

2016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1,360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、2016年4月から2017年3月までに借換された方 n=1,360

・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 2017年4月

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

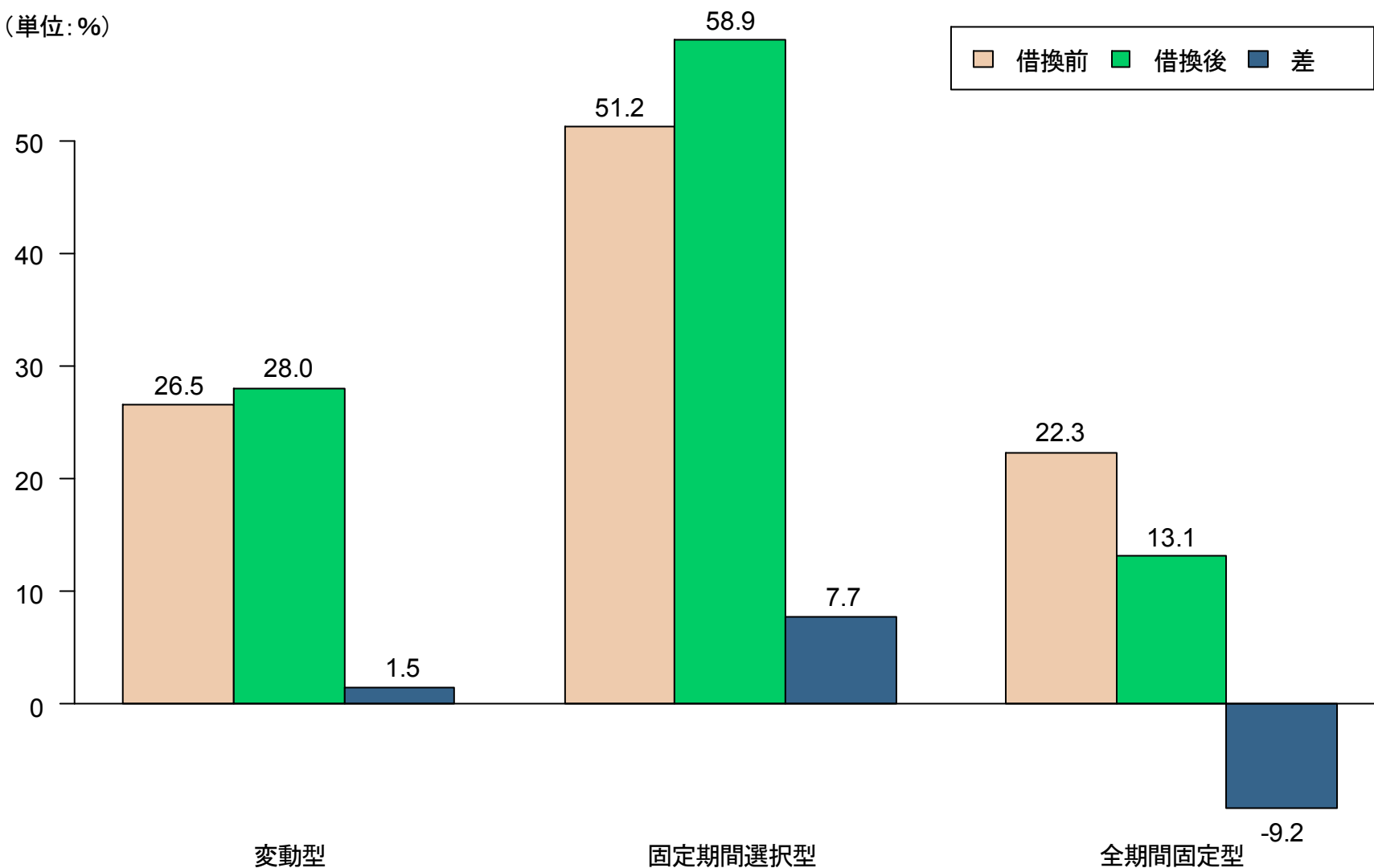
2017年7月

独立行政法人 住宅金融支援機構 調査部

1-1. 借換による金利タイプの変化(構成比変化)

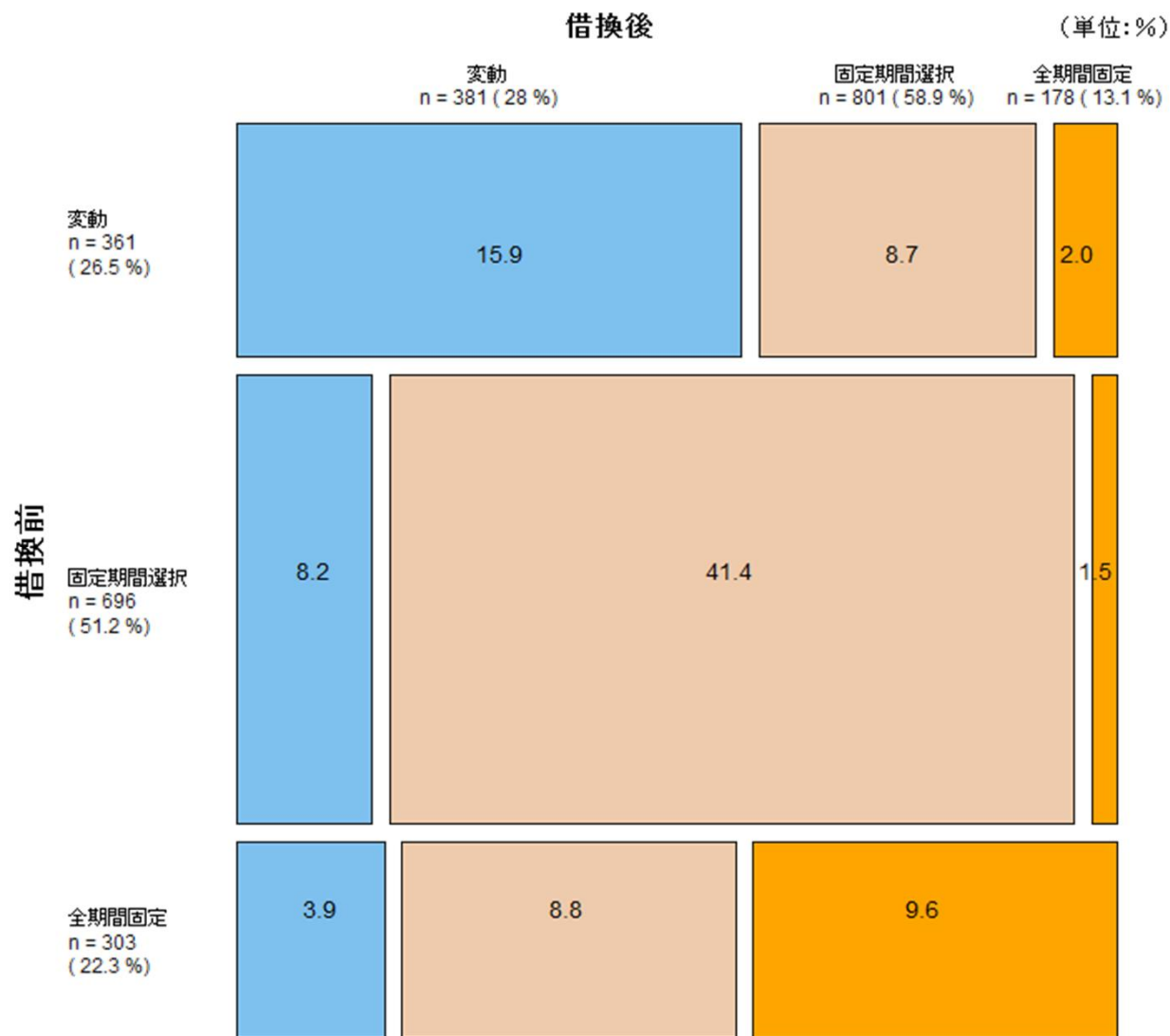
○ 借換前後における金利タイプごとの構成比の差をみると、「変動型」と「固定期間選択型」でプラスとなり、「全期間固定型」がマイナスとなっている。

(単位: %)



