

【住宅事業者向け】
道内住宅市場動向調査結果
(概要版)



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(126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(※)(94社)の合計220社 (※)平成26年4月から平成27年3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等
- 2 調査期間: 平成27年7月23日(木)から平成27年8月3日(月)まで
- 3 回答数: 97社(回答率44%)

● トピックス

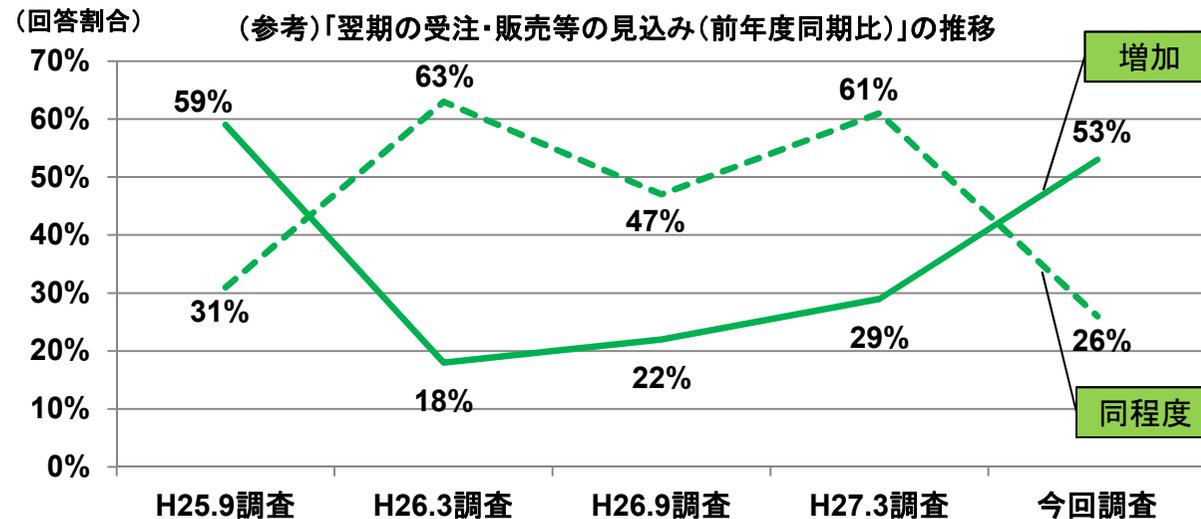
アンケート結果において、参考になるとと思われる項目をトピックスとしてご紹介します。

①27年度下半期の受注・販売等の見込み<前年度同期比>【Q1】

「増加」が53%を占める。

これまでの調査結果では「同程度」が過半を占めていたが、今回は4期ぶりに「増加」が過半を占め、回復への期待が表れている。

平成26年度下半期と比べて増加する見込み	53%
平成26年度下半期と同程度の見込み	26%
平成26年度下半期と比べて減少する見込み	21%



②上記①【Q1】の増減割合見込み<前年度同期比>

増減割合は+5%

内、マンションは+7%と、戸建に比して回復基調の見込み。

平成27年度下半期の 見込み	(内、新築戸建)	(内、マンション)
	+5%	+7%

● トピックス

③上記①【Q1】の回答の要因（最大3つ）

増加要因の最多は、「消費税率引上げ前（8%→10%）の駆け込み効果」で26%。

次いで、「住宅ローン金利の低水準」が19%。

増加要因は「消費税率引上げ前（8%→10%）」の駆け込み効果が最多と、

前回調査（H27.3）で27%と最多であった「住宅ローン金利の低水準」を上回り、消費増税前の駆け込みへの期待が表れている。

一方、減少要因の最多も消費増税関連（「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」）であり、消費税動向の住宅取得に与える影響の大きさが見受けられる。

（ただし、「減少」と回答した事業者は上記①【Q1】のとおり21%とそもそも少ない。）

【増加要因】

消費税率引上げ前（8%→10%）の駆け込み効果	26%
住宅ローン金利の低水準	19%
フラット35S以外の経済対策（省エネ住宅ポイント、税制等）の効果	13%
住宅価額等の先高観	11%
金利先高感	10%
経済対策によるフラット35Sの金利引下げの効果	7%
その他	13%

