

連絡先：調査部長 江川 由紀雄  
[yukio.egawa@shinsei-sec.co.jp](mailto:yukio.egawa@shinsei-sec.co.jp)  
(03) 6880-6035

## 住宅金融支援機構「民間住宅ローン利用者の実態調査」について

住宅金融支援機構は、定期的に住宅ローンに関する各種の調査を行っている。本稿では、その中の一つ「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】」に着目し、この調査結果について、考察を試みたい。

「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】」は、「利用した住宅ローンの金利タイプや住宅ローン選びに関する事項を集計」しており、2007年度より年3回（金利タイプ別利用状況は隔月）実施されている。調査対象は「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、土地のみの融資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。）利用者で、インターネットで調査を行っている。サンプル数は調査時期により変動するが、600～1400程度となる。

調査項目は、

- (1)住宅ローンの金利タイプ(調査回次別構成比の推移)
- (2)借入先別の金利タイプ(都銀・信託銀行、地方銀行 etc)
- (3)年齢別の金利タイプ
- (4)世帯年収別の金利タイプ
- (5)今後1年間の住宅ローン金利見通し
- (6)住宅ローンの借入にあたって比較検討した住宅ローンの金利タイプ
- (7)住宅ローンの商品特性や金利リスクへの理解度
- (8)金利上昇に伴う返済額増加への対応<変動型・固定期間選択型の利用者>
- (9)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
- (10)借り入れた住宅ローンを選んだ決め手
- (11)住宅ローンに対する満足度

このうち、本稿では、最初の5項目について考察を加えたい。

### (1) 住宅ローンの金利タイプ(調査回次別構成比の推移)

全期間固定型、固定期間選択型10年超、10年、その他10年未満、5年、3年、2年、変動型の8タイプ別の割合をまとめている。



### 各金利タイプ構成比の傾向(2008年3月～)

#### 変動型

■2008年から2010年はじめにかけて、20%超から50%前後まで変動型の割合が増加

図1①

■2012年の終わりごろから、30%台にまで減少 図1②

#### 全期間固定型

■20%前後で推移。2013年5月より若干増加傾向にあり、30%を超える月も。 図1③

#### 固定選択型:10年

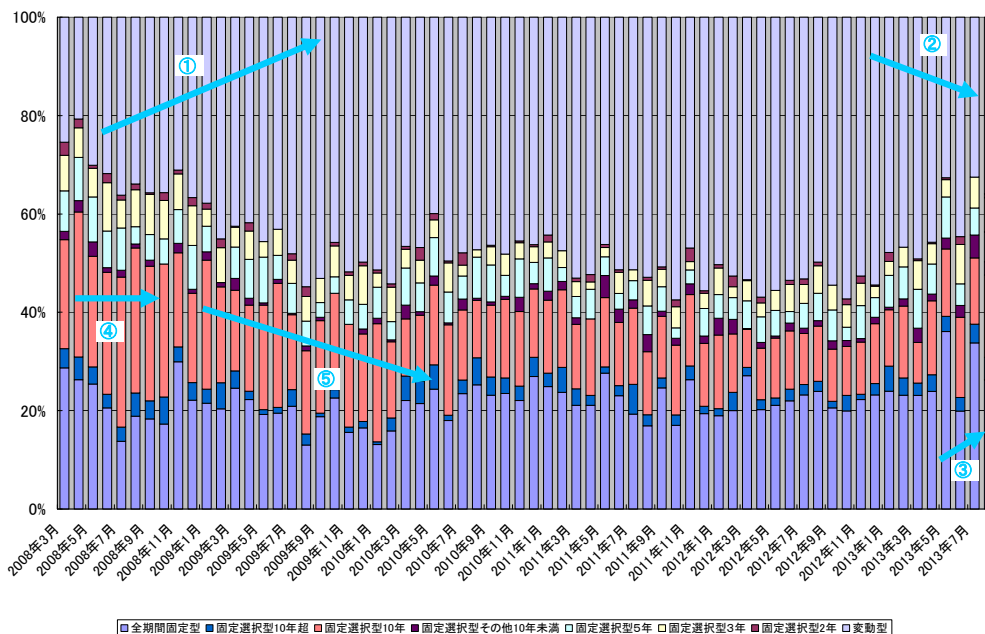
■2008年は概ね20%台で推移するも 図1④、2009年から2010年後半にかけて減少 図1⑤。その後は10~15%近辺で推移。

