

# 平成20年度 民間住宅ローン借換の実態調査

## 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74万件に対して調査対象の要件確認を行い(10/1~10/8)、これに応じた22万件の中で、現在、民間住宅ローン借入している方で平成19年1月から平成20年10月までに借換をした方2,928件に対して、インターネット調査を実施し、調査期間(10/10~10/17)に先着順に回答があった2,010件を調査対象とした。

### 2. 調査対象

**現在、民間住宅ローンを借入している方で、平成19年1月から平成20年10月までに借換した方 n=2010**

- ・居住用の住宅ローンの借換え（除く：住宅取得に伴う新規の住宅ローン、リフォーム、土地のみの融資、アパートや投資用のローン）
- ・全国の20歳以上70歳未満までの方（除く：学生、無職）

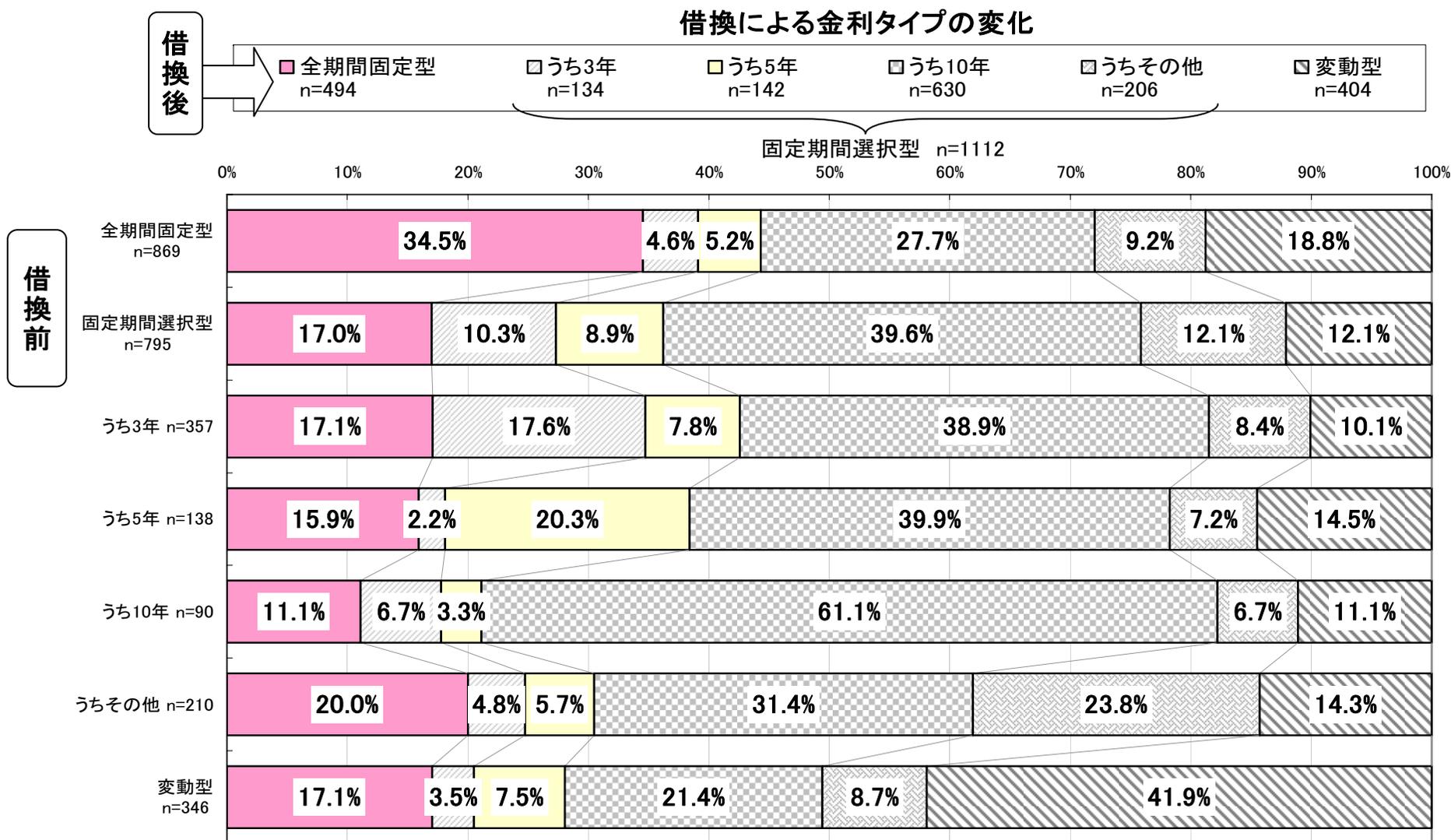
**3. 調査時期** 平成20年10月10日～10月17日

**4. 調査項目** 民間住宅ローンを借入されている方の借換による金利タイプの変化など

平成20年10月31日  
