

平成19年度 民間住宅ローンの借換に関するアンケート調査

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20.5万件に対して調査対象の要件確認を行い(10/9～10/16)、これに応じた14,703件の中で、現在、民間住宅ローン借入している方3,030件に対して、インターネット調査を実施し、調査期間(10/23～10/26)に先着順に回答があった1,019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 (N=1019)

(1) 平成18年4月から平成19年10月までに借換した方 n=480

(2) 固定期間選択型を借入継続している方(※) n=539

※ 平成18年4月から平成19年10月の間に、当初の金利固定期間が終了し、初回の金利見直し時期を迎えた方

- ・居住用の新規の住宅ローン(除く:借換え、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)

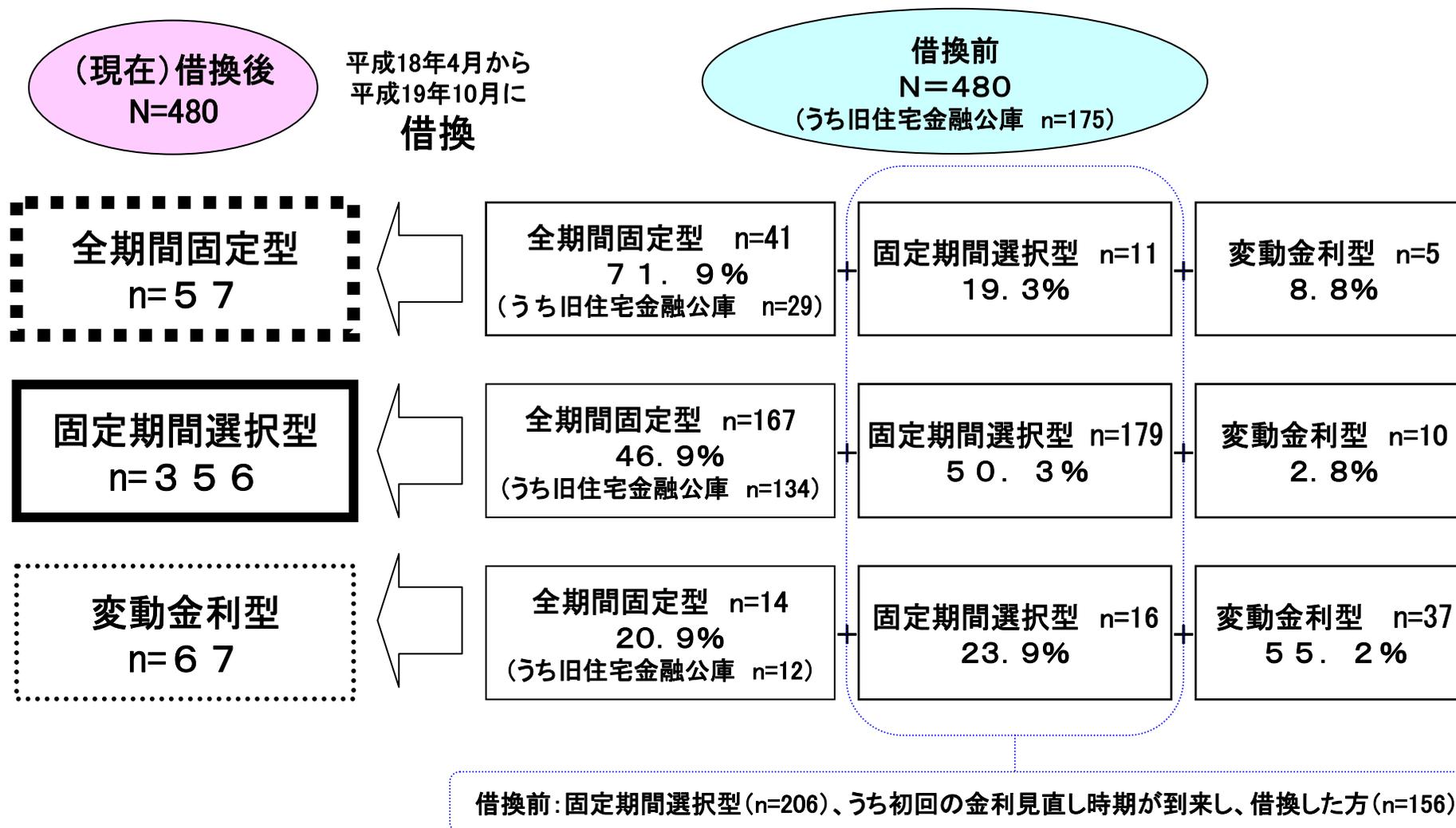
3. 調査時期 平成19年10月23日～10月26日

4. 調査項目 (1) 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
(2) 固定期間選択型を借入継続している方の当初の金利固定期間終了に伴う金利見直し後の形態 など

