

「経営者判断による住宅・不動産市場の見通し等調査(平成18年3月)」の集計結果

1. 調査の目的

会員各社の各事業部門における景況について、現在の状況と見通しを四半期ごとに調査することにより、全体としての住宅不動産市場の市況動向を把握し、各種資料作成の為に基礎資料とするとともに、会員各社の参考とする。

2. 調査方法

協会正会員605社(平成18年3月31日現在)に対してFAXにてアンケートを依頼。

3. 調査内容

(1)分譲住宅

- ①戸建住宅(現場・展示場・モデルルーム来場状況、売れ行き)
- ②マンション(現場・展示場・モデルルーム来場状況、売れ行き)

(2)不動産仲介・代理

- ①売買
- ②賃貸

(3)賃貸管理

(4)建築請負

- ①個人住宅(現場・展示場・モデルルーム来場状況、売れ行き)
- ②法人受注
- ③ビルその他の受注

(5)リフォーム

上記各部門において、各社の(ア)第4四半期(平成18年1～3月)の状況、(イ)次期四半期(平成18年4～6月)の見通しについてそれぞれ、「良い」「やや良い」「普通」「やや悪い」「悪い」の5段階評価を行う。及び、第4四半期(平成18年1～3月)の状況について、会員の資本金別に集計を行う。

4. 調査実施期間

平成18年3月31日～平成18年4月28日

5. 回答社数

212社/605社(全国)

※本部会員 149社、支部会員 63社

「経営者判断による住宅・不動産市場の見通し等調査」集計結果表

(全国版:回答社数) 212社 / 全国605社

I 分譲住宅

現場・展示場・モデルルーム来場状況

全体

	平成17年度第3四半期の状況		平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の見通し	
良い	8	4%	4	2%	5	3%
やや良い	19	9%	27	15%	40	22%
普通	88	39%	78	45%	86	48%
やや悪い	86	39%	51	29%	36	20%
悪い	22	10%	15	9%	11	6%
合計	223		175		178	

戸建住宅

	平成17年度第3四半期の状況		平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の見通し	
良い	4	3%	2	2%	2	2%
やや良い	11	9%	19	20%	23	24%
普通	45	38%	39	41%	45	48%
やや悪い	44	38%	22	23%	14	15%
悪い	13	11%	12	13%	10	11%
合計	117		94		94	

マンション

	平成17年度第3四半期の状況		平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の見通し	
良い	4	4%	2	2%	3	4%
やや良い	8	8%	8	10%	17	20%
普通	43	41%	39	48%	41	49%
やや悪い	42	40%	29	36%	22	26%
悪い	9	8%	3	4%	1	1%
合計	106		81		84	

売れ行き

全体

	平成17年度第3四半期の状況		平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の見通し	
良い	13	6%	5	3%	4	2%
やや良い	31	13%	42	24%	43	24%
普通	84	37%	72	41%	91	50%
やや悪い	85	37%	46	26%	33	18%
悪い	17	7%	12	7%	11	6%
合計	230		177		182	

戸建住宅

	平成17年度第3四半期の状況		平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の見通し	
良い	6	5%	2	2%	2	2%
やや良い	16	13%	32	33%	26	27%
普通	42	35%	30	31%	42	44%
やや悪い	44	37%	23	24%	16	17%
悪い	11	9%	9	9%	10	10%
合計	119		96		96	

マンション

	平成17年度第3四半期の状況		平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の見通し	
良い	7	6%	3	4%	2	2%
やや良い	15	14%	10	12%	17	20%
普通	42	38%	42	52%	49	57%
やや悪い	41	37%	23	28%	17	20%
悪い	6	5%	3	4%	1	1%
合計	111		81		86	

II 不動産仲介・代理

全体

	平成17年度第3四半期の状況		平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の見通し	
良い	4	2%	11	5%	12	6%
やや良い	49	22%	66	33%	51	26%
普通	107	49%	89	44%	98	49%
やや悪い	51	23%	26	13%	31	16%
悪い	7	3%	10	5%	8	4%
合計	218		202		200	

売買

	平成17年度第3四半期の状況		平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の見通し	
良い	2	2%	7	7%	9	8%
やや良い	35	29%	33	31%	30	28%
普通	46	38%	46	43%	47	44%
やや悪い	35	29%	15	14%	16	15%
悪い	4	3%	6	6%	4	4%
合計	122		107		106	

賃貸

	平成17年度第3四半期の状況		平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の見通し	
良い	2	2%	4	4%	3	3%
やや良い	14	15%	33	35%	21	22%
普通	61	64%	43	45%	51	54%
やや悪い	16	17%	11	12%	15	16%
悪い	3	3%	4	4%	4	4%
合計	96		95		94	

III 賃貸管理

	平成17年度第3四半期の状況		平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の見通し	
良い	3	3%	4	5%	4	5%
やや良い	15	16%	16	19%	9	10%
普通	65	68%	58	67%	62	72%
やや悪い	7	7%	7	8%	9	10%
悪い	6	6%	2	2%	2	2%
合計	96		86		86	

