

「居住エリア別住宅金融の利用と住宅の嗜好に関する調査分析」

—都道府県別住宅種類別の住宅ローン及び金融機関選択の傾向分析—

株式会社A&Pフィナンシャル

代表取締役 木澤 和也

<サマリー>

日本の戸建て住宅のうち約 8 割を供給する、ビルダー・中小工務店にとって、ここ数年の住宅関連法・制度の改正・創設は、とても大きな影響を受けることが予想される。また、近年の消費者ニーズの多様化に関しても、それらへの対応なくしては生き残ることができない状況になりつつある。

他方、消費者は、住宅に対して「家」としての機能を求める以上に、そこでの生活の質の向上、暮らしの快適さを求めている。住宅に対する嗜好は、その住宅の取得後に、住んでからの心地よさといったことにつながっていく。また、生活や暮らしは、資金的な裏付けがともなってはじめて成り立つものである。住宅を取得することで、生活が大変になってしまつては本末転倒である。

こうしたことから、中小工務店をはじめとした住宅供給業者は、住宅の品質や性能だけでなく、また建築請負契約の工事見積金額がいくらになるかということ以前に、住宅ローンの返済方法を含む資金プランを、暮らし方とあわせて提供していくことが求められていると考える。中小工務店は、地域に密着した企業である。住宅の不具合などにすばやく対応できることがいちばんの強みであるし、また消費者からも安心して住宅に住み続けられるようサポートされることが役割として求められている。ただ消費者が住宅ローンの選択や組み方を誤ってしまうと、家そのものには安心してきても、生活そのものの面では、大きな不安を抱えながら暮らしていくことになる可能性がある。住宅取得は、その後の安心な生活・暮らしが担保されているのが理想である。

住宅に対する嗜好は、地域によって差がある。たとえば、住宅の工法においては、全国的にみれば約 7 割が在来木造を選んでいるが、地域別にみると、北陸では 97.6%、首都圏では 59.4%となっている。また、近畿は他のエリアに比べてプレハブ（鉄骨系）を選ぶ傾向にあり、北海道と東北で枠組壁工法が比較的選ばれている。これは気候による影響も大きいであろう。

また、平成 21 年 6 月 4 日からは、長期優良住宅普及促進法がスタートする。「平成 20 年度 住宅の住まい方に関する意識調査」（住宅金融支援機構）によると、「住宅の長寿命化を実現するために、ある程度、住宅性能強化に係る建設費用の追加が必要であっても、長持ちする等の経済効果があれば 20%程度までのコストアップは許容できるとの回答が 6 割を超える」。住宅の性能や品質を高くしたいと望む消費者に対する住宅金融のバックアップがより求められる。

さらに、金融機関、住宅事業者がサービス業としての経営を求められるようになるなか、住宅金融も、住宅の品質、性能、価値といったものとリンクしながら発展してほしいと考える。

<機構データの活用方法>

住宅金融は、おもに住宅ローン利用者、住宅事業者、金融機関の3者が関係する。住宅金融支援機構のデータに関しては、住宅ローン利用者の現状把握のために「平成20年度 民間住宅ローン利用者の実態調査(第3回)」「平成20年度 民間住宅ローン利用者の実態調査【民間住宅ローン利用予定者編】」を活用した。また、住宅の工法等に関する嗜好に関しては、「フラット35住宅仕様実態調査報告―新築・一戸建・注文住宅―」「平成20年度 住宅の住まい方に関する意識調査」を活用した。

金融機関に関しては、営業戦略や方針などに関して、「平成20年度 民間住宅ローンの貸出動向調査」を活用した。