

# 2019年度 住宅ローン借換えの実態調査

## 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住宅ローン借換え者1,000件を調査対象とした。

### 2 調査対象

現在、住宅ローンを借入されている方で、2019年4月から2020年3月までに借換えされた方 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。)

※居住用の住宅ローンの借換えを対象(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 2020年5月26日～6月4日

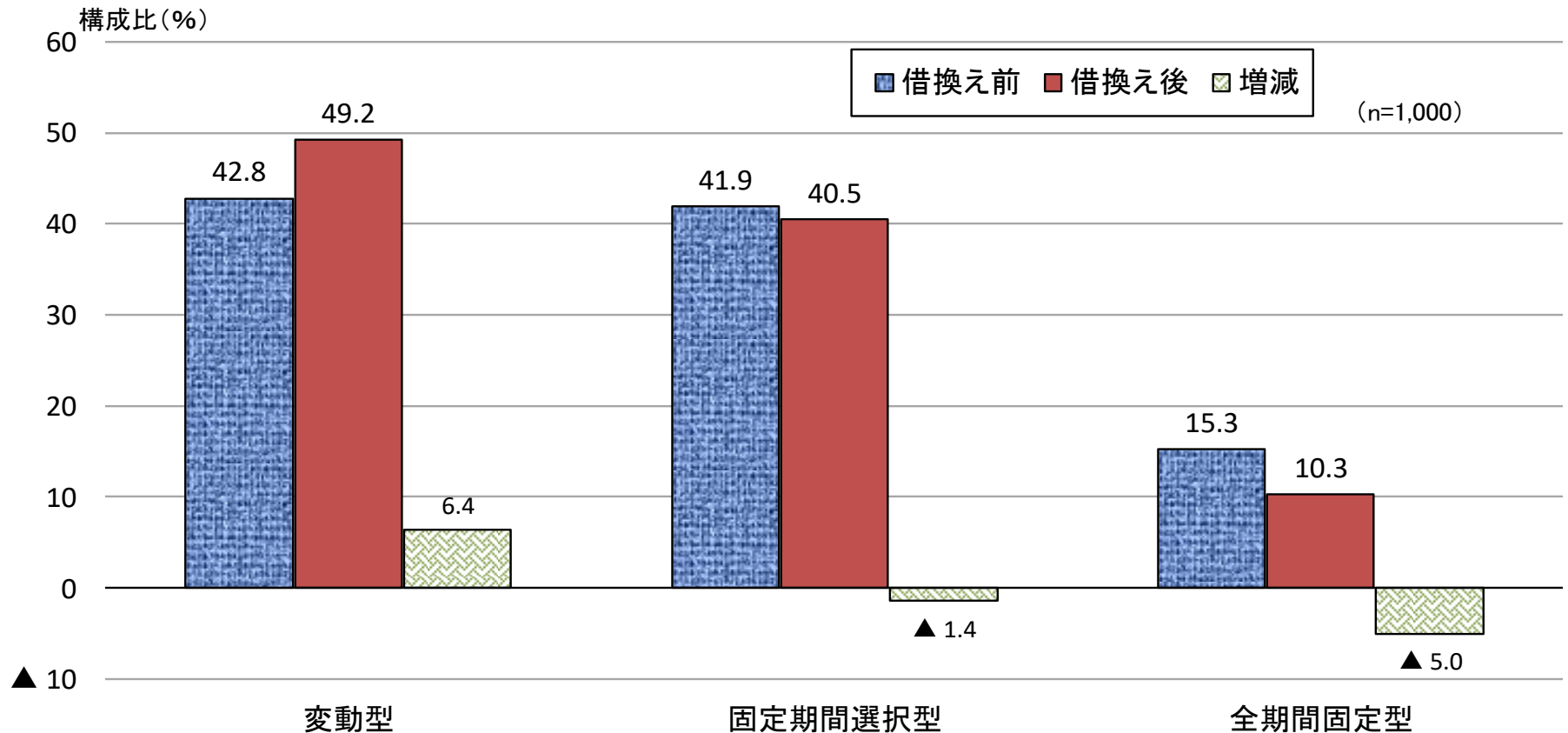
4 調査項目 住宅ローンを借入されている方の借換えによる金利タイプの変化など

2020年10月2日

独立行政法人 住宅金融支援機構 国際・調査部

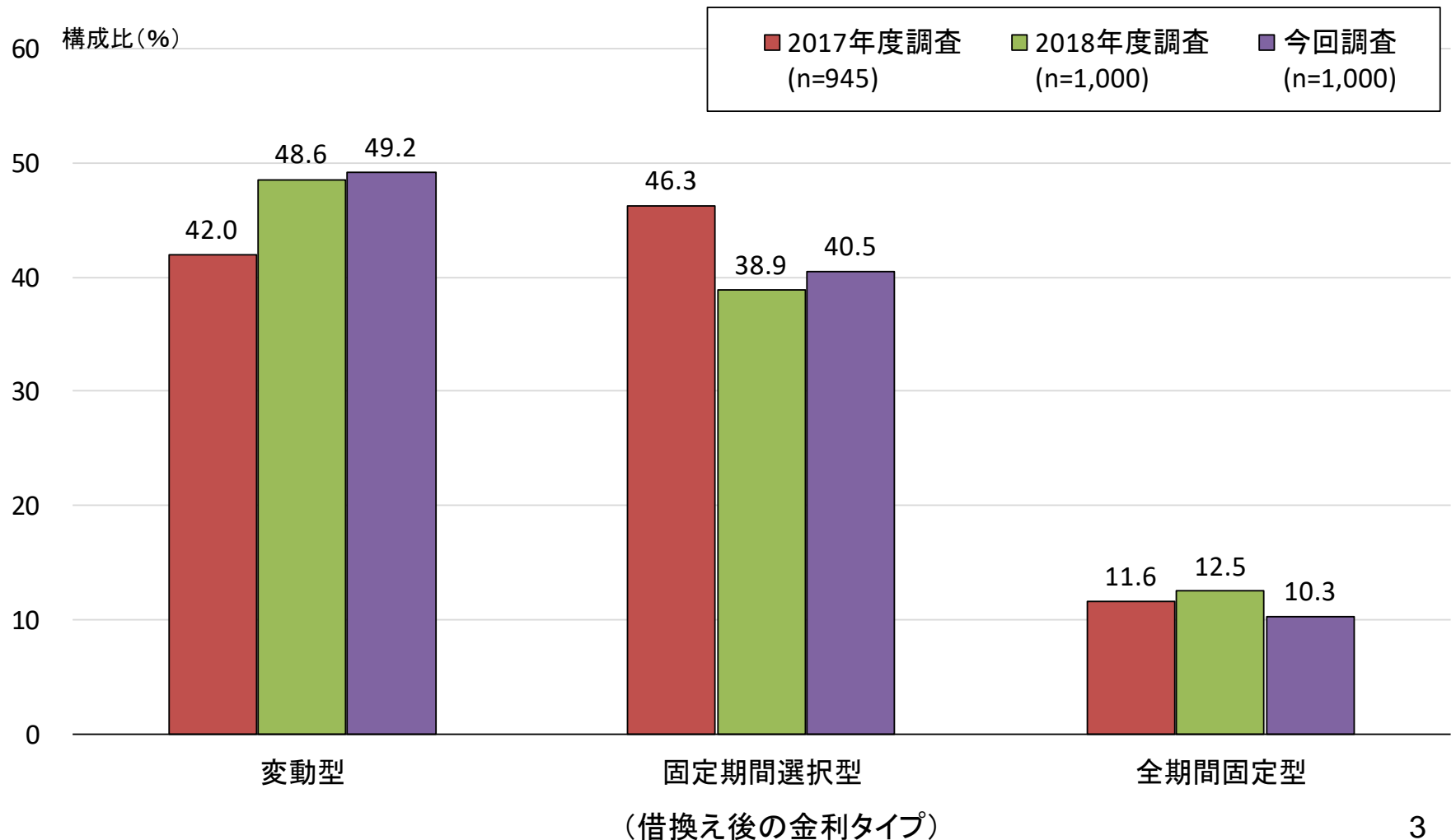
## 1-1. 借換えによる金利タイプの変化(構成比)

