

## 「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631社(平成20年3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

- 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20年1～3月)の状況、(イ)次期四半期(平成20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20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20年3月25日～平成20年4月14日

### 5. 回答社数

199社／631社(全国)

※本部会員 129社、支部会員 70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) 199社 / 全国631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3四半期の状況		平成19年度第4四半期の状況		平成20年度第1四半期の見通し	
良い	0	0%	0	0%	2	1%
やや良い	3	2%	4	2%	4	2%
普通	40	21%	43	22%	46	24%
やや悪い	91	47%	78	40%	81	43%
悪い	58	30%	71	36%	57	30%
合計	192		196		190	

戸建住宅

	平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の状況		平成20年度第1四半期の見通し	
良い	0	0%	0	0%	1	1%
やや良い	1	1%	2	2%	3	3%
普通	20	19%	23	21%	24	22%
やや悪い	50	48%	44	40%	44	41%
悪い	34	32%	41	37%	35	33%
合計	105		110		107	

マンション

	平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の状況		平成20年度第1四半期の見通し	
良い	0	0%	0	0%	1	1%
やや良い	2	2%	2	2%	1	1%
普通	20	23%	20	23%	22	27%
やや悪い	41	47%	34	40%	37	45%
悪い	24	28%	30	35%	22	27%
合計	87		86		83	

売れ行き

全体

	平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の状況		平成20年度第1四半期の見通し	
良い	0	0%	0	0%	0	0%
やや良い	8	4%	9	4%	7	4%
普通	44	22%	38	19%	50	26%
やや悪い	91	46%	92	45%	86	44%
悪い	56	28%	64	32%	53	27%
合計	199		203		196	

戸建住宅

	平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の状況		平成20年度第1四半期の見通し	
良い	0	0%	0	0%	0	0%
やや良い	5	5%	4	4%	4	4%
普通	18	17%	19	17%	24	23%
やや悪い	52	49%	48	44%	45	42%
悪い	32	30%	39	35%	33	31%
合計	107		110		106	

マンション

	平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の状況		平成20年度第1四半期の見通し	
良い	0	0%	0	0%	0	0%
やや良い	3	3%	5	5%	3	3%
普通	26	28%	19	20%	26	29%
やや悪い	39	42%	44	47%	41	46%
悪い	24	26%	25	27%	20	22%
合計	92		93		90	

## II 不動産仲介・代理

全体

	平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の状況		平成20年度第1四半期の見通し	
良い	2	1%	3	1%	2	1%
やや良い	10	5%	15	7%	12	6%
普通	83	43%	83	41%	83	43%
やや悪い	74	39%	76	37%	65	34%
悪い	22	12%	27	13%	31	16%
合計	191		204		193	

売買

	平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の状況		平成20年度第1四半期の見通し	
良い	2	2%	2	2%	1	1%
やや良い	5	5%	4	3%	6	5%
普通	40	37%	40	34%	39	35%
やや悪い	42	39%	52	44%	41	37%
悪い	18	17%	19	16%	23	21%
合計	107		117		110	

賃貸

	平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の状況		平成20年度第1四半期の見通し	
良い	0	0%	1	1%	1	1%
やや良い	5	6%	11	13%	6	7%
普通	43	51%	43	49%	44	53%
やや悪い	32	38%	24	28%	24	29%
悪い	4	5%	8	9%	8	10%
合計	84		87		83	

## III 賃貸管理

	平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の状況		平成20年度第1四半期の見通し	
良い	2	2%	2	2%	1	1%
やや良い	12	14%	10	12%	8	9%
普通	53	62%	60	70%	58	67%
やや悪い	15	17%	15	17%	17	20%
悪い	4	5%	1	1%	3	3%
合計	86		86		87	

## IV 建築請負

### 個人住宅

来場状況	平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の状況		平成20年度第1四半期の見通し	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
良い	0	0%	1	1%	1	1%
やや良い	3	4%	1	1%	5	7%
普通	17	23%	17	23%	21	30%
やや悪い	38	52%	35	47%	28	40%
悪い	15	21%	17	23%	15	21%
合計	73		75		70	

売れ行き	平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の状況		平成20年度第1四半期の見通し	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
良い	0	0%	0	0%	0	0%
やや良い	4	5%	7	9%	8	11%
普通	19	24%	17	23%	21	29%
やや悪い	34	44%	30	41%	26	36%
悪い	21	27%	20	27%	17	24%
合計	78		74		72	

### 法人受注

法人受注	平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の状況		平成20年度第1四半期の見通し	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
良い	0	0%	0	0%	0	0%
やや良い	2	4%	0	0%	1	2%
普通	19	35%	10	19%	13	25%
やや悪い	24	44%	26	48%	22	43%
悪い	9	17%	18	33%	15	29%
合計	54		54		51	

