

「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9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609社(平成18年9月30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2四半期(平成18年7～9月)の状況、(イ)次期四半期(平成18年10～12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2四半期(平成18年7～9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9月30日～平成18年10月17日

5. 回答社数

216社／609社(全国)

※本部会員 156社、支部会員 60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) 216社 / 全国619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18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の状況		平成18年度第3四半期の見通し	
良い	7	4%	4	2%	5	3%
やや良い	26	14%	37	18%	37	19%
普通	74	39%	85	42%	102	53%
やや悪い	66	35%	54	27%	35	18%
悪い	15	8%	22	11%	14	7%
合計	188		202		193	

戸建住宅

	平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の状況		平成18年度第3四半期の見通し	
良い	4	4%	1	1%	3	3%
やや良い	11	11%	18	17%	14	14%
普通	40	40%	50	46%	61	59%
やや悪い	33	33%	29	27%	17	17%
悪い	12	12%	11	10%	8	8%
合計	100		109		103	

マンション

	平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の状況		平成18年度第3四半期の見通し	
良い	3	3%	3	3%	2	2%
やや良い	15	17%	19	20%	23	26%
普通	34	39%	35	38%	41	46%
やや悪い	33	38%	25	27%	18	20%
悪い	3	3%	11	12%	6	7%
合計	88		93		90	

売れ行き

全体

	平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の状況		平成18年度第3四半期の見通し	
良い	6	3%	7	3%	6	3%
やや良い	29	15%	37	18%	46	23%
普通	87	45%	86	42%	96	49%
やや悪い	62	32%	60	29%	39	20%
悪い	9	5%	14	7%	9	5%
合計	193		204		196	

戸建住宅

	平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の状況		平成18年度第3四半期の見通し	
良い	3	3%	2	2%	3	3%
やや良い	13	13%	19	17%	18	17%
普通	45	44%	45	41%	57	54%
やや悪い	34	33%	36	33%	22	21%
悪い	7	7%	8	7%	5	5%
合計	102		110		105	

マンション

	平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の状況		平成18年度第3四半期の見通し	
良い	3	3%	5	5%	3	3%
やや良い	16	18%	18	19%	28	31%
普通	42	46%	41	44%	39	43%
やや悪い	28	31%	24	26%	17	19%
悪い	2	2%	6	6%	4	4%
合計	91		94		91	

II 不動産仲介・代理

全体

	平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の状況		平成18年度第3四半期の見通し	
良い	2	1%	4	2%	3	2%
やや良い	29	16%	39	20%	45	24%
普通	108	59%	96	49%	95	51%
やや悪い	30	16%	46	23%	36	19%
悪い	14	8%	11	6%	9	5%
合計	183		196		188	

売買

	平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の状況		平成18年度第3四半期の見通し	
良い	2	2%	3	3%	3	3%
やや良い	23	23%	24	22%	27	27%
普通	52	51%	49	46%	50	50%
やや悪い	19	19%	26	24%	18	18%
悪い	6	6%	5	5%	3	3%
合計	102		107		101	

賃貸

	平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の状況		平成18年度第3四半期の見通し	
良い	0	0%	1	1%	0	0%
やや良い	6	7%	15	17%	18	21%
普通	56	69%	47	53%	45	52%
やや悪い	11	14%	20	22%	18	21%
悪い	8	10%	6	7%	6	7%
合計	81		89		87	

III 賃貸管理

	平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の状況		平成18年度第3四半期の見通し	
良い	2	2%	1	1%	2	3%
やや良い	11	13%	13	16%	11	14%
普通	60	72%	52	64%	51	65%
やや悪い	7	8%	11	14%	9	11%
悪い	3	4%	4	5%	6	8%
合計	83		81		79	

IV 建築請負

個人住宅

来場状況

	平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の状況		平成18年度第3四半期の見通し	
良い	1	2%	3	4%	3	5%
やや良い	12	18%	13	18%	12	18%
普通	32	49%	32	45%	32	48%
やや悪い	13	20%	15	21%	13	20%
悪い	7	11%	8	11%	6	9%
合計	65		71		66	

売れ行き

	平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の状況		平成18年度第3四半期の見通し	
良い	0	0%	3	4%	3	5%
やや良い	13	19%	10	15%	12	18%
普通	37	53%	31	46%	27	42%
やや悪い	15	21%	16	24%	19	29%
悪い	5	7%	8	12%	4	6%
合計	70		68		65	

法人受注

	平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の状況		平成18年度第3四半期の見通し	
良い	2	5%	2	4%	3	6%
やや良い	4	9%	10	19%	11	22%
普通	19	43%	23	44%	22	44%
やや悪い	10	23%	9	17%	8	16%
悪い	9	20%	8	15%	6	12%
合計	44		52		50	

