

# 平成21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87万件に対して調査対象の要件確認を行い(10/2～10/13)、これに応じた21万件の中で、現在、民間住宅ローン借入している方で平成20年11月から平成21年10月までに借換をした方1766件に、インターネットによるアンケート調査(10/13～10/27)を実施し、先着順に回答があった1540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している方で、平成20年11月から平成21年10月までに借換した方 n=1540

- ・居住用の住宅ローンの借換え（除く：住宅取得に伴う新規の住宅ローン、リフォーム、土地のみの融資、アパートや投資用のローン）
- ・全国の20歳以上70歳未満までの方（除く：学生、無職）

3. 調査時期 平成21年10月13日～10月27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

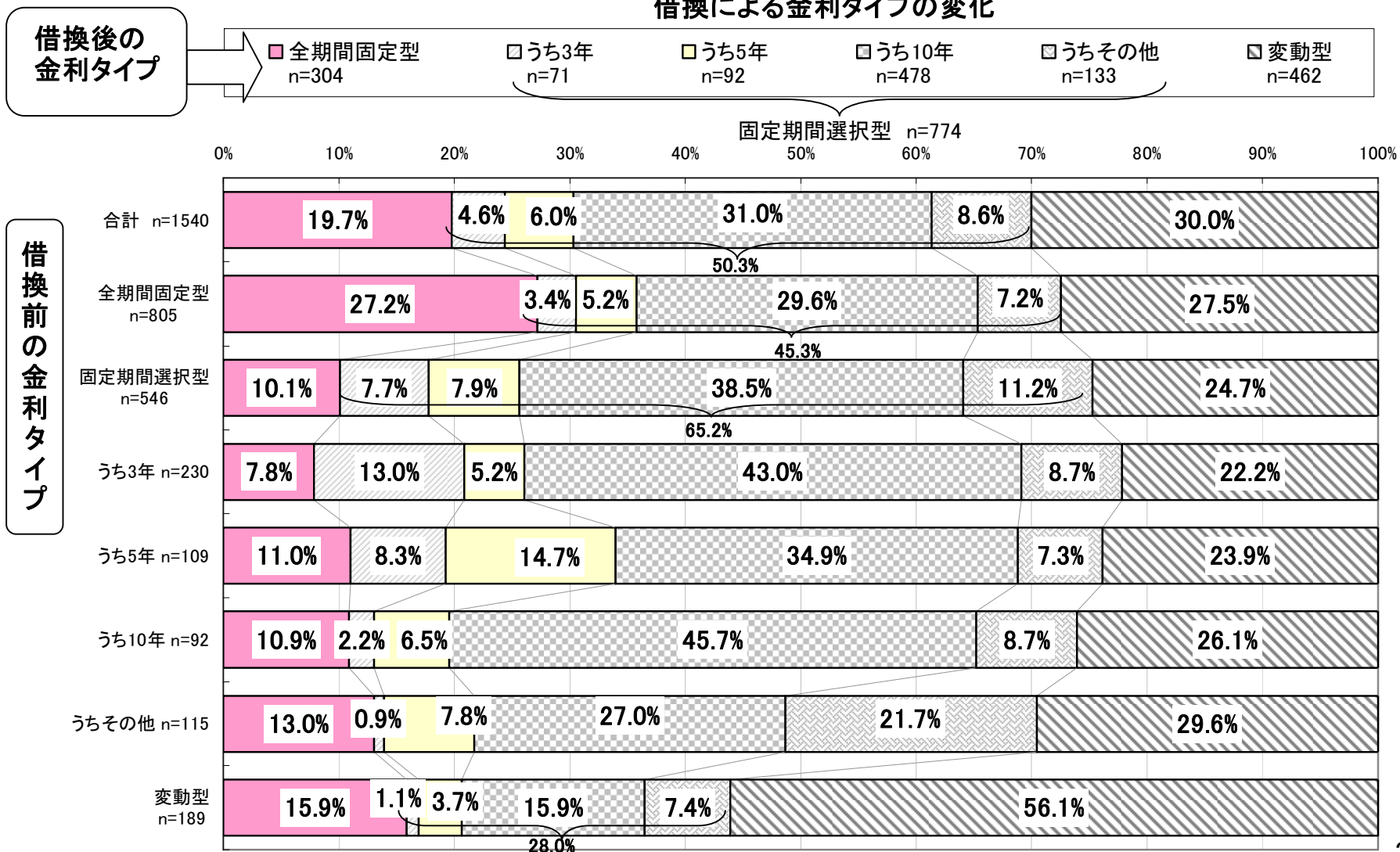
平成21年12月2日

独立行政法人 住宅金融支援機構 住宅総合調査室

# 1. 借換による金利タイプの変化

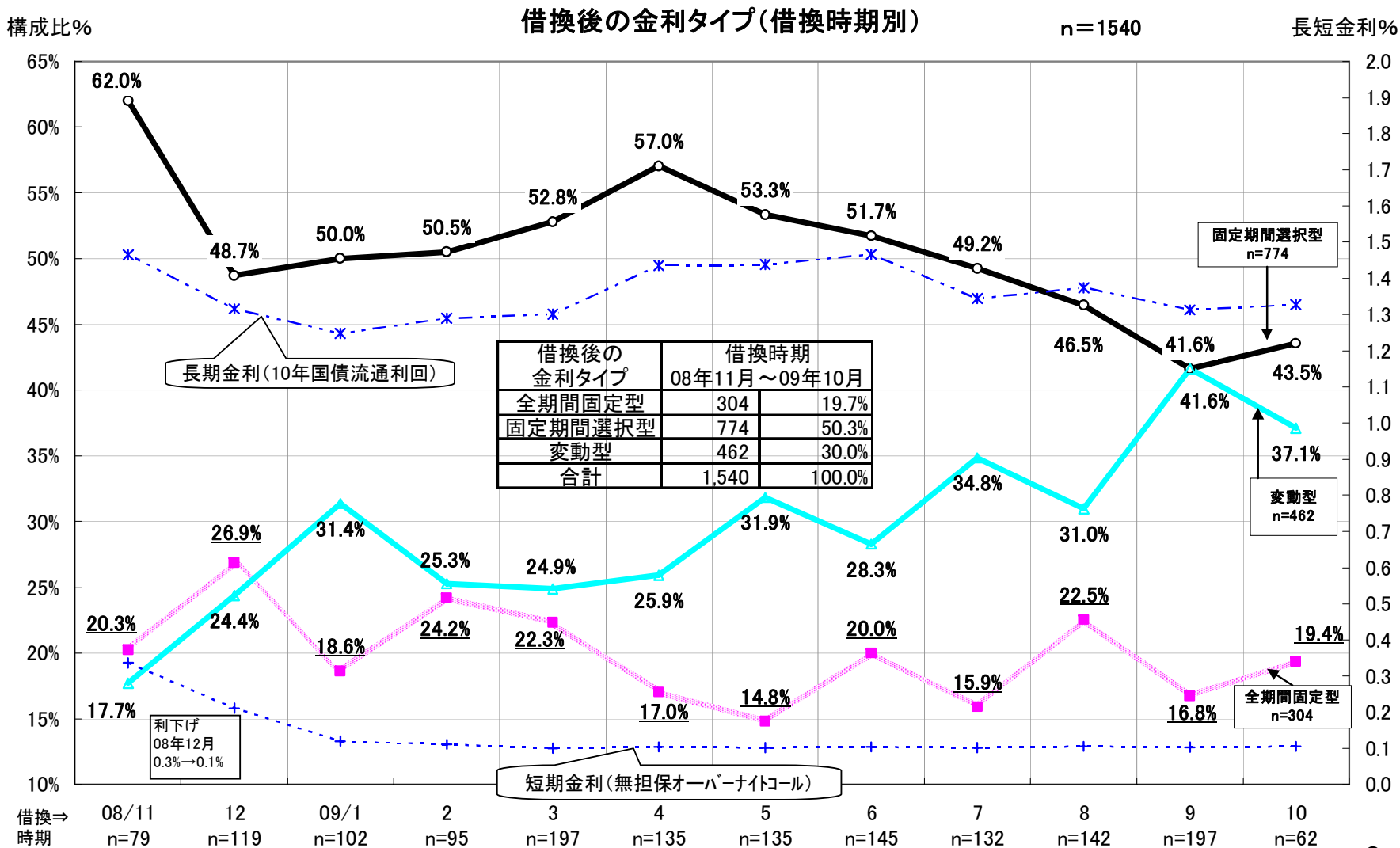
借換後は、約半数(50.3%)が「固定期間選択型」、このうち「当初10年固定」が31.0%と最も多くなっている。  
借換後「全期間固定型」は19.7%、「変動型」は30.0%であった。