### ビルその他の受注

ビルその他の受注	平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の状況		平成20年度第1四半期の見通し	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
良い	0	0%	0	0%	0	0%
やや良い	1	2%	1	2%	2	5%
普通	14	31%	9	20%	12	29%
やや悪い	15	33%	16	35%	12	29%
悪い	15	33%	20	43%	16	38%
合計	45		46		42	

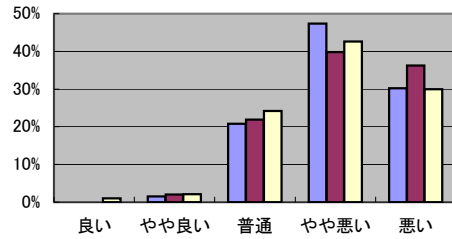
## V リフォーム

リフォーム	平成19年度第3四半期の状況		平成19年度第4四半期の状況		平成20年度第1四半期の見通し	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
良い	0	0%	1	1%	1	1%
やや良い	6	9%	6	8%	10	14%
普通	39	56%	41	55%	40	54%
やや悪い	21	30%	19	25%	15	20%
悪い	4	6%	8	11%	8	11%
合計	70		75		74	

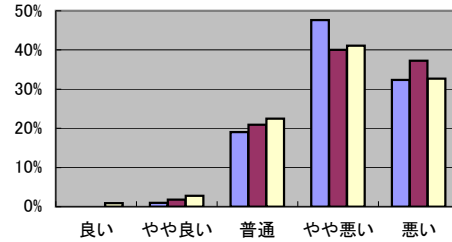
# 「経営者判断による住宅・不動産市場の見通し等調査」集計結果表(全国版)

## I 分譲住宅

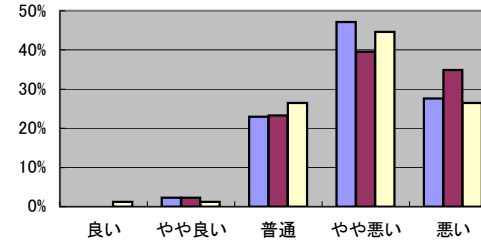
### 現場・展示場・モデルルーム来場状況 全体



### 戸建住宅

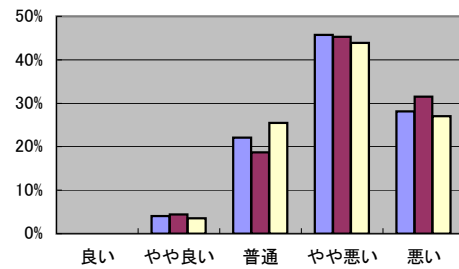


### マンション

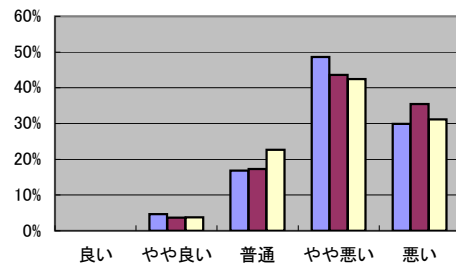


■平成19年度第3四半期の状況  
■平成19年度第4四半期の状況  
□平成20年度第1四半期の見通し

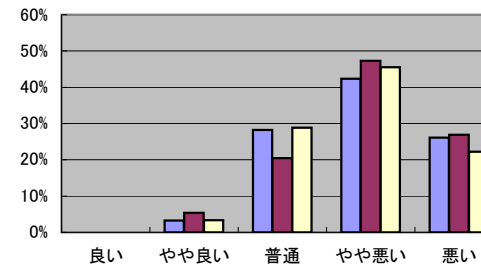
### 売れ行き 全体



### 戸建住宅



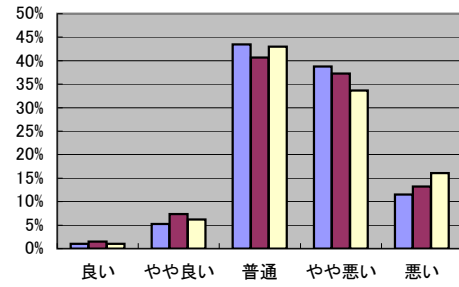
### マンション



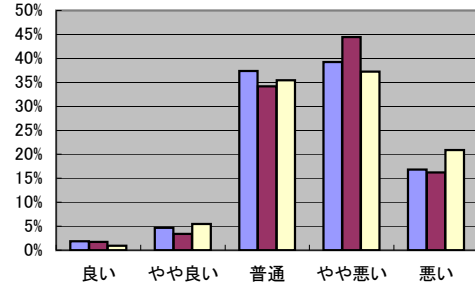
■平成19年度第3四半期の状況  
■平成19年度第4四半期の状況  
□平成20年度第1四半期の見通し