平成19年11月29日
独立行政法人 住宅金融支援機構

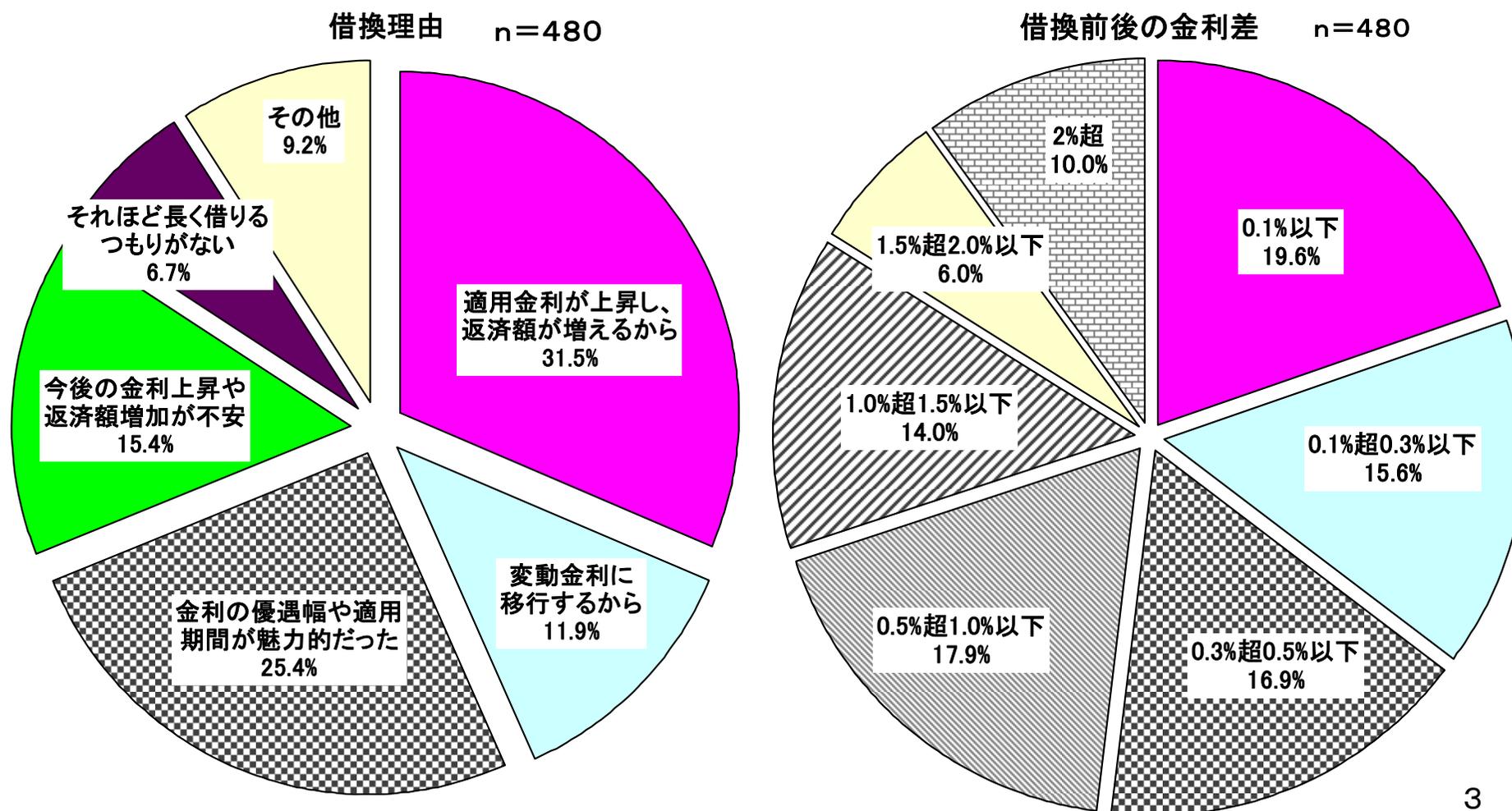
借換—金利タイプの変化

現在(借換後)の民間住宅ローンについて、借換前の金利タイプをみると、例えば、「現在、固定期間選択型」は、「全期間固定型」から46.9%、「固定期間選択型」から50.3%、「変動金利型」から2.8%の借換による。



