

資料

2019年度市場動向調査結果(概要版)

【住宅事業者向け(一般消費者及びファイナンシャルプランナー向け)調査】

2019年5月



空白



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 2019年2月

調査方法 アンケート調査

回 答 数 750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 2019年2月

調査方法 アンケート調査

回 答 数 97社

【一般消費者】

<全 国>

調査対象 2019年4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 2019年2月

調査方法 インターネット調査

回 答 数 1100(うち北海道:100)

【ファイナンシャルプランナー】

<全 国>

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 2019年2月

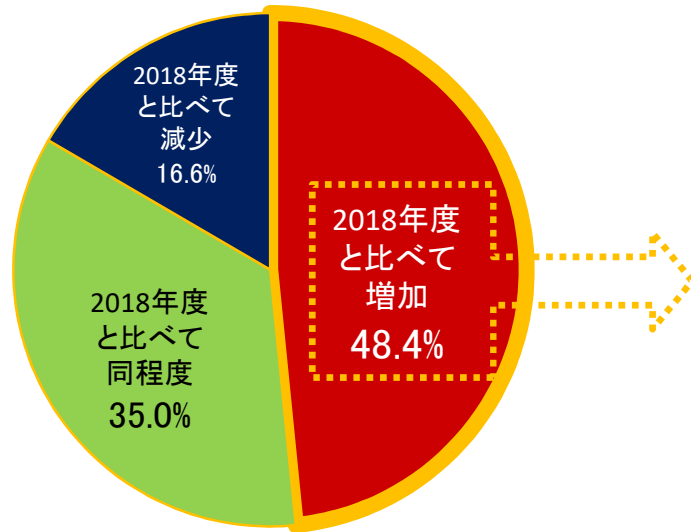
調査方法 アンケート調査

回 答 数 59

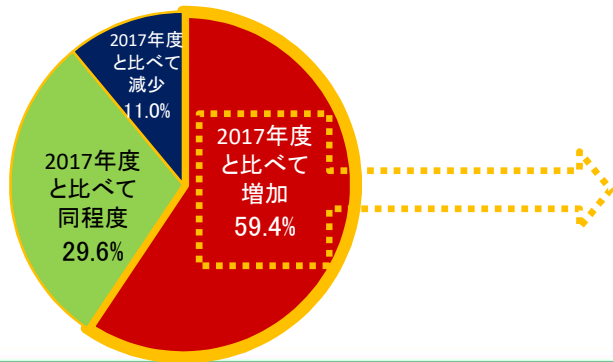
1-1 受注・販売の見込み【住宅事業者への意識調査】【全国】

・受注・販売の見込みは、48.4%の住宅事業者が2018年度と比べて「増加」と回答。前回調査に比べ11.0ポイント減少。
 増加を見込む要因は、「消費税引上げ前の駆け込み効果」が58.7%で最多。「すまい給付金等」は、前回調査から19.8ポイント増加。

■ 2019年度の受注・販売等の見込みについて



■ (参考) 前回調査(2018年2月調査) 2018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

消費税引上げ前の駆け込み効果	58.7%
マイナス金利政策の導入以降、住宅ローン金利が依然として低水準だから	46.1%
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	30.7%
金利先高感があるから	13.8%
住宅価額等の先高感があるから	11.7%
景気の回復が徐々に広がっているから	11.5%
その他	19.5%

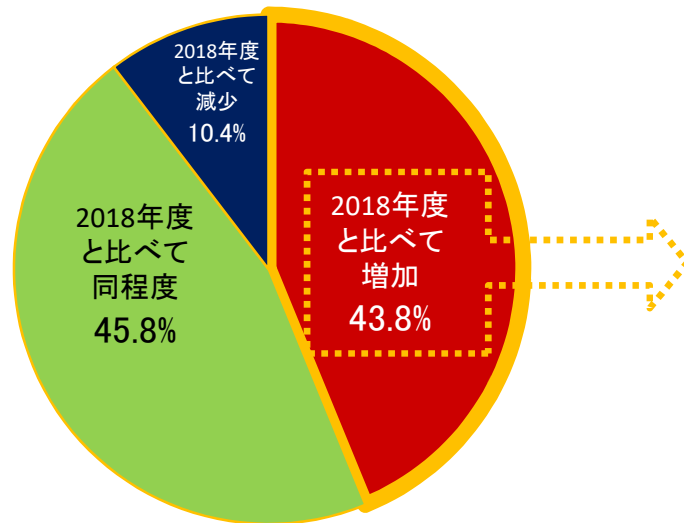
前回調査

消費税引上げ前の駆け込み効果	64.3%
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	44.3%
景気の回復感が徐々に広がっているから	20.9%
金利先高感があるから	17.9%
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	10.9%
住宅価額等の先高感があるから	10.4%
その他	27.4%

1-2 受注・販売の見込み【住宅事業者への意識調査】【北海道】

- ・北海道でも、43.8%の住宅事業者が2018年度と比べて「増加」と回答。「同程度」は45.8%で、全国よりも10.8ポイント高い水準。
- ・増加を見込む要因は、「消費税引上げ前の駆け込み効果」が71.4%で最多。「住宅ローン金利が低水準」が47.6%と続く。「すまい給付金等」が28.6%（前回8.2%）と20.4ポイント増加する一方で、「住宅価額等先高感」、「金利先高感」、はそれぞれ7.0ポイント、5.4ポイント減少。
- ・消費税の引上げ前の駆け込み効果を期待しつつも、増税対策の施策に対する期待感も一定に高まっていることが伺える。

■ 2019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)

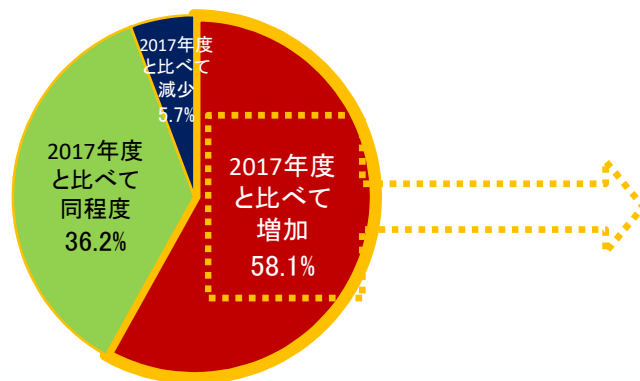
今回調査

消費税率引上げ前の駆け込み効果	71.4%
マイナス金利政策の導入以降、住宅ローン金利が依然として低水準だから	47.6%
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	28.6%
住宅価額等の先高感があるから	14.3%
金利先高感があるから	14.3%
景気の回復感が徐々に広がっているから	2.4%
その他	14.3%

前回調査

消費税率引上げ前の駆け込み効果	59.0%
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	49.2%
景気の回復感が徐々に広がっているから	27.9%
住宅価額等の先高感があるから	21.3%
金利先高感があるから	19.7%
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	8.2%
その他	16.4%

■(参考)前回調査(2018年2月調査) 2018年度の受注・販売等の見込みについて

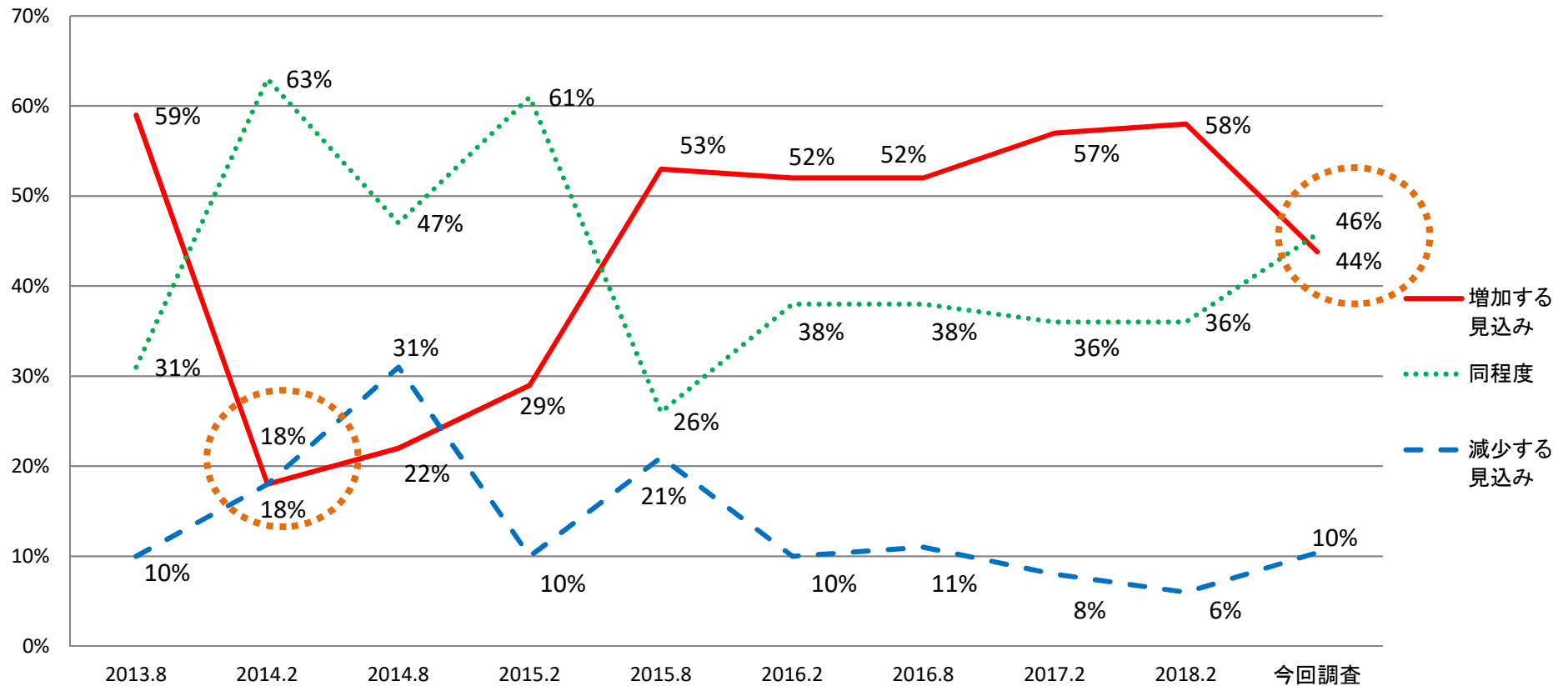


1-3 受注・販売の見込み【過去調査からの推移(前年同期比)】【住宅事業者への意識調査】【北海道】

・北海道における過去調査からの推移を見ると、2015年2月調査以来4年ぶりに「増加」が「同程度」を下回った。
 ・前回の消費税引き上げを行う直前に実施した2014年2月調査では「増加」が18%まで落ち込んだ一方で、今回調査では消費税引き上げを控えているが前回ほど「増加」の落ち込みはない結果に。
 ※ 小数点以下を四捨五入して表示。

