

2018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1,000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、2018年4月から2019年3月までに借換された方 n=1,000

・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を対象(新築及び中古住宅の取得に伴う住宅ローン(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く))

3 調査時期 2019年4月15日～4月23日

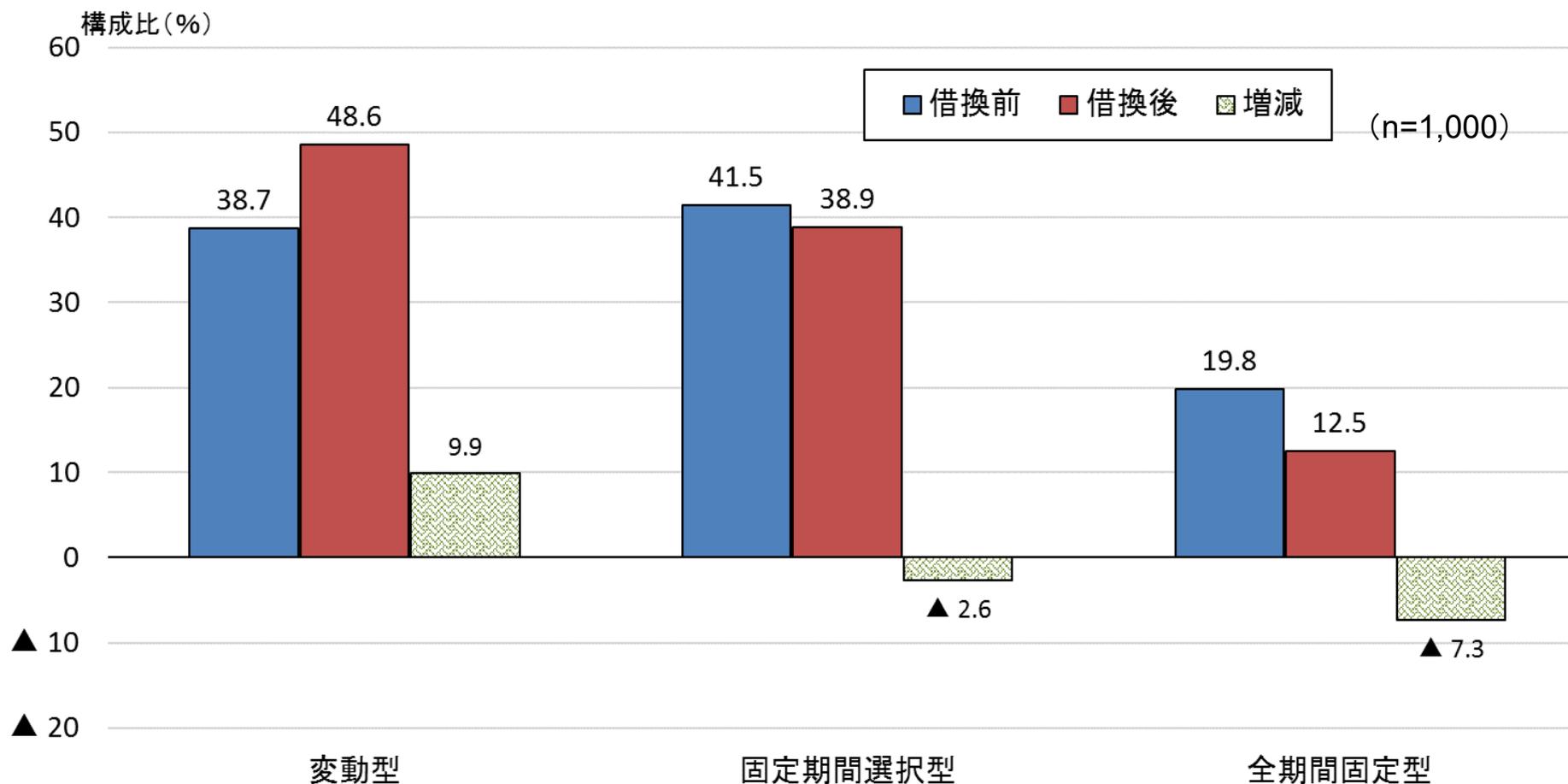
4 調査項目 民間住宅ローンを借入されている方の借換による金利タイプの変化など

2019年9月6日

独立行政法人 住宅金融支援機構 国際・調査部