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」が最も高く、41.4%となっている。



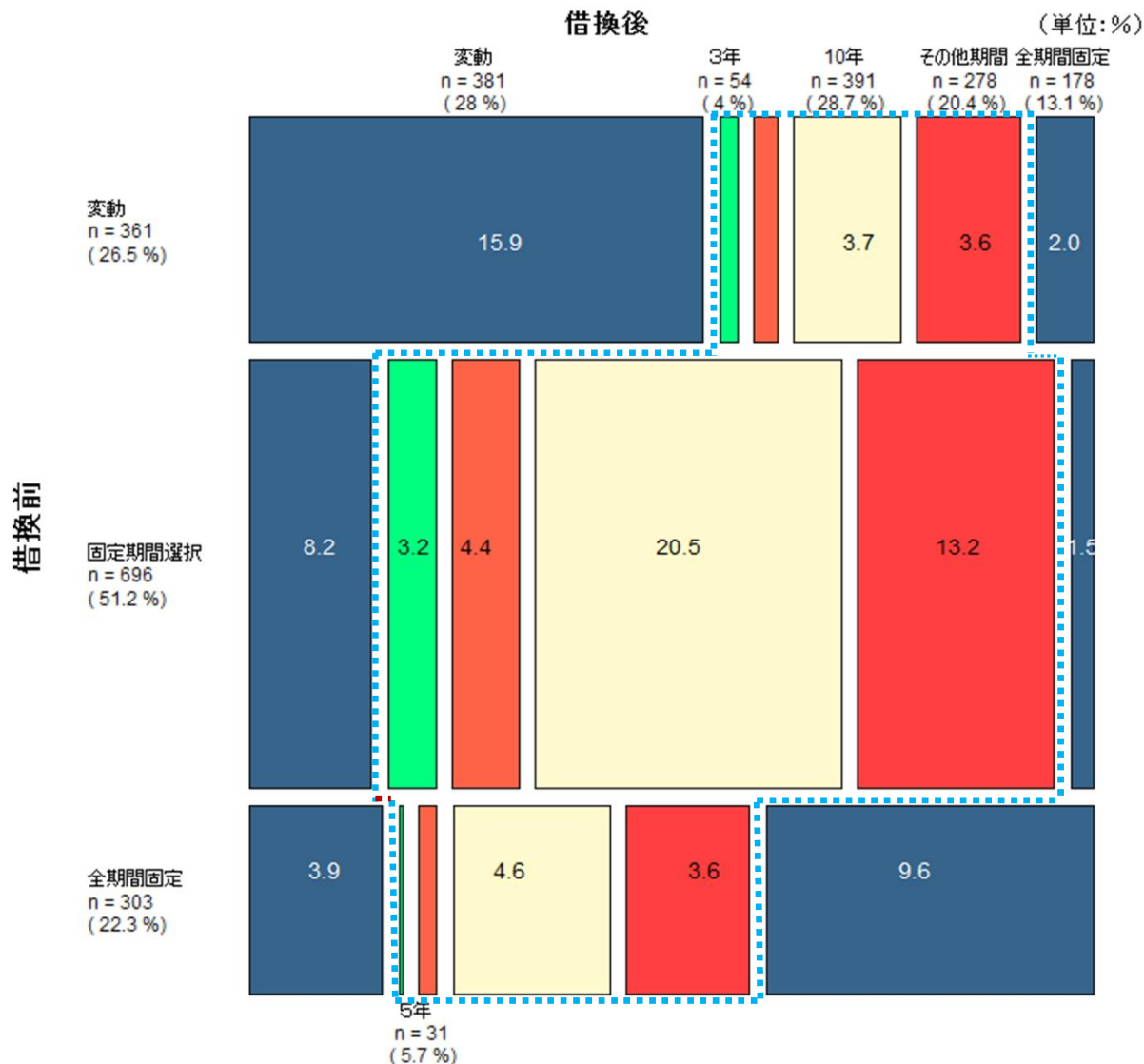
(図の見方)

左上の数値「15.9」は「借換前:変動型→借換後:変動型」となった方の借換全体に占める割合を、その右の数値「8.7」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。

(注) 図中の数値は、全体の推移件数を100とした場合の各推移区分の割合を示している。

1-3. 借換による金利タイプの変化(借換後固定期間選択型内訳)

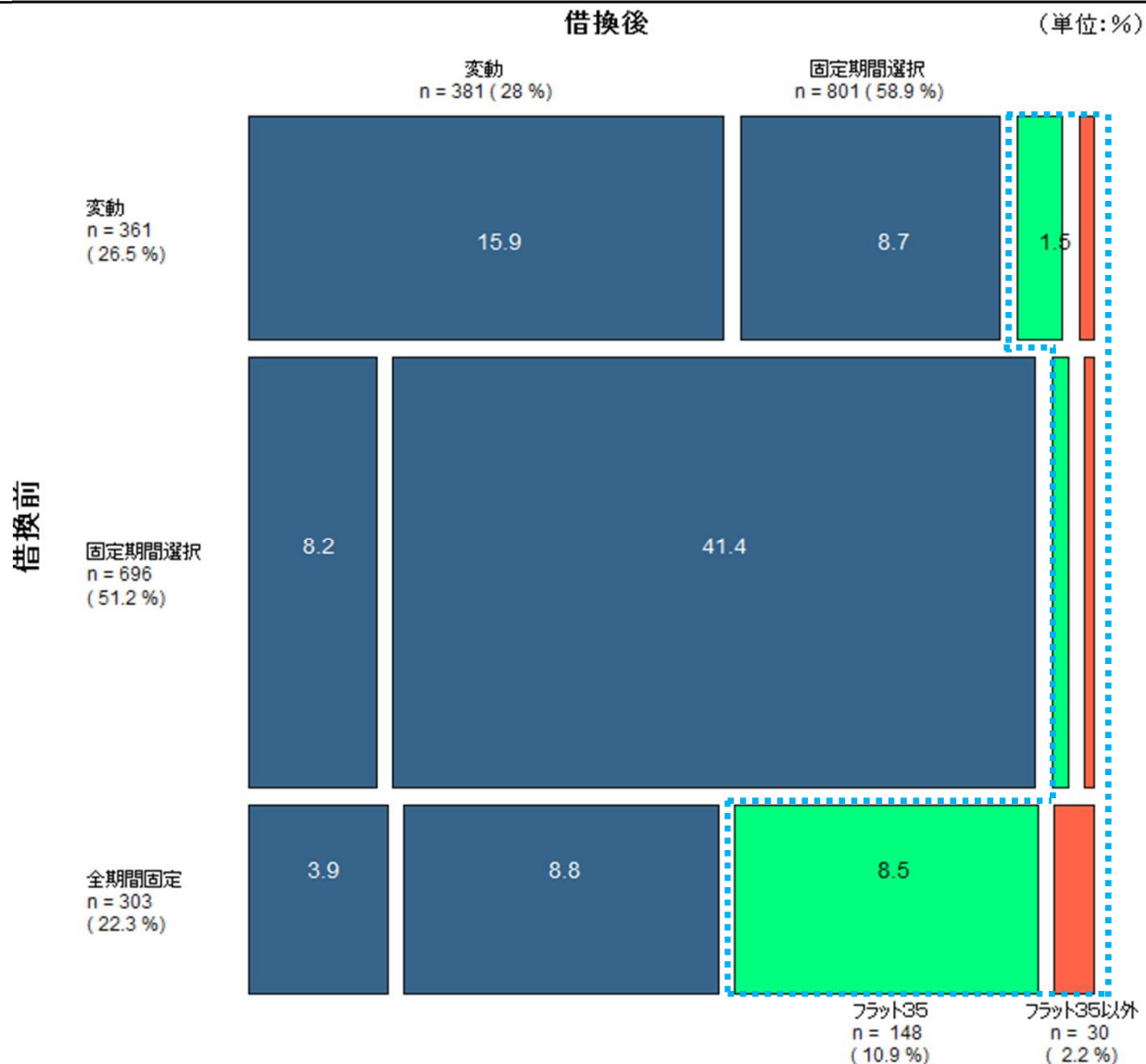
○ 借換後に「固定期間選択型」となったもののうち、固定期間が10年と長いものが高割合で選ばれる割合が高く、固定期間「3年」や固定期間「5年」など、比較的短い固定期間の固定期間選択型の割合は低い。



(注) 図中の数値は、全体の推移件数を100とした場合の各推移区分の割合を示している。割合が1%未満の場合は、数値の表示を割愛した。

1-4. 借換による金利タイプの変化(借換後全期間固定型内訳)

