

※平成20年度 民間住宅ローン利用者の実態調査(第2回)調査結果11ページのグラフについて、「固定期間選択型」及び「変動型」の標本数に誤記がありましたので修正を行いました。(「固定期間選択型」:誤n=484→正n=496、「変動型」誤n=270→正n=370) [平成21年2月18日]

平成20年度 民間住宅ローン利用者の実態調査 (第2回)

※調査名称の変更:平成19年度に実施していた「住宅ローン利用に関するアンケート調査」は、本年度から「民間住宅ローン利用者の実態調査」としました。

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22万件のうち平成20年7月から10月の間に民間住宅ローンを借入された方1470件に、インターネットによるアンケート調査(10/8～10/15)を実施し、先着順に回答があった民間住宅ローン利用者1,047件を調査対象とした。

2. 調査対象

民間住宅ローン利用者 n=1047

- ・借入時期:平成20年7月から10月までに民間住宅ローンを借り入れされた方
- ・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60歳未満までの方(除く:学生、無職)

3. 調査時期 平成20年10月8日～10月15日

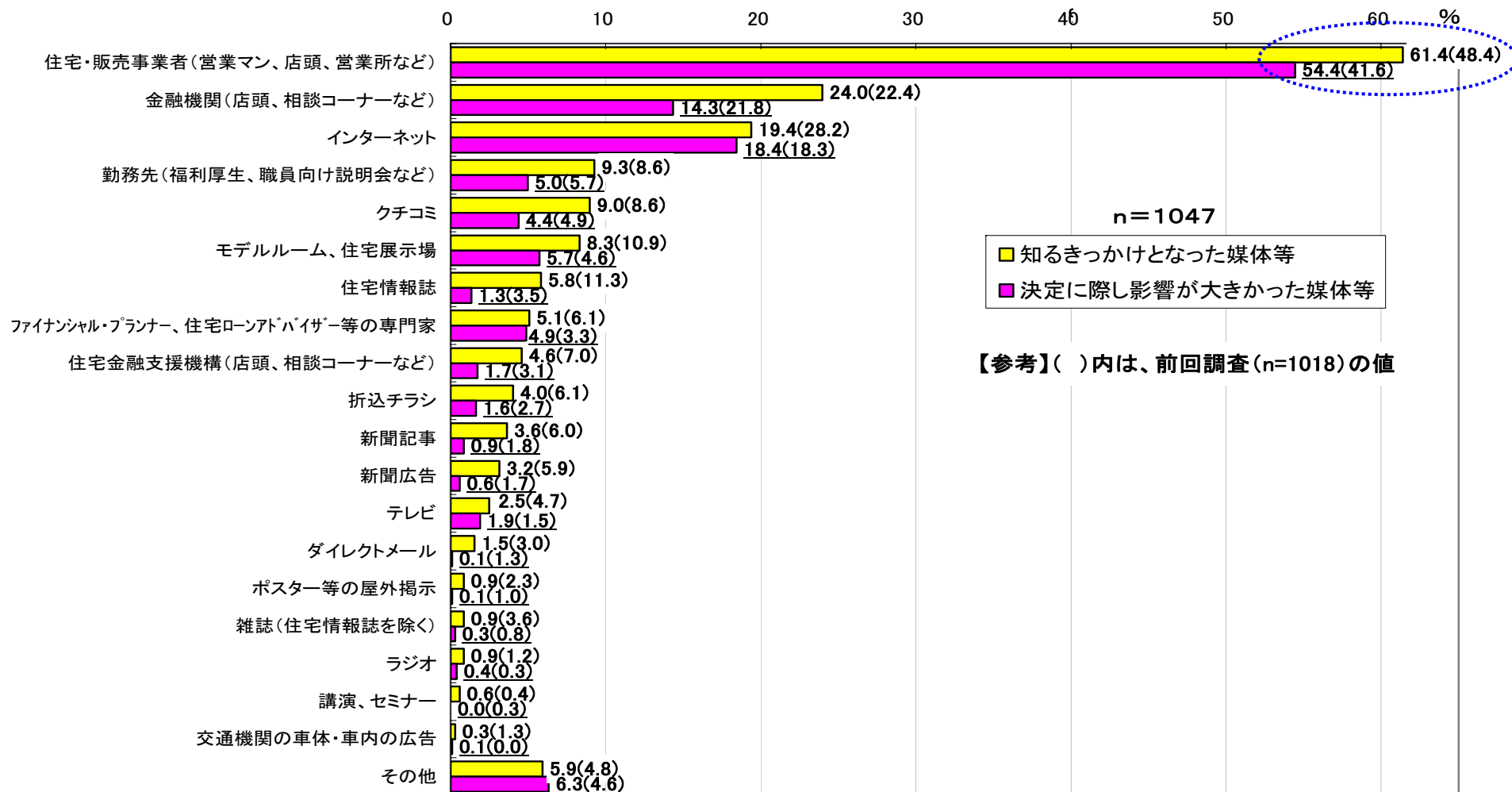
4. 調査項目 利用した住宅ローンの金利タイプや住宅ローン選びに関する事項

調査結果

1. 利用した住宅ローンと媒体等

利用した住宅ローンを知るきっかけ、住宅ローンの決定に影響が大きかった媒体等は、「住宅・販売事業者」が大幅に増加している。次いで、「金融機関」「インターネット」が上位3位までを占めている。

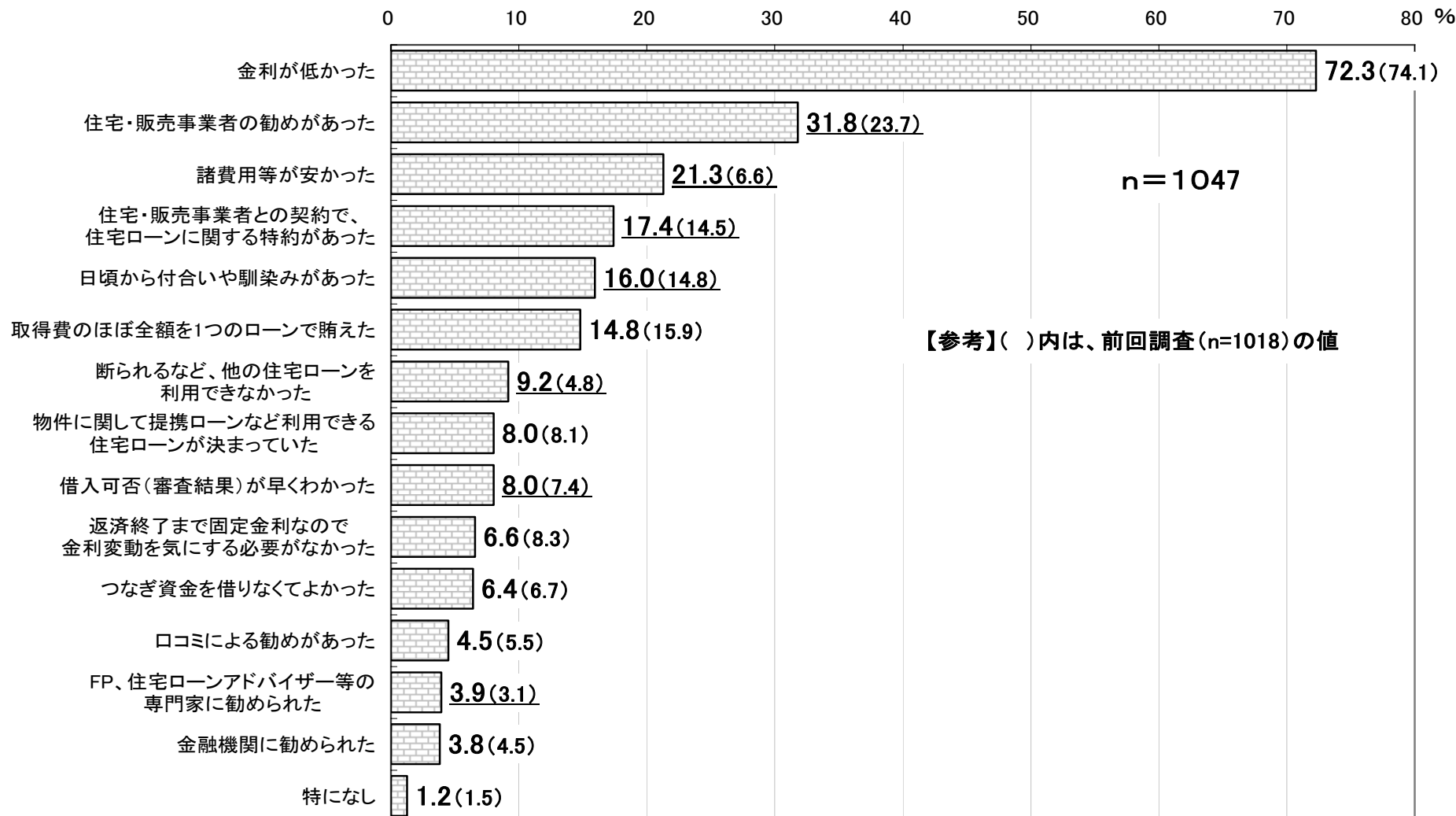
利用した住宅ローンを知るきっかけ、決定に際して影響が大きかった媒体等 <複数回答可>