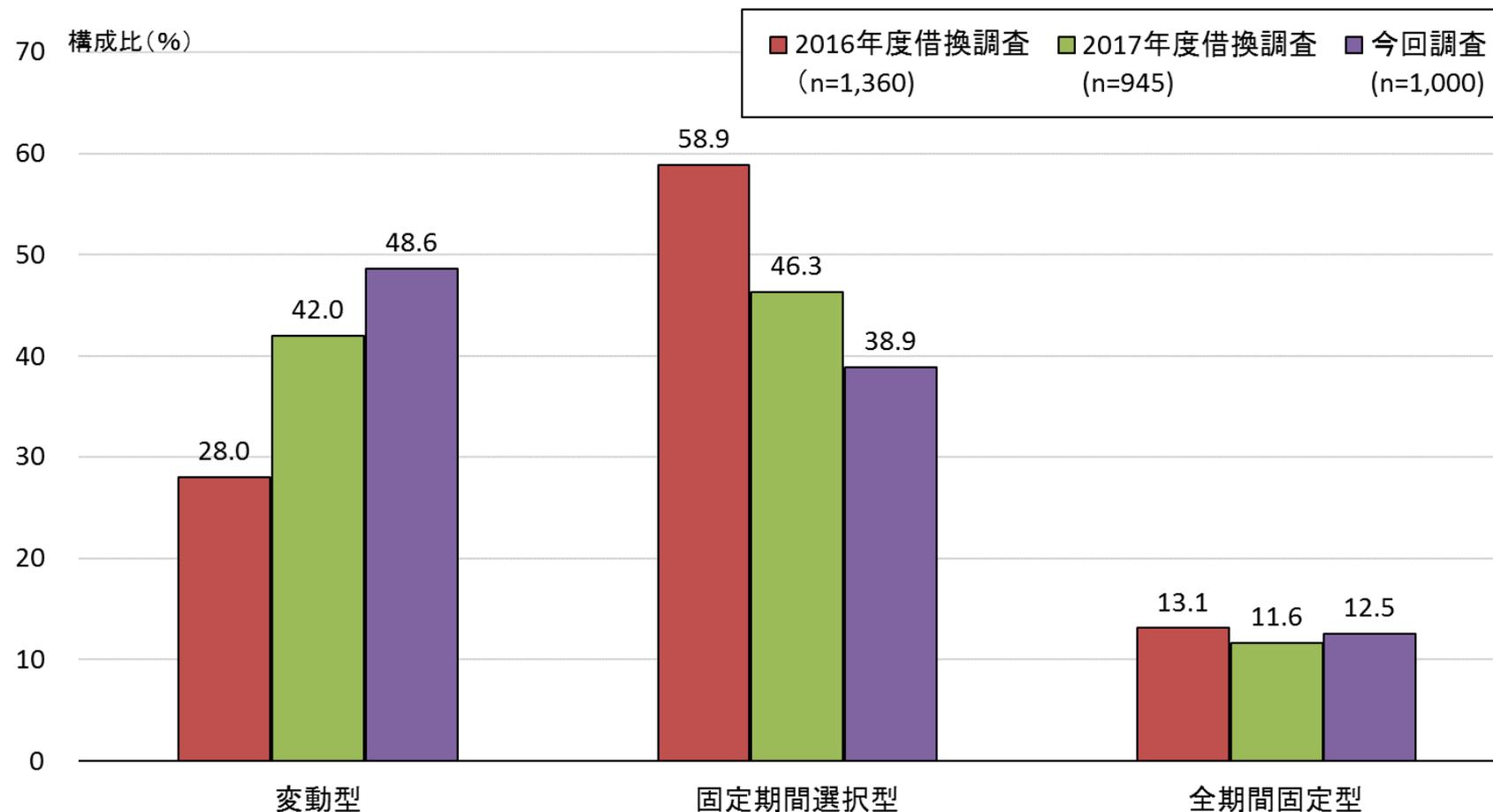
1-1. 借換による金利タイプの変化(構成比)

- 借換前後の金利タイプの構成比は、「変動型」は借換前の38.7%から借換後は48.6%に増加し、最も多くなった。
- 「固定期間選択型」は、借換前の41.5%から借換後は38.9%に減少し、変動型に次いで2番目となった。
- 「全期間固定型」は、借換前の19.8%から借換後は12.5%に減少した。



1-2. 借換後の金利タイプの変化(時系列)

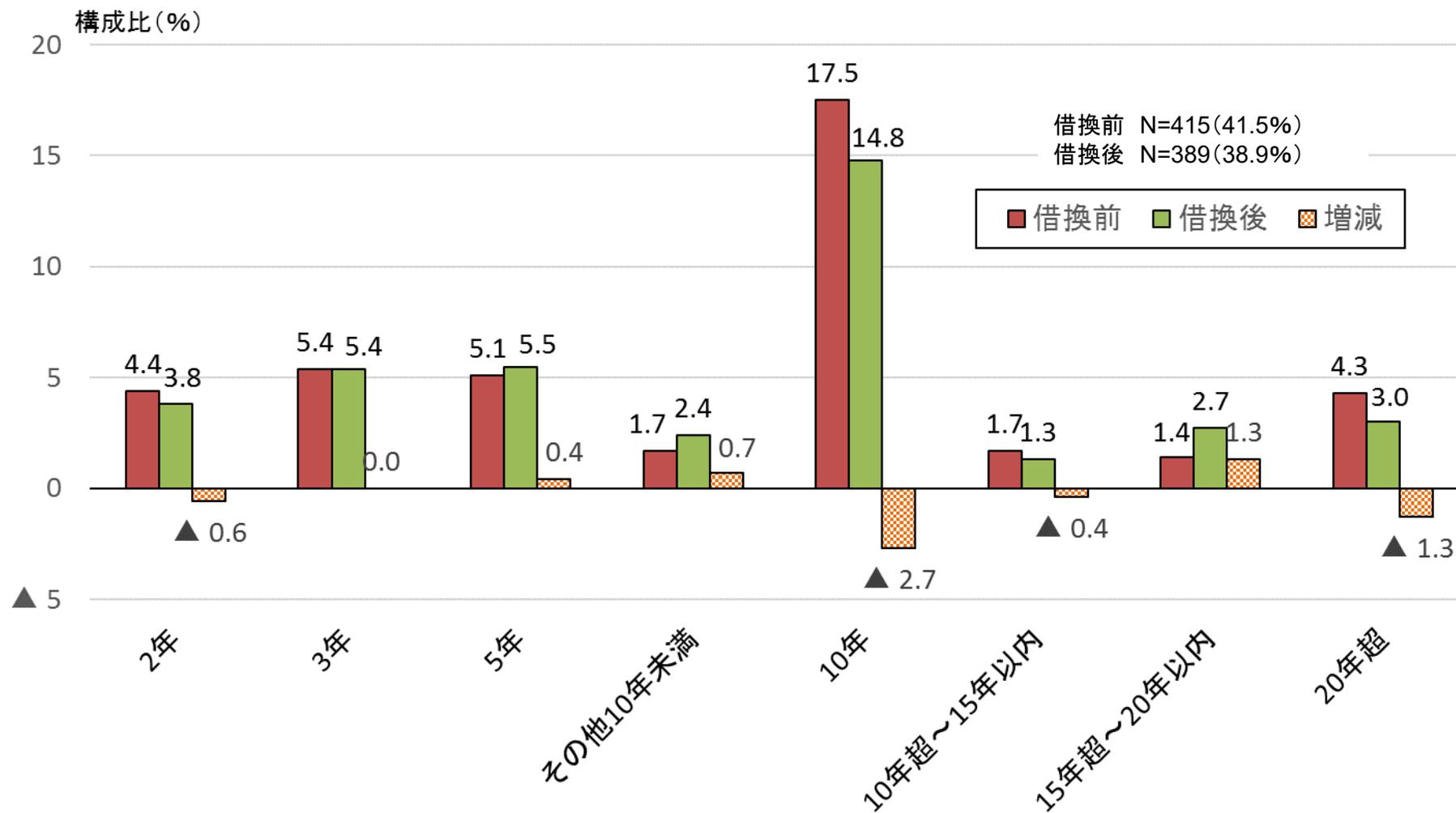
- 借換後の金利タイプの構成比を時系列で見ると、「変動型」が2回続けて増加し、今回調査では最も多くなった。
- 「固定期間選択型」は、2回続けて減少し、今回調査では2番目となった。
- 「全期間固定型」は、10%台前半で大きく変化していない。