## II 不動産仲介・代理

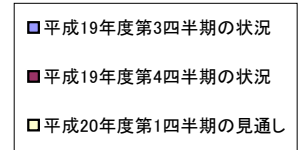
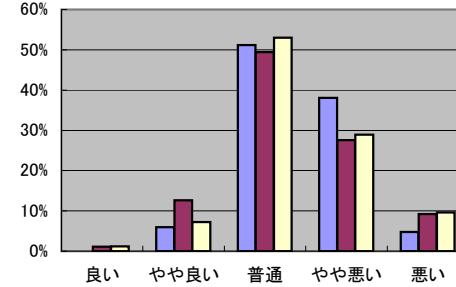
### 全体



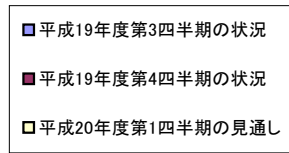
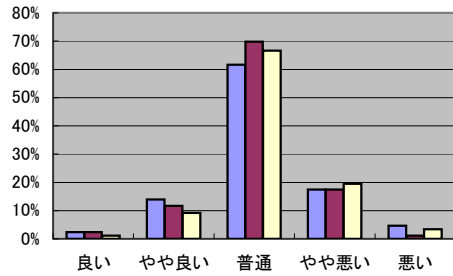
### 売買



### 賃貸

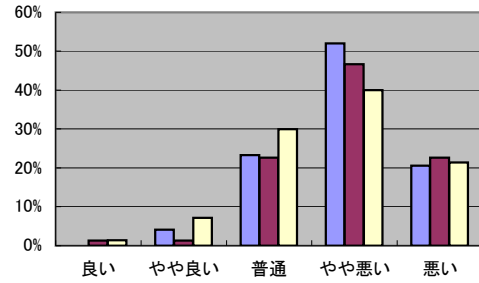


## III 賃貸管理

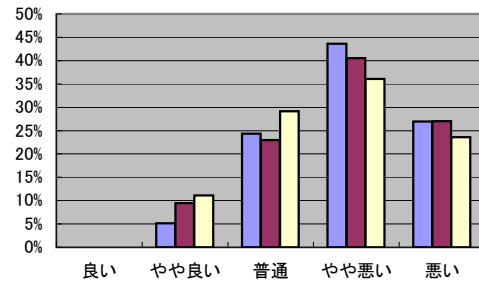


#### IV 建築請負

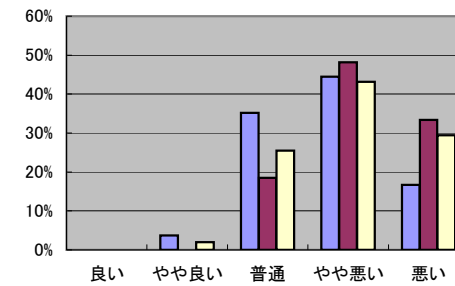
##### 個人住宅 来場状況



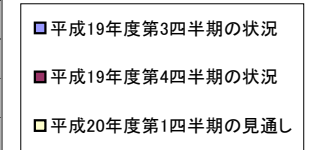
##### 売れ行き



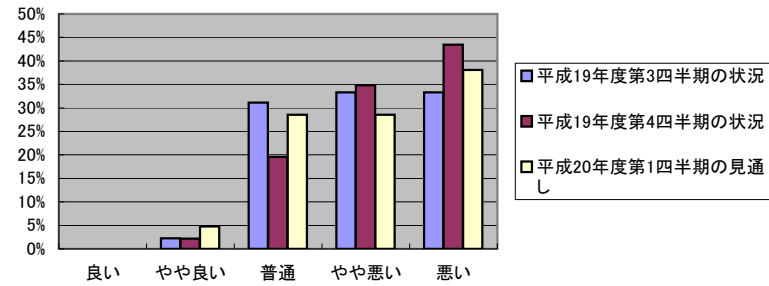
##### 法人受注



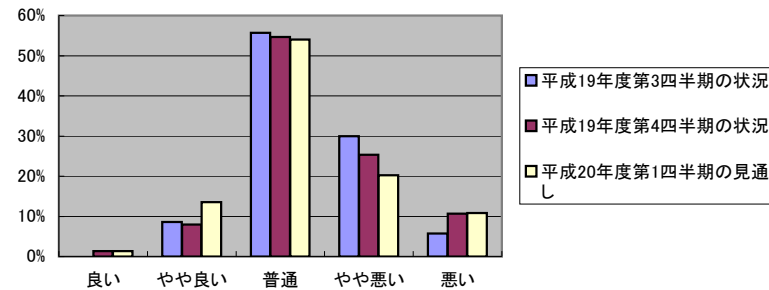
##### ビルその他の受注



##### 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19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%	0%	0%	0%
やや良い	2%	0%	0%	10%
普通	19%	11%	35%	30%
やや悪い	46%	32%	38%	40%
悪い	33%	57%	27%	20%

#### 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	2%	0%	0%	11%
普通	21%	11%	36%	11%
やや悪い	42%	32%	40%	56%
悪い	35%	57%	24%	22%

