

2015年1月29日  
SBI モーゲージ株式会社  
株式会社オールアバウト

【オールアバウト、SBI モーゲージ共同調査】  
**「住宅ローンの借り換えに関する調査」を発表**

～景気の動向により購入年度によって住宅ローンの選び方の違いが明らかに～  
～【フラット35】が“史上最低金利更新中※”といったニュースがある中で  
半数以上がローンの借り換え未経験者で「今後も借り換えはしない」と回答～

SBI モーゲージ株式会社（本社：東京都港区、代表取締役：直海 知之）と、総合情報サイト「All About」を運営する株式会社オールアバウト（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長 兼 CEO：江幡 哲也）は、1都3県在住で2001年～2012年以内にローンを組んで住宅を購入した30代～50代の男女671名を対象に、住宅ローンの借り換えに関する調査を共同で実施いたしました。今回は対象者に対して「住宅ローンの借り換え経験の有無」などを聞くことで、住宅ローンの借り換えから見る時代背景や、金融に対する感度の差などが浮き彫りになりました。

※2015年1月5日、住宅金融支援機構が、長期固定型の住宅ローン【フラット35】が6ヶ月連続史上最低金利を更新していることを発表

#### 調査結果のポイント

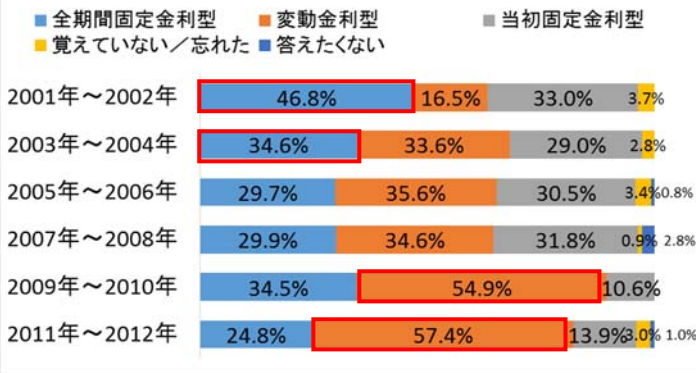
- 01年～04年に住宅ローンを組んだ人は「全期間固定金利型」が多く、09年～12年は「変動金利型」が多いことが明らかに
- 住宅ローンで住宅を購入した人のうち半数以上が「ローンの借り換え未経験者」で、そのうち4割は「今後も借り換えはしない」と“借り換え”に消極的な姿勢
- 住宅ローンの借り換え経験者の多くは「5年以上経ってから」1回目の借り換えを実施しており、借り換えの理由は「適用金利が借り換えで下がったから」が6割さらに、住宅ローンの借り換え経験者は金融周りのアンテナが高いことが明らかに
- 現在史上最低金利を更新中の【フラット35】、その認知度はわずか2割

#### ■ 調査概要

- ・ 調査期間 : 2014年12月15日（月）
- ・ 調査地域 : 東京都・千葉県・神奈川県・埼玉県
- ・ 有効回答数 : 671件
- ・ 調査方法 : インターネットリサーチ
- ・ 性・年代 : 男女／30～50代
- ・ 住宅購入年 : 2001年～2002年購入者116名、2003年～2004年購入者110名、2005年～2006年購入者119名、2007年～2008年購入者108名、2009年～2010年購入者116名、2011年～2012年購入者102名

**01年～04年に住宅ローンを組んだ人は「全期間固定金利型」が多く、09年～12年は「変動金利型」が多いことが明らかに**

グラフ1: 住宅ローンの種類(住宅購入年別)



1都3県在住で2001年～2012年以内にローンを組んで住宅を購入した人に対し、借り入れた住宅ローンの種類と聞いたところ、2001年～2004年に購入した人は「全期間固定金利型」が多く、2009年～2012年に購入した人は半数以上が「変動金利型」と回答していました(グラフ1)。

さらに、借り入れ先となる金融機関の種類を聞くと、どの年の購入者も1位は「都市銀行」と回答していましたが、次に多かったのが2001年～2002年及び2011年～2012年購