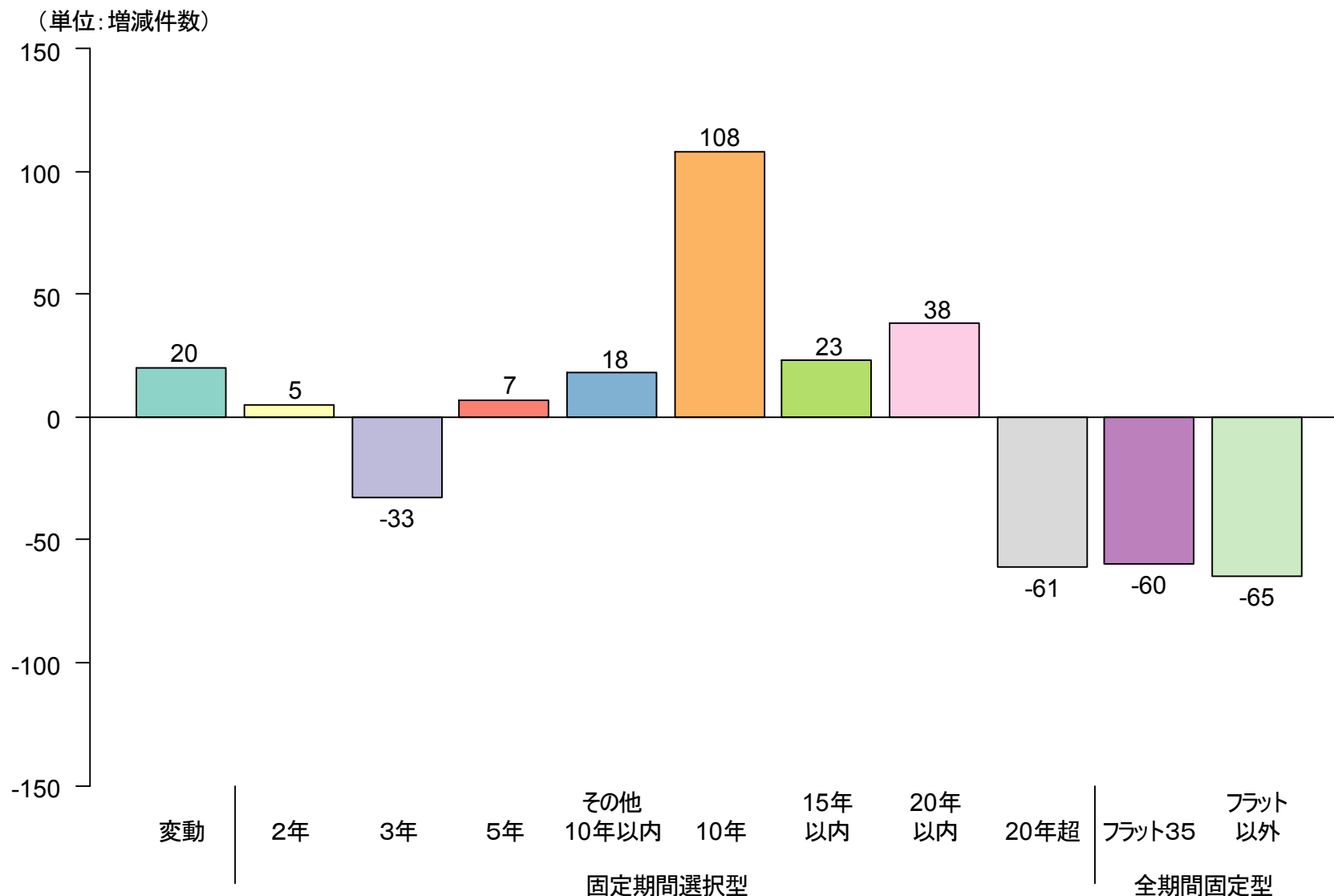
○ 借換前に「全期間固定型」であったものでは、借換後も「全期間固定型」となるものが比較的多い。



(注) 図中の数値は、全体の推移件数を100とした場合の各推移区分の割合を示している。割合が1%未満の場合は、数値の表示を割愛した。

1-5. 借換による金利タイプの変化(純増減件数変化)

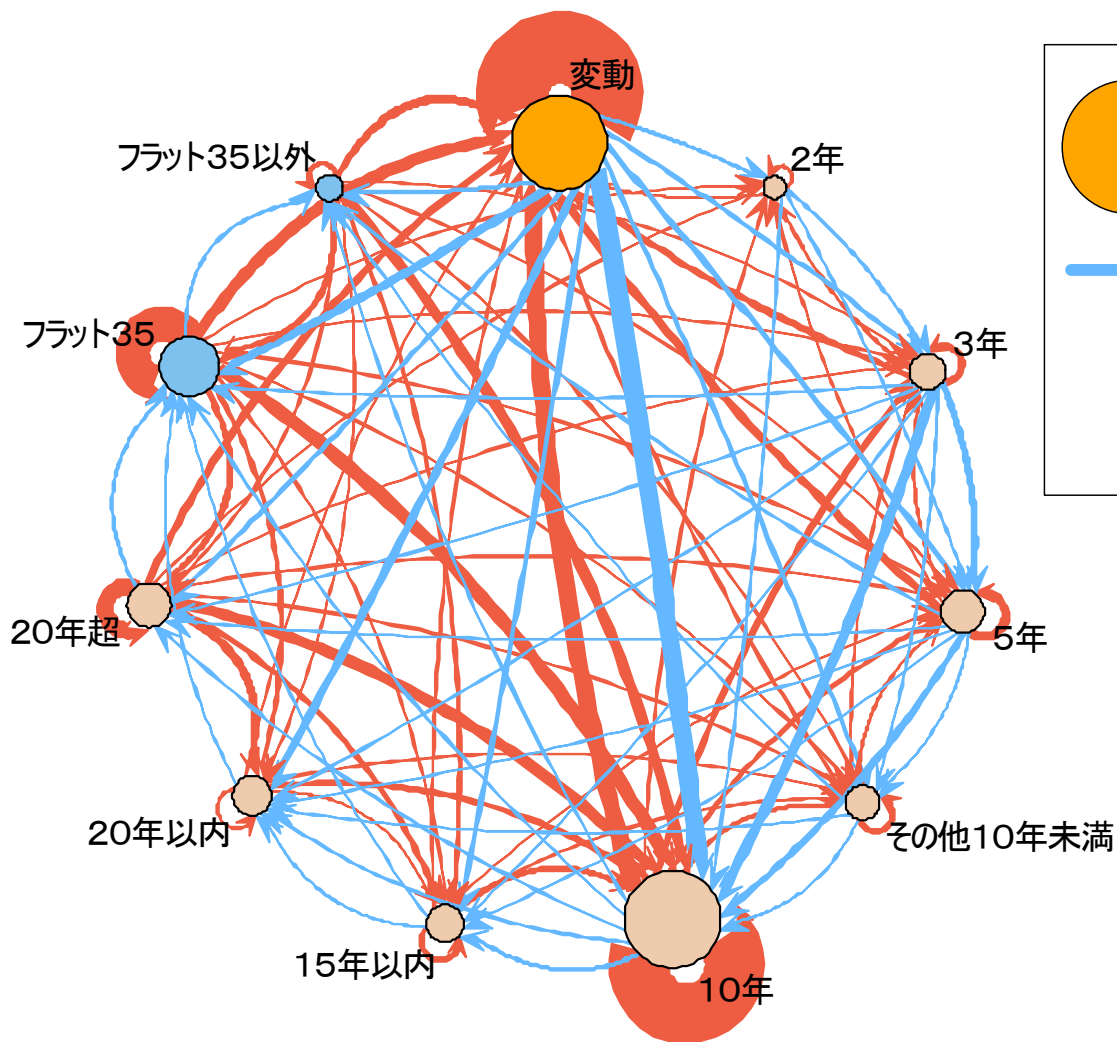
○ 借換前後における金利タイプ(詳細内訳)ごとの純増減件数(借換後件数-借換前件数)をみると、「固定期間10年」が大幅な純増となっている一方で、「フラット35」が大幅な純減となっている。



1-6. 借換による金利タイプの変化(ネットワーク分析)

○ 借換前後の金利タイプの推移をネットワークとしてグラフ化すると、「変動型 → 変動型」と「固定期間10年 → 固定期間10年」では頂点の外側にある円形の辺が太くなっており、自己回帰するものの件数が多いことがわかる。

