

## 2016年度 民間住宅ローン利用者の実態調査 【民間住宅ローン利用者編】(第1回)

### 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230万件のうち2の調査対象の要件を満たす方に対し、インターネットによるアンケート調査を実施し、回答があった民間住宅ローン利用者1746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=1746

- ・2016年3月から2016年9月までに民間住宅ローンの借入れをされた方
- ・全国の20歳以上60歳未満の方(学生の方及び無職の方を除く。)

※居住用の新規の民間住宅ローン(借換ローン、リフォームローン、土地のみのローン又はアパート若しくは投資用のローンを除き、フラット35を含む。)

#### 3 調査時期 2016年10月

#### 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に関する事項

2017年2月

独立行政法人 住宅金融支援機構 調査部

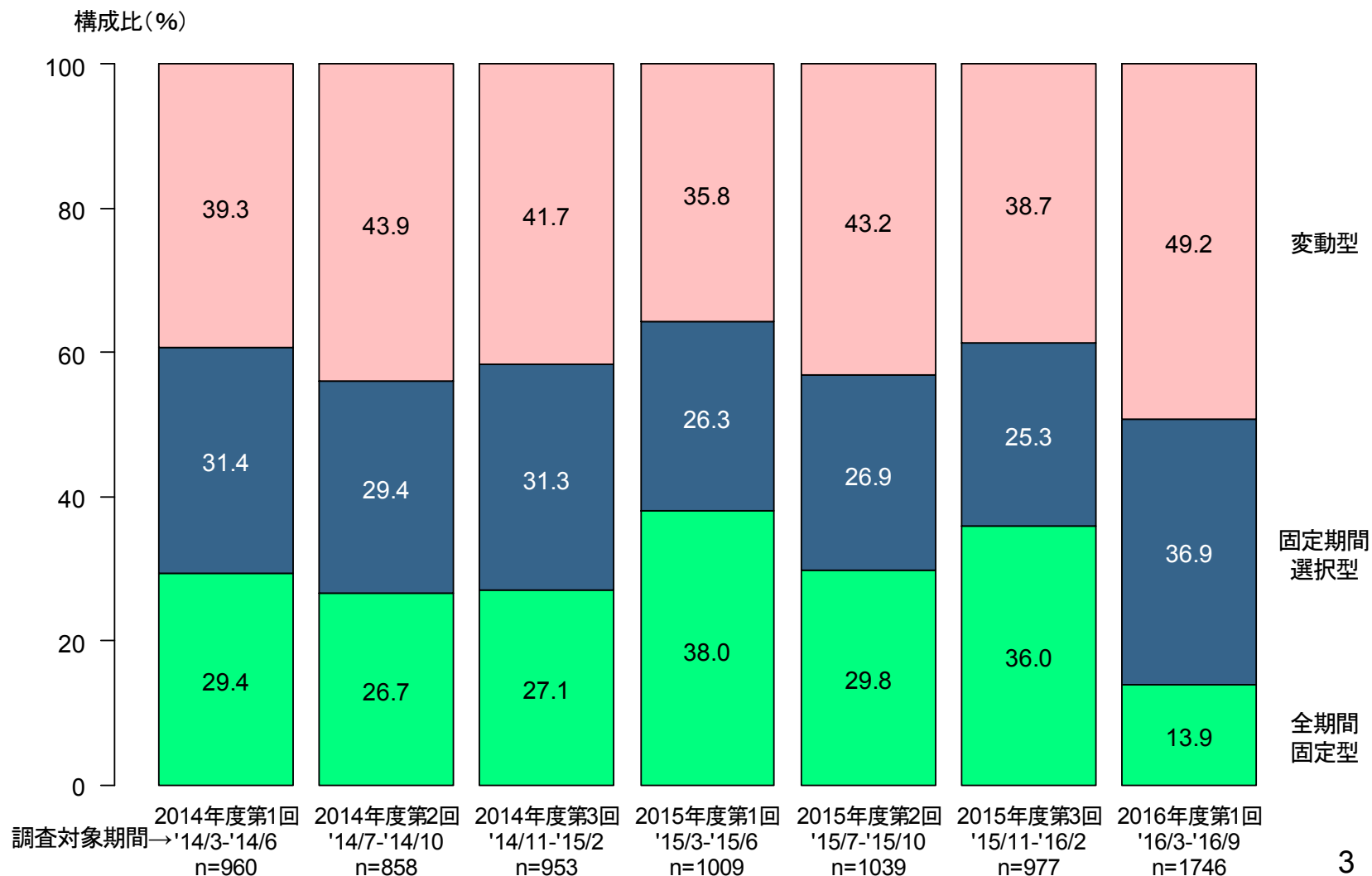
## 時系列推移をみる場合の留意点

- ・本調査は、インターネット調査の手法を採用している。
- ・本調査は、インターネット調査会社に委託して実施されたものである。
- ・調査結果は、委託先のインターネット調査会社が有するモニターの属性によって左右される。
- ・委託先の調査会社は、2014年度、2015年度及び2016年度のそれぞれについて、別の調査会社となっており、回答結果もそれぞれの調査会社のモニター属性の相違による影響を受けていることが想定される。
- ・したがって、本調査の回答結果の時系列推移を見るときは、その点を勘案してある程度の幅をもって見る必要がある。

# 調査結果

## 1-1. 住宅ローンの調査回次別金利タイプ構成比の推移(全体)

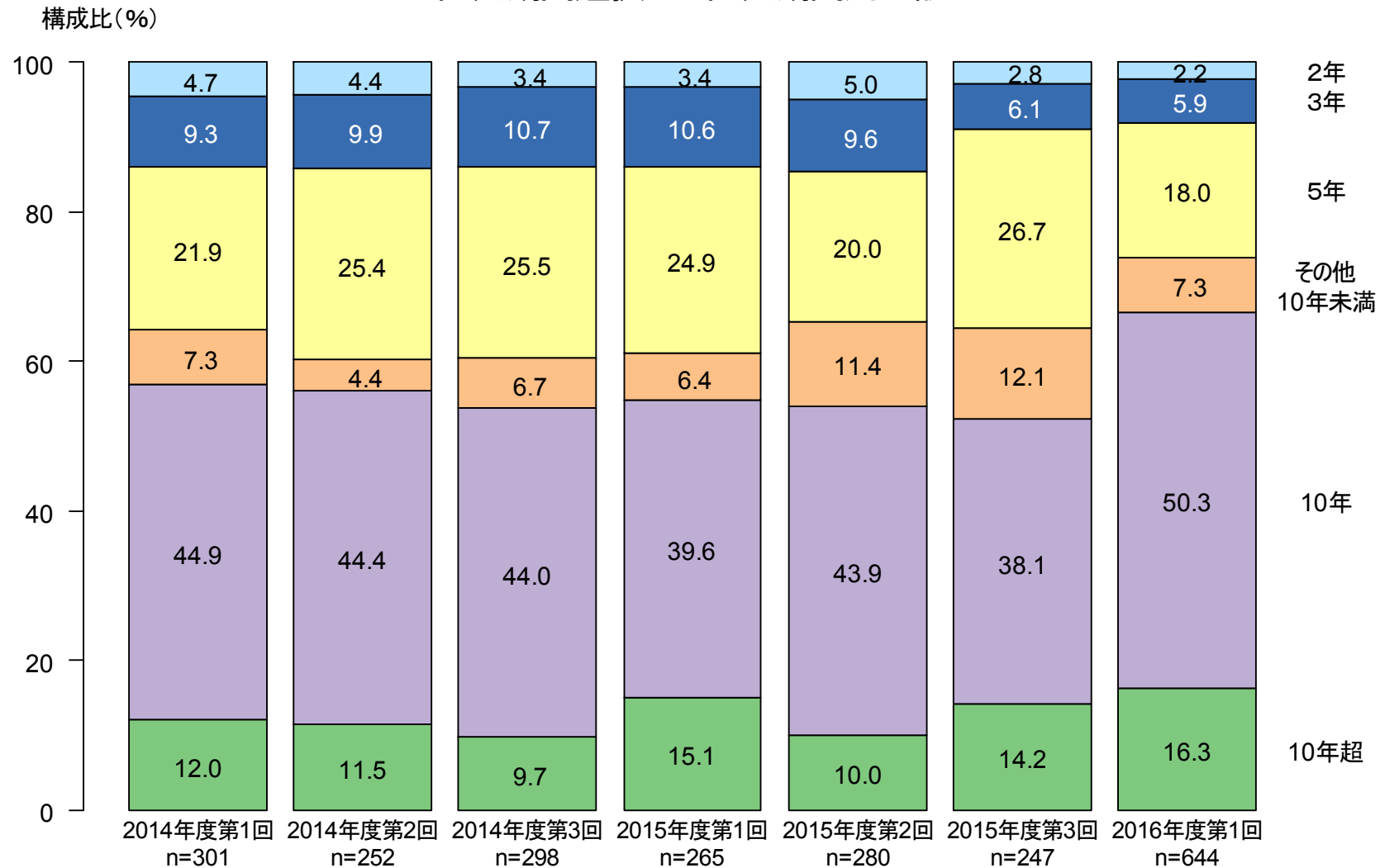
○ 前回調査と比べて、「変動型」の利用割合は49.2%と増加し、「固定期間選択型」も36.9%と増加し、「全期間固定型」は13.9%と減少した。