回答割合

(参考)「翌期の受注・販売等の見込み(前年同期比)」の推移

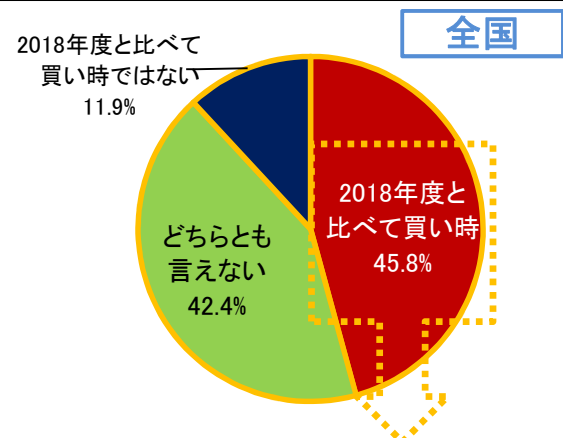
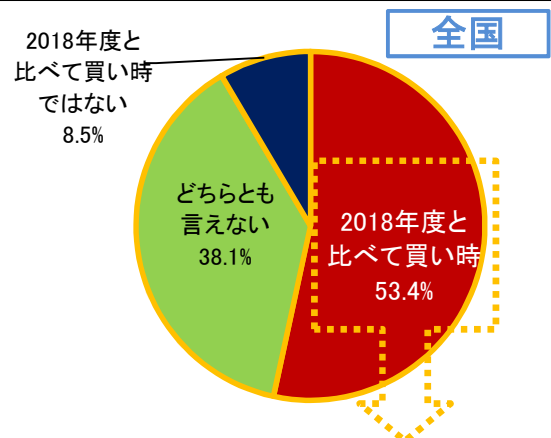
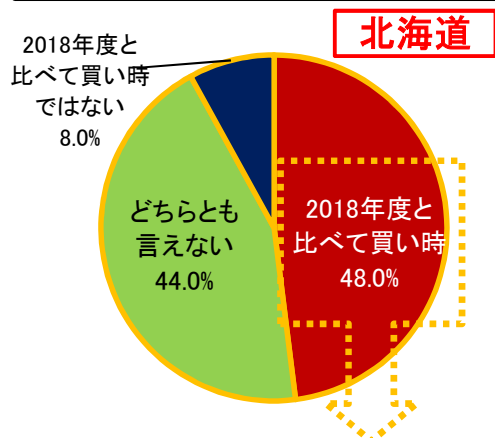


2 2019年度の住宅の買い時感とその要因【一般消費者及びFPへの意識調査】【北海道】【全国】

・【一般消費者】北海道では48.0%、全国では53.4%が「買い時」と回答。その要因としては、北海道・全国ともに「今後の消費税の引上げ」が8割前後で最多。また、北海道は「どちらとも言えない」が44.0%で全国よりも5.9ポイント高い水準。
 ・【FP】45.8%が「買い時」と回答。その要因としては、「住宅ローン金利が低水準」が88.9%で最多。「給付金や減税制度等」が66.7%で前回調査から51.7%増加して続く。買い時と考える要因は、一般消費者とFPで大きく異なる結果に。

【一般消費者への調査結果】
2019年度の買い時感とその要因

【ファイナンシャルプランナーへの調査結果】
2019年度の買い時感とその要因



1位	今後の消費税の引上げ	79.2% (72.3%)
2位	住宅ローン金利が低水準	39.6% (42.6%)
3位	金利先高感がある	22.9% (36.2%)
4位	景気の回復感	20.8% (27.7%)
5位	給付金や減税制度等がある	10.4% (4.3%)

1位	今後の消費税の引上げ	80.4% (75.0%)
2位	住宅ローン金利が低水準	43.4% (49.7%)
3位	金利先高感がある	26.6% (32.1%)
4位	景気の回復感	21.5% (20.1%)
5位	給付金や減税制度等がある	14.3% (11.7%)

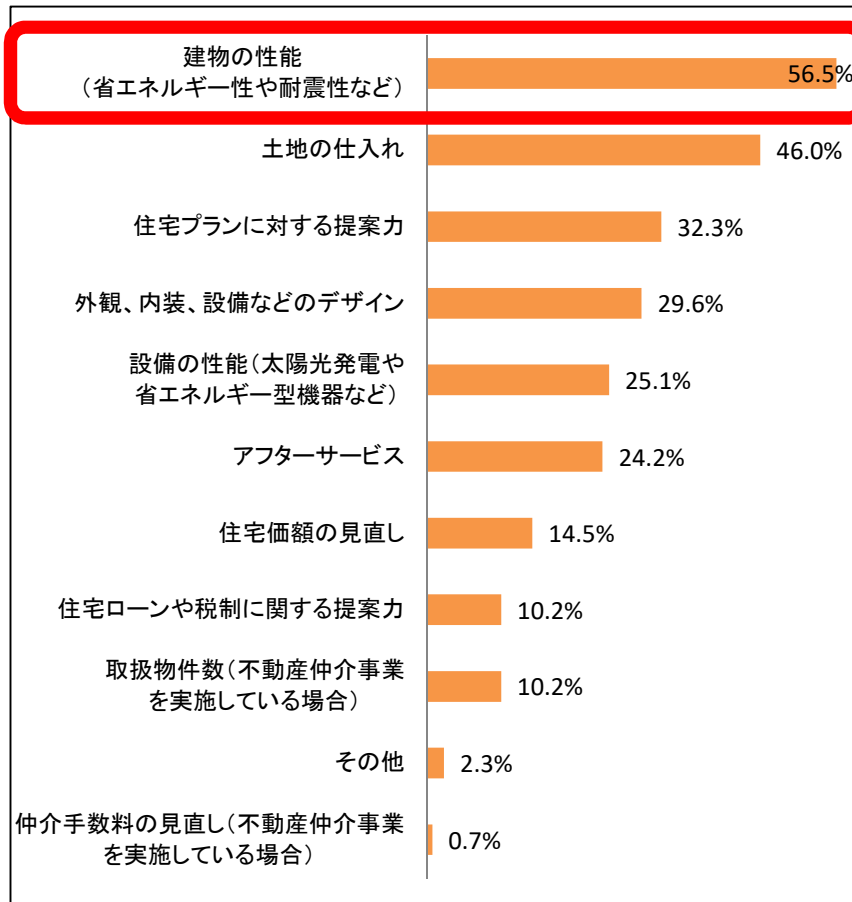
1位	住宅ローン金利が低水準	88.9% (85.0%)
2位	給付金や減税制度等がある	66.7% (15.0%)
3位	今後の消費税の引上げ	29.6% (62.5%)
4位	金利先高感がある	25.9% (45.0%)
5位	住宅価額等の先高感がある	14.8% (17.5%)

※ 要因は3つまで回答可、表の()内は前回調査の数値

3-1 重視する住宅の性能【住宅事業者への意識調査】【全国】

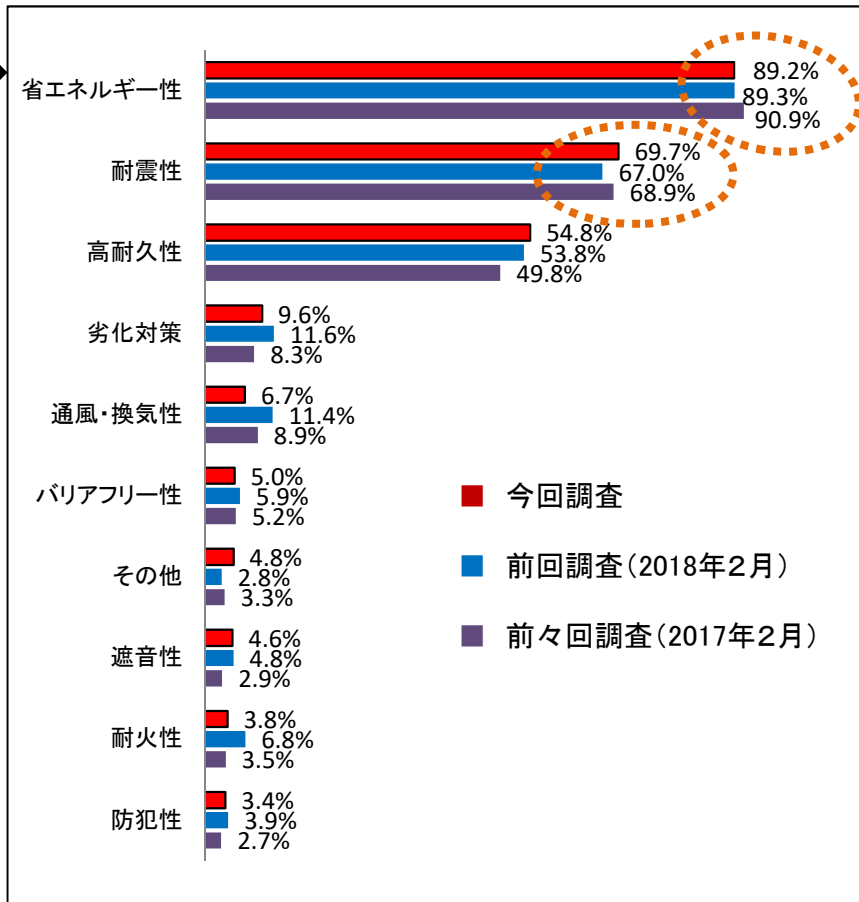
- ・「今後重点的に取り組む内容」は、前回調査同様、「建物の性能」が56.5%で最多。
- ・「建物の性能」の中で重視する項目は、「省エネルギー性(89.2%)」、「耐震性(69.7%)」と続く。

