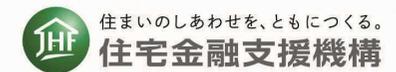


# 2022年度 住宅ローン借換えの実態調査結果



2023年10月24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、回答があった住宅ローン借換え者840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、2022年4月から2023年3月までに借換えされた方 n=840

- 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。)

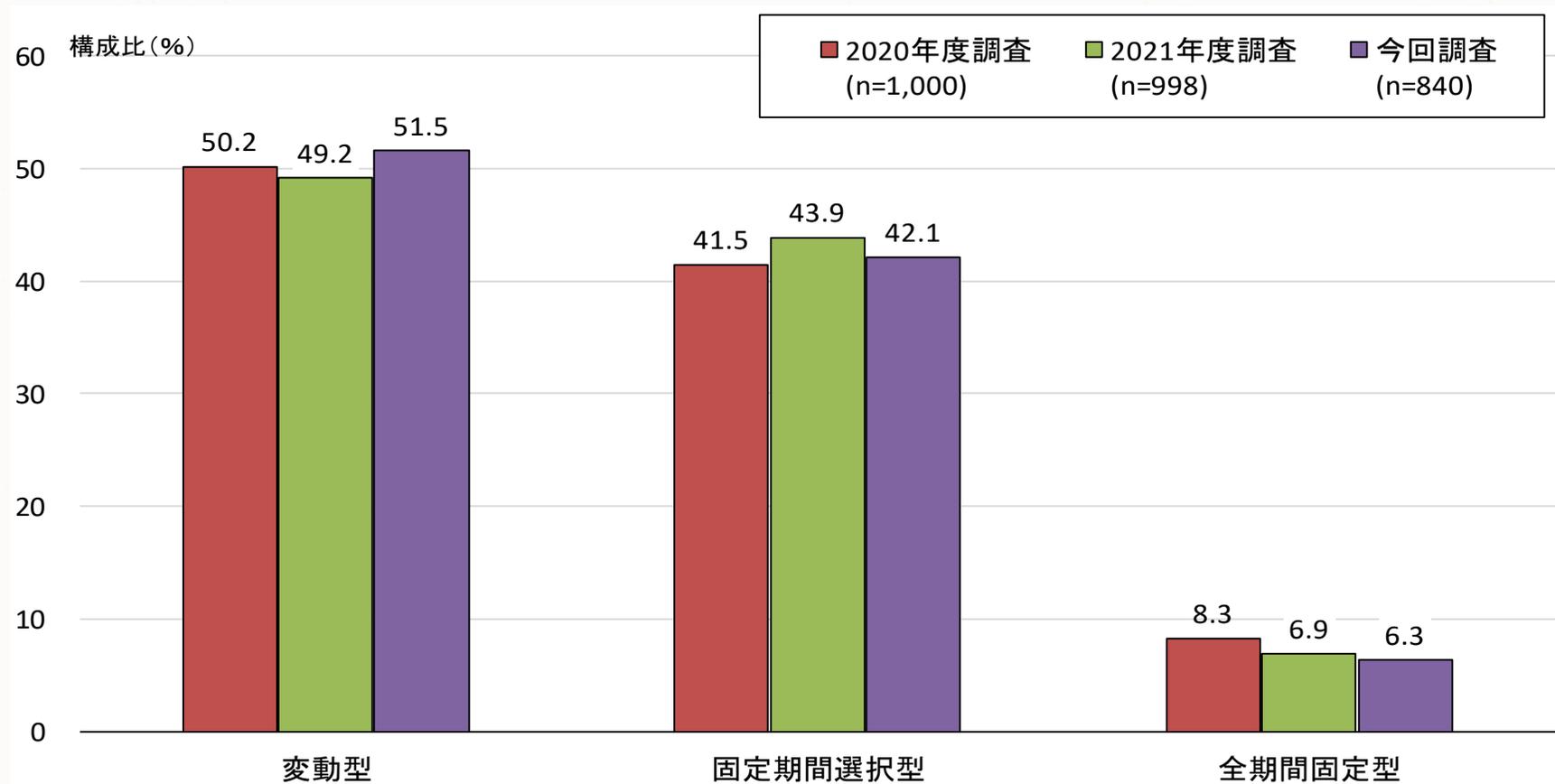
※ 居住用の住宅ローンの借換えを対象(新築及び中古住宅の取得に伴う住宅ローン(リフォームローン、土地のみのローン又はアパート若しくは投資用のローンを除く。))

