
住宅ローンに関するアンケート調査 報告書

2006年10月1日

社団法人不動産協会

目次

1. 調査実施要領.....	2
2. 調査結果.....	3
住宅ローン契約金融機関の内訳	3
住宅ローン借入金額	4
住宅ローン借入期間 ～単独利用～	5
住宅ローン借入期間 ～併用利用～	6
住宅ローン利用理由	7
金利決定時期と住宅ローンの利用しやすさ.....	8
民間金融機関の低金利商品の認知度・検討状況.....	9
住宅ローンを借り入れる際に不満に思うこと	10
住宅ローンを借り入れる際に不満に思うこと ～職業別の不満～	11
長期固定住宅ローン ～住宅金融公庫以外で長期固定住宅ローンが限られた金融機関でしか取扱いがないことについて～	12
住宅金融公庫による直接融資制度	13
住宅金融公庫に期待すること	14
住宅金融公庫に期待すること ～職業別～	15
調査結果のまとめ.....	16
参考資料	
1. 回答者の属性.....	19
2. 単純集計表.....	21

1. 調査実施要領

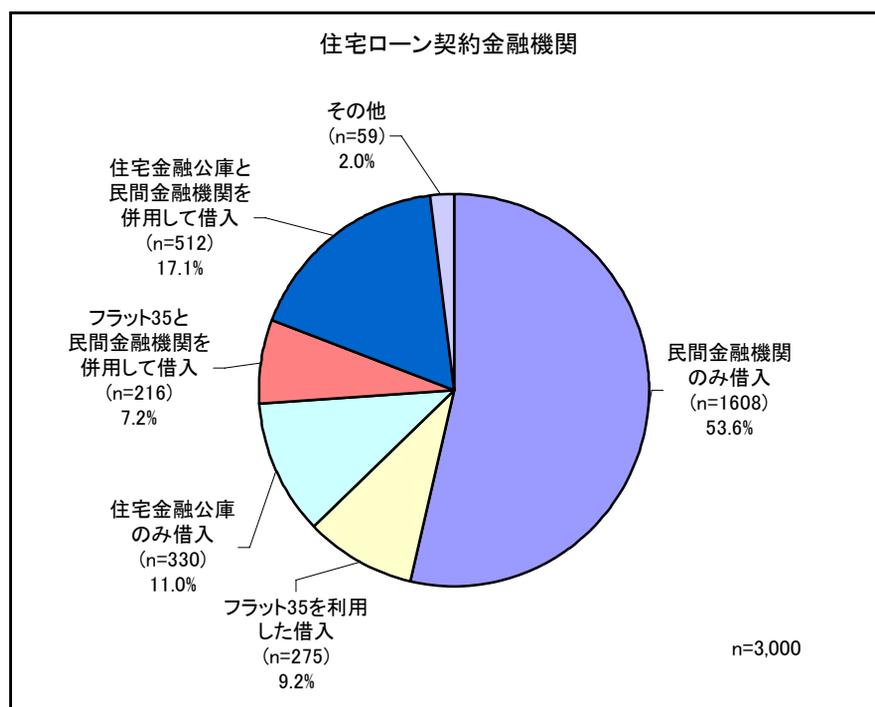
調査対象	<ol style="list-style-type: none">1. 2003年4月以降に新築マンション(居住用)を購入し、住宅ローンを借りている個人(1,827サンプル)2. 2006年8月より2年以内に新築マンション(居住用)を購入し、住宅ローンを借りる予定の個人(1,173サンプル)3. 上記合計3,000サンプル
調査方法	インターネット・アンケート (株式会社クロス・マーケティングのモニターを利用)
実施時期	2006年8月
取りまとめ	みずほ総合研究所株式会社

2. 調査結果 住宅ローン契約金融機関の内訳

- 「民間金融機関のみ借入」(53.6%)の比率と比較し、「フラット35を利用した借入」(単独+併用:16.4%)の比率は低い。
- 「その他」の借入先としては、社内融資を挙げる回答が多い(59件中42件)。