借換による金利タイプの変化



## 2. 借換後の金利タイプ（借換時期別）

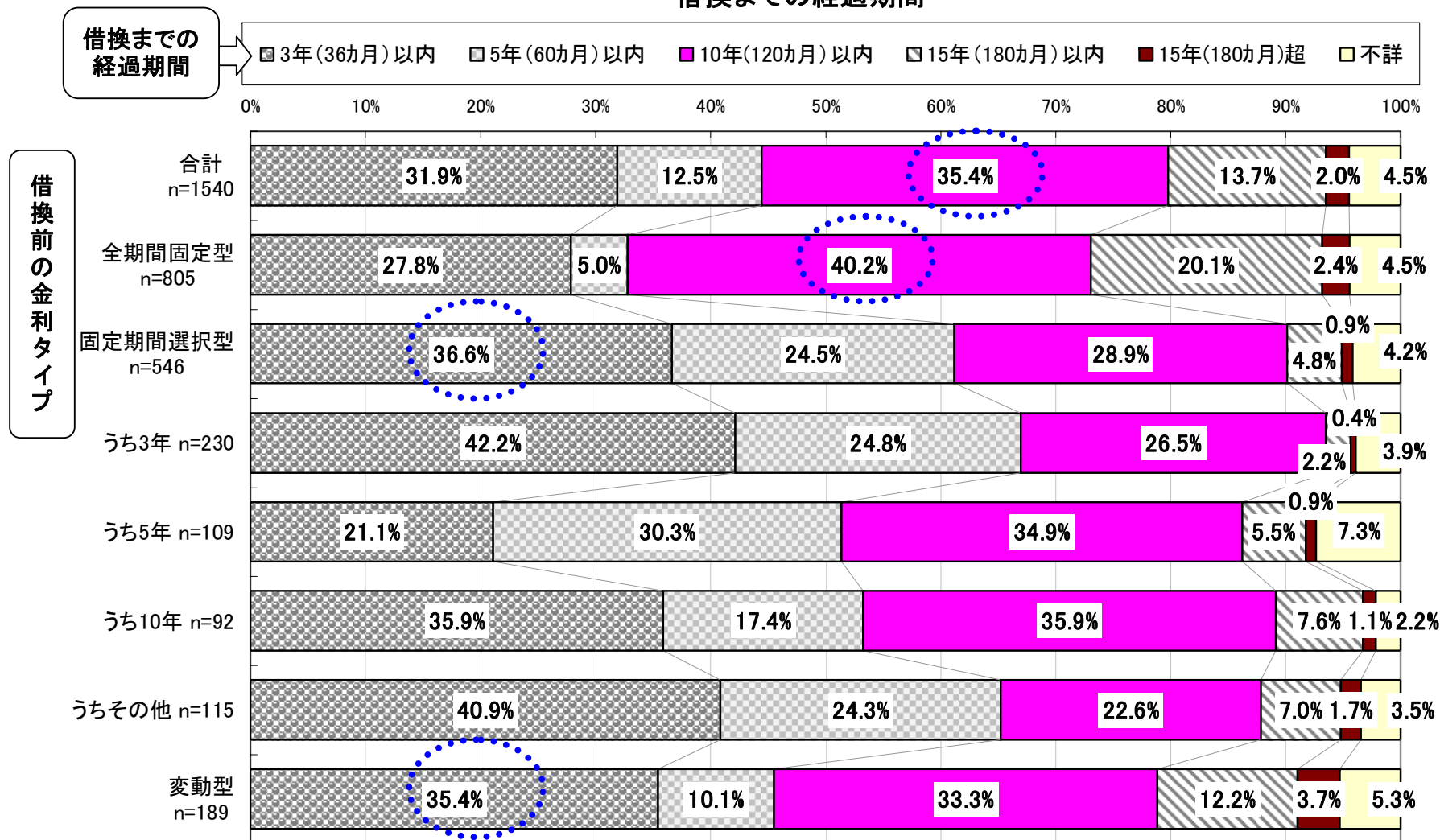
調査対象期間(08年11月～09年10月)を通じた借換後の金利タイプは、4月以降「固定期間選択型」の利用割合が低下傾向にあるのに対し、「変動型」の利用割合が「固定期間選択型」と近い水準にまで高まってきている。