3 調査時期 2023年4月28日～5月10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

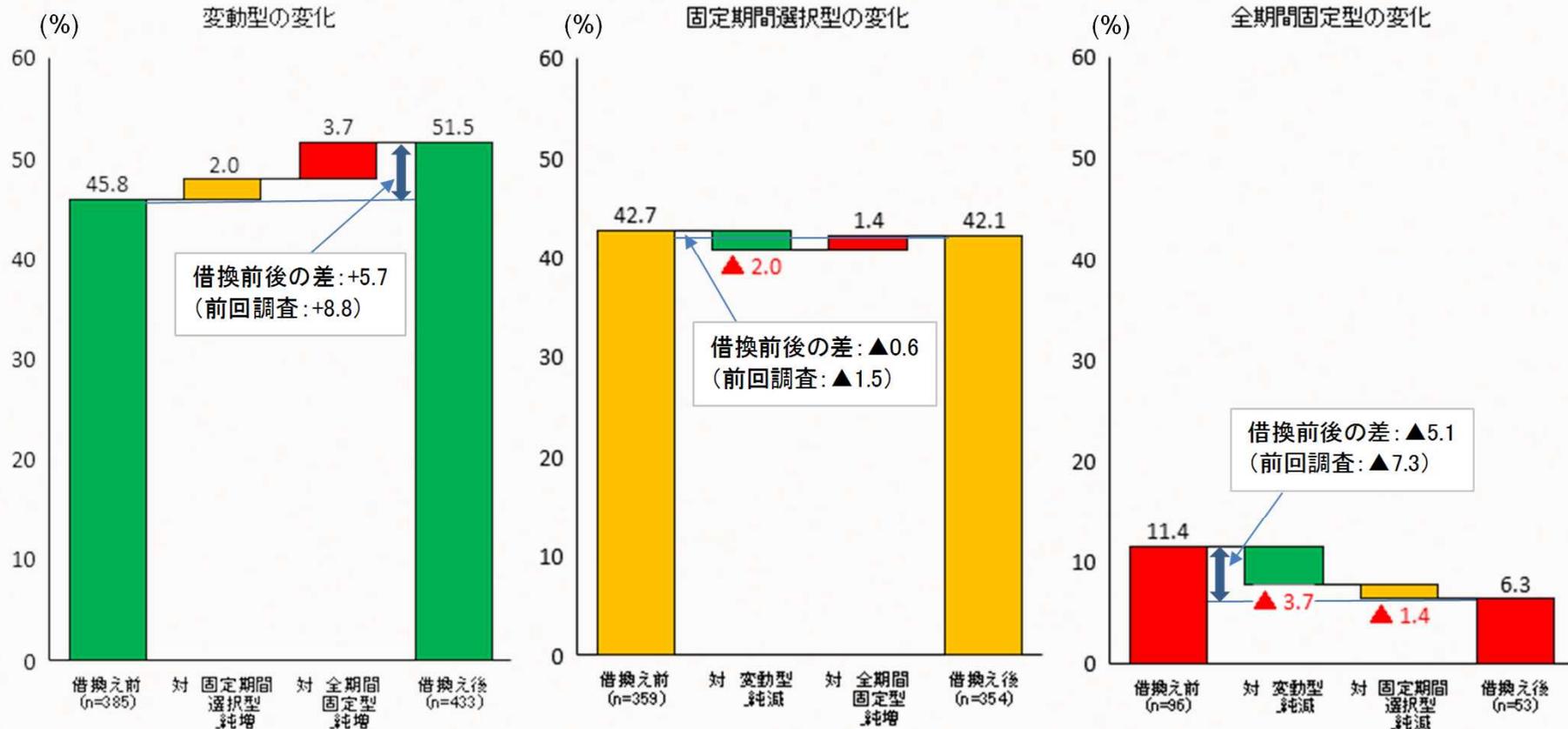
## 1-1. 借換え後の金利タイプの変化(時系列)

○「借換え後」の住宅ローンの金利タイプは、「変動型」が約5割、「固定期間選択型」が約4割、「全期間固定型」が約1割で推移している。



## 1-2. 借換えによる金利タイプの変化(金利タイプ別増減)

- 金利タイプ別に借換え前後の構成比の変化を見ると、「変動型」は5.7ポイント増加した。増加幅は前回調査(8.8ポイント)から縮小した。
- 「固定期間選択型」は、借換え前後で0.6ポイント減少した。減少幅は前回調査(1.5ポイント)から縮小した。
- 「全期間固定型」は、借換え前後で5.1ポイント減少した。減少幅は前回調査(7.3ポイント)から縮小した。



### 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=840)

(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	45.8	35.6	9.0	1.2
固定期間選択型	42.7	11.1	30.7	1.0
全期間固定型	11.4	4.9	2.4	4.2
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		51.5	42.1	6.3

(合計は四捨五入の関係で一致しない場合がある。)

(参考:2021年度調査)

