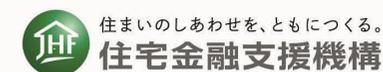


住宅ローン利用者の実態調査 【住宅ローン利用者調査（2025年4月調査）】



令和7年6月27日
国際・調査部 調査グループ

調査の概要

1. 調査方法

インターネットによるアンケート調査

2. 調査対象

- ・2024年10月から2025年3月までに住宅ローン※の借入れをされた方（n=1,397）
- ・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）

※個人向けの住宅ローン（借換、リフォームローン、土地のみのローン、投資用のローンを除く）

3. 調査時期

2025年4月30日～5月12日

4. 調査項目

1 利用した住宅ローン	2 住宅ローンの選択に関して	3 住宅ローンの金利リスクに関して	4 取得した住宅に関して
1 借入金利	1 住宅ローンを選んだ理由	1 今後1年間の住宅ローン金利の見通し	1 住宅の取得理由
2 返済期間	2 住宅ローンを選んだ理由(フラット35利用者)	2 住宅ローンの金利リスクに関する理解度	2 住宅面積の変化
3 融資率	3 知るきっかけとなった情報源	3 返済額が増加した際の対応	3 ZEH・長期優良住宅
4 返済負担率	4 参考になった相談先		4 物価高・住宅価格高騰の影響
5 金利タイプ	5 比較した住宅ローンの数		
6 ミックスローンの利用	6 日本銀行の金融政策変更の影響		
7 ペアローン・収入合算の利用			

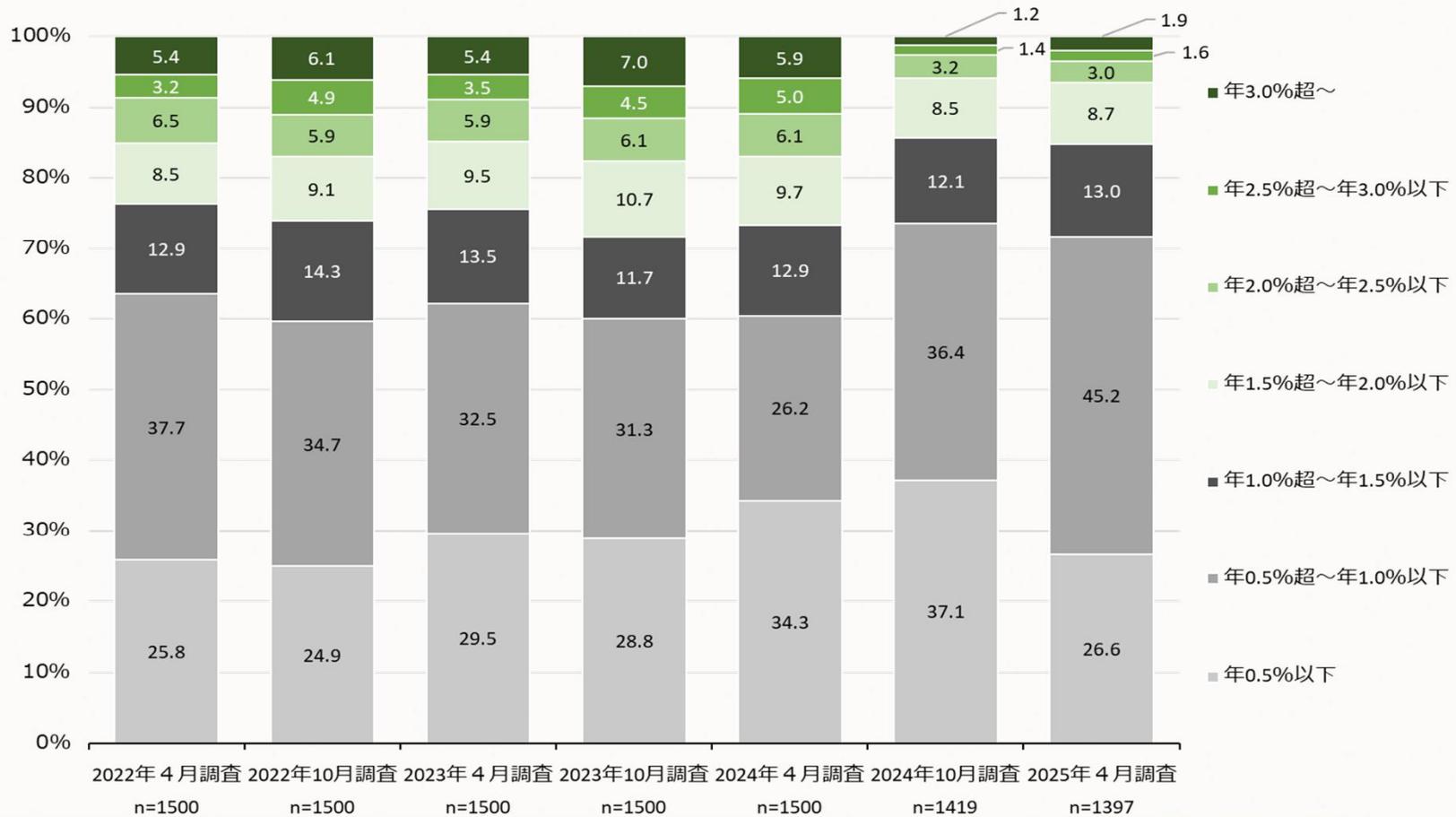


1 利用した住宅ローン

1 借入金利

- ・利用した住宅ローンの借入金利の水準は、「年0.5%超～年1.0%以下」が45.2%と最も多い
- ・前回調査と比べると、「年0.5%超～年1.0%以下」の割合が増加、「年0.5%以下」の割合が減少している

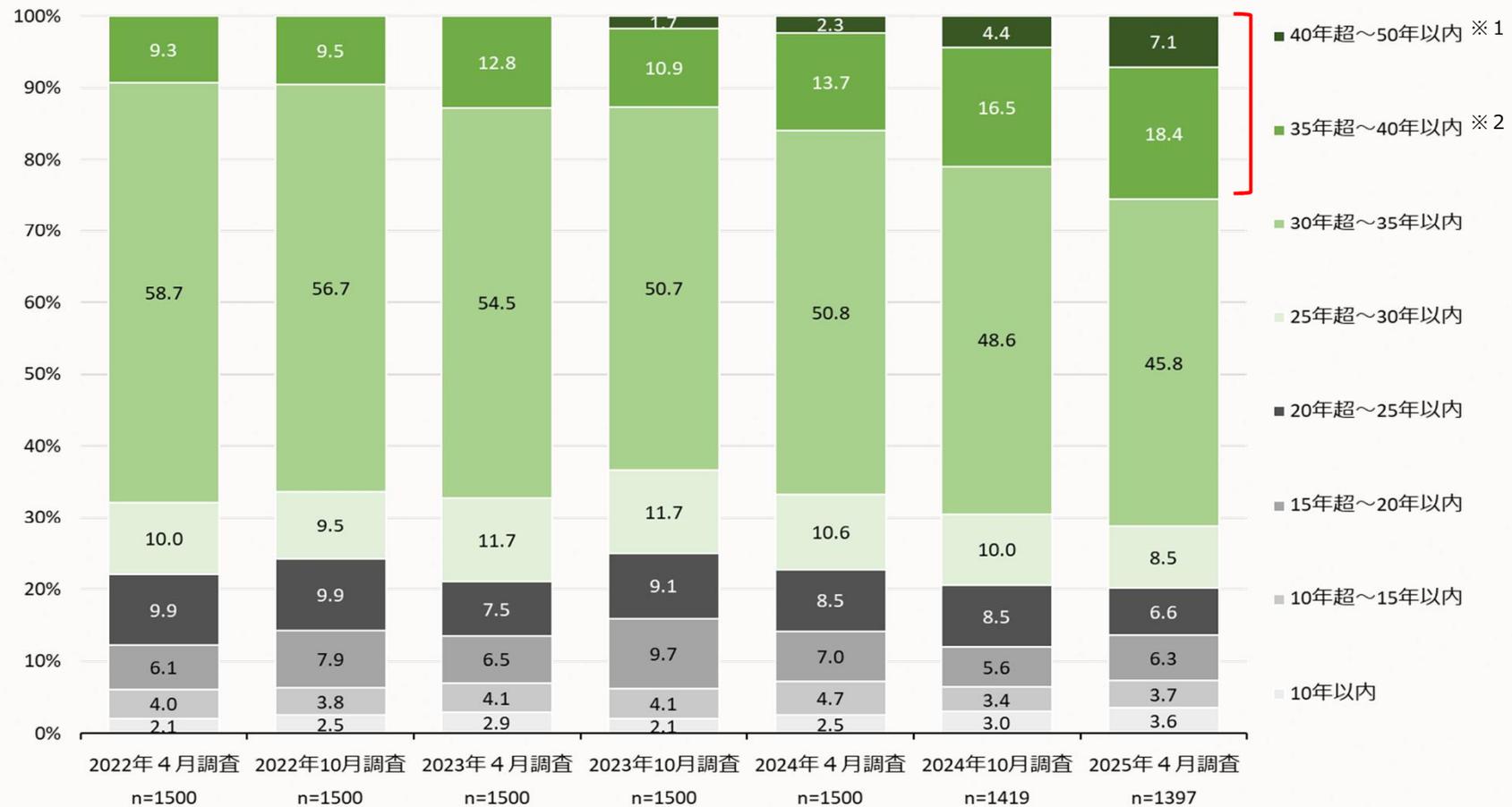
借入金利の水準



2 返済期間

- ・利用した返済期間は、「30年超～35年以内」が45.8%と最も多い
- ・前回調査と比べると、「20年超～35年以内」の割合が60.9%と6.2ポイント減少し、「35年超～50年以内」の割合が25.5%と4.6ポイント増加している