借換—借換理由と金利差

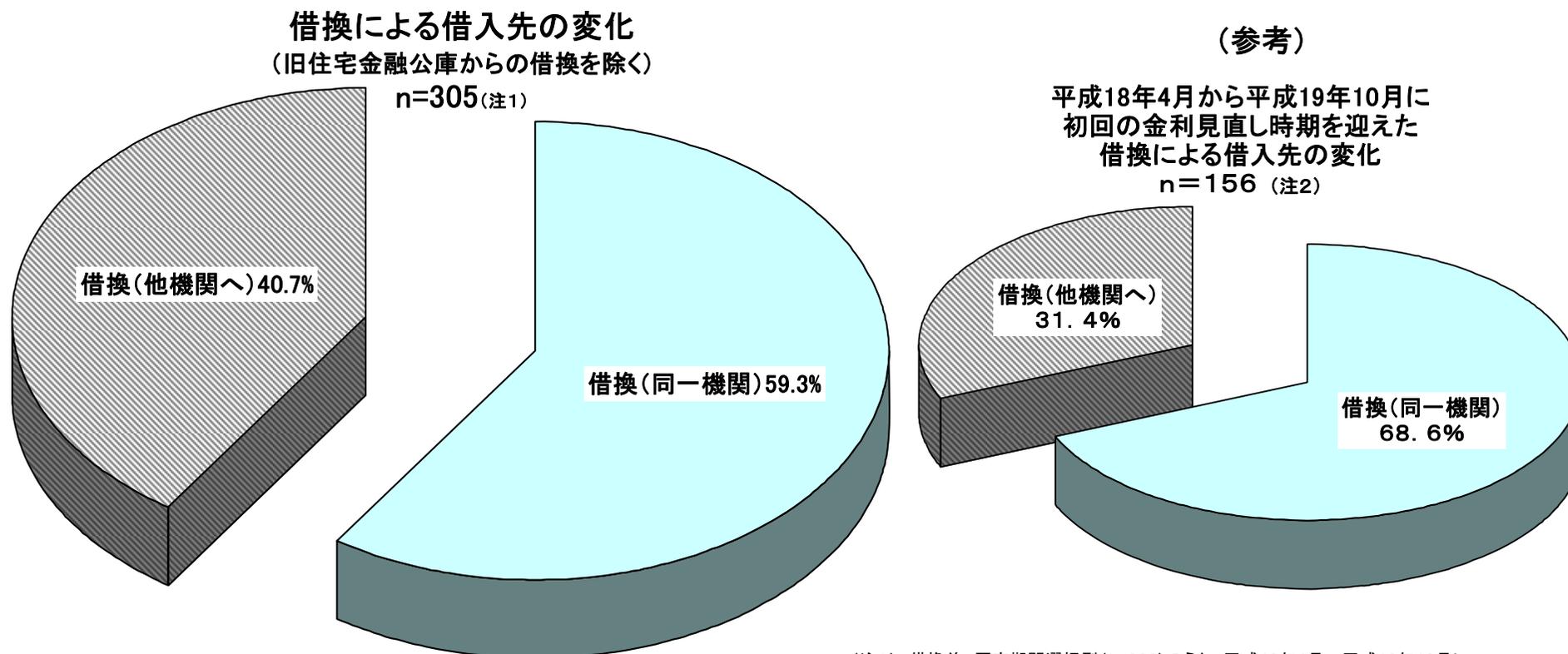
- 借換理由(左図)は、「適用金利が上昇し、返済額が増えるから」が最も多く31.5%、次いで、「金利の優遇幅や適用期間が魅力的だった」25.4%などの順
- 借換前後の金利差(右図)は0.5%以下が52.1%を占めている



借換一借入先の変化

借換前の借入先が旧住宅金融公庫 (n=175) の場合は、全て他機関への借換となるため、借換全体 (n=480) からこれらを除いた借換 (n=305) の借入先変化は、「同一機関への借換」59.3%、「他機関への借換」40.7%