### 3. 借換までの経過期間

借換までの経過期間は、全体では35.4%が「5年超10年以内」に借換。借換前、「全期間固定型」では40.2%が経過期間「5年超10年以内」、「固定期間選択型」では36.6%が「3年以内」、「変動型」でも35.4%が「3年以内」の割合が高くなっている。

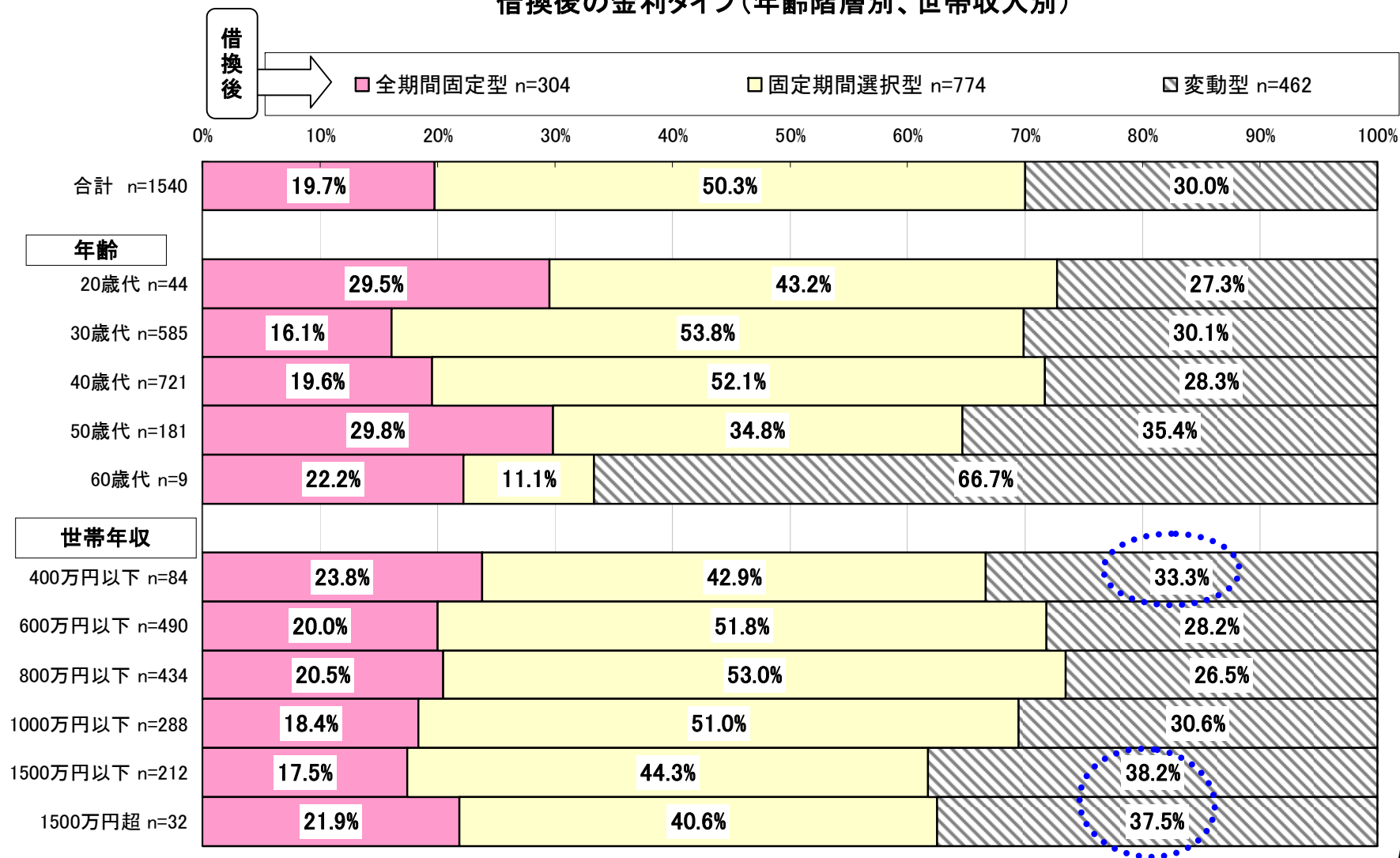
借換までの経過期間



## 4. 借換による金利タイプ（年齢階層別、世帯年収別）

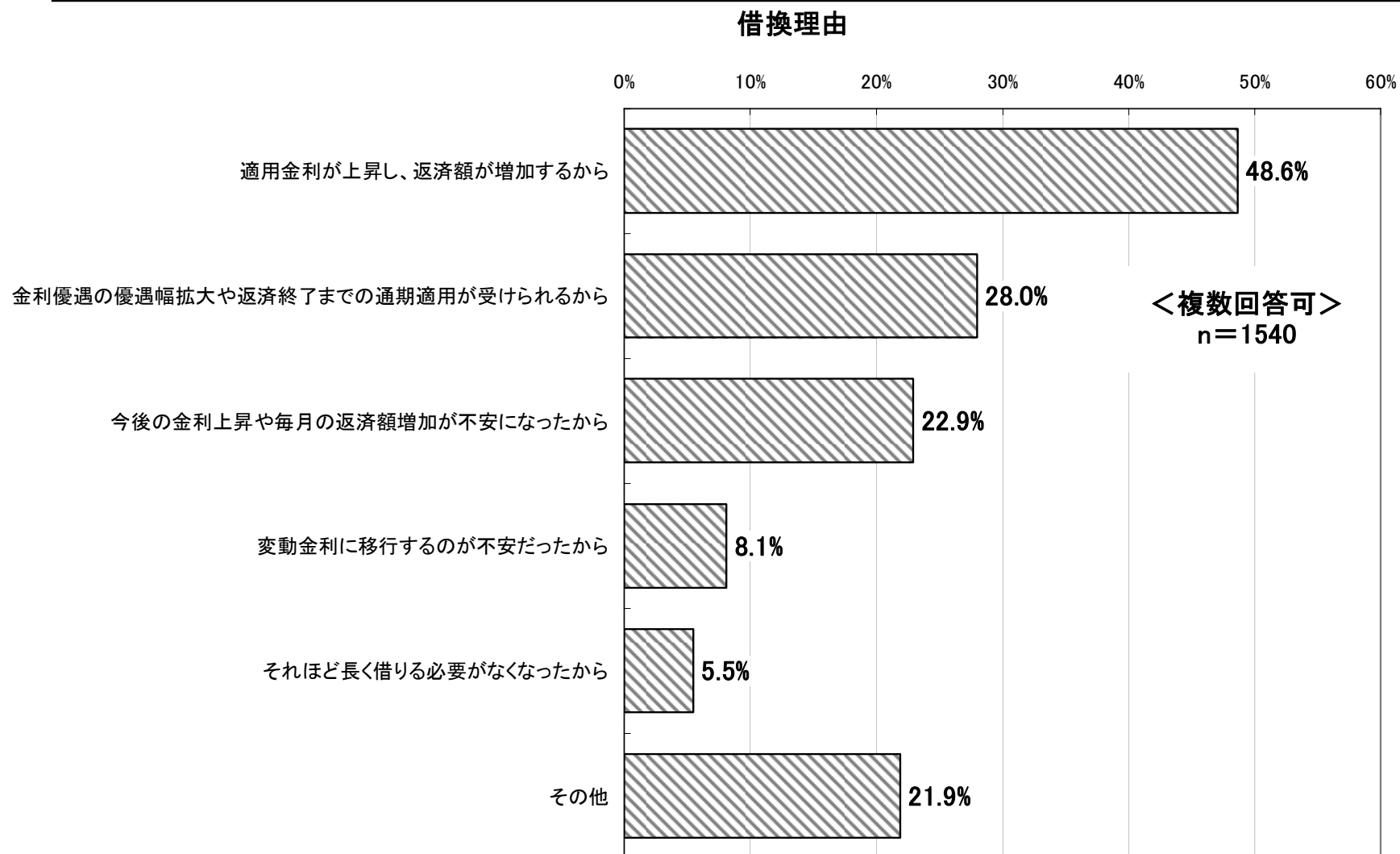
○ 世帯年収400万円以下と1000万円超の世帯で、変動型の借換割合が高くなっている。