【減少要因】

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	30%
景気の先行き不透明感	24%
建築資材価額の上昇等の影響	22%
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	6%
上記以外の経済対策の効果が見込めない	6%
金利先高感がない	2%
その他	11%

● トピックス

④ 今後、貴社が重点的に取り組む内容(最大3つ)【Q2】

「建物の性能(省エネルギー性や耐震性など)」、「リフォーム事業」が各々最多。

不動産仲介業以外では「建物の性能(省エネルギー性や耐震性など)」が20%で最多。

不動産仲介業では「リフォーム事業」が38%で最多、「リノベーション」の20%も合わせると合計58%。

【不動産仲介業以外】

建物の性能(省エネルギー性や耐震性など)	20%
土地の仕入れ	19%
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%
設備の性能(太陽光発電や省エネルギー型機器など)	9%
住宅ローンや税制に関する提案力	8%
アフターサービス	8%
住宅価額の見直し	7%

【不動産仲介業】

リフォーム事業	38%
取扱物件数	31%
リノベーション	20%
仲介手数料の見直し	7%
その他(法人所有不動産及び富裕層への特化等)	4%



● トピックス

⑤27年度下半期の住宅価額の設定【Q5】

「同程度」が55%で最多。ただし、マンションは「上昇」が75%と大勢。

戸建の価額上昇には一服感が見受けられるが、マンションは依然として上昇圧力が強い見込み。

	全体	(内、 新築戸建)	(内、 マンション)
平成27年度上半期と比べて上昇する見込み	35%	33%	75%
平成27年度上半期と同程度の見込み	55%	56%	25%
平成27年度上半期と比べて下落する見込み	10%	11%	0%

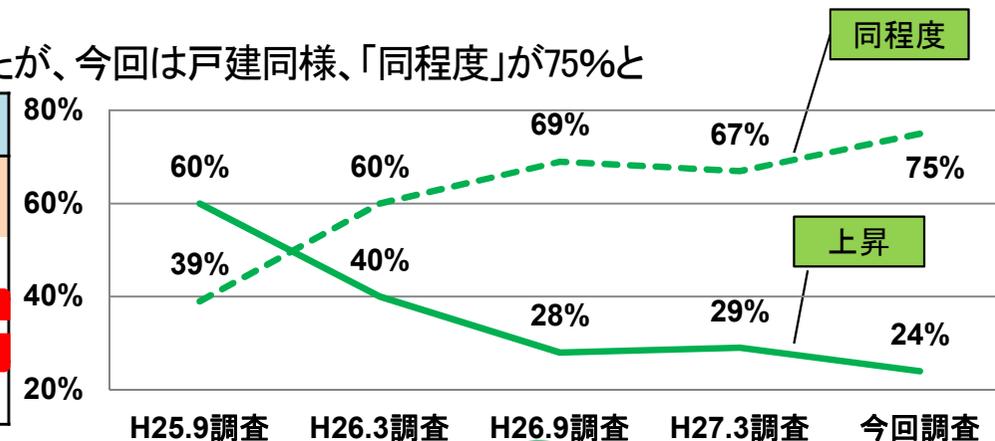
⑥27年度下半期の人件費(職人確保のための費用等)の見込み【Q6】

「同程度」が75%と大勢。

「同程度」・「上昇」共に、前回調査(H27.3)結果と同水準。

マンションについては、前回調査(H27.3)時は「上昇」が75%であったが、今回は戸建同様、「同程度」が75%と一服感が見受けられる。

	全体	(内、 新築戸建)	(内、 マンション)
平成27年度上半期と比べて上昇する見込み	24%	25%	25%
平成27年度上半期と同程度の見込み	75%	74%	75%
平成27年度上半期と比べて下落する見込み	1%	1%	0%



