

(主な内容)

○ 住宅ローン利用予定者の意識を探る ..... 1

○ 告知板..... 6

# 中央調査報

## 住宅ローン利用予定者の意識を探る

独立行政法人住宅金融支援機構 国際・調査部  
峰村 英二

### 1. はじめに

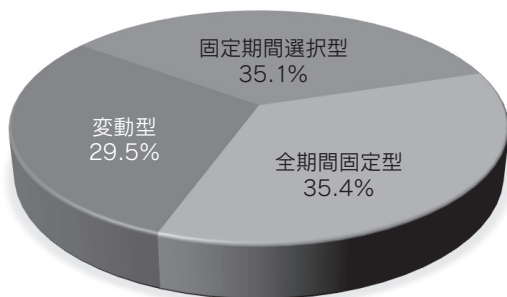
住宅金融支援機構は、本年6月に「2018年度民間住宅ローン利用者の実態調査【利用予定者編】」の調査結果を公表した<sup>1</sup>。これは、調査時点からみて今後5年以内に住宅ローンの利用を予定している者を対象とし、希望する金利のタイプや住宅取得に向けた意識、行動に関する事項についてインターネット調査の手法により実査

したものである(有効回答数:1,500)。ここでは、本調査結果の概要から住宅ローン利用者予定者の意識、行動、ニーズ等を探り、住宅ローン市場の今後の行方について考察したい。

### 2. 希望する金利タイプの推移

今後5年以内に住宅ローンの利用予定者に希望する金利タイプを尋ねると、以下の図1で示すとおり、「全期間固定型」が35.4%と最も多く、次いで「固定期間選択型」が35.1%、「変動型」が29.5%となった<sup>2</sup>(図1)。

図1 住宅ローン利用予定者の希望する金利タイプ  
2018年度第2回調査(2019年4月実施)N=1500



住宅金融支援機構「2018年度民間住宅ローン利用者の実態調査【利用予定者編】」調査結果

### 3. 住宅取得動機(年齢階級別)

次に、住宅の取得動機について考察する。

まず、住宅取得動機に係る回答項目について、その内容に従い『ライフステージ』、『生活・環境の質向上』、『経済的理由』の3つに分けて、回答者の年齢階級別にみた結果をまとめると図2のとおり示すことができる。なお、図2の結果によれば、全体的にみて『ライフステージ』に係る項目が多く選択され、次いで『生活・環境の質向

1 本調査の詳細は、[https://www.jhf.go.jp/about/research/loan\\_user.html#data03](https://www.jhf.go.jp/about/research/loan_user.html#data03)を参照願いたい。なお、本調査は2018年度の第2回目の調査であり、調査時点は2019年4月である。

2 住宅ローンには大別して3つの金利タイプがある。「全期間固定型」は、借入当初から返済終了まで返済期間を通じて金利が固定される。また、「固定期間選択型」は、一定の期間(2年、3年、5年、7年、10年、15年、20年など)を決めて金利を固定するものである。「変動型」は、適用金利が市場金利に連動し、半年毎に見直されるものである。

上』に係る項目に回答者の意識が集まっている。他方、『経済的理由』に係る項目は相対的に選択の度合いが低いことが示されている。

より具体的にみると、『ライフステージ』に関する回答では、「子供や家族のため」、「結婚、出産を機に」が20、30歳代で多くなっており、一方、40、50歳代で「老後の安心のため」が多くなっている。

また、『生活・環境の質向上』では、「広い家」、「質の良い住宅」、「教育や子育て環境」などを求める傾向があり、特に40、50歳代で住宅の質を求める回答が多い。なお、前述のとおり、『経済的理由』は、押し並べて相対的に回答構成比が低い(図2、参考1)。

