

## 「経営者判断による住宅・不動産市場の見通し等調査」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641社(平成19年12月25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

戸建住宅(現場・展示場・モデルルーム来場状況、売れ行き)

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

売買

賃貸

#### (3)賃貸管理

#### (4)建築請負

個人住宅(現場・展示場・モデルルーム来場状況、売れ行き)

法人受注

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3四半期(平成19年10～12月)の状況、(イ)次期四半期(平成20年1～3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3四半期(平成19年10～12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19年12月25日～平成20年1月18日

### 5. 回答社数

201社 / 641社(全国)

本部会員 134社、支部会員 67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) 201社 / 全国641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19年度第2四半期の状況		平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の見通し	
良い	0	0%	0	0%	0	0%
やや良い	6	3%	3	2%	11	6%
普通	61	34%	40	21%	35	20%
やや悪い	82	46%	91	47%	87	50%
悪い	29	16%	58	30%	40	23%
合計	178		192		173	

戸建住宅

	平成19年度第2四半期の状況		平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の見通し	
良い	0	0%	0	0%	0	0%
やや良い	3	3%	1	1%	6	6%
普通	32	33%	20	19%	19	20%
やや悪い	46	47%	50	48%	44	46%
悪い	17	17%	34	32%	26	27%
合計	98		105		95	

マンション

	平成19年度第2四半期の状況		平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の見通し	
良い	0	0%	0	0%	0	0%
やや良い	3	4%	2	2%	5	6%
普通	29	36%	20	23%	16	21%
やや悪い	36	45%	41	47%	43	55%
悪い	12	15%	24	28%	14	18%
合計	80		87		78	

売れ行き

全体

	平成19年度第2四半期の状況		平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の見通し	
良い	1	1%	0	0%	0	0%
やや良い	9	5%	8	4%	10	6%
普通	54	29%	44	22%	44	25%
やや悪い	88	48%	91	46%	82	47%
悪い	32	17%	56	28%	39	22%
合計	184		199		175	

戸建住宅

	平成19年度第2四半期の状況		平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の見通し	
良い	0	0%	0	0%	0	0%
やや良い	5	5%	5	5%	5	5%
普通	25	25%	18	17%	21	22%
やや悪い	52	51%	52	49%	48	49%
悪い	20	20%	32	30%	23	24%
合計	102		107		97	

マンション

	平成19年度第2四半期の状況		平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の見通し	
良い	1	1%	0	0%	0	0%
やや良い	4	5%	3	3%	5	6%
普通	29	35%	26	28%	23	29%
やや悪い	36	44%	39	42%	34	44%
悪い	12	15%	24	26%	16	21%
合計	82		92		78	

## II 不動産仲介・代理

全体

	平成19年度第2四半期の状況		平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の見通し	
良い	5	3%	2	1%	2	1%
やや良い	18	9%	10	5%	20	12%
普通	86	45%	83	43%	62	36%
やや悪い	66	34%	74	39%	68	40%
悪い	18	9%	22	12%	20	12%
合計	193		191		172	

売買

	平成19年度第2四半期の状況		平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の見通し	
良い	2	2%	2	2%	2	2%
やや良い	10	9%	5	5%	10	10%
普通	45	42%	40	37%	30	31%
やや悪い	41	38%	42	39%	39	40%
悪い	10	9%	18	17%	16	16%
合計	108		107		97	

賃貸

	平成19年度第2四半期の状況		平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の見通し	
良い	3	4%	0	0%	0	0%
やや良い	8	9%	5	6%	10	13%
普通	41	48%	43	51%	32	43%
やや悪い	25	29%	32	38%	29	39%
悪い	8	9%	4	5%	4	5%
合計	85		84		75	

## III 賃貸管理

	平成19年度第2四半期の状況		平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の見通し	
良い	1	1%	2	2%	3	4%
やや良い	6	8%	12	14%	9	12%
普通	58	75%	53	62%	45	58%
やや悪い	8	10%	15	17%	17	22%
悪い	4	5%	4	5%	3	4%
合計	77		86		77	

## IV 建築請負

### 個人住宅

#### 来場状況

	平成19年度第2四半期の状況		平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の見通し	
良い	0	0%	0	0%	0	0%
やや良い	3	4%	3	4%	4	6%
普通	25	37%	17	23%	15	24%
やや悪い	29	43%	38	52%	37	59%
悪い	9	13%	15	21%	7	11%
合計	67		73		63	

#### 売れ行き

	平成19年度第2四半期の状況		平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の見通し	
良い	0	0%	0	0%	0	0%
やや良い	4	6%	4	5%	4	6%
普通	23	33%	19	24%	17	25%
やや悪い	35	50%	34	44%	35	52%
悪い	8	11%	21	27%	11	16%
合計	70		78		67	

### 法人受注

	平成19年度第2四半期の状況		平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の見通し	
良い	0	0%	0	0%	1	2%
やや良い	0	0%	2	4%	2	4%
普通	23	50%	19	35%	14	30%
やや悪い	17	37%	24	44%	21	46%
悪い	6	13%	9	17%	8	17%
合計	46		54		46	