#### 固定選択型:10年以外

■どのタイプも全期間に渡って10%未満で、全体に占める割合は少ない。

図1

住宅ローンの金利タイプ(借入月別構成比の推移)



住宅金融支援機構提供データを用いて新生証券作成

### 各金利タイプ構成比推移と金利水準

#### 変動型

■各金利タイプ別の動向をみると、変動金利は、2008年12月から2009年1月にかけて低下(図2①)、その後一定の水準が続いている。

■2008年から2010年はじめにかけての変動型の構成比の増加(図1①)は、変動金利の低水準および低下傾向によるものと思われる。

■2012年後半からの同構成比の低下は、全期間固定、固定選択型の金利水準(図2②)が

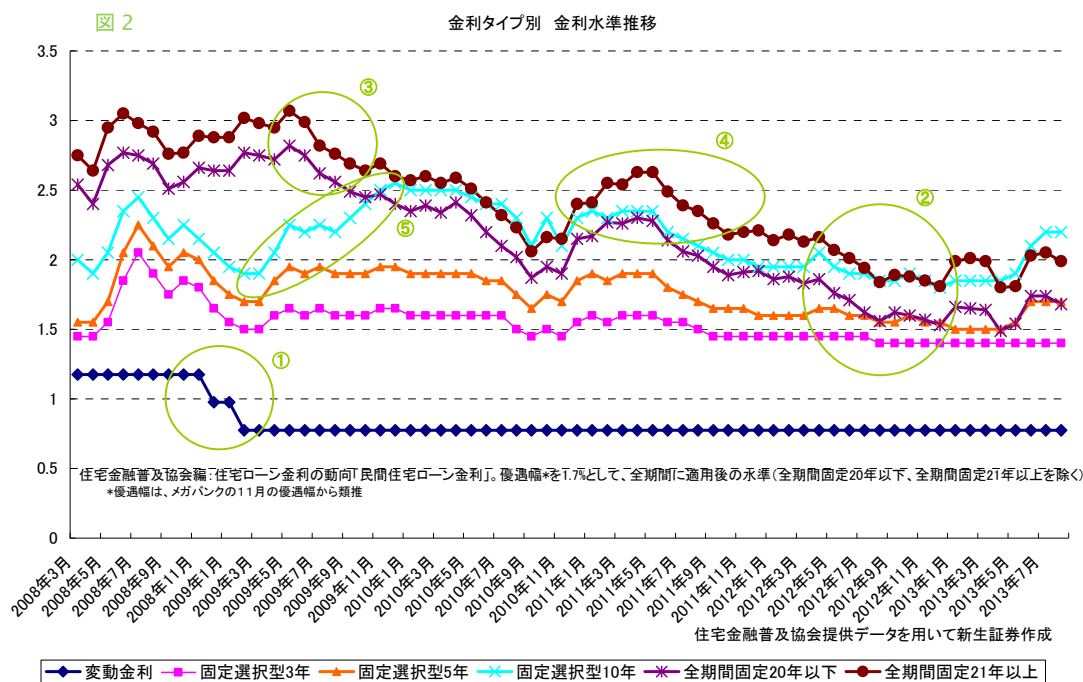
低下し、相対的に変動金利が割高になったことが原因と推察される。全期間固定型

■2009年後半から、低下傾向に(図2③)。2010年終わりから再び上昇するも、2011年半ばをピークに再び低下(図2④)。しかし、他の金利タイプと比較すると割高である為、金利の絶対水準は低下するも、構成比の増加にはつなげていないものと思われる。

固定選択型:10年

■2009年から2010年後半にかけての固定選択型10年の減少(図1⑤)は、同金利の上昇(図2⑤)によるものと思われる。同時期には、全期間固定金利は低下、固定選択型10年以上および変動金利は横ばいである為、固定選択型10年金利は相対的に割高となる。