(参考) 借換 (n=480) のうち (借換前) 固定期間選択型 (n=206) で、初回の金利見直し時期が到来した借換 (n=156) の借入先変化は、「同一機関への借換」68.6%、「他機関への借換」31.4%

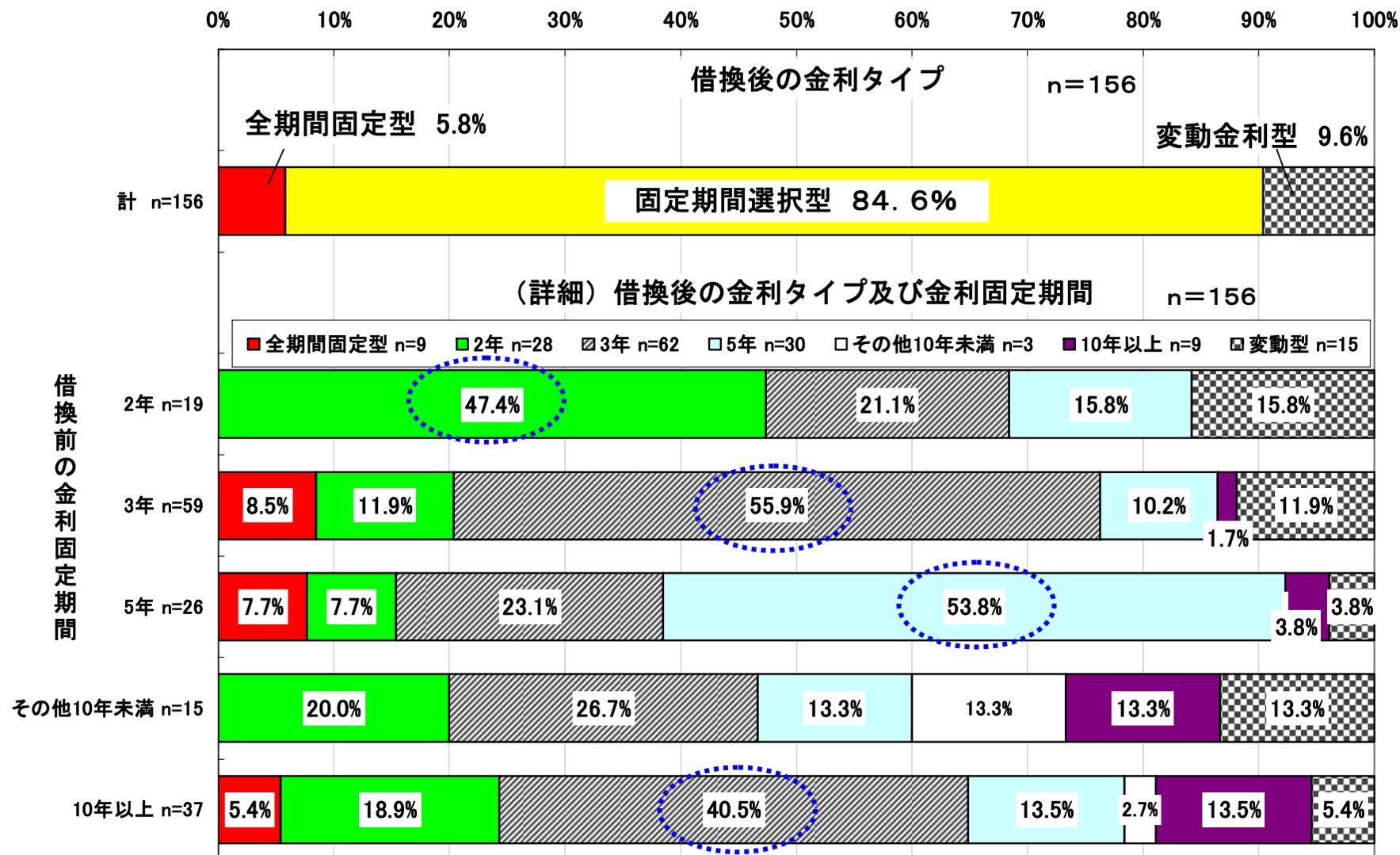


(注1) 借換 (n=480) から旧住宅金融公庫からの借換 (n=175) を除いたもの

(注2) 借換前、固定期間選択型 (n=206) のうち、平成18年4月～平成19年10月に当初の金利固定期間が終了し、初回の金利見直し時期を迎え、借換した方156件

