

住宅ローン利用者の実態調査 【住宅ローン利用者調査(2023年10月調査)】



2024年1月23日

国際・調査部 調査グループ

調査の概要

2023年4月から2023年9月までの間に実際に住宅ローンの借入れをされた方を対象として、利用した住宅ローンの金利タイプや金利リスクに対する意識等について調査を実施し、その結果をとりまとめたものです。

1. 調査方法

インターネット調査会社のモニター(約220万件)のうち、次の要件を満たす方を対象にインターネットによるアンケートを実施し、先着順に回答があった1,500件について集計

2. 調査対象

- ・2023年4月から2023年9月までに住宅ローンの借入れをされた方 (n=1,500)
- ・全国の20歳以上70歳未満の方(学生の方及び無職の方を除く)
- ・居住用の新規の住宅ローン(借換ローン、リフォームローン、土地のみのローン又はアパート若しくは投資用のローンを除く)

3. 調査実施時期

- ・2023年10月27日～11月2日

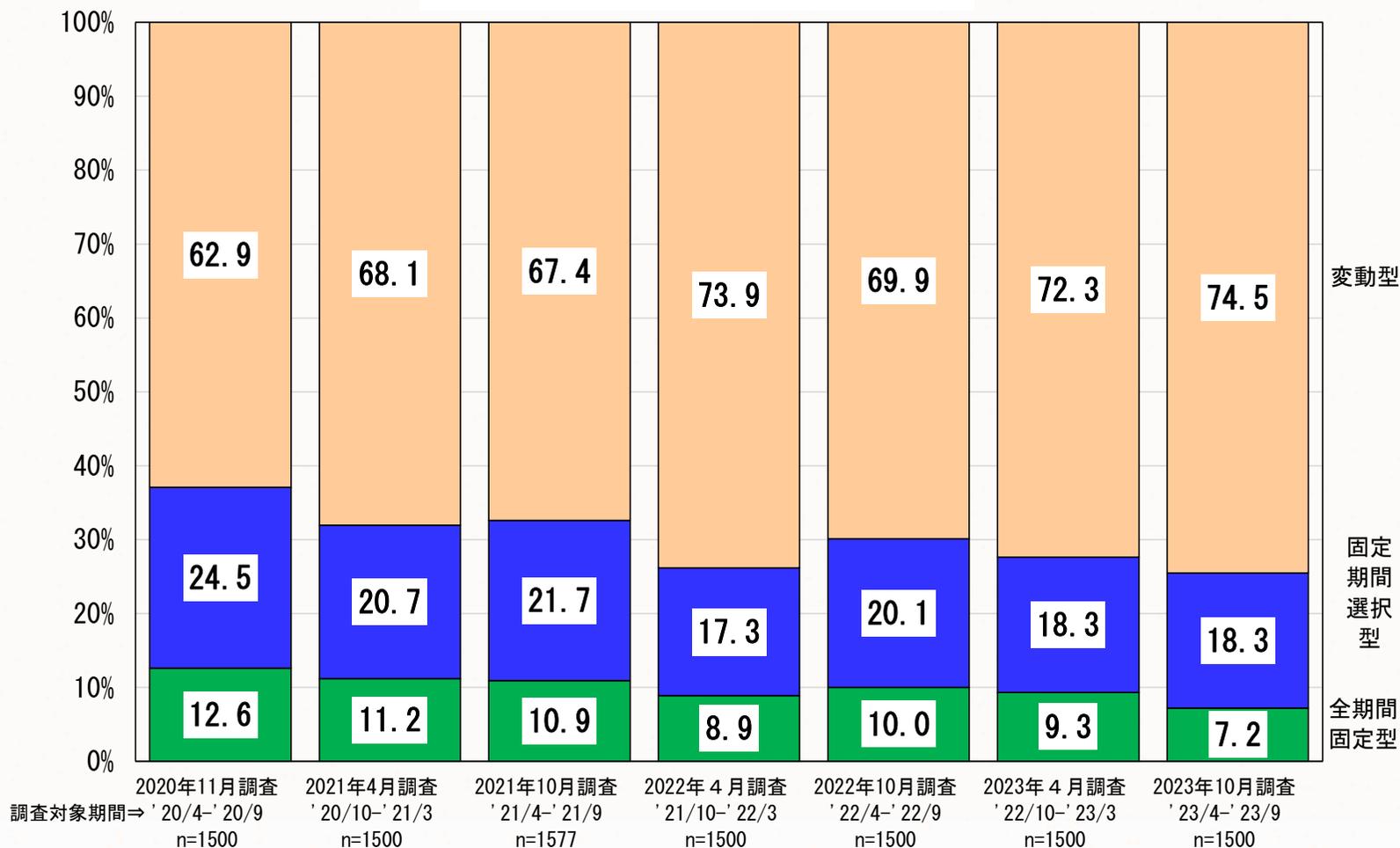
4. 調査項目

- ・利用した住宅ローンの金利タイプや金利リスクに対する意識など

1. 住宅ローンの金利タイプ

○ 本調査対象者が利用した住宅ローンの金利タイプは、「変動型」が7割超、「固定期間選択型」が約2割、「全期間固定型」が約1割。

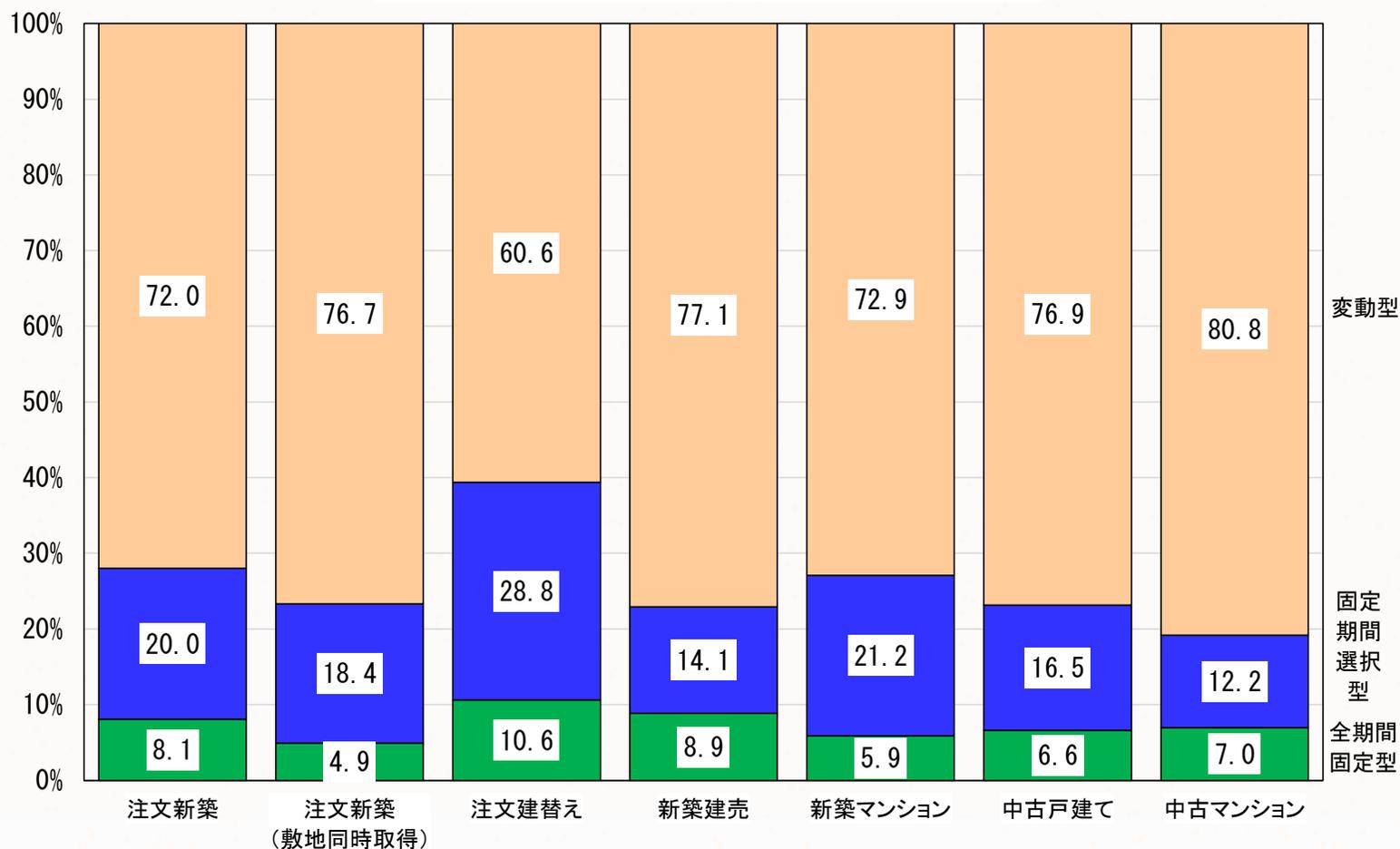
利用した金利タイプの割合



2-1. 住宅の種類(利用した金利タイプ別)

- 住宅の種類別に住宅ローン金利タイプの利用傾向を見ると、全体割合と比べて「中古マンション」で「変動型」の利用割合が高く、「注文住宅の建替え」で「固定期間選択型」と「全期間固定型」の利用割合が高い。

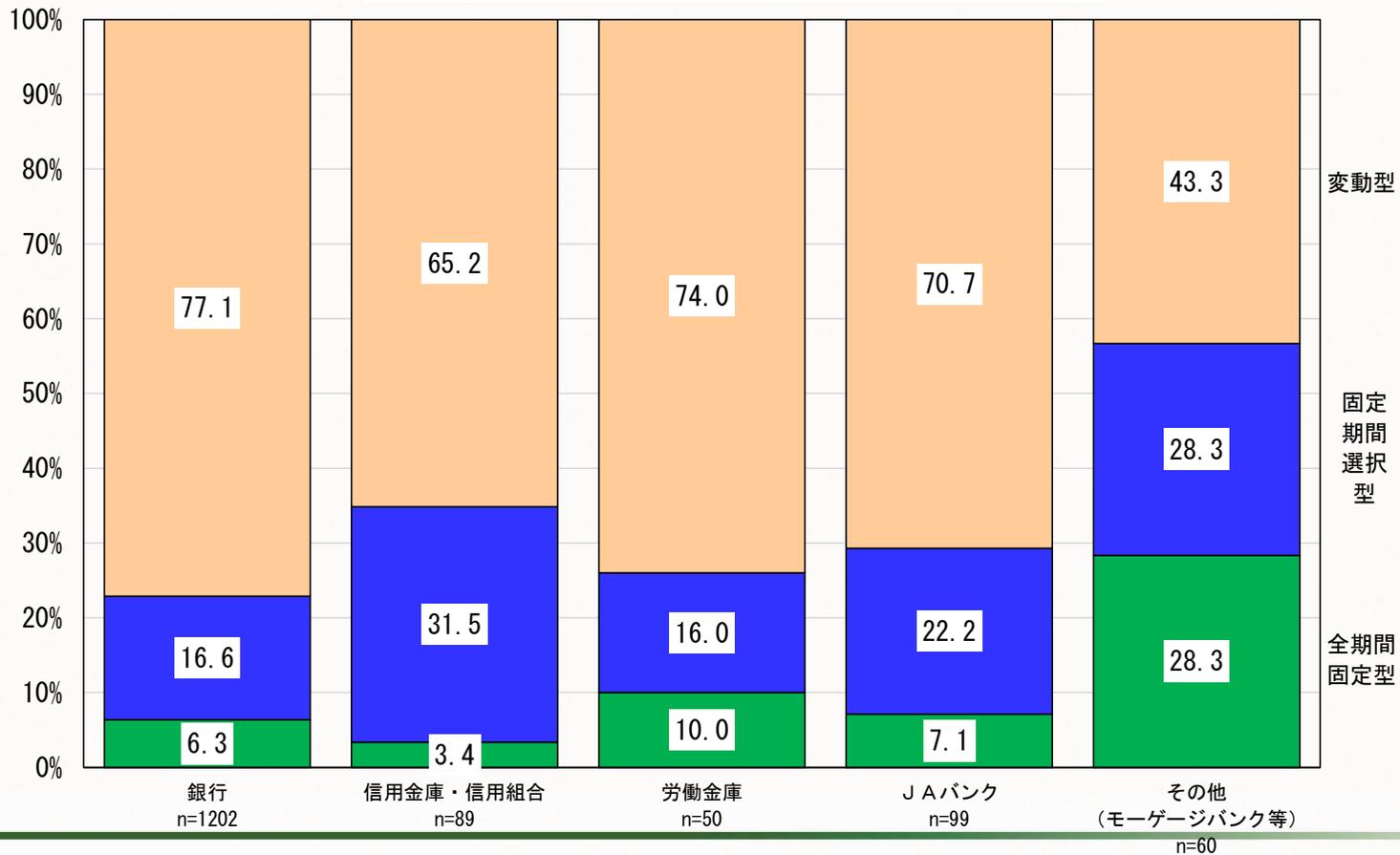
利用した金利タイプの割合(住宅の種類別)



