

別添1

平成27年3月

## **【住宅事業者向け】**

# 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(131社)及び過去にフラット35のお申込みがあった住宅事業者(※)  
(108社)の合計239社 (※)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
- 2 調査期間：平成27年1月30日(金)から平成27年2月10日(火)まで
- 3 回答数：98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。

## ①27年度の受注・販売等の見込み【Q1】

**「同程度」が6割。次いで「増加」が3割(合計9割)**

26年度と「同程度」とする回答が依然多いものの、「増加」も3割とお客さまの住宅取得マインド回復への期待感が窺える。

平成26年度と比べて増加する見込み	29%
平成26年度と同程度の見込み	61%
平成26年度と比べて減少する見込み	10%

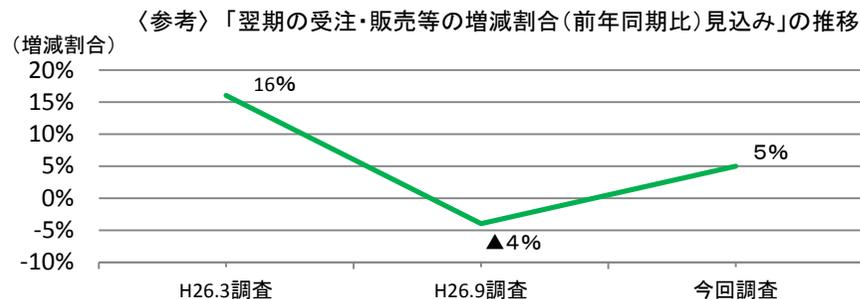
## ②上記①【Q1】の増減割合見込み<前年度同期比>【Q2】

**26年度(前年度)比で+5%の増加**

最近時は前年度同期比1~2割程度のマイナストレンドが続いている中、27年度の見込みは26年度(前年度)比で+5%の増加と底打ち反転する見込み。

平成27年度の見込み	(内、新築戸建)	(内、マンション)
+5%	+5%	+5%

※上記は回答の平均値



# ● トピックス

## ③上記①【Q1】の回答の要因（最大3つ）【Q3】

増加要因は、「住宅ローンの低水準」が最多。

次いで、「省エネ住宅ポイント、税制等の効果」、「フラット35Sの金利引下げ等の効果」が続く

減少要因は、「景気の先行き不透明感」・「建築資材価額の上昇等の影響」が同率最多。

「景気の先行き不透明感」は戸建事業者、「建築資材価額の上昇等の影響」はマンション事業者に多い傾向があるものの、減少と回答した事業者は上記①【Q1】のとおり10%と、そもそも少ない。

【増加要因】

住宅ローン金利の低水準	27%
省エネ住宅ポイント、税制等の効果	26%
経済対策によるフラット35Sの金利引下げ等の効果	18%
住宅価額等の先高観	10%
金利先高観	0%
その他（自社の商品・営業の強化等）	19%

【減少要因】

景気の先行き不透明感	32%
建築資材価額の上昇等の影響	32%
次の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	24%
省エネ住宅ポイント、税制等の効果が見込めない	12%
金利先高感がない	0%
経済対策によるフラット35Sの金利引下げ等の効果が見込めない	0%
その他（他社との競合等）	0%

# ● トピックス

## ④今後の貴社の重点的取組内容(最大3つ)【Q4】

「建物の性能(省エネルギーや耐震など)」、「リフォーム・リノベーション」が各々最多

不動産仲介業以外では「建物の性能(省エネルギーや耐震など)」が最多で2割(23%)。

不動産仲介業では「リフォーム事業」・「リノベーション」が同率最多で計7割(68%=34%+34%)。

【不動産仲介業以外】

建物の性能(省エネルギーや耐震など)	23%
住宅プランに関する提案力	16%
外観、内装、設備などのデザイン	14%
土地の仕入れ	11%
設備の性能(太陽光発電や省エネルギー型機器など)	11%
住宅価額の見直し	9%
アフターサービス	8%
住宅ローンや税制に関する提案力	7%

