

平成29年度における 住宅市場動向について (四国地方4県版)

平成29年5月



■ 目次

- 1 調査概要 P2～P4
- 2 平成29年度の販売見込みについて（住宅事業者） P5～P6
- 3 平成29年度の住宅の買い時感について（一般消費者） P7
- 4 住宅で重視するポイントは？（住宅事業者・一般消費者） P8～P9
- 5 建物の性能で重視する事項は？（住宅事業者・一般消費者） P10～P11
- 6 リフォーム、リノベーション、買取再販等について（住宅事業者） P12
- 7 リフォームされた住宅の購入について（一般消費者） P13

■ 調査の目的

- 住宅金融支援機構四国支店(支店長：本田 雅裕)は、四国地方4県における平成29年度の住宅市場動向を把握することを目的に、住宅事業者及び一般消費者向けにアンケート調査を実施した。
- 【住宅事業者向け】 アンケート調査は、四国地方4県に事業所(本店、支店又は営業所)を置く住宅事業者217箇所に実施(郵送調査。平成29年2月～3月実施)し、ご協力いただいた107箇所分(回収率49.3%)について回答内容を集計した。
- 【一般消費者向け】 アンケート調査は、平成29年4月から1年以内に住宅取得を検討中の25歳～59歳の方に実施(インターネット調査。平成29年2月実施)し、四国地方4県で回答をいただいた100名分について回答内容を集計した。

■ 調査結果の概要

- 【住宅事業者】平成29年度（平成29年4月～平成30年3月）の受注・販売等の見込み
 - ・ 「平成28年度（前年同期）と比べて増加」が54.7%、「同程度」は36.8%、「減少」は8.5%となった。増加する要因としては「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」が65.5%と最も高いが、前回調査と比較して13.1ポイント低下した。
- 【一般消費者】平成29年度における住宅の買い時感
 - ・ 「買い時」は53.0%、「どちらとも言えない」は42.0%、「買い時ではない」は5.0%となった。「買い時」と思う要因としては「消費税率引き上げが再延期されているから」が75.5%と最も高い。
- 【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。住宅事業者はその後に「設備の性能」が続き、前回調査を9.8ポイント上回った。
 - ・ 「建物の性能」で最も重視するポイントは、住宅事業者は「省エネルギー性」、一般消費者では「高耐久性」（長持ちする家）だった。一般消費者の「高耐久性」については前回調査を22.6ポイント上回った。
- 【住宅事業者】リフォーム、リノベーションや買取再販等について
 - ・ 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は、実施または検討している住宅事業者は84.3%となった。実施または検討している事業については「リノベーション」と「リフォーム」が69.8%となった。
- 【一般消費者】「リフォーム」された中古住宅の購入等について
 - ・ 「リフォーム」された中古住宅購入、購入と併せて「リフォーム」をする住宅取得については、全体の32.0%が「関心があり、検討している」と回答しており、前回調査と比較して9ポイント低下している。

(参考) 「高耐久性」(長持ちする家、長期優良住宅)とは

長期優良住宅のイメージ(一戸建て住宅)

基準は概要のみ。赤字【 】書きは住宅性能表示基準と関係するもの。

劣化対策

【劣化対策等級 3】 + α

床下空間高さ 33cm 以上確保
床下空間、小屋裏空間点検口設置

耐震性

【耐震等級(倒壊等防止) 2 以上】

又は

【免震建築物】

維持管理・更新の容易性

【維持管理対策等級 3】



省エネルギー性

【断熱等性能等級 4】

住戸面積

75m² 以上

(かつ、一つの階の床面積が
40m² 以上)

居住環境

地域における居住環境の
維持及び向上に配慮され
たものであること。

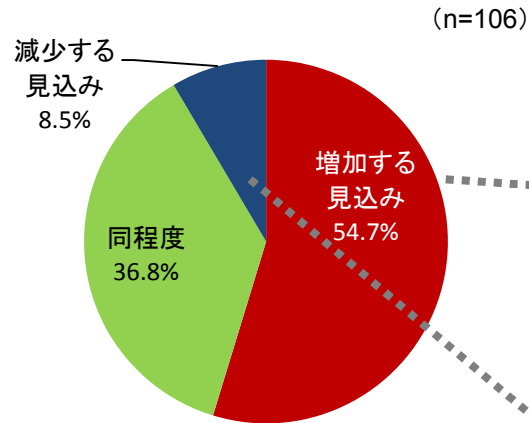
維持保全計画

- ・ 建築後の住宅の維持保全の期間が 30 年以上
- ・ 構造耐力上主要な部分、給排水管等について、仕様、点検の項目及び予定時期が指定されたものであること。
- ・ 点検の予定時期がそれぞれ点検又は更新から 10 年を超えないものであること。

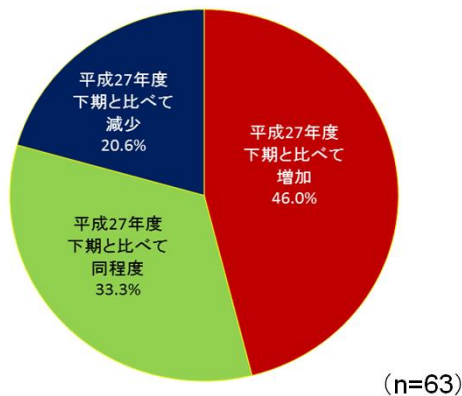
1. 平成29年度の受注・販売等の見込みは？（調査対象：住宅事業者）

平成29年度の受注・販売等の見込みについては、増加する見込みが54.7%で前回調査を8.7ポイント上回った。増加する要因としては、「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」が65.5%と最も高かったが、前回調査と比較して13.1ポイント低下した。一方で、「金利先高感があるから」は24ポイント上昇した。