- 借換え前後の金利タイプの構成比は、「変動型」が借換え前の42.8%から借換え後は49.2%に増加し、最多となった。
- 「固定期間選択型」は、借換え前の41.9%から借換え後は40.5%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、借換え前の15.3%から借換え後は10.3%に減少した。



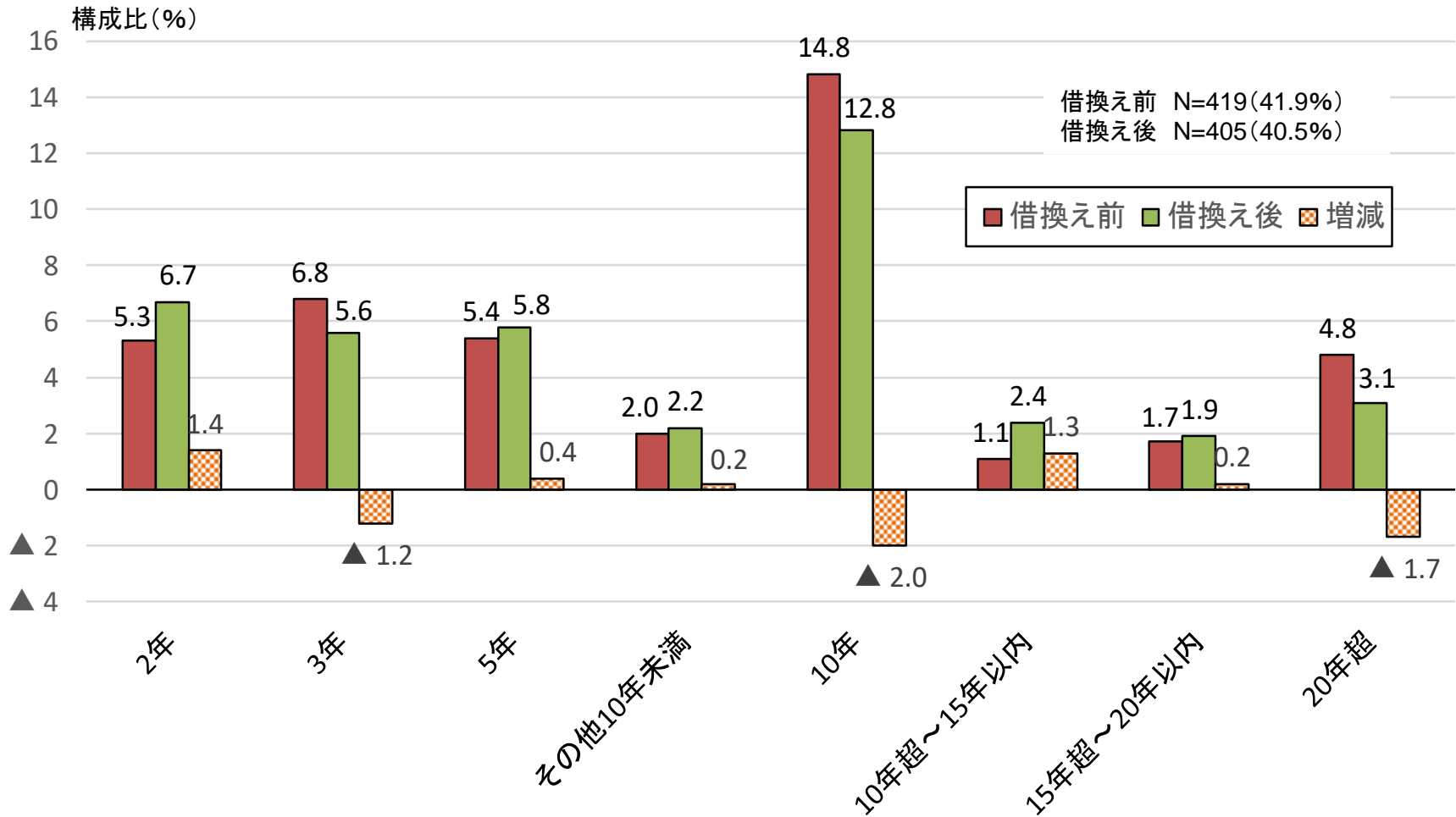
## 1-2. 借換え後の金利タイプの変化(時系列)

- 借換え後の金利タイプの構成比を時系列で見ると、「変動型」が引き続き増加し最多となった。
- 「固定期間選択型」は、前回調査から微増し、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。