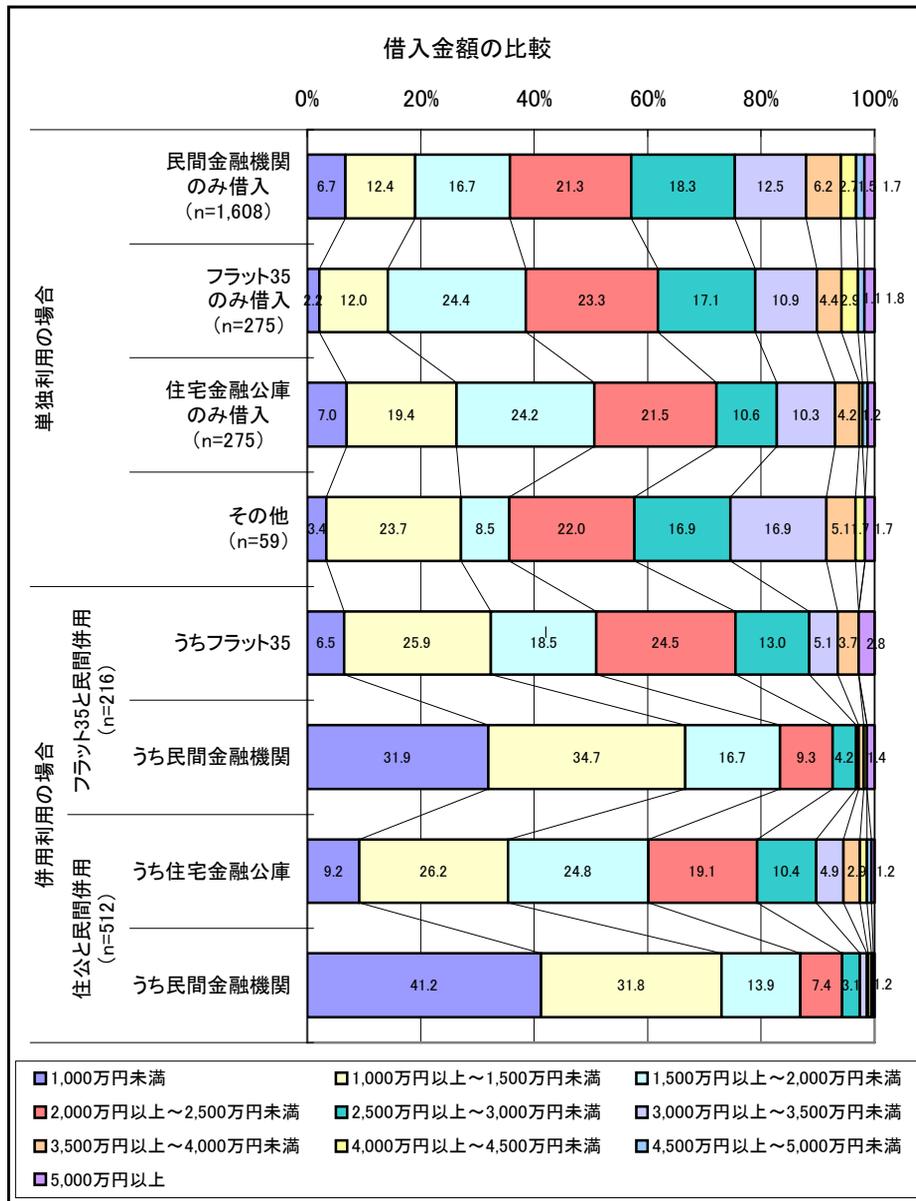
【定義】

- ・民間金融機関 : 銀行、信金などの市中金融機関
- ・フラット35 : 住宅金融公庫と民間金融機関が提携した長期固定金利の住宅ローン
- ・住宅金融公庫 : 住宅融資を行う政府系金融機関
- ・その他 : 社内融資、住宅金融公庫以外の公的融資など上記以外



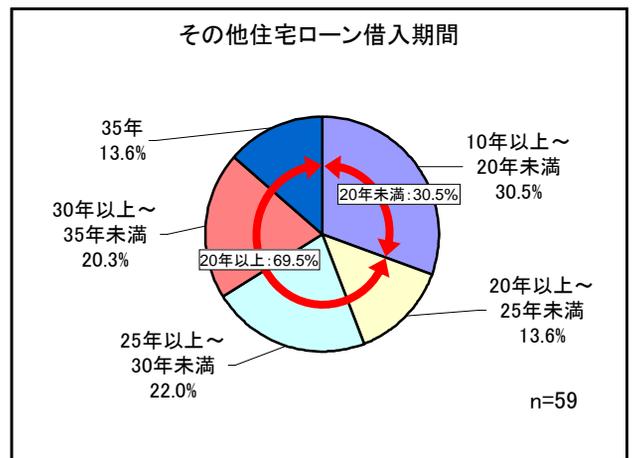
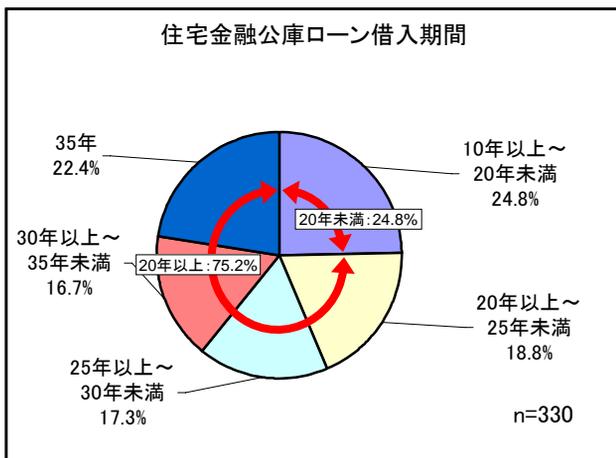
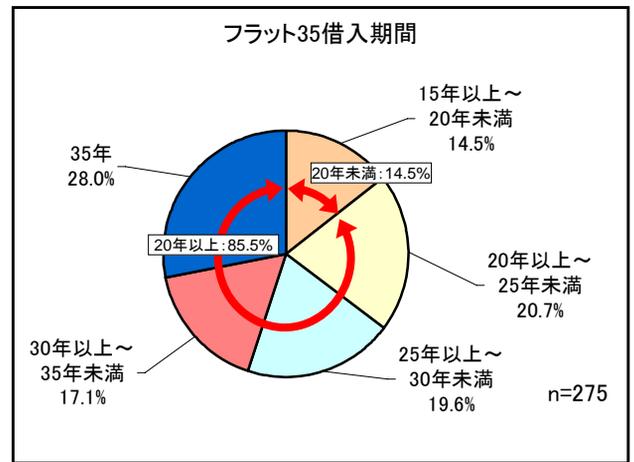
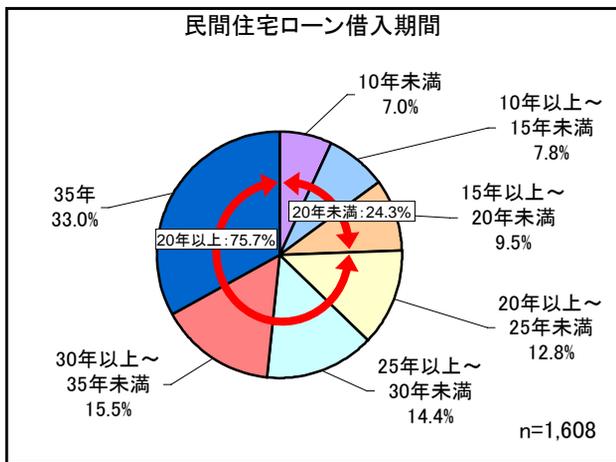
2. 調査結果 住宅ローン借入金額

- 単独利用の場合、「住宅金融公庫のみ」の借入の場合、3,000万円未満の借入が80%を超えており、「民間金融機関」、「フラット35」、「その他」と比較すると借入金額が小さい。



