

3. 賃貸住宅融資に関するアンケート調査結果

調査の概要

1. 調査対象者

賃貸住宅経営者計 900 名

【内訳】

a. 民間金融機関融資利用者	大都市圏 300、地方圏 200
b. 住宅金融公庫融資利用者	大都市圏 200、地方圏 200

対象者の抽出方法

平成 10 年以降に建設された、一戸当たりの延べ床面積が 40 m²以上で、概ね 10 戸以上の物件を所有する賃貸住宅経営者を抽出。

注 1：上記抽出条件は、良質な賃貸住宅に対し融資を行うという住宅金融公庫の商品性（制度上、一戸当たりの延べ床面積 40 m²未満、もしくは戸数 10 戸未満の物件が少ない。）を考慮し、住宅金融公庫と民間金融機関の融資物件の格差を小さくするために設けたもの。

ただし、民間金融機関については、10 戸以上の物件のみでは調査必要数のサンプルを確保することが困難であったため、10 戸未満の物件を含んでいる。

注 2：調査対象先の地域的な偏りをなくすために、大都市圏、地方圏と分けてサンプリングを行った。

・大都市圏・・・東京圏（東京・埼玉・千葉・神奈川）、名古屋圏（愛知県）、大阪圏（大阪府・京都府・兵庫県）

なお、大都市圏は平成 14 年の住宅着工統計等における賃貸住宅の新設着工戸数の構成比に合わせて抽出。地方圏は、各道府県をブロックに分け、中核となる県を中心に抽出。

調査対象物件

上記 に該当する物件。複数の物件の所有者は、このうち直近の事業で建設されたものについて回答。

2. 調査方法

住宅メーカー及び住宅金融公庫が配布・回収、一部郵送配布・郵送回収

3. 有効回答

住宅メーカー調査分 302（60.4%）

住宅金融公庫調査分 275（68.8%） 計 577（64.1%）

注 1：借入割合が不明の回答者は除外。

注 2：借入割合合計が 100%にならない回答（若干数）については「自己資金・その他」にて調整。

注 3：有効回答数のうち、住公利用者は 277 件、民間のみ利用者は 300 件。

4. 調査時期

平成 16 年 2 月～ 3 月

5. 集計上の留意点

本アンケート調査では、地域的な偏りを解消し、可能な限り統計的に正確なデータとするため、貸家の新設着工戸数の地域シェアに基づく一定のウェイトにより有効回答数（577件）を割り戻して（ウェイトバック）集計を行った。

なお、この結果、有効回答数は576件（住公利用者276件、民間のみ利用者300件）となる。

- 「建築統計年報」の平成10～14年（年計）貸家新設着工戸数の合計値から、都道府県別割合を算出した数値を使用。
- 大都市圏は各都道府県、地方圏は各地方合計の数値を用いて、対応するサンプル数に比重をかけて集計。

ウェイトバックに使用した数値は、次のとおりである。

地域		区分	地域別	
			住公	民間
大都市圏	埼玉県		6.1%	3.8%
	千葉県		5.7%	3.9%
	東京都		11.8%	12.9%
	神奈川県		9.5%	7.1%
	愛知県		9.0%	7.1%
	京都府		1.6%	1.9%
	大阪府		7.3%	6.1%
	兵庫県		2.2%	2.8%
地方圏	北海道		2.7%	5.2%
	東北		4.7%	7.8%
	関東		4.3%	5.5%
	甲信越		5.3%	5.9%
	東海		8.3%	6.2%
	近畿		1.5%	2.4%
	中国		6.5%	5.2%
	四国		1.2%	3.0%
	九州・沖縄		12.3%	13.0%
合計			100.0%	100.0%

調査結果の概要

住宅メーカーや設計業者が賃貸住宅ローンの一番の情報源となっている。民間金融機関のみを借入先として利用した賃貸住宅経営者（以下「民間のみ利用者」という。）は、金融機関（担当者・店頭・窓口）も重要な情報源となっている。

住宅金融公庫を借入先として利用した賃貸住宅経営者（その他の金融機関の併用利用者を含む。以下「住公利用者」という。）の方が民間のみ利用者よりも総事業費・借入額が大きいことがうかがえる。このことは物件規模にも反映しており、住公利用者の物件は民間のみ利用者の物件よりも大きいものが多いという結果になっている。

併用利用者は資金の多くを住宅金融公庫から調達し、民間のみ利用者は銀行や農業協同組合から調達する割合が大きい。

民間借入分の金利タイプは、短期の固定金利期間選択型が中心となっている。

全期間固定金利という商品性や住宅メーカー・設計業者からの推薦を理由に住宅金融公庫を利用した者が多い。

民間のみ利用者から見ると、住宅金融公庫はスピードや柔軟性、コミュニケーションといった点において評価が低い。

住宅金融公庫については安定性や金利の低さの点、民間金融機関については金利の低さの点が利用時において特に重視されている。

今後ローンを利用する場合、現在利用している金融機関を再び利用したいとする傾向がうかがえる。

賃貸住宅経営において、家賃の下落や空室の増加、建物・設備の老朽化を特に不安視しており、これらに加え、ローン金利の上昇を不安に感じる民間のみ利用者が多い。これに伴い、金融機関に期待するサービスとして、住公利用者では家賃下落・空室増加への対応を、民間のみ利用者では金利上昇の場合の対応策を特に挙げる者が多い。

