

**【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(95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(※)(97社)の合計192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28年1月28日(木)から平成28年2月12日(金)まで
- 3 回答数: 113社(回答率59%)

# トピックス

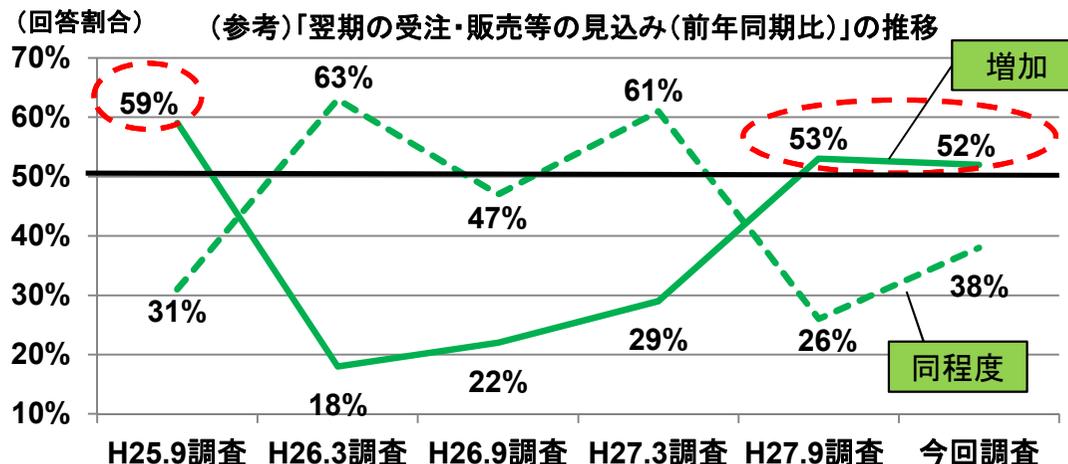
アンケート結果において、参考になるとと思われる項目をトピックスとしてご紹介します。

## ①平成28年度の受注・販売等の見込み<前年度同期比>【Q1】

**「増加」が最多で52%。**

前回調査に引き続き、「増加」が52%と過半を占め、来年度の住宅市場への期待が表れている。

平成27年度と比べて増加する見込み	52%
平成27年度と同程度の見込み	38%
平成27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>

**全体の増減割合見込みは+5%。**

内、マンションは▲14%と、大きくマイナスの見込み。

平成28年度の見込み	(内、新築戸建)	(内、マンション)
+5%	+8%	-14%

# ● トピックス

## ③上記①【Q1】の回答の要因（最大3つ）

増加要因は、「消費税率引上げ前の駆け込み効果」が最多で48%。

次いで、「住宅ローン金利の低水準」が25%。

「消費税率引上げ前(8%→10%)」の駆け込み効果が突出して挙げられており、消費増税前の駆け込みへの期待が表れている。

一方、減少要因は、「将来的な消費税率引上げを見越したエンドユーザーの様子見傾向」と「住宅価額等の高騰の影響」が各々24%で最多。減少要因にも消費税関連が挙げられており、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10%とそもそも少ない。)

### 【増加要因】

消費税率引上げ前の駆け込み効果	48%
住宅ローン金利の低水準	25%
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(または措置の拡充が検討されている)から	9%
住宅価額等の先高感	7%
金利先高感	5%
景気回復感が強まっているから	1%
その他	7%

### 【減少要因】

将来的な消費税率引上げを見越したエンドユーザーの様子見傾向	24%
住宅価額等の高騰の影響	24%
景気の先行き不透明感	18%
金利先高感がない	6%
経済対策(フラット35Sの拡充や省エネ住宅ポイント等)の終了	6%
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	6%
その他	18%

# ● トピックス

## ④ 今後、貴社が重点的に取組む内容(最大3つ)【Q2】

「建物の性能(省エネルギー性や耐震性など)」・「取扱物件数」が各々最多の回答。

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27%で前回調査(H27.9)に引き続き最多(前回調査時は20%)。

不動産仲介業では「取扱物件数」が75%で最多。

### 【不動産仲介業以外】

建物の性能(省エネルギーや耐震など)	27%
土地の仕入れ	16%
住宅プランに関する提案力	15%
設備の性能(太陽光発電や省エネルギー型機器など)	12%
外観、内装、設備などのデザイン	12%
アフターサービス	8%
住宅価額の見直し	6%
住宅ローンや税制に関する提案力	4%