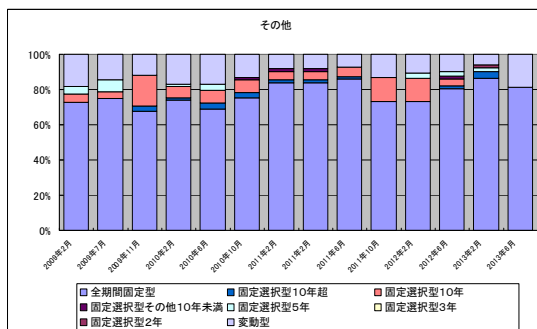
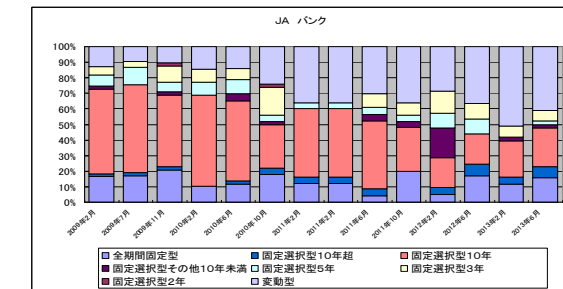
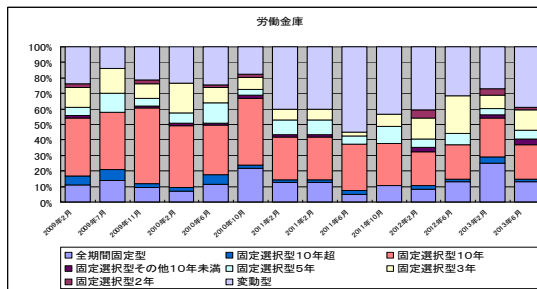
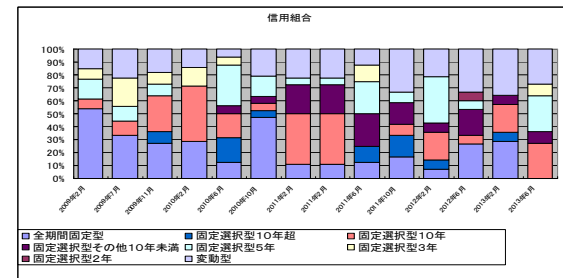
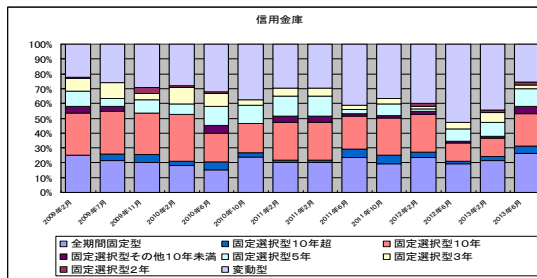
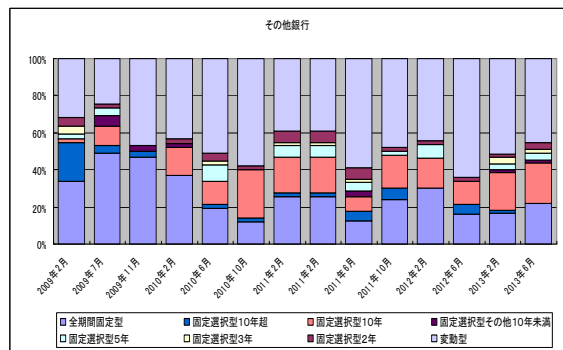
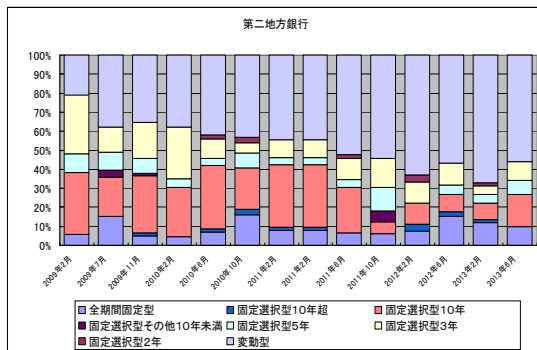
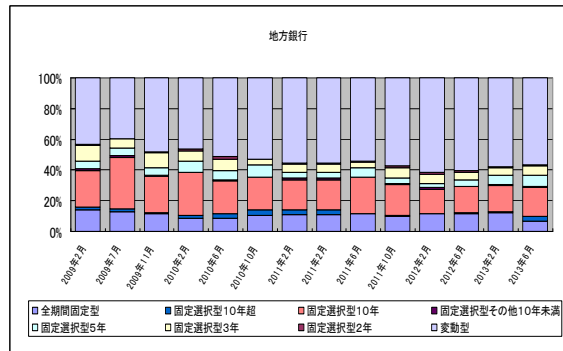
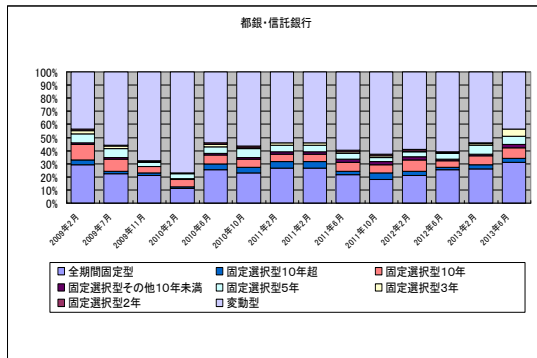
→各金利タイプの構成比の変化は、各金利タイプの相対的水準の変化によるところが大きいと推察される。



