

平成20年度 民間住宅ローン利用者の実態調査（第3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80万件に対して調査対象の要件確認を行い(1/26～2/3)、これに応じた15万件のうち平成20年11月から平成21年2月の間に民間住宅ローンを借入された方1,480件に、インターネットによるアンケート調査(2/4～2/9)を実施し、先着順に回答があった民間住宅ローン利用者1,030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=1030

- ・借入時期:平成20年11月から平成21年2月までに民間住宅ローンを借入れされた方
- ・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21年2月4日～2月9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

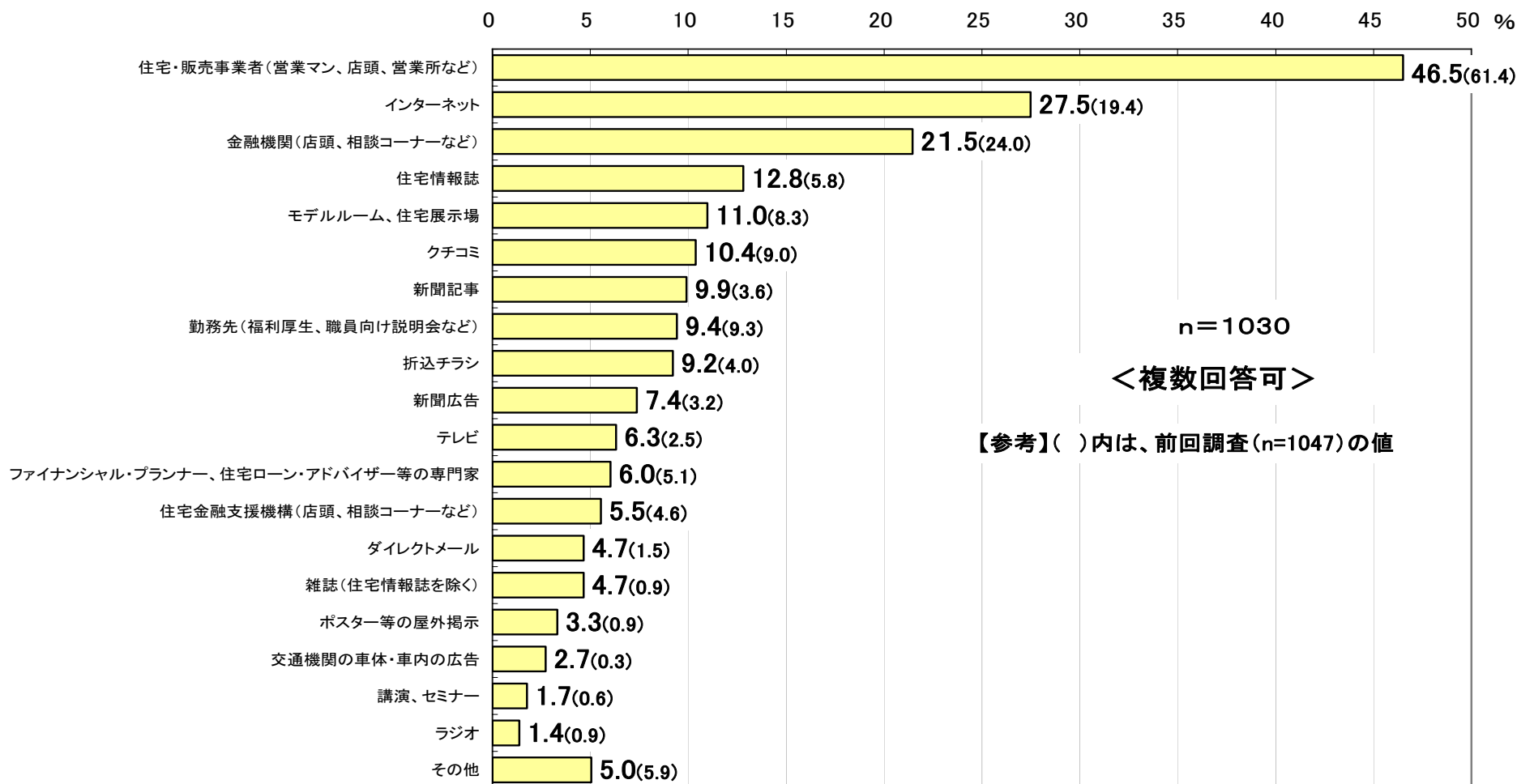
平成21年3月3日
独立行政法人 住宅金融支援機構 住宅総合調査室

調査結果

1. 利用した住宅ローンを知るきっかけとして影響が大きかった媒体等

住宅ローンを知るきっかけとしての影響は、「住宅・販売事業者」が46.5%と大きいですが、前回(20年度第2回:10月調査実施)と比べ、その割合は低下。なお、「インターネット」「金融機関」までが上位3位までを占める状況は変化なし。