グラフの見方



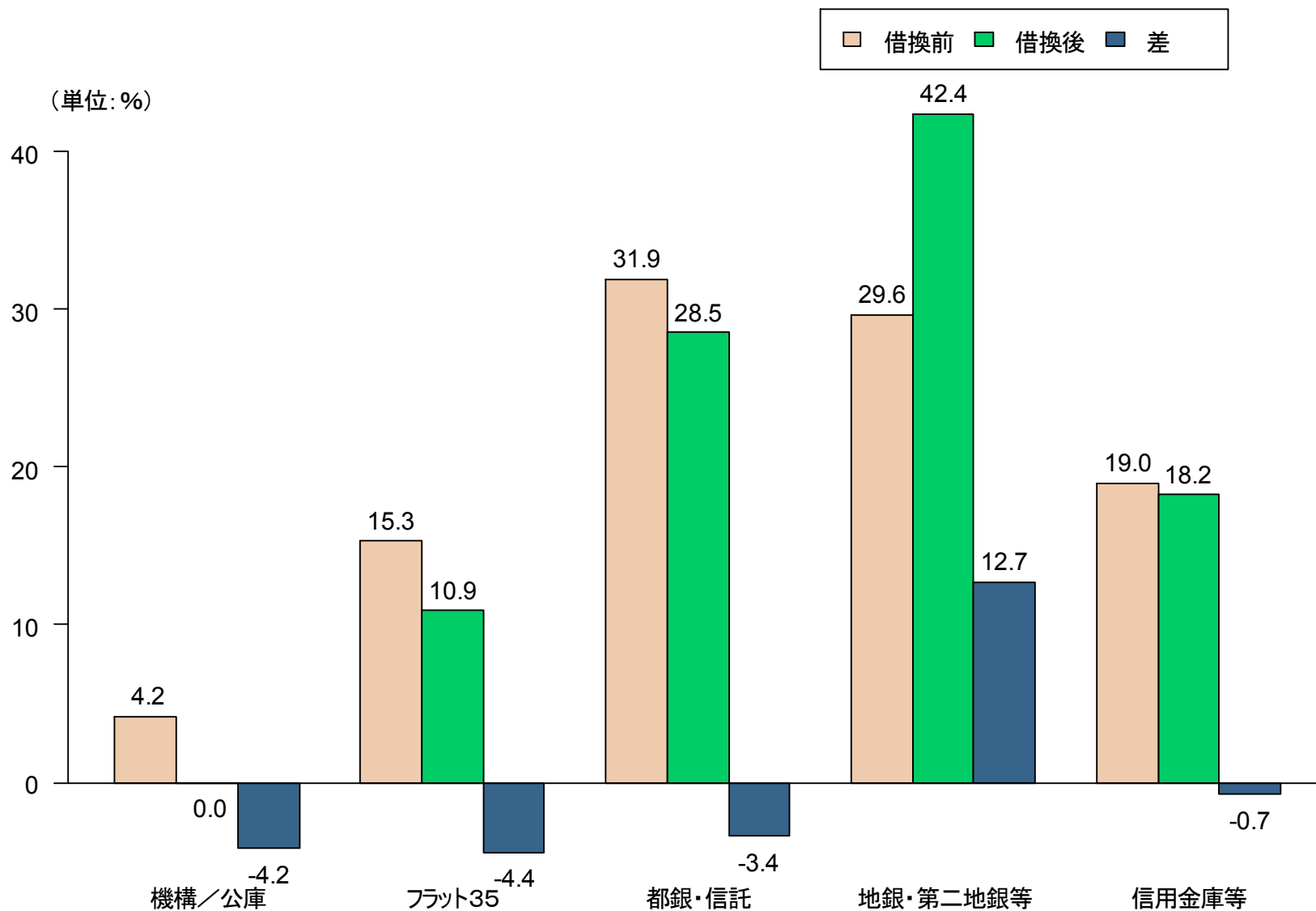
頂点(ノード): 円の大きさを借換後の件数の多少を表す。

- ・辺(エッジ): 線の太さで矢印の方向における借換前後の金利タイプの変化の多少を表す。
- ・ノードの外側にありそのノード自身へ戻る(自己回帰する)円形の矢印(エッジ)は、借換前後で金利タイプが同じものを表す。

※エッジの色は、次のようにして定めた。
1.上(変動型)から時計回りに各金利タイプに番号を割り振る。
2.その番号において昇順の番号のノードへの推移は薄青色で、自己回帰と降順の番号のノードへの推移は赤色で表示した。

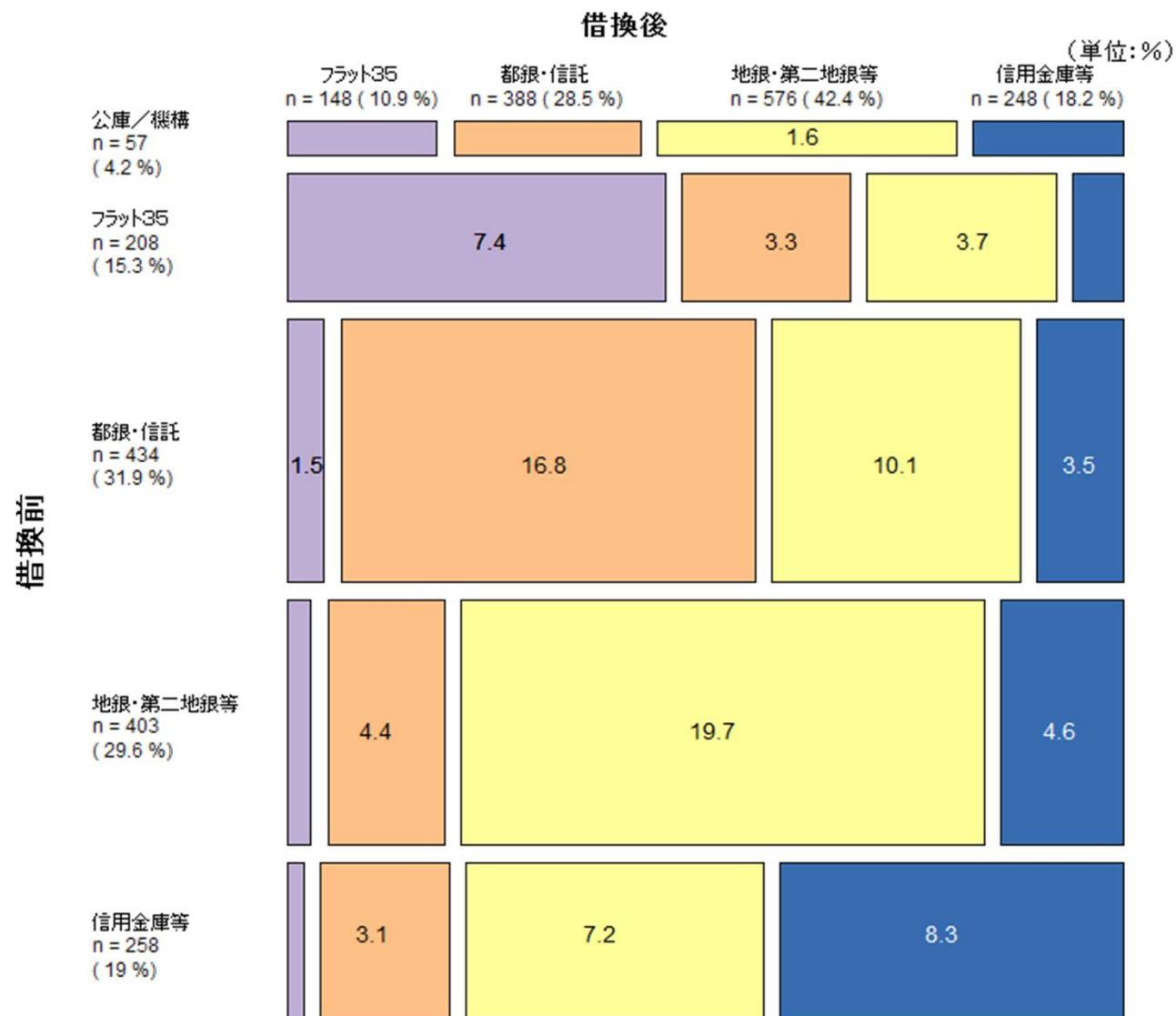
2-1. 借換による金融機関業態の変化(構成比変化)

○ 借換前後における金融機関業態ごとの構成比の差をみると、「地銀・第二地銀等(ネット銀行などを含む。)」のみがプラスとなり、他の業態はすべて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)

