

別添3

平成26年3月

(金融機関向け調査結果)

道内住宅ローン市場動向調査結果 (概要版)



住宅金融支援機構 北海道支店
Japan Housing Finance Agency

1 金融機関アンケート調査概要

- 1 調査対象： 道内預金取扱金融機関(34機関)及びモーゲージバンク支店等(16機関)の合計50機関
- 2 調査期間： 平成26年1月17日から平成26年1月31日まで
- 3 回答数： 46機関(支店等を含む)。回答率92%

● トピックス

アンケート結果において、参考になるとと思われる項目をトピックスとしてご紹介します。

①平成25年度の住宅ローン(フラット35を含む。)の受理の状況の見込み【Q1】

24年度に比して約8割が「増加」又は「同程度」

24年度と比べて、「増加」・「同程度」との回答が約8割(各々38%ずつ)と大勢を占めている。

平成24年度と比べて増加する見込み	38%
平成24年度と同程度の見込み	38%
平成24年度と比べて減少する見込み	25%

②上記①(【Q1】)の要因は(複数回答可)【Q3】

増加要因は「税制(消費税)」が最多。次いで「金利(低金利)」

減少要因は「他社との競合」が最多

増加要因は「消費税率引上げ前であったこと」が最多、次いで「住宅ローン金利の低水準」が多く、各々が約3割ずつを占める。減少要因は「他社との競合」が最多となり、消費増税による駆け込みを当て込んだ低金利競争などの状況が窺える。

(増加要因)

住宅ローン金利の低水準	31%
金利先高観	10%
景気回復への期待感	0%
消費税率引上げ(5%→8%)前であったこと	34%
住宅価額等の先高観	0%
自社商品の充実・改善	17%
営業手法の強化・改善	7%

(減少要因)

金利上昇懸念がなかったこと	0%
景気の先行き不透明感	36%
消費税率引上げ(5%→8%)後の生活不安	9%
建築資材価額の上昇等の影響	0%
消費税率引上げ(5%→8%)後の対応策(住宅ローン減税やすまい給付金等)が充実	0%
他社との競合	55%

● トピックス

③平成26年度の住宅ローン(フラット35含む。)の受理の状況の見込み【Q4】

「同程度」が最多。次いで「減少」

「同程度」が58%で最多。

次いで、「減少」が26%と、「増加」16%より10%多く、25年度に比して下振れする予測となっている。

平成25年度と比べて増加する見込み	16%
平成25年度と同程度の見込み	58%
平成25年度と比べて減少する見込み	26%

④上記③【Q4】の要因は(複数回答可)【Q6】

増加要因は「金利(低金利)」・「自社商品の充実・改善」が最多

減少要因は「25年度需要増による反動減」が最多

増加要因は「金利の低水準」・「商品の充実・改善」が最も多く、各々25%ずつ。

減少要因は「25年度需要増による反動減」が38%であり、消費増税による駆け込み需要等の反動減が懸念されている。

(増加要因)

住宅ローン金利の低水準	25%
金利先高観	6%
景気回復への期待感	0%
消費税率引上げ(8%→10%)前であること	19%
消費税率引上げ(5%→8%)後の対応策 (住宅ローン減税やすまい給付金等)が充実	6%
住宅価額等の先高観	0%
自社商品の充実・改善	25%
営業手法の強化・改善	19%

(減少要因)

住宅ローン金利の上昇	8%
景気の先行き不透明感	21%
消費税率引上げ(5%→8%)後の生活不安	17%
消費税率引上げ(5%→8%)後の対応策 (住宅ローン減税やすまい給付金等)が不十分	4%
平成25年度需要増による反動減	38%
建築資材価額の上昇等の影響	4%
他社との競合	8%

● トピックス

⑤上記③(【Q4】)の平成26年度の住宅ローン(フラット35含む。)の受理見込みの内、
フラット35の見込み【Q7】

「同程度」が最多。次いで「増加」

「同程度」が85%で最多。

次いで「増加」が12%と、「減少」の3%より9%多く、住宅ローン(フラット35を含む。)の受理状況(上記③【Q4】)が下振れを予想される中、フラット35はやや上振れの兆し。

