

住宅ローン利用者の実態調査

【住宅ローン（借換え）利用者調査（2025年4月調査）】



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

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4月から2025年3月までに住宅ローン※を借換えされた方 n=591
- ・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（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

3. 調査項目

1 借換えの理由	2 借換え前後の変化	3 借換え後の住宅ローン	4 借換えにあたっての情報源
1 借換えを検討したきっかけ	1 金利タイプ（構成比）	1 融資額（金利タイプ別構成比）	1 主な相談先
2 借換えを行った理由（借換え後の金利タイプ別）	2 借換え前の金利タイプ別に見る、借換え後の金利タイプ	2 日本銀行の金融政策変更の影響	2 最も参考になった相談先
	3 借入金利（構成比）	3 毎月の返済額が増加した際の対応	3 借換えにあたって検討したローンの数

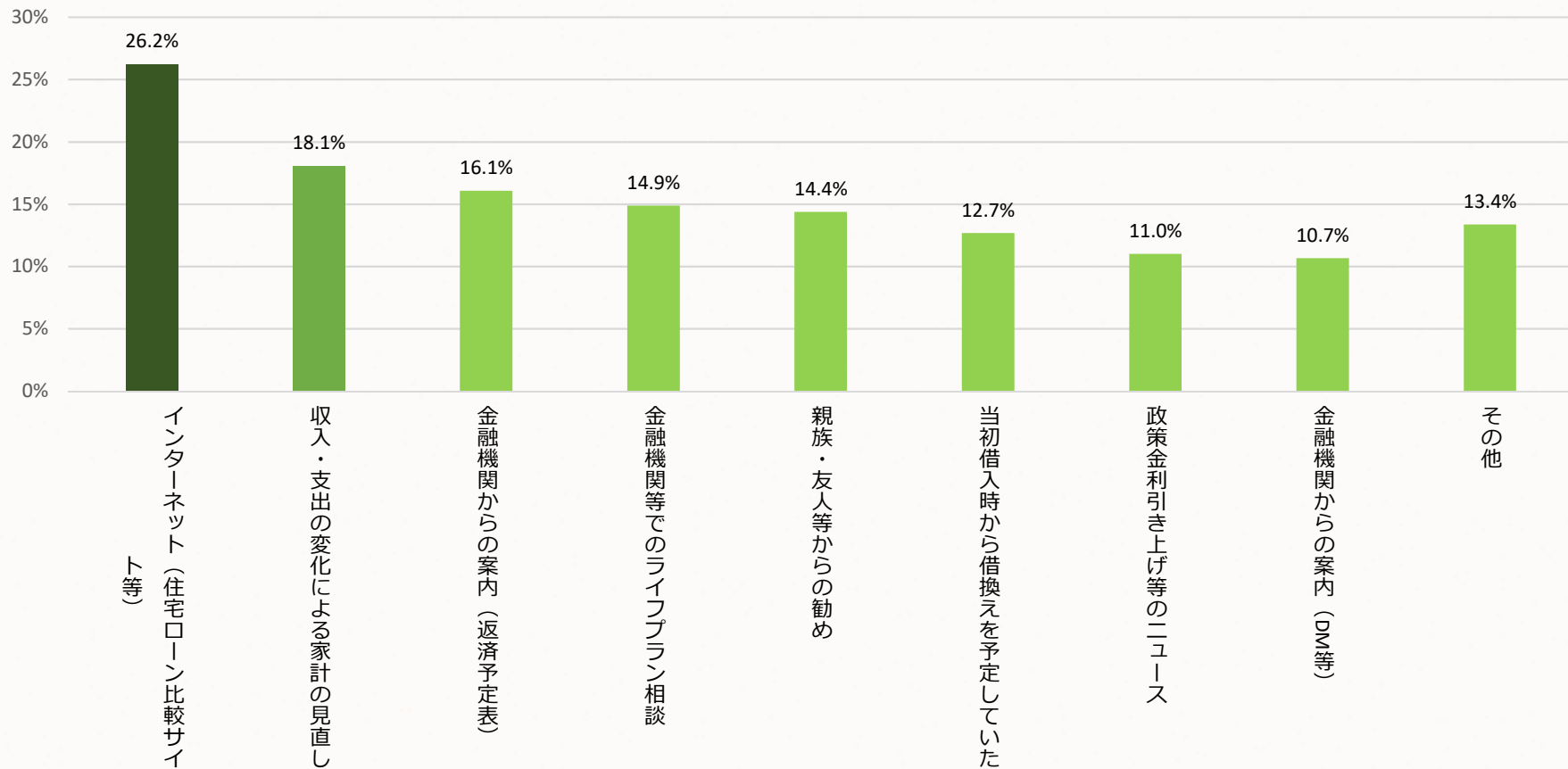


1 借換えの理由

1 借換えを検討したきっかけ

- 借換えを検討したきっかけは、「インターネット（住宅ローン比較サイト等）」が最も多い

借換えを検討したきっかけ（複数回答可）

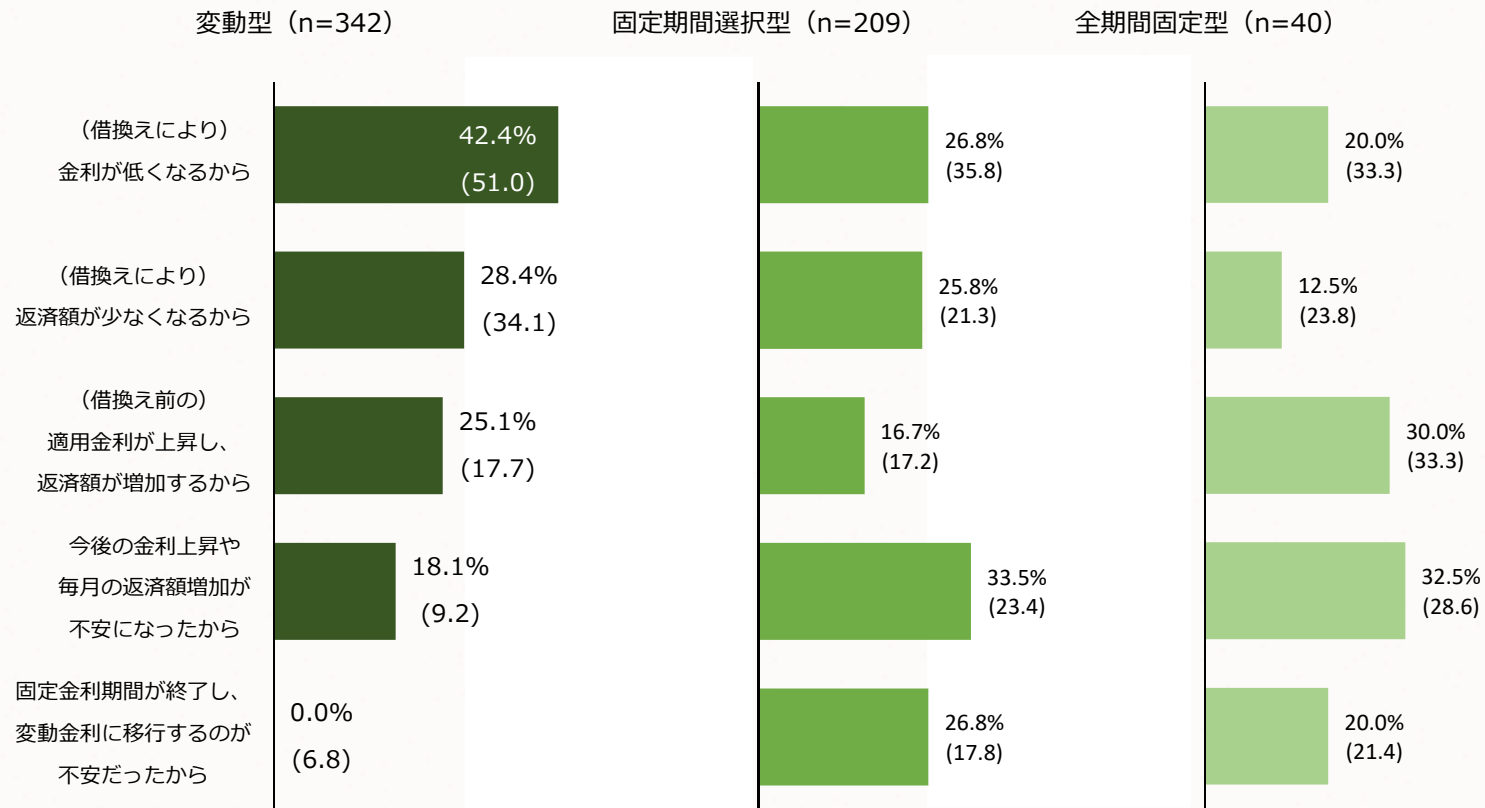


1 借換えの理由


2 借換えを行った理由（借換え後の金利タイプ別）

・借換えを行った理由は、「変動型」は「（借換えにより）金利が低くなるから」が最も多く、「固定期間選択型」「全期間固定型」は「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」が最も多い