返済期間

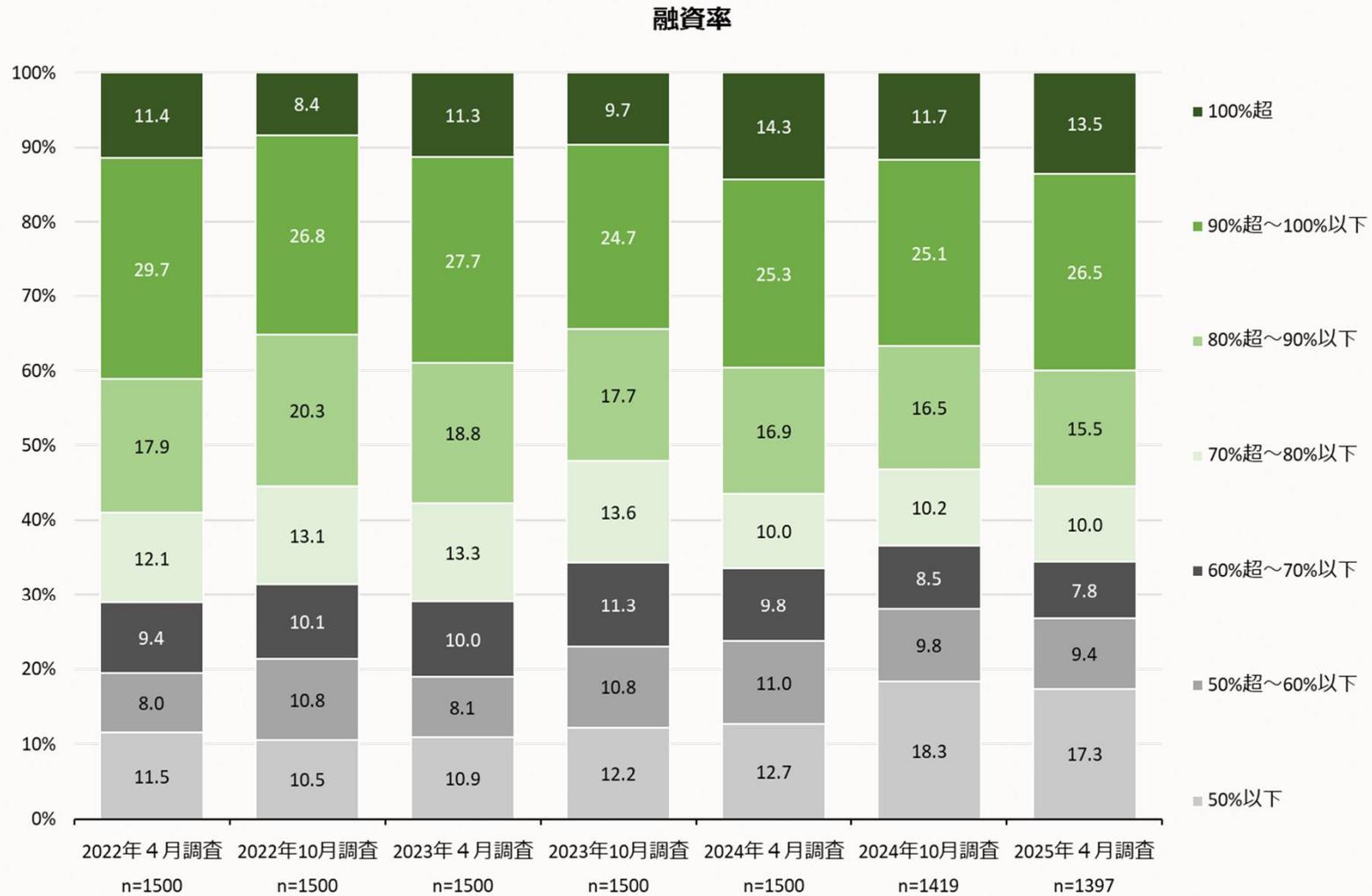


※ 1 : 「40年超～50年以内」は、2023年10月調査より選択肢に加えて設問している

※ 2 : 2023年4月調査までは「35年超」として設問している

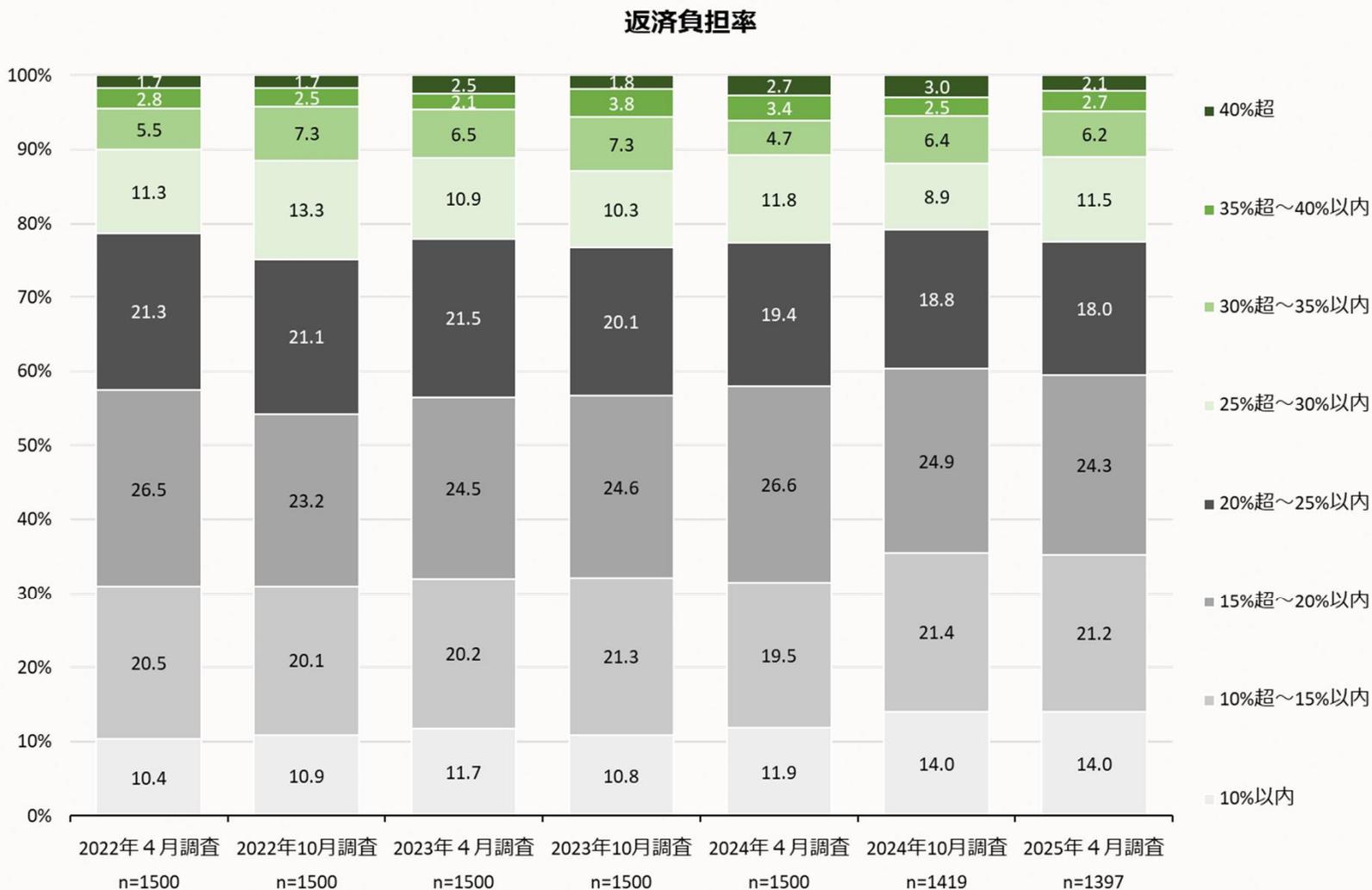
3 融資率

・ 融資率（融資額÷住宅価格）は、「90%超～100%以下」が26.5%と最も多い



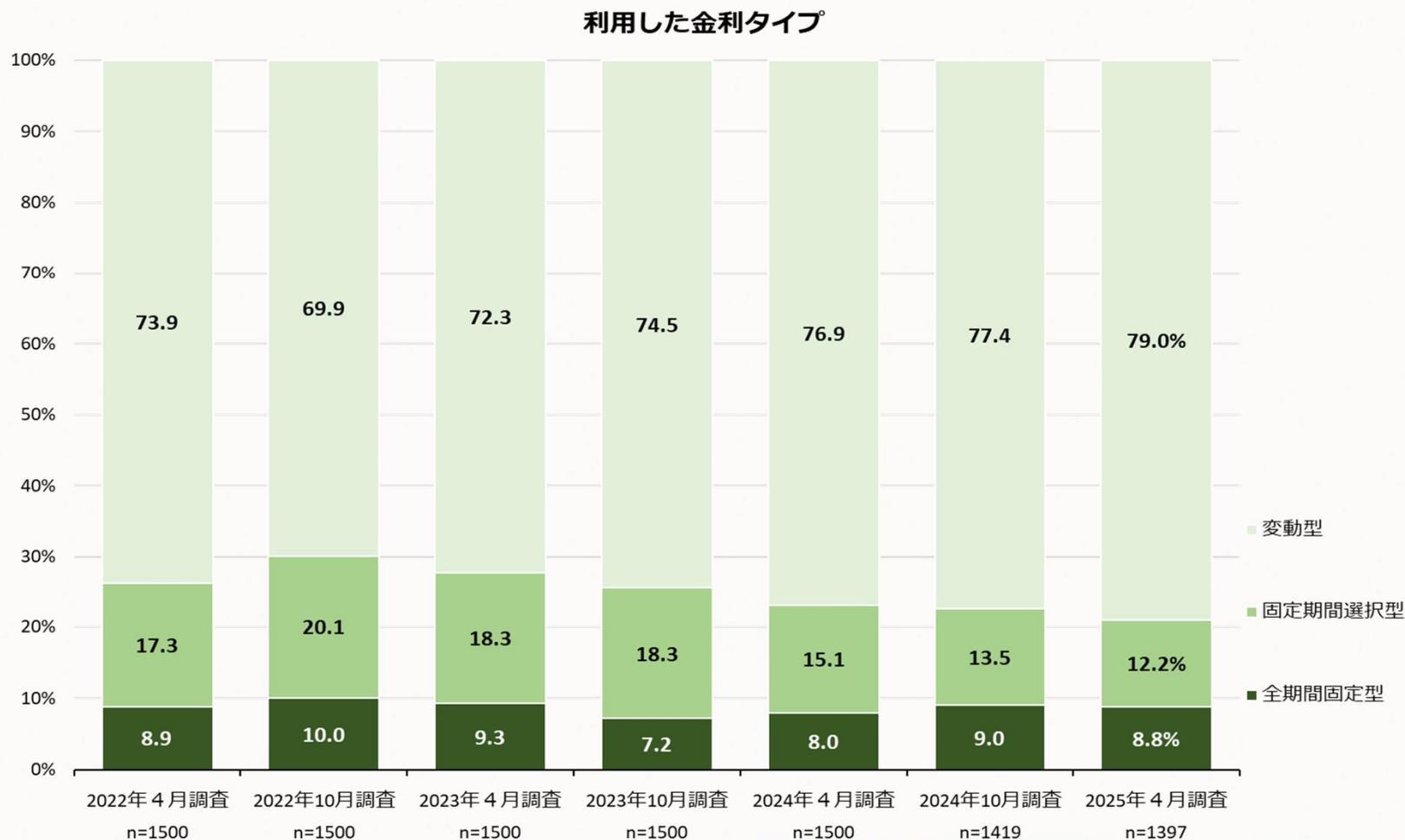
4 返済負担率

・返済負担率（年間返済額÷世帯年収）は「15%超～20%以内」が24.3%と最も多い



5 金利タイプ

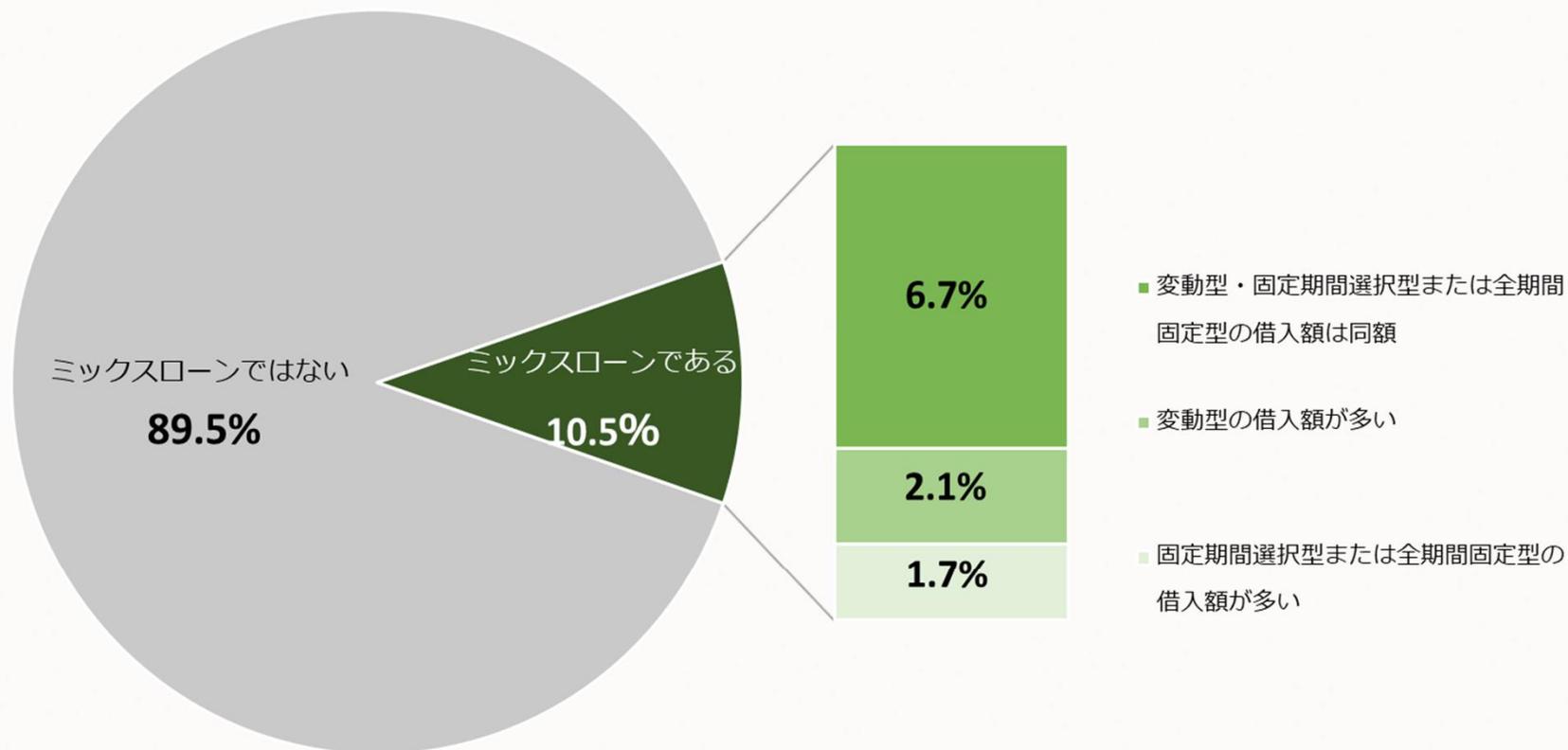
- ・利用した金利タイプは、「変動型」が79.0%、「固定期間選択型」が12.2%、「全期間固定型」が8.8%