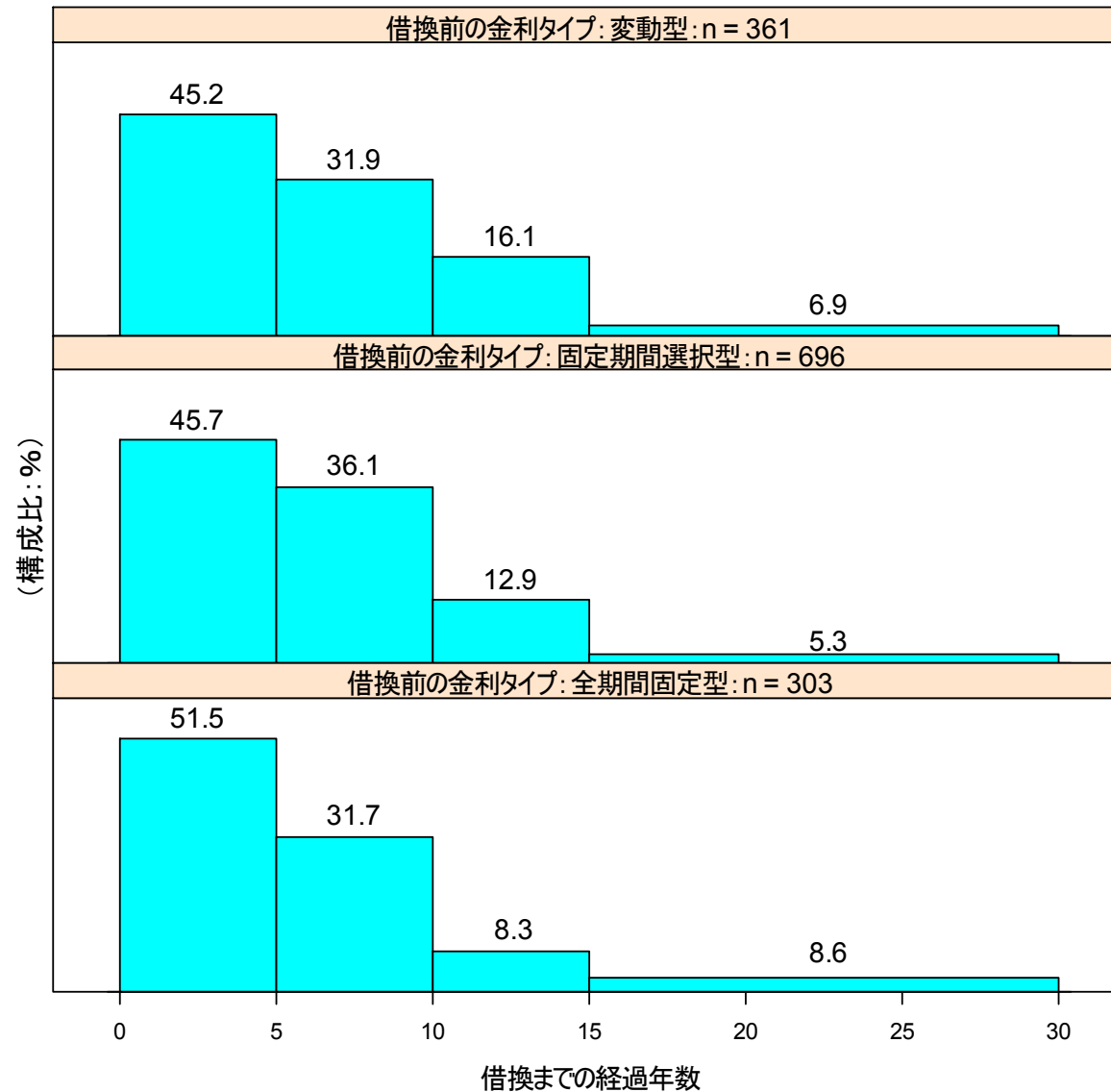
○ 借換前後の金融機関業態の変化の組合せが全体に占める割合は、「地銀・第二地銀等(ネット銀行などを含む。)→ 地銀・第二地銀等(ネット銀行などを含む。)」が最も高く、19.7%となっている。



