

別添3

平成27年3月

【金融機関向け】

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 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(33機関)及びモーゲージバンク支店等(13機関)の合計46機関
- 2 調査期間: 平成27年1月30日(金)から平成27年2月10日(火)まで
- 3 回答数: 44機関<支店等を含む>(回答率96%)

● 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。

①27年度の住宅ローンの受理状況の見込み【Q1】

「同程度」が6割。次いで「増加する」が3割（合計9割）

住宅事業者向け調査結果と同様、26年度と「同程度」とする回答が依然多いものの、「増加」も3割とお客さまの住宅取得マイナー回復への期待感が窺える。

平成26年度と比べて増加する見込み	28%
平成26年度と同程度の見込み	56%
平成26年度と比べて減少する見込み	16%

②上記1【Q1】の増減割合見込み＜前年度同期比＞【Q2】

26年度(前年度)比で+7%の増加

住宅事業者向け調査結果と同様、最近時は前年度同期比1～2割程度のマイナストレンドが続いている中、27年度の見込みは前年度(26年度)比で、+7%の増加と底打ち反転する見込み。

全体	(内、上半期)	(内、下半期)
+7%	+6%	+8%

● トピックス

③上記①【Q1】の回答の要因<最大3つ>【Q3】

増加要因は、「住宅ローン金利の低水準」が最多。

次いで「経済対策によるフラット35Sの金利引下げ等の効果」

市場金利が歴史的な低水準で推移していることに加えて、フラット35Sの金利引下げ幅拡大(▲0.3%→▲0.6%)等への期待が窺える。また、増加要因として「その他」の回答が16%あり、「新商品の取扱い」、「営業力の強化」、「人員体制の見直し」が挙げられた。

減少要因は、「景気の先行き不透明感」・「建築資材価額の上昇等の影響」が同率で25%ずつ。

また、減少要因として「その他」の回答が50%あり、「他行との金利競争」が主に挙げられ、住宅ローン競争が益々促進されることが窺える。ただし、減少と回答した金融機関は上記①【Q1】のとおり16%と、そもそも少ない。

【増加要因】

住宅ローン金利の低水準	36%
経済対策によるフラット35Sの金利引下げ等の効果	32%
省エネ住宅エコポイント、税制等の効果	12%
住宅価額等の先高観	4%
金利先高観	0%
その他	16%

【減少要因】

景気の先行き不透明感	25%
建築資材価額の上昇等の影響	25%
金利先高感がない	0%
次の消費増税率引上げ先送りによるエンドユーザーの様子見傾向	0%
経済対策によるフラット35Sの金利引下げ等の効果が見込めない	0%
省エネ住宅ポイント、税制等の効果が見込めない	0%
その他	50%

● トピックス

④27年度のフラット35の受理状況の見込み【Q4】

「増加する」が4割(40%)。「同程度」も6割(57%)

「減少する見込み」は3%と、前回調査から激減(25%(前回)→3%(今回))した。

平成26年度と比べて増加する見込み	40%
平成26年度と同程度の見込み	57%
平成26年度と比べて減少する見込み	3%

⑤上記④【Q4】の増減割合の見込み<前年度同期比>【Q5】

26年度比で+13%の増加

政府による経済対策(フラット35S金利引下げ幅拡大等)の影響もあり、+13%の増加と、前回調査から7%の増加(6%(前回)→13%(今回))となった。

通期	(内、上半期)	(内、下半期)
+13%	+12%	+13%

● トピックス

⑥27年度の短期(変動、3年固定)・長期(10年固定、全期間固定)金利の設定見込み【Q6・7】

「同程度」が圧倒的多数

超低金利が継続している中、短期金利・長期金利共に、多くの金融機関が横ばいを見込んでいる。

【短期金利】

平成26年度と比べて上昇する見込み	10%
平成26年度と同程度の見込み	85%
平成26年度と比べて下落する見込み	5%

【長期金利】

平成26年度と比べて上昇する見込み	11%
平成26年度と同程度の見込み	79%
平成26年度と比べて下落する見込み	11%

⑦現在のお客さまが、最もご利用される住宅ローン【Q10】

「3年固定」と「全期間固定」が人気

次いで、「10年固定」という結果。

変動金利	1%
3年固定	63%
5年固定	0%
10年固定	9%
全期間固定(※)	27%

※内訳(フラット35:8%、フラット35以外の全期間固定:19%)

● トピックス

⑧現在のお客さまがフラット35以外の住宅ローンをご利用される理由【Q12】

「団信保険料が金利組込み」が最多。次いで「金利が低い」

「団信保険料が金利組込み」31%と最も多い。次いで「金利が低い」が26%と続いた。

団信保険料が金利組込み	31%
金利が低い	26%
制度・手続きが簡略	14%
金利が申込時に決定	14%
審査が早い	9%
融資額が大きい(諸費用を含む等)	7%