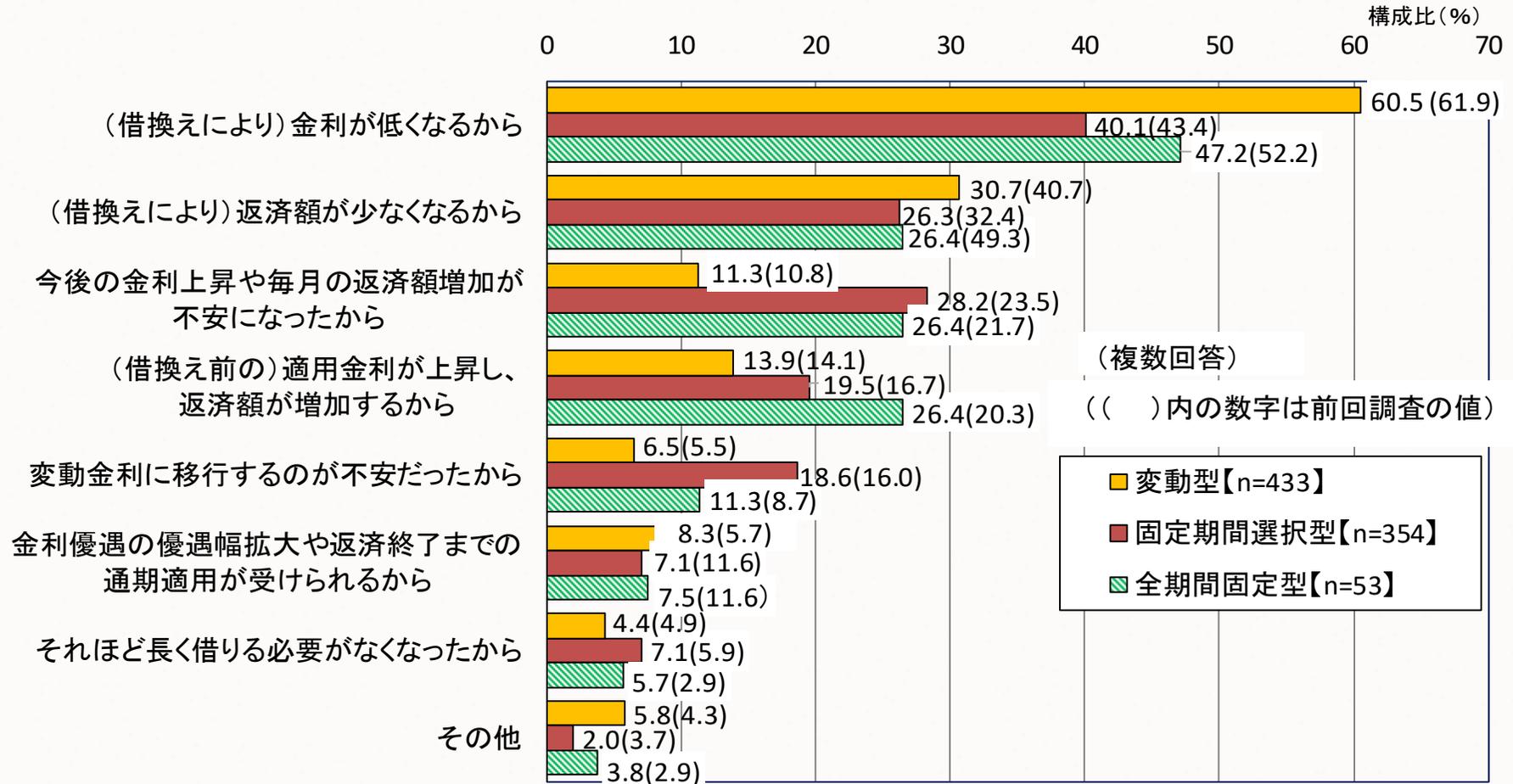
金利タイプ別借換えによる構成比の変化(n=998)