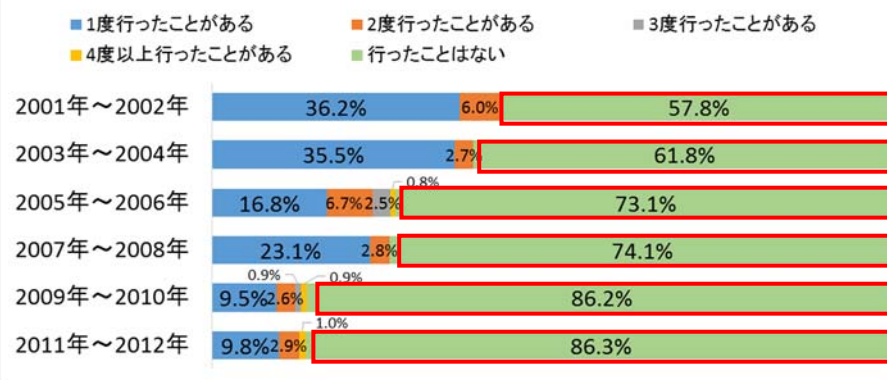
入者のみ「住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)」で、他の年代に購入した人は「地方銀行」となっていました(表1)。

表1: 住宅ローンの借り入れ先金融機関の種類

2001年～2002年(116名)		2003年～2004年(110名)		2005年～2006年(119名)		2007年～2008年(108名)		2009年～2010年(116名)		2011年～2012年(102名)	
都市銀行	34.5%	都市銀行	34.5%	都市銀行	57.1%	都市銀行	55.6%	都市銀行	55.2%	都市銀行	38.2%
住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)	32.8%	地方銀行	20.9%	地方銀行	19.3%	地方銀行	22.2%	地方銀行	17.2%	住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)	19.6%
地方銀行	9.5%	住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)	14.5%	住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)	9.2%	住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)	8.3%	住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)	8.6%	信託銀行	15.7%
信用金庫	5.2%	信用金庫	10.0%	信用金庫	5.0%	信託銀行	6.5%	信託銀行	7.8%	地方銀行	14.7%
労働金庫	5.2%	信託銀行	6.4%	財形住宅融資	2.5%	財形住宅融資	1.9%	信用金庫	3.4%	信用金庫	4.9%
信託銀行	4.3%	JA(農協)	5.5%	覚えていない/忘れた	2.5%	JA(農協)	1.9%	労働金庫	3.4%	労働金庫	2.0%
覚えていない/忘れた	4.3%	財形住宅融資	2.7%	信用組合	1.7%	信用金庫	0.9%	覚えていない/忘れた	2.6%	財形住宅融資	1.0%
財形住宅融資	3.4%	覚えていない/忘れた	2.7%	答えたくない	1.7%	信用組合	0.9%	財形住宅融資	0.9%	信用組合	1.0%
保険会社	0.9%	労働金庫	1.8%	JA(農協)	0.8%	労働金庫	0.9%	答えたくない	0.9%	JA(農協)	1.0%
自治体融資	0.0%	信用組合	0.9%	自治体融資	0.0%	覚えていない/忘れた	0.9%	自治体融資	0.0%	覚えていない/忘れた	1.0%
信用組合	0.0%	自治体融資	0.0%	信託銀行	0.0%	自治体融資	0.0%	信用組合	0.0%	答えたくない	1.0%
JA(農協)	0.0%	保険会社	0.0%	労働金庫	0.0%	保険会社	0.0%	JA(農協)	0.0%	自治体融資	0.0%
答えたくない	0.0%	答えたくない	0.0%	保険会社	0.0%	答えたくない	0.0%	保険会社	0.0%	保険会社	0.0%

**住宅ローンで住宅を購入した人のうち半数以上が「ローンの借り換え未経験者」で、そのうち4割は「今後も借り換えはしない」と「借り換え」に消極的な姿勢**

グラフ2: 住宅ローンの借り換え経験の有無(住宅購入年別)