2. 利用した住宅ローンを選ぶ決め手

利用した住宅ローンを選ぶ決め手としては、「金利水準が低かった」が72.3%と圧倒的に多い。次いで「住宅・販売事業者の勧めがあった」31.8%などの順になっている。

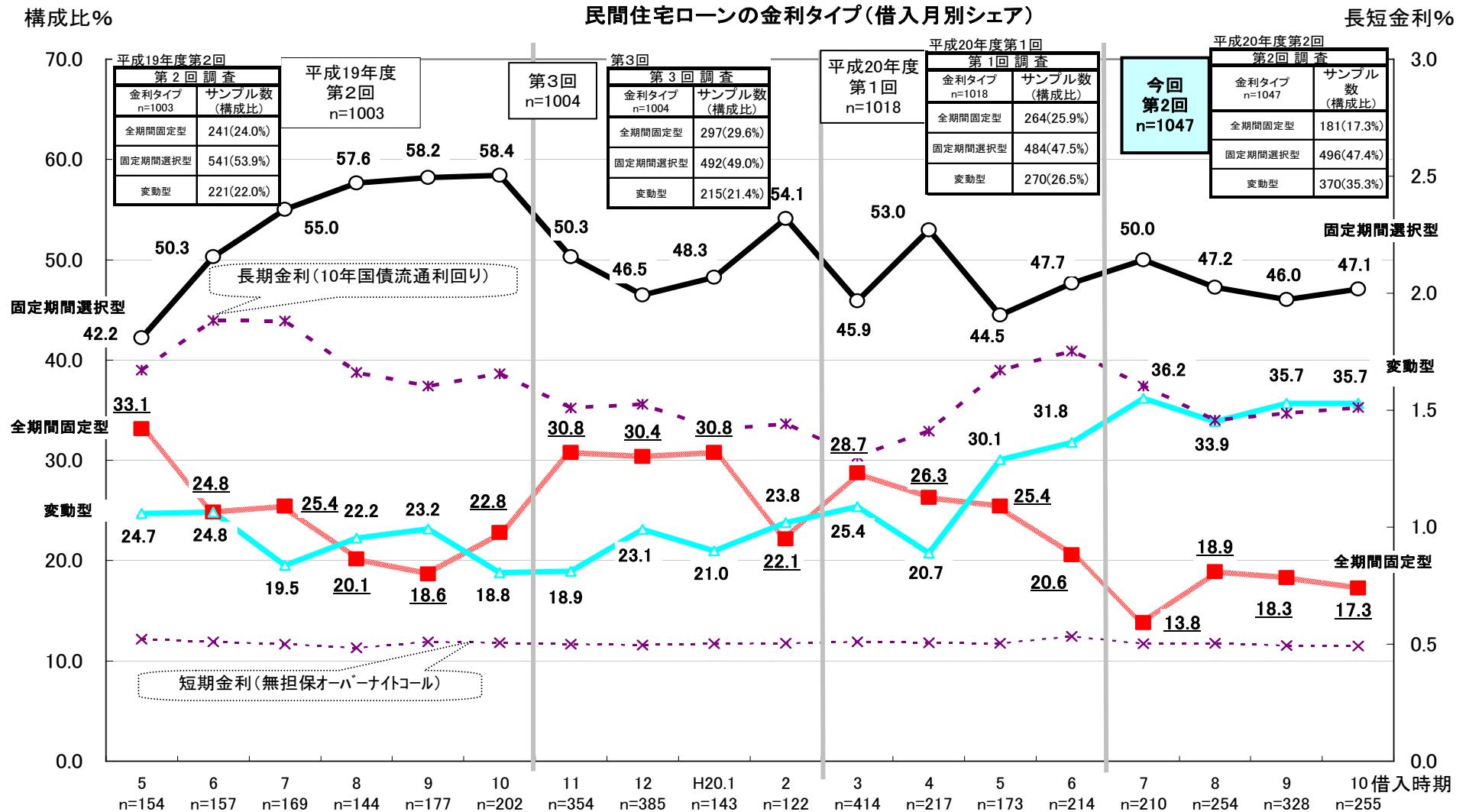
住宅ローンを選ぶ決め手として、よくあてはまる事項はどれですか <3つまで回答可>



3. 住宅ローンの金利タイプ（借入月別構成比の推移）

今回調査では、08年7月以降、長期金利は低下しているが、米国金融市場の混乱などから金利先高感が薄れ、「全期間固定型」の利用割合は20%を割るまでに減少。一方、「変動型」が35.3%に大幅増加（民間住宅ローン利用者の3人に1人以上）となっている。

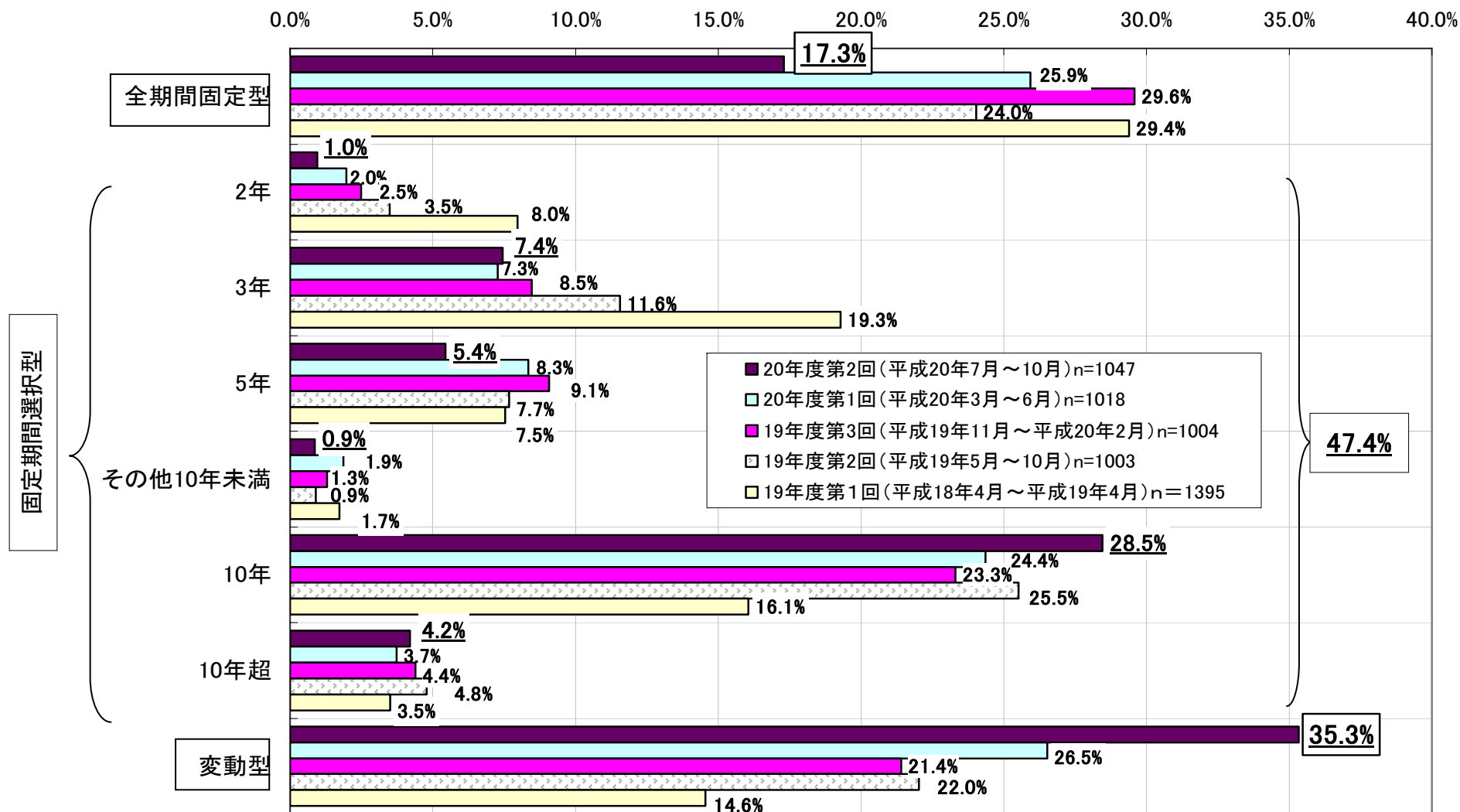
※「変動型」商品では、一般に半年毎の適用金利見直し、5年毎に返済額見直しで返済額増加に対する一定の措置があるのが一般的だが、金利上昇が大きい場合、未払い利息発生により、将来的な支払いに課題を残す可能性もあり、「変動型」利用にあたっては注意が必要。