(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

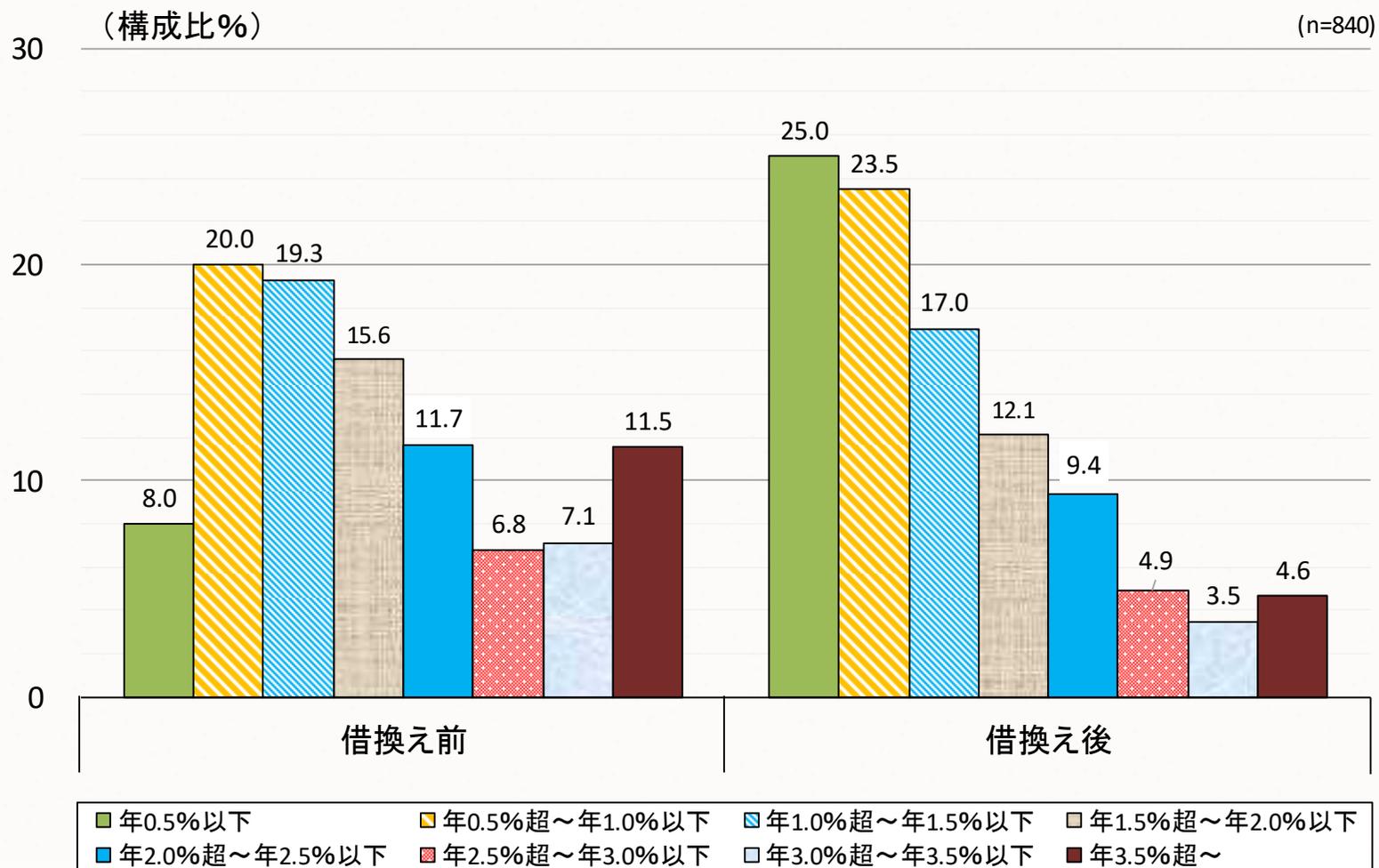
## 2. 金利タイプ別の借換理由(借換え後の金利タイプ別)

- 借換えを行った理由は、「金利が低くなるから」「返済額が少なくなるから」が多いが、全ての金利タイプで前回調査から減少した。  
 ○「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」は全ての金利タイプで前回調査から増加した。