平成25年度と比べて増加する見込み	12%
平成25年度と同程度の見込み	85%
平成25年度と比べて減少する見込み	3%

● トピックス

⑥平成26年度の短期金利(変動、3年固定)の見込み【Q9】

「同程度」が大勢

「同程度」が91%で大勢を占める。次いで「上昇」が残りの9%。

超低金利が継続している中、金融機関は、26年度の短期金利もほぼ横ばいと見込んでいる。

平成25年度と比べて上昇する見込み	9%
平成25年度と同程度の見込み	91%
平成25年度と比べて下落する見込み	0%

⑦平成26年度の長期金利(10年固定・全期間固定)の見込み【Q10】

「同程度」が最多

「上昇」は11%と短期金利(上記⑥の9%)よりも多い

短期金利と同様の傾向であるが、「25年度と比べて上昇」との回答が短期金利の場合と比べてやや多い。

長期金利が短期金利よりも先立って上昇することが見込まれていることが窺える。

平成25年度と比べて上昇する見込み	11%
平成25年度と同程度の見込み	89%
平成25年度と比べて下落する見込み	0%

● トピックス

⑧平成25年度のお客さまの平均的な世帯年収【Q11】

「同程度」との回答が大勢

「同程度」が95%と大勢を占め、世帯年収は横ばいが続いている。

平成24年度と比べて増加	2%
平成24年度と同程度	95%
平成24年度と比べて減少	2%

⑨平成25年度のお客さまの中で最も多い年齢層【Q12】

「30代」・「40代」が大勢

「30代」が51%と最も多く、次いで「40代」が46%であり、30代・40代が客層の大勢を占めている。

20代	0%
30代	51%
40代	46%
50代	3%
60歳以上	5%

● トピックス

⑩平成25年度のお客さまが最も利用された住宅ローン【Q13】

「全期間固定」と「10年固定」が人気。次いで「3年固定」

「全期間固定」と「10年固定」が最も多く、各々36%ずつ。次いで「3年固定」が22%という結果。

「全期間固定」の割合を全国と比較すると、全国22%（※）に対して北海道36%となり、北海道においては全期間固定のニーズが高いことがわかる。

※「民間住宅ローン利用者の実態調査 金利タイプ別利用状況（2013年10月期）」＜住宅金融支援機構調査部＞より

変動金利	7%
3年固定	22%
5年固定	0%
10年固定	36%
全期間固定（※）	36%

※内訳（フラット35：29%、フラット35以外の全期間固定：7%）

⑪平成25年度のお客さまが住宅ローン（フラット35を含む。）を利用した際の決定理由は（複数回答可）【Q14】

「金利の低さ」が最多。次いで「金利タイプ（変動・固定）」

「金利の低さ」が36%と最も多い。次いで「金利タイプ（変動・固定）」が29%と続いた。

金利タイプ（変動・固定）	29%
金利の低さ	36%
金利が申込時に決定	7%
団体信用生命保険料の安さ	5%
団体信用生命保険の保障範囲の広さ（8大疾病等）	7%
融資額（10割融資等）	10%
審査のスピード	7%

● トピックス

⑫平成25年度のお客さまがフラット35以外の住宅ローンを利用された理由(複数回答可)【Q15】

「金利が低い」が最も大きな決定要因

「金利が低い」が27%と最も多く、次いで「団信保険料が金利組込み」が多い。

金利が低い	27%
団体信用生命保険料が金利組込み	25%
融資額が大きい(10割融資等)	12%
制度・手続きが簡略	15%
審査が早い	13%
金利が申込時に決定	8%

⑬平成25年度のお客さまがフラット35を利用された理由(複数回答可)【Q16】

「長期固定金利の安心感」に高いニーズ

「長期固定金利の安心感」との回答が最も多く、45%と大半を占めている。

長期固定金利の安心感	45%
物件検査による住宅の質の安心感	4%
フラット35Sの金利引下げメリット	19%
自機関ローン対象外のお客さま	2%
平成25年4月以降に利用実績なし	8%
フラット35の取扱いなし	23%