2. 調査結果 住宅ローン借入期間 ～単独利用～

- 民間金融機関、フラット35、住宅金融公庫、その他を比較すると、フラット35は「20年以上」の比率が最も高くなっている(14.5%)。

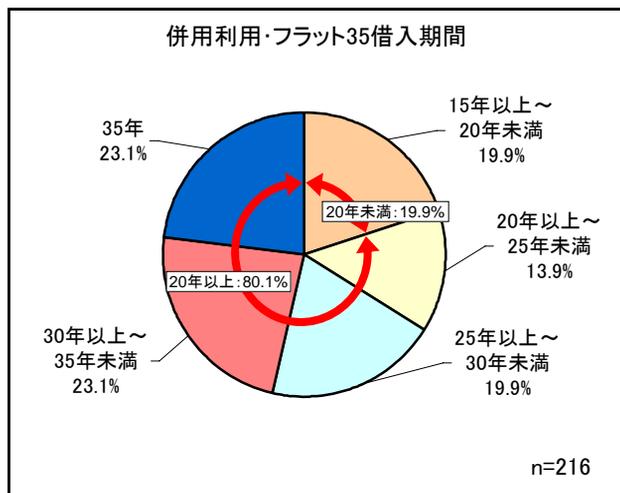


2. 調査結果

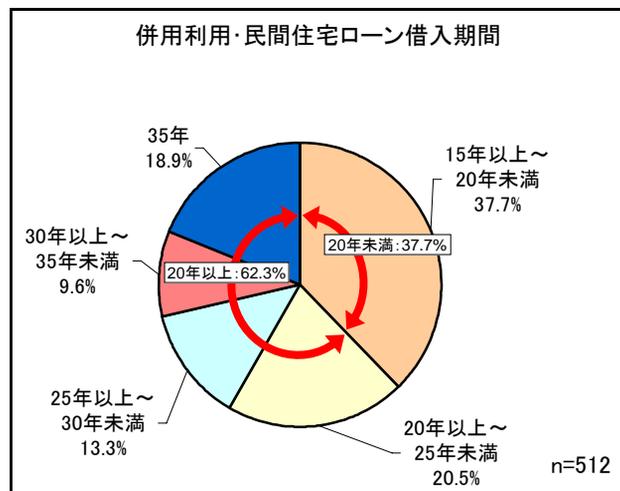
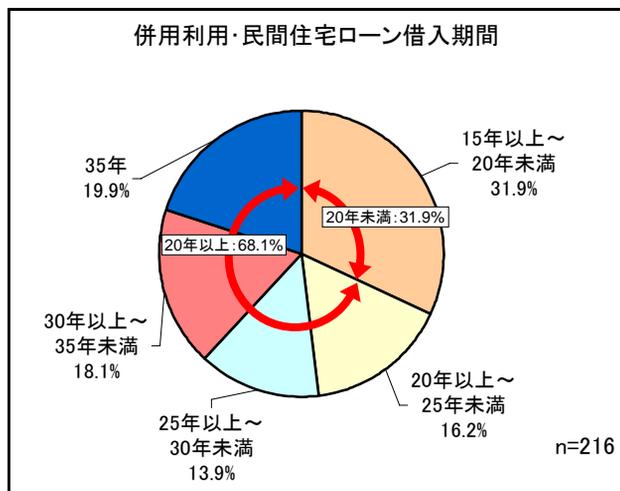
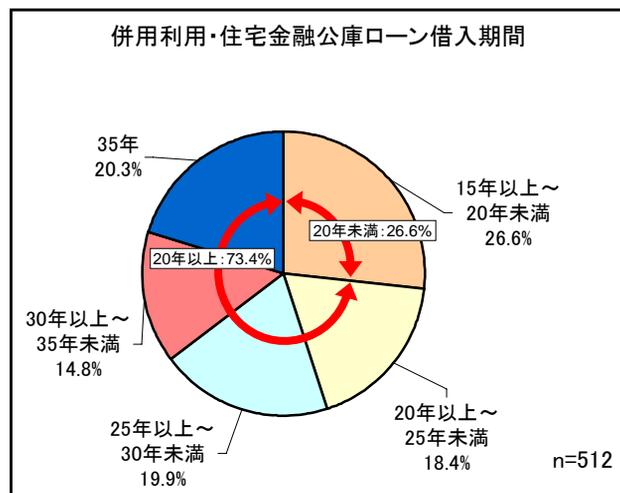
住宅ローン借入期間 ～併用利用～

- フラット35と民間金融機関の併用利用の場合の借入期間は、フラット35の方が、民間金融機関より長期の比率が高い(「20年以上」の比率は、フラット35:80.1%、民間金融機関:68.1%)。
- 住宅金融公庫と民間金融機関の併用利用の場合の借入期間は、住宅金融公庫の方が、民間金融機関より長期の比率が高い(「20年以上」の比率は、住宅金融公庫:73.4%、民間金融機関:62.3%)。

