

2021年度 住宅ローン借換えの実態調査結果



2022年10月11日

国際・調査部 調査グループ

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220万件のうち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998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、2021年4月から2022年3月までに借換えされた方 n=998

- 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。)

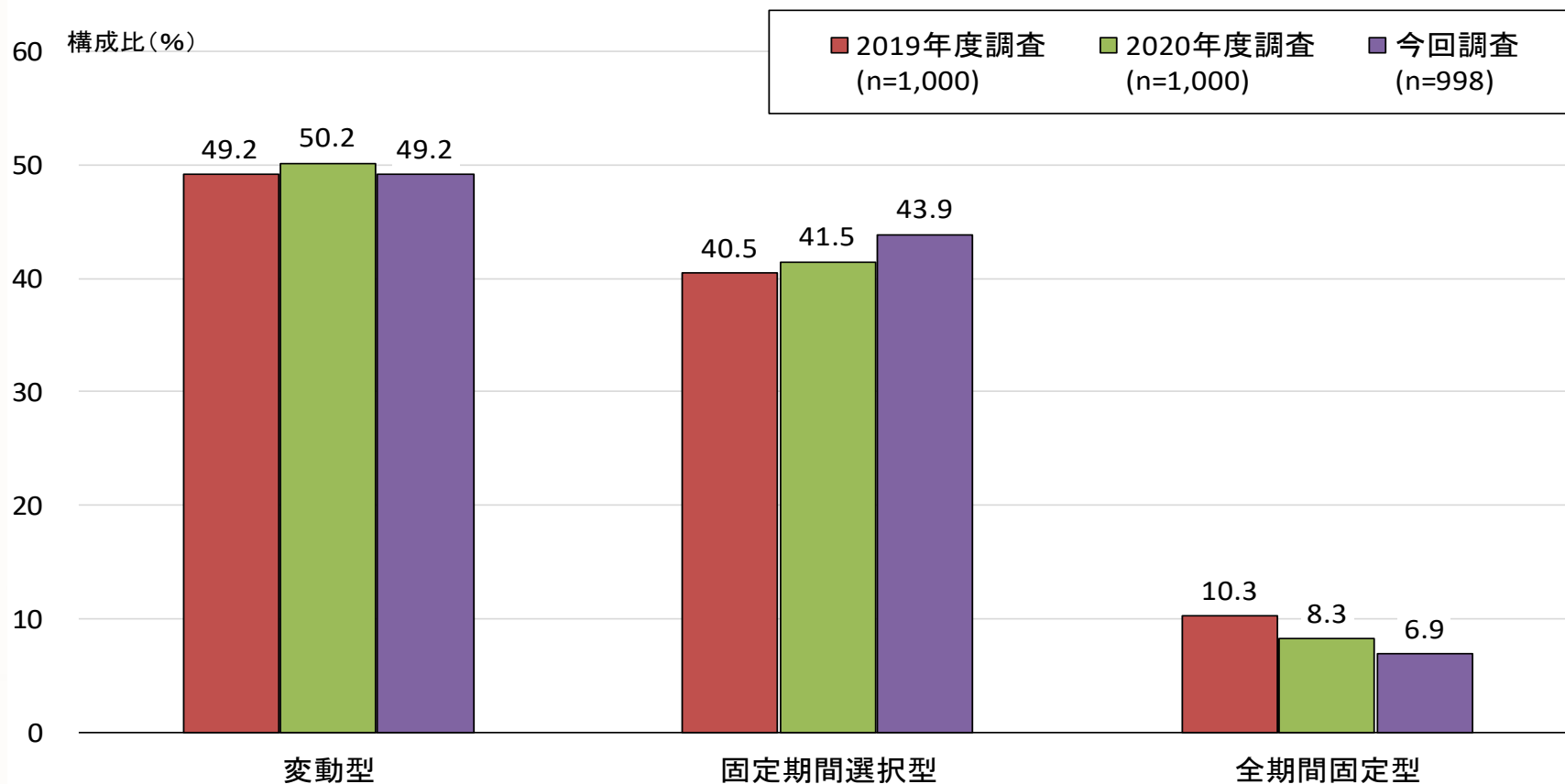
※ 居住用の住宅ローンの借換えを対象(新築及び中古住宅の取得に伴う住宅ローン(リフォームローン、土地のみのローン又はアパート若しくは投資用のローンを除く。))

