

「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6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、各種資料作成の為の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606社(平成18年6月29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1四半期(平成18年4～6月)の状況、(イ)次期四半期(平成18年7～9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1四半期(平成18年4～6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6月29日～平成18年7月24日

5. 回答社数

208社／606社(全国)

※本部会員 142社、支部会員 66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) 208社 / 全国606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4四半期の状況		平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の見通し	
良い	4	2%	7	4%	4	2%
やや良い	27	15%	26	14%	28	16%
普通	78	45%	74	39%	83	48%
やや悪い	51	29%	66	35%	47	27%
悪い	15	9%	15	8%	12	7%
合計	175		188		174	

戸建住宅

	平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の見通し	
良い	2	2%	4	4%	2	2%
やや良い	19	20%	11	11%	13	14%
普通	39	41%	40	40%	46	50%
やや悪い	22	23%	33	33%	22	24%
悪い	12	13%	12	12%	9	10%
合計	94		100		92	

マンション

	平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の見通し	
良い	2	2%	3	3%	2	2%
やや良い	8	10%	15	17%	15	18%
普通	39	48%	34	39%	37	45%
やや悪い	29	36%	33	38%	25	30%
悪い	3	4%	3	3%	3	4%
合計	81		88		82	

売れ行き

全体

	平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の見通し	
良い	5	3%	6	3%	2	1%
やや良い	42	24%	29	15%	33	18%
普通	72	41%	87	45%	93	52%
やや悪い	46	26%	62	32%	43	24%
悪い	12	7%	9	5%	8	4%
合計	177		193		179	

戸建住宅

	平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の見通し	
良い	2	2%	3	3%	1	1%
やや良い	32	33%	13	13%	17	18%
普通	30	31%	45	44%	50	53%
やや悪い	23	24%	34	33%	20	21%
悪い	9	9%	7	7%	6	6%
合計	96		102		94	

マンション

	平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の見通し	
良い	3	4%	3	3%	1	1%
やや良い	10	12%	16	18%	16	19%
普通	42	52%	42	46%	43	51%
やや悪い	23	28%	28	31%	23	27%
悪い	3	4%	2	2%	2	2%
合計	81		91		85	

II 不動産仲介・代理

全体

	平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の見通し	
良い	11	5%	2	1%	0	0%
やや良い	66	33%	29	16%	25	14%
普通	89	44%	108	59%	102	59%
やや悪い	26	13%	30	16%	36	21%
悪い	10	5%	14	8%	10	6%
合計	202		183		173	

売買

	平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の見通し	
良い	7	7%	2	2%	0	0%
やや良い	33	31%	23	23%	20	21%
普通	46	43%	52	51%	55	57%
やや悪い	15	14%	19	19%	18	19%
悪い	6	6%	6	6%	4	4%
合計	107		102		97	

賃貸

	平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の見通し	
良い	4	4%	0	0%	0	0%
やや良い	33	35%	6	7%	5	7%
普通	43	45%	56	69%	47	62%
やや悪い	11	12%	11	14%	18	24%
悪い	4	4%	8	10%	6	8%
合計	95		81		76	

III 賃貸管理

	平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の見通し	
良い	4	5%	2	2%	2	3%
やや良い	16	19%	11	13%	6	8%
普通	58	67%	60	72%	60	77%
やや悪い	7	8%	7	8%	8	10%
悪い	2	2%	3	4%	2	3%
合計	86		83		78	

IV 建築請負

個人住宅

来場状況

	平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の見通し	
良い	0	0%	1	2%	2	3%
やや良い	13	18%	12	18%	13	22%
普通	29	39%	32	49%	31	52%
やや悪い	18	24%	13	20%	9	15%
悪い	12	16%	7	11%	5	8%
合計	74		65		60	

売れ行き

	平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の見通し	
良い	1	1%	0	0%	2	3%
やや良い	12	17%	13	19%	15	23%
普通	32	45%	37	53%	33	51%
やや悪い	15	21%	15	21%	11	17%
悪い	11	15%	5	7%	4	6%
合計	71		70		65	

法人受注

	平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の見通し	
良い	0	0%	2	5%	1	2%
やや良い	6	12%	4	9%	8	20%
普通	24	48%	19	43%	19	46%
やや悪い	9	18%	10	23%	7	17%
悪い	11	22%	9	20%	6	15%
合計	50		44		41	

