

2015年度 民間住宅ローン借換の追加実態調査

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184万件のうち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259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、2015年11月から2016年3月までに借換された方 n=259

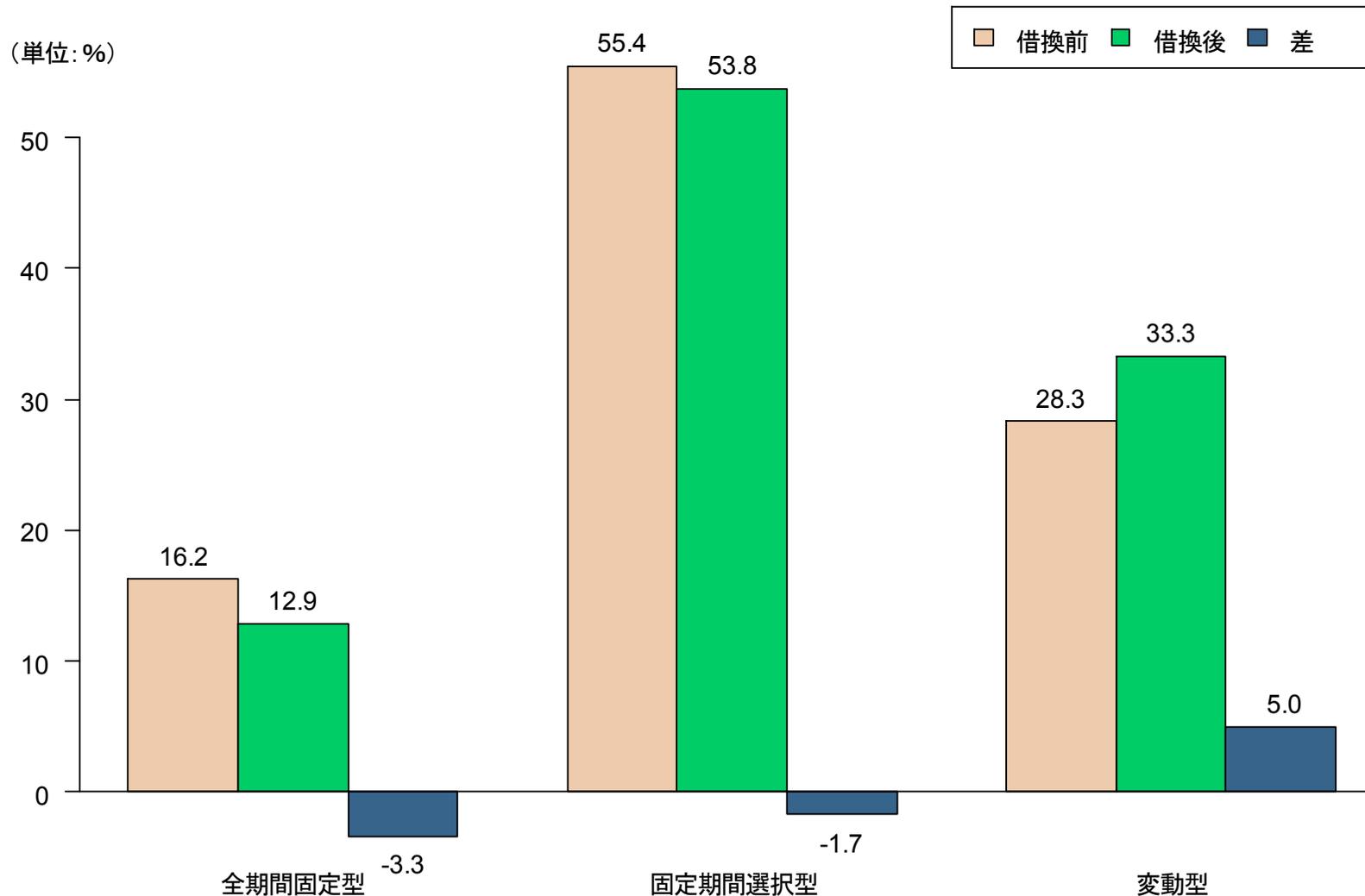
・全国の20歳以上70歳未満の方(学生の方及び無職の方を除く。)
※民間住宅ローンの借換(フラット35を含む。)を対象

3 調査時期 2016年6・7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

1-1. 借換による金利タイプの変化(構成比変化)

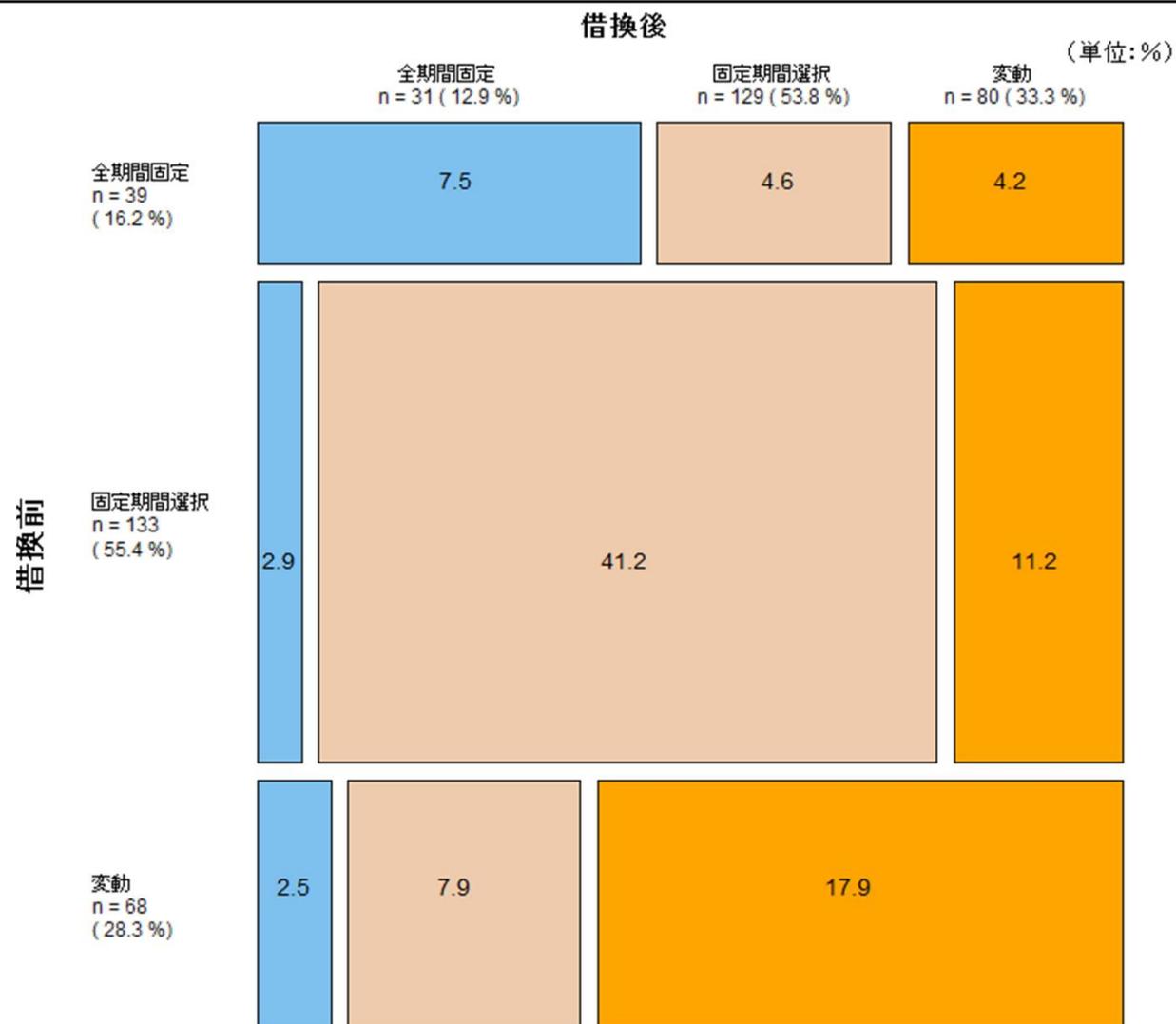
○ 借換前後における金利タイプごとの構成比の差をみると、「全期間固定型」と「固定期間選択型」でマイナスとなり、「変動型」がプラスとなっている。



(注)金利タイプと金融機関業態との関係で集計可能となった回答(n = 240)について集計(以下16ページまでにおいて同じ。)

