

# 2017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、先着順に回答があった民間住宅ローン借換者945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されている方で、2017年4月から2018年3月までに借換された方 n=945

・全国の20歳以上70歳未満の方(学生の方及び無職の方を除く。)

※居住用の民間住宅ローンの借換(住宅取得に伴う新規の住宅ローン、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。)を対象

3 調査時期 2018年4月10日～4月16日

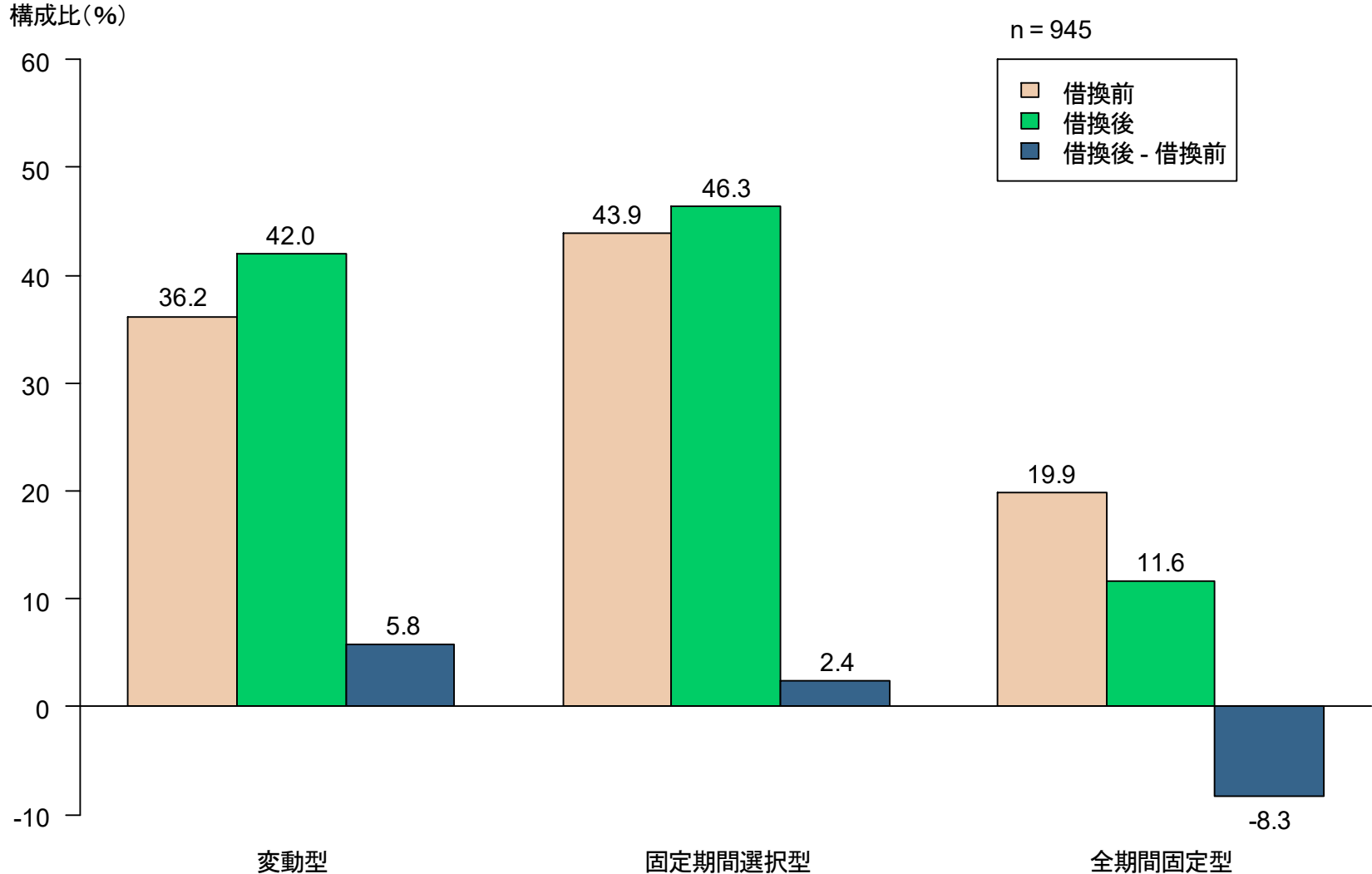
4 調査項目 民間住宅ローンを借入されている方の借換による金利タイプの変化など

2018年8月3日

独立行政法人 住宅金融支援機構 国際・調査部

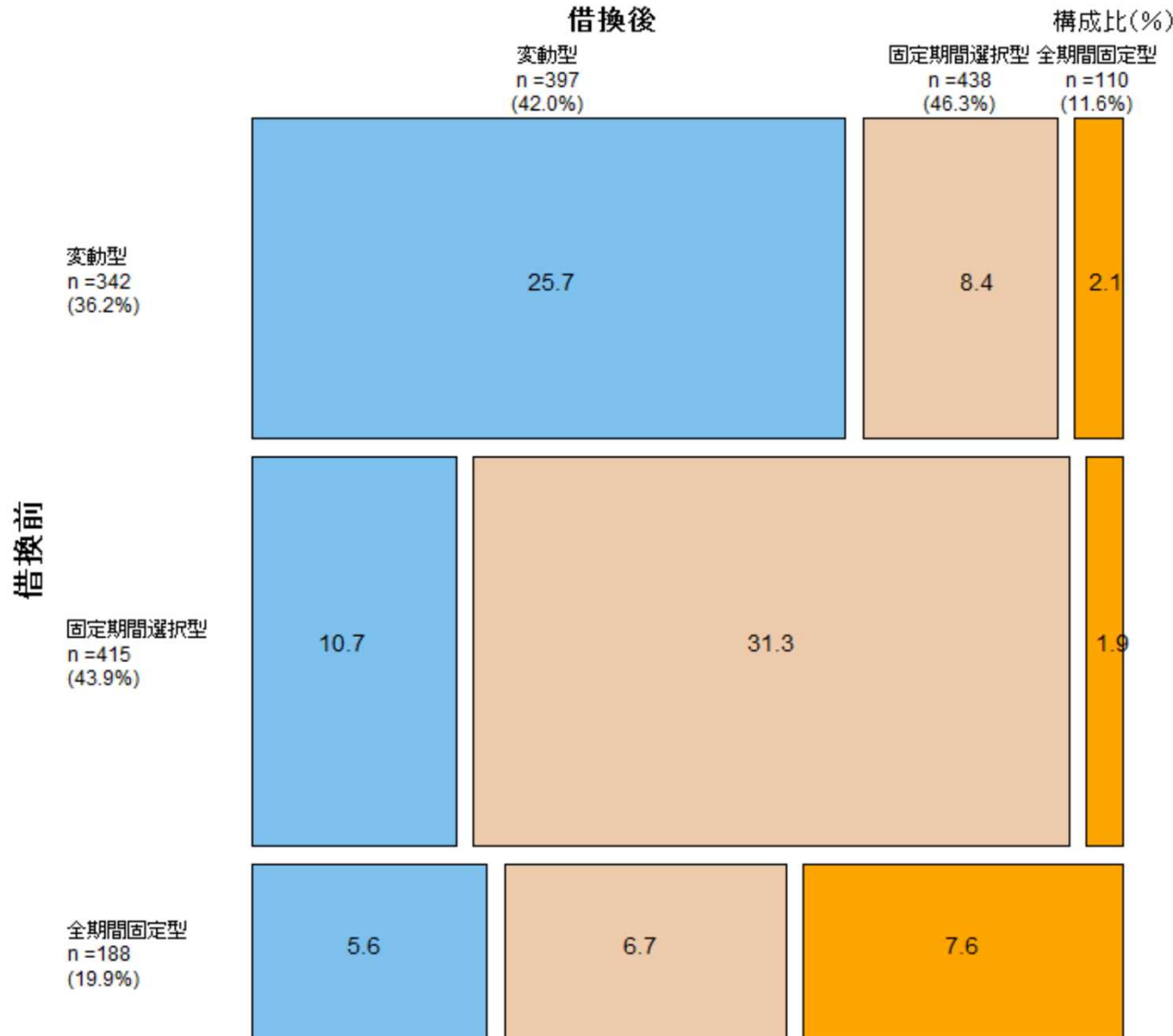
## 1-1. 借換による金利タイプの変化(構成比)