3 調査時期 2022年4月28日～5月6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

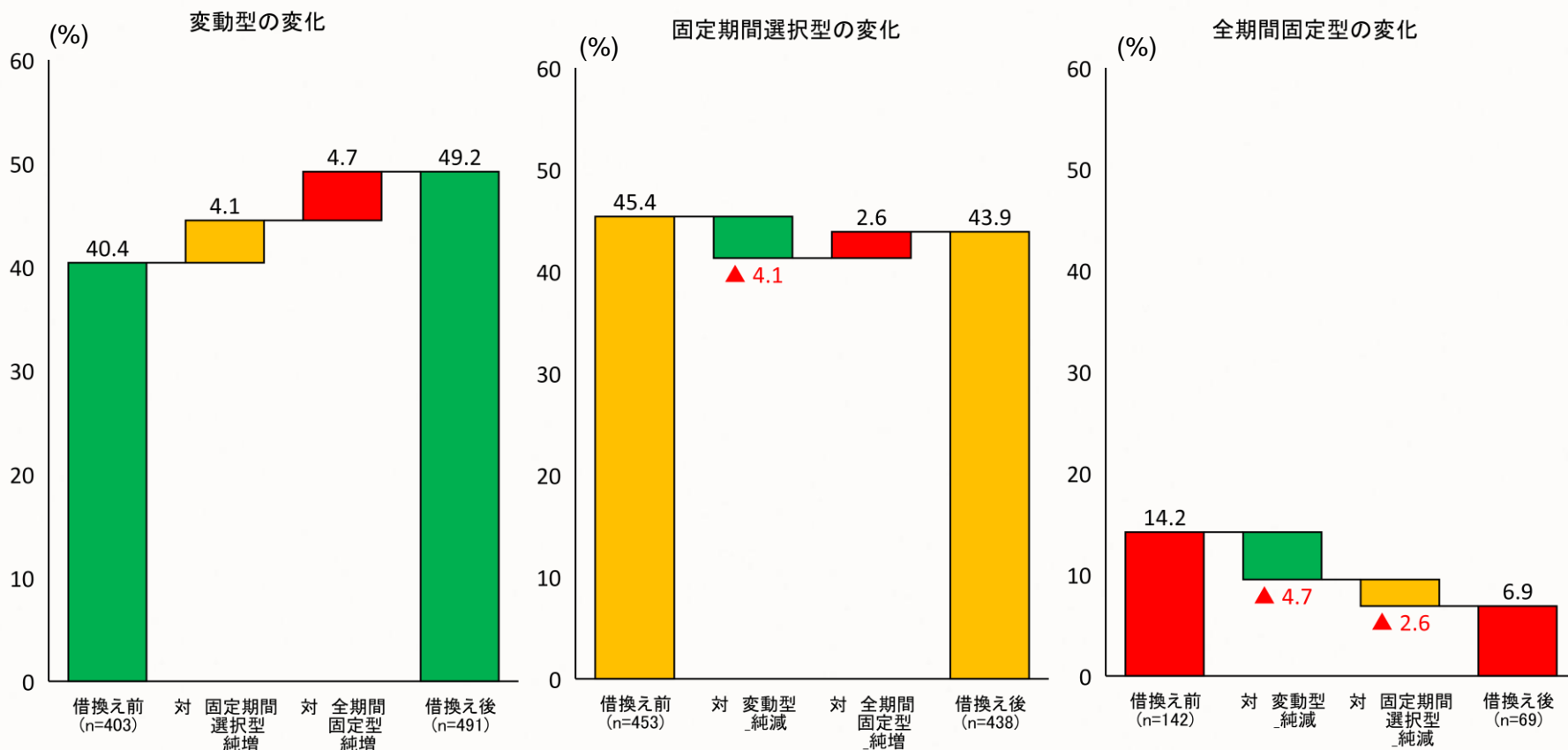
1-1. 借換え後の金利タイプの変化(時系列)

- 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」は前回調査から減少し、49.2%となった。
- 「固定期間選択型」は前回調査から増加し、43.9%となった。
- 「全期間固定型」は前回調査から減少し、6.9%となった。



1-2. 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、43.9%となった。
- 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、6.9%となった。



※純増及び純減の求め方(詳細は5ページ参照)

例) 変動型の対固定期間選択型純増(4.1%) = 固定期間選択型から変動型への借換え(12.5%) - 変動型から固定期間選択型への借換え(8.4%)

1-3. 金利タイプ別の構成比の変化(表)