【フラット35・民間住宅ローン併用】



【住宅金融公庫・民間住宅ローン併用】



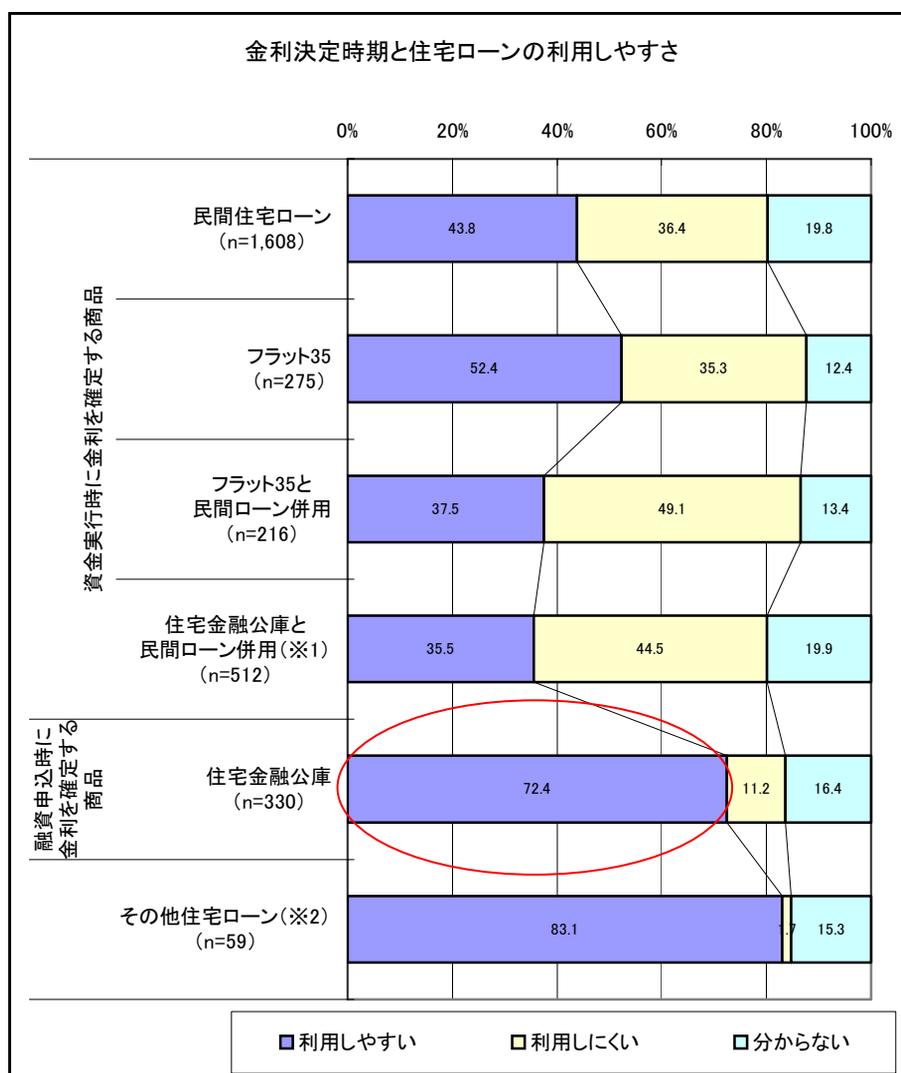
2. 調査結果 住宅ローン利用理由

- 「民間金融機関」「フラット35」「住宅金融公庫」とも、利用した理由の1位は金利に関するものであった。
- 単独利用の場合、「民間金融機関のみ」の場合は「低金利な商品があった」(62.0%)、「フラット35のみ」「住宅金融公庫のみ」の場合は、「長期固定金利の商品であった」が1位となっている(それぞれ76.0%、54.5%)。
- 併用利用の場合は、「金利変動リスクを分散できる」の比率が1位となっている(それぞれ77.3%、55.1%)。

借入区分		1位	2位	3位
単独利用	民間住宅ローンのみ	低金利な商品があった(62.0%)	希望した資金計画が組み立てできた(25.9%)	住宅事業者、販売業者に紹介された(24.4%)
	フラット35のみ	長期固定金利の商品であった(76.0%)	希望した資金計画が組み立てできた(29.1%)	融資条件が明確で安心感があった(18.9%)
	住宅金融公庫のみ	長期固定金利の商品であった(54.5%)	融資条件が明確で安心感があった(46.1%)	希望した資金計画が組み立てできた(25.8%)
	その他住宅ローン	融資条件が明確で安心感があった(74.6%)	希望した資金計画が組み立てできた(32.2%)	長期固定金利の商品であった(22.0%)
併用利用	フラット35と民間ローン併用	併用利用により金利変動リスクを分散できる(77.3%)	フラット35の融資条件が明確で安心感があった(23.1%)	併用利用は他住宅ローンより多く借り入れることができた(21.3%)
	住宅金融公庫と民間ローン併用	併用利用により金利変動リスクを分散できる(55.1%)	併用利用は他住宅ローンより多く借り入れることができた(28.3%)	希望した資金計画が実現できた(27.5%)

2. 調査結果 金利決定時期と住宅ローンの利用しやすさ

- 資金実行時金利決定商品と申込時金利決定商品を比較すると、申込時金利決定商品である住宅金融公庫は、「利用しやすい」の比率が最も高い(72.4%)。
- 資金実行時に金利を確定する商品の中ではフラット35が最も利用しやすい(52.4%)。



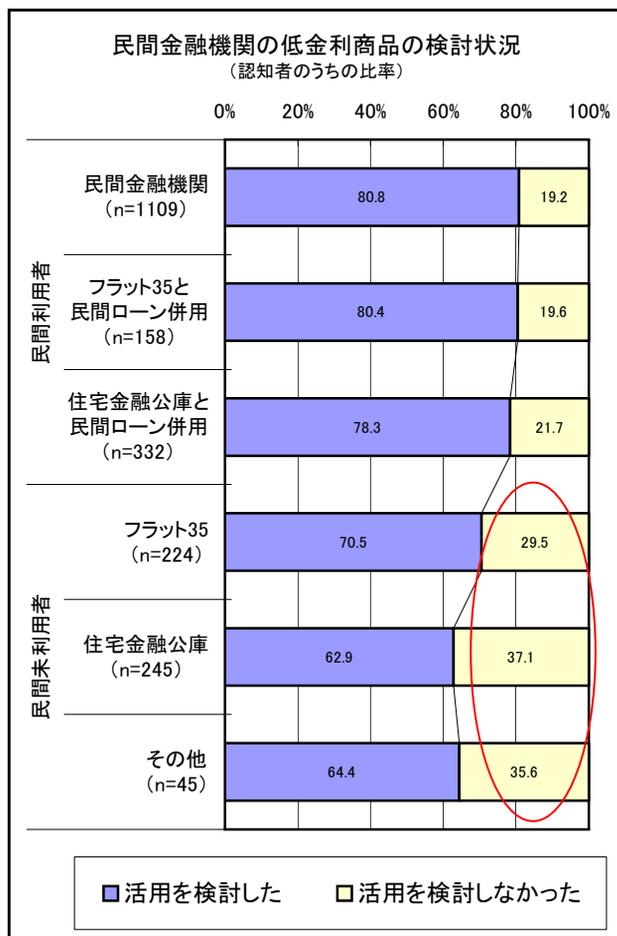
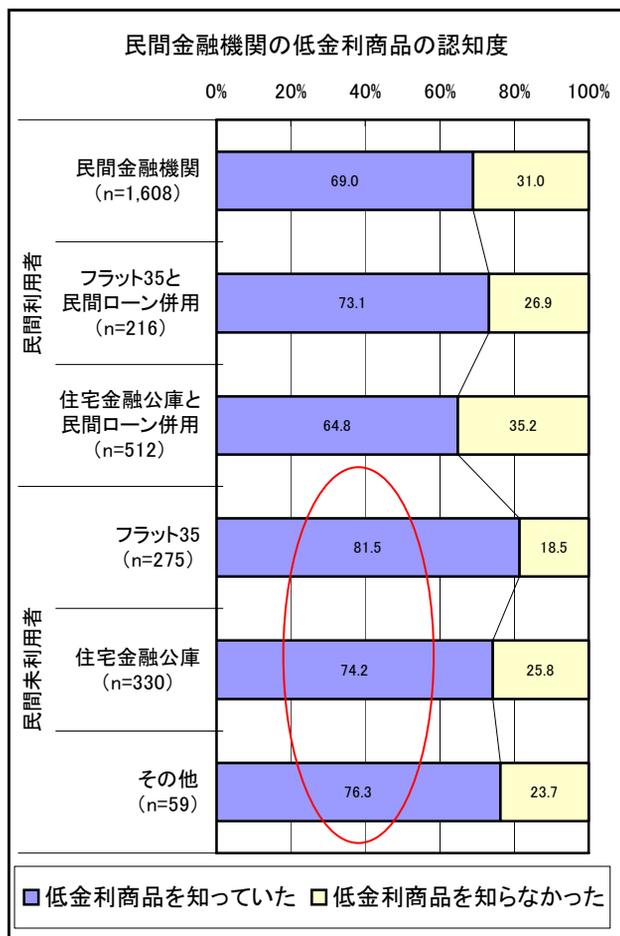
※1:「住宅金融公庫と民間ローン併用」の場合、資金実行時金利決定商品は民間ローンのみ。