## 1-2. 住宅ローンの調査回次別金利タイプ構成比の推移(固定期間選択型の固定期間別内訳)

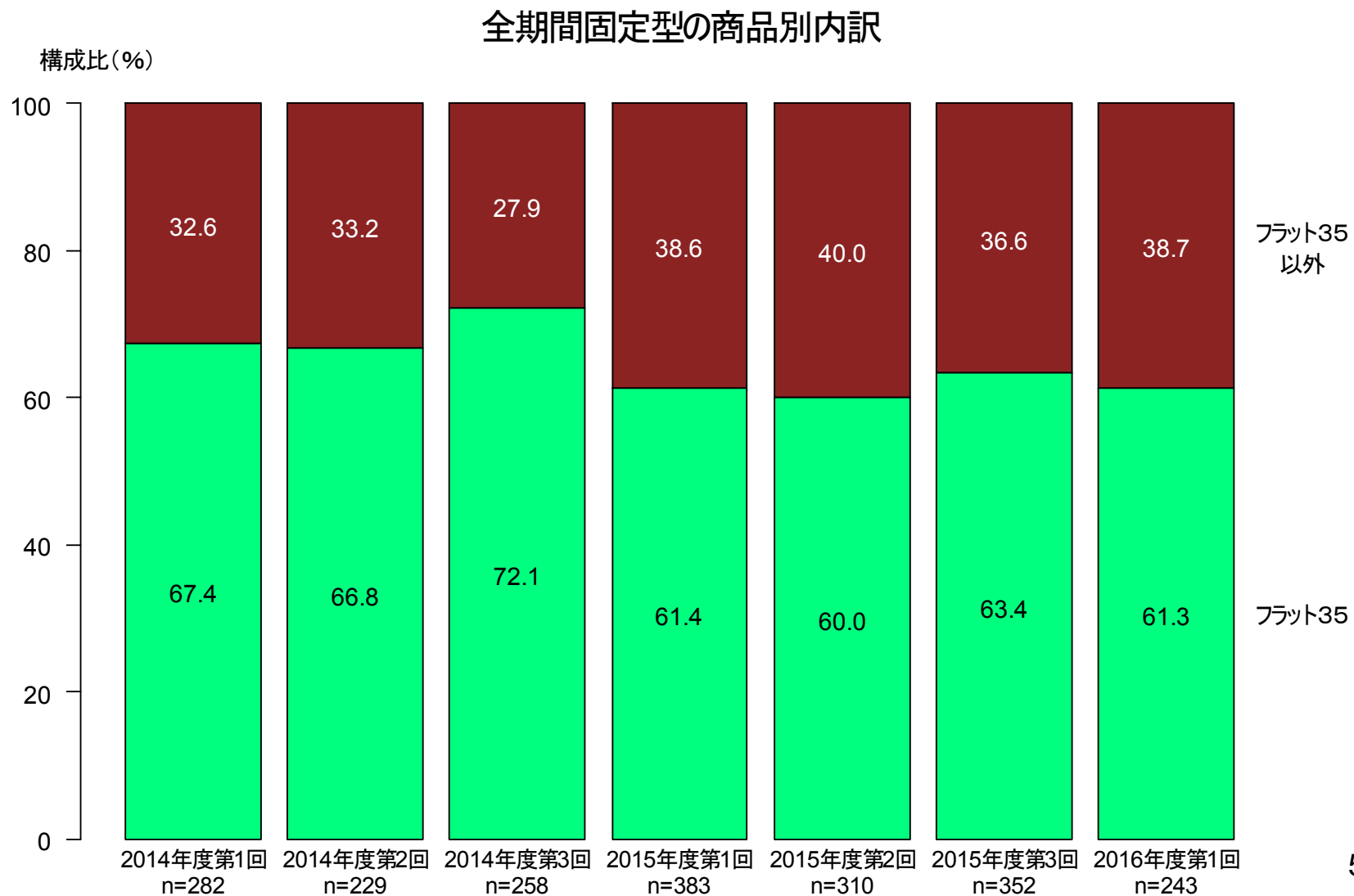
○「固定期間選択型」に占める固定期間「10年」の利用割合は、50.3%とほぼ半数に達している。

固定期間選択型の固定期間別内訳



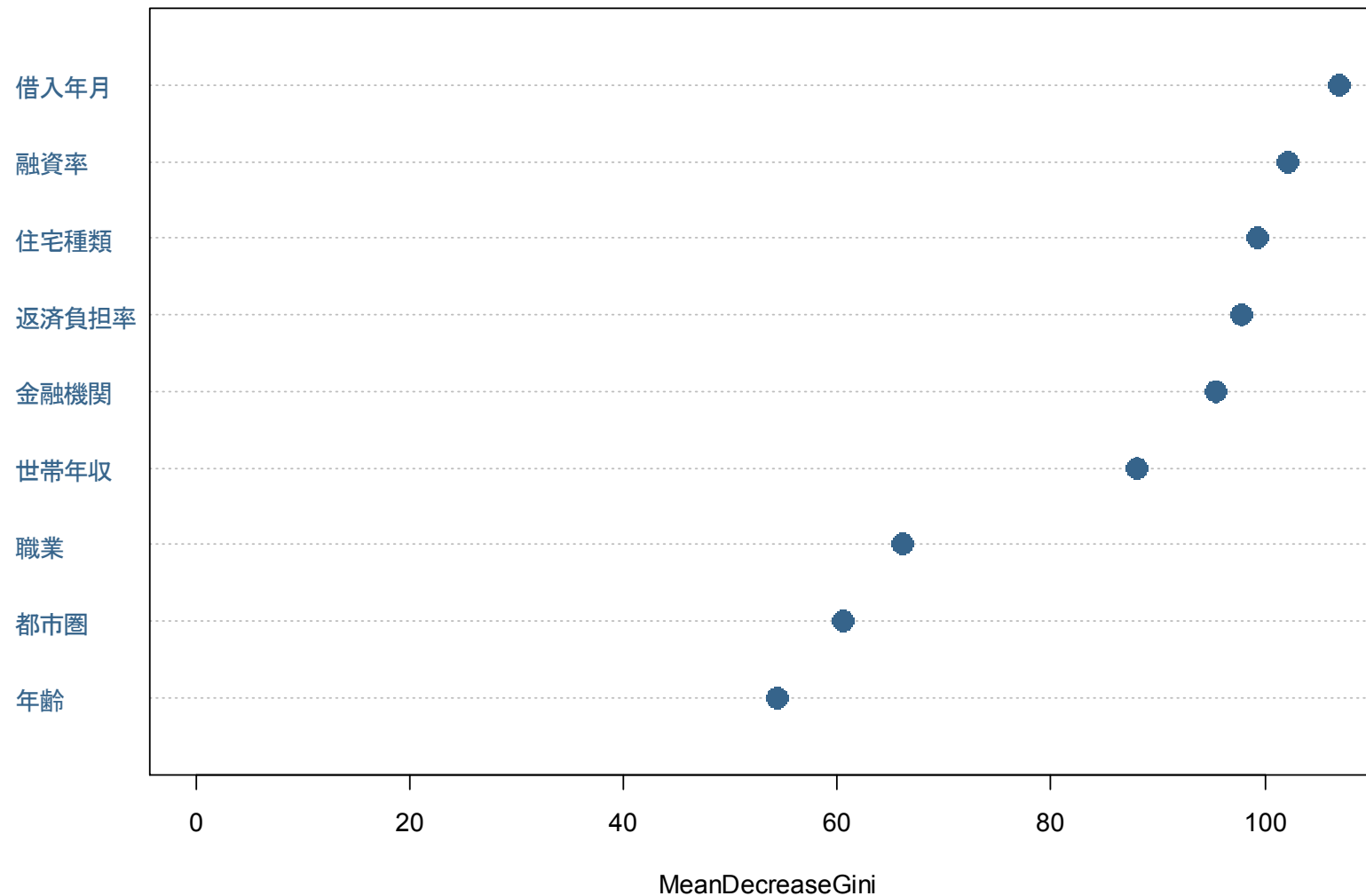
### 1-3. 住宅ローンの調査回次別金利タイプ構成比の推移(全期間固定型の商品別内訳)

