

別添1

2013年10月

道内住宅市場動向調査結果 (概要版)



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

1 住宅事業者アンケート調査概要

- 1 調査対象：フラット35推進事業者(140社)及び平成24年4月から平成25年6月までにフラット35のお申込みが5件以上あった住宅事業者(105社)の合計244社
- 2 調査期間：8月9日(金)から8月26日(月)まで
- 3 回答数：105社(回答率43.0%)
- 4 用語の定義
 - (1) 受注等：新築請負事業者は受注戸数、建売分譲事業者及びマンション分譲事業者は成約戸数並びに、仲介事業者は仲介戸数
 - (2) 増加・減少：10%以上の増加・減少の場合は「増加」又は「減少」、10%未満の増加・減少の場合は「やや増加」又は「やや減少」。ただし、ベースとなる数値が小さく数件程度の増加・減少で10%以上となる場合は、「やや増加」又は「やや減少」
 - (3) 上期・下期：上期：4月から9月まで、下期：10月から3月まで
 - (4) 住宅価格：新築請負事業者は請負金額、建売分譲事業者及びマンション分譲事業者は販売価格並びに、仲介事業者は仲介金額
 - (5) 用地取得：新築請負事業者及び仲介事業者はお客様が取得に要する土地価格並びに、建売分譲事業者及びマンション分譲事業者は用地取得価格

○ トピックス

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

①25年度の受注等の実績・見通し(Q3)

下期は上期に比べて約1割減少

上期の3,969戸に対して下期は3,580戸となっており、約1割の減少となっている。

※戸数は全体を合計した数字。また、未回答は「0」として計算している。

上期	下期
3,969	3,580

(戸)

②25年度の実績・見通しは、24年度と比べて(Q4)

増加との見通しが大勢

「増加」又は「やや増加」と答えた住宅事業者が上期70%・下期59%となっており、両期とも増加を見込む住宅事業者が多い。

前回調査(H25.2実施)においても同様の結果(上期69%・下期61%)となっており、25年度の見通しに大きな変化は見られなかった。

上期										
①増加		②やや増加		③変わらない		④やや減少		⑤減少		有効回答数
28%	29	42%	44	21%	22	5%	5	5%	5	105
下期										
①増加		②やや増加		③変わらない		④やや減少		⑤減少		有効回答数
21%	22	38%	39	31%	32	6%	6	4%	4	103

※各項目の左欄が回答割合、右欄が回答数であり、割合については、各々の小数点第1位以下を四捨五入している。以下も同じ。

○ トピックス

③上記②の要因は(複数回答可)(Q5)

最も多い回答は「税制」。次いで「金利」が多い。

上期・下期ともに「税制」との回答が最も多く、住宅事業者が消費増税等に関心が高いことが窺える。

また、「税制」に次いで多かった回答は「金利」であり、金利(低金利環境、先高感等)についても関心が高い。

上期								
①金利		②税制		③物価		④その他		有効回答数
28%	41	49%	71	12%	18	10%	15	145
下期								
①金利		②税制		③物価		④その他		有効回答数
20%	28	56%	77	17%	23	7%	10	138

④25年度の資材価格の実績・見通しは、24年度に比べて(Q6)

9割超の住宅事業者が上昇と回答

上期・下期とも「上昇」又は「やや上昇」と回答した住宅事業者が9割超であり、資材価格の上昇を見込む住宅事業者が大勢。

一方、「下落」及び「やや下落」と回答した住宅事業者は、上期・下期ともに0%であった。

上期										
①上昇		②やや上昇		③変わらない		④やや下落		⑤下落		有効回答数
35%	36	59%	61	7%	7	0%	0	0%	0	104
下期										
①上昇		②やや増加		③変わらない		④やや下落		⑤下落		有効回答数
43%	44	50%	51	7%	7	0%	0	0%	0	102

○ トピックス

⑤25年度の人件費(職人確保のための費用等)の実績・見通しは、24年度に比べ(Q7)