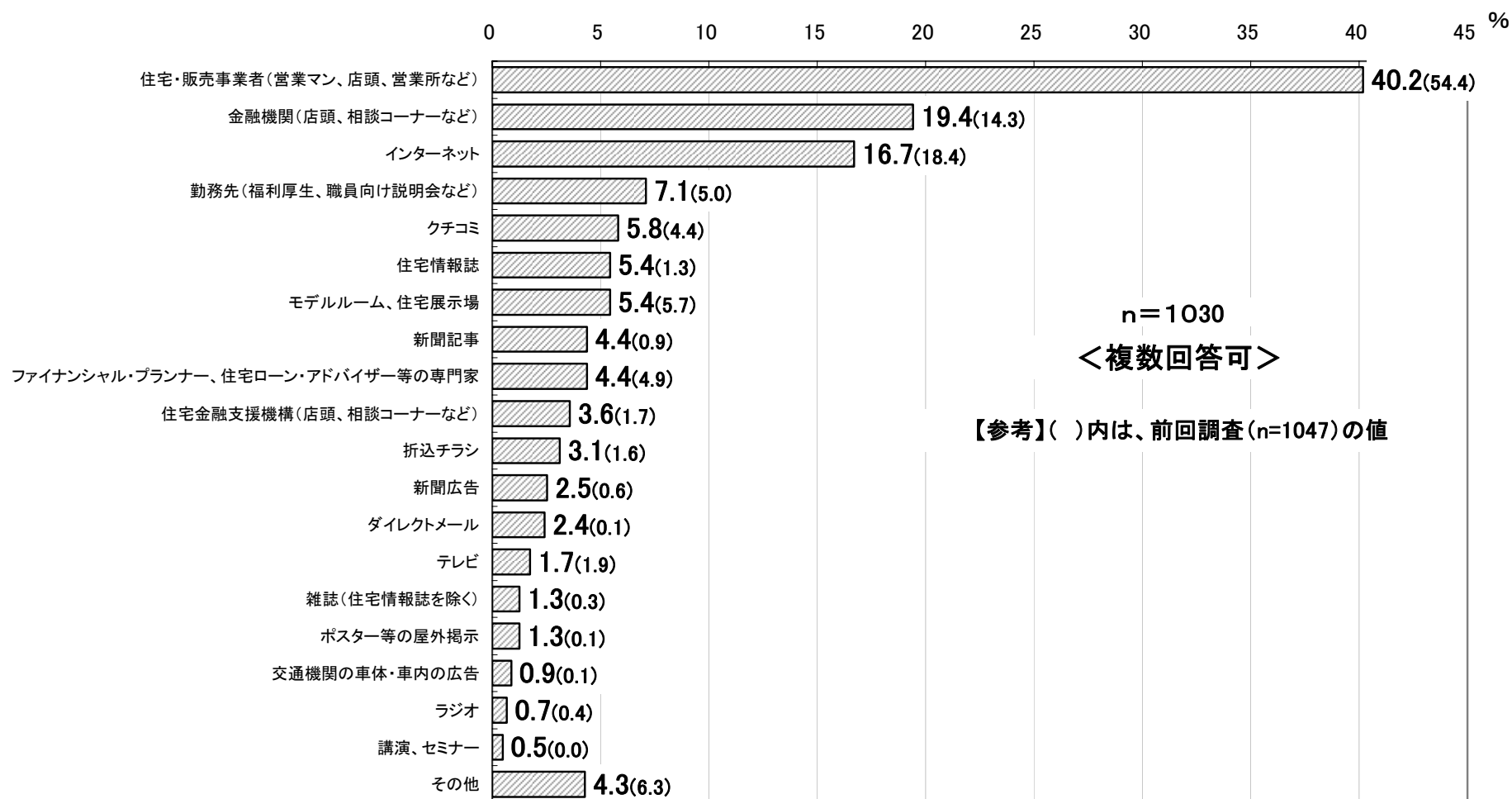
利用した住宅ローンを知るきっかけとして影響が大きかった媒体等



2. 利用した住宅ローン決定に際して影響が大きかった媒体等

住宅ローン決定に際して、「住宅・販売事業者」が40.2%と最も影響が大きいが、前回(20年度第2回:10月調査実施)と比べ、その割合は低下。次に、「金融機関」の影響が、「インターネット」を抜いて2番目に大きくなっている。

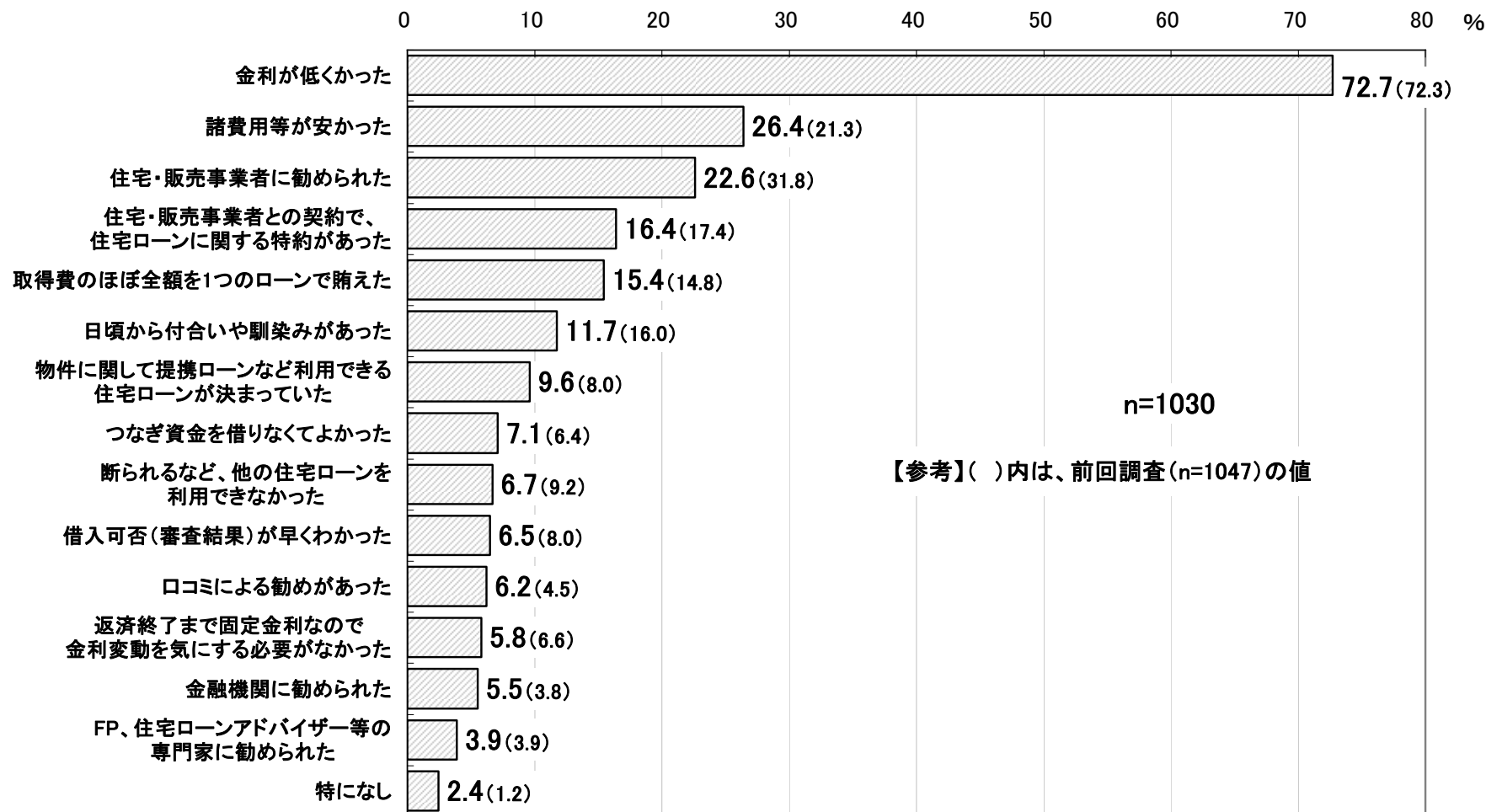
利用した住宅ローン決定に際して影響が大きかった媒体等



3. 利用した住宅ローンを選ぶ決め手

住宅ローンを選ぶ決め手は、「金利水準が低かった」が72.7%と圧倒的多数に変わりはないが、「諸費用等が安かった」が26.4%で2番目に浮上し、「住宅・販売事業者に勧められた」の22.6%と逆転している。