### ビルその他の受注

	平成19年度第2四半期の状況		平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の見通し	
良い	0	0%	0	0%	1	3%
やや良い	1	3%	1	2%	0	0%
普通	14	37%	14	31%	13	33%
やや悪い	17	45%	15	33%	18	45%
悪い	6	16%	15	33%	8	20%
合計	38		45		40	

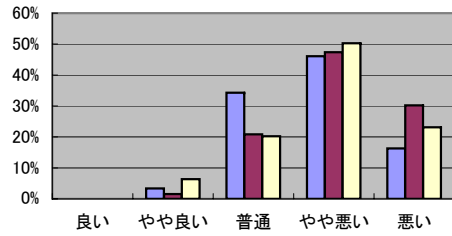
## V リフォーム

	平成19年度第2四半期の状況		平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の見通し	
良い	0	0%	0	0%	0	0%
やや良い	10	15%	6	9%	12	20%
普通	47	69%	39	56%	26	43%
やや悪い	8	12%	21	30%	21	34%
悪い	3	4%	4	6%	2	3%
合計	68		70		61	

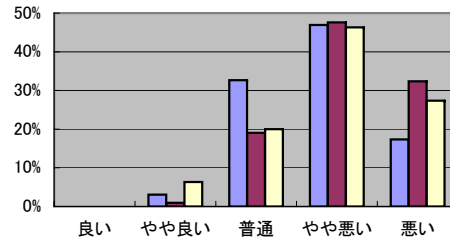
# 「経営者判断による住宅・不動産市場の見通し等調査」集計結果表(全国版)

## I 分譲住宅

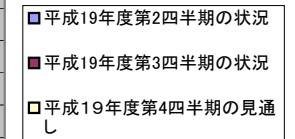
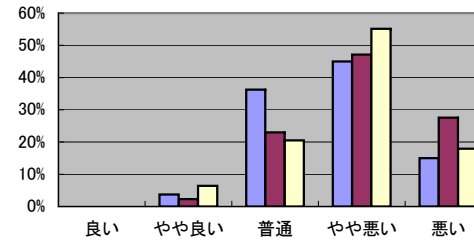
### 現場・展示場・モデルルーム来場状況 全体



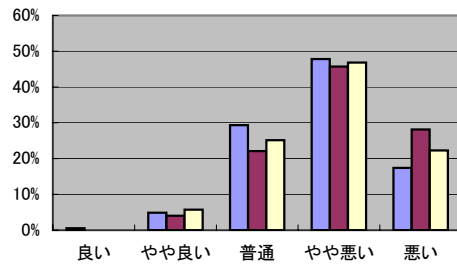
### 戸建住宅



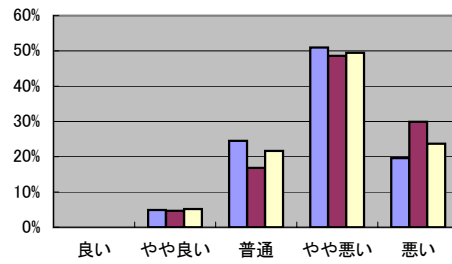
### マンション



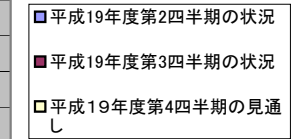
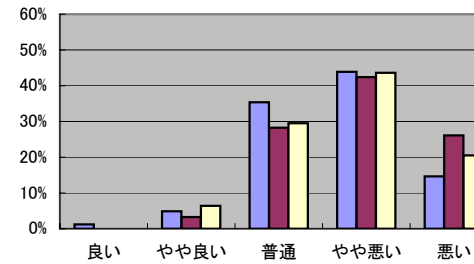
### 売れ行き 全体



### 戸建住宅

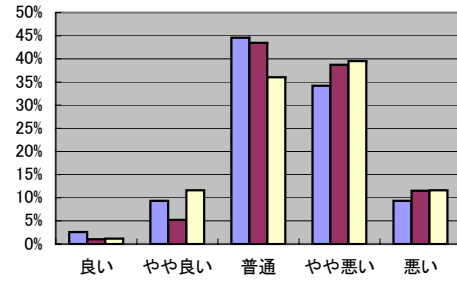


### マンション

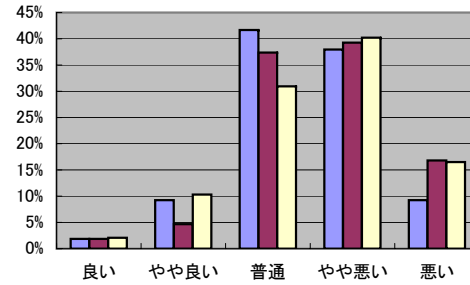


## II 不動産仲介・代理

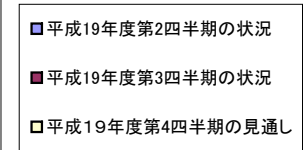
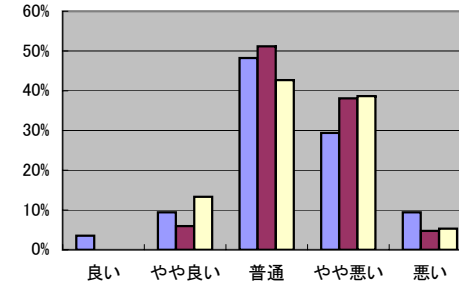
### 全体