4. 金利タイプ別の住宅ローン利用状況

今回の調査期間(20年7月～10月)を通じた利用状況は、「全期間固定型」17.3%に減少(▲8.6%)し、その分「変動型」35.3%に増加(+8.8%)した様相。「固定期間選択型」は47.4%で横ばい(▲0.1%)だが、当初10年固定への集約が進んでいる。

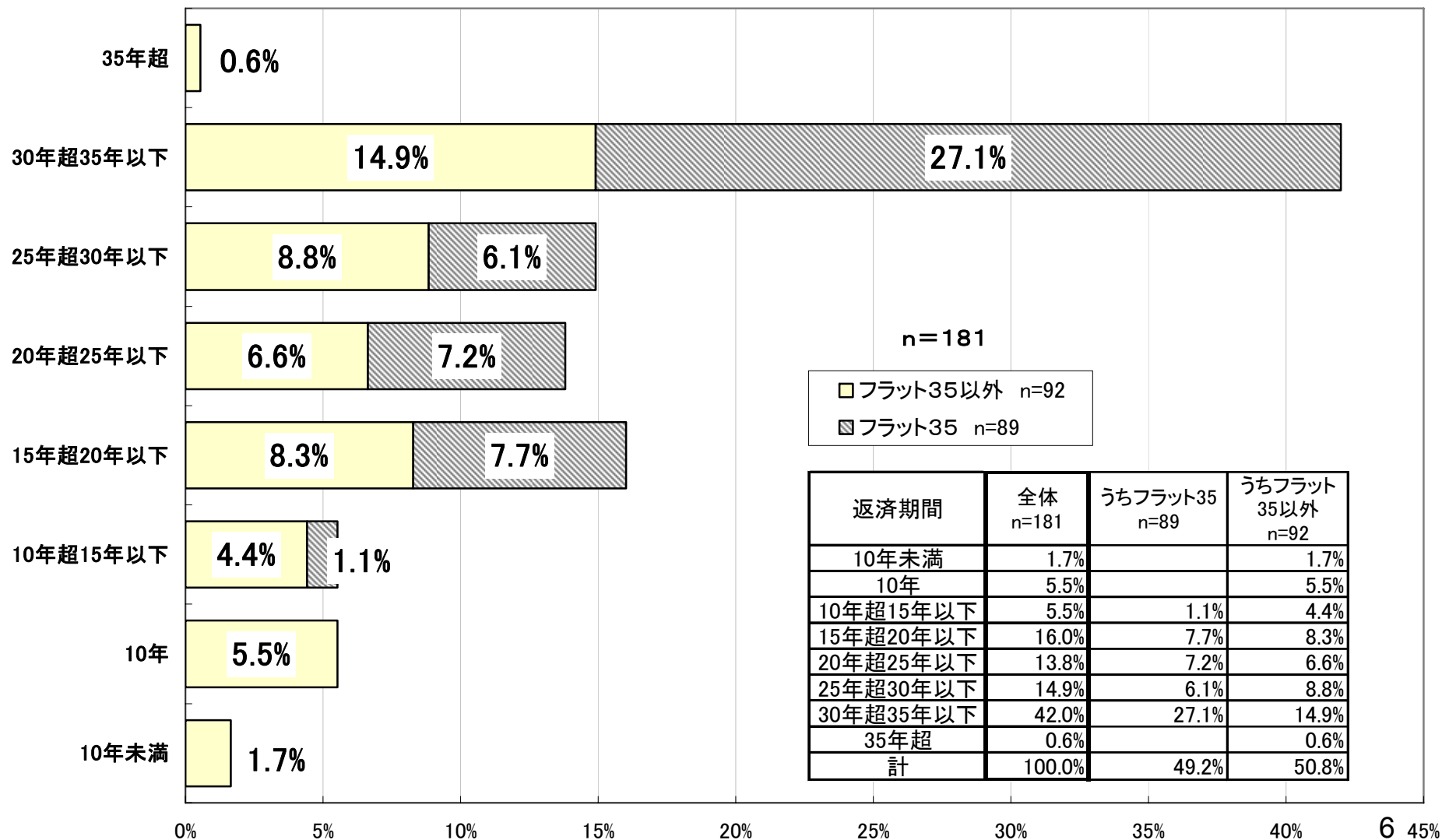
住宅ローンの利用実態(金利タイプ別)