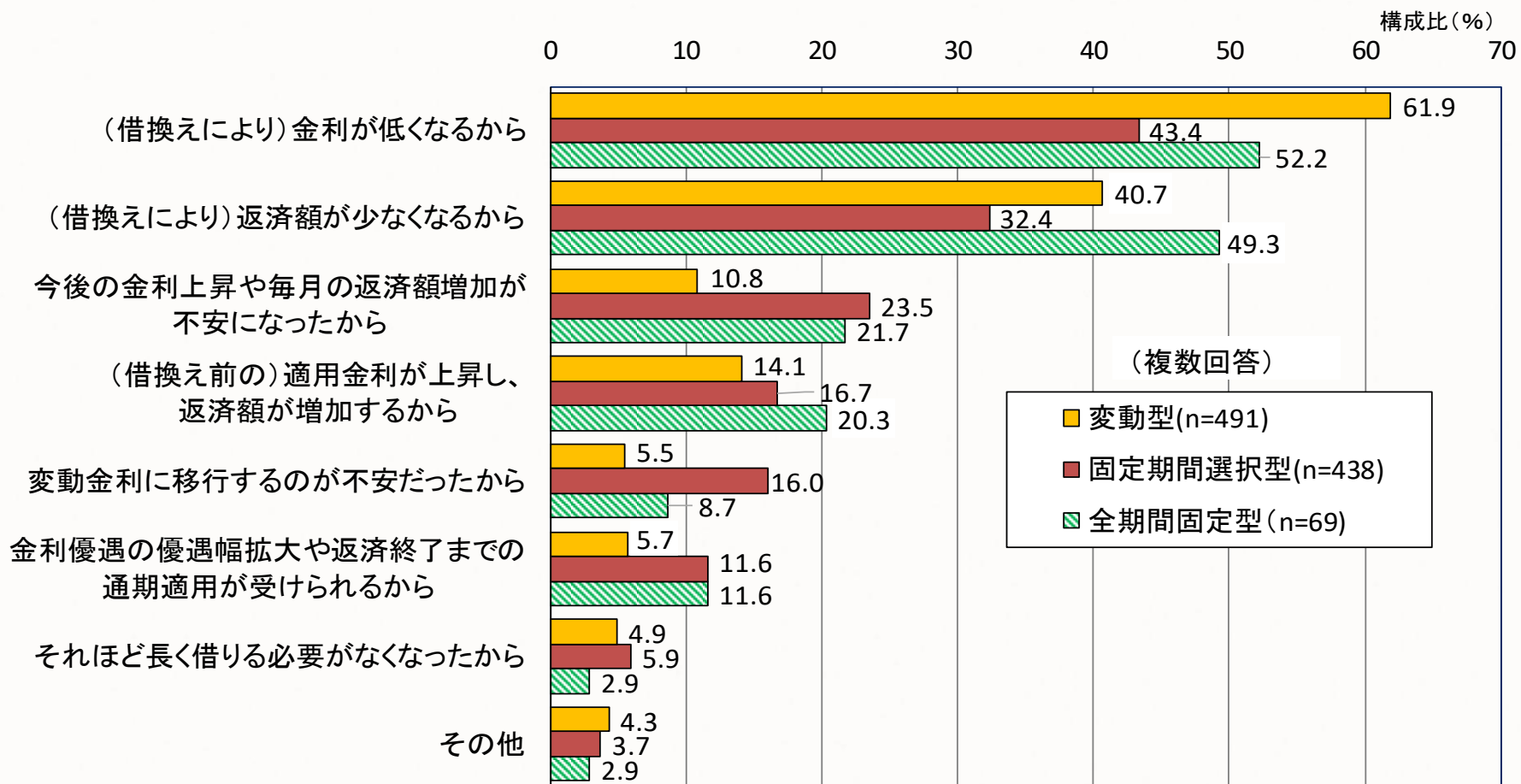
金利タイプ別借換えによる構成比の変化(n=998)

(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	40.4	30.7	8.4	1.3
固定期間選択型	45.4	12.5	31.8	1.1
全期間固定型	14.2	6.0	3.7	4.5
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	43.9	6.9