2-2. 借入先(利用した金利タイプ別)

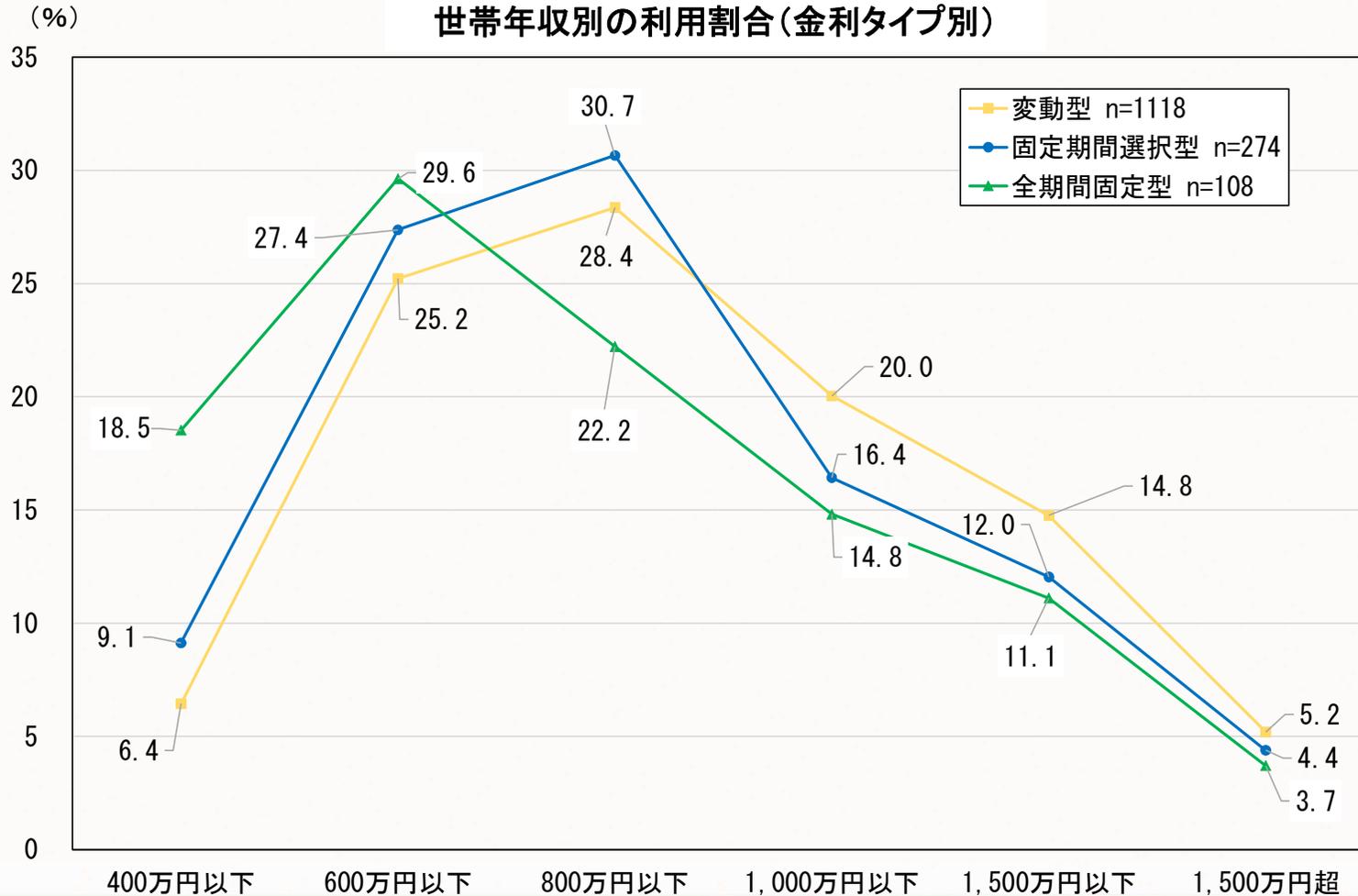
- 借入先の業態別に住宅ローン金利タイプの利用傾向を見ると、全体割合と比べて「銀行」において「変動型」の利用割合が高い。
- また、「信用金庫・信用組合」において「固定期間選択型」の利用割合が高く、「その他(モーゲージバンク等)」において「全期間固定型」の利用割合が高い。

利用した金利タイプの割合(借入先の業態別)