借換えを行った理由（借換え後の金利タイプ別）



※複数回答可、上位5つのみを掲載
※括弧内は前回調査の値



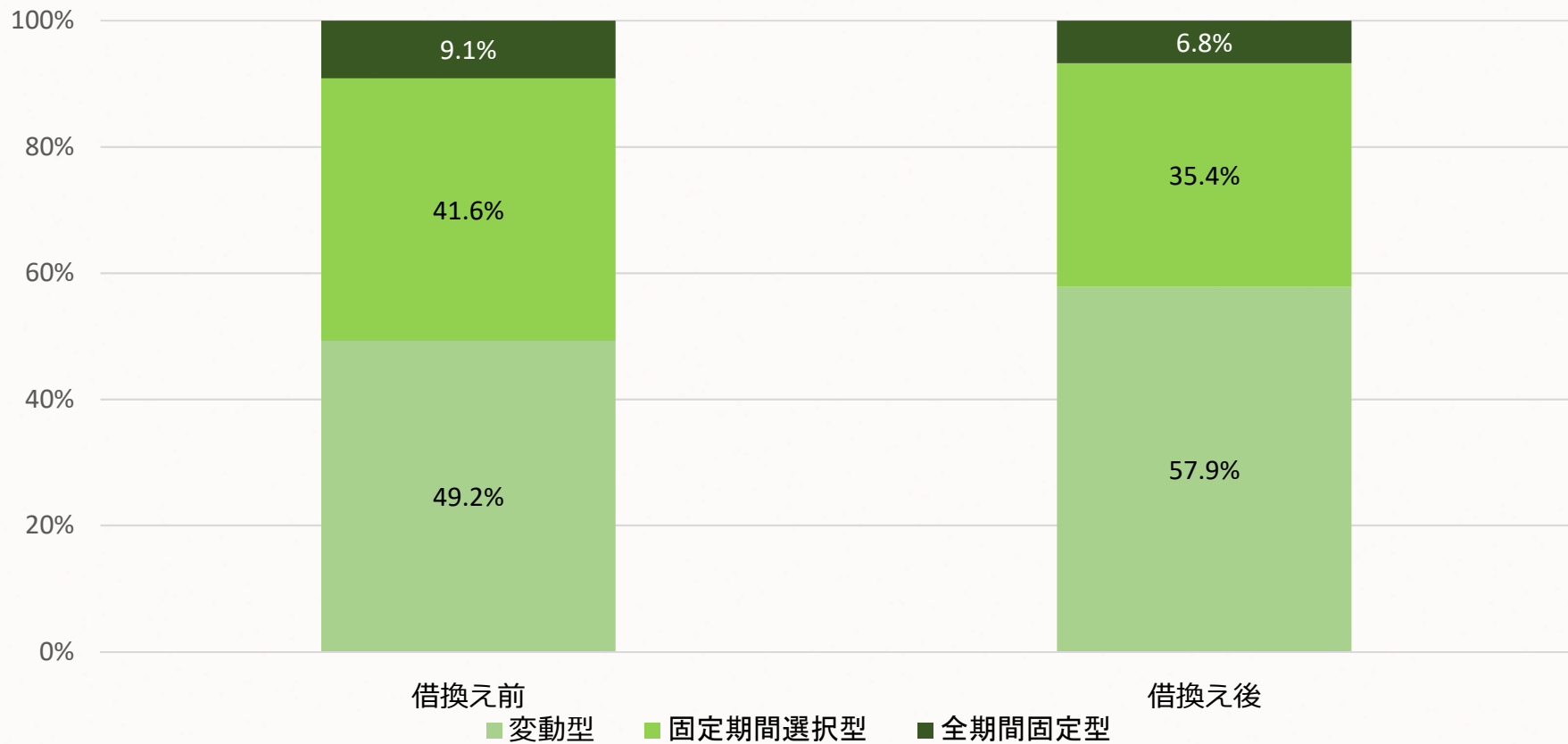
2 借換え前後の変化

2 借換え前後の変化

1 金利タイプ（構成比）

- ・借換え前後とも「変動型」が最も多い

金利タイプ（構成比）