上昇との回答が大勢

上期において、「上昇」又は「やや上昇」と回答した住宅事業者は59%。

また、下期においても「上昇」又は「やや上昇」との回答は60%となり、上期・下期ともに5割超の住宅事業者が人件費の上昇を見込んでいる。

上期										
①上昇		②やや上昇		③変わらない		④やや下落		⑤下落		有効回答数
15%	16	44%	46	39%	41	2%	2	0%	0	105
下期										
①上昇		②やや上昇		③変わらない		④やや下落		⑤下落		有効回答数
17%	18	43%	44	38%	39	2%	2	0%	0	103

⑥25年度の用地取得価格の実績・見通しは、24年度に比べ(Q8)

前回調査(H25.2実施)と比して、「やや上昇」との回答が増加

前回調査(H25.2実施)と同様に、上期・下期ともに「変わらない」との回答が最も多かった。

一方で、「やや上昇」と回答した住宅事業者が、前は上期10%・下期12%に対して、今回は上期30%・下期35%と増加している。

また、振興局別に見ると、札幌市を含む石狩振興局では「増加」又は「やや増加」と回答した住宅事業者が上期50%・下期56%なのに対して、その他の振興局では、同回答が上期18%・下期12%に留まる結果となった。

上期										
①上昇		②やや上昇		③変わらない		④やや下落		⑤下落		有効回答数
7%	7	30%	28	59%	55	3%	3	1%	1	94
下期										
①上昇		②やや上昇		③変わらない		④やや下落		⑤下落		有効回答数
3%	3	35%	33	57%	53	3%	3	1%	1	93

○ トピックス

⑦25年度の住宅価格の実績・見通しは、24年度に比べ(Q9)

前回調査(H25.2実施)と比して、「上昇」との回答が増加

上期・下期ともに、前回調査(H25.2実施)と同様、「変わらない」との回答が最も多かった。

一方で、「上昇」と回答した住宅事業者が、前は上期3%・下期6%に対して、今回は上期12%・下期13%と増加している

上期										
①上昇		②やや上昇		③変わらない		④やや下落		⑤下落		有効回答数
12%	12	38%	39	46%	47	4%	4	0%	0	102
下期										
①上昇		②やや上昇		③変わらない		④やや下落		⑤下落		有効回答数
13%	13	43%	43	40%	40	5%	5	0%	0	101

⑧25年度の粗利益率の実績・見通しは、24年度に比べ(Q10)

「変わらない」との回答が半数。次いで「やや減少」が多い。

上期・下期ともに「変わらない」との回答が最も多く、上期51%・下期48%となった。

次いで「やや減少」との回答が多く、上期が20%(「やや増加」20%と同率)・下期が28%であり、資材価格や人件費が上昇している(上記⑥、⑦参照)一方、全てのコストを顧客への価格に転嫁出来ずに粗利益率を圧迫している状況が窺える。

上期										
①増加		②やや増加		③変わらない		④やや減少		⑤減少		有効回答数
4%	4	20%	21	51%	53	20%	21	5%	5	104
下期										
①増加		②やや増加		③変わらない		④やや減少		⑤減少		有効回答数
2%	2	18%	19	48%	49	28%	29	4%	4	103

○ トピックス

⑨25年度の工期の実績・見通しは、24年度に比べ(Q11)

「変わらない」との回答が半数。次いで「やや長期化」が多い。

上期・下期ともに「変わらない」との回答が最も多く、上期58%・下期51%となった。

次いで「やや長期化」との回答が上期・下期ともに多く、上期35%・下期31%となっており、消費増税前の駆け込み需要、職人の人手不足等の要因が考えられる。

上期										
①長期化		②やや長期化		③変わらない		④やや短期化		⑤短期化		有効回答数
4%	4	35%	36	58%	60	4%	4	0%	0	104
下期										
①長期化		②やや長期化		③変わらない		④やや短期化		⑤短期化		有効回答数
11%	11	31%	32	51%	53	7%	7	0%	0	103

⑩25年度のお客様の平均的な世帯年収は、24年度と比較して(Q13)