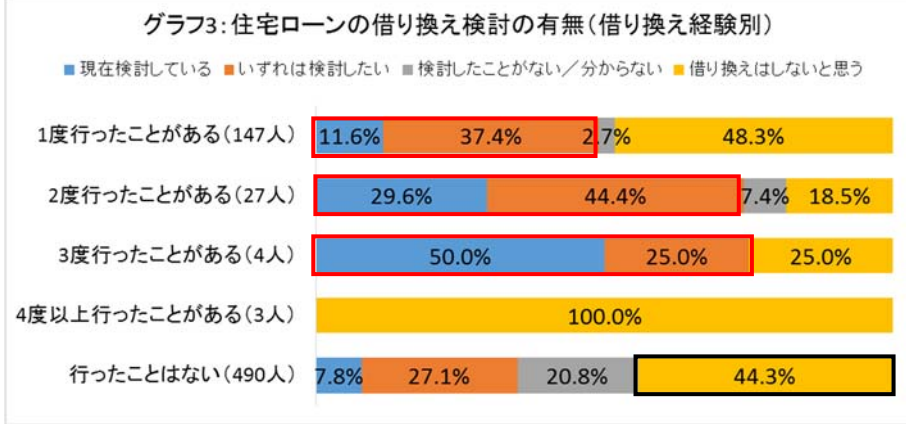


また、住宅を購入してからこれまでに、住宅ローンの借り換えをしたことがあるかどうかを聞いたところ、半数以上が「借り換えを行ったことはない」という、「借り換え未経験者」であることがわかりました(グラフ2)。

理由	割合
借り換えをする理由が特になから	47.1%
手数料がかかるから	32.9%
手続きが面倒そうだから	31.2%
今の金利が高いとは思わないから	17.8%
事務手数料がかかるから	15.3%
どの金融機関にしたらいいのかわからないから	14.1%
忙しくて時間がないから	12.7%
残高が少なく、あとは返済するだけだから	10.4%
その他	6.1%
借り換えると金利が高くなるから	4.9%
全期間固定金利型で借りていて将来の金利上昇に備えているから	4.7%
今の金融機関で住宅ローンに関すること以外の部分のお得なサービスがあるから	4.1%
借り換えることで毎月の返済金額が上がるから	3.5%
「住宅ローンの借り換えができる」ということを知らないから	1.4%

その理由について聞くと、「借り換えをする理由が特になから」(47.1%)が一番多く、次に「手数料がかかるから」(32.9%)、「手続きが面倒そうだから」(31.2%)と続きました(表2)。

また、住宅ローンの借り換え経験別で今後借り換えを検討しているかどうかを聞いたところ、1度行ったことがある人の49%、2度~3度行ったことがある人の70%以上が「現在検討している」「いずれは検討したい」と回答している中で、未経験者の44.3%が「借り換えはしないと思う」、20.8%が「検討したことがない/分からない」と住宅ローンの借り換えについて消極的な姿勢であることが明らかになりました(グラフ3)。



そこで、借り換え未経験者に対し、どのようなきっかけがあれば実際に借り換えを行うのか、また、借り換えの検討を始めるのかを聞いたところ、「現在借り換えを検討している/いずれは検討したい」と考えている人の40%以上が「借り換え先の適用金利の低下」により借り換えを実施するとし、「借り換えを検討したことがない/分からない」と回答した人も34%が「借り換え先の適用金利の低下」により借り換えの検討を開始するとしていました。しかし、「借り換えはしないと思う」人の半数以上(54.4%)が「今後借り換えをする気がない/検討しない」と考えていることもわかりました(表3)。

現在検討している(38名)		いずれは検討したい(133名)		検討したことがない/分からない(102名)		借り換えはしないと思う(217名)	
借り換え先の適用金利の低下	44.7%	借り換え先の適用金利の低下	42.1%	借り換え先の適用金利の低下	34.3%	今後借り換えをする気がない/検討しない	54.4%
借り換え先金融機関でお得なサービスが受けられたら	26.3%	現在返済中の適用金利の上昇	37.6%	収入の変化	29.4%	借り換え先の適用金利の低下	15.2%
事務手数料が安くなったら	23.7%	事務手数料が安くなったら	36.8%	事務手数料が安くなったら	27.5%	収入の変化	13.8%
面倒な手続きを全部代行してくれたら	23.7%	収入の変化	35.3%	現在返済中の適用金利の上昇	27.5%	現在返済中の適用金利の上昇	13.8%
収入の変化	21.1%	面倒な手続きを全部代行してくれたら	23.3%	面倒な手続きを全部代行してくれたら	26.5%	事務手数料が安くなったら	11.1%
現在返済中の適用金利の上昇	21.1%	借り換え先金融機関でお得なサービスが受けられたら	21.1%	今後借り換えをする気がない/検討しない	23.5%	面倒な手続きを全部代行してくれたら	11.1%
詳細説明を直接聞くことができたなら	21.1%	雇用形態の変化	10.5%	借り換え先金融機関でお得なサービスが受けられたら	19.6%	借り換え先金融機関でお得なサービスが受けられたら	7.4%
消費税増税直前	10.5%	詳細説明を直接聞くことができたなら	7.5%	雇用形態の変化	11.8%	雇用形態の変化	5.5%
その他	10.5%	消費税増税直前	6.0%	詳細説明を直接聞くことができたなら	7.8%	その他	2.3%
雇用形態の変化	7.9%	その他	3.8%	消費税増税直前	3.9%	消費税増税直前	1.4%
今後借り換えをする気がない/検討しない	0.0%	今後借り換えをする気がない/検討しない	0.0%	その他	1.0%	詳細説明を直接聞くことができたなら	1.4%

