

平成18年度 住宅ローンに関する顧客アンケート調査結果 (北海道版)

調査の概要

1. 調査方法 インターネット調査

インターネット調査会社のモニター18.3万件に対して調査対象の要件確認を行い(7/6~7/10)、これに応じた73,429件の中で、平成18年7月1日現在、平成15年以降に住宅を取得した方以外で、5年以内に具体的に住宅を取得予定の方7,020件、平成15年以降に住宅を取得した方8,393件に対してインターネットによるアンケート調査を実施し、調査期間(7/12~7/18)に先着順に回答があった住宅取得予定者4,667件、住宅取得者4,913件を調査対象とした。

2. 調査対象

- ・住宅取得予定者 平成15年以降に住宅を取得した方以外で、5年以内に具体的に住宅を取得予定の方 4,667件 (うち北海道 193件)
- ・住宅ローン利用予定者 住宅取得予定者のうち、住宅ローン利用予定の方 4,108件 (うち北海道170件)
- ・住宅取得者 平成15年以降に住宅を取得した方 4,913件 (うち北海道164件)
- ・住宅ローン利用者 住宅取得者のうち、住宅ローン利用の方 4,231件 (うち北海道135件)

3. 調査時期 平成18年7月12日~7月18日

4. 調査項目 住宅ローンの利用や返済に関する事項

．主な調査結果(北海道)

1. 今後の住宅ローン金利

(住宅ローン利用予定者、住宅ローン利用者)

今後1年間で住宅ローン金利は「上昇する」()が8～9割

・住宅ローン利用予定者81.2%(全国86.5%)、うち「急激に上昇する」は12.4%(全国9.4%)

・住宅ローン利用者89.6%(全国85.7%)、うち「急激に上昇する」は11.1%(全国7.4%)

「上昇する」は、「急激に上昇」と「徐々に上昇」の合計

ゼロ金利解除で金利先高感が鮮明に。北海道は全国と比べて、利用予定者では「上昇する」の割合が若干低く、利用者では高い。また、利用予定者と利用者のいずれも、金利が「急激に上昇する」の割合が全国と比べて高い。

Q. 住宅ローン金利は、今後1年間どうなると思いますか？

【北海道】

| 今後1年間 | 住宅ローン利用予定者 n=170 | | 住宅ローン利用者 n=135 | |
|----------------|---------------------|-------|-------------------|-------|
| 急激に上昇 | 21 | 12.4% | 15 | 11.1% |
| 徐々に上昇 | 117 | 68.8% | 106 | 78.5% |
| 余り変わらない | 17 | 10.0% | 8 | 5.9% |
| 上昇するが、そのうち低下する | 3 | 1.8% | 0 | 0.0% |
| 徐々に低下 | 3 | 1.8% | 1 | 0.7% |
| 大幅に低下 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| 見当がつかない | 9 | 5.3% | 5 | 3.7% |

【全国】

| 今後1年間 | 住宅ローン利用予定者 n=4108 | | 住宅ローン利用者 n=4231 | |
|----------------|----------------------|-------|--------------------|-------|
| 急激に上昇 | 386 | 9.4% | 313 | 7.4% |
| 徐々に上昇 | 3166 | 77.1% | 3314 | 78.3% |
| 余り変わらない | 312 | 7.6% | 397 | 9.4% |
| 上昇するが、そのうち低下する | 67 | 1.6% | 61 | 1.4% |
| 徐々に低下 | 23 | 0.6% | 5 | 0.1% |
| 大幅に低下 | 1 | 0.0% | 2 | 0.0% |
| 見当がつかない | 153 | 3.7% | 139 | 3.3% |

2. 住宅ローンの金利タイプ

(住宅ローン利用予定者)

「全期間固定型」の希望が71.8%(全国71.3%)で、昨年度の50.0%から21.8ポイントの増加
(全国は昨年度の54.1%から17.2ポイントの増加)

金利先高感により全期間固定型へのニーズが増加、昨年度と比較すると北海道は全国よりも大きく増加

c.f. 民間住宅ローン利用者(フラット35利用者を含む)では、北海道、全国ともに「全期間固定型」が増加

【北海道】「全期間固定型」が21.8%に増加(昨年度17.4%から4.4ポイント増加)

【全国】「全期間固定型」が23.4%に増加(昨年度14.1%から9.3ポイント増加)

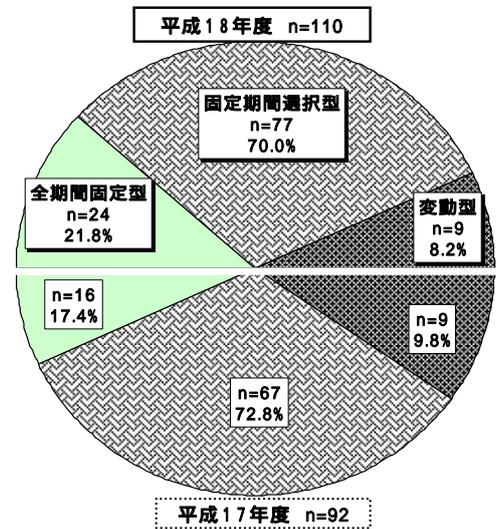
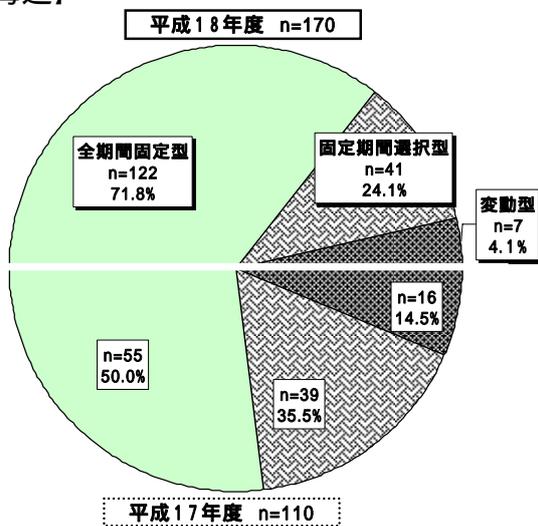
(住宅ローン利用予定者)