■平成29年度の受注・販売等の見込みについて



■(参考)前回調査（平成28年11月公表） 平成28年度下期の受注・販売等の見込みについて



■増加する要因

(複数回答・3つまで)

回答項目	今回調査 (n=58)	前回調査 (n=28)
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	65.5%	78.6%
消費税率引き上げが再延期されたから	37.9%	32.1%
金利先高感があるから	27.6%	3.6%
景気の回復感が徐々に広がっているから	17.2%	3.6%
住宅価額等の先高感があるから	13.8%	25.0%
その他	12.1%	14.3%
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	10.3%	32.1%

* 赤字表示は 前回調査比 +10ポイント以上、青字表示は -10ポイント以下

■減少する要因

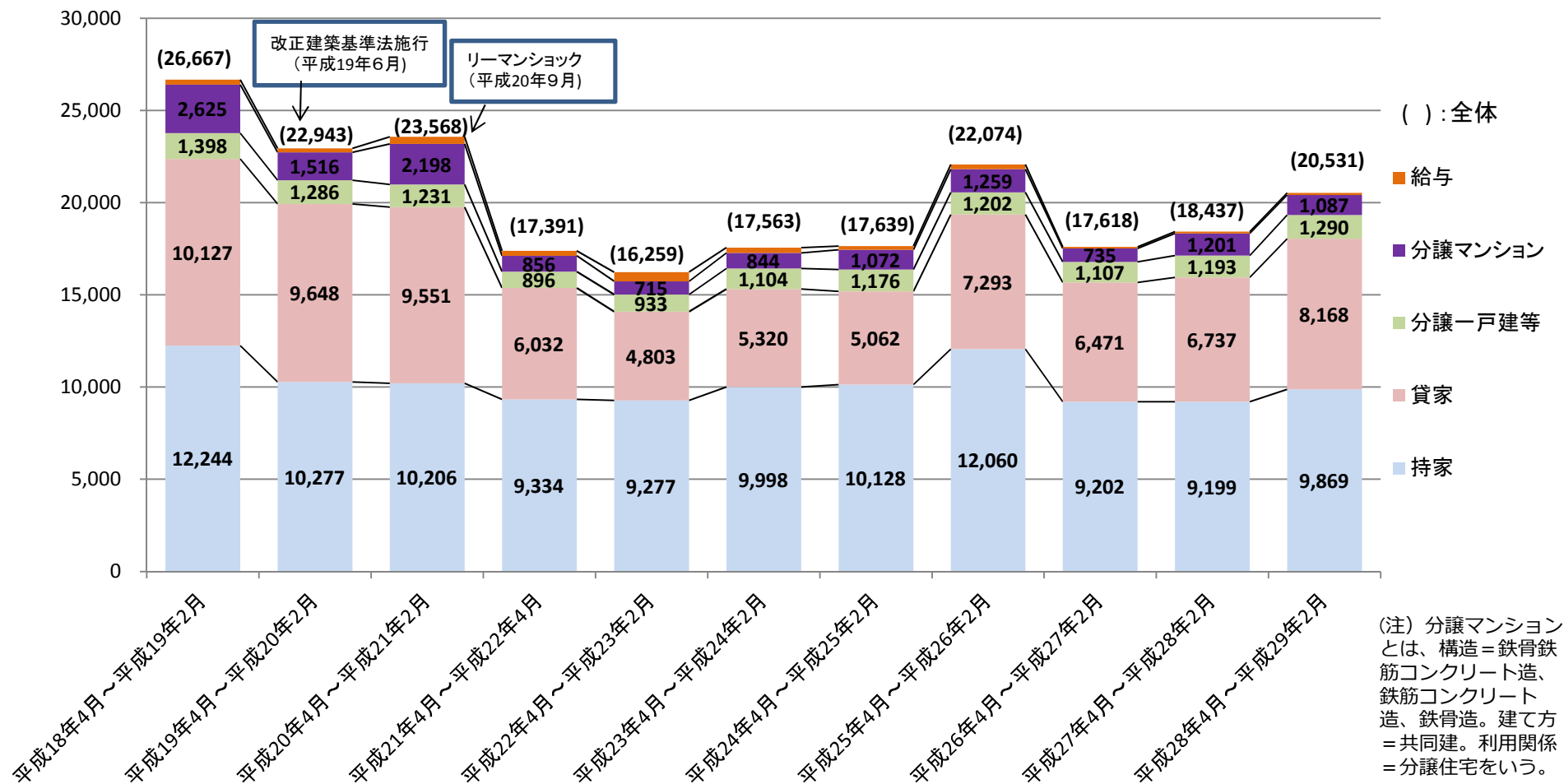
(複数回答・3つまで)

回答項目	今回調査 (n=9)	前回調査 (n=11)
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	66.7%	72.7%
景気の先行きに不透明感が広がっているから	44.4%	45.5%
住まい給付金、贈与税非課税措置（住宅取得等資金）、住宅ローン減税等の効果が見込めないから	22.2%	0.0%
住宅価額等が高騰しているから	11.1%	18.2%
金利先高感がないから	11.1%	27.3%

* 赤字表示は 前回調査比 +10ポイント以上、青字表示は -10ポイント以下

(参考) 新設住宅着工戸数の推移(四国地方4県)

平成28年4月～平成29年2月累計は、全体が前年同期比+11.4%の20,531戸、持家が同+7.3%、貸家が同+21.2%、分譲住宅一戸建等が同+8.1%、分譲マンションが同▲9.5%、給与住宅が同+15.8%となった。

