

## 2016年度 民間住宅ローン利用者の実態調査 【民間住宅ローン利用者編】(第2回)

### 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、回答があった民間住宅ローン利用者1,500件を調査対象とした。

#### 2 調査対象

##### 民間住宅ローン利用者 n=1,500

- ・2016年10月から2017年3月までに民間住宅ローンの借入れをされた方
- ・全国の20歳以上60歳未満の方(学生の方及び無職の方を除く。)

※居住用の新規の民間住宅ローン(借換ローン、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。)

#### 3 調査時期 2017年4月

#### 4 調査項目 利用した住宅ローンの金利タイプや住宅ローン選に関する事項

2017年7月

独立行政法人 住宅金融支援機構 調査部

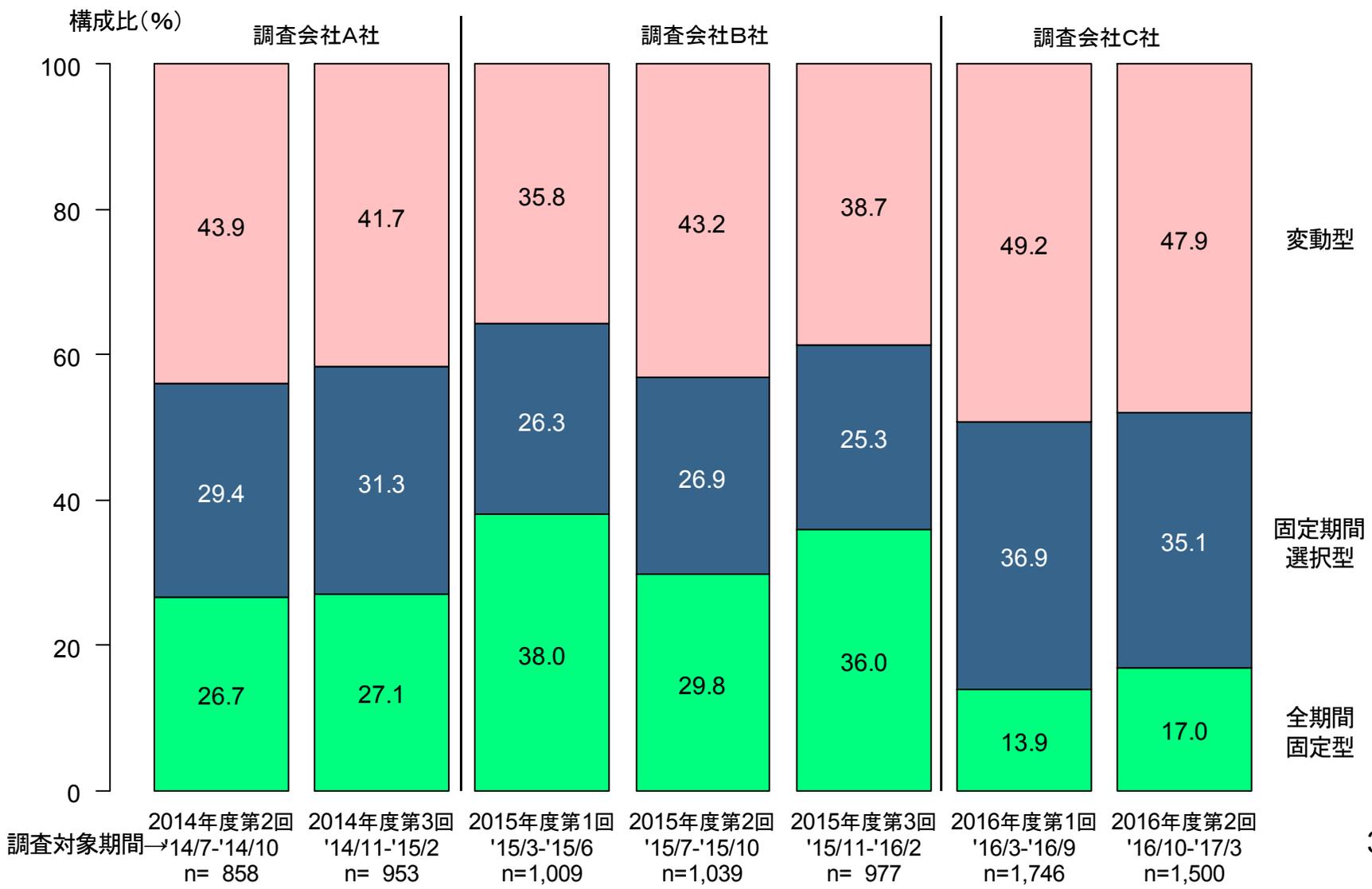
## 時系列推移をみる場合の留意点

- ・本調査は、インターネット調査の手法を採用している。
- ・本調査は、インターネット調査会社に委託して実施されたものである。
- ・調査結果は、委託先のインターネット調査会社が有するモニターの属性によって左右される。
- ・委託先の調査会社は、2014年度、2015年度及び2016年度のそれぞれについて、別の調査会社となっており、回答結果もそれぞれの調査会社のモニター属性の相違による影響を受けていることが想定される。
- ・したがって、本調査の回答結果の時系列推移を見るときは、その点を勘案してある程度の幅をもって見る必要がある。

# 調査結果

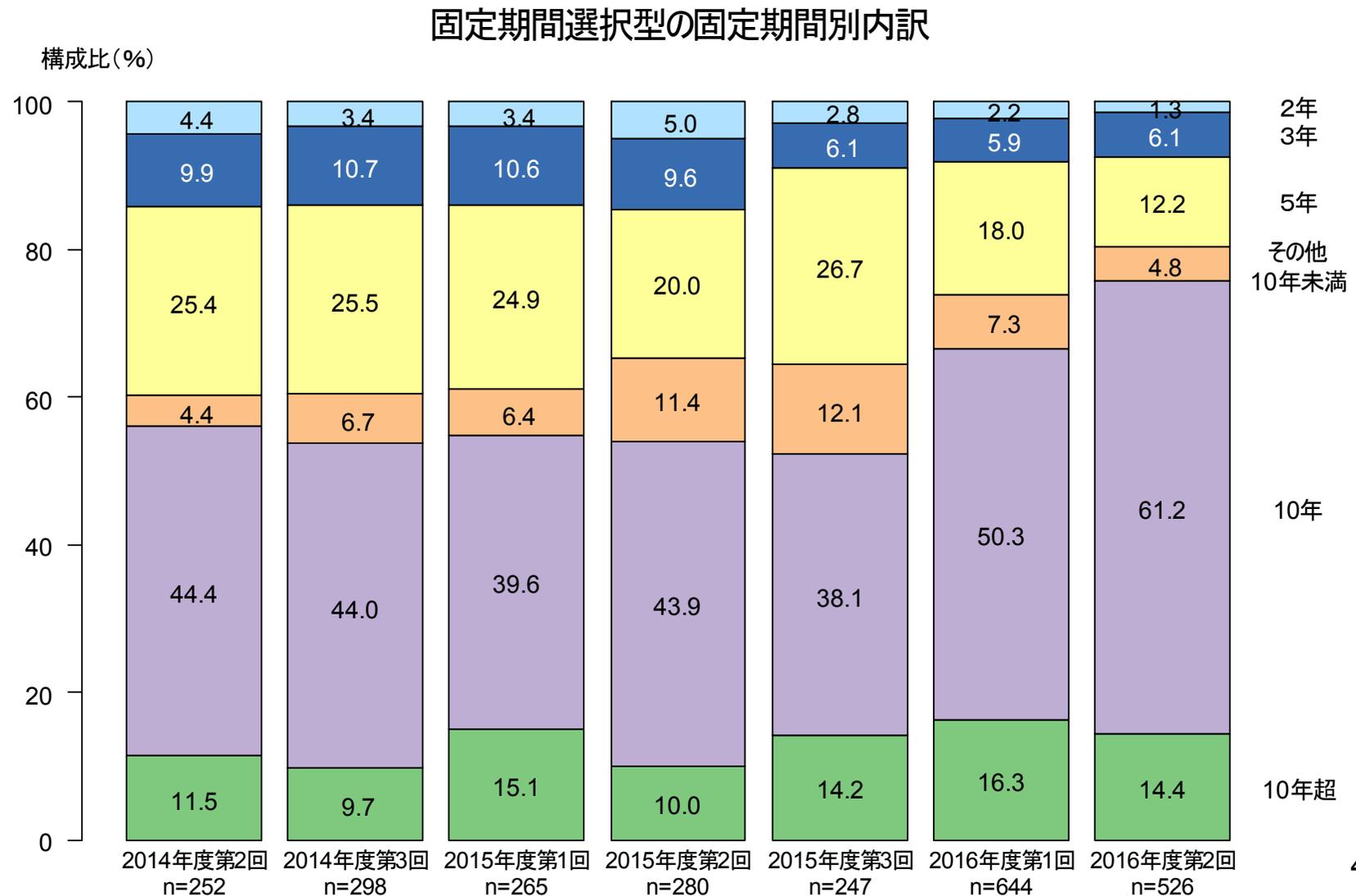
## 1-1. 住宅ローンの調査回次別金利タイプ構成比の推移(全体)