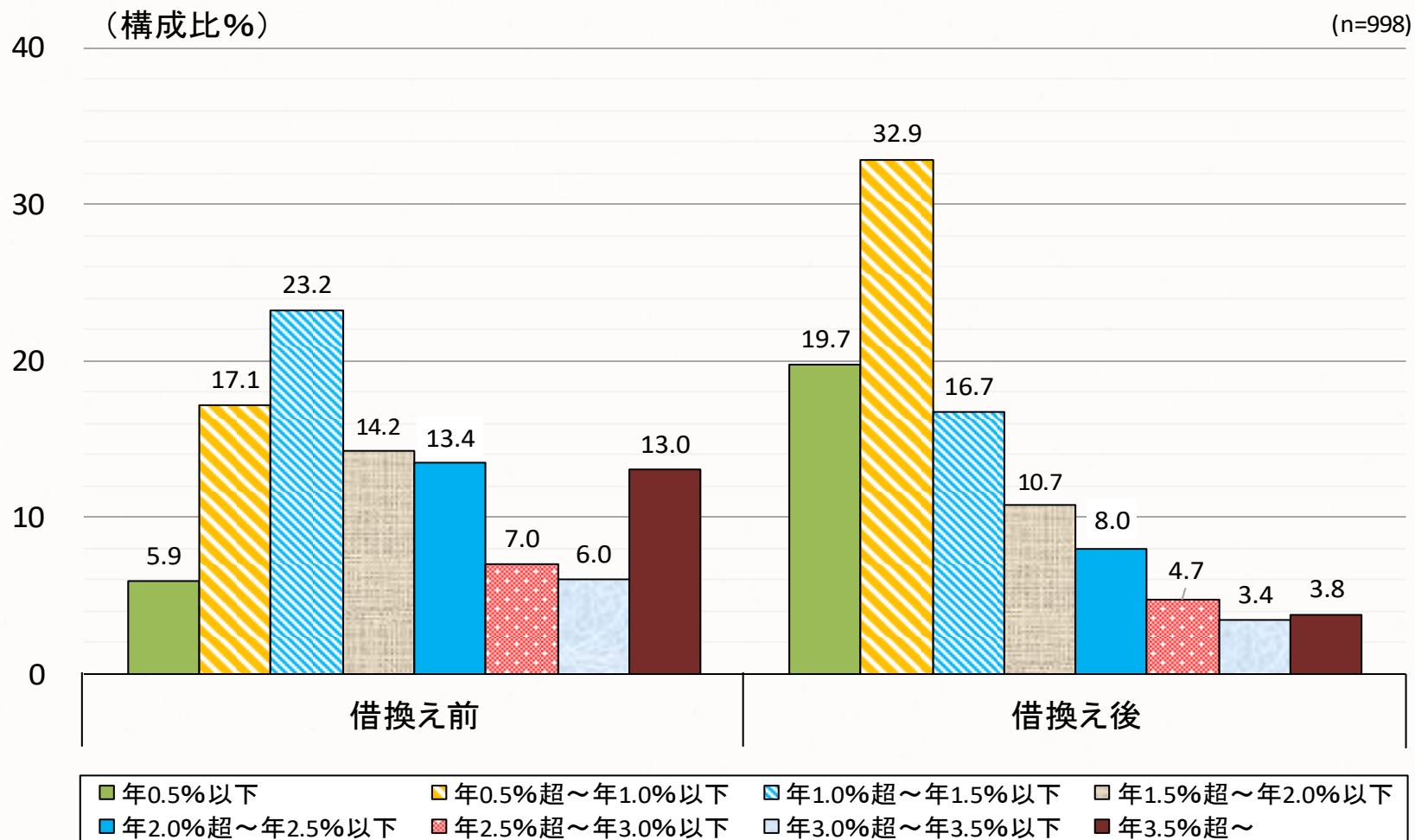
2. 金利タイプ別の借換理由(借換え後の金利タイプ別)

