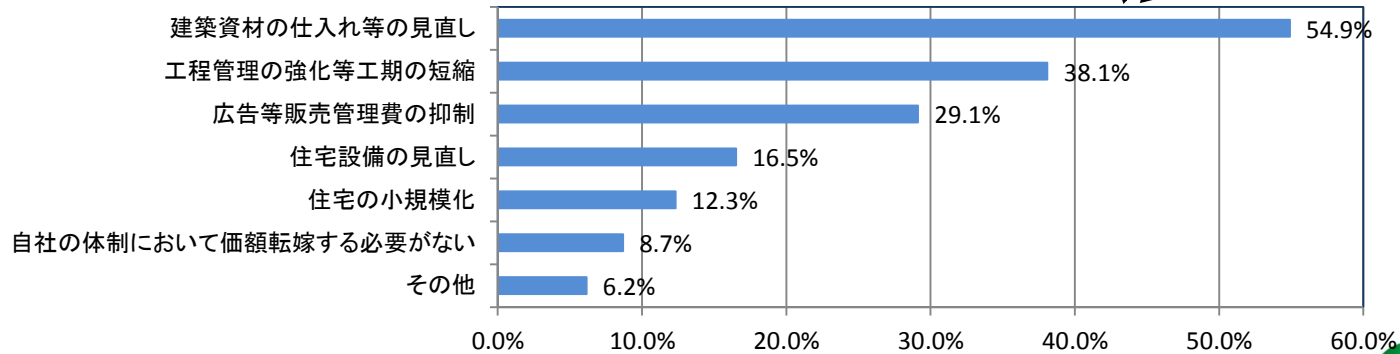
※新築住宅を主な事業内容としている住宅事業者(n=591)

- すでに住宅価額を引き上げている
- 住宅価額を据え置いていたが、今後は引上げを検討している
- 今後も企業努力等により住宅価額を据え置く予定
- その他



■住宅価額の据置きのための対応策

※「住宅価額を据え置いている(「今後は引上げを検討している」を含む。)"と回答した方(n=357 複数回答)





住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

お問い合わせ先
独立行政法人住宅金融支援機構 業務推進部営業計画グループ
電話 03-3812-1111 (代)