借換—固定期間選択型からの借換による金利タイプなどの変化

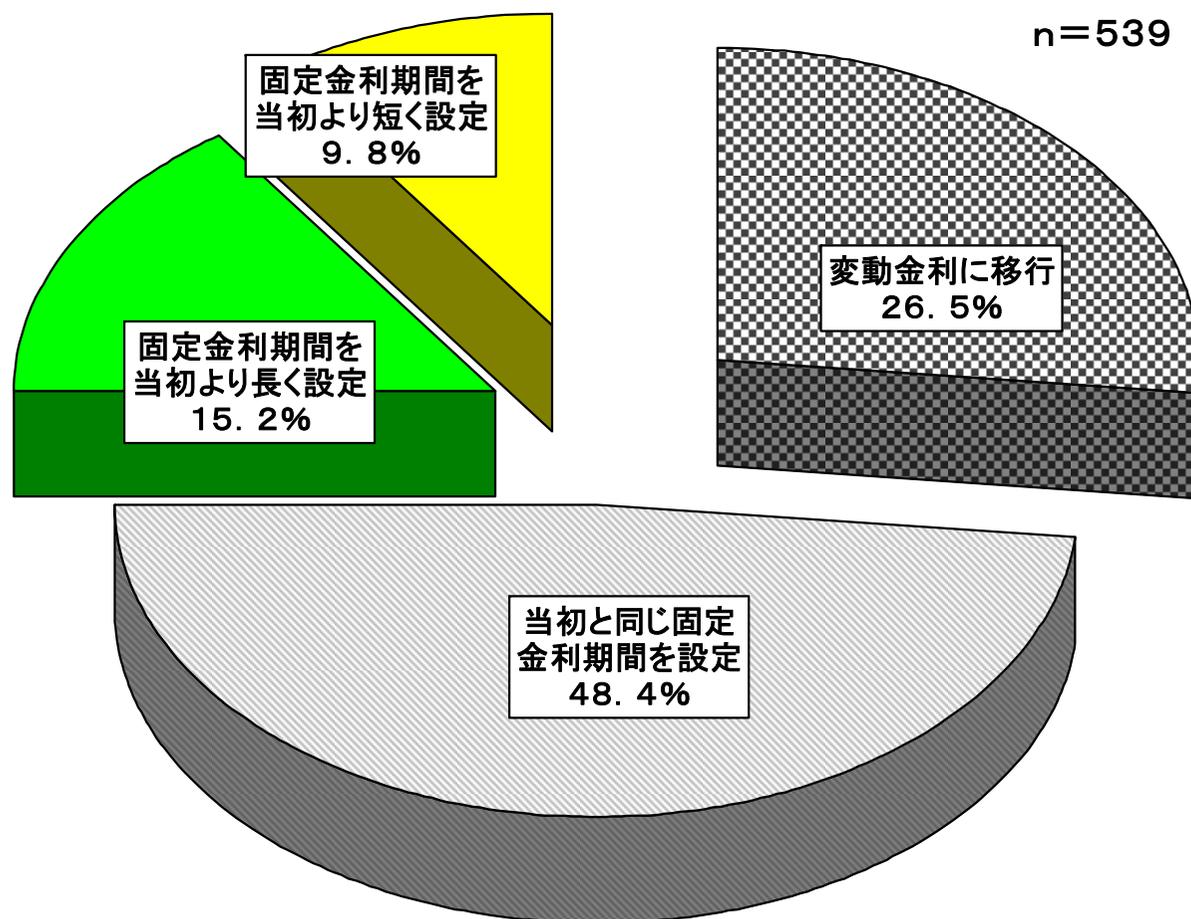
(借換前)固定期間選択型のうち平成18年4月から平成19年10月に初回の金利見直し時期を迎え、借換した方(n=156)における借換による金利タイプや金利固定期間の変化
⇒ 借換後も「固定期間選択型」を選んだ方が84.6%と最も多く、それらの「金利固定期間」は、「借換前が10年以上」などを除いて、借換前と同じ期間を固定する割合が高い。



固定期間選択型を借入継続—初回の金利見直し後の形態

固定期間選択型を借入継続されている方で、平成18年4月から平成19年10月までに、当初の固定金利期間が終了して初回の金利見直し時期を迎えた方(n=539)について、金利見直し後の形態をみると、「当初と同じ固定金利期間を設定」が48.4%と半数近くを占め、「変動金利に移行」は26.5%などとなっている。