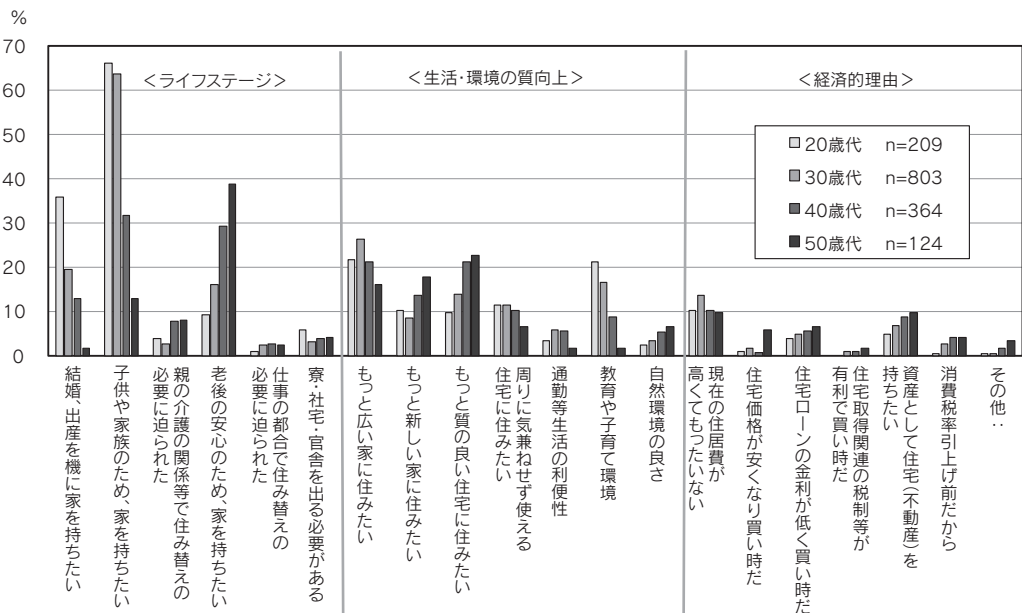
#### 4. 住宅取得に向けた意識

ただし、住宅取得に向けた意識をみると、今が住宅取得のチャンス(買い時)だと認識している回答者は513人、回答構成比でみて全体の34.2%であったのに対して、今後5年以内に具体的な住宅取得予定があるものの、今は住宅取得に踏み切れないとした回答者は987人、回答構成比は全体の65.8%となった(表1)。それでは、次節で、なぜ住宅取得に踏み切れないのか、その理由を探ってみたい。

【参考1】住宅を取得動機<3つまで回答可> (%)

住宅取得動機	計 n=1500	20歳代 n=209	30歳代 n=803	40歳代 n=364	50歳代 n=124
結婚、出産を機に家を持ちたい	18.7	35.9	19.4	12.9	1.6
子供や家族のため、家を持ちたい	52.0	66.0	63.6	31.6	12.9
親の介護の関係等で住み替えの必要に迫られた	4.5	3.8	2.6	7.7	8.1
老後の安心のため、家を持ちたい	20.1	9.1	16.1	29.1	38.7
仕事の都合で住み替えの必要に迫られた	2.1	1.0	2.2	2.5	2.4
寮・社宅・官舎を出る必要がある	3.7	5.7	3.1	3.8	4.0
もっと広い家に住みたい	23.5	21.5	26.3	21.2	16.1
もっと新しい家に住みたい	10.6	10.0	8.3	13.5	17.7
もっと質の良い住宅に住みたい	15.8	9.6	13.9	21.2	22.6
周りに気兼ねせず使える住宅に住みたい	10.7	11.5	11.5	10.2	6.5
通勤等生活の利便性	5.0	3.3	5.7	5.5	1.6
教育や子育て環境	14.1	21.1	16.6	8.8	1.6
自然環境の良さ	3.9	2.4	3.4	5.2	6.5
現在の住居費が高くてもつたない	12.0	10.0	13.7	10.2	9.7
住宅価格が安くなり買い時だ	1.5	1.0	1.5	0.5	5.6
住宅ローンの金利が低く買い時だ	5.0	3.8	4.9	5.5	6.5
住宅取得関連税制等が有利で買い時だ	0.9	0.0	1.0	0.8	1.6
資産として住宅(不動産)を持ちたい	7.3	4.8	6.8	8.8	9.7
消費税率引上げ前だから	2.7	0.5	2.5	4.1	4.0
その他	1.0	0.5	0.5	1.6	3.2