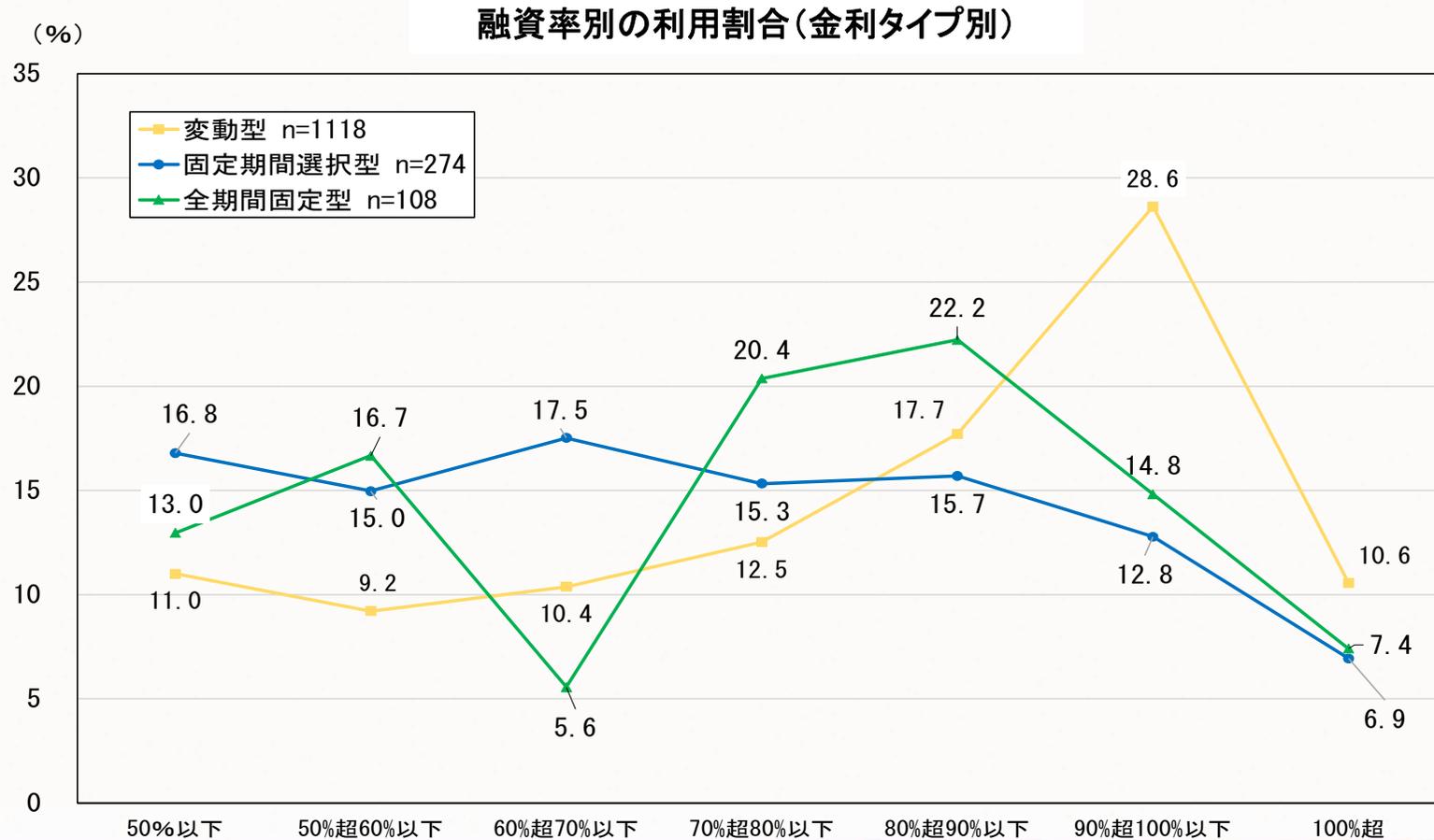
2-3. 世帯年収(利用した金利タイプ別)

- 利用した金利タイプ別に世帯年収の状況を見ると、「変動型」と「固定期間選択型」の利用者は、いずれも世帯年収「600万円超～800万円以下」の割合が最も多い。
- 「全期間固定型」の利用者は、世帯年収「400万円超～600万円以下」の割合が最も多い。



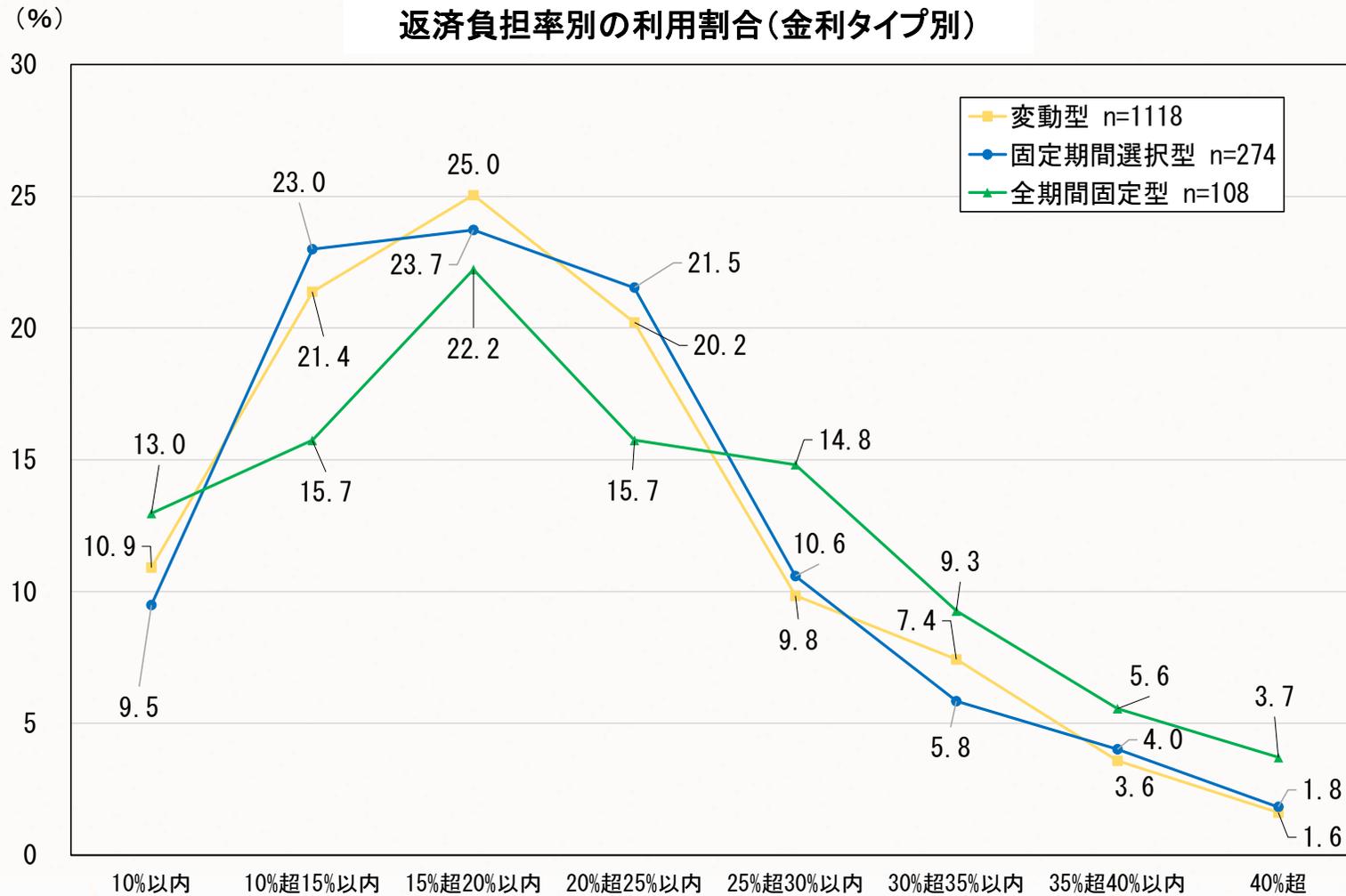
2-4. 融資率(利用した金利タイプ別)

