平成29年度における
住宅市場動向について

平成29年４月

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

■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29年度の住宅市場】

■ 住宅事業者の平成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53.0%、「同程度」は36.7%、「減少」は10.2%となった。

■ 一般消費者の平成29年度における住宅の買い時感
- 「買い時」は52.8%だったが、「どちらとも言えない」も40.3%あった。
- 「買い時ではない」は6.9%だった。

■ ファイナンシャルプランナーの平成29年度における住宅の買い時感
- 「平成28年度（前年同期）と比べて買い時」は67.2%だったが、「どちらとも言えない」も20.7%あった。
- 「平成28年度（前年同期）と比べて買い時ではない」は12.1%だった。

【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。
- 「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」だった。

③調査方法等

■調査時期

平成29年2月～3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（回答数775）

一般消費者：インターネット調査（平成29年４月から1年以内に住宅取得を検討中の25～59歳の方（回答数1,100））

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（回答数58）

■調査項目

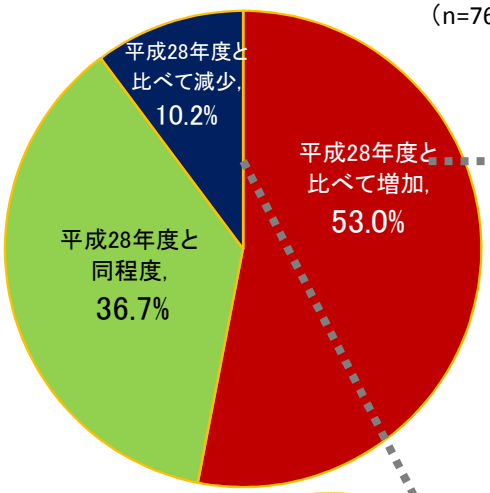
平成29年度の住宅市場の買い時感、一般消費者のニーズ等に関する事項

１－１．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・販売等の見込みでは「平成28年度と比べて増加」が53.0%で最も多い。
増加する要因としては、前回調査と比較して「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」が約20ポイント低下する一方で、「金利先高感があるから」が約16ポイント上昇した。

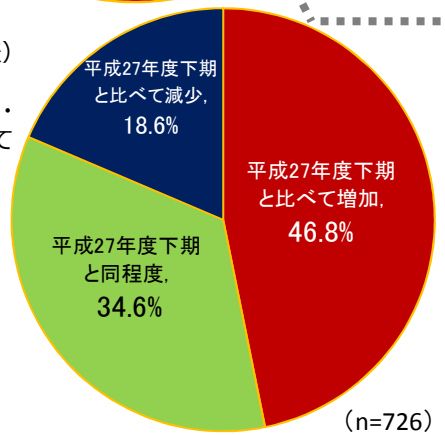
■平成29年度の受注・販売等の見込みについて

（n=762）



■（参考）前回調査（平成28年10月公表）

平成28年度下期の受注・販売等の見込みについて



（n=726）

■増加する要因

（複数回答・３つまで）

回答項目	今回調査（n=404）	前回調査（n=340）
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	47.5%	67.6%
消費税率引上げが再延期されているから	32.4%	24.4%
金利先高感があるから	28.5%	12.1%
その他	28.2%	28.5%
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	17.6%	15.9%
景気の回復感が徐々に広がっているから	13.6%	8.2%
住宅価額等の先高感があるから	12.6%	13.2%

＊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=78）	前回調査（n=135）
その他	47.4%	28.1%
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	28.2%	58.5%
景気の先行きに不透明感が広がっているから	28.2%	37.8%
住宅価額等が高騰しているから	20.5%	26.7%
金利先高感がないから	15.4%	17.0%
すまい給付金、贈与税非課税措置（住宅取得等資金）、住宅ローン減税等の効果が見込めないから	6.4%	8.1%