Q. 住宅ローンを1つ選ぶとしたら、どのタイプを選びますか？

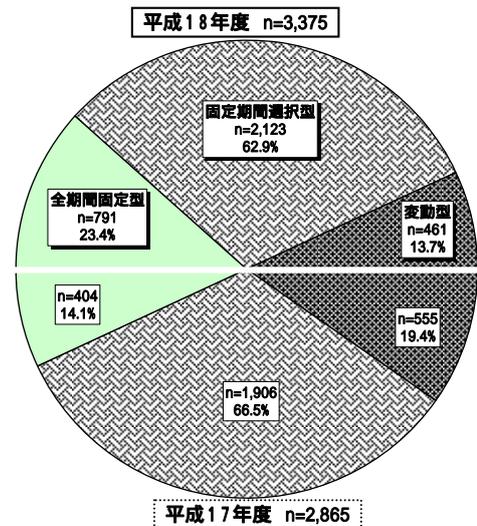
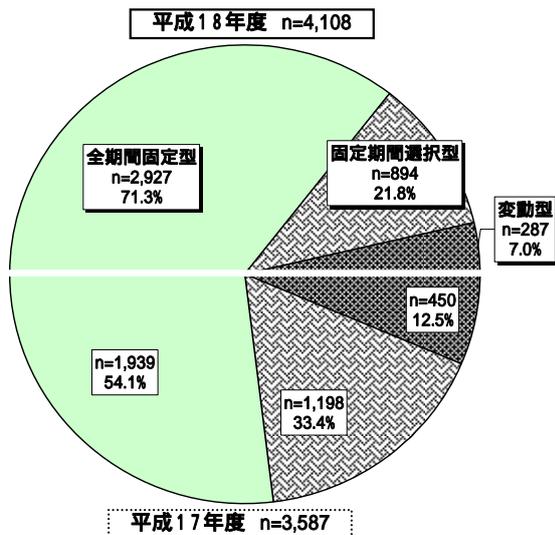
(民間住宅ローン利用者)

Q. 住宅取得に際し、利用した住宅ローンの金利タイプはどれですか？

【北海道】



【全国】



3. 住宅ローンの返済で気になること

(住宅ローン利用予定者、住宅ローン利用者)

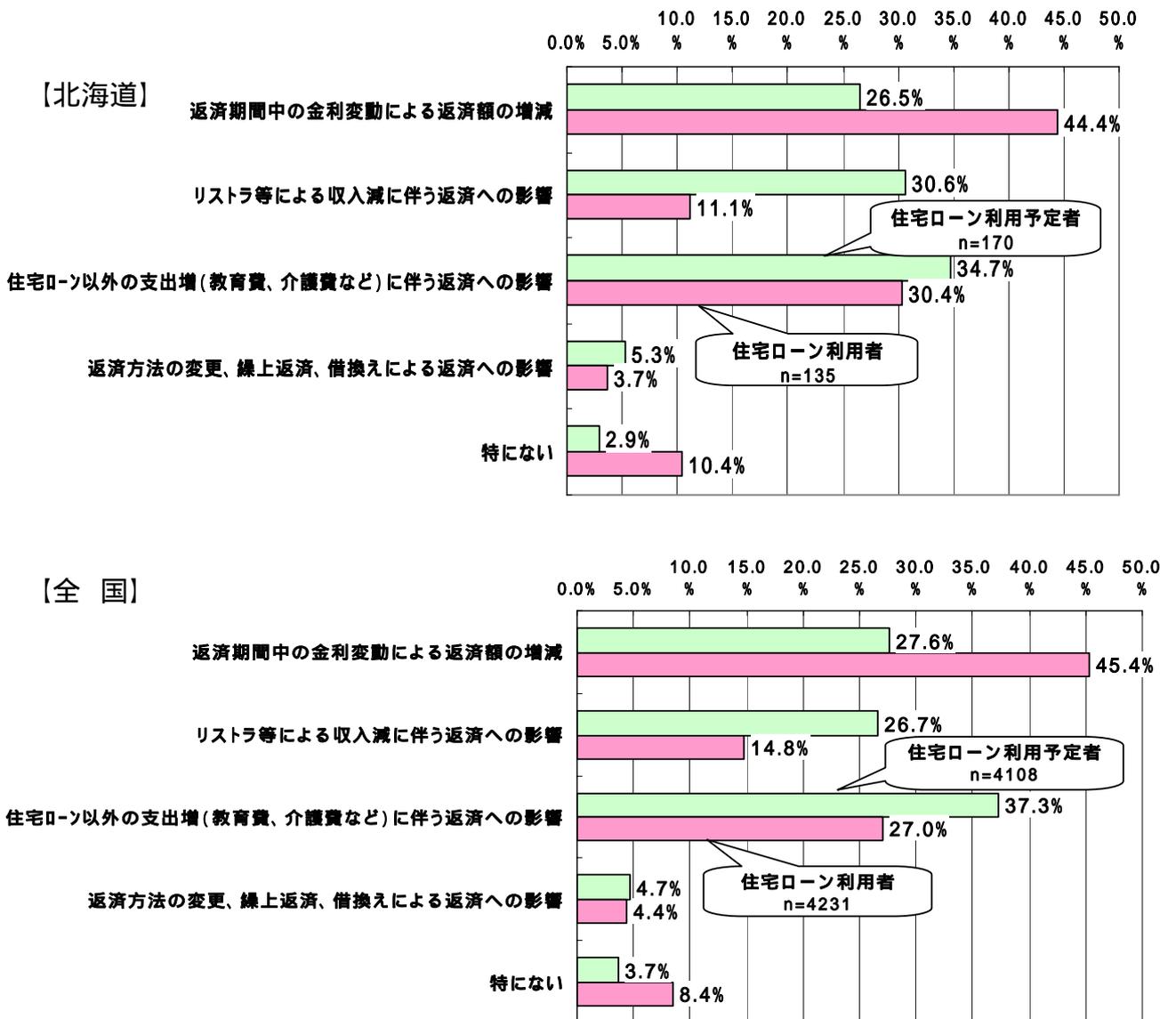
住宅ローン利用予定者の3割超(34.7%)が「住宅ローン以外の支出増(教育費、介護費など)に伴う返済への影響」を最も懸念