- 利用した金利タイプ別に融資率を見ると、「変動型」の利用者は、融資率「90%超～100%以下」の割合が最も多い。
- 「固定期間選択型」の利用者は、融資率「60%超～70%以下」の割合が最も多い。
- 「全期間固定型」の利用者は、融資率「80%超～90%以下」の割合が最も多い。



2-5. 返済負担率(利用した金利タイプ別)

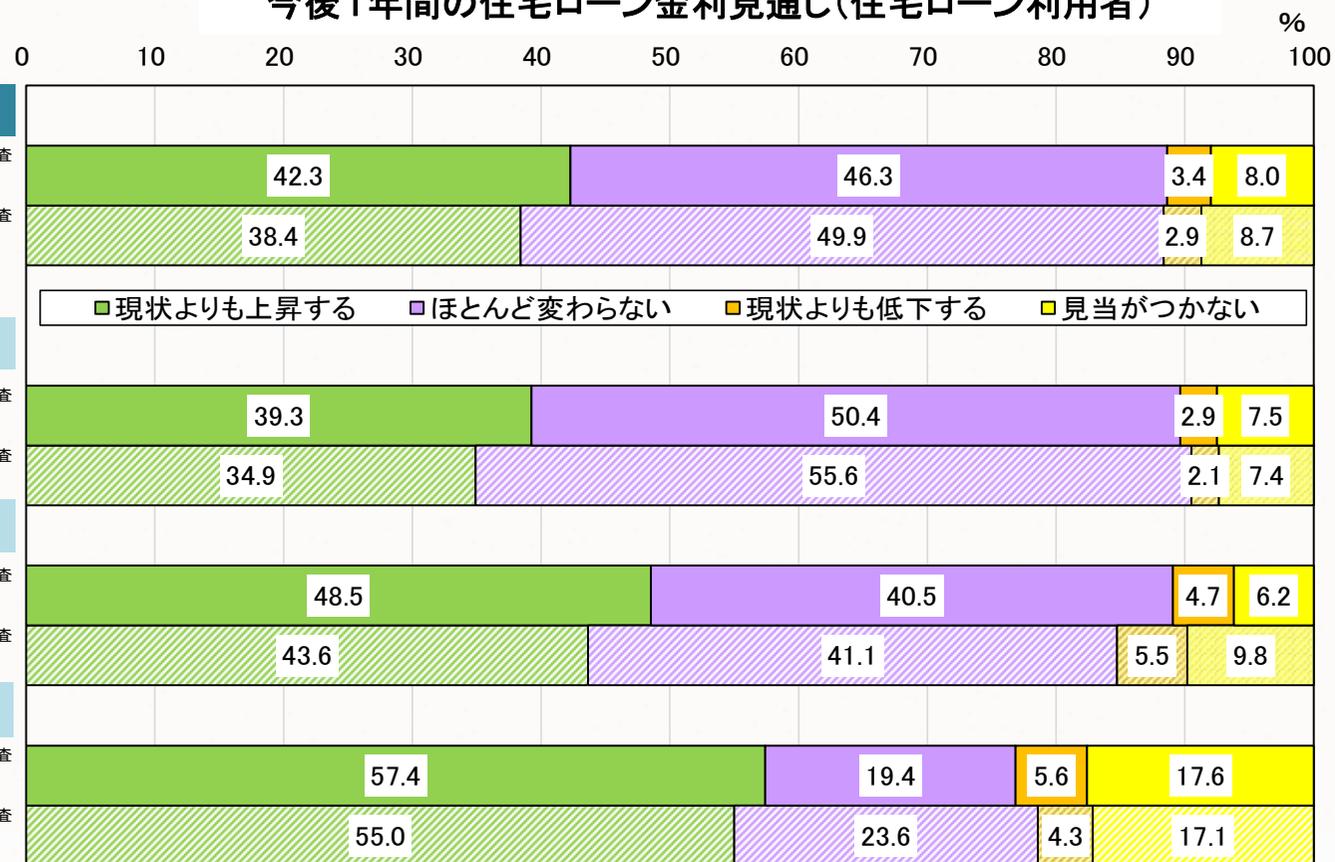
○ いずれの金利タイプ利用者も返済負担率「15%超～20%以内」の割合が最も多い。



3. 今後1年間の住宅ローン金利見通し(利用した金利タイプ別)

- 今後1年間の住宅ローン金利について、住宅ローン利用者の4割以上が「現状よりも上昇する」と考えている(前回調査と比べて3.9ポイント増加)
- 利用した金利タイプ別に見ると、「変動型」の利用者のうち約4割、「固定期間選択型」の利用者のうち約5割、「全期間固定型」の利用者のうち約6割が「現状よりも上昇する」と考えている。(前回調査と比べて全ての金利タイプ利用者において増加)