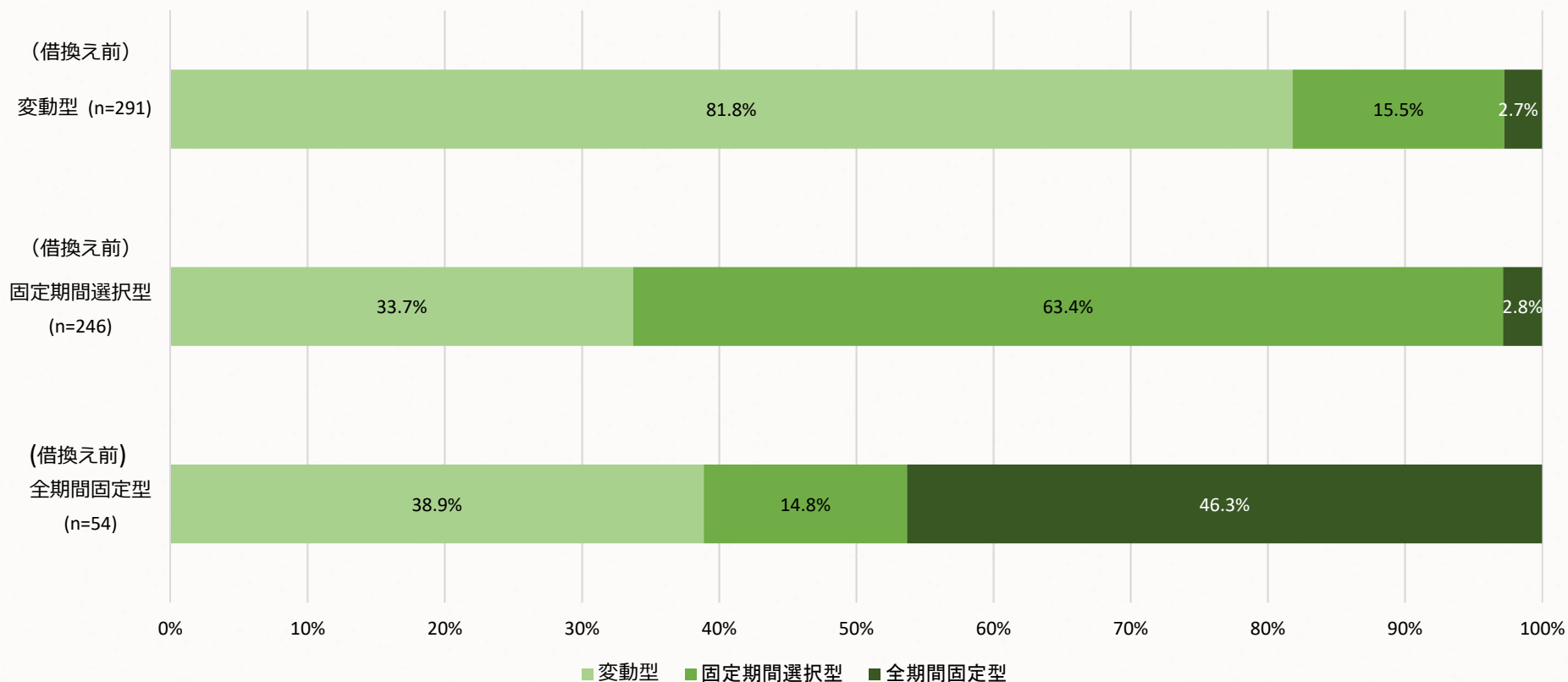


2 借換え前後の変化

2 借換え前の金利タイプ別に見る、借換え後の金利タイプ

- 借換え前が「変動型」 →81.8%が「変動型」に借り換えている
- 借換え前が「固定期間選択型」 →63.4%が「固定期間選択型」に借り換えている
- 借換え前が「全期間固定型」 →46.3%が「全期間固定型」に、38.9%が「変動型」に借り換えている

