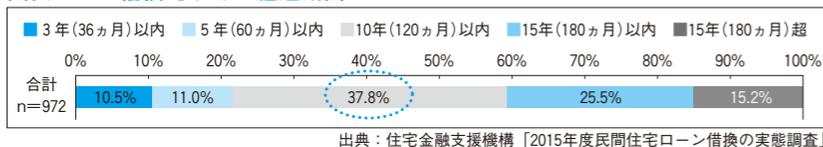
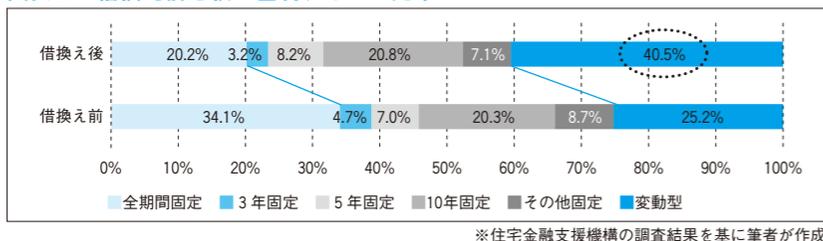


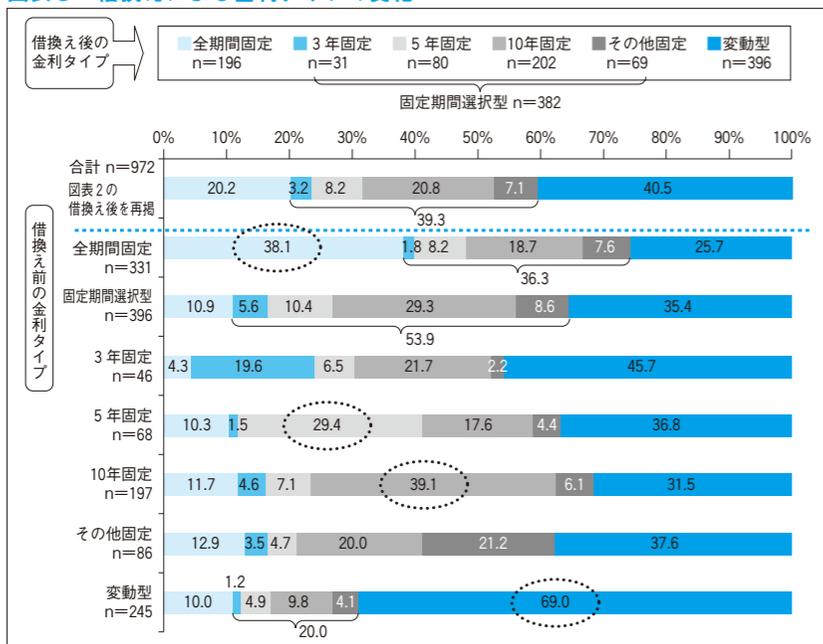
図表1 借換えまでの経過期間



図表2 借換え前と後の金利タイプの比率



図表3 借換えによる金利タイプの変化



金利タイプに近いものを選んで借り換える傾向が見られることだ。借換え前後の金利タイプを詳しく見ると、変動型から変動型への借換えが69・0%と突出して多い(図表3)。借換え時の金利の動向にもよるだろうが、全期間固定型から全期間固定型への借換えは38・1%、10年固定から10年固定への借換えは39・1%、5年固定から5年固定への借換えは29・4%など、定への借換えは29・4%などと同じ金利タイプを選ぶ割合が全体平均よりもかなり多い。

また、3年固定だった人は3年固定(19・6%)への借換えも多いが、変動型(45・7%)も多く、短期に金利が変動するが低金利なものを選んでいくことがわかる。借換え前後で、金利上昇リスクに対する考え方は変わらぬ人が多いことがうかがえる。

ちなみに、年齢や年収で見ると、借換え後に全期間固定型を選んだのは、20歳代(35・3%)

イプは何から何に変えたのかを見ていこう。

借換えでは、今の金利より低金利なものを選ぶのが原則なので、借換え後の金利タイプを見ると、やはり変動型が最も多く、

40・5%となっている(図表2)。優遇金利が適用されれば1%を切る低金利が要因だろう。

一方で、「フラット35」は2009年6月から借換えにも利用できるようになっており、対

象時期に史上最低金利を更新するなどの低金利が続いていた。その影響もあってか、全期間固定型も20・2%と多く、10年固定も20・8%を占めた。

注目したいのは、借換え前の

イナス金利になって住宅ローンの金利も下がったので、買い時到来か——といっても、住宅ローンで適用される金利は、その大半が融資実行時のものだ。住宅を探したり、プランを検討したり、契約の手続きをしたり、竣工まで待たされたりすれば、相当の時間もかかる。住宅価格の動向も無視できない。マイナス金利の恩恵をすぐに受けられるのは、住宅ローンの借換えということになる。

そこで、最近住宅ローンの借

換えをした人の実態を見ていくことにしよう。住宅金融支援機構が、2014年11月〜2015年10月までに借換えをした972人について調査した「2015年度民間住宅ローン借換の実態調査」を詳しく見ていく。

1 借換えをするタイミング

当初借入から5〜10年目に借り換える人が最も多い

まず、「住宅ローンの借換えを当初借入から何年後に行つて

いるか」調査結果(図表1)では、5年超10年以内が最多の37・8%、次いで10年超15年以内が25・5%となっている。この傾向は、借換え前の金利タイプによる違いはあまり見られない。

詳しく見ていくと、3年固定だった人は3年以内が15・2% (平均11・0%)、5年固定だった人は5年超10年以内が47・7% (平均37・8%) など、選択した固定期間が終了するタイミングで借り換える人も多い。また、全期間固定型だった人は15

年超が18・1% (平均15・2%) とほかより経過期間が長めだ。こうした借換え前の金利タイプで違いは多少あるが、おおむね5年を超え15年程度経過すると、返済する側の事情や、住宅ローンの商品も変わり、借換えのタイミングが到来するようだ。

2 借換え後の金利タイプ

借換え前の金利タイプと近い金利タイプで借換え

次に、借換え前後で、金利タ

いまお客さまはどんな住宅ローンを借りているのか

借換えをアドバイスするにあたり、いつ、どんな住宅ローンを借りているお客さまが多いのか、どんな借換えを行っているのかなどを押さえておくことも重要である。本稿では、住宅ローンの借入動向、借換えの傾向について解説する。

住宅ジャーナリスト 山本久美子