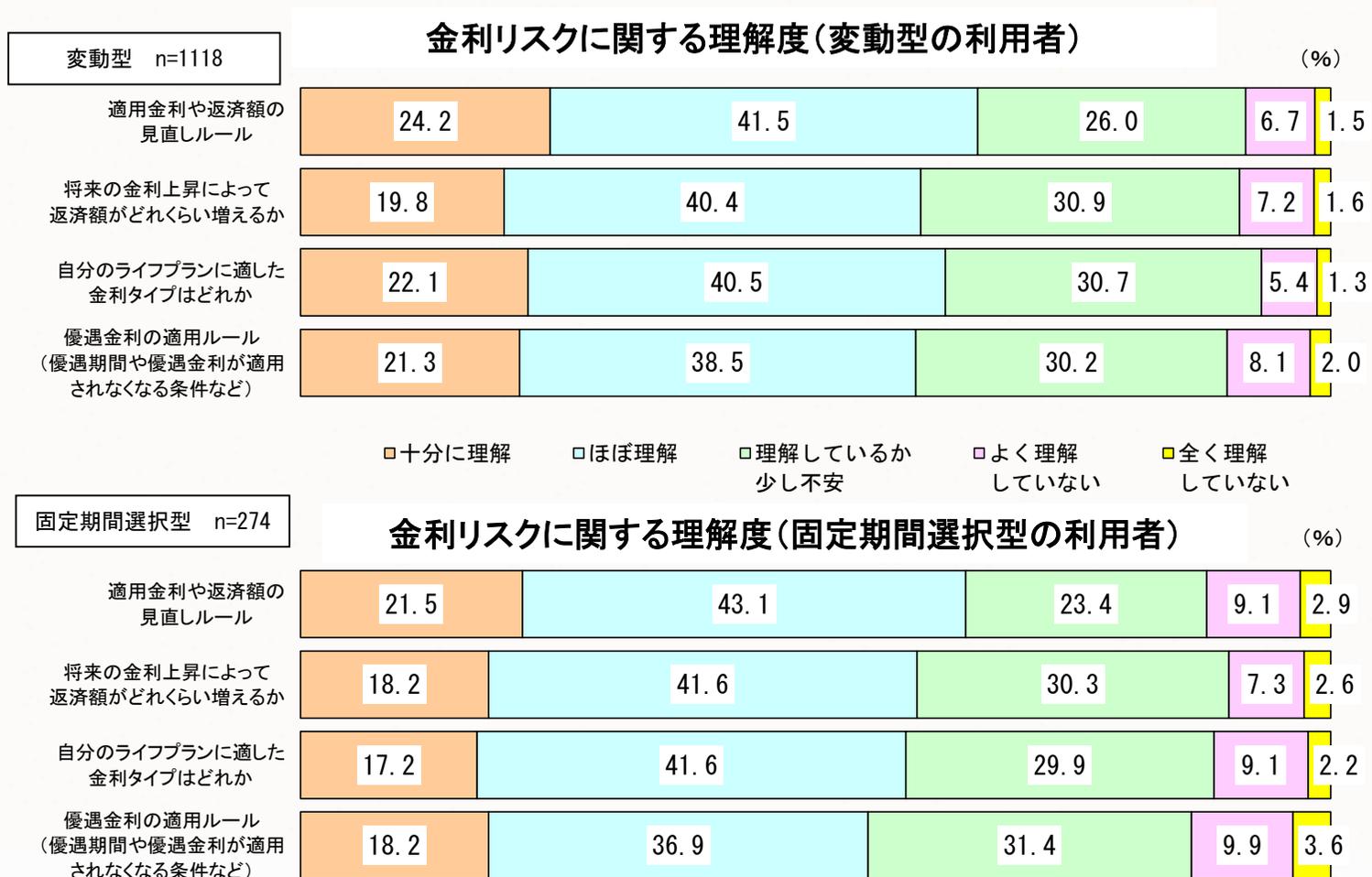
今後1年間の住宅ローン金利見通し(住宅ローン利用者)



利用した金利タイプ別

4. 住宅ローンの金利リスクに関する理解度

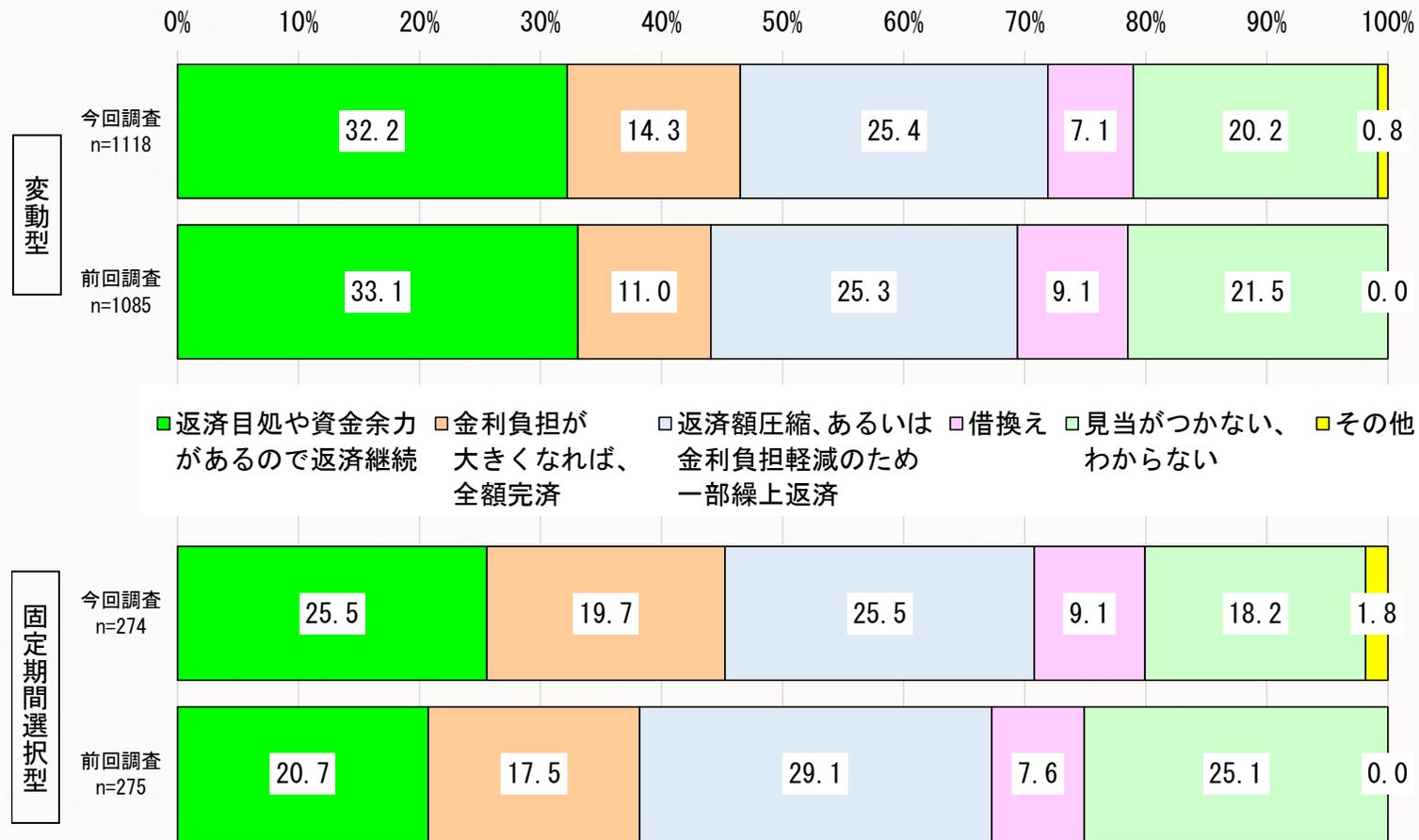
- 住宅ローンの金利リスクに関して、「変動型」と「固定期間選択型」の利用者の約6割は、「十分に理解している」又は「ほぼ理解している」と回答している。
- 残る約4割は「理解しているか少し不安」、「よく理解していない」又は「全く理解していない」と回答している。