○「全期間固定型」に占める「フラット35」の利用割合は、おおむね60%程度で推移している。



## 2. 金利タイプに影響を与える各要因の影響度分析

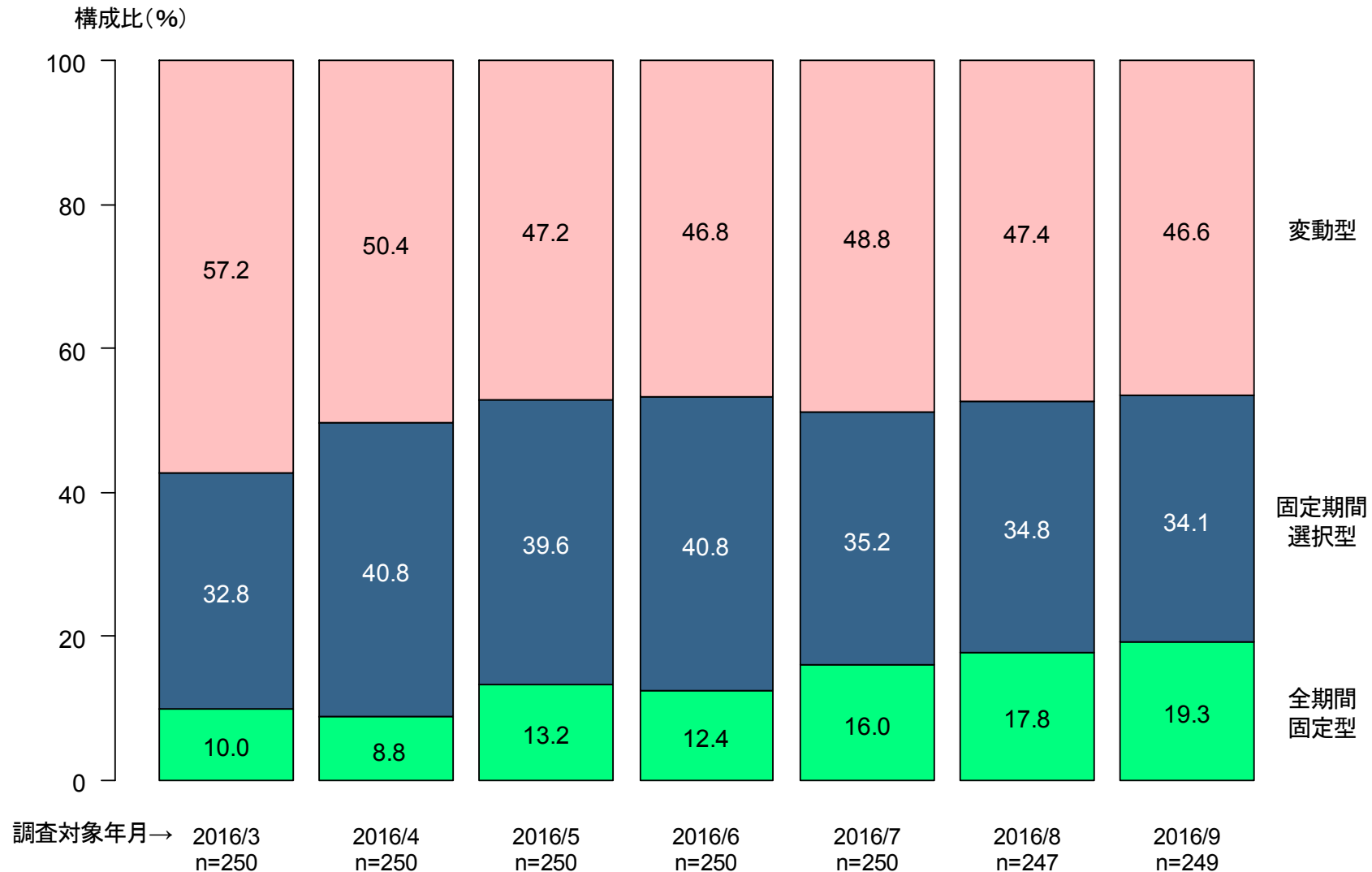
○ 金利タイプに与える各要因の影響度は、「借入年月」の影響が最も大きく、「融資率」がそれに次いでいる。一方、「職業」や「年齢」といった属人的要因、「都市圏」といった地域的要因の影響は相対的に小さい。



(注)ランダムフォレストという統計手法により、各要因から金利タイプを推定した結果である。数値が大きい(●印が右にある)ほど影響度が大きいことを表している。なお、金利タイプは当初金利によってほぼ一意に決定されるため、意図的に当初金利に影響を与えるであろう各要因から除外して推定を行った。

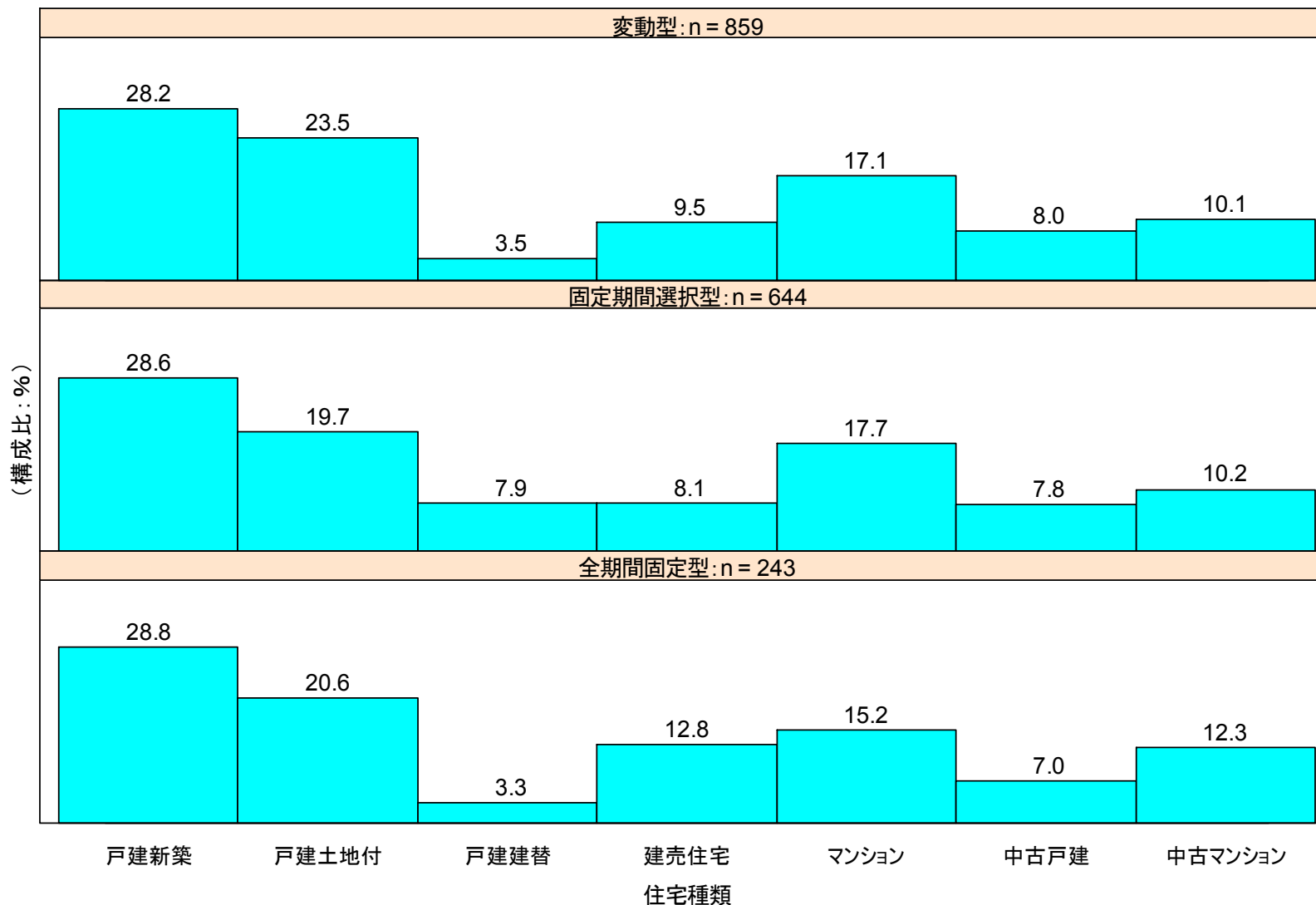
### 3-1. 借入年月別金利タイプ構成比の推移

○ 金利タイプに与える影響が最も大きい借入年月別に金利タイプの推移をみると、年月の経過とともに「変動型」と「固定期間選択型」の利用割合はおおむね減少し、「全期間固定型」はおおむね増加する傾向がみられる。



### 3-2. 金利タイプ別住宅種類の分布

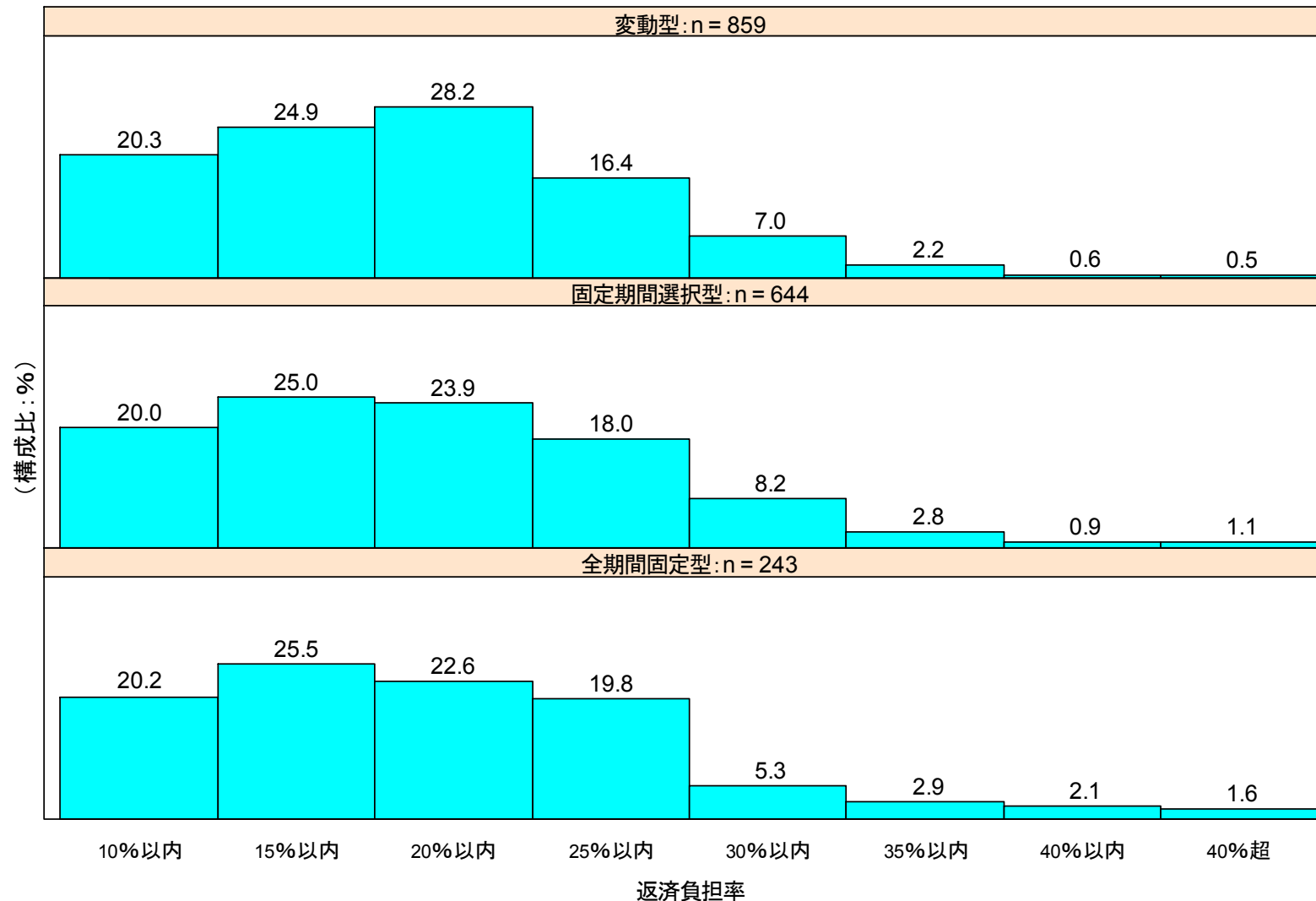
○ 金利タイプ別に住宅種類の分布を見ると、「変動型」と「固定期間選択型」では「マンション」の割合が相対的に高く、「全期間固定型」では「建売住宅」の割合が相対的に高い。