IV 建築請負

個人住宅

来場状況

	平成17年度第3四半期の状況		平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の見通し	
良い	1	1%	0	0%	2	3%
やや良い	15	16%	13	18%	13	18%
普通	39	43%	29	39%	33	46%
やや悪い	22	24%	18	24%	13	18%
悪い	13	14%	12	16%	10	14%
合計	91		74		71	

売れ行き

	平成17年度第3四半期の状況		平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の見通し	
良い	1	1%	1	1%	2	3%
やや良い	13	14%	12	17%	11	16%
普通	46	48%	32	45%	35	50%
やや悪い	25	26%	15	21%	12	17%
悪い	11	11%	11	15%	10	14%
合計	96		71		70	

法人受注

	平成17年度第3四半期の状況		平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の見通し	
良い	0	0%	0	0%	0	0%
やや良い	6	10%	6	12%	7	14%
普通	29	48%	24	48%	26	52%
やや悪い	10	16%	9	18%	6	12%
悪い	16	26%	11	22%	11	22%
合計	61		50		50	

ビルその他の受注

	平成17年度第3四半期の状況		平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の見通し	
良い	0	0%	1	3%	1	3%
やや良い	6	11%	0	0%	2	5%
普通	28	51%	22	55%	20	50%
やや悪い	11	20%	12	30%	11	28%
悪い	10	18%	5	13%	6	15%
合計	55		40		40	

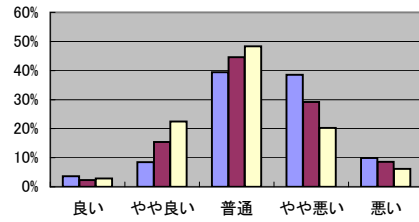
V リフォーム

	平成17年度第3四半期の状況		平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の見通し	
良い	4	4%	3	4%	3	4%
やや良い	24	26%	13	16%	18	23%
普通	46	50%	50	63%	49	61%
やや悪い	14	15%	10	13%	6	8%
悪い	4	4%	3	4%	4	5%
合計	92		79		80	

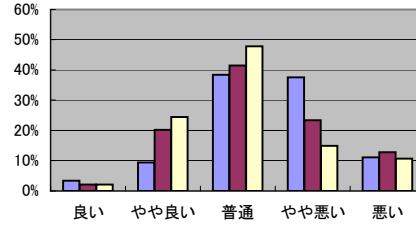
「経営者判断による住宅・不動産市場の見通し等調査」集計結果表(全国版)

I 分譲住宅

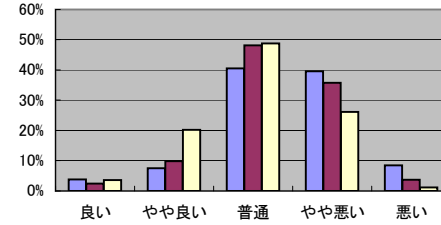
現場・展示場・モデルルーム来場状況 全体



戸建住宅

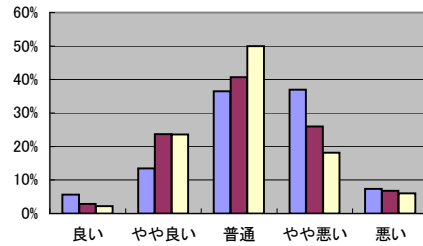


マンション

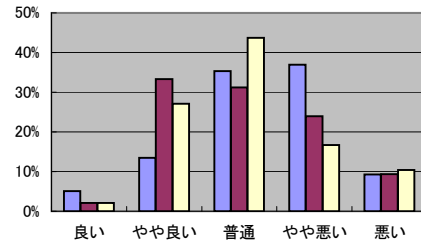


■ 平成17年度第3四半期の状況
■ 平成17年度第4四半期の状況
■ 平成18年度第1四半期の見通し

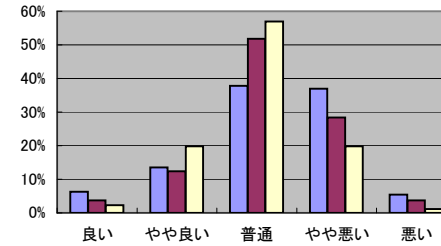
売れ行き 全体



戸建住宅



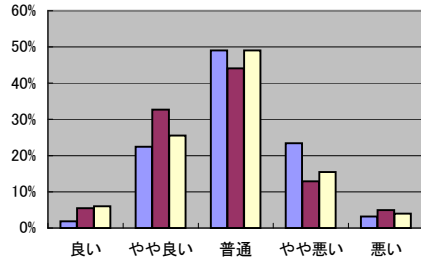
マンション



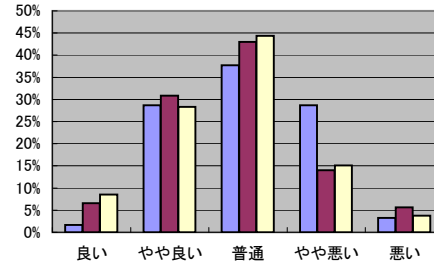
■ 平成17年度第3四半期の状況
■ 平成17年度第4四半期の状況
■ 平成18年度第1四半期の見通し