● トピックス

⑨ 現在のお客さまが、フラット35をご利用される理由(複数回答可)【Q13】

「長期固定金利の安心感」が最多。次いで「フラット35Sの金利引下げメリット」

「長期固定金利の安心感」との回答が最も多く、39%を占める。また、フラット35Sの金利引下げ幅拡大の影響もあり「フラット35Sの金利引下げメリット」が29%と、前回調査より13%の増加(16%(前回)→29%(今回))となった。フラット35は、史上最低金利水準(調査実施時)となっており、将来の景気・金利不透明感が強まる中、現在の低金利で将来の金利・返済額を確定できる長期固定金利の安心感へのニーズが依然として高いことが窺える。

長期固定金利の安心感	39%
フラット35Sの金利引下げメリット	29%
フラット35の取扱いなし	22%
平成25年4月以降に利用実績なし	8%
自機関ローン対象外のお客さま	2%
物件検査による住宅の質の安心感	0%

● トピックス

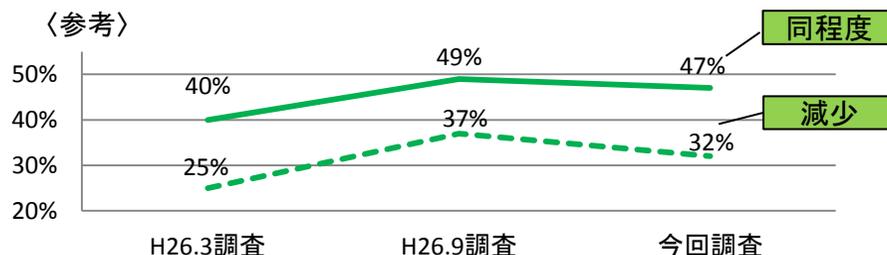
⑩ 現在のお客さまの借換えの状況【Q14】

「同程度」が最多。次いで「減少」。

「同程度」との回答が最も多く半数(47%)を占める。

次いで「減少」が約3割(32%)となっており、金利が長期間にわたり歴史的な低水準で推移しているなか、旺盛だった借換え需要も、一定に落ち着きつつある様子が窺える。

平成25年度と比べて増加	21%
平成25年度と同程度	47%
平成25年度と比べて減少	32%



⑪ 借換前・後に最も多く選択している住宅ローンの金利タイプ【Q15・16】

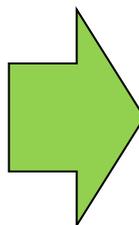
「全期間固定 → 長期固定」のみならず、「変動金利 → 長期固定」への借換えの動き

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含む長期固定(10年固定・全期間固定)に借り換える一方、変動金利のお客さまが長期固定に借り換える動きも見られる。

【借換前】

変動金利型	19%
3年固定型	1%
5年固定型	4%
10年固定型	4%
全期間固定(※)	72%

※内訳(フラット35:5%、フラット35以外の全期間固定:67%)



【借換後】

変動金利型	0%
3年固定型	1%
5年固定型	1%
10年固定型	71%
全期間固定(※)	28%

※内訳(フラット35:8%、フラット35以外の全期間固定:20%)

● トピックス

⑫27年度の住宅ローンへの取組姿勢【Q17・18】

「同程度」との回答が過半。次いで「積極的に推進」が多い。

大多数(9割超)の金融機関が26年度と比べて「同程度」又は「積極的に」推進すると回答しており、フラット35も含めた住宅ローンへの積極化姿勢が窺える。

【フラット35への取組姿勢】

平成26年度と比べて積極的に推進する見込み	39%
平成26年度と比べて同程度の見込み	55%
平成26年度と比べて消極的になる見込み	5%

※「フラット35の取扱いなし」を除く

【フラット35以外の住宅ローンへの取組姿勢】

平成26年度と比べて積極的に推進する見込み	42%
平成26年度と比べて同程度の見込み	58%
平成26年度と比べて消極的になる見込み	0%



(空白)

道内住宅市場動向調査結果(詳細版) <金融機関44機関>

1. 貴機関の見込み

【Q1】平成27年度の住宅ローン(フラット35を含む。)の受理状況の見込み

平成26年度と比べて増加する見込み	28%
平成26年度と同程度の見込み	56%
平成26年度と比べて減少する見込み	16%

【Q2】Q1で回答いただいた内容の増加・減少割合見込み

通期	(内、上半期)	(内、下半期)
+7%	+6%	+8%

【Q3】Q1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	36%
金利先高観	0%
住宅価額等の先高観	4%
経済対策によるフラット35Sの金利引下げ等の効果	32%
省エネ住宅エコポイント、税制等の効果	12%
その他(新商品の取扱い、営業力の強化 等)	16%