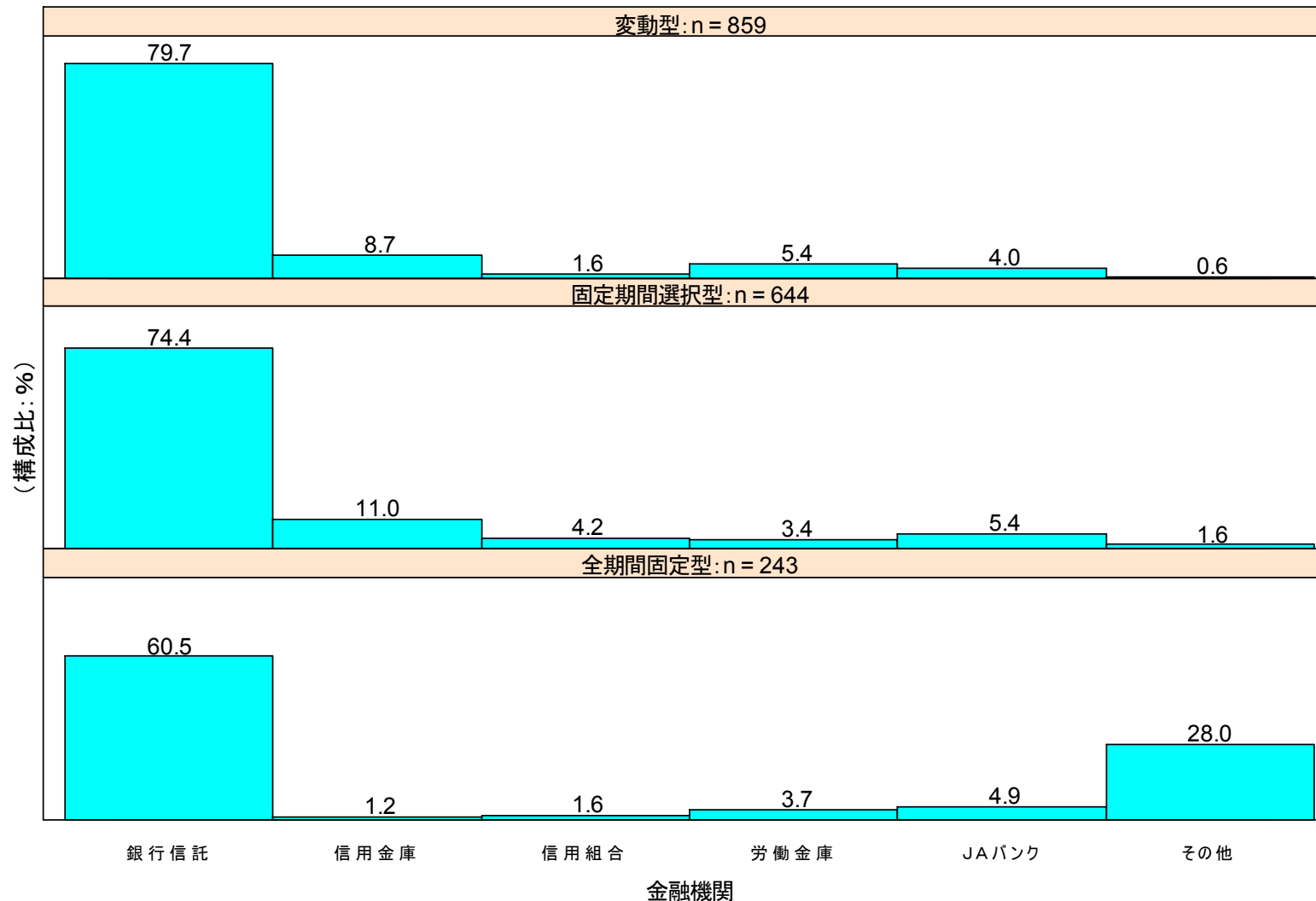
### 3-3. 金利タイプ別返済負担率の分布

○ 金利タイプ別に返済負担率の分布を見ると、「変動型」では「15%超20%以内」の割合が28.2%と相対的に高く、「全期間固定型」では「10%超15%以内」の割合が相対的に高い。



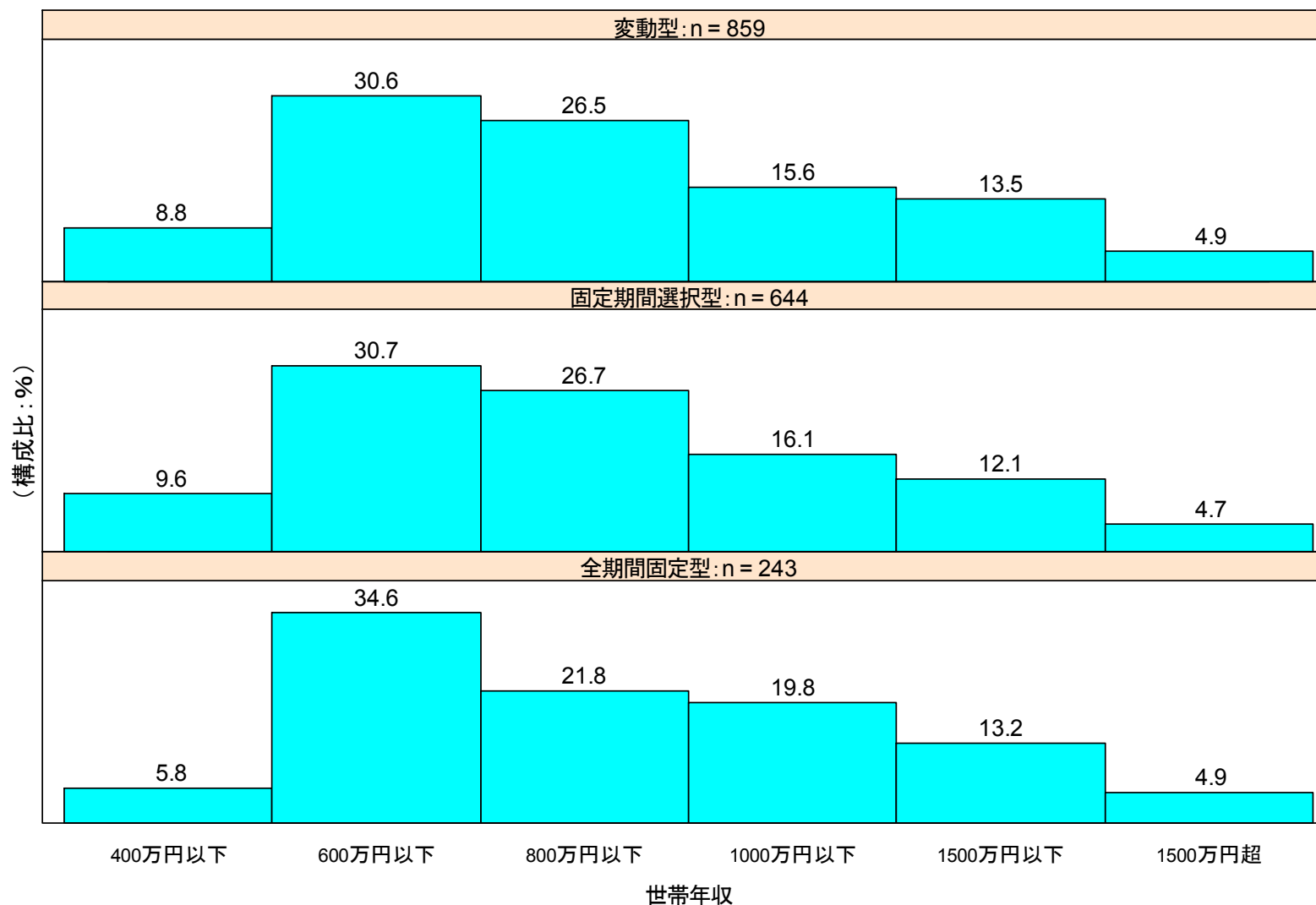
### 3-4. 金利タイプ別金融機関業態の分布

○「変動型」は、「銀行信託」が79.7%と圧倒的に多い。「固定期間選択型」も「銀行信託」が多いが、「信用金庫」も11.0%と2桁台に達している。一方、「全期間固定型」では「その他」が28.0%と相対的に多い。