○ 前回調査と比べて、「変動型」の利用割合は47.9%と減少し、「固定期間選択型」も35.1%と減少したが、「全期間固定型」は17.0%と増加した。



## 1-2. 住宅ローンの調査回次別金利タイプ構成比の推移(固定期間選択型の固定期間別内訳)

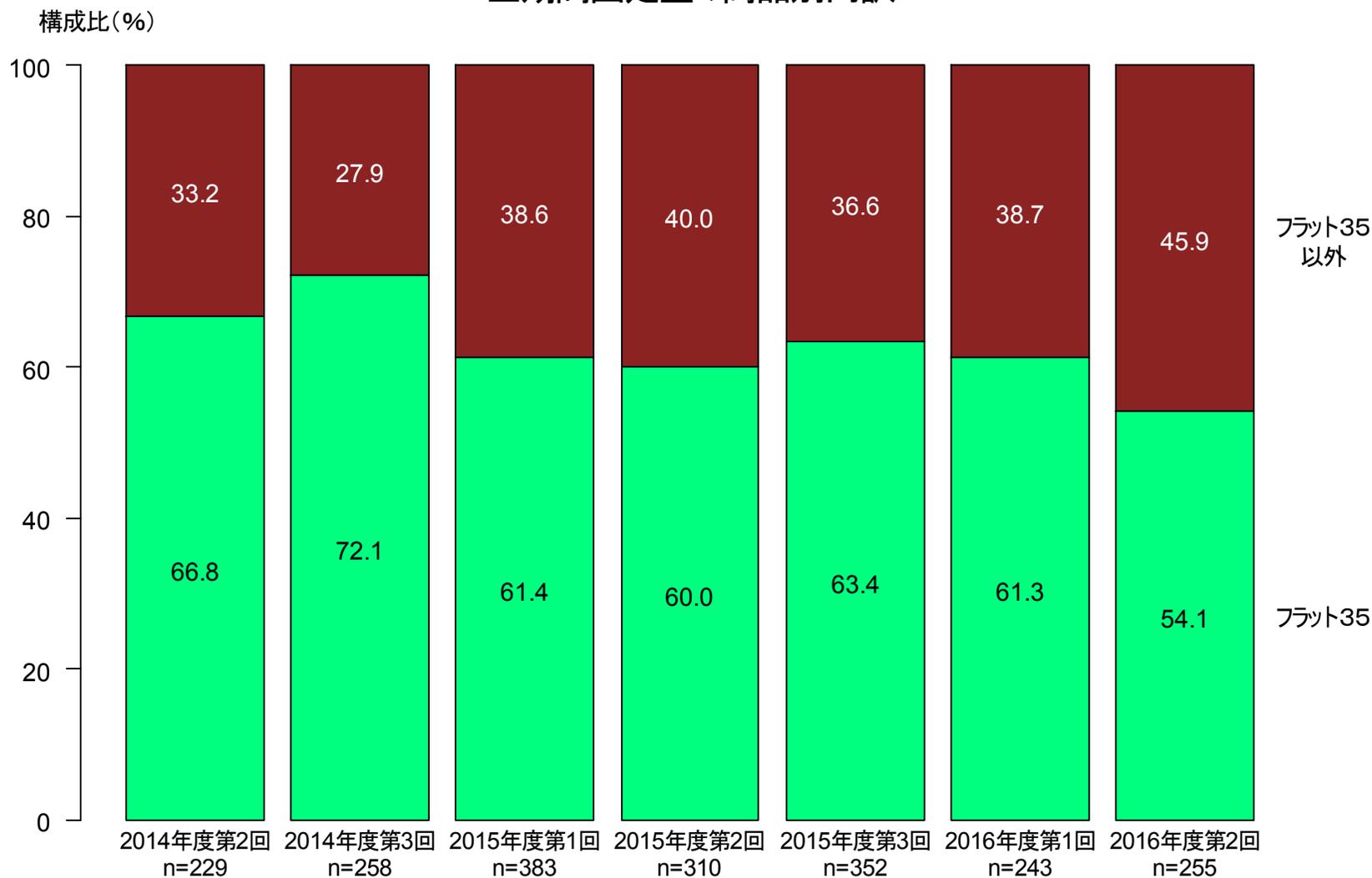
○「固定期間選択型」に占める固定期間「10年」の利用割合は、61.2%と半数を大きく上回っている。



### 1-3. 住宅ローンの調査回次別金利タイプ構成比の推移(全期間固定型の商品別内訳)

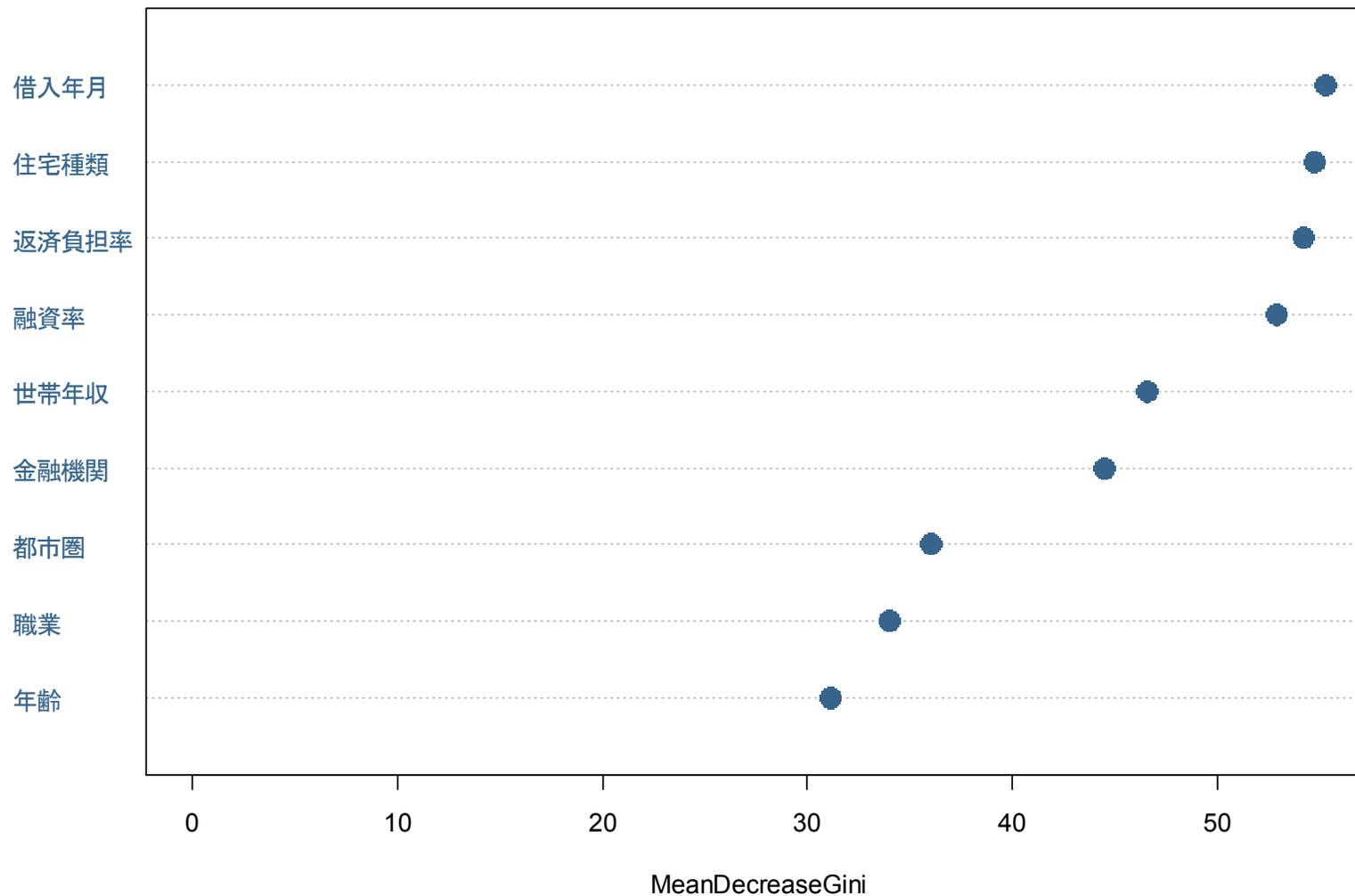
○「全期間固定型」に占める「フラット35」の利用割合は、おおむね60%程度で推移していたが、今回調査では50%台にまで低下した。