調査結果

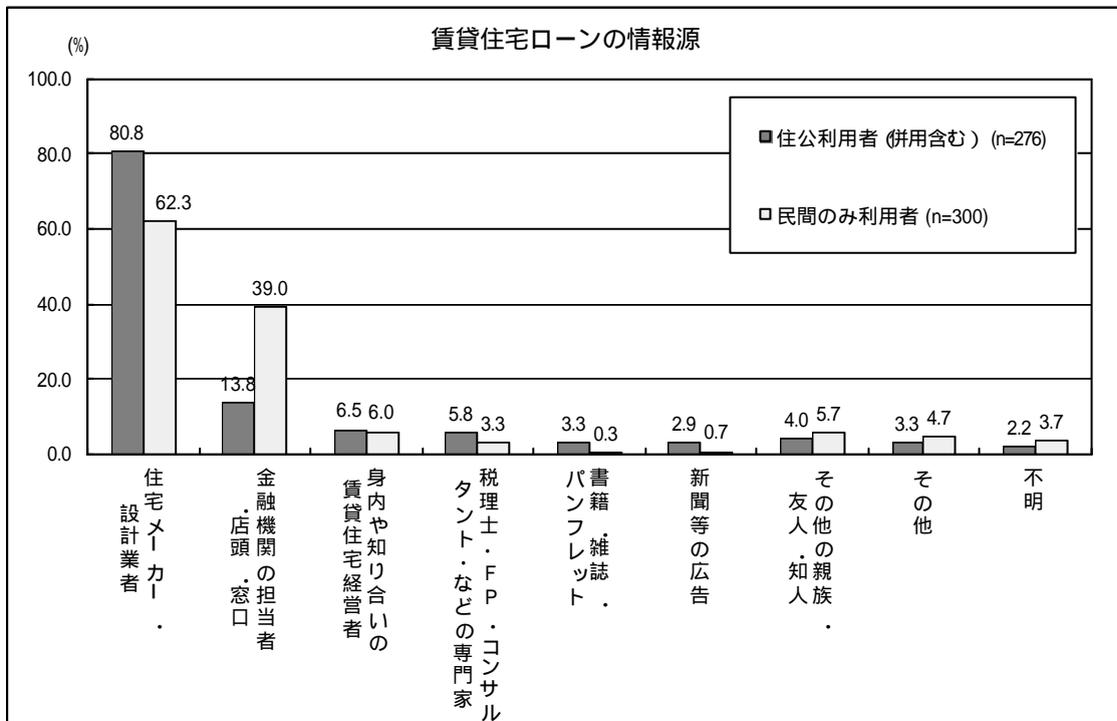
注：本アンケート調査で用いる資金調達区分の用語の定義は次のとおりである。

住公利用者（併用含む）	住宅金融公庫を借入先として利用した賃貸住宅経営者。 ただし、住宅金融公庫とその他の金融機関の併用利用者を含む。
民間のみ利用者	民間金融機関のみを借入先として利用した賃貸住宅経営者。

- 通常は上表の2つの区分に従って分析を行った。この場合、「住公利用者（併用含む）」は「住公利用者」と省略して表示している。
- 必要に応じ、「住公のみ利用者」「併用利用者」「民間のみ利用者」の3区分で分析を行った。この場合、これら3つの表現で表示している。

1. 賃貸住宅ローンの情報源

- 住公利用者、民間のみ利用者とも、「住宅メーカー・設計業者」の割合が最も高く、住公利用者では約81%、民間のみ利用者では約62%が情報源としている。
- 住公利用者においては、「住宅メーカー・設計業者」のみに偏っているが、民間のみ利用者においては、「金融機関の担当者・店頭・窓口」を情報源とする者も39%いる。