【不動産仲介業】

リフォーム事業	34%
リノベーション	34%
取扱物件数	31%
仲介手数料の見直し	0%



# ● トピックス

## ⑤ 貴社の住宅価額の設定【Q5】

**「既に引上げ済み」が4割。次いで「今後引上げ検討」が4割(合計8割)**

8割の事業者が価額引上げを既に実施(又は検討)としており、引き続き住宅価額の上昇感が窺える。

人件費、建築資材価額等の上昇を受けて、すでに住宅価額を引き上げている	44%
人件費、建築資材価額等の上昇があっても住宅価額を据え置いていたが、今後は引き上げを検討している	38%
人件費、建築資材価額等の上昇があっても、今後も企業努力により住宅価額を据え置く予定	18%

## ⑥ 上記⑤【Q5】の既に住宅価額を引き上げている場合の引上げ幅(概ね1年前との比較)【Q6】

**引上げ幅は平均で7%。消費税増税分3%(=8%-5%)を含めると引上げ幅は10%**

マンション事業者の引上げ幅は13%と、戸建の6%に比して引上げ幅が大きい。

全体	(内、新築戸建)	(内、マンション)
+7%	+6%	+13%

# ● トピックス

## ⑦上記⑤【Q5】の住宅価額を据え置く場合の対応策【Q7】

**「建築資材の仕入れ等の見直し」が6割(56%)で最多**

「建築資材の仕入れ等の見直し」は前回調査から2割増加(33%→56%)しており、資材の仕入れ見直しを中心とした経営努力の姿勢が窺える。

建築資材の仕入れ等の見直し	56%
住宅の小規模化	15%
広告等販売管理費の抑制	12%
工程管理の強化等工期の短縮	8%
住宅設備の見直し	6%
自社の体制において価額転嫁する必要がない	4%

# トピックス

## ⑧27年度の人件費(職人確保のための費用等)の見込み【Q8】

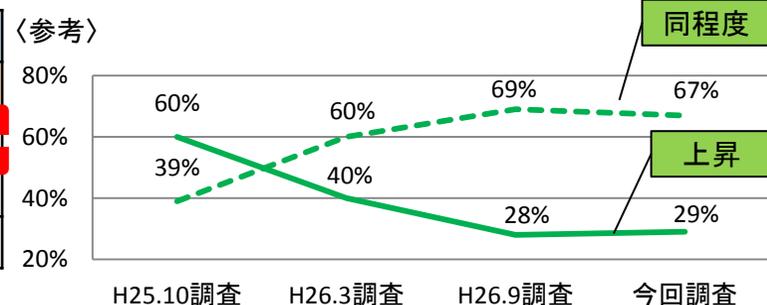
「同程度」が7割と大勢

ただし、マンションでは「上昇」が8割と優勢

「上昇」、「同程度」の回答がともに前回調査と同水準。

ただし、マンションについては東日本大震災復興需要や東京オリンピック需要に伴うマンション職人不足により上昇見込み。

	全体	(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成26年度と比べて上昇する見込み	29%	27%	75%
平成26年度と同程度の見込み	67%	69%	25%
平成26年度と比べて下落する見込み	3%	4%	0%

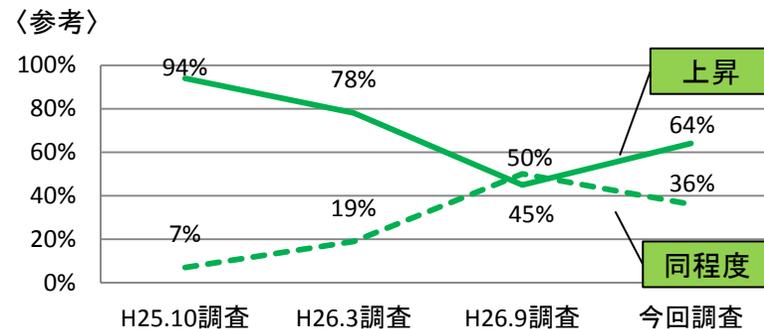


## ⑨27年度の建築資材価額の見込み【Q9】

「上昇」が6割と優勢。再び上昇傾向に

上昇トレンドが徐々に落ち着いてきた感があったが(上昇との回答:H25.10調査「94%」→H26.3調査「78%」→H26.9調査「45%」) 今回の調査では64%と、円安の影響等もあり、再び上昇傾向の見込み。