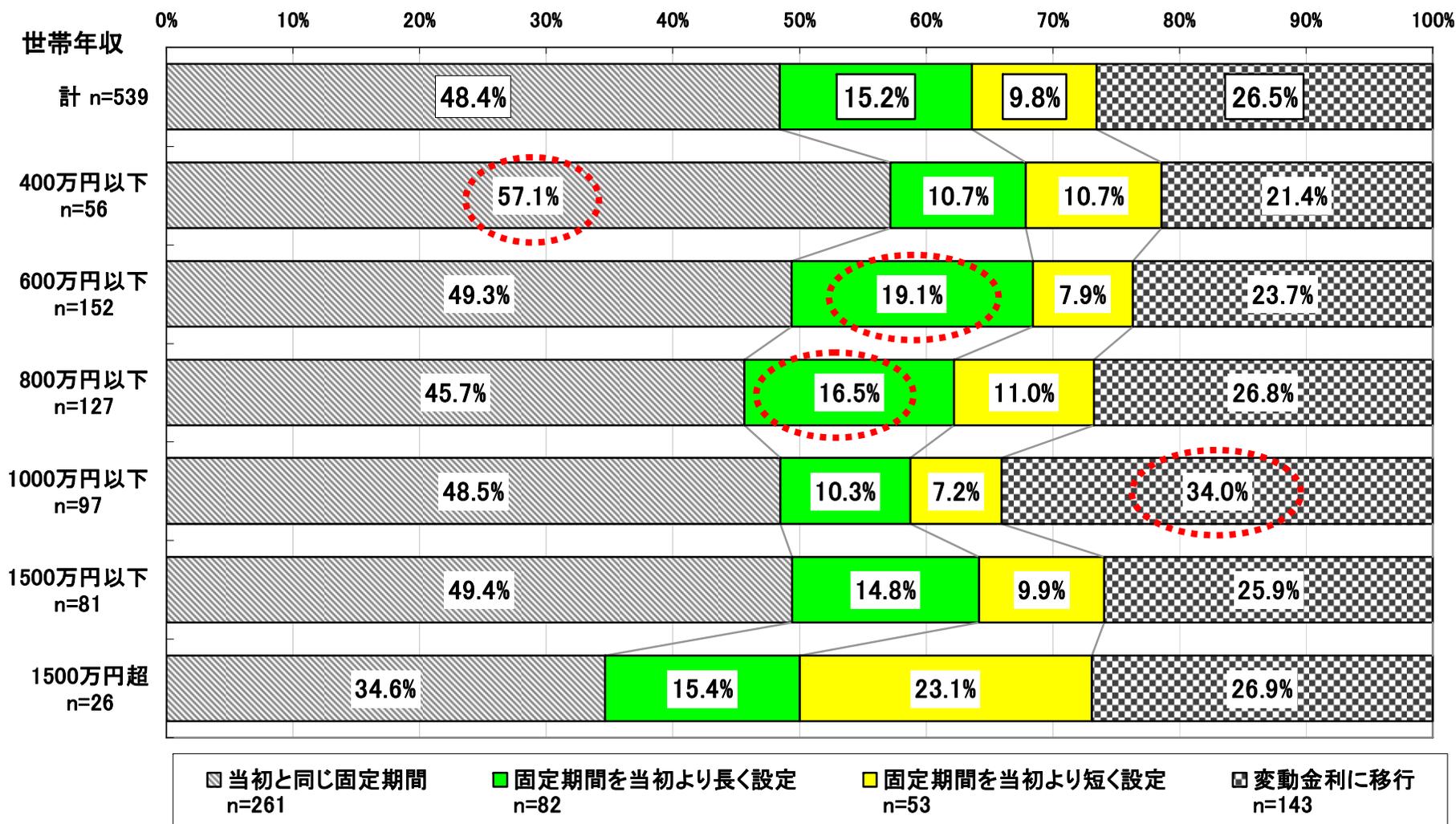
金利見直し後の形態(固定期間選択型を借入継続)



固定期間選択型の借入継続一世帯収入別の金利見直し後の形態

「400万円以下」の層は、「当初と同じ固定期間」が57.1%の割合が平均よりも高くなり、「600万円以下」や「800万円以下」は、「当初よりも長く設定」が19.1%と高く、さらに高額収入の「1000万円以下」では、「変動金利に移行」の割合が34.0%と高くなっているなど、収入階層によって差異が見られる。

