

2020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、2020年4月から2021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 2021年4月26日～5月5日

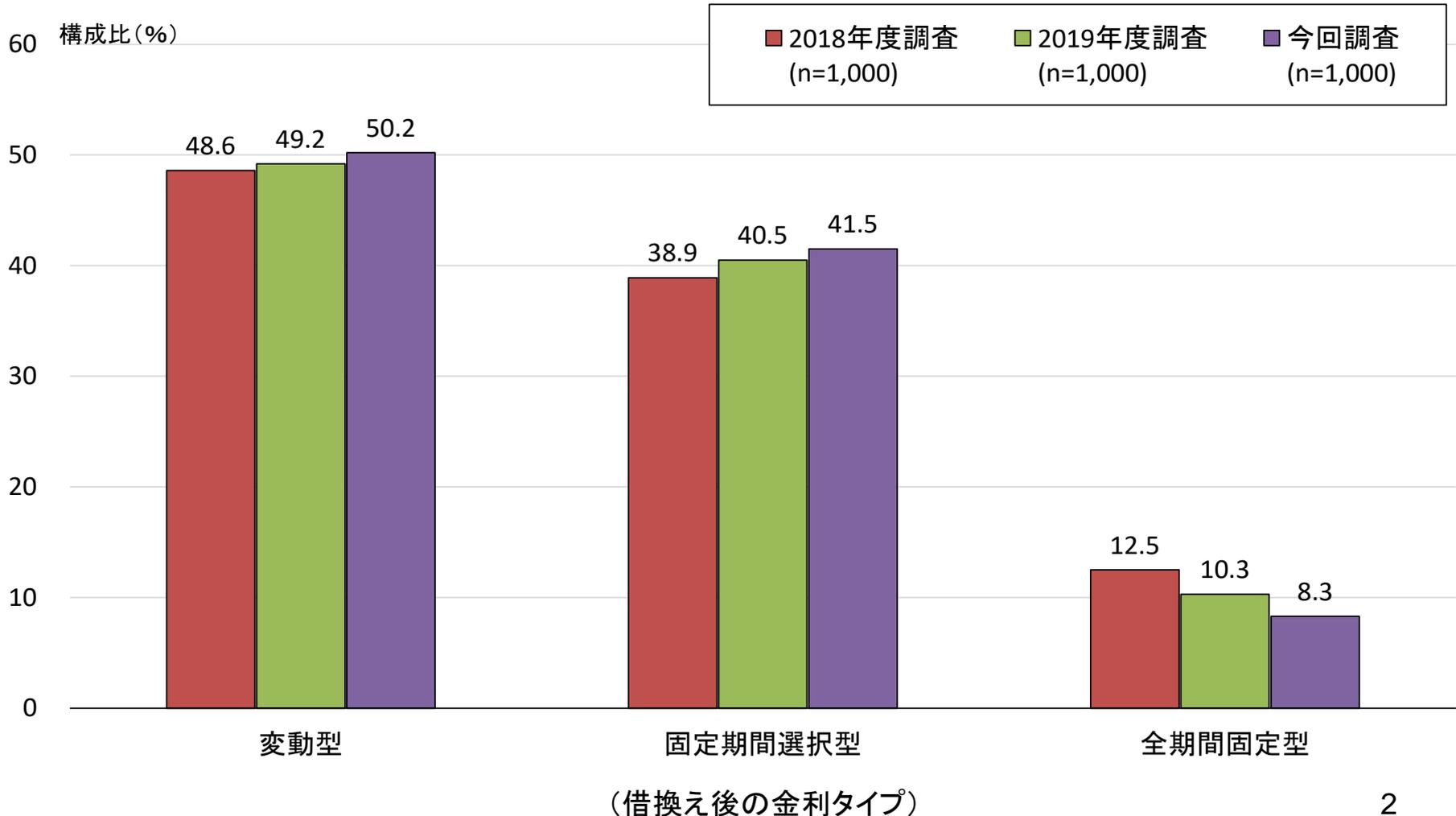
4 調査項目 住宅ローンを借入されている方の借換えによる金利タイプの変化など

2021年10月12日

独立行政法人 住宅金融支援機構 国際・調査部

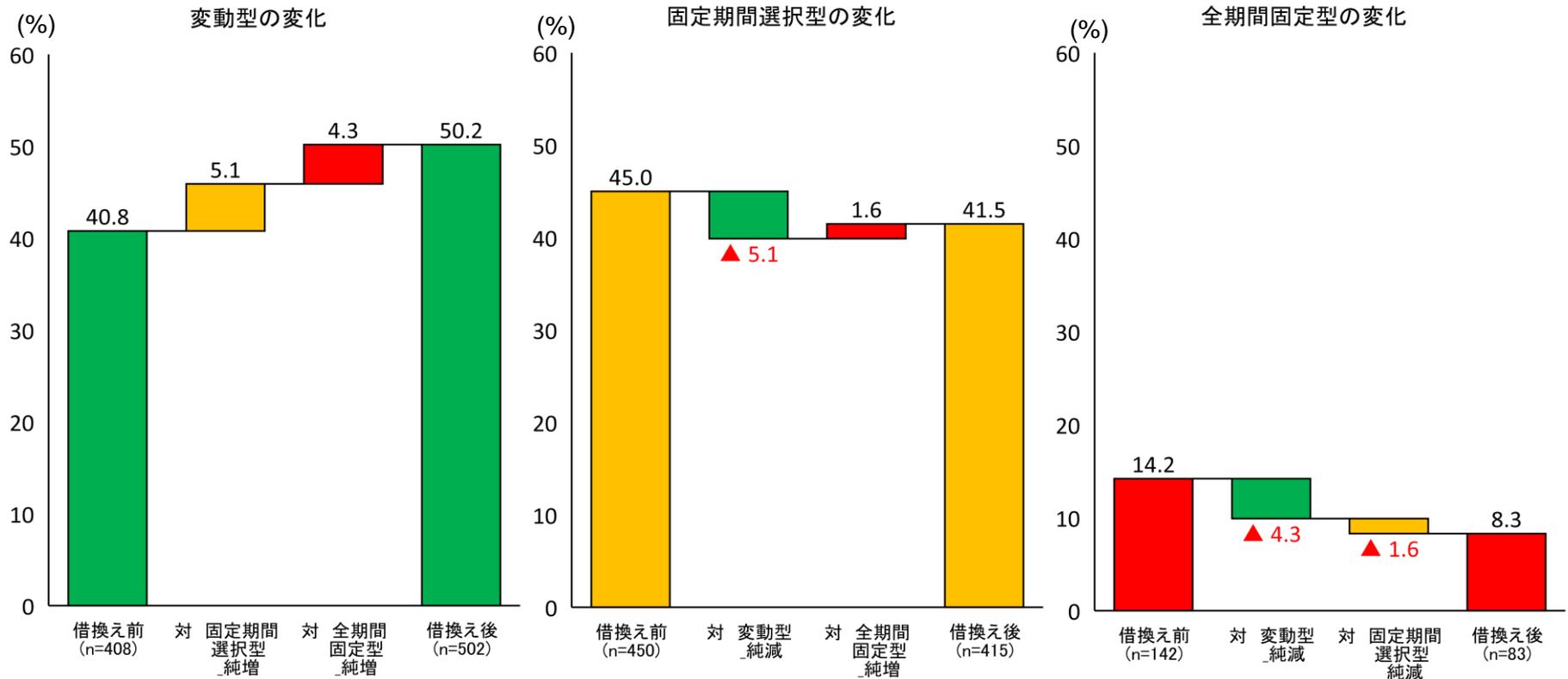
1-1. 借換え後の金利タイプの変化(時系列)

- 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50.2%となった。
- 「固定期間選択型」も、前回調査から増加し、41.5%となった。
- 「全期間固定型」は、8.3%に減少した。



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、50.2%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、41.5%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、8.3%に減少した。



※純増及び純減の求め方(詳細は4ページ参照)

例) 変動型の対固定期間選択型純増(5.1%) = 固定期間選択型から変動型への借換え(14.3%) - 変動型から固定期間選択型への借換え(9.2%)

1-3. 金利タイプ別の構成比の変化(表)