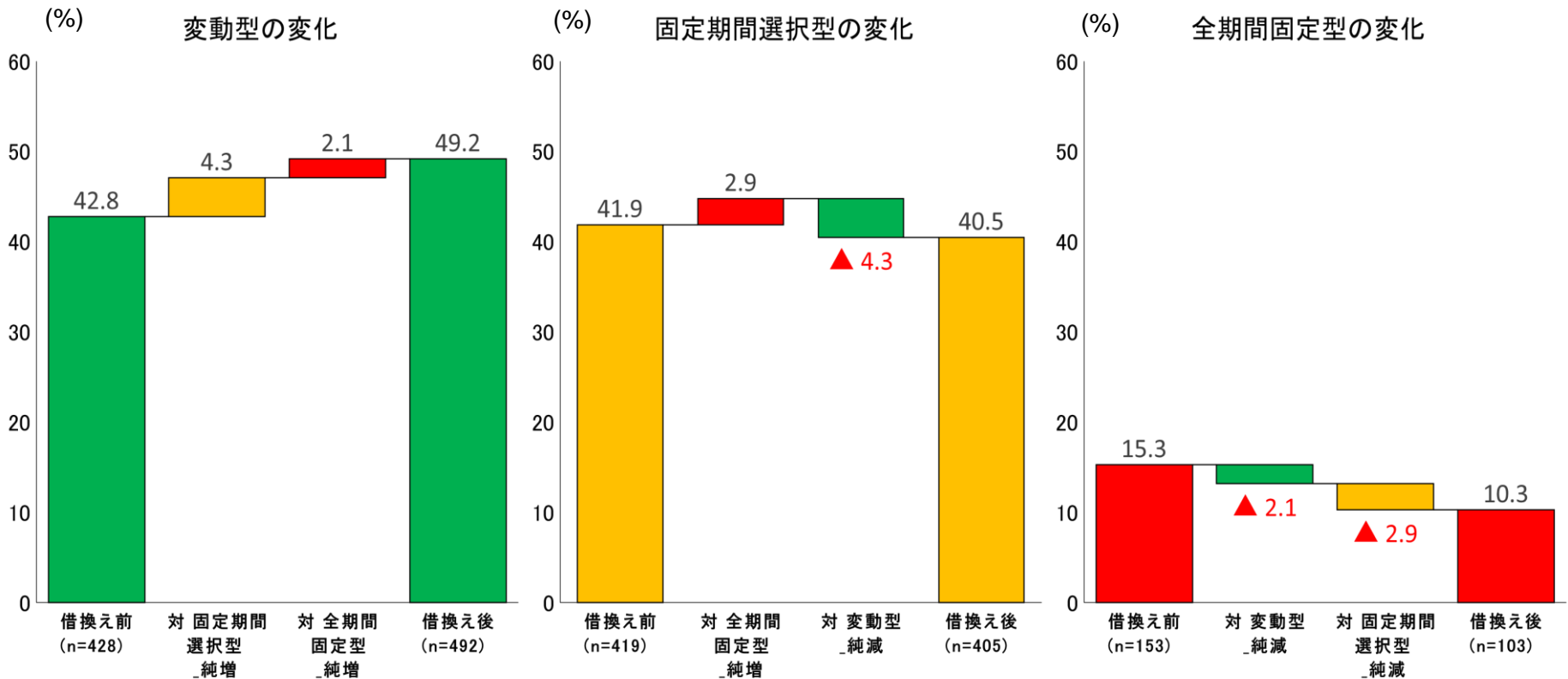
### 1-3. 借換えによる金利タイプの変化(固定期間選択型)

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



## 1-4. 借換えによる金利タイプの変化(金利タイプ別増減)

- 借換え前後の金利タイプの構成比は、変動型では、対固定期間選択型及び対全期間固定型からの借換えが増加し、49.2%となった。
- 固定期間選択型は、対変動型への借換えが、対全期間固定型からの借換を上回ったため、40.5%に減少した。
- 全期間固定型は、対変動型及び対固定期間選択型への借換えにより、10.3%に減少した。



※純増及び純減の求め方(詳細は6ページ参照)

例) 変動型の対固定期間選択型純増(4.3%) = 固定期間選択型から変動型への借換え(12.7%) - 変動型から固定期間選択型への借換え(8.4%)

## 1-5. 金利タイプ別の構成比の変化(表)

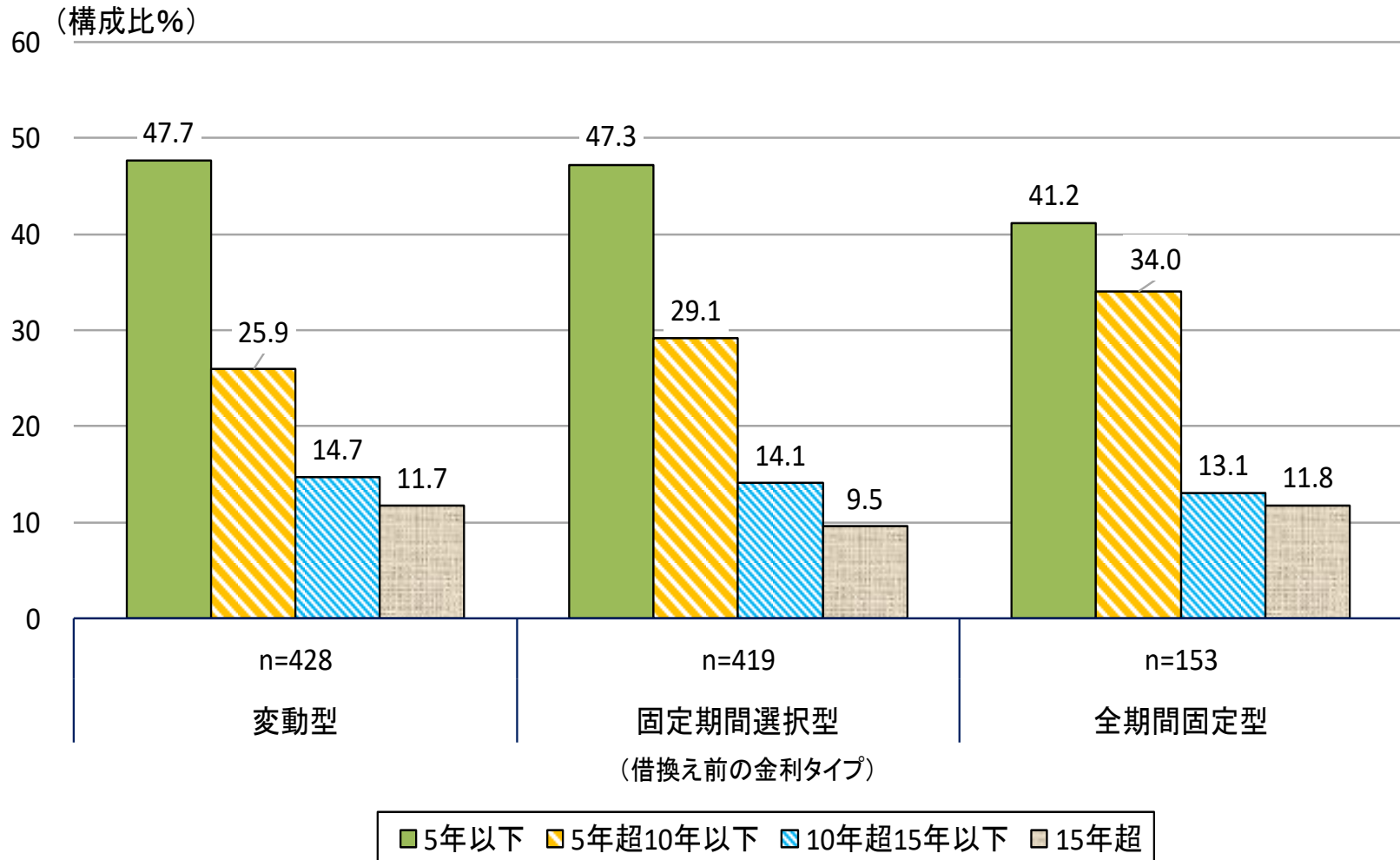
金利タイプ別借換えによる構成比の変化(n=1,000)