- ・前回調査と比べると、「変動型」が1.6ポイント増加し、「固定期間選択型」が1.3ポイント、「全期間固定型」が0.2ポイント減少している



6 ミックスローンの利用

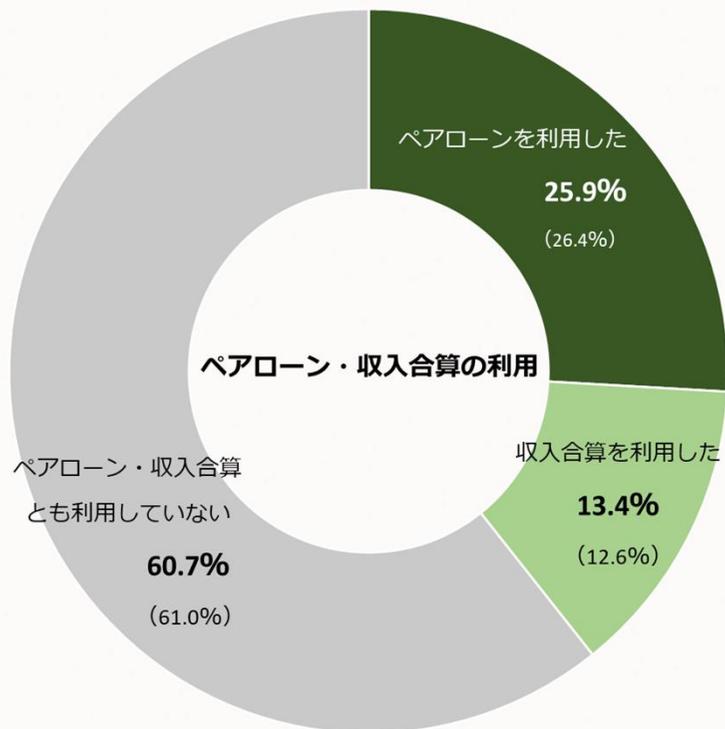
- ・ミックスローン（異なる金利タイプを組み合わせる住宅ローン）の利用者は全体の10.5%
- ・ミックスローン利用者のうち、「変動型」と「固定期間選択型」または「全期間固定型」を同額ずつ借り入れる利用方法が最も多い

ミックスローンの利用有無



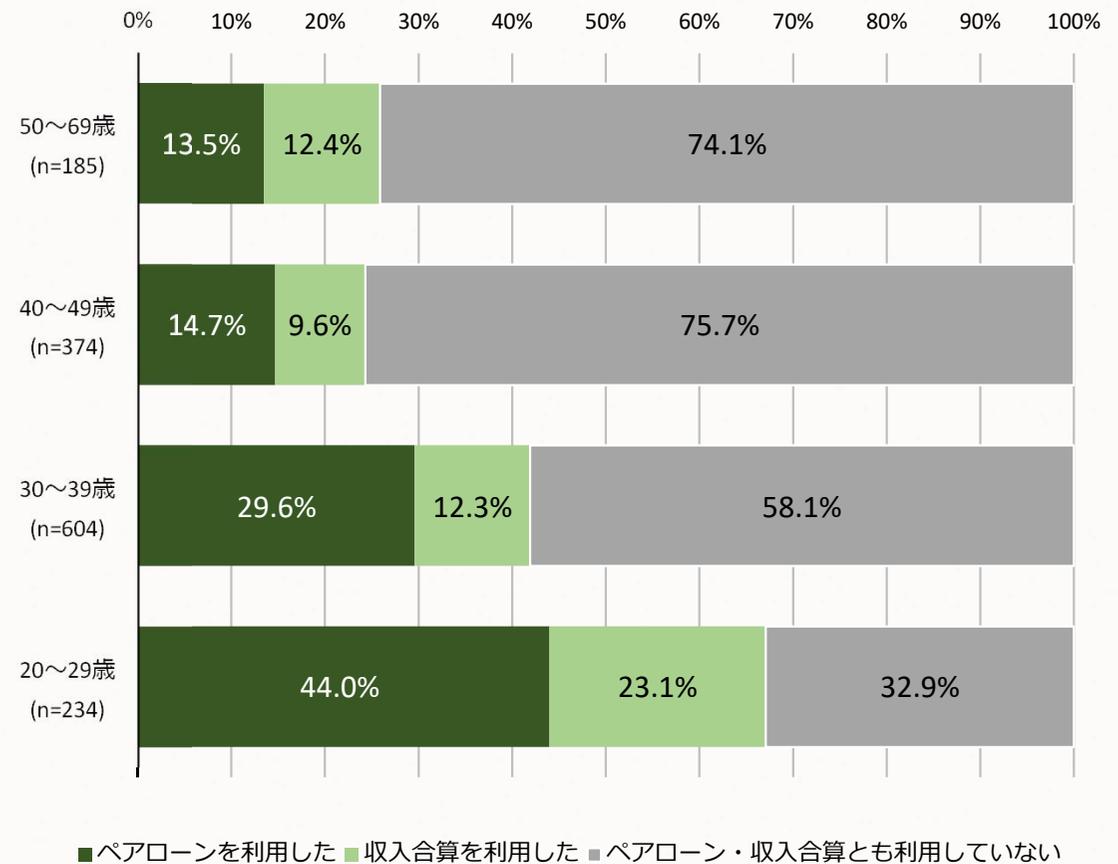
7 ペアローン・収入合算の利用

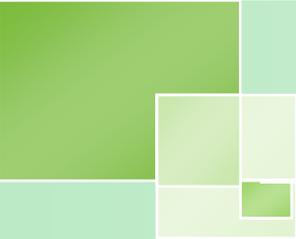
- ・「ペアローン」または「収入合算」の利用は39.3%
- ・年代別にみると、若い世代で利用割合が高くなっている