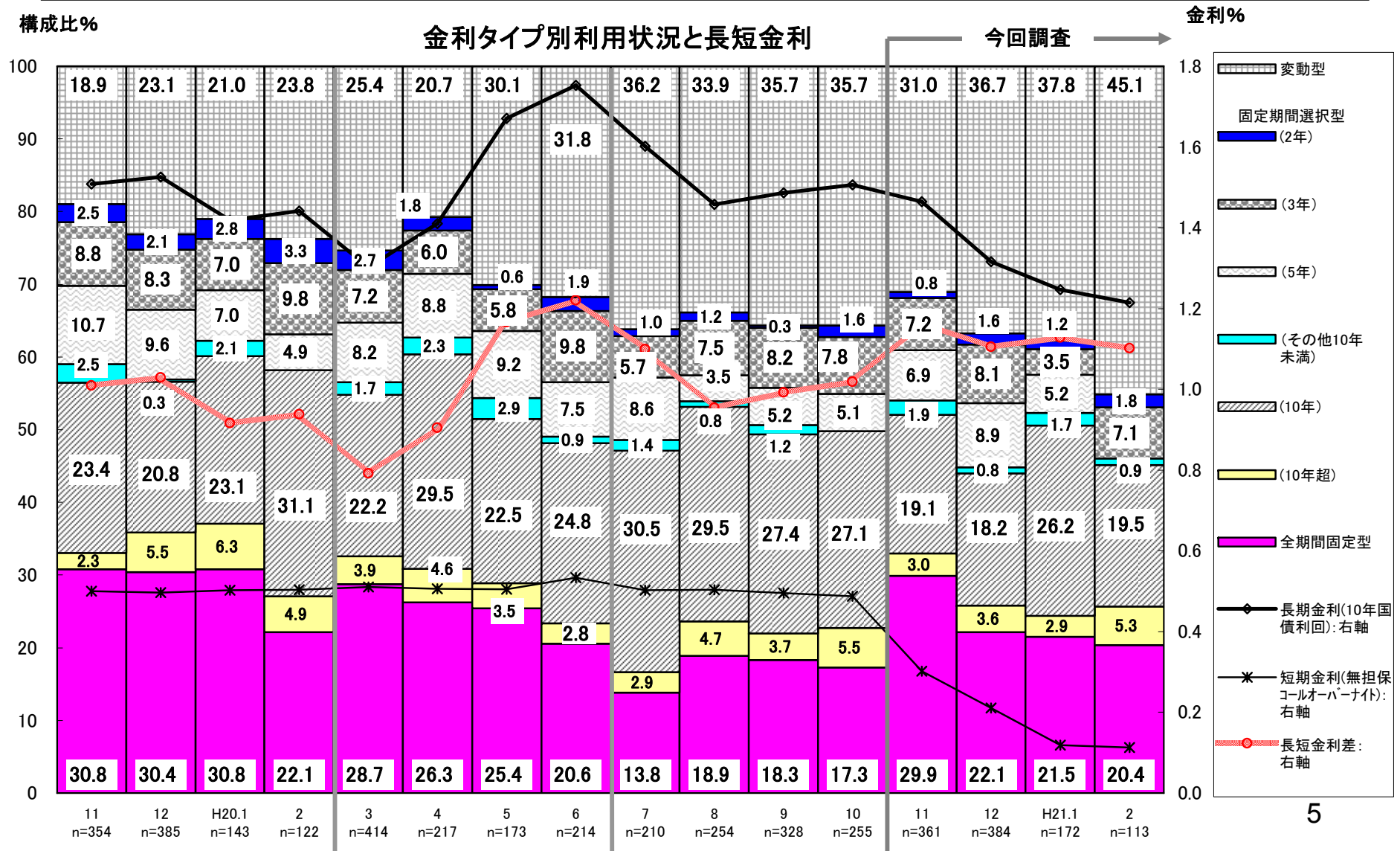
住宅ローンを選ぶ決め手として、よくあてはまる事項はどれですか <3つまで回答可>



4. 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、利下げや景気後退に伴い、金利先高感が大きく薄れる中、直近では「変動型」の利用割合が45.1%に増加。「固定期間選択型」では（10年）の利用割合が20%程度に減少。「全期間固定型」は、長期金利の低下などから20%台を回復。

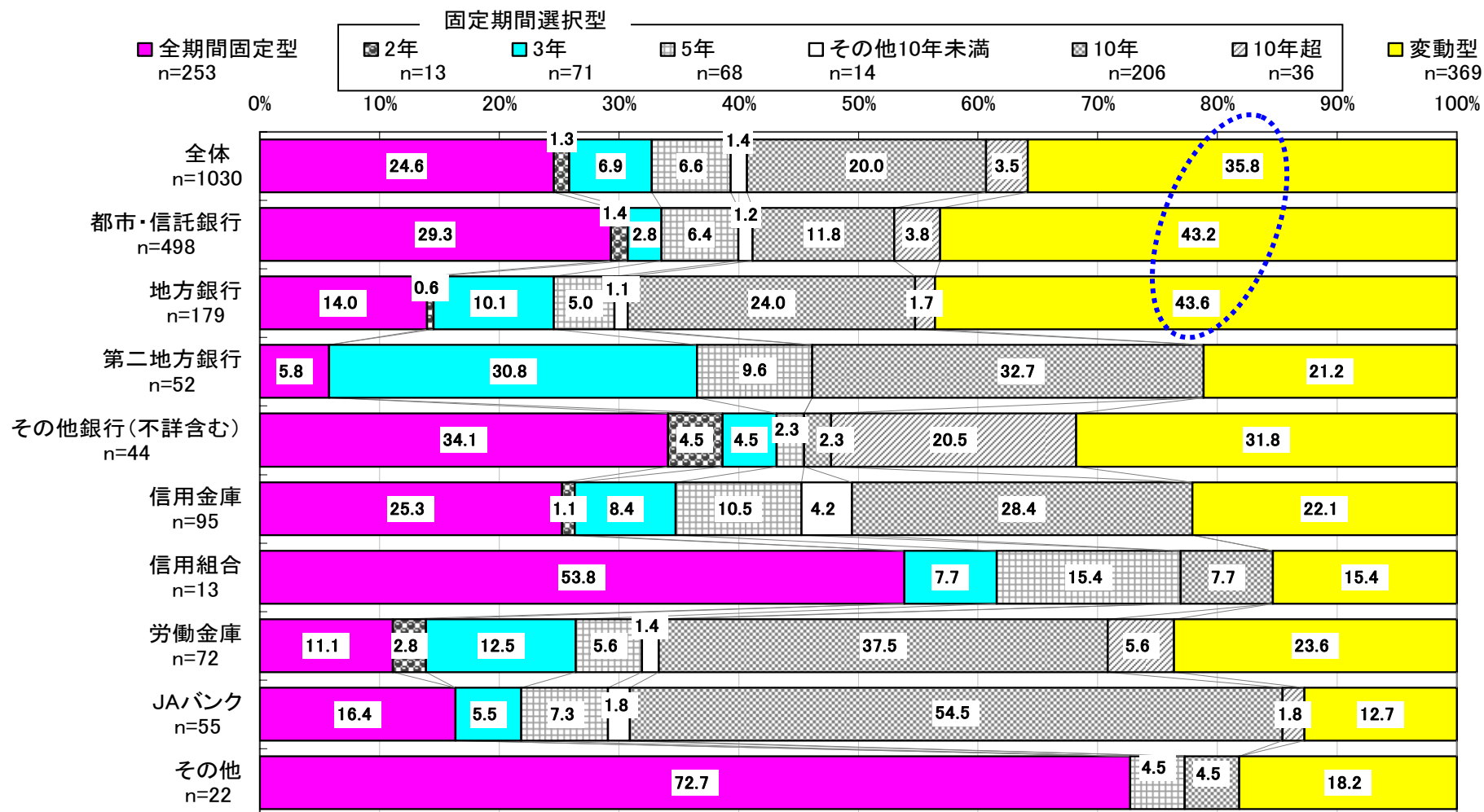
※ 「変動型」商品では、一般に半年毎の適用金利見直され、5年毎に返済額見直で返済額増加に対する一定の措置があるのが一般的だが、金利上昇が大きい場合、未払い利息発生により、将来的な支払いに課題を残す可能性もあり、「変動型」利用にあたっては注意が必要。