**住宅ローンの借り換え経験者の多くは「5年以上経ってから」1回目の借り換えを実施しており、借り換えの理由は「適用金利が借り換えで下がったから」が6割さらに、住宅ローンの借り換え経験者は金融周りのアンテナが高いことが明らかに**

一方で、住宅ローンの借り換え経験者に対し、初めて住宅ローンを組んでから1回目の借り換えまでの期間を聞いたところ、2001年～2004年に購入した人の半数以上が「5年以上（およそ2006年～2009年以降）」と回答。2005年～2006年に購入した人も「5年以上（およそ2010年～2010年以降）」が37.5%、2007年～2008年購入者も46.4%と、1回目の借り換えは住宅ローンを組んでから5年以上経ってから行うという人が多いことが明らかになりました（グラフ4）。

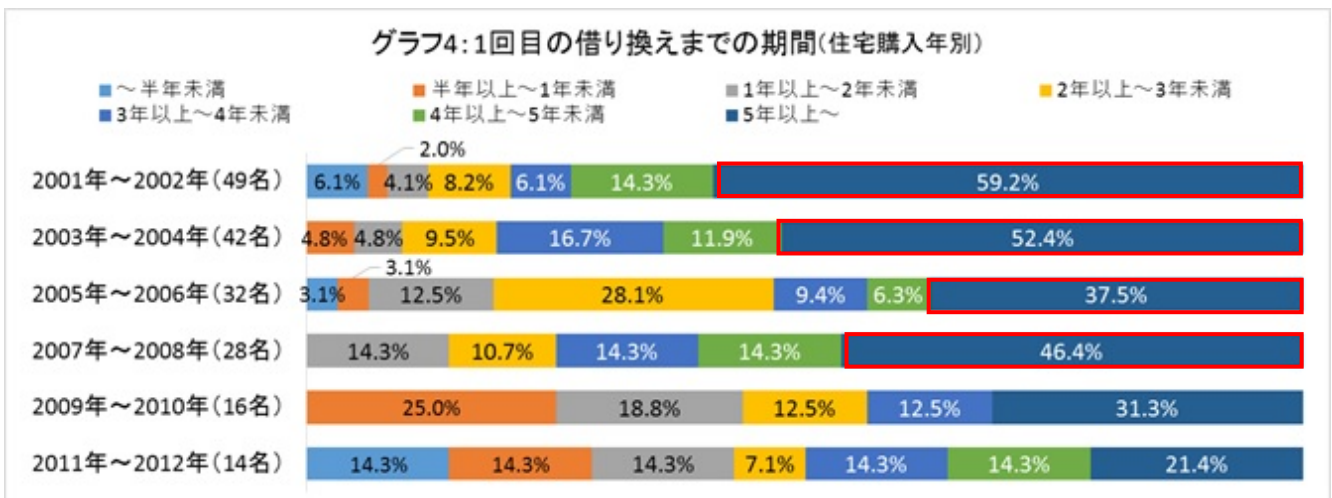
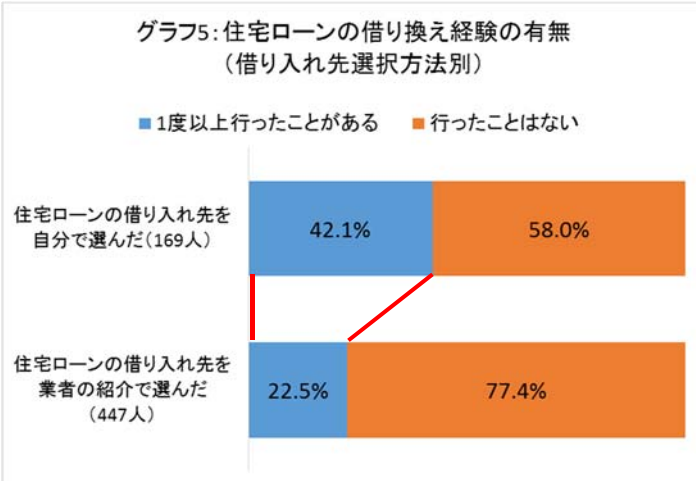