(2) 借入先別の金利タイプ

借入先を都銀・信託銀行、地方銀行、第二地方銀行、その他銀行、信用金庫、信用組合、労働金庫、JAバンク、その他に分類し、それぞれの金利タイプ構成割合を示している。

「都銀・信託銀行」では「変動型」の借入割合が高いことが特徴的である。

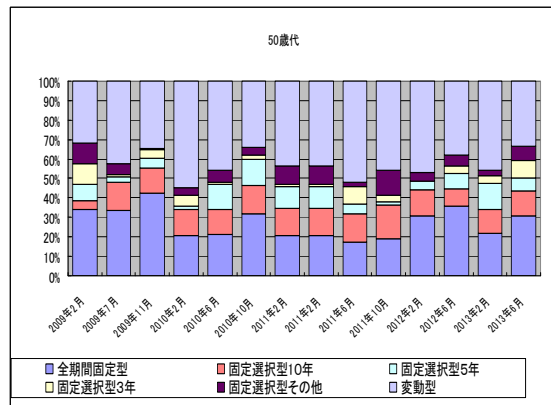
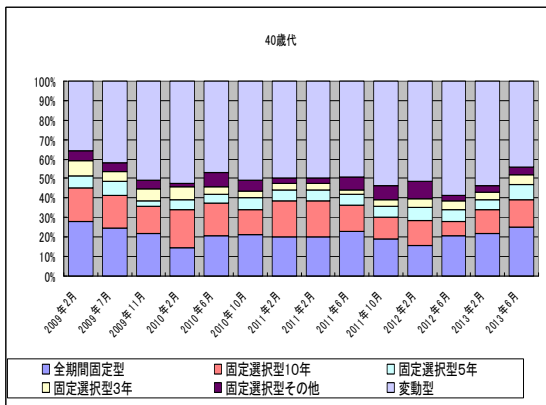
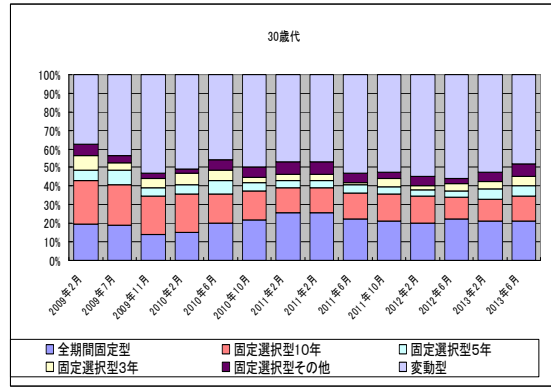
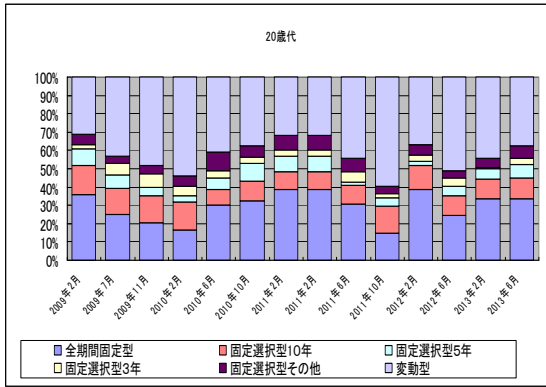