＊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

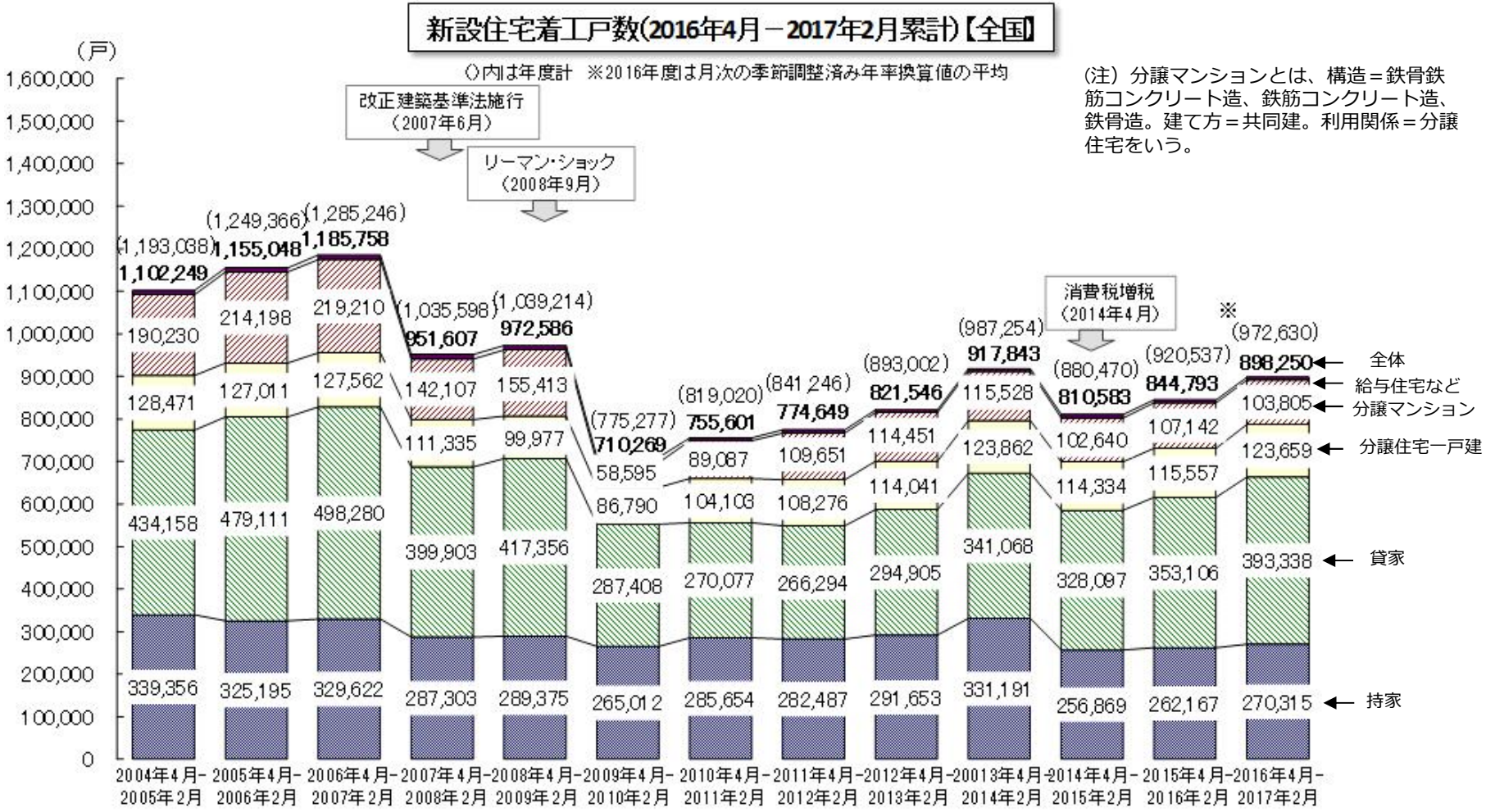
１－２．　平成２９年度の受注・販売等の見込み：その他要因

平成29年度の受注・販売等について増加すると見込む場合のその他要因では、企業の経営的な努力による競争力の強化や流通物件の推進、商品力向上等が挙げられている。一方、減少すると見込む場合のその他要因では、仕入れ価格の高騰、土地の仕入難、供給計画の調整の影響等を指摘する回答があった。

「その他」：受注・販売等が増加する要因（主な回答）	「その他」：受注・販売等が減少する要因（主な回答）
ZEH補助金を利用した受注が拡大するため	土地の仕入れが困難なため
商品開発（ZEH関連）と自社モデルハウス販売により受注が拡大するため	営業職員が不足しているため
高性能住宅を希望する顧客が増加しているため	大規模物件の供給が一段落するため
長期優良住宅の認定住宅推進により、顧客の耐震性等に関する不安を解消しているため	供給見通しがたたないため
土地仕入れが順調な上に、総合展示場の新規来場が増加しているため	他社との競合が多くなったため

（参考１）　新設住宅着工戸数の推移

2016年４月-2017年2月期累計は、全国が前年同期比+6.3%の898,250戸。持家が同+3.1%、貸家が同+11.4%、分譲住宅一戸建が同+7.0%、分譲マンションが同-3.1%。



（注）分譲マンションとは、構造＝鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造。建て方＝共同建。利用関係＝分譲住宅をいう。

（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【2016年10～12月期ＧＤＰ１次速報後】

内閣府による2016年10～12月期ＧＤＰ１次速報（２月13日公表）を踏まえた主要調査機関の新設住宅着工戸数見通し。
2016年度（平成28年度）平均：96万2千戸, 2017年度（平成29年度）平均：92万戸, 2018年度（平成30年度）平均：93万2千戸

機　関　名	公表日	新設住宅着工戸数（万戸）														
		2016年度（平成28年度）					2017年度（平成29年度）					2018年度（平成30年度）				
（全10機関）		4～6月（実績）	7～9月（実績）	10～12月（実績）	1～3月（予測）	合計（予測）	4～6月（予測）	7～9月（予測）	10～12月（予測）	1～3月（予測）	合計（予測）	4～6月（予測）	7～9月（予測）	10～12月（予測）	1～3月（予測）	合計（予測）
三菱UFJﾓﾙｶﾞﾝ・ｽﾀﾝﾚｰ証券	2/20				―	97.0	―	―	―	―	98.0	―	―	―	―	103.0
富国生命保険	2/16				94.4	96.8	92.7	92.7	90.3	90.3	91.4	90.4	90.4	91.4	91.4	90.8
三菱UFJリサーチ＆コンサルティング	2/14				94.2	96.7	92.8	91.1	89.5	88.2	90.4	87.7	87.1	87.1	88.0	87.5
農林中金総合研究所	2/16				93.8	96.6	91.5	91.5	92.3	92.3	91.9	―		―		97.6
東レ経営研究所	2/15				―	96.5	―	―	―	―	92.1	―	―	―	―	92.9
みずほ総合研究所	2/14				93.0	96.4	91.9	91.2	90.9	90.7	91.1	89.4	89.5	91.1	92.5	90.6
浜銀総合研究所	2/16				92.4	96.2	92.8	92.8	90.8	90.8	91.7	94.0	94.0	93.0	93.0	93.5
ニッセイ基礎研究所	2/14				94.0	96.0	94.0	94.0	94.0	94.0	94.0	95.0	95.0	96.0	97.0	96.0
三菱総合研究所	2/14				―	95.9	―	―	―	―	89.0	―	―	―	―	90.0
明治安田生命保険	2/16				―	94.0	―	―	―	―	90.0	―	―	―	―	90.0
平　均		99.1	98.0	95.3	93.6	96.2	92.6	92.2	91.3	91.1	92.0	91.3	91.2	91.7	92.4	93.2
最　大					94.4	97.0	94.0	94.0	94.0	94.0	98.0	95.0	95.0	96.0	97.0	103.0
最　小					92.4	94.0	91.5	91.1	89.5	88.2	89.0	87.7	87.1	87.1	88.0	87.5
中　央					93.9	96.5	92.8	92.1	90.9	90.8	91.6	90.4	90.4	91.4	92.5	91.9