表4: 住宅ローンを借り換えた理由(181名)

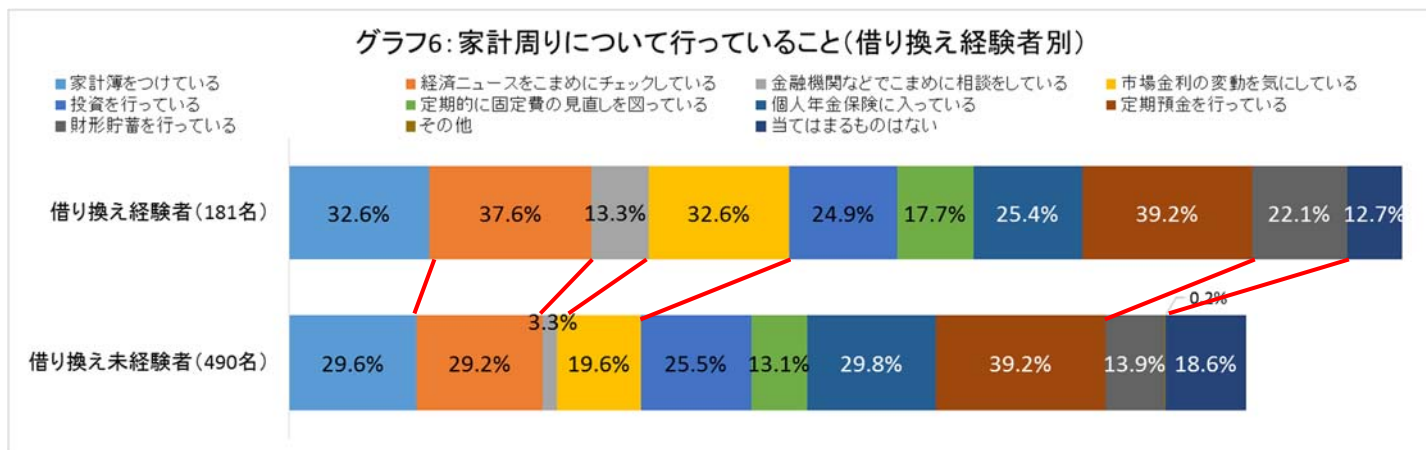
借り換える前の適用金利が、借り換えることで下がったから	61.9%
借り換えをすると返済額が少なくなったから	33.1%
より早く完済したいから	21.5%
借り換える前の適用金利が上がった(上がりそうだった)から	17.1%
今後の金利変動が不安だったから	11.6%
毎月の返済額の増加が不安になったから	11.6%
変動金利に移行するのが不安だったから	8.8%
金融機関に勧められたから	6.6%
長く借るの必要がなくなったから	6.1%
その他	5.0%
知人、友人に勧められたから	3.3%
インターネットで話題になっていたから	3.3%

住宅ローンを借り換えた理由について聞くと、「借り換える前の適用金利が、借り換えることで下がったから」(61.9%)で一番多く、次に「借り換えをすると返済額が少なくなったから」(33.1%)、「より早く完済したいから」(21.5%)といった、返済の金額や期間を減らすためという理由が挙げられました(表4)。