借換後の金利タイプ（年齢階層別、世帯収入別）



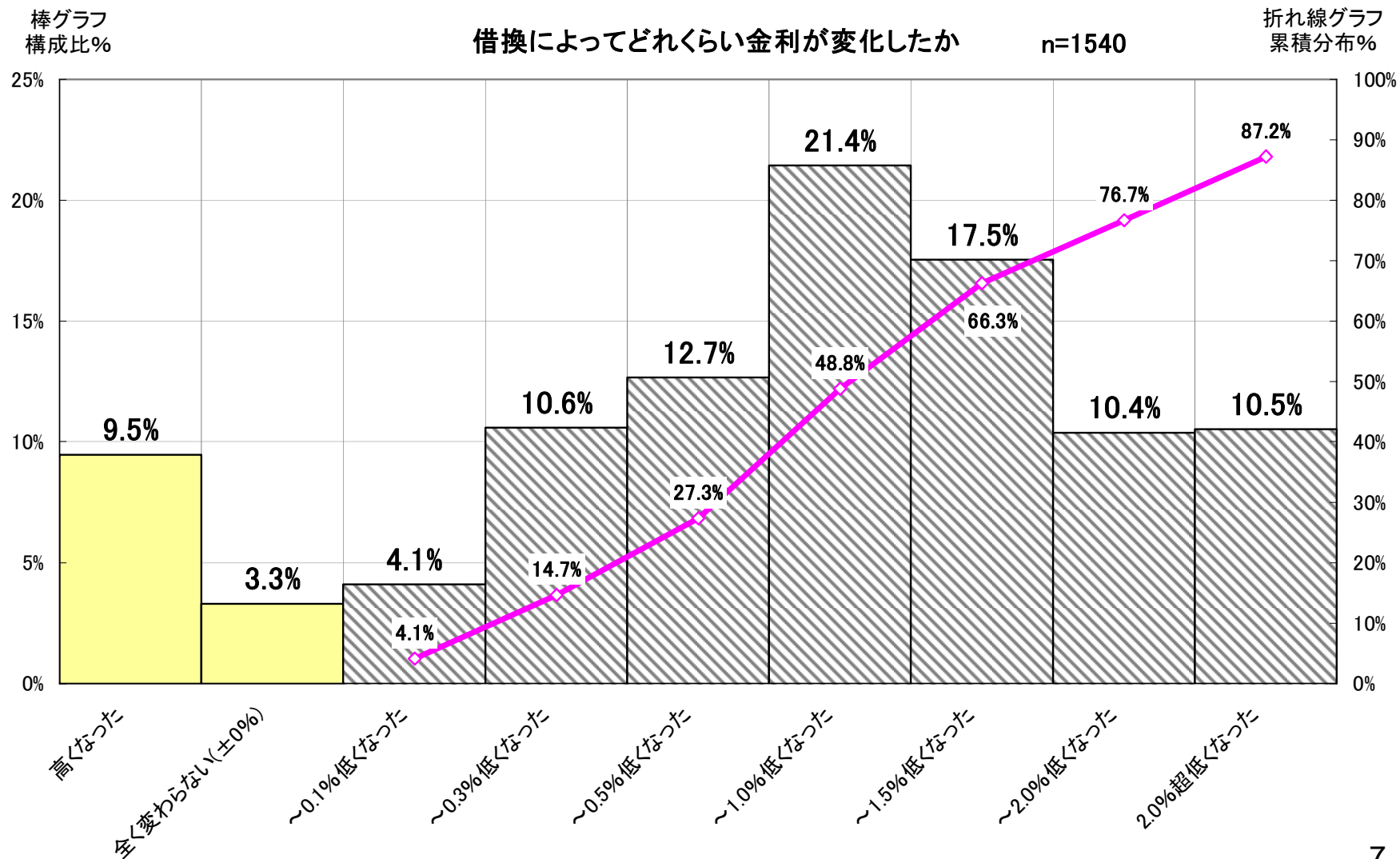
## 5. 借換理由

借換理由としては、「適用金利が上昇し、返済額が増加するから」が48.6%と約半数を占めている。