一方、住宅ローン利用者の半数近く(44.4%)は、「返済中の金利変動に伴う返済額の増減」を最も懸念

住宅ローン利用者は、利用予定者に比べて「住宅ローン金利の上昇に伴う返済額増加」の懸念が切実

全国も同様の傾向

Q. 住宅ローンの返済について、気になることは次のどれですか？



4. 住宅ローンの商品性に関する知識

(住宅ローン利用者)

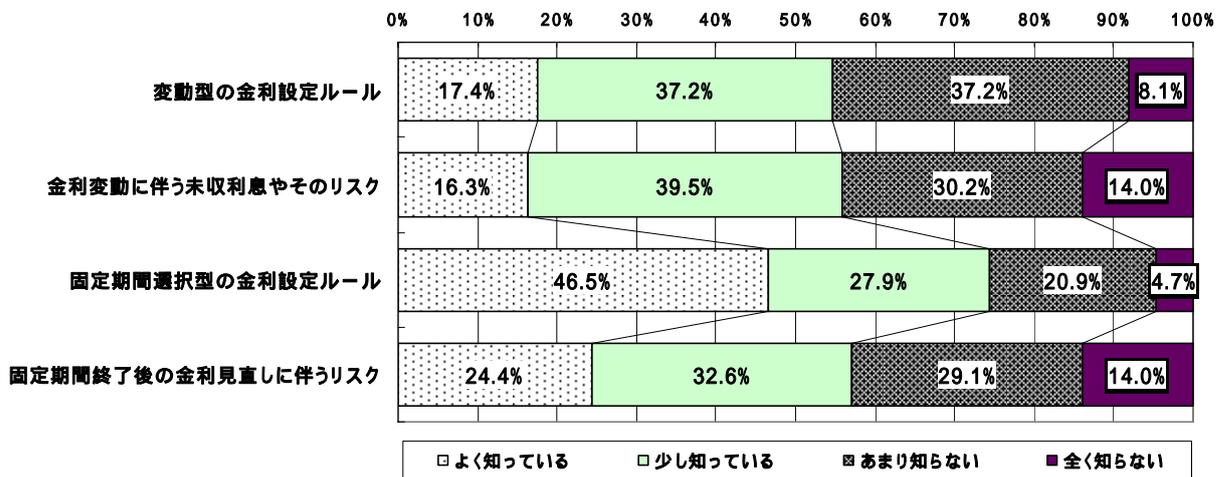
変動・固定期間選択型の民間住宅ローン利用者は、金利設定ルールや金利見直しに伴うリスクに関して、「知らない」()が約3～5割(全国は、約2～4割)
「知らない」は、「あまり知らない」と「全く知らない」の合計

北海道は、変動型、固定期間選択型ともに、金利設定ルールと金利見直しに伴うリスクについて、「知らない」の割合が全国に比べて高い。
当初の住宅ローン選択時における将来の金利上昇やリスクの認識が希薄である可能性がある。

Q. 商品性(金利設定ルールやそのリスク)に関して、ご存知でしたか？

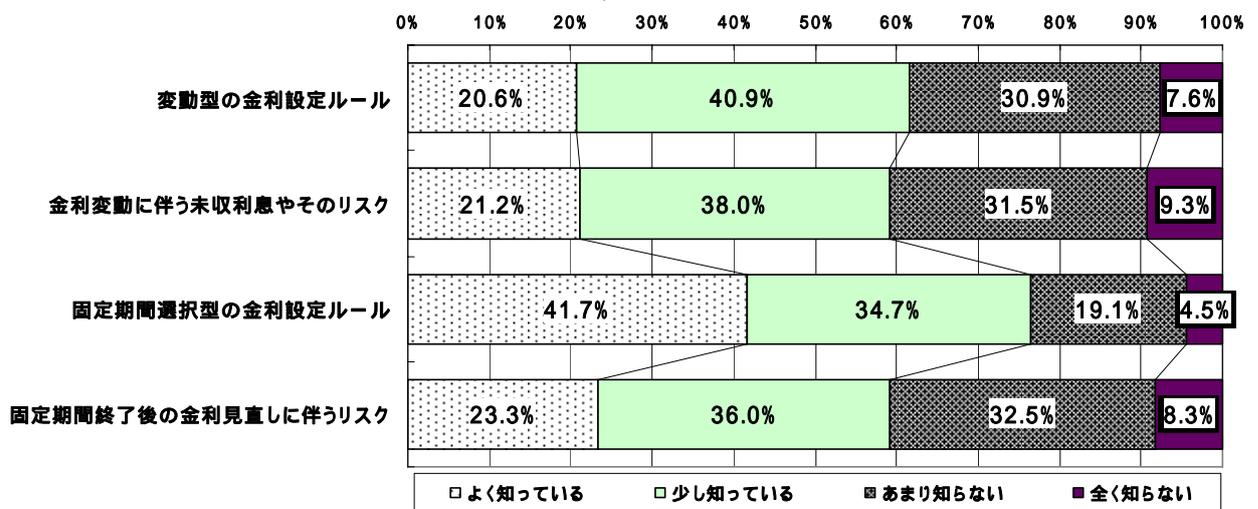
【北海道】

(変動・固定期間選択型の民間住宅ローン利用者 n=86)