● トピックス

⑭平成25年度のお客さまの借換えの状況【Q17】

「同程度」が最多。次いで「増加」が多い

「同程度」との回答が最も多く40%。次いで「増加」が35%と多く、増加傾向が窺える。

平成24年度と比べて増加	35%
平成24年度と同程度	40%
平成24年度と比べて減少	26%

⑮借換前・借換後の住宅ローンで最も多い金利タイプ【Q18・Q19】

「長期固定→長期固定」のみならず「変動→長期固定」への借換えの動きも

過去の高金利時代の公庫融資を含む全期間固定のお客さまが、現在の低金利のフラット35を含む全期間固定に借り換える一方、変動金利・短期固定（3年固定）のお客さまが長期固定（10年固定・全期間固定）に借り換える動きも見られる。

(借換前)

変動金利型	20%
3年固定型	12%
5年固定型	5%
10年固定型	10%
全期間固定(※)	54%

※内訳(フラット35:20%、フラット35以外の全期間固定:34%)



(借換後)

変動金利型	5%
3年固定型	20%
5年固定型	2%
10年固定型	39%
全期間固定(※)	34%

※内訳(フラット35:27%、フラット35以外の全期間固定:7%)

● トピックス

⑩平成26年度のフラット35への取組姿勢【Q21】

「同程度」との回答が半数。次いで「積極的に推進」が多い

「同程度」との回答が半数を占め49%。次いで「積極的に推進する」が多く27%という結果。
多数の金融機関がフラット35の積極推進又は25年度と同程度の推進を考えている。

平成25年度と比べて積極的に推進する見込み	27%
平成25年度と同程度の見込み	49%
平成25年度と比べて消極的(慎重、縮小)になる見込み	0%
フラット35の取扱いなし	24%

(空白)

道内住宅ローン市場動向調査結果(詳細版) <金融機関46機関>

1. 貴機関の見込み

【Q1】貴機関の平成25年度の住宅ローン(フラット35含む。)の受理の状況の見込みについて

平成24年度と比べて増加する見込み	38%
平成24年度と同程度の見込み	38%
平成24年度と比べて減少する見込み	25%

【Q2】Q1で回答いただいた内容の増加・減少割合見込みについて

(通期)	(内、上半期)	(内、下半期)
5%	11%	1%

※回答の単純平均値を記載

【Q3】Q2の回答の要因について(複数回答可)

(増加要因)

住宅ローン金利の低水準	31%
金利先高観	10%
景気回復への期待感	0%
消費税率引上げ(5%→8%)前であったこと	34%
住宅価額等の先高観	0%
自社商品の充実・改善	17%
営業手法の強化・改善	7%

※「その他」については、別紙記載

(減少要因)

金利上昇懸念がなかったこと	0%
景気の先行き不透明感	36%
消費税率引上げ(5%→8%)後の生活不安	9%
建築資材価額の上昇等の影響	0%
消費税率引上げ(5%→8%)後の対応策 (住宅ローン減税やすまい給付金等)が充実	0%
他社との競合	55%

【Q4】貴機関の平成26年度の住宅ローン(フラット35含む。)の受理の状況の見込みについて

平成25年度と比べて増加する見込み	16%
平成25年度と同程度の見込み	58%
平成25年度と比べて減少する見込み	26%

【Q5】Q4で回答いただいた内容の増加・減少割合見込みについて

(通期)	(内、上半期)	(内、下半期)
3%	3%	3%

※回答の単純平均値を記載

【Q6】Q5の回答の要因について(複数回答可)

(増加要因)

住宅ローン金利の低水準	25%
金利先高観	6%
景気回復への期待感	0%
消費税率引上げ(8%→10%)前であること	19%
消費税率引上げ(5%→8%)後の対応策 (住宅ローン減税やすまい給付金等)が充実	6%
住宅価額等の先高観	0%
自社商品の充実・改善	25%
営業手法の強化・改善	19%