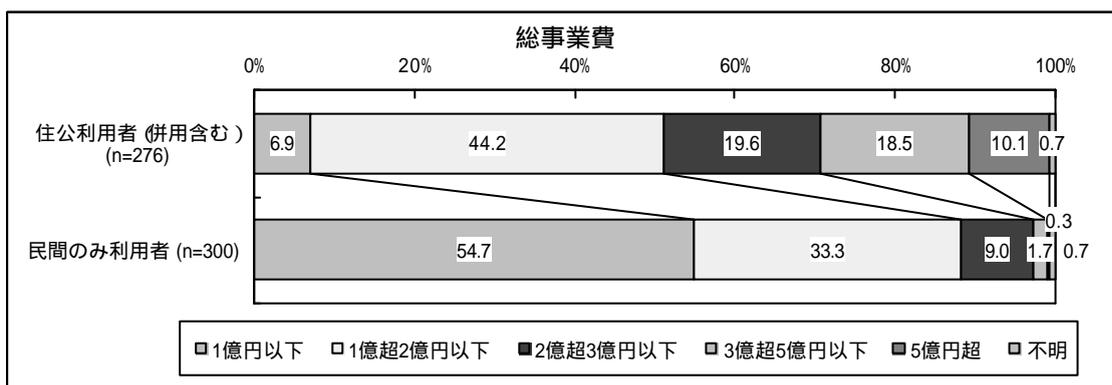


2. 総事業費・借入額

- 住公利用者の方が民間のみ利用者よりも総事業費・借入額が大きい。
- 大都市圏の方が地方圏よりも総事業費・借入額が大きい。

総事業費

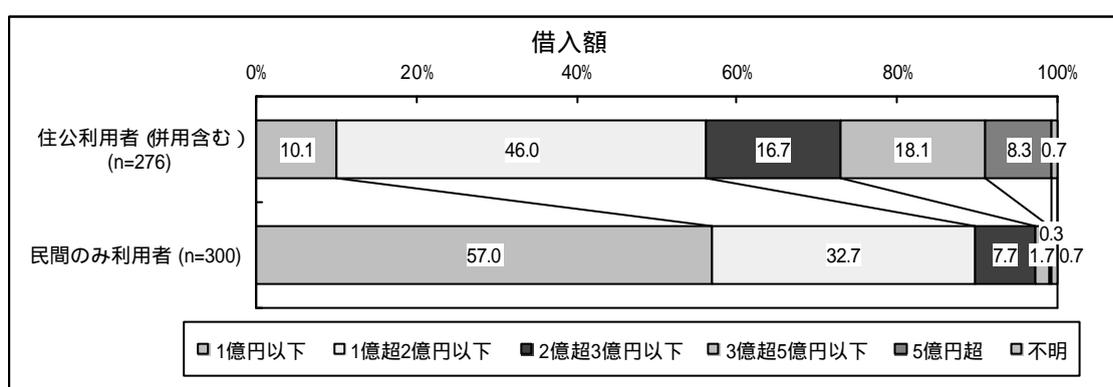
- 住公利用者では、2億円以下と2億円超の割合がおよそ半々となっている。一方、民間のみ利用者では、2億円以下が88%、2億円超が11%となっている。
- 「1億円以下」の割合は、住公利用者では約7%であるのに対し、民間のみ利用者では約55%と過半数を占めている。
- 大都市圏の方が地方圏よりも総事業費が大きく、特に住公利用者でその開きが顕著である。



	地域別の平均総事業費 (万円)	
住公利用者 (併用含む)	大都市圏 (n=145)	31,573
	地方圏 (n=128)	19,601
民間のみ利用者	大都市圏 (n=134)	12,824
	地方圏 (n=163)	11,190

借入額

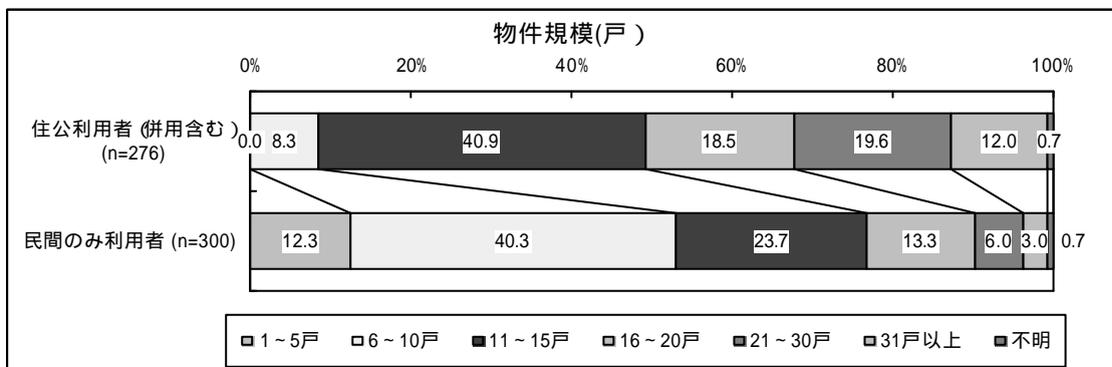
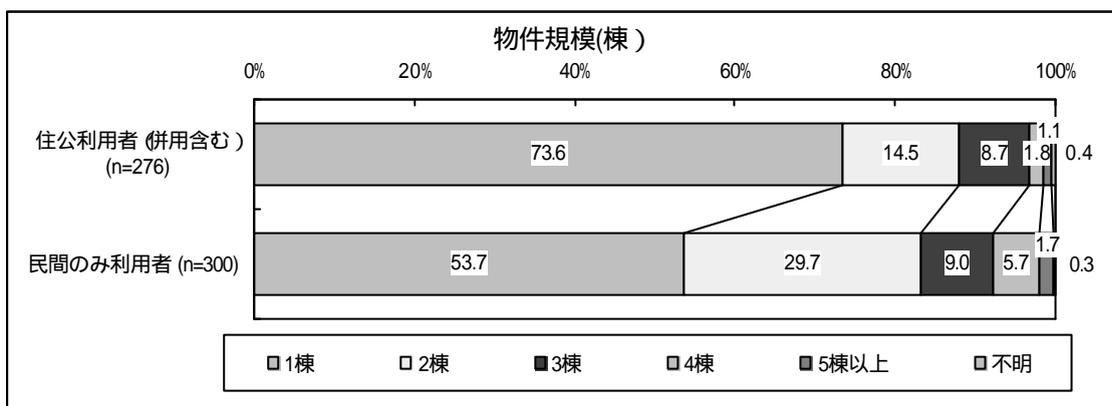
- 住公利用者では、2億円以下が約56%、2億円超が約43%となっている。一方、民間のみ利用者では、2億円以下が約90%、2億円超が約10%となっている。
- 「1億円以下」の割合は、住公利用者では約10%であるのに対し、民間のみ利用者では57%と過半数を占めている。
- 大都市圏の方が地方圏よりも借入額が大きく、特に住公利用者でその開きが顕著である。