ビルその他の受注

	平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の状況		平成18年度第3四半期の見通し	
良い	1	3%	1	3%	2	5%
やや良い	1	3%	5	13%	6	16%
普通	22	59%	22	55%	21	55%
やや悪い	7	19%	6	15%	5	13%
悪い	6	16%	6	15%	4	11%
合計	37		40		38	

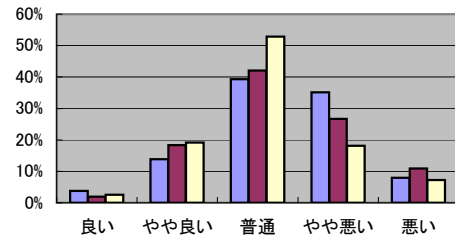
V リフォーム

	平成18年度第1四半期の状況		平成18年度第2四半期の状況		平成18年度第3四半期の見通し	
良い	3	4%	3	4%	4	5%
やや良い	13	16%	19	23%	17	22%
普通	50	63%	46	55%	46	59%
やや悪い	10	13%	10	12%	7	9%
悪い	3	4%	5	6%	4	5%
合計	79		83		78	

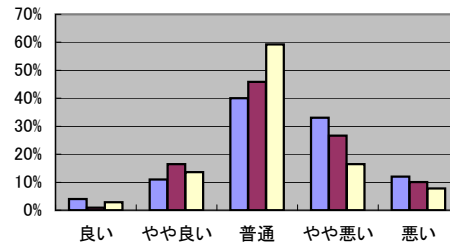
「経営者判断による住宅・不動産市場の見通し等調査」集計結果表(全国版)

I 分譲住宅

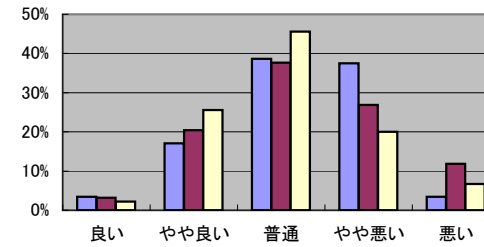
現場・展示場・モデルルーム来場状況
全体



戸建住宅

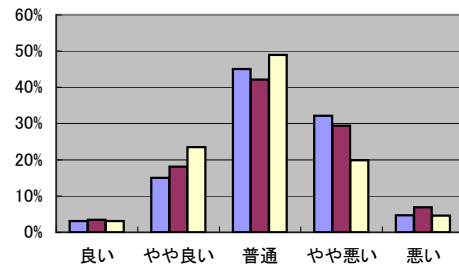


マンション

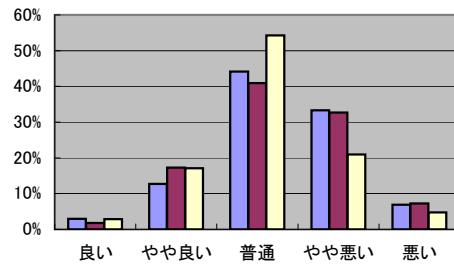


■平成18年度第1四半期の状況
■平成18年度第2四半期の状況
□平成18年度第3四半期の見通し

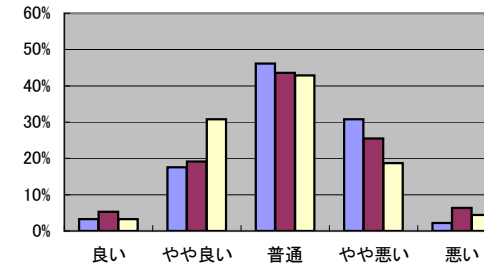
売れ行き
全体



戸建住宅



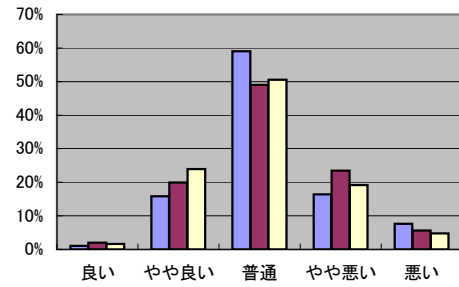
マンション



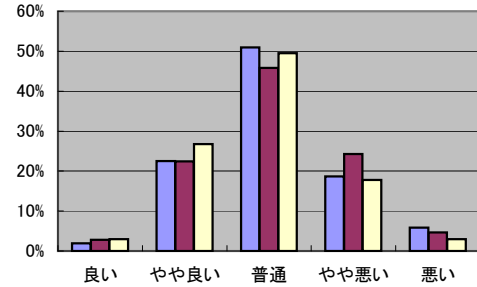
■平成18年度第1四半期の状況
■平成18年度第2四半期の状況
□平成18年度第3四半期の見通し