「変わらない」との回答が大勢

「変わらない」との回答が最も多く、76%となった。

前回調査(H25.2実施。ただし24年度と23年度の年収比較調査)においても「変わらない」との回答が最も多かったが、一方で「やや減少」の割合が減少(前回18%→今回11%)し、「やや増加」が増加(前回8%→今回13%)している。

①増加		②やや増加		③変わらない		④やや減少		⑤減少		有効回答数
0%	0	13%	13	76%	77	11%	11	0%	0	101

○ トピックス

⑪お客様で最もご利用される住宅ローンは(Q15)

「3年固定」と「全期間固定」が人気

「3年固定」との回答が36%と最も多かった。次いで、「全期間固定」が35%という結果。

「全期間固定」の割合を全国と比較すると、全国20%(※)に対して北海道35%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分かる。

※「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6月期) <住宅金融支援機構調査部>」より

①変動金利		②3年固定		③5年固定		④10年固定		全期間固定(⑤+⑥)			
8%	8	36%	35	5%	5	15%	14	35%		34	
有効回答数								⑤フラット35以外の全期間固定		⑥フラット35	
96								23%	22	13%	12

⑫お客様がフラット35以外の民間住宅ローンをご利用されている理由は(複数回答可)(Q16)

金利の低さ、団信保険料不要が人気

フラット35以外の民間住宅ローンを利用した理由について、「金利が低い」(26%)、「団体信用生命保険料が組み込まれている」(26%)をあげる住宅事業者が多い。

特に道内では、北洋銀行、北海道銀行等の3年固定金利では、8大疾病付き団体信用生命保険料の保険料相当額が金利に組み込まれていることから、こうしたニーズが高いものと推測される。

①金利が低い		②団信保険料が組み込み		③融資額が大きい		④審査が早い		⑤金利が申込時に決定		⑥その他	
26%	60	26%	61	15%	35	16%	38	13%	30	3%	7
有効回答数											
231											

○ トピックス

⑬お客様がフラット35をご利用いただいている理由は(複数回答可)(Q17)

長期固定金利の安心感に高いニーズ

前回調査(H25.2実施)と変わらず「長期固定金利の安心感」との回答が一番多く、62%を占めた。

同回答の割合は、前回の44%に対して今回は62%となっており、金利先高感等から、長期固定金利ローンの安心感へのニーズが高まっているものと推測される。

①長期固定金利の安心感		②物件検査		③フラット35Sの金利引下げ		④H24.4以降利用実績なし		⑤その他		有効回答数
62%	71	4%	4	14%	16	7%	8	13%	15	114

(参考)道内住宅市場動向調査 質問票

道内住宅市場動向調査(質問票)

以下の質問に該当する番号、戸数等を別添の回答票にご記入ください。

なお、「増加」又は「減少」の判断は、10%以上増加・減少する場合は「増加」又は「減少」、10%未満の場合は「やや増加」又は「やや減少」としてください。「上昇等」又は「下落等」も同様です。ただし、ベースとなる数値が小さい場合で、数件程度の増加で10%以上となる場合は、「やや増加」又は「やや減少」としてください。

また、「その他」を選択された場合は、具体的にご記入ください。

1 貴社の状況

Q1 主な事業内容(複数回答可)

- ①新築請負 ②建売分譲 ③マンション分譲 ④不動産仲介(中古・販売代理)

Q2 主な営業エリア(複数回答可)

- ①石狩 ②空知 ③後志 ④上川 ⑤留萌 ⑥胆振 ⑦日高 ⑧渡島 ⑨檜山 ⑩宗谷 ⑪オホーツク
⑫十勝 ⑬釧路 ⑭根室 ⑮全道

2 貴社の実績・見通し

Q3 25年度の受注等の実績・見通しは何戸ですか？

上期: 戸(内、4~7月実績分: 戸)(内、8~9月見通し分: 戸)

下期: 戸

Q4 Q3の実績・見通しは、24年度に比べて

- 上期:①増加 ②やや増加 ③変わらない ④やや減少 ⑤減少
下期:①増加 ②やや増加 ③変わらない ④やや減少 ⑤減少

Q5 Q4の要因は(複数回答可)