借換え前の金利タイプ別に見る、借換え後の金利タイプ

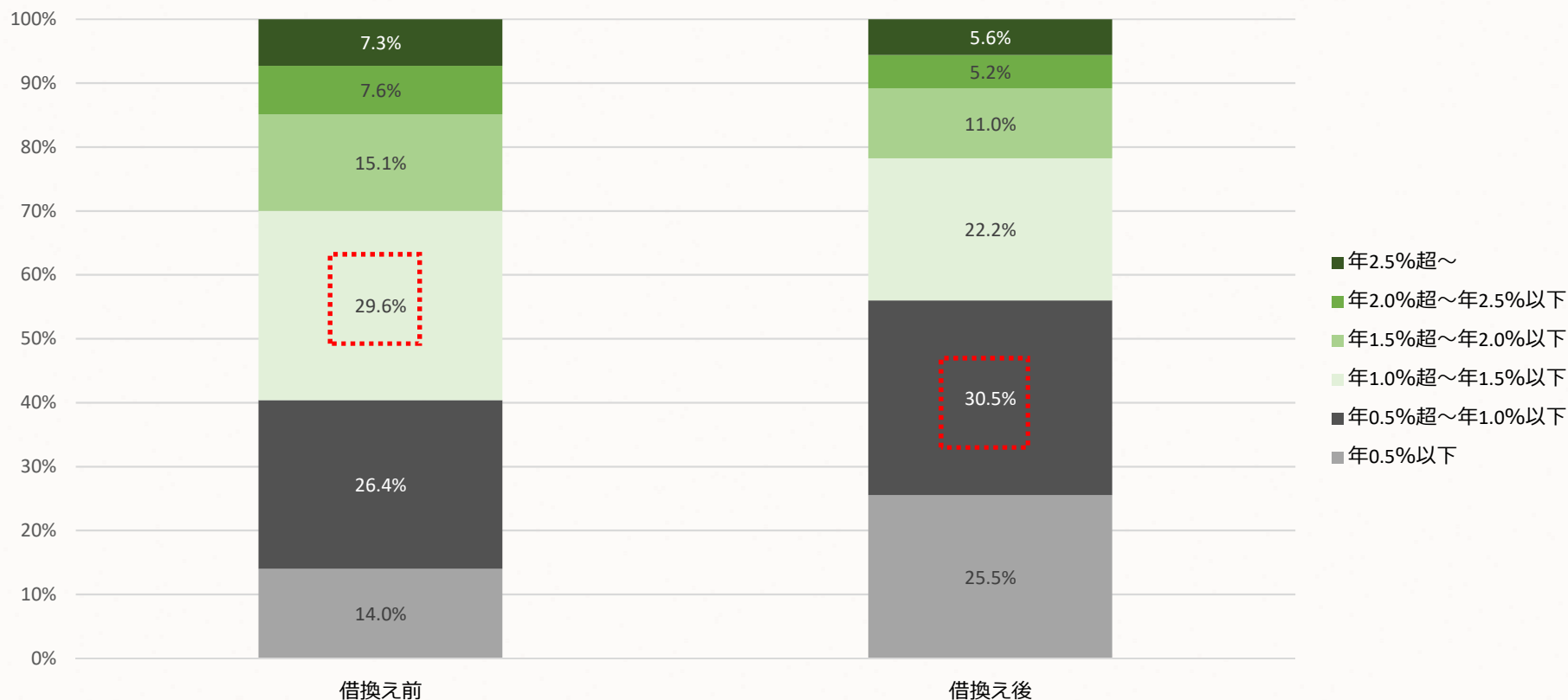


2 借換え前後の変化

3 借入金利（構成比）

- 借換え前の借入金利は「年1.0%超～年1.5%以下」が最も多い
- 借換え後の借入金利は「年0.5%超～年1.0%以下」が最も多い

借入金利（構成比）





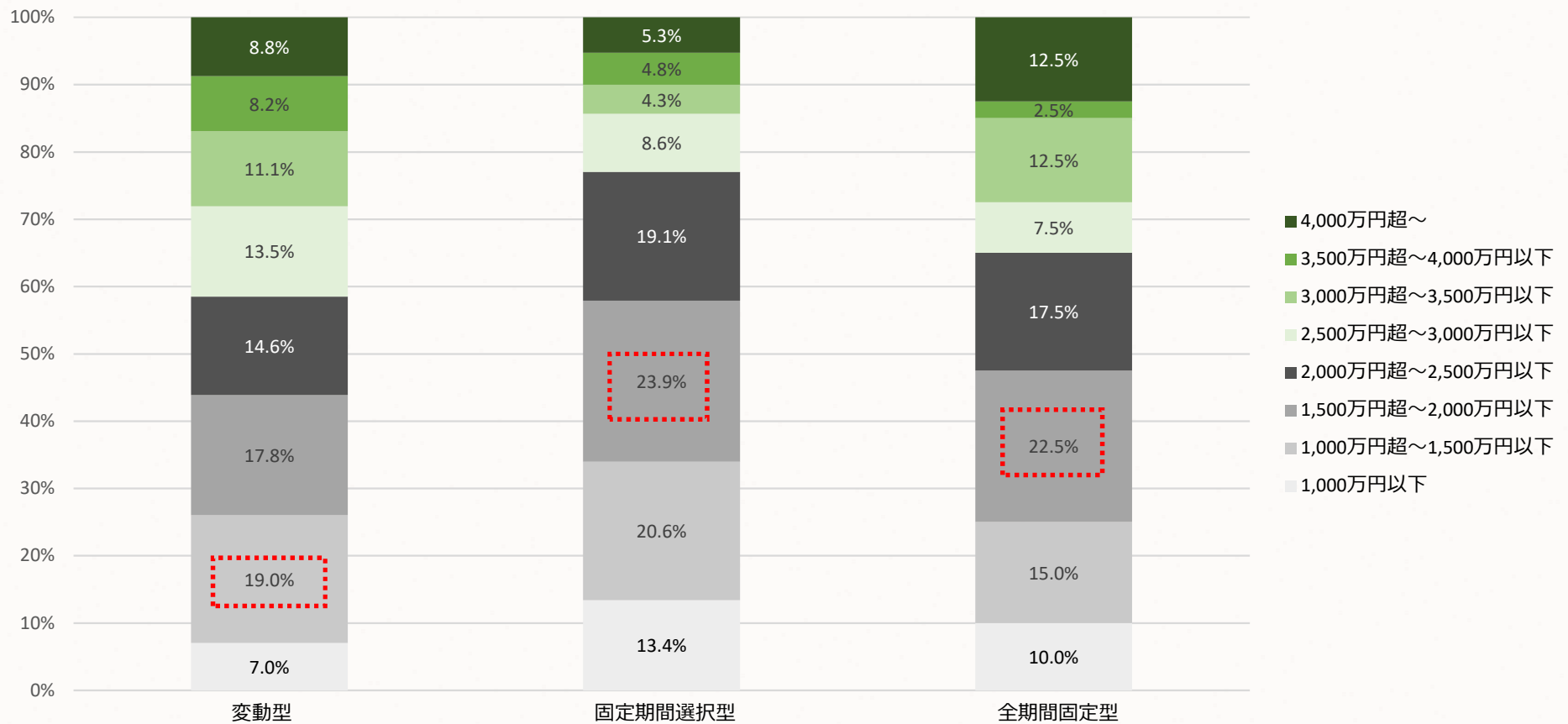
3 借換え後の住宅ローン

3 借換え後の住宅ローン

1 融資額（金利タイプ別構成比）

・借換え後の融資額は、「変動型」は「1,000万円超～1,500万円以下」が最も多く、「固定期間選択型」及び「全期間固定型」では「1,500万円超～2,000万円以下」が最も多い

