

住宅ローンの借り換え急増について

2016年4月4日

3月4日の日経朝刊は、日銀のマイナス金利政策を受け、各行が住宅ローン金利を過去最低水準に引き下げたため、住宅ローンの借り換えが急増し、三菱東京UFJ銀行を除く三井住友銀行など主要8行（三井住友、みずほ、りそな、三井住友信託、新生、住信SBI、ソニー、イオン）の2月の借り換え申込件数は約2万8千件（借り換えと新規を合わせた全体の申込件数は約6万8千件で、借り換え利用率は41%）前年同月比2.5倍に増えたと報じた。

借り換えに伴い保証料などの諸費用が必要になるため、単に金利が下がったからといって借り換えて得をするとは限らない。借り換えに伴う諸費用は一般的に50万～70万円くらいと相当大きい金額を必要とすると言われている。

具体的に、借り換えに伴い要する費用としては 印紙税（金銭消費貸借契約書に添付）、 抵当権抹消費用、 新規借り換え融資に伴う抵当権設定費用、 司法書士手数料、 保証料（融資金額と返済期間により決まり、融資金額が多いほど、また、返済期間が長いほど保証料は高くなる）、 事務手数料等がある。

日本FP協会発行の「パーソナルファイナンス」（平成27年度版）によると、一般論として、「ローン残高が500万円以上」「返済期間が残り10年以上」「既存の融資と借り換える新規の融資との金利差が年1%以上」のいずれにも当てはまる場合、借り換えのメリットが生じると言われている。



(注)日経3月4日朝刊による。

ここで、「民間住宅ローンの実態に関する調査」（国土交通省）により、住宅ローンの新規貸出額と借り換え住宅ローン新規貸出額の状況を最近10年近くのデータで確認しておく、年間の新規貸出額は15～20兆で推移する中で、住宅ローン借り換え新規貸出額は年間1兆円台から最近では2.5兆円～3兆円近くまで傾向的に増加しており、全体の新規貸出額に占める借り換えに伴う新規貸出額の割合も、平成24年度までは15～17%を占めるところまで上昇した。その後、借り換え金額及び新規貸出額に占める

借換割合は伸び悩みの状況にある。住宅ローン金利の長期間にわたり低水準・低下傾向が続いていることが、長期的に見た借り換えの促進要因になっていると考えられるが、近年の伸び悩みは、金利がきわめて低いところまで低下したため、借り換えのメリットを享受しにくい状況にあること、借り換えが必要な者の利用がすでに一巡したことなどが影響しているとみられる（図表1）。

なお、上記調査では、住宅行政上の最近の関心事の一つである、「リバースモーゲージ」について、融資の取り扱い金融機関数を調査している。そこで、その動向を平成24年調査と平成27年調査とを比較して見ると、ここ数年で、取扱い機関が倍増したものの、未だ全体の3%強にすぎず、検討中を含めても、1割に満たない8%台にとどまっており、リバースモーゲージ融資実施機関数は依然伸び悩んでいる状況である（図表2）。

図表1 住宅ローン新規貸出額と借り換え住宅ローン新規貸出額の推移

年度	新規貸出額（億円）， （ ）内は件数（万件）	他の住宅ローンからの借り換え 新規貸出額（億円） （ ）内は件数（万件）	= / （%）
17	17兆2316億円 (85.7)	1兆2902億円 (6.7)	7.5 (7.8)
18	17兆8789億円 (87.2)	1兆5073億円 (7.3)	8.4 (8.4)
19	17兆2490億円 (86.0)	1兆4865億円 (7.3)	8.6 (8.5)
20	15兆9520億円 (77.0)	1兆9359億円 (10.1)	12.1 (13.1)
21	16兆4105億円 (73.8)	2兆4878億円 (13.1)	15.2 (17.8)
22	15兆7700億円 (77.9)	2兆6783億円 (13.8)	17.0 (17.8)
23	16兆3168億円 (81.1)	2兆7932億円 (14.4)	17.1 (17.8)
24	17兆1532億円 (85.3)	2兆9512億円 (15.4)	17.2 (18.1)
25	18兆3581億円 (91.6)	2兆7036億円 (13.6)	14.7 (14.9)
26	18兆4926円 (84.0)	2兆4757億円 (11.8)	13.4 (14.0)

（注）国土交通省住宅局「民間住宅ローンの実態に関する調査」（平成25年3月、平成28年3月）による。民間金融機関約1400社に対する調査である（銀行の他、信用金庫、信用組合、労働金庫、農業協同組合、生命保険会社、損害保険会社、モーゲージバンクを含む）。

図表 2 リバースモーゲージの取り扱い金融機関の状況

取扱い状況	回答企業数(構成比:%)		回答企業数倍率(27/24)	構成比倍率(27/24)
	24年度	27年度		
現在商品として扱っている	17 (1.4)	41 (3.2)	2.41	2.23
商品化を検討中	19 (1.5)	62 (4.9)	3.26	3.27
商品化の予定はない	1184 (95.4)	1142 (90.5)	0.96	0.95
商品化したがかだいがあってできない	18 (1.5)	11 (0.9)	0.61	0.60
取扱っていたが廃止した	3 (0.2)	6 (0.5)	2.00	2.50
合計	1241 (100)	1262 (100)	1.17	1.00

(注) 国土交通省住宅局「民間住宅ローンの実態に関する調査」(平成25年3月、平成27年3月)による。民間金融機関約1400社に対する調査である(銀行の他、信用金庫、信用組合、労働金庫、農業協同組合、生命保険会社、損害保険会社、モーゲージバンクを含む)。無回答企業は上記に含まれない。

(荒井 俊行)