○ 今回調査において借換前後における金利タイプの変化をみると、借換後は「変動型」と「固定期間選択型」が増え、「全期間固定型」が減っている。



## 1-2. 借換による金利タイプの変化(全体に占める割合)

○ 借換前後の金利タイプの変化の組合せが全体に占める割合は、「固定期間選択型 → 固定期間選択型」が最も多く、31.3%となっている。

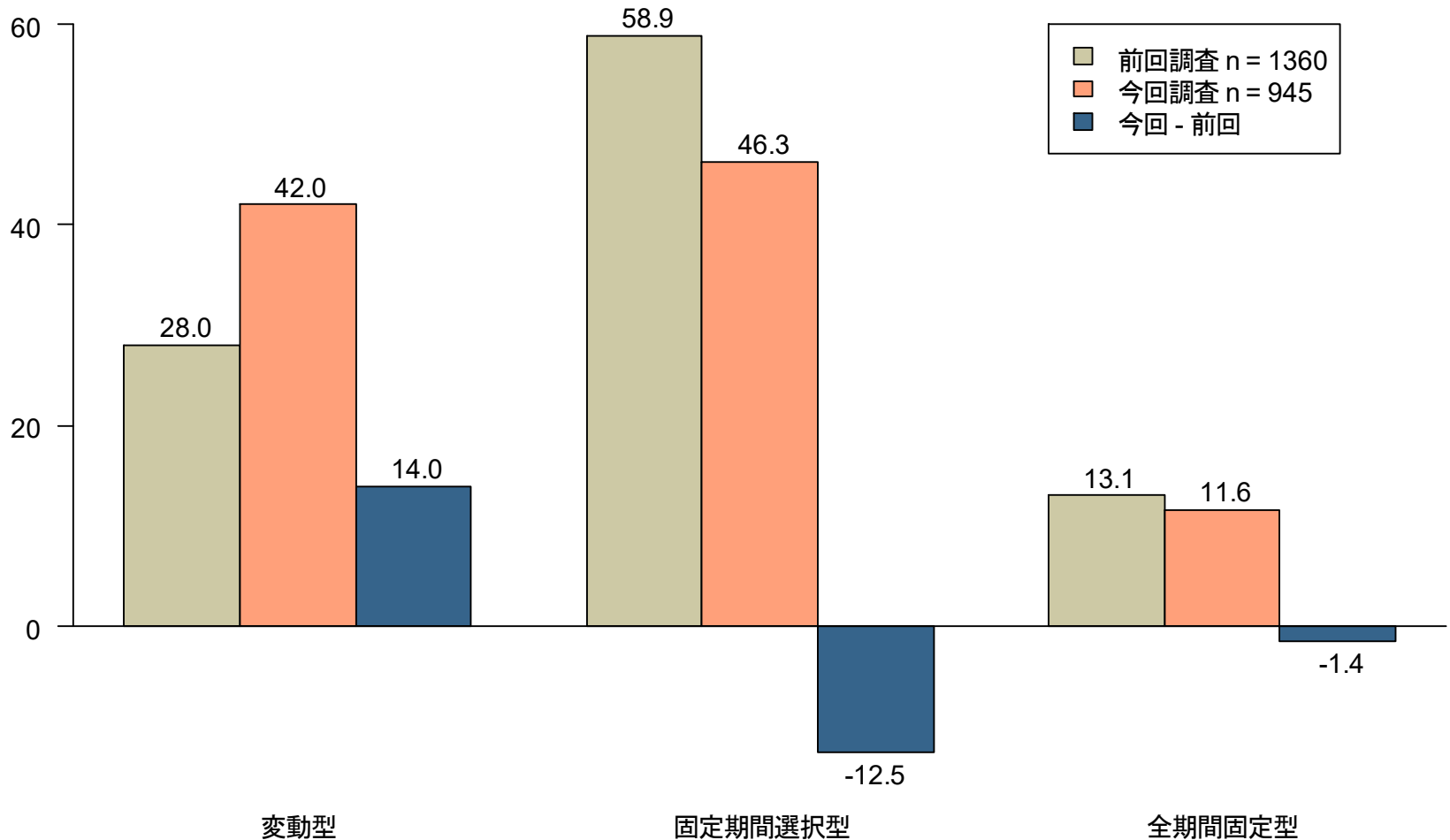


(図の見方)  
左上の数値は「借換前:変動型→借換後:変動型」となった方の借換全体(n=945)に占める割合を、その右の数値は「借換前:変動型→借換後:固定期間選択型」となった方の借換全体に占める割合を、それぞれ示している。以下同じ。

### 1-3. 借換後の金利タイプ(前回調査との比較)

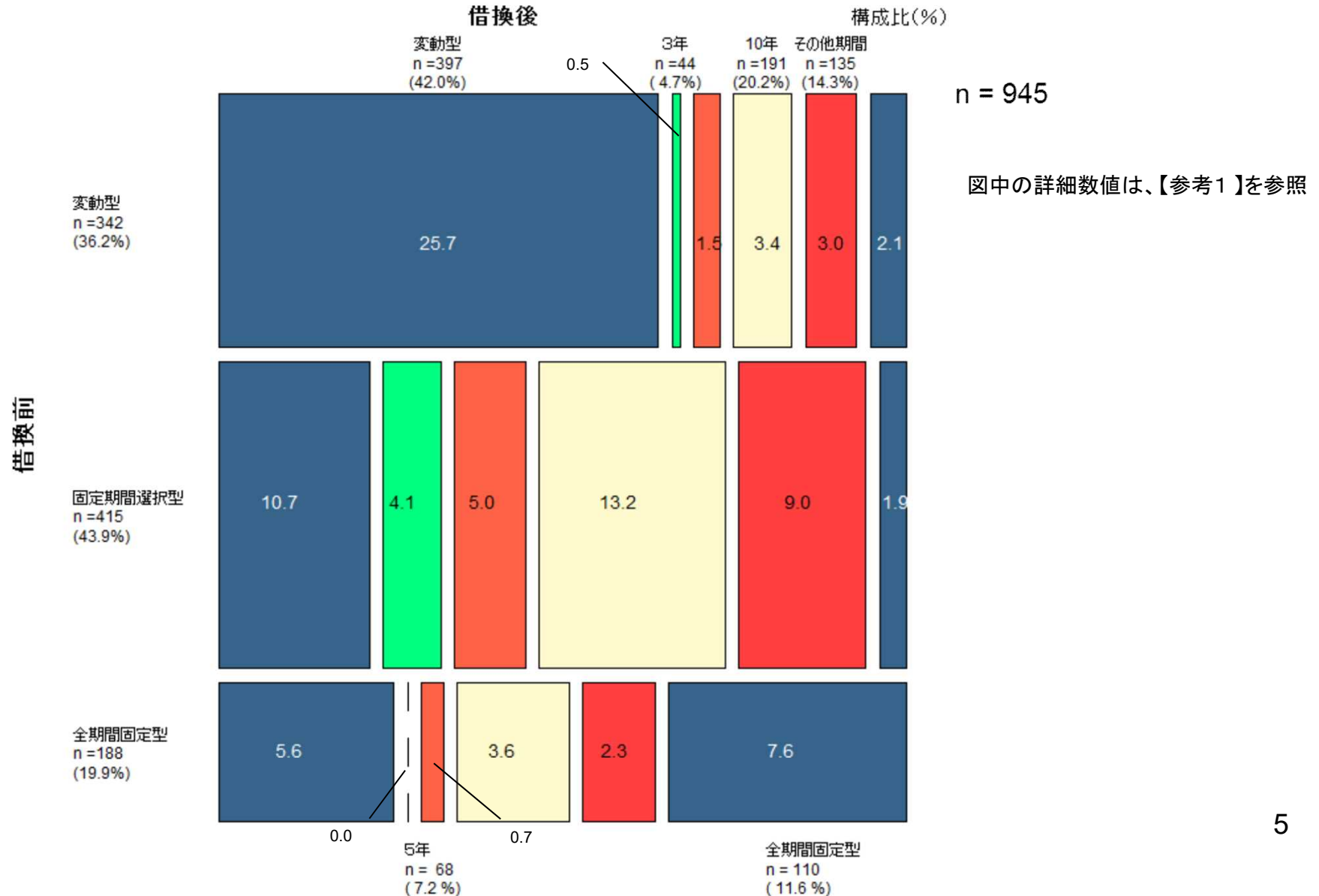
○ 借換後の金利タイプの構成比が最も大きいのは固定金利選択型の46.3%であるが、前回(2016年度)調査と比較すると、今回調査では「変動型」が増え、「固定期間選択型」と「全期間固定型」が減っている。

構成比(%)