II 不動産仲介・代理

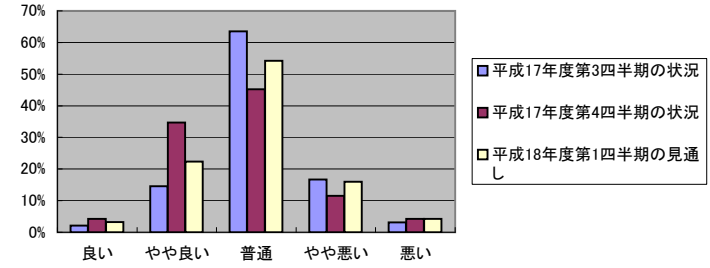
全体



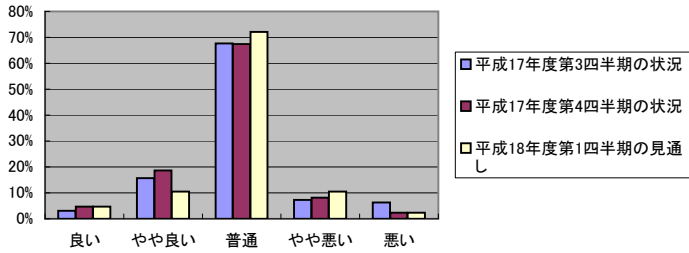
売買



賃貸

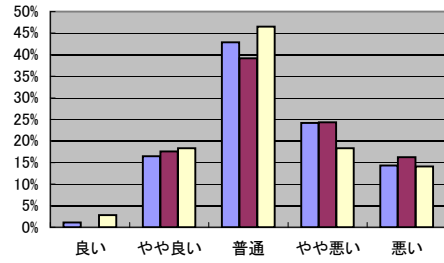


III 賃貸管理

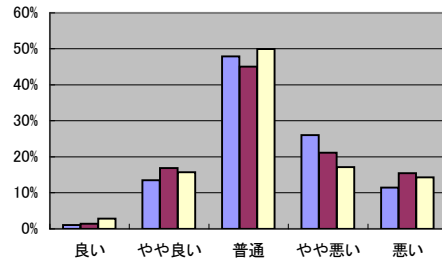


IV 建築請負

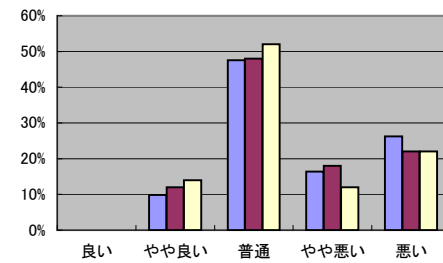
個人住宅 来場状況



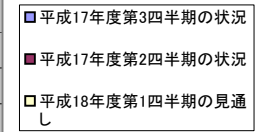
売れ行き



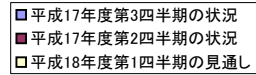
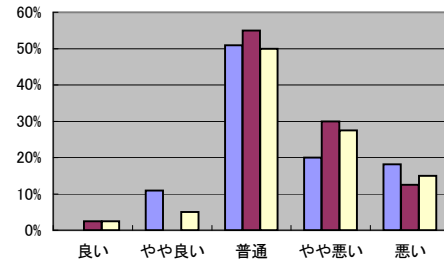
法人受注



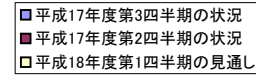
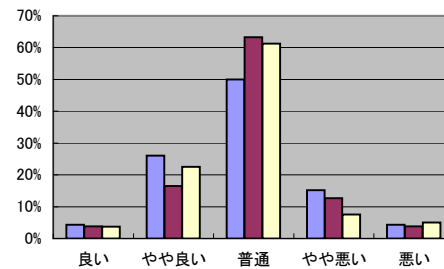
ビルその他の受注



ビルその他の受注



V リフォーム



「経営者判断による住宅・不動産市場の見通し等調査」平成17年第4四半期における資本金別集計結果 全国版

I 分譲住宅

現場・展示場・モデルルーム来場状況

全体

	資本金5千万円未満	資本金1億円未満	資本金1～10億円未満	資本金10億円以上
良い	0%	5%	2%	0%
やや良い	17%	10%	20%	13%
普通	38%	52%	43%	67%
やや悪い	32%	29%	27%	20%
悪い	14%	5%	7%	0%

戸建住宅

	資本金5千万円未満	資本金1億円未満	資本金1～10億円未満	資本金10億円以上
良い	0%	5%	0%	0%
やや良い	20%	14%	30%	0%
普通	34%	45%	48%	60%
やや悪い	27%	27%	13%	20%
悪い	18%	9%	9%	0%