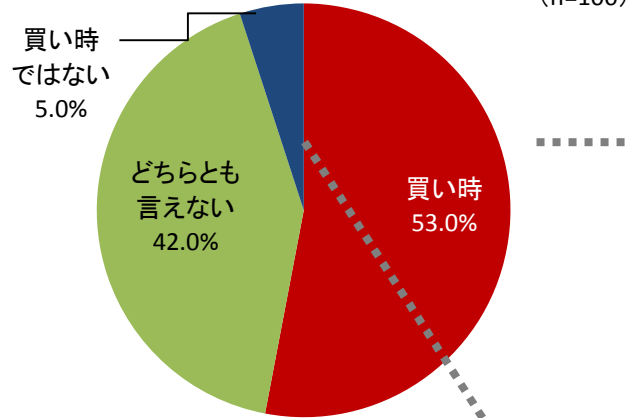


(資料) 国土交通省「住宅着工統計」をもとに作成

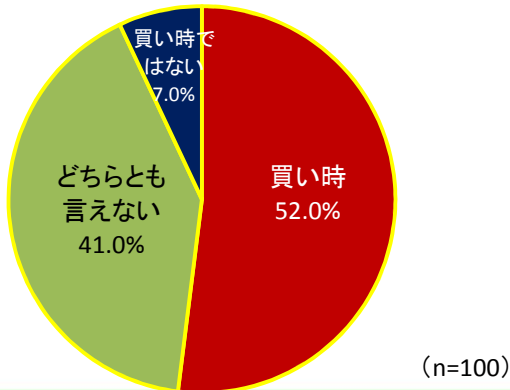
2. 平成29年度は買い時か？（調査対象：一般消費者）

平成29年度における住宅の買い時感では「買い時」が53.0%と最も高い。「買い時」と思う要因は「消費税率引き上げが再延期されているから」が75.5%と最も高い。一方で、「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」は37.7%で前回調査と比較して21.9ポイント低下した。

■ これから1年以内（平成29年4月～平成30年3月）は、住宅の買い時だと思いますか？
(n=100)



■（参考）前回調査
これから半年以内（平成28年10月～平成29年3月）は、住宅の買い時だと思いますか？



■ 「買い時」と思う要因 (複数回答・3つまで)

回答項目	今回調査 (n=53)	前回調査 (n=52)
消費税率引き上げが再延期されているから	75.5%	75.0%
<u>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</u>	<u>37.7%</u>	59.6%
今後住宅ローン金利が上がると思うから	32.1%	25.0%
景気の回復感が徐々に広がっているから	20.8%	13.5%
すまい給付金、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	18.9%	13.5%
今後住宅価額が上がると思うから	3.8%	5.8%

* 赤字表示は 前回調査比 +10ポイント以上、青字表示は -10ポイント以下

■ 「買い時ではない」と思う要因 (複数回答・3つまで)