■ 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

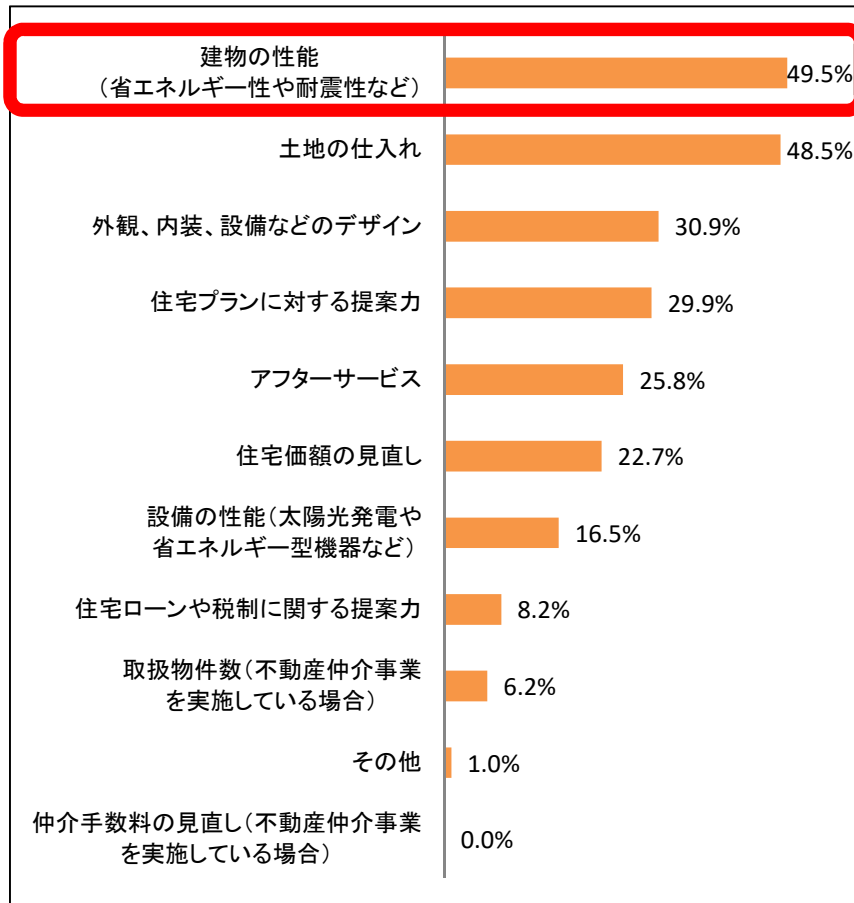
(左記設問で「建物の性能」を回答した場合、3つまで回答可)



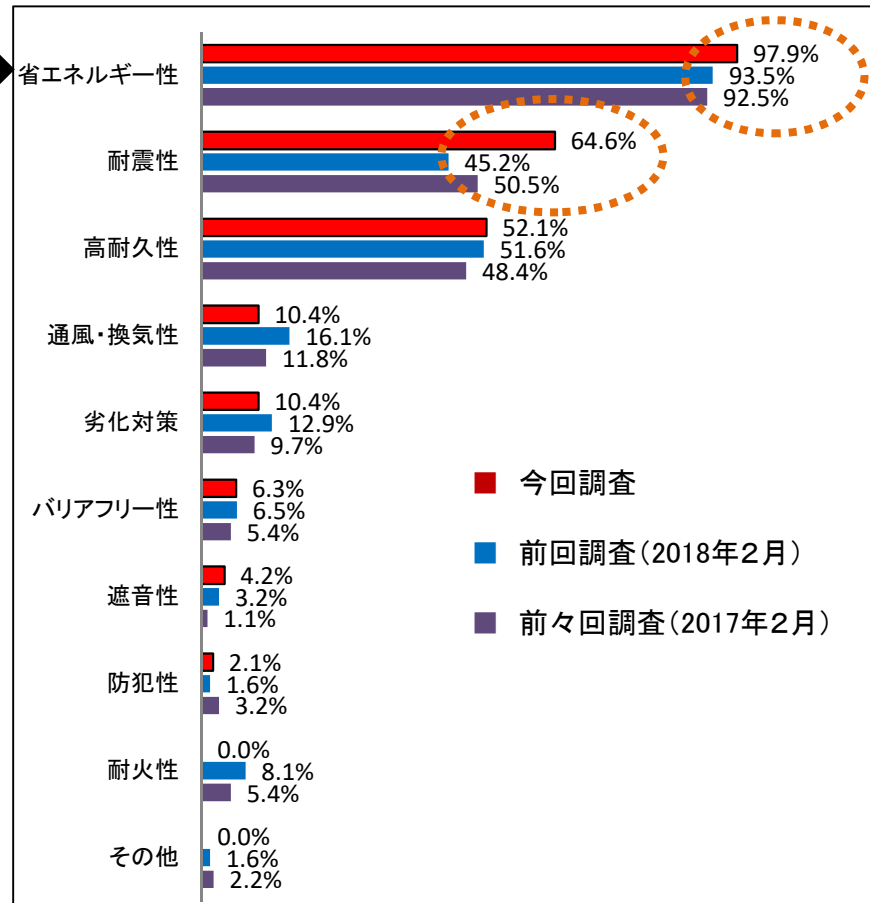
3-2 重視する住宅の性能【住宅事業者への意識調査】【北海道】

・北海道においても、全国と同様、「建物の性能」が49.5%で最多。
 ・「建物の性能」の中で重視する項目は、「省エネルギー性」が97.9%で最多。全国よりも8.7ポイント高い水準。「耐震性(64.6%)」は、前回調査から19.4ポイント増加し全国と同水準に。北海道胆振東部地震の影響からか、耐震性への意識の高まりが伺える。

■ 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つまで回答可)



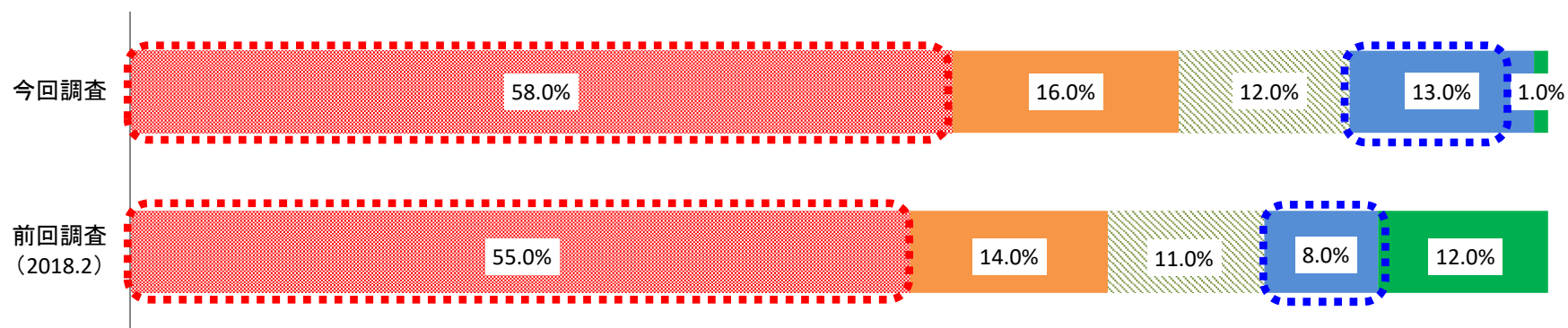
4 取得予定の住宅の種類【一般消費者への意識調査】【北海道】【全国】

- ・北海道は、取得予定の住宅の種類について、「新築一戸建て」が58.0%で最多。前回調査と比べて3.0ポイント増加。
- ・「中古マンション」は13.0%で前回調査と比べて5.0ポイント増加。全国よりも7.3ポイント高い水準。新築マンションの高額化・狭小化の影響からか、中古マンションに対する需要の高まりが伺える。

■ 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

■ 新築一戸建て ■ 新築マンション ■ 中古一戸建て ■ 中古マンション ■ 未定



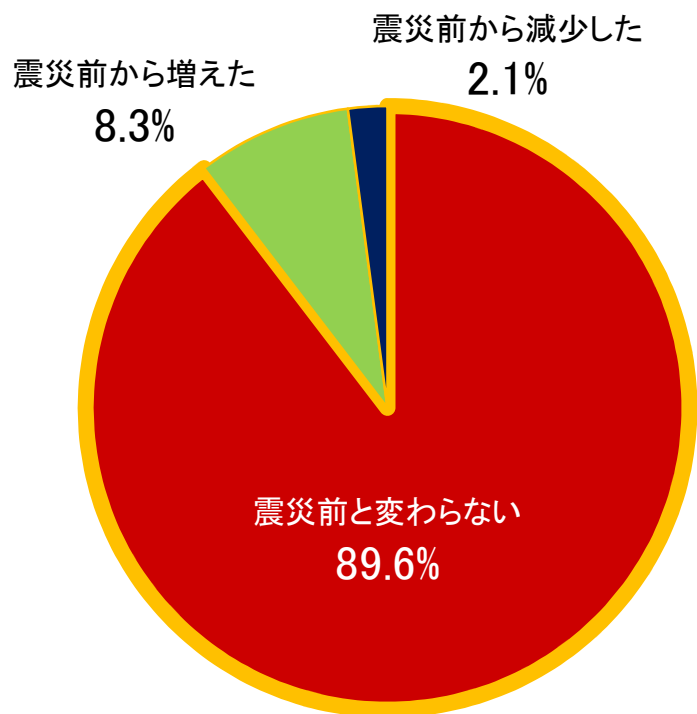
全国



5-1 震災前と比べた顧客の引きあい状況【住宅事業者への意識調査】【北海道】

- ・北海道胆振東部地震が発生する以前と比べた現在の顧客からの引きあい状況は、「震災前と変わらない」が89.6%で最多。「震災前から増えた」、「震災前から減少した」を大きく上回る結果となった。
- ・震災発生から半年間の道内の住宅着工(持家)を見ると、9月は前年同月比1割強の減少となったものの、それ以降は11月を除いて毎月前年を上回っている。

■ 震災前と比べた現在の顧客の引きあい状況について



【参考】北海道内の住宅着工戸数(持家)

北海道胆振東部地震が発生した9月から半年間の着工データ

<2018年9月～2019年2月>

<2017年9月～2018年2月>

	戸数	対前年同月増減率
9月	953	▲15.7
10月	1,112	6.1
11月	1,017	▲3.8
12月	946	14.5
1月	608	16.5
2月	658	23.9
計	5,294	3.5