(注) 図中の数値は、全体の推移件数を100とした場合の各推移区分の割合を示している。割合が1%未満の場合は、数値の表示を割愛した。

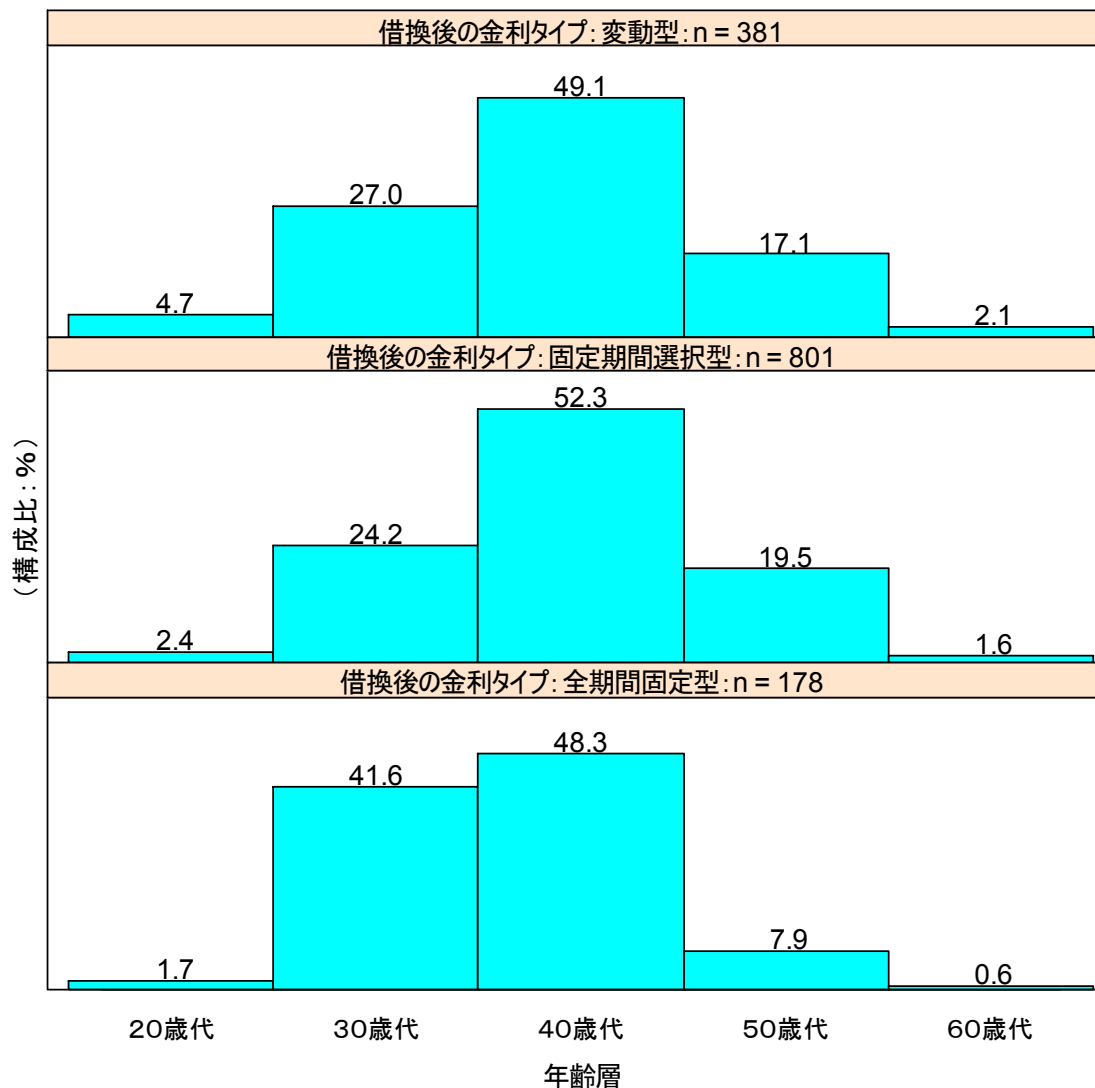
3. 借換までの経過年数

○ 借換までの経過年数は、すべての金利タイプで経過期間「5年以下」と比較的早期の借換が最も多い。



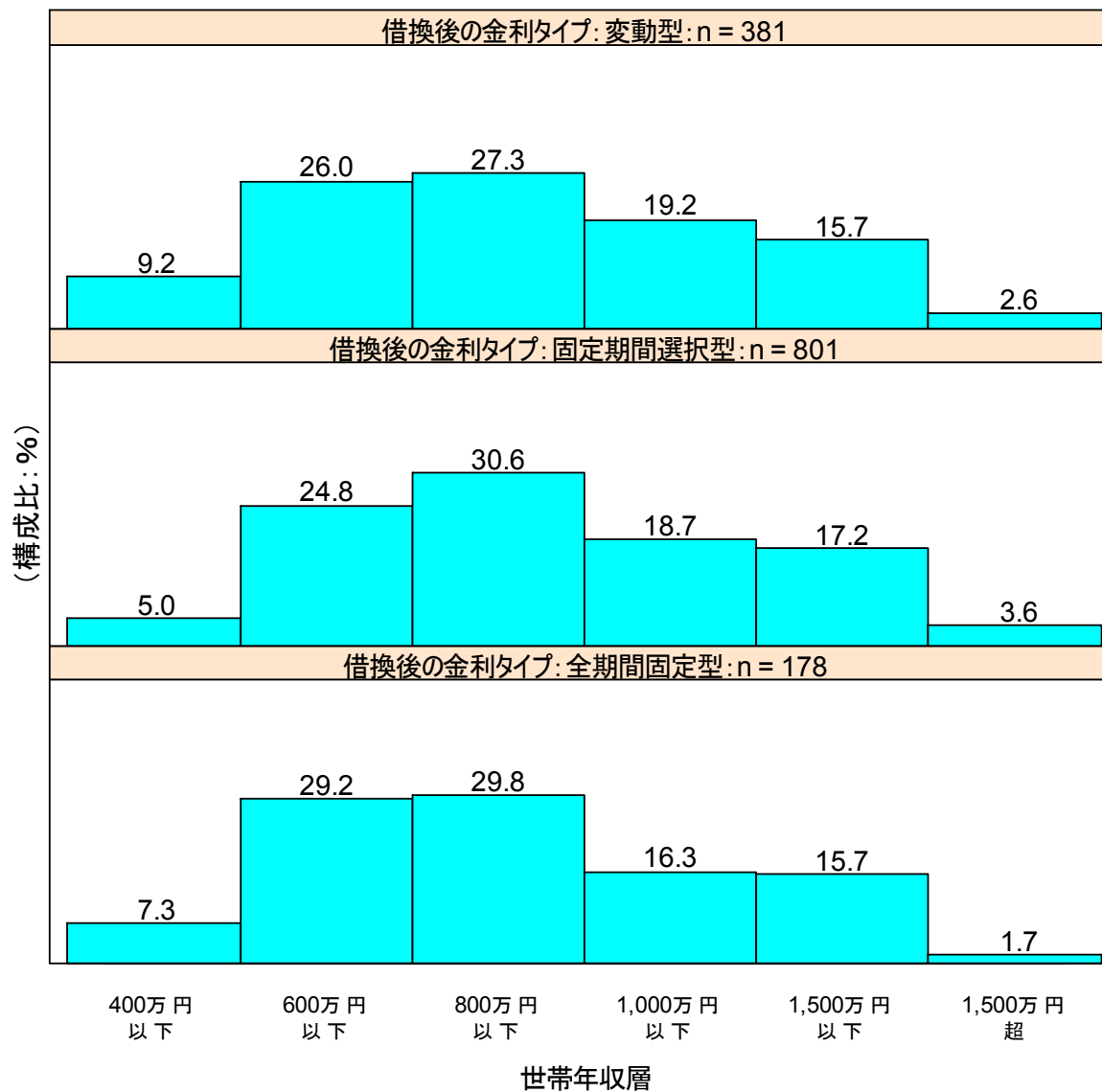
4. 借換による金利タイプ(年齢層別)

- 年齢層別にみると、すべての金利タイプで「40歳代」の割合が最も多く、「全期間固定型」の場合は「30歳代」が相対的に多くなっている。



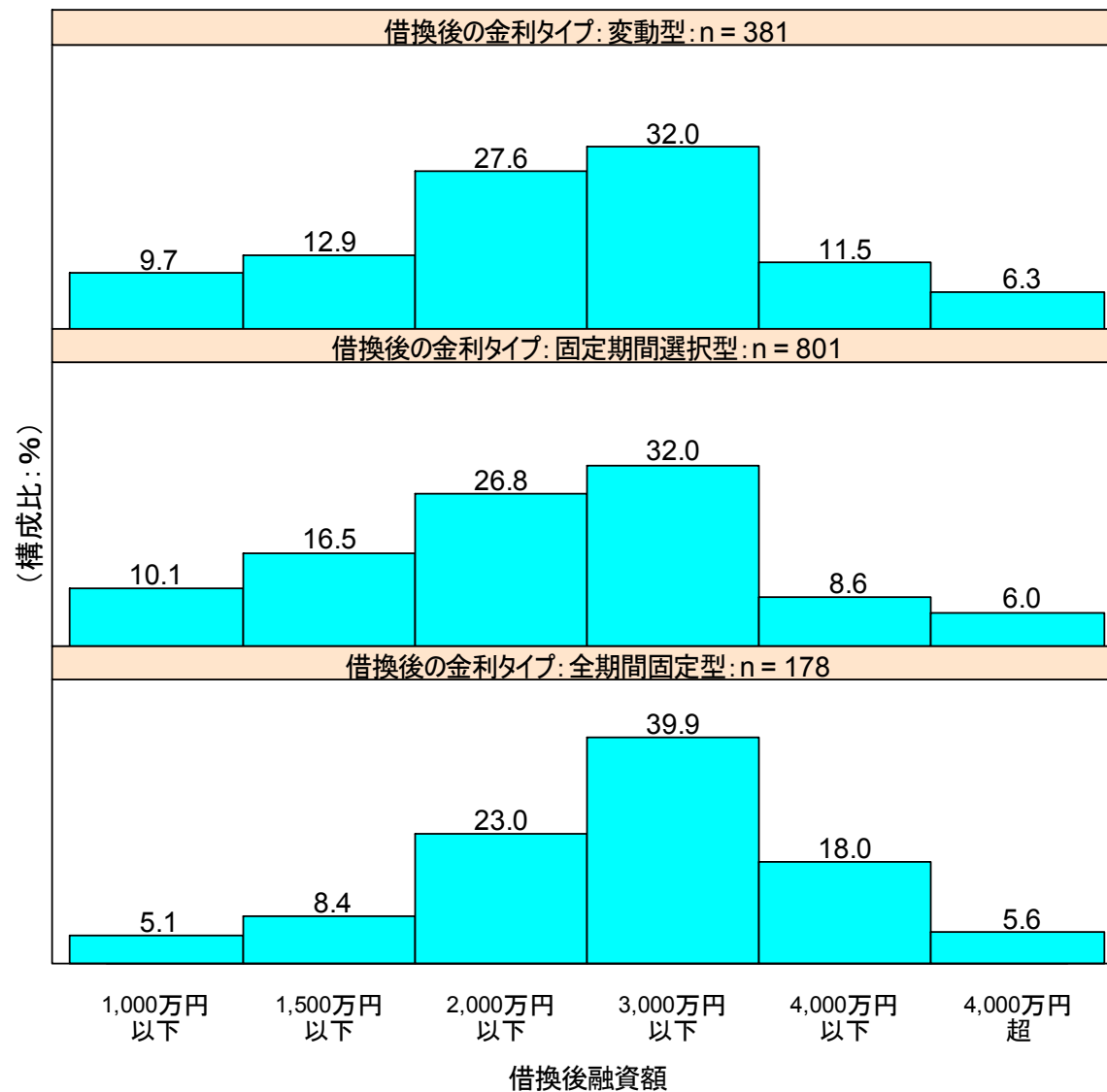
5. 借換による金利タイプ(世帯年収層別)