住宅金融支援機構提供データを用いて新生証券作成



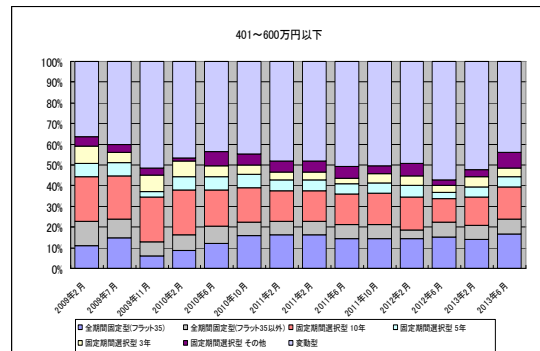
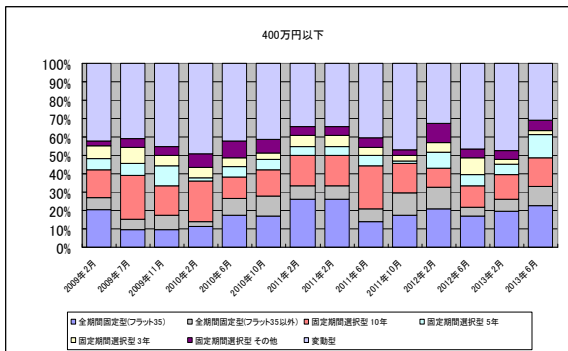
(3)年齢別の金利タイプ

■金利タイプ選択に、年齢層別の際立った違いはみられないが、30代、40代の選択には共通の推移傾向がみられ、変動型選択の割合が比較的高い。フロー収入がある為、将来の金利上昇リスクをとることができ、最も金利の低い変動型を選択しているものと思われる。