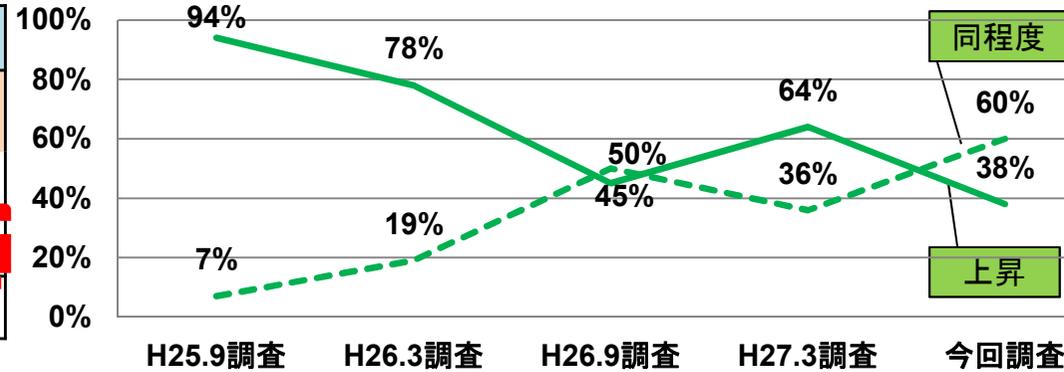
トピックス

⑦27年度下半期の建築資材価額の見込み【Q7】

「同程度」が60%と優勢。

前回調査(H27.3)では「上昇」が64%であったが、今回は「同程度」が60%とマンションも含め、資材価格にも一服感が見受けられる。

	全体	(内、 新築戸建)	(内、 マンション)
平成27年度上半期と比べて上昇する見込み	38%	39%	25%
平成27年度上半期と同程度の見込み	60%	61%	75%
平成27年度上半期と比べて下落する見込み	1%	0%	0%

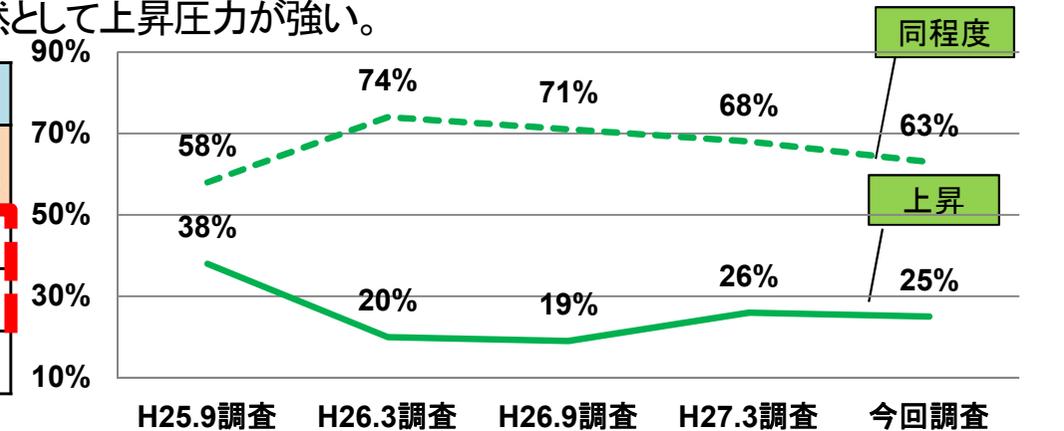


⑧27年度下半期の用地取得価額の見込み【Q8】

「同程度」が63%と優勢。ただし、マンションは「上昇」と拮抗。

戸建の用地取得価格は横ばい見込みで落ち着いている一方、マンションは「上昇」(50%)・「同程度」(50%)と拮抗しており、依然として上昇圧力が強い。

	全体	(内、 新築戸建)	(内、 マンション)
平成27年度上半期と比べて上昇する見込み	25%	24%	50%
平成27年度上半期と同程度の見込み	63%	65%	50%
平成27年度上半期と比べて下落する見込み	11%	11%	0%