	地域別の平均借入額 (万円)	
	住公利用者 (併用含む)	大都市圏 (n=145)
	地方圏 (n=128)	17,805
民間のみ利用者	大都市圏 (n=134)	12,205
	地方圏 (n=163)	10,626

3. 物件規模

- 1事業ごとの棟数で見ると、住公利用者では、1棟のみが約4分の3、2棟以上が約4分の1となっている。一方、民間のみ利用者では、1棟のみが約54%、2棟以上が約46%となっており、複数棟の割合が住公利用者よりも多い。
- 1事業ごとの戸数で見ると、21戸以上の割合が、住公利用者では約32%、民間のみ利用者では約9%であり、住公利用者の方が民間のみ利用者よりも戸数の多い者の割合が多い。



4. 資金調達状況

- 住公のみ利用者の「住宅金融公庫」からの調達割合は約 90%となっている。
- 併用利用者は、約 79%と多くを「住宅金融公庫」から借入し、不足分を他の金融機関から賅っている。特に「銀行」「農業協同組合」の割合が高い。
- 民間のみ利用者は、「銀行」「農業協同組合」の割合がそれぞれ約 45%、約 31%と高く、両者で全体の約 4分の3を占めている。

(単位：%)

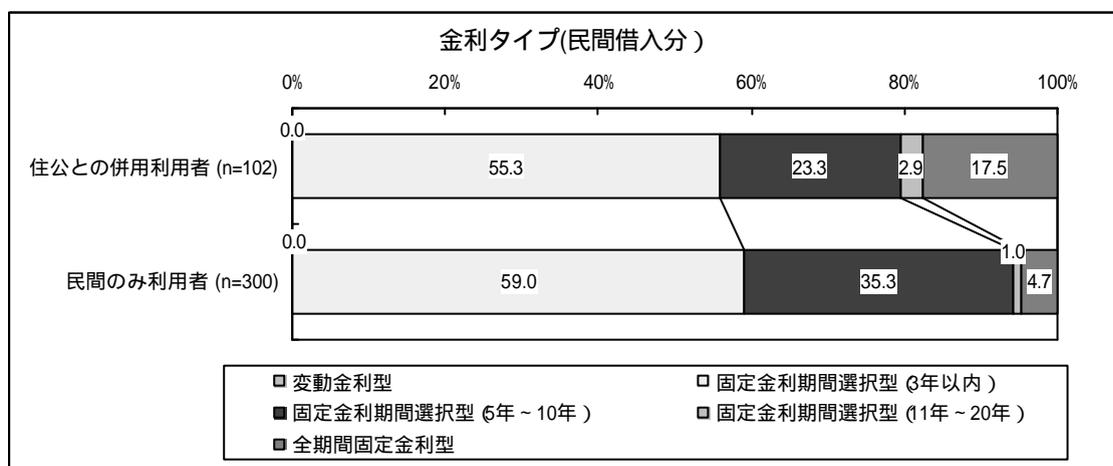
	住公のみ利用者	併用利用者	民間のみ利用者
住宅金融公庫	89.5	79.4	-
銀行	-	8.5	44.7
信金・信組	-	2.0	6.3
農業協同組合	-	4.5	30.7
生保・損保	-	1.0	8.8
その他金融機関	-	1.0	3.5
自己資金・その他	10.2	3.7	6.1
合計	99.7	100.1	100.1

*ウェイトバック集計を行ったため、四捨五入の関係で合計が 100 にならない場合がある。

5. 借入条件

金利タイプ

- 「固定金利期間選択型（3年以内）」の割合が最も高く、併用利用者では約55%、民間のみ利用者では59%となっている。次いで、「固定金利期間選択型（5年～10年）」が高く、併用利用者で約23%、民間のみ利用者で約35%となっている。
- 「固定金利選択型（11年～20年）」「全期間固定金利型」の割合の合計は、併用利用者で約20%、民間のみ利用者で約6%となっている。