ビルその他の受注

	平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の見通し	
良い	1	3%	1	3%	0	0%
やや良い	0	0%	1	3%	4	12%
普通	22	55%	22	59%	18	55%
やや悪い	12	30%	7	19%	6	18%
悪い	5	13%	6	16%	5	15%
合計	40		37		33	

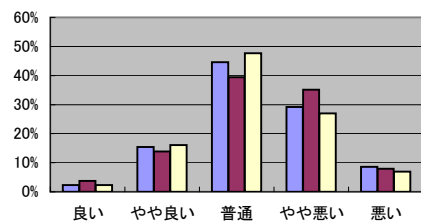
V リフォーム

	平成17年度第4四半期の状況		平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の見通し	
良い	3	4%	2	3%	2	3%
やや良い	13	16%	15	19%	18	25%
普通	50	63%	47	61%	41	57%
やや悪い	10	13%	9	12%	6	8%
悪い	3	4%	4	5%	5	7%
合計	79		77		72	

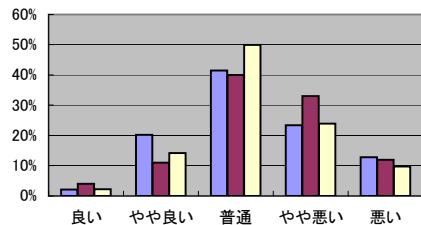
「経営者判断による住宅・不動産市場の見通し等調査」集計結果表(全国版)

I 分譲住宅

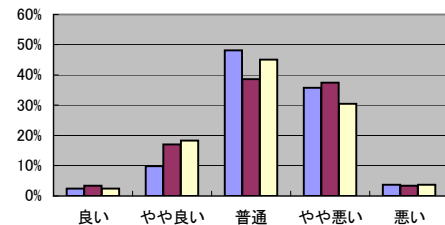
現場・展示場・モデルルーム来場状況
全体



戸建住宅

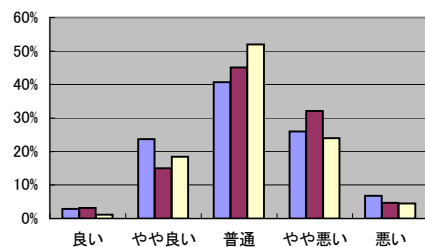


マンション

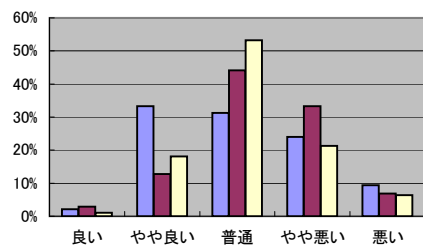


■平成17年度第4四半期の状況
■平成18年度第1四半期の状況
■平成18年度第2四半期の見通し

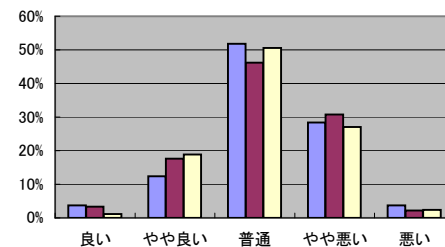
売れ行き
全体



戸建住宅



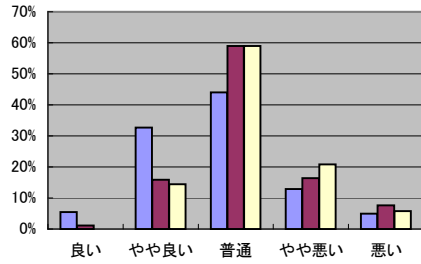
マンション



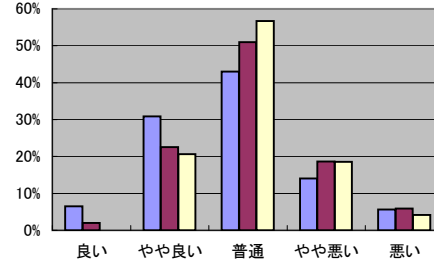
■平成17年度第4四半期の状況
■平成18年度第1四半期の状況
■平成18年度第2四半期の見通し