(借換後の金利タイプ)

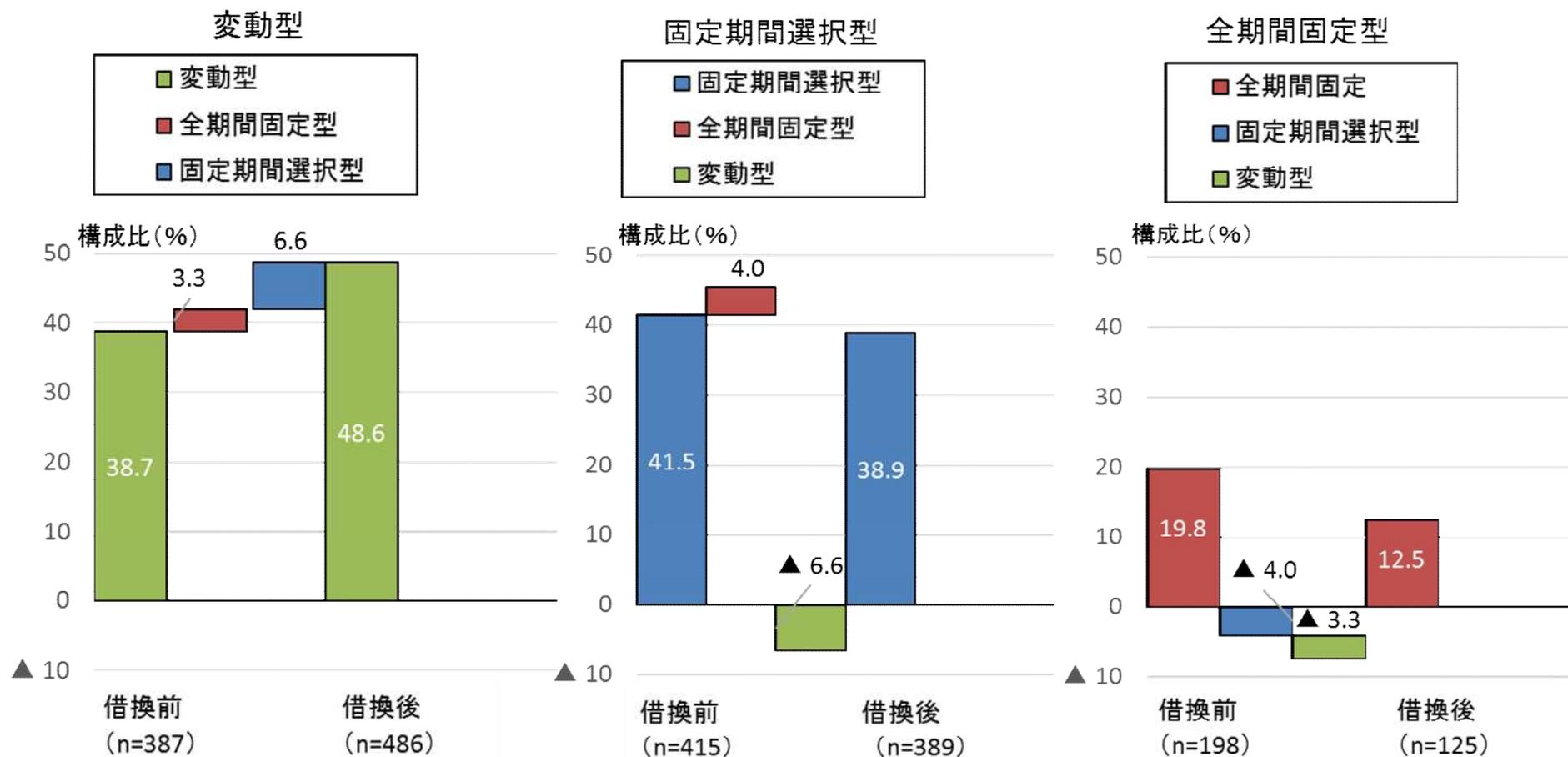
1-3. 借換による金利タイプの変化(固定期間選択型)

○ 固定期間選択型について、借換後の固定期間別の構成比は、借換の前後ともに「10年」が最も多かった。



1-4. 借換による金利タイプの変化(金利タイプ別増減)

- 借換前後の金利タイプの構成比は、変動型では、固定期間選択型及び全期間固定型からの借換が増加し、48.6%となった。
- 固定期間選択型は、変動型への借換が、全期間固定型からの借換を上回ったため、38.9%に減少した。
- 全期間固定型は、変動型及び固定期間選択型への借換により、12.5%に減少した。



1-5. 金利タイプ別の構成比の変化(表)