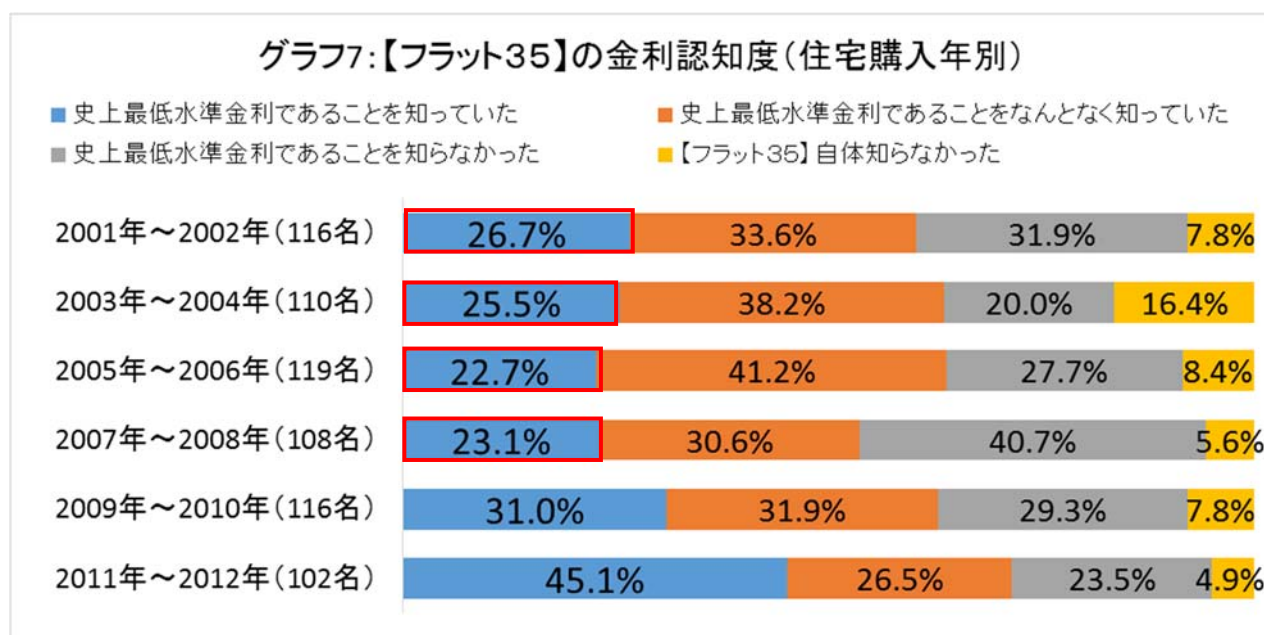


また、2014年9月に発表した「住宅ローンに関する調査」では、住宅ローンの借り入れ先を自分で探して決めた人は金融リテラシーが高い、という結果が出ていました。今回も同じく「自分で借り入れ先を探した人」と「業者からの紹介で選んだ人」で住宅ローンの借り換え経験を聞いたところ、「自分で借り入れ先を探した人」のほうが「業者からの紹介で選んだ人」よりも約2割も借り換え経験が多いことが明らかになりました(グラフ5)。

さらに、住宅ローンの借り換え経験／未経験者に対し、家計周りで普段行っていることを聞いてみると、「市場金利の変動を気にしている」（ポイント差 13）、「金融機関などでこまめに相談をしている」（ポイント差 10）、「経済ニュースをこまめにチェックしている」（ポイント差 8.4）、「財形貯蓄を行っている」（ポイント差 8.2）の 4 項目で差が見られ、住宅ローンの借り換えを行う人は普段から金融周りについてアンテナを高くしていることが明らかになりました(グラフ 6)。



## 現在史上最低金利を更新中の【フラット35】、その認知度はわずか2割



2015年1月5日、住宅金融支援機構が長期固定型の住宅ローン【フラット35】が6ヶ月連続史上最低金利を更新していることを発表しました。

こうした事実を知っているかどうかを、住宅購入年別に聞いてみると、2001年～2008年までの購入者で「知っている」と回答した人はわずか2割程度しかおらず、【フラット35】自体を知らないという人も1割程度いることが明らかになりました(グラフ7)。

## ■ All About 「住宅ローンの選び方」ガイド 花輪陽子氏のコメント



(ガイドサイト：<http://allabout.co.jp/gm/gt/3405/>)

グラフ1「住宅ローンの種類」を見ると、2001年～2004年に購入した人は「全期間固定金利型」が多く、2009年～2012年に購入した人は半数以上が「変動金利型」を選んでいることがわかります。このことは住宅ローン利用者が景気の動向を敏感に感じ取って上手に金利を選んでいることの現れだと感じました。