### 【不動産仲介業】

取扱物件数	75%
仲介手数料の見直し	0%
その他	25%

## ● トピックス

### ⑤リフォーム・リノベーションや買取り再販の実施状況について【Q4】

「既に自社で実施中」が最多で57%。

次いで、「今後実施を検討又は検討中」が21%。

「既に自社で実施中」と「既に他社との連携により実施中」を合わせると60%の事業者が既に実施中。

「今後実施を検討する又は検討中」・「今後他社との連携により実施を検討又は検討中」も合わせると、83%の事業者がリフォーム・リノベーションを実施又は検討中(検討予定)と、当該事業への注目度が表れている。

既に自社で実施中	57%
今後実施を検討又は検討中	21%
実施していないし、今後もその予定はない	17%
既に他社との連携により実施中	3%
今後他社との連携により実施を検討又は検討中	2%

### ⑥リフォーム・リノベーションや買取り再販の実施内容について【Q5】

「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)」が最多で42%。

「リフォーム(クロスの張り替え等簡易な修繕工事)」は36%に留まり、省エネ性能向上等の大規模改修事業であるリノベーションが上回る結果に。

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)	42%
リフォーム(クロスの張り替え等簡易な修繕工事)	36%
買取り再販(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)	21%
その他	1%

# ● トピックス

## ⑦平成28年度の住宅価額の設定【Q7】

「同程度」が60%で多数。ただし、マンションは「上昇」が67%と多数。

同程度が最も多く挙げられたが、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年度と比べて上昇する見込み	34%	32%	67%
平成27年度と同程度の見込み	60%	61%	33%
平成27年度と比べて下落する見込み	6%	6%	0%

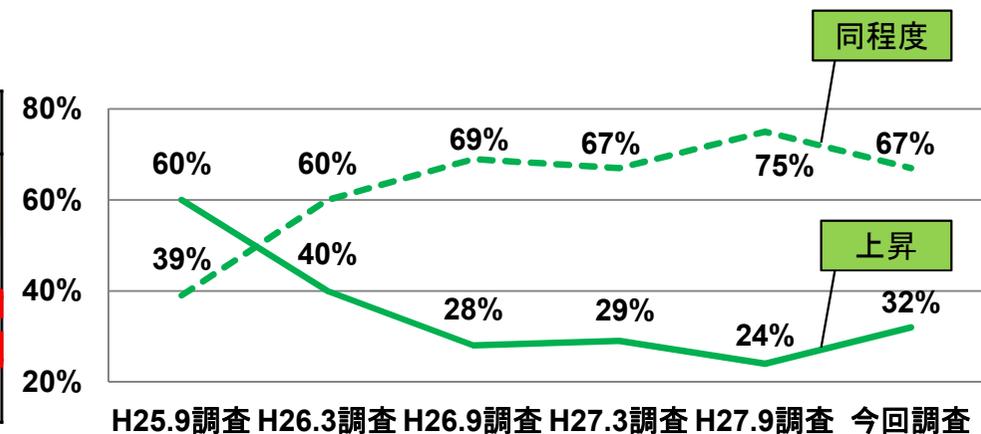
## ⑧平成28年度の人件費(職人確保のための費用等)の見込み【Q8】

「同程度」が67%と多数。

「同程度」・「上昇」共に、前回調査(H27.9)結果と同水準。

マンションについても、「同程度」が67%と戸建と同様の結果に。

	全体	(内、 新築戸建)	(内、 マンション)
平成27年度と比べて上昇する見込み	32%	33%	33%
平成27年度と同程度の見込み	67%	66%	67%
平成27年度と比べて下落する見込み	1%	1%	0%