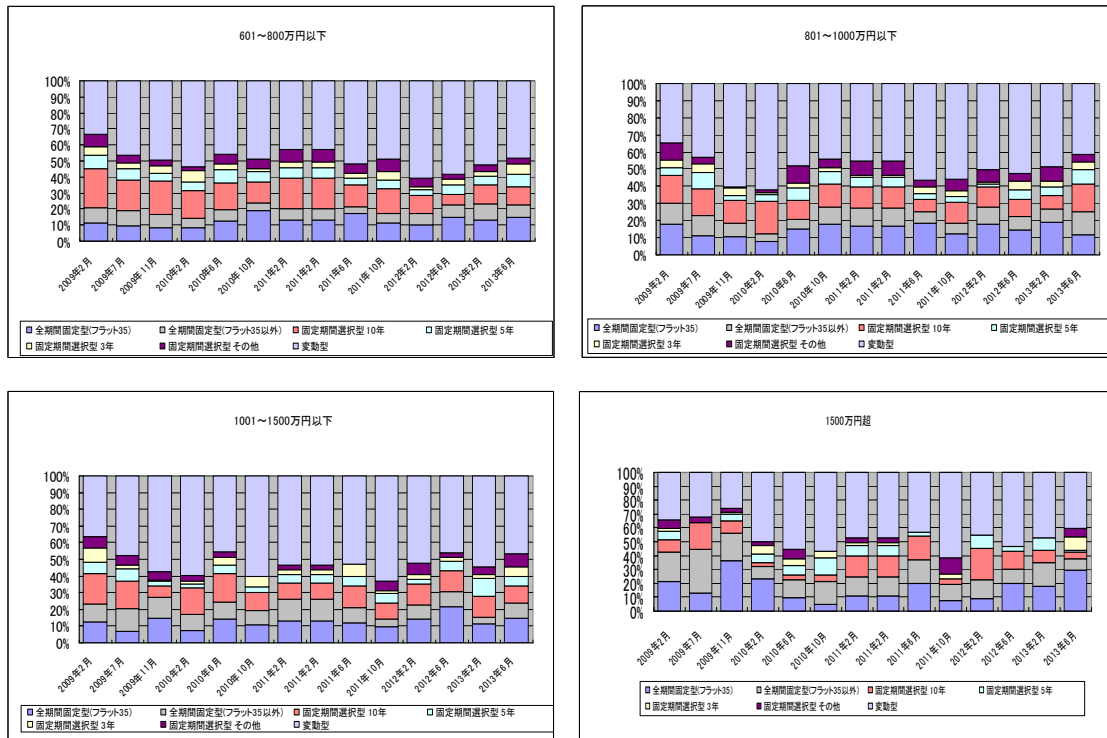


(4)世帯年収別の金利タイプ

■年齢別同様、世帯年収毎の金利タイプ選択に際立った特徴はみられないが、年収1千万円超の高収入層には変動金利選択者が多い。フロー収入の多い30代、40代同様、高収入層は金利変動リスクをとって、足元の低金利を享受する余力があると言えよう。



住宅金融支援機構提供データを用いて新生証券作成



住宅金融支援機構提供データを用いて新生証券作成

(5)金利動向と住宅ローンの金利見通し(今後1年間)、金利タイプ別借入割合

各金利タイプ利用者の、住宅ローンの金利見通し(今後1年間)別割合である。

「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」の4つの見通し(2011年2月以前は、これに「少し上昇するが気にするほどでない」、「短期金利は上昇しても、長期金利はさほど上昇しない」の2項目が加わっていた。)を持つ利用者の割合が、各金利タイプ別に集計されている。

「見通し」と金利タイプ選択の関係について、いくつか考察を加える。

■「現状よりも上昇する」という見通しを持つ利用者は「変動」を借りないか？

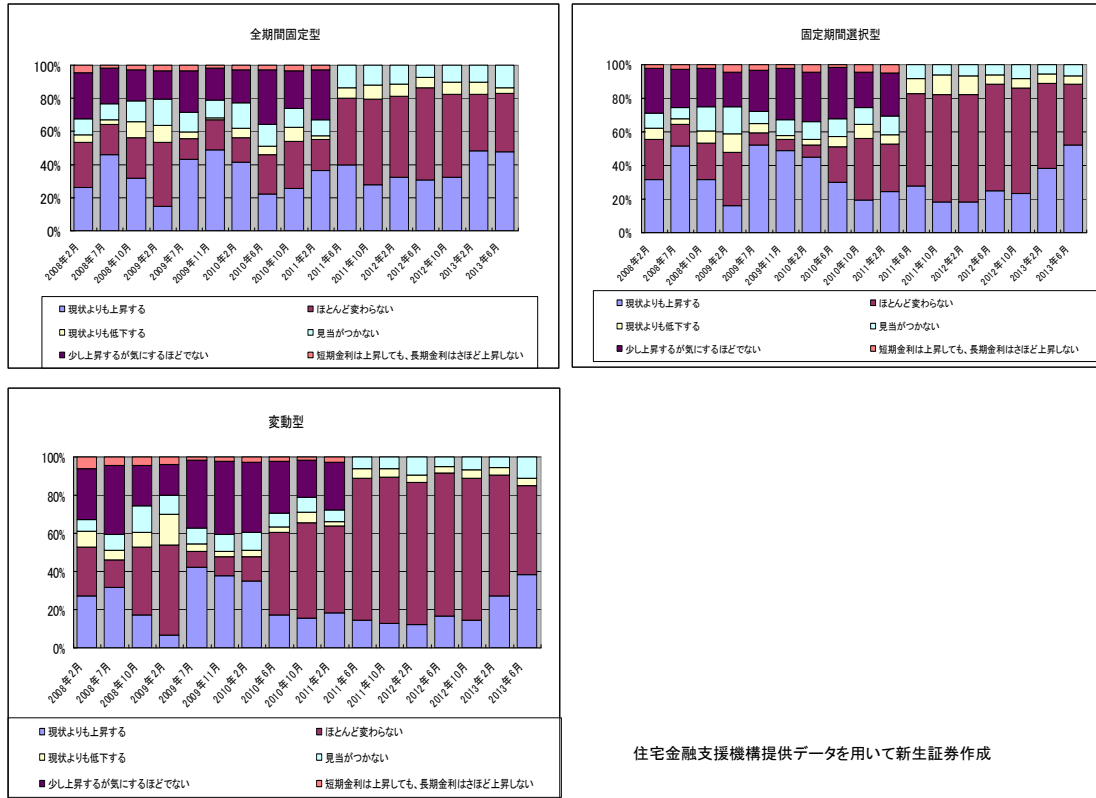
経済合理的に考えれば、将来金利が上昇すると考える利用者は固定型を選択すると思われる。しかし、変動型利用者のうち、「現状よりも上昇する」という見通しを持つものは平均で23% Min7%、Maxでは43%に上る。今後1年間上昇した場合も、その後は低下するという見通しを持っているということかもしれない。