（注1）機関名は、2016年度(平成28年度)住宅着工（見通し）戸数の大きい順
（注2）四半期毎の予測は、季節調整済み年率換算値
（注3）富国生命保険及び浜銀総合研究所の予測は、半期毎の予測（年率換算値）を対応する四半期に記載

（参考）利用関係別戸数の見通し

機　関　名	公表日	新設住宅着工戸数（万戸）														
		2016年度（平成28年度）					2017年度（平成29年度）					2018年度（平成30年度）				
（内訳が公表されている機関）		持　家（予測）	貸　家（予測）	給与住宅（予測）	分譲住宅（予測）	合計（予測）	持　家（予測）	貸　家（予測）	給与住宅（予測）	分譲住宅（予測）	合計（予測）	持　家（予測）	貸　家（予測）	給与住宅（予測）	分譲住宅（予測）	合計（予測）
三菱UFJリサーチ＆コンサルティング	2/14	29.4	41.9	0.6	24.8	96.7	29.4	36.3	0.6	24.1	90.4	29.0	33.8	0.6	24.1	87.5

（注）　給与住宅は、合計から持家、貸家、分譲住宅を差し引いて算出。

（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

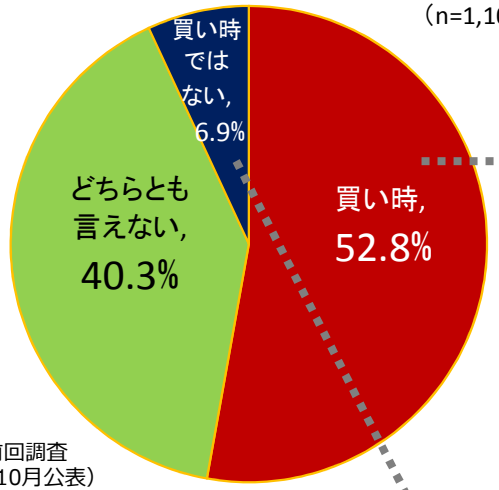
住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

２．平成29年度は買い時か？（調査対象：一般消費者）

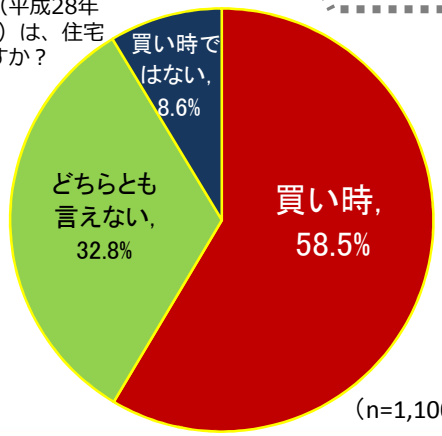
平成29年度における住宅の買い時感では「買い時」が52.8%で最も多い。
「買い時」と思う要因としては、前回調査と比較して「マイナス金利政策の導入後、住宅ローン金利が一段と低下しているから」が約８ポイント低下する一方で、「今後住宅ローン金利が上がると思うから」が約12ポイント上昇した。

■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=1,100）



■（参考）前回調査（平成28年10月公表）
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？



（n=1,100）

■「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=581）	前回調査（n=644）
消費税率引上げが再延期されているから	68.8%	68.9%
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	54.6%	62.6%
今後住宅ローン金利が上がると思うから	32.4%	20.5%
景気の回復感が徐々に広がっているから	21.0%	17.4%
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	16.7%	15.1%
今後住宅価額が上がると思うから	10.2%	9.2%
その他	1.4%	0.5%

＊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=76）	前回調査（n=95）
景気の先行き不透明感が広がっているから	43.4%	45.3%
住宅価額等が上昇しているから	35.5%	22.1%
消費税率引上げが再延期されているので少し様子をみたいから	25.0%	33.7%
将来の収入に不安があるから	22.4%	23.2%
住宅ローン金利がしばらく上がりそうもないから	13.2%	17.9%
すまい給付金、贈与税非課税措置（住宅取得等資金）、住宅ローン減税の効果が見込めないから	9.2%	9.5%
その他	5.3%	6.3%

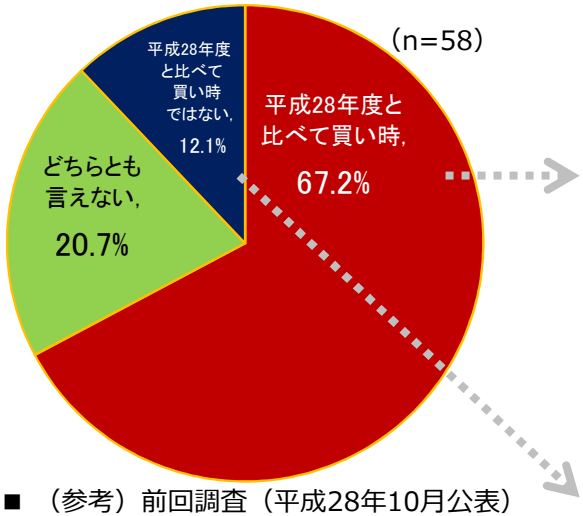
＊赤字表示は　前回調査比 ＋10 ポイント以上、青字表示は －10 ポイント以下

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

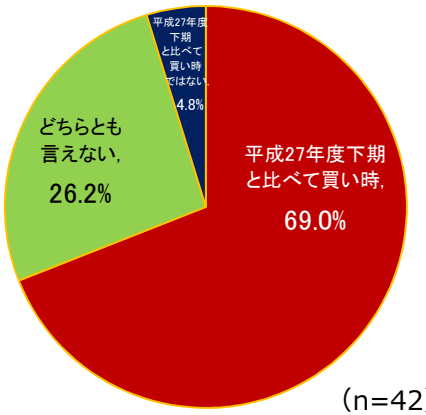
3．平成29年度は買い時か？（調査対象：ﾌｧｲﾅﾝｼｬﾙﾌﾟﾗﾝﾅｰ）

平成29年度における住宅の買い時感については「買い時」が,ほぼ前回並びの67.2%となった。
「買い時」と思う要因としては、前回と比較して「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」が約24ポイント低下する一方で、「金利先高感があるから」が約38ポイント上昇した。