※2:「その他住宅ローン」の内訳は前述のように「社内融資」が多い(3ページ)。一般的に、社内融資の場合は申込時に金利が決定していると考えられる。

2. 調査結果

民間金融機関の低金利商品の認知度・検討状況

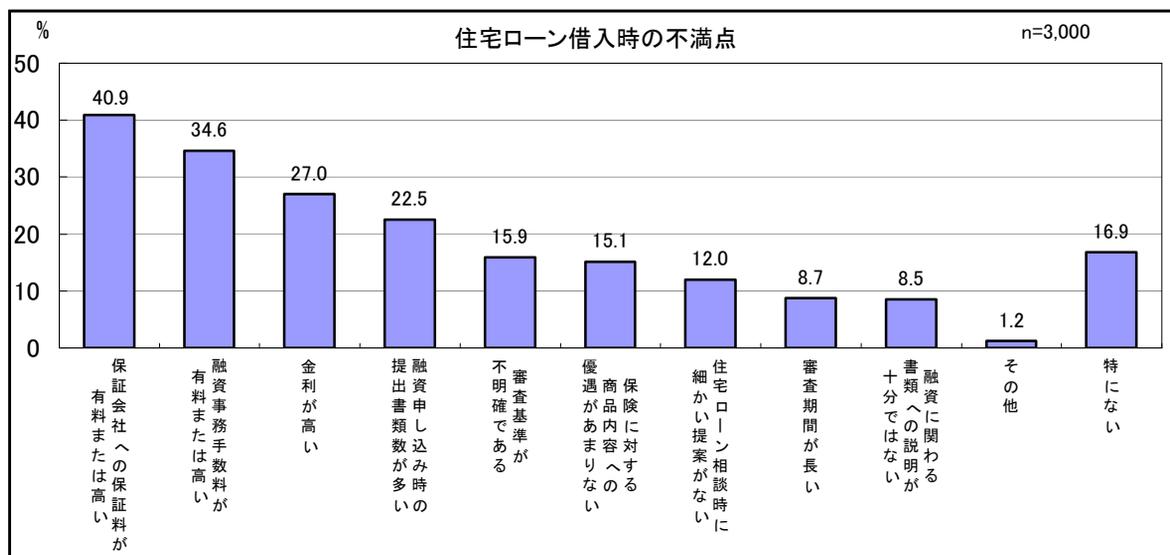
- フラット35や住宅金融公庫などの民間未利用者の方が民間金融機関の低金利商品の認知度は高い。
- 認知者における民間金融機関の低金利商品の検討状況をみると、民間未利用者では検討しなかった比率が高い。



2. 調査結果

住宅ローンを借り入れる際に不満に思うこと

- 「保証会社への保証料が有料または高い(40.9%)」、「融資事務手数料が有料または高い(34.6%)」、「金利が高い(27.0%)」など、コストに関する不満が上位を占める。
- 借入区分別にみると、「フラット35と民間ローンの併用利用」および「住宅金融公庫と民間ローン併用利用」の場合、コスト面で比較的不満を感じている比率が他の場合より高い傾向にある。



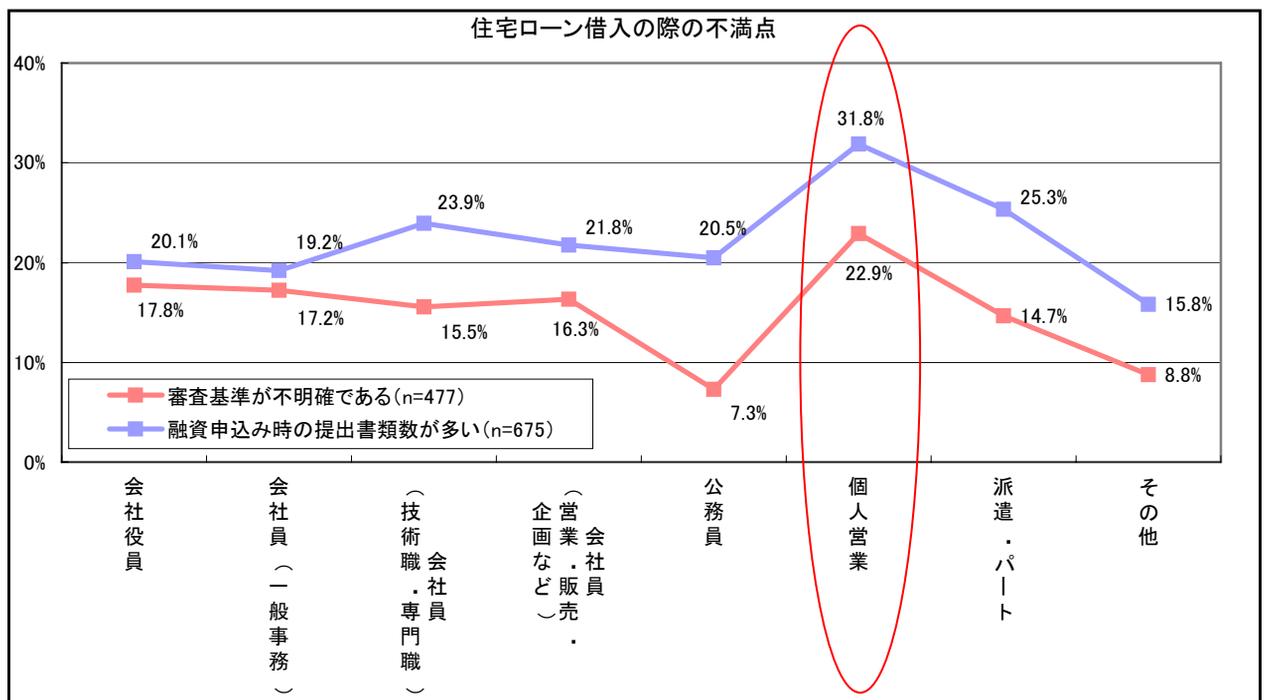
	保証会社への保証料が有料または高い	融資事務手数料が有料または高い	金利が高い	融資申し込み時の提出書類数が多い	審査基準が不明確である	保険に対する商品内容への優遇があまりない	住宅ローン相談時に細かい提案がない	審査期間が長い	融資に関わる書類への説明が十分ではない	その他	特になし
民間金融機関のみ借入 (n=1,608)	595	498	348	350	266	216	226	138	129	23	329
	37.0%	31.0%	21.6%	21.8%	16.5%	13.4%	14.1%	8.6%	8.0%	1.4%	20.5%
フラット35を利用した借入 (n=275)	112	97	105	60	46	51	19	27	24	1	30
	40.7%	35.3%	38.2%	21.8%	16.7%	18.5%	6.9%	9.8%	8.7%	0.4%	10.9%
住宅金融公庫のみ借入 (n=330)	120	108	99	83	36	58	24	32	29	4	63
	36.4%	32.7%	30.0%	25.2%	10.9%	17.6%	7.3%	9.7%	8.8%	1.2%	19.1%
フラット35と民間ローン併用 (n=216)	114	106	85	38	43	40	26	20	21	3	17
	52.8%	49.1%	39.4%	17.6%	19.9%	18.5%	12.0%	9.3%	9.7%	1.4%	7.9%
住宅金融公庫と民間ローン併用 (n=512)	271	217	152	130	82	82	58	44	47	3	52
	52.9%	42.4%	29.7%	25.4%	16.0%	16.0%	11.3%	8.6%	9.2%	0.6%	10.2%
その他 (n=59)	14	12	21	14	4	6	7	0	5	3	15
	23.7%	20.3%	35.6%	23.7%	6.8%	10.2%	11.9%	0.0%	8.5%	5.1%	25.4%
合計	1,226	1,038	810	675	477	453	360	261	255	37	506