II 不動産仲介・代理

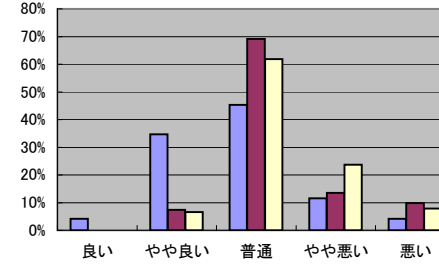
全体



売買

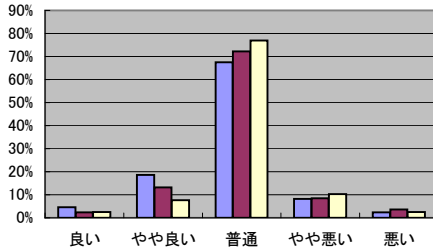


賃貸



■ 平成17年度第4四半期の状況
 ■ 平成18年度第1四半期の状況
 □ 平成18年度第2四半期の見通し

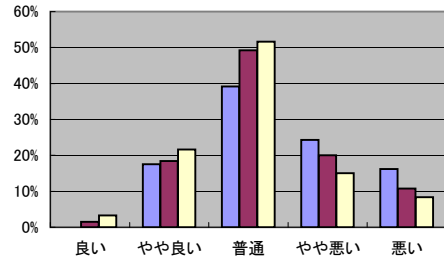
III 賃貸管理



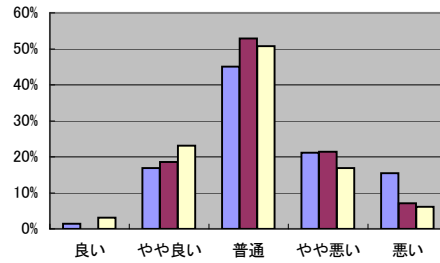
■ 平成17年度第4四半期の状況
 ■ 平成18年度第1四半期の状況
 □ 平成18年度第2四半期の見通し

IV 建築請負

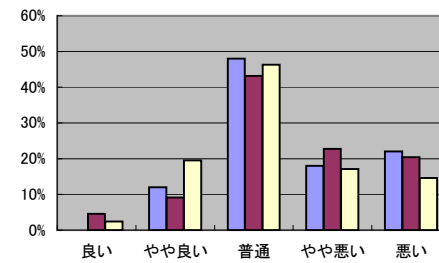
個人住宅 来場状況



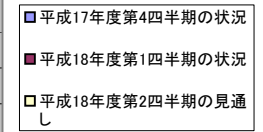
売れ行き



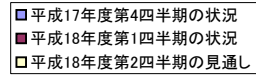
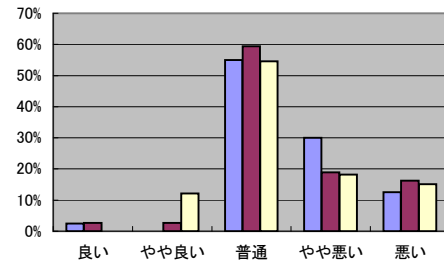
法人受注



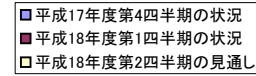
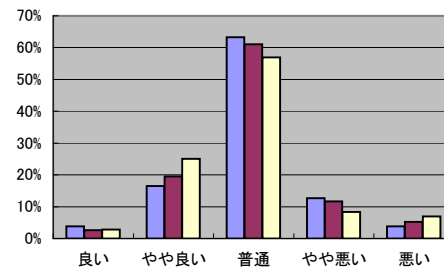
ビルその他の受注



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18年第1四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	3%	4%	4%	2%
やや良い	10%	16%	11%	20%
普通	38%	36%	40%	36%
やや悪い	32%	35%	43%	36%
悪い	17%	9%	2%	6%

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	2%	3%	5%	0%
やや良い	9%	10%	14%	21%
普通	38%	43%	41%	32%
やや悪い	28%	30%	41%	38%
悪い	23%	13%	0%	8%

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	3%	4%	4%	4%
やや良い	13%	24%	8%	18%
普通	37%	28%	40%	40%
やや悪い	40%	40%	44%	34%
悪い	7%	4%	4%	4%