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、41.2%となっている。



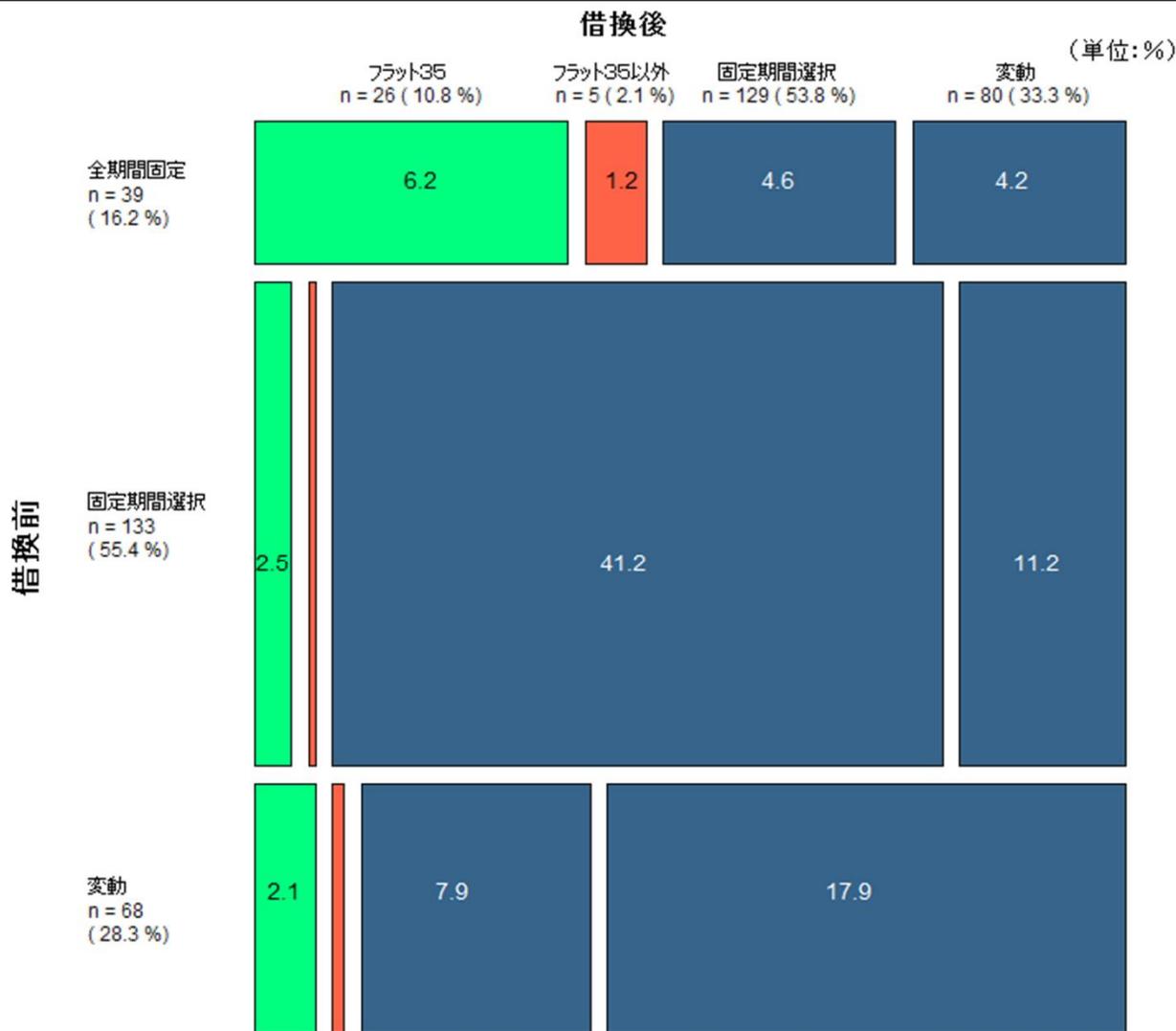
(図の見方)

左上の数値「7.5」は「借換前:全期間固定型→借換後:全期間固定型」となった方の借換全体に占める割合を、その右の数値「4.6」は「借換前:全期間固定型→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)

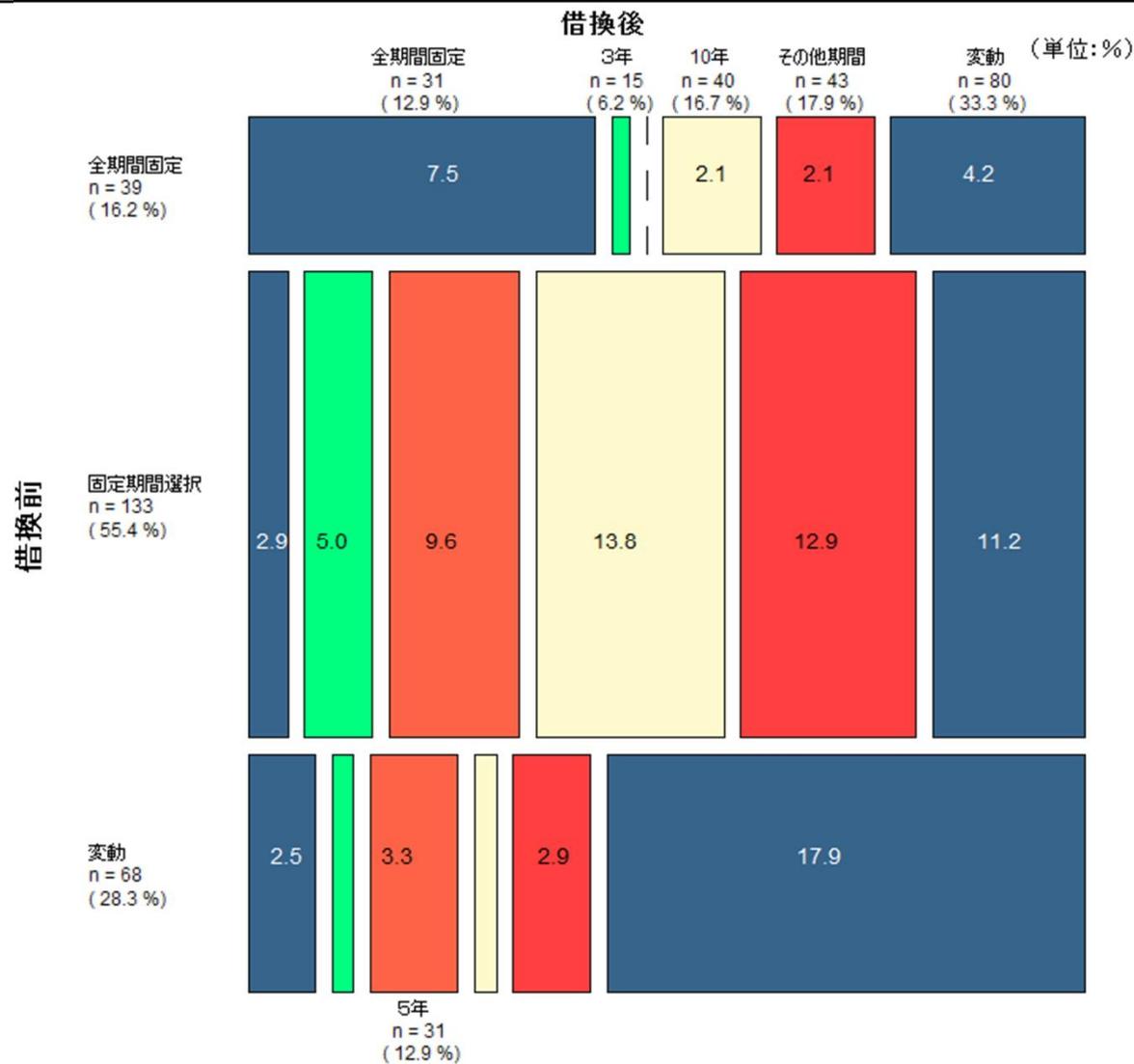
○ 借換前に「全期間固定型」であったものでは、借換後も「全期間固定型」となるものが多い。



(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。

1-4. 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)

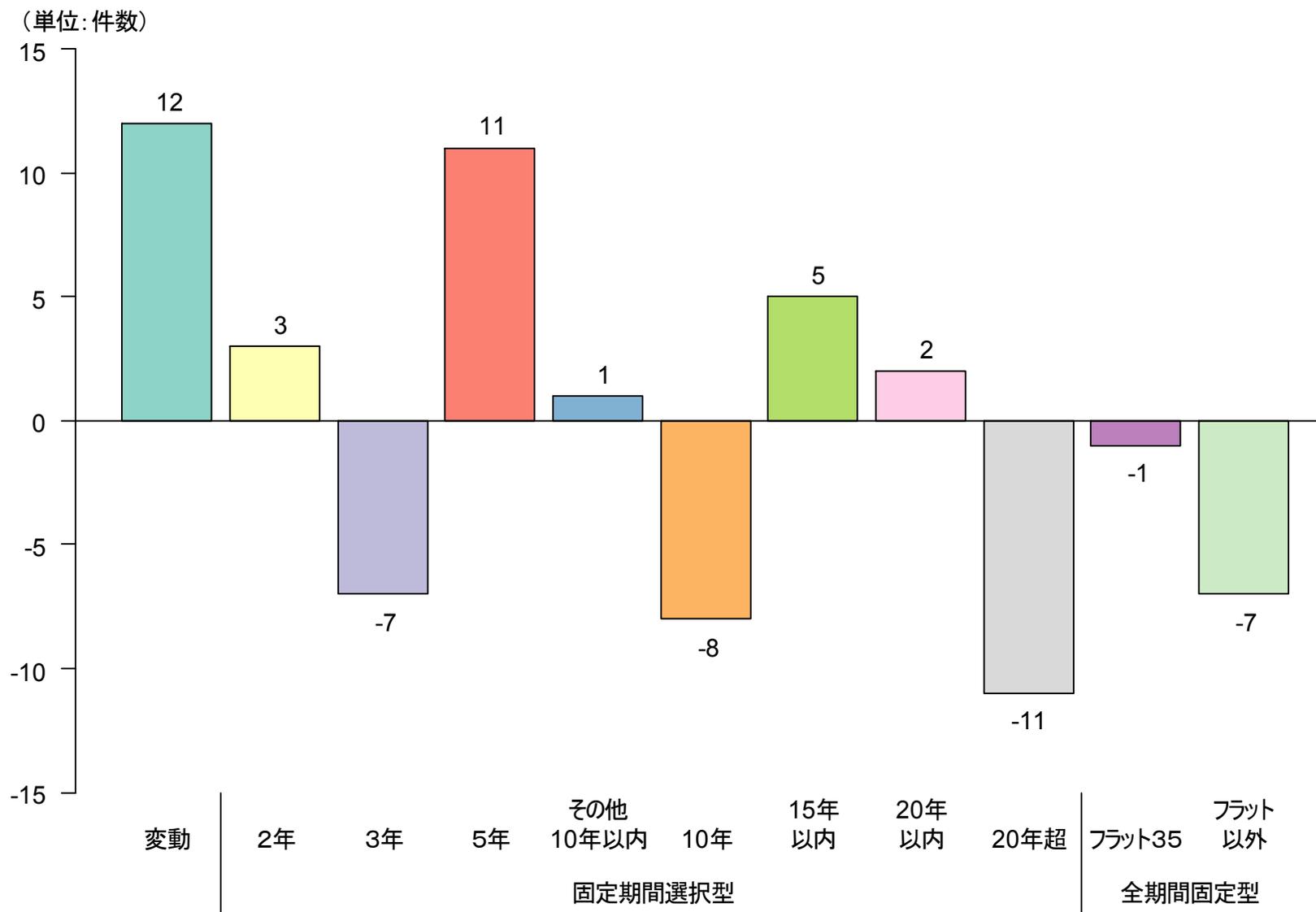
○ 借換後に「固定期間選択型」となったもののうち、固定期間が長いものを選ばれる割合は特に高いわけではなく、固定期間「3年」や固定期間「5年」など、比較的短い固定期間の住宅ローンも選ばれている。



(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。
なお、上段左から3番目の破線は、当該区分の割合が0%であることを示している。