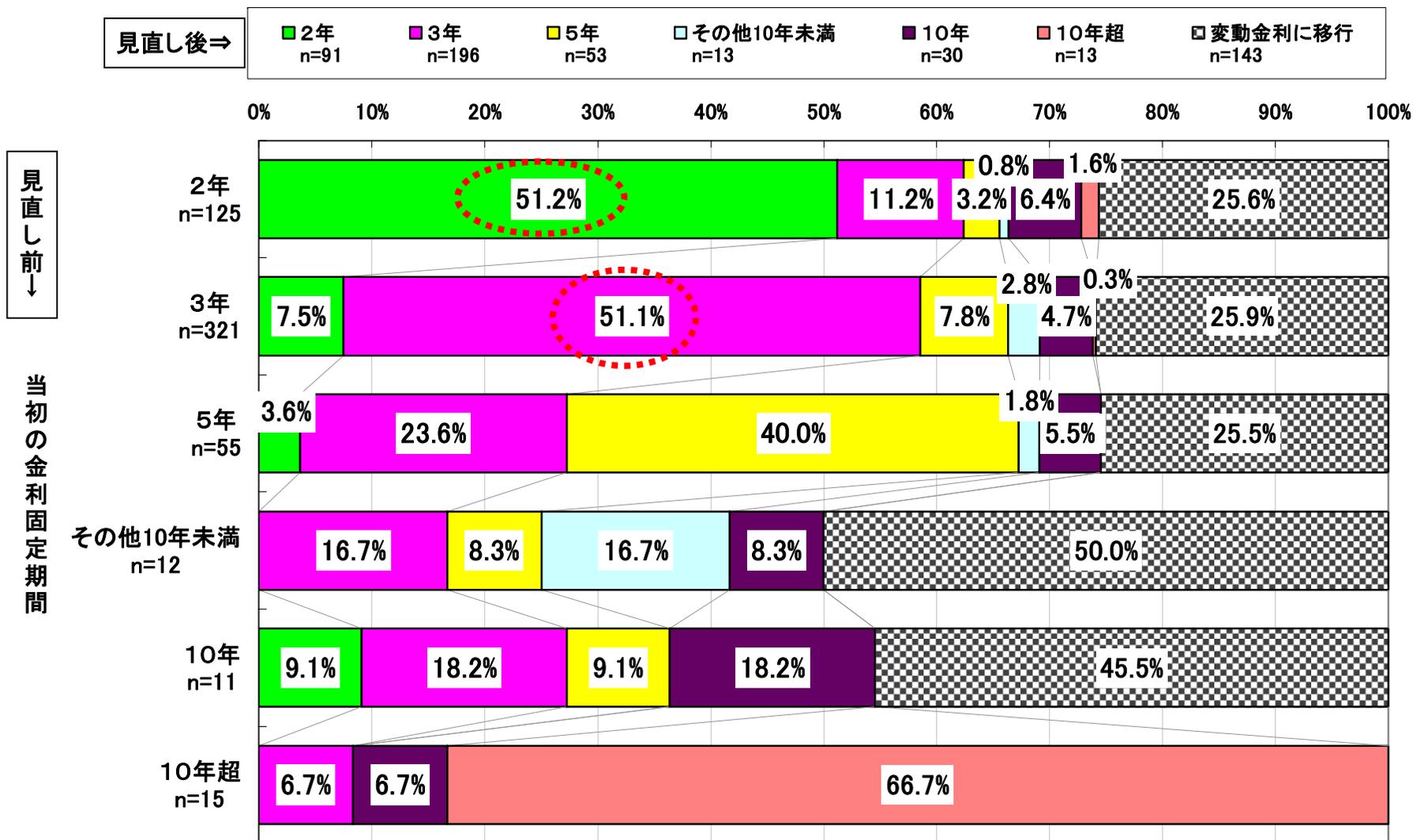
金利見直し後の形態(世帯収入別)



固定期間選択型を借入継続—金利固定期間の変化

固定期間選択型を借入継続している方について、初回の金利見直し後における金利固定期間の変化をみると、(見直し前)当初の金利固定期間が2年、3年の方は、その5割以上が「当初と同じ固定期間」を設定。