	戸数
9月	1,131
10月	1,048
11月	1,057
12月	826
1月	522
2月	531
計	5,115

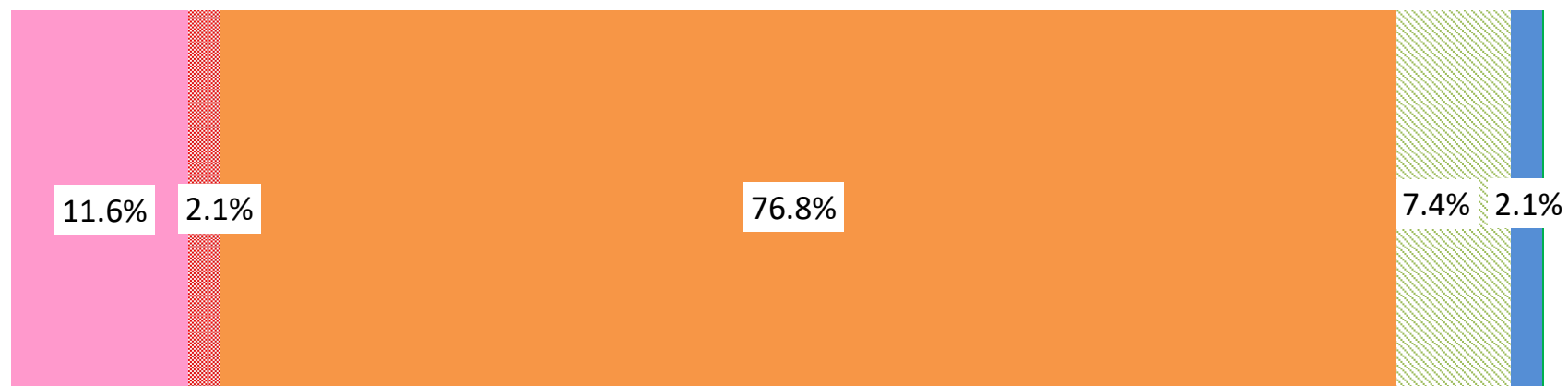
(資料)国土交通省「住宅着工統計」をもとに作成

5-2 震災発生時の顧客対応 【住宅事業者への意識調査】 【北海道】

- ・災害発生時の顧客対応について、「行動規程やマニュアルは無いが、問題なく顧客対応した」が76.8%で最多。「行動規程やマニュアルが無く、どう顧客対応してよいか分からなかった」と合わせ、特段の行動規定等を定めていない住宅事業者は8割を超えた。
- ・行動規程等を定めている住宅事業者は13.7%。行動規程等の定めの有無に関わらず、全体の9割弱は問題なく顧客対応を行うことができたという回答に。

■ 震災発生時の対応

行動規程やマニュアルの有無と、今回の地震での顧客に対するフォロー



■ 行動規程やマニュアルがあり、その通りに対応した

■ 行動規程やマニュアルがあったが、その通りに対応できなかった

■ 行動規程やマニュアルは無いが、問題なく顧客対応した

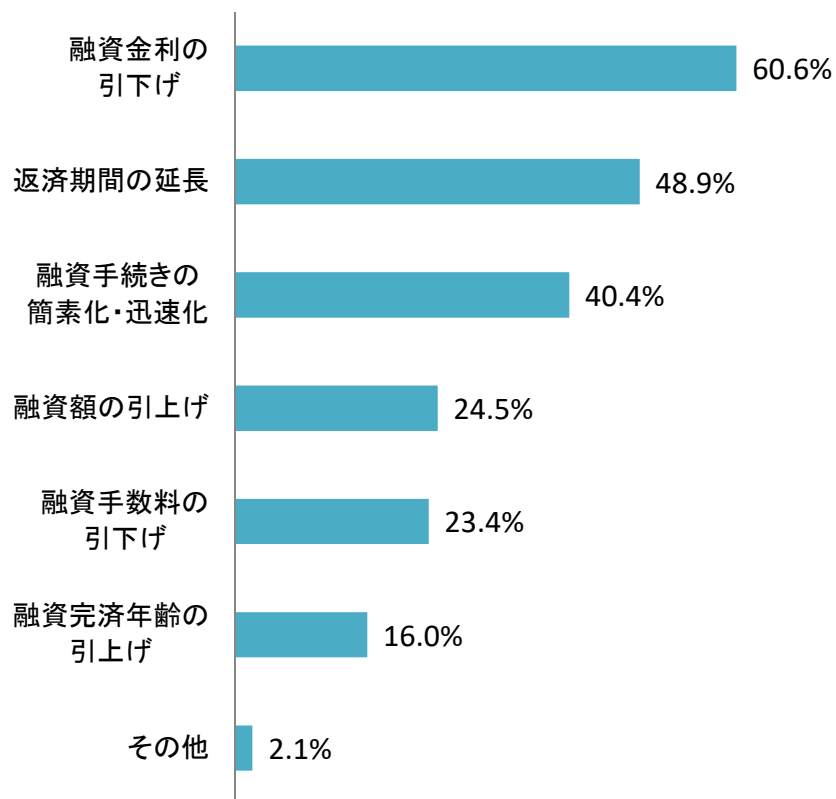
■ 行動規程やマニュアルが無く、どう顧客対応してよいか分からなかった

■ その他

5-3 震災発生時に住宅ローンに期待する対応 【住宅事業者への意識調査】 【北海道】

- ・災害発生時、住宅ローンに関して金融機関に最も期待する対応は、「融資金利の引下げ」が60.6%で最多。「返済期間の延長」が48.9%で続く。融資条件の優遇措置については、それぞれ需要があることが伺える。
- ・「融資手続きの簡素化・迅速化」は40.4%で3位となっている。被災者になるべく負担をかけず迅速に融資を行う対応についても、一定の需要があると言える。

■ 災害発生時に住宅ローンに関して最も期待する対応(3つまで回答可)



【参考】災害復興住宅融資の概要(2019年4月現在)

●融資限度額(基本融資額)

建設	建設資金1,650万円＋土地取得資金970万円 ＋整地資金440万円
購入	購入資金2,620万円
補修	補修資金730万円＋整地資金又は引方移転資金440万円

注)建設と購入は特例加算額510万円あり(基本融資額と融資金利が異なります)

●返済期間(下表又は※のいずれか短い期間)

・建設 ・新築購入	耐火・準耐火・木造(耐久性)	35年以内
	木造(一般)	25年以内
リ・ユース 住宅購入	リ・ユースプラス住宅 リ・ユースプラスマンション	35年以内
	リ・ユース住宅 リ・ユースマンション	25年以内
補修	20年以内	

※「80歳」-「完済時年齢の対象となる方の申込時の年齢(1歳未満切上げ)」

融資金利及び融資制度の詳細は、機構ホームページ(<https://www.jhf.go.jp>)を参照

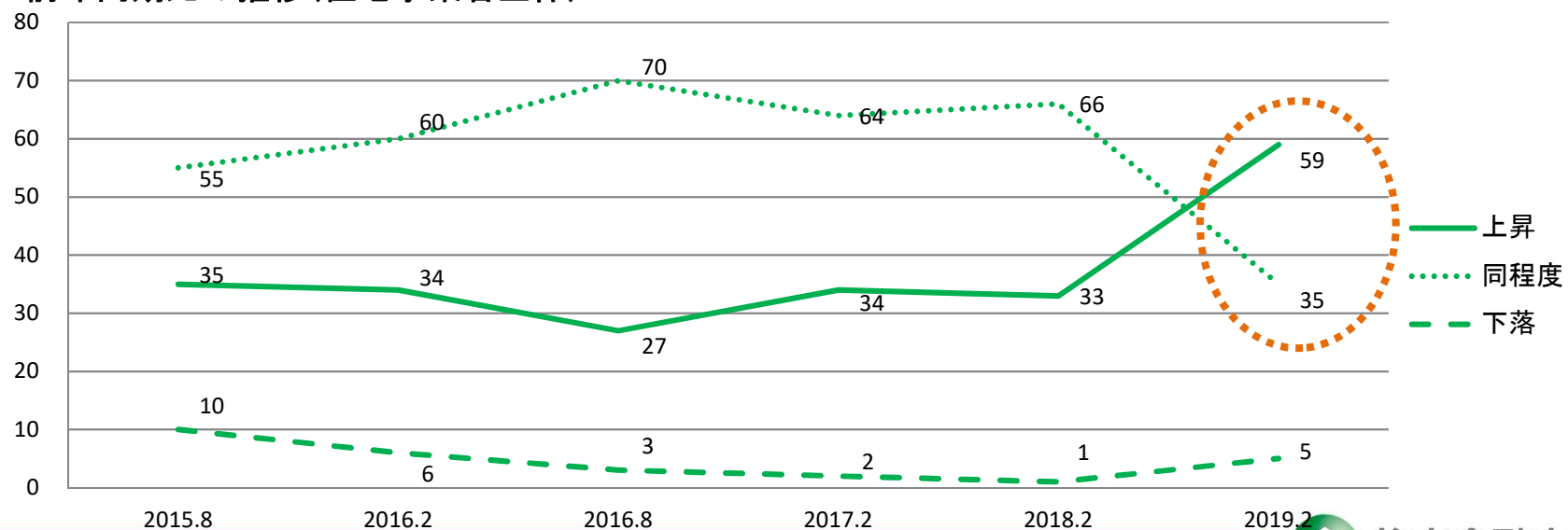
6-1 2019年度の住宅価額の見込み【住宅事業者への意識調査】【北海道】

- ・住宅価額の見込みは、住宅事業者全体で59%が「上昇」と回答。2015年8月の調査開始以来、最も高い水準。
- ・建て方別に見ると、戸建事業者は、「上昇」が66%で前回調査に比べ32ポイント増加。マンション事業者は、「上昇」が50%で前回調査に比べ12ポイント増加。戸建・マンションともに住宅価額の上昇を見越していることが伺える。
- ※ 事業内容が新築戸建、マンションともに実施している事業者の回答は、新築戸建の内数にもマンションの内数にもカウントしている。
小数点以下を四捨五入して表示。