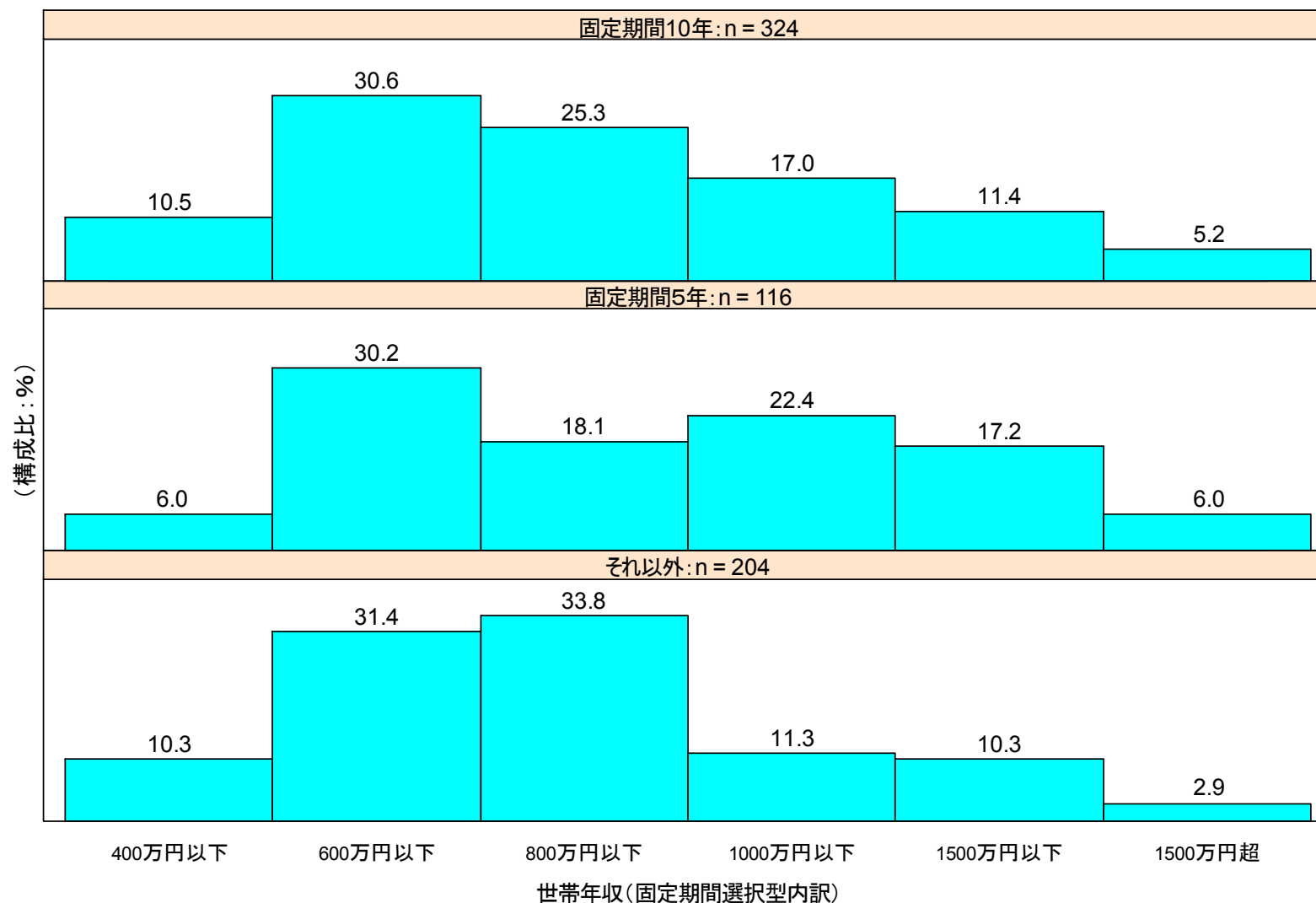
### 3-5. 金利タイプ別世帯年収の分布

○「変動型」と「固定期間選択型」は、ほぼ似た分布となっている。一方、「全期間固定型」では「400万円超600万円以下」が他の金利タイプと比べやや多く、「600万円超800万円以下」がやや少なくなっている。



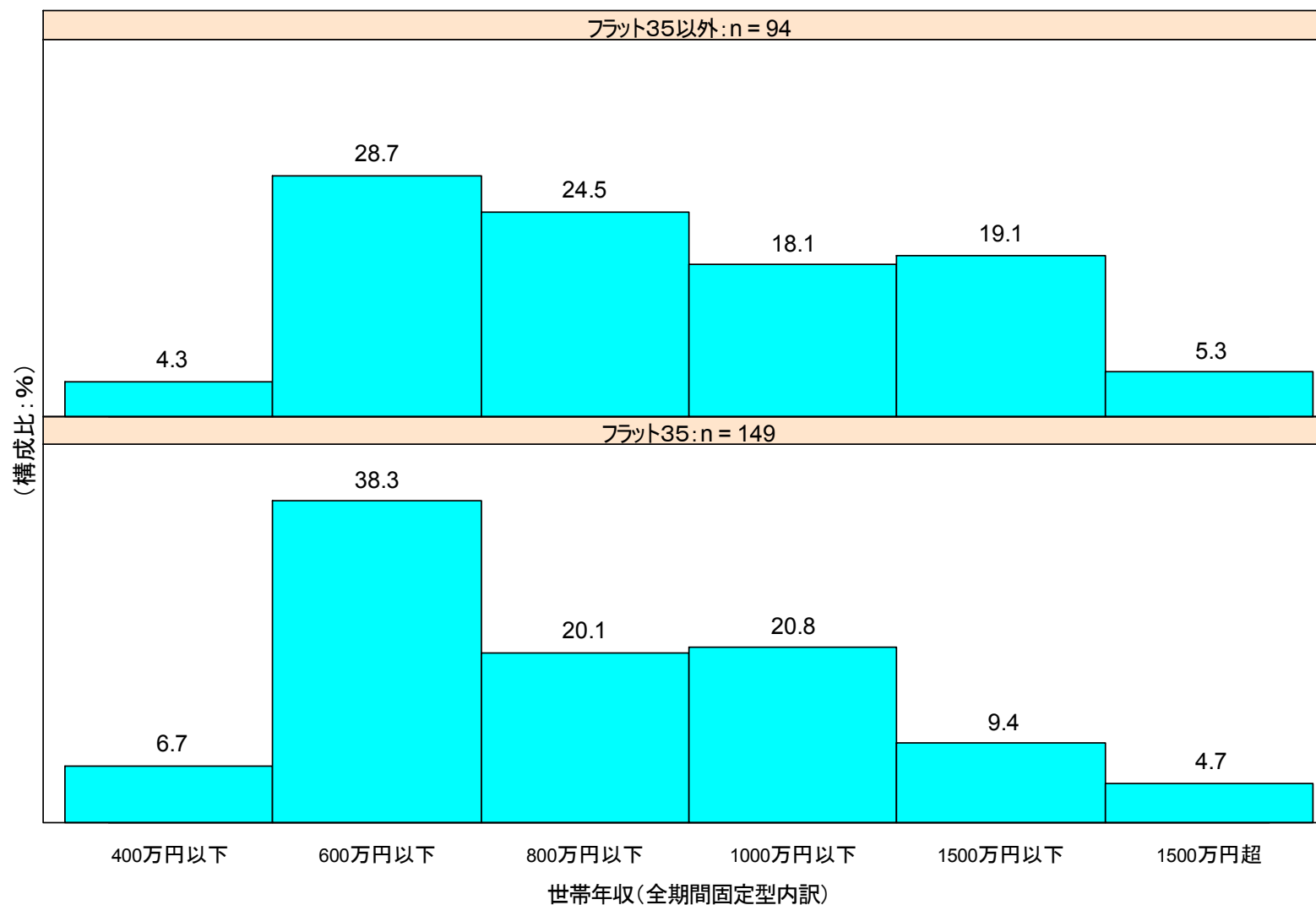
### 3-5. 金利タイプ別世帯年収の分布(固定期間選択型の固定期間別内訳)

○「固定期間10年」では、「400万円超600万円以下」、「600万円超800万円以下」の順に多くなっている。一方、「それ以外」では「600万円超800万円以下」が最も多くなっている。



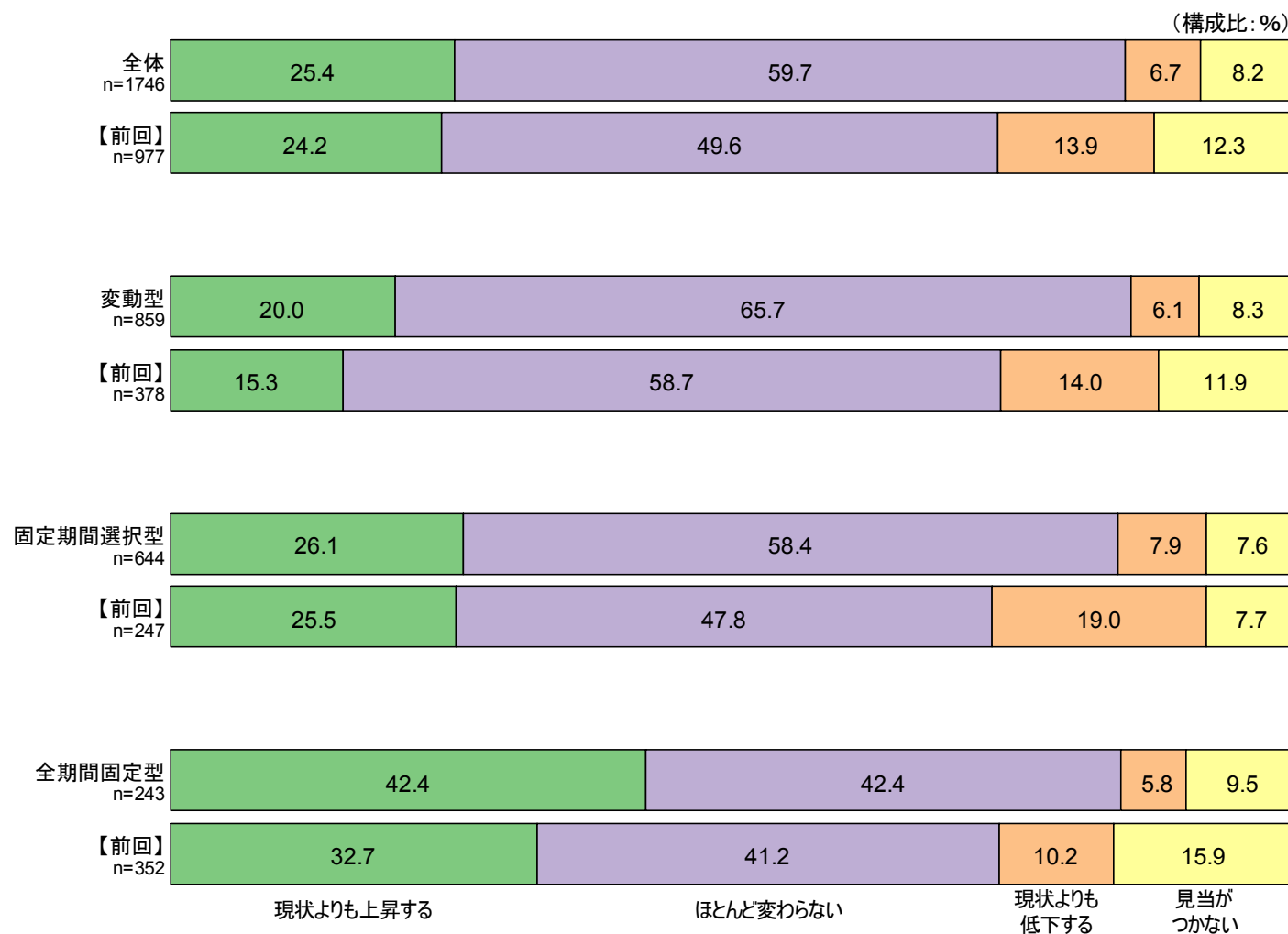
### 3-5. 金利タイプ別世帯年収の分布(全期間固定型の商品別内訳)