金利固定期間の変化(当初の金利固定期間×見直し後の金利固定期間) n=539



【参考1】 借換による借入先の変化など

借換前後の借入先 n=305

借換前		借換後	サンプル数	構成比	借換後	
都市銀行、信託銀行、 ネット銀行等 n=176	同一機関	都市銀行、信託銀行、 ネット銀行等 n=170	99	56.3%	都市銀行、信託銀行、 ネット銀行等 n=170	
	他機関		77	43.8%		
地方銀行、第Ⅱ地方銀行 n=80	同一機関	地方銀行、第Ⅱ地方銀行 n=75	51	63.8%	地方銀行、第Ⅱ地方銀行 n=75	
	他機関		29	36.3%		
信用金庫、信用組合、 労働金庫、JAバンク n=41	同一機関	信用金庫、信用組合、 労働金庫、JAバンク n=52	28	68.3%	信用金庫、信用組合、 労働金庫、JAバンク n=52	
	他機関		13	31.7%		
その他 n=8	同一機関	その他 n=8	3	37.5%	その他 n=8	
	他機関		5	62.5%		
計 n=305	同一機関	計 n=305	181	59.3%	計 n=305	
	他機関		124	40.7%		

(参考)初回の金利見直しを迎えた借換 n=156

借換前		借換後	サンプル数	構成比	借換後	
都市銀行、信託銀行、 ネット銀行等 n=95	同一機関	都市銀行、信託銀行、 ネット銀行等 n=89	59	62.1%	都市銀行、信託銀行、 ネット銀行等 n=89	
	他機関		36	37.9%		
地方銀行、第Ⅱ地方銀行 n=38	同一機関	地方銀行、第Ⅱ地方銀行 n=39	29	76.3%	地方銀行、第Ⅱ地方銀行 n=39	
	他機関		9	23.7%		
信用金庫、信用組合、 労働金庫、JAバンク n=22	同一機関	信用金庫、信用組合、 労働金庫、JAバンク n=24	18	81.8%	信用金庫、信用組合、 労働金庫、JAバンク n=24	
	他機関		4	18.2%		
その他 n=1	同一機関	その他 n=4	1	100.0%	その他 n=4	
	他機関		0	0.0%		
計 n=156	同一機関	計 n=156	107	68.6%	計 n=156	
	他機関		49	31.4%		

固定期間選択型の借入継続 n=539

借入先	サンプル数	構成比
都市銀行、信託銀行、 ネット銀行等	264	49.0%
地方銀行、第Ⅱ地方銀行	147	27.3%
信用金庫、信用組合、 労働金庫、JAバンク	107	19.9%
その他	21	3.9%
計	539	100.0%

【参考2】 回答者の基本属性 N=1019

項目		借換 n=480				借入継続 n=539	
				うち金利見直し時の借換 n=156			
		サンプル数	構成比	サンプル数	構成比	サンプル数	構成比
年齢	20歳代	23	4.8%	7	4.5%	9	1.7%
	30歳代	150	31.3%	70	44.9%	232	43.0%
	40歳代	232	48.3%	64	41.0%	239	44.3%
	50歳代	68	14.2%	12	7.7%	52	9.6%
	60歳代	7	1.5%	3	1.9%	7	1.3%
世帯年収	400万円以下	34	7.1%	9	5.8%	56	10.4%
	600万円以下	129	26.9%	55	35.3%	152	28.2%
	800万円以下	118	24.6%	34	21.8%	127	23.6%
	1000万円以下	93	19.4%	22	14.1%	97	18.0%
	1500万円以下	79	16.5%	26	16.7%	81	15.0%
	1500万円超	27	5.6%	10	6.4%	26	4.8%
地域(注)	首都圏	173	36.0%	66	42.3%	223	41.4%
	東海圏	50	10.4%	5	3.2%	59	10.9%
	近畿圏	113	23.5%	36	23.1%	112	20.8%
	その他	144	30.0%	49	31.4%	145	26.9%
住宅の種類	注文住宅	205	42.7%	67	42.9%	213	39.5%
	(うち敷地同時取得)	135	65.9%	49	73.1%	148	69.5%
	注文建替え	37	7.7%	8	5.1%	32	5.9%
	新築建売	61	12.7%	28	17.9%	73	13.5%
	新築マンション	118	24.6%	28	17.9%	114	21.2%
	中古戸建	27	5.6%	13	8.3%	64	11.9%
中古マンション	32	6.7%	12	7.7%	43	8.0%	

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