#### 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%	9%
普通	15%	11%	35%	45%
やや悪い	52%	32%	35%	27%
悪い	30%	58%	30%	18%

## 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	3%	0%	4%	20%
普通	16%	8%	35%	15%
やや悪い	49%	44%	42%	40%
悪い	31%	48%	19%	25%

#### 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	2%	0%	4%	22%
普通	18%	7%	33%	0%
やや悪い	41%	46%	42%	56%
悪い	39%	46%	21%	22%

#### 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	5%	0%	4%	18%
普通	13%	10%	38%	27%
やや悪い	61%	40%	42%	27%
悪い	21%	50%	17%	27%

## 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	3%	0%	0%	0%
やや良い	4%	7%	18%	6%
普通	38%	33%	50%	56%
やや悪い	37%	46%	28%	38%
悪い	18%	15%	5%	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	3%	0%	0%	0%
やや良い	2%	4%	9%	0%
普通	32%	23%	43%	56%
やや悪い	41%	58%	39%	44%
悪い	22%	15%	9%	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	2%	0%	0%	0%
やや良い	7%	10%	29%	14%
普通	47%	45%	59%	57%
やや悪い	33%	30%	12%	29%
悪い	12%	15%	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%	0%	6%	0%
やや良い	10%	5%	11%	30%
普通	67%	71%	72%	60%
やや悪い	21%	24%	6%	10%
悪い	0%	0%	6%	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	3%	0%	0%	0%
やや良い	3%	0%	0%	0%
普通	26%	22%	39%	0%
やや悪い	50%	39%	44%	80%
悪い	18%	39%	17%	20%

##### 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	12%	0%	13%	20%
普通	26%	26%	19%	0%
やや悪い	35%	37%	50%	60%
悪い	26%	37%	19%	20%

##### 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	0%	0%	0%	0%
普通	26%	8%	21%	0%
やや悪い	48%	33%	50%	80%
悪い	26%	58%	29%	20%

##### 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	0%	0%	9%	0%
普通	21%	15%	18%	0%
やや悪い	47%	8%	45%	0%
悪い	32%	77%	27%	0%

##### Vリフォーム

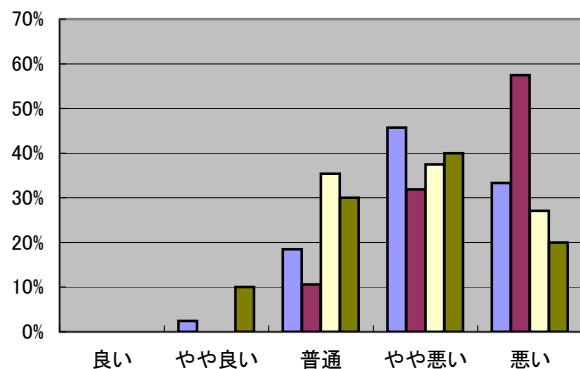
	資本金5千万円未満	資本金1億円未満	資本金1～10億円未満	資本金10億円以上
良い	3%	0%	0%	0%
やや良い	6%	5%	12%	20%
普通	56%	58%	65%	0%
やや悪い	29%	21%	18%	40%
悪い	6%	16%	6%	40%