5. 金利上昇に伴う返済額増加への対応

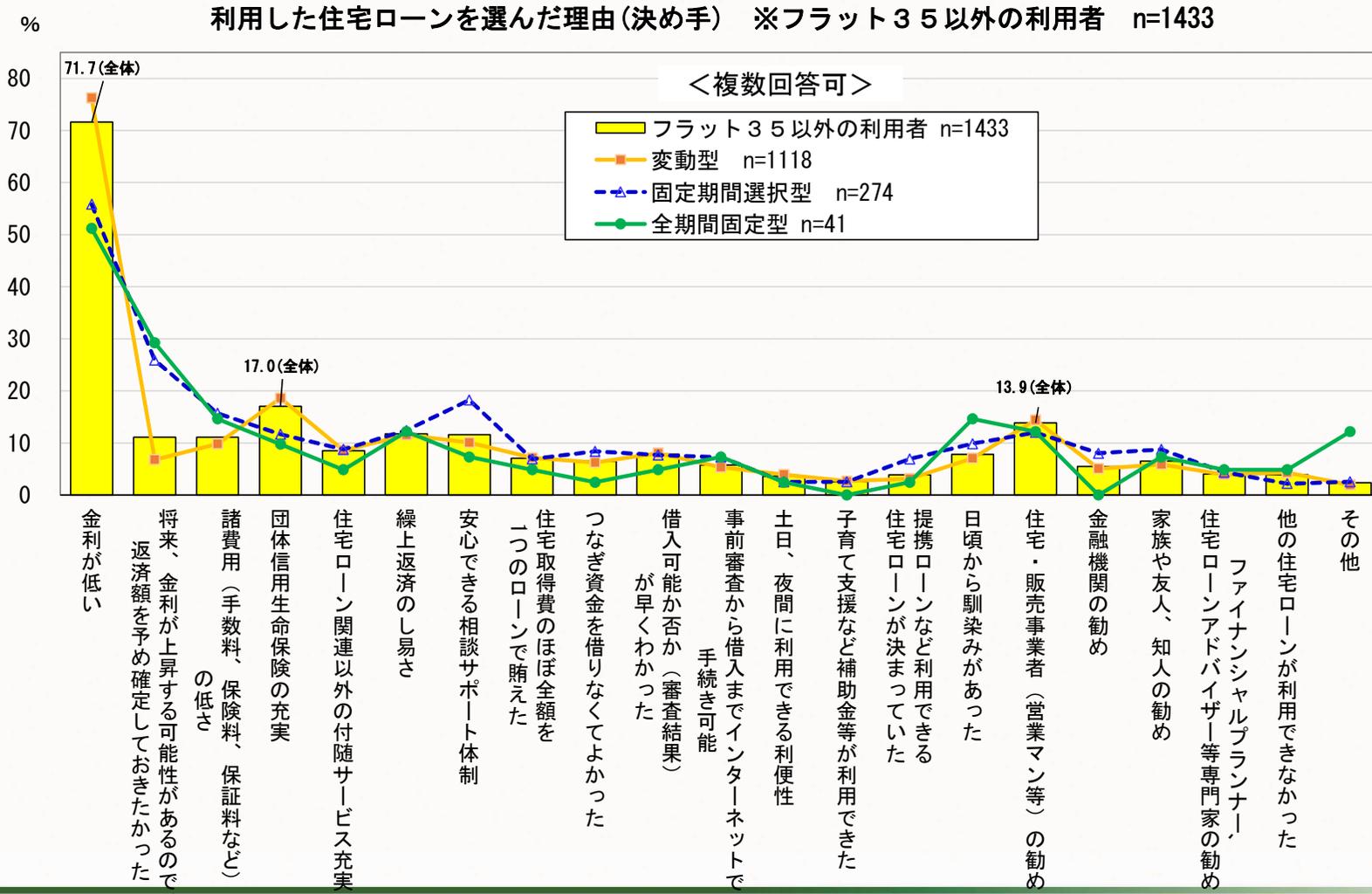
○ 将来金利が上昇して返済額が増加した場合の対応について、「変動型」と「固定期間選択型」の利用者の約3割は「返済目処や資金余力があるので返済を継続する」、約4割が「繰上返済する(全部または一部)」、約1割が「借換えする」、残る約2割は「見当がつかない、わからない」と回答している。

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)