II 不動産仲介・代理

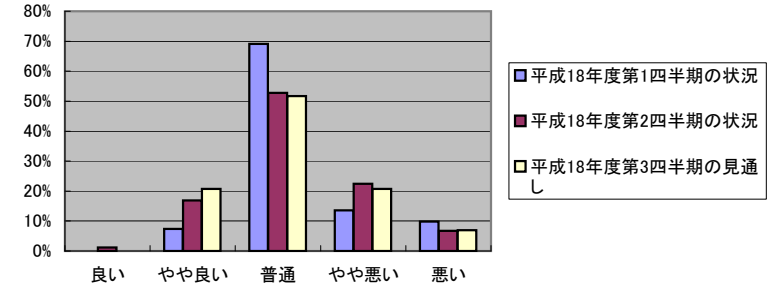
全体



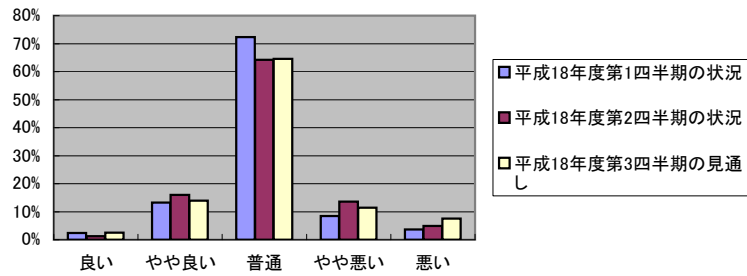
売買



賃貸

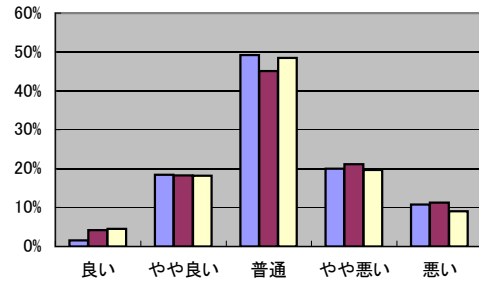


III 賃貸管理

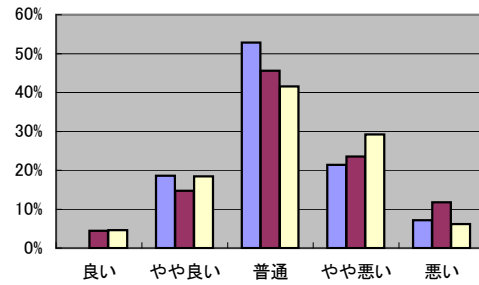


IV 建築請負

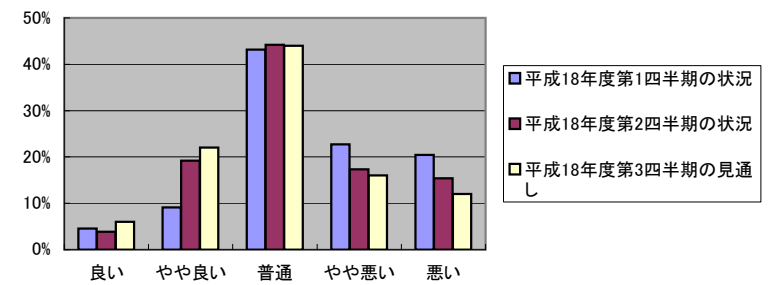
個人住宅 来場状況



売れ行き

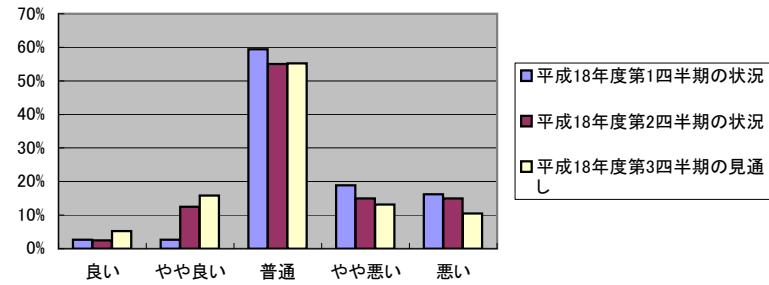


法人受注

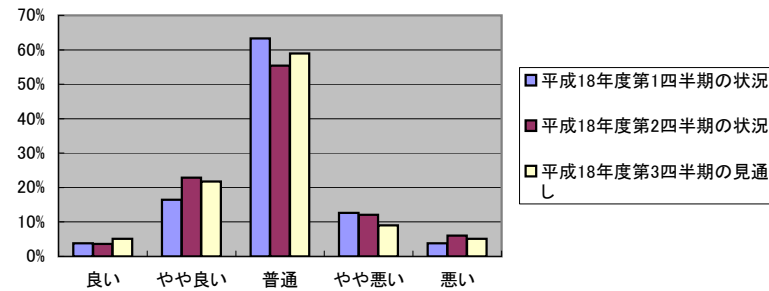


ビルその他の受注

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	3%	3%	0%	0%
やや良い	14%	19%	24%	17%
普通	47%	33%	35%	65%
やや悪い	20%	36%	33%	9%
悪い	16%	9%	8%	9%