図2 住宅取得動機(3つまで回答可) n=1500



住宅金融支援機構「2018年度民間住宅ローン利用者の実態調査【利用予定者編】」調査結果

表1 具体的な住宅取得予定の有無

	回答数	構成比(%)
全体	1,500	100.0
今、住宅取得のチャンス(買い時)だと思う。	513	34.2
今後5年以内に具体的な住宅取得予定があるものの、今は住宅取得に踏み切れない。	987	65.8

### 5. 住宅取得に踏み切れない理由(年収階級別)

図3は、住宅取得に踏み切れない者の意識を年収階級別にまとめたものである。

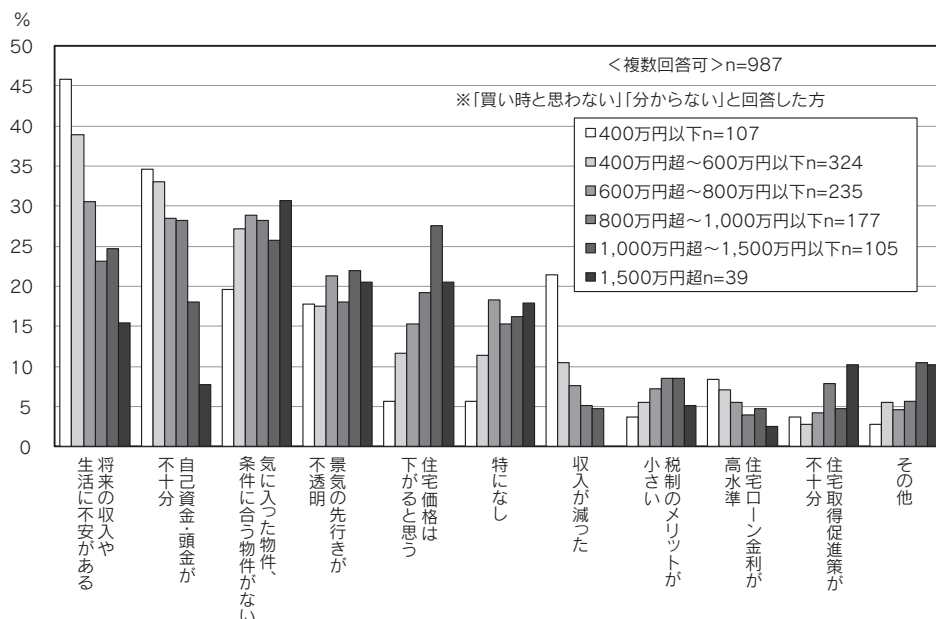
ここでは、比較的年収の低い層で、住宅取得に踏み切れない理由として「将来の収入や生活に

不安」、「自己資金・頭金が不十分」、「収入が減った」などの経済・資金的な事柄をあげる割合が高くなっている。また、そのほかにも「気に入った物件がない」などの要因もある(図3、参考2)。

### 6. 住宅の質向上への意識

なお、昨今では住宅取得者の住宅質向上への要求が強く、実際、本アンケートにおいて「住宅取得時に特に重視するもの」を問うと、図4で示すとおり、「価格・費用」が最も多く、次いで「間取り」、「立地(災害などに対する安全性)」などの順となっているが、これらに加えて、「耐震性能」、「耐久性」、「省エネ性能」など、住宅の質に係わる項目も上位に並んでいる(図4)。

図3 住宅取得に踏み切れない理由(年収階級別)



住宅金融支援機構「2018年度民間住宅ローン利用者の実態調査【利用予定者編】」調査結果

【参考2】住宅取得に踏み切れない理由<複数回答可>

(%)