# ● トピックス

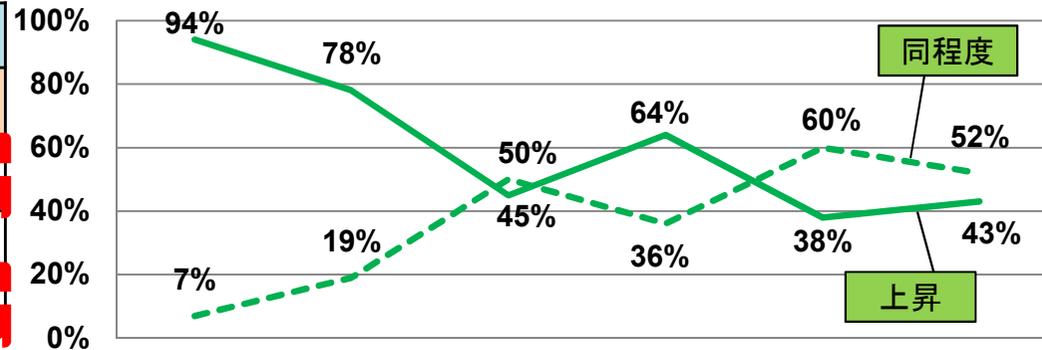
## ⑨平成28年度の建築資材価額の見込み【Q9】

「同程度」が52%と多数。ただし、「上昇」も43%と依然上昇圧力が強い。

「同程度」が「上昇」を上回ってはいるが、「上昇」の回答も一定数あり、依然上昇圧力が強い。

マンションは、「下落」が44%、「上昇」が33%と数字が振れており、不透明感が強い。

	全体	(内、 新築戸建)	(内、 マンション)
平成27年度と比べて上昇する見込み	43%	44%	33%
平成27年度と同程度の見込み	52%	54%	22%
平成27年度と比べて下落する見込み	6%	2%	44%



H25.9調査 H26.3調査 H26.9調査 H27.3調査 H27.9調査 今回調査

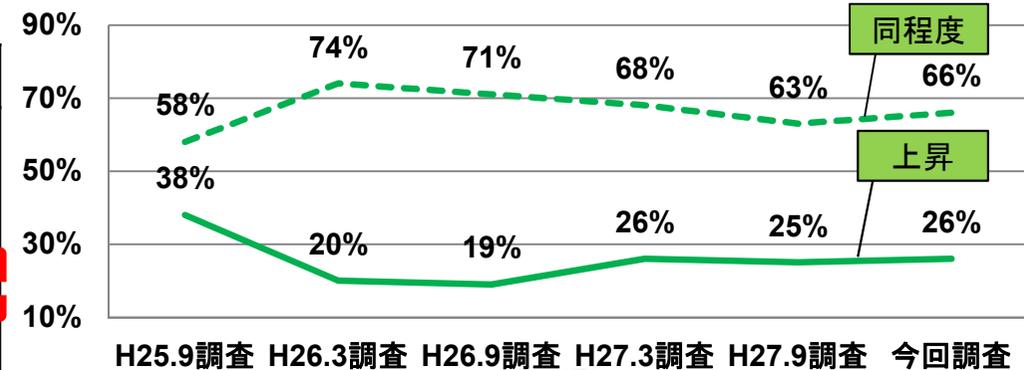
## ⑩平成28年度の用地取得価額の見込み【Q10】

「同程度」が66%と多数。

戸建の用地取得価格は横ばい傾向。

マンションについても、前回調査(H27.9)では「上昇」(50%)・「同程度」(50%)と上昇圧力が強かったが、今回調査では、「上昇」(22%)・「同程度」(78%)と「同程度」が最も多く挙げられた。

	全体	(内、 新築戸建)	(内、 マンション)
平成27年度と比べて上昇する見込み	26%	26%	22%
平成27年度と同程度の見込み	66%	65%	78%
平成27年度と比べて下落する見込み	8%	9%	0%