	全体	(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成26年度と比べて上昇する見込み	64%	65%	60%
平成26年度と同程度の見込み	36%	35%	40%
平成26年度と比べて下落する見込み	0%	0%	0%



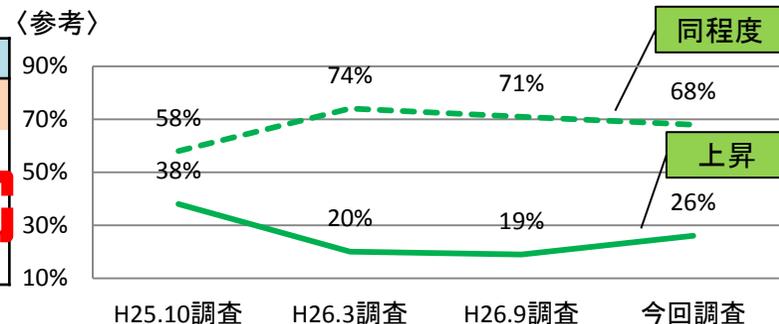
# ● トピックス

## ⑩27年度の用地取得価額の見込み【Q10】

### 「同程度」が7割と大勢

用地取得価額は横ばい見込み。マンションの用地取得価額も、「同程度」との回答が75%と大勢であり前回調査では「上昇」・「同程度」が50%まで拮抗していたのに比べると一服感が窺える。

	全体	(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成26年度と比べて上昇する見込み	26%	26%	25%
平成26年度と同程度の見込み	68%	68%	75%
平成26年度と比べて下落する見込み	6%	6%	0%

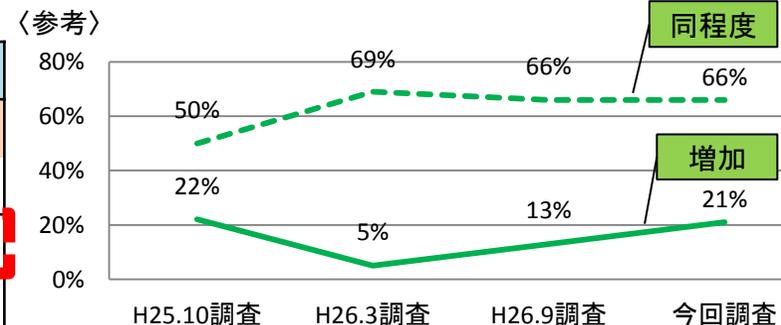


## ⑪27年度の粗利益率の見込み【Q11】

### 「同程度」が7割と大勢

粗利益率は横ばい傾向。一方で、「増加する」との回答割合は上昇傾向(H25.10調査「22%」→H26.3調査「5%」→H26.9調査「13%」→今回調査「21%」)にあり、コスト(資材・人件費等)の上昇分を住宅価額への転嫁や建築資材の仕入れ等の見直し(【Q7】)を含めた、経営努力等により吸収し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年度と比べて増加する見込み	21%	22%	20%
平成26年度と同程度の見込み	66%	66%	60%
平成26年度と比べて減少する見込み	13%	12%	20%



# ● トピックス

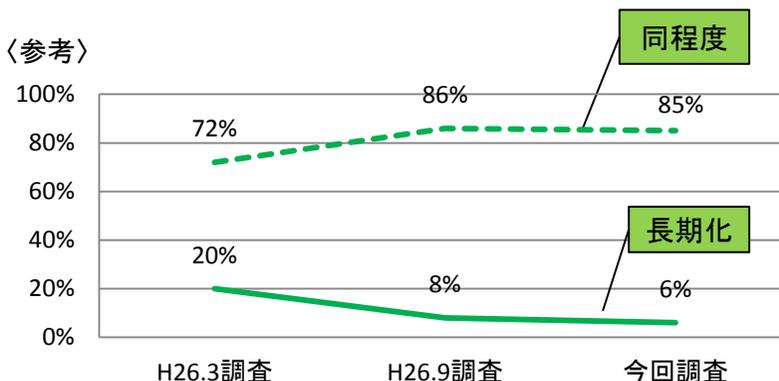
## ⑫27年度の工期の見込み【Q12】

### 「同程度」が9割と大多数

受注残も一定にこなし、工期の長期化傾向が改善しつつあることが窺える。

	(全体)	(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成26年度と比べて長期化する見込み	6%	6%	0%
平成26年度と同程度の見込み	85%	84%	100%
平成26年度と比べて短期化する見込み	9%	10%	0%