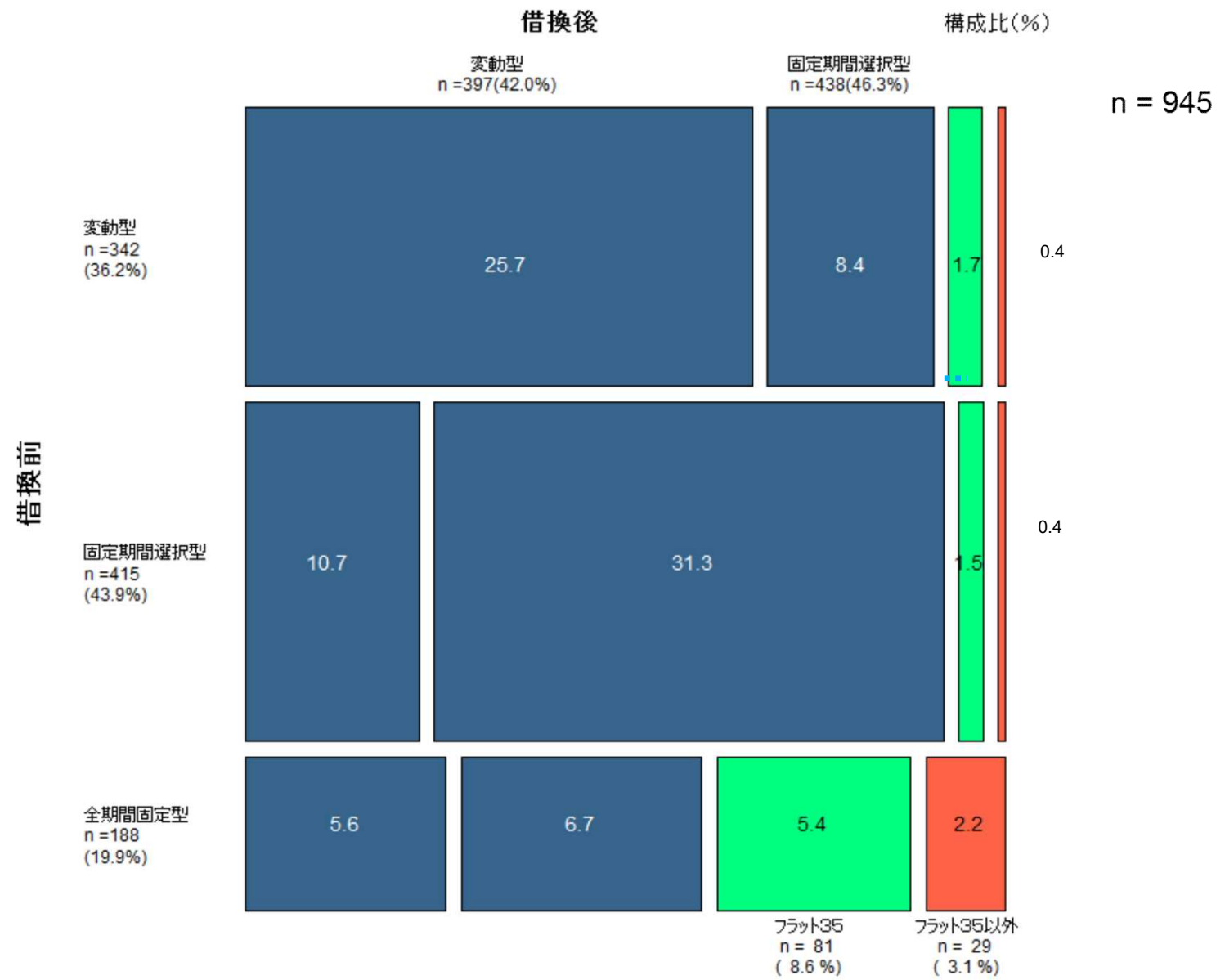
# 1-4. 借換による金利タイプの変化(借換後の固定期間選択型内訳)

○ 借換後の「固定期間選択型」では、固定期間10年への借換が最も多くなっている。



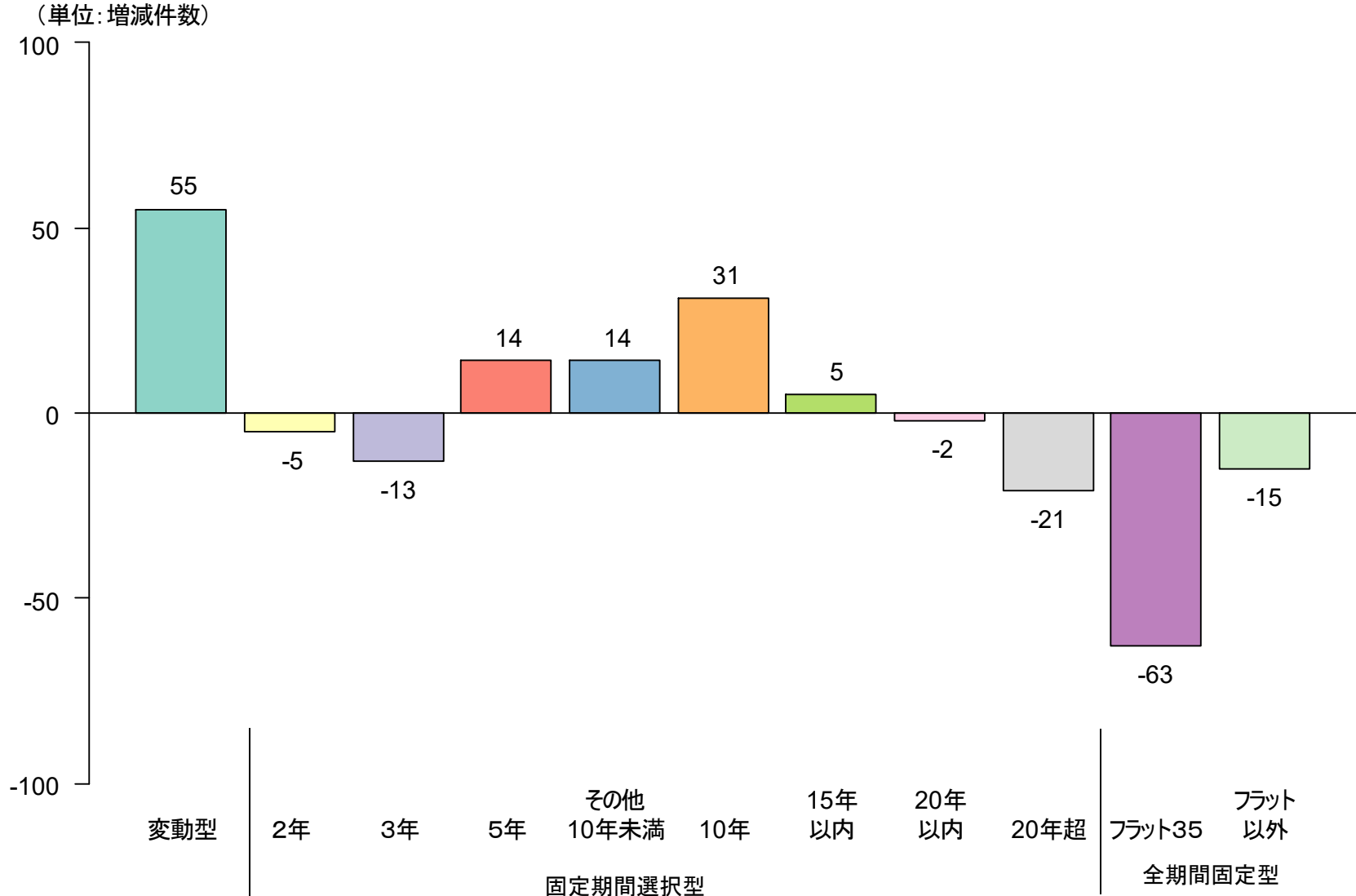
# 1-5. 借換による金利タイプの変化(借換後の全期間固定型内訳)