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	1%	5%	4%	2%
やや良い	15%	14%	13%	19%
普通	37%	49%	50%	43%
やや悪い	34%	29%	31%	32%
悪い	13%	3%	2%	4%

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%	6%	5%	2%
やや良い	10%	9%	18%	20%
普通	42%	44%	50%	40%
やや悪い	33%	34%	27%	35%
悪い	15%	6%	0%	4%

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	3%	4%	4%	2%
やや良い	23%	19%	8%	18%
普通	29%	56%	50%	47%
やや悪い	35%	22%	35%	29%
悪い	10%	0%	4%	4%

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	1%	2%	3%	2%
やや良い	22%	10%	18%	19%
普通	49%	58%	65%	61%
やや悪い	17%	21%	9%	10%
悪い	11%	8%	6%	8%

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	0%	4%	5%	4%
やや良い	31%	15%	26%	25%
普通	41%	48%	58%	51%
やや悪い	18%	26%	11%	13%
悪い	10%	7%	0%	8%

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	2%	0%	0%	0%
やや良い	10%	5%	7%	13%
普通	58%	71%	73%	72%
やや悪い	17%	14%	7%	7%
悪い	13%	10%	13%	9%

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	2%	4%	6%	4%
やや良い	20%	8%	13%	14%
普通	67%	68%	75%	72%
やや悪い	7%	16%	0%	4%
悪い	4%	4%	6%	6%

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	4%	0%	0%	0%
やや良い	4%	28%	27%	19%
普通	52%	36%	47%	47%
やや悪い	11%	28%	20%	28%
悪い	30%	8%	7%	6%

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%	0%	0%
やや良い	7%	22%	33%	18%
普通	52%	52%	40%	55%
やや悪い	21%	22%	20%	21%
悪い	21%	4%	7%	5%

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%	13%	0%	4%
やや良い	13%	0%	20%	9%
普通	42%	33%	40%	52%
やや悪い	17%	33%	10%	17%
悪い	29%	20%	30%	17%

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	5%	8%	0%	—
やや良い	5%	0%	0%	—
普通	70%	38%	57%	—
やや悪い	15%	31%	14%	—
悪い	5%	23%	29%	—

Vリフォーム

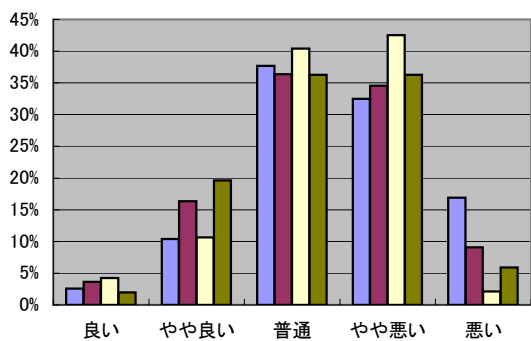
	資本金5千万円未満	資本金1億円未満	資本金1～10億円未満	資本金10億円以上
良い	3%	0%	0%	5%
やや良い	6%	27%	29%	20%
普通	66%	58%	65%	61%
やや悪い	20%	8%	0%	7%
悪い	6%	8%	6%	7%

「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年第1四半期における資本金別集計結果 全国版

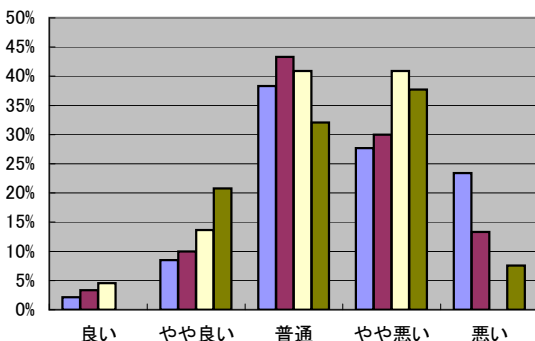
I 分譲住宅

現場・展示場・モデルルーム来場状況

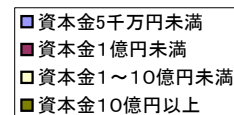
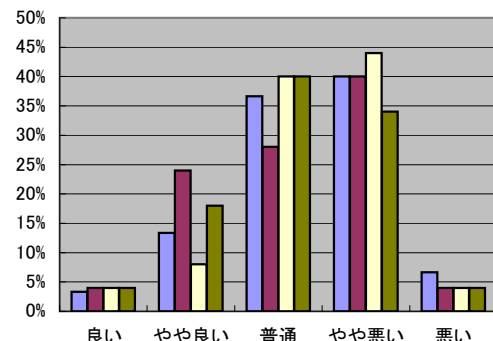
全体