住宅取得に踏み切れない理由	計 n=987	400万円以下 n=107	600万円以下 n=324	800万円以下 n=235	1,000万円以下 n=177	1,500万円以下 n=105	1,500万円超 n=39
将来の収入や生活に不安がある	32.4	45.8	38.9	30.6	23.2	24.8	15.4
自己資金・頭金が不十分	28.7	34.6	33.0	28.5	28.2	18.1	7.7
気に入った物件、条件に合う物件がない	27.0	19.6	27.2	28.9	28.2	25.7	30.8
景気の先行きが不透明	19.1	17.8	17.6	21.3	18.1	21.9	20.5
住宅価格は下がると思う	15.3	5.6	11.7	15.3	19.2	27.6	20.5
特になし	13.9	5.6	11.4	18.3	15.3	16.2	17.9
収入が減った	9.0	21.5	10.5	7.7	5.1	4.8	0.0
税制のメリットが小さい	6.6	3.7	5.6	7.2	8.5	8.6	5.1
住宅ローン金利が高水準	5.9	8.4	7.1	5.5	4.0	4.8	2.6
住宅取得促進策が不十分	4.7	3.7	2.8	4.3	7.9	4.8	10.3
その他	5.8	2.8	5.6	4.7	5.6	10.5	10.3

図4 住宅取得時に特に重視するもの(3つまで回答可)

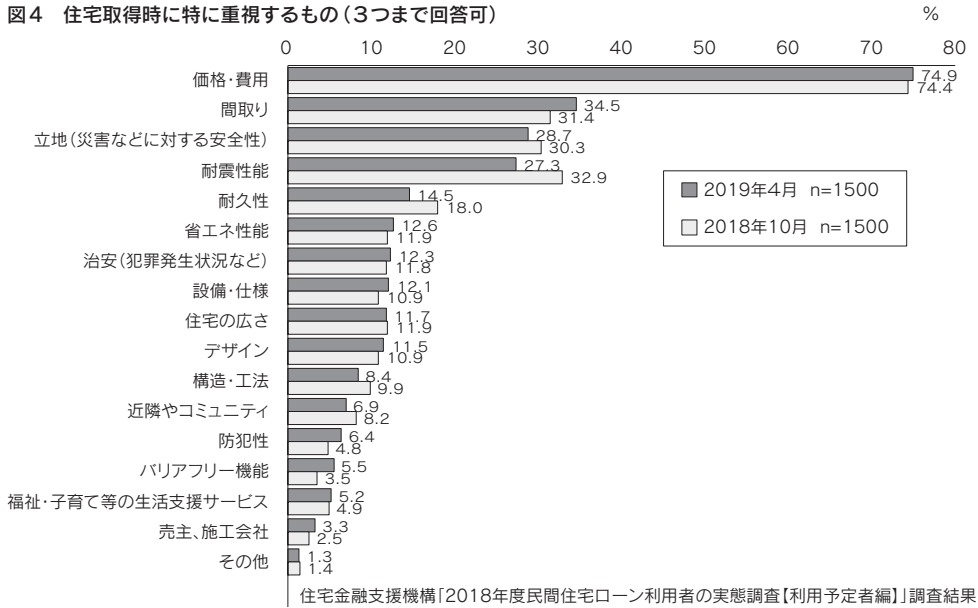
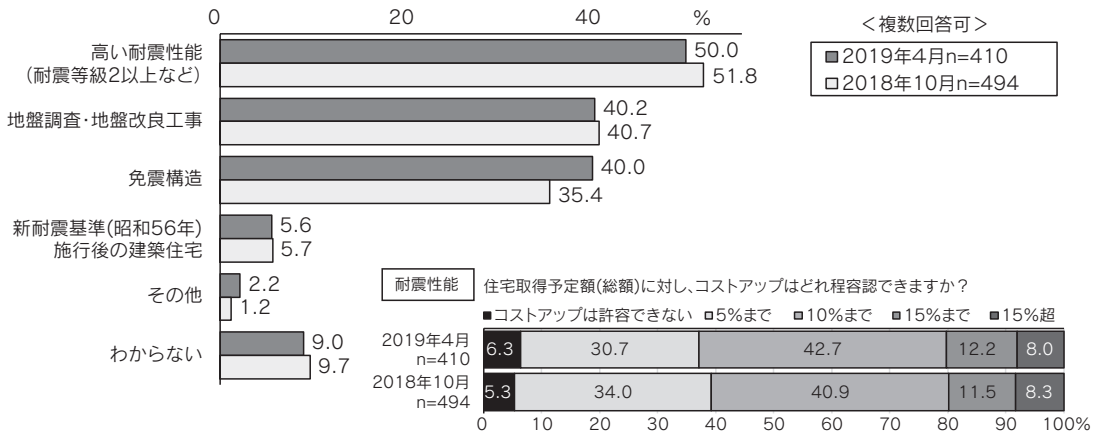