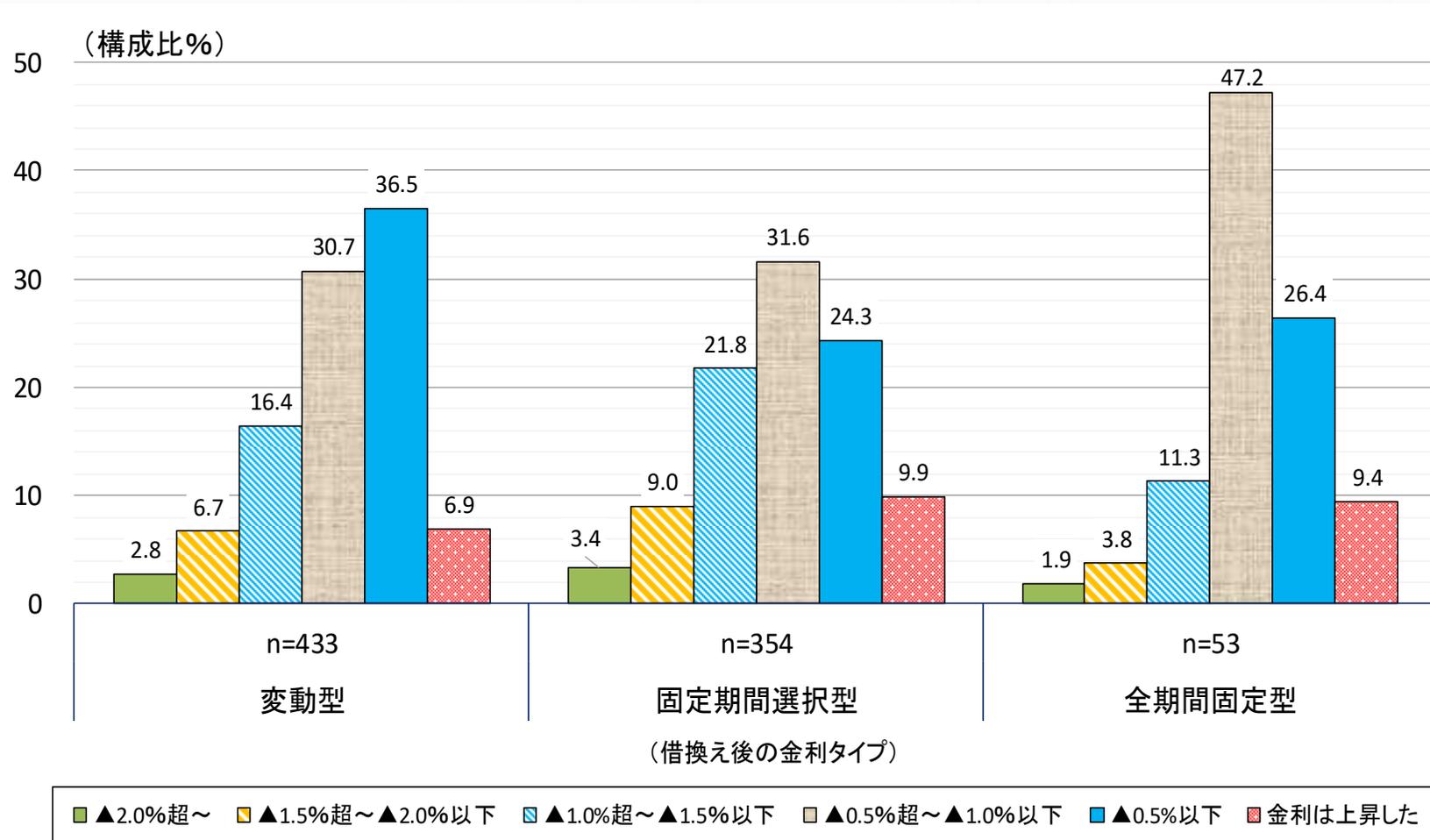
### 3-1. 借換え前と借換え後の金利分布

- 借換え前の金利は「年0.5%超～年1.0%以下」が最も多い。
- 借換え後の金利は「年0.5%以下」が最も多く、構成割合が1/4となっている。



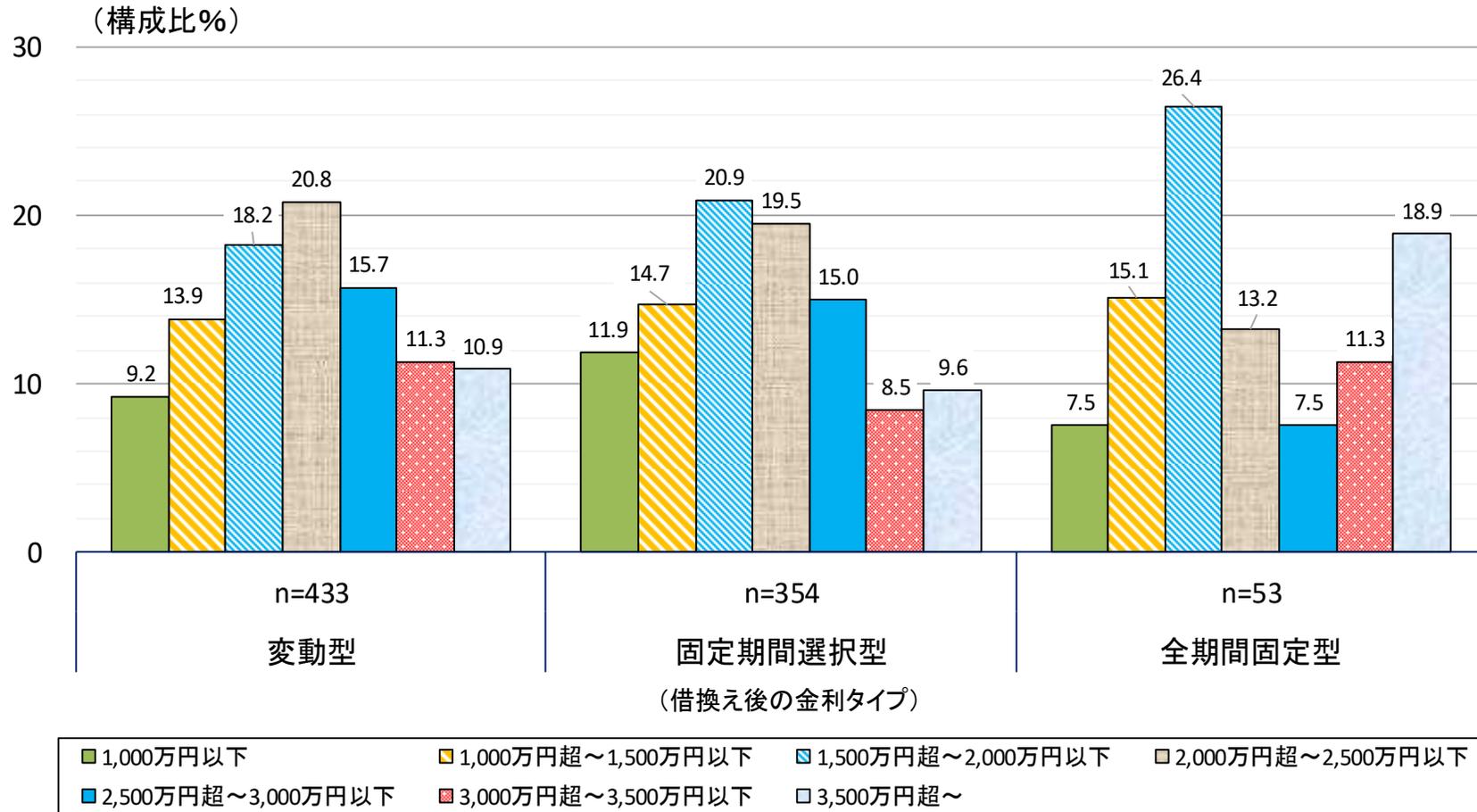
### 3-2. 借換え前後の金利差(借換え後の金利タイプ別)