○「フラット35」では「400万円超600万円以下」が、突出して多い。



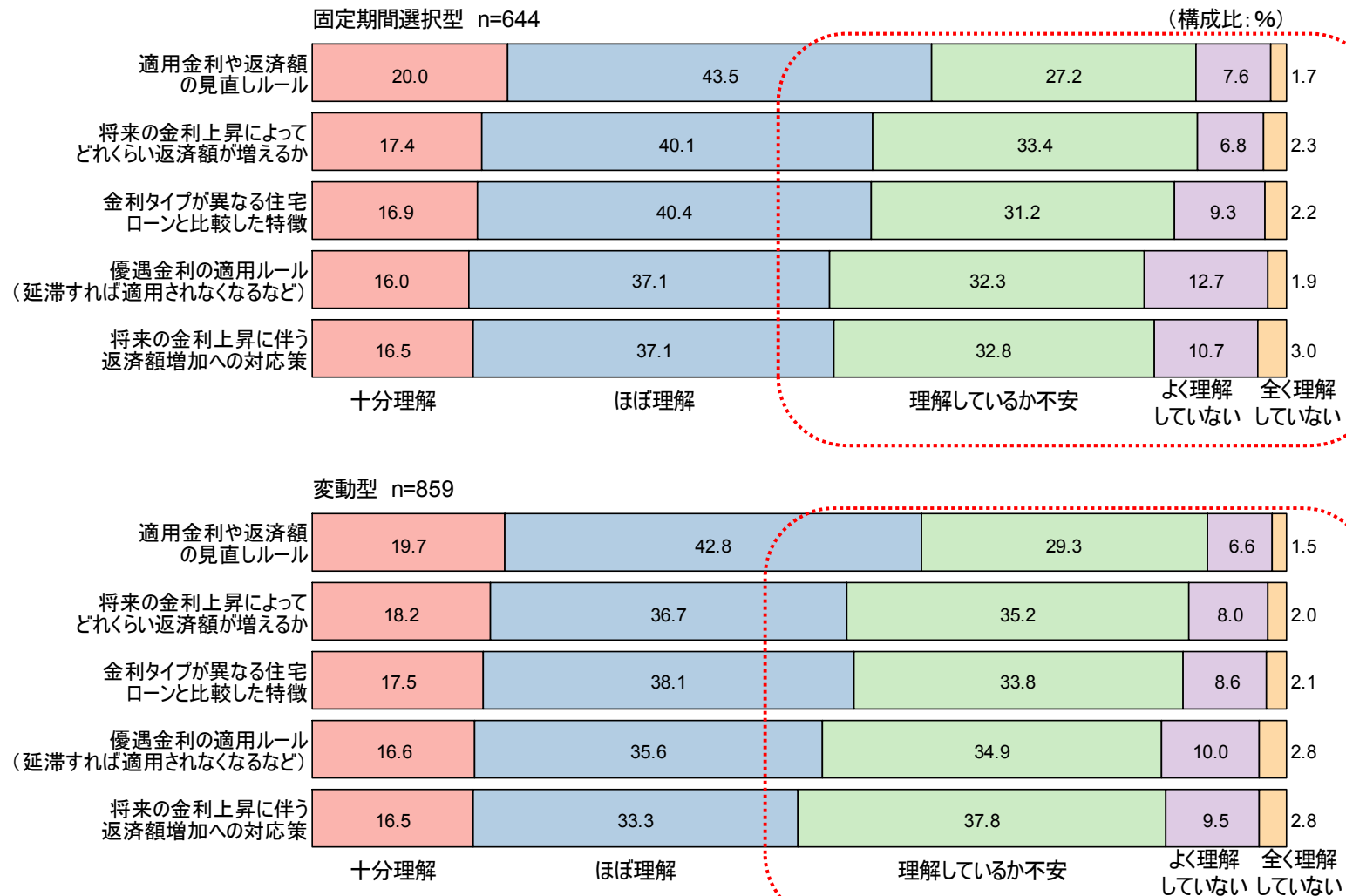
#### 4. 今後1年間の住宅ローン金利見通し(金利タイプ別)

- 今後1年間の住宅ローン金利見通しは、「全体」では「ほとんど変わらない」が増加し、「現状よりも低下する」が減少した。
- 金利タイプ別にみると、「現状よりも上昇する」が「全期間固定型」では42.4%、「固定期間選択型」では26.1%、「変動型」では20.0%とそれぞれの商品特性に応じて段階的に少なくなっている。



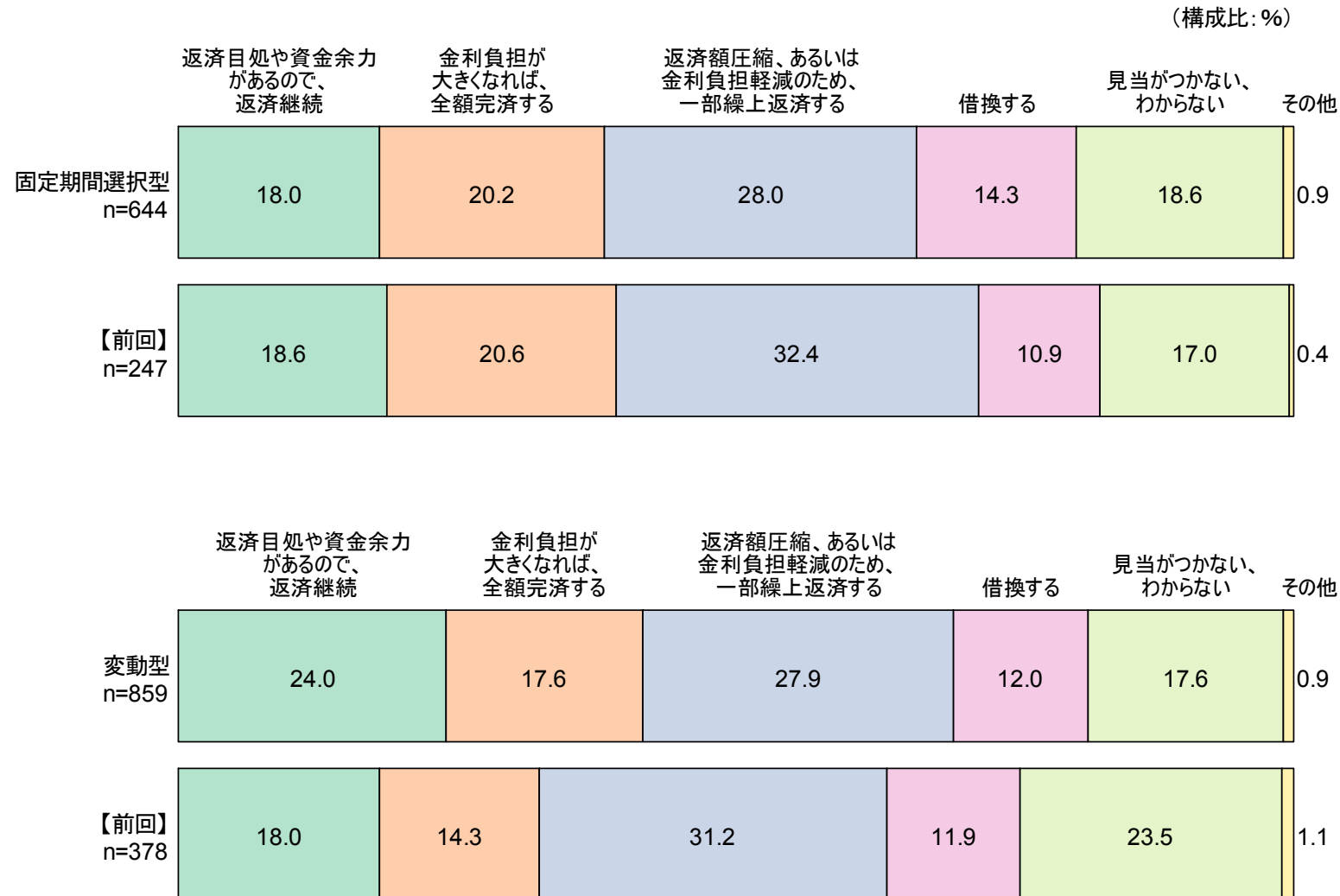
## 5. 住宅ローンの商品特性や金利リスクへの理解度(固定期間選択型・変動型の利用者)