(単位:%)

借換え前の金利タイプ	借換え前の構成比	借換え先		
		→変動型	→固定期間選択型	→全期間固定型
変動型	42.8	32.4	8.4	2.0
固定期間選択型	41.9	12.7	27.4	1.8
全期間固定型	15.3	4.1	4.7	6.5
借換え後の金利タイプ		変動型	固定期間選択型	全期間固定型
借換え後の構成比		49.2	40.5	10.3

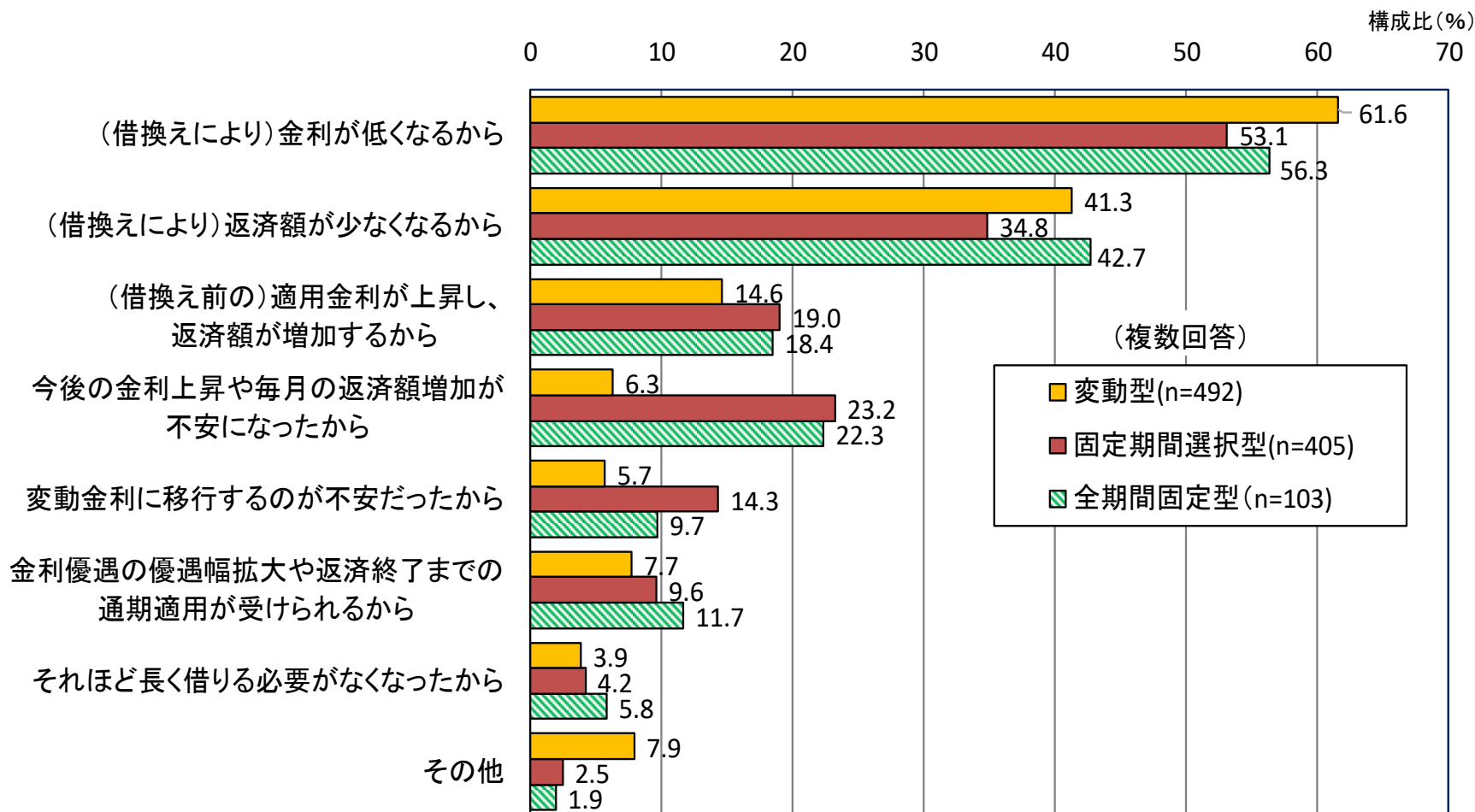
## 2. 借換えまでの経過年数(借換え前の金利タイプ別)