上期:①金利(低金利環境、先高感等) ②税制(消費増税前の駆込需要、反動減等)
③物価(物価の高騰感等) ④その他

下期:①金利(低金利環境、先高感等) ②税制(消費増税前の駆込需要、反動減等)
③物価(物価の高騰感等) ④その他

Q6 25年度の資材価格の実績・見通しは、24年度に比べて

- 上期:①上昇 ②やや上昇 ③変わらない ④やや下落 ⑤下落
下期:①上昇 ②やや上昇 ③変わらない ④やや下落 ⑤下落

Q7 25年度の人件費(職人確保のための費用等)の実績・見通しは、24年度に比べて

- 上期:①上昇 ②やや上昇 ③変わらない ④やや下落 ⑤下落
下期:①上昇 ②やや上昇 ③変わらない ④やや下落 ⑤下落

Q8 25年度の用地取得価格の実績・見通しは、24年度に比べて

- 上期:①上昇 ②やや上昇 ③変わらない ④やや下落 ⑤下落
下期:①上昇 ②やや上昇 ③変わらない ④やや下落 ⑤下落

Q9 25年度の住宅価格の実績・見通しは、24年度に比べて

- 上期:①上昇 ②やや上昇 ③変わらない ④やや下落 ⑤下落
下期:①上昇 ②やや上昇 ③変わらない ④やや下落 ⑤下落

Q10 25年度の粗利益率の実績・見通しは、24年度に比べて

- 上期:①増加 ②やや増加 ③変わらない ④やや減少 ⑤減少
下期:①増加 ②やや増加 ③変わらない ④やや減少 ⑤減少

Q11 25年度の工期の実績・見通しは、24年度に比べて

- 上期:①長期化 ②やや長期化 ③変わらない ④やや短期化 ⑤短期化
下期:①長期化 ②やや長期化 ③変わらない ④やや短期化 ⑤短期化

Q12 25年度の貴社のフラット35のお申込みの実績・見通しは

上期: 戸

下期: 戸

※利用の見通しが無い場合は、それぞれに「0」をご記入ください。

3 貴社のお客様の状況

Q13 25年度のお客様の平均的な世帯年収は、24年度と比較して

- ①増加 ②やや増加 ③変わらない ④やや減少 ⑤減少

Q14 お客様で最も多い年齢層は

- ①20代 ②30代 ③40代 ④50代 ⑤60歳以上

Q15 お客様が最もご利用される住宅ローンは

- ①変動金利 ②3年固定 ③5年固定 ④10年固定 ⑤フラット35以外の全期間固定
⑥フラット35

Q16 お客様がフラット35以外の民間住宅ローンをご利用されている理由は(複数回答可)

- ①金利が低い ②団体信用生命保険料が組み込まれている ③融資額が大きい(10割融資等)
④審査が早い ⑤金利が申込時に決定する ⑥その他

Q17 お客様がフラット35をご利用いただいている理由は(複数回答可)

- ①長期固定金利の安心感 ②物件検査による住宅の質の安心感
③フラット35Sの金利引下げメリット ④24年4月以降に利用実績なし ⑤その他

Q18 お客様でフラット35をご利用されなかった理由は(複数回答可)

- ①金利が高い ②団体信用生命保険料の負担感が大きい ③融資割合が9割 ④制度・手続きが複雑
⑤審査が遅い ⑥金利が資金実行時に決定する ⑦その他

4 ご意見等(回答票に任意でご記入ください)

Q19 機構、フラット35、フラット35取扱金融機関に関するご意見等

道内住宅市場動向調査結果(詳細版)(住宅事業者105社)

※各項目の左欄が回答割合、右欄が回答数であり、割合については、各々の小数点第1位以下を四捨五入している。以下も同じ。

1 貴社の状況

Q1 主な事業内容(複数回答可)

①新築請負		②建売分譲		③マンション分譲		④不動産仲介		有効回答数	
70%	97	14%	20	5%	7	10%	14	138	

Q2 主な営業エリア(複数回答可)