- 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」とする回答が変動型よりも高くなった。



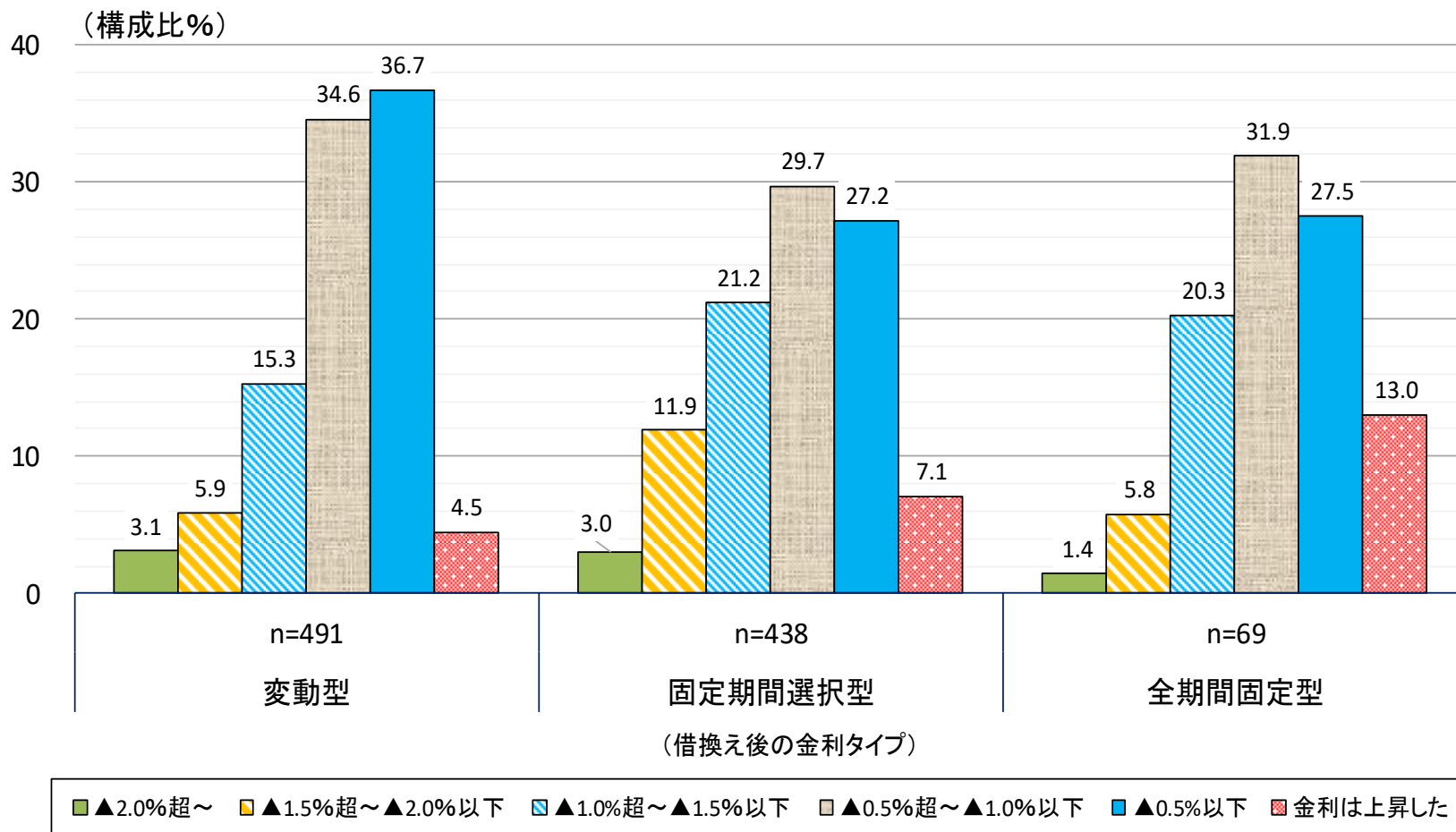
3-1. 借換え前と借換え後の金利分布

- 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30%を超えている。



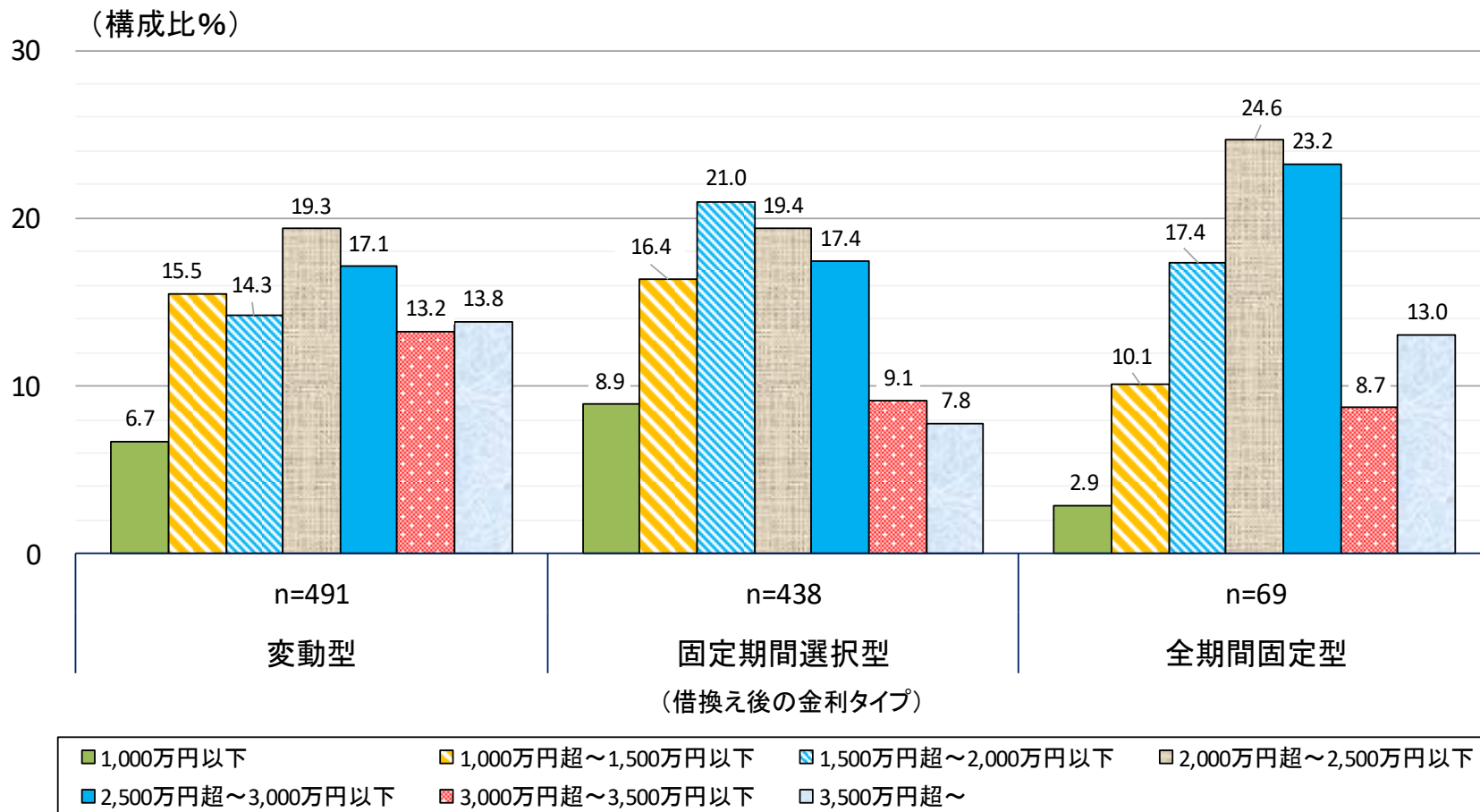
3-2. 借換え前後の金利差(借換え後の金利タイプ別)