○ 借換前に「全期間固定型」であったものでは、借換後も「全期間固定型」となるものが比較的多い。



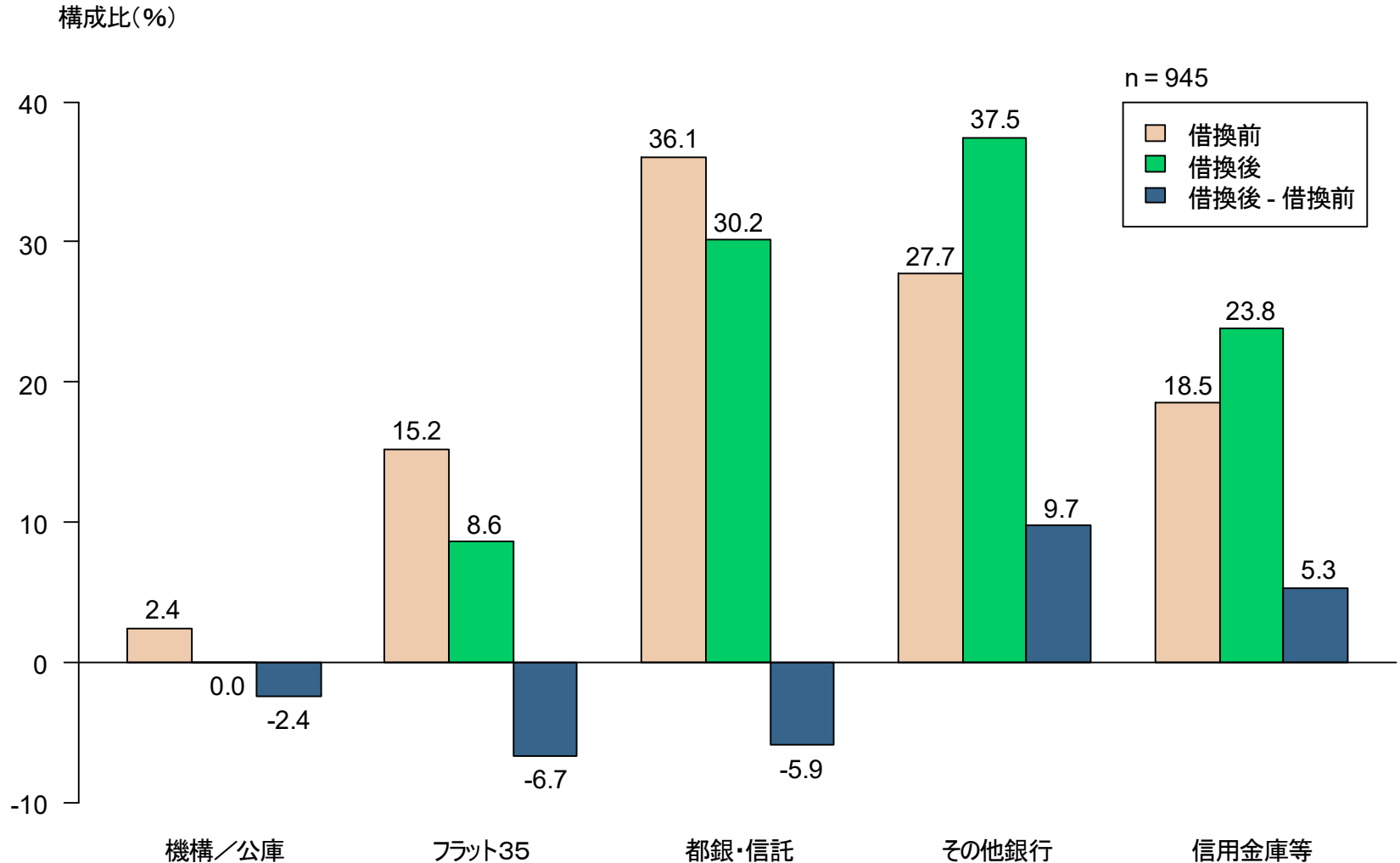
## 1-6. 借換による金利タイプの変化(純増減件数)

○ 借換前後における金利タイプ(詳細内訳)ごとの純増減件数(借換後件数-借換前件数)をみると、「変動型」が大幅な純増となっている一方で、「フラット35」が大幅な純減となっている。



## 2-1. 借換による金融機関業態の変化(構成比変化)

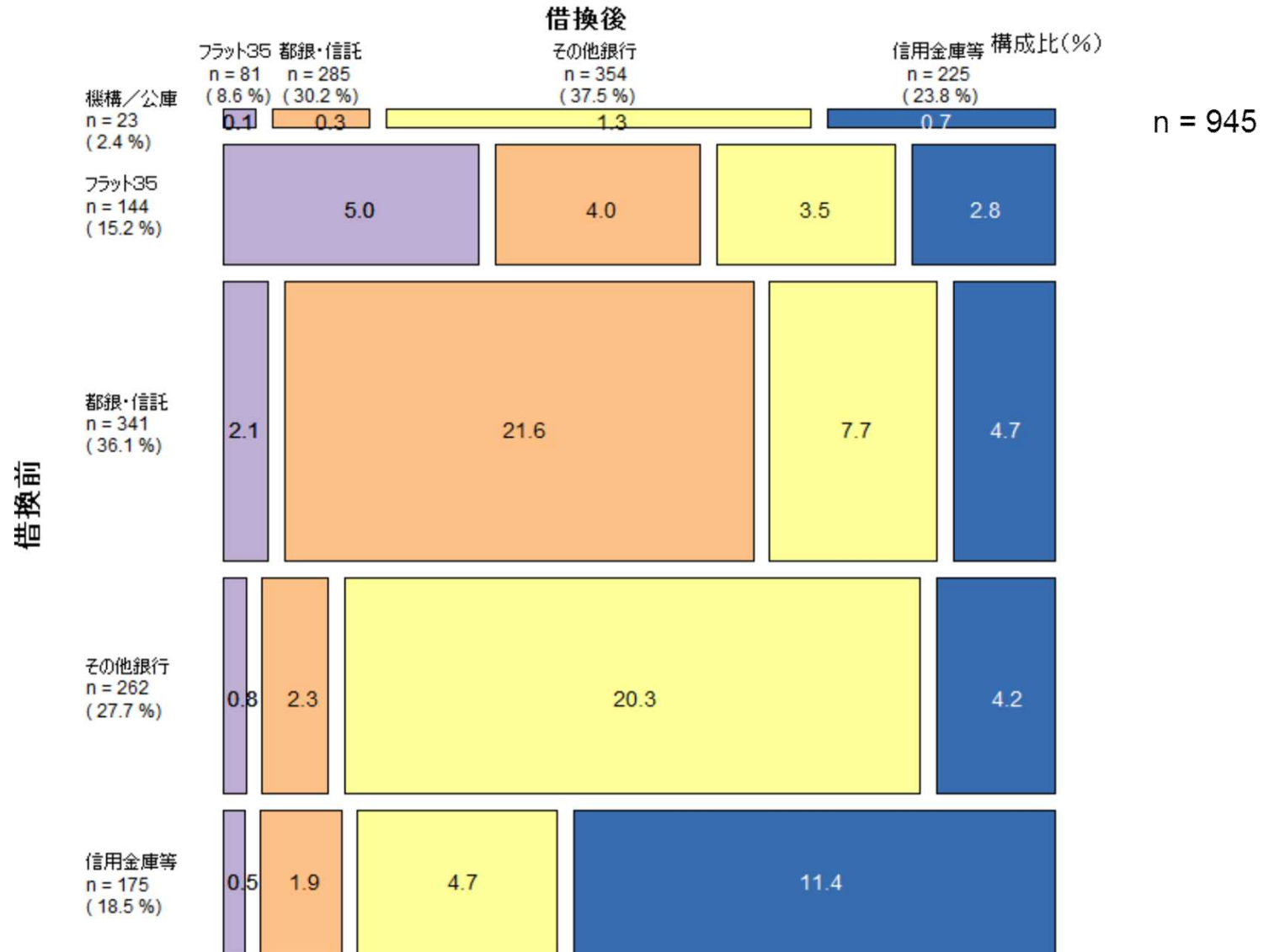
○ 借換前後における金融機関業態ごとの構成比の変化をみると、「その他銀行(ネット銀行を含む)」と「信用金庫等」がプラスとなり、他の業態はマイナスとなっている。