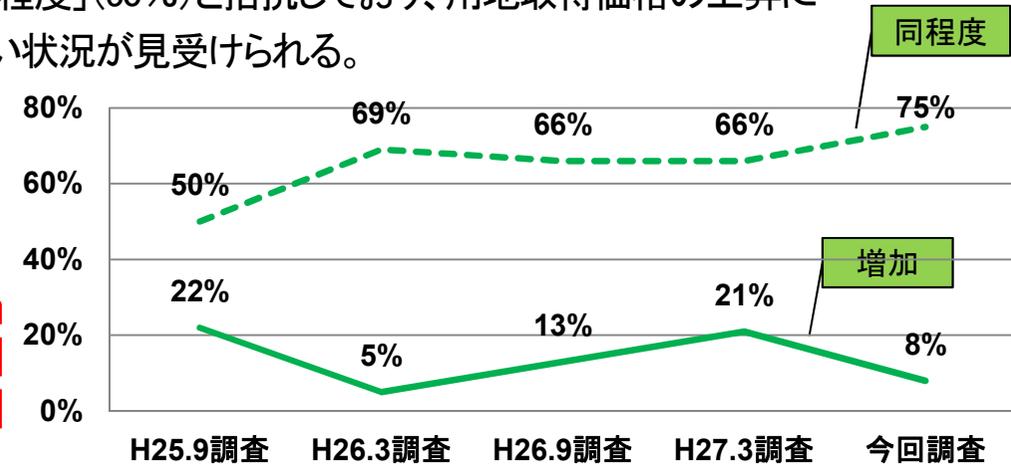
トピックス

⑨27年度下半期の粗利益率の見込み【Q9】

「同程度」が75%と大勢。ただし、マンションは「減少」と拮抗。

粗利益率は横ばい傾向。ただし、マンションは「減少」(50%)・「同程度」(50%)と拮抗しており、用地取得価格の上昇に伴う計画の見直しや、コスト上昇分を住宅価格に全て転嫁しにくい状況が見受けられる。

	全体	(内、 新築戸建)	(内、 マンション)
平成27年度上半期と比べて増加する見込み	8%	7%	0%
平成27年度上半期と同程度の見込み	75%	77%	50%
平成27年度上半期と比べて減少する見込み	18%	16%	50%

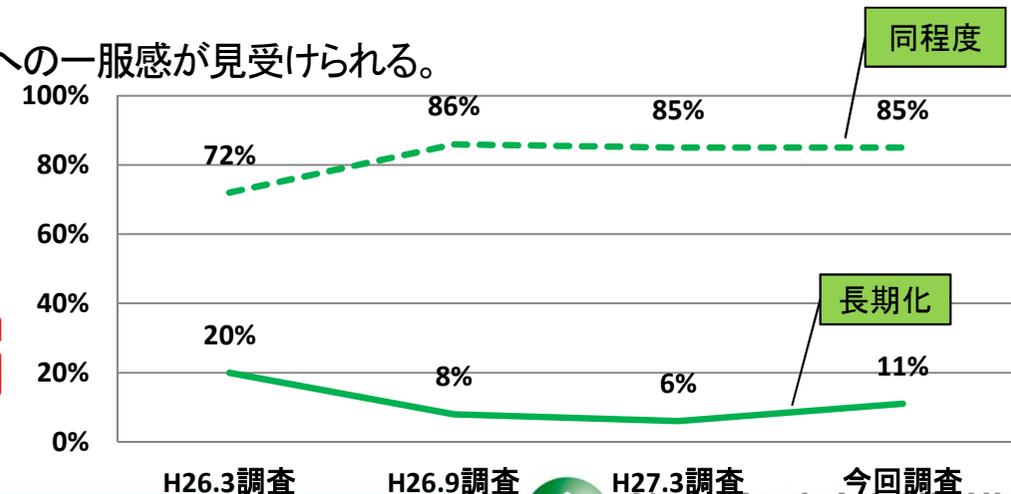


⑩27年度下半期の工期の見込み【Q10】

「同程度」が85%と大多数。

受注残も一定にこなし、マンションも含めて、工期の長期化傾向への一服感が見受けられる。

	全体	(内、 新築戸建)	(内、 マンション)
平成27年度上半期と比べて長期化する見込み	11%	12%	0%
平成27年度上半期と同程度の見込み	85%	84%	100%
平成27年度上半期と比べて短期化する見込み	4%	5%	0%



● トピックス

⑪ 現在のお客さまが最もご利用される住宅ローン【Q12】

「3年固定型」が最多で45%。次いで「全期間固定型」が32%。

「3年固定」と「全期間固定」の合計で77%と人気。

変動金利型	8%
3年固定型	45%
5年固定型	2%
10年固定型	13%
全期間固定型(※)	32%

※内訳(フラット35:13%、フラット35以外の全期間固定型:19%)

⑫ 現在のお客さまがどのようにフラット35を知ったか【Q13】

「貴社の担当者による説明」が45%で最多。

お客さまがフラット35を知る機会は、住宅事業者様のご説明による場合が多い。

貴社の担当者による説明	45%
機構ホームページ	13%
機構ホームページ以外のインターネットサイト	10%
その他広告媒体(新聞・雑誌等)	10%
取扱金融機関(店頭・相談コーナー等)	9%
テレビCM	7%
親族・知人からの紹介	6%
その他	0%