独立行政法人 住宅金融支援機構

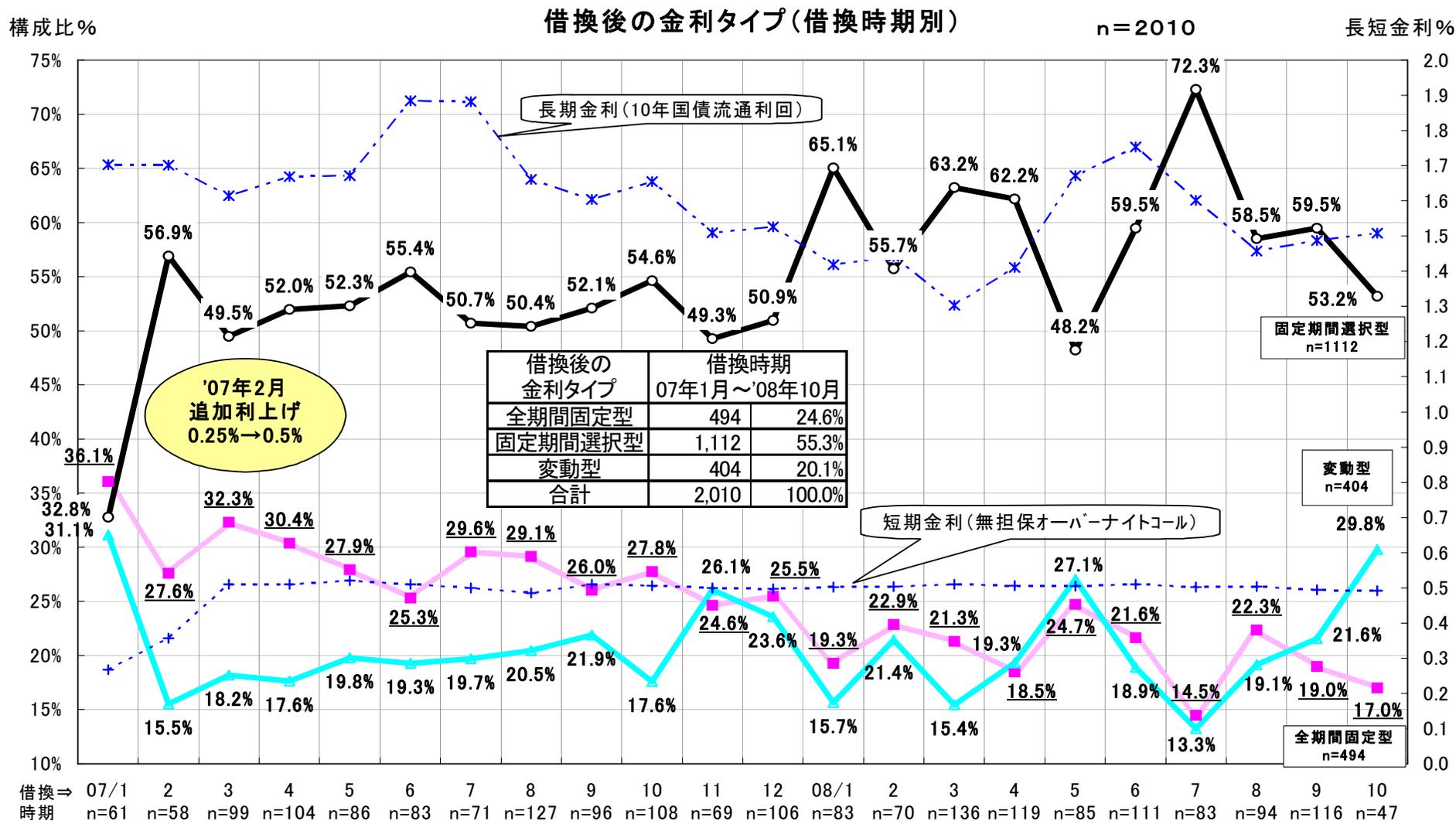
# 1. 借換による金利タイプの変化

借換前「全期間固定型」は、46.7%が「固定期間選択型」に借換。借換前「固定期間選択型」は、70.9%が「固定期間選択型」に借換。借換前「変動型」は、41.9%が「変動型」に、41.1%が「固定期間選択型に」借換。



## 2. 借換後の金利タイプ（借換時期別）

調査対象期間(07年1月～08年10月)を通じた借換後の金利タイプは、「固定期間選択型」利用が過半数(55.3%)を占めている。また、08年7月以降は、「変動型」が30%近くに急増してきている。



### 3. 借換までの経過期間

借換までの経過期間は、全体では「5年以内」までが過半数(53.2%)。借換前、「全期間固定型」では41.3%が経過期間「5年超10年以内」、「固定期間選択型」では47.3%が「3年以内」、「変動型」でも39.3%が「3年以内」の割合が高くなっている。