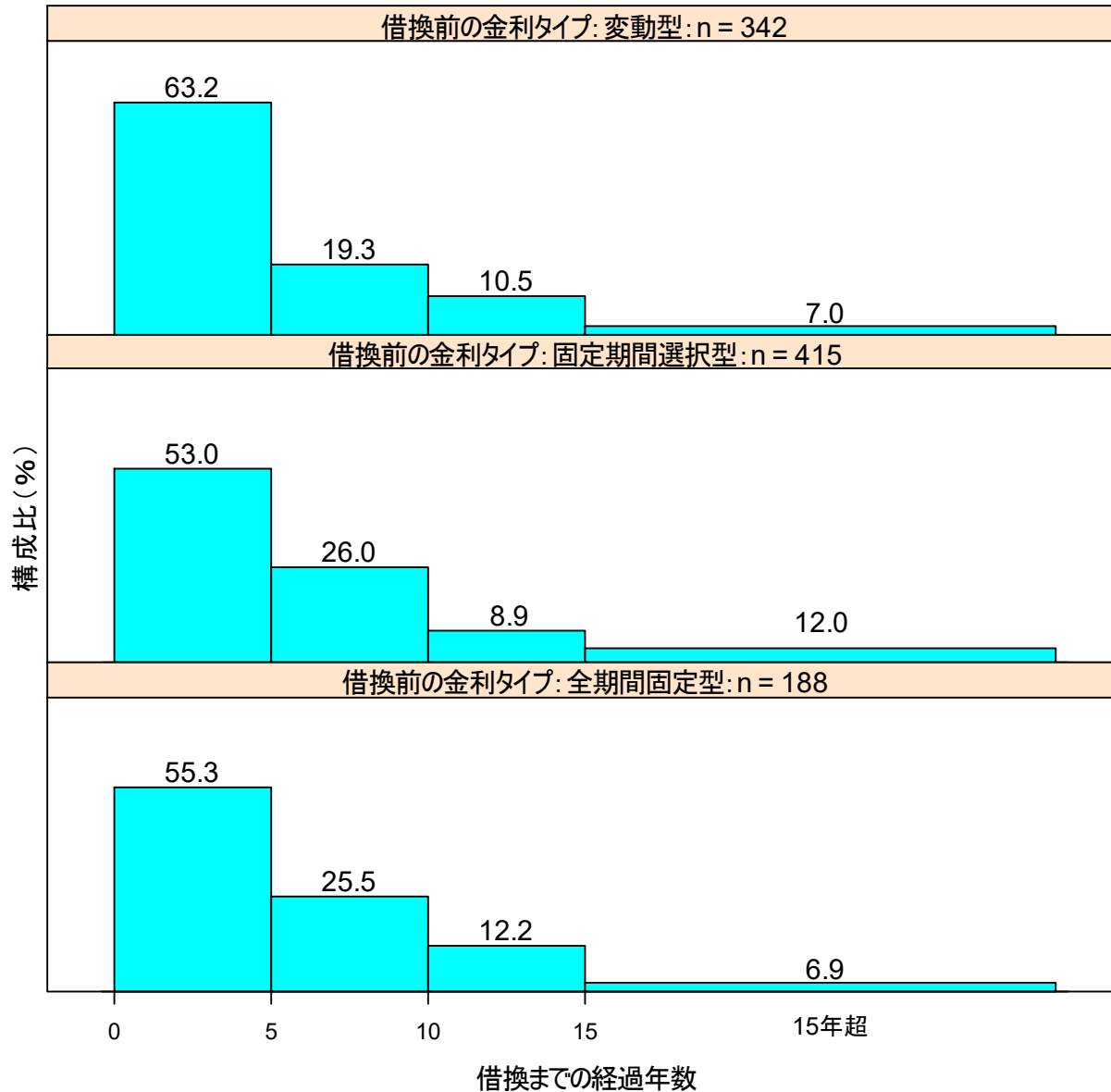
## 2-2. 借換による金融機関業態の変化(全体)

○ 借換前後の金融機関業態の変化の組合せが全体に占める割合は、「都銀・信託 → 都銀・信託」と「その他銀行(ネット銀行を含む) → その他銀行(ネット銀行を含む)」が多い。