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%	0%	0%	0%
やや良い	12%	17%	29%	0%
普通	49%	37%	36%	90%
やや悪い	20%	37%	32%	10%
悪い	17%	10%	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	3%	7%	0%	0%
やや良い	17%	21%	17%	31%
普通	45%	29%	35%	46%
やや悪い	21%	36%	35%	8%
悪い	14%	7%	13%	15%

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	3%	7%	2%	0%
やや良い	12%	20%	21%	26%
普通	54%	32%	34%	52%
やや悪い	19%	34%	42%	22%
悪い	13%	7%	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	3%	3%	0%	0%
やや良い	10%	19%	24%	20%
普通	53%	32%	28%	60%
やや悪い	20%	39%	48%	20%
悪い	15%	6%	0%	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	3%	11%	4%	0%
やや良い	14%	21%	17%	31%
普通	55%	32%	42%	46%
やや悪い	17%	29%	33%	23%
悪い	10%	7%	4%	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	1%	0%	7%	0%
やや良い	17%	17%	21%	50%
普通	39%	61%	53%	50%
やや悪い	33%	19%	16%	0%
悪い	9%	4%	2%	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	2%	0%	8%	0%
やや良い	21%	17%	25%	50%
普通	38%	60%	42%	50%
やや悪い	30%	20%	25%	0%
悪い	9%	3%	0%	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	0%	0%	5%	0%
やや良い	13%	17%	16%	50%
普通	40%	63%	68%	50%
やや悪い	38%	17%	5%	0%
悪い	10%	4%	5%	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	3%	0%	0%	0%
やや良い	16%	10%	0%	63%
普通	58%	70%	87%	38%
やや悪い	18%	20%	0%	0%
悪い	5%	0%	13%	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%	14%	0%	0%
やや良い	21%	5%	27%	33%
普通	50%	36%	47%	50%
やや悪い	11%	36%	20%	17%
悪い	18%	9%	7%	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%	13%	0%	0%
やや良い	15%	13%	15%	17%
普通	46%	43%	38%	67%
やや悪い	19%	26%	31%	17%
悪い	19%	4%	15%	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%	11%	0%	0%
やや良い	24%	11%	27%	20%
普通	41%	53%	27%	60%
やや悪い	18%	16%	18%	20%
悪い	18%	11%	27%	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	0%	6%	0%	0%
やや良い	17%	12%	0%	33%
普通	58%	47%	63%	67%
やや悪い	8%	18%	25%	0%
悪い	17%	18%	13%	0%

Vリフォーム

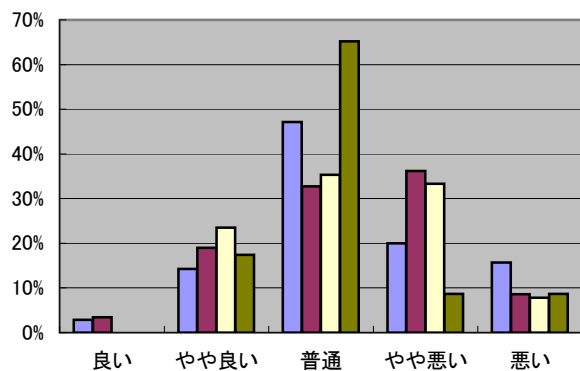
	資本金5千万円未満	資本金1億円未満	資本金1～10億円未満	資本金10億円以上
良い	7%	4%	0%	0%
やや良い	27%	21%	10%	44%
普通	43%	63%	70%	44%
やや悪い	13%	8%	15%	11%
悪い	10%	4%	5%	0%