※「その他」については、別紙記載

(減少要因)

住宅ローン金利の上昇	8%
景気の先行き不透明感	21%
消費税率引上げ(5%→8%)後の生活不安	17%
消費税率引上げ(5%→8%)後の対応策 (住宅ローン減税やすまい給付金等)が不十分	4%
平成25年度需要増による反動減	38%
建築資材価額の上昇等の影響	4%
他社との競合	8%

<Q7及びQ8は、フラット35をお取り扱い頂いている場合のみご回答>

【Q7】Q4でご回答頂いた貴機関の平成26年度の住宅ローン(フラット35含む。)の受理の内、フラット35の受理の状況の見込みについて

平成25年度と比べて増加する見込み	12%
平成25年度と同程度の見込み	85%
平成25年度と比べて減少する見込み	3%

【Q8】Q7で回答いただいた内容の増加・減少割合見込みについて

(通期)	(内、上半期)	(内、下半期)
7%	6%	9%

※回答の単純平均値を記載

↑↑↑

<Q7及びQ8は、フラット35をお取り扱い頂いている場合のみご回答>

【Q9】貴機関の平成26年度の短期金利(変動、3年固定)設定の状況の見込みについて

平成25年度と比べて上昇する見込み	9%
平成25年度と同程度の見込み	91%
平成25年度と比べて下落する見込み	0%

【Q10】貴機関の平成26年度の長期金利(10年固定、全期間固定)設定の状況の見込みについて

平成25年度と比べて上昇する見込み	11%
平成25年度と同程度の見込み	89%
平成25年度と比べて下落する見込み	0%

2. 貴機関のお客さまの状況

【Q11】貴機関の平成25年度のお客さまの平均的な世帯年収について

平成24年度と比べて増加	2%
平成24年度と同程度	95%
平成24年度と比べて減少	2%

【Q12】貴機関の平成25年度のお客さまの中で最も多い年齢層について

20代	0%
30代	51%
40代	46%
50代	3%
60歳以上	5%

【Q13】貴機関の平成25年度のお客さまが最もご利用される住宅ローンについて

変動金利	7%
3年固定	22%
5年固定	0%
10年固定	36%
全期間固定(※)	36%

※内訳(フラット35:29%、フラット35以外の全期間固定:7%)

【Q14】貴機関の平成25年度のお客さまが住宅ローン(フラット35を含む。)をご利用される際の決定理由について(複数回答可)

金利タイプ(変動・固定)	29%
金利の低さ	36%
金利が申込時に決定	7%
団体信用生命保険料の安さ	5%
団体信用生命保険の保障範囲の広さ(8大疾病等)	7%
融資額(10割融資等)	10%
審査のスピード	7%

※「その他」については、別紙記載

【Q15】貴機関の平成25年度のお客さまがフラット35以外の民間住宅ローンをご利用されている理由について(複数回答可)

金利が低い	27%
団体信用生命保険料が金利組込み	25%
融資額が大きい(10割融資等)	12%
制度・手続きが簡略	15%
審査が早い	13%
金利が申込時に決定	8%

※「その他」については、別紙記載

【Q16】貴社の平成25年度のお客さまがフラット35をご利用されている理由について(複数回答可)

長期固定金利の安心感	45%
物件検査による住宅の質の安心感	4%
フラット35Sの金利引下げメリット	19%
自機関ローン対象外のお客さま	2%
平成25年4月以降に利用実績なし	8%
フラット35の取扱いなし	23%

※「その他」については、別紙記載

【Q17】貴機関の平成25年度のお客さまの借換えの状況について

平成24年度と比べて増加	35%
平成24年度と同程度	40%
平成24年度と比べて減少	26%

【Q18】Q17で回答いただいた内容について、借換え前に最も多く選択している住宅ローンの金利タイプについて

変動金利型	20%
3年固定型	12%
5年固定型	5%
10年固定型	10%
全期間固定(※)	54%

※内訳(フラット35:20%、フラット35以外の全期間固定:34%)