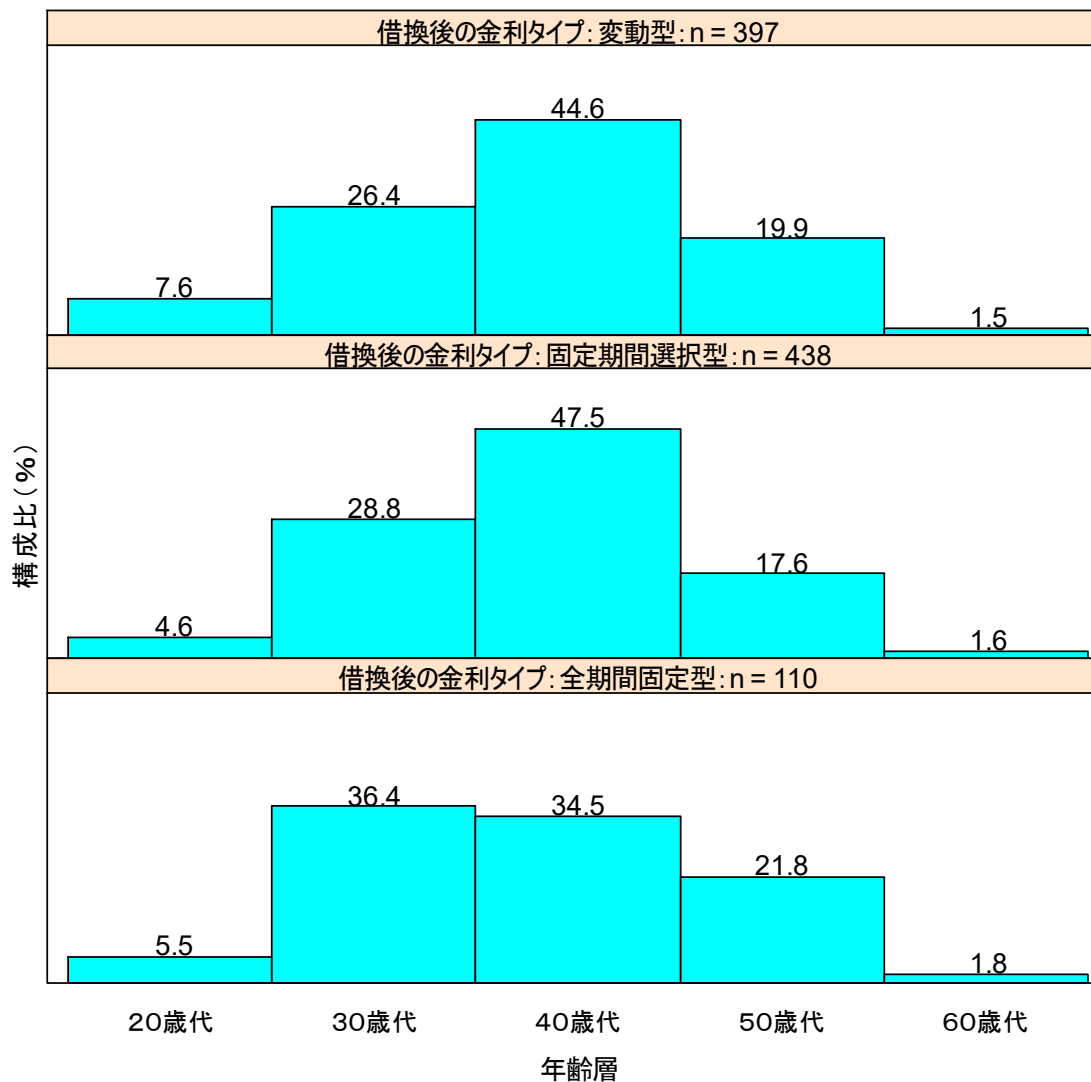
### 3. 借換までの経過年数

○ 借換までの経過年数は、すべての金利タイプで「5年以下」と比較的早期の借換が5割以上を占めている。



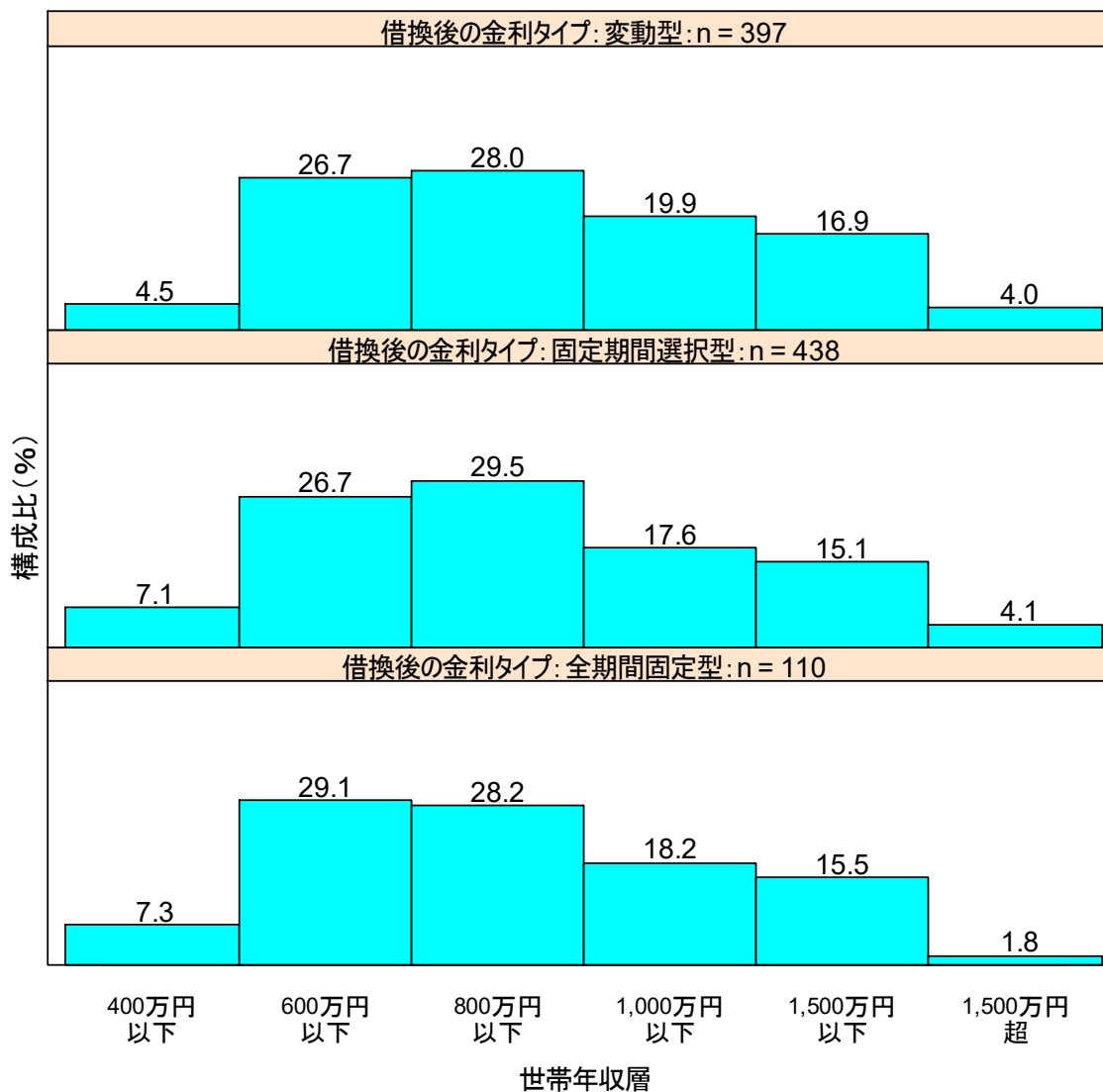
## 4. 借換後の金利タイプ別の年齢層の分布

- 年齢層別にみると、変動型と固定期間選択型で「40歳代」の割合が最も多く、「全期間固定型」の場合は「30歳代」と「40歳代」がほぼ同水準となっている。



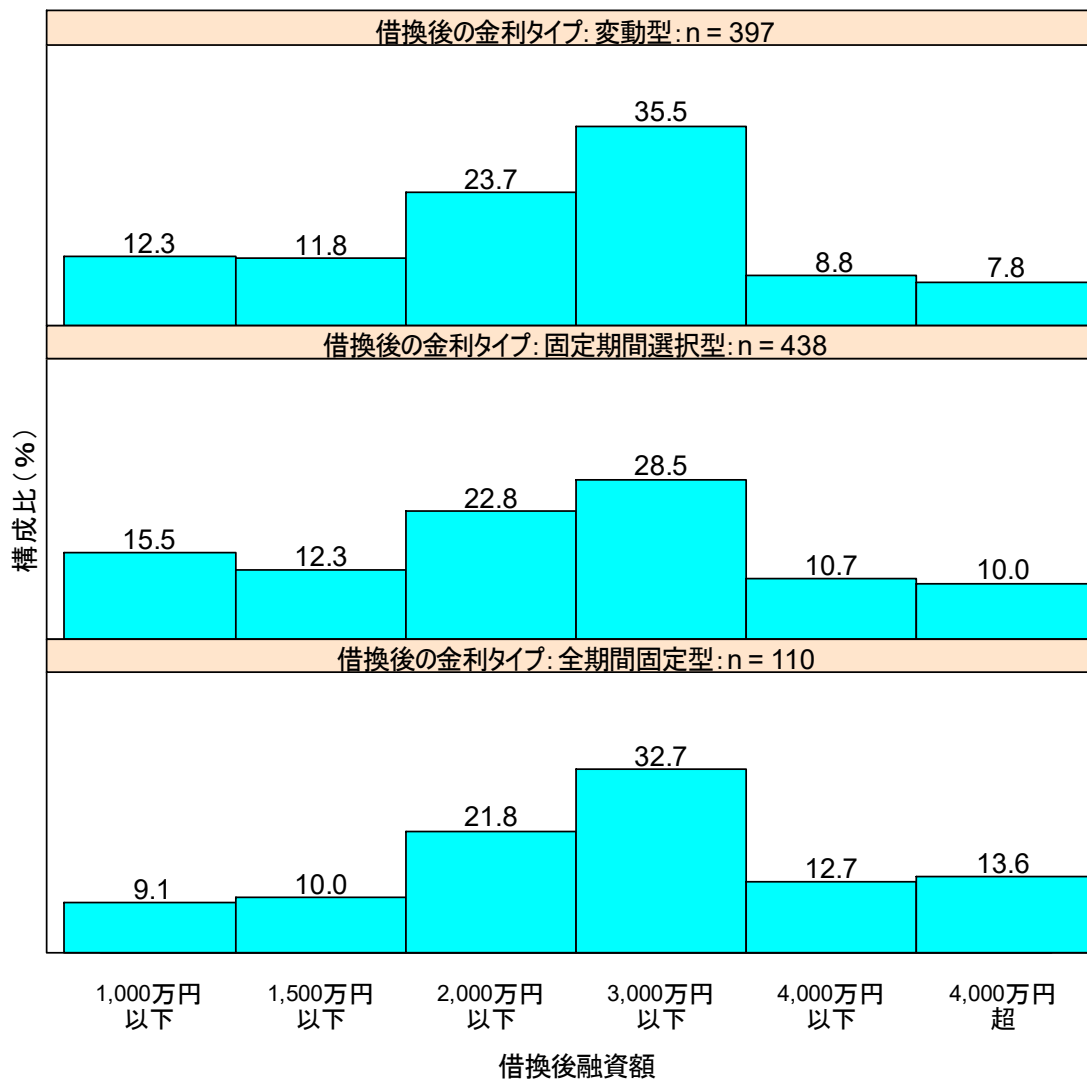
## 5. 借換後の金利タイプ別の世帯年収層の分布

○ 世帯年収層別にみると、「変動型」と「固定期間選択型」は「600万円超800万円以下」が最も多く、「全期間固定型」は「400万円超600万円以下」が最多となっている。各金利タイプでも「400万円超600万円以下」と「600万円超800万円以下」で5割以上を占めている。