マンション

	資本金5千万円未満	資本金1億円未満	資本金1～10億円未満	資本金10億円以上
良い	0%	5%	5%	0%
やや良い	11%	5%	10%	18%
普通	43%	60%	38%	64%
やや悪い	39%	30%	43%	18%
悪い	7%	0%	5%	0%

売れ行き

全体

	資本金5千万円未満	資本金1億円未満	資本金1～10億円未満	資本金10億円以上
良い	0%	5%	4%	7%
やや良い	23%	10%	42%	13%
普通	39%	50%	29%	60%
やや悪い	26%	31%	22%	20%
悪い	12%	5%	2%	0%

戸建住宅

	資本金5千万円未満	資本金1億円未満	資本金1～10億円未満	資本金10億円以上
良い	0%	4%	0%	20%
やや良い	27%	17%	65%	20%
普通	30%	38%	26%	40%
やや悪い	30%	33%	4%	20%
悪い	14%	8%	4%	0%

マンション

	資本金5千万円未満	資本金1億円未満	資本金1～10億円未満	資本金10億円以上
良い	0%	6%	9%	0%
やや良い	17%	0%	18%	10%
普通	53%	67%	32%	70%
やや悪い	20%	28%	41%	20%
悪い	10%	0%	0%	0%

II 不動産仲介・代理

全体

	資本金5千万円未満	資本金1億円未満	資本金1～10億円未満	資本金10億円以上
良い	4%	2%	12%	9%
やや良い	34%	18%	41%	45%
普通	41%	57%	39%	45%
やや悪い	16%	20%	0%	0%
悪い	6%	2%	7%	0%

売買

	資本金5千万円未満	資本金1億円未満	資本金1～10億円未満	資本金10億円以上
良い	4%	4%	14%	17%
やや良い	33%	17%	43%	17%
普通	37%	57%	38%	67%
やや悪い	19%	17%	0%	0%
悪い	7%	4%	5%	0%

賃貸

	資本金5千万円未満	資本金1億円未満	資本金1～10億円未満	資本金10億円以上
良い	4%	0%	10%	0%
やや良い	35%	19%	40%	80%
普通	45%	57%	40%	20%
やや悪い	12%	24%	0%	0%
悪い	4%	0%	10%	0%

III 賃貸管理

	資本金5千万円未満	資本金1億円未満	資本金1～10億円未満	資本金10億円以上
良い	5%	0%	10%	0%
やや良い	26%	10%	10%	25%
普通	64%	70%	67%	75%
やや悪い	2%	20%	10%	0%
悪い	2%	0%	5%	0%

IV 建築請負

個人住宅

来場状況

	資本金5千万円未満	資本金1億円未満	資本金1～10億円未満	資本金10億円以上
良い	0%	0%	0%	0%
やや良い	13%	5%	36%	0%
普通	37%	42%	32%	100%
やや悪い	23%	32%	27%	0%
悪い	27%	21%	5%	0%

売れ行き

	資本金5千万円未満	資本金1億円未満	資本金1～10億円未満	資本金10億円以上
良い	0%	0%	5%	0%
やや良い	14%	5%	37%	0%
普通	41%	40%	47%	100%
やや悪い	24%	35%	5%	0%
悪い	21%	20%	5%	0%

法人受注

	資本金5千万円未満	資本金1億円未満	資本金1～10億円未満	資本金10億円以上
良い	0%	0%	0%	0%
やや良い	14%	8%	13%	0%
普通	45%	50%	47%	100%
やや悪い	9%	33%	20%	0%
悪い	32%	8%	20%	0%

ビルその他の受注

	資本金5千万円未満	資本金1億円未満	資本金1～10億円未満	資本金10億円以上
良い	6%	0%	0%	—
やや良い	0%	0%	0%	—
普通	53%	54%	60%	—
やや悪い	24%	46%	20%	—
悪い	18%	0%	20%	—

Vリフォーム

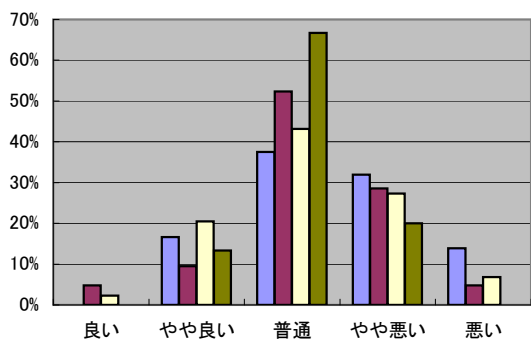
	資本金5千万円未満	資本金1億円未満	資本金1～10億円未満	資本金10億円以上
良い	5%	6%	0%	0%
やや良い	11%	24%	24%	0%
普通	68%	53%	57%	100%
やや悪い	11%	18%	14%	0%
悪い	5%	0%	5%	0%