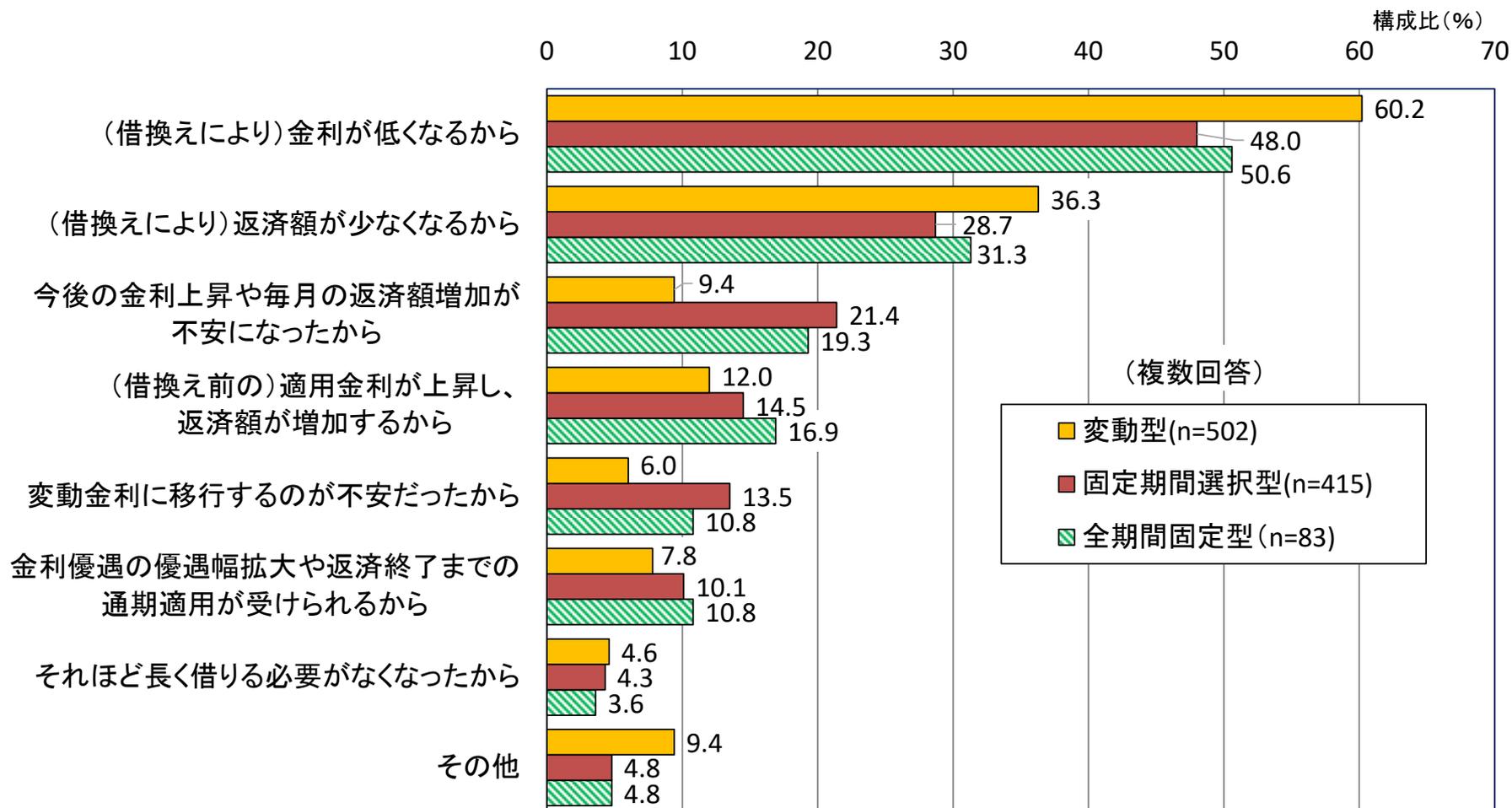
金利タイプ別借換えによる構成比の変化 (n=1,000)

(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 | 40.8 | 30.5 | 9.2 | 1.1 | |
| 固定期間選択型 | 45.0 | 14.3 | 28.9 | 1.8 | |
| 全期間固定型 | 14.2 | 5.4 | 3.4 | 5.4 | |
| 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 | | | 50.2 | 41.5 | 8.3 |