全期間固定型の商品別内訳



## 2. 金利タイプに影響を与える各要因の影響度分析

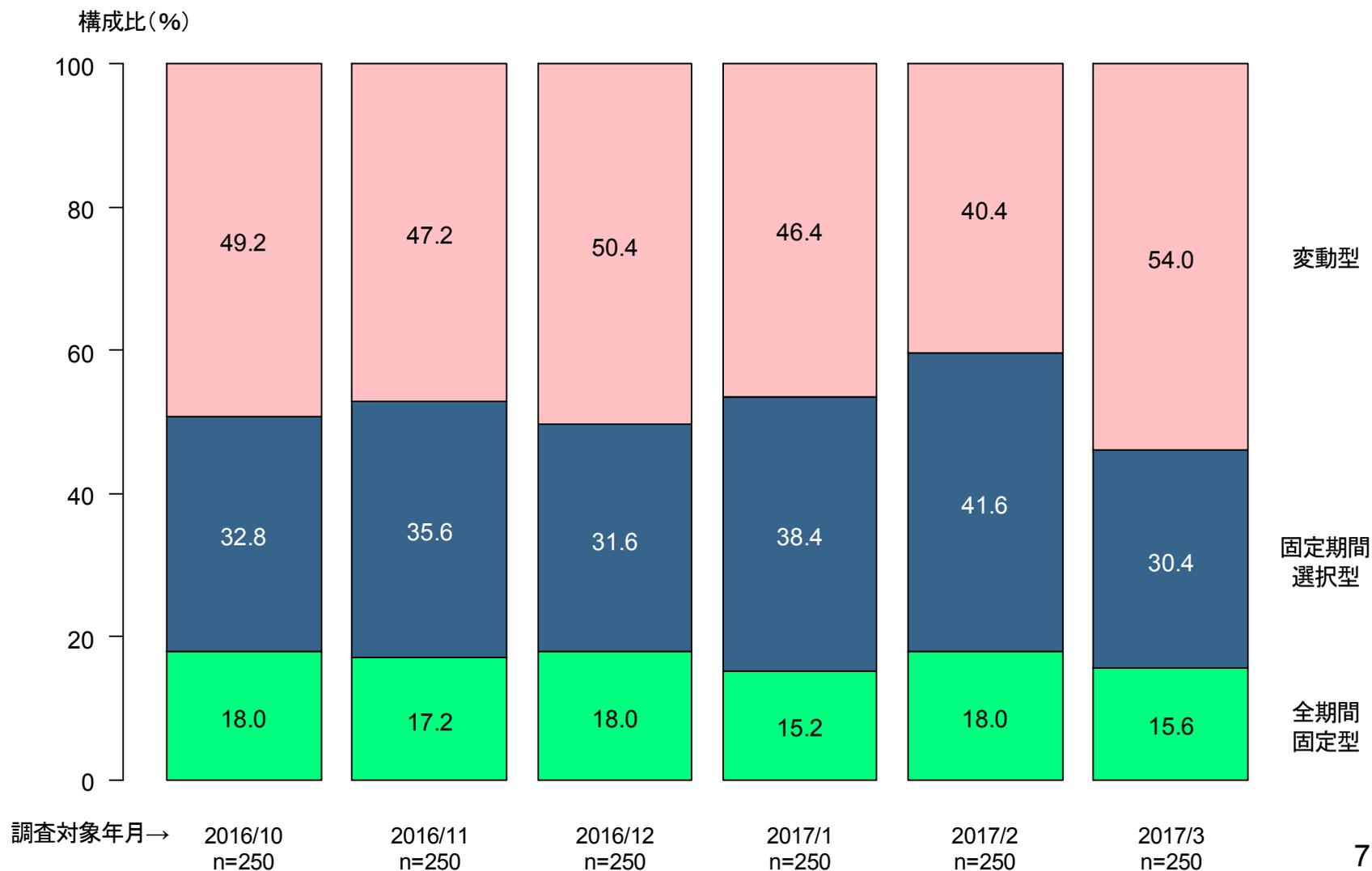
○ 金利タイプに与える各要因の影響度は、「借入年月」の影響が最も大きく、「住宅種類」、「返済負担率」、「融資率」がそれに次いでいる。一方、「職業」や「年齢」といった属人的要因、「都市圏」といった地域的要因の影響は相対的に小さい。



(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、金利タイプは当初金利によってほぼ一意に決定されるため、意図的に当初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。

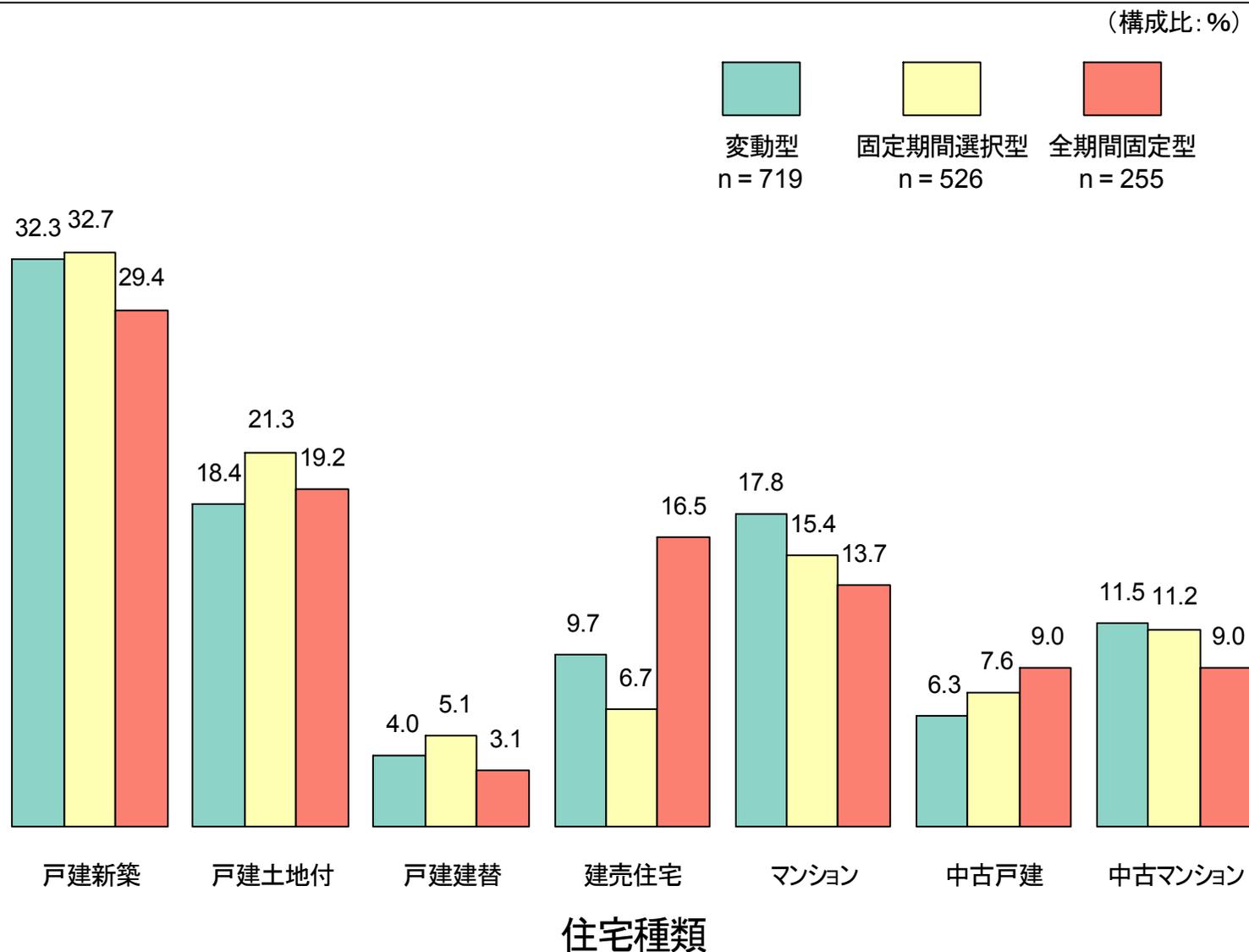
### 3-1. 借入年月別金利タイプ構成比の推移

○ 金利タイプに与える影響が最も大きい借入年月別に金利タイプの推移をみると、年月の経過とともに「変動型」の利用割合はおおむね減少していたが、2017年3月期では大幅に増加した。