「経営者判断による住宅・不動産市場の見通し等調査」平成17年第4四半期における資本金別集計結果 全国版

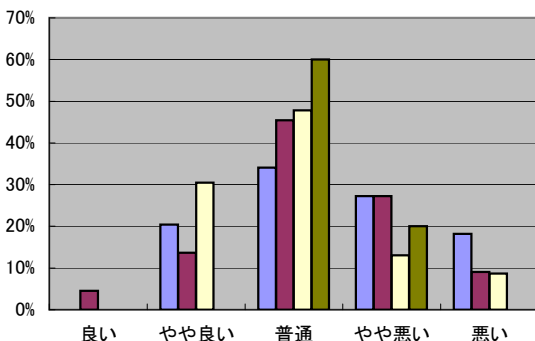
I 分譲住宅

現場・展示場・モデルルーム来場状況

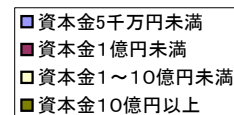
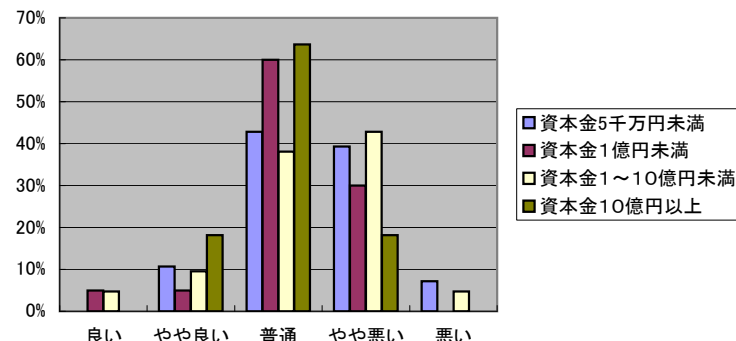
全体



戸建住宅

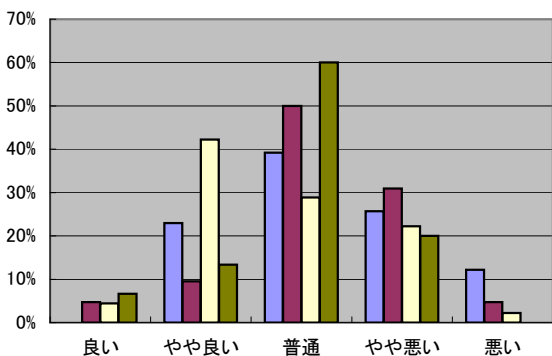


マンション

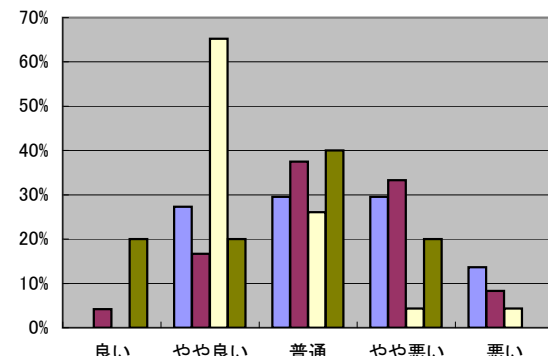


売れ行き

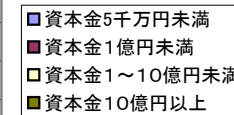
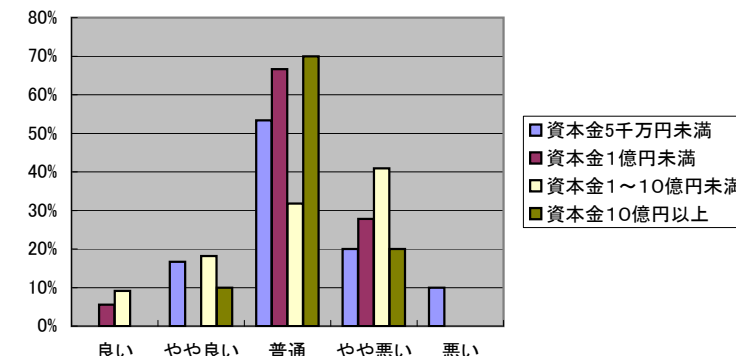
全体