● トピックス

⑬お客さまにフラット35をお勧めする理由(最大3つ)【Q14】

「長期固定金利の安心感」が33%で最多。

次いで、「融資対象が広い(自営業者、親子リレー返済等)」が27%、

「経済対策によるフラット35Sの金利引下げ(▲0.3%→▲0.6%)」が22%と続く。

長期固定金利の安心感	33%
融資対象が広い(自営業者、親子リレー返済等)	27%
経済対策によるフラット35Sの金利引下げ	22%
団体信用生命保険が任意加入	7%
住宅の質の高さを確認された安心感	6%
取扱金融機関担当者の対応がきめ細やか	4%
取扱金融機関が多い	0%
その他	1%

● トピックス

⑭お客さまにフラット35以外の民間住宅ローンをお勧めする理由(最大3つ)【Q15】

「金利に団体信用生命保険が組み込まれている」が23%で最多。

3位にも「団信の保証範囲が広い(8大疾病付団信等)」が15%で入り、
団信関係が合計38%(=23%+15%)と、着目度が高い。

金利に団体信用生命保険が組み込まれている	23%
当初金利が低い	17%
団信の保証範囲が広い(8大疾病付団信等)	15%
金利が申込時に決定する	12%
審査が早い	11%
制度・手続きが簡略	8%
融資額が大きい(諸費用を含む等)	6%
民間住宅ローン担当者の対応がきめ細やか	3%
メインバンクとの関係上	3%
その他(融資対象者が広い等)	2%

道内住宅市場動向調査結果(詳細版) <住宅事業者97社>

1. 貴社について

【Q1】平成27年度下半期の受注・販売等の見込み

《平成26年度下半期と比べた場合》

平成26年度下半期と比べて増加する見込み	53%
平成26年度下半期と同程度の見込み	26%
平成26年度下半期と比べて減少する見込み	21%

《平成27年度上半期と比べた場合》

平成27年度上半期と比べて増加する見込み	47%
平成27年度上半期と同程度の見込み	31%
平成27年度上半期と比べて減少する見込み	22%

◇ Q1の増減割合見込み(平成26年度下半期比)

平成27年度下半期の見込み	(内、新築戸建)	(内、マンション)
+5%	+5%	+7%

◇ Q1の回答の要因(最大3つ)

【増加要因】

消費増税率引上げ前(8%→10%)の駆け込み効果	26%
住宅ローン金利の低水準	19%
フラット35S以外の経済対策(省エネ住宅ポイント、税制等)の効果	13%
住宅価額等の先高感	11%
金利先高感	10%
経済対策によるフラット35Sの金利引下げの効果	7%
その他	13%

【減少要因】

消費増税率引上げ先送りによるエンドユーザーの様子見傾向	30%
景気の先行き不透明感	24%
建築資材価額の上昇等の影響	22%
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	6%
フラット35S以外の経済対策(省エネ住宅ポイント、税制等)の効果が見込めない	6%
金利先高感がない	2%
その他	11%

【Q2】今後、貴社が重点的に取組む内容(最大3つ)

【不動産仲介業以外】

建物の性能(省エネルギー性や耐震性など)	20%
土地の仕入れ	19%
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%
設備の性能(太陽光発電や省エネルギー型機器など)	9%
住宅ローンや税制に関する提案力	8%
アフターサービス	8%
住宅価額の見直し	7%

【不動産仲介業】

リフォーム事業	38%
取扱物件数	31%
リノベーション	20%
仲介手数料の見直し	7%
その他	4%

【Q3】建物の性能について重視する項目(【Q2】において「建物の性能(省エネルギー性や耐震性など)」を選択された方のみ)

省エネルギー性	40%
高耐久性	22%
耐震性	20%
劣化対策	9%
バリアフリー性	3%
遮音性	2%
通風・換気性	2%
耐火性	1%
防犯性	1%
その他	0%