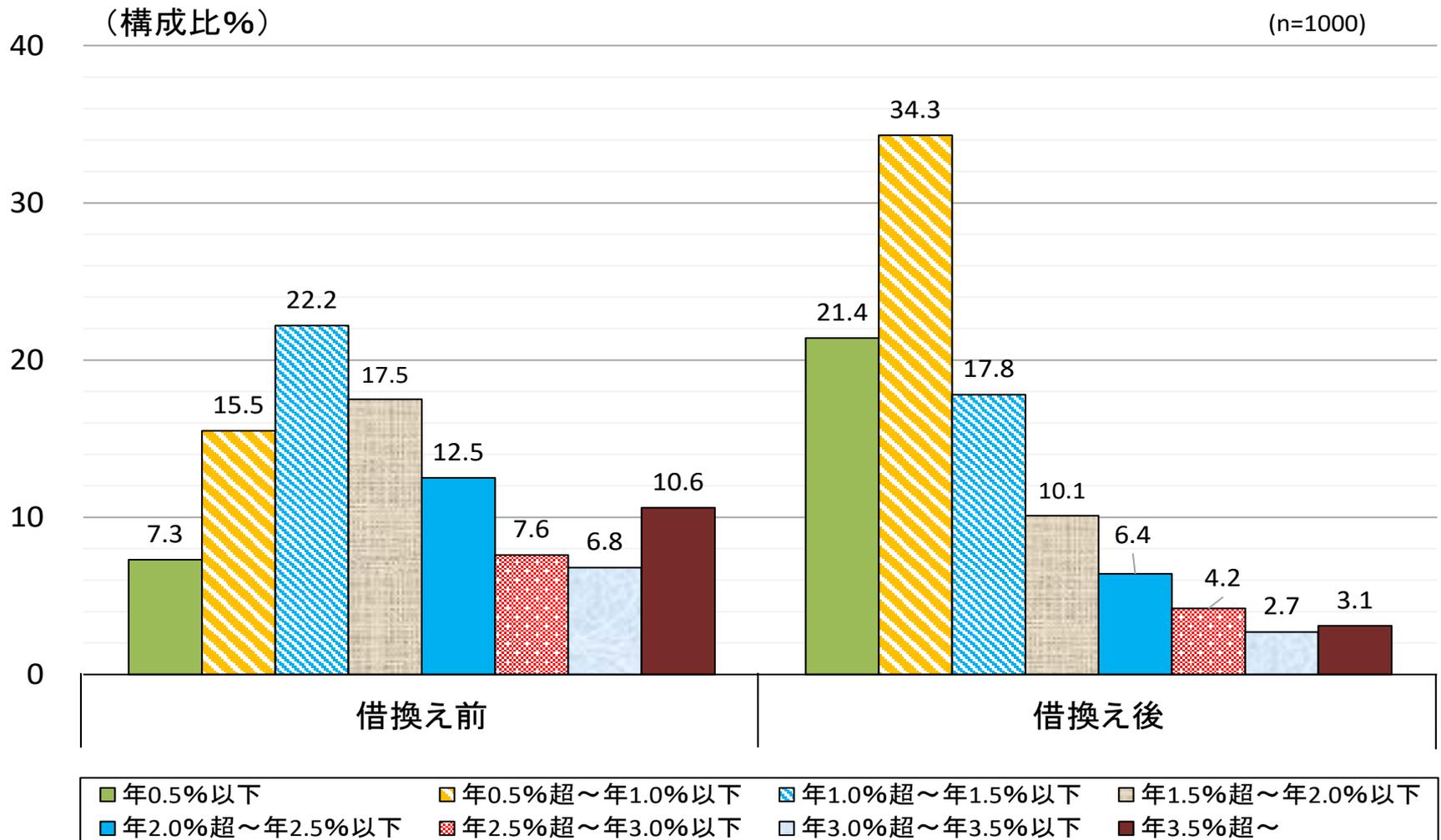
2. 金利タイプ別の借換理由(借換え後の金利タイプ別)