5. 全期間固定型の返済期間

全期間固定型の返済期間は、「30年超35年以下」が全体の42.0%、うちフラット35は27.1%を占めている。

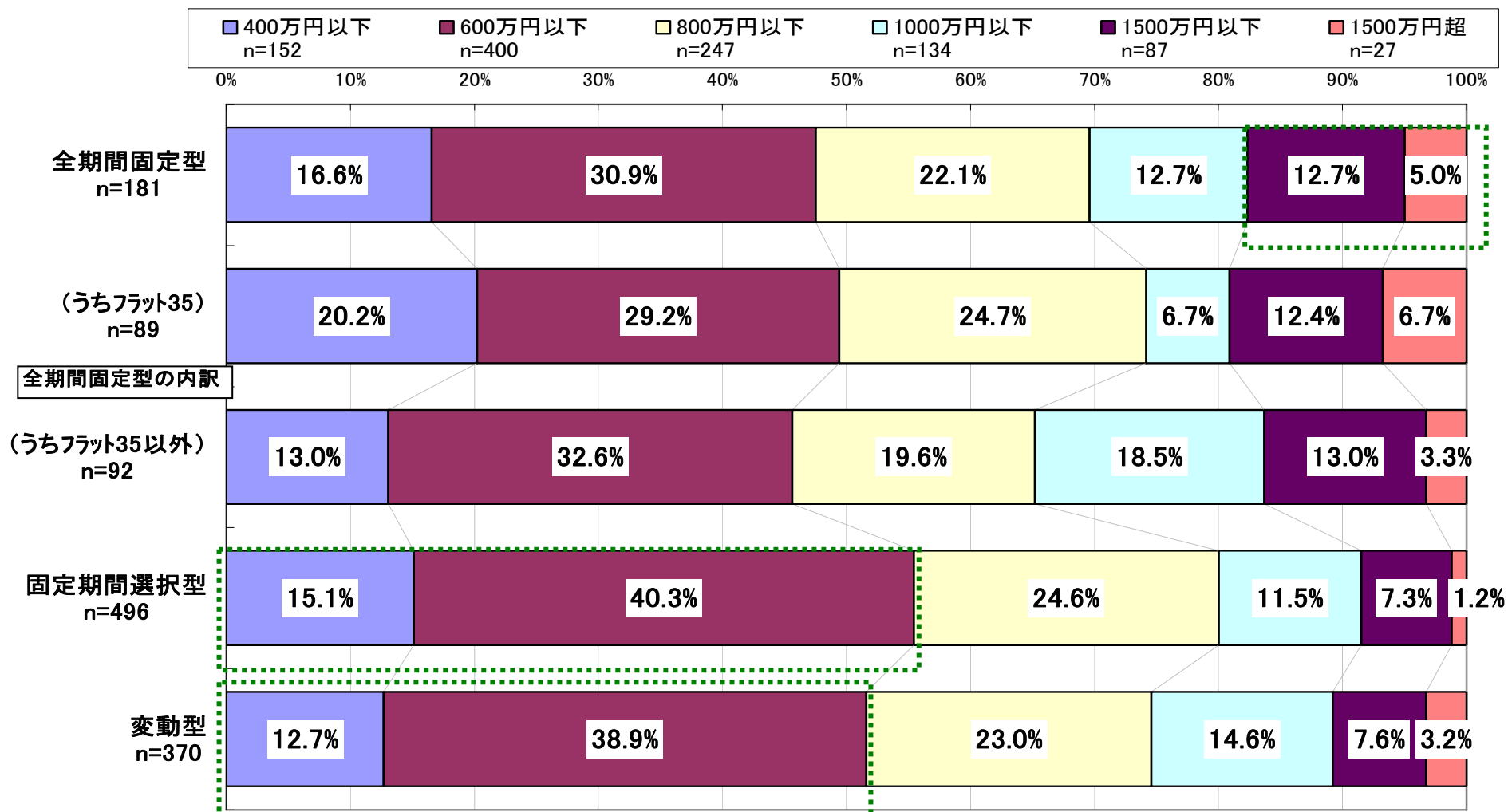
全期間固定型の返済期間



6. 金利タイプ別の世帯年収分布

「全期間固定型」利用者は、世帯年収「400万円以下」「600万円以下」が5割未満(47.5%)、「1000万円超」17.7%。
一方、「固定期間選択型」「変動型」では、「400万円以下」「600万円以下」が55.4%、50.6%と過半数を超えており、「1000万円超」は8.5%、10.8%と1割となっている。

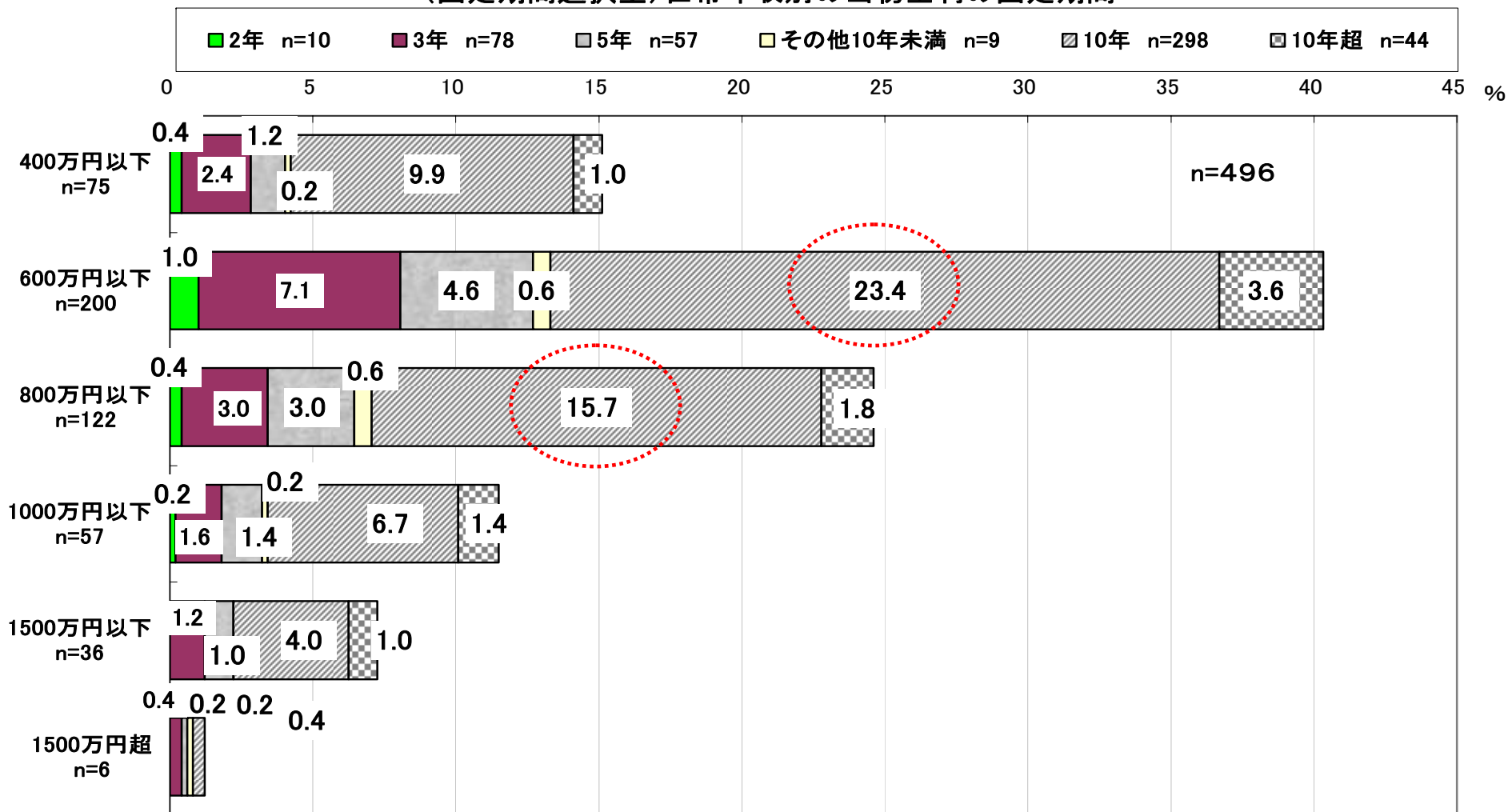
金利タイプ別に見た世帯年収の分布



7. 固定期間選択型：当初金利の固定期間（世帯年収別）

「固定金利選択型」利用者の世帯年収別に、当初金利の固定期間をみると、ボリュームゾーンである「400万円超600万円以下」や「600万円超800万円以下」の層で「10年」の利用が多く、「10年」利用の65%を占めている。