【全国】

(変動・固定期間選択型の民間住宅ローン利用者 n=2584)



(注)上図の ~ の内容は、次のとおりです。

変動型の金利設定ルール

一般に変動金利型住宅ローンの適用金利は、市場金利に連動し、半年ごとに見直されます。しかし、返済額は5年ごとに見直されます。このため、5年ごとの返済額見直しでは、金利が上昇した場合、返済額が従前の返済額の1.25倍を上限にアップ(上限を超えた部分については、5年後の見直し時に反映)することになります。なお、金利上限が設定された商品もあります。

金利変動に伴う未収利息やそのリスク

一般に変動金利型住宅ローンでは、適用金利が上昇すると月々の返済額(元金+利息)に占める利息割合が増え、元金の減りが遅くなります。この時、金利の上昇幅が大きいと利息部分が返済額を超え、未払い利息が発生します。なお、発生した未払い利息は、その後の返済に繰り延べられる場合があります。

固定金利期間選択型の金利設定ルール

一般に固定金利期間選択型の住宅ローンの適用金利は、期間を決めて金利を固定します。当初の固定期間終了時に、その時の金利で変動金利あるいは固定期間を再設定することになります。

固定期間終了後の金利見直しに伴うリスク

一般に固定金利期間選択型の住宅ローンでは、当初の固定期間終了時に金利が見直され、返済額が増加する場合があります。しかし、増加した返済額については、変動金利型のように上限(従前の返済額の1.25倍)がない場合があります。このため、金利見直し時に、大幅な金利上昇があると想定を超えた返済額の増加があり得ます。

5. 返済中の金利上昇やリスクについての考え方

(住宅ローン利用予定者、住宅ローン利用者)

変動・固定期間選択型の民間住宅ローン利用者の5割近く(43.0%、全国48.9%)が「当分の間、気になるほどの金利上昇はないと思う」と回答。

利用予定者についても、その割合が高い(25.0%、全国21.0%)が、「あまり考えていない」の割合も約2割(18.8%、全国9.7%)にのぼる。

一方、全国で最も割合の高かった「変動金利と固定金利を併用してリスク軽減を図る」は、北海道では約2割にとどまっている(18.8%、全国26.0%)。

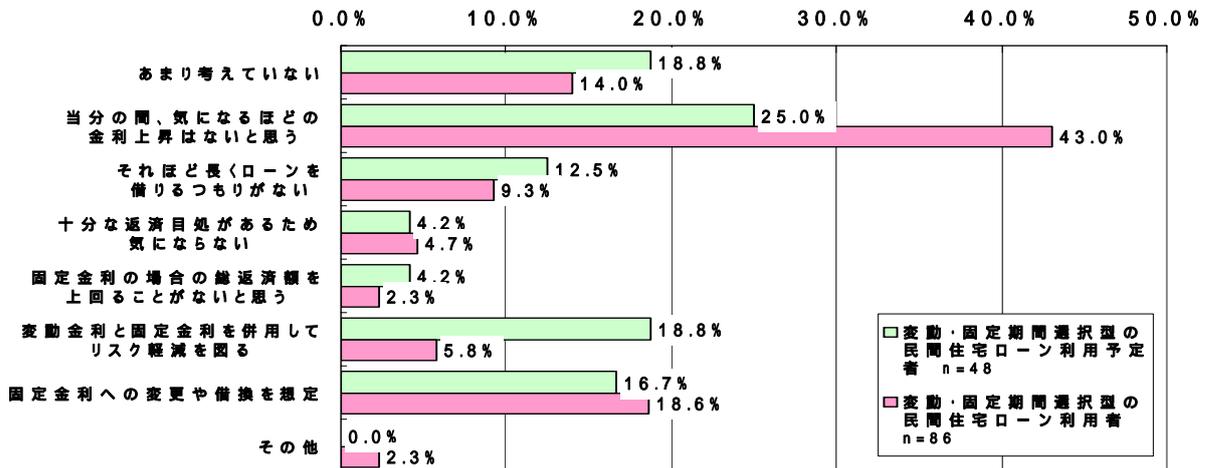
北海道は、変動・固定期間選択型の民間住宅ローン利用予定者、利用者ともに、全国と比べて「あまり考えていない」の割合が高く、特に利用予定者では全国の約2倍にのぼる。