○ 借入から借換えまでの経過年数は、全ての金利タイプで「5年以下」が最も多い。



### 3. 金利タイプ別の借換理由(借換え後の金利タイプ別)

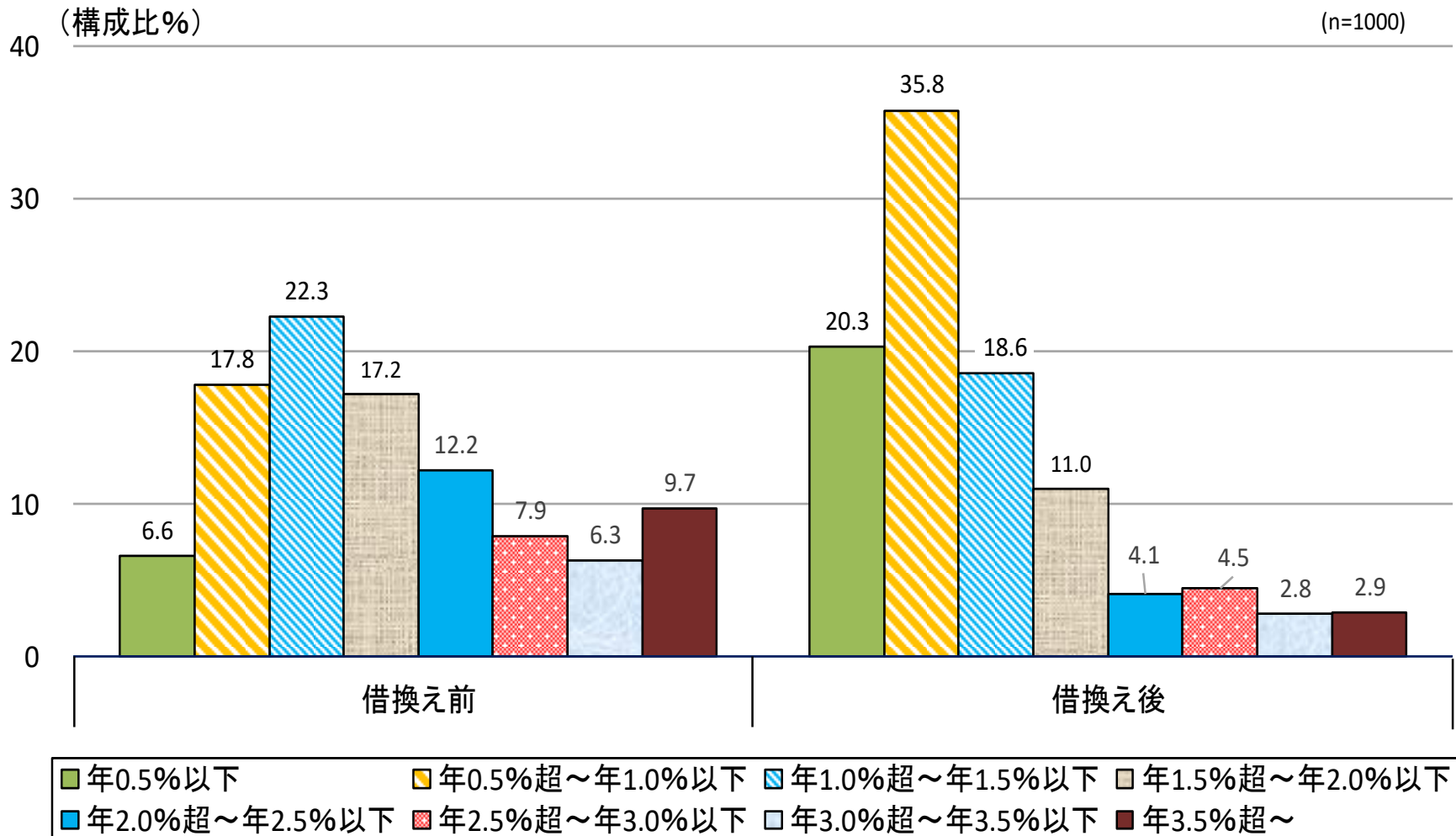
- 借換理由は、借換え後の全ての金利タイプにおいて「金利が低くなるから」、「返済額が少なくなるから」の順となった。
- 一方、固定期間選択型及び全期間固定型では「今後の金利上昇や毎月の返済額増加が不安になったから」が三番目に高くなった。