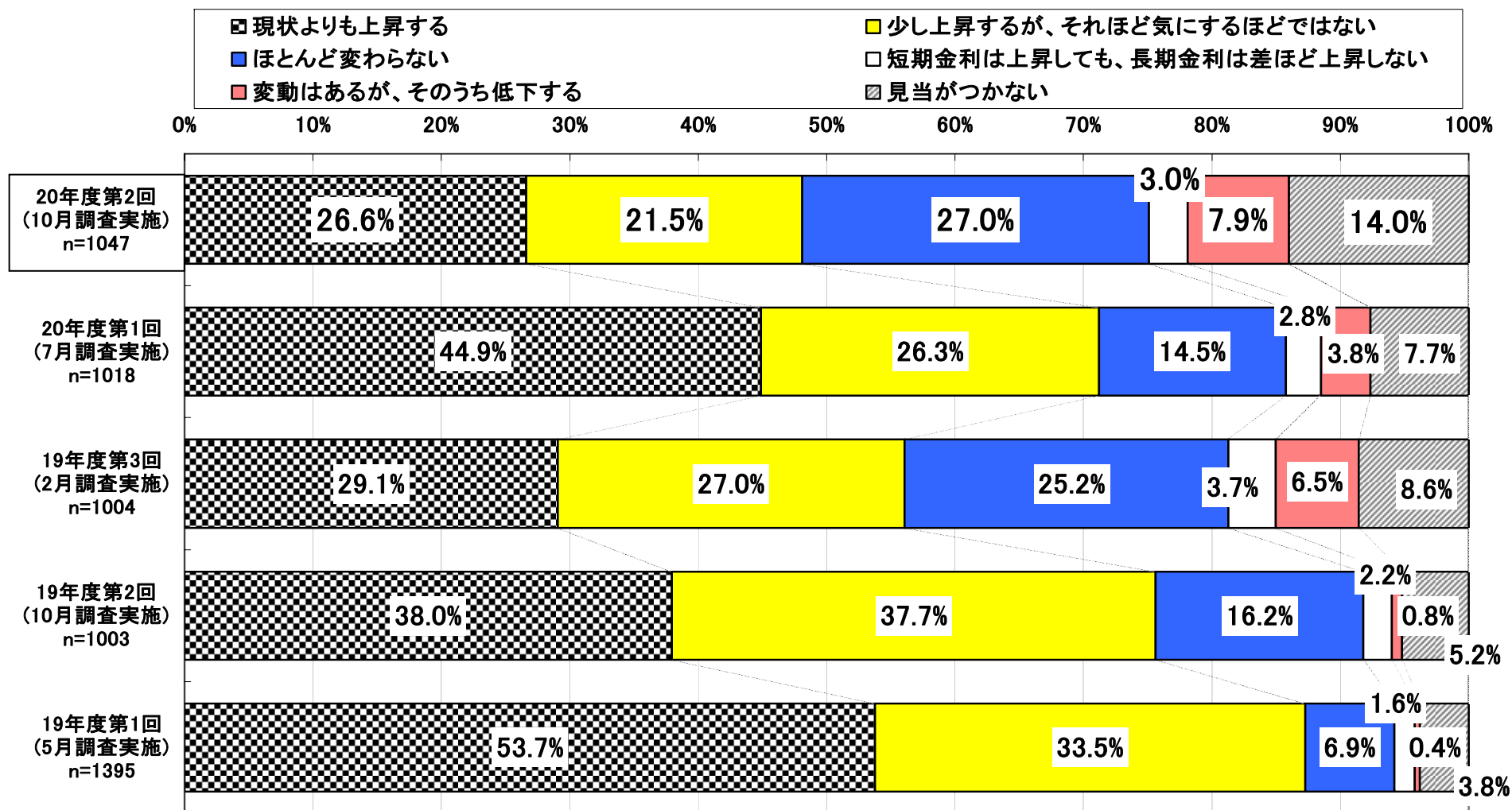
(固定期間選択型)世帯年収別の当初金利の固定期間



8. 今後1年間の住宅ローン金利

今回調査では、金利先高感が大幅に後退する一方、「ほとんど変わらない」27.0%、「見当がつかない」14.0%などが増えており、楽観的な見方や先行き不透明感が広がっている。

