

住宅ローン利用者の実態調査結果（2025年4月調査）

独立行政法人住宅金融支援機構（本店：東京都文京区後楽1-4-10、理事長：毛利 信二）が実施した住宅ローン利用者の実態調査（2025年4月調査）の結果をお知らせします。

調査結果の詳細は、機構ホームページをご覧ください。

https://www.jhf.go.jp/about/research/loan_user.html

調査の概要

本調査は、住宅ローンの利用に関してインターネットによるアンケート調査を実施し、その結果を取りまとめたものです。なお、本調査は2007年度から継続して実施しております。

①【住宅ローン利用者調査（2025年4月調査）】

2024年10月から2025年3月までの間に実際に住宅ローンを利用して住宅を取得された方を対象に、利用した住宅ローンや金利リスクに対する意識等について調査を実施し、その結果を取りまとめたものです。

（参考）調査実施時期：2025年4月30日～5月12日、回答数：1,397件

②【住宅ローン利用予定者調査（2025年4月調査）】

今後5年以内に住宅ローンを利用して住宅を取得する計画がある方を対象に、住宅取得に向けた意識や希望する住宅ローン等について調査を実施し、その結果を取りまとめたものです。

（参考）調査実施時期：2025年4月30日～5月12日、回答数：1,500件

③【住宅ローン（借換え）利用者調査（2025年4月調査）】

2024年4月から2025年3月までに住宅ローンの借換えをされた方を対象に、借換えによる住宅ローンの金利タイプの変化等について調査を実施し、その結果を取りまとめたものです。

（参考）調査実施時期：2025年4月30日～5月12日、回答数：591件

調査結果の主なポイント

※ < >は、本調査結果の詳細資料中の該当ページ

① 【住宅ローン利用者調査（2025年4月調査）】

1. 利用した住宅ローンの金利タイプ <p. 8>

－「変動型」が最も多く 79.0%－

「変動型」：79.0%（2024年10月調査比 +1.6ポイント）

「固定期間選択型」：12.2%（2024年10月調査比 ▲1.3ポイント）

「全期間固定型」：8.8%（2024年10月調査比 ▲0.2ポイント）

2. 返済期間 <p. 5>

－「20年超～35年以内」が6.2ポイント減少し60.9%、「35年超」は4.6ポイント増加し25.5%－

「20年以内」：13.6%（2024年10月調査比 +1.6ポイント）

「20年超～35年以内」：60.9%（2024年10月調査比 ▲6.2ポイント）

「35年超～50年以内」：25.5%（2024年10月調査比 +4.6ポイント）

3. ペアローン・収入合算の利用 <p. 10>

－39.3%が「ペアローン」または「収入合算」を利用－

「ペアローンを利用した」：25.9%（2024年10月調査比 ▲0.5ポイント）

「収入合算を利用した」：13.4%（2024年10月調査比 +0.8ポイント）

4. 住宅ローン金利の見通し <p. 19>

－65.7%が今後1年間で住宅ローン金利は上昇すると予想－

「現状よりも上昇する」：65.7%（2024年10月調査比 +2.8ポイント）

「ほとんど変わらない」：23.2%（2024年10月調査比 ▲3.4ポイント）

「現状よりも低下する」：1.8%（2024年10月調査比 ▲0.7ポイント）

「見当がつかない」：9.3%（2024年10月調査比 +1.4ポイント）

5. 住宅ローンの金利リスク理解度 <p. 20>

－金利リスク（将来、金利上昇した場合に返済額がどれくらい増えるか）について、54.0%が「理解しているか少し不安」、「よく理解していない」、「全く理解していない」と回答－

② 【住宅ローン利用予定者調査（2025年4月調査）】

1. 住宅の買い時意識 <p. 8>

－今後1年程度を買い時と思う割合は約半数－

「買い時だと思う」「どちらかと言うと買い時だと思う」：54.2%

（主な理由）「住宅ローン金利が上がりそう」、「住宅価格が値上がりしそう」

「買い時とは思わない」「どちらかと言うと買い時とは思わない」：45.7%

（主な理由）「住宅価格が高い」

2. 希望する住宅ローンの金利タイプ <p. 15>

－「全期間固定型」が2.7ポイント増加－

「変動型」：37.1%（2024年10月調査比 ▲1.6ポイント）

「固定期間選択型」：32.3%（2024年10月調査比 ▲1.0ポイント）

「全期間固定型」：30.7%（2024年10月調査比 +2.7ポイント）

3. 日本銀行の金融政策変更の影響 <p. 17>

－62.1%が「住宅ローン選択」に関して変化があったと回答－

（変化の内容）

「借入額を減らす方向で考えている」：23.5%

「返済期間を短くする方向で考えている」：13.7%

「金利タイプを見直そうかと考えている（変動型→全期間固定型等）」：8.7% 等

4. 希望する金利タイプのメリット・デメリットの理解 <p. 16>

－「理解しているか少し不安・よく理解していない・全く理解していない」が63.9%－

③ 【住宅ローン（借換え）利用者調査（2025年4月調査）】

1. 金利タイプ <p. 7>

ー借換え前後とも「変動型」が最も多いー

<借換え前の金利タイプ構成比>

「変動型」 : 49.2%
「固定期間選択型」 : 41.6%
「全期間固定型」 : 9.1%

<借換え後の金利タイプ構成比>

「変動型」 : 57.9%
「固定期間選択型」 : 35.4%
「全期間固定型」 : 6.8%

2. 借換えを行った理由 <p. 5>

ー「変動型」は「借換えにより借入金利が低くなる」が、「全期間固定型」及び「固定期間選択型」は「今後の金利上昇や毎月の返済額増加が不安」が、最も多いー

<借換えを行った理由（最も多いもの）>

（変動型） 「借換えにより金利が低くなるから」
: 42.4%（2024年4月調査比▲8.6ポイント）
（固定期間選択型） 「今後の金利上昇や毎月の返済額増加が不安になったから」
: 33.5%（2024年4月調査比+10.1ポイント）
（全期間固定型） 「今後の金利上昇や毎月の返済額増加が不安になったから」
: 32.5%（2024年4月調査比+3.9ポイント）

本リリースに関するお問い合わせ先

住宅金融支援機構 経営企画部広報グループ 長岡／熊谷／内藤／木下／長谷川 TEL: 03-5800-8019

住宅金融支援機構ホームページ <https://www.jhf.go.jp/>