5. 借入先別の金利タイプ

今回の調査対象期間(平成20年11月～平成21年2月)を通じた利用では、「変動型」35.8%、「全期間固定型」24.6%、「固定期間選択型(10年)」20.0%などが多くなっている。
借入先の48.3%を占める都市・信託銀行、17.4%を占める地方銀行からの借入は、「変動型」が4割以上を占めている。

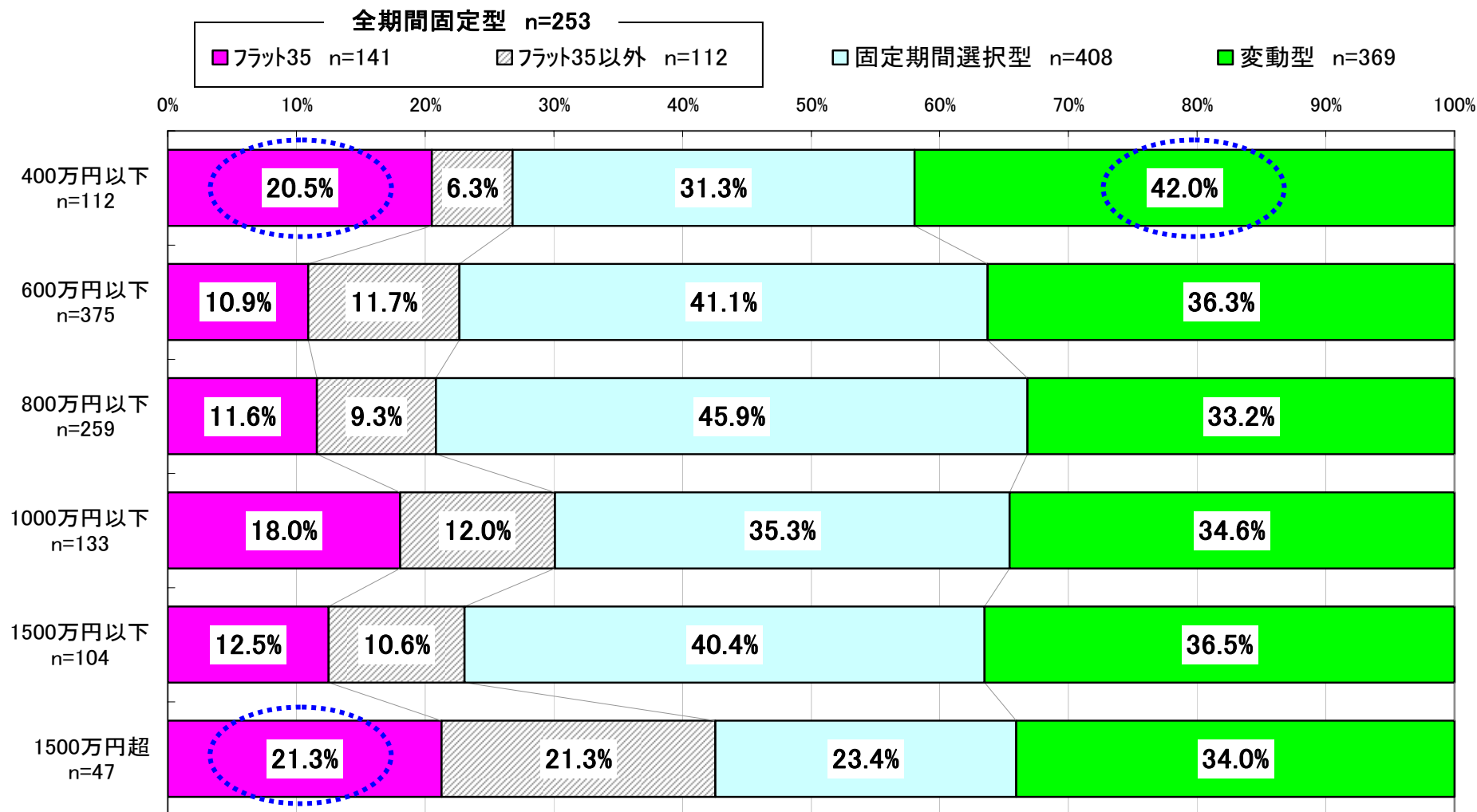
借入先別の金利タイプ



6. 世帯年収と金利タイプ

「変動型」は、世帯年収「400万円以下」の層で42.0%と高くなっている。
フラット35は、世帯年収「400万円以下」「1500万円超」の層では、20%超となっている。