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



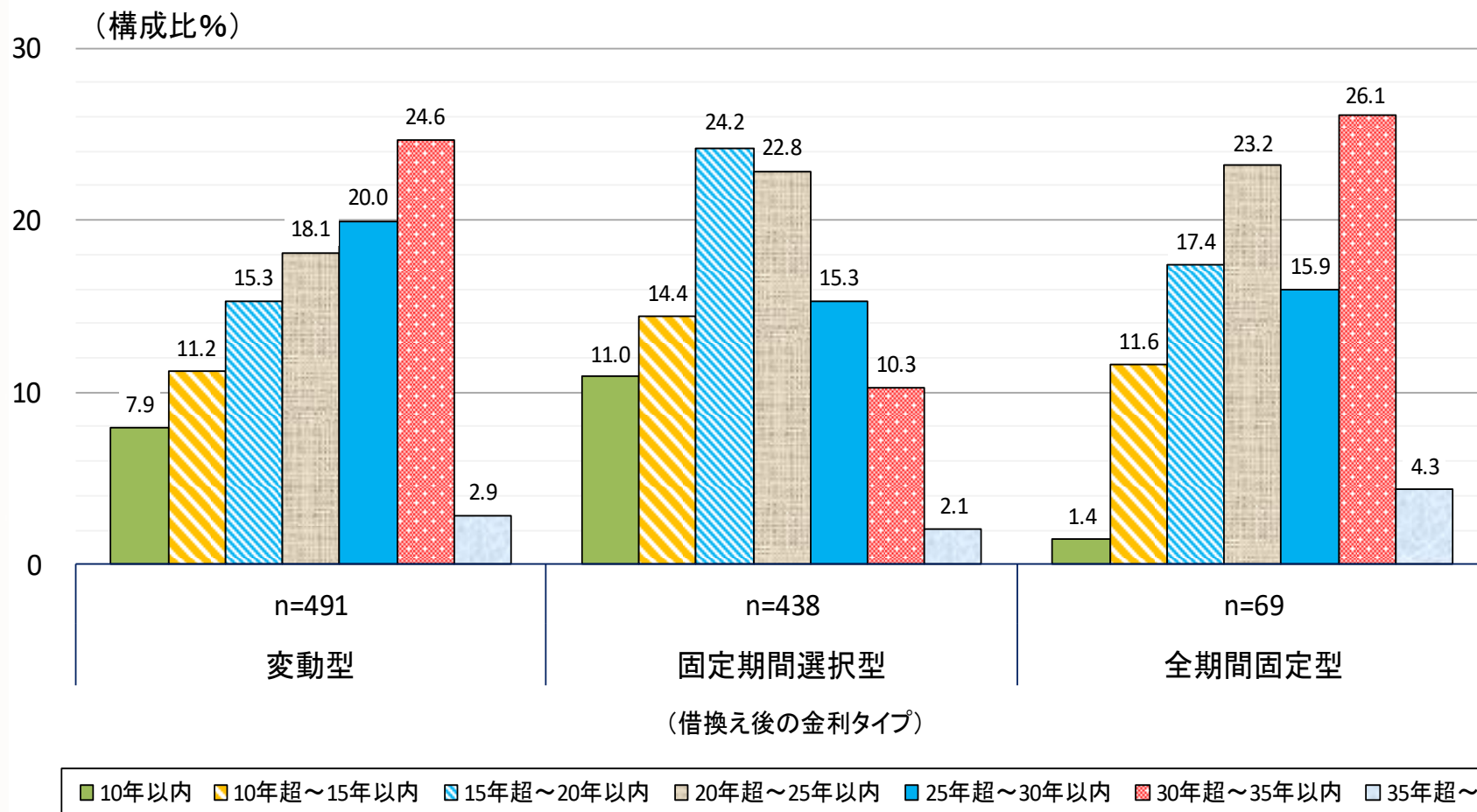
4. 金利タイプ別の借換え融資額の分布(借換え後の金利タイプ別)