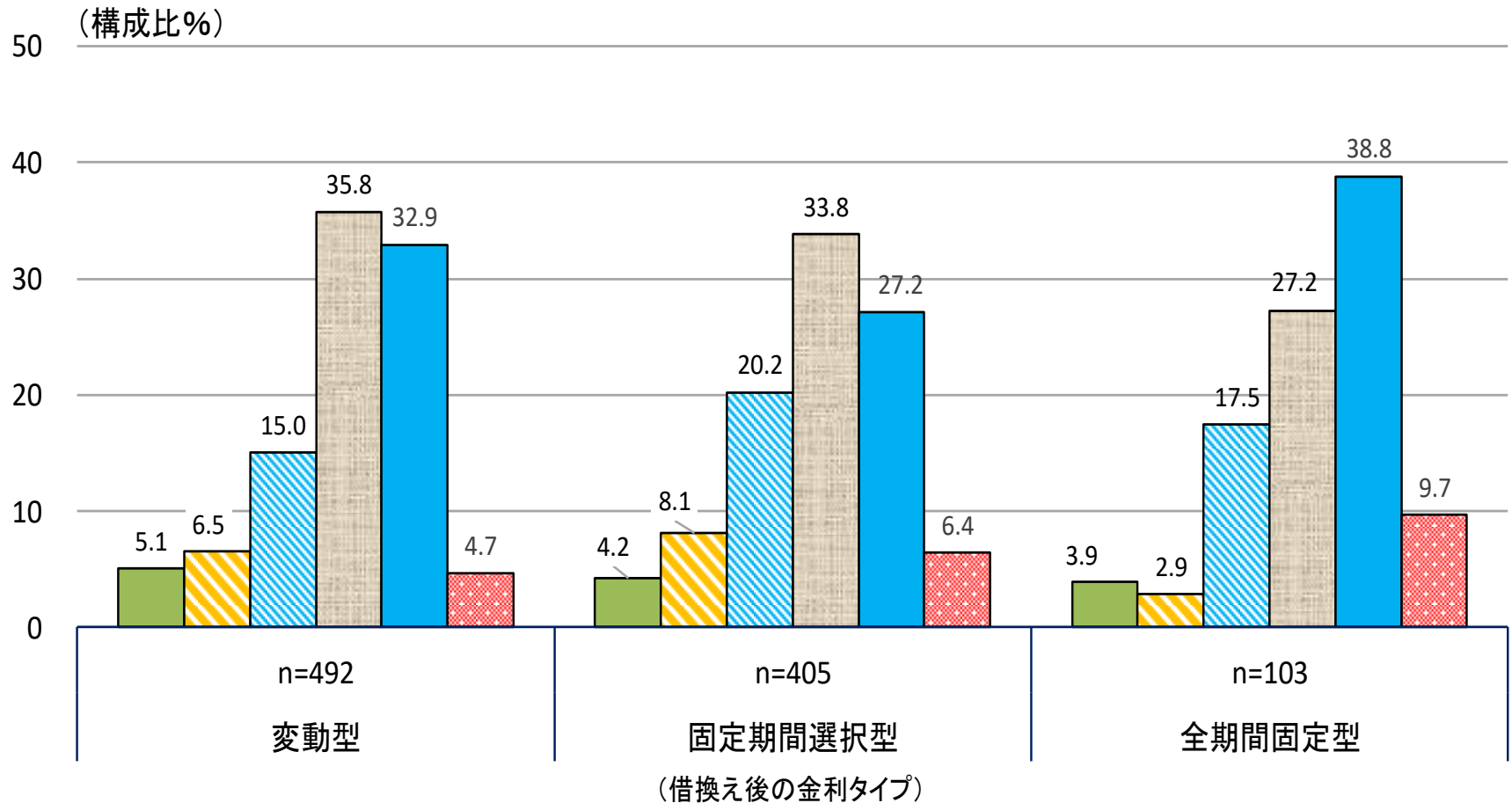
## 4-1. 借換え前と借換え後の金利分布

- 借換え前の金利は「年1.0%超～年1.5%以下」が最も多い。
- 借換え後の金利は「年0.5%超～年1.0%以下」が最も多く、構成割合が35%を超えている。



## 4-2. 借換え前後の金利差(借換え後の金利タイプ別)

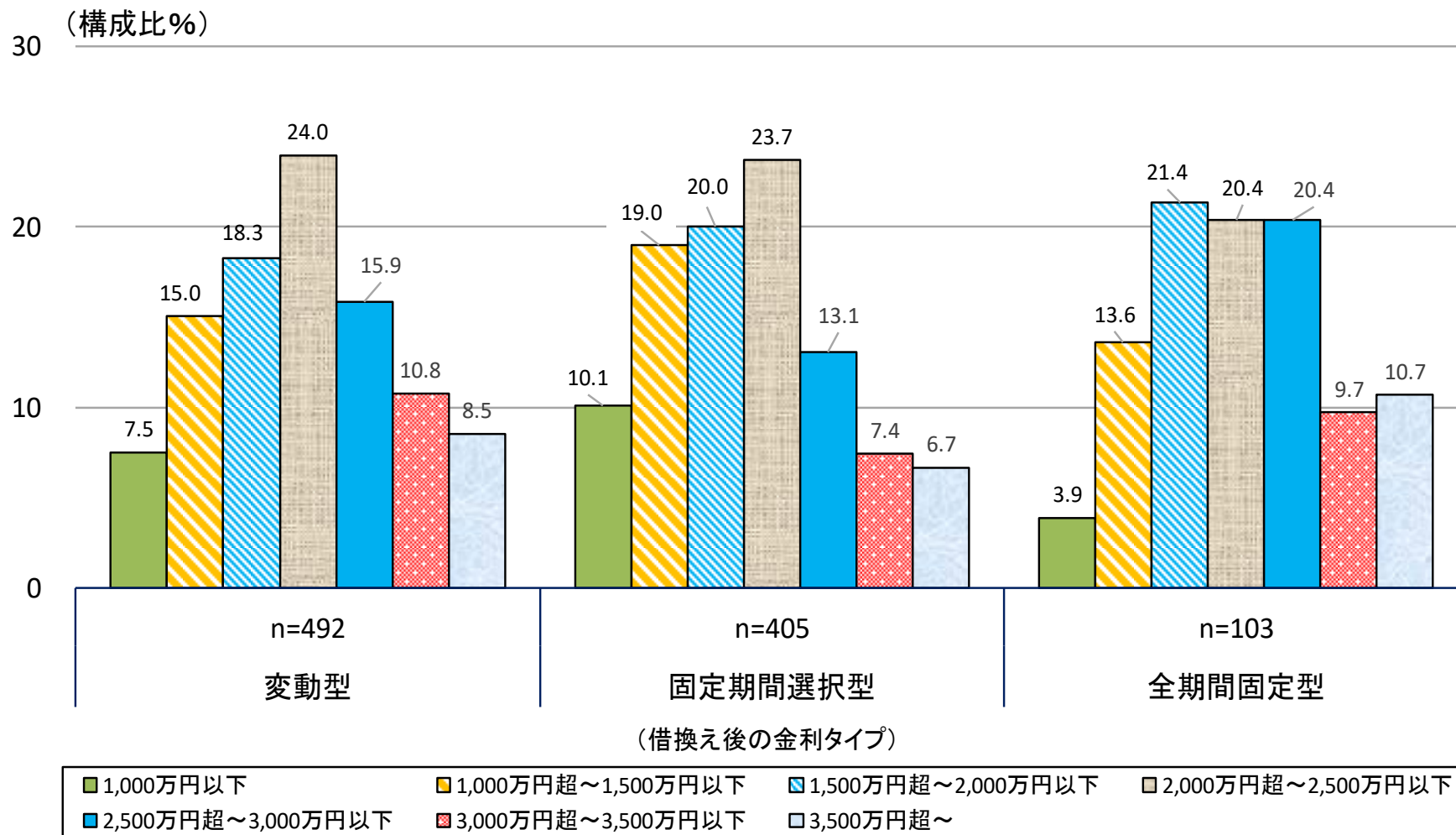
- 借換え前後の金利差は、変動型と固定期間選択型で「▲0.5%超～▲1.0%以下」が最も多い。
- 全期間固定型では「▲0.5%以下」が最も多い。