※太枠は不満の比率が50%以上のもの

2. 調査結果

住宅ローンを借り入れる際に不満に思うこと ～職業別の不満～

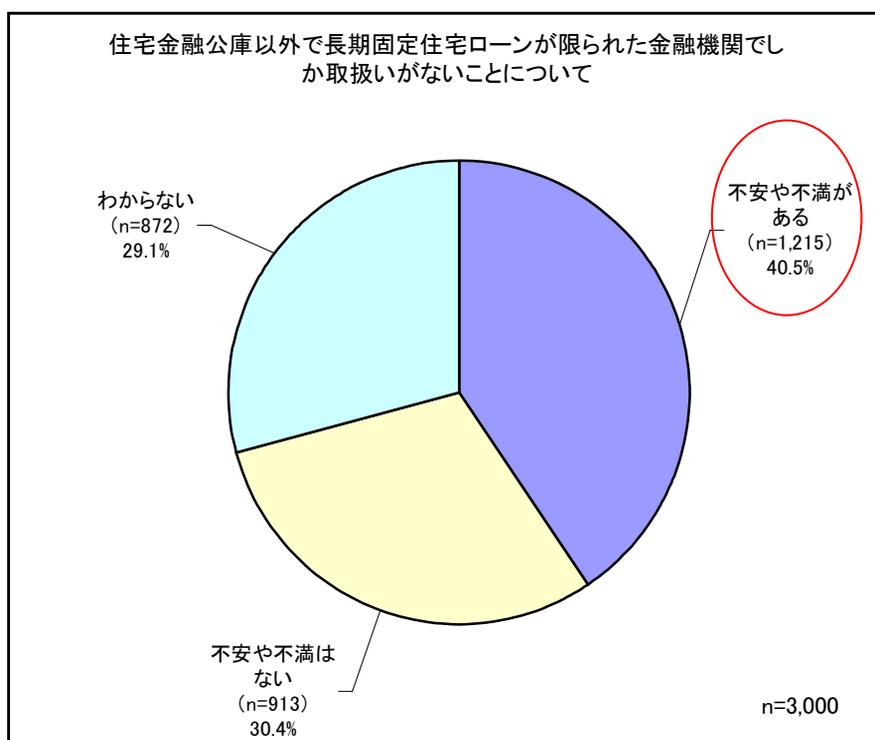
- 「審査基準が不明確である」、「融資申込み時の提出書類が多い」について職業別にみると、個人営業の回答者において不満の比率が高い。
 - 「審査基準が不明確である」: 31.8%
 - 「融資申込み時の提出書類が多い」: 22.9%



2. 調査結果 長期固定住宅ローン

～住宅金融公庫以外で長期固定住宅ローンが限られた金融機関でしか取扱いがないことについて～

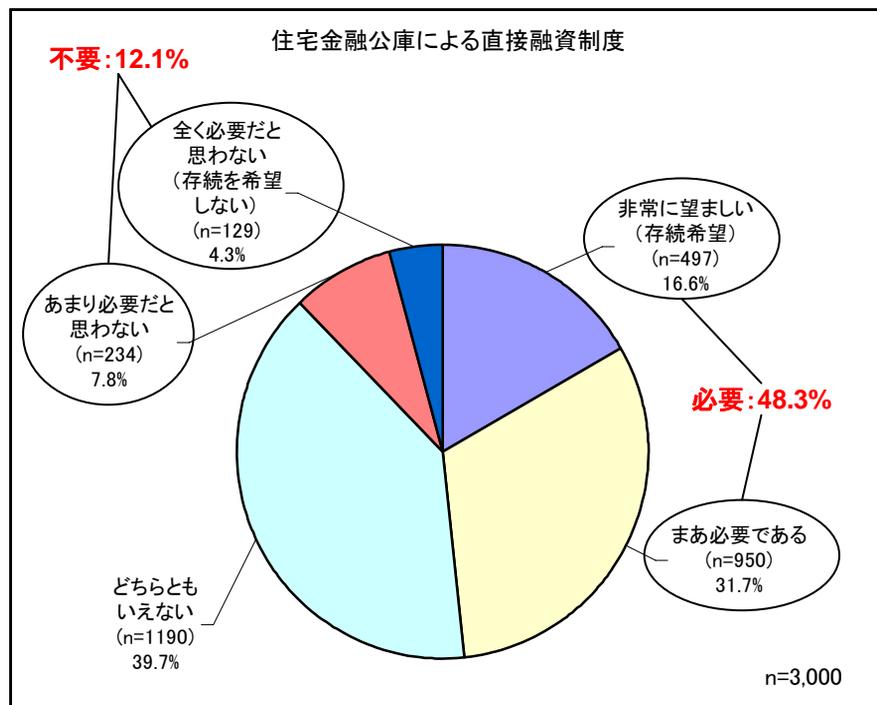
- 住宅金融公庫以外で長期固定住宅ローンが一部民間金融機関のみでしか取扱われていないことに対しては、「不安や不満がある(40.5%)」とする比率が高い。
- 「フラット35」を借りている回答者は(単独・併用とも)、「不安や不満がある」とする比率が高くなっている(単独では46.9%、併用では53.2%)。一方、「分からない」との回答比率は低い。