1-5. 借換による金利タイプの変化(純増減件数変化)

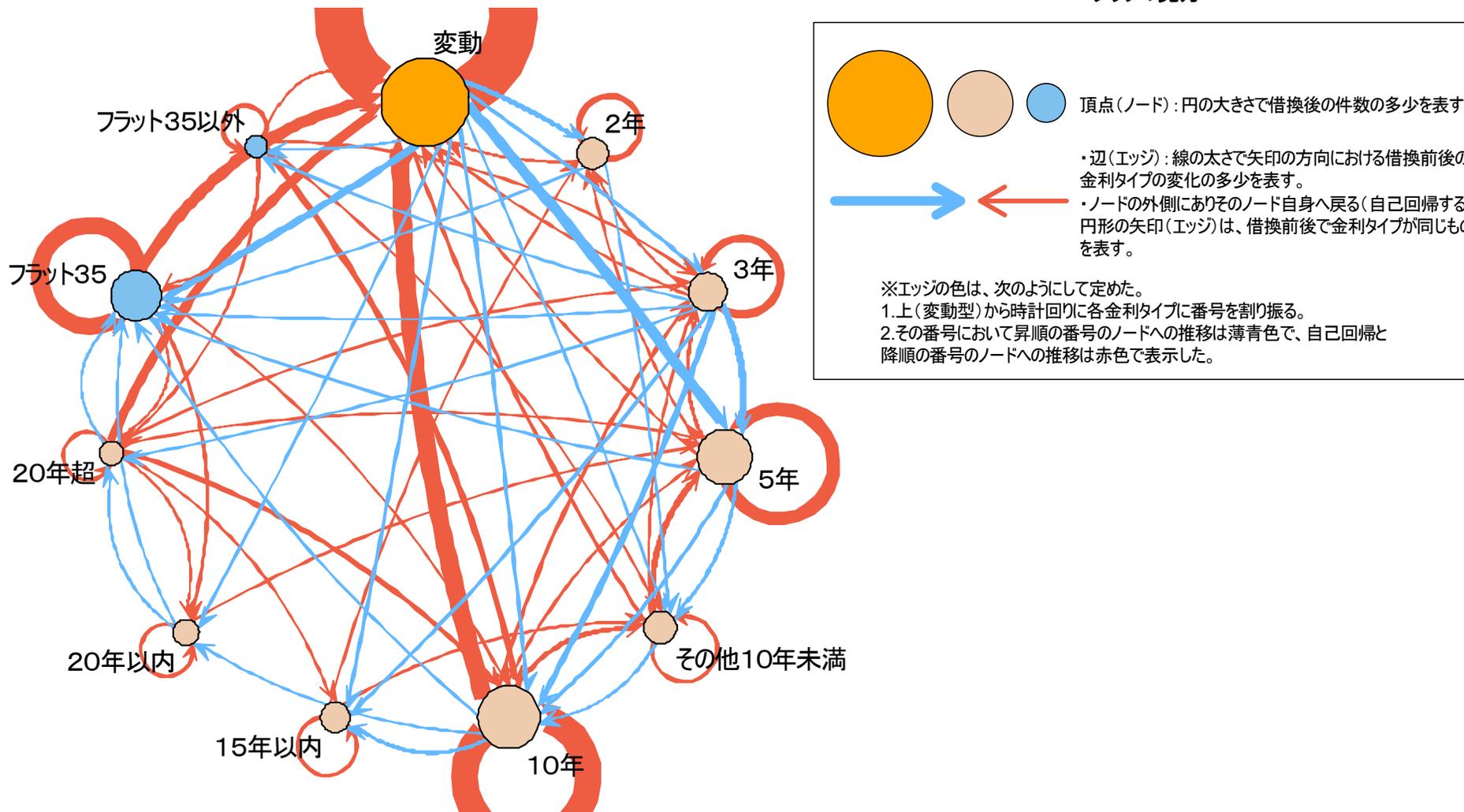
○ 借換前後における金利タイプ(詳細内訳)ごとの純増減件数(借換前件数-借換後件数)をみると、「変動型」と「固定期間5年」などが純増となり、「固定期間20年超」などが純減となっている。



1-6. 借換による金利タイプの変化(ネットワーク分析)

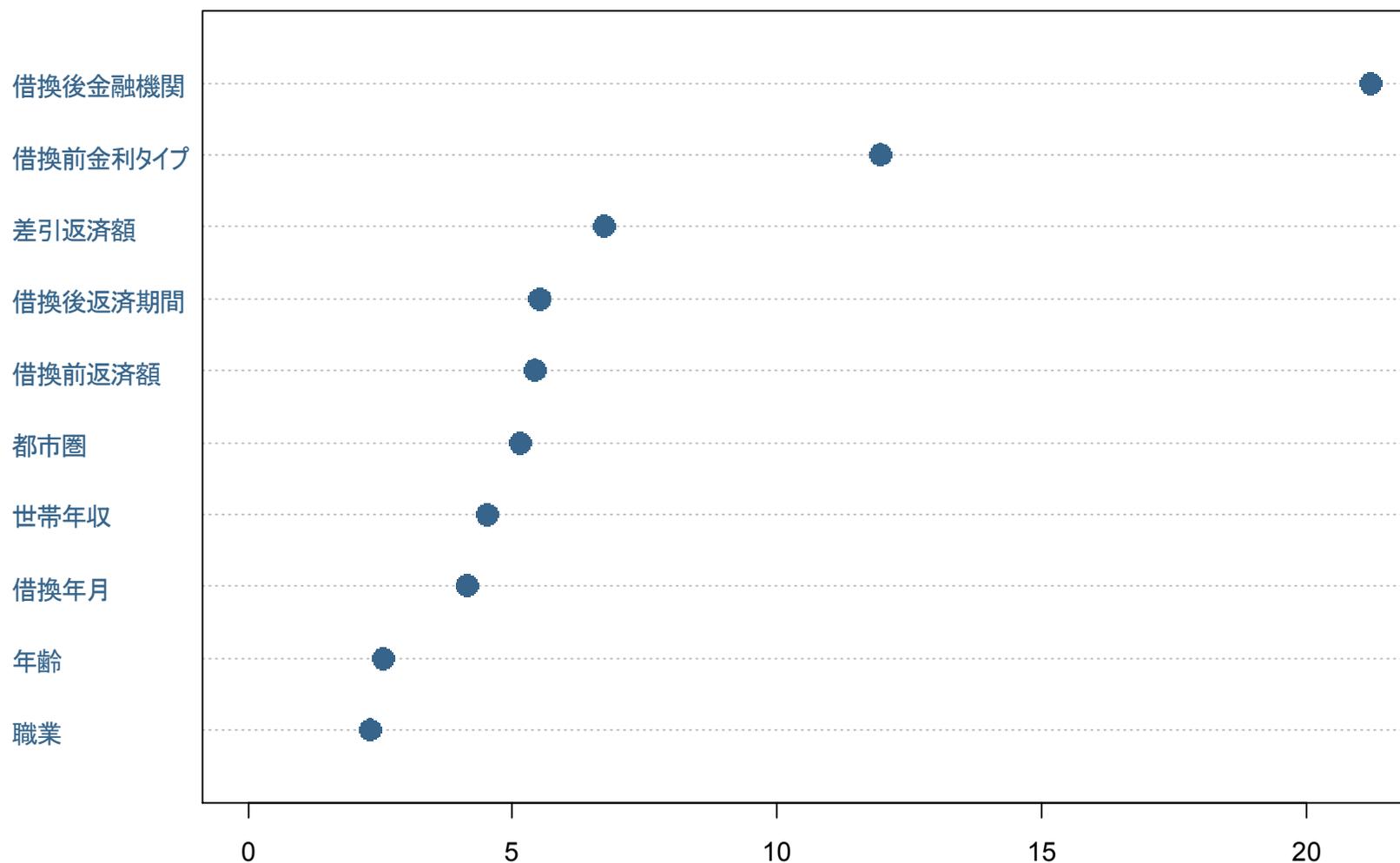
○ 借換前後の金利タイプの推移をネットワークとしてグラフ化すると、「変動型 → 変動型」と「固定期間10年 → 固定期間10年」では頂点の外側にある円形の辺が太くなっており、自己回帰するものの件数が多いことがわかる。