返済期間

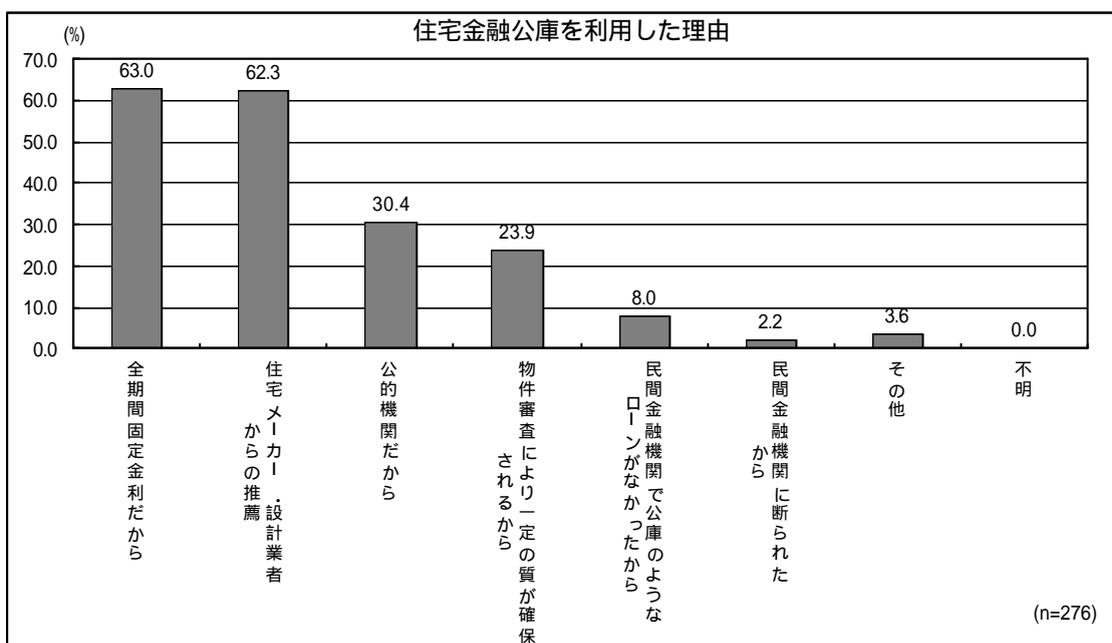
- 平均値で見ると、住公借入分は約34年となっているが、民間借入分は約27～28年と相対的に短い。また、民間借入分では超短期のものが見られる。

(単位:年)

	借入先	平均値	最大値	最小値
住公のみ利用者	住公 (n=134)	33.5	35.0	25.0
併用利用者	住公 (n=130)	33.6	35.0	20.0
	民間 (n=102)	27.0	35.0	1.0
民間のみ利用者	民間 (n=297)	27.9	35.0	3.0

6. 住宅金融公庫を利用した理由

- 「全期間固定金利だから」「住宅メーカー・設計業者からの推薦」の割合がそれぞれ約 63%、約 62%と特に高い。また、「公的機関だから」「物件審査により一定の質が確保されるから」とする割合もそれぞれ約 30%、約 24%と高い。
- 「民間金融機関で公庫のようなローンがなかったから」とする割合は、大都市圏で約 4%であったのに対し、地方圏では約 12%となっている。

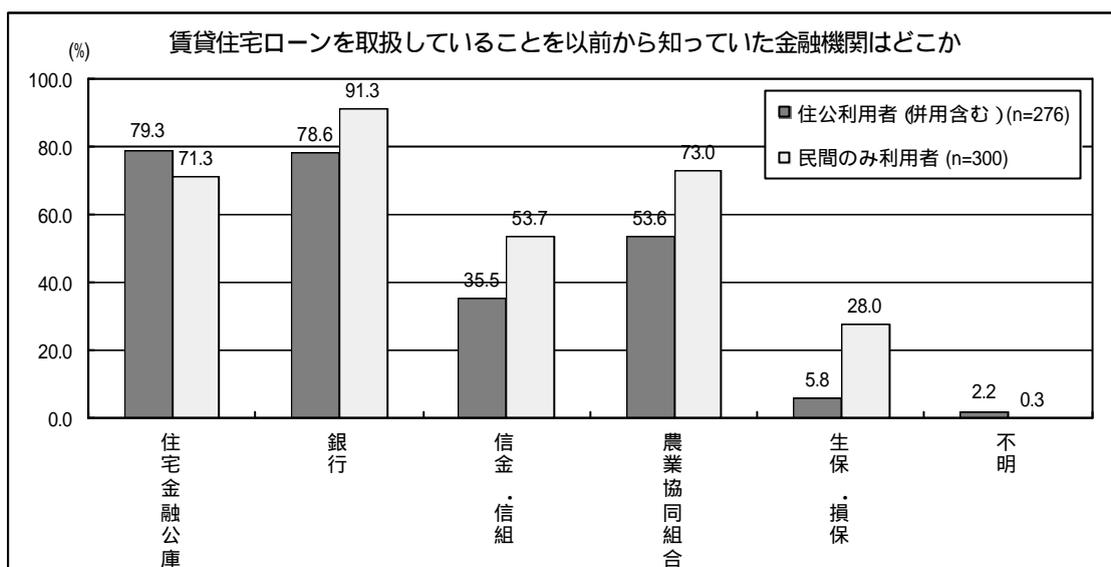


(単位: %)

	全期間固定金利だから	住宅メーカー・設計業者からの推薦	公的機関だから	物件審査により一定の質が確保されるから	民間金融機関で公庫のようなローンがなかったから	民間金融機関に断られたから	その他
合計 (n=276)	63.0	62.3	30.4	23.9	8.0	2.2	3.6
大都市圏 (n=147)	59.2	66.7	29.3	21.8	4.1	1.4	2.7
地方圏 (n=129)	67.4	57.4	31.8	26.4	11.6	3.1	4.7

7. 賃貸住宅ローンの認知度

- 全体としては、「銀行」「住宅金融公庫」「農業協同組合」の順に認知度が高く、「銀行」については約 85%、「住宅金融公庫」については約 75%に認知されている。
- 民間のみ利用者は住公利用者に比べ、民間に対する認知度が高い。