図5 コストアップしても耐震性能を高めるための対応



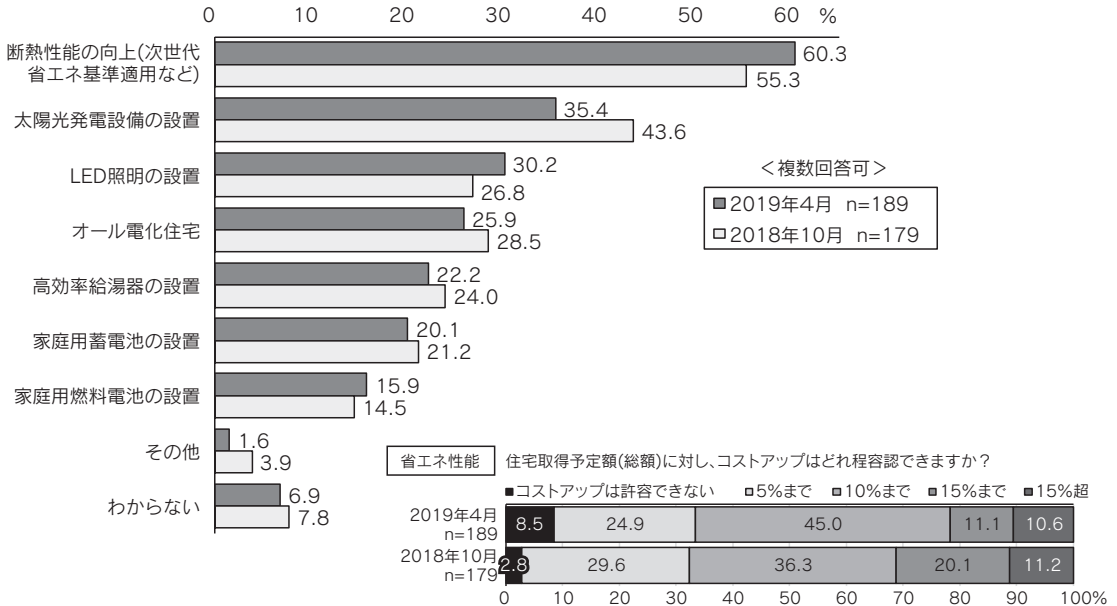
そこで、耐震性や省エネ性能を高めるための対応について尋ねると、図5で示すとおり、「(耐震等級2以上<sup>3)</sup>の高い耐震性能」や「地盤調査・地盤改良工事」、「免震構造」などを挙げる声が多く、そのためのコストアップについては、住宅取得時に「耐震性能」を重視すると回答した方

(410人)の9割超が容認している。なお、コストアップの容認度については、「住宅取得予定額の15%まで」で8割超となっている(図5)。

また、省エネ性能を高めるための対応について尋ねると、図6で示すとおり、「断熱性能の向上(次世代省エネ基準適用など)」、「太陽光発電

3 耐震性に関する基準のうち、「耐震等級2(構造躯体の倒壊等防止)」は、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)に基づく評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号。)1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に定められている等級2の基準であり、数百年に一度程度発生する地震(東京を想定した場合、震度6強から震度7程度)による力の1.25倍の力に対して、倒壊、崩壊しない程度を想定しているものである。なお、「耐震等級2(構造躯体の倒壊等防止)」以上の強度は「長期優良住宅」の認定を受ける際の要件の一つである。