※括弧内は前回調査結果

ペアローン・収入合算の利用（年代別）





2 住宅ローンの選択に関して

1 住宅ローンを選んだ理由

・住宅ローンを選んだ理由は、「金利の低さ」が最も多く、次に「団体信用生命保険の保障内容」などが続いている

住宅ローンを選んだ理由（フラット35以外※）

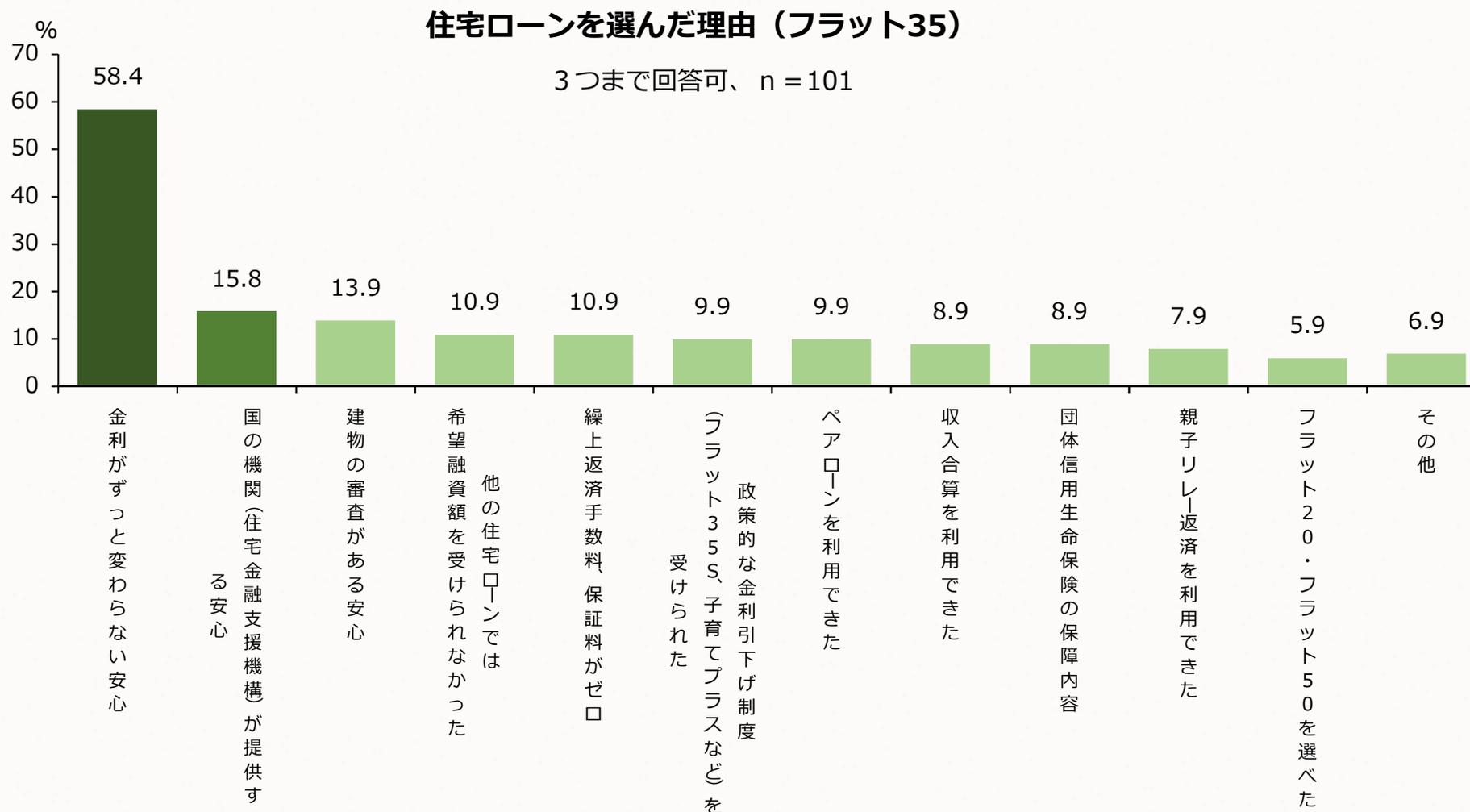
※フラット35の利用者については次頁参照

3つまで回答可、n=1296



2 住宅ローンを選んだ理由（フラット35利用者）

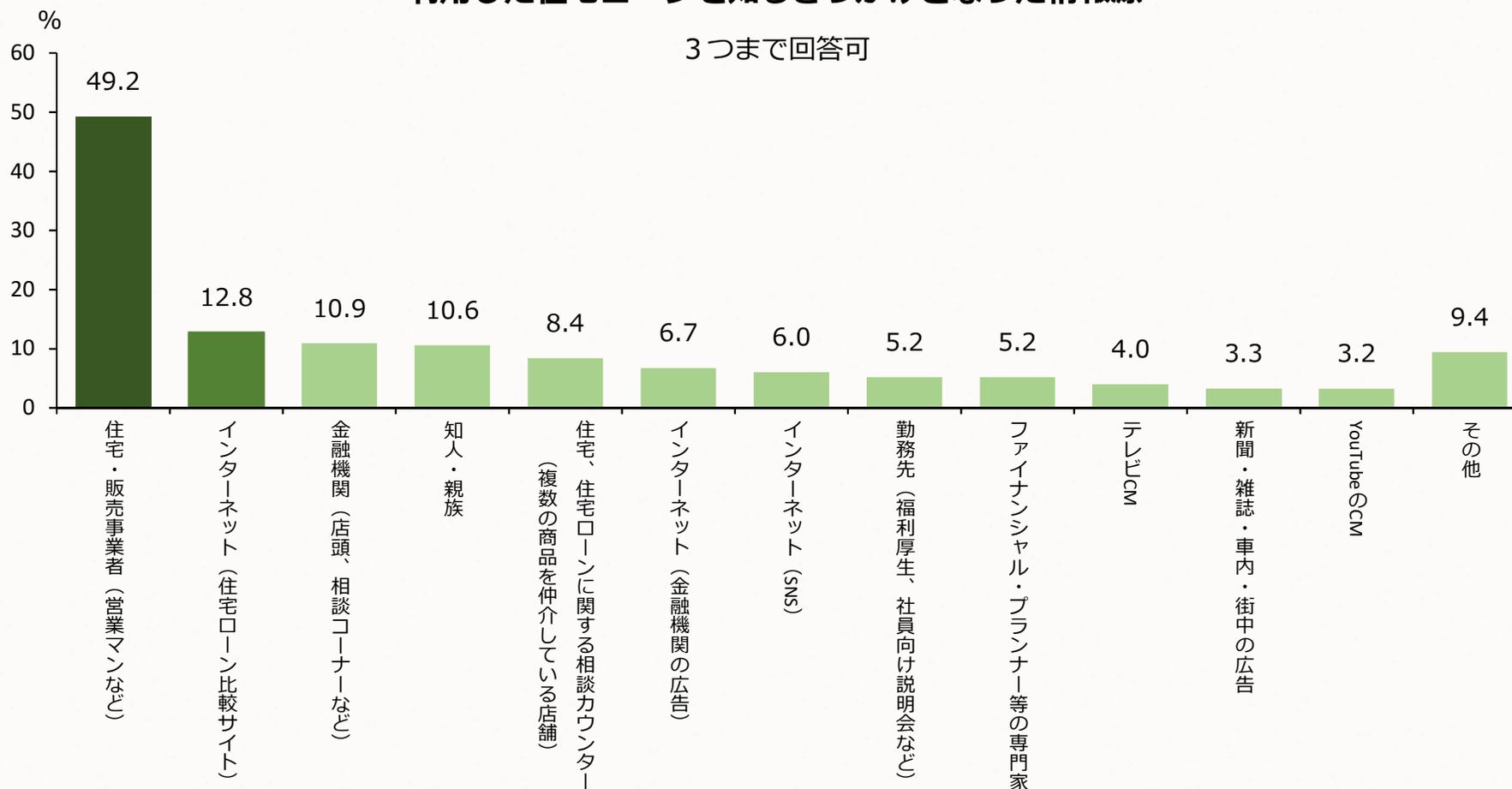
- ・【フラット35】を選んだ理由は、「金利がずっと変わらない安心」が最も多く、次に「国の機関（住宅金融支援機構）が提供する安心」などが続いている