### 3-2. 金利タイプ別住宅種類構成比の分布

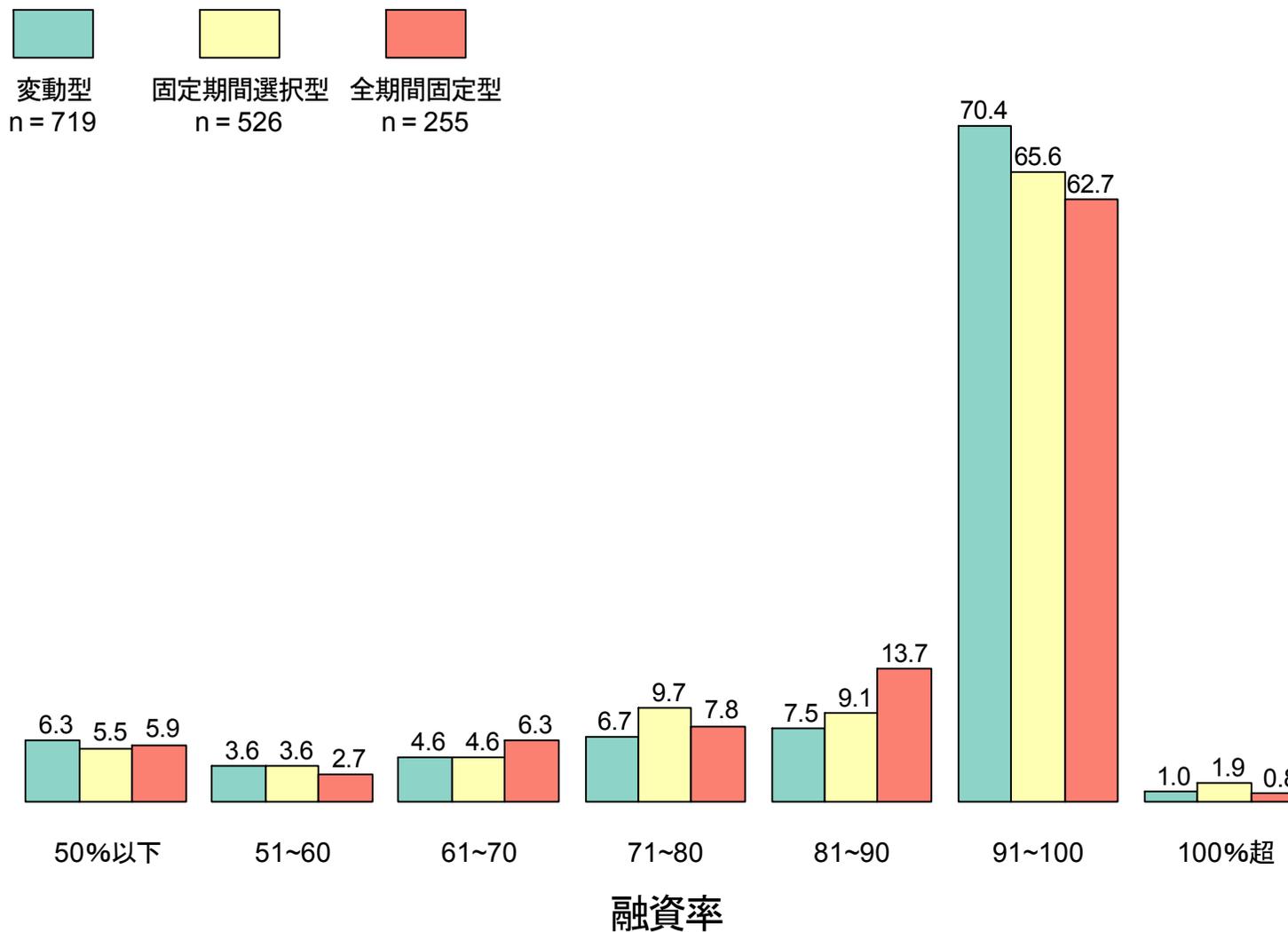
○ 金利タイプ別に住宅種類の分布を見ると、「変動型」と「固定期間選択型」では「マンション」の割合が相対的に高く、「全期間固定型」では「建売住宅」の割合が相対的に高い。



### 3-3. 金利タイプ別融資率の構成比の分布

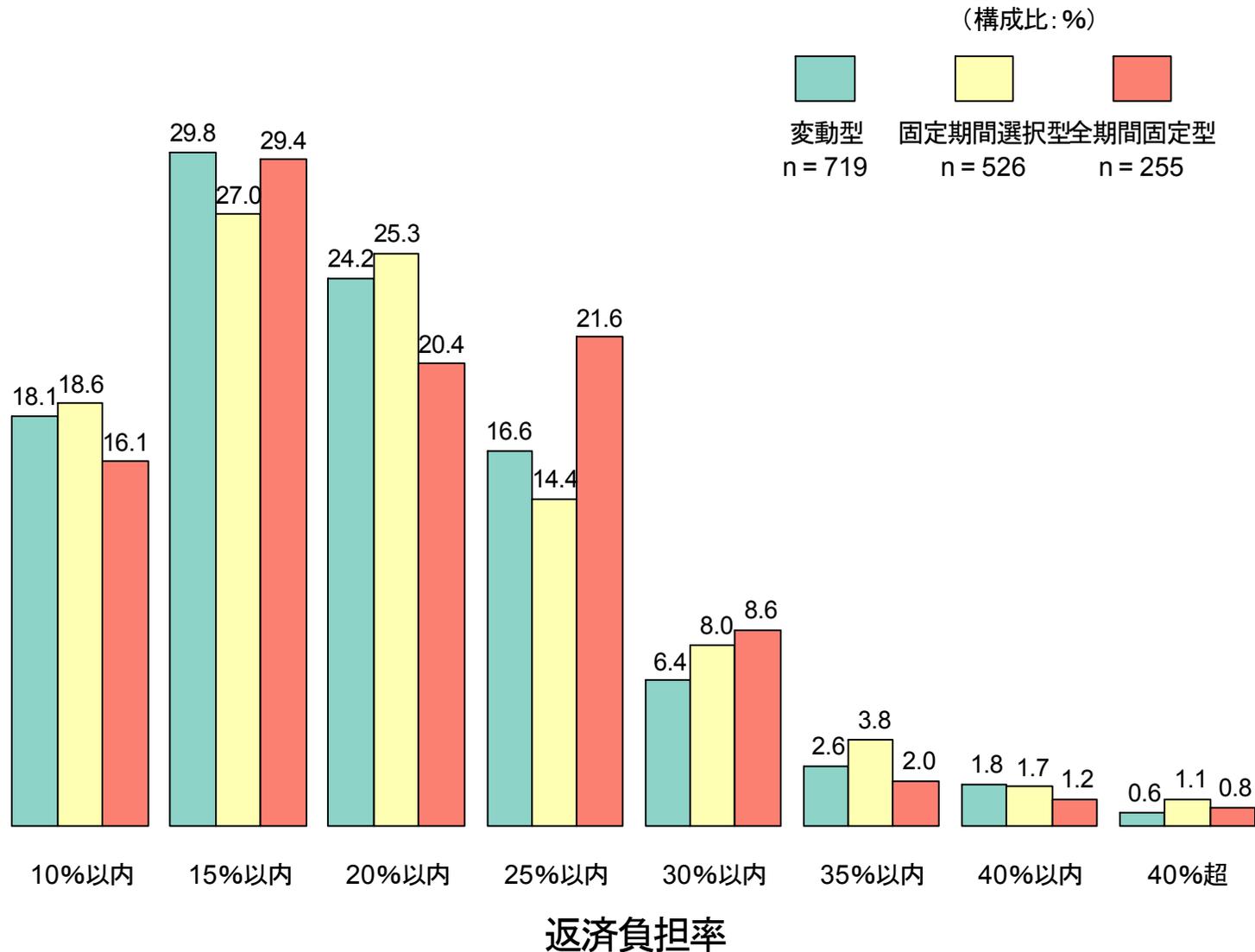
○ 金利タイプ別に融資率の分布を見ると、「変動型」、「固定期間選択型」、「全期間固定型」の順で融資率「90%超100%未満」の割合が高くなっている。

(構成比: %)