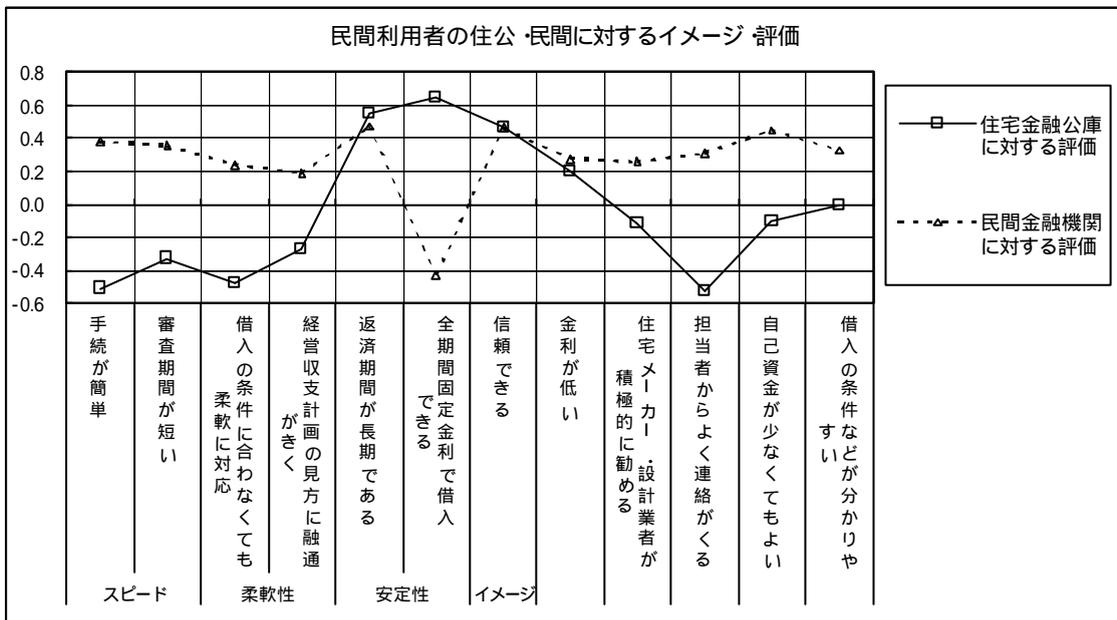
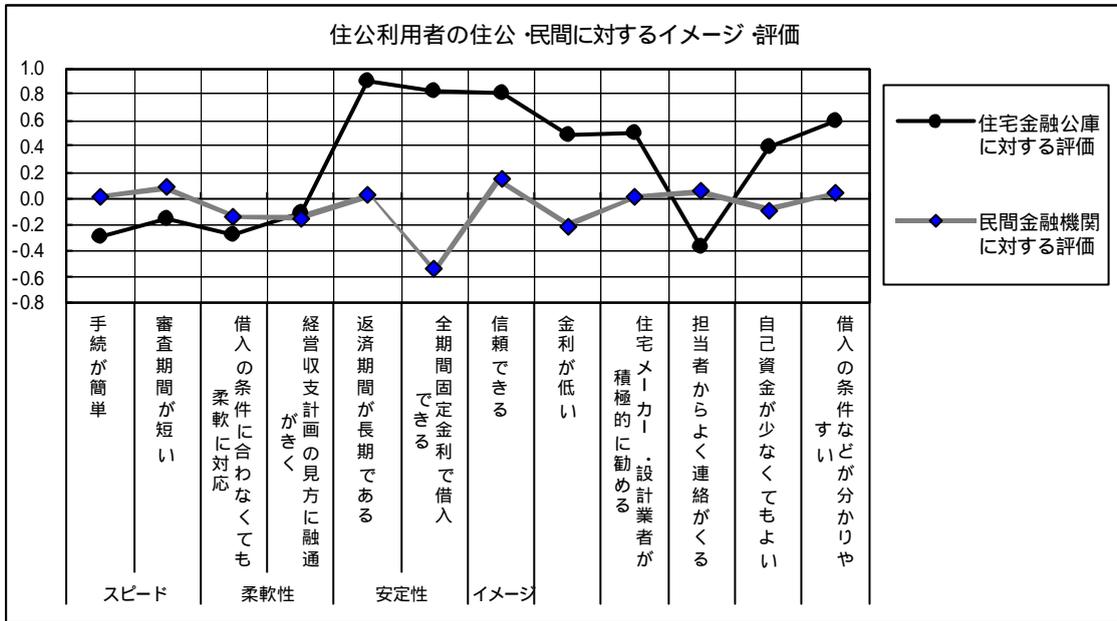


8. 住宅金融公庫・民間金融機関に対するイメージ・評価

注：それぞれの項目について、「そう思う」：+1、「どちらともいえない」：0、「そう思わない」：-1、という得点を与え、集計を行った。「そう思う」とする傾向が強い場合はグラフは0よりも上に、「そう思わない」とする傾向が強い場合はグラフは0よりも下に位置することになる。

- 住公利用者から見ると、「返済期間が長期である」「全期間固定金利で借入できる」「信頼できる」等については住公に対する評価は高いが、「手続きが簡単」「審査期間が短い」「借入の条件に合わなくても柔軟に対応」「担当者からよく連絡がくる」点については評価が低く、民間の方が高くなっている。
- 民間のみ利用者から見ると、「全期間固定金利で借入できる」点については住公の評価は圧倒的に高く、「返済期間が長期である」「信頼できる」についても民