【Q19】Q17で回答いただいた内容について、借換え後に最も多く選択している住宅ローンの金利タイプについて

変動金利型	5%
3年固定型	20%
5年固定型	2%
10年固定型	39%
全期間固定(※)	34%

※内訳(フラット35:27%、フラット35以外の全期間固定:7%)

3. 貴機関の住宅ローンへの取組姿勢

【Q20】貴機関の平成26年度のフラット35以外の住宅ローンへの取組姿勢について

平成25年度と比べて積極的に推進する見込み	44%
平成25年度と同程度の見込み	54%
平成25年度と比べて消極的(慎重、縮小)になる見込み	3%

【Q21】貴機関の平成26年度のフラット35への取組姿勢について

平成25年度と比べて積極的に推進する見込み	27%
平成25年度と同程度の見込み	49%
平成25年度と比べて消極的(慎重、縮小)になる見込み	0%
フラット35の取扱いなし	24%

4. ご意見等

【Q22】住宅金融支援機構、フラット35に関するご意見、ご要望等について

別紙記載

※回答割合については、各々の小数点1位以下を四捨五入している。

【Q3】(「Q2の回答の要因について(複数回答可)」)の「その他」の主な回答

(増加要因)

・営業人員が増員したため

(減少要因)

・リフォーム、借換え等が減少したため

【Q6】(「Q5の回答の要因について(複数回答可)」)の「その他」の主な回答

特になし

【Q14】(「平成25年度のお客さまが住宅ローン(フラット35を含む。)を利用した際の決定理由について(複数回答可)」)の「その他」の主な回答

特になし

【Q15】(「平成25年度のお客さまがフラット35以外の住宅ローンを利用された理由について(複数回答可)」)の「その他」の主な回答

特になし

【Q16】(「平成25年度のお客さまがフラット35を利用された理由について(複数回答可)」)の「その他」の主な回答

・民間金融機関の自行ローンでの申込みが困難な案件であるため

【Q22】住宅金融支援機構、フラット35に関するご意見、ご要望があれば自由にご記入ください。

・昨今、フラット35の審査基準が厳しくなっているという印象がある。「支援する」というスタンスから、もっと審査基準を緩和することは出来ないのか。

・事前審査の精度を向上させてほしい(事前審査○→本審査×とならないような仕組み等)

・季節労働者に対する「収入の継続性」の観点の基準緩和

・借換えをフラット35Sの対象にしてほしい

・「不承認」ではなく、「減額承認」を積極的に採用してほしい

【Q3】(「Q2の回答の要因について(複数回答可)」)の「その他」の主な回答

(増加要因)

・営業人員が増員したため

(減少要因)

・リフォーム、借換え等が減少したため

【Q6】(「Q5の回答の要因について(複数回答可)」)の「その他」の主な回答

特になし

【Q14】(「平成25年度のお客さまが住宅ローン(フラット35を含む。)を利用した際の決定理由について(複数回答可)」)の「その他」の主な回答

特になし

【Q15】(「平成25年度のお客さまがフラット35以外の住宅ローンを利用された理由について(複数回答可)」)の「その他」の主な回答

特になし

【Q16】(「平成25年度のお客さまがフラット35を利用された理由について(複数回答可)」)の「その他」の主な回答

・民間金融機関の自行ローンでの申込みが困難な案件であるため

【Q22】住宅金融支援機構、フラット35に関するご意見、ご要望があれば自由にご記入ください。

・昨今、フラット35の審査基準が厳しくなっているという印象がある。「支援する」というスタンスから、もっと審査基準を緩和することは出来ないのか。

・事前審査の精度を向上させてほしい(事前審査○→本審査×とならないような仕組み等)

・季節労働者に対する「収入の継続性」の観点の基準緩和

・借換えをフラット35Sの対象にしてほしい

・「不承認」ではなく、「減額承認」を積極的に採用してほしい