○ 返済中に金利変動があり得る「固定期間選択型」及び「変動型」を利用した方の住宅ローンの商品特性や金利リスクへの理解度は、「理解しているか不安」又は「よく(全く)理解していない」との回答が合わせて約4割から約5割であった。



## 6. 金利上昇に伴う返済額増加への対応(固定期間選択型・変動型の利用者)

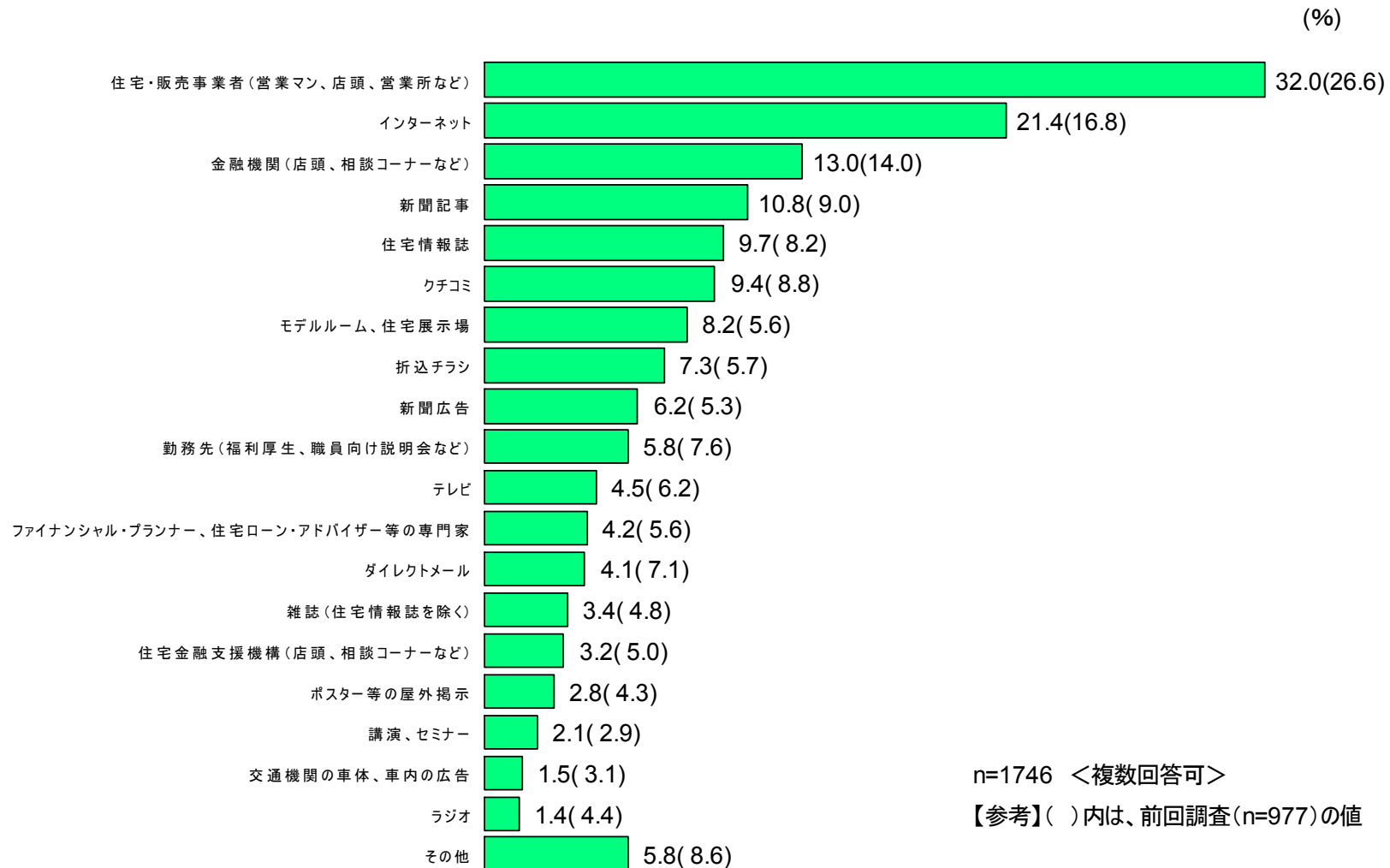
○ 金利上昇に伴う返済額増加への対応については、「返済額圧縮、あるいは金利負担軽減のため、一部繰上返済する」が、最も多い。一方、「見当がつかない。わからない。」という回答が2割近く存在する。





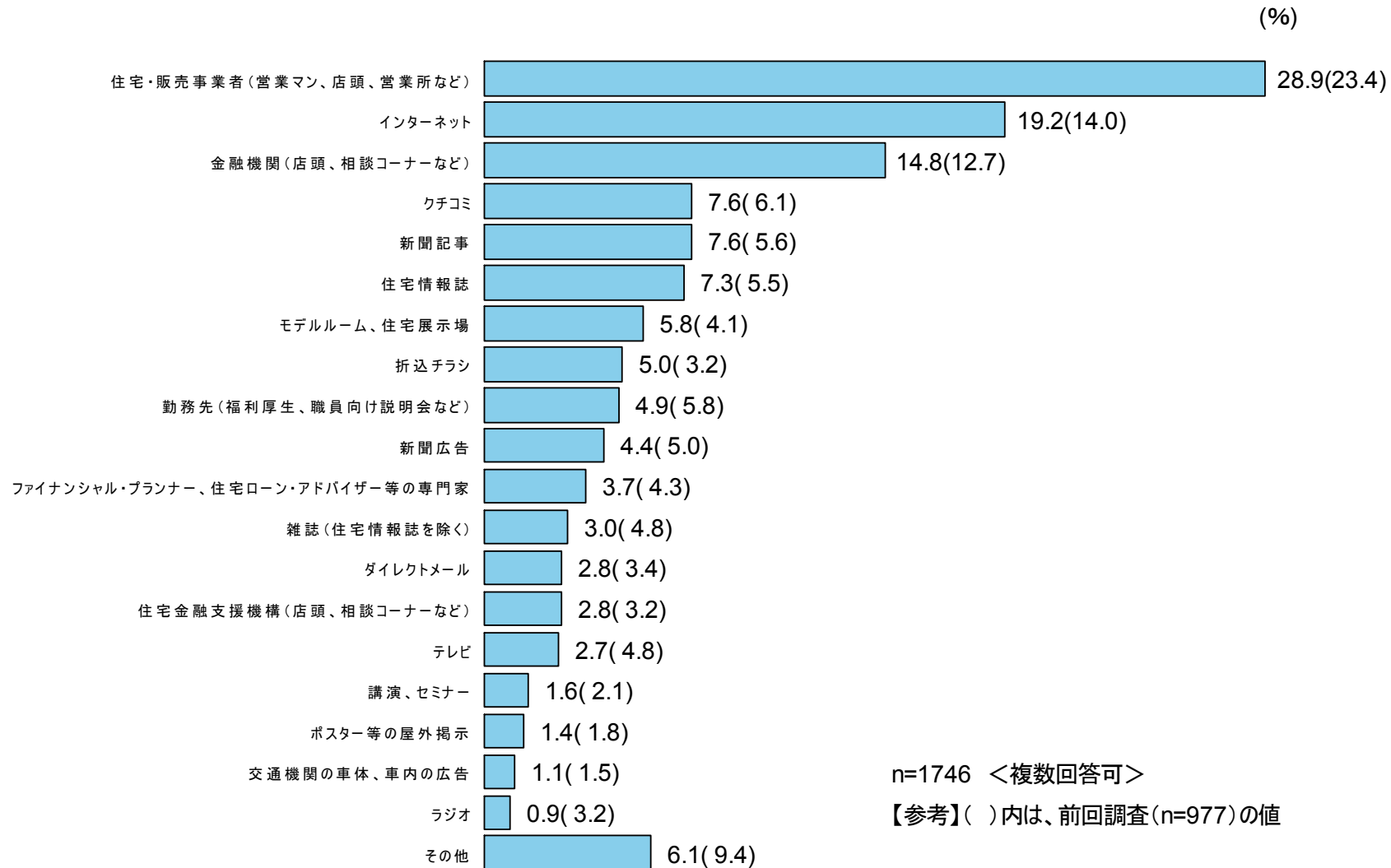
## 7. 利用した住宅ローンを知るきっかけとして影響が大きかった媒体等

- 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は、「住宅・販売事業者」(32.0%)が最も多かった。  
○ 次いで、「インターネット」(21.4%)、「金融機関」(13.0%)と続いた。