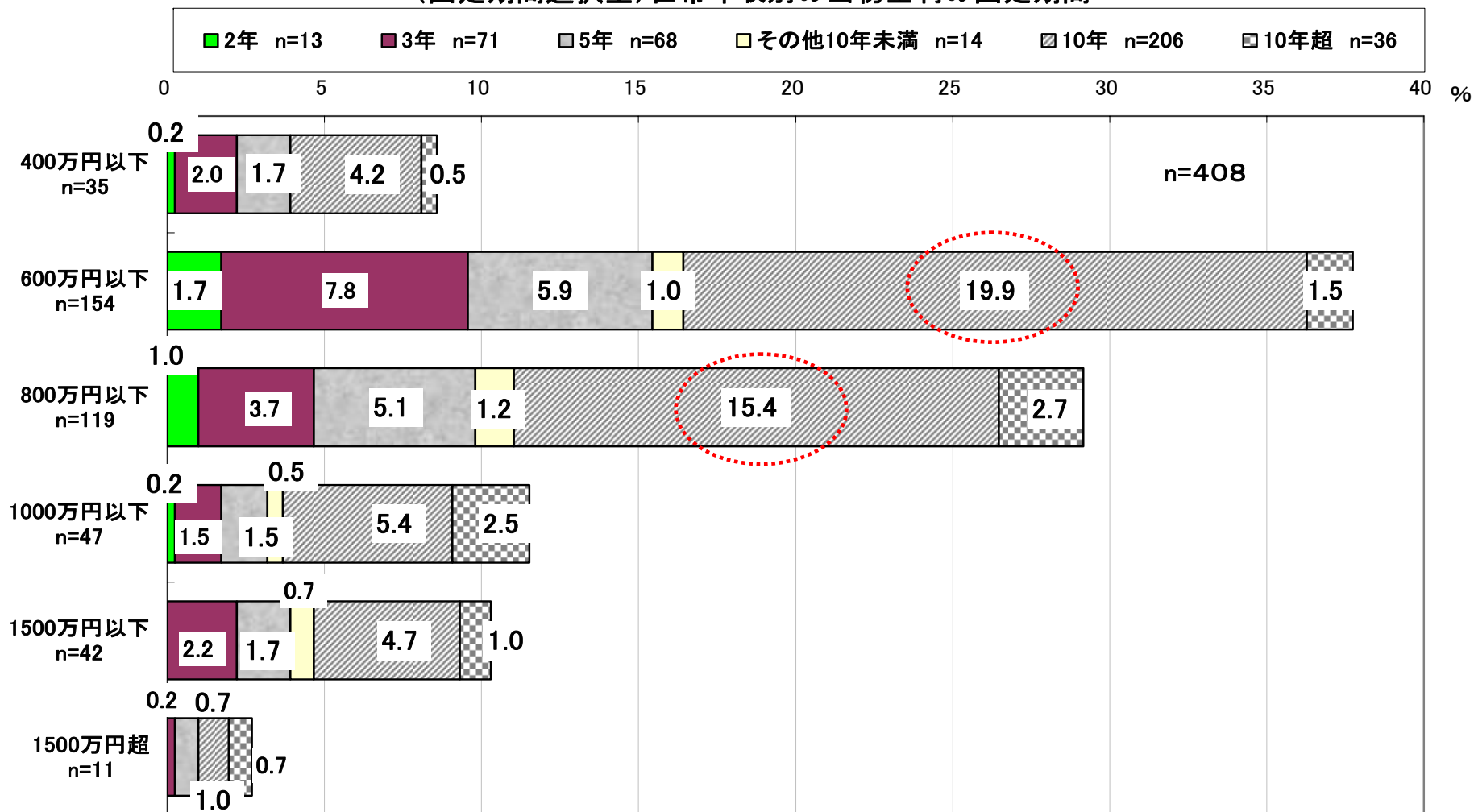
世帯年収と金利タイプ



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7割を占めている。

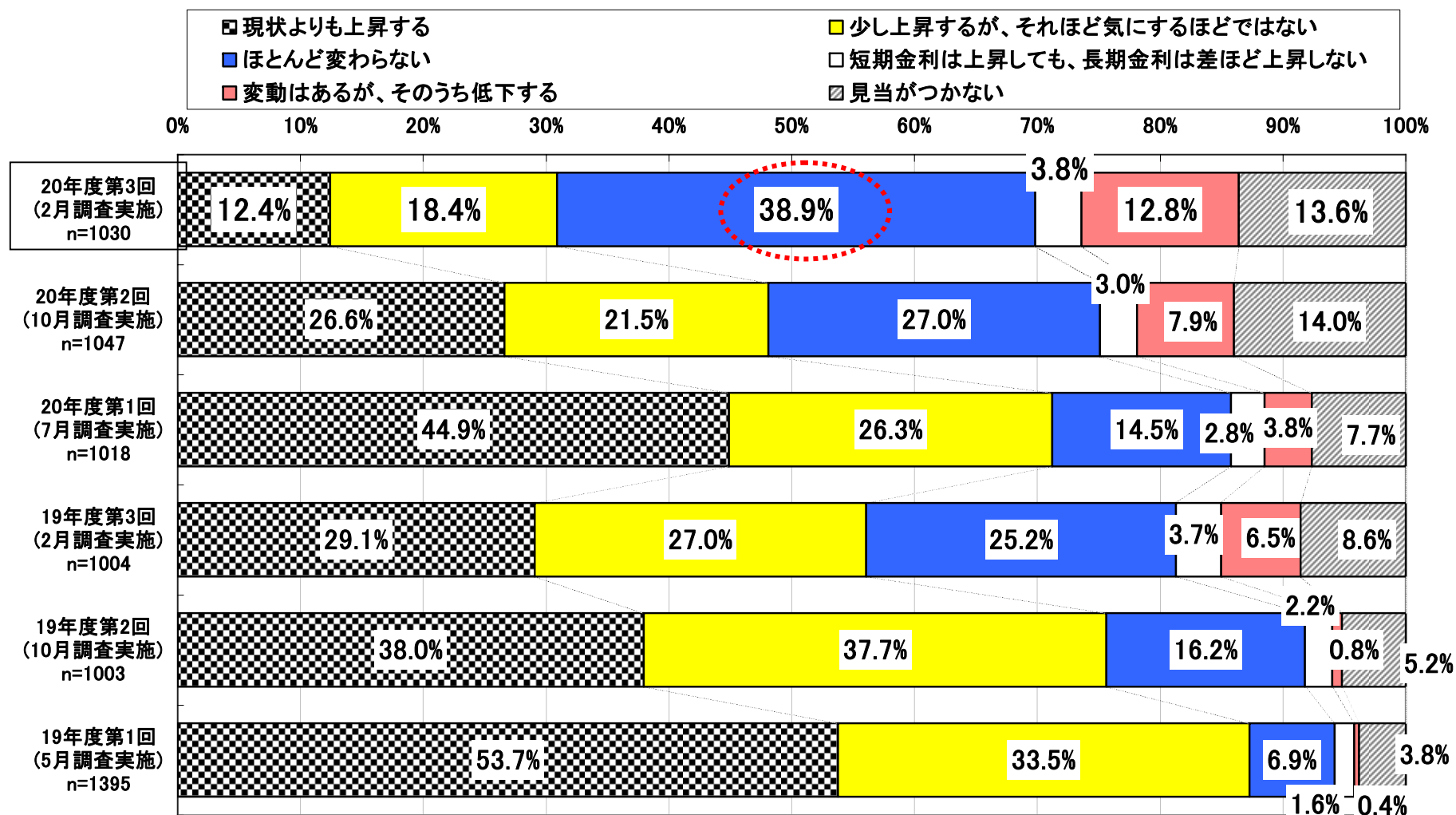
(固定期間選択型)世帯年収別の当初金利の固定期間



8. 今後1年間の住宅ローン金利（時系列）

今回調査でも、金利先高感は大幅に後退。その一方で、「ほとんど変わらない」38.9%、「変動はあるが、そのうち低下する」12.8%などが増えており、楽観的な見方が増え、金利先高感是一段と薄れてきている。