【Q4】フラット35Sの金利引下げ効果

《お客様の購入意欲向上のきっかけになっているか》

なっている	ややなっている	あまりなっていない	なっていない	わからない
32%	41%	21%	3%	3%

【Q5】平成27年度下半期の住宅価額の見込み

	全体	(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成27年度上半期と比べて上昇する見込み	35%	33%	75%
平成27年度上半期と同程度の見込み	55%	56%	25%
平成27年度上半期と比べて下落する見込み	10%	11%	0%

【Q6】平成27年度下半期の人件費(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27年度上半期と比べて上昇する見込み	24%	25%	25%
平成27年度上半期と同程度の見込み	75%	74%	75%
平成27年度上半期と比べて下落する見込み	1%	1%	0%

【Q7】平成27年度下半期の建築資材価額の見込み

	全体		
		(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成27年度上半期と比べて上昇する見込み	38%	39%	25%
平成27年度上半期と同程度の見込み	60%	61%	75%
平成27年度上半期と比べて下落する見込み	1%	0%	0%

【Q8】平成27年度下半期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27年度上半期と比べて上昇する見込み	25%	24%	50%
平成27年度上半期と同程度の見込み	63%	65%	50%
平成27年度上半期と比べて下落する見込み	11%	11%	0%

【Q9】平成27年度下半期の粗利益率の見込み

	全体		
		(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成27年度上半期と比べて増加する見込み	8%	7%	0%
平成27年度上半期と同程度の見込み	75%	77%	50%
平成27年度上半期と比べて減少する見込み	18%	16%	50%

【Q10】平成27年度下半期の工期の見込み

	(全体)		
		(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成27年度上半期と比べて長期化する見込み	11%	12%	0%
平成27年度上半期と同程度の見込み	85%	84%	100%
平成27年度上半期と比べて短期化する見込み	4%	5%	0%

2. 貴社のお客さま・住宅ローンの状況

【Q11】貴社の現在のお客さまの年齢層

平成26年度と比べて上昇傾向	11%
平成26年度と同程度	82%
平成26年度と比べて低下傾向	7%

【Q12】貴社の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

変動金利型	8%
3年固定型	45%
5年固定型	2%
10年固定型	13%
全期間固定型(※)	32%

※内訳(フラット35:13%、フラット35以外の全期間固定型:19%)

【Q13】貴社の現在のお客さまがどのようにフラット35を知ったか(最大3つ)

貴社の担当者による説明	45%
機構ホームページ	13%
機構ホームページ以外のインターネットサイト	10%
その他広告媒体(新聞・雑誌等)	10%
取扱金融機関(店頭・相談コーナー等)	9%
テレビCM	7%
親族・知人からの紹介	6%
その他	0%

【Q14】貴社がお客さまにフラット35をお勧めする理由(最大3つ)

長期固定金利の安心感	33%
融資対象が広い(自営業者、親子リレー返済等)	27%
経済対策によるフラット35Sの金利引下げ	22%
団体信用生命保険が任意加入	7%
住宅の質の高さを確認された安心感	6%
取扱金融機関担当者の対応がきめ細やか	4%
その他	1%
取扱金融機関が多い	0%

【Q15】貴社がお客さまにフラット35以外の民間住宅ローンをお勧めする理由(最大3つ)

金利に団体信用生命保険が組み込まれている	23%
当初金利が低い	17%
団信の保障範囲が広い(8大疾病付団信等)	15%
金利が申込時に決定する	12%
審査が早い	11%
制度・手続きが簡略	8%
融資額が大きい(諸費用を含む等)	6%
民間住宅ローン担当者の対応がきめ細やか	3%
メインバンクとの関係上	3%
その他	2%

【Q16】貴社の平成27年度下半期のフラット35のご利用見込み

《平成26年度下半期と比べた場合》

平成26年度下半期と比べて増加する見込み	10%
平成26年度下半期と同程度の見込み	85%
平成26年度下半期と比べて減少する見込み	5%

【Q17】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)

- ・ 経済対策によるフラット35Sの金利引下幅拡大(0.3%→0.6%)を継続実施してほしい。
- ・ 金利の決定時を申込時にしてほしい。

(団信関係)

- ・ 団信の保障範囲を拡充してほしい。
- ・ 団信の特約料を金利に組み込んでほしい。

(審査関係)

- ・ 事前審査が通っても本申込みで否決されることがあり、事前審査の精度を上げてほしい。

※ 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。