また、住宅ローン利用予定者で「変動金利と固定金利を併用してリスク軽減を図る」の割合が全国と比べて低い。

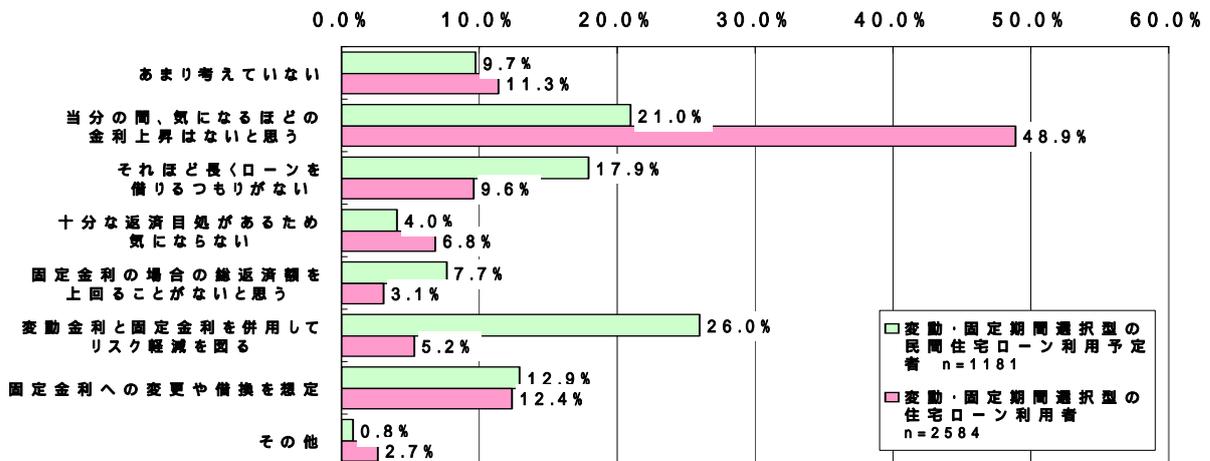
当初の住宅ローン選択時における将来の金利上昇やリスクの認識が希薄である可能性がある。

Q. 返済中の金利上昇やリスクについて、どのように考えましたか？

【北海道】



【全国】



6.返済中の金利上昇に伴う返済額増加への対応

(住宅ローン利用予定者、住宅ローン利用者)

変動・固定期間選択型の民間住宅ローン利用者は、返済中の金利上昇に伴う返済額増加への対応策として、「一部繰上返済」(39.5%、全国42.0%)や「借換え」(34.9%、全国24.1%)を予定。

ただし、「わからない」も2割強(22.1%、全国26.1%)にのぼる。

利用予定者も同様で、「一部繰上返済」29.2%(全国42.5%)、「借換え」37.5%(全国29.3%)、「わからない」25.0%(全国20.7%)。

北海道は、全国と比べて「一部繰上返済」の割合が低く、「借換え」が高い。特に利用予定者でその傾向が顕著。【フラット35】のように借換えを対象としない住宅ローンもあり、必ずしも自分が借り換えを希望するローンが利用できるとは限らないことに注意が必要。

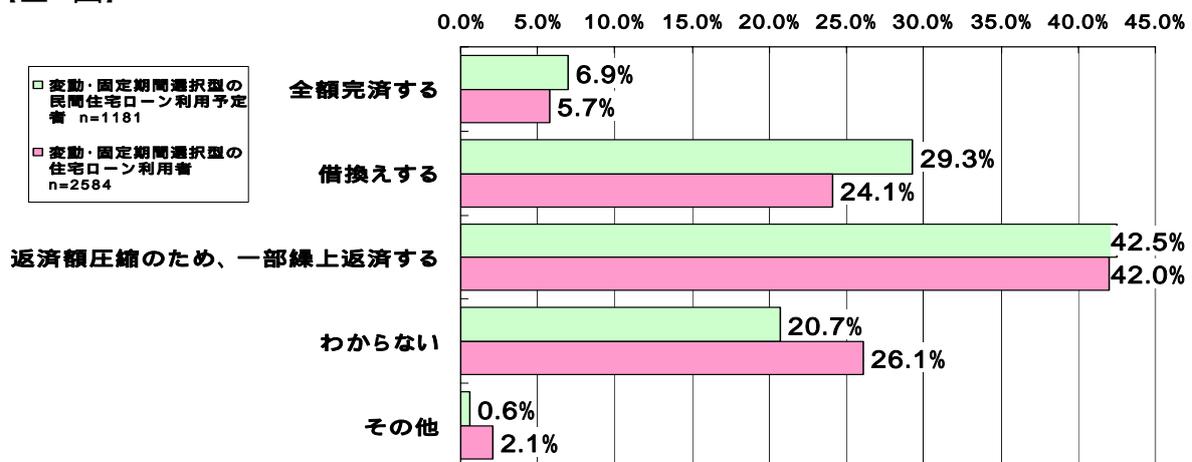
また、利用者、利用予定者ともに「わからない」の割合が2割を超えており、将来の金利上昇やリスクの認識が希薄である可能性がある。

Q.返済中の金利上昇に伴って、返済額が増えた場合、どうしますか？

【北海道】



【全国】



7. 住宅ローン借入に関する考え方

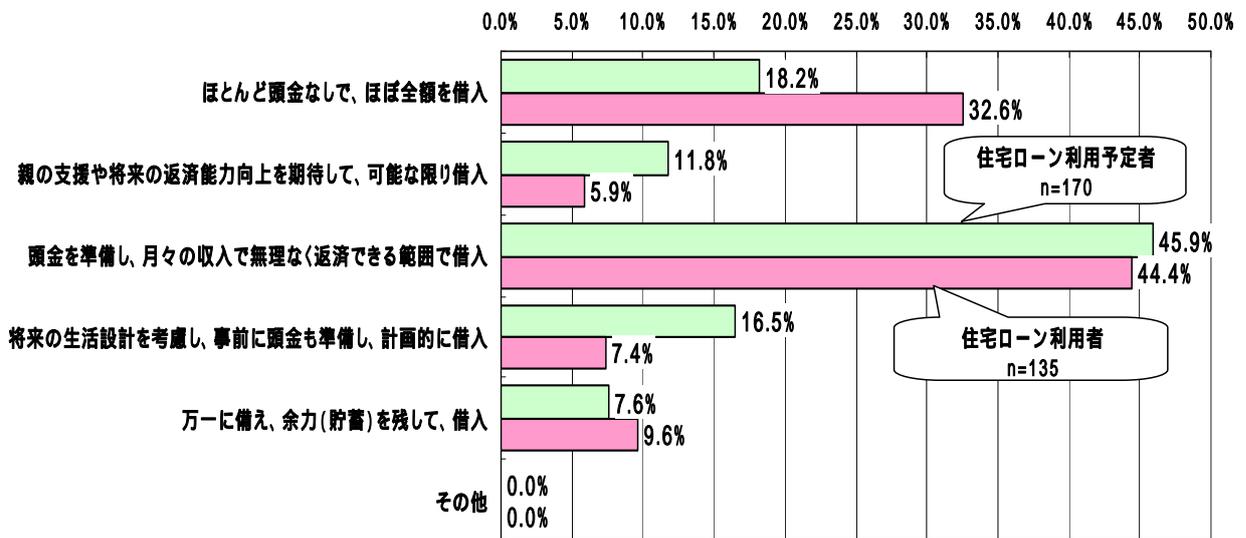
(住宅ローン利用者)