- 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。



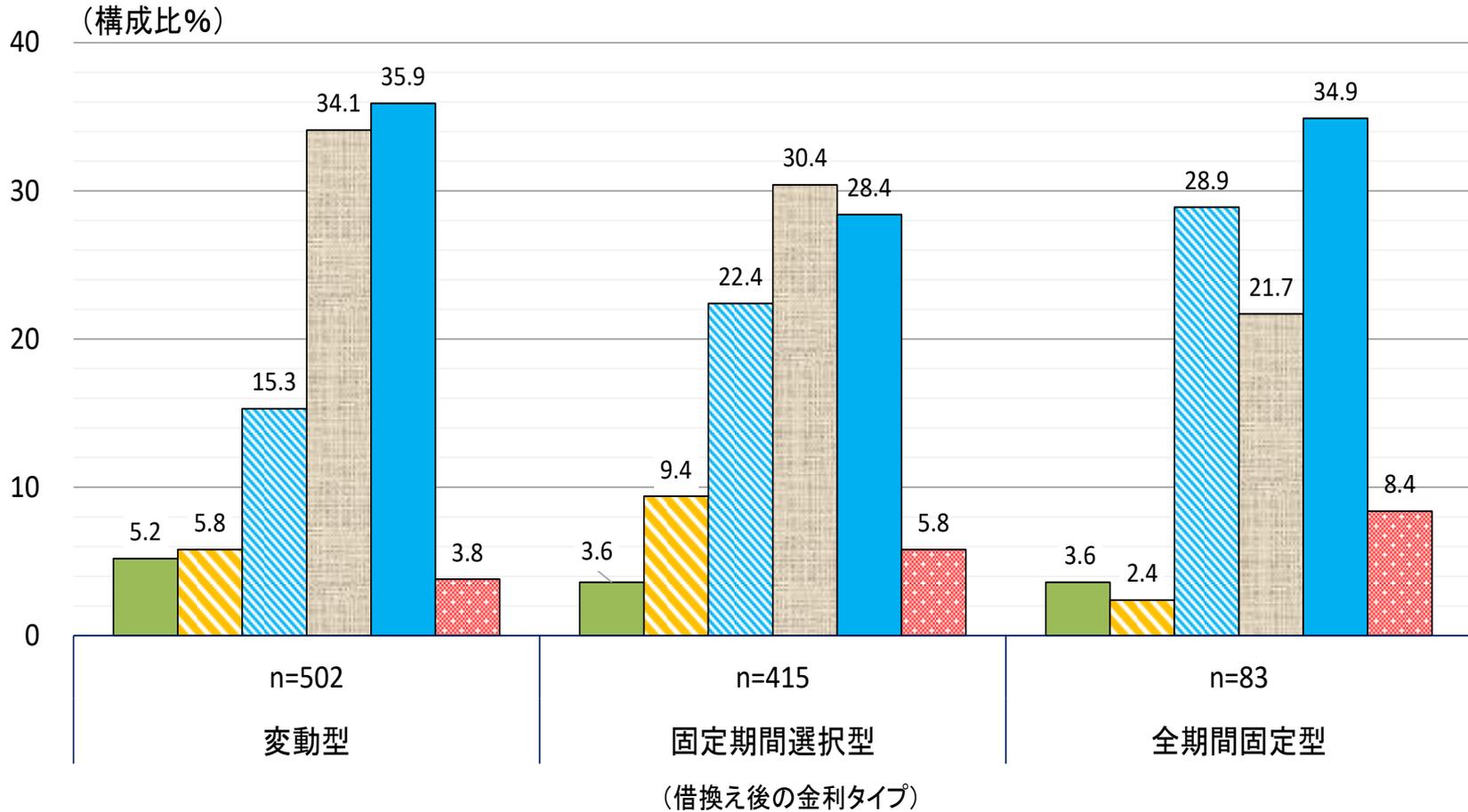
3-1. 借換え前と借換え後の金利分布

- 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