「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

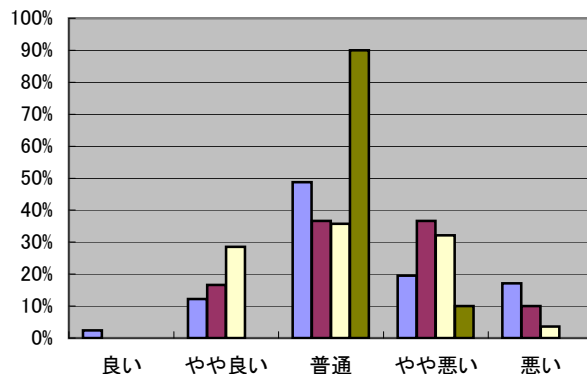
I 分譲住宅

現場・展示場・モデルルーム来場状況

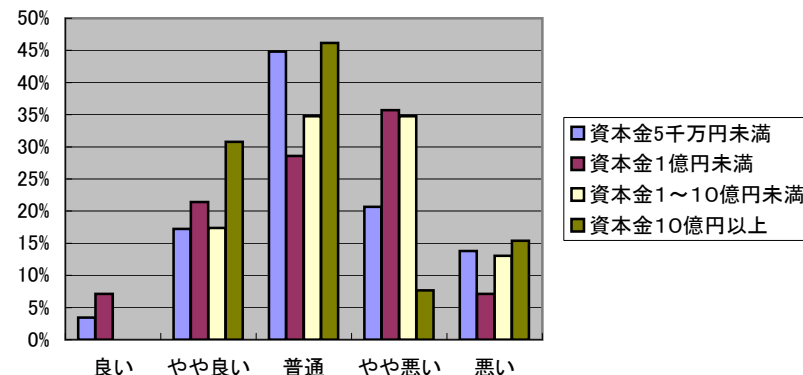
全体



戸建住宅

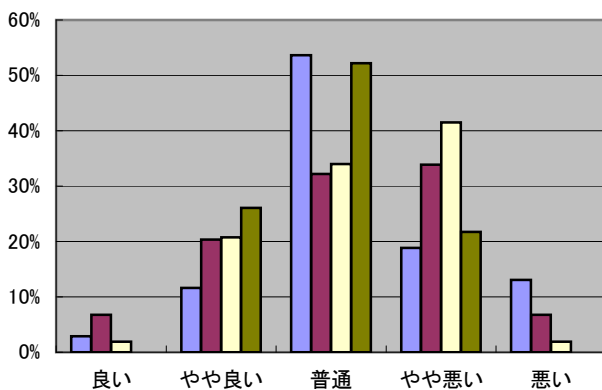


マンション

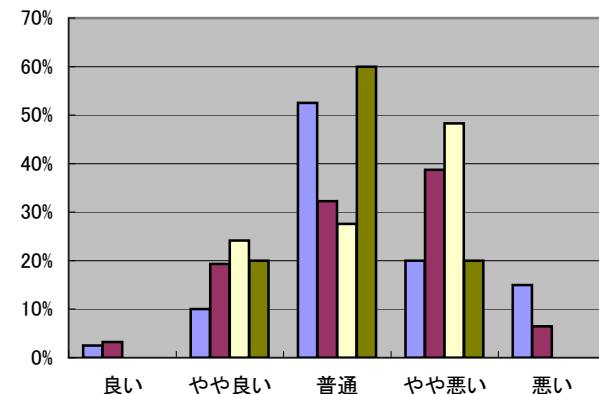


売れ行き

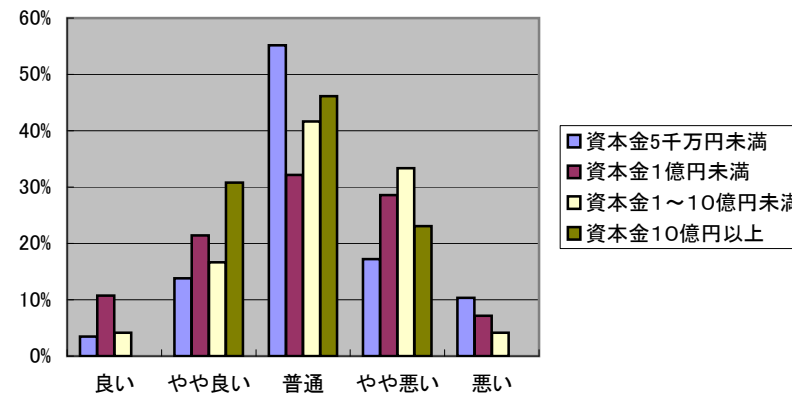
全体



戸建住宅

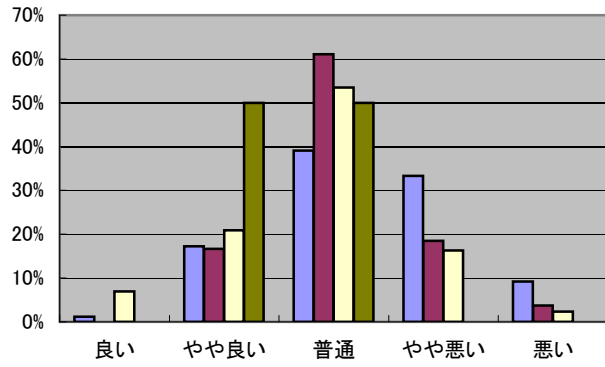