H25.9調査 H26.3調査 H26.9調査 H27.3調査 H27.9調査 今回調査

# トピックス

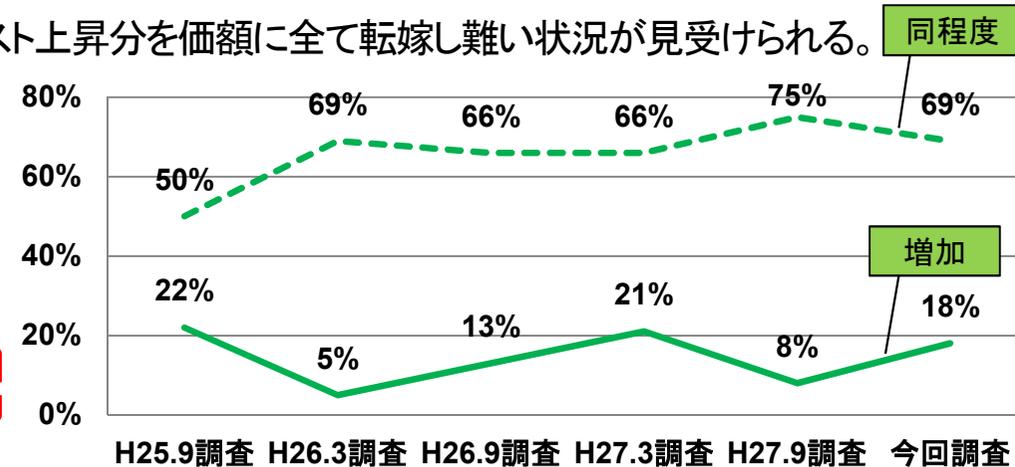
## ⑪平成28年度の粗利益率の見込み【Q11】

「同程度」が69%と多数。ただし、マンションは「減少」が56%と多数。

粗利益率は横ばい傾向。

ただし、マンションは「減少」が56%と多数であり、これまでのコスト上昇分を価額に全て転嫁し難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年度と比べて増加する見込み	18%	17%	22%
平成27年度と同程度の見込み	69%	74%	22%
平成27年度と比べて減少する見込み	14%	9%	56%

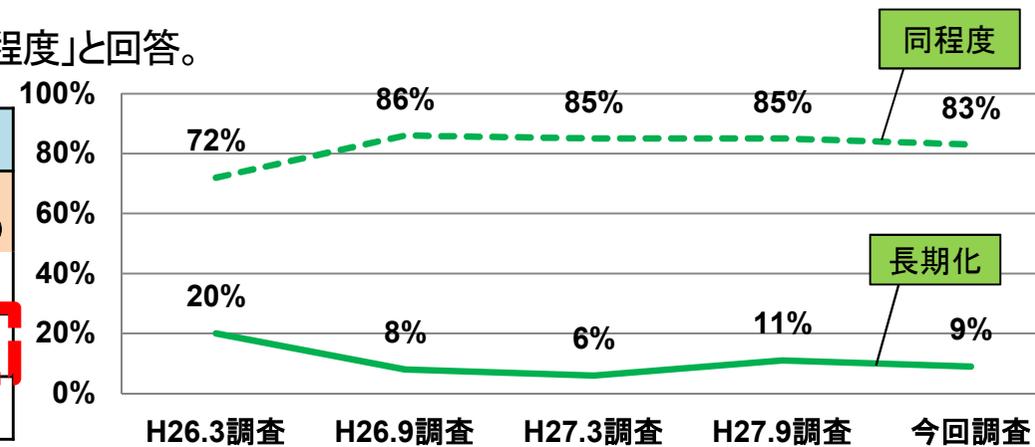


## ⑫平成28年度の工期の見込み【Q12】

「同程度」が83%と大多数。

工期は横ばい傾向。マンションについても全ての事業者が「同程度」と回答。

	全体	(内、 新築戸建)	(内、 マンション)
平成27年度と比べて長期化する見込み	9%	11%	0%
平成27年度と同程度の見込み	83%	81%	100%
平成27年度と比べて短期化する見込み	8%	9%	0%



## ● トピックス

### ⑬現在のお客さまが最もご利用される住宅ローン【Q14】

**「3年固定型」が最多で42%。次いで「全期間固定型」が36%。**

「3年固定型」と「全期間固定型」の合計で78%と人気で、上位2つが大勢を占める。

変動金利型	9%
3年固定型	42%
5年固定型	4%
10年固定型	9%
全期間固定型(※)	36%

※内訳(フラット35:13%、フラット35以外の全期間固定型:23%)

### ⑭現在のお客さまがどのようにフラット35を知ったか【Q15】

**「貴社の担当者による説明」が最多で41%。**

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非常に多い。

貴社の担当者による説明	41%
その他広告媒体(新聞・雑誌等)	13%
取扱金融機関(店頭・相談コーナー等)	12%
機構ホームページ	10%
機構ホームページ以外のインターネットサイト	9%
テレビCM	7%
親族・知人からの紹介	7%
その他	0%