○ 世帯年収層別にみると、借換後の金利タイプ別傾向に特段の特徴は見られなかった。



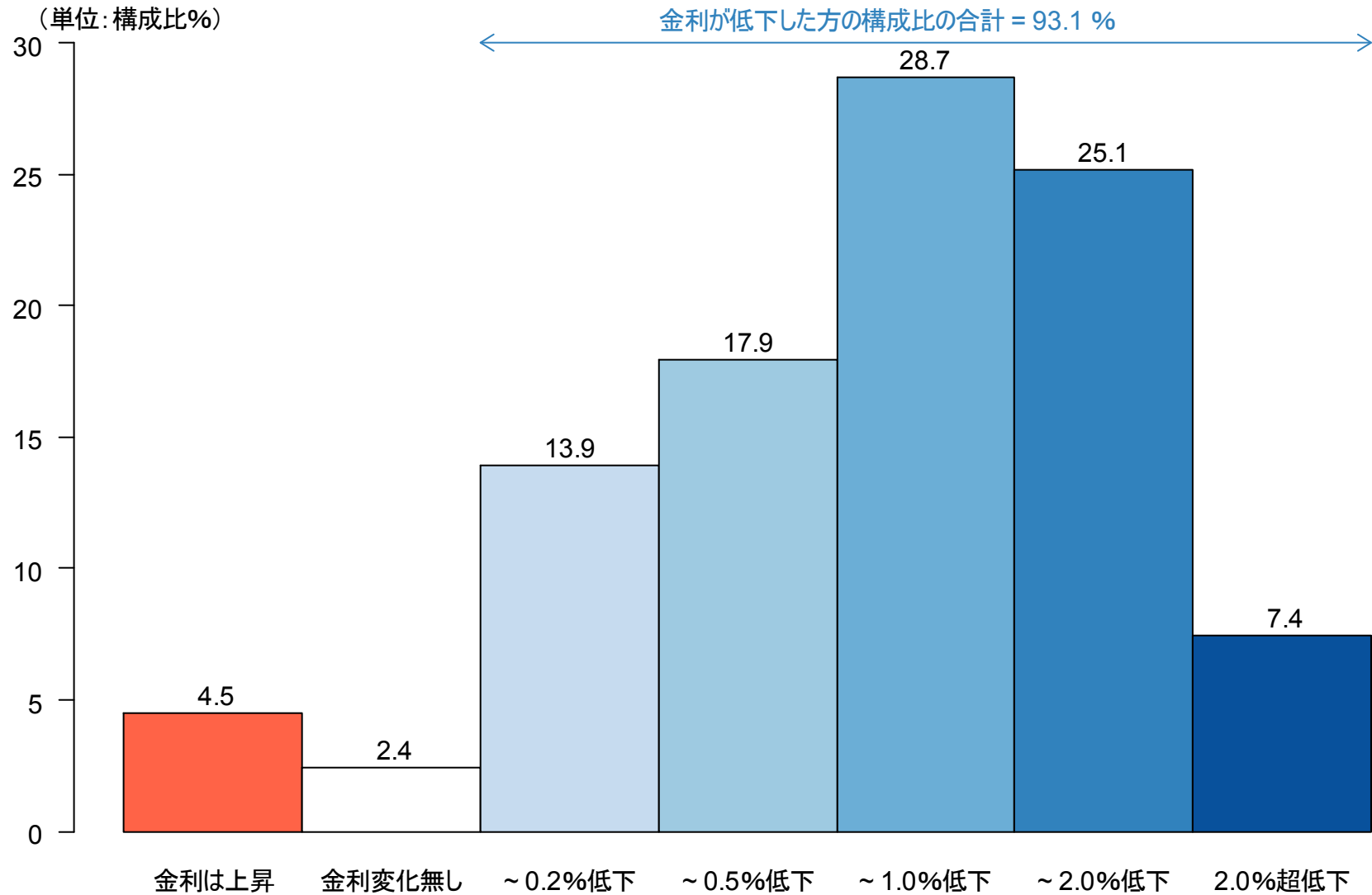
6. 借換による金利タイプ(借換後の融資額別)