- 借換え後の融資額は、変動型と全期間固定型で「2,000万円超～2,500万円以下」が最も多い。
- 固定期間選択型では「1,500万円超～2,000万円以下」が最も多い。



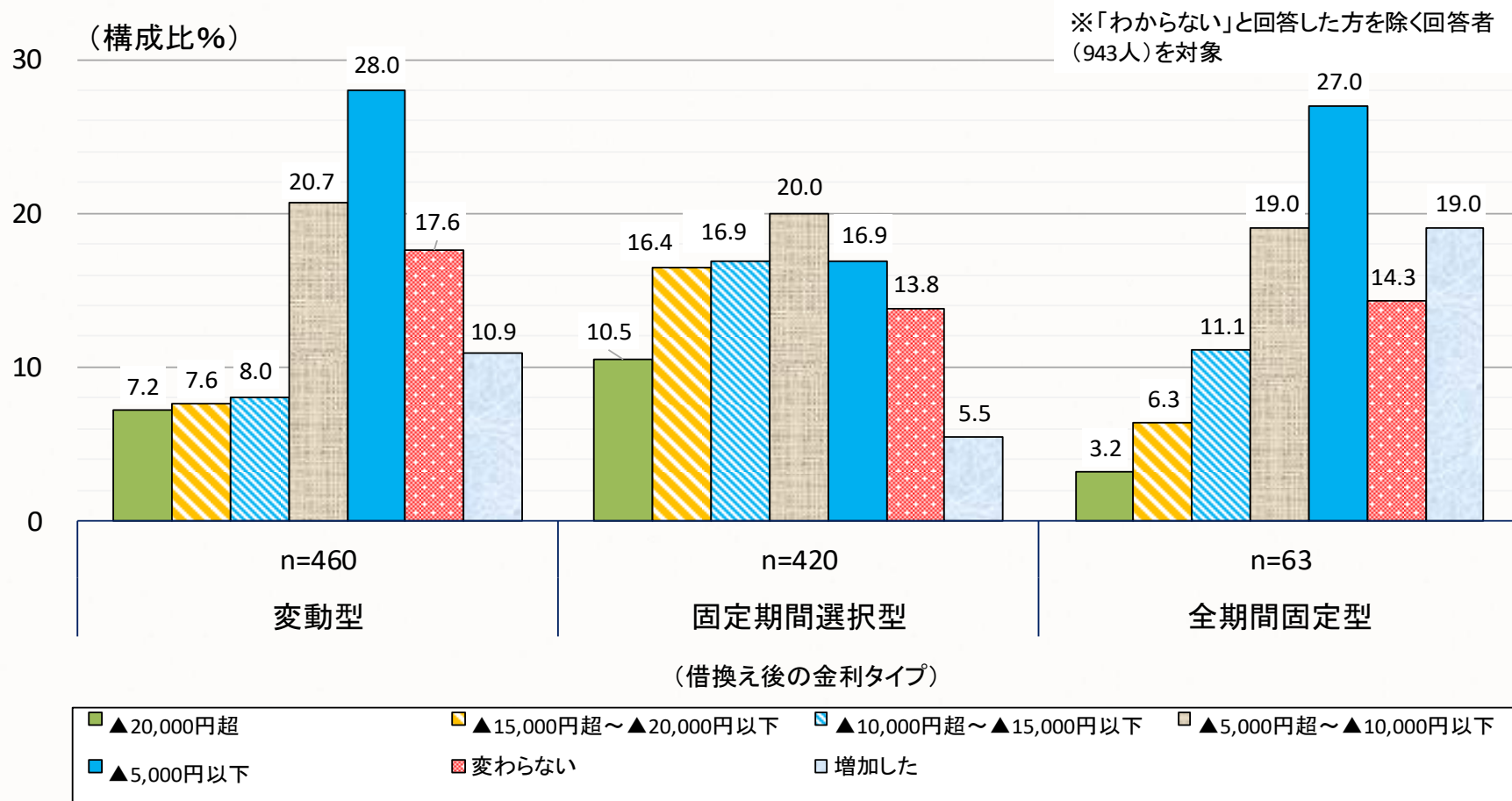
5. 借換えローンの返済期間(借換え後の金利タイプ別)