■ 2019年度の住宅価額の見込みについて（2018年度との比較）

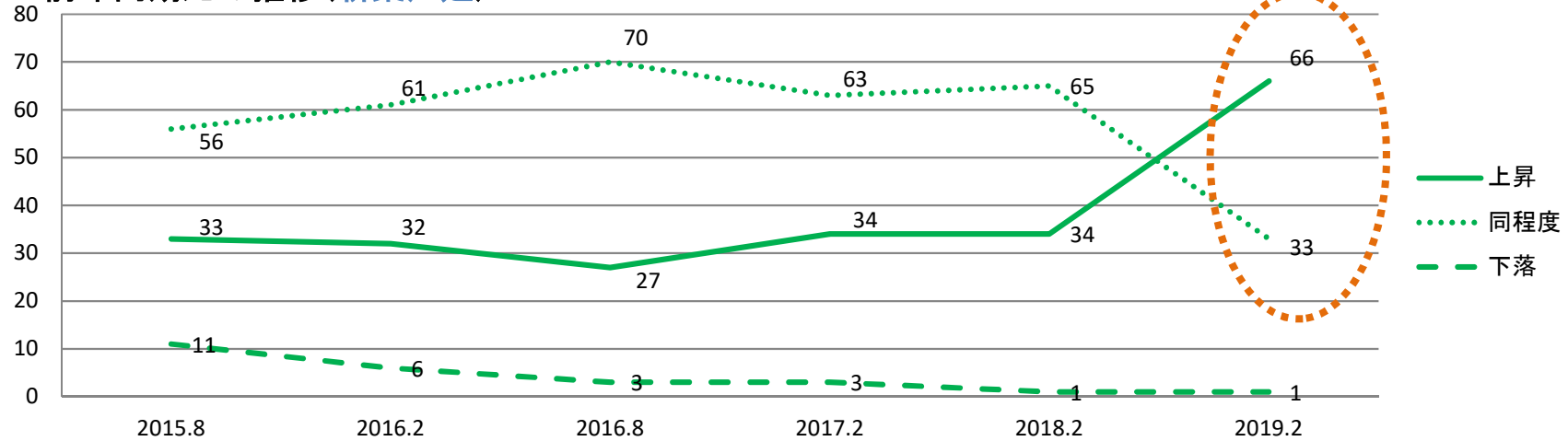
	住宅事業者全体		
	新築戸建(※)	マンション(※)	
2018年度と比べて上昇する見込み	59%	66%	50%
2018年度と同程度の見込み	35%	33%	50%
2018年度と比べて下落する見込み	5%	1%	0%

前年同期比の推移(住宅事業者全体)

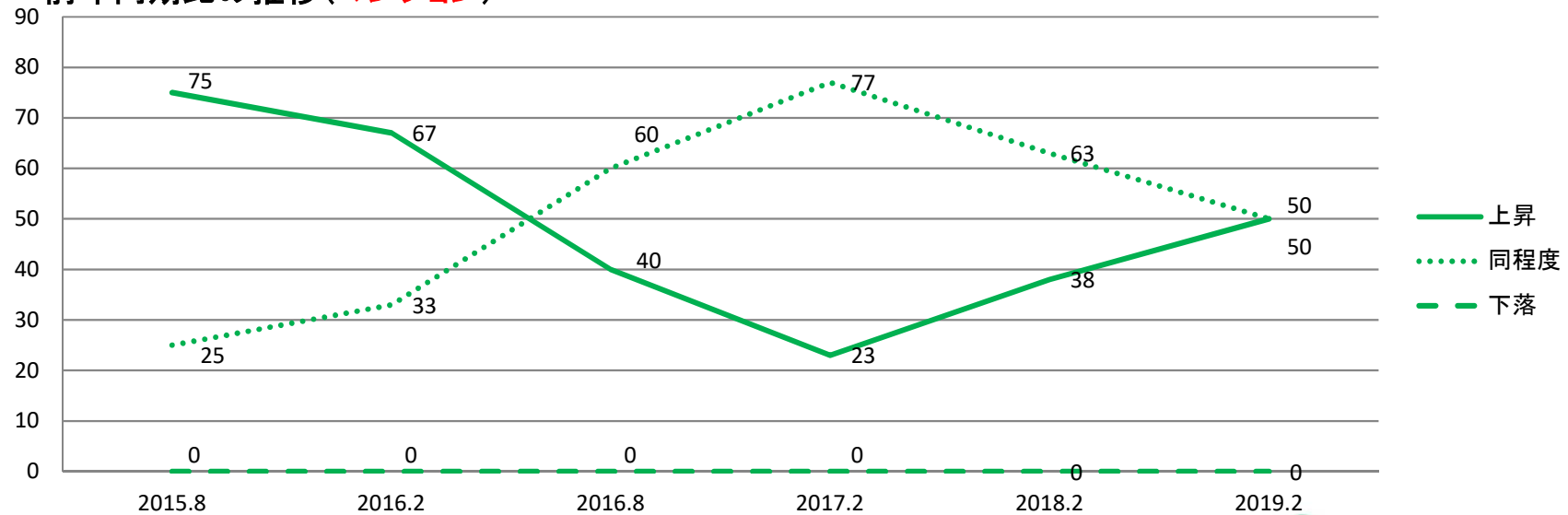


6-1 2019年度の住宅価額の見込み【住宅事業者への意識調査】【北海道】

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)



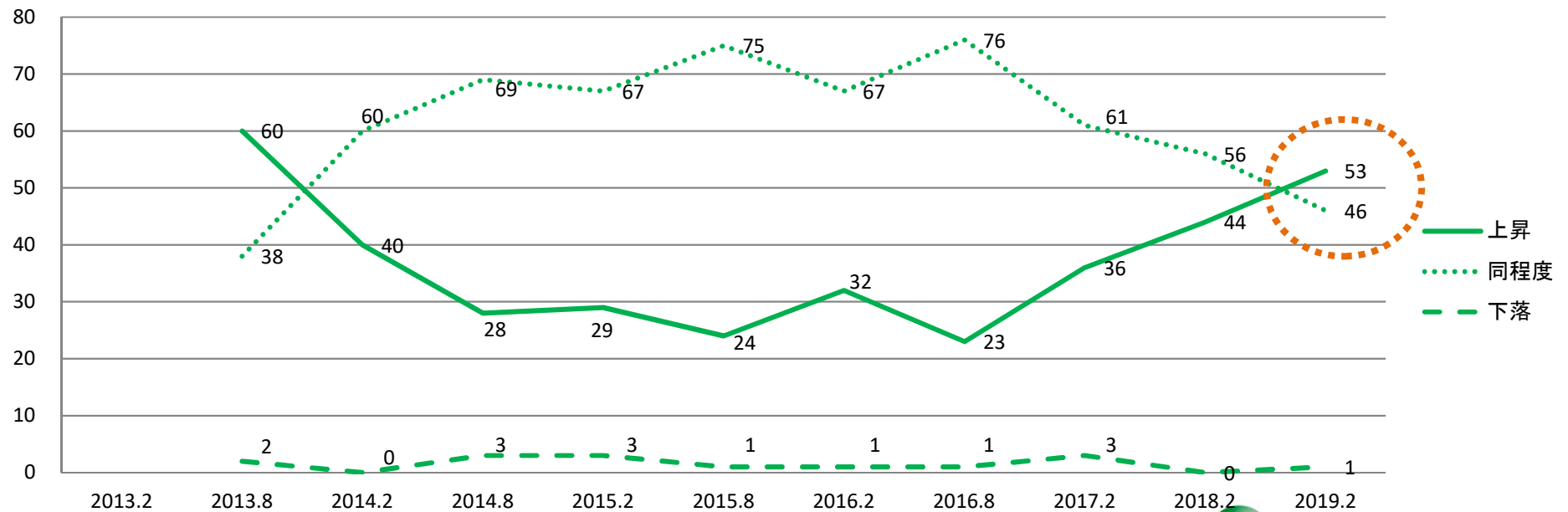
6-2 2019年度の人件費【住宅事業者への意識調査】【北海道】

・人件費の見込みは、昨今の人手不足の影響もあり、住宅事業者全体で53%が「上昇」と回答。前回調査に比べ9ポイント増加。
 「上昇」が5割を超えるのは、2013年8月調査以来5年半ぶり。
 ※ 事業内容が新築戸建、マンションともに実施している事業者の回答は、新築戸建の内数にもマンションの内数にもカウントしている。
 小数点以下を四捨五入して表示。

■ 2019年度の人件費（職人確保のための費用等）の見込みについて（2018年度との比較）

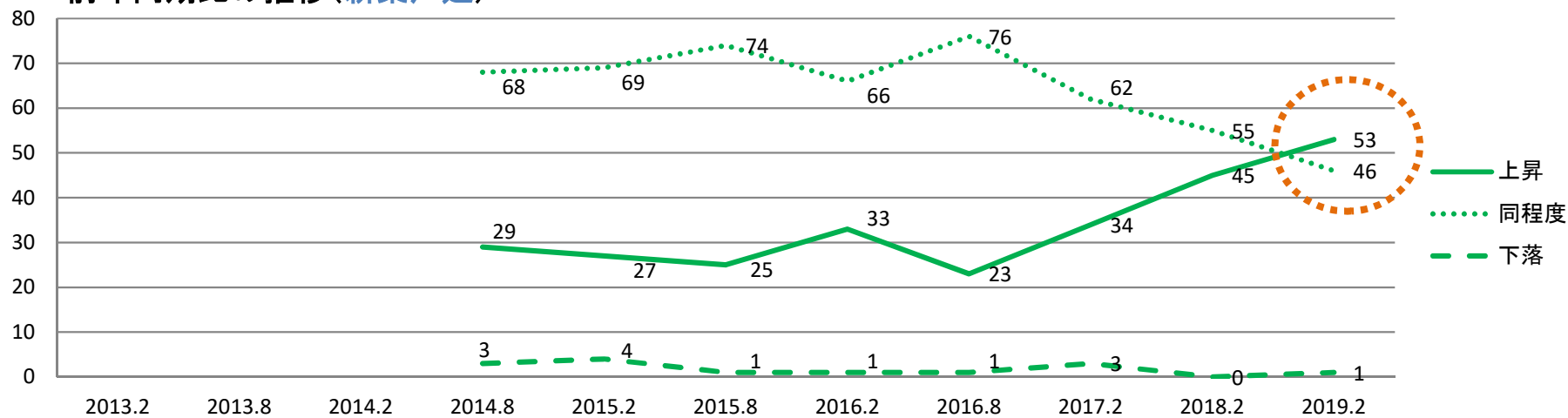
	住宅事業者全体		
	新築戸建(※)	マンション(※)	
2018年度と比べて上昇する見込み	53%	33%	
2018年度と同程度の見込み	46%	67%	
2018年度と比べて下落する見込み	1%	0%	