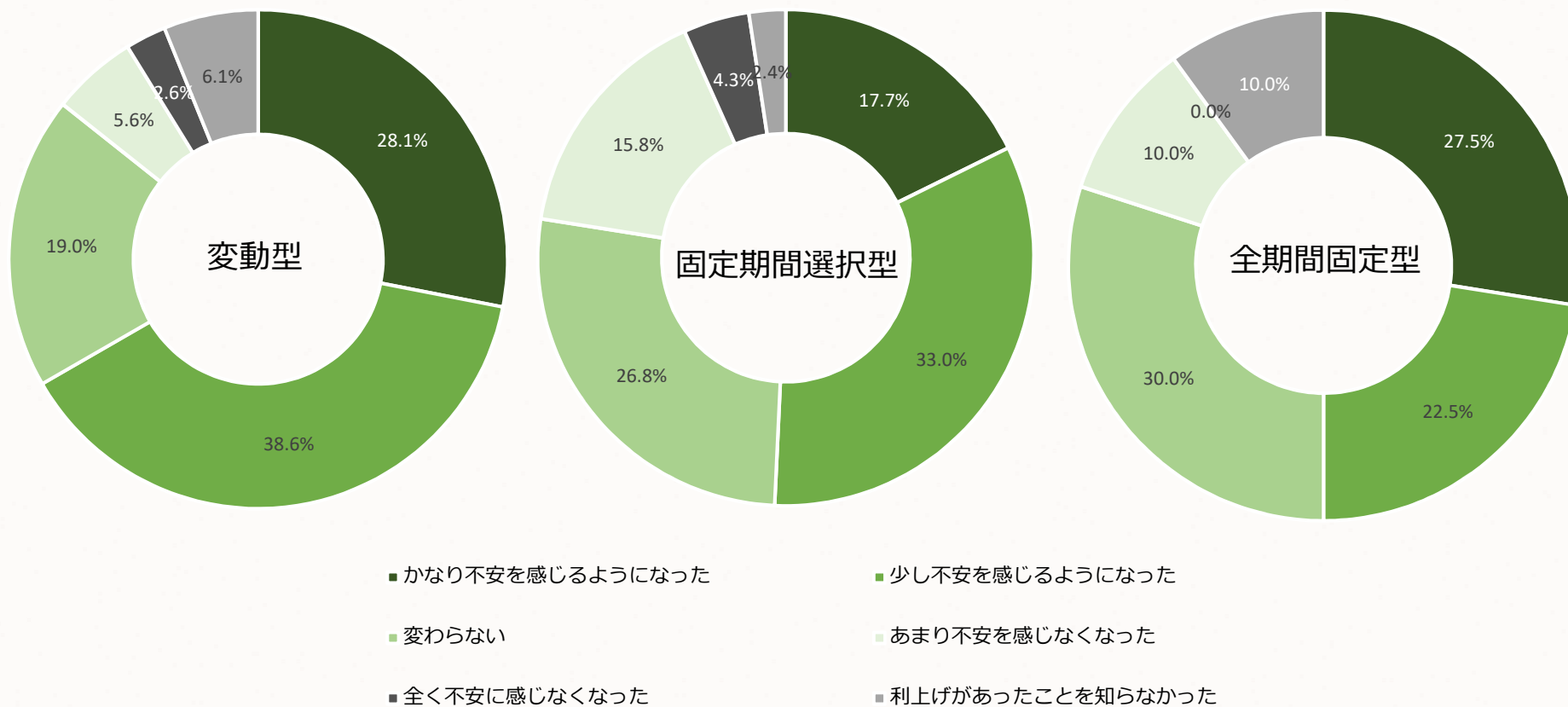
融資額（金利タイプ別構成比）



2 日本銀行の金融政策変更の影響

・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、金利変動リスクに対する意識の変化があったかを調査したところ、「かなり不安を感じるようになった」または「少し不安を感じるようになった」は全ての金利タイプで半数を超え、「変動型」では66.7%と最も多かった

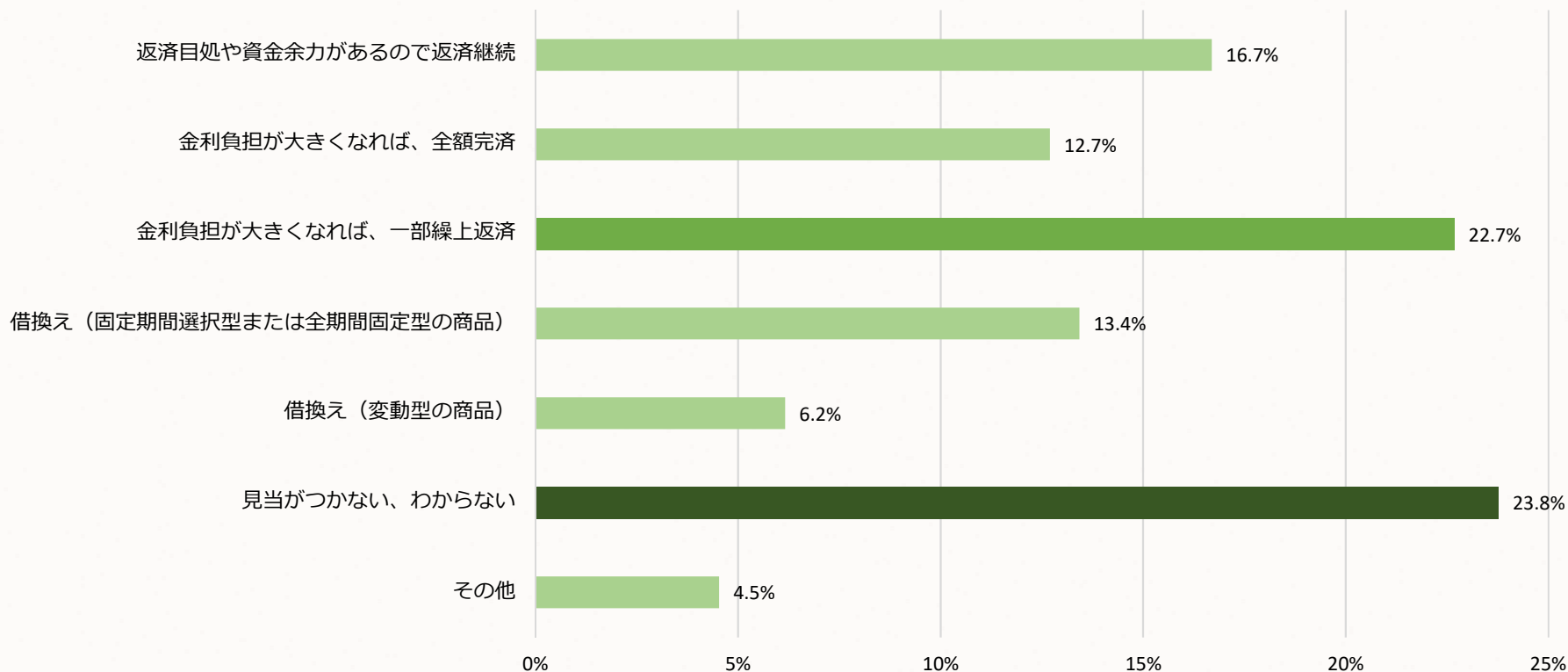
日本銀行の金融政策変更の影響




3 毎月の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際の対応として、繰上返済が35.4%、「借換え」が19.6%であった。また、「返済目途や資金余力があるので返済継続」は16.7%、「検討が見つからない、わからない」は23.8%であった