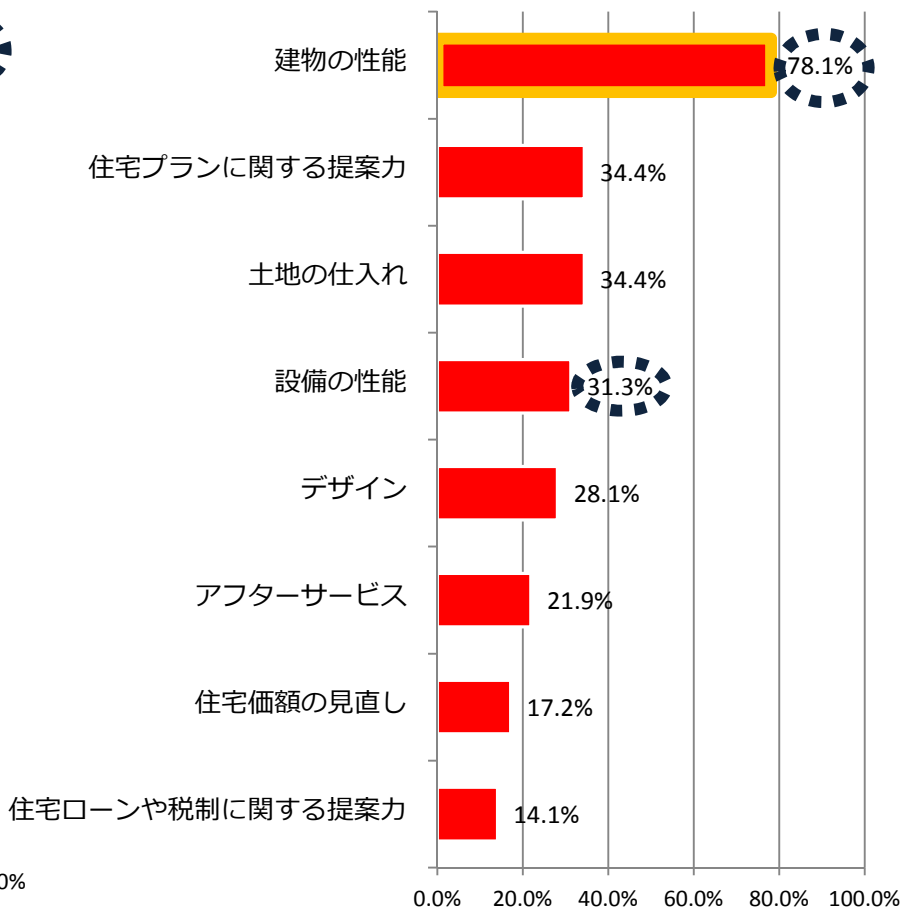
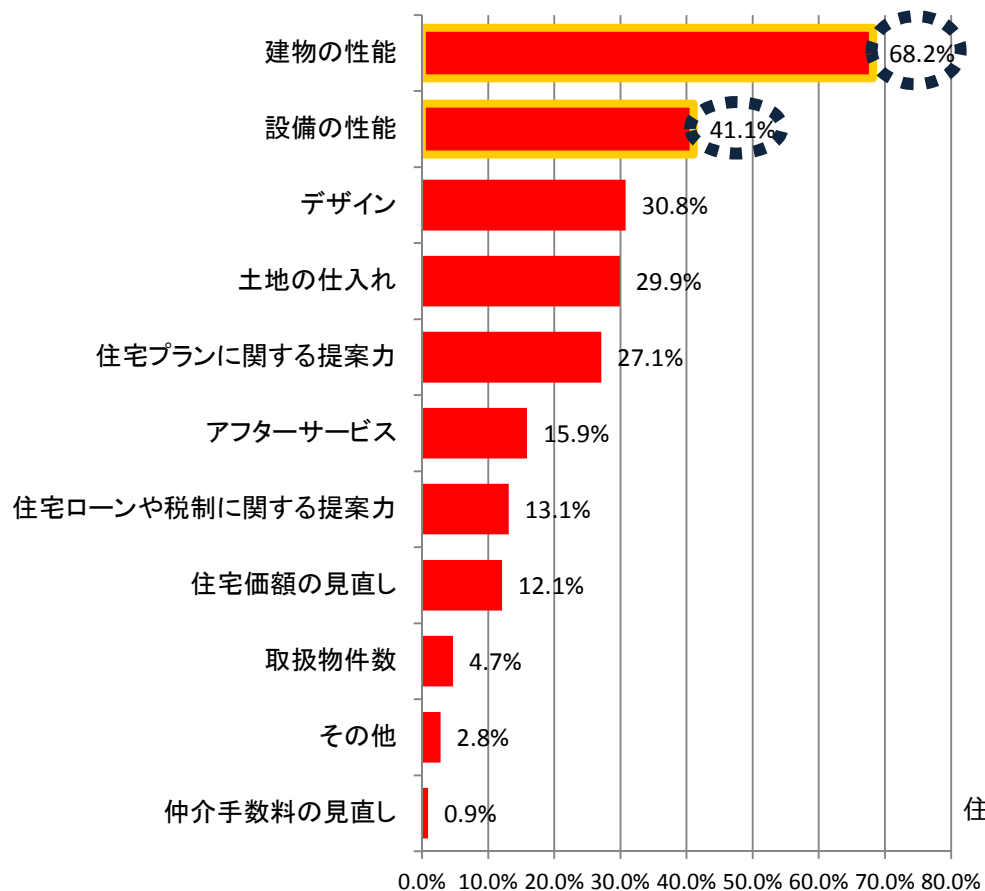
回答項目	今回調査 (n=5)	前回調査 (n=7)
景気の先行き不透明感が広がっているから	60.0%	57.1%
<u>将来の収入に不安があるから</u>	<u>40.0%</u>	28.6%
<u>消費税率引き上げが再延期されているので少し様子をみたいから</u>	<u>40.0%</u>	71.4%

* 赤字表示は 前回調査比 +10ポイント以上、青字表示は -10ポイント以下

3. 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68.2%と最も高く、その後に「設備の性能」、「デザイン」が続いた。また、前回調査と比較して「建物の性能」は9.9ポイント低下しているが、「設備の性能」は9.8ポイント上昇している。

■ 今後の重点的取組 (n=107 複数回答・3つまで) ■ (参考)今後の重点的取組(前回調査) (n=64 複数回答・3つまで)