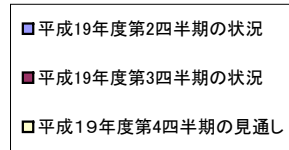
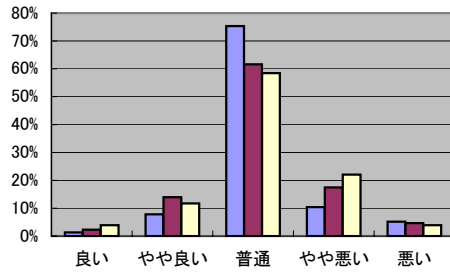
### 売買



### 賃貸

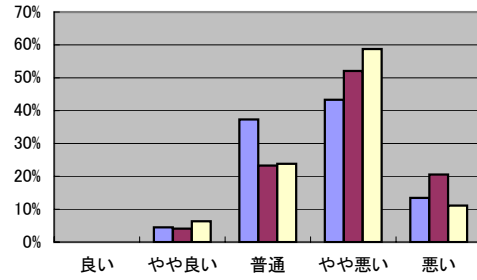


## III 賃貸管理

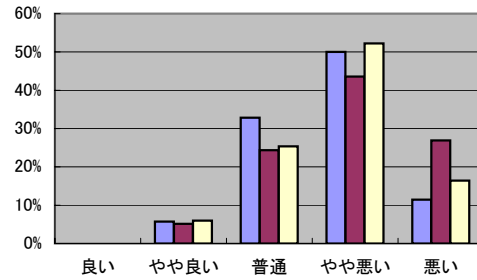


#### IV 建築請負

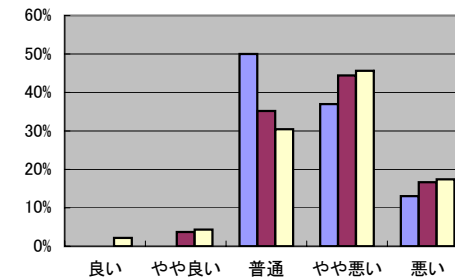
##### 個人住宅 来場状況



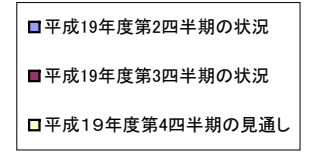
##### 売れ行き



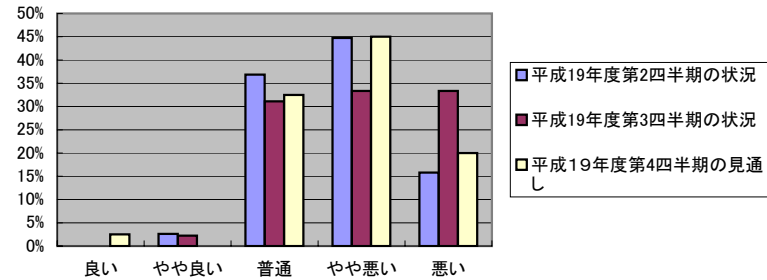
##### 法人受注



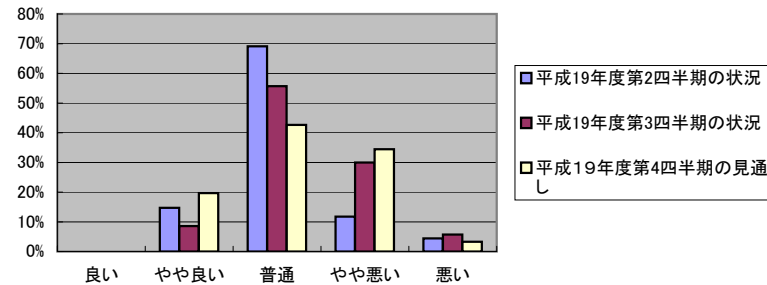
##### ビルその他の受注



##### 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19年第3四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%	0%	0%	0%
やや良い	1%	0%	2%	6%
普通	20%	19%	20%	33%
やや悪い	47%	49%	50%	39%
悪い	32%	32%	29%	22%

#### 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%	0%	0%	0%
やや良い	0%	0%	4%	0%
普通	19%	10%	21%	38%
やや悪い	46%	48%	50%	50%
悪い	35%	43%	25%	13%

#### 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%	0%	0%	0%
やや良い	3%	0%	0%	10%
普通	21%	31%	18%	30%
やや悪い	48%	50%	50%	30%
悪い	27%	19%	32%	30%