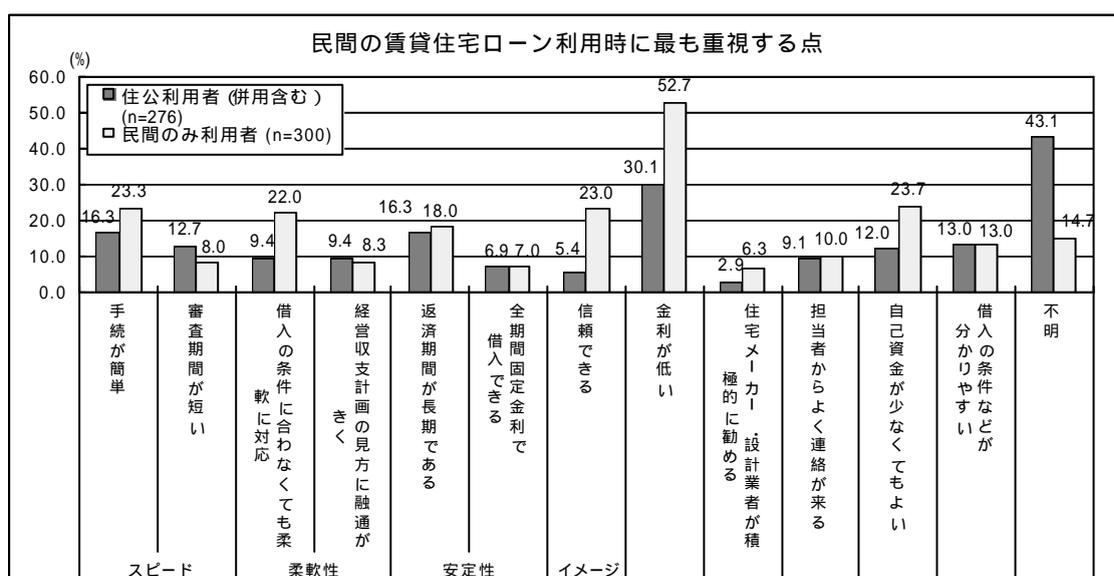
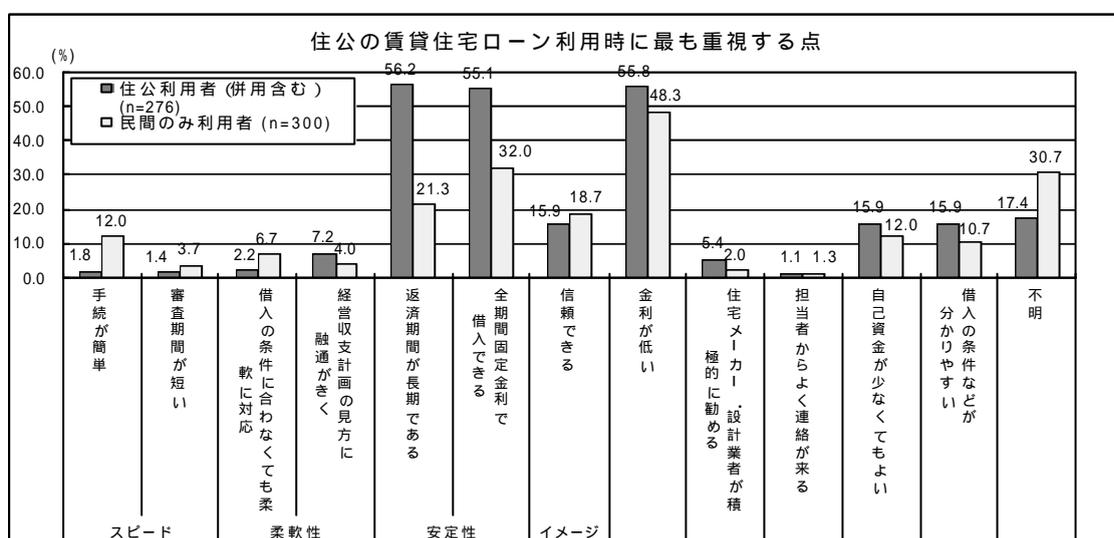
間に対する評価と同等に高いが、その他の点については民間の方が高くなっている。