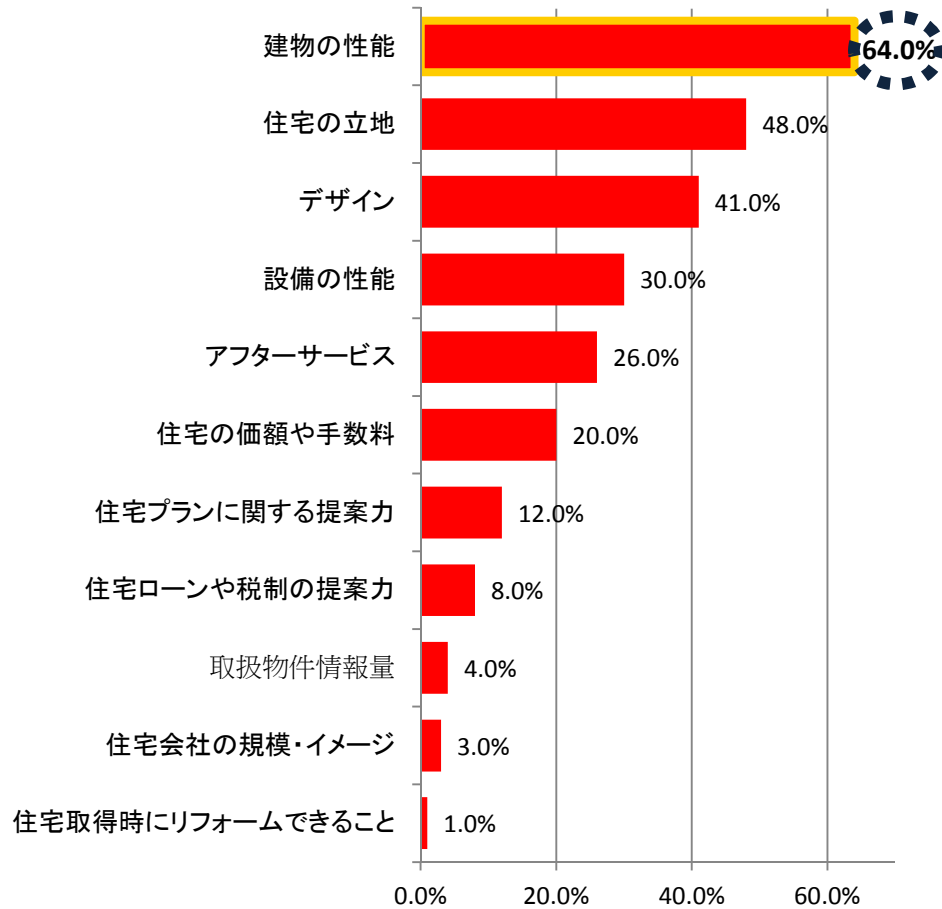


4. 住宅事業者選びで重視するポイントは？（調査対象：一般消費者）

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64.0%と最も高く、その後に「住宅の立地」が48.0%、「デザイン」が41.0%と続いた。また、「建物の性能」については前回調査と比較して15ポイント高くなっている。

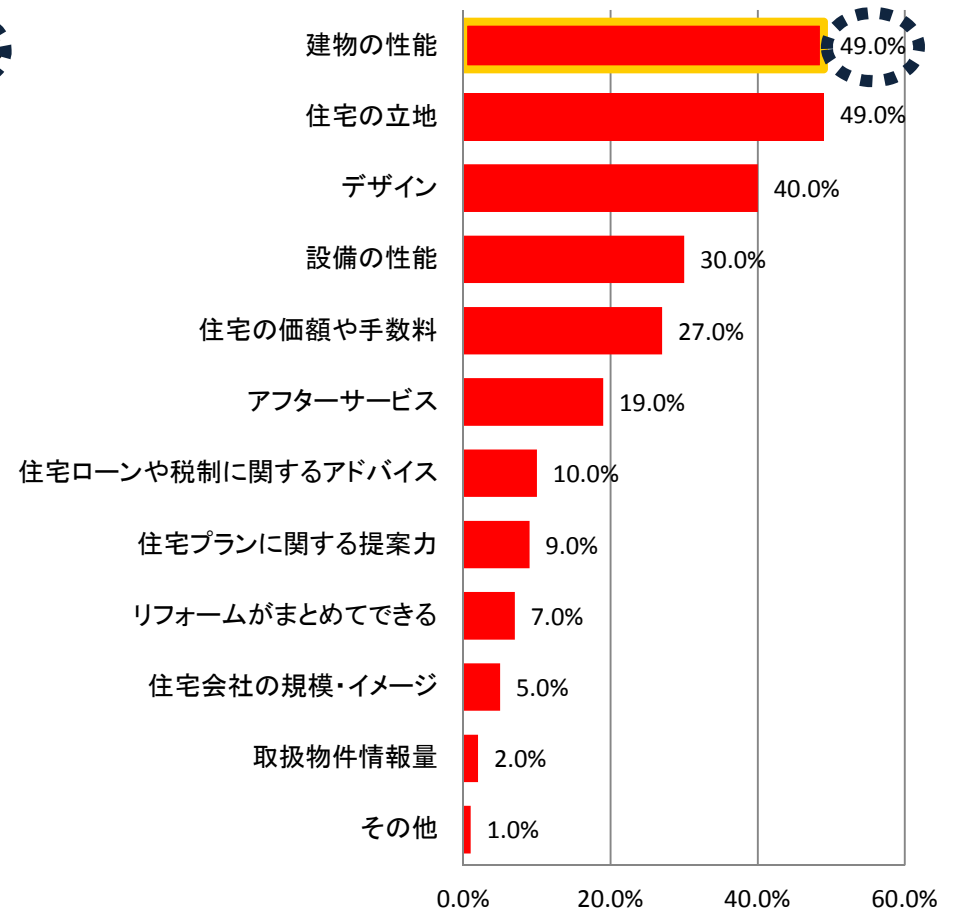
■ 住宅事業者選びで重視するポイント

(n=100 複数回答・3つまで)



■ (参考)住宅事業者選びで重視するポイント(前回調査)

(n=100 複数回答・3つまで)