# 「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

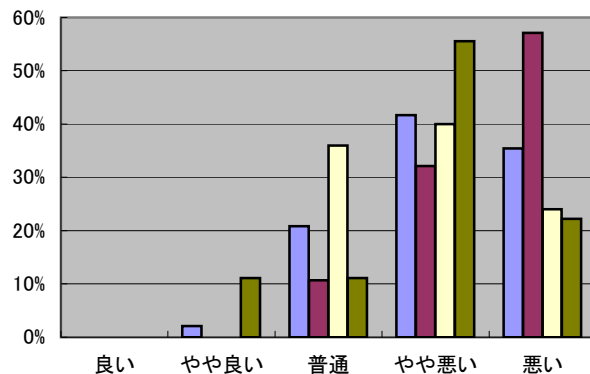
## I 分譲住宅

### 現場・展示場・モデルルーム来場状況

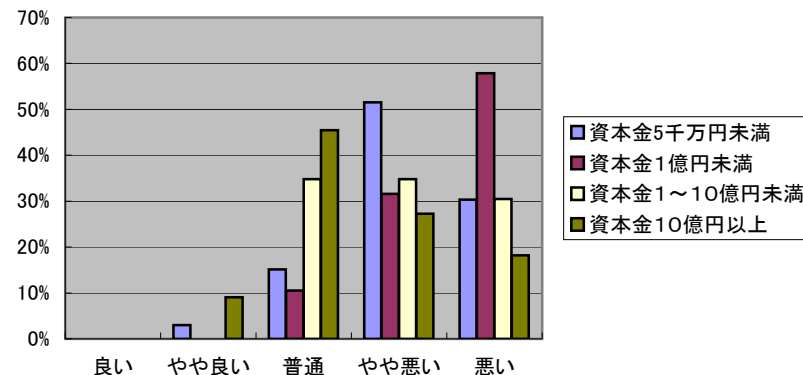
#### 全体



#### 戸建住宅

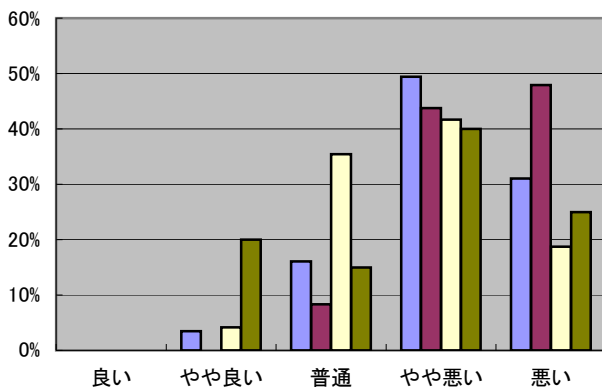


#### マンション

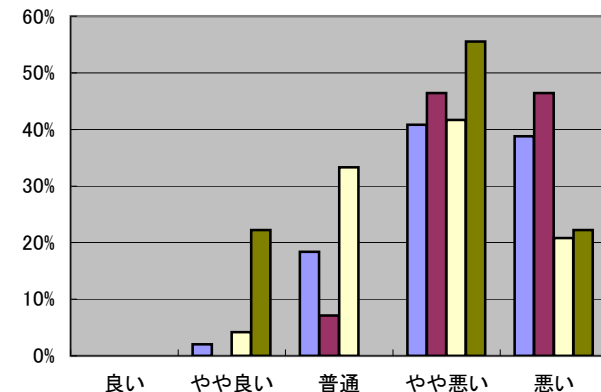


## 売れ行き

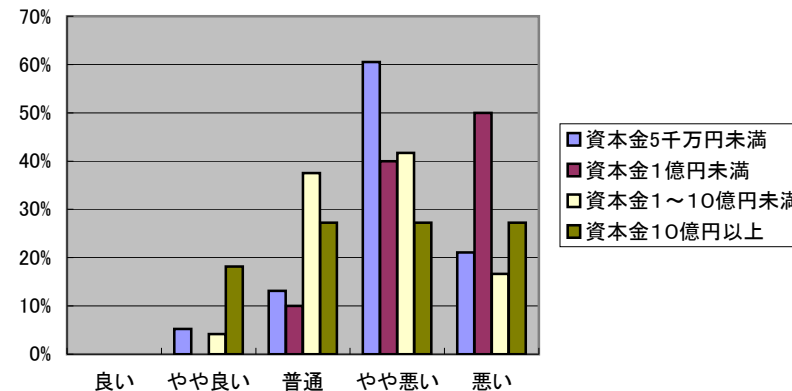
#### 全体



#### 戸建住宅

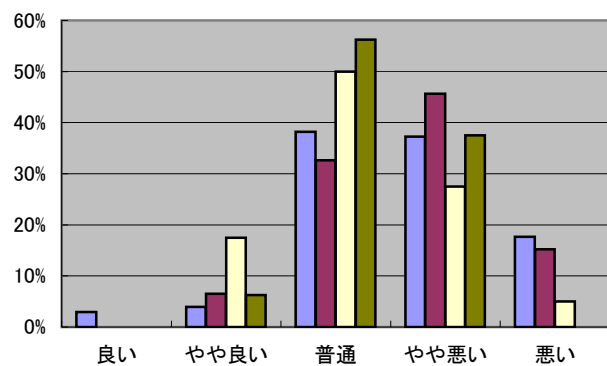


#### マンション

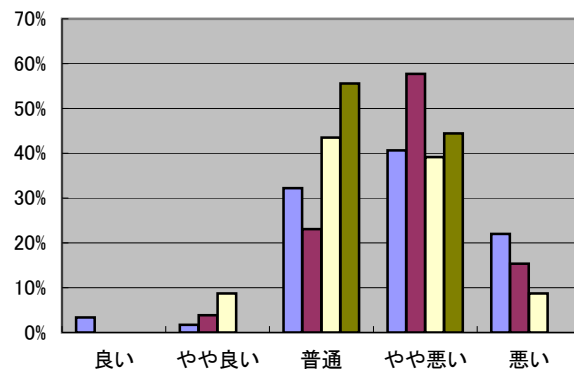


## II 不動産仲介・代理

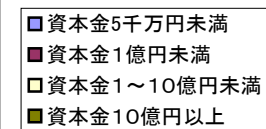
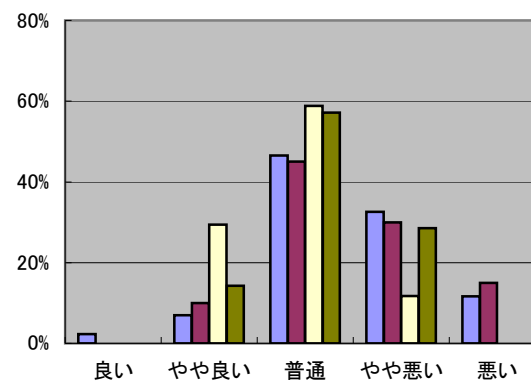
### 全体