住宅ローン利用者の3人に1人(32.6%、全国は26.9%で4人に1人)が「ほぼ全額借入」

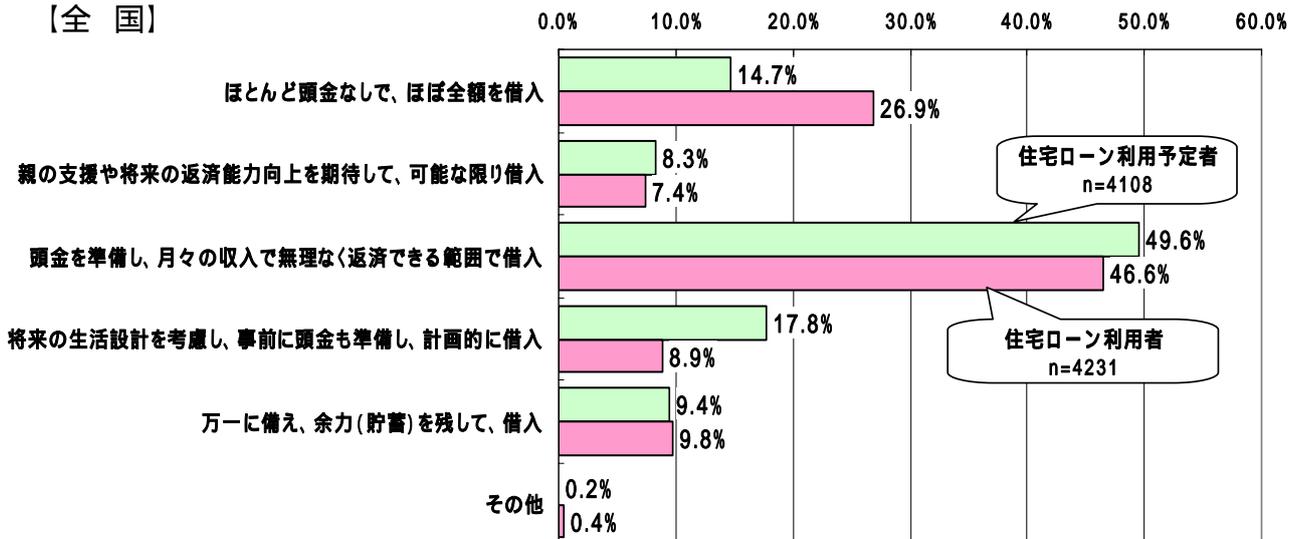
北海道は全国と比べて「全額借入」の割合が高く、それだけ住宅ローンの返済負担が重くなっている可能性がある。

Q. 住宅ローン借入に関する考え方は、次のどれですか？

【北海道】



【全国】



8. 住宅ローンを選ぶ際の重視事項

(住宅ローン利用予定者、住宅ローン利用者)

住宅ローン利用予定者は、「金利水準」、「金利優遇」、「諸費用」、「最終的な返済額」を重視

住宅ローン利用者は、「金利水準」と「金利優遇」を重視

Q. 住宅ローンを選ぶ際、次のどれを重視しますか？(複数回答可)

【北海道】

| ローン選びの重視項目 < 複数回答 > | 住宅ローン利用予定者 n=170 | | 住宅ローン利用者 n=135 | |
|---------------------|---------------------|-------|-------------------|-------|
| 金利水準 | 118 | 69.4% | 73 | 54.1% |
| 金利優遇 | 98 | 57.6% | 72 | 53.3% |
| 諸費用(手数料、保証料、保険料など) | 90 | 52.9% | 34 | 25.2% |
| 最終的な返済額 | 80 | 47.1% | 23 | 17.0% |
| 融資額 | 36 | 21.2% | 30 | 22.2% |
| 全期間固定金利 | 35 | 20.6% | 17 | 12.6% |
| 借入手続や審査の簡便性・迅速性 | 21 | 12.4% | 25 | 18.5% |
| 図面や工事内容に関する検査があること | 15 | 8.8% | 3 | 2.2% |
| 返済方法の多様性・柔軟性 | 44 | 25.9% | 10 | 7.4% |
| 三大疾病保険付きなど付加価値 | 20 | 11.8% | 6 | 4.4% |
| その他 | 0 | 0.0% | 3 | 2.2% |

【全国】

| ローン選びの重視項目 < 複数回答 > | 住宅ローン利用予定者 n=4,108 | | 住宅ローン利用者 n=4,231 | |
|---------------------|-----------------------|-------|---------------------|-------|
| 金利水準 | 2,785 | 67.8% | 2,234 | 52.8% |
| 金利優遇 | 2,517 | 61.3% | 2,263 | 53.5% |
| 諸費用(手数料、保証料、保険料など) | 2,214 | 53.9% | 1,079 | 25.5% |
| 最終的な返済額 | 2,063 | 50.2% | 759 | 17.9% |
| 融資額 | 882 | 21.5% | 719 | 17.0% |
| 全期間固定金利 | 933 | 22.7% | 519 | 12.3% |
| 借入手続や審査の簡便性・迅速性 | 616 | 15.0% | 685 | 16.2% |
| 図面や工事内容に関する検査があること | 292 | 7.1% | 45 | 1.1% |
| 返済方法の多様性・柔軟性 | 918 | 22.3% | 311 | 7.4% |
| 三大疾病保険付きなど付加価値 | 580 | 14.1% | 107 | 2.5% |
| その他 | 15 | 0.4% | 184 | 4.3% |