## 6. 借換による適用金利の変化（1）

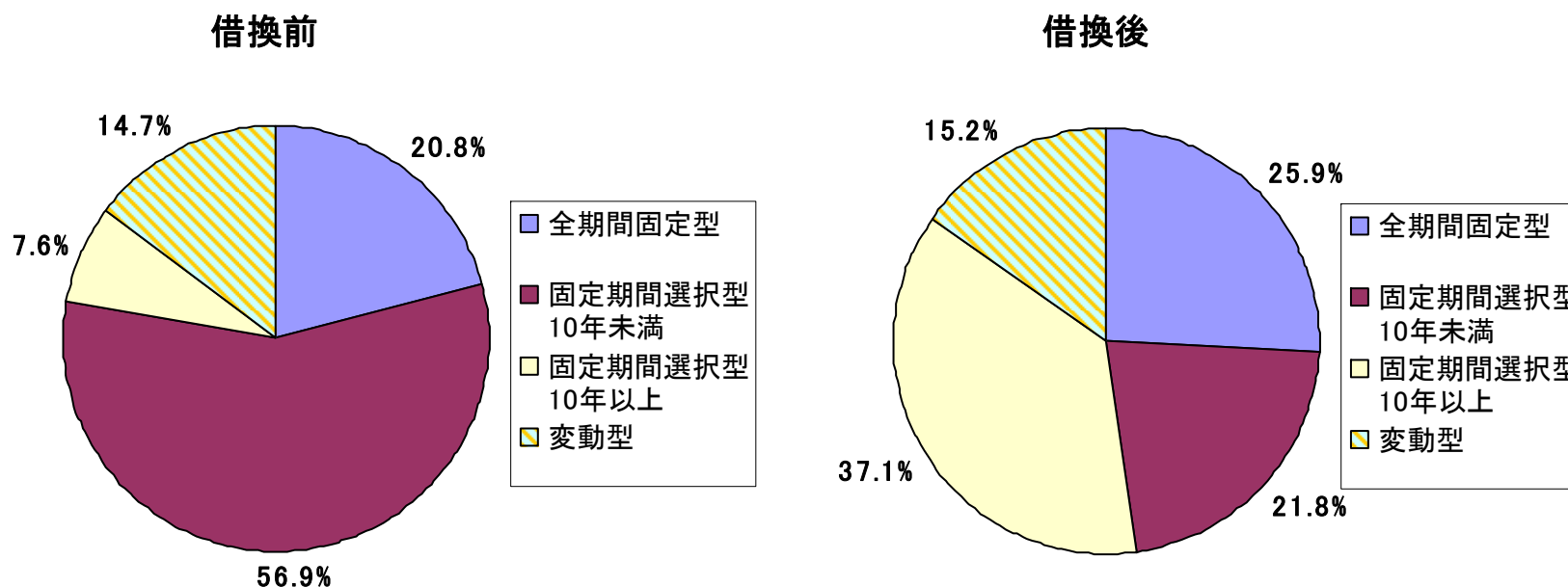
借換によって金利が低下した方は全体の87.2%であり、「0.5%超1.0%以下」の方が21.4%を占めている。一方、高くなった方は全体の9.5%である。