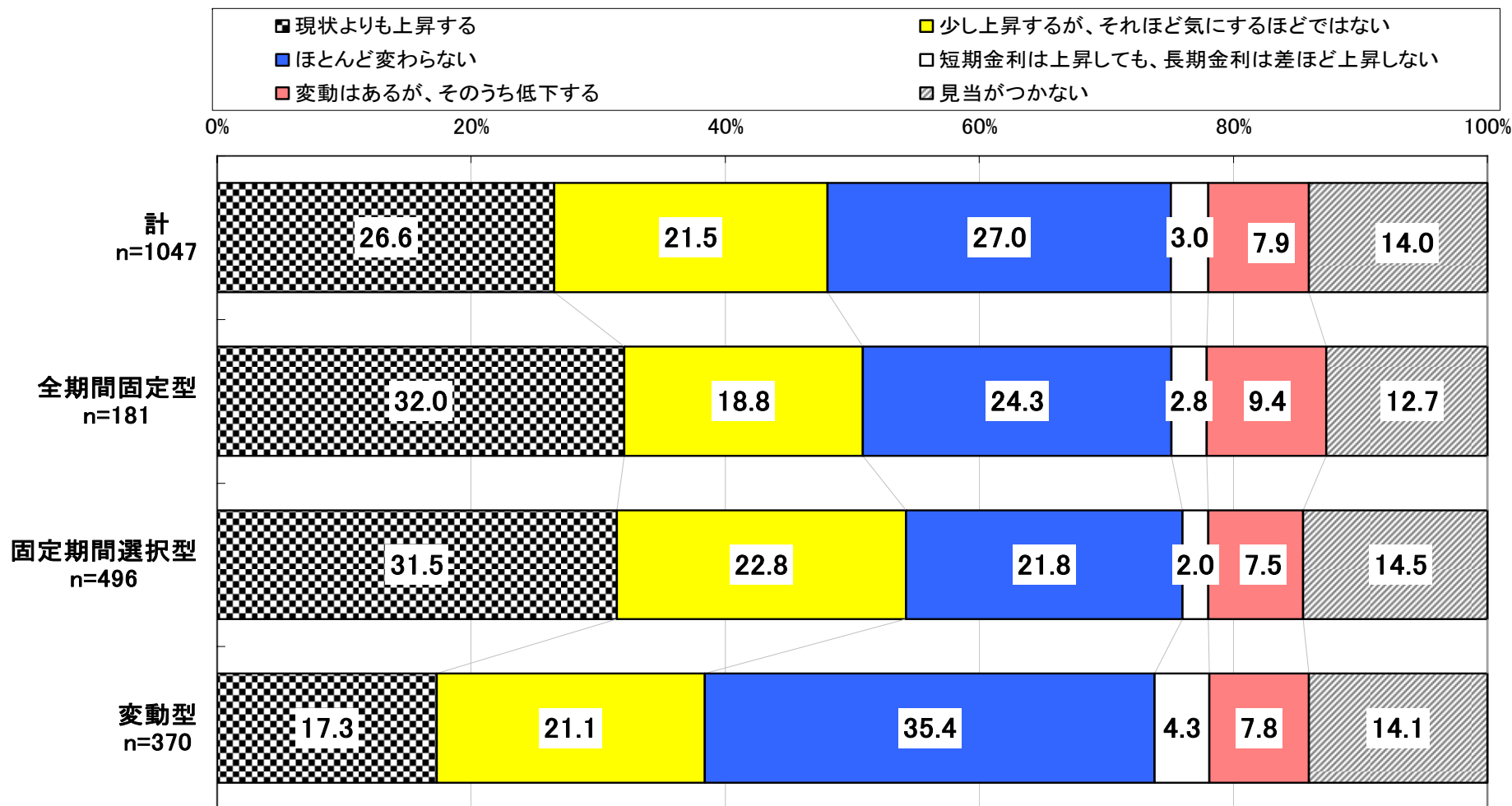
今後1年間の住宅ローン金利見通し



9. 今後1年間の金利見通し（金利タイプ別）

金利タイプ別にみると、全期間固定型や固定期間選択型と比べて、変動型では「ほとんど変わらない」35.4%など金利の先行きについて楽観的な見方が多くなっている。

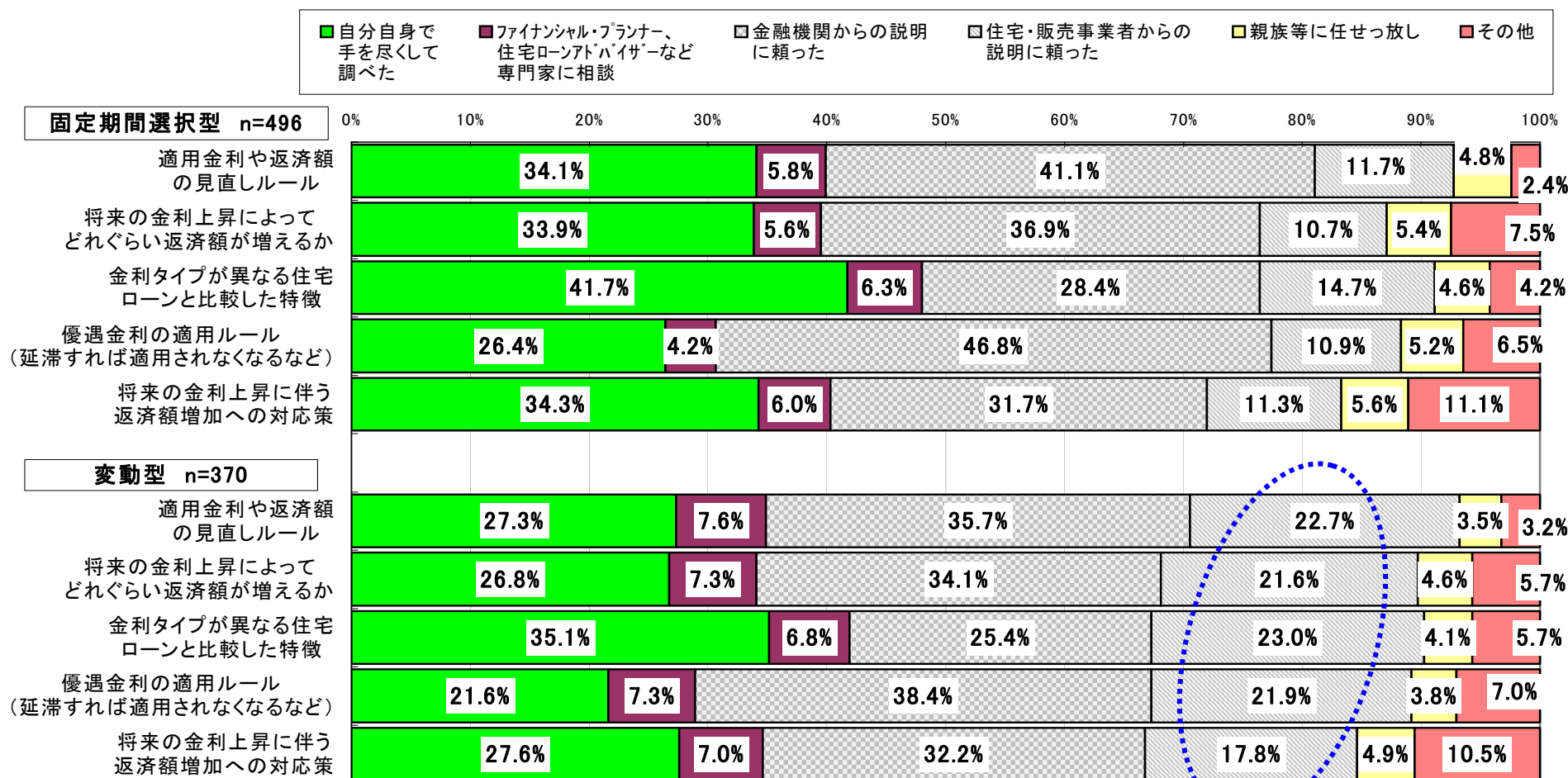
今後1年間の金利見通し(金利タイプ別)



10. 住宅ローンの商品特性や金利リスクの調べ方<変動型・固定期間選択型の利用者>

「変動型」利用者は、「固定期間選択型」利用者 비해、「住宅・販売事業者からの説明に頼った」割合が、10%前後高くなっている。

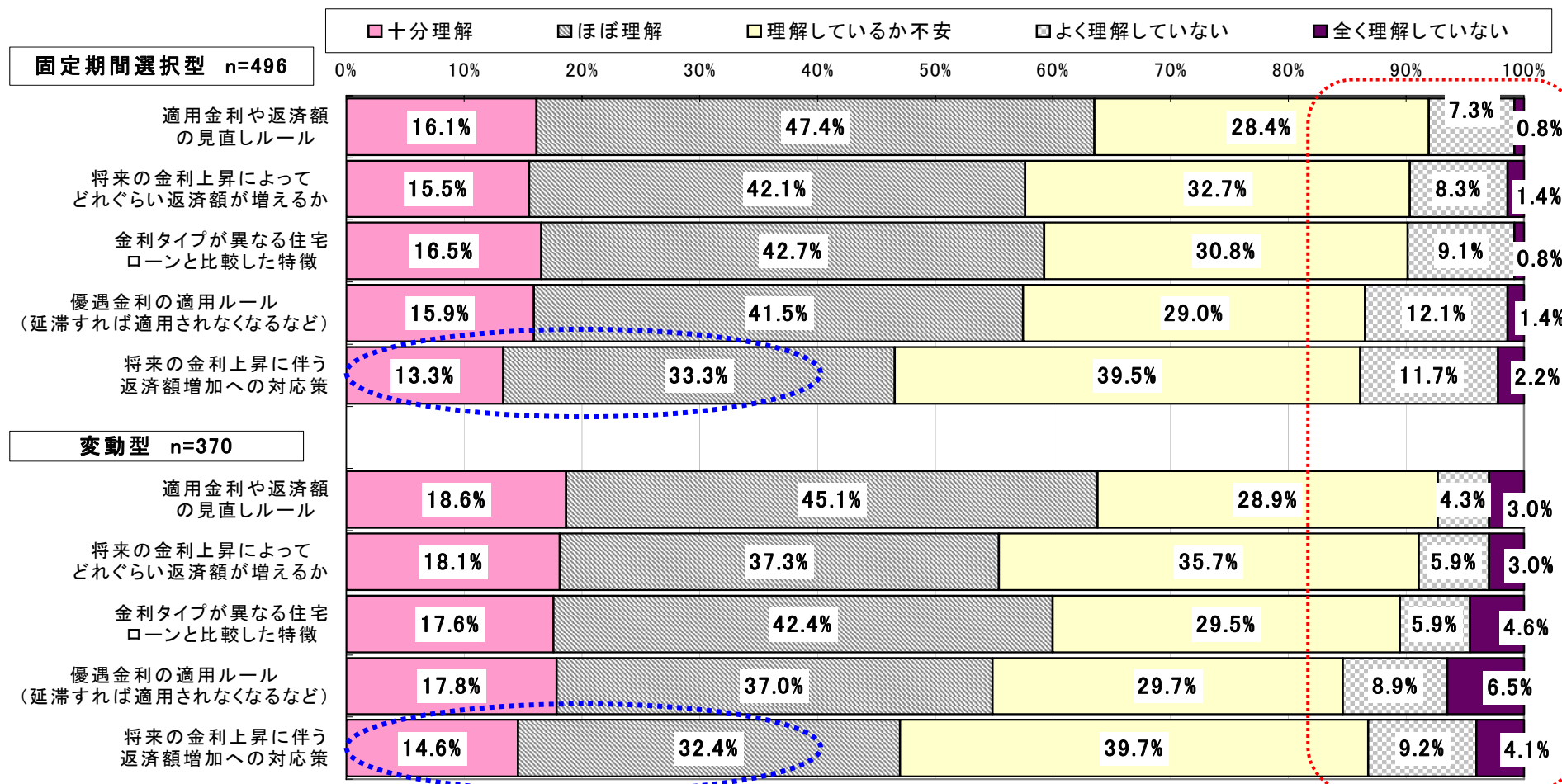
住宅ローンの商品特性や金利リスクの調べ方
(変動型・固定期間選択型の利用者)



1.1. 住宅ローンの商品特性や金利リスクへの理解度＜変動型・固定期間選択型の利用者＞

商品特性や金利リスクに関して、「将来の金利上昇に伴う返済額増加への対応」について、「十分理解」「ほぼ理解」の割合が5割未満で他の項目に比べて低い。また、各項目とも、「よく理解していない」「全く理解していない」割合が約1割程ある。

住宅ローンの商品特性や金利上昇リスクへの理解度
(変動型・固定期間選択型の利用者)