戸建住宅

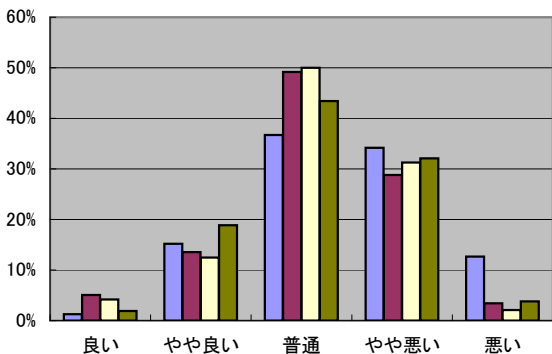


マンション

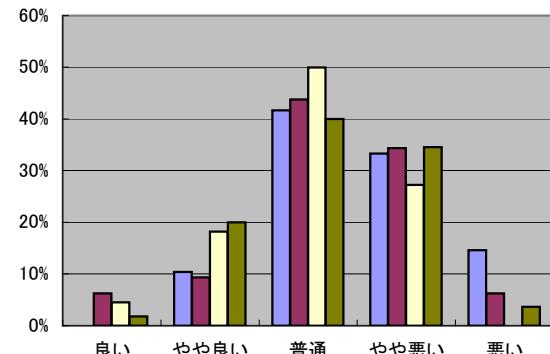


売れ行き

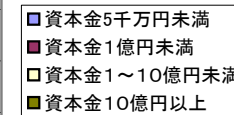
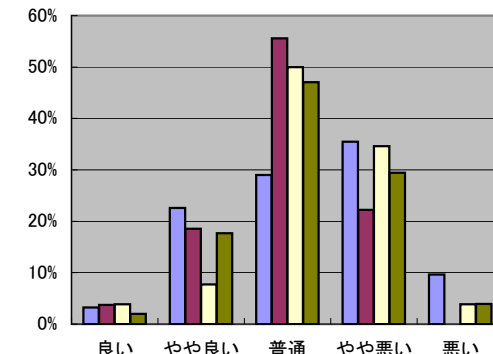
全体