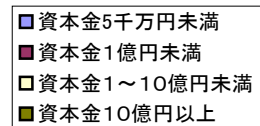
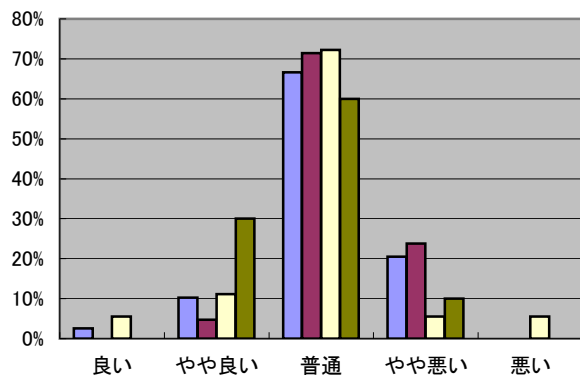
### 売買



### 賃貸



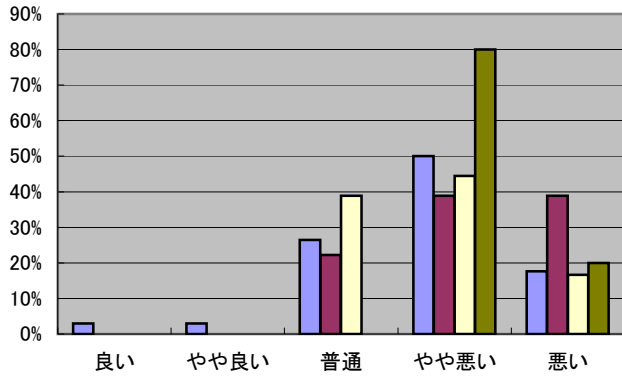
## III 賃貸管理



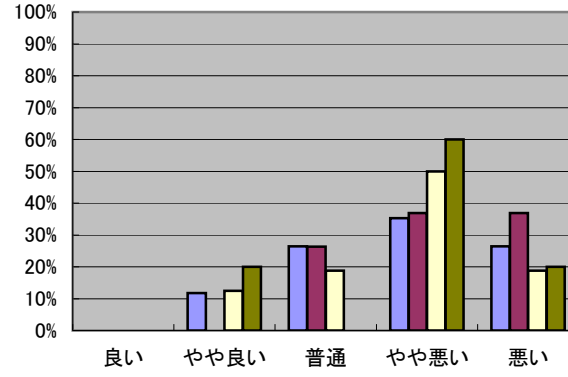
## IV 建築請負

### 個人住宅

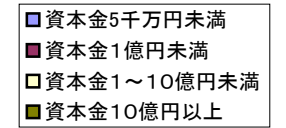
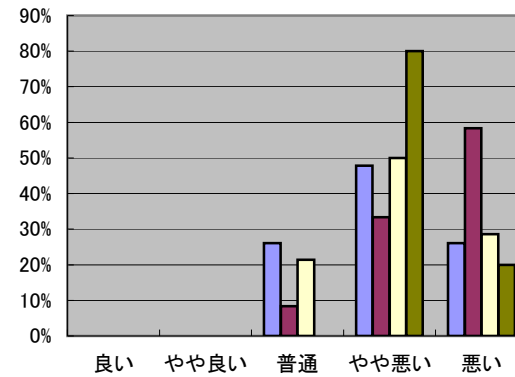
#### 来場状況