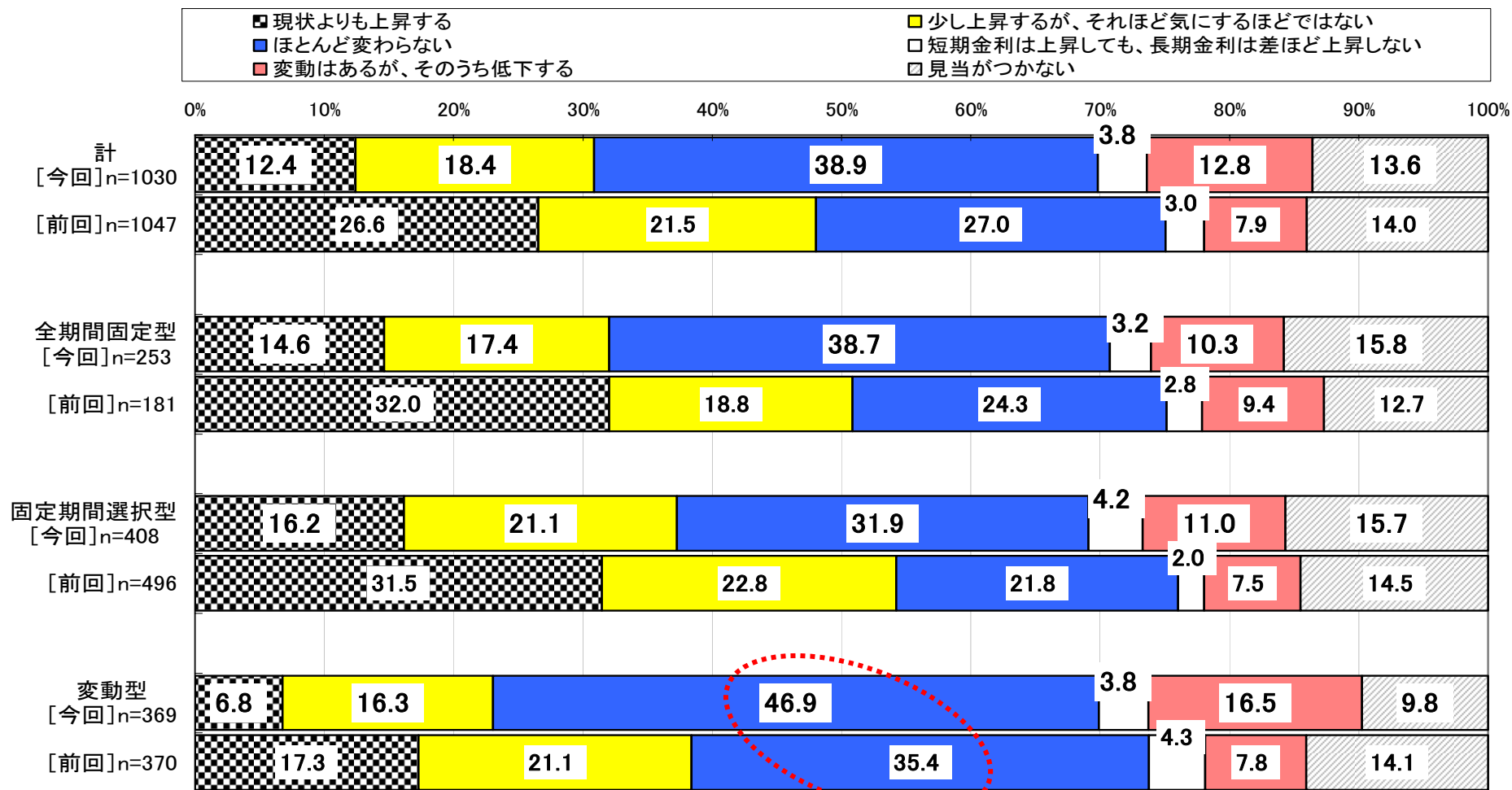
今後1年間の住宅ローン金利見通し



9. 今後1年間の金利見通し（金利タイプ別比較）

「変動型」は、「全期間固定型」「固定期間選択型」に比べて、金利先高感が薄くなっているが、今回調査ではいずれの金利タイプにおいても、前回調査と比べて、金利先高感大幅に薄れている。

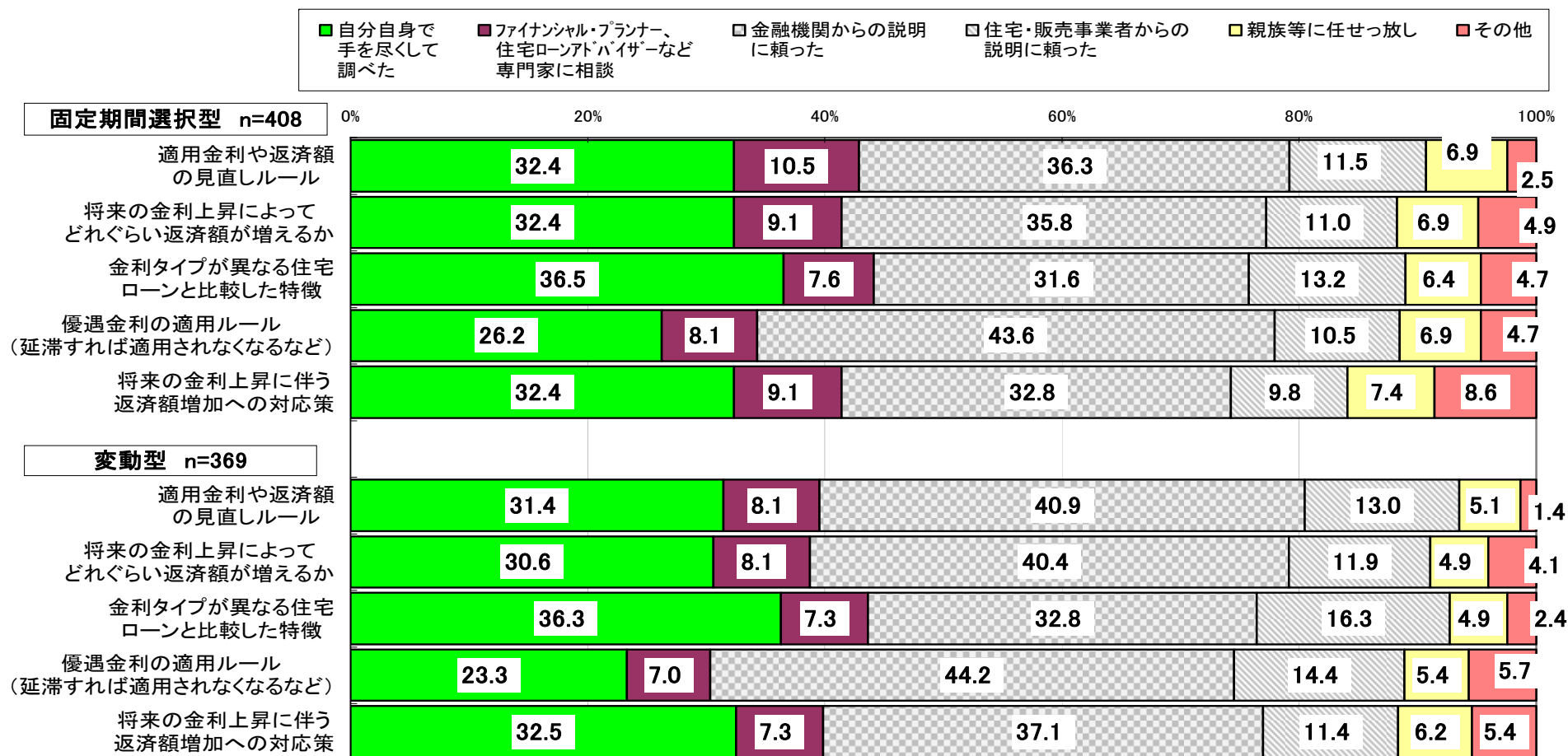
今後1年間の金利見通し（金利タイプ別）



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、「金融機関」や「住宅・販売事業者」からの説明に頼った割合が、やや高くなっている。