前年同期比の推移（住宅事業者全体）

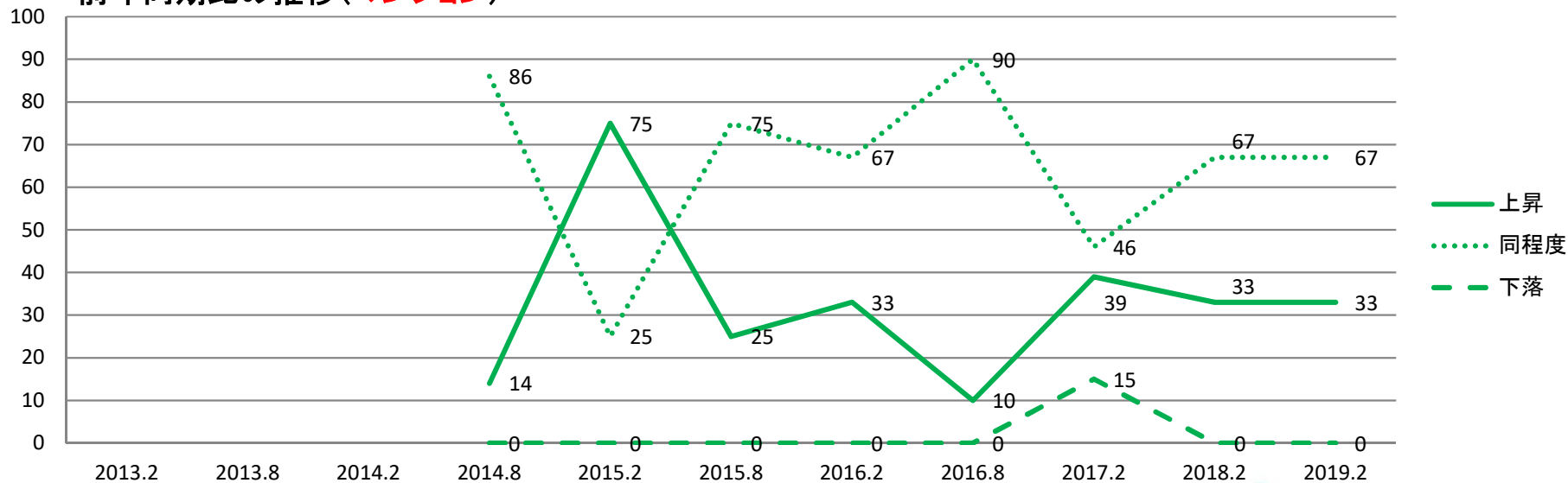


6-2 2019年度の人件費【住宅事業者への意識調査】【北海道】

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)



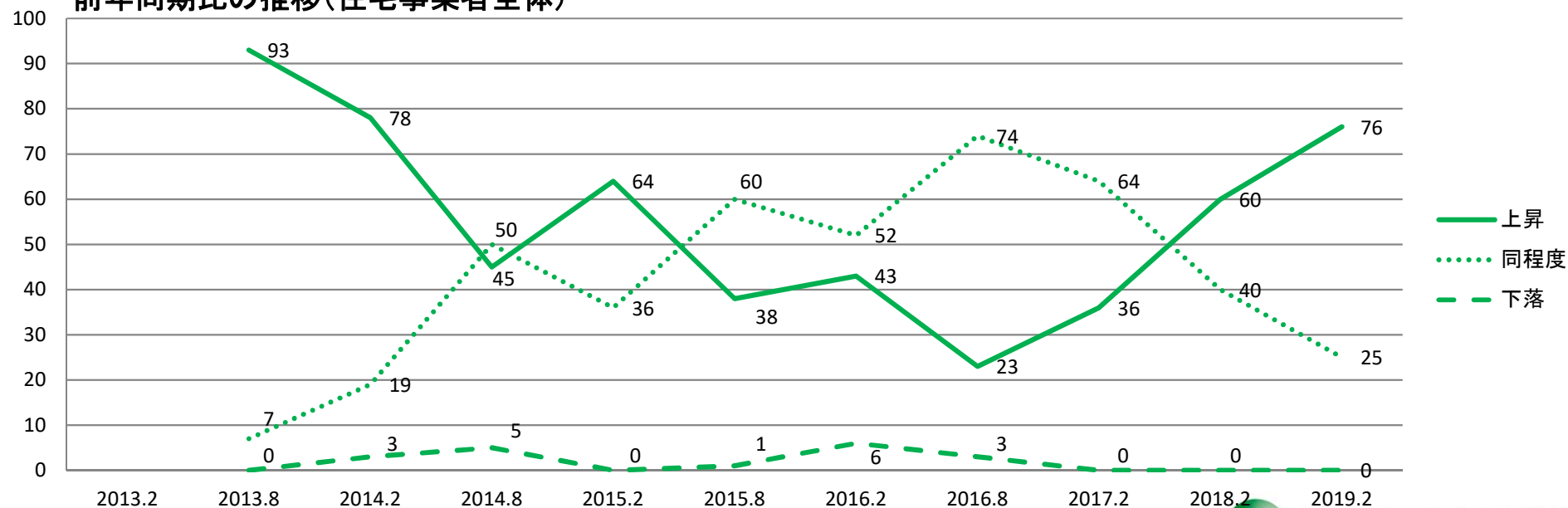
6-3 2019年度の建築資材価格【住宅事業者への意識調査】【北海道】

・建築資材価格の見込みは、昨今の資材価格上昇の影響もあり、住宅事業者全体で76%が「上昇」と回答。
 前回調査に比べ16ポイント増加。「上昇」が7割を超えるのは2014年2月調査以来5年ぶり。
 ※ 事業内容が新築戸建、マンションともに実施している事業者の回答は、新築戸建の内数にもマンションの内数にもカウントしている。
 小数点以下を四捨五入して表示。

■ 2019年度の建築資材価格の見込みについて(2018年度との比較)

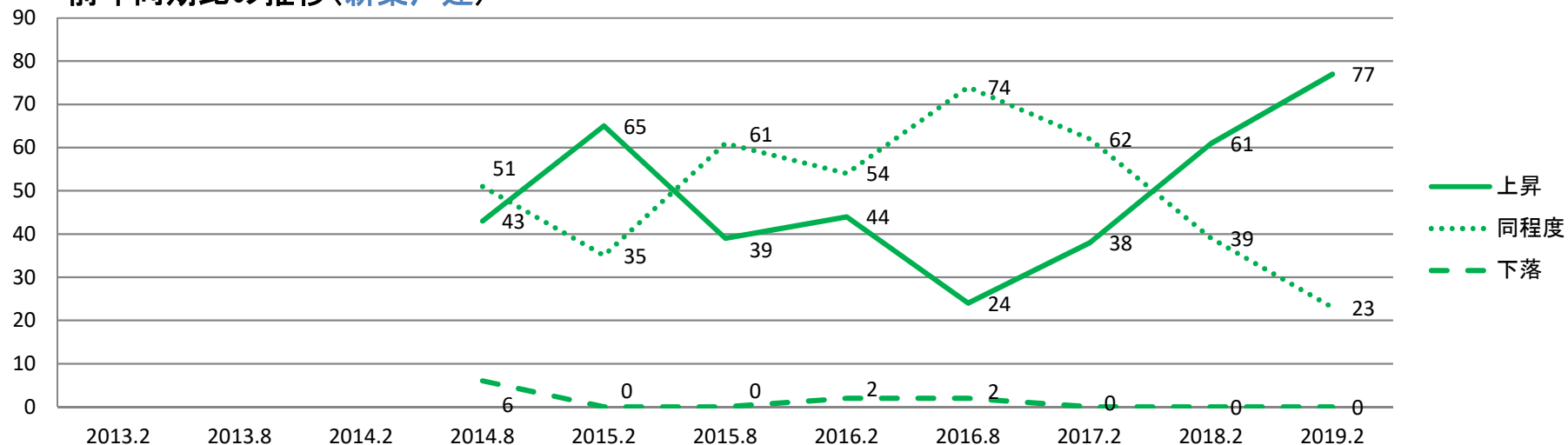
	住宅事業者全体		
	新築戸建(※)	マンション(※)	
2018年度と比べて上昇する見込み	77%	67%	76%
2018年度と同程度の見込み	23%	33%	25%
2018年度と比べて下落する見込み	0%	0%	0%

前年同期比の推移(住宅事業者全体)

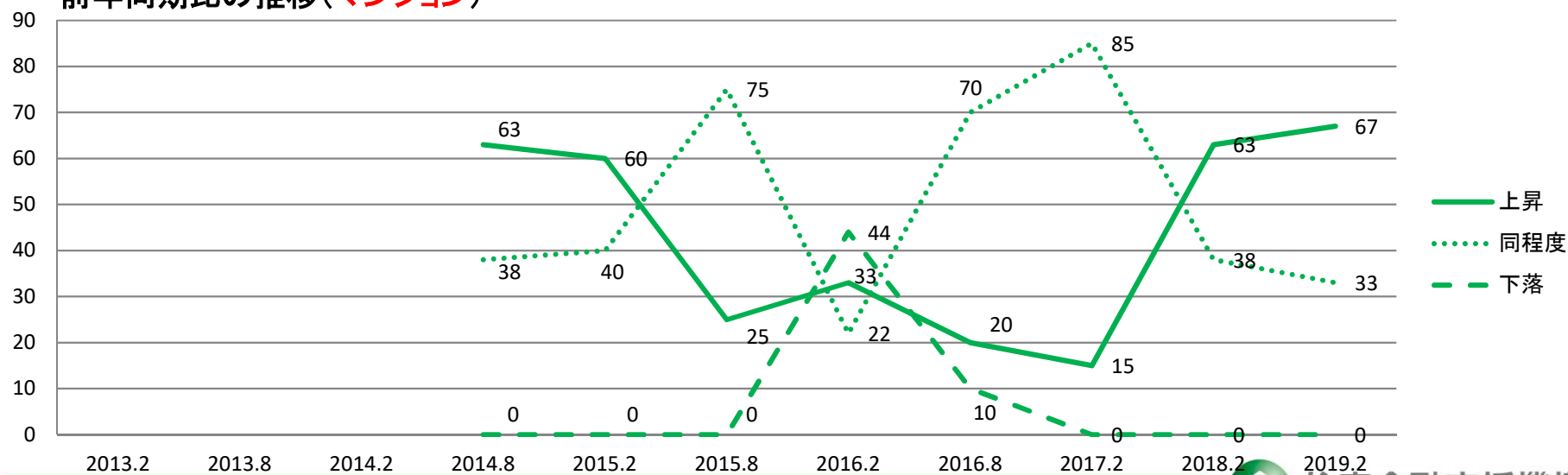


6-3 2019年度の建築資材価格【住宅事業者への意識調査】【北海道】

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)