〈参考〉



## ⑬現在のお客さまが最もご利用される住宅ローン【Q15】

### 「3年固定」と「全期間固定」が高い人気

「全期間固定」と「3年固定」が各々4割ずつで人気。「全期間固定」は前回(H26.9)調査でも4割となっており、安定したニーズが窺える。

変動金利	7%
3年固定	43%
5年固定	3%
10年固定	9%
全期間固定(※)	38%

※内訳(フラット35:14%、フラット35以外の全期間固定:24%)

## ● トピックス

### ⑭ 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【Q16】

**「団信保険料の組込み」が最多。次いで「金利が低い」**

市場金利の低さに加え、フラット35Sの金利引下げ幅拡大もあり、前回調査に比して「団信保険料の組込み<前回調査: 2位(26%)>」と「金利が低い<前回調査: 1位(30%)>」の順位が逆転。

団体信用生命保険料が組み込まれている	30%
金利が低い	22%
制度・手続きが簡略	14%
審査が早い	13%
金利が申込時に決定する	13%
融資額が大きい(諸費用を含む等)	8%

### ⑮ 現在のお客さまがフラット35をご利用される理由【Q17】

**「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5割(52%)と最多。

フラット35は史上最低金利水準(調査実施時)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。

また、フラット35Sの金利引下げ幅の拡大の影響もあり「フラット35Sの金利引下げメリット」と回答する割合が前回調査に比して14%(20%→34%)の増加となった。

長期固定金利の安心感	52%
フラット35Sの金利引下げメリット	34%
平成25年4月以降に利用実績なし	8%
物件検査による住宅の質の安心感	6%

# ● トピックス

## ⑩27年度のフラット35の利用見込み【Q18】

「同程度」が7割。次いで「増加」が3割

フラット35S金利引下げ幅の拡大(▲0.3%→▲0.6%)等の経済対策への期待感が窺える結果となった。

平成26年度と比べて増加する見込み	30%
平成26年度と同程度の見込み	68%
平成26年度と比べて減少する見込み	2%

## ⑪上記⑩【Q18】の増減割合見込み【Q19】

26年度(前年度)比で+8%の増加

市場金利の低さに加えて、フラット35Sの金利引下げ幅拡大等の制度拡充により、26年度(前年度)に比してフラット35を積極利用する予定がある事業者が多いことが窺え、住宅市場活性化への期待感が窺える。

(全体)	(内、上半期)	(内、下半期)
+8%	+7%	+10%

※回答の平均値を記載

## 道内住宅市場動向調査結果(詳細版) &lt;住宅事業者98社&gt;

## 1. 貴社の状況・見込み

## 【Q1】貴社の平成27年度の受注・販売等の見込み

平成26年度と比べて増加する見込み	29%
平成26年度と同程度の見込み	61%
平成26年度と比べて減少する見込み	10%

## 【Q2】Q1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

通期	(内、新築戸建)	(内、マンション)
+5%	+5%	+5%

※回答の平均値を記載

## 【Q3】Q1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	27%
金利先高観	0%
住宅価額等の先高観	10%
経済対策によるフラット35Sの金利引下げ等の効果	18%
省エネ住宅ポイント、税制等の効果	26%
その他(自社の商品・営業の強化等)	19%

## 【減少要因】

金利先高感がない	0%
景気の先行き不透明感	32%
建築資材価額の上昇等の影響	32%
次の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	24%
経済対策によるフラット35Sの金利引下げ等の効果が見込めない	0%
省エネ住宅ポイント、税制等の効果が見込めない	12%
その他(他社との競合等)	0%

## 【Q4】今後、貴社が重点的に取り組む内容(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)	23%
設備の性能(太陽光発電や省エネルギー型機器など)	11%
外観、内装、設備などのデザイン	14%
住宅価額の見直し	9%
土地の仕入れ	11%
住宅プランに関する提案力	16%
住宅ローンや税制に関する提案力	7%
アフターサービス	8%