戸建住宅

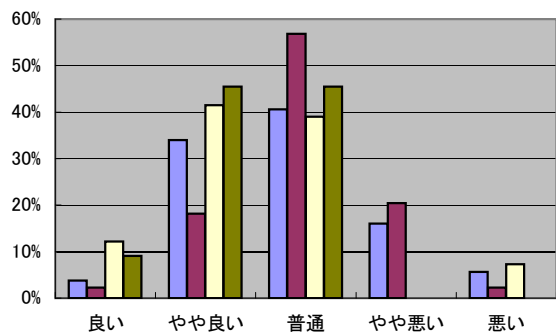


マンション

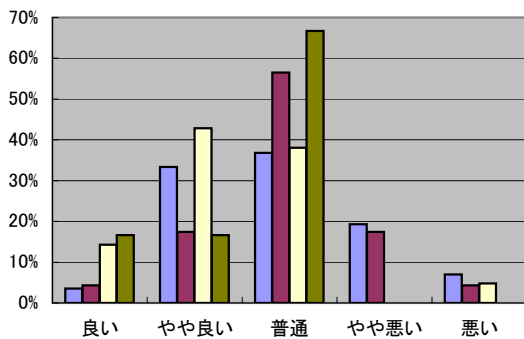


II 不動産仲介・代理

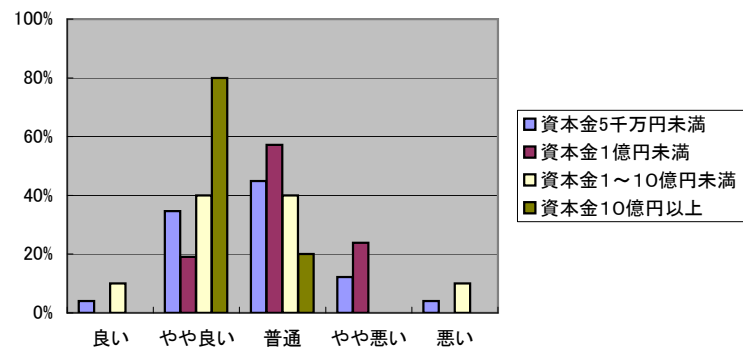
全体



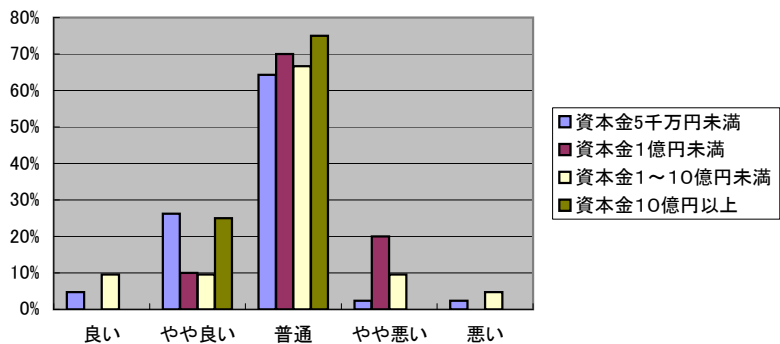
売買



賃貸



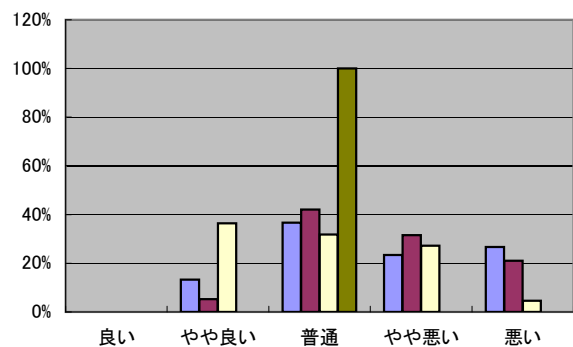
III 賃貸管理



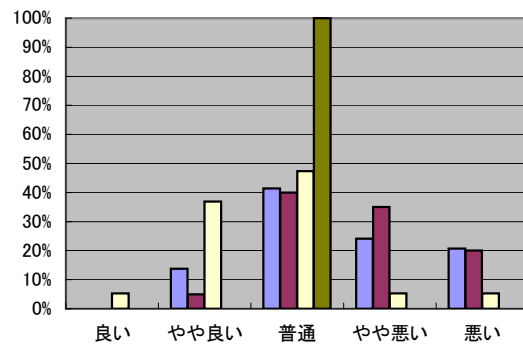
IV 建築請負

個人住宅

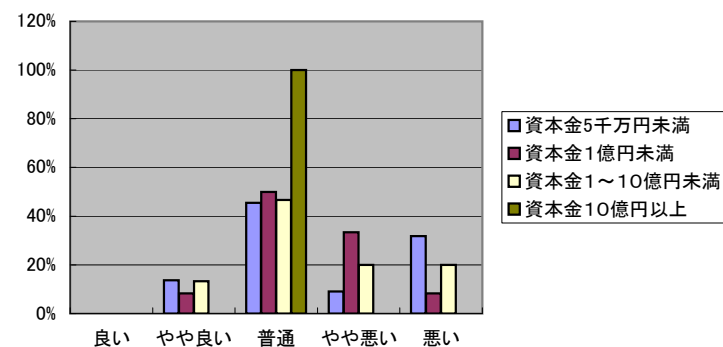
来場状況



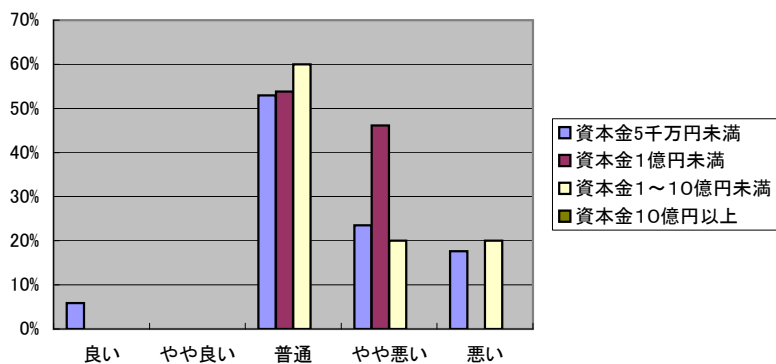
売れ行き



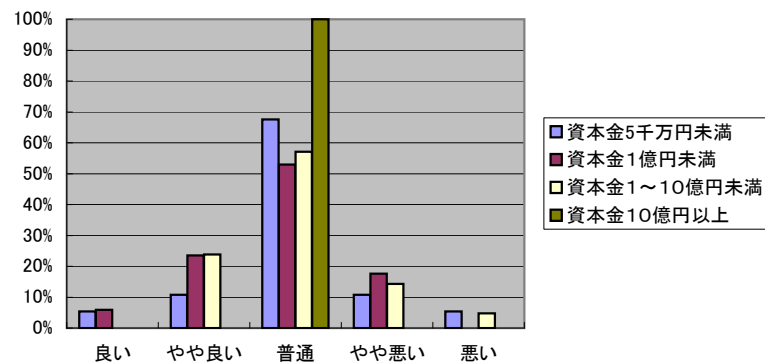
法人受注



ビルその他の受注



V リフォーム



各社コメントより

全体のコメント

支部	コメント
北海道	景気が良いと言われていますが、一般の人々まで良いとは思えない。かえって悪くなっているのではないかと。
	ファンド業者のあおりを受け、土地の価格が上昇したものの、未だ北海道の景気は回復しておらず、本州、外資等の一部の投資家の関わる物件は別とし、何も上昇する可能性はないのが現状である。
東北	ここ何年かは土地の有効利用及び賃貸マンションの一棟売りを行っているが、来年までの見通しは良い。
本部	高額物件(5～7千万円台)は動きが悪いが、3千万円台物件については比較的順調に推移すると思われる。
	耐震偽装問題でマンション売りにプレーキがかかった。新耐震基準適合マンションでも構造計算の信頼性を問う顧客が増えている。
	売れ行きの良い物件と、悪い物件の二極化が顕著に現れているように感じる。
	新規販売物件の先々の値上がり観測を追い風に、一般的に市況は好転し、販売は好調である。