グラフの見方



2. 借換後の金利タイプに影響を与える各要因の影響度分析

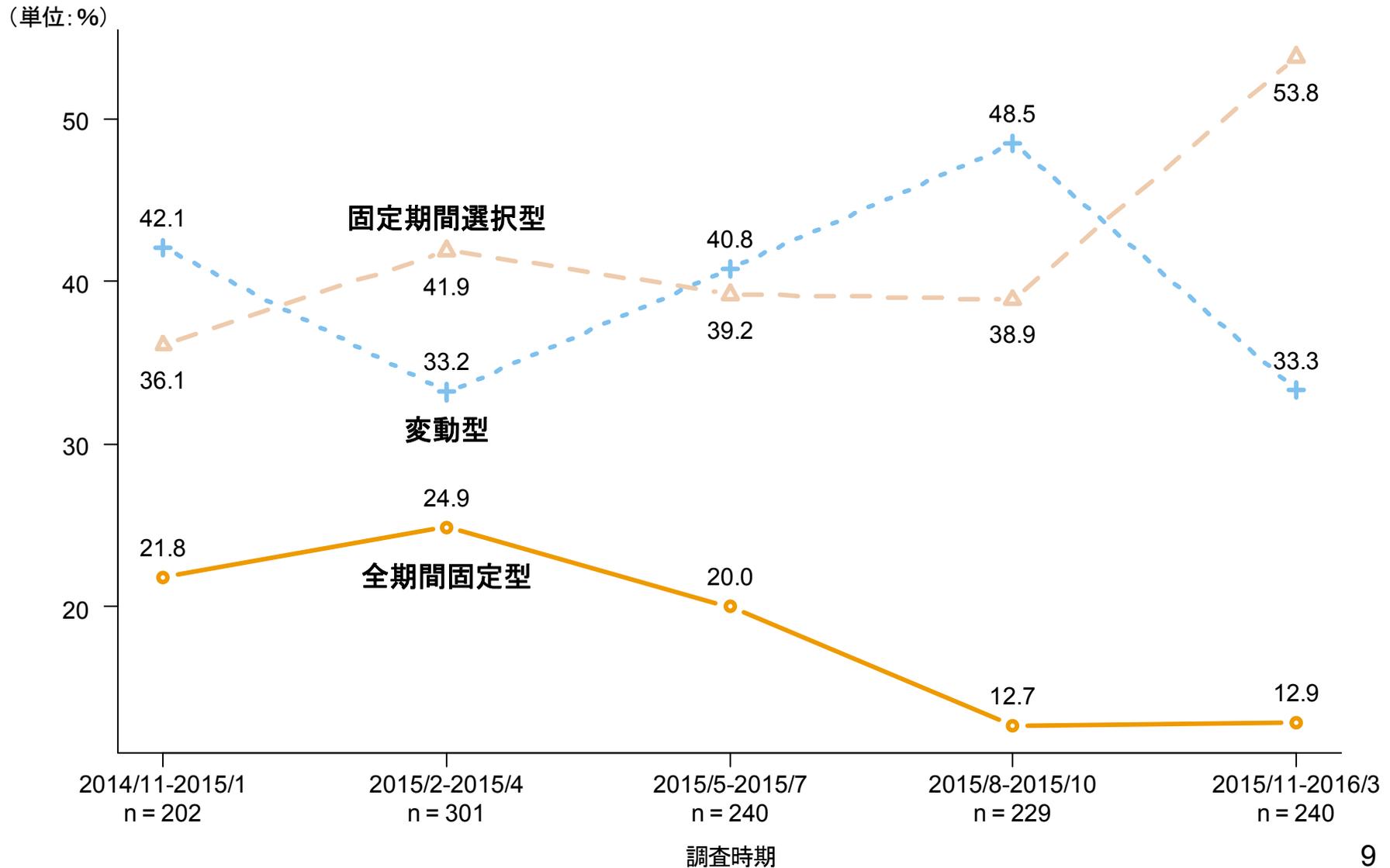
○ 借換後の金利タイプに与える各要因の影響度は、「借換後金融機関」の影響が最も大きく、「借換前金利タイプ」がそれに次いでいる。一方、「世帯年収」、「年齢」、「職業」といった属人的な要因の影響は小さい。



(注)ランダムフォレストという統計手法により、各要因から借換後の金利タイプを推定した結果である。数値が大きい(●印が右にある)ほど影響度が大きいことを表している。なお、金利タイプは借換後金利によってほぼ一意に決定されるため、意図的に借換後金利に影響を与えるであろう各要因から除外して推定を行った。

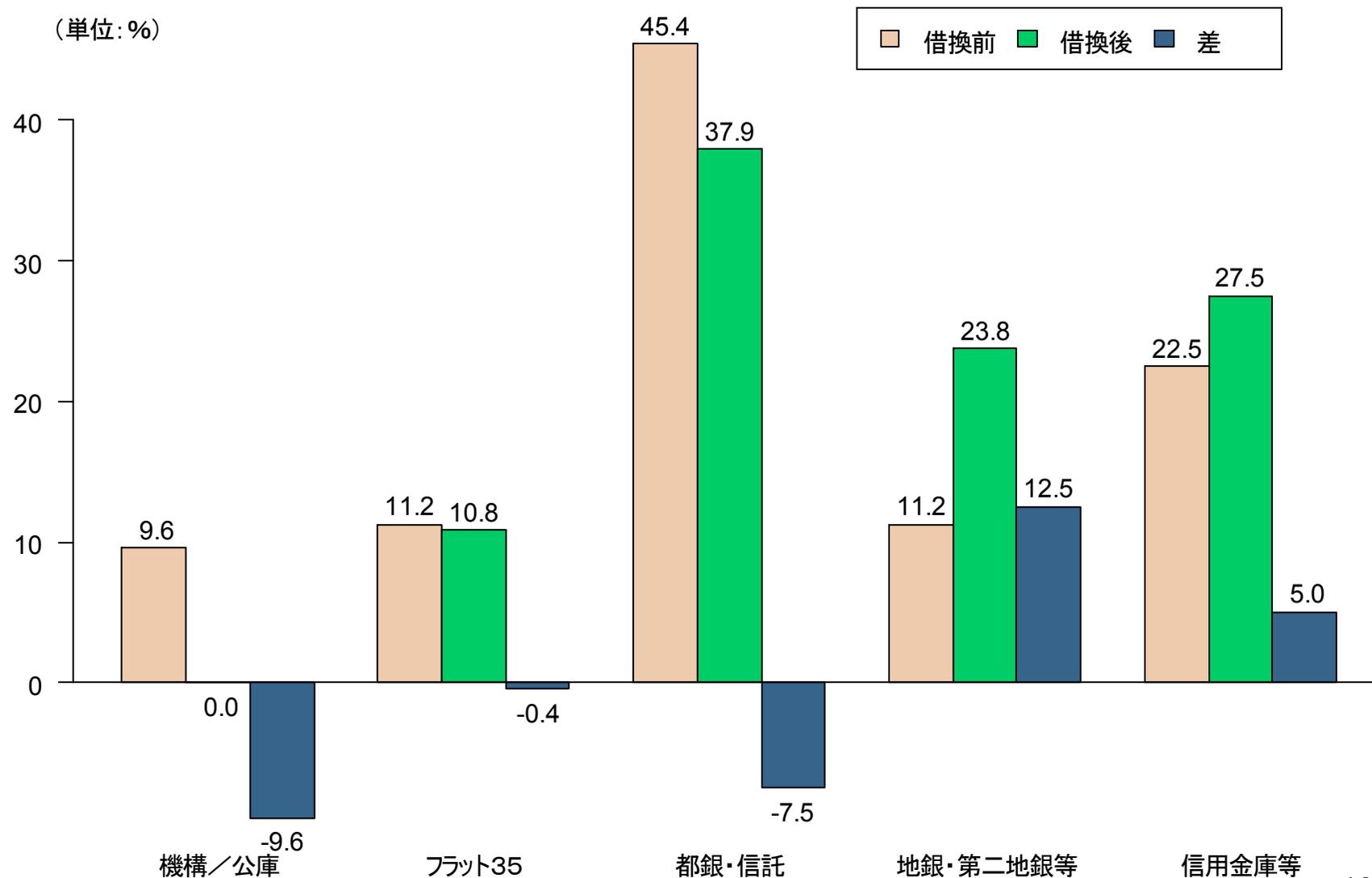
3. 借換後の金利タイプ(借換時期別)

○ 借換後の金利タイプ別利用割合の借換時期ごとの推移をみると、「変動型」と「全期間固定型」の利用割合がほぼ逆相関の関係で推移している。



4-1. 借換による金融機関業態の変化(構成比変化)

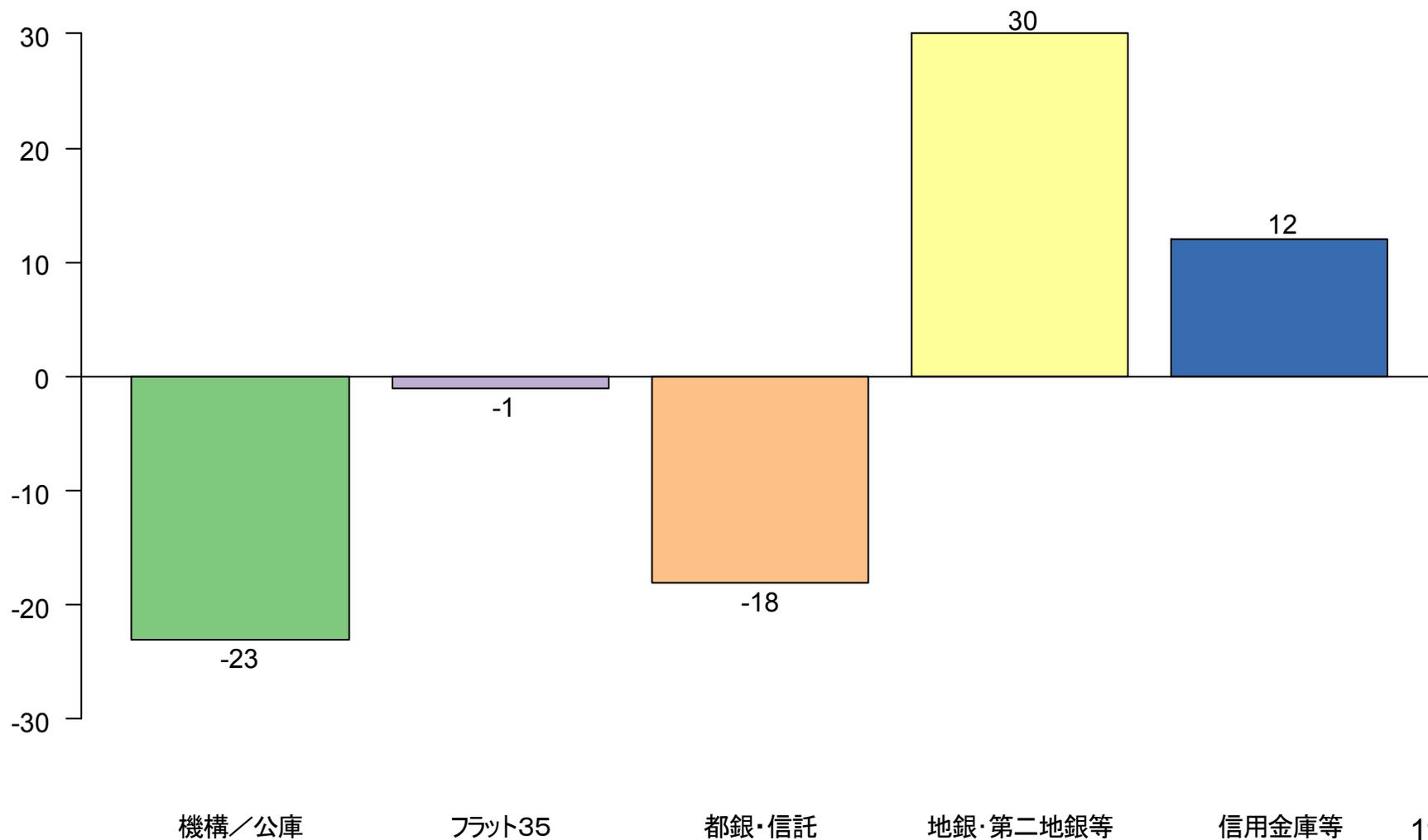
○ 借換前後における金融機関業態ごとの構成比の差をみると、「機構／公庫(直接融資)」と「都銀・信託」でマイナスとなり、「地銀・第二地銀等(ネット銀行などを含む。)」と「信用金庫等」がプラスとなっている。