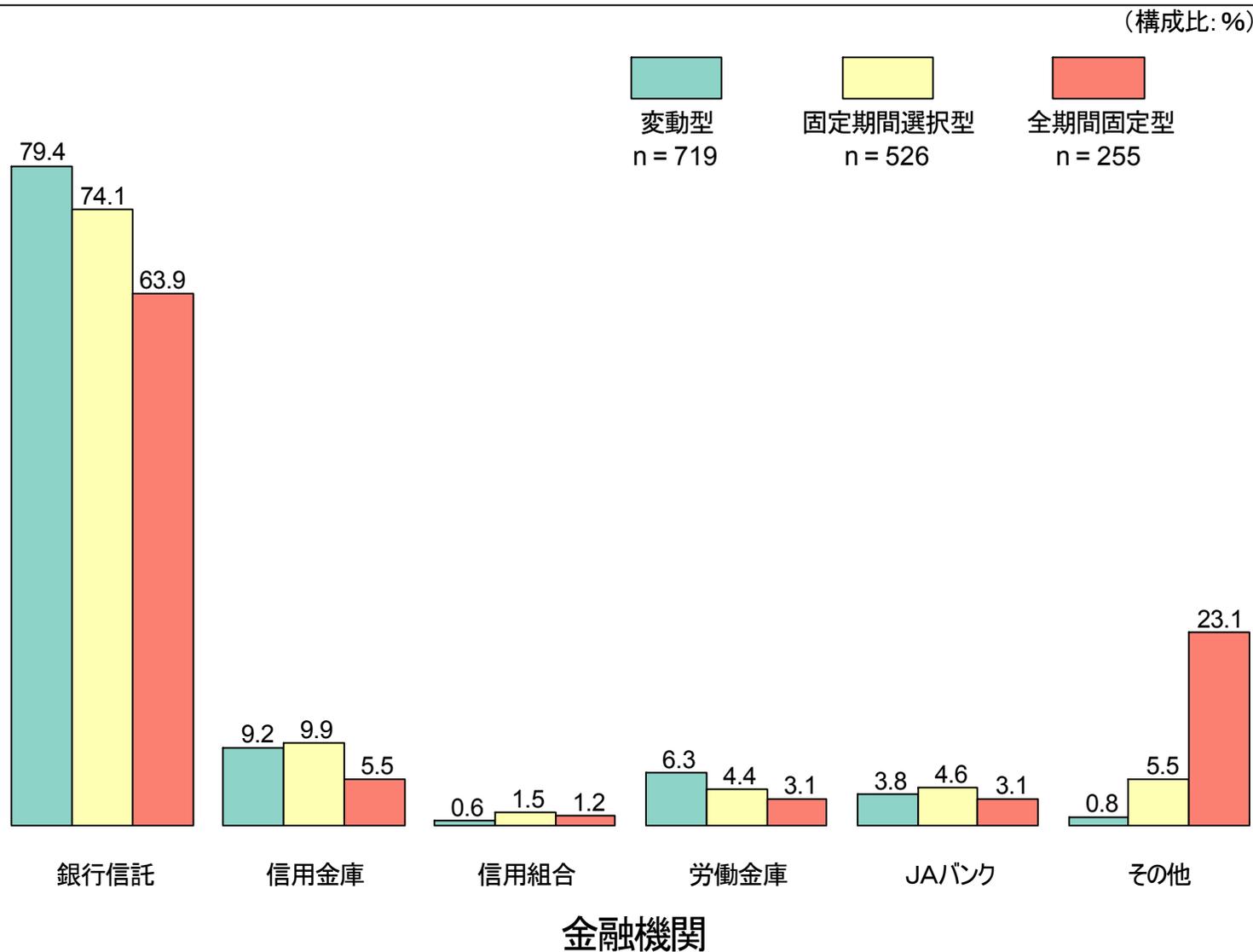
### 3-3. 金利タイプ別返済負担率の構成比の分布

○ 金利タイプ別に返済負担率の分布を見ると、「変動型」と「固定期間選択型」はほぼ同じ形状を示している。これに対し、「全期間固定型」では相対的に「15%超20%以内」が低く、「20%超25%以内」が高くなっている。



### 3-4. 金利タイプ別金融機関業態の構成比の分布

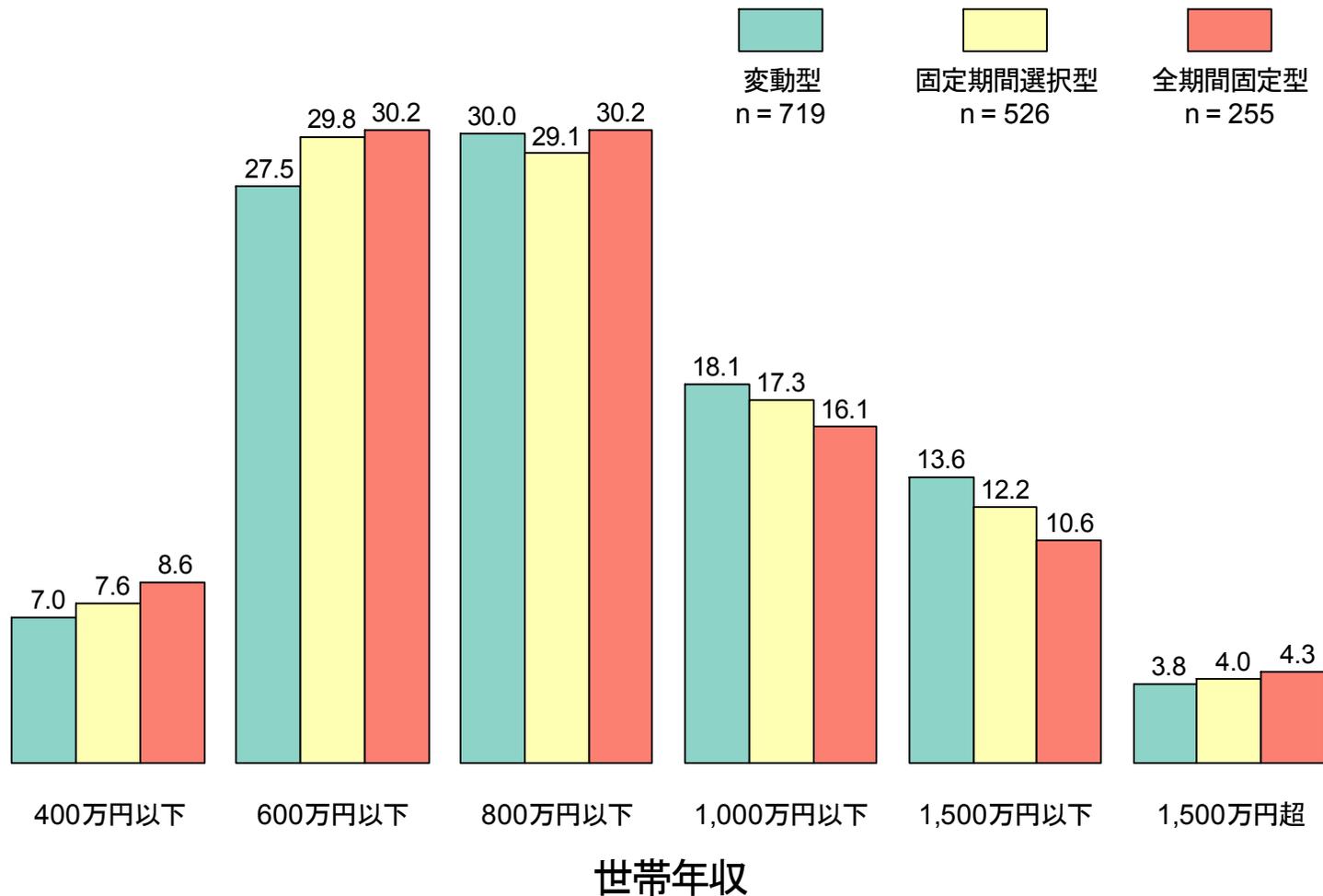
○「変動型」は、「銀行信託」が79.4%と圧倒的に多い。「固定期間選択型」や「全期間固定型」も「銀行信託」が多いが、その割合は相対的に低下していく。「全期間固定型」では、「その他」も23.1%と相対的に多い。



### 3-5. 金利タイプ別世帯年収の構成比の分布

○「変動型」と「固定期間選択型」では、相対的に「800万円超1,000万円以下」から「1,000万円超1,500万円以下」と、相対的に年収の高い層の構成比が多くなっている。

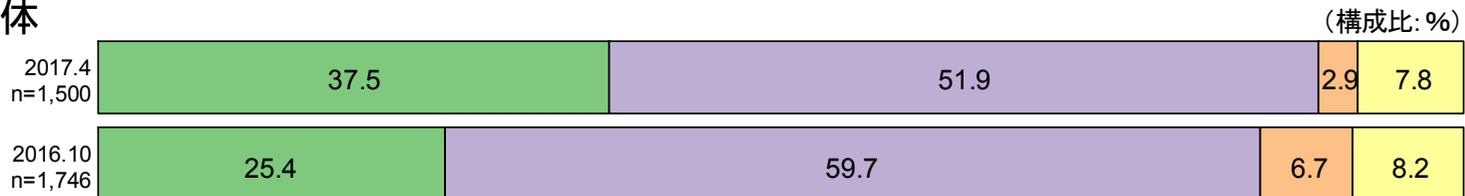
(構成比: %)



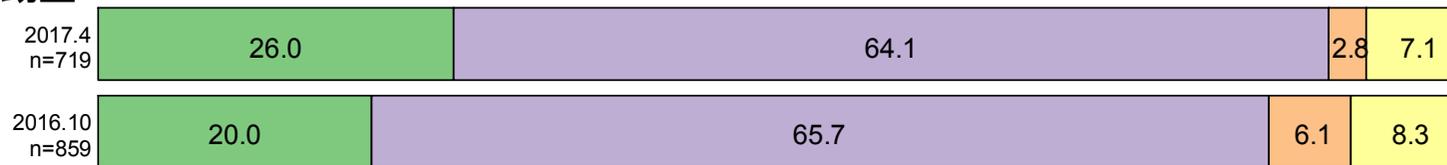
#### 4. 今後1年間の住宅ローン金利見通し(金利タイプ別)

- 今後1年間の住宅ローン金利見通しは、「全体」では「現状よりも上昇する」が増加した。
- 金利タイプ別にみると、「現状よりも上昇する」は「全期間固定型」で最も多くなっている。