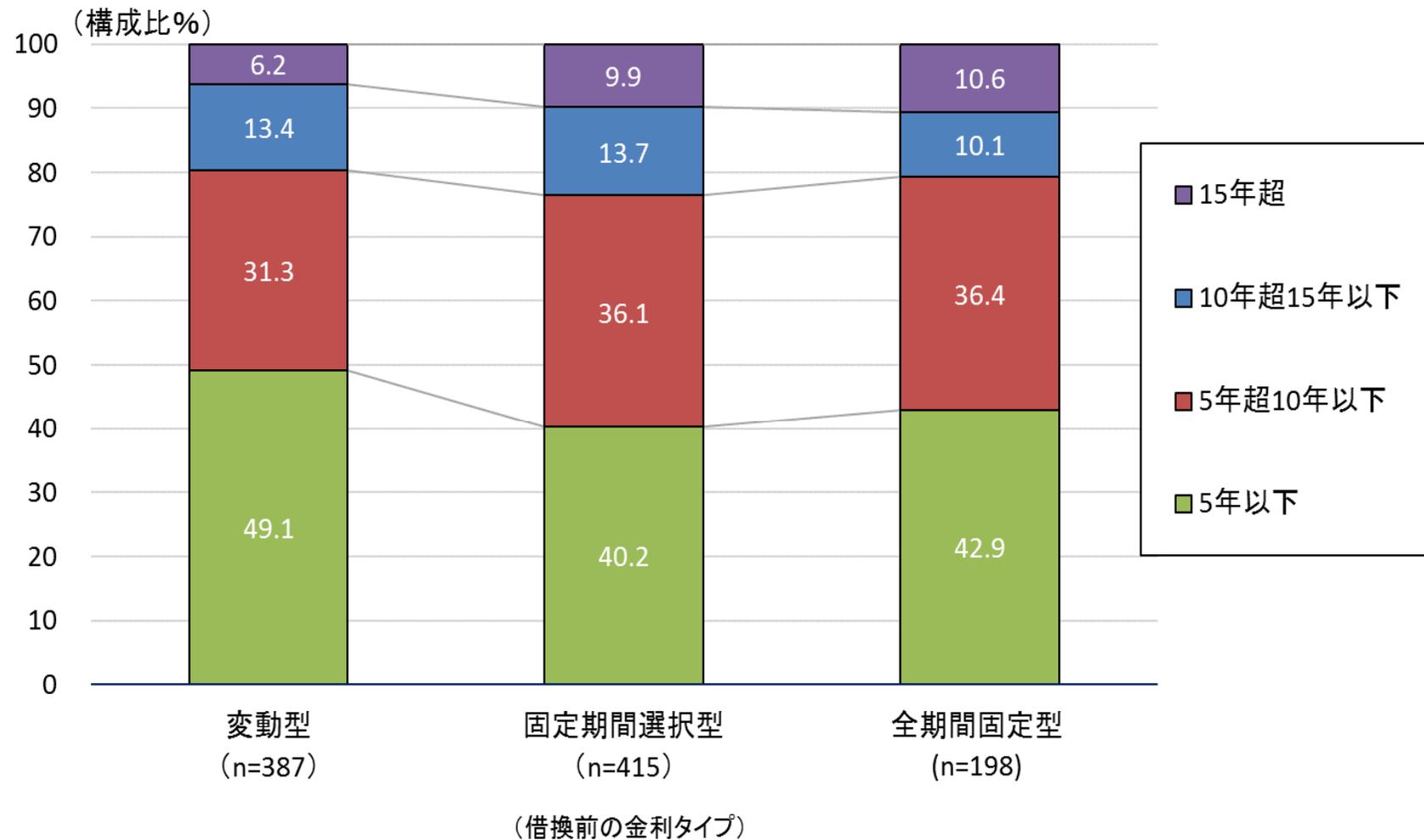
金利タイプ別借換による構成比の変化 (n=1,000)

(単位: %)

借換前の金利タイプ	借換前の構成比	借換先		
		→変動型	→固定期間選択型	→全期間固定型
変動型	38.7	29.8	7.4	1.5
固定期間選択型	41.5	14.0	25.1	2.4
全期間固定型	19.8	4.8	6.4	8.6
借換後の金利タイプ		変動型	固定期間選択型	全期間固定型
借換後の構成比		48.6	38.9	12.5

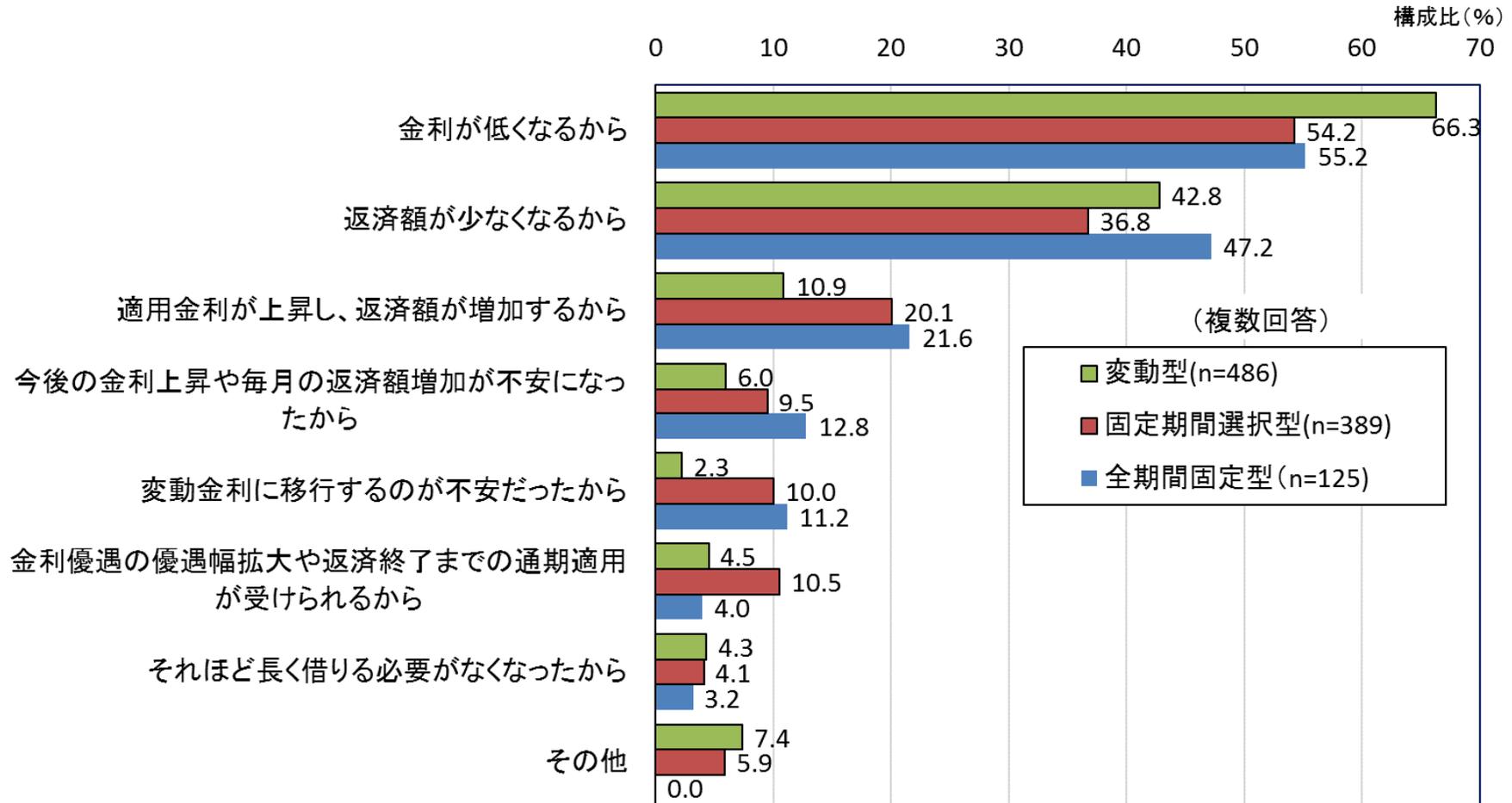
2. 借換までの経過年数(借換前の金利タイプ別)