## 【不動産仲介業】

リフォーム事業	34%
リノベーション	34%
取扱物件数	31%
仲介手数料の見直し	0%

&lt;Q5~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。&gt;

↓↓↓

↓↓↓

## 【Q5】人件費、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

人件費、建築資材価額等の上昇を受けて、すでに住宅価額を引き上げている	44%
人件費、建築資材価額等の上昇があっても住宅価額を据え置いていたが、今後は引き上げを検討している	38%
人件費、建築資材価額等の上昇があっても、今後も企業努力により住宅価額を据え置く予定	18%

## 【Q6】住宅価額の引上げ幅について(概ね1年前との比較) &lt;Q5の選択肢の1つ目を選択された方のみ&gt;

全体	(内、新築戸建)	(内、マンション)
+7%	+6%	+13%

※回答の平均値を記載

【Q7】住宅価額据え置きのための対応策<Q5の選択肢の2つ目又は3つ目を選択された方のみ>

住宅の小規模化	15%
広告等販売管理費の抑制	12%
住宅設備の見直し	6%
建築資材の仕入れ等の見直し	56%
工程管理の強化等工期の短縮	8%
自社の体制において価額転嫁する必要がない	4%

【Q8】貴社の平成27年度の人件費(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年度と比べて上昇する見込み	29%	27%	75%
平成26年度と同程度の見込み	67%	69%	25%
平成26年度と比べて下落する見込み	3%	4%	0%

【Q9】貴社の平成27年度の建築資材価額等の見込み

	全体		
		(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成26年度と比べて上昇する見込み	64%	65%	60%
平成26年度と同程度の見込み	36%	35%	40%
平成26年度と比べて下落する見込み	0%	0%	0%

【Q10】貴社の平成27年度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年度と比べて上昇する見込み	26%	26%	25%
平成26年度と同程度の見込み	68%	68%	75%
平成26年度と比べて下落する見込み	6%	6%	0%

【Q11】貴社の平成27年度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年度と比べて増加する見込み	22%	22%	20%
平成26年度と同程度の見込み	66%	68%	60%
平成26年度と比べて減少する見込み	13%	12%	20%

【Q12】貴社の平成27年度の工期の見込み

	(全体)		
		(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成26年度と比べて長期化する見込み	6%	6%	0%
平成26年度と同程度の見込み	85%	84%	100%
平成26年度と比べて短期化する見込み	9%	10%	0%

↑↑↑

<Q6~Q12は、「主な事業内容II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。」>

↑↑↑

2. 貴社のお客さまの状況

【Q13】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	17%
平成25年度と同程度	73%
平成25年度と比べて減少	10%

【Q14】貴社の現在のお客さまの最も多い年齢層

20代	2%
30代	73%
40代	21%
50代	4%
60歳以上	0%

**【Q15】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	7%
3年固定	43%
5年固定	3%
10年固定	9%
全期間固定(※)	38%

※内訳(フラット35:15%、フラット35以外の全期間固定:26%)

**【Q16】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	22%
団体信用生命保険料が組み込まれている	30%
融資額が大きい(諸費用を含む等)	8%
制度・手続きが簡略	14%
審査が早い	13%
金利が申込時に決定する	13%

**【Q17】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	52%
物件検査による住宅の質の安心感	6%
フラット35Sの金利引下げメリット	34%
平成25年4月以降に利用実績なし	8%

**【Q18】貴社の平成27年度のフラット35のお申込状況の見込み**

平成26年度と比べて増加する見込み	30%
平成26年度と同程度の見込み	68%
平成26年度と比べて減少する見込み	2%

※回答の平均値を記載

**【Q19】Q18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**

(全体)	(内、新築戸建)	(内、マンション)
+8%	+7%	+10%

※回答の平均値を記載

**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)**

- ・実行日ベースではなく、申込時ベースで金利を確定してほしい。
- ・低所得者への金利優遇等の対策を講じてほしい。

**(団信関係)**

- ・特約料を金利に組み込んでほしい。

**(審査関係)**

- ・審査手続き(事前審査も含む。)を簡略にしてほしい。
- ・審査日数を早期化してほしい。

**(その他)**

- ・リノベーションした住宅を販売する中古事業者にとって、利便性が高まるローンを提供してほしい。

※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。