マンション

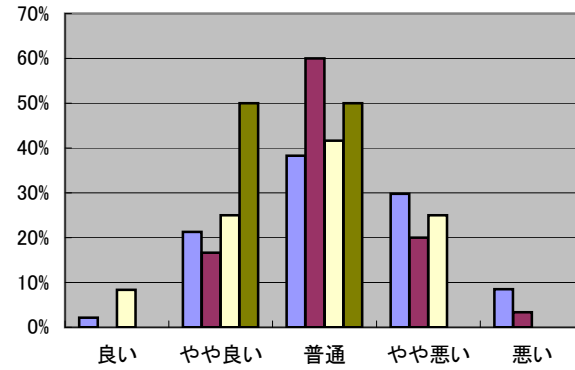


II 不動産仲介・代理

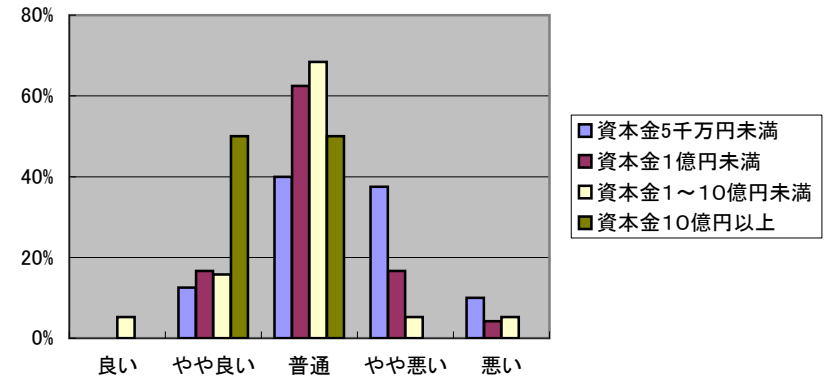
全体



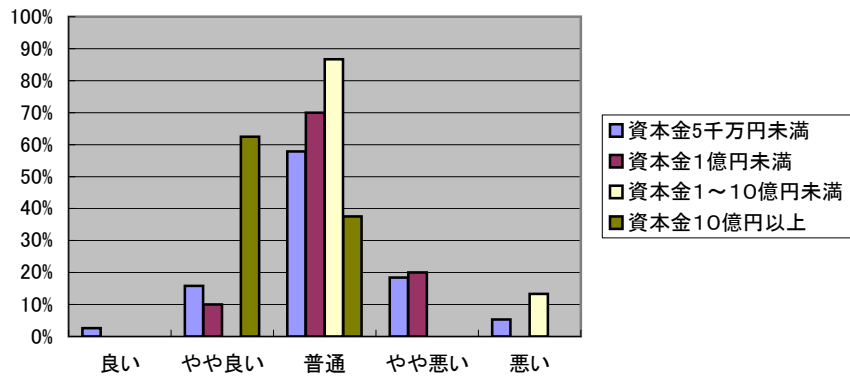
売買



賃貸



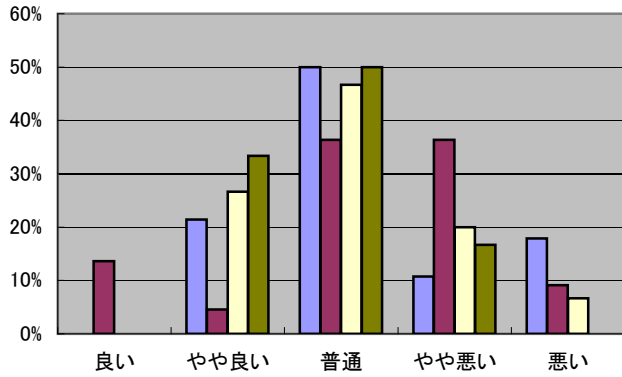
III 賃貸管理



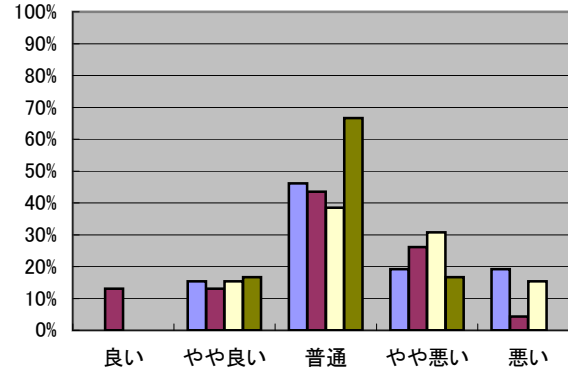
IV 建築請負

個人住宅

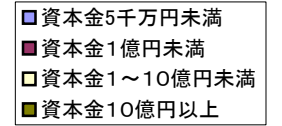
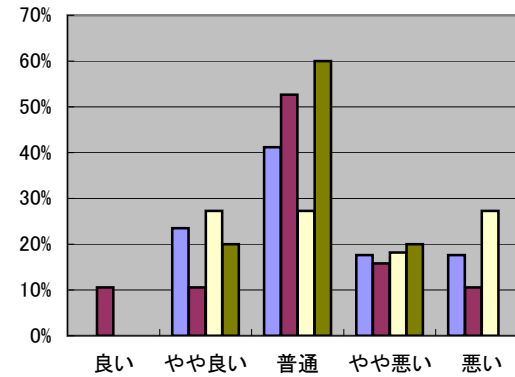
来場状況