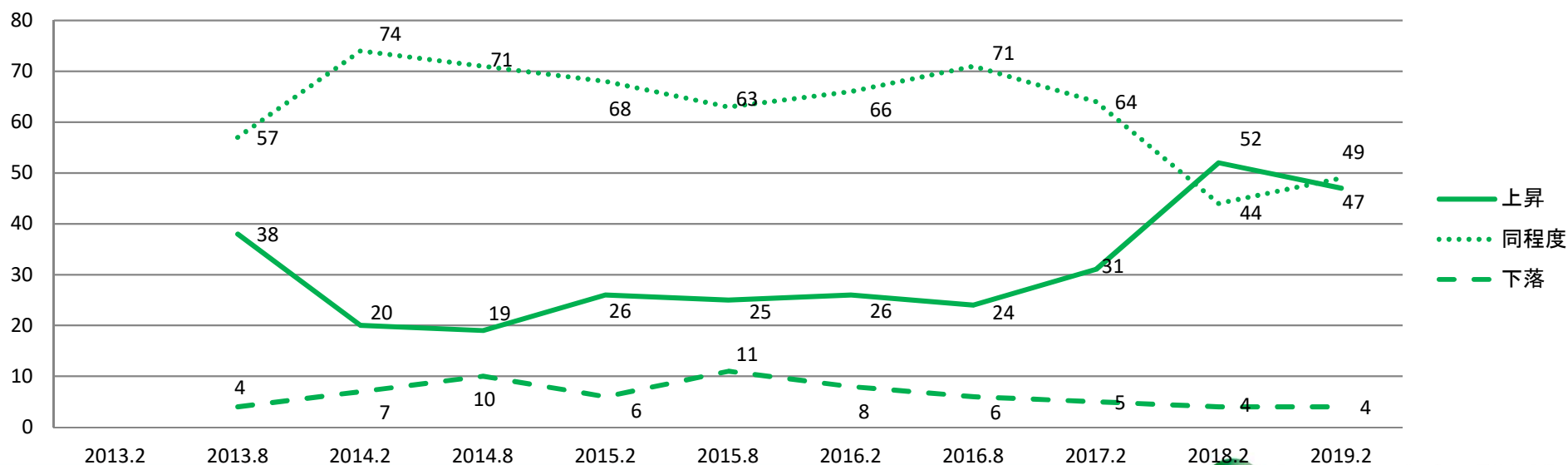
6-4 2019年度の用地取得価格【住宅事業者への意識調査】【北海道】

- ・用地取得価格の見込みは、昨今の札幌市内を中心とした用地不足の影響もあり、住宅事業者全体で47%が「上昇」と回答。
- ・建て方別に見ると、マンション事業者は「増加」が67%で前回調査から17ポイント増加。「上昇」が「同程度」を上回るのは、2014年8月の事業者別調査公表以来初めて。
- ※ 事業内容が新築戸建、マンションともに実施している事業者の回答は、新築戸建の内数にもマンションの内数にもカウントしている。
小数点以下を四捨五入して表示。

■ 2019年度の用地取得価格の見込みについて(2018年度との比較)

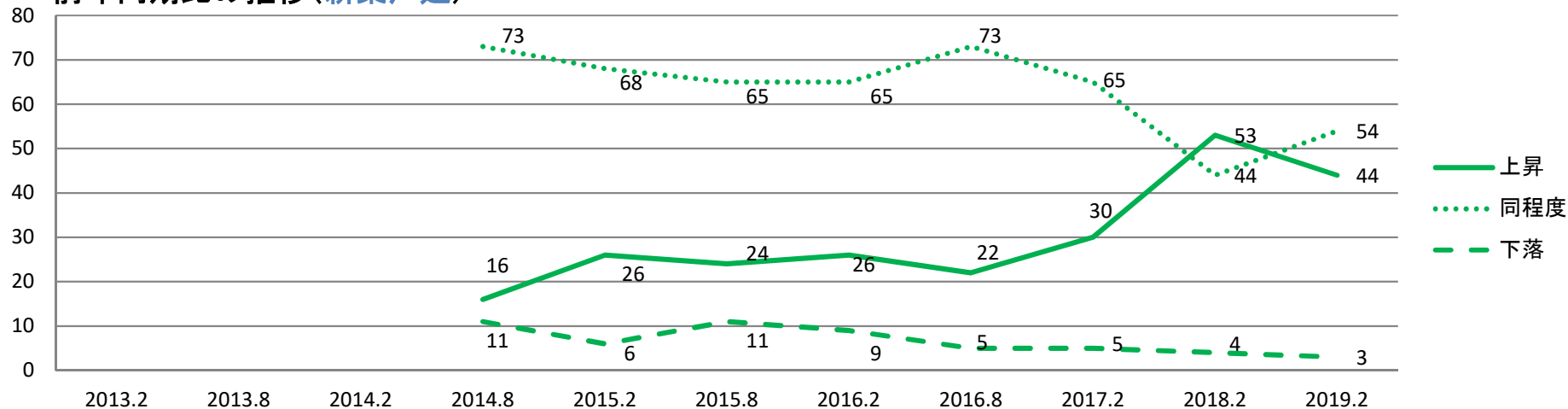
	住宅事業者全体		
	新築戸建(※)	マンション(※)	
2018年度と比べて上昇する見込み	44%	67%	47%
2018年度と同程度の見込み	54%	33%	49%
2018年度と比べて下落する見込み	3%	0%	4%

前年同期比の推移(住宅事業者全体)

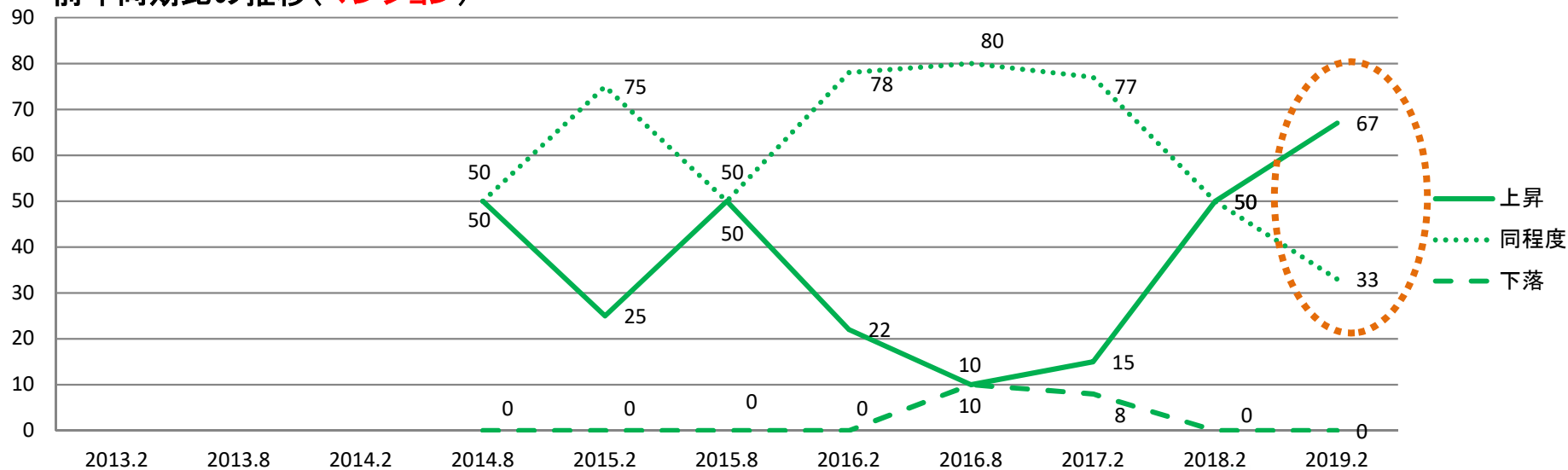


6-4 2019年度の用地取得価格【住宅事業者への意識調査】【北海道】

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)



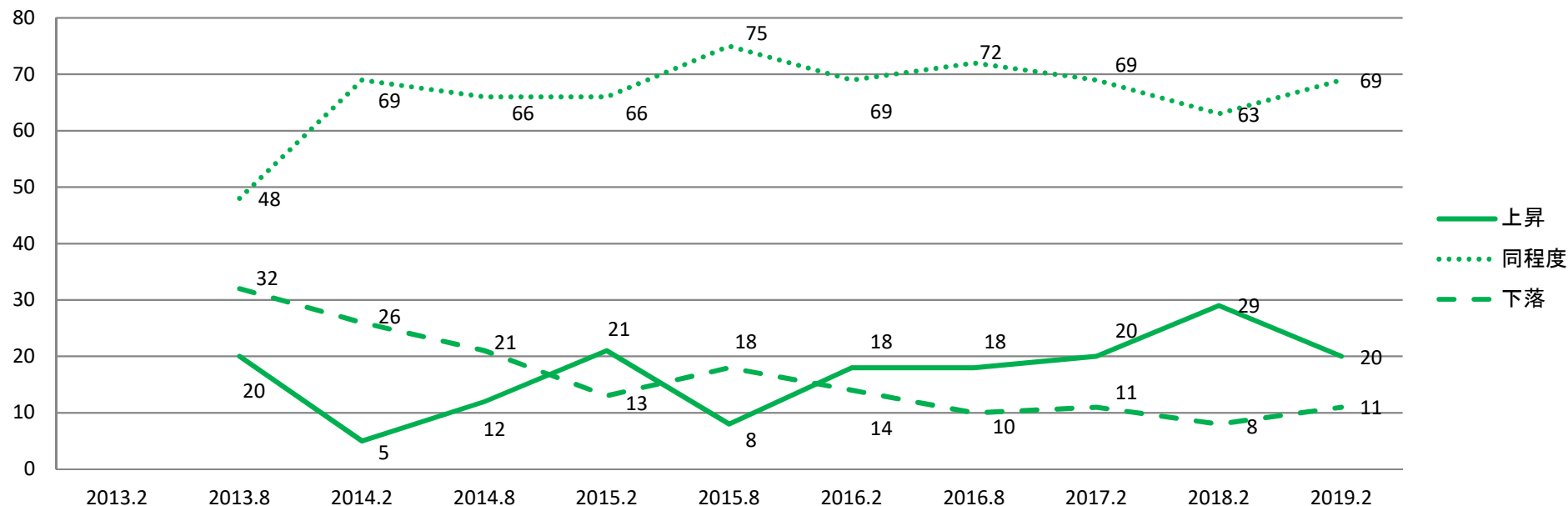
6-5 2019年度の粗利益率【住宅事業者への意識調査】【北海道】

・粗利益率の見込みは、住宅事業者全体で69%が「同程度」と回答。20%が「上昇」と回答しており、前回調査に比べ9ポイント減少。
 ※ 事業内容が新築戸建、マンションともに実施している事業者の回答は、新築戸建の内数にもマンションの内数にもカウントしている。
 小数点以下を四捨五入して表示。