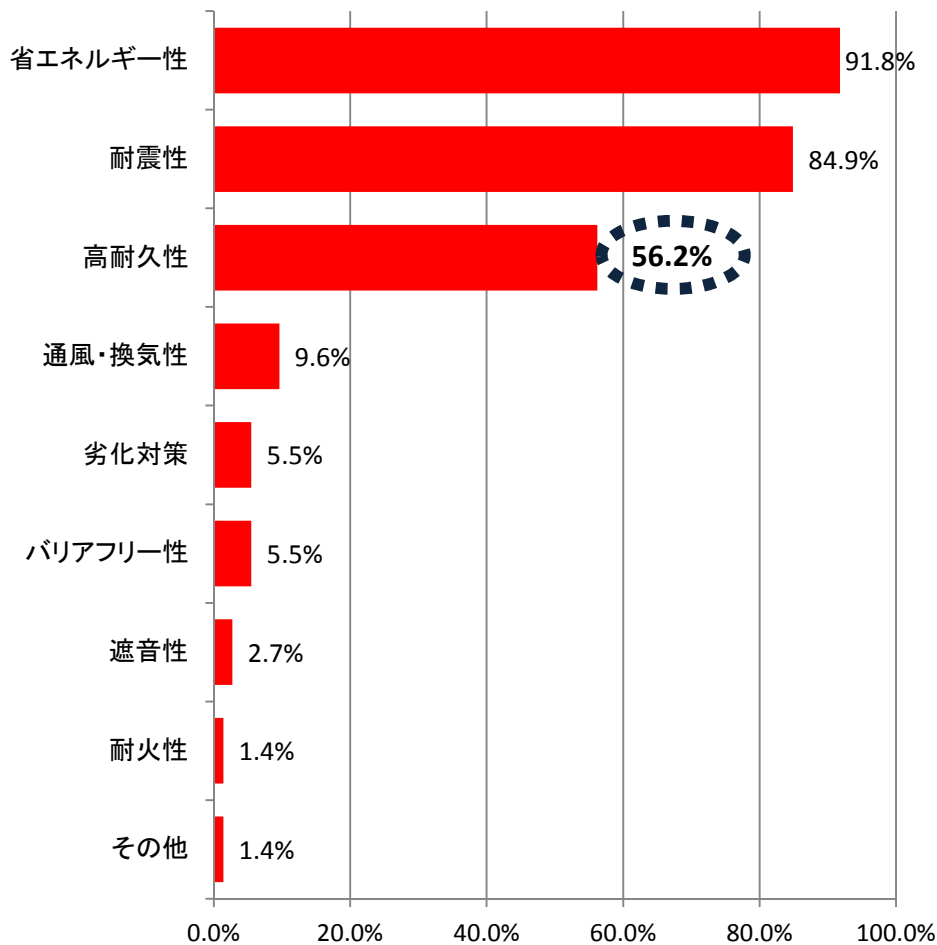


5. 建物の性能で重視する事項は？（調査対象：住宅事業者）

「今後の重点的取組事項」で「建物の性能」を選択した住宅事業者が建物の性能で重視する事項については、「省エネルギー性」が91.8%と最も高く、その後に「耐震性」、「高耐久性」が続いた。また、「高耐久性」については前回調査と比較して24.2ポイント高くなっている。

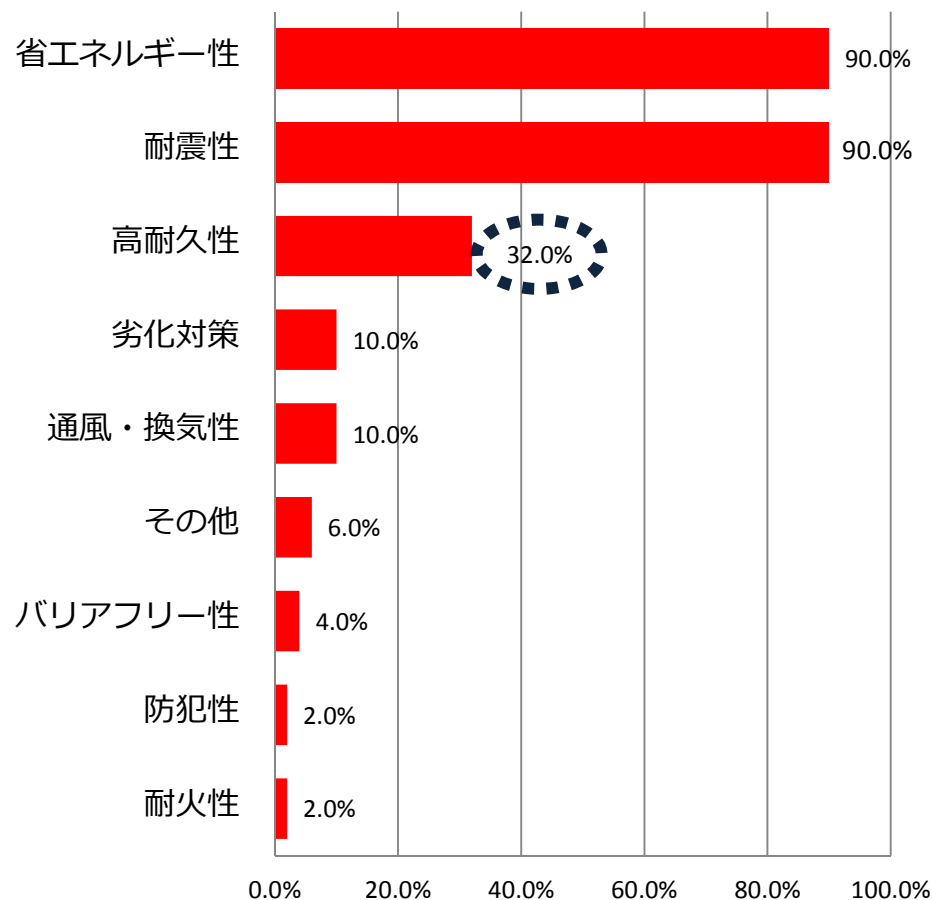
■ 建物の性能で重視する事項(四国)

(n=73 複数回答・3つまで)



■ (参考)建物の性能で重視する事項(前回調査)

(n=50 複数回答・3つまで)