○ 借換前の経過年数は、全ての金利タイプで「5年以下」が最も多く、特に変動型では約5割となった。



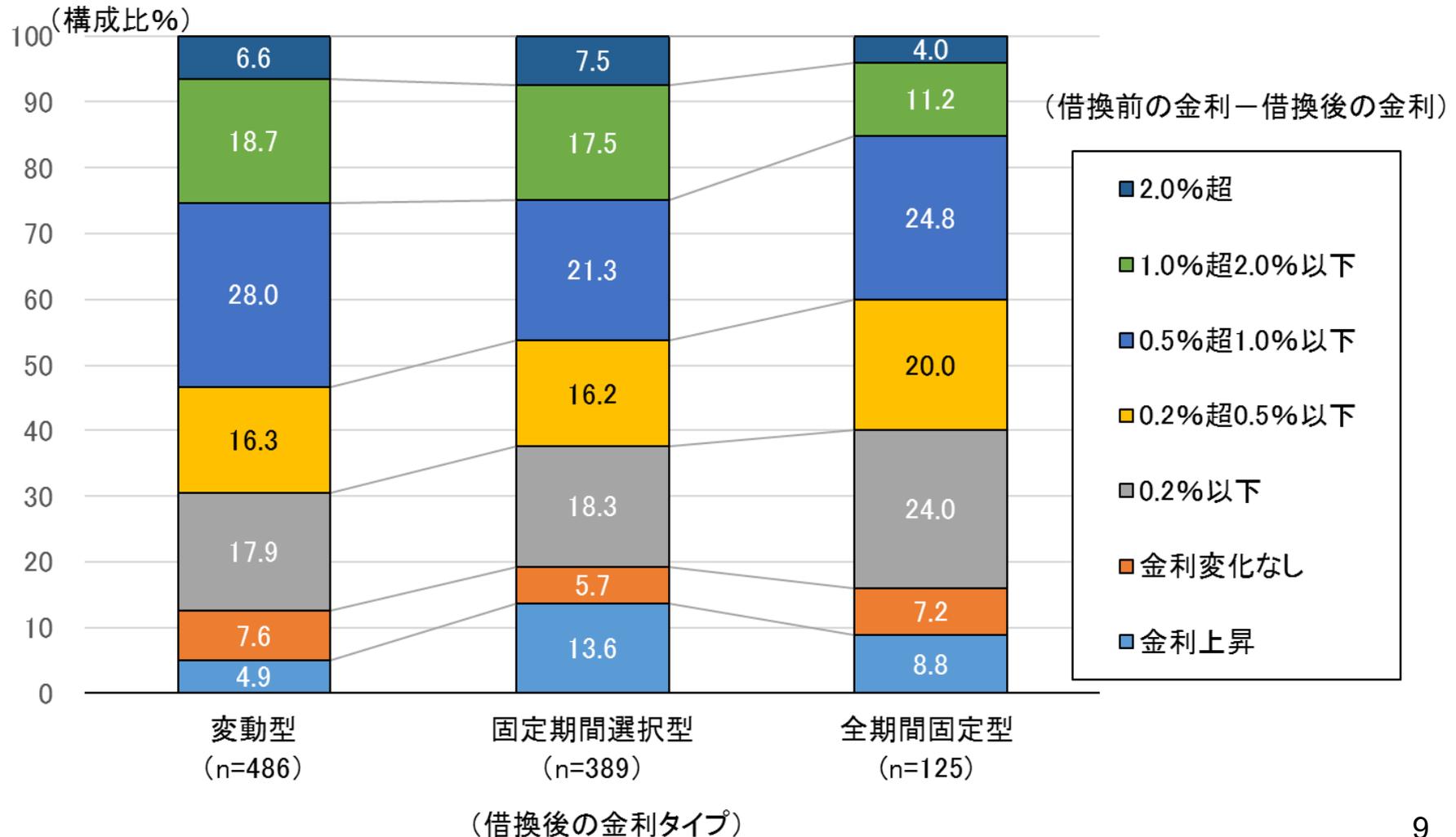
3. 金利タイプ別の借換理由(借換後の金利タイプ別)