## 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%	0%	0%	0%
やや良い	5%	3%	3%	6%
普通	17%	22%	24%	39%
やや悪い	44%	46%	50%	39%
悪い	34%	30%	22%	17%

#### 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%	0%	0%	0%
やや良い	4%	0%	7%	13%
普通	16%	10%	21%	25%
やや悪い	44%	52%	54%	50%
悪い	36%	38%	18%	13%

#### 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%	0%	0%	0%
やや良い	6%	6%	0%	0%
普通	19%	38%	27%	50%
やや悪い	44%	38%	47%	30%
悪い	31%	19%	27%	20%

## 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%	3%	0%	0%
やや良い	5%	8%	2%	8%
普通	38%	37%	58%	42%
やや悪い	40%	39%	36%	50%
悪い	15%	13%	4%	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%	5%	0%	0%
やや良い	5%	10%	0%	0%
普通	34%	30%	44%	50%
やや悪い	36%	40%	48%	50%
悪い	22%	15%	8%	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%	0%	0%
やや良い	5%	6%	5%	17%
普通	44%	44%	75%	33%
やや悪い	46%	39%	20%	50%
悪い	5%	11%	0%	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%	6%	0%	0%
やや良い	17%	6%	4%	44%
普通	53%	71%	81%	33%
やや悪い	22%	18%	8%	22%
悪い	6%	0%	8%	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	6%	0%	5%	0%
普通	24%	29%	19%	25%
やや悪い	56%	36%	57%	50%
悪い	15%	36%	19%	25%

##### 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	3%	7%	5%	25%
普通	34%	13%	19%	0%
やや悪い	39%	40%	52%	50%
悪い	24%	40%	24%	25%

##### 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	4%	11%	0%	0%
普通	38%	22%	41%	25%
やや悪い	42%	33%	47%	75%
悪い	17%	33%	12%	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%	0%	0%	0%
やや良い	6%	0%	0%	0%
普通	25%	27%	38%	0%
やや悪い	44%	9%	38%	0%
悪い	25%	64%	25%	0%

##### Vリフォーム

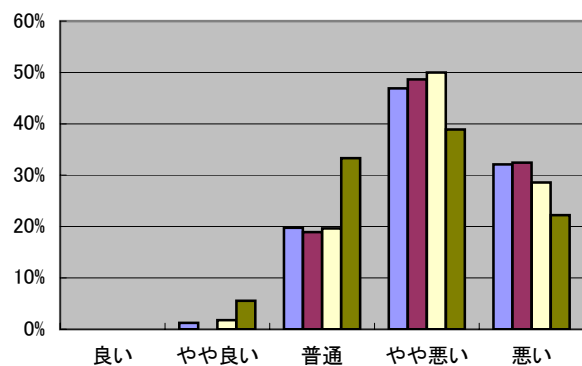
	資本金5千万円未満	資本金1億円未満	資本金1～10億円未満	資本金10億円以上
良い	0%	0%	0%	0%
やや良い	11%	6%	5%	25%
普通	52%	61%	64%	25%
やや悪い	37%	33%	14%	50%
悪い	0%	0%	18%	0%