■ 2019年度の粗利益率の見込みについて(2018年度との比較)

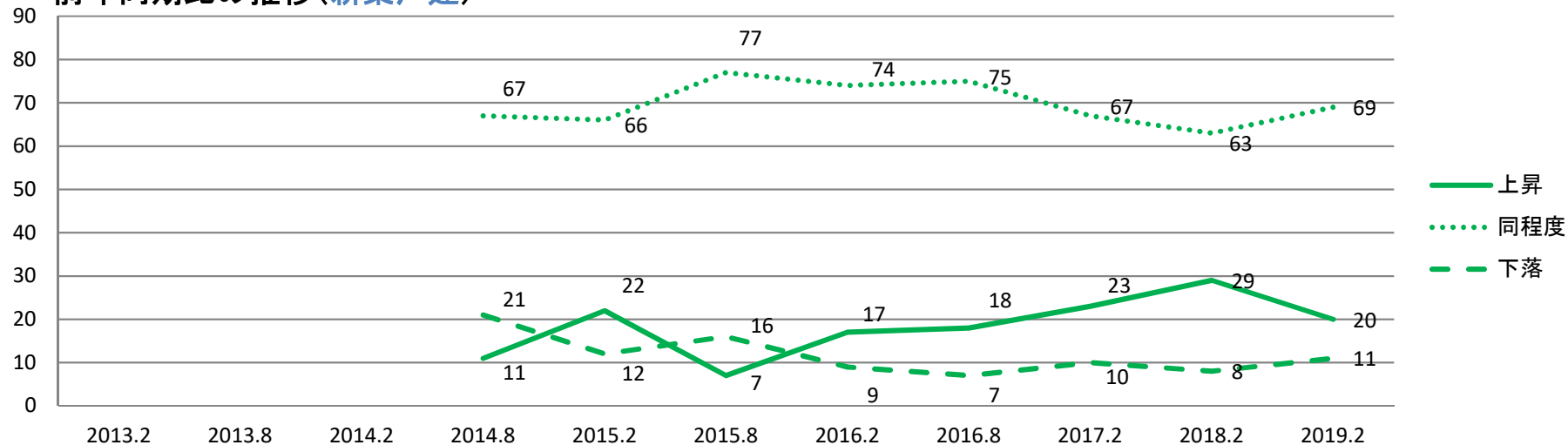
	住宅事業者全体		
	新築戸建(※)	マンション(※)	
2018年度と比べて上昇する見込み	20%	17%	
2018年度と同程度の見込み	69%	33%	
2018年度と比べて下落する見込み	11%	50%	

前年同期比の推移(住宅事業者全体)

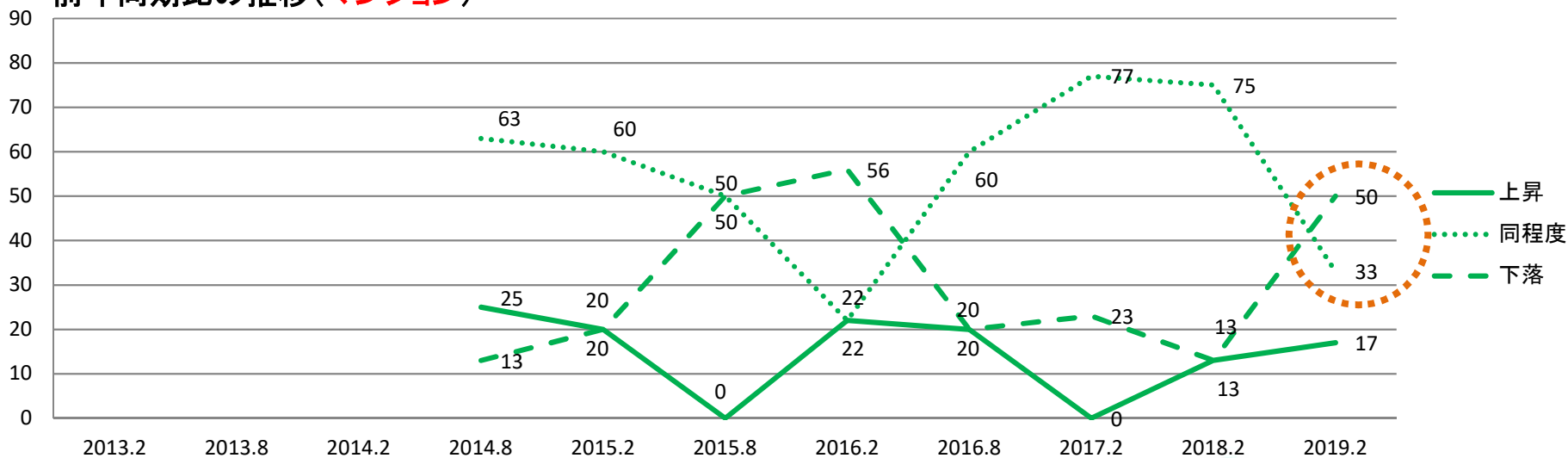


6-5 2019年度の粗利益率【住宅事業者への意識調査】【北海道】

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)

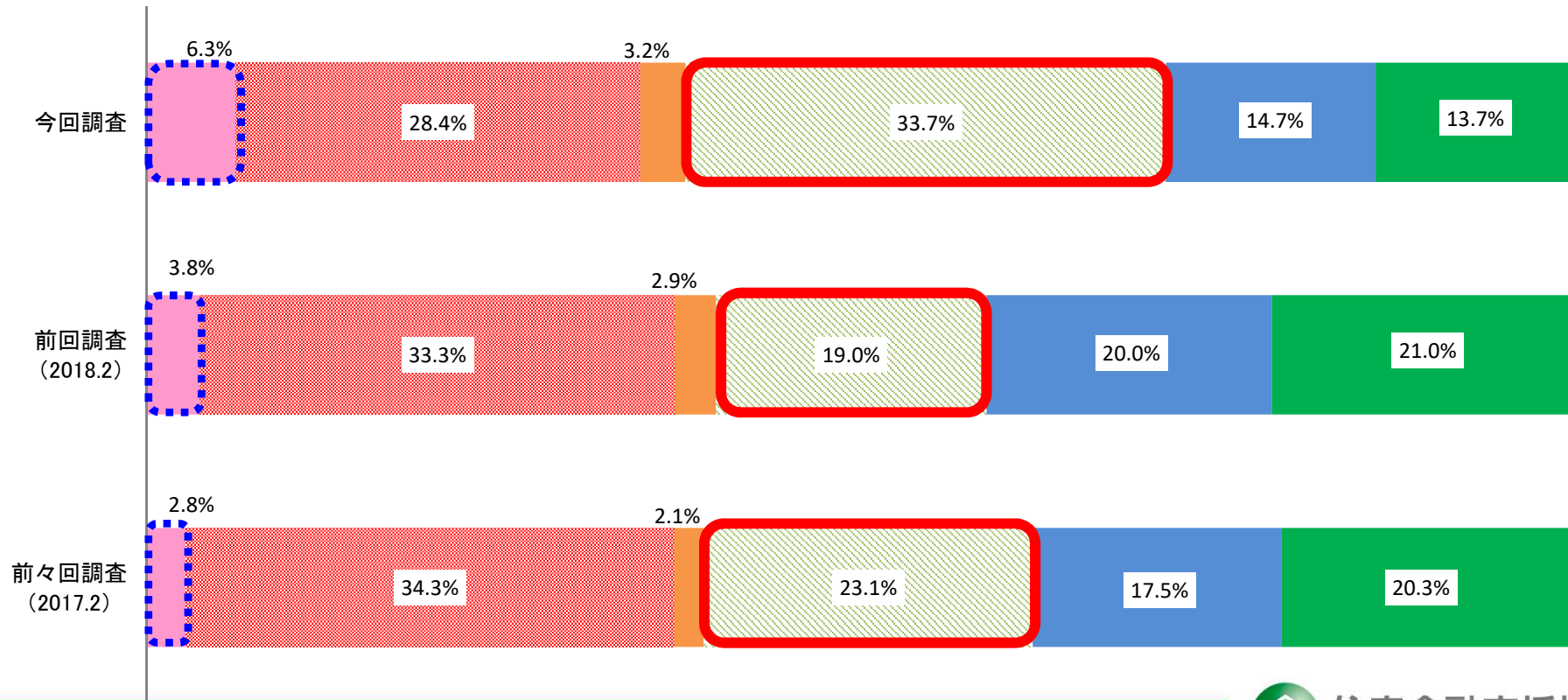


7 住宅ローンの金利タイプ【住宅事業者への意識調査】【北海道】

- ・お客さまが利用される住宅ローンの金利タイプは「10年固定型」が33.7%で最多。前回調査に比べ14.7ポイント増加。
- ・「3年固定型」も28.4%で依然根強い人気がある。また、「変動金利型」は6.3ポイントで前回調査から2.5ポイント増加。年々利用を増やしている。

■ 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

■ 変動金利型
 ■ 3年固定型
 ■ 5年固定型
 ■ 10年固定型
 ■ フラット35以外の全期間固定型
 ■ フラット35





住宅金融支援機構

Japan Housing Finance Agency

(旧「住宅金融公庫」)

＜お問合せ先＞

独立行政法人住宅金融支援機構

北海道支店 地域営業グループ

電話 011-261-8346