■全期間固定型を選択した利用者は「現状よりも低下する」という見通しをもっていないか？

「現状よりも低下する」という見通しであれば、変動型、もしくは短期間の固定選択型の選択が⑤経済合理的と思われる。しかし、平均7%前後の債務者は「現状よりも低下する」、「ほとんど変わらない」と合わせると約52%の全期間固定型の利用者が「現状よりも低下する」、「ほとんど変わらない」を選択。借入期間全般に渡って「低下する」、「ほとんど変わらない」という見通しを



持っていれば、金利水準の低い変動型を選択することが合理的と思われるが、今回の見通しはあくまで「今後1年間」であり、1年後以降については「金利が上昇する」という見通しを持っている可能性が考えられる。



住宅金融支援機構提供データを用いて新生証券作成

なお、調査項目「(10)借り入れた住宅ローンを選んだ決め手」は、2013年8月の調査では約7割の人が「金利が低いこと」と回答している。「金利見通し」や金利リスクよりも、「金利の低さ」が、多くの人にとって金利タイプ選択における重要な要素となっている。

必ずしも金利水準の低い金利タイプの利用者が、金利水準の高い金利タイプの利用者と比較して多くなっているわけではないが、利用者割合の増減には、前述の通り相対的な金利水準の変化が影響しているものと思われる。

本稿は、ストラクチャードファイナンス部・玉城晃子が執筆し、調査部長が監修した。内容に関する責任は調査部長にある。

(以上)



名称 : 新生証券株式会社 (Shinsei Securities Co., Ltd.)  
金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第 95 号  
所在地 : 〒103-0022 東京都中央区日本橋室町二丁目 4 番 3 号  
日本橋室町野村ビル  
Tel : 03-6880-6000 (代表)  
加入協会 : 日本証券業協会 一般社団法人金融先物取引業協会  
一般社団法人日本投資顧問業協会  
資本金 : 87.5 億円  
主な事業 : 金融商品取引業  
設立年月 : 平成 12 年 12 月

本書に含まれる情報は、新生証券株式会社 (以下、弊社) が信頼できると考える情報源より取得されたものですが、弊社はその正確さについて意見を表明し、または保証するものではありません。情報は不完全または省略されたものであることがあります。本書は、有価証券の購入、売却その他の取引を推奨し、または勧誘するものではありません。本書は、特定の商品やサービスの勧誘・提供を行う目的で作成されたものではありません。本書で言及されている投資手法や取引については、所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、これらの投資手法や取引については、金融市場や経済環境の変化もしくは価格の変動等により、損失が生じるおそれがあります。本書に含まれる予想及び意見は、本書作成時における弊社の判断に基づくものであり、予告なしに変更されることがあります。弊社またはその関連会社は、本書で取り扱われている有価証券またはその派生証券を自己勘定で保有し、または自己勘定で取引することがあります。弊社は、法律で許容される範囲において、本書の発表前に、そこに含まれる情報に基づいて取引を行うことがあります。弊社は本書の内容に依拠して読者が取った行動の結果に対し責任を負うものではありません。本書は限られた読者のために提供されたものであり、弊社の書面による了解なしに複製することはできません。

**信用格付に関連する注意** 本書は、金融商品取引契約の締結の勧誘を目的としたものではありません。本書で言及または参照する信用格付には、金融商品取引法第 66 条の 27 の登録を受けていない者による無登録格付が含まれる場合があります。

**著作権表示** © 2013 Shinsei Securities Co., Ltd. All rights reserved.