■平成29年度の住宅の買い時感は？



■ （参考）前回調査（平成28年10月公表）
平成28年度下期の住宅の買い時感は？



■「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=39)	前回調査 (n=29)
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	69.2%	93.1%
金利先高感があるから	51.3%	13.8%
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	46.2%	41.4%
消費税率引上げが再延期されているから	38.5%	24.1%
景気の回復感が徐々に広がっているから	17.9%	–
住宅価額等の先高感があるから	15.4%	17.2%
その他	5.1%	13.8%

＊ 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）

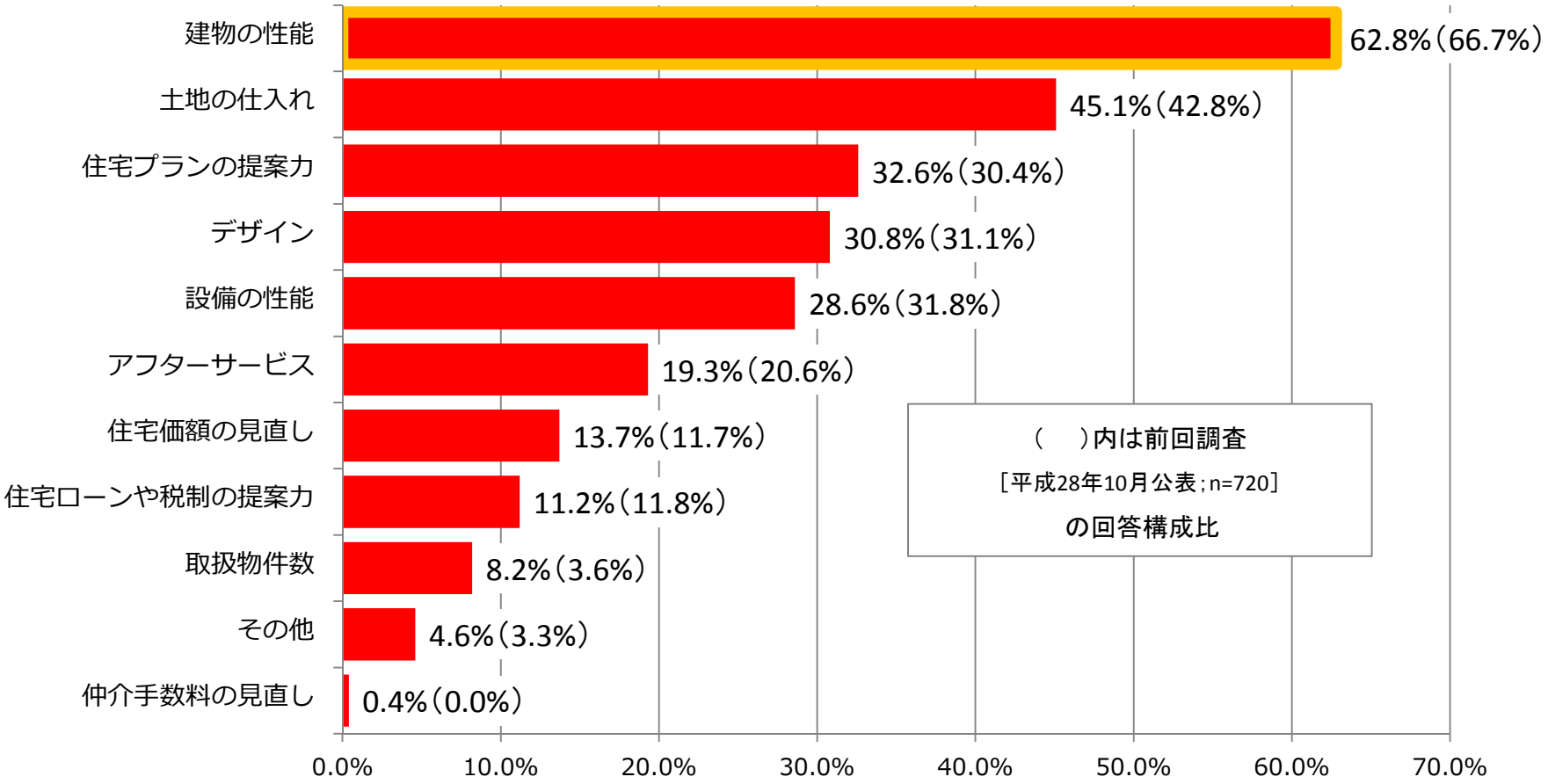
回答項目	今回調査 (n=7)	前回調査 (n=2)
住宅価額等が高騰しているから	85.7%	–
消費税率引上げが再延期され、買い急ぐ必要性が薄れたと思われるから	28.6%	–
景気の先行き不透明感が広がっているから	28.6%	–
その他	28.6%	100%
金利先高感がないから	14.3%	–
すまい給付金、贈与税非課税措置（住宅取得等資金）、住宅ローン減税等の効果が見込めないから	0.0%	50.0%