## ● トピックス

### ⑮お客さまにフラット35をお勧めする理由(最大3つ)【Q16】

**「全期間固定金利の安心感」が最多で32%。**

**次いで、「フラット35Sの金利引下げ」と、「融資対象が広い(自営業者、親子リレー返済等)が各々23%。**

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、将来の景気へ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「全期間固定金利の安心感」へのニーズが高いことが見受けられる。

また、平成28年1月末まで実施していた経済対策の影響もあり、前回調査(H27.9)に引き続き「フラット35Sの金利引下げ」が上位に挙げられた。(前回調査時22%)

全期間固定金利の安心感	32%
フラット35Sの金利引下げ	23%
融資対象が広い(自営業者、親子リレー返済、保留地等)	23%
団体信用生命保険が任意加入	9%
住宅の質の高さを確認された安心感	7%
取扱金融機関担当者の対応がきめ細やか	3%
取扱金融機関が多い	1%
その他	2%

## ● トピックス

### ⑩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)【Q17】

**「金利に団体信用生命保険が組み込まれている」が最多で23%。**

3位にも「団信の保証範囲が広い(8大疾病付団信等)」が12%で入っており、団信関係が合計35%(=23%+12%)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	20%
団信の保証範囲が広い(8大疾病付団信等)	12%
金利が申込時に決定する	12%
融資額が大きい(諸費用を含む等)	10%
制度・手続きが簡略	7%
審査が早い	7%
民間住宅ローン担当者の対応がきめ細やか	6%
メインバンクとの関係上	1%
その他	2%

## 道内住宅市場動向調査結果(詳細版) &lt;住宅事業者113社&gt;

## 1. 貴社の状況・見込み

## 【Q1】平成28年度の受注・販売等の見込み

## 《平成27年度と比べた場合》

平成27年度と比べて増加する見込み	52%
平成27年度と同程度の見込み	38%
平成27年度と比べて減少する見込み	10%

## ◇ Q1の増減割合見込み(平成27年度比)

平成28年度 見込み	(内、新築戸建)	(内、マンション)
+5%	+8%	-14%

## ◇ Q1の回答の要因について(最大3つ)

## 【増加要因】

消費税率引上げ前の駆け込み効果	48%
住宅ローン金利の低水準	25%
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(または措置の拡充が検討されている)から	9%
住宅価額等の先高感	7%
金利先高感	5%
景気回復感が強まっているから	1%
その他	7%

## 【減少要因】

将来的な消費税率引上げを見越したエンドユーザーの様子見傾向	24%
住宅価額等の高騰の影響	24%
景気の先行き不透明感	18%
金利先高感がない	6%
経済対策(フラット35Sの拡充や省エネ住宅ポイント等)の終了	6%
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	6%
その他	18%

## 【Q2】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)	27%
土地の仕入れ	16%
住宅プランに関する提案力	15%
設備の性能(太陽光発電や省エネルギー型機器など)	12%
外観、内装、設備などのデザイン	12%
アフターサービス	8%
住宅価額の見直し	6%
住宅ローンや税制に関する提案力	4%

## 【不動産仲介業】

取扱物件数	75%
仲介手数料の見直し	0%
その他	25%

## 【Q3】建物の性能について重視する項目について (【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	43%
高耐久性	21%
耐震性	16%
通風・換気性	6%
バリアフリー性	4%
劣化対策	4%
遮音性	2%
耐火性	2%
防犯性	1%
その他	1%

## 【Q4】リフォーム・リノベーションや買取り再販等の事業について

既に自社で実施中	57%
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する(または検討中)	21%
実施していないし、今後もその予定はない	17%
既に他社との連携により実施中	3%
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する(または検討中)	2%

## 【Q5】実施または検討している事業(【Q4】において実施を検討・または既に実施中を選択された方のみ)

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)	42%
リフォーム(クロスの張り替え等簡易な修繕工事)	36%
買取り再販(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)	21%
その他	1%