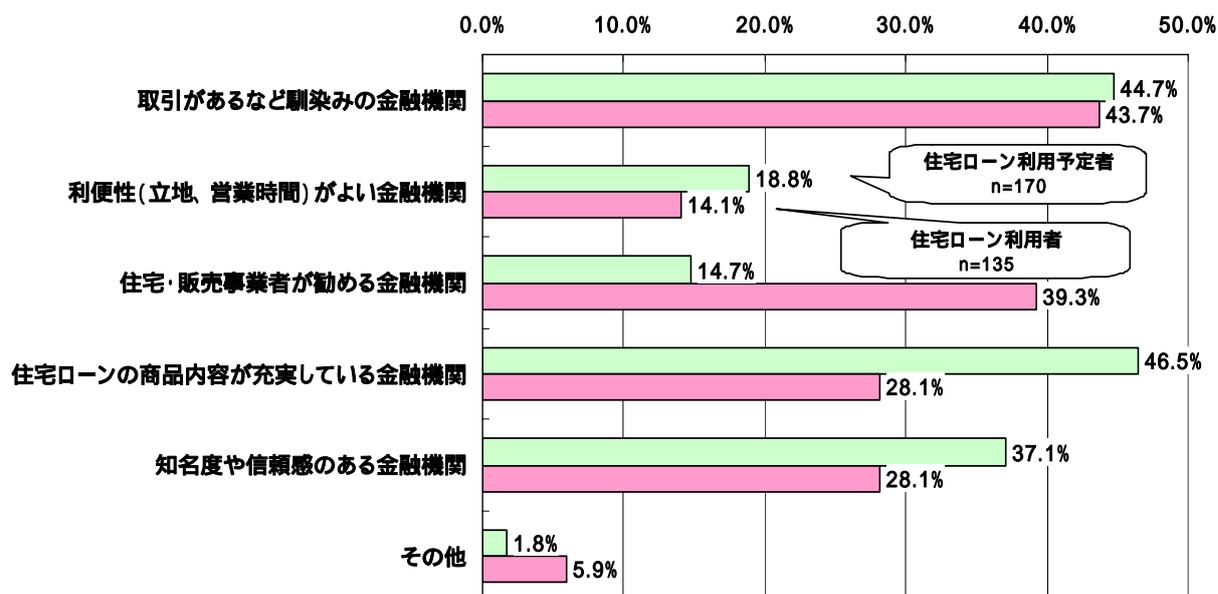
9. 住宅ローンの借入先選びの重視事項

(住宅ローン利用者)

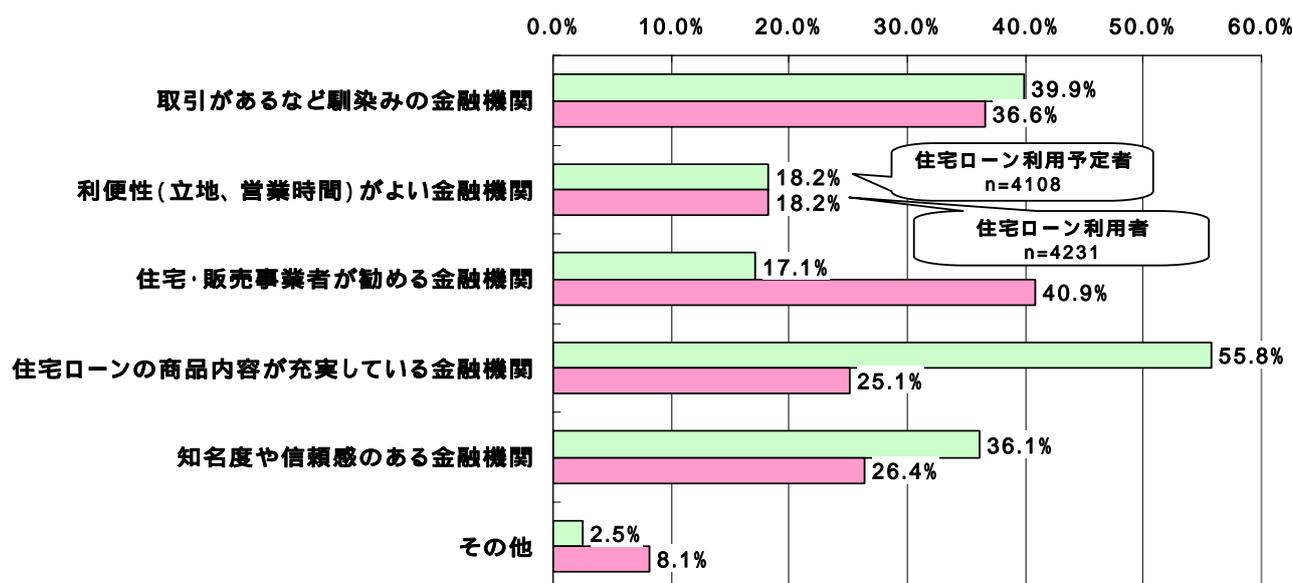
住宅ローン利用者の借入先選びは、「取引があるなど馴染みの金融機関」(43.7%、全国36.6%)と「住宅・販売事業者が勧める金融機関」(39.3%、全国40.9%)がいずれも4割

Q. 借入先を選ぶ際、どれを重視しますか？ (複数回答可)

【北海道】



【全国】



10. 事業者や金融機関からの住宅ローンの紹介状況

(住宅ローン利用者)