①石狩		②空知		③後志		④上川		⑤留萌		有効回答数
32%	54	8%	14	5%	9	8%	13	3%	5	
⑥胆振		⑦日高		⑧渡島		⑨檜山		⑩宗谷		
8%	13	4%	6	7%	11	1%	2	2%	4	168
⑪オホーツク		⑫十勝		⑬釧路		⑭根室		⑮全道		
6%	10	8%	13	3%	5	2%	3	4%	6	168

2 貴社の実績・見通し

Q3 25年度の受注等の実績・見通しは何戸ですか？

上期	下期
3,969	3,580

※全体を合計した数字。未回答は「0」としている。

Q4 Q3の実績・見通しは、24年度と比べて

上期										
①増加		②やや増加		③変わらない		④やや減少		⑤減少		有効回答数
28%	29	42%	44	21%	22	5%	5	5%	5	105
下期										
①増加		②やや増加		③変わらない		④やや減少		⑤減少		有効回答数
21%	22	38%	39	31%	32	6%	6	4%	4	103

Q5 Q4の要因は(複数回答可)

上期									
①金利		②税制		③物価		④その他		有効回答数	
28%	41	49%	71	12%	18	10%	15	145	
下期									
①金利		②税制		③物価		④その他		有効回答数	
20%	28	56%	77	17%	23	7%	10	138	

※「④その他」については別紙記載

Q6 25年度の資材価格の実績・見通しは、24年度に比べて

上期										
①上昇		②やや上昇		③変わらない		④やや下落		⑤下落		有効回答数
35%	36	59%	61	7%	7	0%	0	0%	0	104
下期										
①上昇		②やや増加		③変わらない		④やや下落		⑤下落		有効回答数
43%	44	50%	51	7%	7	0%	0	0%	0	102

Q7 25年度の人件費(職人確保のための費用等)の実績・見通しは、24年度に比べて

上期										
①上昇		②やや上昇		③変わらない		④やや下落		⑤下落		有効回答数
15%	16	44%	46	39%	41	2%	2	0%	0	105
下期										
①上昇		②やや上昇		③変わらない		④やや下落		⑤下落		有効回答数
17%	18	43%	44	38%	39	2%	2	0%	0	103

Q8 25年度の用地取得価格の実績・見通しは、24年度に比べ

上期										
①上昇		②やや上昇		③変わらない		④やや下落		⑤下落		有効回答数
7%	7	30%	28	59%	55	3%	3	1%	1	94
下期										
①上昇		②やや上昇		③変わらない		④やや下落		⑤下落		有効回答数
3%	3	35%	33	57%	53	3%	3	1%	1	93

Q9 25年度の住宅価格の実績・見通しは、24年度に比べて

上期										
①上昇		②やや上昇		③変わらない		④やや下落		⑤下落		有効回答数
12%	12	38%	39	46%	47	4%	4	0%	0	102
下期										
①上昇		②やや上昇		③変わらない		④やや下落		⑤下落		有効回答数
13%	13	43%	43	40%	40	5%	5	0%	0	101

Q10 25年度の粗利益率の実績・見通しは、24年度に比べて

上期										
①増加		②やや増加		③変わらない		④やや減少		⑤減少		有効回答数
4%	4	20%	21	51%	53	20%	21	5%	5	104
下期										
①増加		②やや増加		③変わらない		④やや減少		⑤減少		有効回答数
2%	2	18%	19	48%	49	28%	29	4%	4	103

Q11 25年度の工期の実績・見通しは、24年度に比べて

上期										
①長期化		②やや長期化		③変わらない		④やや短期化		⑤短期化		有効回答数
4%	4	35%	36	58%	60	4%	4	0%	0	104
下期										
①長期化		②やや長期化		③変わらない		④やや短期化		⑤短期化		有効回答数
11%	11	31%	32	51%	53	7%	7	0%	0	103