戸建住宅

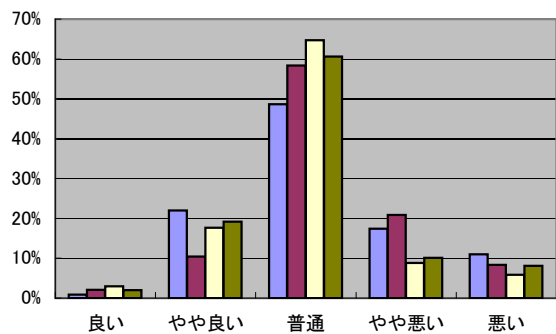


マンション

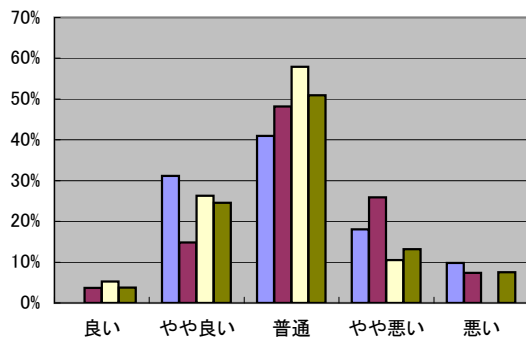


II 不動産仲介・代理

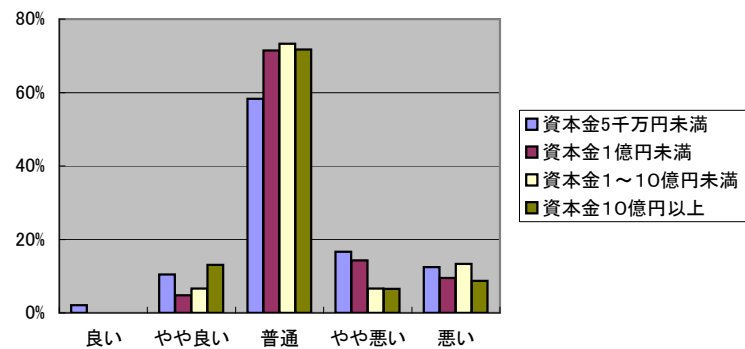
全体



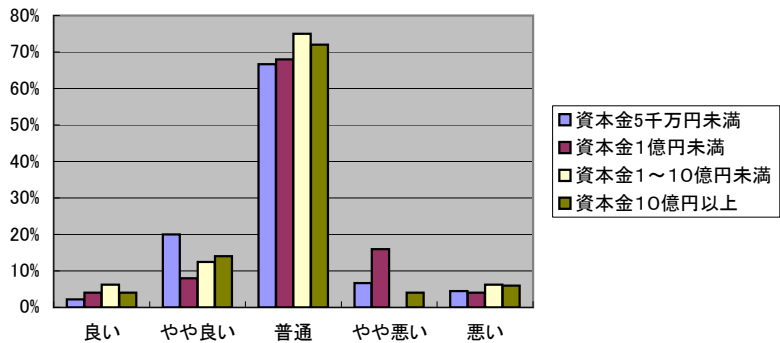
売買



賃貸



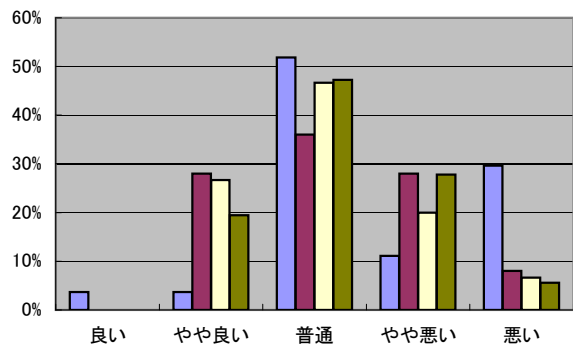
III 賃貸管理



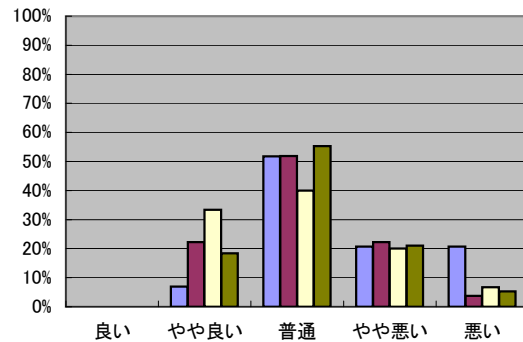
IV 建築請負

個人住宅

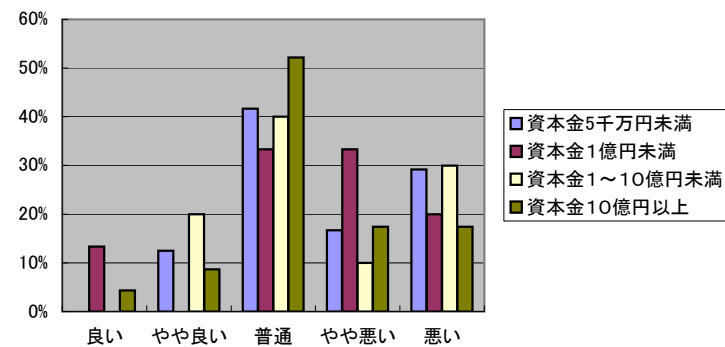
来場状況



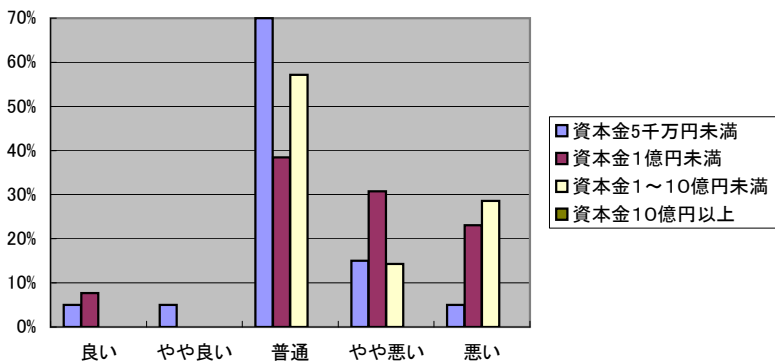
売れ行き



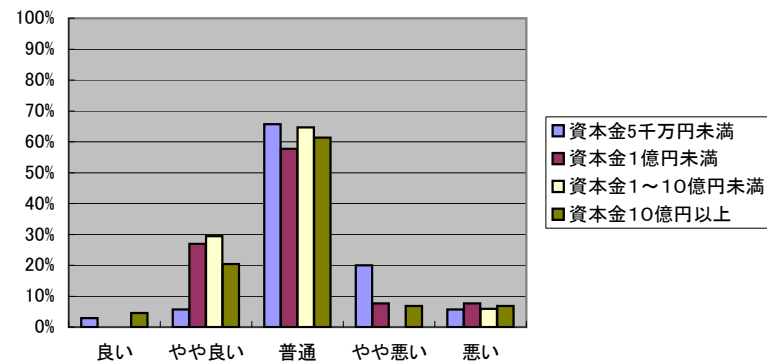
法人受注



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	新築の戸建、マンションの来場者が落ち込んだ為に売れ行きもかなり厳しい状況で、とにかく踏ん張りどころである。
東北	首都圏の土地価格の下げ止まり、ゼロ金利解除による物件価格の上昇傾向に期待する。
本部	金利先高感と株価もやや低調なため全体としては大きな動きはない。
	来場状況は例年並です。
	富裕層マーケットが活性化している。自己資金0のローンが若年層マーケットの購入意欲を高めている。
	都心バブルの影響で、他の地区まで値上がりし、土地仕入れが厳しい状況である。夏過ぎまで現状で継続するであろう。