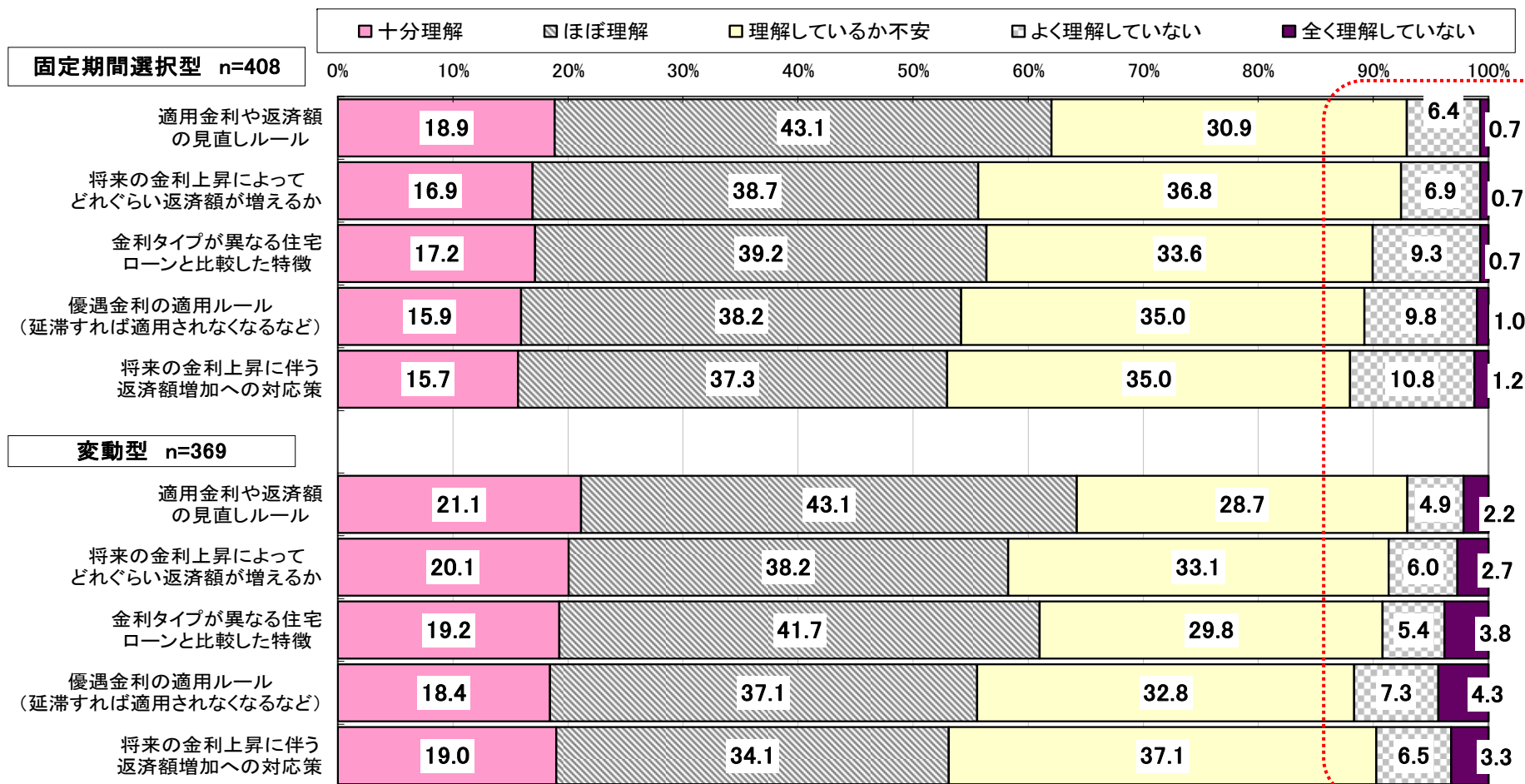
住宅ローンの商品特性や金利リスクの調べ方
(変動型・固定期間選択型の利用者)



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への理解度は、他の項目に比べ、「将来の金利上昇に伴う返済額増加への対応策」では、「よく理解していない」「全く理解していない」割合が10%前後と高くなっている。

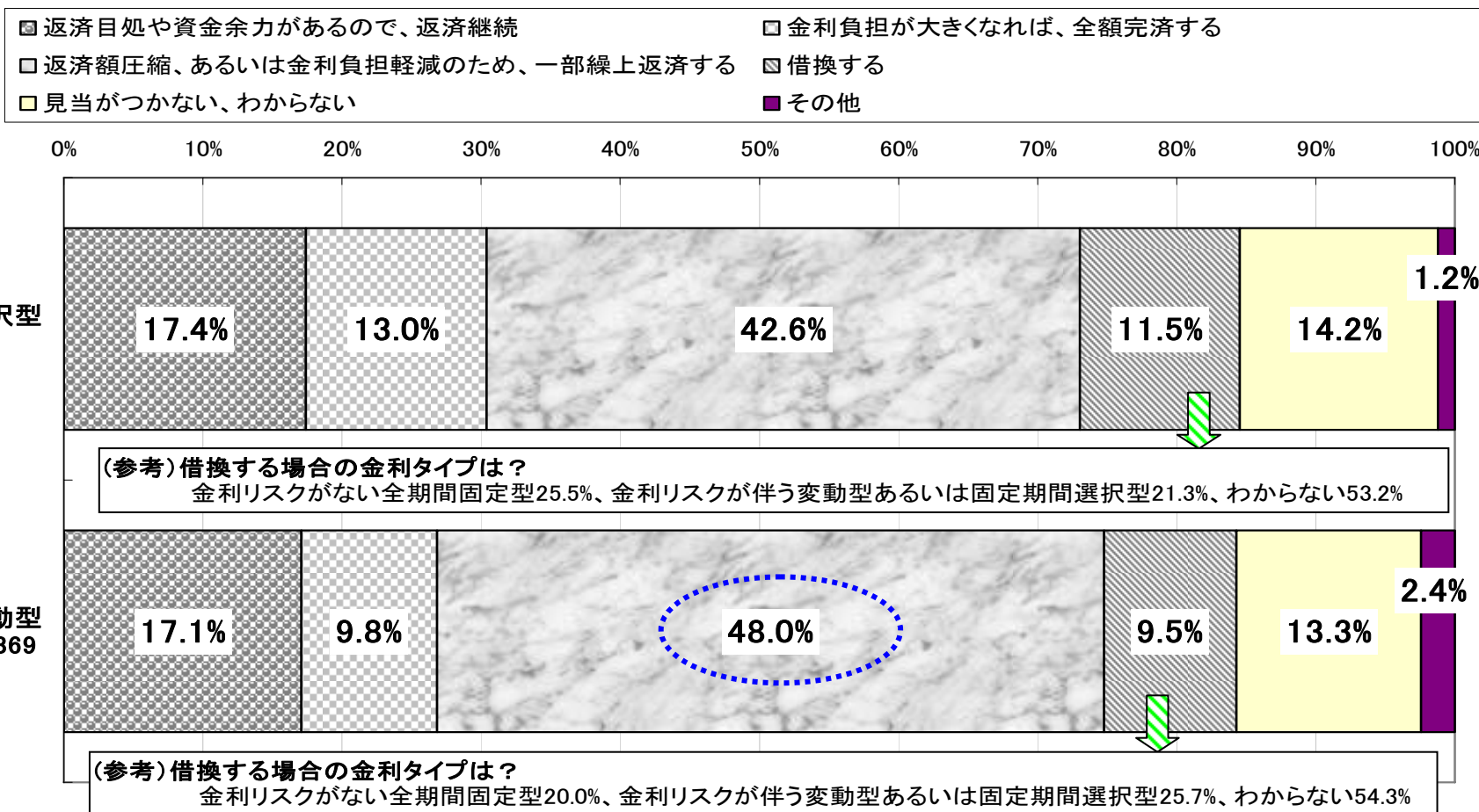
住宅ローンの商品特性や金利上昇リスクへの理解度
(変動型・固定期間選択型の利用者)