■ ▲2.0%超～ ■ ▲1.5%超～▲2.0%以下 ■ ▲1.0%超～▲1.5%以下 ■ ▲0.5%超～▲1.0%以下 ■ ▲0.5%以下 ■ 金利は上昇した

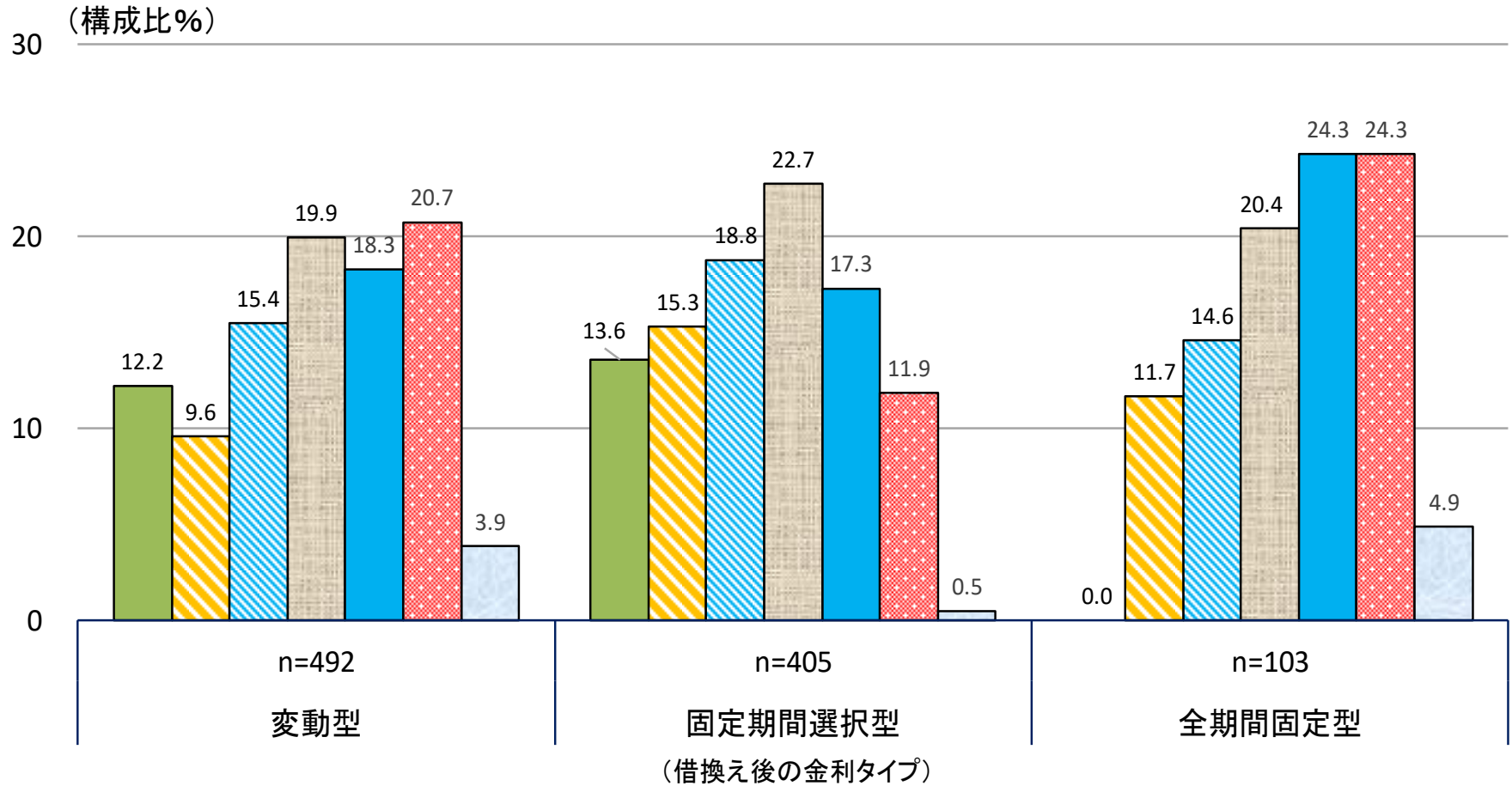
## 5. 金利タイプ別の借換え融資額の分布（借換え後の金利タイプ別）

- 借換え後の融資額は、変動型と固定期間選択型で「2,000万円超～2,500万円以下」が最も多い。
- 全期間固定型では「1,500万円超～2,000万円以下」が最も多いが、構成比は20%程度で、「2,000万円超～2,500万円以下」、「2,500万円超～3,000万円以下」と大きな差がない。



## 6. 借換えローンの返済期間（借換え後の金利タイプ別）

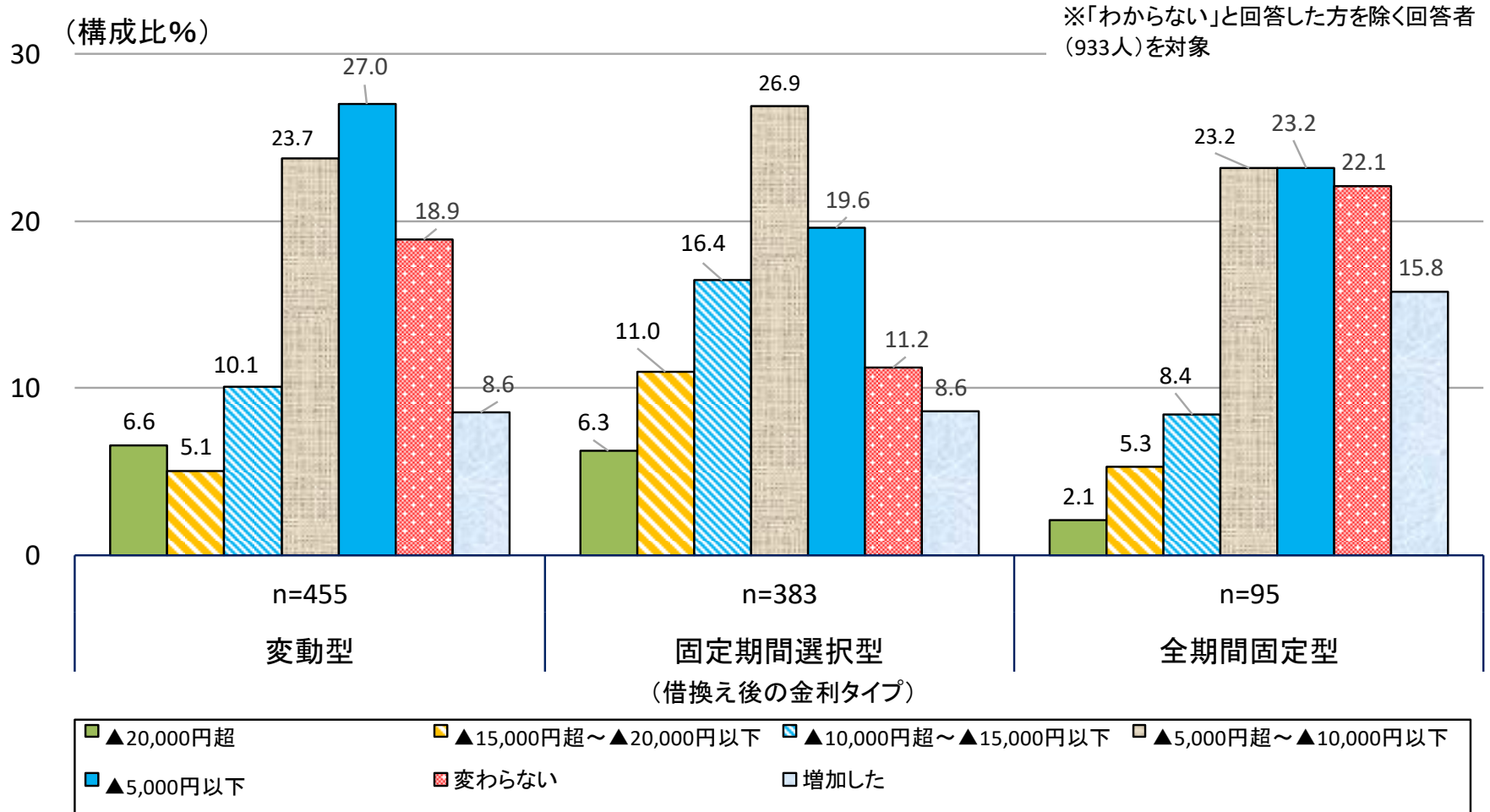
- 借換え後の返済期間は、変動型で「30年超35年以内」が最も多く、これに「20年超25年以内」が次いでいる。
- 固定期間選択型では「20年超25年以内」が最も多い。
- 全期間固定型では「25年超30年以内」と「30年超35年以内」が並んで多い。