2000年のITバブル崩壊の影響により日本の景気は後退したのですが、2002年には底入れをして回復に向かいました。そのため2001年～2004年に住宅を購入した人は「景気が上向けば金利が上昇する」と考えて「全期間固定金利型」を選んだのでしょう。ところが2008年にリーマンショック

が起こって世界的に景気が悪化し、金利が大きく下がりはじめたので、2009年～2012年に購入した人は半数以上が金利は上がらないと読んで「変動金利型」を選んだと考えられます。

このように住宅ローンを借りる時は金利に敏感になるけれど、借りた後は忘れてしまう——そんな姿がグラフ7【「フラット35」の金利認知度】に現れています。2001年～2008年の金利が高い時期に購入した人は、【フラット35】が現在史上最低水準金利まで下がっていることに、2割程度しか気がついていません。住宅ローンの返済が習慣化してくると「ローンの返済をしている」という意識が希薄になってきて、金利の動きに鈍感になっているのでしょう。それは順調に返済ができていくということでもあるのですが、金利が大きく下がっている今こそ借り換えのチャンスなのに、表2「住宅ローンの借り換えを行わない理由」では、第一に「借り換えをする理由が特に無いから」があがっているのは残念な気がしますね。

ファイナンシャル・プランナー。一般家庭や芸能人の家計診断やお財布診断も多数行う。「有吉ゼミ」(日本テレビ)「ホンマでっか!?TV」(フジテレビ)などテレビ出演も多数。

## ■ SBI モーゲージ株式会社 マーケティング部長 巻島 健志のコメント

今回の調査結果では、住宅ローンをご返済中の方の半数以上が「ローンの借り換え未経験者」で、そのうちの4割が「今後も借り換えはしない」と消極的である姿勢が浮き彫りになりました。

過去に高い金利で借りている人にとって低い金利に借り換えることは、ダイレクトに返済額の節約につながります。空前の低金利を記録し続ける全期間固定金利住宅ローン【フラット35】がニュースで度々取り上げられたこともあり、今月に入りお客さまから弊社へ借り換えのご相談をいただくケースがととも増えています。今まで【フラット35】や住宅ローンの借り換えについて考えることがなかった人たちも次第に動き出していることがうかがえますが、まだまだその恩恵に気づいていない人も多くいらっしゃるようです。

SBIモーゲージがお客さまへ向けて行っているアンケートでも、最近「借り換えで得するという知識がなかった」、「現在の金利であれば【フラット35】を借りるのは本当によいと思う」といった声が寄せられています。

今後は経済対策で金利引き下げ幅の拡大も検討が進んでいるため、住宅ローンを検討中の方にとって追い風となる状況が続きます。全てのお客さまに納得のいく最適なプランでご返済をしていただくためにもぜひ一度ご相談にいらしていただきたいと思います。全国のSBIモーゲージの住宅ローンショップで、お客さまをお待ちしております。

■SBIモーゲージについて URL : <http://www.sbim.jp/>

SBIモーゲージ株式会社は、住宅ローン専門の金融機関として事業展開しており、全期間固定金利の【フラット35】をはじめ、お客さまのニーズにあった住宅ローンを多く取り揃えています。2007年2月には対面型店舗の展開を開始し、今現在全国175店舗（※1）を展開、【フラット35】においては4年連続シェアNo.1(※2)を獲得しております。

（※1）2014年3月31日現在の店舗数。

（※2）2010年度～2013年度における【フラット35】融資実行件数。【フラット35（保証型）】を含む。SBIモーゲージ調べ。

■オールアバウトについて URL : <http://corp.allabout.co.jp/>

株式会社オールアバウトが運営するAll Aboutは、約1,300のテーマごとに、専門の知識や経験を持った人＝「ガイド」が、その分野に関する情報を提供する総合情報サイトです。2001年2月15日のサイトオープン以来、順調にユーザ数を伸ばし、月間総利用者数は約3,170万人（2014年5月実績、スマートフォン、モバイル含む）となっています。

本件に関する報道機関からのお問い合わせ先：

SBIモーゲージ株式会社 マーケティング部  
TEL：03-6229-0820