3 知るきっかけとなった情報源

・利用した住宅ローンを知るきっかけは、「住宅・販売事業者（営業マンなど）」が最も多く、次に「インターネット（住宅ローン比較サイト）」などが続いている

利用した住宅ローンを知るきっかけとなった情報源

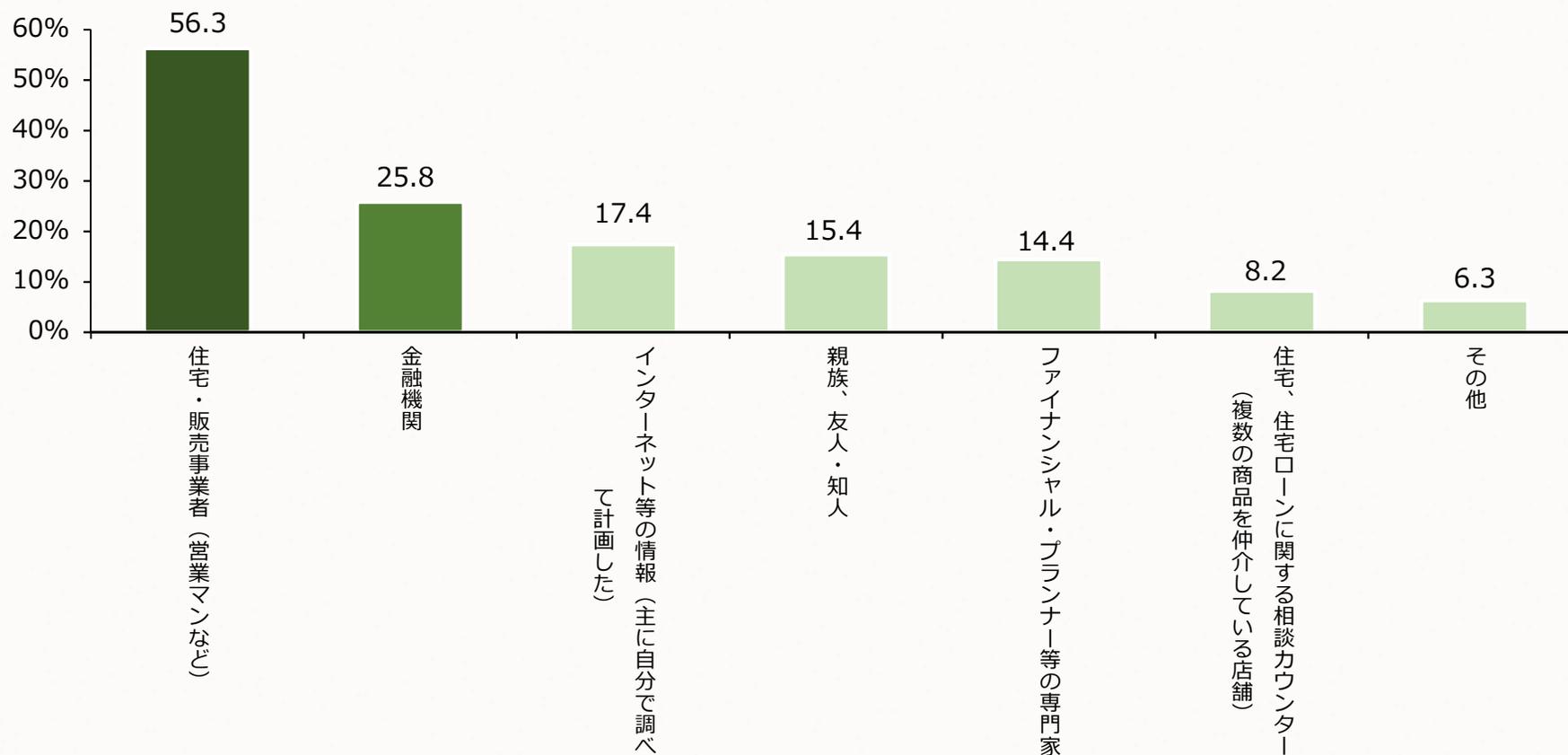


4 参考になった相談先

・住宅ローンの借入計画にあたり、主に相談した先（参考になった先）は、「住宅・販売事業者（営業マンなど）」が最も多く、次に「金融機関」などが続いている

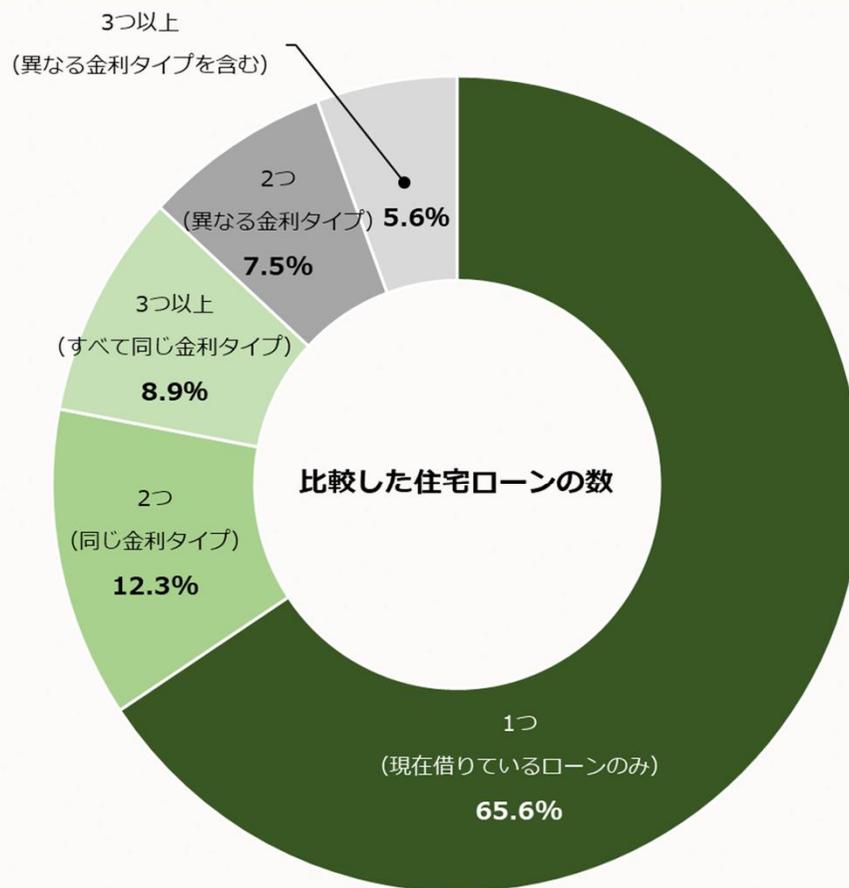
借入計画の主な相談先

複数選択可



5 比較した住宅ローンの数

- ・住宅ローンの選択にあたり、比較した住宅ローンの数は「1つ（現在借りているローンのみ）」が65.6%と最も多い
- ・同じ金利タイプで2つ以上比較した方は21.2%、異なる金利タイプで2つ以上比較した方は13.1%



6 日本銀行の金融政策変更の影響

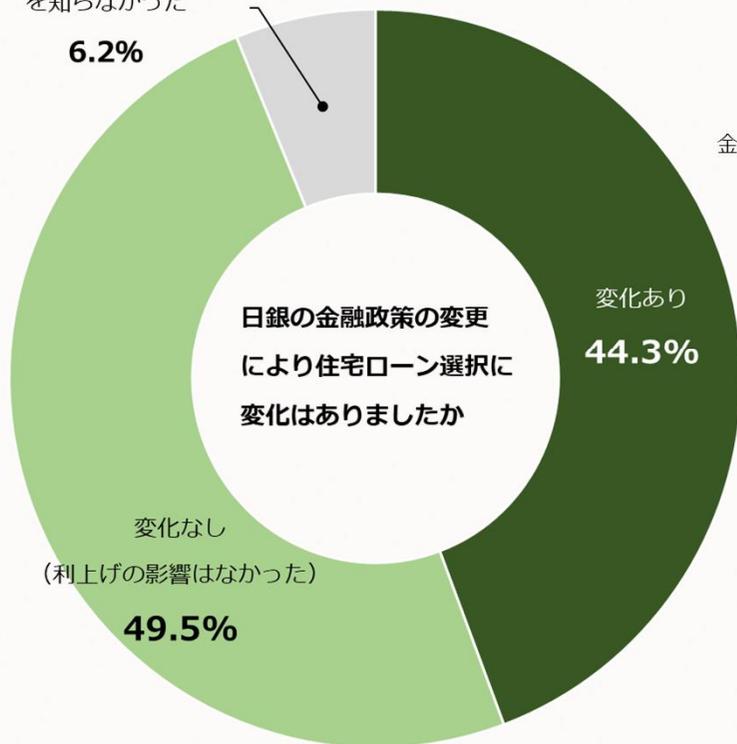
足下の経済・金融情勢を踏まえた調査

- ・ 2024年3月以降マイナス金利政策の解除と2度の政策金利の引き上げを受けて、住宅ローン選択などに変化があったかを調査したところ、44.3%が住宅ローン選択などに変化があったと回答
- ・ 内容として、「金利タイプを見直した（変動型→固定期間選択型へ）」、「借入額を減らした」などが続いている