	不安や不満がある	不安や不満はない	わからない	
民間金融機関のみ借入 (n=1,608)	594	488	526	1,608
	36.9%	30.3%	32.7%	100.0%
フラット35を利用した借入 (n=275)	129	96	50	275
	46.9%	34.9%	18.2%	100.0%
住宅金融公庫のみ借入 (n=330)	115	113	102	330
	34.8%	34.2%	30.9%	100.0%
フラット35と民間ローン併用 (n=216)	115	55	46	216
	53.2%	25.5%	21.3%	100.0%
住宅金融公庫と民間ローン併用 (n=512)	235	144	133	512
	45.9%	28.1%	26.0%	100.0%
その他 (n=59)	27	17	15	59
	45.8%	28.8%	25.4%	100.0%
合計	1,215	913	872	3,000
	40.5%	30.4%	29.1%	100.0%

2. 調査結果 住宅金融公庫による直接融資制度

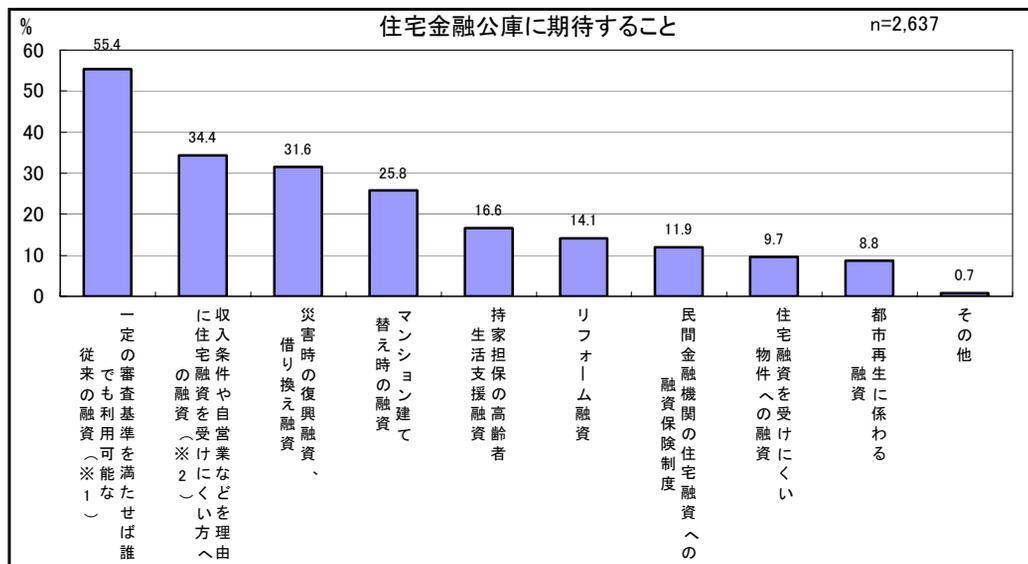
- 「非常に望ましい(存続希望)(16.6%)」、「まあ必要である(31.7%)」となっており、合わせて約半数(48.3%)が住宅金融公庫による直接融資制度を必要と考えていることが分かる。
- 借入区分ごとにみると、「住宅金融公庫のみ借入」や「住宅金融公庫と民間住宅ローン併用」において必要と考えている比率が高い。



	非常に望ましい (存続希望)	まあ必要 である	どちらとも いえない	あまりそう 思わない	全くそう思わ ない(存続を 希望しない)
民間金融機関 のみ借入 (n=1,608)	190	421	738	161	98
	11.8%	26.2%	45.9%	10.0%	6.1%
フラット35を利用 した借入 (n=275)	51	99	92	27	6
	18.5%	36.0%	33.5%	9.8%	2.2%
住宅金融公庫 のみ借入 (n=330)	69	132	115	10	4
	20.9%	40.0%	34.8%	3.0%	1.2%
フラット35と 民間ローン併用 (n=216)	39	83	69	17	8
	18.1%	38.4%	31.9%	7.9%	3.7%
住宅金融公庫と 民間ローン併用 (n=512)	138	199	153	14	8
	27.0%	38.9%	29.9%	2.7%	1.6%
その他 (n=59)	10	16	23	5	5
	16.9%	27.1%	39.0%	8.5%	8.5%
合計	497	950	1,190	234	129
	16.6%	31.7%	39.7%	7.8%	4.3%

2. 調査結果 住宅金融公庫に期待すること

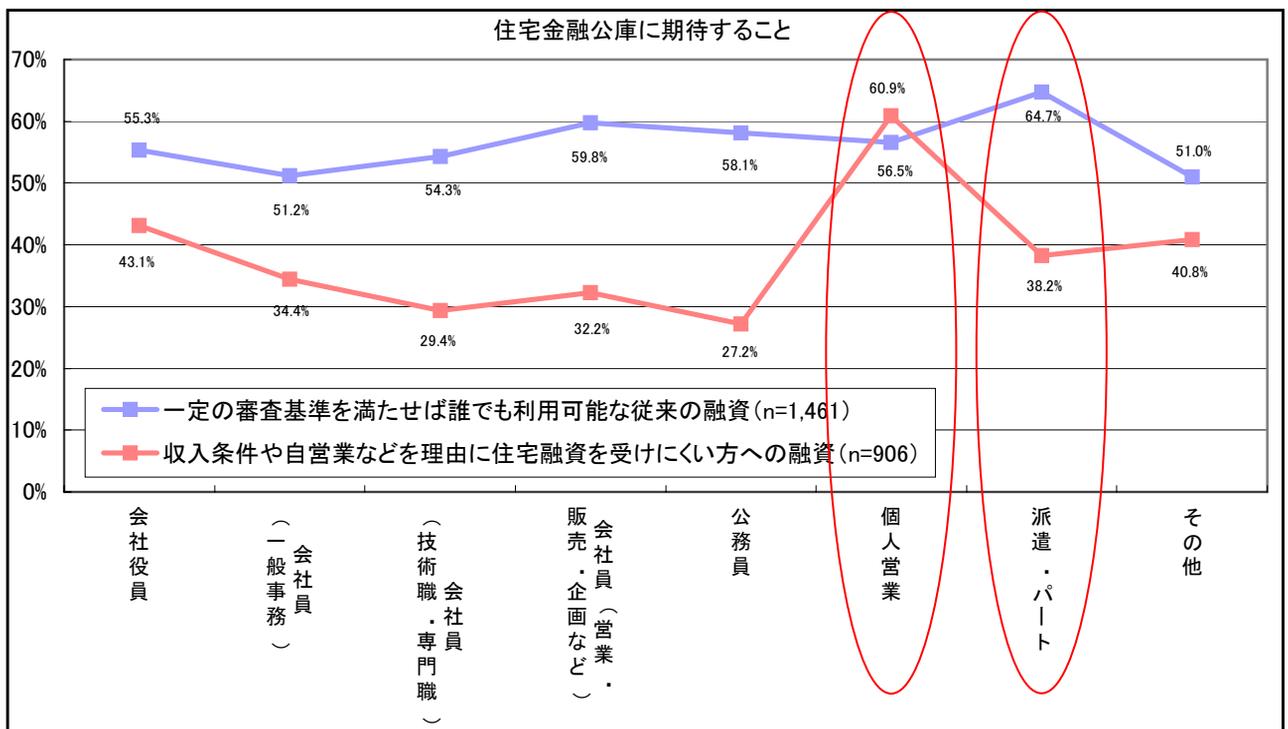
- 「一定の審査基準を満たせば誰でも利用可能な従来の融資(55.4%)」、「収入条件や自営業などを理由に住宅融資を受けにくい方への融資(34.4%)」の順に比率が高い。
- 借入区分ごとにみると、「一定の審査基準を満たせば誰でも利用可能な従来の融資」は「住宅金融公庫と民間ローン併用(60.4%)」および「住宅金融公庫のみ(57.9%)」で比率が高い。