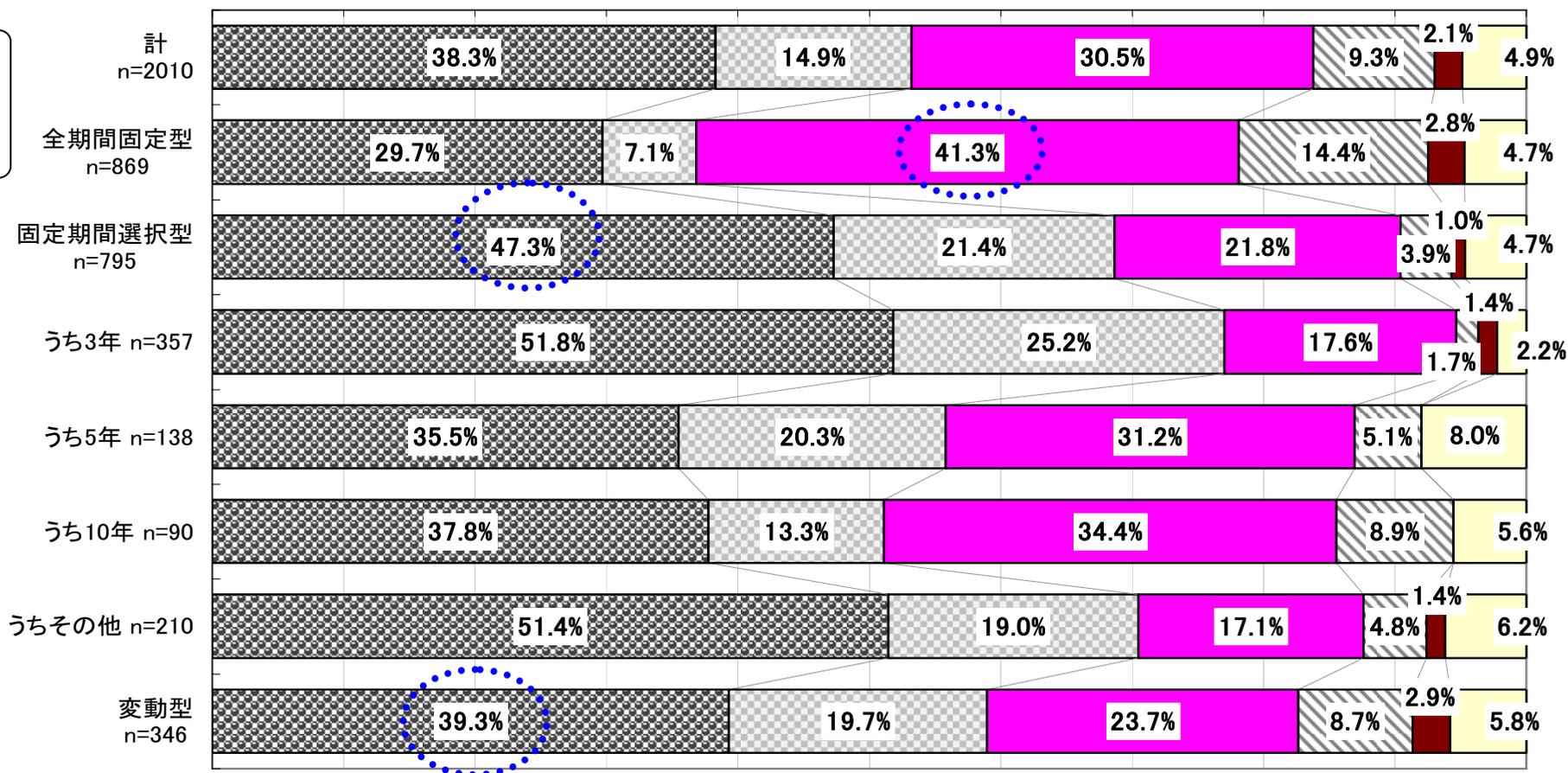
借換までの経過期間

借換までの経過期間

■ 3年(36ヵ月)以内 ■ 5年(60ヵ月)以内 ■ 10年(120ヵ月)以内 ■ 15年(180ヵ月)以内 ■ 15年(180ヵ月)超 □ 不詳

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

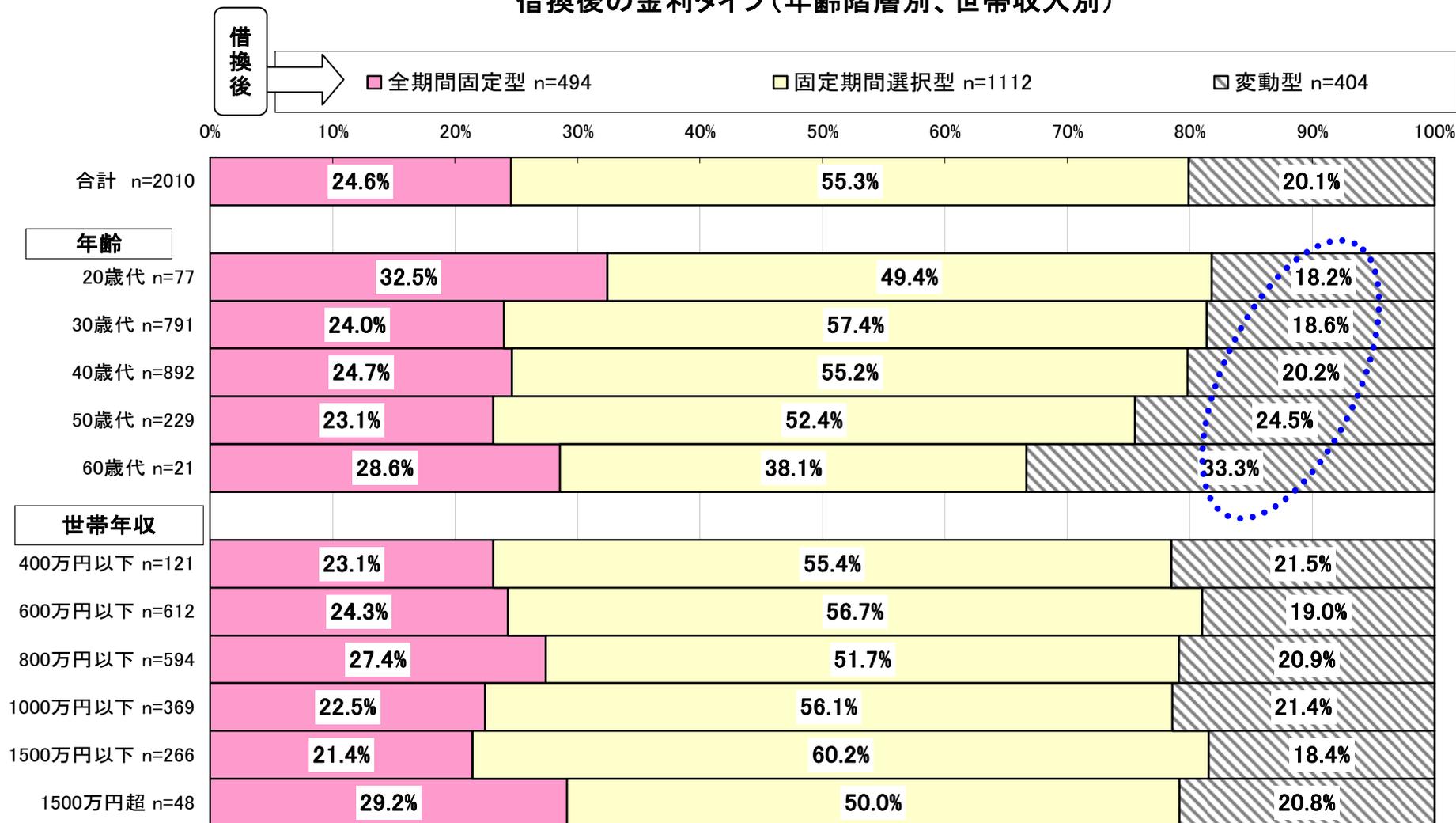
借換前



## 4. 借換による金利タイプ（年齢階層別、世帯年収別）

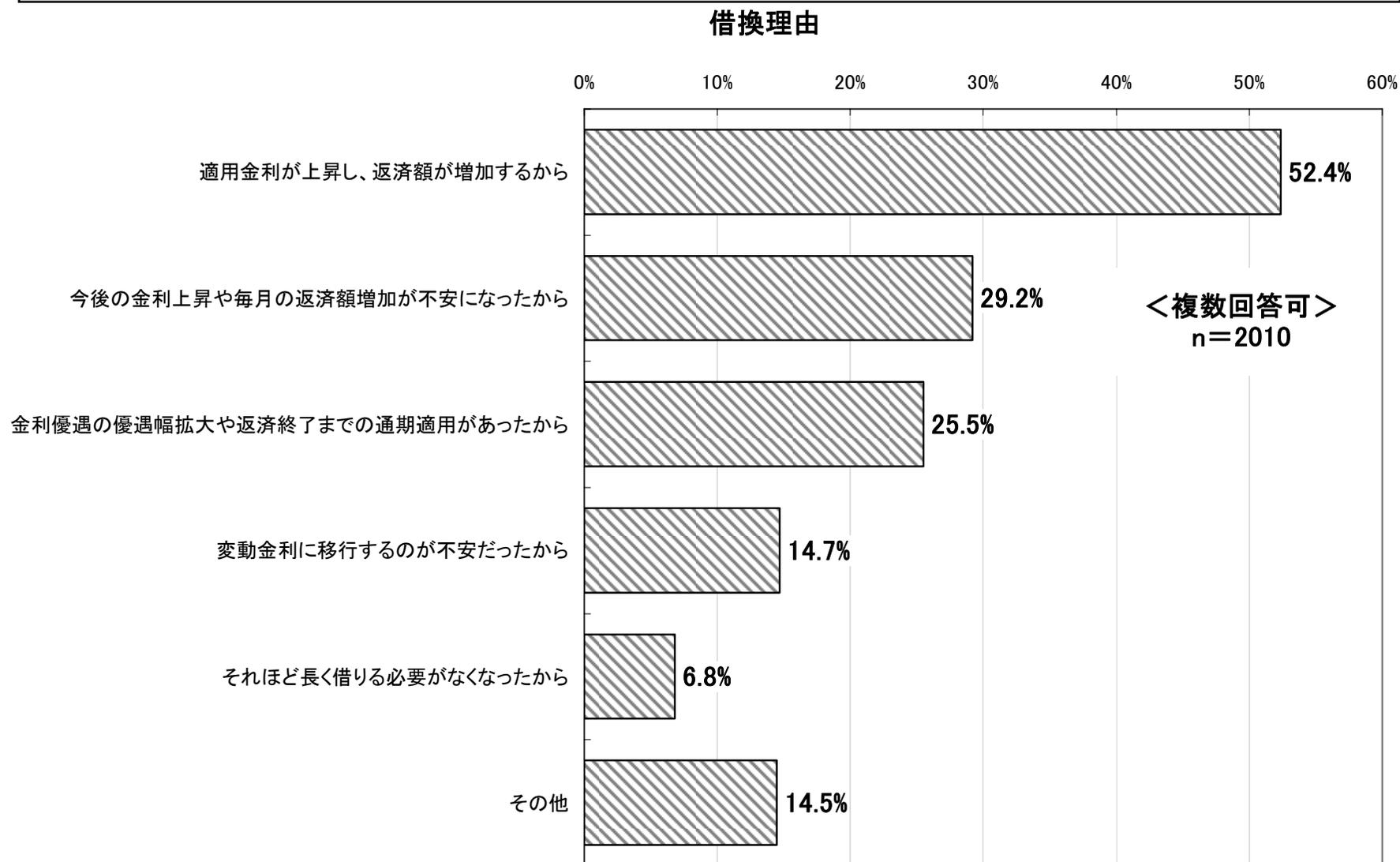