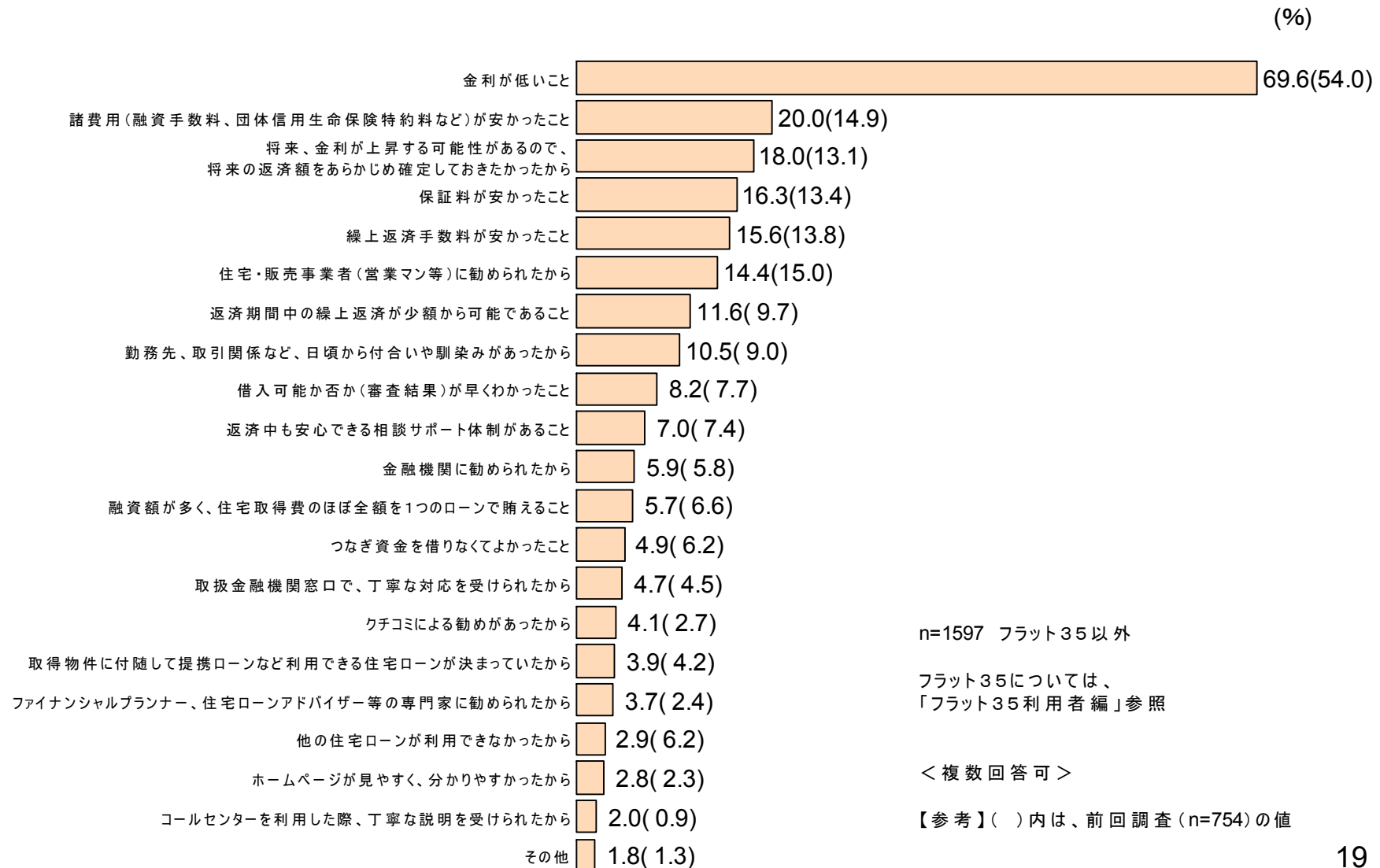
## 8. 利用した住宅ローン決定に際して影響が大きかった媒体等

- 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も、「住宅・販売事業者」(28.9%)が最も多かった。  
 ○ 次いで、「インターネット」(19.2%)、「金融機関」(14.8%)と続いた。



## 9. 利用した住宅ローンを選んだ決め手(フラット35利用者以外の方)

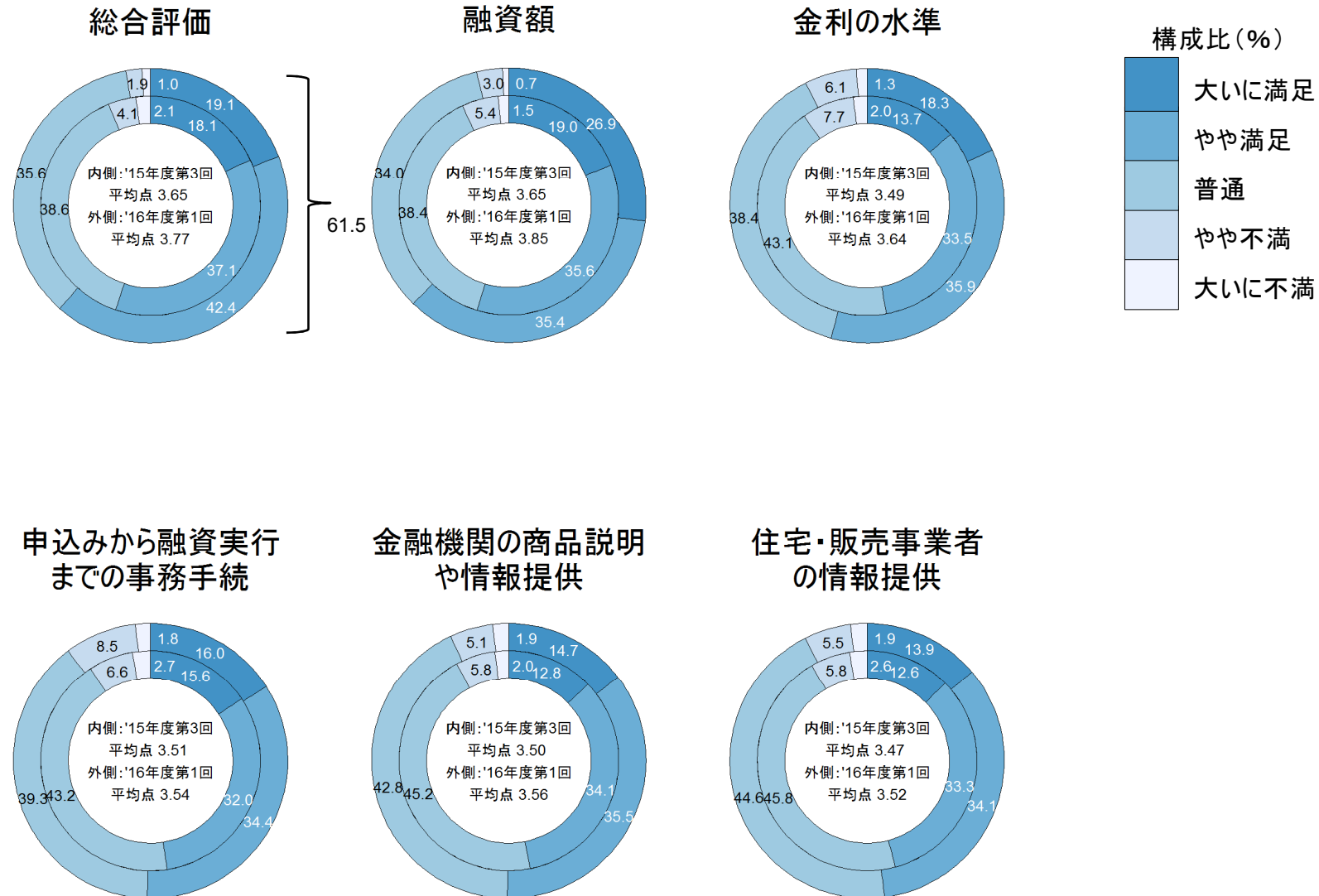
- 利用した住宅ローンを選んだ決め手は、「金利が低いこと」が69.6%と圧倒的多数であった。  
○ 次いで、「諸費用が安かったこと」(20.0%)、「将来の返済額を確定」(18.0%)と続いた。



## 10. 住宅ローンに対する満足度

- 住宅ローンに対する満足度について、「総合評価」では61.5%が「大いに満足」又は「やや満足」と回答した。
- 前回調査と平均点を比較すると、すべての項目で平均点が上昇した。

※図中の「平均点」は、5段階評価について「大いに満足」5点、「やや満足」4点、「普通」3点、「やや不満」2点、「大いに不満」1点として算出した得点



**【参考】 回答者の基本属性**  
**【住宅ローン利用者】 n=1746**

項目		サンプル数	構成比%
年齢	20歳代	115	6.6
	30歳代	940	53.8
	40歳代	576	33.0
	50歳代	115	6.6
世帯年収	400万円以下	152	8.7
	400万円超～600万円以下	545	31.2
	600万円超～800万円以下	453	25.9
	800万円超～1000万円以下	286	16.4
	1000万円超～1500万円以下	226	12.9
	1500万円超	84	4.8
地域	首都圏	625	35.8
	東海圏	226	12.9
	近畿圏	322	18.4
	その他	573	32.8
住宅の種類	注文新築 (うち敷地同時取得)	875 (379)	50.1 (43.3)
	注文建替え	89	5.1
	新築建売	165	9.5
	新築マンション	298	17.1
	中古戸建	136	7.8
	中古マンション	183	10.5
金利タイプ	全期間固定型 (うちフラット35)	243 (149)	13.9 (61.3)
	固定期間選択型	644	36.9
	変動型	859	49.2
返済負担率	10%以下	352	20.2
	10%超～15%以下	437	25.0
	15%超～20%以下	451	25.8
	20%超～25%以下	305	17.5
	25%超～30%以下	126	7.2
	30%超～35%以下	44	2.5
	35%超～40%以下	16	0.9
	40%超	15	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

## 【参考文献等】

- Erich Neuwirth (2014). *RColorBrewer: ColorBrewer Palettes*. R package version 1.1-2.  
<https://CRAN.R-project.org/package=RColorBrewer>
- Garrett Golemund, Hadley Wickham (2011). Dates and Times Made Easy with lubridate.  
*Journal of Statistical Software*, 40(3), 1-25. URL <http://www.jstatsoft.org/v40/i03/>.
- Liaw A. and Wiener M. (2002). Classification and Regression by randomForest. *R News* 2(3), 18--22.
- R Core Team (2016). *R: A language and environment for statistical computing*. R Foundation for Statistical Computing, Vienna, Austria. URL <https://www.R-project.org/>.
- Sarkar, Deepayan (2008) *Lattice: Multivariate Data Visualization with R*. Springer, New York. ISBN 978-0-387-75968-5
- H. Wickham(2009). *ggplot2: Elegant Graphics for Data Analysis*. Springer-Verlag New York.
- 外山信夫・辻谷将明(2015)「実践 R 統計分析」。オーム社