	一部の地区での供給不足による成約割合のアップがあらわれている。他社木造分譲での耐震不足によるリコールの今後の反響に注目している。
	土地価格が異常と思われる地域がある。
	大手、中堅デベロッパーの供給は依然として盛んで、特に千葉埼玉方面の郊外部に集中し、厳しい販売合戦が繰り広げられている。今年に入り常磐線各駅での大量供給は危機感さえ感じる。
	一部の地価上昇は行き過ぎた感がある。当面、棟数を急激に増やす事をせず慎重に用地仕入を行う。
	エリア内において、価格が高騰している地域と、未だに下落している地域の差が広がりつつあり、マーケット的には上昇エリアは、上昇を嫌い、動きが鈍い状態で推移している。
	金利の上昇リスクを踏まえ、活況な市場と捉えていたが、マンション分譲においては、普通からやや悪いといったところである。
	毎年、4から6月は新入社員の教育が業務に影響する。これから絞られた社員が力を付けて結果を出してくれると思われる。
	7月は金利上昇に伴うものと見られる、かけ込み契約も見られた。
	企業の設備投資が増加傾向にある。
分譲住宅用地、マンション用地共に取得価格が高騰している。	
用地の売買は盛んだが、最終ユーザーの動きがない。特に建売住宅が良くない。注文建築、リフォームは変化なし。	
一時期に比べて販売環境は厳しいが、金利価格上昇に伴う需要増は見込める。	
関西	分譲住宅が主流、しかし注文住宅も過去から実績があり、かつ、既存顧客とのアフターの推進並びに受注獲得に向け、鋭意渉外と情報に勤めている。低価格販売競争に同調せず当社のブランド認知にも勤めている。
	金利先高感で、若干動きがあったように感じた時期もあったが、総予算が少なく、自己資金も少ない方が多く、さらに土地も上がっているため、商品企画が難しい時期だと思われる。
九州	まだまだ先が見えない、その時その時といった感じである。