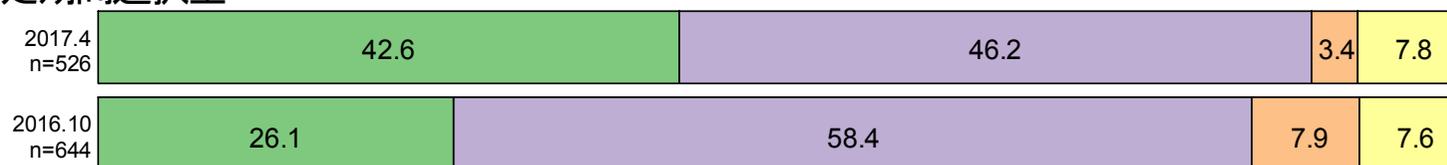
##### 全体



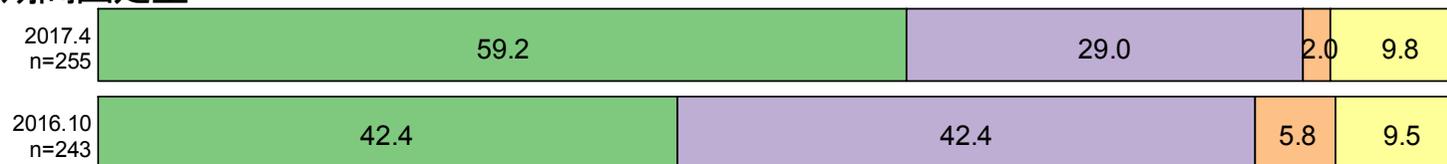
##### 変動型



##### 固定期間選択型



##### 全期間固定型



現状よりも上昇する

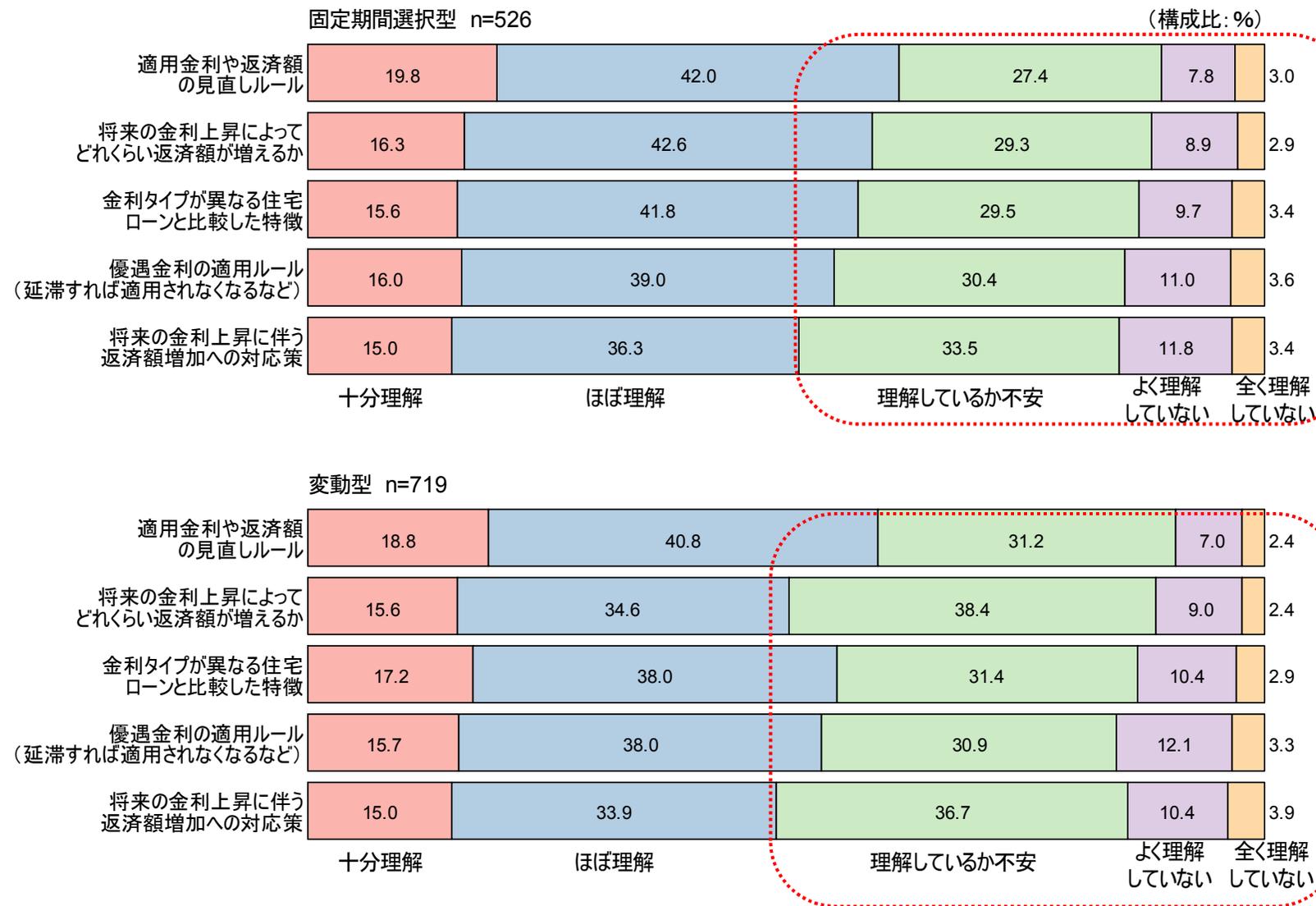
ほとんど変わらない

現状よりも  
低下する

見当が  
つかない

## 5. 住宅ローンの商品特性や金利リスクへの理解度(固定期間選択型・変動型の利用者)

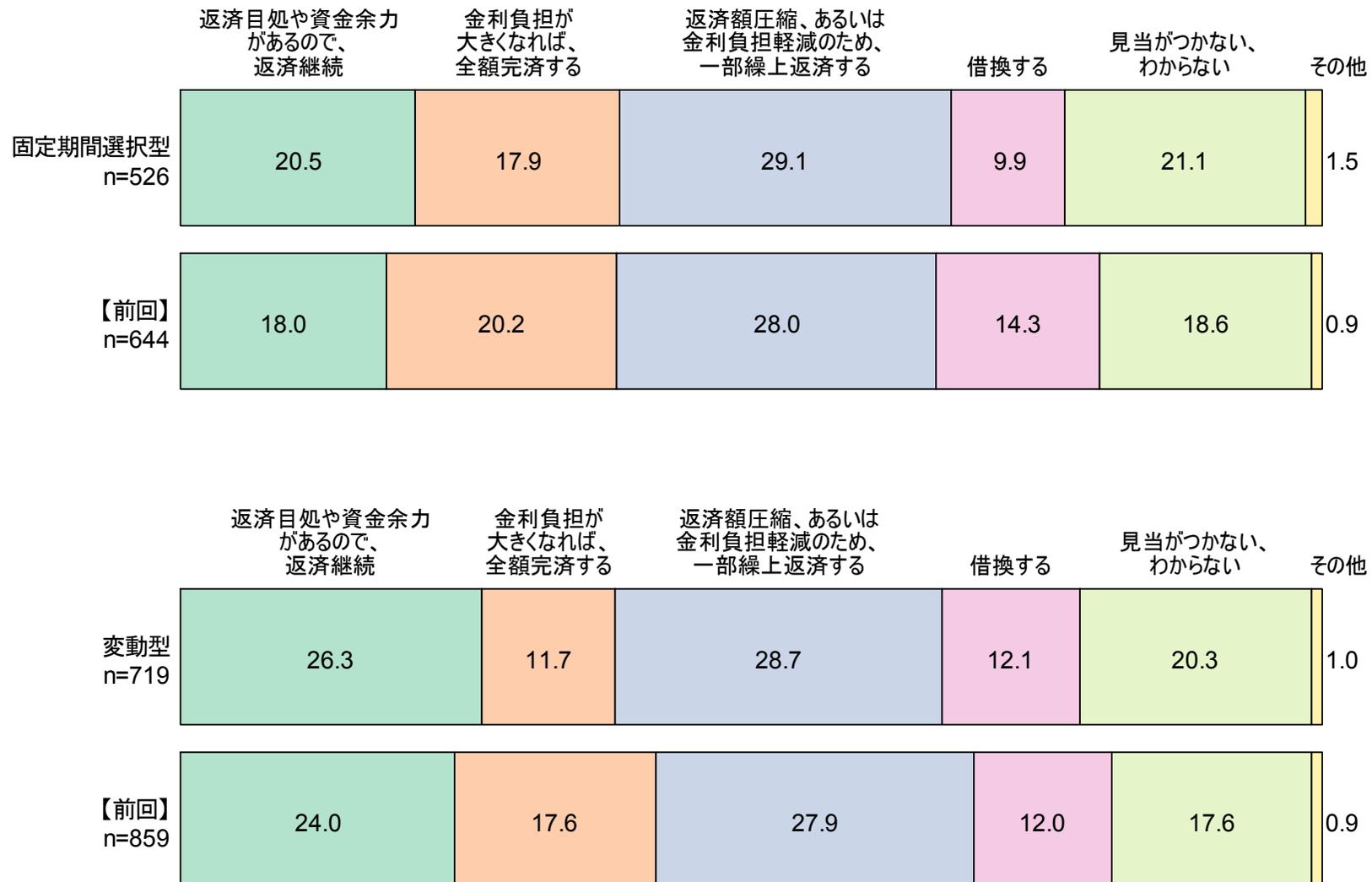
○ 返済中に金利変動があり得る「固定期間選択型」及び「変動型」を利用した方の住宅ローンの商品特性や金利リスクへの理解度は、「理解しているか不安」又は「よく(全く)理解していない」との回答が合わせて約4割から約5割であった。