- 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。



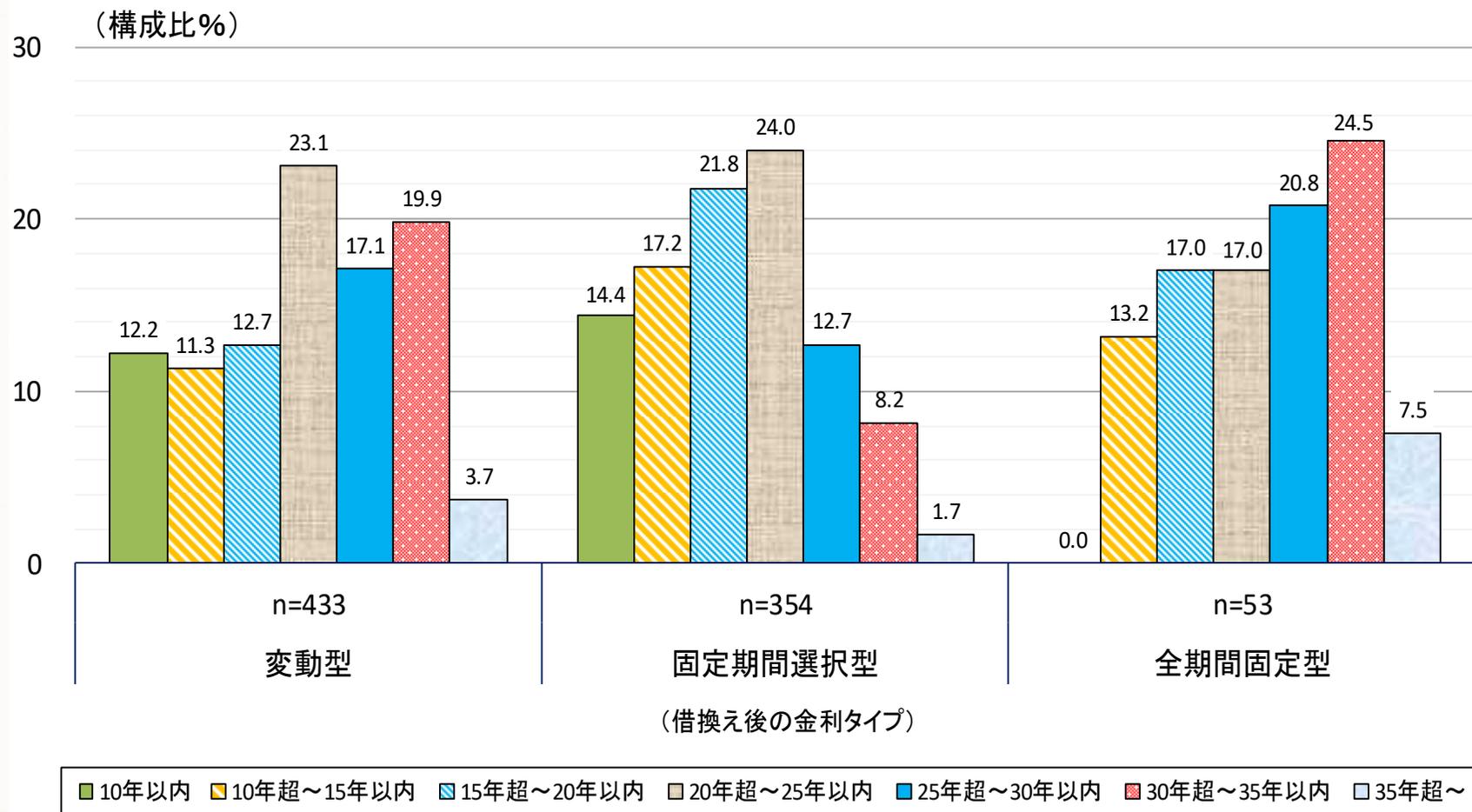
## 4. 金利タイプ別の借換え融資額の分布(借換え後の金利タイプ別)