○ 借換理由は、借換後の全ての金利タイプにおいて「金利が低くなるから」、「返済額が少なくなるから」、「適用金利が上昇し、返済額が増加するから」の順となった。



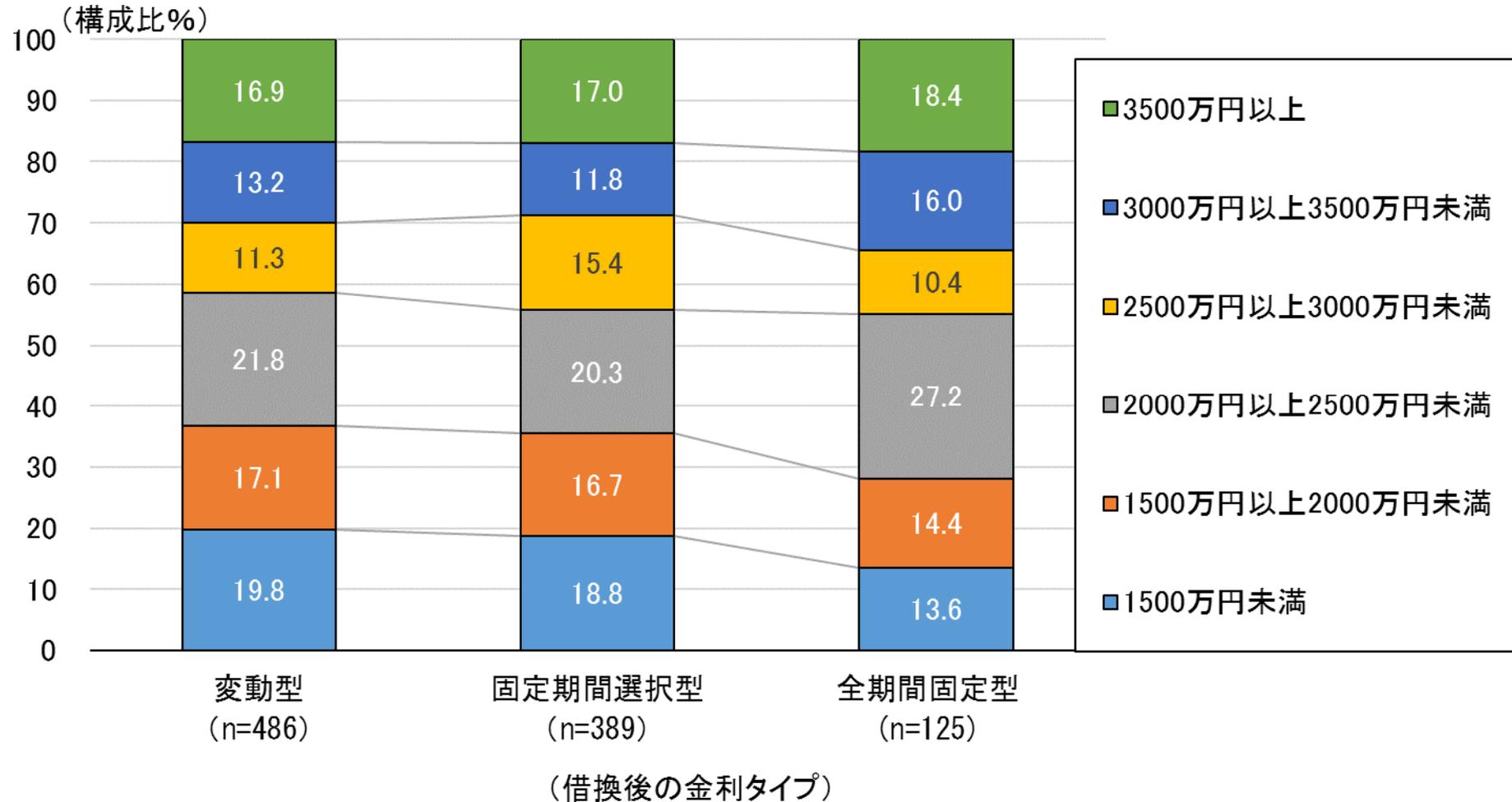
4. 借換による金利の変化(借換後の金利タイプ別)

- 借換前後の金利差は、全ての金利タイプで「0.5%超1.0%以下」が最も多くなった。
- 固定期間選択型では「金利上昇」が、他の金利タイプに比べて多くなった。
- 全期間固定型では、「0.2%以下」、「0.2%超0.5%以下」の割合が、他の金利タイプより多く、「1.0%超2.0%以下」が少なかった。