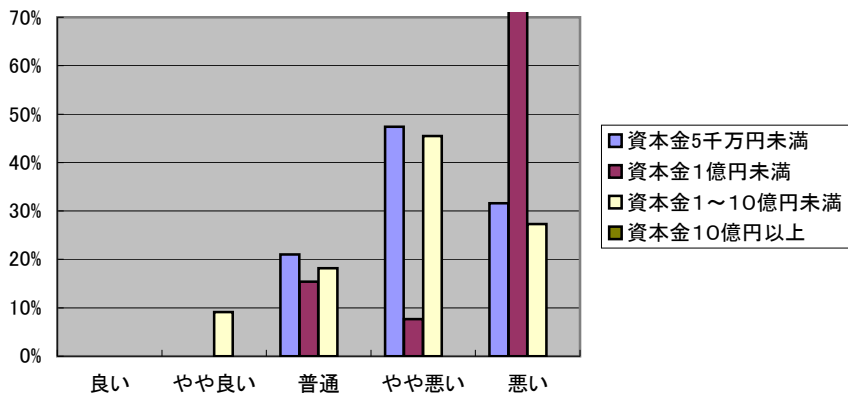
#### 売れ行き



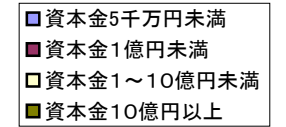
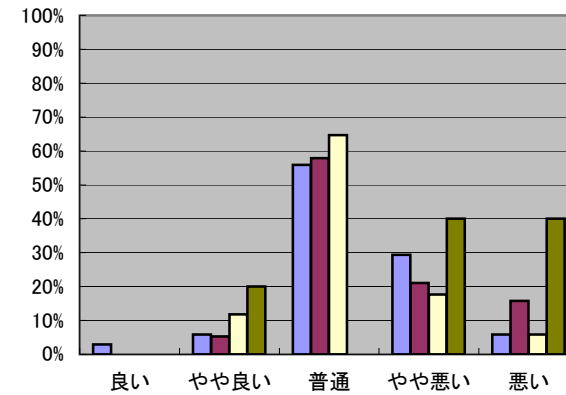
#### 法人受注



### 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	<p>原油高によるコスト上昇、株安、ドル安、先行き不安による設備投資への停止や見直し、また、公共工事の減少や、サブプライム問題の影響による不動産投資に対するメディアの不安助長等、全く良い材料が見当たらない。</p> <p>金利の動向により、お客様が様子見の模様である。</p>
東北	<p>社会情勢、地方経済の懸念等、消費意識の抑制が伺われる。宅地供給施策も地域間差にやや影響が見られる。</p>
本部	<p>サブプライム問題と、国会の混沌で、悪化傾向にある。</p> <p>業界全体が沈んだ状況と感じられる。金融の引き締めが長引けば更に悪化する懸念がある。今会社としてどんな商品を扱うか検討すべき時期にあると思われる。</p> <p>ファイナンス引き締めによる影響が大きい。</p> <p>潜在需要はあるが、景気動向の影響から消費マインドの低下もあり、市場価格の下落が購入時期を見合わせている。</p> <p>買い控えは新価格物件が処分終わるまで続きそう、年末は値引き合戦になるかもしれない。</p> <p>不動産業者(特にデベロッパー)については、3月末、4～6月が正念場となるであろう。</p> <p>一般的に分譲マンションの販売不振の長期化が続くと思われる。又、用地については取得しやすくなるものの建築コスト上昇が今後も懸念され販売価格が相場とマッチして行くかが課題である。</p> <p>市場の残戸調整を見極める必要性を感じる。</p> <p>全体的に需要の低下傾向が見られる。</p> <p>ここ数年では、まれにみる販売状況の悪さであり、お客様の反応が見えない状況が続いている。</p> <p>地価下落と共に厳しい状況にある。</p> <p>不動産全体、特に売買の動きが悪い。年度初めは物件が動かないのではないかと。</p> <p>平均取扱い額が底上げ出来ず2500～3000万円までの一次顧客の取引が主体になっている。市場で多い4000万円超は相変わらず苦戦が続く。</p> <p>今後6ヶ月～1年間は更に厳しくなるであろう。</p> <p>昨年からのファミリーマンションの販売不振の影響が続いている。</p> <p>建築請負に関しては、売上げ高は上がっているが、売れ行きが悪化したので予定が狂った。</p> <p>お客様は冷静である。業界が浮足立っていると思う。</p> <p>建築費の値上がりが始まっており、現在販売中の物件は値上がる前の物件で、1、2割は安くできる。これをセールストックとして積極販売を行う予定である。</p> <p>契約件数は価格の見直し等により伸びたが、利益率が低下した。</p> <p>マンション用地中心の仲介から戸建て用地、収益関係の仲介へシフトしている。</p> <p>分譲住宅は早くから手控えていた。そろそろ仕入れの準備にかかろうと考えている。</p> <p>物件によって差はあるものの、お客様の動きは出ている。自分の先行きの不安より資源インフレで高くなる不安の方があるのかもしれない。</p> <p>1月からは、前年の厳しい状況から上向き傾向にある。</p> <p>チラシ及びイベントの成果が出ており来場及び契約状況は良い。</p> <p>地域に見合った商品造りをモットーにマンション事業を積極展開したい。</p>

## 各社コメントより

	横ばいの相場と見ている。
関西	全体的には前年度より若干良くなっている。ただし、今期については、厳しい状況は変わらない。
中国	当地区の賃貸状況は今後も良くなる材料がない。景況が一段と悪くなれば中央から周辺へのオフィス移動の需要が発生するが、まだそこまでの状況ではない。土地価格が下がる傾向にあるがマンション用地の需要が少なくなり、状況が悪くなっている。
四国	数年前に比べ初回来場から契約までの期間が長くなってきている。営業力が問われる時代である。