- 借換え後の返済期間は、変動型と全期間固定型で「30年超35年以内」が最も多い。
- 固定期間選択型では「15年超20年以内」が最も多い。



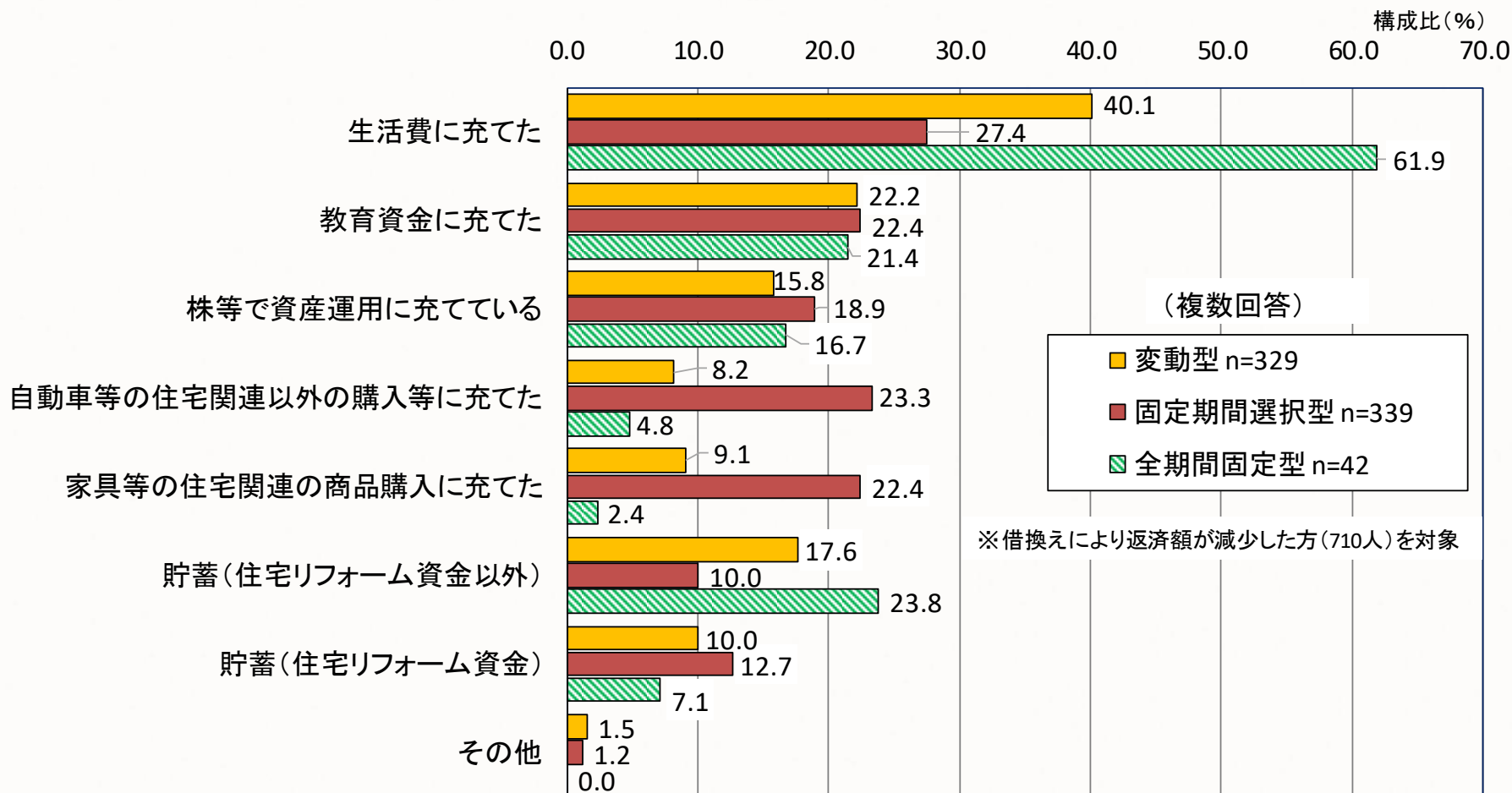
6. 借換えによる毎月の返済額の増減(借換え後の金利タイプ別)

- 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円以下」が最も多くなったが、その一方で「増加した」とする回答割合も2割近くにのぼっている。



7. 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、「生活費に充てた」、「教育資金に充てた」が多いが、全期間固定型では「貯蓄(住宅リフォーム資金以外)」の割合も高い。



(参考)回答者の基本属性

【住宅ローン借換え者】 n=998

	項目	サンプル数	構成比%
年齢	20歳代	64	6.4
	30歳代	347	34.8
	40歳代	400	40.1
	50歳代	177	17.7
	60歳代	10	1.0
世帯年収	400万円以下	58	5.8
	400万円超～600万円以下	253	25.4
	600万円超～800万円以下	287	28.8
	800万円超～1000万円以下	203	20.3
	1000万円超～1500万円以下	145	14.5
	1500万円超	52	5.2
地域	首都圏	336	33.7
	東海圏	104	10.4
	近畿圏	150	15.0
	その他	408	40.9
住宅の種類	注文新築	217	21.7
	注文新築(敷地同時取得)	216	21.6
	注文建替え	123	12.3
	新築建売	140	14.0
	新築マンション	158	15.8
	中古戸建	75	7.5
	中古マンション	69	6.9

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

* 各構成比については、四捨五入の関係で合計が100%にならない場合がある。



住まいのしあわせを、とものつくる。
住宅金融支援機構