利上げがあったこと

を知らなかった

6.2%



日本銀行の金融政策変更の影響（※上位5つ）

「変化あり」44.3%の内訳、複数回答可

金利タイプを見直した（変動型→固定期間選択型へ）

6.2%

借入額を減らした

5.6%

返済期間を長くした

4.9%

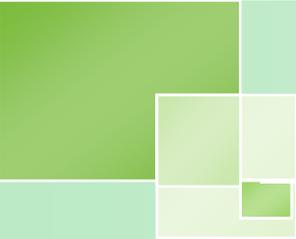
住宅取得時期を前倒した

3.9%

住宅予算を減らした

3.8%

※複数回答可とした上で、回答の多かった上位5つのみを掲載しているため、内訳の合計は44.3%に一致しない

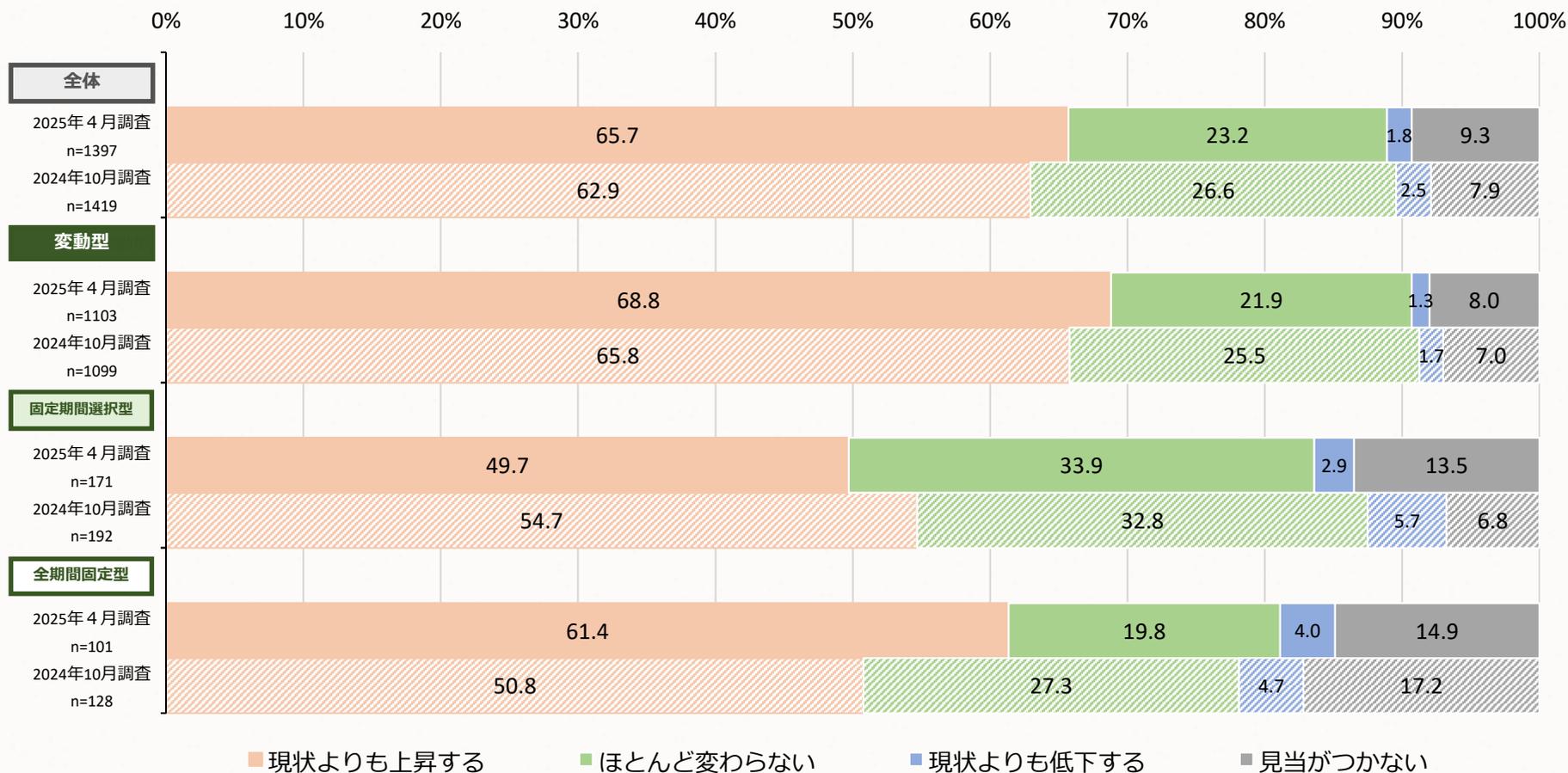


3 住宅ローンの金利リスクに関して

1 今後1年間の住宅ローン金利の見通し

・住宅ローン利用者全体の65.7%は、今後1年間で住宅ローン金利は「現状よりも上昇する」と考えており、その割合は前回調査から増加している

今後1年間の住宅ローン金利の見通し

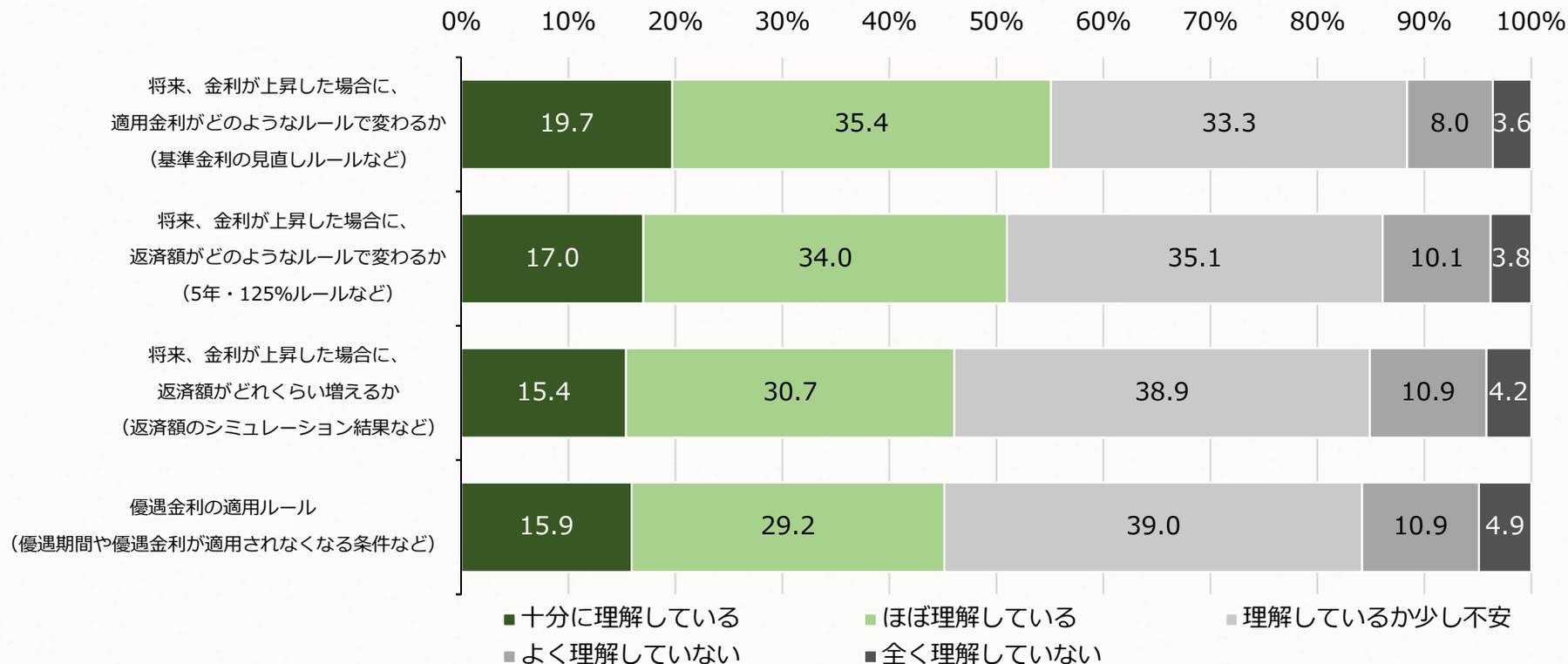


2 住宅ローンの金利リスクに関する理解度

・住宅ローン金利の見直しルール等について、45.1%~55.1%が「十分に理解している」、「ほぼ理解している」と回答し、44.9%~54.8%が「理解しているが少し不安」、「よく理解していない」または「全く理解していない」と回答している

住宅ローンの金利リスクに関する理解度

n=1274 (変動型・固定期間選択型の利用者)

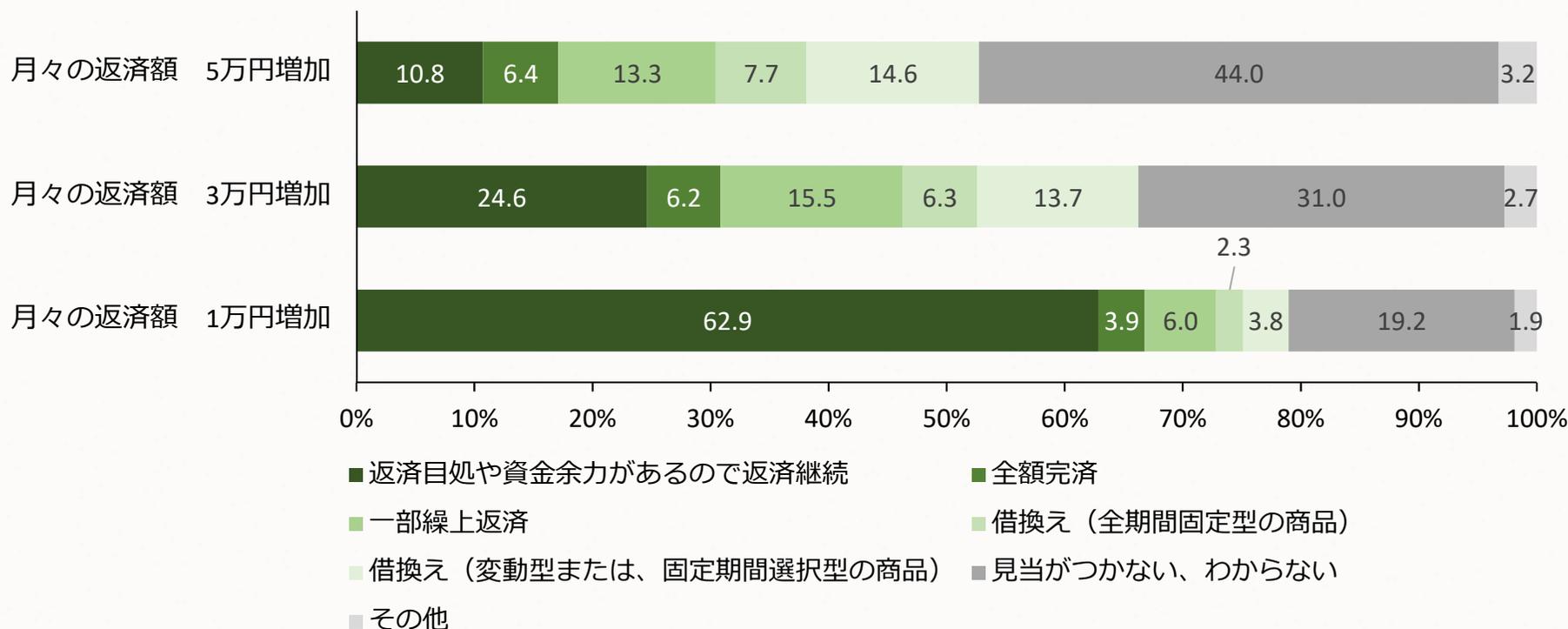


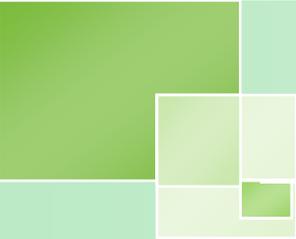
3 返済額が増加した際の対応

- ・ 将来、金利上昇に伴い、毎月の返済額が増加した場合の対応を調査
- ・ 1万円増加した場合は、「返済目処や資金余力があるので返済継続」が62.9%、繰上返済または借換えが16.0%、「見当がつかない、わからない」が19.2%
- ・ 3万円増加した場合は、「返済目処や資金余力があるので返済継続」が24.6%、繰上返済または借換えが41.7%、「見当がつかない、わからない」が31.0%

返済額が増加した際の対応

n=1274 (月々の返済額1万円、3万円、5万円増加の場合)