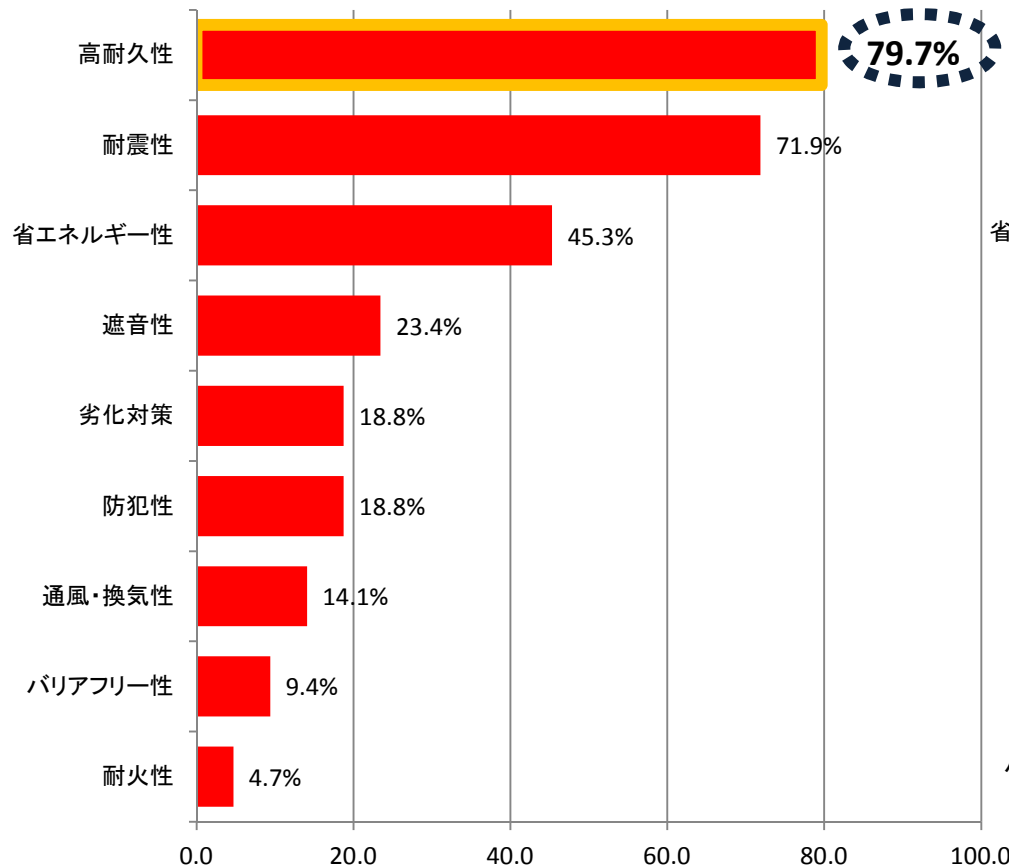


6. 建物の性能で重視する事項は？（調査対象：一般消費者）

「業者選びで重視するポイント」で「住宅の性能」を選択した一般消費者が建物の性能で重視するポイントについては、「高耐久性」が79.7%と最も多く、その後に「耐震性」が71.9%、「省エネルギー性」が45.3%と続いた。特に、「高耐久性」は前回調査と比較して22.6ポイント高くなっている。

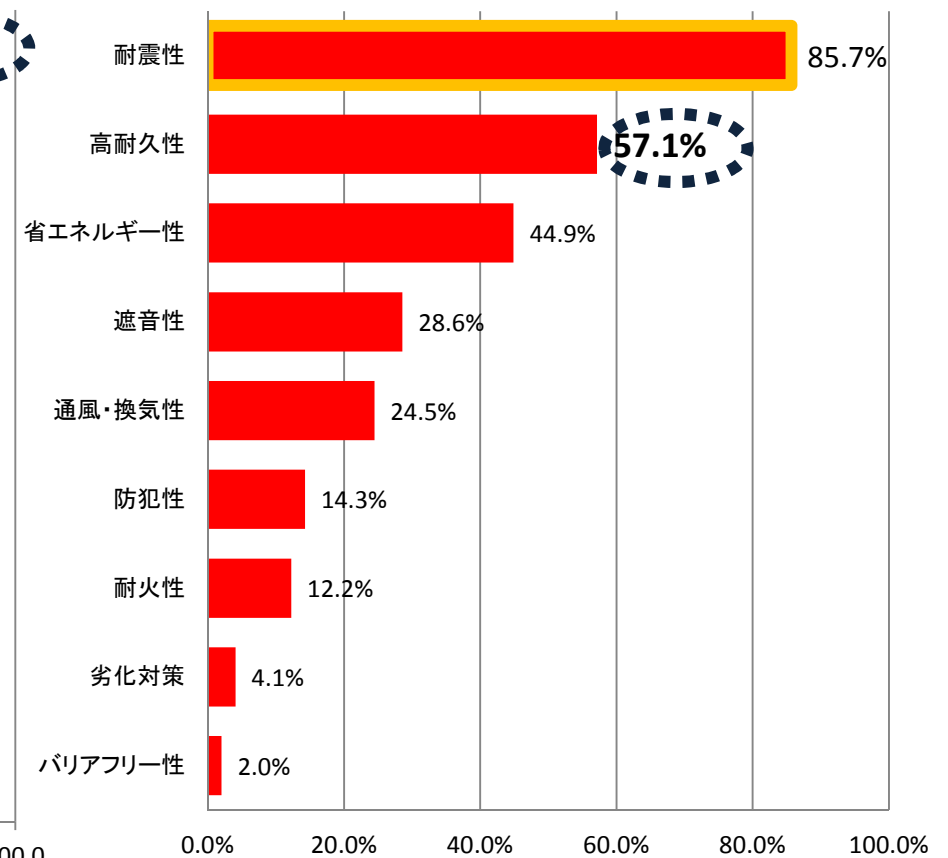
■ 建物の性能で重視する事項

(n=64 複数回答・3つまで)



■ (参考)建物の性能で重視する事項(前回調査)