＊ 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

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」、「設備の性能」が続いた。

（n=767　複数回答・３つまで）

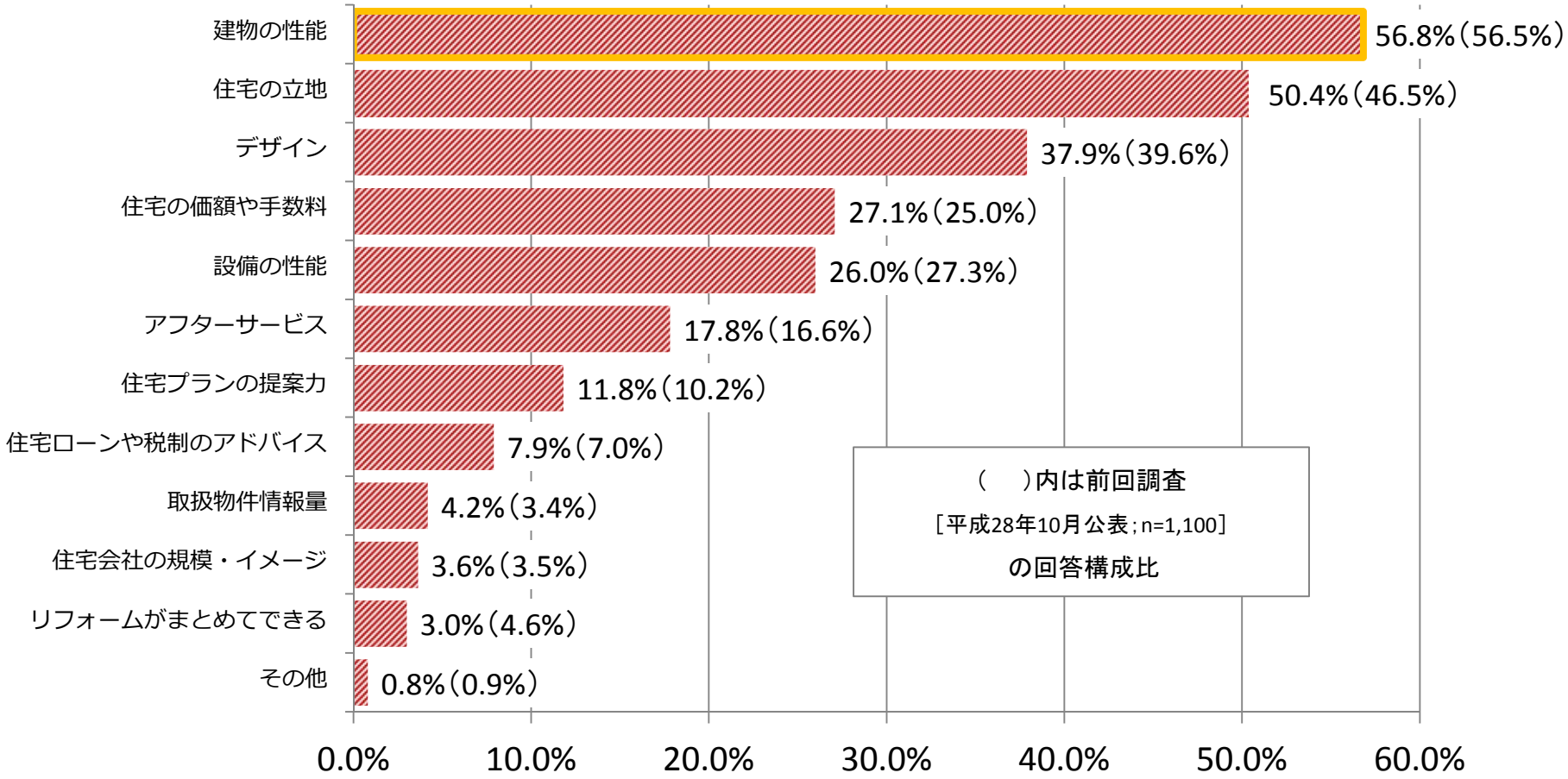


住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

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、「立地」、「デザイン」、「住宅の価額や手数料」が続いた。