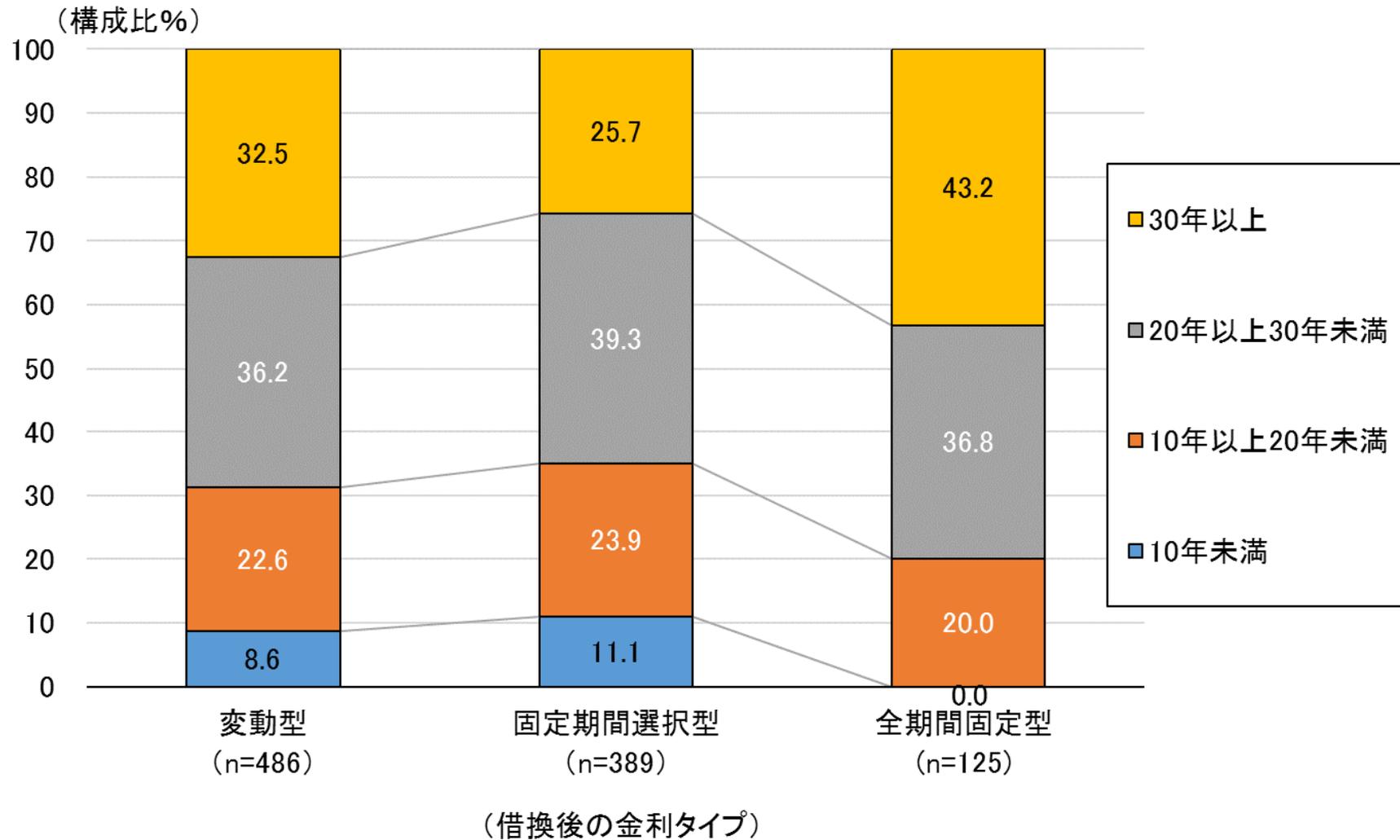
5. 金利タイプ別の借換融資額の分布(借換後の金利タイプ別)

○ 借換後の融資額は、全期間固定型は、変動型及び固定期間選択型に比べて「1500万円未満」、「1500万円以上2000万円未満」が少なく、「2000万円以上2500万円未満」、「3000万円以上3500万円未満」、「3500万円以上」が多くなった。



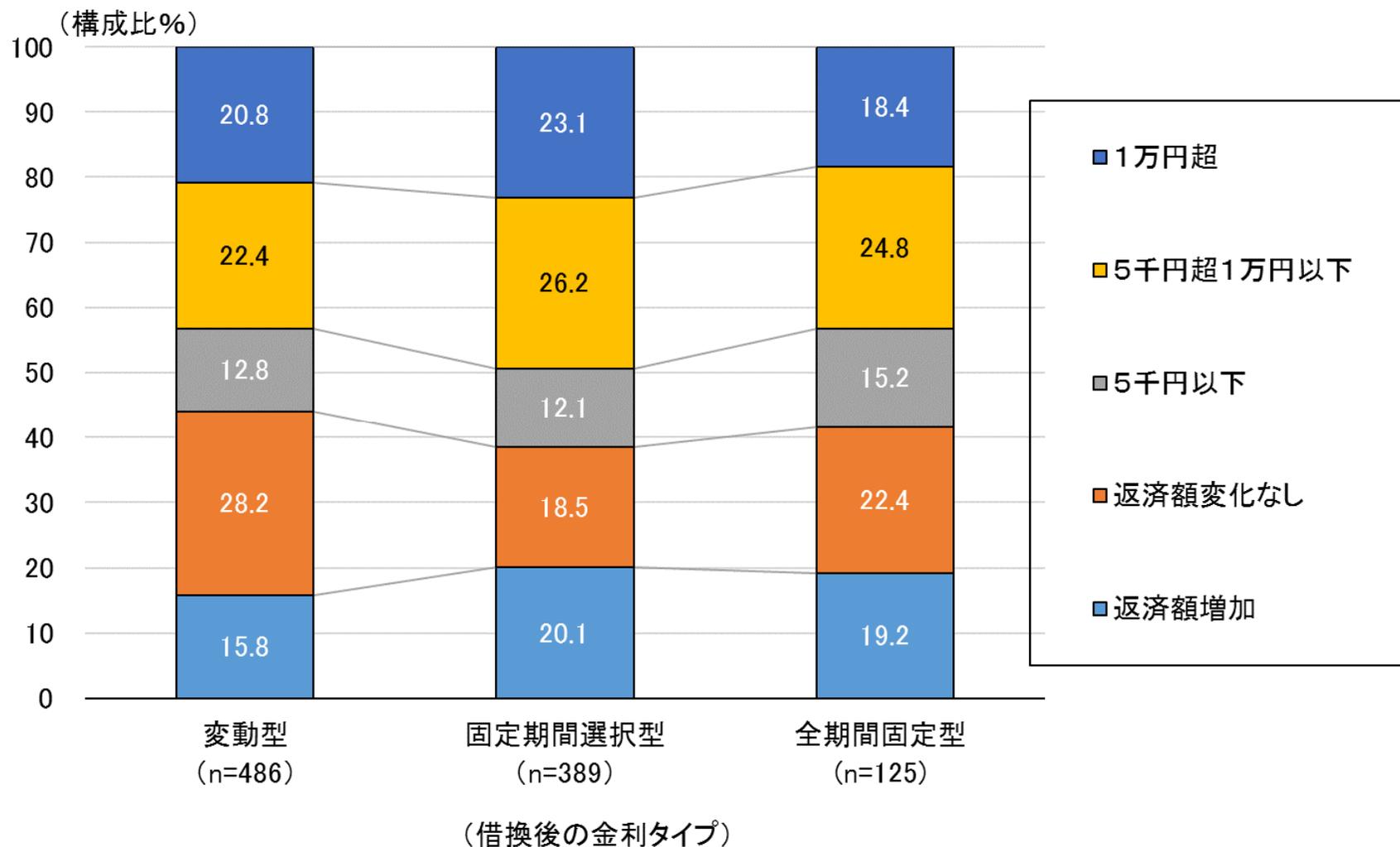
6. 借換ローンの返済期間(借換後の金利タイプ別)