毎月の返済額が増加した際の対応



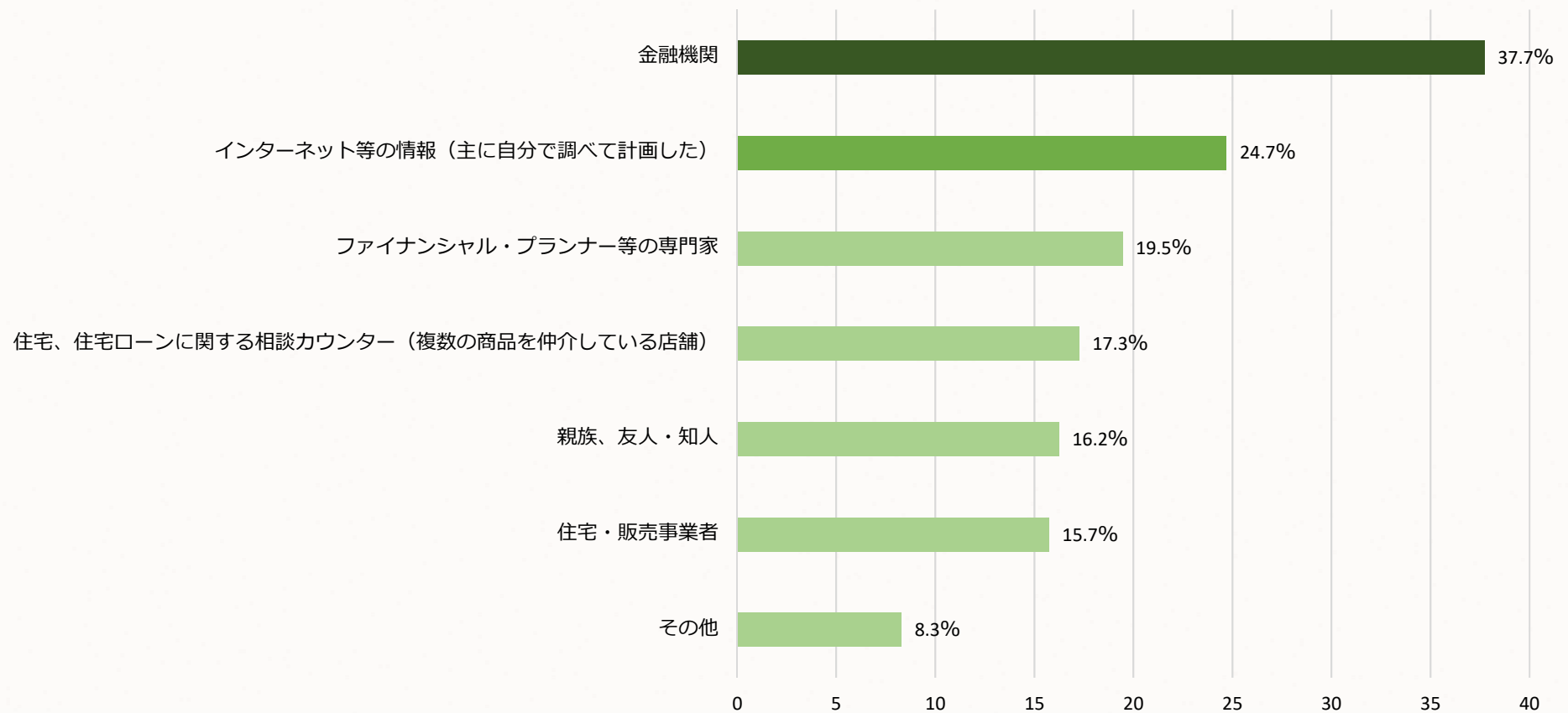


4 借換えにあたっての情報源

1 主な相談先

・借換えを検討するにあたり、主な相談先は「金融機関」が最も多い

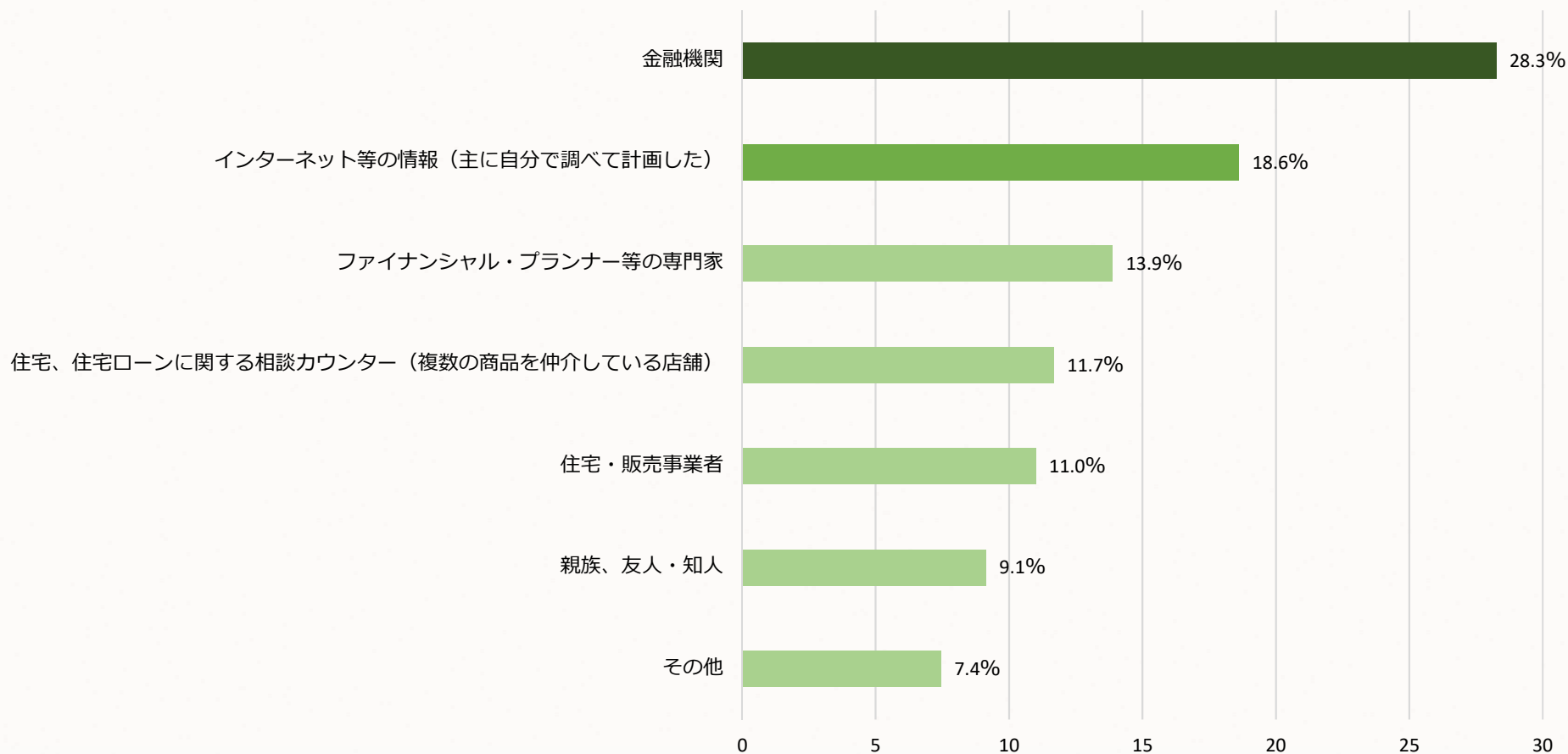
借換え検討時の主な相談先（複数回答可）



2 最も参考になった相談先

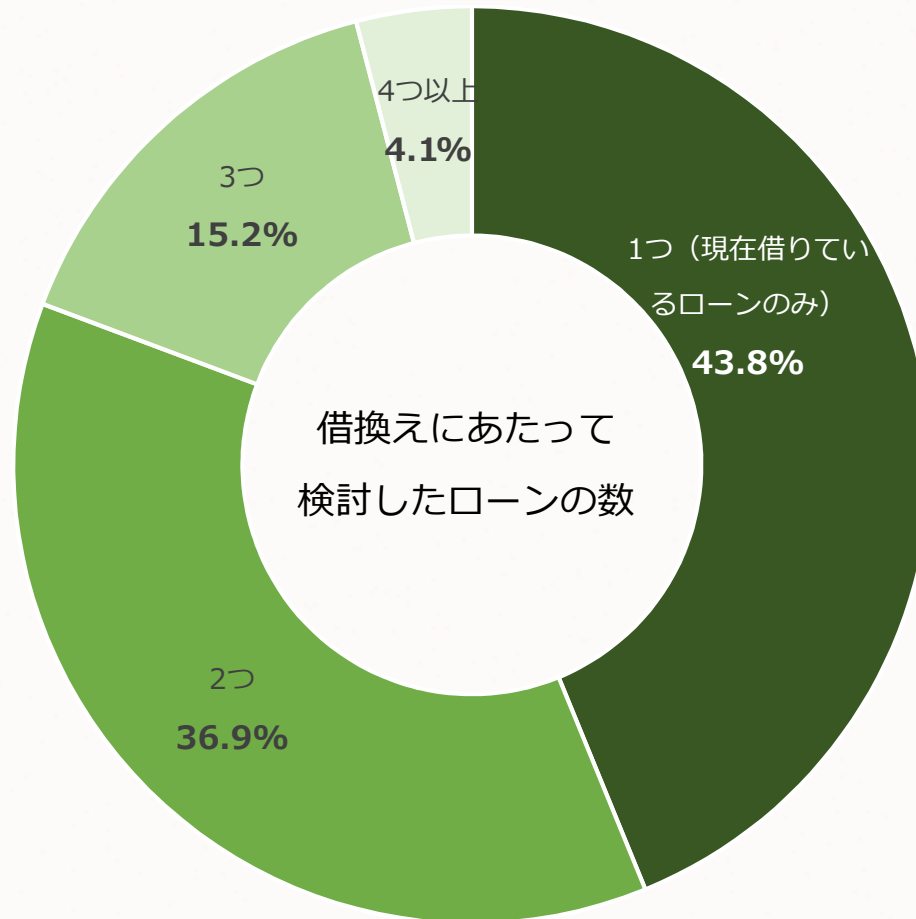
- 借換えにあたり最も参考になった相談先は、「金融機関」が最も多い


借換えにあたって最も参考になった相談先



3 借換えにあたって検討したローンの数

- ・借換えにあたり、検討したローンの数は「1つ（現在借りているローンのみ）」が43.8%と最も多い





(参考) 回答者の基本属性

年齢/世帯年収/地域/住宅の種類

	項目	サンプル数	構成比(%)
年齢	20歳代	59	10.0
	30歳代	150	25.4
	40歳代	219	37.1
	50歳代	135	22.8
	60歳代	28	4.7
世帯年収	200万円以下	11	1.9
	200万円超～400万円以下	40	6.8
	400万円超～600万円以下	87	14.7
	600万円超～800万円以下	153	25.9
	800万円超～1000万円以下	129	21.8
	1000万円超～1200万円以下	80	13.5
	1200万円超～1400万円以下	41	6.9
	1400万円超～1600万円以下	13	2.2
	1600万円超～1800万円以下	5	0.8
	1800万円超～2000万円以下	14	2.4
	2000万円超	18	3.0
地域※	北海道・東北	83	14.0
	関東	214	36.2
	首都圏	157	26.6
	東海	65	11.0
	北陸	9	1.5
	近畿	84	14.2
	中国・四国	66	11.2
	九州・沖縄	70	11.8
	一戸建て住宅の新築(建て替え)	114	19.3
住宅の種類	一戸建て住宅の新築(新たに土地を取得して建築)	217	36.7
	建売住宅の購入(分譲業者が建てた一戸建て新築住宅を購入)	101	17.1
	新築分譲マンションの購入	81	13.7
	中古一戸建ての購入	53	9.0
	中古マンションの購入	25	4.2

※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