（n=1,100　複数回答・3つまで）

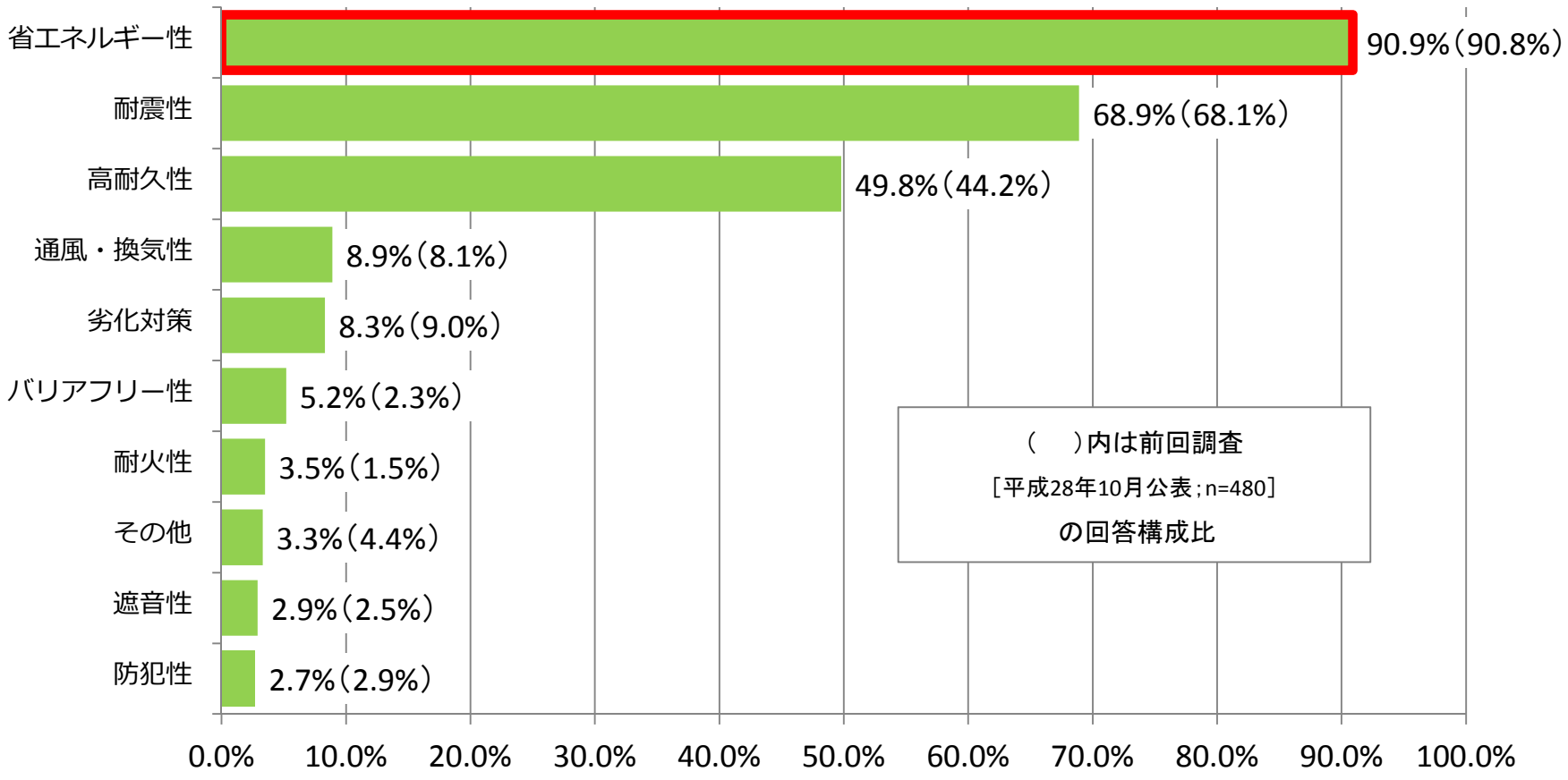


住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

６．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」が最も多く、その後に「耐震性」、「高耐久性」が続いた。
なお、今回調査では「高耐久性」の回答割合が前回調査(44.2%)と比べて5ポイント以上増加した。

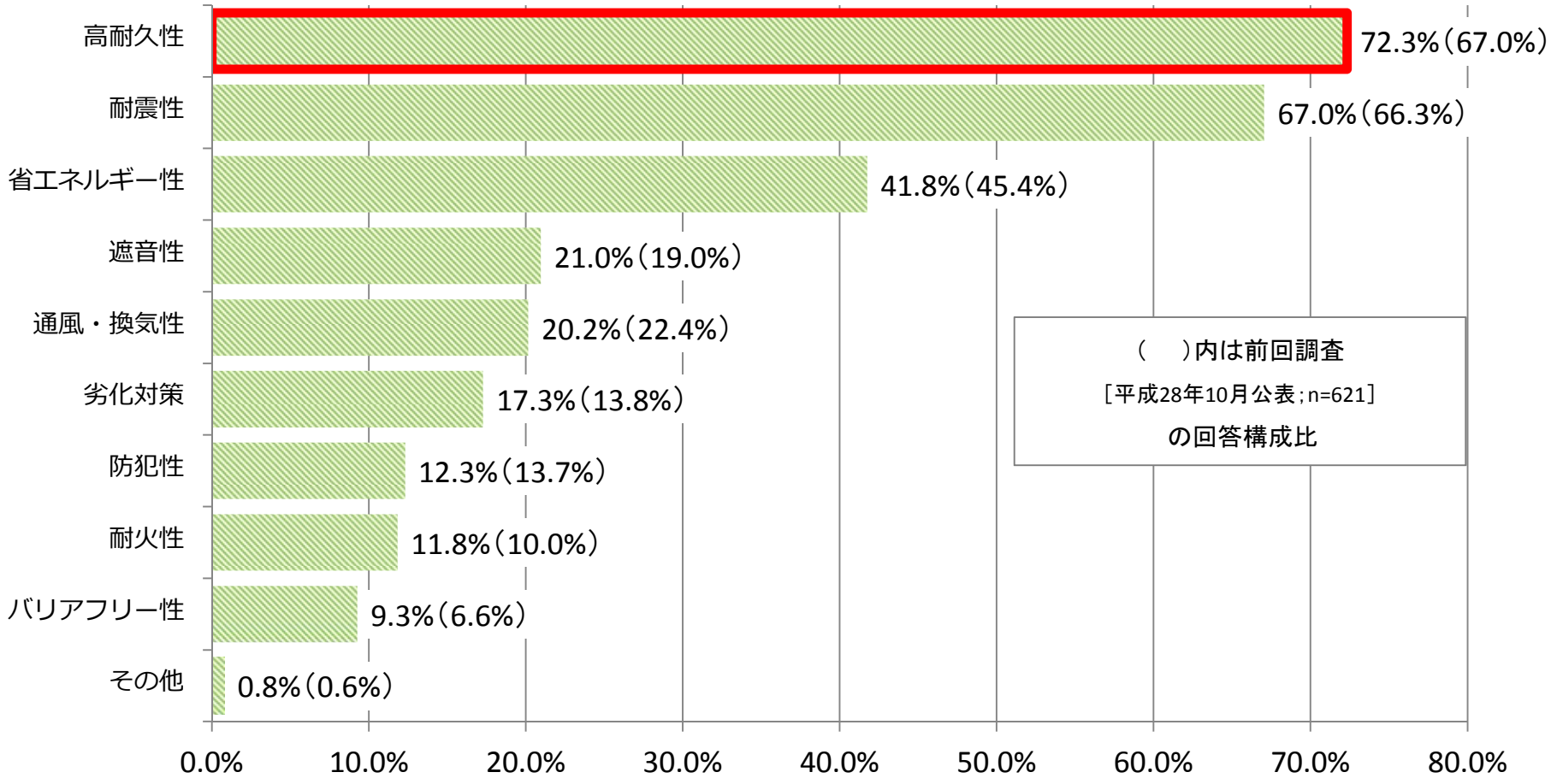
（n=482　複数回答・３つまで）



７．建物の性能で重視する事項は？（調査対象：一般消費者）

「住宅事業者選びで重視するポイント」で「建物の性能」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72.3%で最も多く、「耐震性」、「省エネルギー性」が続いた。
なお、今回調査では「高耐久性」の回答割合が前回調査（67.0%）と比べて５ポイント以上増加した。