## 分譲住宅の戸建住宅に関するコメントを示す。

東北	完成在庫になっていたこともあり集客及び歩留り共良くなかった。今後もこの傾向が続くものと思われる。
	これまで市況を支えてきた若年層（第一次取得者）の鈍化傾向が伺える。
本部	世相を反映していてやや悪い。
	3月に入り来場者数が減少した。買い意欲の低下が感じられる。
	今年に入り来場者数の減と、買い意欲も下がっている。
	高額物件の反響は非常に薄い。相当な値引きで対処しなければならないと感じている。
	購入検討客が減少し、今後の参考見学者が増加傾向にある。高価格物件では株価下落の影響を受けて自己資金難客が見られる。販売面でも相当苦戦が予想される。
	郊外型の2千万円台は結構良いが、都心の6～8千万円台は悪い。
	低価格帯は、比較的動きがある。
	値下げ物件の反応は良い。
	前年とはほぼ同水準で推移している。
	1～3月までの動きは良かった。
東海	建築費高騰により、売れ行きが低調である。
四国	集客はイベント等で確保できるが、売れ行きについてはおもわしくない状況である。

## 分譲住宅のマンションに関するコメントを示す。

東北	新規については、集客はある程度あるものの、歩留りについては完成在庫物件と同様良くない。
本部	地価及び建築費上昇による分譲価格上昇がマンション市況に悪影響を及ぼしており、この傾向は当分続くものと見られる。
	郊外の物件の来場者は誠に少ない。価格もかなりの値引きが必要になっている。購入希望者の自己資金は、殆どないに等しい状況である。
	マンションの価格が高騰して、一般のエンドユーザーが都内の新築物件には手が出しにくくなった。
	郊外の高額物件は難しい状況である。
	夏までは顧客の買い控えは続くであろう。厳選営業の個別対応でしのごうと考えている。
	決算商戦も盛り上がりせず、新年度への期待感も得られない状況ですが、なんとか社員と力を合わせて乗り切りたい。

## 各社コメントより

土地坪単価が昨年よりも安いいため、地主が納得せず土地購入が難しい。
ここ数年希望する土地が無く、また建築費の値上がりで当分差し控えている。新しい戦略を思案中である。
チラシでは集客が望めず、電話、訪問等でないと集客できない状況である。
来場者の所得は2, 3年前と変わらず上昇していない。
投資用ワンルームマンションを販売しているが、業況は順調です。しかし、ワンルーム業界全体では規則強化の影響で若干の縮小傾向にあると思われる。
2千万円台程度の実需は普通であるが、一棟の収益マンションは大変悪い。
1, 2月のお客様の動きは良かった。
自社開発物件の新規販売に関しては順調。しかし市場全体としては全般的には低調。4月以降も市場の好転は望めない。
価格上昇と景況感の悪化はマイナス要素である。供給減と低金利はプラス要素である。
低額の物件の動きは良い。

## 不動産仲介・代理の売買に関するコメントを示す。

本部	サブプライムローン問題の影響により購入者の資金調達に支障をきたすケースが多く見られる。
	買い控えと銀行による融資が厳しくなっている等、平年に比べやや悪い状況である。
	ファンド相手は非常に厳しい。先行きを見ながら買い控えることが多いと思う。
	販売代理物件は価格調整に入り苦戦している。
	購入者数は極端に減っている訳ではないが、売り物件が多く完全に買い手市場になっている。
	サブプライムローン問題、原油高の影響は、さほど受けなかった。
	地元中心の営業展開のため、通常通りである。
	低価格の物件は需要もあり動いている。

## 不動産仲介・代理の賃貸に関するコメントを示す。

本部	来店客がやや減少していて、平年に比べ少し下がっている。
	お客様の奪い合いにより集客減が余儀なくされ、それに伴い成約数の減少、売上げ減少につながった。
	賃貸相場がピークアウトした感がある。

## 賃貸管理に関するコメントを示す。

本部	新規受託(中古物件中心)が順調。質の良い管理をオーナーから要求され、それに答えられる会社でないと勝ち組になれない。
	2, 3月の繁忙期は順調に推移した。オフィス、住宅共に稼働率は昨年並みである。

## 各社コメントより

### 建築請負の個人住宅に関するコメントを示す。

本部	相変わらず建替え需要は少ない。受注は土地購入建築が中心で2千万円前後である。
	レンガ積住宅をメインブランドにしているので、紹介等が増えてきた。

### (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。

本部	(ビル)競争見積もりが多くなった。
	(ビル)アパート建替え、自宅と併用のマンション建築の案件が増加し、更地への建築は減少した。今後もその傾向が続くと思われる。
	(ビル)建築コストの上昇が、発注元の事業収益の圧迫を引き起こしている。
	(法人)アパートの請負は順調である。

### リフォームの受注に関するコメントを示す。

東北	住環境改善の為の選択肢として考える顧客が増加している。
本部	多忙である。
関西	厳しいながらも堅調である。