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40%超を占める一方、「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。

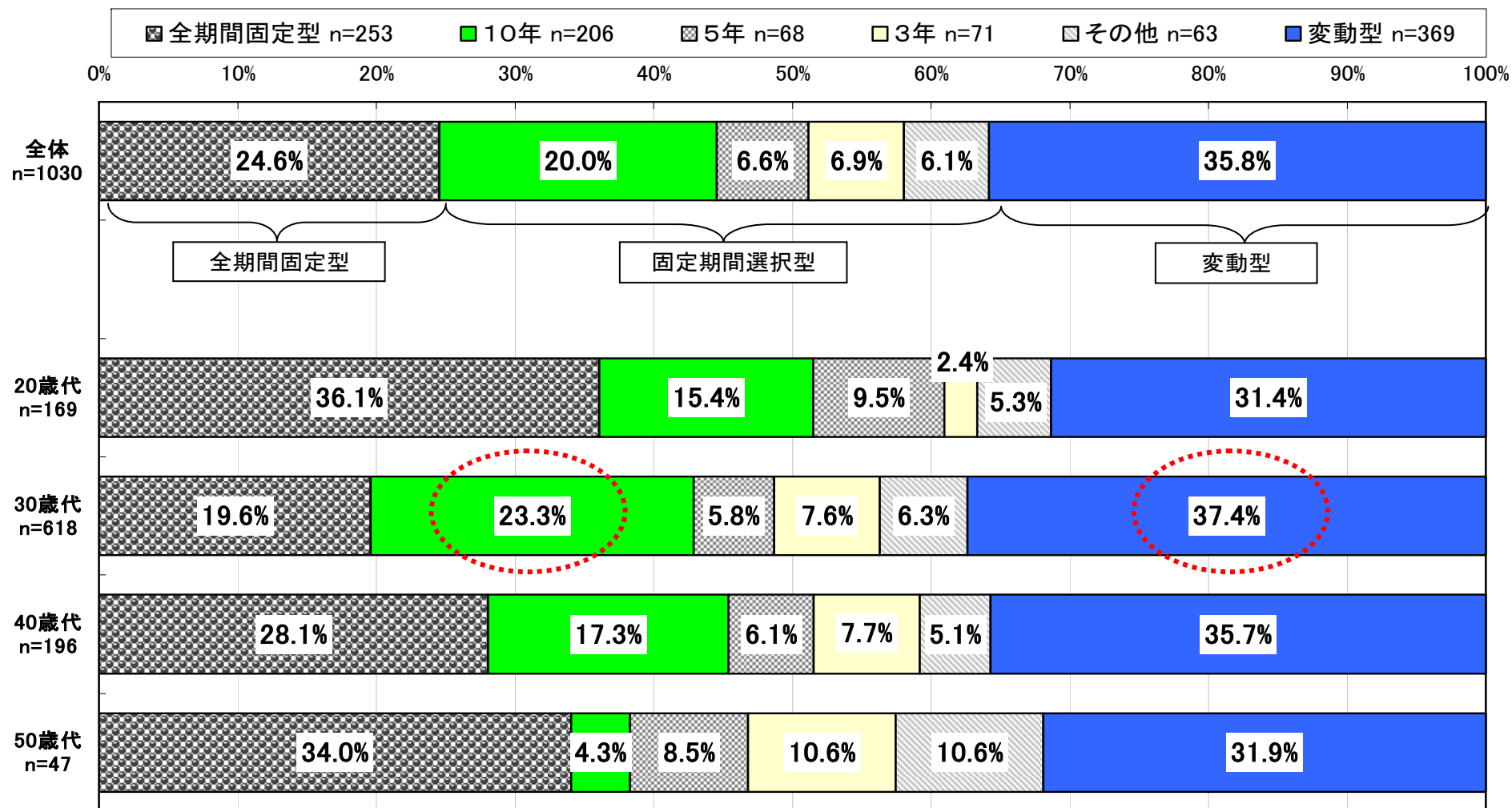
金利上昇に伴う返済額増加への対応<変動型・固定期間選択型の利用者>



(参考) 年齢×金利タイプ別利用状況

ボリュームゾーンの30歳代では、「全期間固定型」は19.6%であるが、これに対して「変動型」37.4%や「固定期間選択型(10年)」23.3%が合わせて6割を占めている。

年齢×金利タイプ



【参考】 回答者の基本属性
 【住宅ローン利用者】 n=1030

項目	サンプル数	構成比%	
年齢	20歳代	169	16.4
	30歳代	618	60.0
	40歳代	196	19.0
	50歳代	47	4.6
世帯年収	400万円以下	112	10.9
	600万円以下	375	36.4
	800万円以下	259	25.1
	1000万円以下	133	12.9
	1500万円以下	104	10.1
	1500万円超	47	4.6
地域	首都圏	415	40.3
	東海圏	123	11.9
	近畿圏	196	19.0
	その他	296	28.7
住宅の種類	注文新築	501	48.6
	(うち敷地同時取得)	203	40.5
	注文建替え	56	5.4
	新築建売	49	4.8
	新築マンション	257	25.0
	中古戸建	69	6.7
	中古マンション	98	9.5
金利タイプ	全期間固定型	253	24.6
	(うちフラット35)	141	55.7
	固定期間選択型	408	39.6
	変動型	369	35.8
返済負担率	10%以内	126	12.2
	15%以内	234	22.7
	20%以内	279	27.1
	25%以内	223	21.7
	30%以内	107	10.4
	35%以内	39	3.8
	40%以内	13	1.3
	40%超	9	0.9

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