34%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)

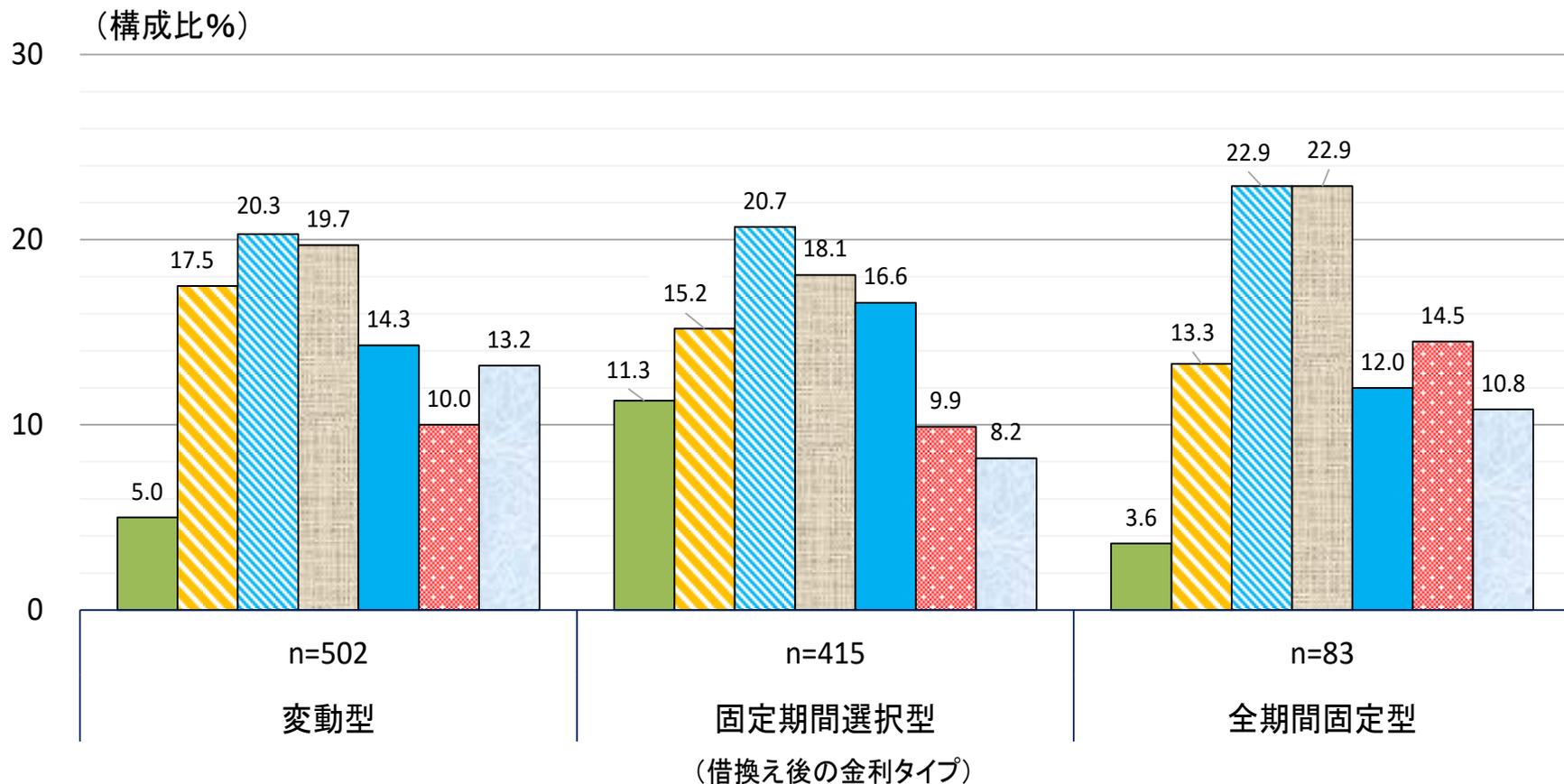
- 借換え前後の金利差は、変動型と全期間固定型で「▲0.5%以下」が最も多い。
- 固定期間選択型では「▲0.5%超～▲1.0%以下」が最も多い。