# 「経営者判断による住宅・不動産市場の見通し等調査」平成19年第3四半期における資本金別集計結果 全国版

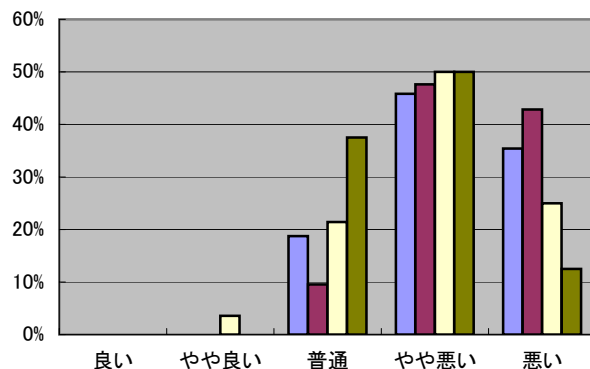
## I 分譲住宅

### 現場・展示場・モデルルーム来場状況

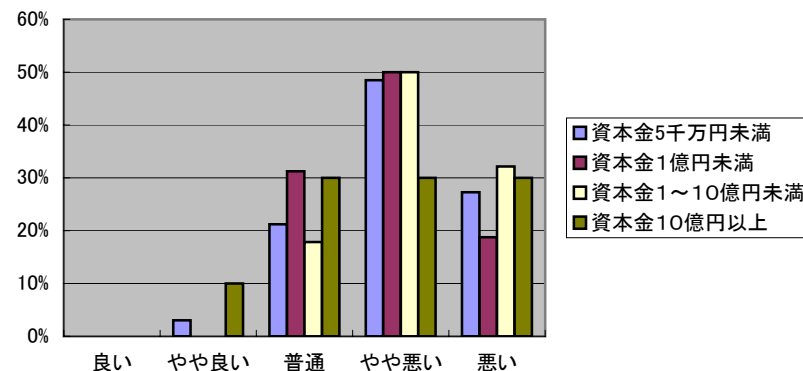
#### 全体



#### 戸建住宅

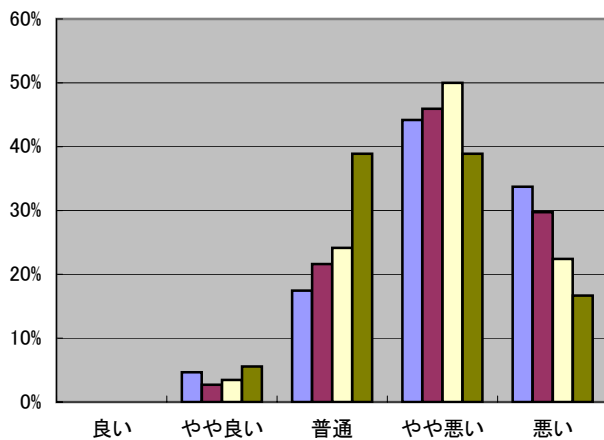


#### マンション

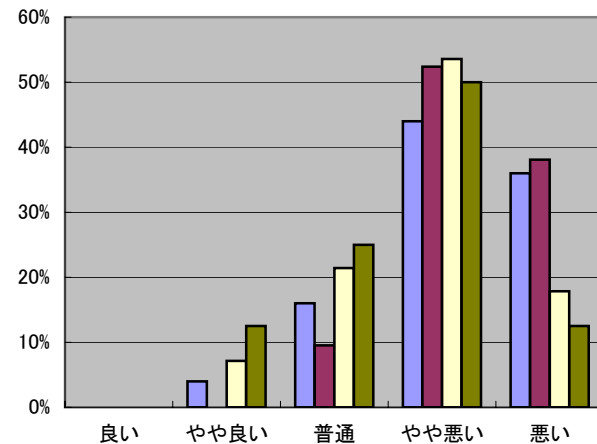


## 売れ行き

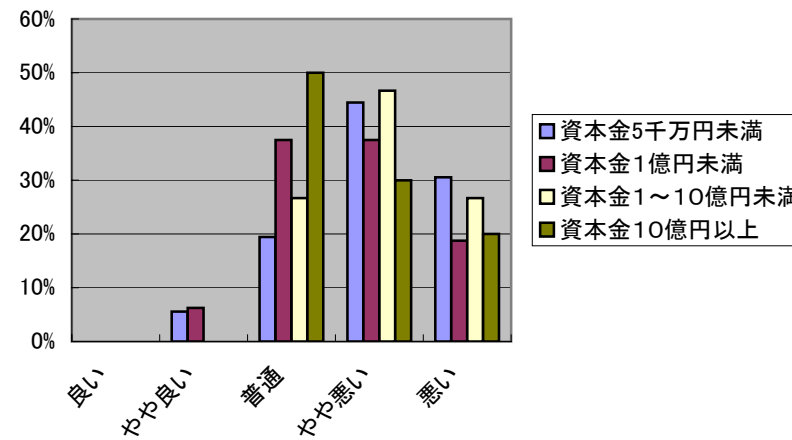
#### 全体



#### 戸建住宅

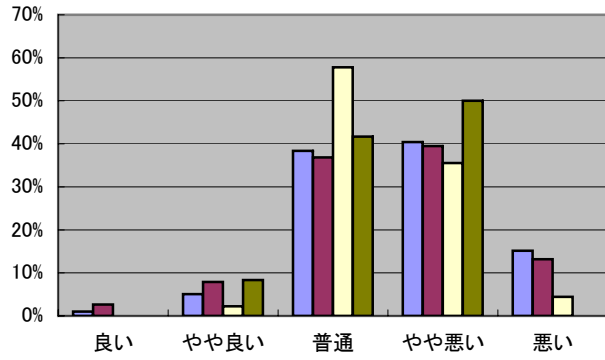


#### マンション

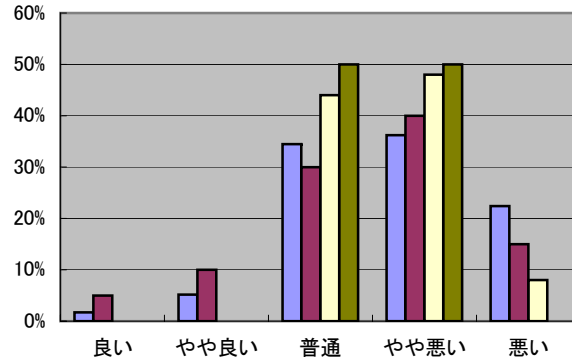