## 6. 借換による適用金利の変化（2）

借換によって金利が高くなった・全く変わらない方(n=197)について、借換による金利タイプの変化をみると、固定期間選択型では56.9%を占めていた10年未満が借換後は21.8%に減り、逆に7.6%であった10年以上が37.1%へと増えている。このように金利の固定期間を長くしたことが、借換後の金利が高くなったことの一因とみられる。

金利が高くなった・全く変わらない方の借換による金利タイプの変化 n=197





## 【参考1】回答者の基本属性

| 項目      |          | 借換 n=1540 |       |
|---------|----------|-----------|-------|
|         |          | サンプル数     | 構成比   |
| 年齢      | 20歳代     | 44        | 2.9%  |
|         | 30歳代     | 585       | 38.0% |
|         | 40歳代     | 721       | 46.8% |
|         | 50歳代     | 181       | 11.8% |
|         | 60歳代     | 9         | 0.6%  |
| 世帯年収    | 400万円以下  | 84        | 5.5%  |
|         | 600万円以下  | 490       | 31.8% |
|         | 800万円以下  | 434       | 28.2% |
|         | 1000万円以下 | 288       | 18.7% |
|         | 1500万円以下 | 212       | 13.8% |
|         | 1500万円超  | 32        | 2.1%  |
| 地域(注)   | 首都圏      | 575       | 37.3% |
|         | 東海圏      | 195       | 12.7% |
|         | 近畿圏      | 281       | 18.2% |
|         | その他      | 489       | 31.8% |
| 住宅の種類   | 注文住宅     | 721       | 46.8% |
|         | うち敷地同時取得 | 353       | 49.0% |
|         | 注文建替え    | 72        | 4.7%  |
|         | 新築建売     | 150       | 9.7%  |
|         | 新築マンション  | 476       | 30.9% |
|         | 中古戸建     | 66        | 4.3%  |
| 中古マンション | 55       | 3.6%      |       |

## 【参考2】民間住宅ローンの借換による借入先の変化

|     |                                | 借換後                       |                      |                                |            |
|-----|--------------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------------|------------|
|     |                                | 都市銀行、信託銀行、ネット銀行等<br>n=357 | 地方銀行、第二地方銀行<br>n=292 | 信用金庫、信用組合、労働金庫、JAバンク等<br>n=258 | 計<br>n=907 |
| 借換前 | 都市銀行、信託銀行、ネット銀行等<br>n=456      | 248                       | 102                  | 106                            | 456        |
|     |                                | 54.4%                     | 22.4%                | 23.2%                          |            |
|     | 地方銀行、第二地方銀行<br>n=267           | 59                        | 139                  | 69                             | 267        |
|     |                                | 22.1%                     | 52.1%                | 25.8%                          |            |
|     | 信用金庫、信用組合、労働金庫、JAバンク等<br>n=184 | 50                        | 51                   | 83                             | 184        |
|     |                                | 27.2%                     | 27.7%                | 45.1%                          |            |
|     | 計 n=907                        | 357                       | 292                  | 258                            | 907        |
|     |                                | 39.4%                     | 32.2%                | 28.4%                          |            |

(備考) 民間金融機関の間で借換を行ったものである(n=907)。

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