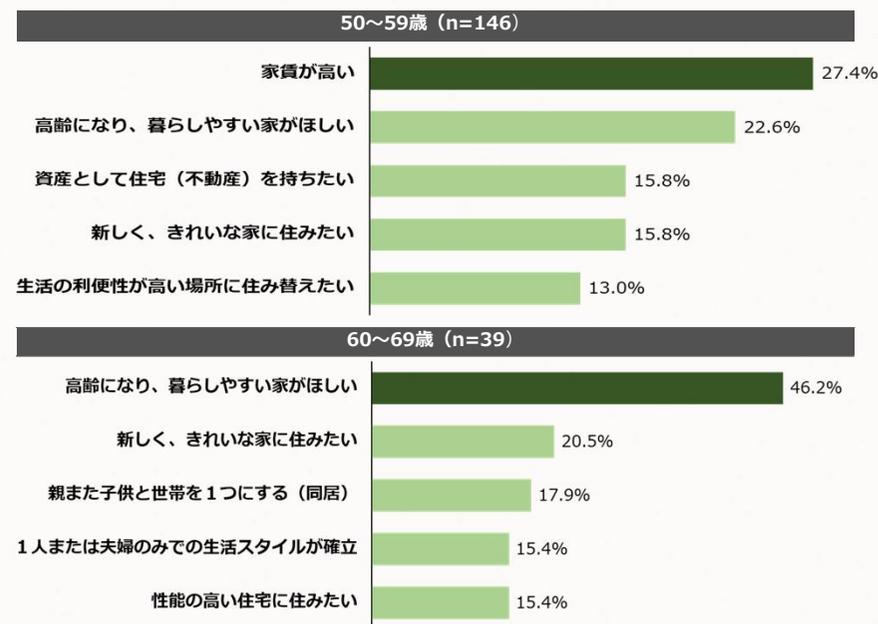
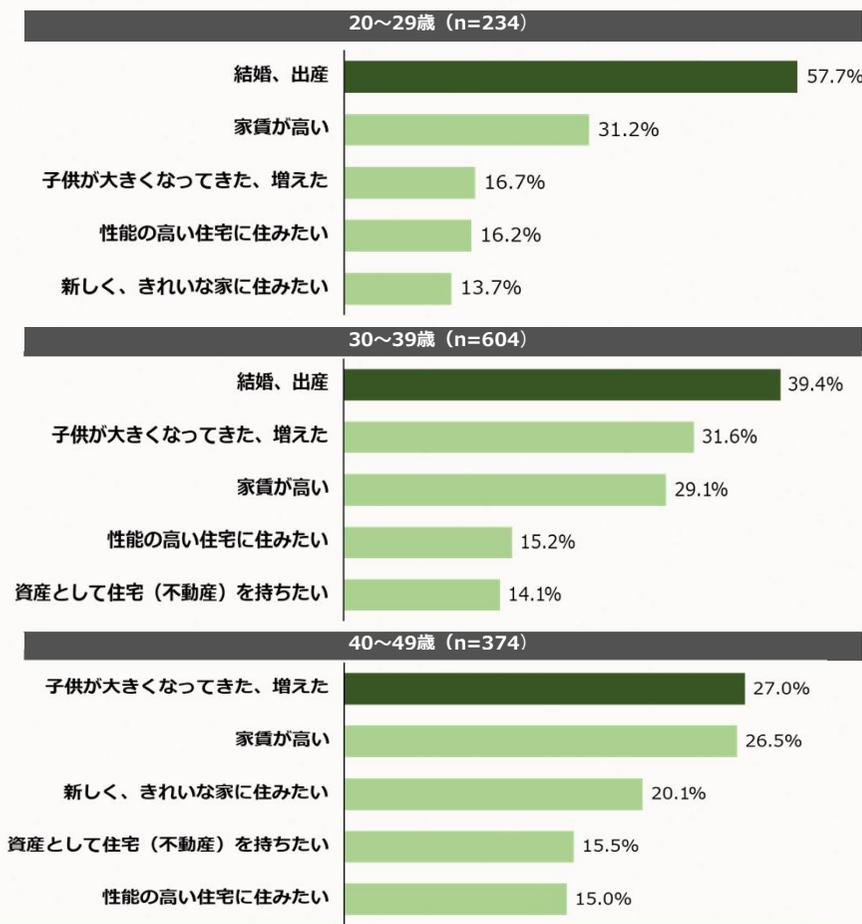




4 取得した住宅に関して

1 住宅の取得理由

- ・住宅を取得した理由としては、年代別に次の回答が最も多い
 (20代・30代)「結婚、出産」(40代)「子供が大きくなってきた、子供が増えた」
 (50代)「家賃が高い」(60代)「高齢になり、暮らしやすい家がほしい」