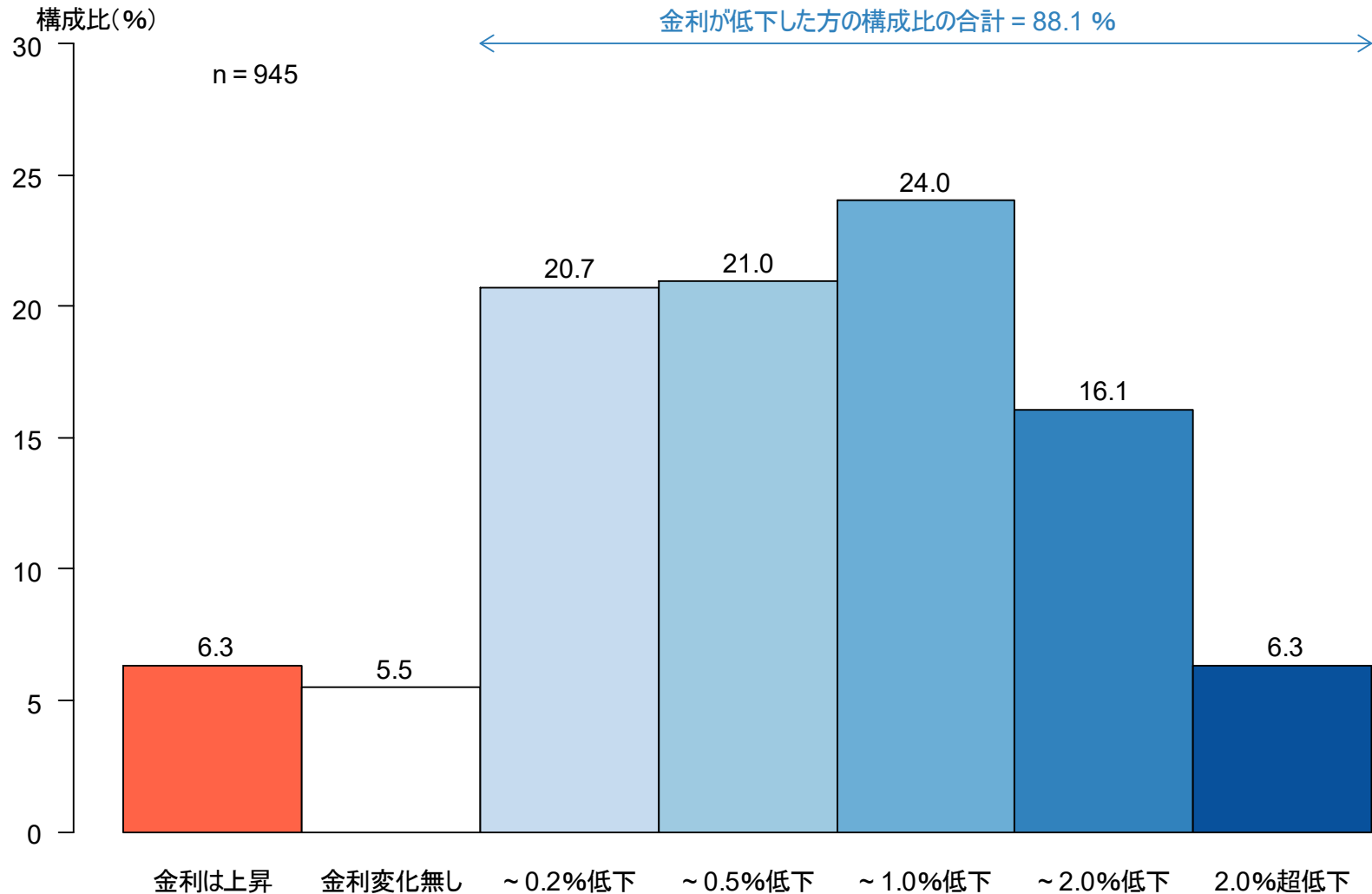
## 6. 借換後の金利タイプ別の融資額の分布

- 借換後の融資額をみると、各金利タイプとも「2,000万円超3,000万円以下」の割合が最も多くなっている。



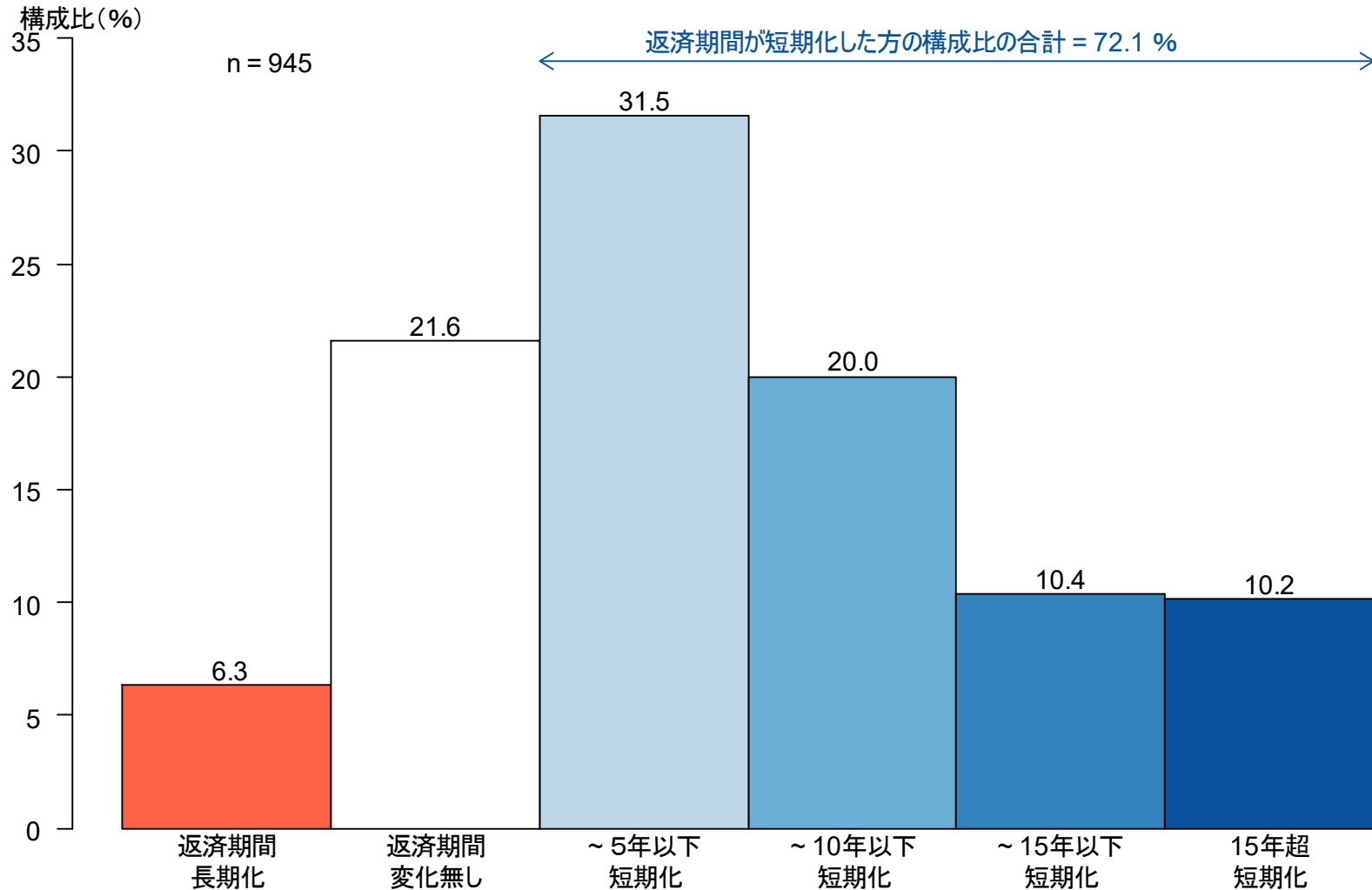
## 7. 借換による適用金利の変化

○ 借換によって金利が低下した方は全体の88.1%であり、「0.5%超1.0%以下」と回答した方が24.0%と最も多い。



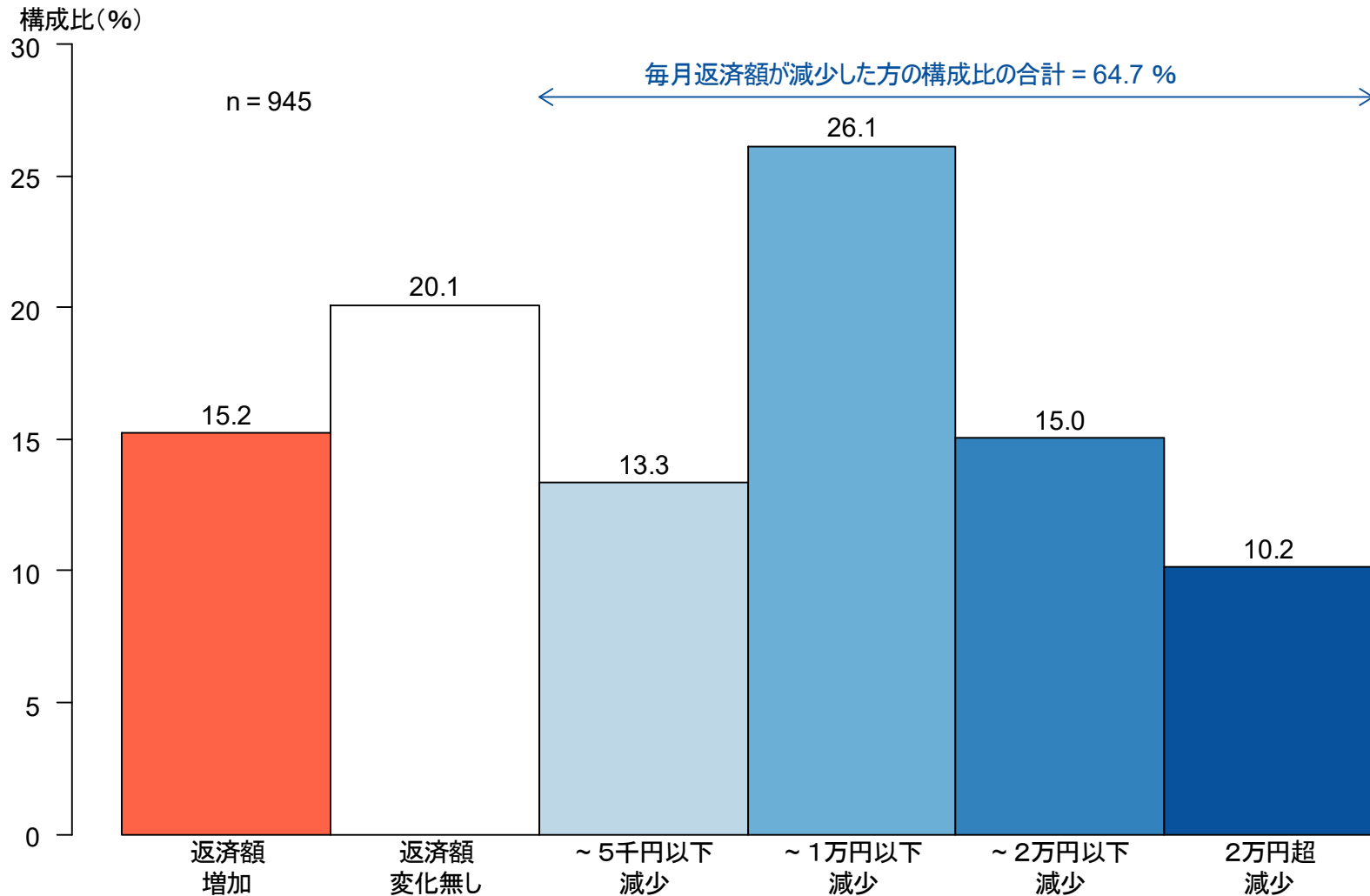
## 8. 借換による返済期間の変化

○ 借換によって返済期間が短期化した方は全体の72.1%であり、「0年超5年以下短期化」と回答した方が31.5%と最も多い。



## 9. 借換による毎月返済額の変化

○ 借換によって毎月返済額が減少した方は全体の64.7%であり、「5千円超1万円以下減少」と回答した方が26.1%と最も多い。

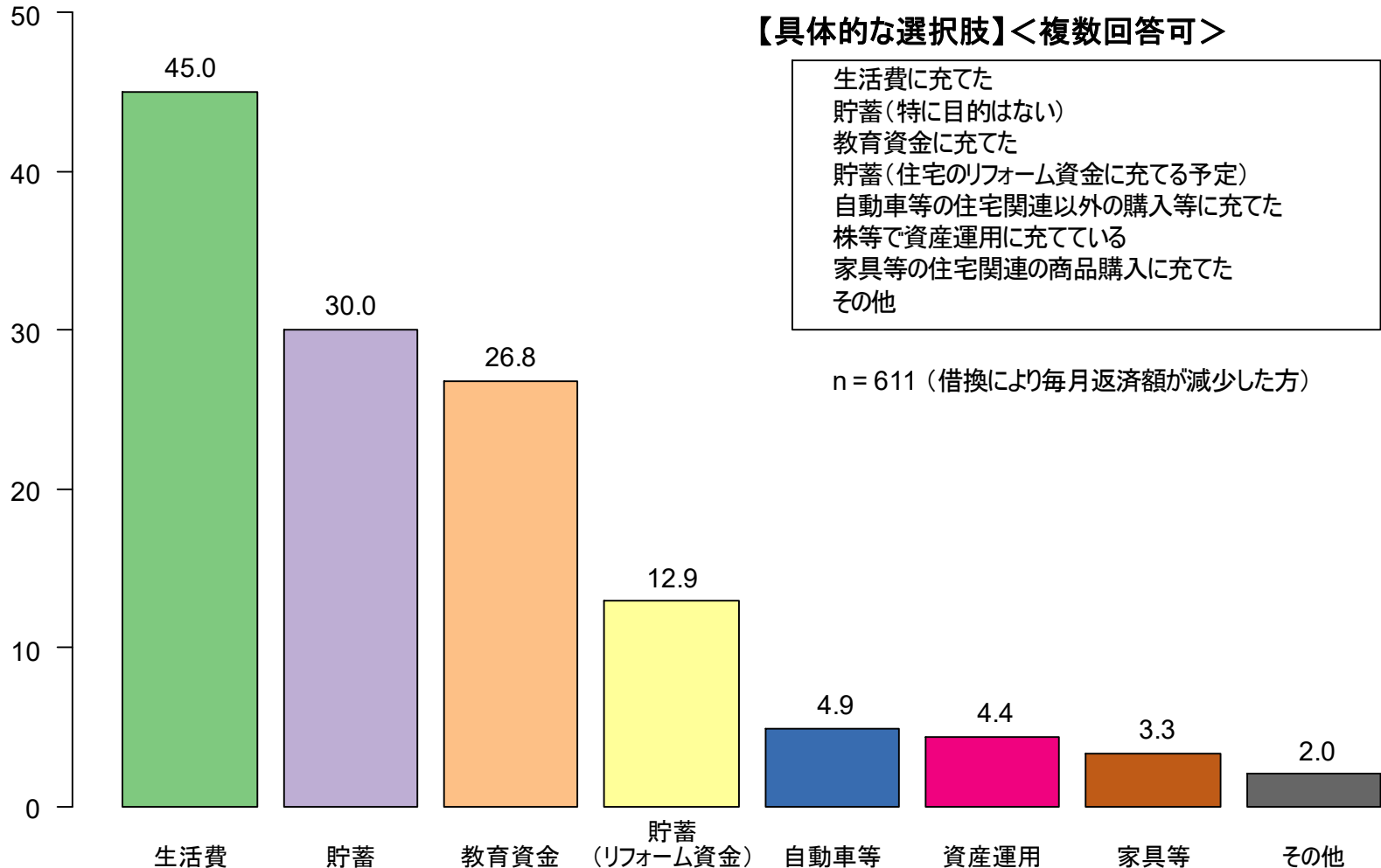




## 10. 毎月返済額減少分の使途

○ 借換による毎月返済額減少分の使途は、「生活費」に充てる割合が最も多く、次いで「貯蓄」「教育資金」が多くなっている。

構成比(%)



【具体的な選択肢】＜複数回答可＞

生活費に充てた  
貯蓄(特に目的はない)  
教育資金に充てた  
貯蓄(住宅のリフォーム資金に充てる予定)  
自動車等の住宅関連以外の購入等に充てた  
株等で資産運用に充てている  
家具等の住宅関連の商品購入に充てた  
その他

n = 611 (借換により毎月返済額が減少した方)

# 【参考1】借換後の固定期間選択型の詳細内訳

## 借換後

借換前

	固定期間選	借換後								
		2年	3年	5年	満10年未	10年	10年以内	10年以内	10年以内	20年超