（n=625　複数回答・3つまで）



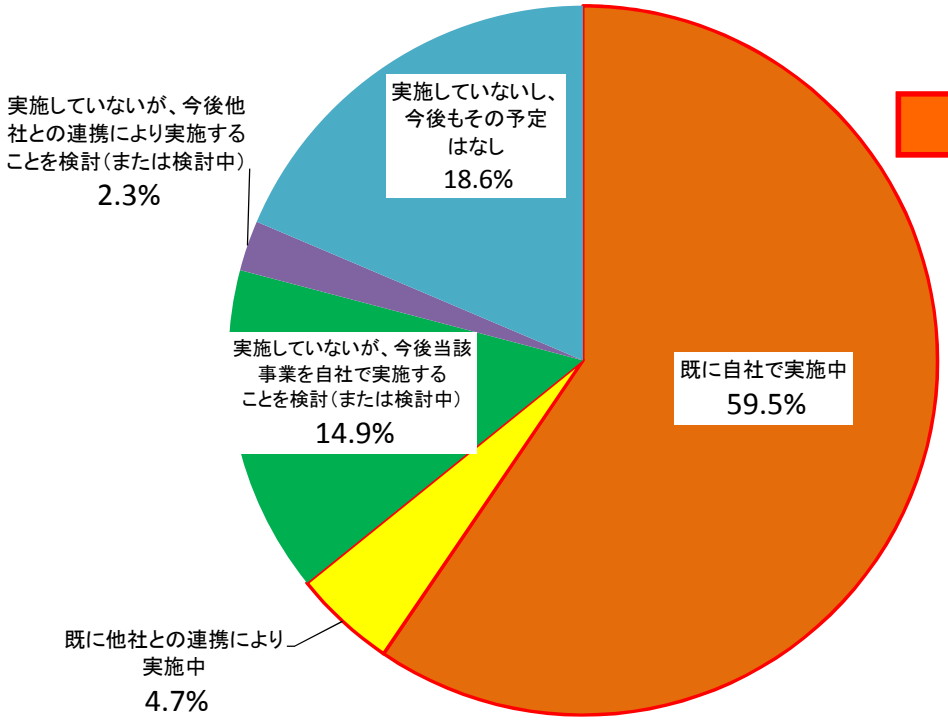
住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

8. 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、実施済み（他社との連携を含む）が64.2%、これに実施を検討している住宅事業者を含めると81.4%となった。なお、実施または検討している事業は「リフォーム」が69.2%、「リノベーション」が68.6%、「買取再販」が50.2% となった。「買取再販」の回答割合は前回調査（48.9%）から上昇した。

■ 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=751）



■ 実施または検討している事業について（回答構成比）

（n=611　複数回答）

リフォーム（クロスの張り替え等簡易な修繕工事）	69.2%
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）	68.6%
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）	50.2%
その他	3.9%

※　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）

と回答した住宅事業者に対する質問事項

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

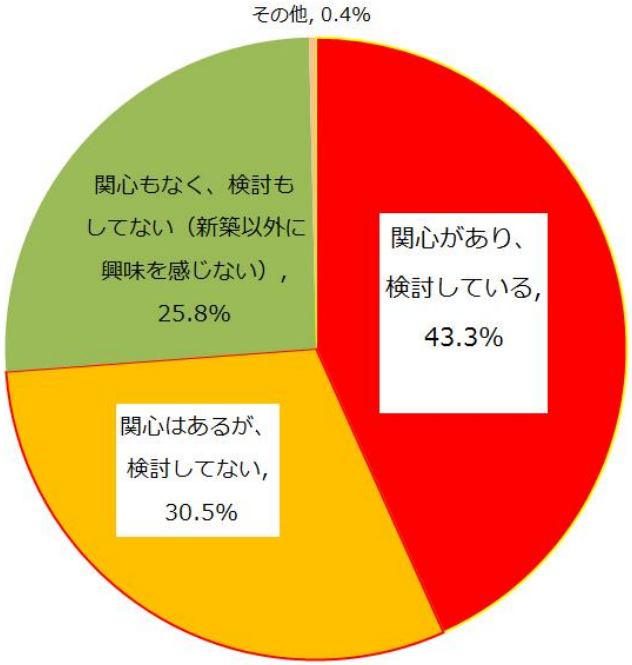
９．「リフォーム」された中古住宅の購入等について（調査対象：一般消費者）

「「リフォーム」された中古住宅の購入、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42.4%が「関心があり、検討している」と回答しており、前回調査と比べて大きな変化はない。