○ 年齢が高くなるにつれて、「変動型」利用割合が徐々に高くなっている。

借換後の金利タイプ（年齢階層別、世帯年収別）



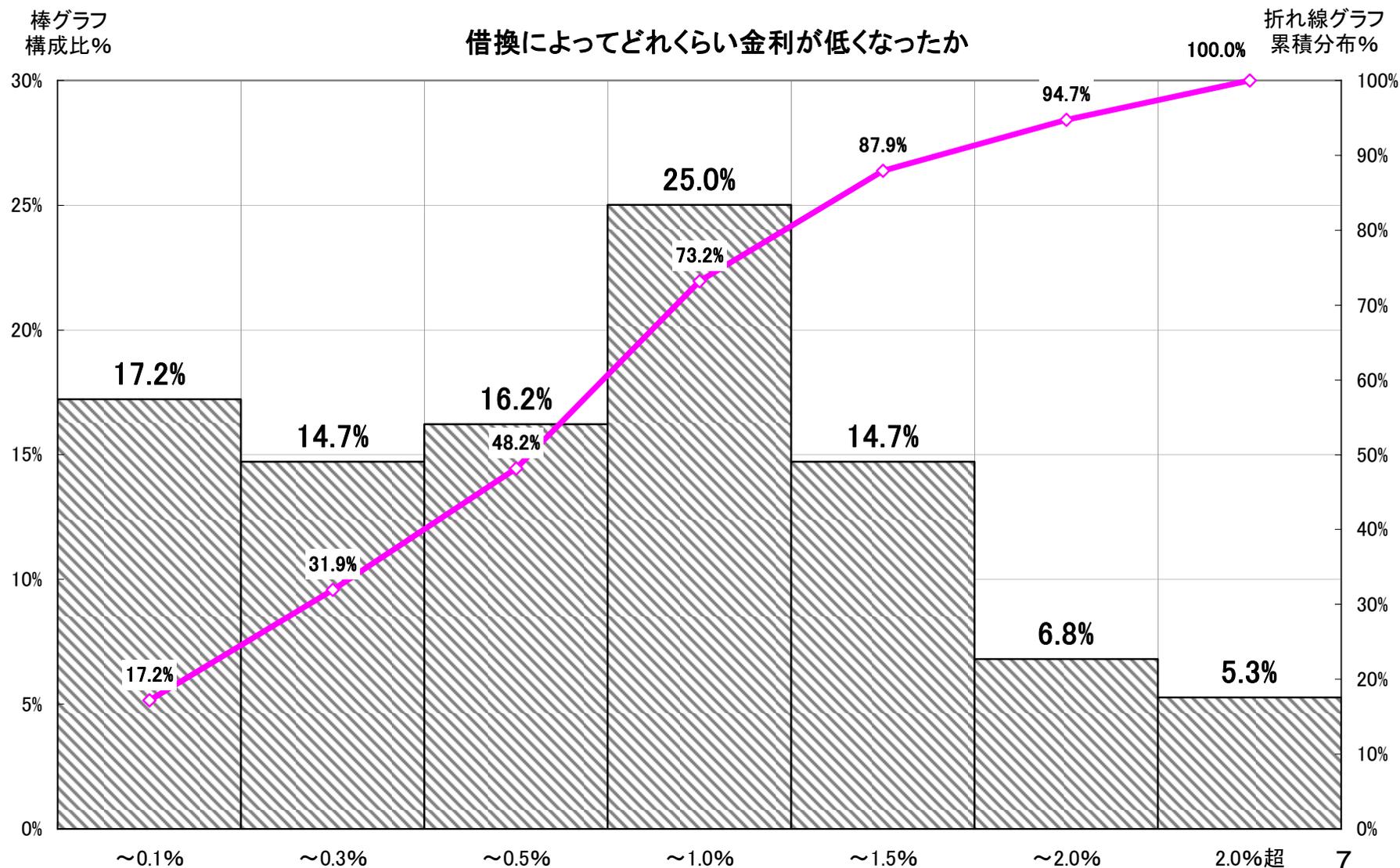
## 5. 借換理由

借換理由としては、「適用金利が上昇し、返済額が増加するから」が52.4%と半数以上を占めている。



## 6. 借換による適用金利の低下

借換による金利低下は、「0.5%超1%以下」が25.0%と多く、「1%まで」が全体の73.2%を占めている。



### 【参考1】回答者の基本属性

項目		借換 n=2010	