4-2. 借換による金融機関業態の変化(純増減件数変化)

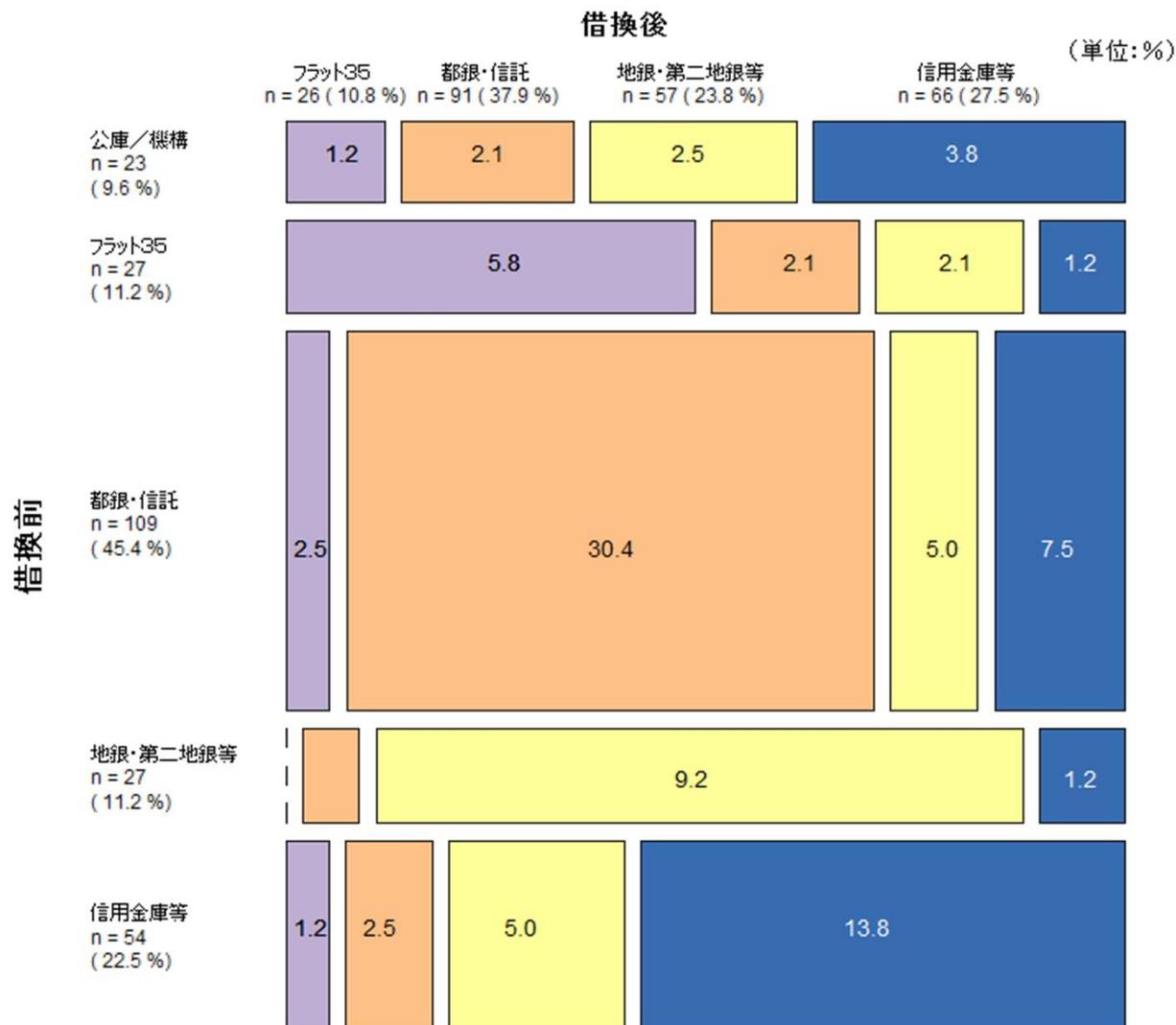
○ 借換前後における金融機関業態ごとの純増減件数(借換前件数－借換後件数)をみると、「機構／公庫」と「都銀・信託」が純減となり、「地銀・第二地銀等(ネット銀行などを含む。)」と「信用金庫等」が純増となっている。

(単位: 件数)



4-3. 借換による金融機関業態の変化(全体)

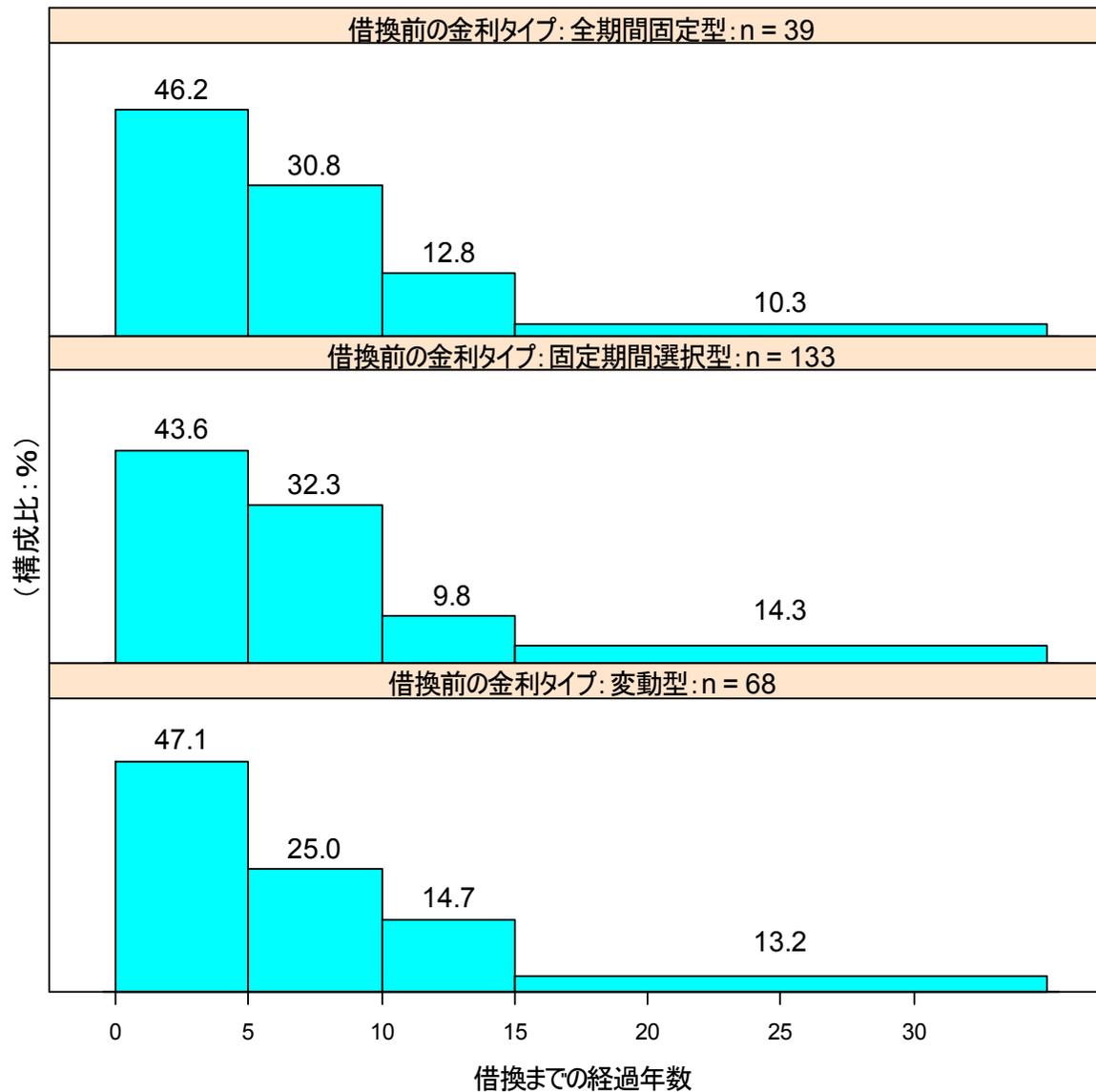
○ 借換前後の金融機関業態の変化の組合せが全体に占める割合は、「都銀・信託 → 都銀・信託」が最も高く、30.4%となっている。



(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。
なお、4行1列目の破線は、当該区分の割合が0%であることを示している。