## II 不動産仲介・代理

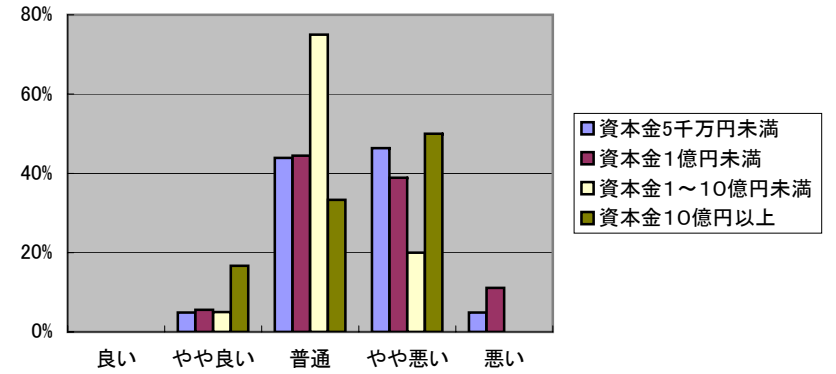
### 全体



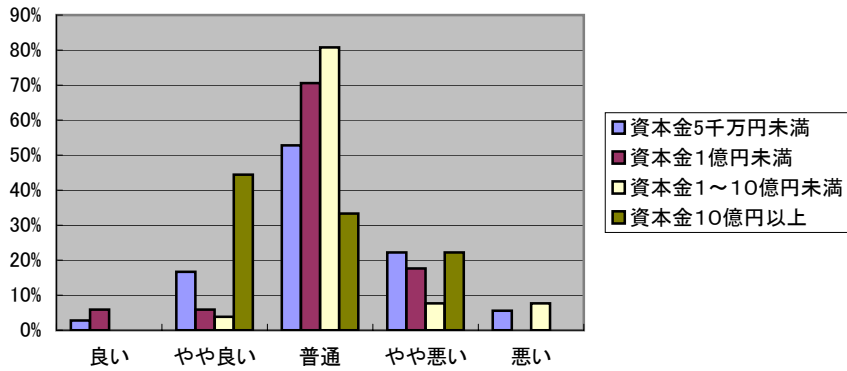
### 売買



### 賃貸



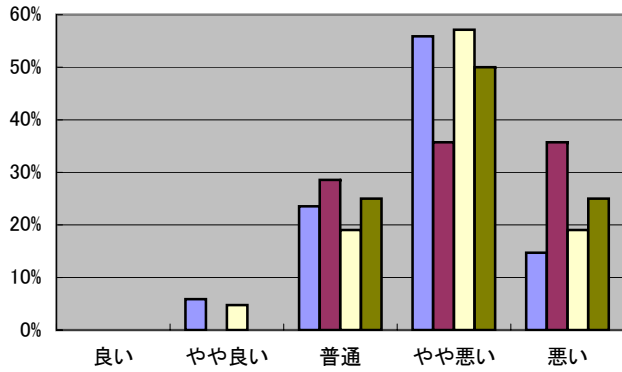
## III 賃貸管理



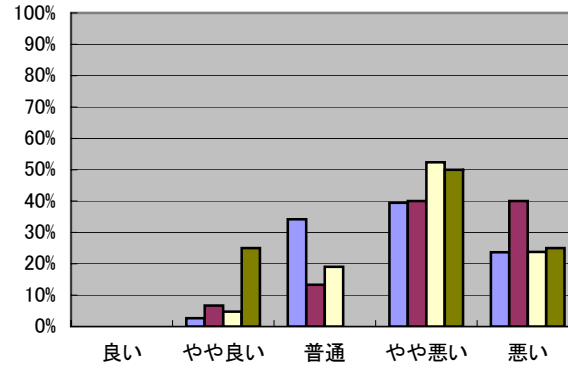
#### IV 建築請負

##### 個人住宅

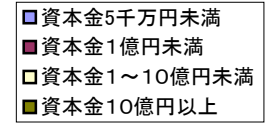
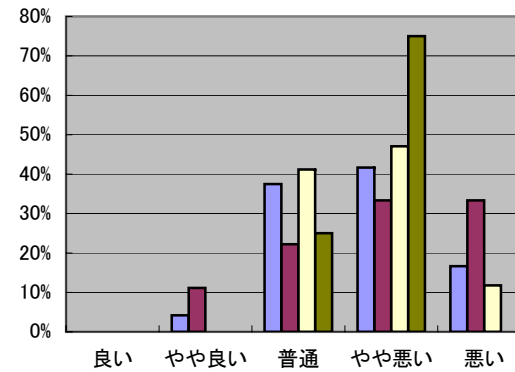
##### 来場状況



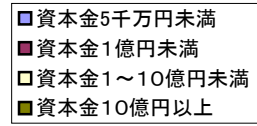
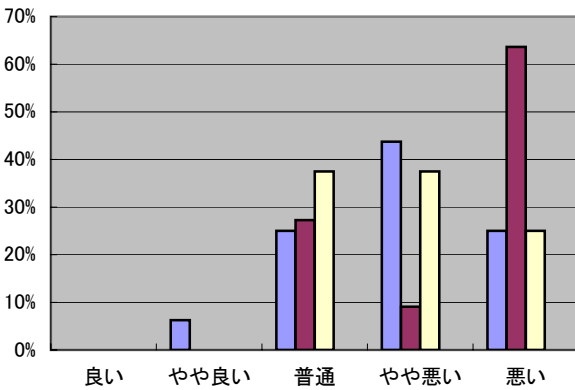
##### 売れ行き