住宅ローン利用者の約5割は、住宅・販売事業者や金融機関から住宅ローンの勧誘を受けた際、お勧めの住宅ローン以外、金利タイプや商品性の異なる商品の紹介を受けていない

Q. 住宅ローンの勧誘を受けた際、金利タイプや商品性が異なる住宅ローンを紹介されましたか？

【北海道】

(住宅ローン利用者 n=135)

| 住宅ローンの紹介 | 取り扱っている複数の商品を紹介してくれた | お客様からの求めがあって初めて、お勧め以外の商品も紹介してくれた | お勧め以外は紹介してくれなかった |
|--------------------------|----------------------|----------------------------------|------------------|
| 勧誘された住宅・販売事業者からの紹介 n=135 | 43.7% | 14.1% | 42.2% |
| 勧誘された金融機関からの紹介 n=135 | 34.8% | 15.6% | 49.6% |

【全 国】

(住宅ローン利用者 n=4231)

| 住宅ローンの紹介 | 取り扱っている複数の商品を紹介してくれた | お客様からの求めがあって初めて、お勧め以外の商品も紹介してくれた | お勧め以外は紹介してくれなかった |
|----------------------------|----------------------|----------------------------------|------------------|
| 勧誘された住宅・販売事業者からの紹介 n=4,231 | 37.1% | 14.7% | 48.2% |
| 勧誘された金融機関からの紹介 n=4,231 | 32.4% | 15.0% | 52.6% |

11. 住宅の取得動機

(住宅ローン利用予定者、住宅ローン利用者)

住宅ローン利用予定者の約4割は、「早く持家を取得したいから」が住宅取得の動機

住宅ローン利用者では、「必要に迫られた」と「早く持家を取得したいから」がそれぞれ約3割

Q. 住宅の取得動機は、次のどれですか？

【北海道】

| 取得動機 | 住宅ローン利用予定者 n=170 | 住宅ローン利用者 n=135 |
|------------------------------|---------------------|-------------------|
| 今後、住宅取得が難しくなる (今が取得時期)と思う | 19.4% | 20.7% |
| 必要に迫られた(子供の就 学、親との同居など) | 19.4% | 27.4% |
| 早く持家を取得したいから | 37.1% | 25.9% |
| 頭金の蓄えなど、準備ができ たから | 12.4% | 13.3% |
| なんとなく | 5.9% | 8.9% |
| その他 | 5.9% | 3.7% |
| 計 | 100.0% | 100.0% |

【全 国】

| 取得動機 | 住宅ローン利用予定者 n=4,108 | 住宅ローン利用者 n=4,231 |
|------------------------------|-----------------------|---------------------|
| 今後、住宅取得が難しくなる (今が取得時期)と思う | 18.2% | 20.8% |
| 必要に迫られた(子供の就 学、親との同居など) | 24.2% | 24.4% |
| 早く持家を取得したいから | 32.5% | 25.5% |
| 頭金の蓄えなど、準備ができ たから | 13.0% | 11.7% |
| なんとなく | 6.9% | 10.1% |
| その他 | 5.2% | 7.5% |
| 計 | 100.0% | 100.0% |

【参考】回答者の属性

世帯主年齢

【住宅ローン利用予定者】

| 世帯主年齢(満年齢) | 20歳代 | 30歳代 | 40歳代 | 50歳代 | 60歳以上 |
|---------------------|-------|-------|-------|------|-------|
| 【北海道】 サンプル数 n=170 | 26 | 87 | 39 | 15 | 3 |
| 構成比% | 15.3% | 51.2% | 22.9% | 8.8% | 1.8% |
| 【全 国】 サンプル数 n=4,108 | 689 | 1,995 | 940 | 346 | 138 |
| 構成比% | 16.8% | 48.6% | 22.9% | 8.4% | 3.4% |

【住宅ローン利用者】

| 世帯主年齢(満年齢) | 20歳代 | 30歳代 | 40歳代 | 50歳代 | 60歳以上 |
|---------------------|------|-------|-------|------|-------|
| 【北海道】 サンプル数 n=135 | 12 | 75 | 35 | 11 | 2 |
| 構成比% | 8.9% | 55.6% | 25.9% | 8.1% | 1.5% |
| 【全 国】 サンプル数 n=4,231 | 412 | 2,514 | 1,021 | 236 | 48 |
| 構成比% | 9.7% | 59.4% | 24.1% | 5.6% | 1.1% |

世帯主年収

【住宅ローン利用予定者】

| 世帯主年収 | 400万円以下 | 600万円以下 | 800万円以下 | 1000万円以下 | 1000万円超 |
|---------------------|---------|---------|---------|----------|---------|
| 【北海道】 サンプル数 n=170 | 34 | 65 | 35 | 15 | 21 |
| 構成比% | 20.0% | 38.2% | 20.6% | 8.8% | 12.4% |
| 【全 国】 サンプル数 n=4,108 | 578 | 1,370 | 1,016 | 551 | 593 |
| 構成比% | 14.1% | 33.3% | 24.7% | 13.4% | 14.4% |

【住宅ローン利用者】

| 世帯主年収 | 400万円以下 | 600万円以下 | 800万円以下 | 1000万円以下 | 1000万円超 |
|---------------------|---------|---------|---------|----------|---------|
| 【北海道】 サンプル数 n=135 | 24 | 55 | 32 | 15 | 9 |
| 構成比% | 17.8% | 40.7% | 23.7% | 11.1% | 6.7% |
| 【全 国】 サンプル数 n=4,231 | 493 | 1,536 | 1,074 | 616 | 512 |
| 構成比% | 11.7% | 36.3% | 25.4% | 14.6% | 12.1% |