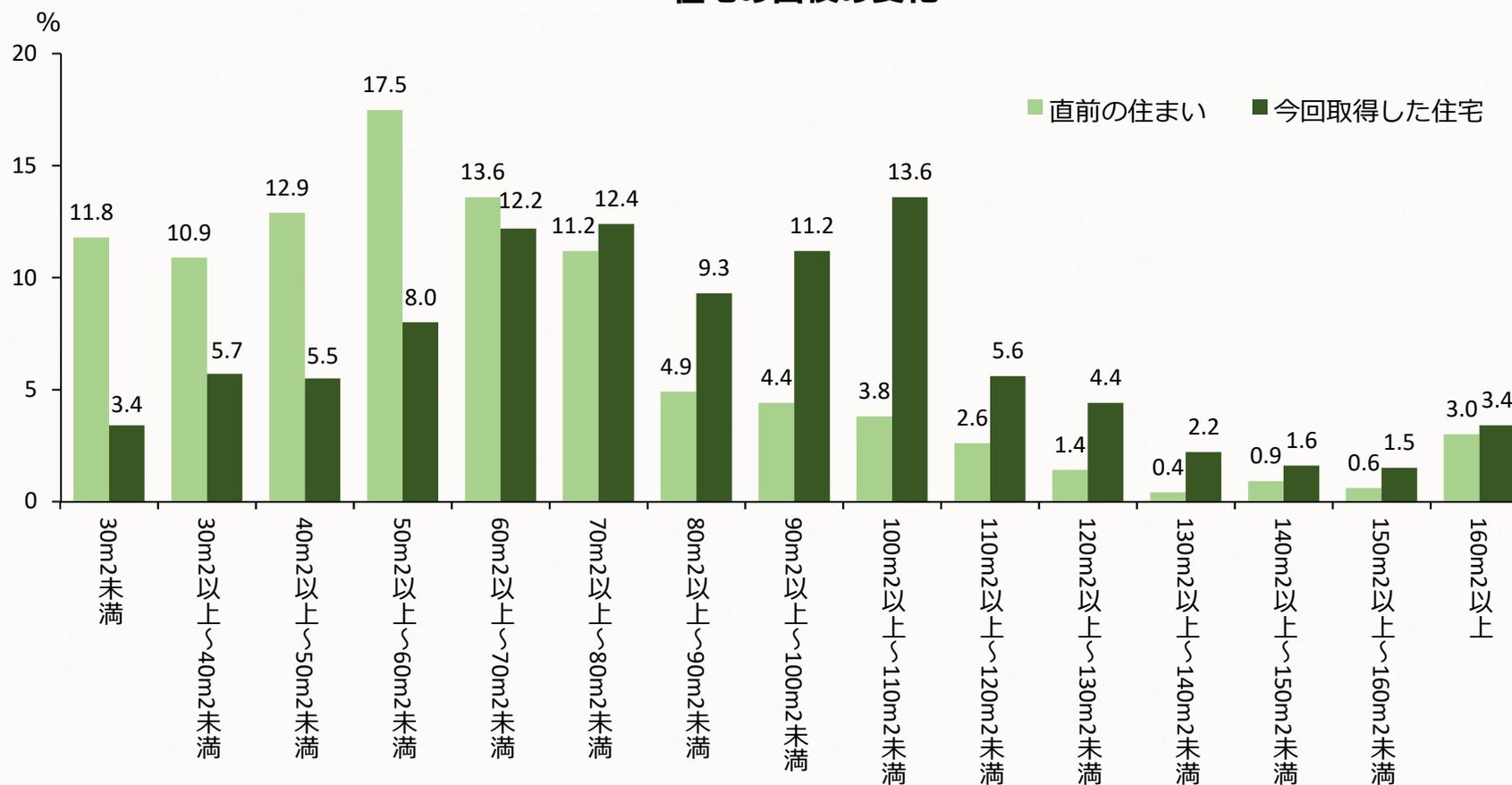


※複数の選択肢から3つまで選択可としている
 ※グラフは各年代ごとに上位5つの項目を示している

2 住宅面積の変化

- ・直前に住んでいた住宅の延面積は「50㎡以上～60㎡未満」が最も多い
- ・取得した住宅の延面積は「100㎡以上～110㎡未満」が最も多い

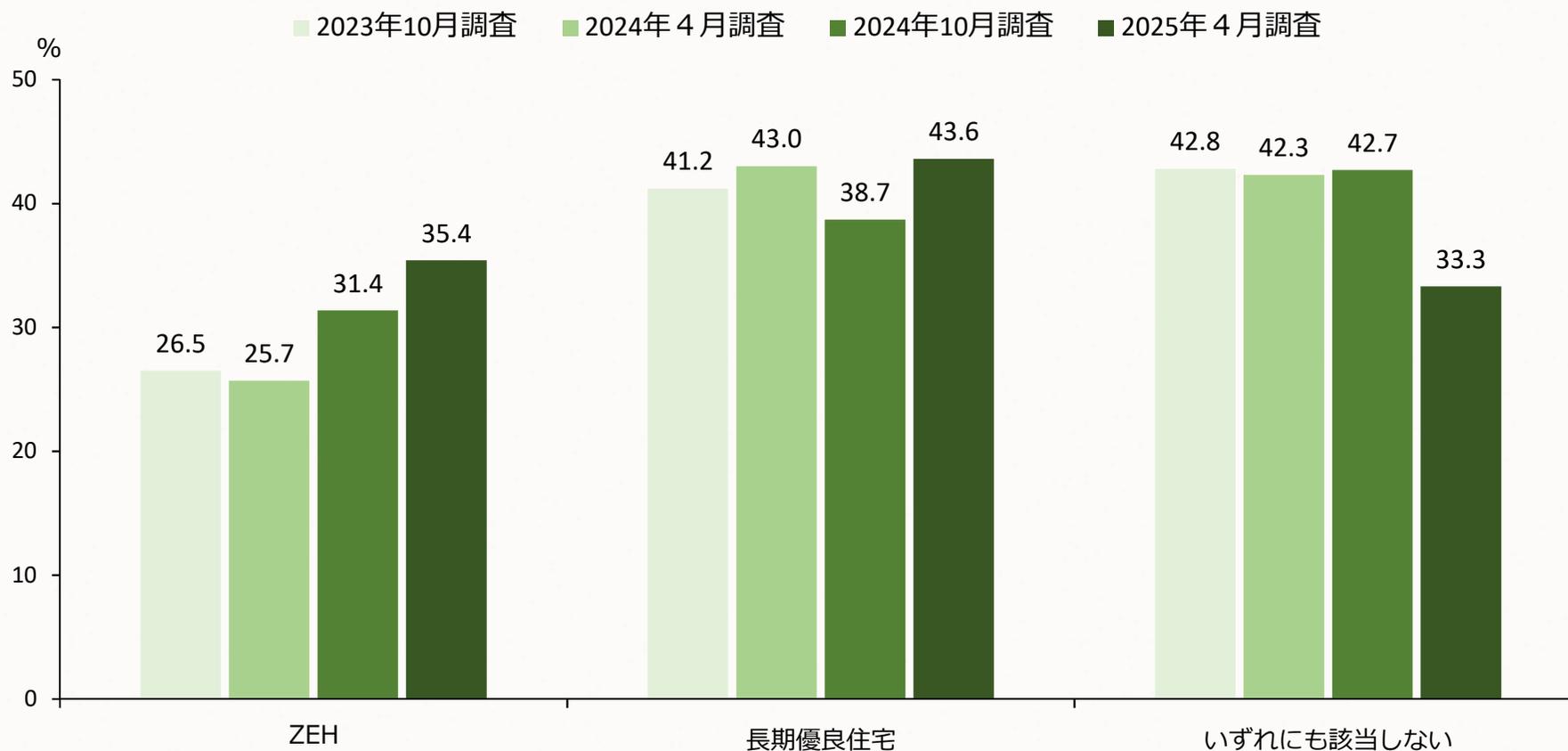
住宅の面積の変化



3 ZEH・長期優良住宅

- ・取得した住宅のうち、ZEH住宅が35.4%、長期優良住宅が43.6%
- ・前回調査と比べると、ZEH住宅、長期優良住宅の割合が増加し、いずれにも該当しない住宅の割合が減少している

ZEH・長期優良住宅

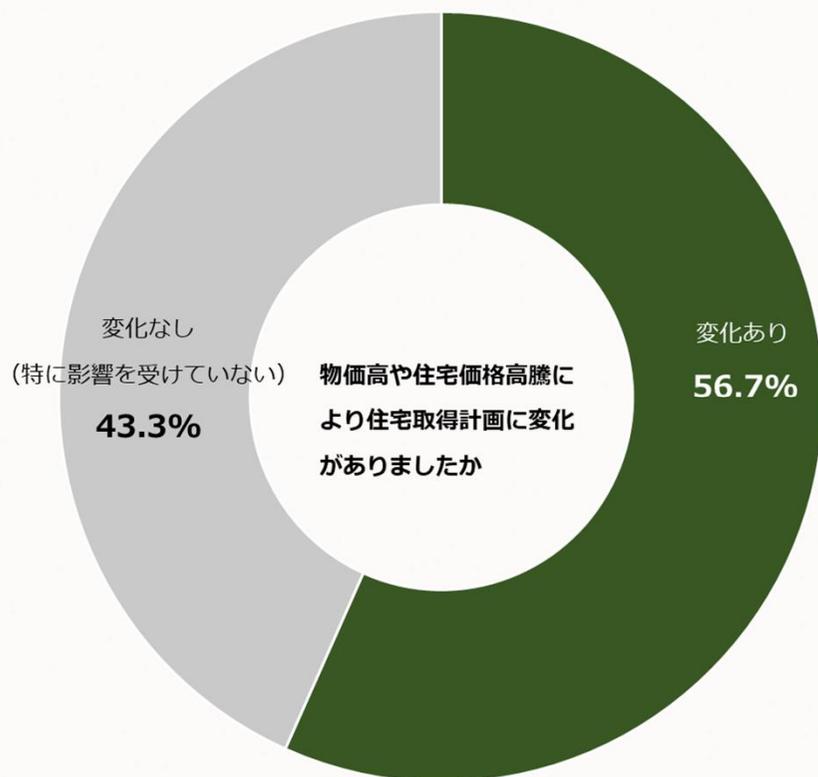


※ZEHと長期優良住宅いずれにも該当しているサンプルがあるため、各項目の和が100%とならない

※33.3%には「わからない」と回答したものを含む

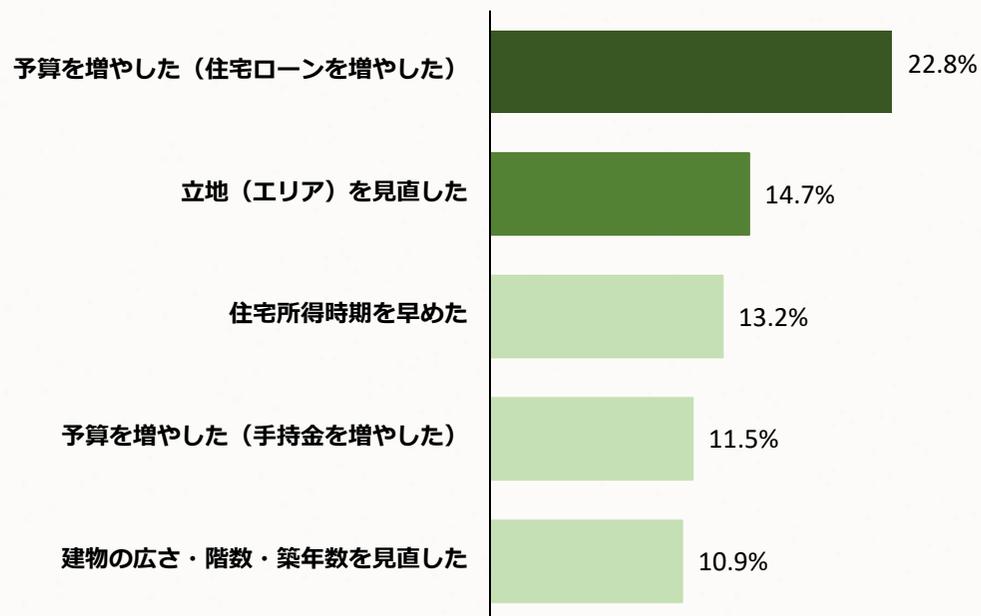
4 物価高・住宅価格高騰の影響

- ・ 足下の物価上昇や住宅価格高騰を受け、住宅取得計画にどのような変化があったかを調査
- ・ 56.7%が住宅取得計画に変化があったと回答
- ・ 内容としては、「予算を増やした（住宅ローンを増やした）」が最も多く、次に「立地（エリア）を見直した」などが続いている

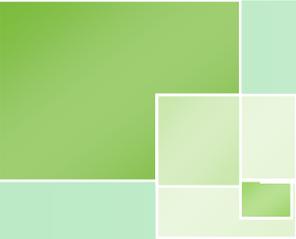


物価高・住宅価格高騰の影響（上位5つ）

「変化あり」56.7%の内訳、複数回答可



※複数回答可とした上で、回答の多かった上位5つのみを掲載しているため、内訳の合計56.7%に一致しない



(参考) 回答者の基本属性

年齢/家族構成/年収

項目	サンプル数	構成比 (%)
20歳代	246	17.6
30歳代	586	41.9
40歳代	380	27.2
50歳代	146	10.5
60歳代	39	2.8
配偶者	1180	84.5
親	97	6.9
祖父母	16	1.1
子(1人)	434	31.1
子(2人)	274	19.6
子(3人以上)	67	4.8
孫	8	0.6
兄弟	14	1.0
その他	11	0.8
なし(単身)	103	7.4

(本年
人収)

項目	サンプル数	構成比 (%)
200万円以下	114	8.2
200万円超~400万円以下	248	17.8
400万円超~600万円以下	424	30.4
600万円超~800万円以下	279	20.0
800万円超~1,000万円以下	138	9.9
1,000万円超~1,200万円以下	81	5.8
1,200万円超~1,400万円以下	39	2.8
1,400万円超~1,600万円以下	17	1.2
1,600万円超~1,800万円以下	12	0.9
1,800万円超~2,000万円以下	7	0.5
2,000万円超	38	2.7
200万円以下	41	7.5
200万円超~400万円以下	100	18.2
400万円超~600万円以下	166	30.2
600万円超~800万円以下	95	17.3
800万円超~1,000万円以下	48	8.7
1,000万円超~1,200万円以下	30	5.5
1,200万円超~1,400万円以下	18	3.3
1,400万円超~1,600万円以下	6	1.1
1,600万円超~1,800万円以下	9	1.6
1,800万円超~2,000万円以下	6	1.1
2,000万円超	30	5.5

(ヘア
ローン
利用者
・
収入
合算
者)

金融機関/住宅の種類/職業/地域

	項目	サンプル数	構成比(%)
金融機関	都市銀行	306	21.9
	地方銀行	402	28.8
	ネット銀行	303	21.7
	信託銀行	59	4.2
	信用金庫・信用組合	71	5.1
	労働金庫	56	4.0
	JAバンク	65	4.7
	その他	135	9.7
住宅取得の種類	新築戸建て	896	64.1
	新築マンション	182	13.0
	中古戸建	138	9.9
	中古マンション	181	13.0
職業	農林漁業主	10	0.7
	自営業	52	3.7
	会社・団体職員	947	67.8
	公務員	171	12.2
	会社等の役員	53	3.8
	派遣社員・短期社員	44	3.1
	年金受給者	4	0.3
	その他	116	8.3

	項目	サンプル数	構成比(%)
地域※	北海道・東北	142	10.2
	関東	557	39.9
	首都圏	484	34.6
	東海	172	12.3
	北陸	57	4.1
	近畿	249	17.8
	中国・四国	103	7.4
	九州・沖縄	117	8.4

※地域区分

北海道・東北：北海道、青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島

関東：茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川、山梨、長野
(うち首都圏：埼玉、千葉、東京、神奈川)

東海：岐阜、静岡、愛知、三重

北陸：新潟、富山、石川、福井

近畿：滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山

中国・四国：鳥取、島根、岡山、広島、山口、徳島、香川、愛媛、高知

九州・沖縄：福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構