	マンション購入層が、一戸建てへ移行している感がある。
	ビルの売買は依然として好調で、今後も活発な取引が期待できる。また、戸建住宅、マンションの売買については、今後も厳しい状況は続くものと思われるが、景気の上向きに伴い契約率を伸ばしていきたい。
	不動産買い取り価格が上昇し、仕入れが難しい状況が続いている。特に都心及び有名住宅地の価格上昇率がものすごい。昨年の1.5～2倍となっている。
	完成前の建売住宅の売れ行きが悪く、未着工の用地の販売が順調という状況。付加価値が価値として評価されなくなってきた。用地は、付加価値分の利益を上乗せしても売れてしまうというおかしな現象となっている。
	マンション用地の取得は順調。また主にファミリータイプ住戸の買取・卸業務及び仲介業務は順調に推移している。
	法人受注等の社宅の需要が意外と活発であったため、集客・案内・受託の3本柱が上手く機能出来ずに機を逃した感がある。
	今年に入り来客が多くなった。
	アパートの新築及び販売と賃貸物件のサブリースを行っているが、今期はやや良い状況、来期は普通であると予想する。
	全体的にお客様の動きが早い。だが売り上げに関しては少し伸び悩み傾向にある。
	用地情報は、若干減少しているが、仕入は順調に出来ている。ただし小型化している。
顧客の購入意欲は上向くが、今後、用地、建築費の上昇により物件価格も高くなるので、どこまで購入層が価格に追いつけるかがポイントだと考えられる。	
新築分譲マンションの土地代、建築費等の原価の上昇と、ユーザーが期待する価格との間に格差が生じ始めた。今年は各デベロッパーの努力による格差が顕著になるとと思われる。よって販売の現場はより明確なポイントと努力が必要となる。	
北陸	出足は順調だが、まだ本格的とは思えない。社員の努力に因る処が大きい。
	景気回復の実感は感じないが、耐震偽装問題で価格重視から信頼・安心できる会社を求めるようになってきている。
関西	景気の上昇が影響してきている。金利先高感により年内は動くと考え。売り単価も上昇する。
四国	年度末期は、来場、売行き共好調。平成18年度第一四半期はその反動で落込みはあると思われる。