Q12 25年度の貴社のフラット35のお申込み実績・見通しは

上期	下期
566	547

※全体を合計した数字。未回答は「0」としている。

3 貴社のお客様の状況

Q13 25年度のお客様の平均的な世帯年収は、24年度と比較して

①増加		②やや増加		③変わらない		④やや減少		⑤減少		有効回答数
0%	0	13%	13	76%	77	11%	11	0%	0	101

Q14 お客様で最も多い年齢層は

①20代		②30代		③40代		④50代		⑤60歳以上		有効回答数
0%	0	77%	79	13%	13	5%	5	5%	5	102

Q15 お客様で最もご利用される住宅ローンは

①変動金利		②3年固定		③5年固定		④10年固定		全期間固定(⑤+⑥)	
8%	8	36%	35	5%	5	15%	14	35%	
有効回答数								34	
96								⑤フラット35以外の全期間固定	
								⑥フラット35	
								23%	
								22%	
								13%	
								12	

Q16 お客様がフラット35以外の民間住宅ローンをご利用されている理由は(複数回答可)

①金利が低い		②団信保険料が組込み		③融資額が大きい		④審査が早い		⑤金利が申込時に決定		⑥その他	
26%	60	26%	61	15%	35	16%	38	13%	30	3%	7
有効回答数											
231											

※「⑥その他」については別紙記載

Q17 お客様がフラット35をご利用いただいている理由は(複数回答可)

①長期固定金利の安心感		②物件検査		③フラット35Sの金利引下げ		④H24.4以降利用実績なし		⑤その他		有効回答数
62%	71	4%	4	14%	16	7%	8	13%	15	114

※「⑤その他」については別紙記載

Q18 お客様がフラット35をご利用されなかった理由は(複数回答可)

①金利が高い		②団信保険料の負担感		③融資割合が9割		④制度・手続きが複雑		⑤審査が遅い		⑥金利が資金実行時に決定	
16%	34	24%	49	24%	50	9%	19	10%	20	14%	30
⑦その他		有効回答数									
3%		6		208							

※「⑦その他」については別紙記載

4 ご意見等

Q19 機構、フラット35、フラット35取扱金融機関に関するご意見等

意見等については別紙記載

Q5 (「Q4の要因は(複数回答可)」の「④その他」の主な回答

<p>(「増加」の要因)</p> <ul style="list-style-type: none">・知名度が向上したため。・新規に店舗をオープンしたため。・景気が上向いてきたため。・需要の先食いのため。・新規分譲の土地仕入れが確保できたため。 <p>(「変わらない」の要因)</p> <ul style="list-style-type: none">・消費税前の駆け込みと景気の低迷で相殺されているため。 <p>(「減少」の要因)</p> <ul style="list-style-type: none">・営業力が低下(退職等)したため。・人手不足のため。・4～6月までのお客様の動きが鈍かったため。・売る物件がないため。・供給が遅れているため。
--

Q16 (「お客様がフラット35以外の民間住宅ローンをご利用されている理由は(複数回答可)」の「⑥その他」の主な回答

<p>(融資額関係)</p> <ul style="list-style-type: none">・融資割合が10割であるため。・諸費用も借りられるため。 <p>(審査関係)</p> <ul style="list-style-type: none">・事前審査の確実性が高いため。 <p>(その他)</p> <ul style="list-style-type: none">・3年固定の場合は、主な金融機関では保証料がかからないため。・諸費用が大幅に安いため。・住宅の性能について融資条件がないため。

Q17 (「お客様がフラット35をご利用いただいている理由は(複数回答可)」の「⑤その他」の主な回答

<p>(融資額関係)</p> <ul style="list-style-type: none">・借入額の関係。・融資額が大きいため。 <p>(審査関係)</p> <ul style="list-style-type: none">・自営のためフラット35以外の民間住宅ローンが利用できないため。・勤続年数が銀行のように2年以上とか3年以上という制約がないため。・審査基準が明確化され、かつ勤務形態による差別がないため。・民間で承認を得られなかったが、フラット35は承認されたため。・団信加入不可の場合、転職して期間が短くても借入ができるため。
--