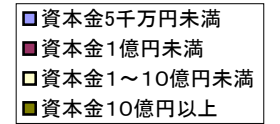
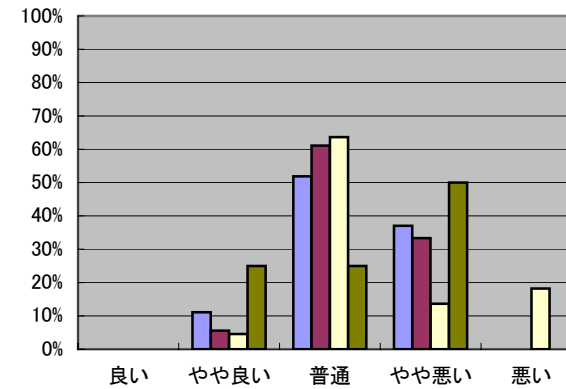
##### 法人受注



##### ビルその他の受注



##### V リフォーム



1. 全体のコメント

支部	コメント
北海道	全体的に雇用不安、経済不透明感等、様々な要因で不動産投資、購買意欲が薄れている。
東北	個人住宅を中心に営業しているが、リフォームのウエイトが大きくなっていると感じる。
本部	サブプライム問題等色々な要因が重なっている。景気の見通しが悪く、今年の仕事に影響するであろう。
	サブプライム問題、原油高、建築確認の遅れ、金融機関の融資規制等により、総体的に不動産業界は大不況になると思われる。
	昨年来からの株下落、サブプライム問題により、日本経済の成長に陰りが見え始めたことを受け消費者のマインドが冷え込み、業界の、特にファミリーマンションの販売が鈍化している。このような時こそ購買意欲を高める策を講じて、早期の在庫処分を努めるとともに新たなビジネスモデルを模索して行きたい。
	建築基準法改正の影響等により対前年比マイナスとなっている。
	建築基準法改正による売り上げの影響は、特に第4四半期以降に出てくると思われる。また、サブプライム問題によるマインドの低下が金融機関の融資規制に影響しており市場の冷え込みが懸念される。
	期末+先行き不安感の中で投売りが増え始めた。商品差別化を含めた企業努力が求められる1年と位置づけている。
	すでに今期は在庫がないので、仕入れをするタイミングである。ある意味千載一遇のチャンスである。
	平成20年1月～3月は、マクロ低迷から脱しきれず不透明である。業績については折込済みである。
	物件価格が現在の市況から判断すると高いと思われる。年明けも依然として価格下落が続くものと思われる。
	完成物件が思うように売れず苦勞している。顧客の個々の要望が高いため、ニーズに合ったプランの個人住宅はまずまずの状況である。
	来場者、売れ行き等が非常に悪くなっているため、建売着工棟数を減らしている。
	平成20年は、建築業、不動産業に逆風が吹く年になると思われる。しかし幸いなことに、当社地域では消費者の意識は大きな変化はなく、逆境をバネに売上げ増を目指したい。
	今後の動向は、社会的要因により大きく変動すると思われる。
	ユーザーの購入出来る金額が下がってきている。
	市場を取巻く要素が向い風となっている。今後は企業間格差が大きくなるであろう。
	マーケット全体が取巻く陰悪要因に押されてか、冷え込んできている。繁忙期と言えども楽観できない。
	全社員一丸となり、目標達成に打ち込むことが大切と感じる。
	4月以降、かなりマーケットが悪くなると予想している。
	土地価格の上げ止まりが見受けられ、上向き傾向にある。
	平成19年秋以降、業界、顧客のマインドが急速に落ち込んでいる。
今年1月～3月は、市場に相当数の物件が出るのが予想され、割高感のある物件は苦戦を強いられることになるであろう。	
季節要因もあるが、月を追うごとに厳しくなっている。マーケット的には一次顧客の2500～3000万円前半は辛うじて引き合いがあるものの、主力商品価格帯の4000万円超への反響がほとんどなくミスマッチ状態である。	
特に新年度は緊張感が続き、気が休まらない一年となるだろう。	
関西	建築基準法改正により、審査期間が2、3倍かかり、その影響で供給遅れが生じた。今年に入ってもいまだに続いている。建築費コスト上昇は、今後の建設、不動産業界に大きな影響をもたらすであろう。
	戸建住宅については、先行に不透明感が有るが、高齢者関係は案件も有り期待が持てる。また、リフォームも堅調である。
	分譲系の市場は氷河期であるが、春の季節的要因や、価格への受入れ感も増して、多少動き出すと思われる。賃上げや夏期賞与の動向がポイントであり、秋以降に戻りだす可能性もあり得る。
四国	大手がオープンし、心配していたが今のところ集客、受注に影響は出ていない。
九州	お客様には、先行不透明感が強くあり。受注に結びついていない。
沖縄	平成19年度6月～12月にかけては、建築基準法改正に伴う悪影響が多かった。
	建築基準法改正の影響による計画の大幅な遅れで、厳しい一年であった。