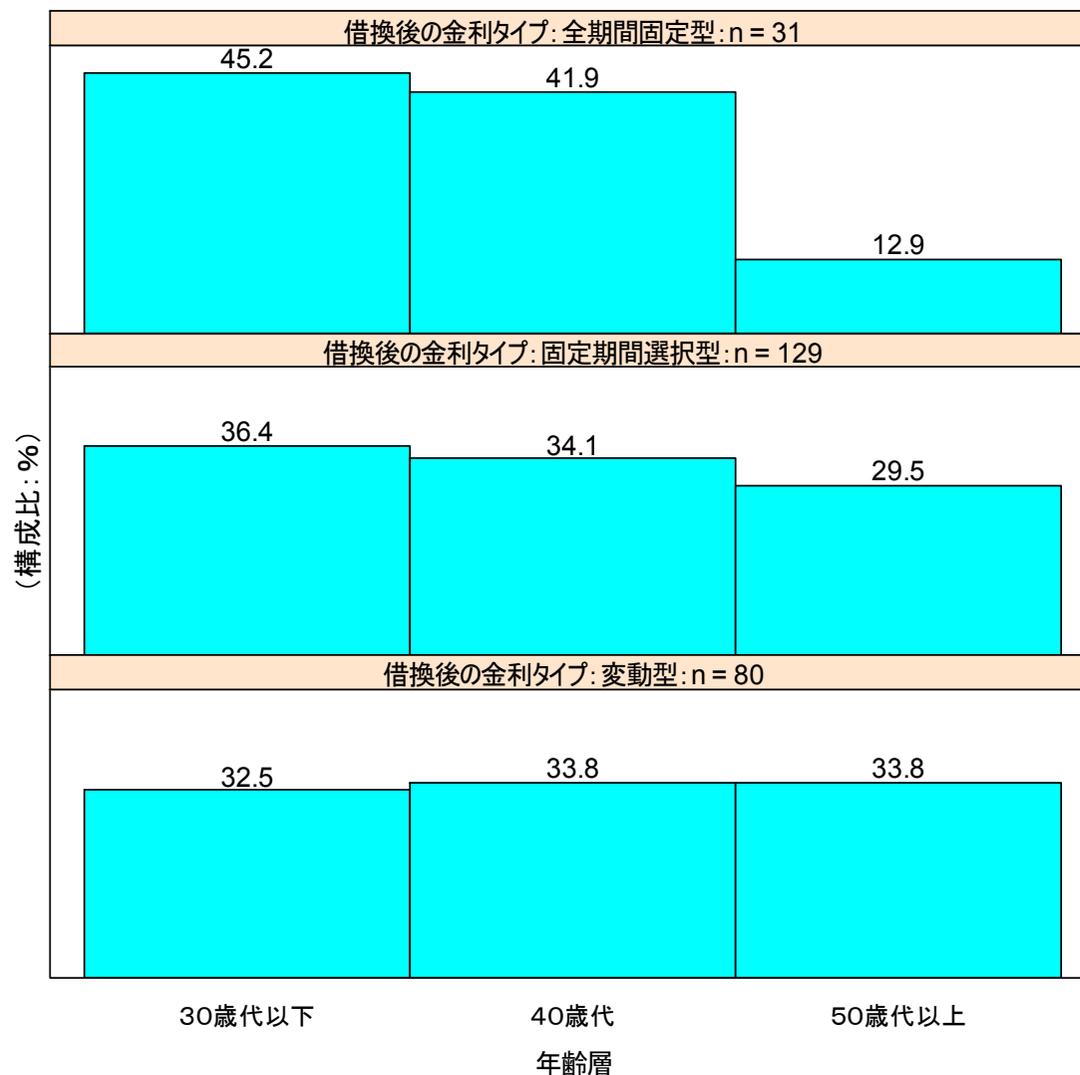
5. 借換までの経過年数

○ 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。



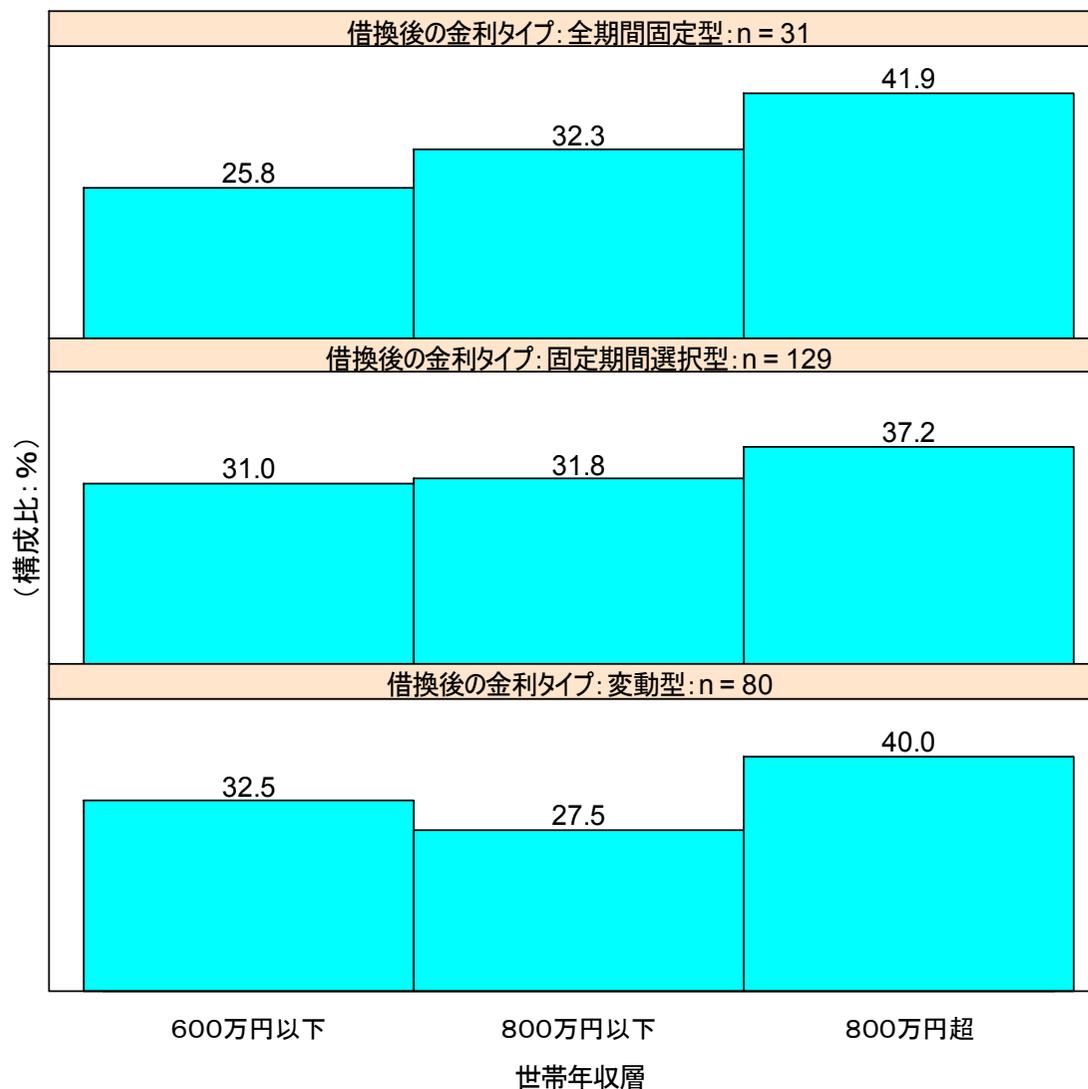
6. 借換による金利タイプ(年齢層別)

- 年齢層別にみると、借換後の金利タイプが「全期間固定型」の場合は「50歳代以上」の割合が大幅に低くなっているのに対し、「変動型」の場合は年齢層ごとにほぼ同じ割合となっている。



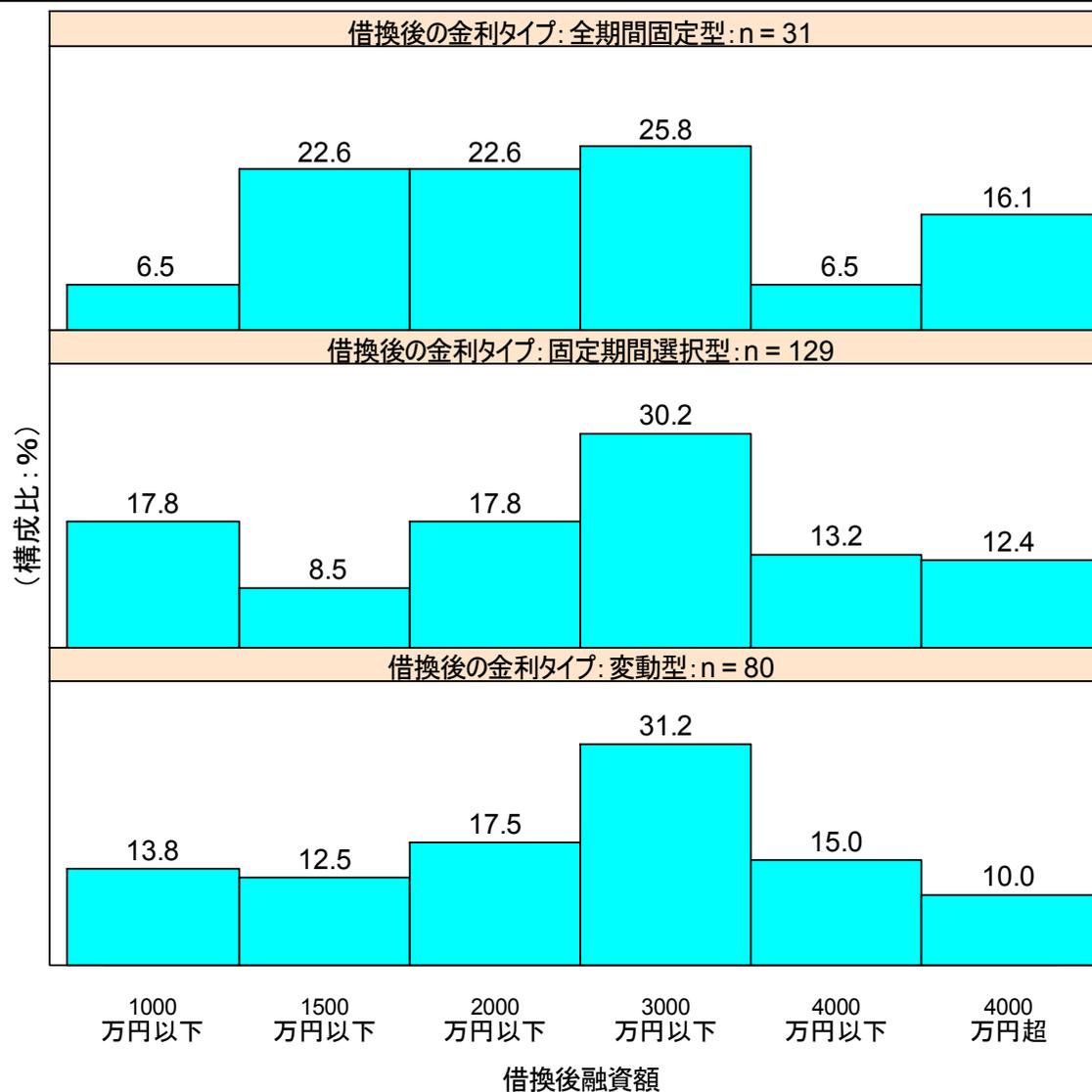
7. 借換による金利タイプ(世帯年収層別)

- 世帯年収層別にみると、借換後の金利タイプが「全期間固定型」の場合は世帯年収が高くなるほど「全期間固定型」の割合が高くなっているが、「固定期間選択型」の場合はそれほど明確ではない。



8. 借換による金利タイプ(借換後の融資額別)