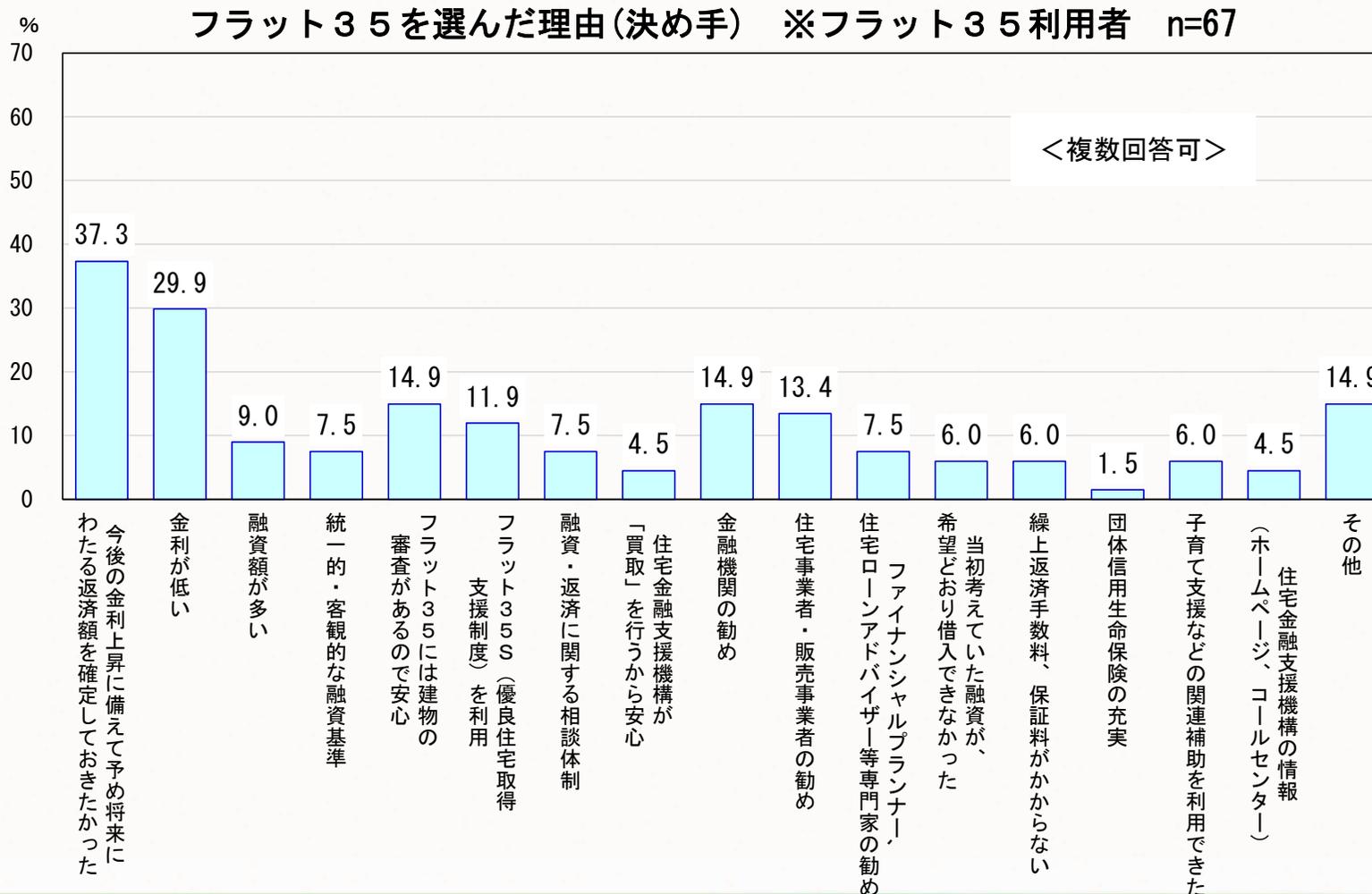
6-1. 住宅ローンの選択理由（「全期間固定型(フラット35)」以外の利用者）

○ 住宅ローン利用者(フラット35以外の利用者)の住宅ローン選択理由としては、「金利が低い」が最も多い。



6-2. フラット35を選んだ理由（「全期間固定型(フラット35)」利用者）

○ 住宅ローン利用者(フラット35利用者)の住宅ローン選択理由としては、「今後の金利上昇に備えて予め将来にわたる返済額を確定しておきたかった」が最も多く、そのほか「金利が低い」「建物の審査があるので安心」「金融機関の勧め」などとなっている。



(参考) 回答者の基本属性

【住宅ローン利用者】		n= 1500			
項目		全体 n=1500		うち【フラット35】 n=67	
		サンプル数	構成比%	サンプル数	構成比%
年齢	20歳代	281	18.7	9	13.4
	30歳代	680	45.3	31	46.3
	40歳代	363	24.2	16	23.9
	50歳代	131	8.7	9	13.4
	60歳代	45	3.0	2	3.0
家族構成	夫婦のみ	399	26.6	13	19.4
	夫婦と子	803	53.5	35	52.2
	夫婦と子と親	80	5.3	8	11.9
	本人と親	64	4.3	3	4.5
	1人世帯(单身)	100	6.7	2	3.0
	その他	54	3.6	6	9.0
世帯年収	400万円以下	117	7.8	13	19.4
	400万円超～600万円以下	389	25.9	21	31.3
	600万円超～800万円以下	425	28.3	14	20.9
	800万円超～1000万円以下	285	19.0	10	14.9
	1000万円超～1500万円以下	210	14.0	6	9.0
	1500万円超	74	4.9	3	4.5
地域 ^注	首都圏	500	33.3	25	37.3
	東海圏	182	12.1	6	9.0
	近畿圏	269	17.9	12	17.9
	その他	549	36.6	24	35.8
住宅の種類	注文新築	496	33.1	24	35.8
	注文新築(敷地同時取得)	283	18.9	7	10.4
	注文建替え	66	4.4	4	6.0
	新築建売	192	12.8	14	20.9
	新築マンション	170	11.3	5	7.5
	中古戸建て	121	8.1	4	6.0
	中古マンション	172	11.5	9	13.4
金利タイプ	変動型	1,118	74.5	—	—
	固定期間選択型	274	18.3	—	—
	全期間固定型	108	7.2	67	100.0

注: 首都圏: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
 東海圏: 岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
 近畿圏: 滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
 その他: 首都圏、東海圏、近畿圏以外

* 各構成比については、四捨五入の関係で合計が100%にならない場合がある。



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構