- 借換後の返済期間は、変動型及び固定期間選択型では「20年以上30年未満」が最も多く、また、「10年未満」も1割程度となった。
- 全期間固定型は、変動型及び固定期間選択型に比べて、返済期間の長い「30年以上」が最も多くなった。



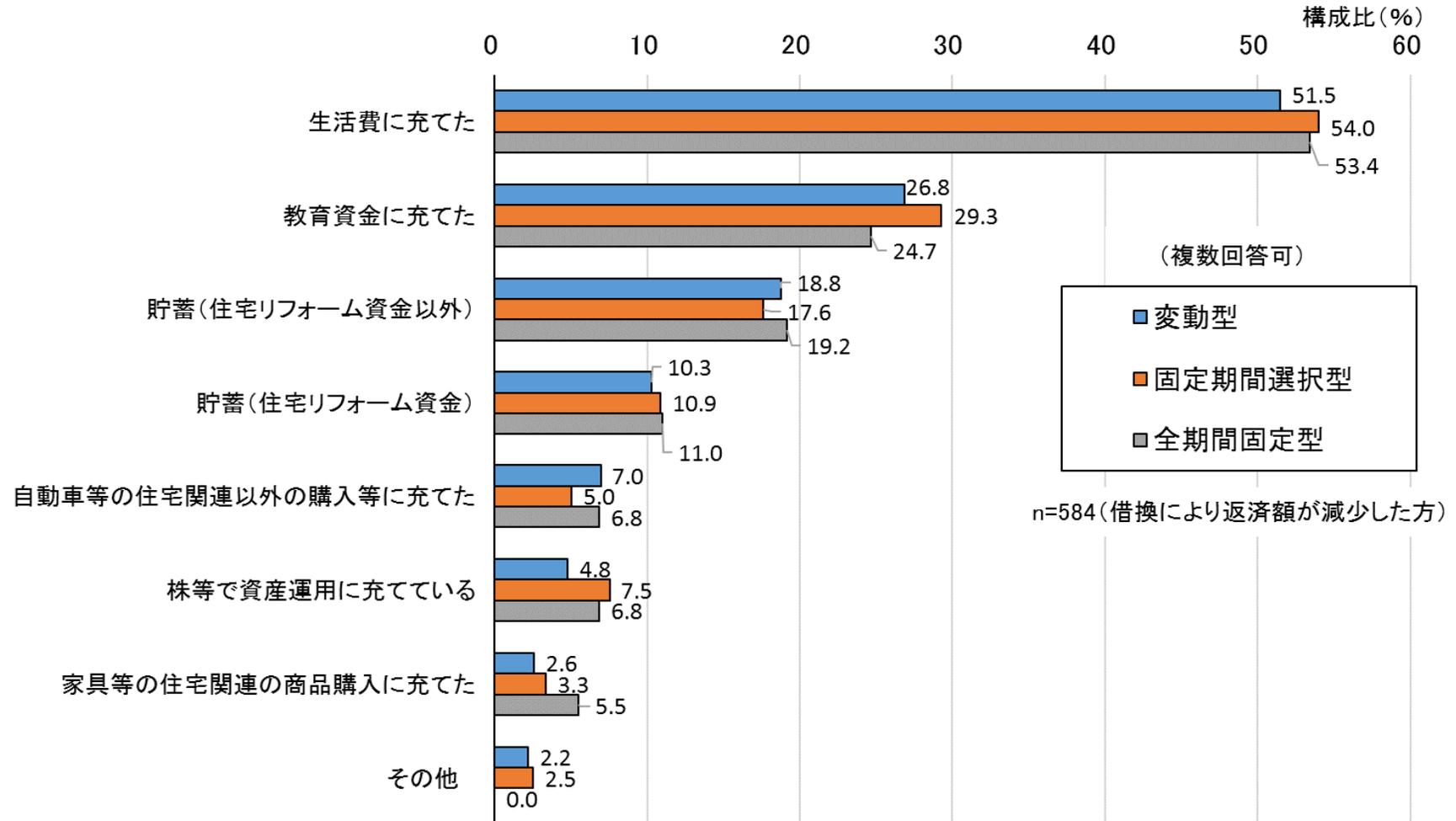
7. 借換による毎月の返済額の増減(借換後の金利タイプ別)

- 借換による毎月の返済額の増減は、変動型では「変化なし」が28.2%で最も多くなった。
- 固定期間選択型及び全期間固定型では、「5千円超1万円以下」が最も多くなった。



8. 毎月返済額の減少分の使途(借換後の金利タイプ別)

○ 借換による毎月返済額の減少分の使途は、全ての金利タイプにおいて「生活費に充てた」、「教育資金に充てた」、「貯蓄(住宅リフォーム資金以外)」の順となった。



【参考】回答者の基本属性
【住宅ローン借換者】n=1,000

項目		サンプル数	構成比%
年齢	20歳代	68	6.8
	30歳代	298	29.8
	40歳代	473	47.3
	50歳代	154	15.4
	60歳代	7	0.7
世帯年収	400万円以下	61	6.1
	400万円超～600万円以下	274	27.4
	600万円超～800万円以下	290	29
	800万円超～1,000万円以下	195	19.5
	1,000万円超～1,500万円以下	148	14.8
	1,500万円超	32	3.2
地域(注)	首都圏	303	30.3
	東海圏	118	11.8
	近畿圏	189	18.9
	その他	390	39
住宅の種類	注文住宅新築 (うち敷地も同時に取得)	519 (236)	51.9 (23.6)
	注文住宅(建替え)	65	6.5
	建売住宅	95	9.5
	新築マンション	174	17.4
	中古一戸建て	88	8.8
	中古マンション	59	5.9

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可能性がある。
- ・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