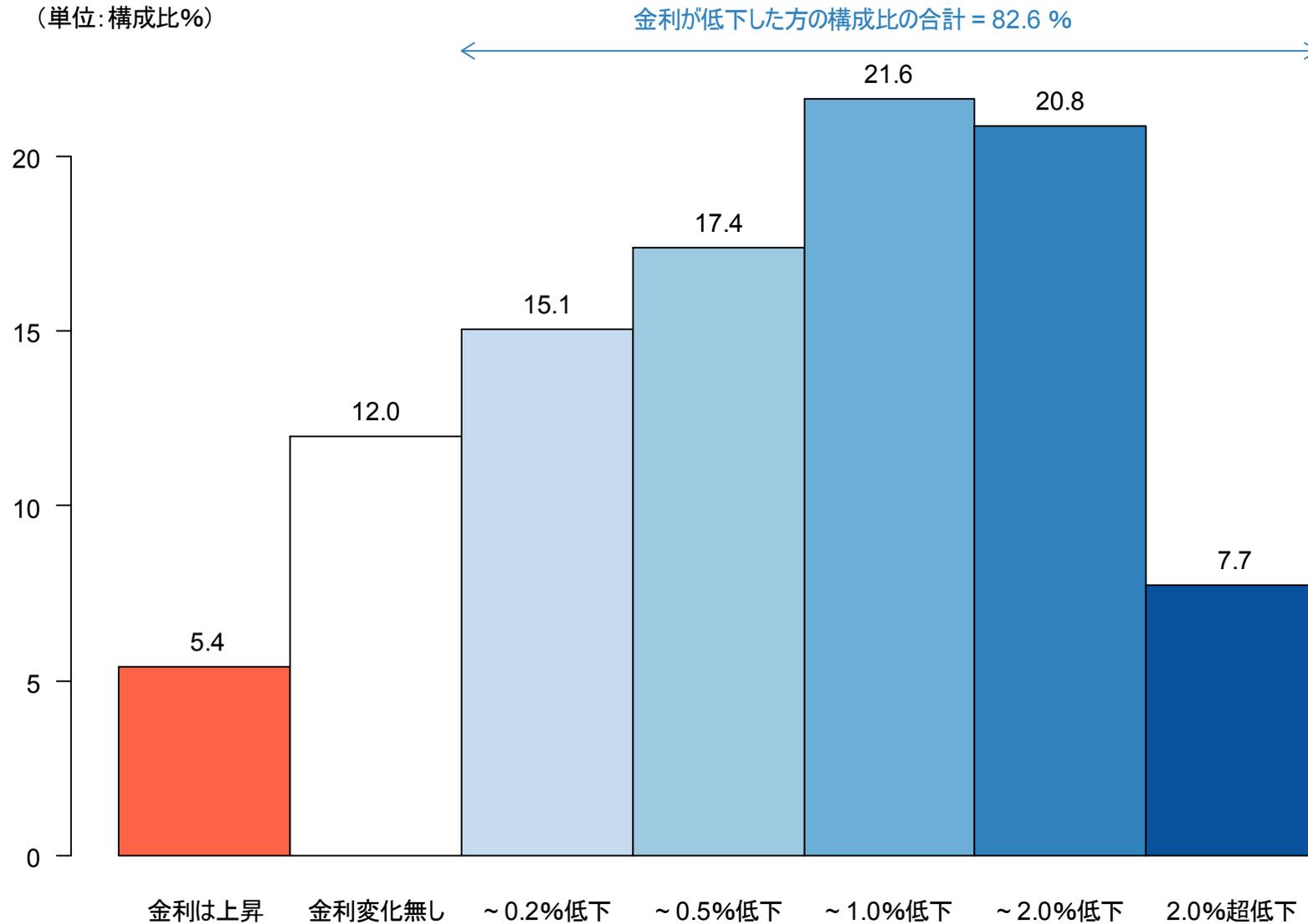
○ 借換後の融資額別にみると、借換後の金利タイプが「全期間固定型」の場合は1000万円以下の割合が10%以下と少ないが、「固定期間選択型」と「変動型」では10%を超えている。



9. 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82.6%であり、「～1.0%低下(0.5%超1.0%以下低下)」した方が21.6%と最も多い。

(単位:構成比%)

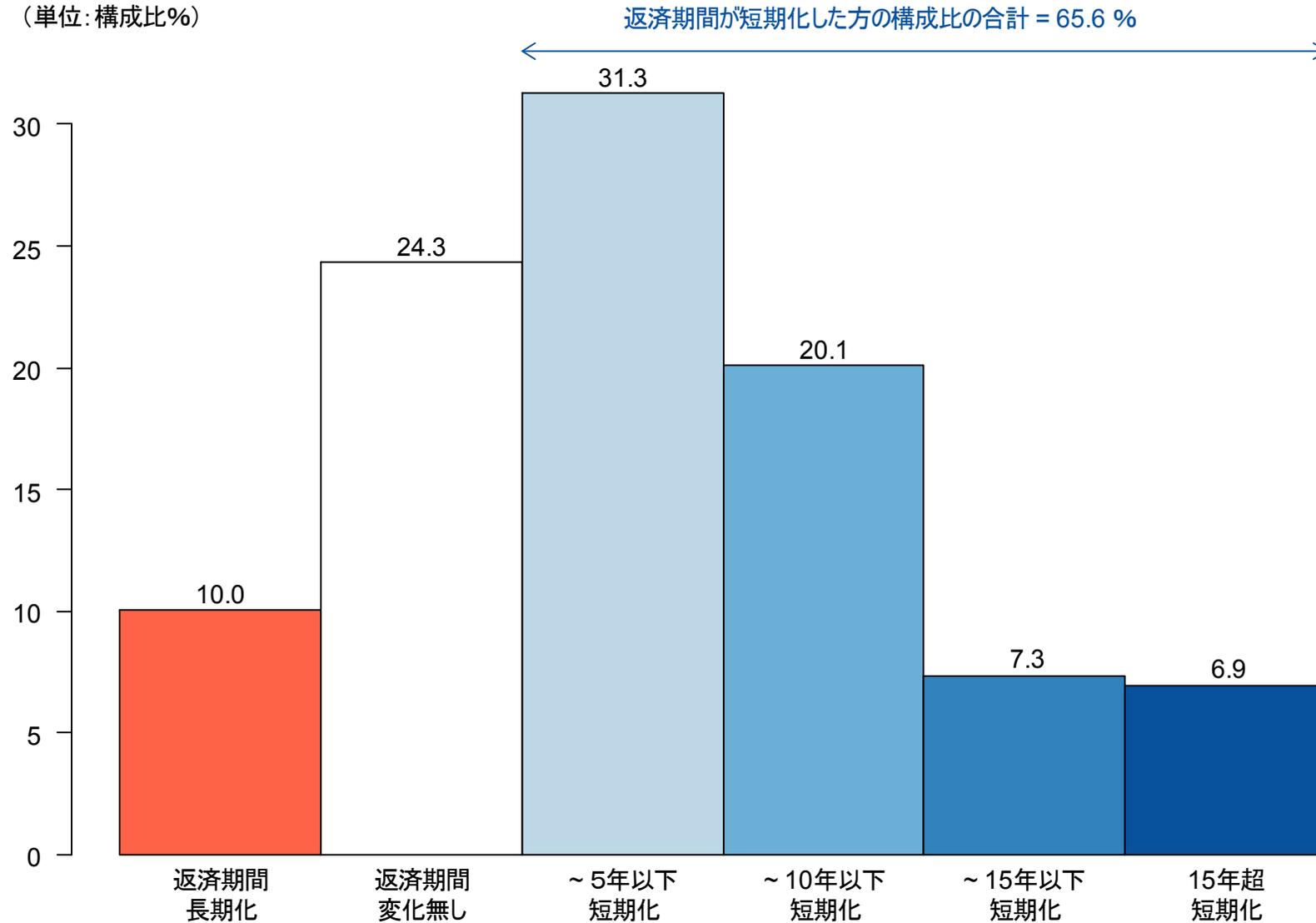


(注) 集計件数(n = 259)。以下同じ。

10. 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65.6%であり、「～5年以下短期化(0年超5年以下短期化)」した方が31.3%と最も多い。

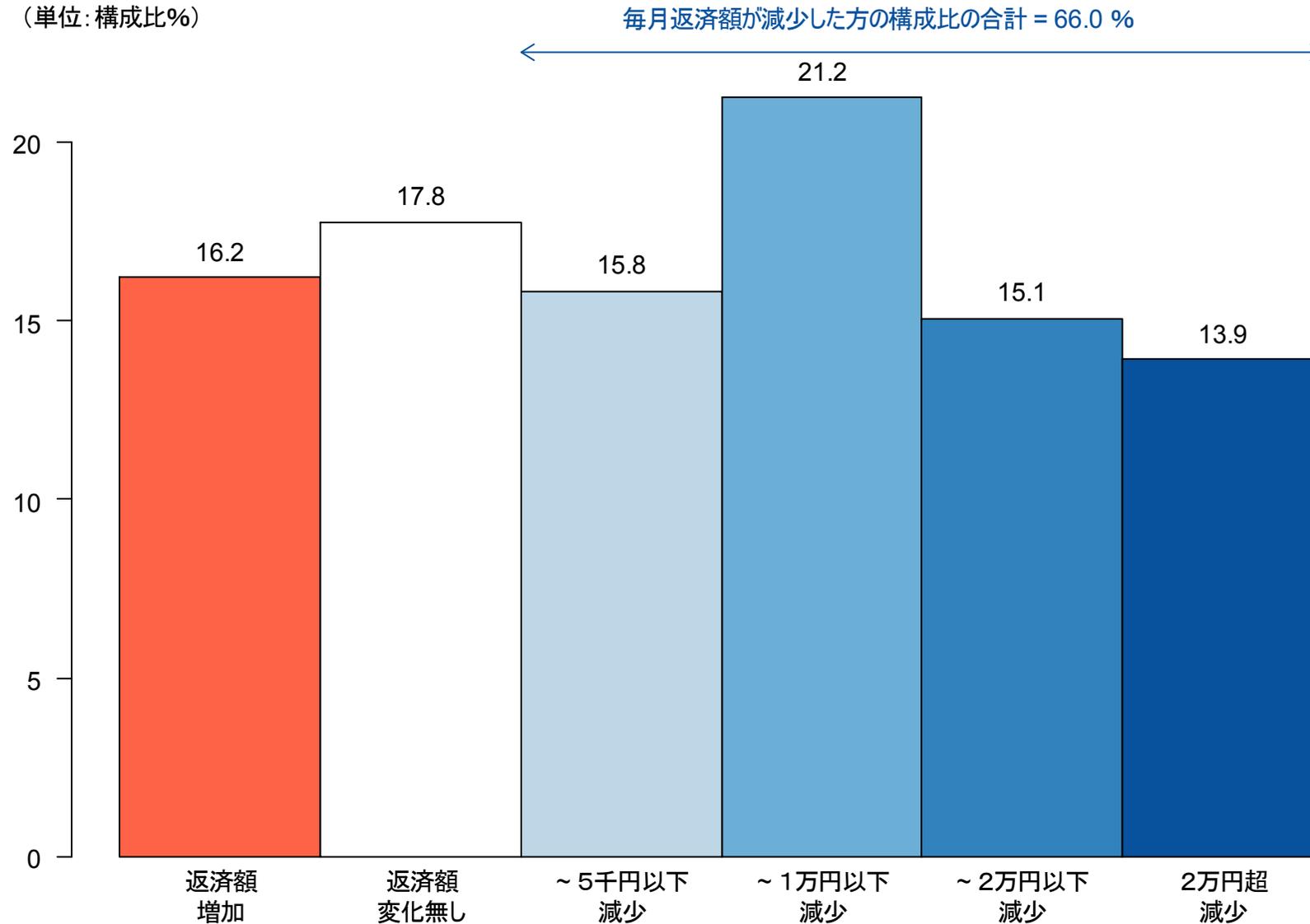
(単位: 構成比%)