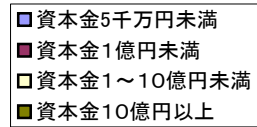
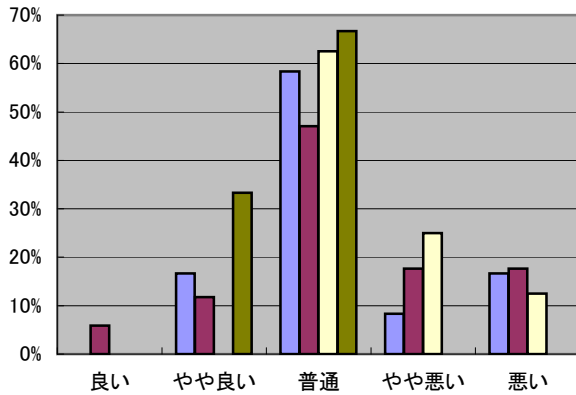
売れ行き



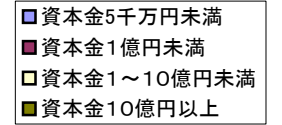
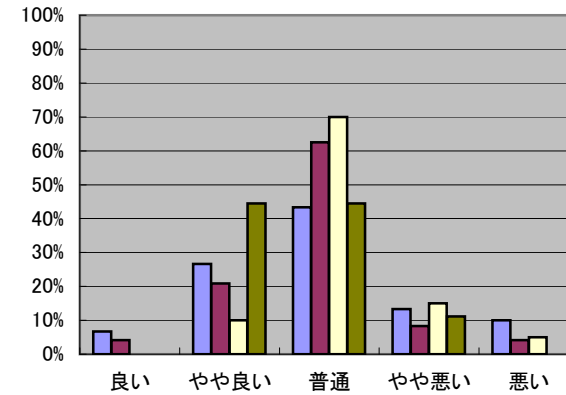
法人受注



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	金利の上昇、物価の上昇、及び冬場に入ってきたため、買い手が様子を見ている状況である。
	建築請負については、資材関係のコストUPに対し受注価格が比例せず更なる経費削減が要求される。
本部	価格上昇止むおえぬ中、①価格設定、②商品企画、③営業力による企業間格差が更に生じるであろう。
	住宅関連のニーズは相変わらず高い。一方、情報サイトの発達により顧客の情報量は飛躍的に増えている。差別化と高付加価値化を更に進める必要がある。
	競売不動産、売買専門に業務を行っているが、収益不動産の動きが特に良好である。
	全般に消費者の動きは鈍い。
	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、良好であった。
	マンション用地の高騰と競合他社との競争により、用地取得が大変難しくなっている。来期以降の分譲価格の上昇にユーザーが付いてくるか危惧している。
	売行き好調案件と、そうでない案件の差が顕著になってきている。
	企業の設備投資が増加傾向にある。また、戸建注文は、商品によってバラツキがある。
	数値以上の好況を消費者が実感に変わる過渡期が続いている。
	新規オープンした展示場もあり、来場者数は増加したが、他の展示場は昨年度比同数程度である。戸建注文住宅を行っている当社にとって、10-12月期は、土地の確保が最重要課題となっていて、土地の状況次第という様子も見られる。
	用地仕入れが厳しくなっている。販売状況も厳しくなっている。
	建売住宅の販売割合が高くなっていて、現場の完成状況により集客、契約に差が生じているが、概ね好調かと思われる。
	モデルルームの設置が少なくなっている様です。
	消費者ニーズの多様化が進み、提供する商品とユーザーニーズを合わせる難易度が上がっている。
	過去に用地取得した土地や中古物件が値上がりしているため、来年度まで好調が持続できる模様である。
	地価の高騰により、先行きが心配である。
	消費税UPも考えられ、金利、土地などの上昇が、営業マンにいい刺激となり、商談が盛り上がる傾向にあった。
	投資用の収益性の高い物件が少なくなっているため、より一層の営業力が必要である。
	企業業績は良くなってきて、ユーザーのマインドも上昇しているが、現実のベースアップはこれから、5千万から1億円の価格帯の物件が動いてもらいたい。
インターネットからの問い合わせが多くなってきたが、その中からの来場者の割合は少ない。資料を各社から取り寄せ、その後に来場する方が増えた。成約率は高くなっている。	
賃貸から購入を考えている消費者も多いようですが、大きな動きは感じられない。	