## 6. 金利上昇に伴う返済額増加への対応(固定期間選択型・変動型の利用者)

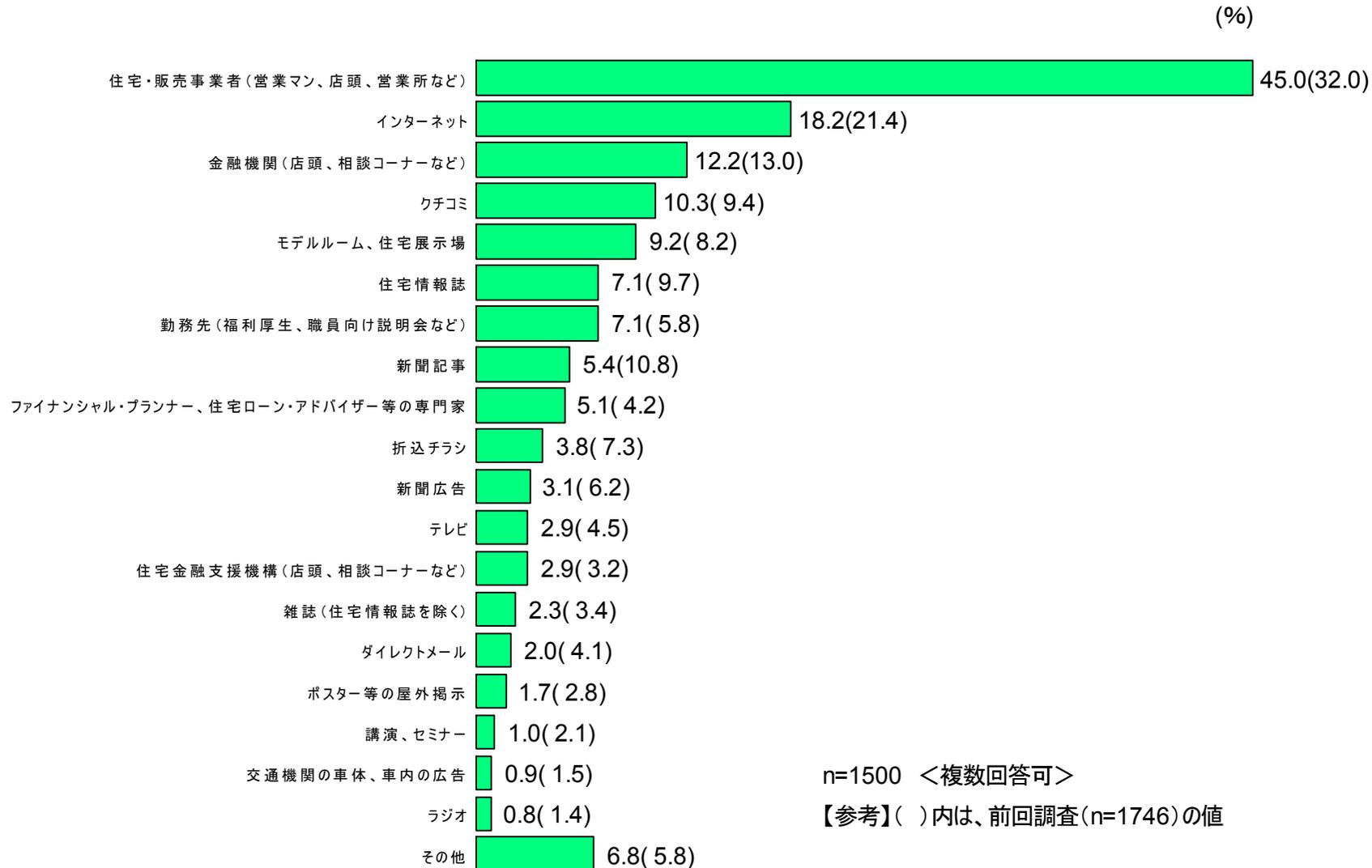
○ 金利上昇に伴う返済額増加への対応については、「返済額圧縮、あるいは金利負担軽減のため、一部繰上返済する」が、最も多い。一方、「見当がつかない。わからない。」という回答が2割近く存在する。

(構成比:%)



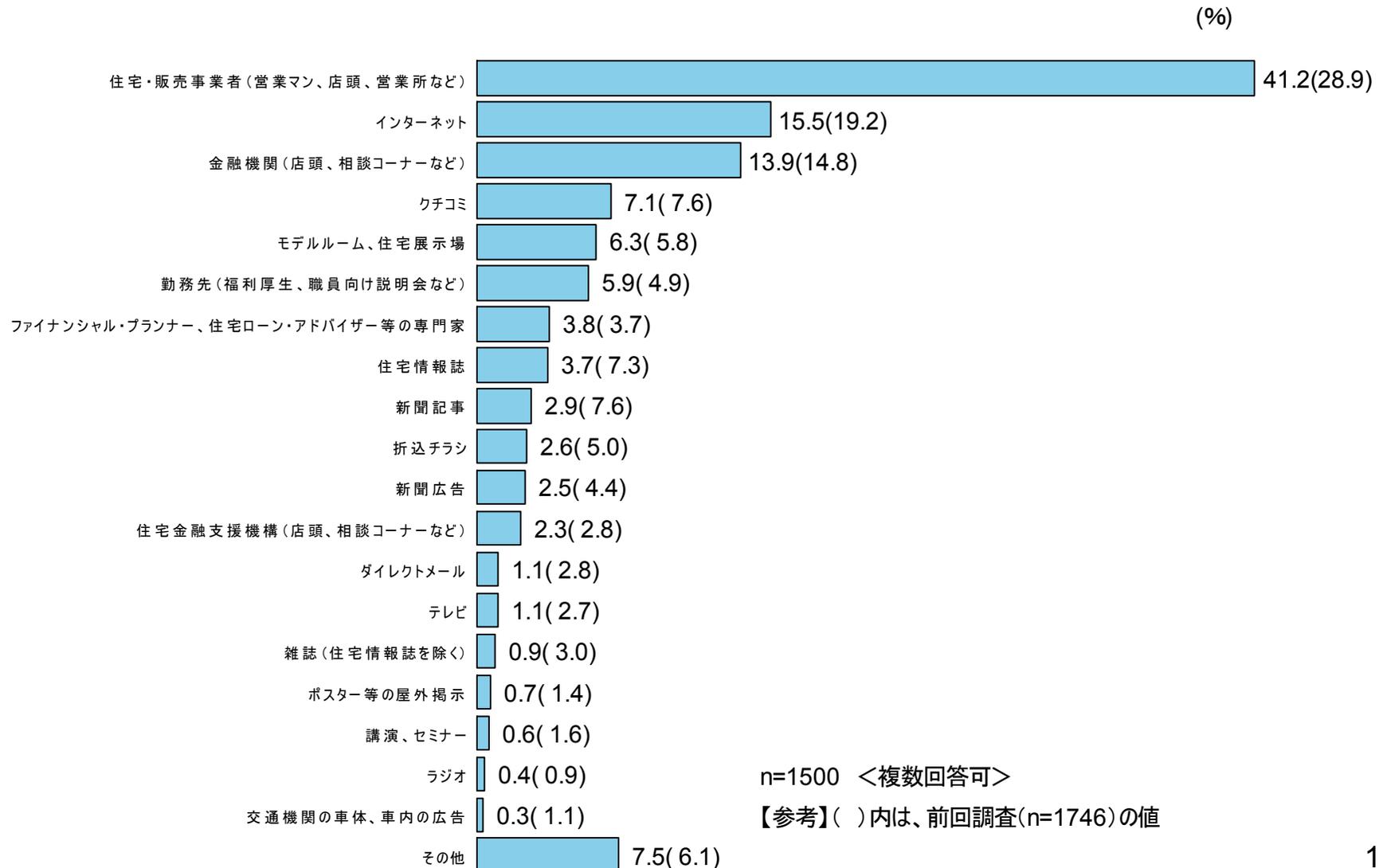
## 7. 利用した住宅ローンを知るきっかけとして影響が大きかった媒体等

- 利用した住宅ローンを知るきっかけとして影響が大きかった媒体等は、「住宅・販売事業者」(45.0%)が最も多かった。
- 次いで、「インターネット」(18.2%)、「金融機関」(12.2%)と続いた。