図6 コストアップしても省エネ性能を高めるための対応



住宅金融支援機構「2018年度 民間住宅ローン利用者の実態調査【利用予定者編】」調査結果

装置の設置]、「LED照明の設置」などを挙げる声が多く、そのためのコストアップについては、住宅取得時に「省エネ性能」を重視すると回答した方(189人)の9割超が容認している。なお、コストアップの容認度については、先にみた耐震性と同様に「住宅取得予定額の15%まで」で8割超となっており、ある程度許容されていることが分かる(図6)。

このように、住宅取得にあたって住宅の耐震性能や省エネ性能の向上について重視する意識を持った方々がある程度存在しているが、要求される性能水準については、耐震性能や地盤改良、次世代省エネ基準、太陽光発電設備の設置など技術的にみて専門性が高いものもあり、一定に施工時から準備しておく必要があるものが多いようである。

## 7. おわりに

本稿では、「2018年度 民間住宅ローン利用者の実態調査【利用予定者編】」の調査結果を参照しながら住宅取得予定者の意識について考察した。

その結果、住宅ローン利用者予定者の希望する金利タイプでは「全期間固定型」が最も多く、住宅取得動機について年齢階級別にみると、「子

供や家族のため]、「結婚、出産を機に」が20、30歳代で多くなっており、一方、40、50歳代で「老後の安心のため」が多くなっている。また、40、50歳代では、相対的に住宅の質を求める回答も多い。

また、年収階級別では、比較的年収の低い層で「将来の収入や生活に不安」、「自己資金・頭金が不十分」、「収入が減った」などの認識から住宅取得に踏み切れない傾向がある。

さらに、住宅の質に関しては、一定に耐震性能や省エネ性能などの住宅の質向上を求める意識があり、その実現のためにはある程度のコストアップが許容されていることも示された。

これらの結果を踏まえると、各年齢層の要望に寄り添いながら、所得階級別の属性の特徴などを踏まえつつ、耐震性能や省エネ性能等に関する質の高い住宅を求める意識にいかに応え、そのすそ野をひろげていくか、という事柄が、今後とも我が国の住生活向上に向けた大きな課題の一つとなるものと想定される。

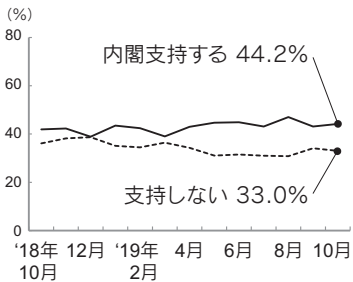
(注)本稿において意見にかかる部分は執筆者個人のものであり、住宅金融支援機構のものではありません。