2. 分譲住宅について

①戸建住宅に関するコメントを示す。

支部	コメント
北海道	今期はだめであった。来期も期待できないであろう。
本部	平成19年10月～12月は建築基準法改正の影響により完成物件が極端に少なく、来場者数の減少となった。
	建築基準法改正の影響は少なく、また、来場、問い合わせ等についても大きな変動は見られない。
	去年は広告宣伝効果があったが、最近集客が難しくなっている。
	チラシ広告での集客は困難なため、DM、ネットでの集客に力を入れている。
	駅から徒歩5～7分以内は青田売りで即完している。駅から徒歩15分以上及びバス物件は指値の対象にされやすいように思われる。
	当社地域では、購入者の減少はさほど感じられない。しかし、売り物件数がかかり多い。他社との差別が必要である。
	先が読めない状況である。仕入れは現在ストップしている。
	市場に供給棟数の少ない6000万円以上の分譲供給をしているが、初回取得者の減少と買い替えの冷え込みで回復が進まず、来場者、売れ行き共悪かった。
	第三四半期は、例年悪い。今期は、来場者数は減少するように感じる。売れ行きが心配である。
関西	現在高額となっているRCの建物に比べ、木造はコストが安い。顧客の負担が少ない価格設定が出来ると考え、木造に注目している。当社はマンションが主でしたが戸建てにも力を入れたいと思っている。

②マンションに関するコメントを示す。

支部	コメント
本部	建築基準法改正による着工減と、原油高による資材高騰等で、不動産にかかわる市況は、いっそう厳しくなるであろう。
	土地代、建築費の上昇による価格転嫁で分譲価格上昇は避けられないが、ユーザーの所得上昇は見られず、購入者の減少は続いている。
	新規物件の供給停滞のため、物件不足となっている。
	今後価格が下がるのではという意識があるためか、様子見が多く歩留まりが悪い。
	大型物件でさえ集客、契約率が低下した。一部優良企業の社員以外は将来不安による借入れが慎重になっている。
	来場者の年収不足が目立つようになった。
	9月以降来場、契約が減少している。市況感の悪化が原因である。
	先行き不透明感から、消費意欲が減退している感じである。平均給与のアップなど明るいニュースがほしいところである。
	関西
四国	モデルルームの来場は、各種イベント等によりある程度確保が出来たが、販売状況は伸びなかった。第4四半期は、物件の竣工時期でもあり集客、成約共多少改善の見込みである。

3. 不動産仲介・代理

①売買に関するコメントを示す。

支部	コメント
本部	建築費の高騰により、利回り収益ビルが採算に合わなくなった。
	良質な物件は、価格も安定している。
	昨年下期以降事業用一棟売りの供給が増加している。動きも良いが、市場への物件供給数の増加は、個人の賃貸事業用物件の処分の傾向が強くなり、一過性の可能性が大きい。
関西	駅近等立地が良く好条件な土地は値段が高くても、買いがすぐにつくが、それ以外は、買いがつかない等土地価格に格差が生じている。

②賃貸に関するコメントを示す。

支部	コメント
北海道	供給過剰につき数年は悪化のままであろう。
本部	サブプライム問題等の影響により景気の悪化が見られる。
	大手も参入し、顧客の奪い合いが激化し集客が落ち込んでいる。

各社コメントより

4. 賃貸管理について

支部	コメント
本部	新築物件の供給が少ないため、新規仕入れが激減してくると思われる。
関西	退去時の改装と、家賃の検討により、順調な入居率を維持している。
	当社独自のキャンペーンにより集客率が上がった。今後の見通しは上向くと判断している。

5. 建築請負について

①個人住宅に関するコメントを示す。

支部	コメント
北海道	顧客の好みも変化しつつある。
本部	2階建て注文住宅の建築確認は改善されてきたので、今年はやや悪い程度で行くと思われる。
	建替え層の動きが相変わらず悪い。また、土地無し客の反響数の減少傾向も変わらず。売れ行きについてもコスト面の要望も強く、受注増についても厳しい傾向は続くものと思われる。
	展示場の集客イベントも反応が弱かった。春先に向けイベントに再注力してゆく。
四国	展示場を建替えた所は来場はあるが、その他は来場少ない。
沖縄	土地が下がる見通しがなく、戸建て住宅より分譲マンションの売れ行きが依然として良い。

②ビルその他の受注に関するコメントを示す。

支部	コメント
本部	解体工事その他、競争が激しい。
	顧客動向は良くなってきている。受注増は見込める。
	今年の受注はやや悪いであろう。
沖縄	第4四半期は見通しが明るい。

6. リフォームについて

支部	コメント
本部	需要は旺盛で今後更に拡大するだろう。