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。

支部	コメント
東北	(戸建) 売買物件の場所、価格により集客にバラツキがあり、低価格志向の要望が多く受注に結びつかない。
本部	(戸建) 折込チラシの反響は良くないが、需要はある。適正な価格で良い商品企画をすれば売れる。
	(戸建) 駅徒歩圏においては、来場、売れ行きともに堅調に推移。今後もこの傾向は続くと考えられる。ただし、バス便等2次交通利用圏や高価格帯においては、売れ残り、長期化が見られる。
	(戸建) 売れ行きは地域格差が大きい。
	(戸建) 集客はやや回復しているが、今後「2極化の進展、コストUP、金利上昇」など懸念している。
	(戸建) 土地の取得が難しく、それが来場者数に影響している。
	(戸建) 前年同期より悪い。
	(戸建) ゴールデンウィーク期間中は集客が順調であったが、6月に入り集客は減っている。7月以降金利動向は気になるものの、8月下旬より新規マンション2現場のオープンもあり、集客増を見込んでいる。
	(戸建) 4から6月の当社の完成物件が少なかった事もあり、それを考慮すれば来場者は普通と言ったところである。
	(マンション) 4月以降新規分譲マンションのモデルルーム来場者は減ってきている。特に5月中旬以降の週末天候不順の為、一段と新規来場者が少なかった。
	(戸建・マンション) 立地、価格帯により契約の進捗状況に大幅な差があるように思われる。
	(戸建・マンション) エリアや現場によって集客に差がある。また、土地価格上昇により、分譲価格が高騰し、購入者が価格についてこれないこともある。ただし、住環境や地域によっては良いところもあり。
	(マンション) 来場者は、物件の完成時期により変化する。
	(マンション) 金利上昇の懸念があったが、引き続き好調に推移していると思われる。
	(マンション) 直近に仕入れた物件の販売価格の割高感からか、来場者は少なくなってきた。秋以降の物件の新価格のマンションが販売されて、より一層の価格先高感が表面化すれば、購買意欲も強くなると思われる。
	(マンション) 金利上昇によるかけ込み需要が期待できる反面、用地代、建設費の高騰による販売価格上昇を懸念する。
	(マンション) 金利上昇懸念によるかけ込み需要を期待したいが、大手(大規模)に流れて行く感がある。(金利上昇+価格上昇)
(マンション) 構造問題も聞く人は少なく、金利の上昇に慌てる人も少なく、買いたい人は買う状況にある。	
(マンション) 来場状況は6月以降回復傾向にある。それに伴い契約状況も良くなっているが、好不調が物件により明確になっている。	
(マンション) 集客は減少傾向だが、商品特性を打ち出すことで対応は可能と推測する。	
関西	(マンション) 供給過剰の地域では、売れ行きが悪い。
	(マンション) 用地価格が上昇し、物件数が不足している。
	(戸建て) 土地が高くなってきているので、新価格ではしばらくは売れ行きも悪いように感じる。ただし旧価格の分は普通に売れると思います。
東海	(戸建て) お客様の動きは底堅いものがある。
東海	(マンション) 顧客に対する融資取付がやや困難になっている。
九州	(戸建て) 全体的に来場者は非常に少ない。

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。

支部	コメント
東北	(売買)当社分譲住宅購入者の買い替えに対し、物件の動きが鈍い。
本部	(売買)戸建ての買い替え層、特に3501万円以上については、まだまだ動きがない。低価格マンションや土地は順調。
	(売買)集客媒体がネットにシフトし、体制を整えるのに時間を要したが、ネット対応店や、新システム導入店が結果を出せる時期に入ってくるので期待したい。
四国	(売買)大きな変化は無いと思われるが、住宅金利の上昇の影響が気になる。

(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)法人需要は伸びたものの、個人顧客が減っている。集客に苦戦している。家賃の下落に伴い、管理手数料のダウンを要求するオーナーが増えている。
	(賃貸)都内は良いが、郊外は悪い。

(賃貸管理)賃貸管理に関するコメントを示す。

関西	(賃貸管理)不良入居者が多い。改善しないとイケない。
----	----------------------------

(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)4から6月の売れ行きは、前期末3月の好調さの反動で低調であった。7月からは上向くと思われる。
	(個人)当社新商品発表の反響により今期は良かった。
	(個人住宅)民間金融機関の長期フラット資金が充実。結果として先行き金利高から建替え需要が出ている。

(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。

本部	(ビル)賃貸住宅面においても40から50年代のアパート建替え時期により受注は堅調。今後も同様と考えられる。
----	---

(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)防犯を重点にリフォームを推進中。
	(リフォーム)市場が伸びることは明白である。ひきあい件数も増加傾向にある。あとは、処理能力の問題である。