■ 10年以内
 ■ 10年超～15年以内
 ■ 15年超～20年以内
 ■ 20年超～25年以内
 ■ 25年超～30年以内
 ■ 30年超～35年以内
 ■ 35年超～

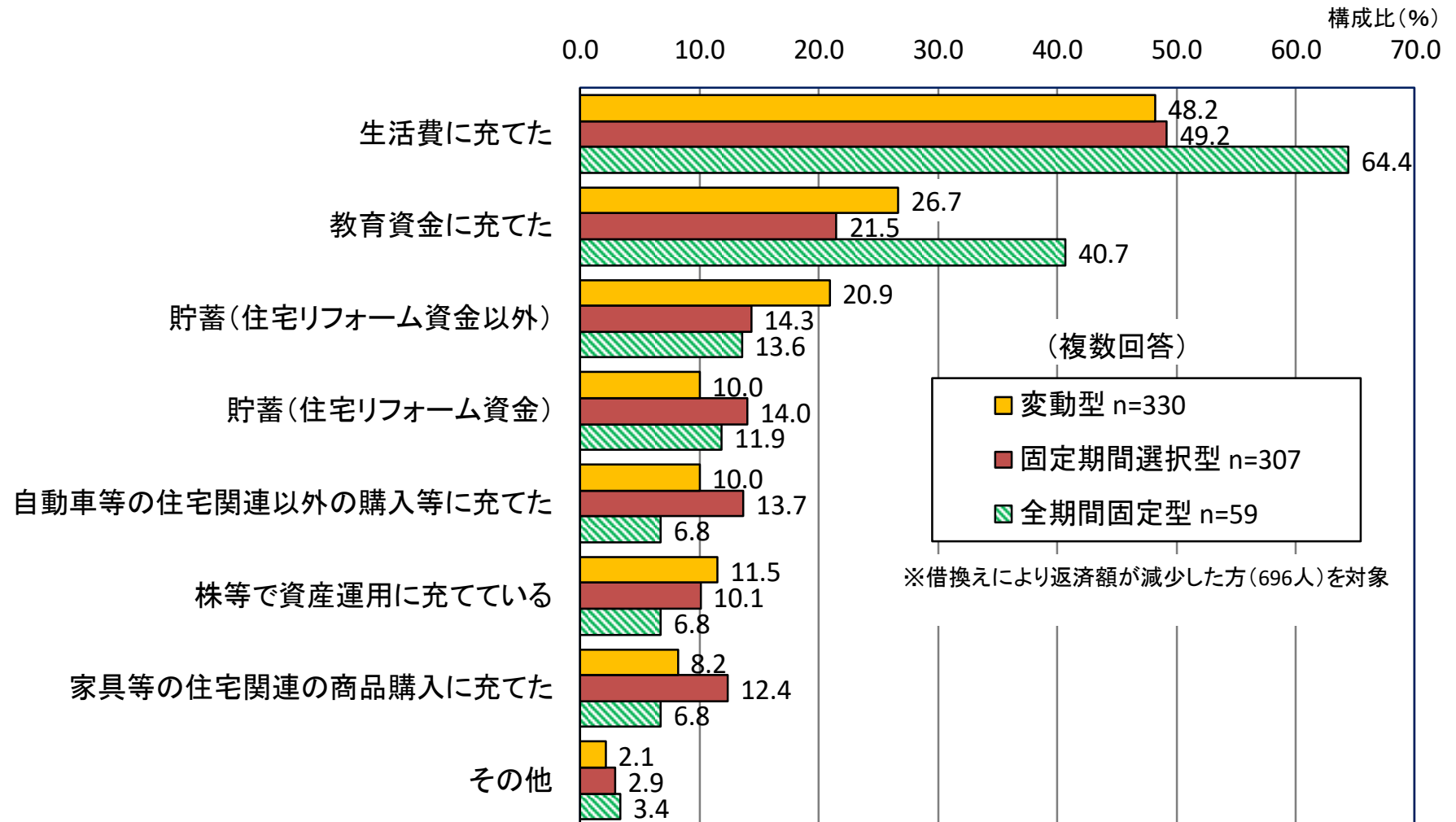
## 7. 借換えによる毎月の返済額の増減(借換え後の金利タイプ別)

- 借換えによる毎月の返済額の増減は、変動型では借換え後の減少額で「▲5,000円以下」が最も多くなった。
- 固定期間選択型では、同「▲5,000円超～▲10,000円以下」が最も多くなった。
- 全期間固定型では、同「▲5,000円超～▲10,000円以下」と同「▲5,000円以下」が同じ割合となったが、その一方で「変わらない」とする回答割合も20%を超えている。



## 8. 毎月返済額の減少分の使途(借換え後の金利タイプ別)

- 借換え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**
**【住宅ローン借換え者】 n=1,000**

項目		サンプル数	構成比%
		1,000	100.0
年齢	20歳代	61	6.1
	30歳代	320	32.0
	40歳代	447	44.7
	50歳代	158	15.8
	60歳代	14	1.4
世帯年収	400万円以下	75	7.5
	400万円超～600万円以下	251	25.1
	600万円超～800万円以下	309	30.9
	800万円超～1000万円以下	189	18.9
	1000万円超～1500万円以下	142	14.2
	1500万円超	34	3.4
地域	首都圏	319	31.9
	東海圏	106	10.6
	近畿圏	209	20.9
	その他	366	36.6
住宅の種類	注文新築	258	25.8
	注文新築(敷地同時取得)	208	20.8
	注文建替え	78	7.8
	新築建売	131	13.1
	新築マンション	170	17.0
	中古戸建	70	7.0
	中古マンション	85	8.5

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