9. 賃貸住宅ローン利用時の重視点

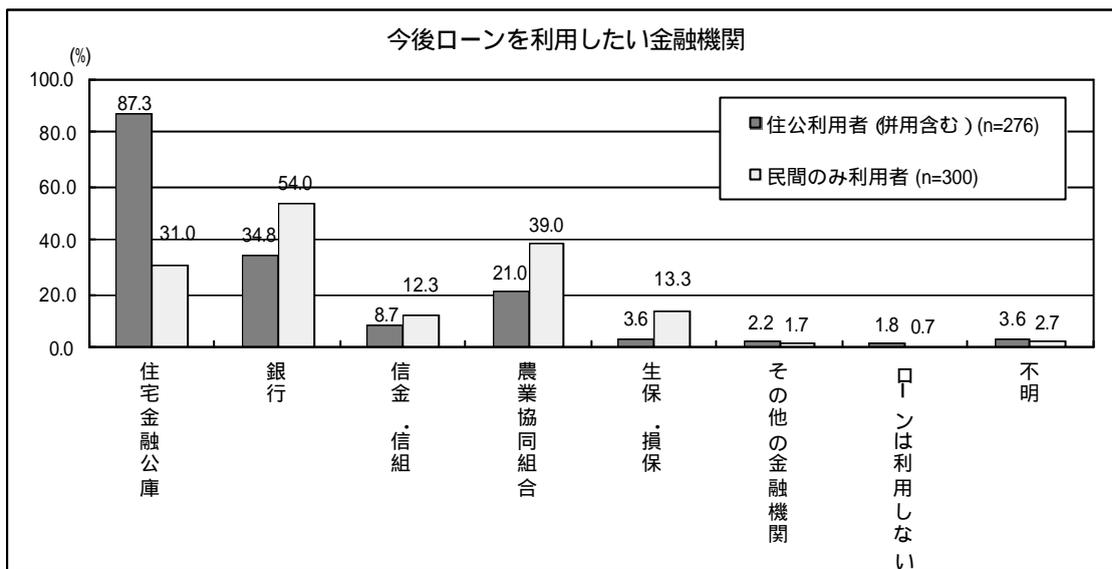
注：住公・民間ローンのそれぞれを利用すると仮定し、その際に重視する項目を調査し、集計を行った。

- 全体として、住公については「返済期間が長期である」「全期間固定金利で借入できる」「金利が低い」点、民間については「金利が低い」点が特に重視されている。
- 住公利用者と民間のみ利用者を比較すると、住公において住公利用者は「返済期間が長期である」「全期間固定金利で借入できる」という安定性を重視し、民間において民間のみ利用者は「金利が低い」点を重視している。



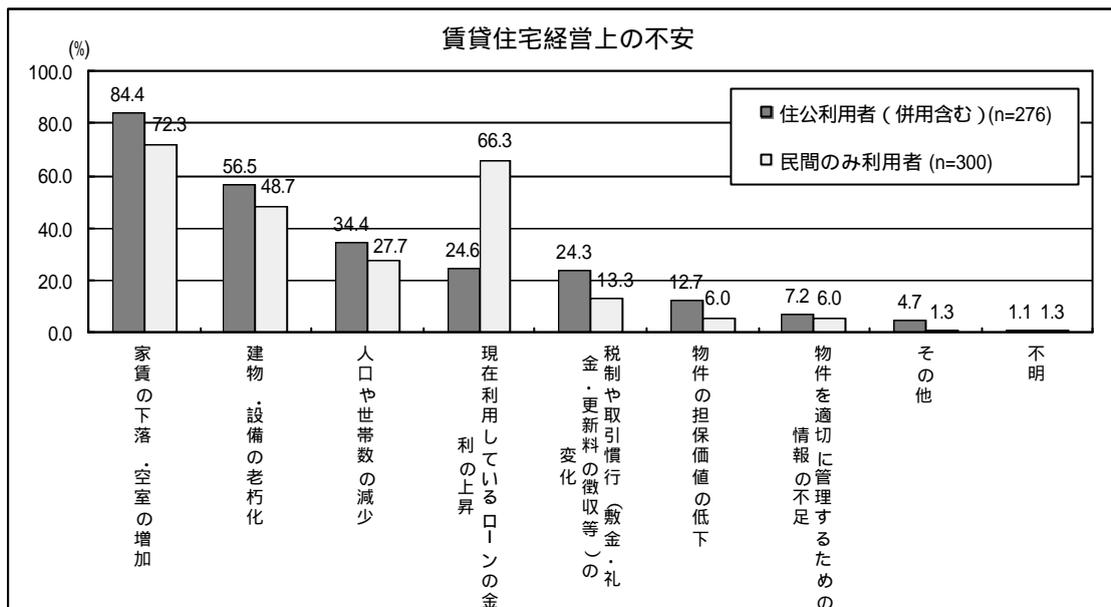
10. 今後ローンを利用したい金融機関

- 住公利用者の約 87%が再び住公を利用したいとしており、また、民間のみ利用者の 54%が銀行を、39%が農業協同組合を利用したいとしており、現在利用している金融機関を再び利用したいとする傾向がうかがえる。
- 民間のみ利用者の 31%が住公を利用したいとしている。



11. 賃貸住宅経営上の不安

- 全体として、「家賃の下落・空室の増加」「建物・設備の老朽化」の割合が、それぞれ全体の約 78%、約 52%と高い。
- 「現在利用しているローン金利の上昇」については、住公利用者が約 25%であるのに対し、民間のみ利用者は約 66%と高くなっている。



12. 賃貸住宅ローンに関連して金融機関に期待するサービス

- 住公利用者においては「家賃下落・空室増加への対応」が約 57%と特に高い。一方、民間のみ利用者においては「金利が上昇した場合の対応策」が 70%と突出して高くなっている。
- 「建物の維持管理・修繕についての情報」について、住公利用者の約 37%が期待しているのに対し、民間のみ利用者は 11%となっている。同様に、「建物の質・設備などの技術情報」についても、住公利用者の約 16%が期待しているのに対し、民間のみ利用者は約 3%となっている。
- 「資産運用」について、民間のみ利用者の約 22%が期待しているのに対し、住公利用者は約 11%となっている。