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



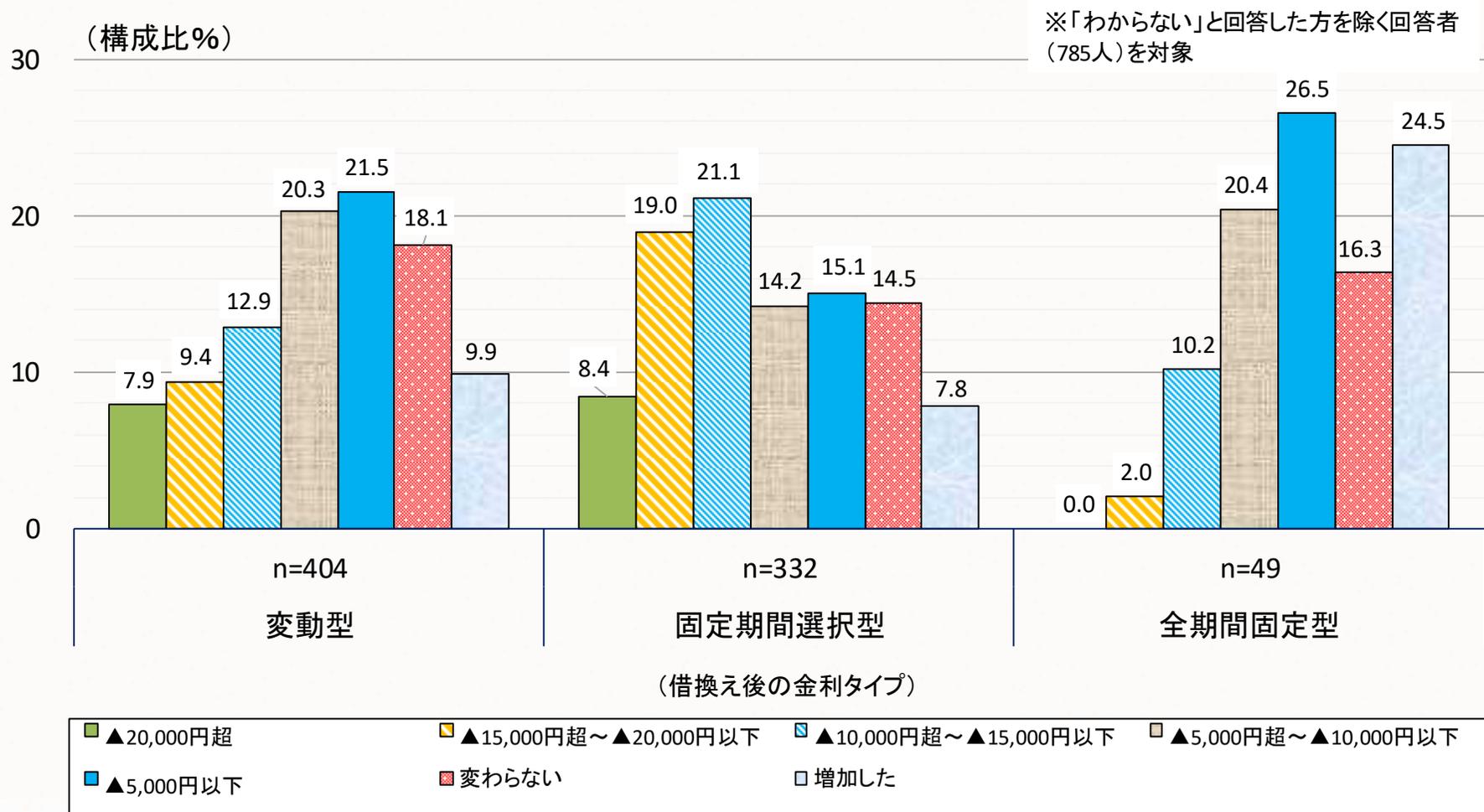
## 5. 借換えローンの返済期間(借換え後の金利タイプ別)