■ ▲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

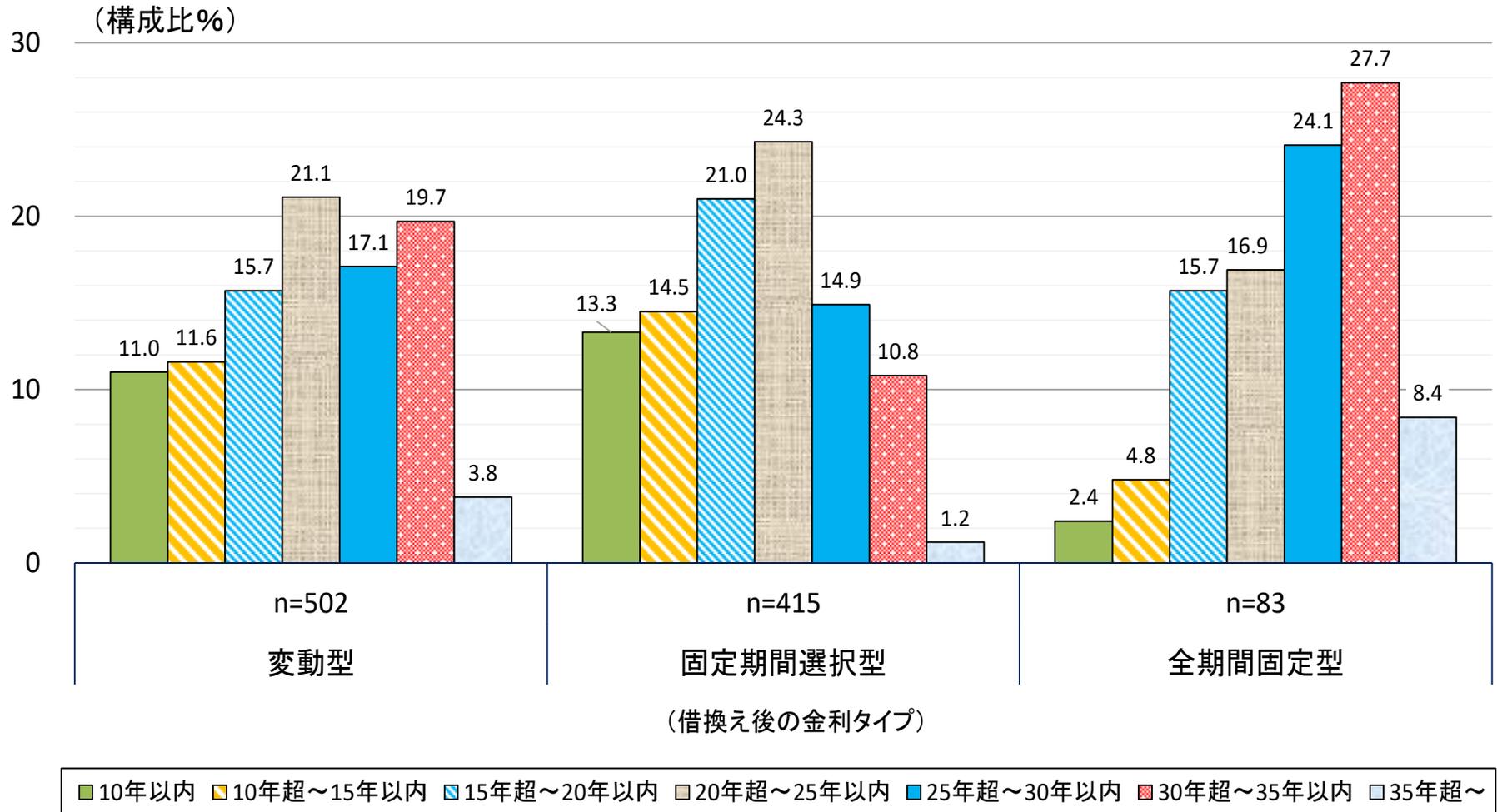
4. 金利タイプ別の借換え融資額の分布（借換え後の金利タイプ別）

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



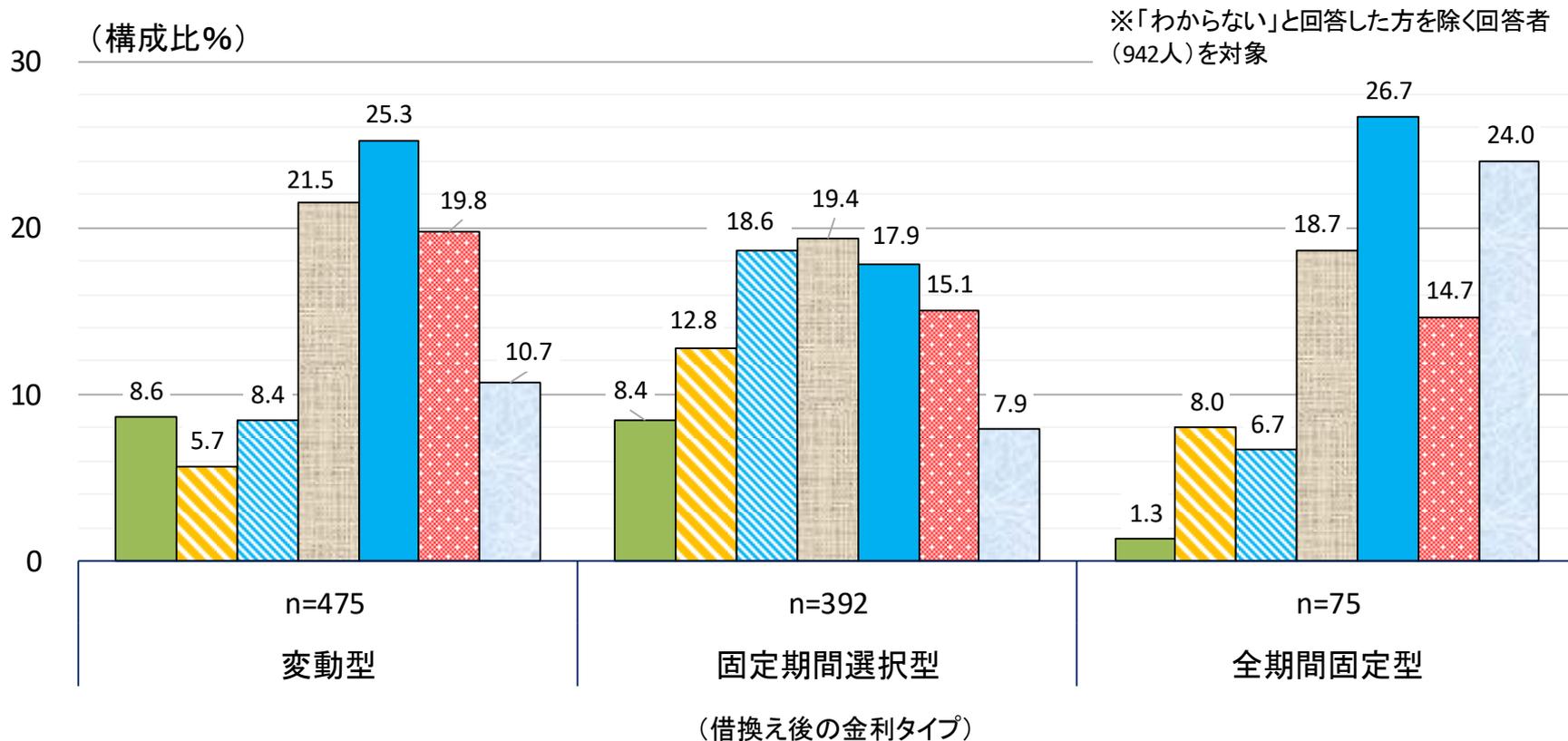
5. 借換えローンの返済期間（借換え後の金利タイプ別）

- 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「30年超35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)