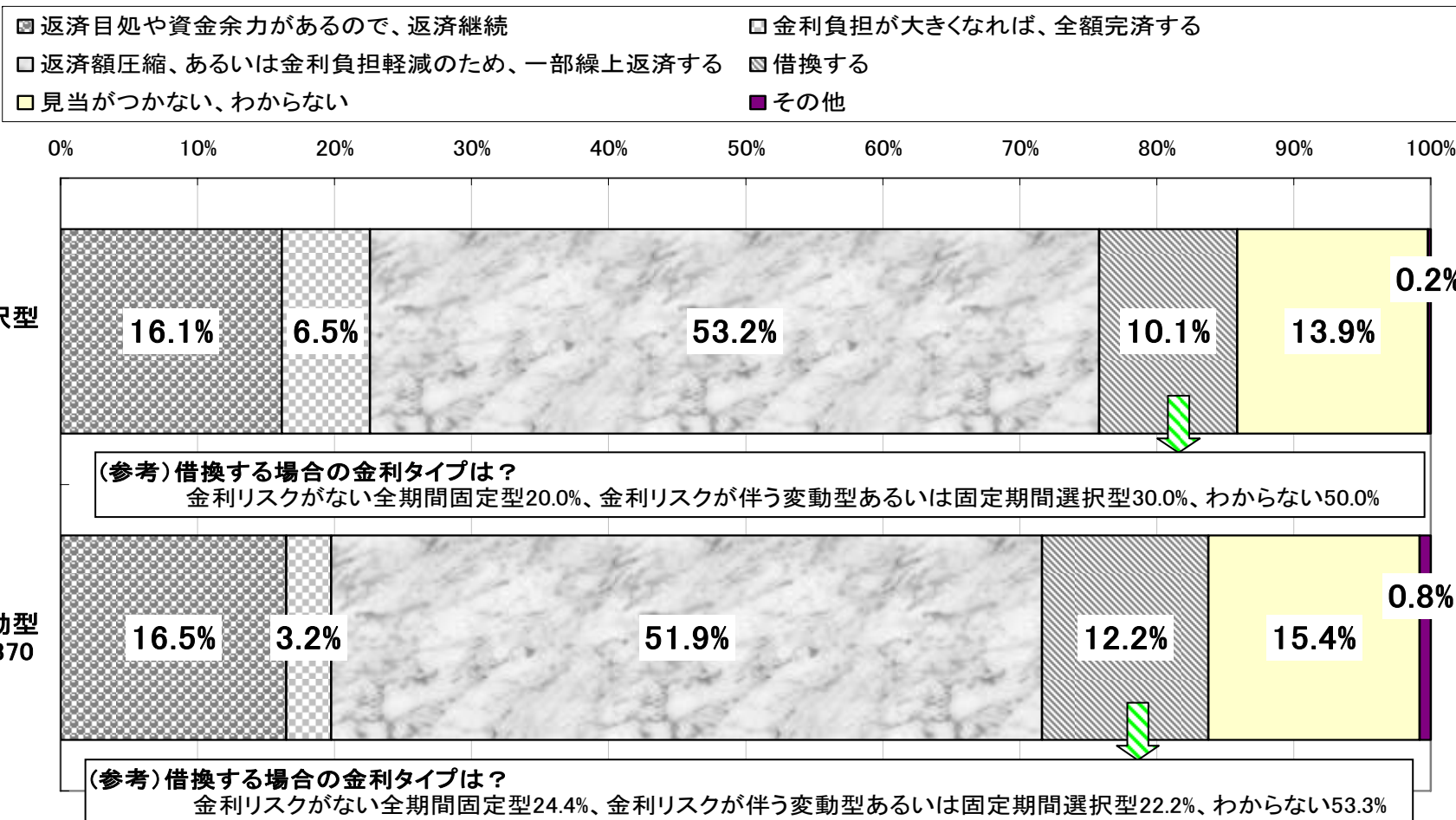


1 2. 金利上昇に伴う返済額増加への対応<変動型・固定期間選択型の利用者>

返済中の金利上昇に伴う毎月返済額増加への対応としては、「一部繰上返済」が50%以上を占める一方、「見当がつかない、わからない」との回答が、10%余りある。

なお、「借換する」場合、どの金利タイプを選ぶかについては、「わからない」が半数となっている。

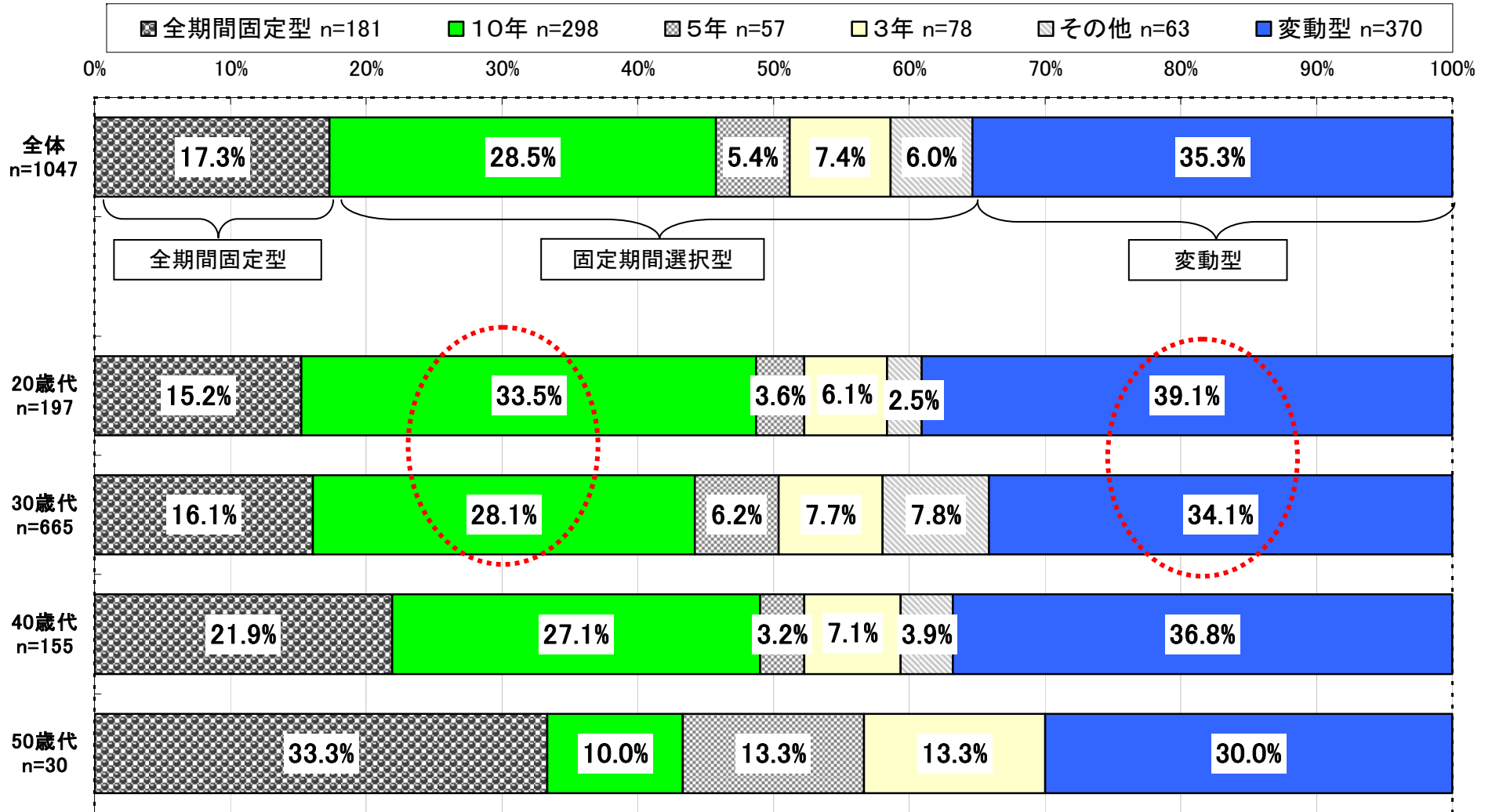
金利上昇に伴う返済額増加への対応<変動型・固定期間選択型の利用者>



(参考1) 年齢×金利タイプ別利用状況

20、30歳代は、「全期間固定型」が2割未満、「変動型」や「固定期間選択型(当初10年固定)」の利用が多い。

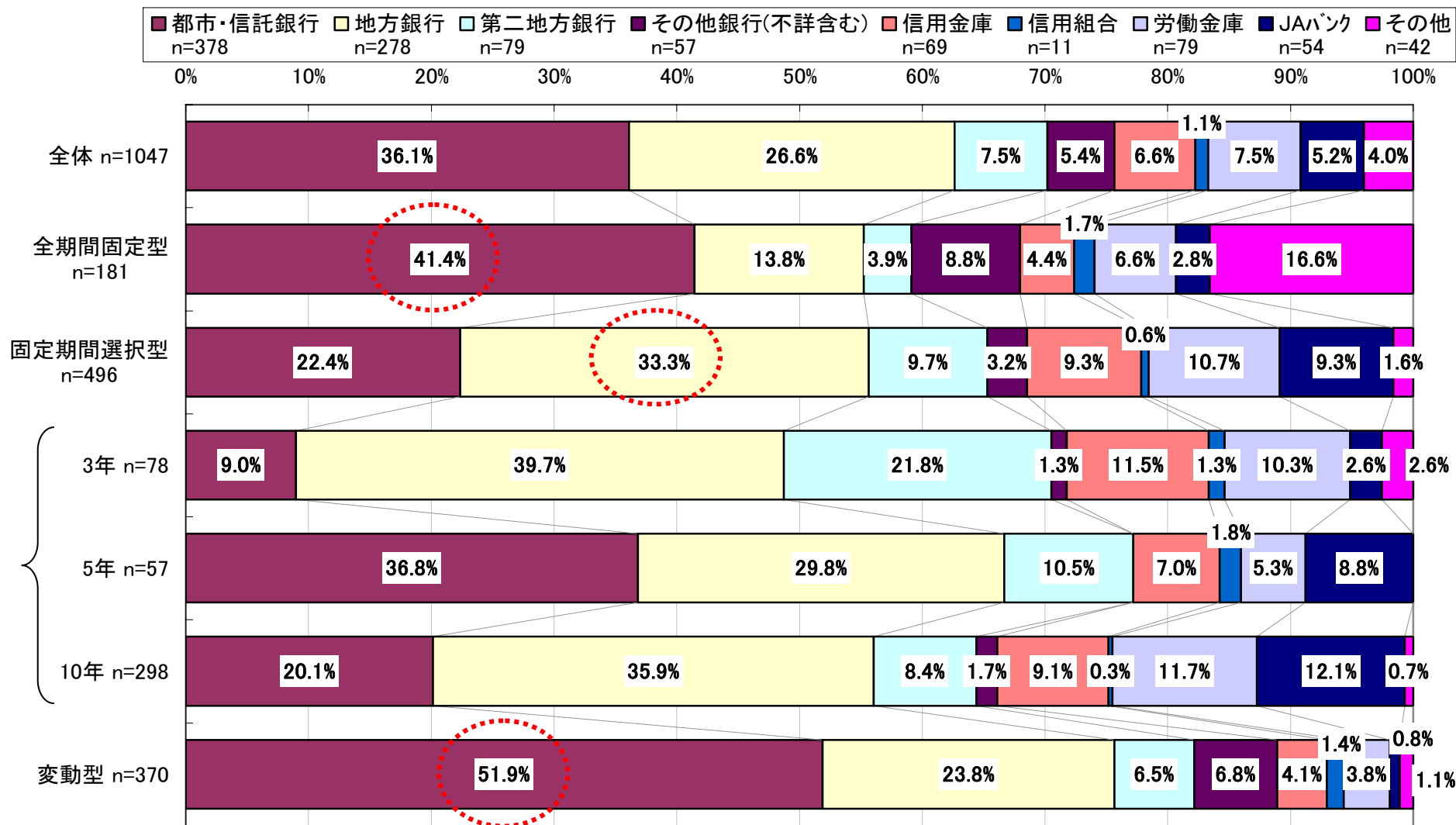
年齢×金利タイプ



(参考2) 金利タイプ別の借入先

「全期間固定型」、「変動型」の借入先は、都市銀行・信託銀行が4から5割を占め、「固定期間選択型」では、地方銀行が3割を占めている。

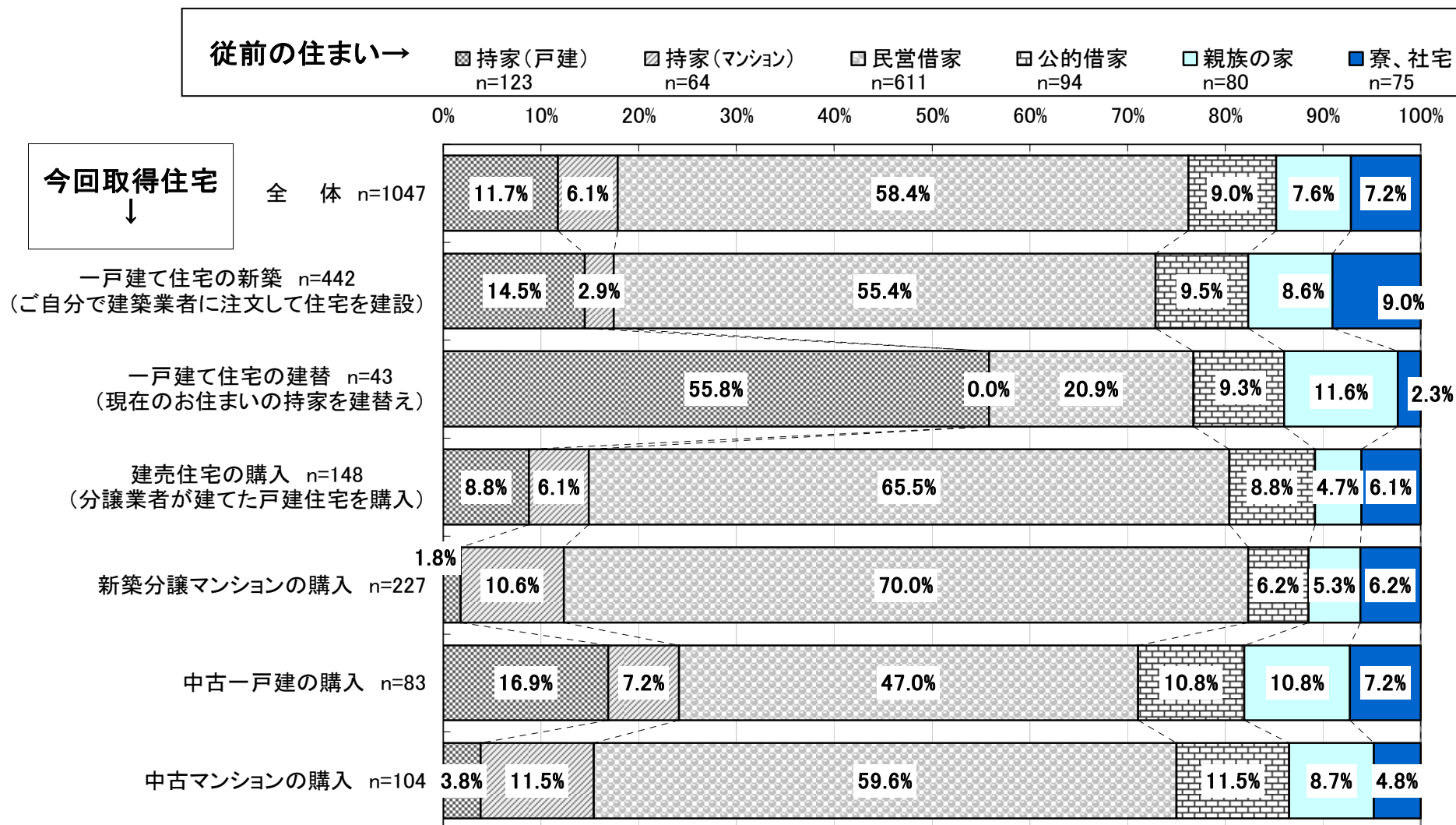
金利タイプ別の借入先



(参考3) 従前の住まいと今回の取得した住宅

従前の住まいは、「**民間借家**」が58.5%を占め、「**持家**」は17.8%。

従前の住まいと今回取得した住宅



【参考】 回答者の基本属性

【住宅ローン利用者】 n=1047

項目		サンプル数	構成比%
年齢	20歳代	184	17.6
	30歳代	651	62.2
	40歳代	182	17.4
	50歳代	30	2.9
世帯年収	400万円以下	152	14.5
	600万円以下	400	38.2
	800万円以下	247	23.6
	1000万円以下	134	12.8
	1500万円以下	87	8.3
	1500万円超	27	2.6
地域	首都圏	411	39.3
	東海圏	131	12.5
	近畿圏	178	17.0
	その他	327	31.2
住宅の種類	注文新築 (うち敷地同時取得)	442 340	42.2 76.9
	注文建替え	43	4.1
	新築建売	148	14.1
	新築マンション	227	21.7
	中古戸建	83	7.9
	中古マンション	104	9.9
金利タイプ	全期間固定型 (うちフラット35)	181 89	17.3 49.2
	固定期間選択型	496	47.4
	変動型	370	35.3
	返済負担率		
	10%以内	133	12.7
	15%以内	196	18.7
	20%以内	263	25.1
	25%以内	234	22.3
	30%以内	126	12.0
	35%以内	56	5.3
	40%以内	28	2.7
	40%超	11	1.1

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