**【Q6】貴社の平成28年度の業務展開に向けた意識、取組方針等(自由回答)**

**(リフォーム・リノベーション関係)**

- ・ 定期点検なども積極的に活用し、リノベーション物件の取扱いを増やしていく。
- ・ リノベーション事業に本格参入するため、リノベーション部を新設した。

**(性能向上)**

- ・ 2020年の改正省エネ基準義務化に向けて、建物の性能、設備の性能の向上を図る。
- ・ Ua値の向上とZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)対応を図る。

**(提案力・営業力の強化)**

- ・ 省エネ住宅の販売に向け、イニシャルコスト、ランニングコストの関係を提案出来る様にしたい。
- ・ 建て主が若年層化しているので、質を落とさずに間取り・外観・設備等をコンパクト化した企画住宅を提案したい。

**(その他)**

- ・ OB顧客の困り込みによるリピート受注、紹介受注への注力と地域密着による地域における認知度向上を図る。
- ・ 増税前の早期の顧客獲得を目指す。

**【Q7】貴社の平成28年度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年度と比べて上昇する見込み	34%	32%	67%
平成27年度と同程度の見込み	60%	61%	33%
平成27年度と比べて下落する見込み	6%	6%	0%

**【Q8】貴社の平成28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27年度と比べて上昇する見込み	32%	33%	33%
平成27年度と同程度の見込み	67%	66%	67%
平成27年度と比べて下落する見込み	1%	1%	0%

**【Q9】貴社の平成28年度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年度と比べて上昇する見込み	43%	44%	33%
平成27年度と同程度の見込み	52%	54%	22%
平成27年度と比べて下落する見込み	6%	2%	44%

**【Q10】貴社の平成28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27年度と比べて上昇する見込み	26%	26%	22%
平成27年度と同程度の見込み	66%	65%	78%
平成27年度と比べて下落する見込み	8%	9%	0%

**【Q11】貴社の平成28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27年度と比べて上昇する見込み	18%	17%	22%
平成27年度と同程度の見込み	69%	74%	22%
平成27年度と比べて下落する見込み	14%	9%	56%

**【Q12】貴社の平成28年度の工期の見込み**

	(全体)		
		(内、新築戸建)	(内、マンション)
平成27年度と比べて長期化する見込み	9%	11%	0%
平成27年度と同程度の見込み	83%	81%	100%
平成27年度と比べて短期化する見込み	8%	9%	0%

## 2. 貴社のお客さまの状況

### 【Q13】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	10%
平成26年度と同程度	73%
平成26年度と比べて低下傾向	17%

### 【Q14】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	9%
3年固定	42%
5年固定	4%
10年固定	9%
全期間固定(※)	36%

※内訳（フラット35:13%、フラット35以外の全期間固定:23%

### 【Q15】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	41%
その他広告媒体(新聞・雑誌等)	13%
取扱金融機関(店頭・相談コーナー等)	12%
機構ホームページ	10%
機構ホームページ以外のインターネットサイト	9%
テレビCM	7%
親族・知人からの紹介	7%
その他	0%

### 【Q16】貴社がお客さまにフラット35をお勧めする理由に(最大3つ)

全期間固定金利の安心感	32%
フラット35Sの金利引下げ	23%
融資対象が広い(自営業者、親子リレー返済、保留地等)	23%
団体信用生命保険が任意加入	9%
住宅の質の高さを確認された安心感	7%
取扱金融機関担当者の対応がきめ細やか	3%
取扱金融機関が多い	1%
その他	2%

### 【Q17】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	20%
金利が申込時に決定する	12%
団信の保証範囲が広い(8大疾病付団信等)	12%
融資額が大きい(諸費用を含む等)	10%
制度・手続きが簡略	7%
審査が早い	7%
民間住宅ローン担当者の対応がきめ細やか	6%
メインバンクとの関係上	1%
その他	2%

### 【Q18】貴社の平成28年度のフラット35のご利用見込み

平成27年度と比べて増加する見込み	11%
平成27年度と同程度の見込み	79%
平成27年度と比べて減少する見込み	9%

### 【Q19】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)

・フラット35Sの金利引下げ幅の拡充(▲0.6%)が終了するのは痛手。引き下げ幅拡充を継続してほしい。

#### (団信関係)

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

#### (審査関係)

・事前審査手続きを簡略化してほしい。

#### (その他)

・諸費用も融資の対象にしてほしい。

※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。