- 借換え後の返済期間は、変動型と固定期間選択型で「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。



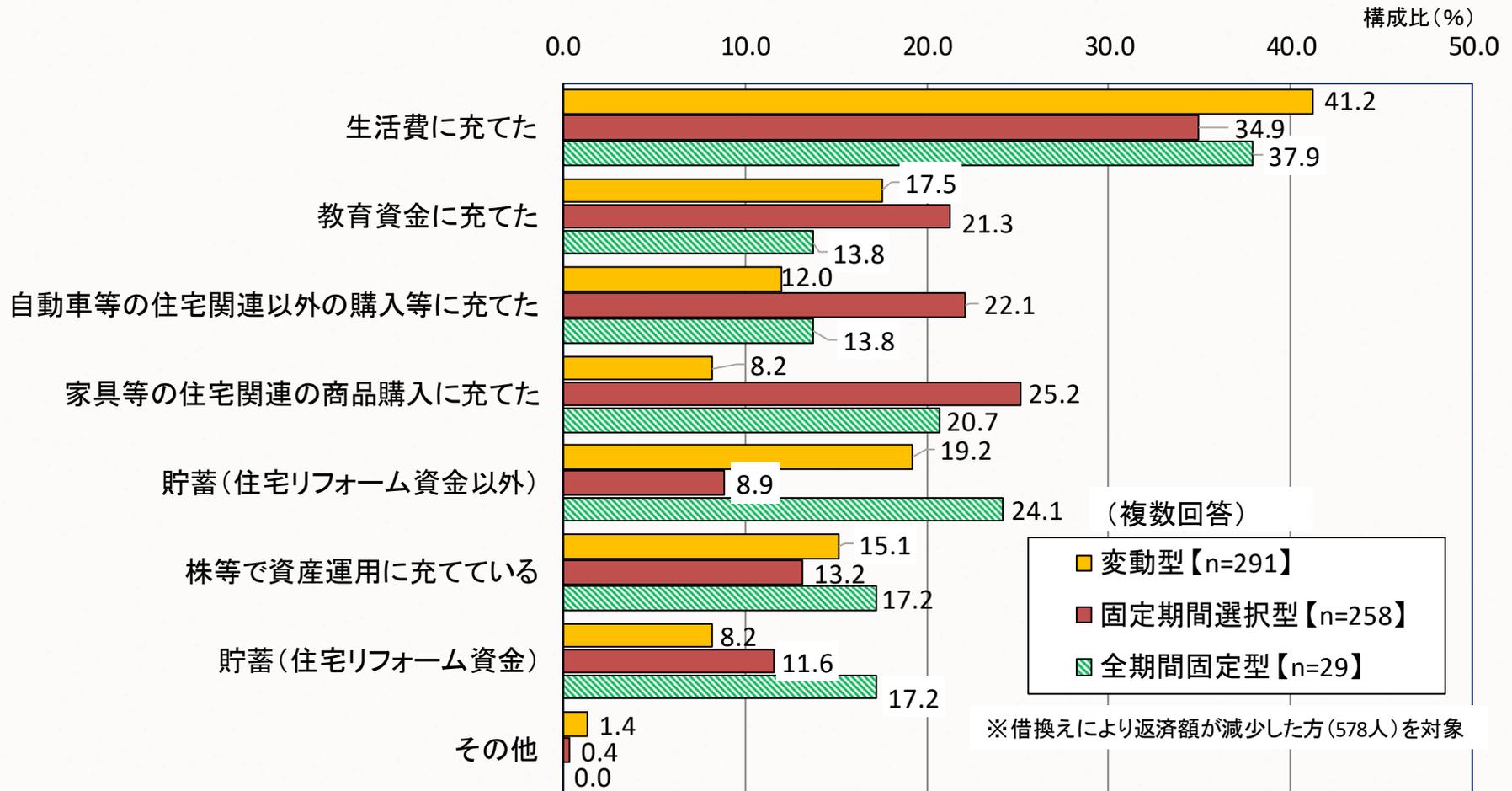
## 6. 借換えによる毎月の返済額の増減(借換え後の金利タイプ別)

- 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「▲10,000円超～▲15,000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1/4程度になっている。



## 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、固定期間選択型では「家具等の住宅関連の商品購入に充てた」「自動車等の住宅関連以外の購入等に充てた」も多い。



## (参考)回答者の基本属性

【住宅ローン借換え者】 n=840

	項目	サンプル数	構成比%
年齢	20歳代	88	10.5
	30歳代	223	26.5
	40歳代	340	40.5
	50歳代	149	17.7
	60歳代	40	4.8
世帯年収	400万円以下	70	8.3
	400万円超～600万円以下	207	24.6
	600万円超～800万円以下	236	28.1
	800万円超～1000万円以下	172	20.5
	1000万円超～1500万円以下	119	14.2
	1500万円超	36	4.3
地域	首都圏	282	33.6
	東海圏	75	8.9
	近畿圏	153	18.2
	その他	330	39.3
住宅の種類	注文新築	196	23.3
	注文新築(敷地同時取得)	170	20.2
	注文建替え	121	14.4
	新築建売	109	13.0
	新築マンション	115	13.7
	中古戸建	65	7.7
	中古マンション	64	7.6

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、ともにつくる。  
**住宅金融支援機構**