各社コメントより

	金利の動向が気になる。
	好景気が長期間続いているというが、販売現場からは感じられない。
	マンション価格の上昇や金利の先高感による需要の顕著化が考えられる。
関西	供給過剰感があり、買手市場である。冬のボーナス状況により年明けから動きは始めるかどうか。
	戸建分譲、土地分譲のみ行っているが、この1年ほとんど変化がない。
九州	地方は冷え込みが大きく、立ち直りが悪い。
	戸建の販売状況は良好だったが、土地の仕入れ不足で第4四半期が心配である。

(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) 価格上昇の気配に対し買い急ぎ意識はあるものの、ローン組等に厳しさがある。郊外については更に厳しい。
	(戸建) 例年、夏場の動きは鈍く、秋口から成約につながってくる。
	(戸建) 狭域エリア内では集客は思うようにならず、中域エリアまで広げての販売になっている。この傾向は続くと思われる。
	(戸建) 神奈川県下は大手戸建のビルダーとの競争が激化しているが、物件ごとにバラツキはあるが来場者は増加している。契約も伸びている。今期も業績向上が見込める。
	(戸建) 分譲物件の地域差が出ている。エンドユーザーの実需は根強い。
	(戸建) 例年、夏場は来客数が落ちるが、秋口は盛り返すと予想する。
	(戸建) 7月から9月は、広告による来場が激減していたが、10月に入り増加している。
	(戸建) 販売価格の上昇に、消費者がついてきていない面もあるようです。
	(マンション) 金利上昇による駆け込み需要が見込める。9月までの販売は比較的好調に推移し、10月以降から年内は横ばいと思われる。
	(マンション) 好景気といわれているが、ブランド力と、物件の差別化での格差は大きい。建築費の高騰化もあり今後は厳しくなると予想される。
	(マンション) 地価上昇局面、金利先高感等が来場者、契約に結びついている。またTX等の新線エリア、再開発エリアが好調である。
	(マンション) 郊外は「新価格」マンションによる駆け込み需要はなく、新規来場者数も去年と比較しても落ち込んでいる。秋商戦に期待している。
	(マンション) 郊外型のマンションについては来場、売れ行きともやや不調である。
	(マンション) 10月に入り都市型マンションの集客は良好である。
	(マンション) 広告媒体による集客がほとんどない状況。この状態はしばらく継続すると思われる。

各社コメントより

	(マンション)土地の候補は、いろいろと条件が難しく、今は時期を見ている。
	(マンション)集客件数、契約数とも前年同期を上回る。今後もこの傾向が続くものと思われる。
	(マンション)金利上昇懸念による消費者心理から、売り上げも上昇している。
	(マンション)物件価格の上昇など懸念材料はあったが、引き続き好調に推移するものと思われる。
	(マンション)郊外型のマンションは、以前より価格が高くなっていて、割高感を感じている様子。ただし、今後もう一段高くなってくれば、購入意欲も高まると期待する。
	(マンション)物件による売れ行きに差が出てきている。好調な物件が売れ行きを伸ばす一方、不調な物件は、ある程度売れた所で伸びが止まるようだ。
中国	(戸建て)来場は増加しているが、契約金額には、変化がない。
	(戸建て)9月に入って良くなってきた。
	(マンション)少ない戸数であるが完売ペースである。

(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)住宅取得意欲は高いものの、判断基準は厳しくなっており、物件の差が広がっている。
	(売買)売買金額が強気でも売れている。
	都区部では、相変わらず80%台の契約率をたもっている様だが、郊外は苦戦している。
	戸建用地は不足しているが、マンション用地はこれから出てくると思われる。
	エンドユーザーの実需は根強い。
中国	来場、売り上げ共増加している。
四国	(売買)好調な物件と不調な物件の2極化が見られる。全体的には横ばい傾向にある。

各社コメントより

(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)所有物件が築10から15年超のため、やや厳しい状況である。
----	-----------------------------------

(賃貸管理)賃貸管理に関するコメントを示す。

本部	新築に対する需要は特に高い。大企業の好景気が牽引している。
	オフィス系は対前年比10%UPで更新中だが、住居系は上昇の余地がない。
	ファンド系案件が増加している。
	ファンド等のPM受注は、多数あるが利幅はきわめて小さい。

(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)5月に新商品を発表した影響か、反響が大きい。一定以上の高収入者が多い。
----	---

(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	(法人)受注については、堅調に推移している。
	(法人)城南地区の高級建売案件が増大している。
本部	(ビル)RC案件が全般的に増えている。
中国	(法人)マツダ(自動車)系の会社からの受注が良くなっている。

(リフォーム)リフォームの受注に関するコメントを示す。

北海道	(リフォーム)戸建のリフォームが良くない。
本部	(リフォーム)高度成長期の物件を中心に需要が多い。価格、性能とも要求は高まっている。
	(リフォーム)主な対象物件は、自社の賃貸管理物件である。
	受注するに当たり、利幅が小さい。
	(リフォーム)中古マンションのリノベーション事業が増えている。
中国	(リフォーム)昨年より悪くなっている。