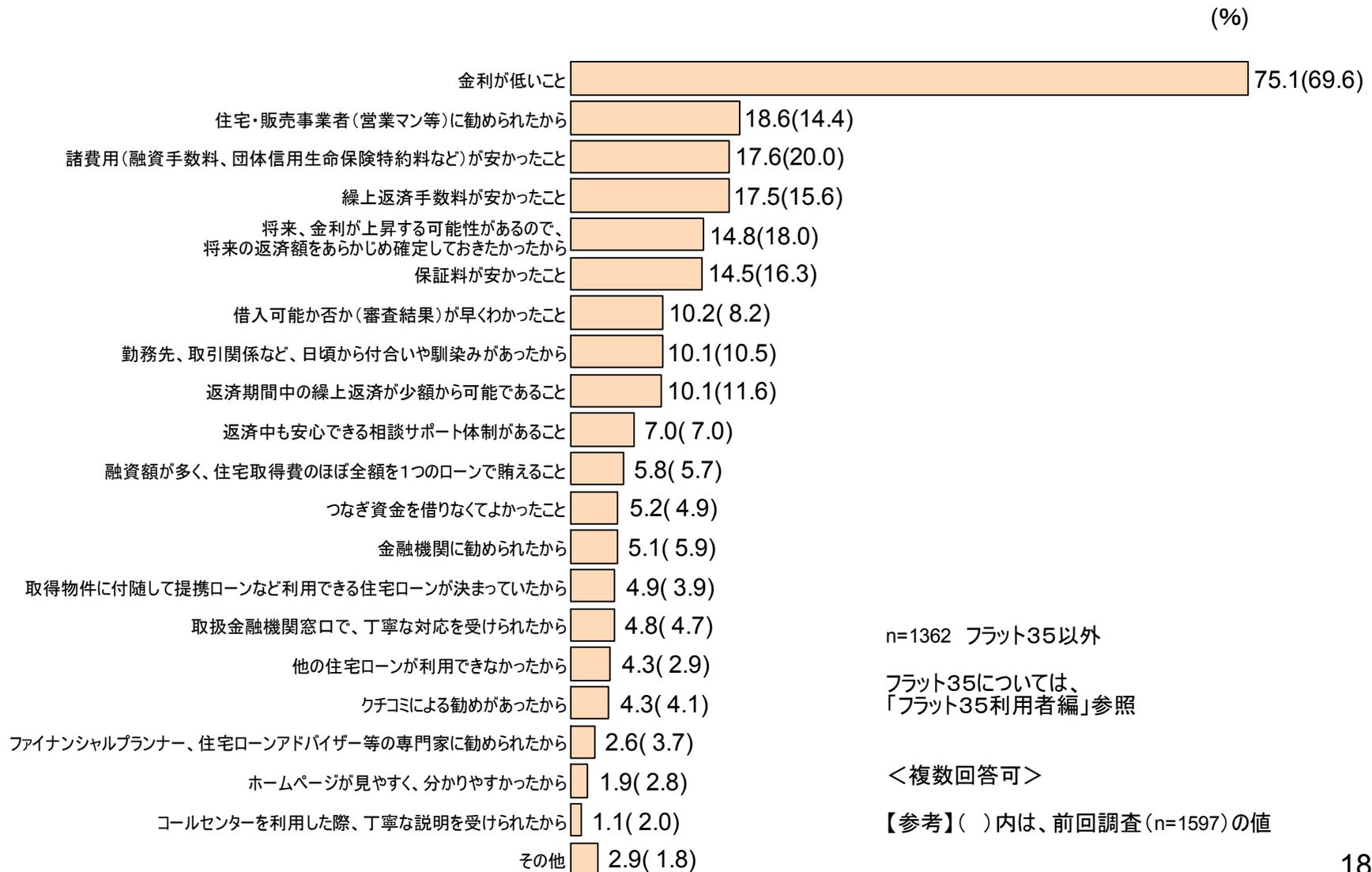
## 8. 利用した住宅ローン決定に際して影響が大きかった媒体等

- 利用した住宅ローン決定に際して影響が大きかった媒体等も、「住宅・販売事業者」(41.2%)が最も多かった。  
 ○ 次いで、「インターネット」(15.5%)、「金融機関」(13.9%)と続いた。



## 9. 利用した住宅ローンを選んだ決め手(フラット35利用者以外の方)

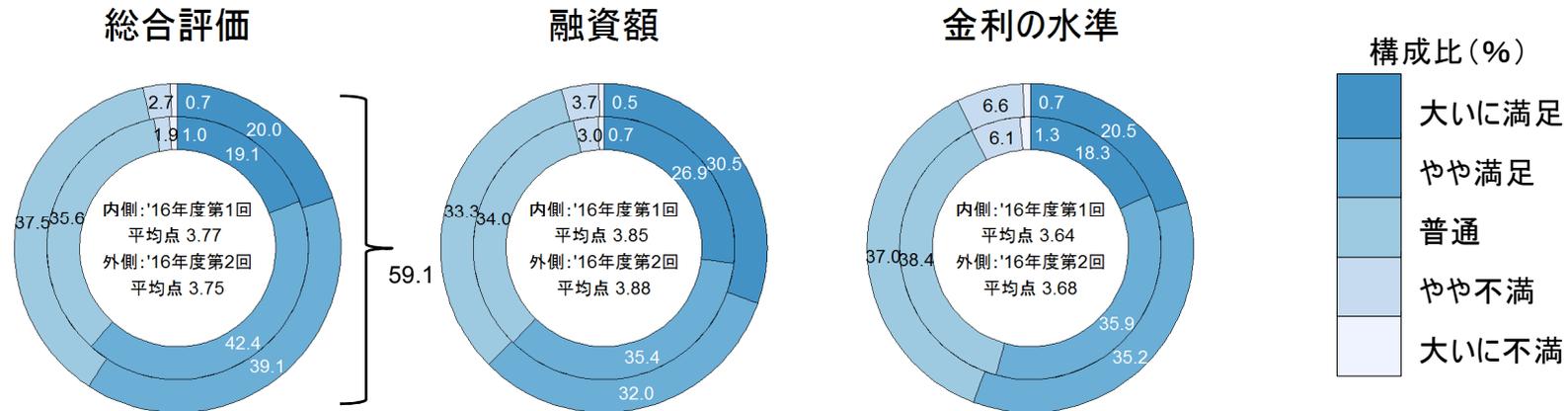
- 利用した住宅ローンを選んだ決め手は、「金利が低いこと」が75.1%と圧倒的多数であった。
- 次いで、「住宅・販売事業者(営業マン等)に勧められたから」(18.6%)、「諸費用が安かったこと」(17.6%)と続いた。



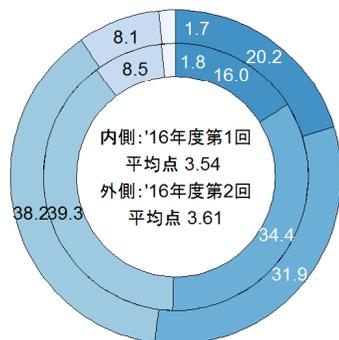
## 10. 住宅ローンに対する満足度

- 住宅ローンに対する満足度について、「総合評価」では59.1%が「大いに満足」又は「やや満足」と回答した。
- 前回調査と平均点を比較すると、「総合評価」以外の各項目で平均点が上昇した。

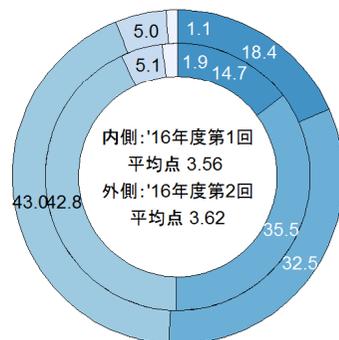
※図中の「平均点」は、5段階評価について「大いに満足」5点、「やや満足」4点、「普通」3点、「やや不満」2点、「大いに不満」1点として算出した得点



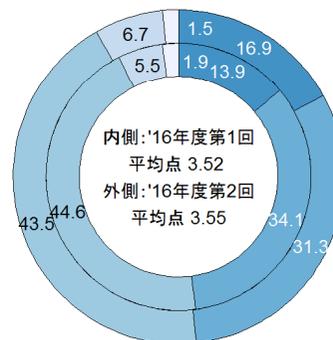
申込みから融資実行  
までの事務手続



金融機関の商品説明  
や情報提供



住宅・販売事業者  
の情報提供



**【参考】 回答者の基本属性**  
**【住宅ローン利用者】n=1,500**

項目		サンプル数	構成比%
年齢	20歳代	98	6.5
	30歳代	801	53.4
	40歳代	483	32.2
	50歳代	118	7.9
世帯年収	400万円以下	112	7.5
	400万円超～600万円以下	432	28.8
	600万円超～800万円以下	446	29.7
	800万円超～1,000万円以下	262	17.5
	1,000万円超～1,500万円以下	189	12.6
	1,500万円超	59	3.9
地域	首都圏	531	35.4
	東海圏	217	14.5
	近畿圏	255	17.0
	その他	497	33.1
住宅の種類	注文新築 (うち敷地同時取得)	772 (293)	51.5 (38.0)
	注文建替え	64	4.3
	新築建売	147	9.8
	新築マンション	244	16.3
	中古戸建	108	7.2
	中古マンション	165	11.0
金利タイプ	全期間固定型 (うちフラット35)	255 (138)	17.0 (54.1)
	固定期間選択型	526	35.1
	変動型	719	47.9
返済負担率	10%以下	269	17.9
	10%超～15%以下	431	28.7
	15%超～20%以下	359	23.9
	20%超～25%以下	250	16.7
	25%超～30%以下	110	7.3
	30%超～35%以下	44	2.9
	35%超～40%以下	25	1.7
	40%超	12	0.8

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

## 【参考文献等】

- Erich Neuwirth (2014). *RColorBrewer: ColorBrewer Palettes*. R package version 1.1-2. <https://CRAN.R-project.org/package=RColorBrewer>
- Garrett Golemund, Hadley Wickham (2011). Dates and Times Made Easy with lubridate. *Journal of Statistical Software*, 40(3), 1-25. URL <http://www.jstatsoft.org/v40/i03/>.
- Liaw A. and Wiener M. (2002). Classification and Regression by randomForest. *R News* 2(3), 18--22.
- 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/>.
- 外山信夫・辻谷将明(2015)「実践 R 統計分析」。オーム社