		サンプル数	構成比
年齢	20歳代	77	3.8%
	30歳代	791	39.4%
	40歳代	892	44.4%
	50歳代	229	11.4%
	60歳代	21	1.0%
世帯年収	400万円以下	121	6.0%
	600万円以下	612	30.4%
	800万円以下	594	29.6%
	1000万円以下	369	18.4%
	1500万円以下	266	13.2%
	1500万円超	48	2.4%
地域(注)	首都圏	765	38.1%
	東海圏	235	11.7%
	近畿圏	400	19.9%
	その他	610	30.3%
住宅の種類	注文住宅	972	48.4%
	(うち敷地同時取得)	452	46.5%
	注文建替え	73	3.6%
	新築建売	188	9.4%
	新築マンション	545	27.1%
	中古戸建	131	6.5%
中古マンション	101	5.0%	

### 【参考2】民間住宅ローンの借換による借入先の変化

		借換後			
		都市銀行、信託銀行、ネット銀行等 n=611	地方銀行、第二地方銀行 n=395	信用金庫、信用組合、労働金庫、JAバンク等 n=347	計 n=1353
借換前	都市銀行、信託銀行、ネット銀行等 n=720	443	118	159	720
		61.5%	16.4%	22.1%	
	地方銀行、第二地方銀行 n=392	91	205	96	392
		23.2%	52.3%	24.5%	
	信用金庫、信用組合、労働金庫、JAバンク等 n=241	77	72	92	241
		32.0%	29.9%	38.2%	
	計 n=1353	611	395	347	1353
		45.2%	29.2%	25.6%	

(備考) 民間金融機関の間で借換を行ったものである(n=1353)。

注: 首都圏: 千葉県、埼玉県、東京都、神奈川県  
 東海圏: 岐阜県、愛知県、静岡県、三重県  
 近畿圏: 滋賀県、京都府、兵庫県、大阪府、奈良県、和歌山県  
 その他: 首都圏、東海圏、近畿圏以外