	誰でも利用可能な従来の融資 (※1)	住宅融資を受けにくい方への融資 (※2)	災害時の復興融資、借り換え融資	マンション建て替え時の融資	持家担保の高齢者生活支援融資	リフォーム融資	民間金融機関の住宅融資への融資保険制度	住宅融資を受けにくい物件への融資	都市再生に係わる融資	その他
民間金融機関のみ借入 (n=1,608)	729	461	436	327	209	171	144	106	109	15
	54.0%	34.2%	32.3%	24.2%	15.5%	12.7%	10.7%	7.9%	8.1%	1.1%
フラット35を利用した借入 (n=275)	128	81	63	72	35	34	29	35	33	1
	52.9%	33.5%	26.0%	29.8%	14.5%	14.0%	12.0%	14.5%	13.6%	0.4%
住宅金融公庫のみ借入 (n=330)	183	111	108	93	63	52	28	31	21	0
	57.9%	35.1%	34.2%	29.4%	19.9%	16.5%	8.9%	9.8%	6.6%	0.0%
フラット35と民間ローン併用 (n=216)	107	65	58	41	26	35	38	27	21	2
	56.0%	34.0%	30.4%	21.5%	13.6%	18.3%	19.9%	14.1%	11.0%	1.0%
住宅金融公庫と民間ローン併用 (n=512)	296	173	142	133	99	73	68	47	41	1
	60.4%	35.3%	29.0%	27.1%	20.2%	14.9%	13.9%	9.6%	8.4%	0.2%
その他 (n=59)	18	15	26	14	5	6	7	10	6	0
	36.7%	30.6%	53.1%	28.6%	10.2%	12.2%	14.3%	20.4%	12.2%	0.0%
合計	1,461	906	833	680	437	371	314	256	231	19

2. 調査結果 住宅金融公庫に期待すること ～職業別～

- 職業別にみると、「一定の審査基準を満たせば誰でも利用可能な融資」を選択する比率は、派遣・パートが高い(64.7%)。
- 「収入条件や自営業などを理由に住宅融資を受けにくい方への融資」を選択する比率は、個人営業が高い(60.9%)。



調査結果のまとめ(1/2) フラット35について

フラット35について

【現状】

- マンション向け住宅ローンの利用機関では、民間金融機関が半数以上を占める一方で、フラット35の利用比率は低い。この理由として、①制度自体が新しいため認知度が低い、②取扱い金融機関が少ない、ことなどが考えられる。
- 住宅金融公庫による直接融資が段階的に縮小していく中で、アンケート調査結果を踏まえると、フラット35利用者の傾向は以下の点が挙げられる。①借入契約期間が長い、②長期固定金利である、③併用利用者は、金利変動リスクの分散ができる、④公庫以外で限られた金融機関でしか長期固定住宅ローンが取り扱われていないことへの不満が高い。
- 以上により、「長期の安定した資金計画」、「(併用利用の場合)リスク軽減」への一定のニーズがあると考えられる。

【今後の課題】

- 金利の上昇が予想されるため、変動金利の利用者は目先の金利負担は抑えられるものの、予想外の負担増に見舞われる可能性もある。利用者の利便性の向上や多様なニーズへの対応のため、短期固定金利および変動金利を特徴とする民間金融機関の住宅ローンのみではなく、①長期固定金利で安定した資金計画が立てられ、②民間金融機関との併用で金利変動リスク分散を図ることができるフラット35の供給を拡大することが望ましいと考えられる。
- フラット35の供給拡大にあたっては、認知度向上、取扱い金融機関の充実などが考えられるが、アンケート調査結果では、資金実行時金利決定商品に比べ、申込時金利決定商品である住宅金融公庫ローンの「利用しやすさ」が際立って高い比率となっていることから、申込時金利決定商品へのシフトも重要と考えられる。フラット35においても、現行の資金実行時金利決定方式から申込時金利決定方式にシフトすることにより、供給拡大がよりスムーズに行われることが期待できる。

調査結果のまとめ(2/2)

住宅金融公庫の直接融資について

住宅金融公庫の直接融資について

【現状】

- 住宅金融公庫の直接融資を必要と考える比率は48.3%である。一方で不要と考える比率は12.1%である。
- 特に、個人営業者や派遣・パートなど融資を受けにくいと考えられる層からの支持が強い。
- 職業・年齢・性別などの属性にとらわれず、一定の基準を満たす者に融資を行う制度は必要性が高いと考えられる。

【今後の展望】

- 住宅金融公庫の直接融資は、平成19年3月31日に原則廃止が予定されているが、上記のような結果から推察すると、住宅購入者には根強い需要がある。直接融資は民間金融機関の住宅資金の貸付状況等を勘案し、公平性の観点から必要な融資については、引き続き実施していくべきである。