### ◇ 告知板

#### 10月の時事世論調査

10月の時事世論調査によると、安倍内閣の支持率は前月比1.1ポイント増の44.2%、不支持率は1.1ポイント減の33.0%だった。

調査は全国の18歳以上の男女2,000人を対象に、個別面接聴取法で10月11日から14日に実施。有効回収(率)は1,244(62.2%)。



#### この時期の国内の動きは、

**第4次安倍再改造内閣**：安倍首相は麻生副総理兼財務相と菅官房長官以外の17人の閣僚を交代させ、初入閣は13人、女性は2人。最年少は、38歳の小泉進次郎環境相(9月11日)。

**韓国、日本をWTO提訴**：韓国産業通商資源省は、日本政府による半導体材料3品目の輸出管理強化について、世界貿易機関に提訴したと発表(9月11日)。

**65歳以上、全体の28%**：日本の65歳以上の推計人口は、前年比32万人増の3588万人と過去最多となり、総人口に占める割合も28.4%で最高を更新した(9月15日)。

**東電旧経営陣3人に無罪**：東京電力福島第1原発事故をめぐる、業務上過失致死傷罪で強制起訴された元会長と二人の元副社長の3被告に対し、東京地裁は全員に無罪を言い渡した(9月19日)。

**H2Bロケット打ち上げ成功**：国際宇宙ステーションに物資を運ぶ無人補給機・こうのとり8号機を載せたH2Bロケット8号機が、種子島宇宙センターから打ち上げられた(9月25日)。

**日米貿易協定、最終合意**：日米貿易協定交渉は日本が牛・豚肉など多くの農産品について環

太平洋連携協定の範囲内で市場開放する形で着着。米国の自動車・同部品の関税は維持されるなど、日本側の譲歩が目立つ内容となった(9月25日)。

**関電役員が金品授受**：関西電力の役員ら幹部20人が、原発立地自治体である福井県高浜町の元助役から計約3億2千万円の金品を受け取っていたことが明らかに(9月27日)。

**消費税率10%に**：消費税が2014年4月以来5年半ぶりに増税され、8%から10%に引き上げられた。酒類を除く飲食品や定期購読新聞は「軽減税率制度」が適用され、8%に据え置かれる(10月1日)。

**ノーベル化学賞に吉野彰氏**：2019年ノーベル化学賞は、リチウムイオン電池を開発した旭化成名誉フェローの吉野彰氏ら3人に決まった。日本のノーベル賞受賞は27人目、化学賞としては8人目(10月9日)。

**記録的豪雨で被害甚大**：東海、関東、東北を襲った台風19号は各地で記録的な大雨や暴風をもたらし、死者・行方不明者は12都県で合わせて90人以上に。河川の氾濫や決壊による被害は甚大で、交通機関のストップ、停電や断水も各地で相次いだ(10月12～13日)。

#### 国外では、

**ハリケーン直撃で2500人行方不明**：カリブ海の島国バハマの防災当局は、ハリケーンの直撃により約2500人が行方不明となっていると発表(9月11日)。

**サウジ石油施設にドローン攻撃**：サウジアラビアの東部州で、国営石油会社の施設2か所が無人機による攻撃を受け、火災が発生。イエメンの反政府武装組織フーシ派が犯行声明を出した(9月14日)。

**トランプ大統領の弾劾調査**：ペロシ米下院議長(民主党)は、トランプ大統領のウクライナ疑惑をめぐる、弾劾訴追に向けた調査に入ると発表(9月24日)。

**議会を閉鎖した英首相敗訴**：

英最高裁は、ジョンソン首相による長期間の議会閉鎖措置に対する訴訟で、訴えを起こした野党議員らの主張を大筋で認め、首相の措置を違法とした(9月24日)。

**北朝鮮がSLBMを発射**：朝鮮中央通信は、新型の潜水艦発射弾道ミサイル(SLBM)・北極星3型の試験発射を行い、成功したと報じた(10月3日)。

**トルコ軍がクルド勢力を攻撃**：トルコ軍が、シリア北部のクルド人勢力に対して地上作戦を開始した(10月9日)。

**政党支持率** 自民党は27.5%で、前月から1.6ポイントの増加。立憲民主党は1.7ポイント増の5.8%、公明党は0.4ポイント増の3.9%、共産党は0.2ポイント減の1.8%、日本維新の会は0.6ポイント減の1.2%。支持政党なしは56.0%で2.5%の減少。

#### 政党支持率 (上段：10月、下段：9月)

政党	10月 (%)	9月 (%)
自民党	27.5	25.9
立憲民主党	5.8	4.1
公明党	3.9	3.5
日本維新の会	1.8	2.0
れいわ新選組	1.2	1.8
国民民主党	0.1	0.5
国民の党	0.6	0.8
その他の政党	0.2	0.5
支持政党なし	56.0	58.5

**国民の景気感** 「良くなった」は前月から0.8ポイント増の3.7%、「悪くなった」は6.7ポイント増加して36.0%となった。時事世論景気指数は、96と前月から10ポイント低下。2012年12月以来100を下回った。

#### 時事世論景気指数

年	12月	13年	14年	15年	16年	17年	18年
2011年	84.1	97.2	143.8	129.1	126.0	120.0	131.9
18年	(9月)	(10月)	(11月)	(12月)	19年	(1月)	(2月)
	125	129	127	130	126	115	
(3月)	(4月)	(5月)	(6月)	(7月)	(8月)	(9月)	(10月)
	114	114	117	105	111	106	96

**暮らし向き** 昨年の中頃と比べて「楽になった」は4.6%、「苦しくなった」は21.0%となった。ともに前月より0.5ポイント増。