

## MFS レポート「マイナス金利下の住宅ローン借り換えと基準金利引き下げ状況について」

### 住宅ローン債務者へのマイナス金利の恩恵は限定的！

**マイナス金利導入による潜在的金利削減額 9 兆円に対し、住宅ローン借り換えや金融機関の基準金利引き下げによる住宅ローン債務者の金利削減額は約 4,400 億円 (5%) 程度。**

フィンテックを活用した住宅ローンコンサルティングサービスを提供する株式会社 MFS(本社:東京都新宿区、代表取締役 CEO 中山田 明、以下「MFS」)は、マイナス金利導入 1 年の振り返りとして「モゲチェック」(※)ユーザー 2 万名分のローン情報を分析しました。その結果、マイナス金利導入によって実現された金利削減効果が限定的であることが分かりました。

\* 住宅ローンを借り換えた場合の借り換えメリット額を算出し、銀行のランキングを表示するアプリ

#### ● ハイライト

- マイナス金利導入後の急速な金利低下によって、住宅ローン債務者が住宅ローン借り換えによって享受できる潜在的な金利削減額は約 9 兆円と見積もられる。
- 一方、実際に行われた借り換えもしくは基準金利引き下げによる金利削減額は約 4,400 億円と見積もられ、潜在的な金利削減額のうち 5%しか実現されていない。

#### ● 潜在的な金利削減額は 9 兆円

マイナス金利導入後、借り換えの適用金利は、変動金利で約 0.1%、全期間固定では約 0.5%下がりました。残高 2,500 万円、残り期間 30 年をモデルケースとして、この金利低下が総返済額をいくら引き下げる効果があるかを試算した結果、平均 74 万円と計算されました。住宅ローン債務者は全国に 1,200 万人いるため、マイナス金利導入によって約 9 兆円(1,200 万人 × 74 万円)の金利削減余地が生じたと仮定できます。

#### ● 借り換え及び基準金利引き下げによる金利削減は限定的

住宅ローン債務者がマイナス金利の恩恵を受ける方法には、①借り換え ②基準金利引き下げの 2 つがあります。「モゲチェック」ユーザーの分析結果から、実際に削減された金利は①と②あわせて約 4,400 億円と試算されます(表 1)。これは住宅ローン債務者全体の潜在削減額 9 兆円の約 5%となります(グラフ 1)。約 5%に留まっている理由は「借り換えを行うユーザーが少ない」「基準金利を引き下げた銀行が少なく、全国 120 銀行のうち 5 銀行のみ(表 2)」の 2 つです。

グラフ1 潜在金利削減額に対して実際に削減された金利が占める割合

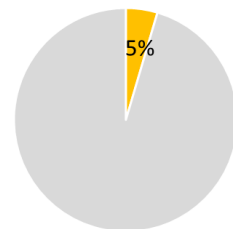


表1 マイナス金利の恩恵の分析結果

	① 借り換え	② 基準金利 引き下げ	合計 ①+②
(a)人数	30万人	61万人	91万人
(b)1人あたり 金利削減効果	74万円	35万円	48万円 (加重平均)
合計 (a) × (b)	2,200億円	2,135億円	<b>4,335億円</b>

表2 変動金利の基準金利を引き下げた銀行

	2016年1月	2017年1月	引き下げ幅
楽天	1.308%	1.157%	0.151%
東京スター	2.450%	2.300%	0.150%
新生	1.600%	1.500%	0.100%
じぶん	2.412%	2.341%	0.071%
ソニー	1.889%	1.849%	0.040%

● マイナス金利の恩恵を受けるためのアクション

銀行の主要な資金調達手段である預金の金利引き下げが難しい状況を踏まえると、今後基準金利を引き下げる動きは極めて限定的と考えられます。よって、基準金利の引き下げが期待できない以上、マイナス金利の恩恵を受けるためにはユーザー自らが借り換えに動くしか手段がありません。

**住宅ローン借り換えアプリ「モゲチェック」について**

全国 140 金融機関 1,200 本以上の住宅ローンランキングの中からご自身の借入額や金利タイプを分析、借り換えメリット額に応じたランキングが作成され、ベストな住宅ローンの借り換え先が見つかる無料の住宅ローン借り換えアプリです。

<http://mogecheck.jp/>



**株式会社 MFS について**

代表者: 代表取締役 CEO 中山田 明

所在地: 東京都新宿区西新宿 1-3-15 栃木ビル 5 階

事業: モゲチェック(住宅ローン借り換えアプリ)、モゲチェック・プラザ(住宅ローンコンサルティング店舗)

本リリースに関する報道関係の皆様からのお問い合わせ先

株式会社 MFS 担当: 塩澤

Tel: 03-5989-0575 Fax: 03-5989-0576 e-mail: [pr@mortgagefss.jp](mailto:pr@mortgagefss.jp)