変動型	79	8	5	14	11	32	1	4	4	
	8.4	0.8	0.5	1.5	1.2	3.4	0.1	0.4	0.4	
固定期間選択型	296	9	39	47	31	125	11	11	23	
	31.3	1.0	4.1	5.0	3.3	13.2	1.2	1.2	2.4	
全期間固定型	63	0	0	7	3	34	6	6	7	
	6.7	0.0	0.0	0.7	0.3	3.6	0.6	0.6	0.7	

(注)表の各欄の数値は、上段はサンプル数、下段は借換全体(n=945)に対する構成比(%)

【参考2】回答者の基本属性  
 【住宅ローン借換者】n=945

項目		サンプル数	構成比%
年齢	20歳代	56	5.9
	30歳代	271	28.7
	40歳代	423	44.8
	50歳代	180	19.0
	60歳代	15	1.6
世帯年収	400万円以下	57	6.0
	400万円超～600万円以下	255	27.0
	600万円超～800万円以下	271	28.7
	800万円超～1,000万円以下	176	18.6
	1,000万円超～1,500万円以下	150	15.9
	1,500万円超	36	3.8
地域(注)	首都圏	290	30.7
	東海圏	126	13.3
	近畿圏	186	19.7
	その他	343	36.3
住宅の種類	注文新築 (うち敷地同時取得)	517 (236)	54.7 (45.6)
	注文建替え	74	7.8
	新築建売	65	6.9
	新築マンション	165	17.5
	中古戸建	73	7.7
	中古マンション	51	5.4

### 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2016～2017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。

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