Q18 (「お客様でフラット35をご利用されなかった理由は(複数回答可)」の「⑦その他」の主な回答

<ul style="list-style-type: none">・正式申請時に追加書類が多すぎるため。・1階RC、2階以上木造住宅の場合、ほとんど適合証明が出ないため。・融資先は建主自身で決定されることが多く、金融機関の担当者もフラット利用に消極的なため。・事前で承認が降りても本審査で否決、時間のムダがあるため。・審査に関する不安感が大きいため。
--

Q19 機構、フラット35、フラット35取扱金融機関に関する主なご意見等

(融資額関係等)

- ・10割融資の復活話は、北海道は年収と貯蓄率が低いため非常に良いと思う。
- ・長期固定金利での安心感はあるが、団信負担と融資が90%というのがいつもネックになっているが、フラット35を利用するお客様は増えてきている。
- ・資金請求から資金交付に至る手続きがあまりに時間がかかりすぎるので、利用しづらくなっている。期間短縮すればもっと利用したいと思う。また、10割融資を復活してほしい。それと、団信が高すぎるのがネックになっている。
- ・融資割合が10割となれば、今後は申込者が増えると期待できる。
- ・長期的に見て、良質な住宅資産のストックを形成するという立場(観点)でフラット35の制度設計を考えていかなければならないと思う。成長戦略の中に住宅政策を位置づけることが大切と考える。
- ・フラット35以外の民間プロパーローンと比較した時に、団信の負担感が大きい。せめて機構団信の負担感で、3大疾病対応だと良い。
- ・フラット35以外の民間プロパーローン並みに申込書類等を簡略化してほしい。
- ・民間金融機関との違いをハッキリさせてほしい。国として、優良財産を形成し、長期に保つ省エネルギーな住宅の方向性を打ち出している以上、目に見えない分野の性能UPについては、絶対、政策的に優遇策を講じる必要がある。それであれば100万~300万をプラスして目に見えない所にお金を掛ける人はいない。補助金、減税など色々思案はあるが、それらの財源をフラット35Sに集めるべきだと思う。安心の長期固定、優良住宅の優遇、そして、建主にとって最も解り易い政策だと思う。フラット35Sの10年1%引き、その後の10年0.5%引き、残り15年基準金利、そのぐらい優遇策を作り、より高い性能の住宅推進をはかるべきと思う。(その金利が適用される基準の案として)例えばゼロエネルギー住宅。補助金とか金持ち優遇の減税とかでなく、一般庶民の解り易いそして国民が安心して借りられるフラット35にすべき。※団体信用生命保険の支援機構の考え方は賛成。生命保険の掛けられない人は住宅ローンが借りられないのはかわいそうである。ただ掛け金が高すぎる。ローン残高を回収できるギリギリの金額にするべきと考える。

(金利関係)

- ・フラット35も申込時金利になると良い。
- ・金利面の安定感を出してもらいたい。

(審査関係)

- ・近頃の審査で、まず、事前審査時に「留保」が多すぎる様に感じる。その内容が、いまいち分からない中で、正式申込みを行うが、時として追加書類の要望が数多く、最終的に否決される→弊社もお客様も不安を覚えながら結果を待つ事になり、安心して商品紹介ができない。ものすごく、機構との間で温度差を感じるので、もう少し透明性を出すと、持込み件数も増えると思う。
- ・事前審査後の留保がある場合の査準を知りたい。土地なし施主の場合、不動産(土地仲介)会社との打ち合わせに支障が出る場合がある。
- ・お客様にすすめたいが、本審査での否決、その他いくつか否決された経緯があり、その全ての方が一般の金融機関で融資されているので、そのまま銀行等に持ち込んでしまう。事前承認を頂けたのならば本審査で通して頂けなければなかなか利用するにあたって難点がある。
- ・各窓口で事前審査は承認だったが、機構で不承認のケースが多々ある。各窓口のレベルや基準を上げて、事前=本承認にかぎりにしてほしい。
- ・4~6月くらいまで、謝絶率が高く感じられた。民間の金融機関が超長期固定商品の金利を低く提供しているため、現状の金利優遇では、団信保険料負担を含めた場合、見劣りする。
- ・事前審査制度がないか、あっても機構に行かないと確定しない不確定さがある。審査基準をもっと明確にしてほしい。