【減少要因】

金利先高感がない	0%
景気の先行き不透明感	25%
建築資材価額の上昇等の影響	25%
次の消費増税率引上げ先送りによるエンドユーザーの様子見傾向	0%
経済対策によるフラット35Sの金利引下げ等の効果が見込めない	0%
省エネ住宅ポイント、税制等の効果が見込めない	0%
その他(他行との金利競合 等)	50%

<Q4及びQ5は、フラット35をお取り扱い頂いている場合のみご回答>

|||

|||

【Q4】貴機関の平成27年度のフラット35の受理状況の見込み

平成26年度と比べて増加する見込み	40%
平成26年度と同程度の見込み	57%
平成26年度と比べて減少する見込み	3%

【Q5】Q4の回答いただいた内容の増加・減少割合見込み

通期	(内、上半期)	(内、下半期)
+13%	+12%	+13%

※回答の平均値を記載

<Q4及びQ5は、フラット35をお取り扱い頂いている場合のみご回答>

|||

|||

【Q6】貴機関の平成27年度の短期金利(変動、3年固定)設定の状況の見込み

平成26年度と比べて上昇する見込み	10%
平成26年度と同程度の見込み	85%
平成26年度と比べて下落する見込み	5%

【Q7】貴機関の平成27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

平成26年度と比べて上昇する見込み	11%
平成26年度と同程度の見込み	79%
平成26年度と比べて下落する見込み	11%

2. 貴機関のお客さまの状況

【Q8】貴機関の現在のお客さまの平均的な世帯年収

平成25年度と比べて増加	5%
平成25年度と同程度	90%
平成25年度と比べて減少	5%

【Q9】貴機関の現在のお客さまの中で最も多い年齢層

20代	0%
30代	25%
40代	52%
50代	16%
60歳以上	7%

【Q10】貴機関の現在のお客さまが、最もご利用される住宅ローン

変動金利	1%
3年固定	63%
5年固定	0%
10年固定	9%
全期間固定(※)	27%

※内訳(フラット35:8%、フラット35以外の全期間固定:19%)

【Q11】貴機関の現在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(複数回答可)

金利タイプ(変動・固定)	26%
金利の低さ	36%
金利が申込時に決定	4%
団信保険料の安さ・金利組込み	11%
団信保険の保障範囲の広さ(8大疾病等)	7%
融資額(諸費用を含む等)	6%
審査のスピード	11%

【Q12】貴機関の現在のお客さまがフラット35以外の住宅ローンをご利用される理由(複数回答可)

団信保険料が金利組込み	31%
金利が低い	26%
制度・手続きが簡略	14%
金利が申込時に決定	14%
審査が早い	9%
融資額が大きい(諸費用を含む等)	7%

【Q13】貴機関の現在のお客さまが、フラット35をご利用される理由(複数回答可)

長期固定金利の安心感	39%
フラット35Sの金利引下げメリット	29%
フラット35の取扱いなし	22%
平成25年4月以降に利用実績なし	8%
自機関ローン対象外のお客さま	2%
物件検査による住宅の質の安心感	0%

【Q14】貴機関の現在のお客さまの借換えの状況

平成25年度と比べて増加	21%
平成25年度と同程度	47%
平成25年度と比べて減少	32%

【Q15】Q14で回答いただいた内容について、借換前に最も多く選択している住宅ローンの金利タイプ

変動金利型	19%
3年固定型	1%
5年固定型	4%
10年固定型	4%
全期間固定(※)	72%

※内訳(フラット35:5%、フラット35以外の全期間固定:67%)

【Q16】Q14で回答いただいた内容について、借換後に最も多く選択している住宅ローンの金利タイプ

変動金利型	0%
3年固定型	1%
5年固定型	1%
10年固定型	71%
全期間固定(※)	28%

※内訳(フラット35:8%、フラット35以外の全期間固定:20%)

3. 貴機関の住宅ローンへの取組姿勢

【Q17】貴機関の平成27年度のフラット35以外の住宅ローンへの取組姿勢

平成26年度と比べて積極的に推進する見込み	39%
平成26年度と比べて同程度の見込み	55%
平成26年度と比べて消極的になる見込み	5%

【Q18】貴機関の平成27年度のフラット35への取組姿勢

平成26年度と比べて積極的に推進する見込み	42%
平成26年度と比べて同程度の見込み	58%
平成26年度と比べて消極的になる見込み	0%

4. ご意見等

【Q19】住宅金融支援機構、フラット35に関する主なご意見、ご要望

- ・機構本店から通知される回答が必要な文書について、当該回答期限の設定が短期間であり、余裕のある期限設定としてほしい。
- ・中古住宅における技術基準の緩和を実施すると、仲介業者がフラット35の利用率が高くなるので、基準の緩和をしてほしい。

※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。