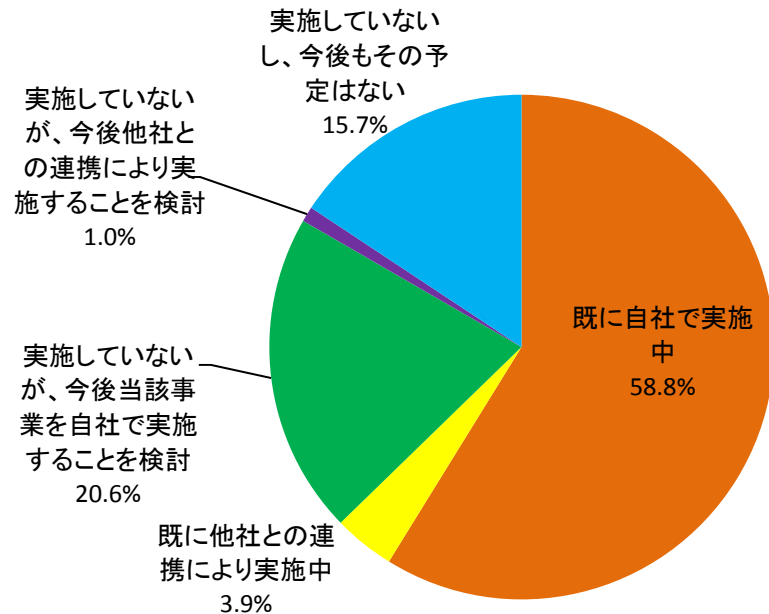
(n=49 複数回答・3つまで)



7. リフォーム、リノベーションや買取再販等について（調査対象：住宅事業者）

・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は、実施済(他社との連携を含む)が62.7%、これに実施を検討している住宅事業者を含めると84.3%となった。なお、実施または検討している事業については「リノベーション」が69.8%、「リフォーム」が69.8%、「買取再販」が39.5%となった。

■ 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 (n=102)



■ 実施または検討している事業について (回答構成比) (n=85 複数回答)

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)	69.8%
リフォーム (クロスの張り替え等簡易な修繕工事)	69.8%
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)	39.5%
その他	1.2%

※ 上記は、

- 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）

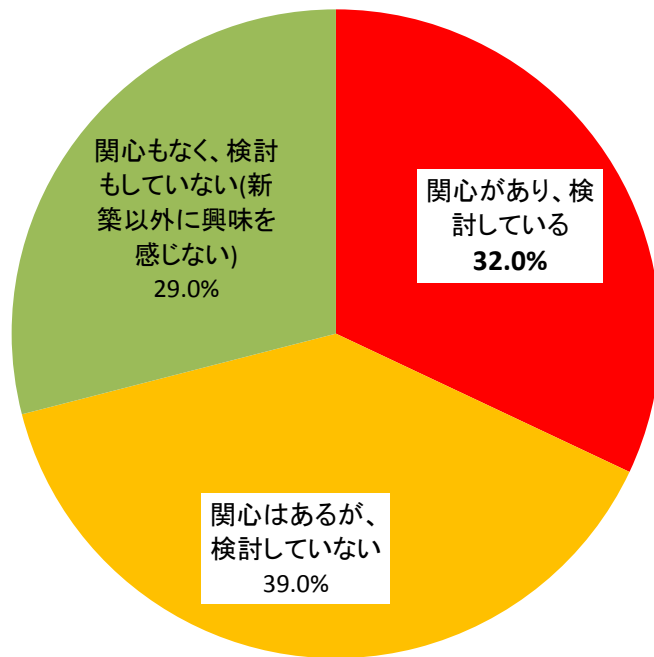
と回答した事業者に対する質問事項

8. 「リフォーム」された中古住宅の購入等について（調査対象：一般消費者）

「リフォーム」された中古住宅購入、購入と併せて「リフォーム」をする住宅取得については、全体の32.0%が「関心があり、検討している」と回答しており、前回調査と比較して9ポイント低下している。

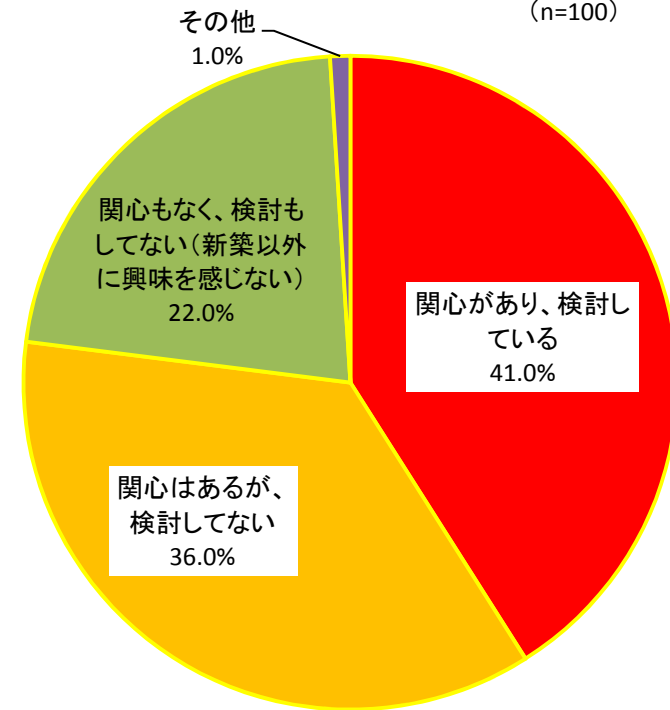
- リフォームされた中古住宅購入、購入と併せてリフォームをする中古住宅取得について

(n=100)



- (参考)リフォームされた中古住宅購入、購入と併せてリフォームをする中古住宅取得について(前回調査)

(n=100)





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 四国支店 地域営業グループ
電話 087-825-0512 (直通)