■「リフォーム」された中古住宅の購入、
購入と併せて「リフォーム」をする住宅取得について

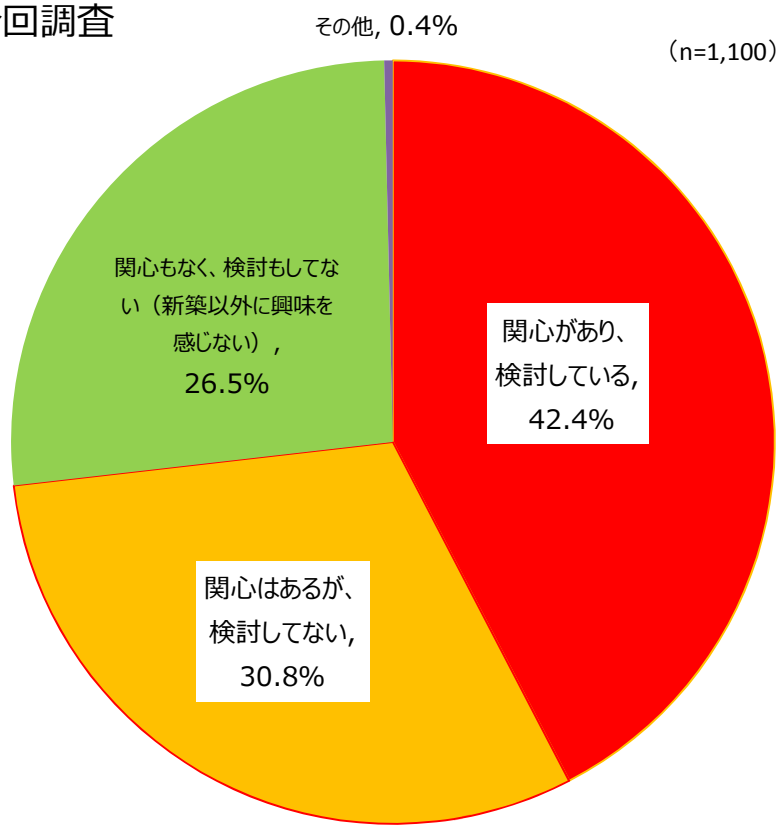
● （参考）前回調査
（平成28年10月公表）

（n=1,100）



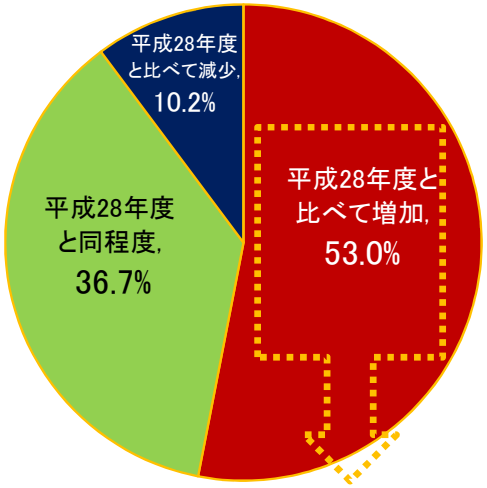
● 今回調査

（n=1,100）



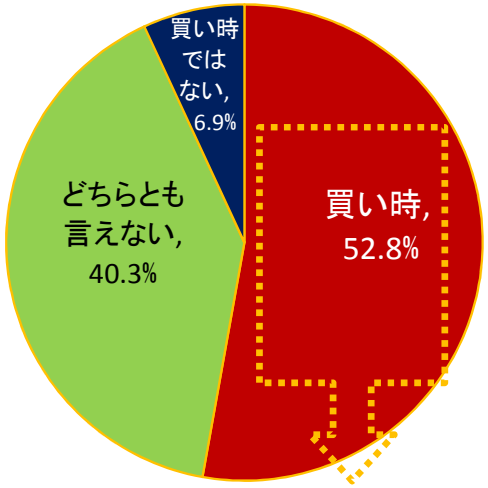
まとめ１．　平成29年度の住宅市場

【住宅事業者への調査結果】
平成29年度の受注・販売等の見込みとその要因　※P2 参照



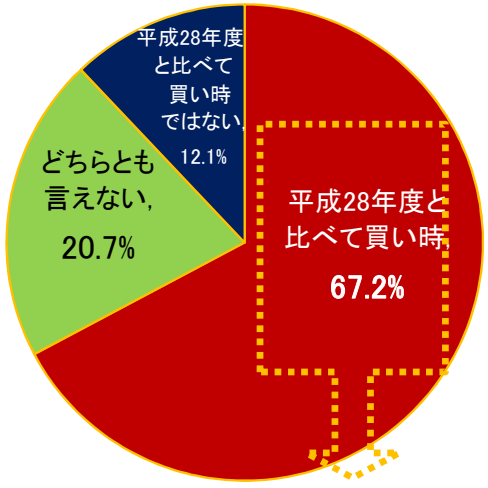
1位	住宅ローン金利が一段と低下
2位	消費税率引上げ再延期
3位	金利先高感
4位	その他
5位	すまい給付金　等

【一般消費者への調査結果】
平成29年度の買い時感とその要因　※P6 参照



1位	消費税率引上げ再延期
2位	住宅ローン金利が一段と低下
3位	金利先高感
4位	景気の回復感
5位	すまい給付金　等

【ﾌｧｲﾅﾝｼｬﾙﾌﾟﾗﾝﾅｰへの調査結果】
平成29年度の買い時感とその要因　※P7 参照



1位	住宅ローン金利が一段と低下
2位	金利先高感
3位	すまい給付金　等
4位	消費税率引上げ再延期
5位	景気の回復感

（注）ここでは、相互の比較を分かりやすくするために、各項目の表記を揃えています。

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

まとめ２．　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

【住宅事業者への調査結果】
今後の重点的取組事項
※P8 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　※P9 参照

1位	建物の性能
2位	住宅の立地
3位	デザイン
4位	住宅の価額や手数料
5位	設備の性能

！

住宅事業者、一般消費者ともに、「建物の性能」を最も重視

【住宅事業者への調査結果】
建物の性能で重視する事項
※P10 参照

1位	省エネルギー性
2位	耐震性
3位	高耐久性
4位	通風・換気性
5位	劣化対策

【一般消費者への調査結果】
建物の性能で重視する事項
※P11 参照

1位	高耐久性
2位	耐震性
3位	省エネルギー性
4位	遮音性
5位	通風・換気性

！

「建物の性能」に関して、住宅事業者は「省エネルギー性」を最も重視、一方、一般消費者は「高耐久性」を最も重視

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

まとめ3.　平成29年度の住宅ローン金利及び住宅ローンの選び方に対するアドバイス等は？
（調査対象：ﾌｧｲﾅﾝｼｬﾙﾌﾟﾗﾝﾅｰ）

平成29年度の住宅取得に向けたアドバイスについては、引き続き、足もとの低金利に惑わされることなく教育資金や老後資金等を視野に入れ、将来のライフプラン等をしっかりと把握して住宅取得プランを検討すべきとの声が多くみられた。また、今回は新たに、今後の中古市場が活性化することを指摘する声もあった。

平成29年度：住宅ローン金利及び住宅ローンの選び方に対するアドバイスのポイント等 （主なもの）
若い人ほど老後生活に不安を訴えることがあるため、住宅ローンを借りる際には60歳までの期間を特に意識させている。その点、固定金利ローンは、将来の残債が明確になるため、安心感を与えることができる。
空前の低金利ではあるが、住宅ローンの選択によっては、メリットは限定的なものになりうることを理解していただく。
今後のライフプランを作成して無理のない返済計画を検討した上で住宅ローン金利や物件価格を検討していくこと。
老後資金や教育資金等、人生で必要とするお金がある中で、住宅購入にどの程度の予算を使うか。 ライフプラン作成の必要性は高まってきているし、年々相談者も増えている。
中古市場は活性化するのではないかと思います。新築には手が届かない方や無理をされて新築を購入している方が、中古住宅購入に魅力を感じてくると思います。
新築住宅と中古住宅の比較に関する相談業務が増加すると思います。

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　個人業務部個人業務グループ
電話　03-5800-8448（直通）