各社コメントより

(戸建)分譲住宅の戸建住宅に関するコメントを示す。

(マンション)分譲住宅のマンションに関するコメントを示す。

本部	(戸建) 3千万円台の新築物件については、来場数、契約率共、特に2月3月は上向きになった。
	(戸建・マンション) 土地の仕入れが無いため、見通しがたたない状態である。
	(戸建) 支店数、現場数共増えており、来場者数、契約数も伸びている。
	(戸建) 2月は若干契約数は少ないが、1～3月全体的には売却件数は好調。
	(戸建) 鉄道沿線によりばらつきが大きい。東急沿線は良いが、相鉄は悪い。
	(戸建) 来場者が少なく売れ行きが悪い。
	(マンション) ファミリータイプのモデルルームの来場は昨年より良くなった。それ以上に投資用マンションの売れ行きの方が良いように思われる。
	(マンション) 構造偽装問題の影響を受けて、購入の見送りが多い。
	(マンション) 金利、価格の先高感からしばらく売れ行きは良いのではないかと。
	(マンション) 供給過剰感が市場にはあるものの、金利先高感及び好況感がクロスして一進一退と予測する。
	(マンション) 反響、来場共、以前に比べて上向いている。
	(マンション) 価格の先高感から顧客の動きが活発化すると予測。
	(マンション) 経済の回復の中で、土地の高騰、金利上昇を受けて上向くと予想する。積極的に用地を取得したい。
	(マンション) 郊外中規模物件が中心のため、集客、成約共にやや悪い状況である。
	(マンション) 耐震偽装問題における影響は、軽微であり、すでに平常になっている。
	(マンション) 物件次第、企画・価格がポイントとなる。
	(マンション) 販売価格、金利共に先高感があることから、消費者心理は、上向きと思われる。
(マンション) 事業の展開上継続物件販売であったため業績は例年を下回った。しかし、4月以降は新規の販売が続くため、去年を上回る業績が見込まれる。ただ、業界を取り巻く環境は、金利の上昇傾向等、不安材料も多い。	
(マンション) 首都圏での地価上昇及び金利の上昇傾向により、真剣に検討しているお客様が動いている状況である。	
東海	(マンション) 物件の立地により差が大きい。

各社コメントより

(売買)不動産仲介・代理の売買に関するコメントを示す。

本部	(売買)中古低額マンションは、在庫なし。2月3月で契約に至る。
	(売買)売却物件が足りない。売り控えて平均単価が上昇傾向にある。
	(売買)完成した物件は、インセンティブがないとなかなか売れ行きが悪いのが定着した感がある。
	(売買)良好な状態が続いている。
	(売買)中古の割安感が強くなると予測する。
	(売買)中古マンション、戸建共低価格帯の売れ行きは順調である。今後も受託が見込める。
	(売買)投資用利回り物件の個人向け需要が良いようだ。
	(売買)景気回復基調の中、消費マインドも上向いている。
東海	(売買)地価の上昇と共に物件が減少している。
中国	(売買)市場性のある物件情報が少ない。
四国	(売買)住宅金利の上昇傾向から、若干の影響は考えられるが落ち込むことはない。
沖縄	(売買)(賃貸管理)好調さの背景は、近頃の石垣島ブームによるものと思われる。

(賃貸)不動産仲介・代理の賃貸に関するコメントを示す。

本部	(賃貸)オンシーズンとオフシーズンで、動きに違いが大きい。都心から近場で、低価格が良い。
	(賃貸)潜在的な需要が多い。
	(賃貸)法人の需要が多くなってきている。仲介件数も前期より増加している。
	(賃貸)地域差が大きくなっている。
	(賃貸)1月の出足が早く、2月が活発、出足が早かった分3月から停滞気味である。
	(賃貸・賃貸管理)礼金の収入は減少。業者バックが増大した。
	(賃貸)昨年同月比で法人需要が2月中旬から3月にかけて大幅に伸びた。
	東海
	(賃貸)物件が供給過剰気味のため、賃料の値下げをしないと入居しない状況である。
中国	(賃貸)良い物件(競争力のある)だけ成約している。

各社コメントより

(賃貸管理)賃貸管理に関するコメントを示す。

本部	(賃貸管理) 特に変化なし。
	(賃貸管理) 業としての認知度がアップしたため、オーナーからの管理委託も増えた。

(個人住宅)建築請負の個人住宅に関するコメントを示す。

本部	(個人住宅) 1～3月は年度締めにあたり、営業強化の影響もあり好調であった。
	(個人) 建売の集客数の増加と、紹介客の増加で請負契約も伸びている。
	(個人住宅) 来場、販売共に苦戦した。金利の先高感によりコスト重視を考慮しないと今後の受注についても厳しいものがある。
中国	(個人) 買い控え傾向が終息した。

(法人)建築請負の法人からの受注に関するコメントを示す。

(ビル)建築請負のビルその他の受注に関するコメントを示す。

東北	(法人・ビル) 受注は大変厳しい環境が続くものと思われる。
本部	(法人、ビル) 木造3階アパート受注が好調。個人投資家向けの需要は強い。
	(ビル) 金利の先高感はあるが、賃貸市場の投資意欲は旺盛のため、今後の受注も見込める。

(リフォーム)リフォームの受注に関するコメントを示す。

本部	(リフォーム) ここ1,2年受注の方は比較的好調である。
	(リフォーム) リフォーム市場が拡大する一方で、業者選択では、安心、安全といったキーワードで、より厳しい方向に消費者の目が向いている。