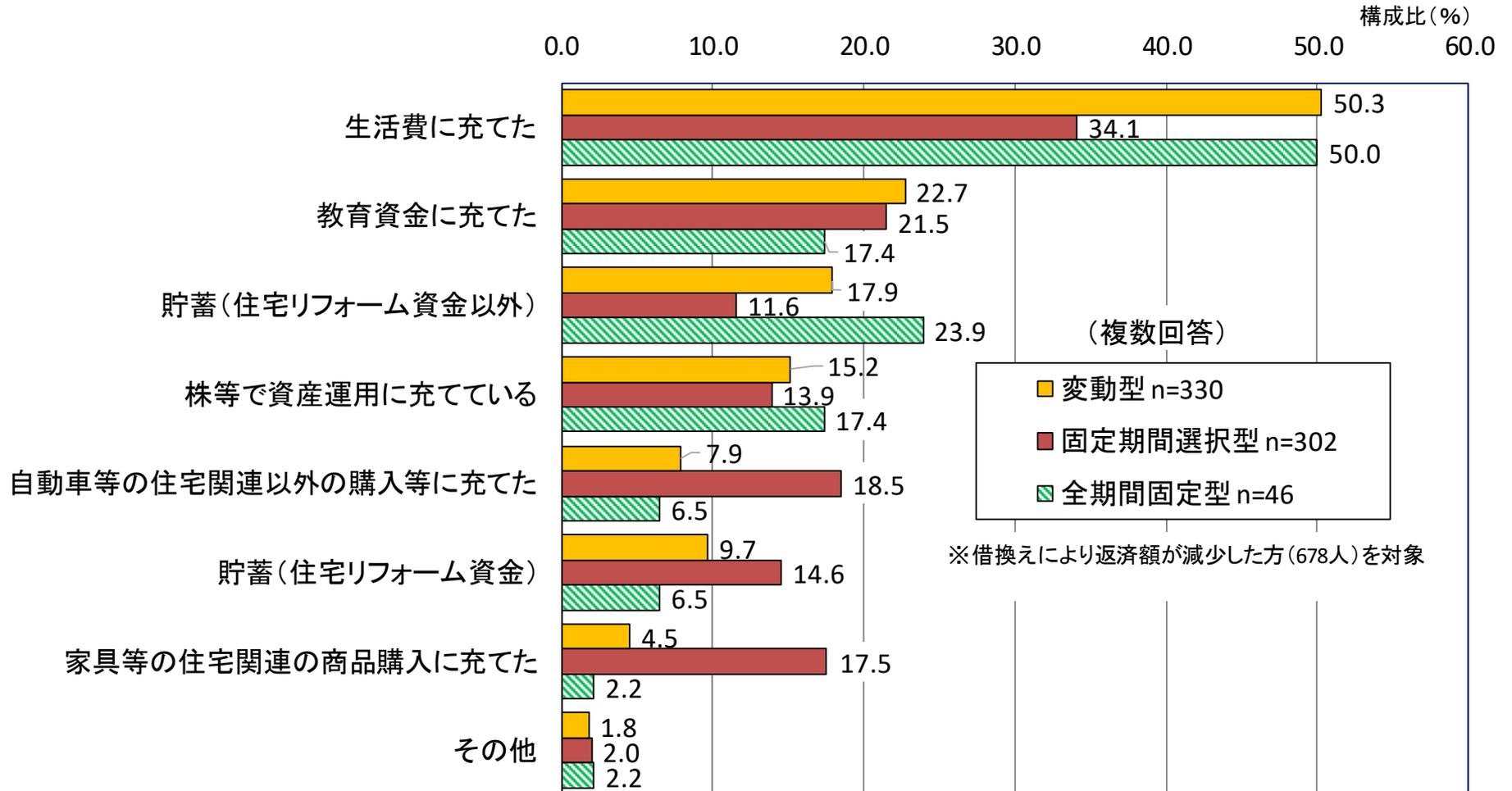
- 借換えによる毎月の返済額の増減は、変動型では借換え後の減少額で「▲5,000円以下」が最も多くなった。
- 固定期間選択型では、同「▲5,000円超～▲10,000円以下」が最も多くなった。
- 全期間固定型では、同「▲5,000円以下」が最も多くなったが、その一方で「増加した」とする回答割合も20%を超えている。



■ ▲20,000円超
 ■ ▲15,000円超～▲20,000円以下
 ■ ▲10,000円超～▲15,000円以下
 ■ ▲5,000円超～▲10,000円以下
■ ▲5,000円以下
 ■ 変わらない
 ■ 増加した

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=1,000

| 項目 | | サンプル数 | 構成比% |
|-------|------------------|-------|-------|
| | | 1,000 | 100.0 |
| 年齢 | 20歳代 | 63 | 6.3 |
| | 30歳代 | 305 | 30.5 |
| | 40歳代 | 427 | 42.7 |
| | 50歳代 | 191 | 19.1 |
| | 60歳代 | 14 | 1.4 |
| 世帯年収 | 400万円以下 | 62 | 6.2 |
| | 400万円超～600万円以下 | 230 | 23.0 |
| | 600万円超～800万円以下 | 268 | 26.8 |
| | 800万円超～1000万円以下 | 229 | 22.9 |
| | 1000万円超～1500万円以下 | 160 | 16.0 |
| | 1500万円超 | 51 | 5.1 |
| 地域 | 首都圏 | 343 | 34.3 |
| | 東海圏 | 120 | 12.0 |
| | 近畿圏 | 173 | 17.3 |
| | その他 | 364 | 36.4 |
| 住宅の種類 | 注文新築 | 222 | 22.2 |
| | 注文新築(敷地同時取得) | 236 | 23.6 |
| | 注文建替え | 101 | 10.1 |
| | 新築建売 | 102 | 10.2 |
| | 新築マンション | 174 | 17.4 |
| | 中古戸建 | 84 | 8.4 |
| | 中古マンション | 81 | 8.1 |

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