11. 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66.0%であり、「～1万円以下減少(5千円超1万円以下減少)」した方が21.2%と最も多い。

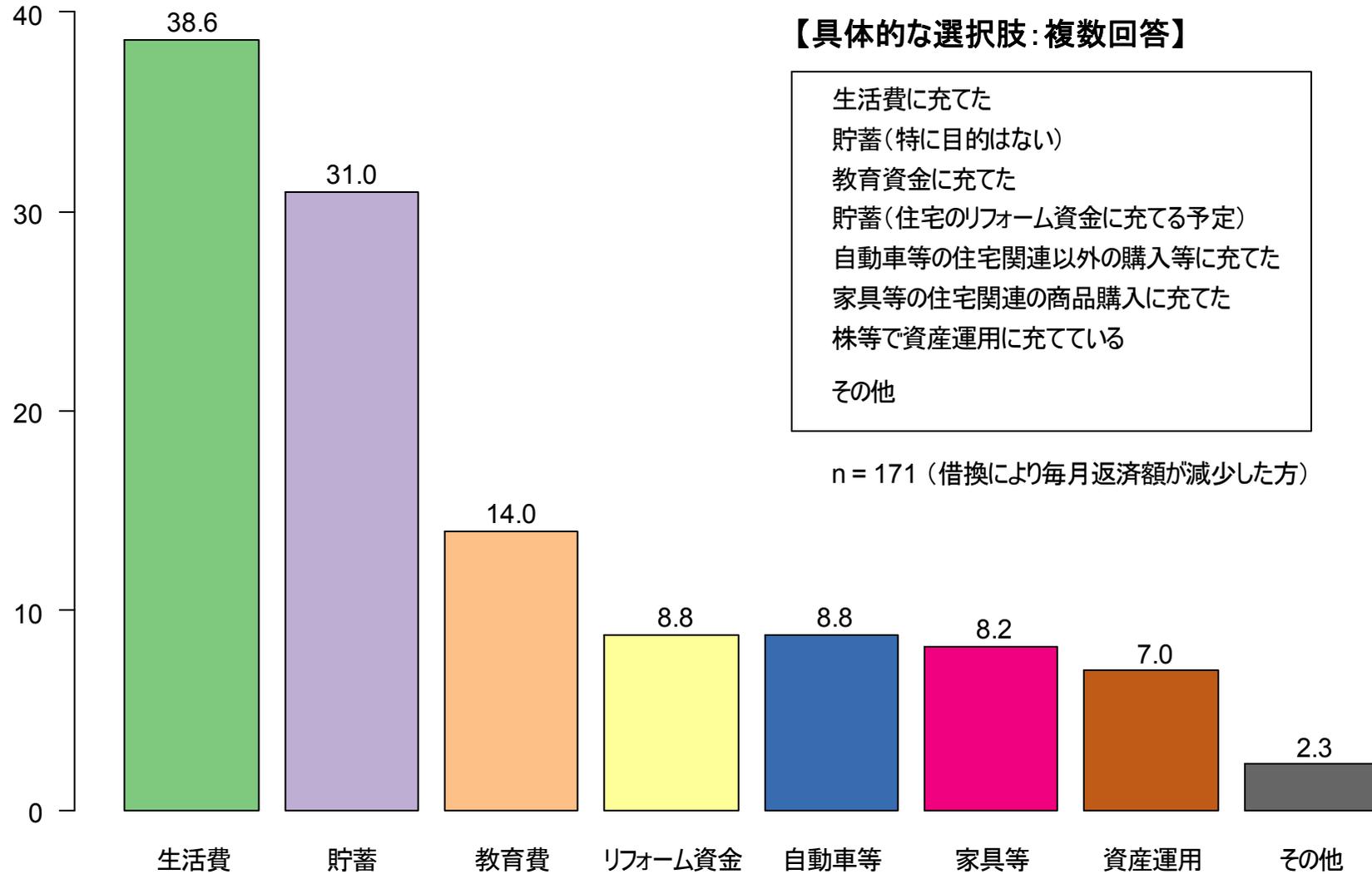
(単位: 構成比%)



12-1. 毎月返済額減少分の使途(単純集計)

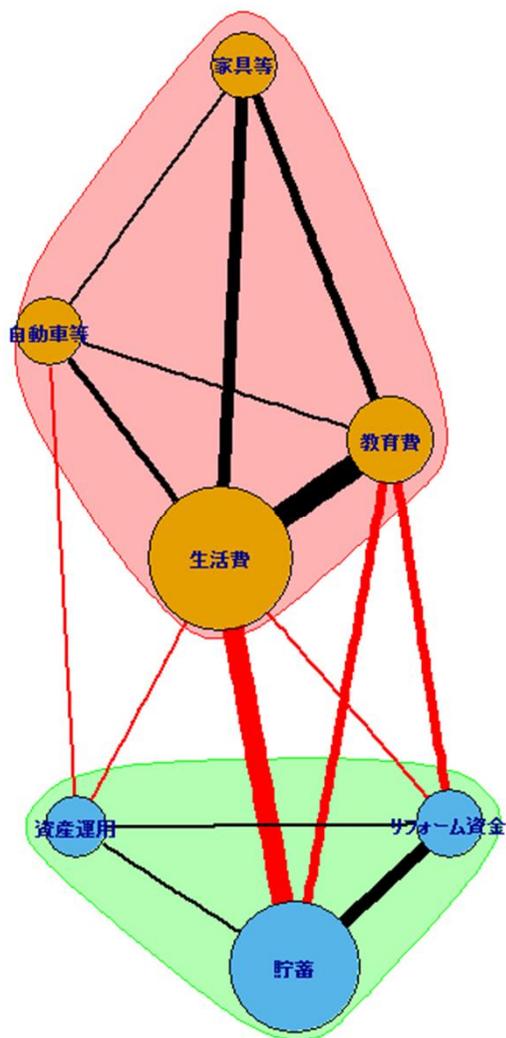
○ 借換による毎月返済額減少分の使途は、「生活費」に充てる割合が最も高く、「貯蓄」がそれに次ぐ。

(単位: 構成比%)

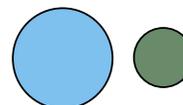
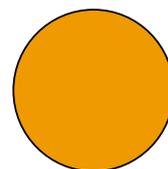


12-2. 毎月返済額減少分の使途のネットワーク・クラスター分析

- 返済額減少分の使途は、複数回答によるものであるため、どの選択肢とどの選択肢が一緒に選択される傾向が強いかを調べることで、選択肢相互の関係から回答者のグルーピングを行うことができる。
- それに基づいて行ったグルーピングの一例では、「生活費」など消費に結びついた選択肢が上側のグループを、「貯蓄」や「資産運用」など消費に直接関連しない選択肢が下側のグループを構成している。



グラフの見方



- ・頂点(ノード)：円の大きさとその選択肢が選ばれた数の多少を表す。
- ・属するグループ(コミュニティ)に応じて色分けされている。



- ・辺(エッジ)：線で結ばれた選択肢が同時に選ばれたことを表す。
- ・線の太さで同時に選択された場合の多少を表す。
- ・グループ内の同時選択とグループ間の同時選択とで色分けされている。

(注) グルーピングの結果は、採用したクラスタリング・アルゴリズムによって異なることがある。ここでは、「最適化アルゴリズム」に基づいたクラスタリングによる結果を採用した。

最適化とは、より密な関係にある成員からなる各コミュニティへの分割と全くランダムな分割との差(modularity)を最大化するアルゴリズムによるものである。

【参考】回答者の基本属性

項目		借換 n=259	
		サンプル数	構成比
年齢	20歳代	12	4.6%
	30歳代	87	33.6%
	40歳代	89	34.4%
	50歳代	53	20.5%
	60歳代	18	6.9%
世帯年収	400万円以下	20	7.7%
	400万円超～600万円以下	65	25.1%
	600万円超～800万円以下	80	30.9%
	800万円超～1000万円以下	58	22.4%
	1000万円超～1500万円以下	24	9.3%
	1500万円超	12	4.6%
地域(注)	首都圏	101	39.0%
	東海圏	39	15.1%
	近畿圏	35	13.5%
	その他	84	32.4%

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>.
- A. Liaw and M. Wiener (2002). Classification and Regression by randomForest. *R News* 2(3), 18--22.
- Sarkar, Deepayan (2008) *Lattice: Multivariate Data Visualization with R*. Springer, New York. ISBN 978-0-387-75968-5
- Csardi G, Nepusz T: The igraph software package for complex network research, *InterJournal, Complex Systems* 1695. 2006. <http://igraph.org>
- 外山信夫・辻谷将明(2015)「実践 R 統計分析」。オーム社