○ 借換後の融資額別をみると、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。



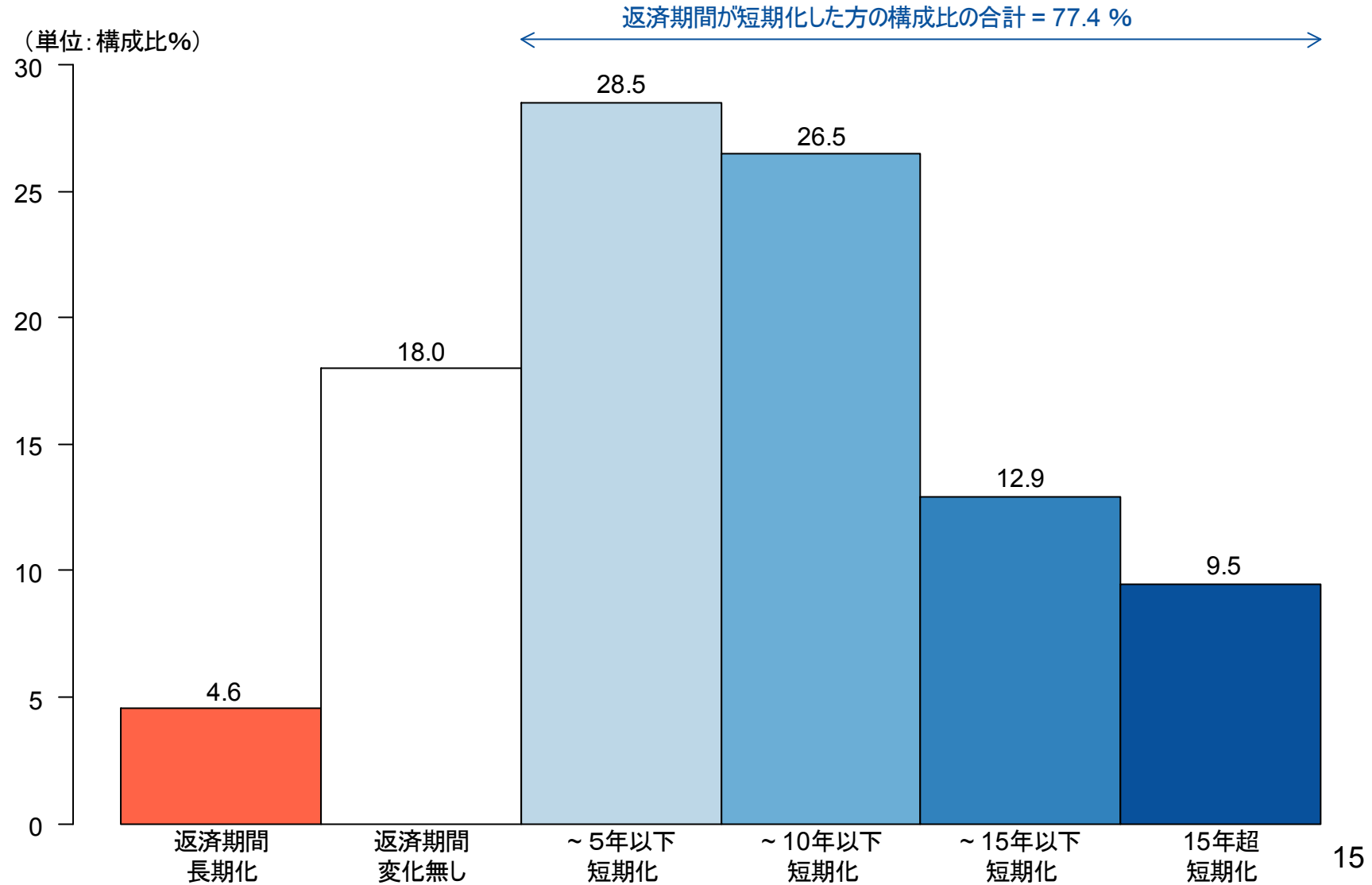
7. 借換による適用金利の変化

○ 借換によって金利が低下した方は全体の93.1%であり、「～1.0%低下(0.5%超1.0%以下)」と回答した方が28.7%と最も多い。



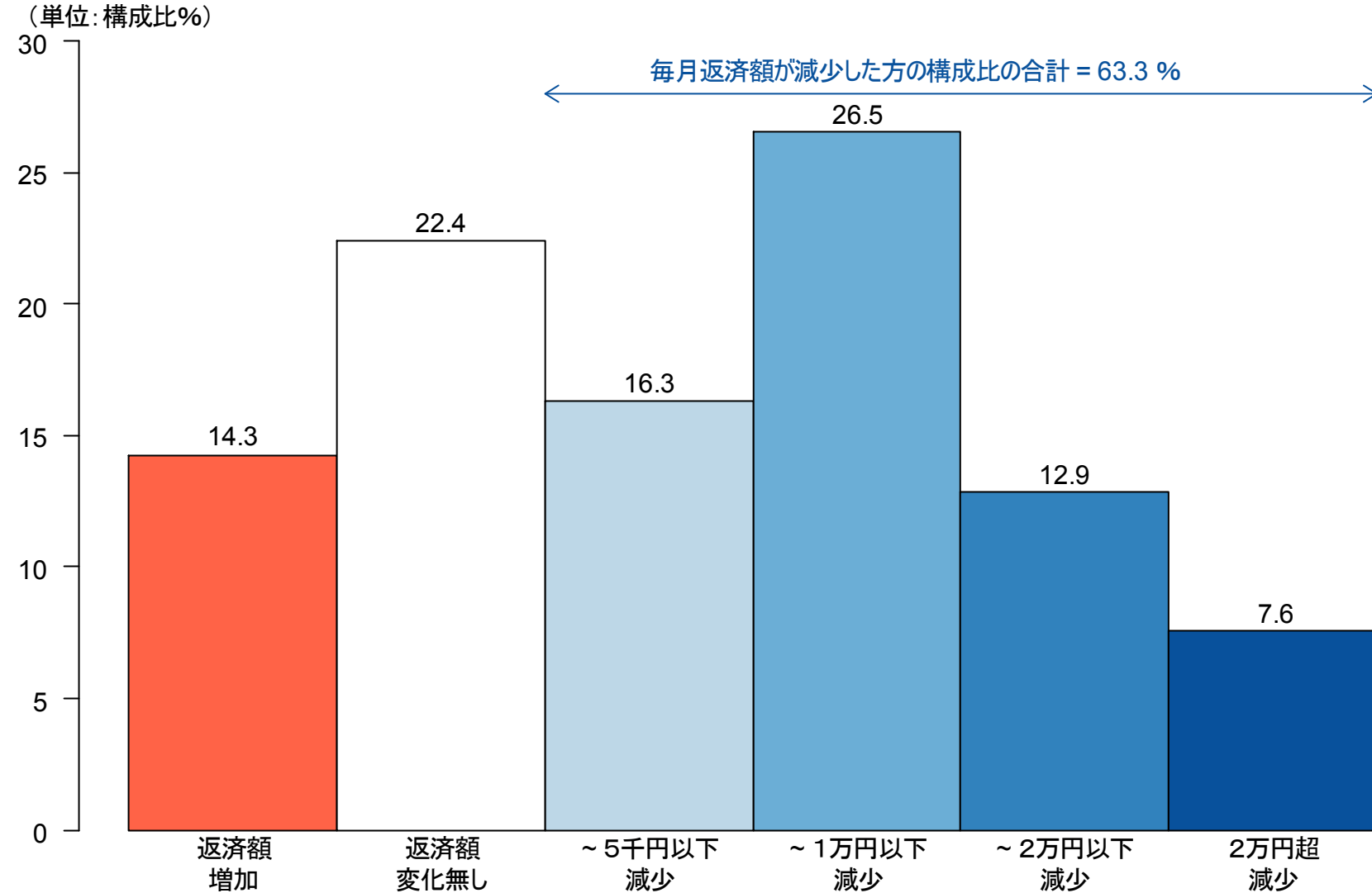
8. 借換による返済期間の変化

○ 借換によって返済期間が短期化した方は全体の77.4%であり、「～5年以下短期化(0年超5年以下短期化)」と回答した方が28.5%と最も多い。



9. 借換による毎月返済額の変化

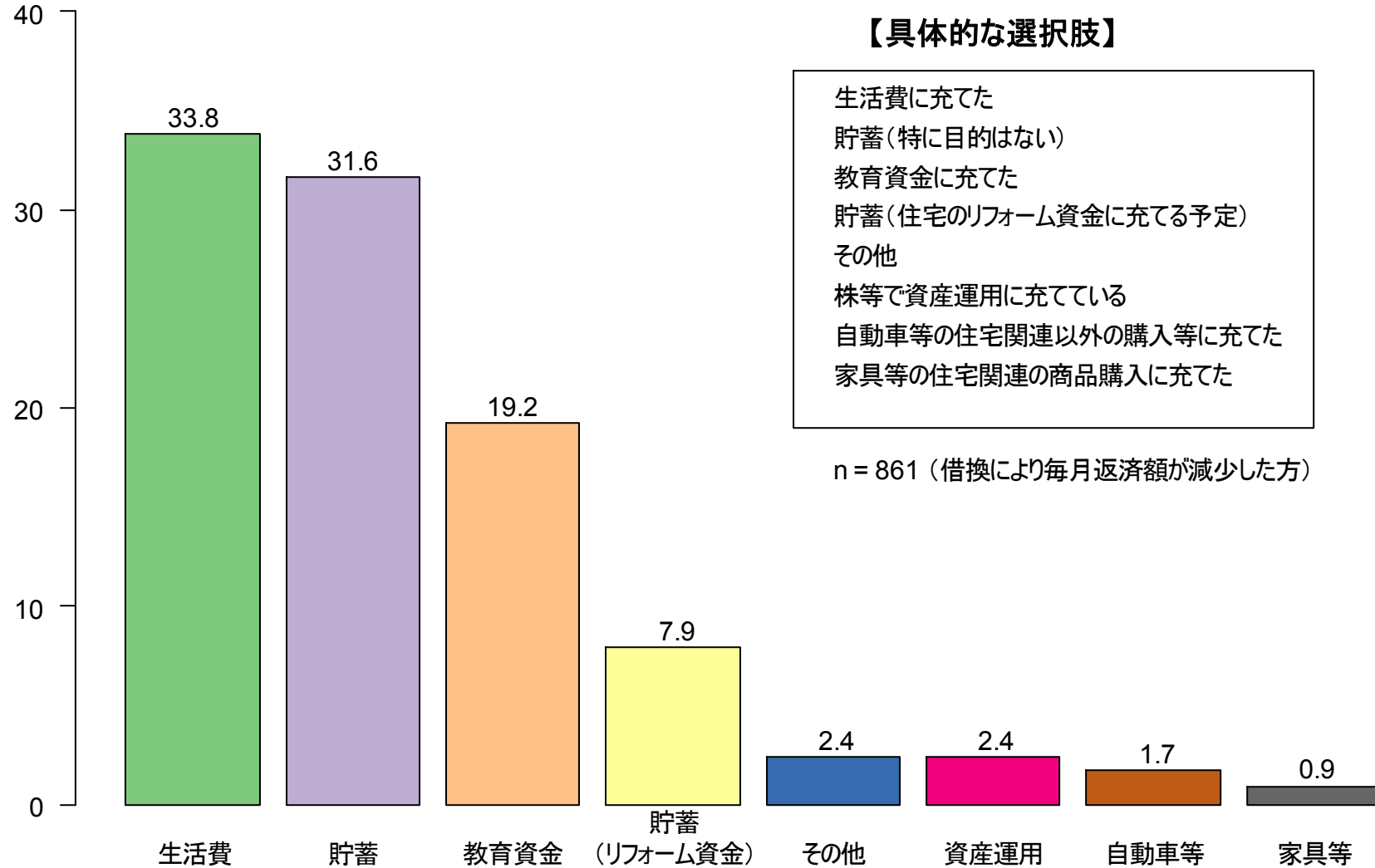
○ 借換によって毎月返済額が減少した方は全体の63.3%であり、「～1万円以下減少(5千円超1万円以下減少)」と回答した方が26.5%と最も多い。



10. 毎月返済額減少分の使途(単純集計)

○ 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高く、「貯蓄」がそれに次ぐ。

(単位: 構成比%)



【参考】回答者の基本属性
【住宅ローン借換者】n=1,360

項目		サンプル数	構成比
年齢	20歳代	40	2.9%
	30歳代	371	27.3%
	40歳代	692	50.9%
	50歳代	235	17.3%
	60歳代	22	1.6%
世帯年収	400万円以下	88	6.5%
	400万円超～600万円以下	350	25.7%
	600万円超～800万円以下	402	29.6%
	800万円超～1,000万円以下	252	18.5%
	1,000万円超～1,500万円以下	226	16.6%
	1,500万円超	42	3.1%
地域(注)	首都圏	426	31.3%
	東海圏	218	16.0%
	近畿圏	238	17.5%
	その他	478	35.1%
住宅の種類	注文住宅	750	55.1%
	うち敷地同時取得	(330)	(44.0%)
	注文建替え	65	4.8%
	新築建売	139	10.2%
	新築マンション	267	19.6%
	中古戸建	68	5.0%
	中古マンション	71	5.2%

注: 首都圏: 千葉県、埼玉県、東京都、神奈川県
 東海圏: 岐阜県、愛知県、静岡県、三重県
 近畿圏: 滋賀県、京都府、兵庫県、大阪府、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】

- 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/>.
- Butts C (2015). *network: Classes for Relational Data*. The Statnet Project (<http://statnet.org>). R package version 1.13.0, <http://CRAN.R-project.org/package=network>.
- Butts C (2008). “network: a Package for Managing Relational Data in R.” *Journal of Statistical Software*, 24(2). <http://www.jstatsoft.org/v24/i02/paper>.
- Sarkar, Deepayan (2008) *Lattice: Multivariate Data Visualization with R*. Springer, New York. ISBN 978-0-387-75968-5
- 外山信夫・辻谷将明(2015)「実践 R 統計分析」。オーム社