

# 住宅ローン利用者の実態調査 【住宅ローン利用者調査（2024年10月調査）】



令和7年1月21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9月までに住宅ローン※の借入れをされた方（n=1,419）
- ・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

2024年10月31日～11月11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	(参考) 比較した住宅ローンの数		
6 ミックスローンの利用	5 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			

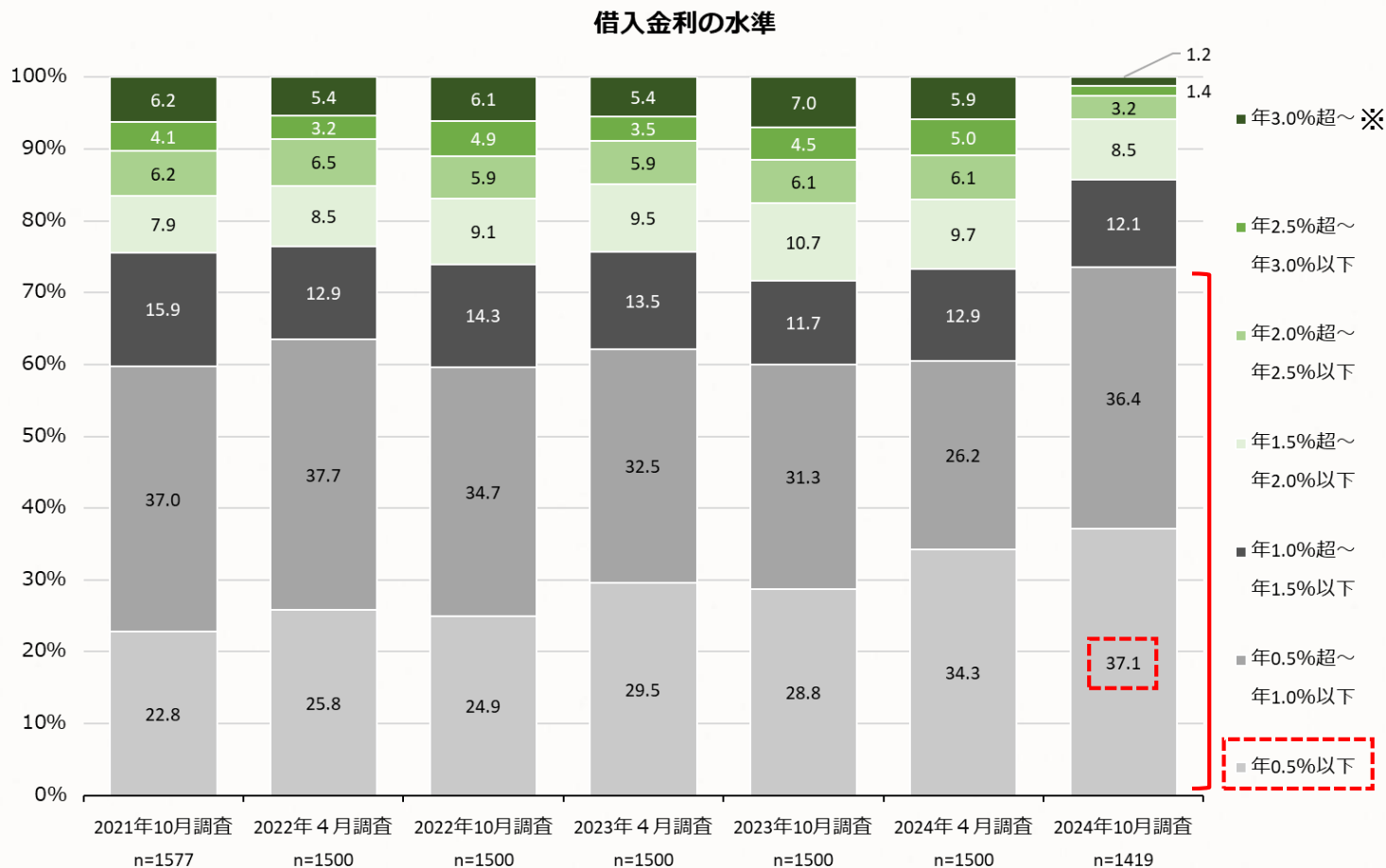


# 1 利用した住宅ローン

---

# 1 借入金金利

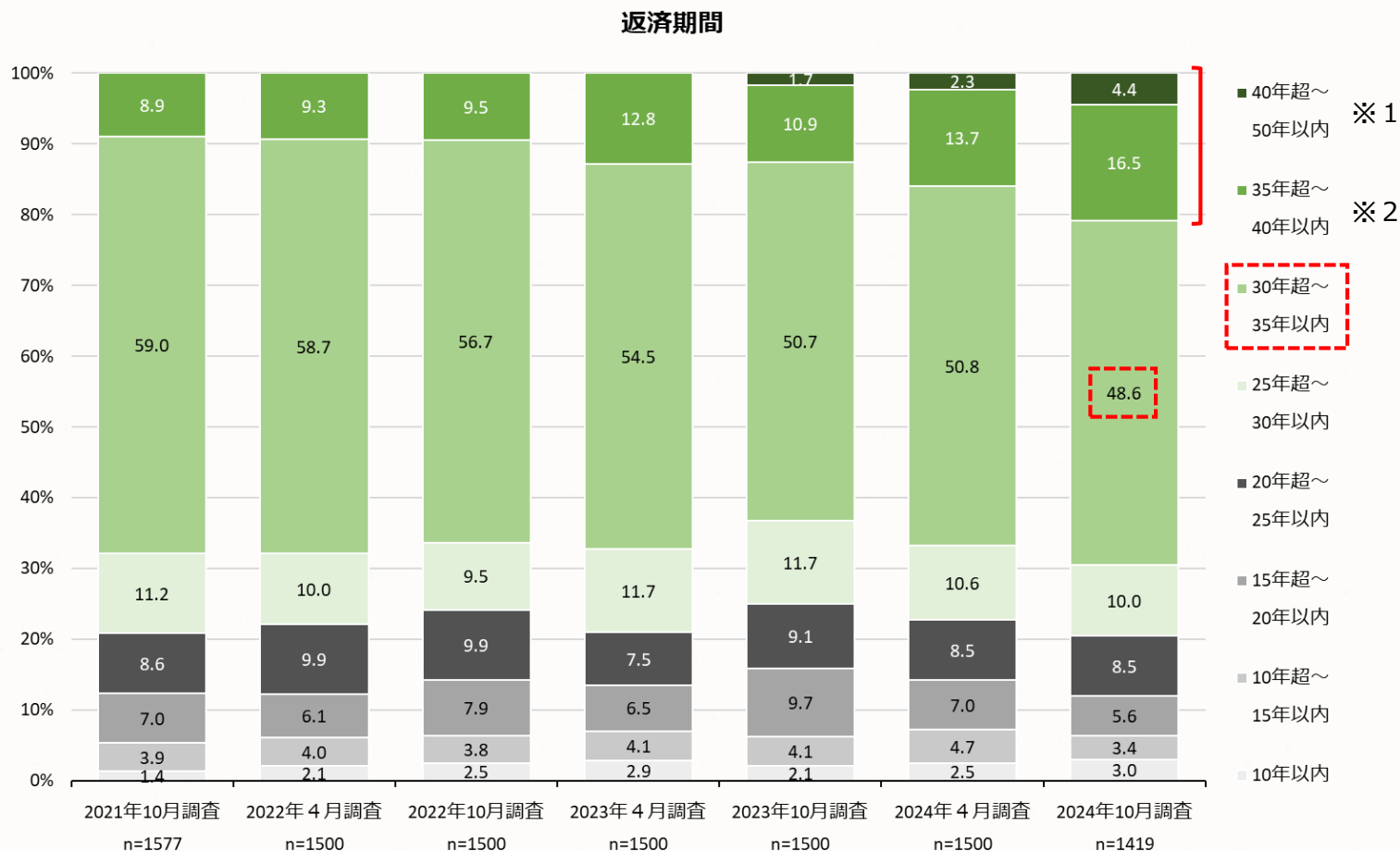
- ・利用した住宅ローンの借入金金利の水準は、「0.5%以下」が約4割と最も多い
- ・前回調査と比べると、「1.0%以下」全体の割合が増加している



※2024年4月調査以前は、3%超の区分の中でさらに細分化した選択肢で設問している

## 2 返済期間

- ・利用した返済期間は、「30年超～35年以内」が約5割と最も多い
- ・前回調査と比べると、「35年超」全体の割合が増加している

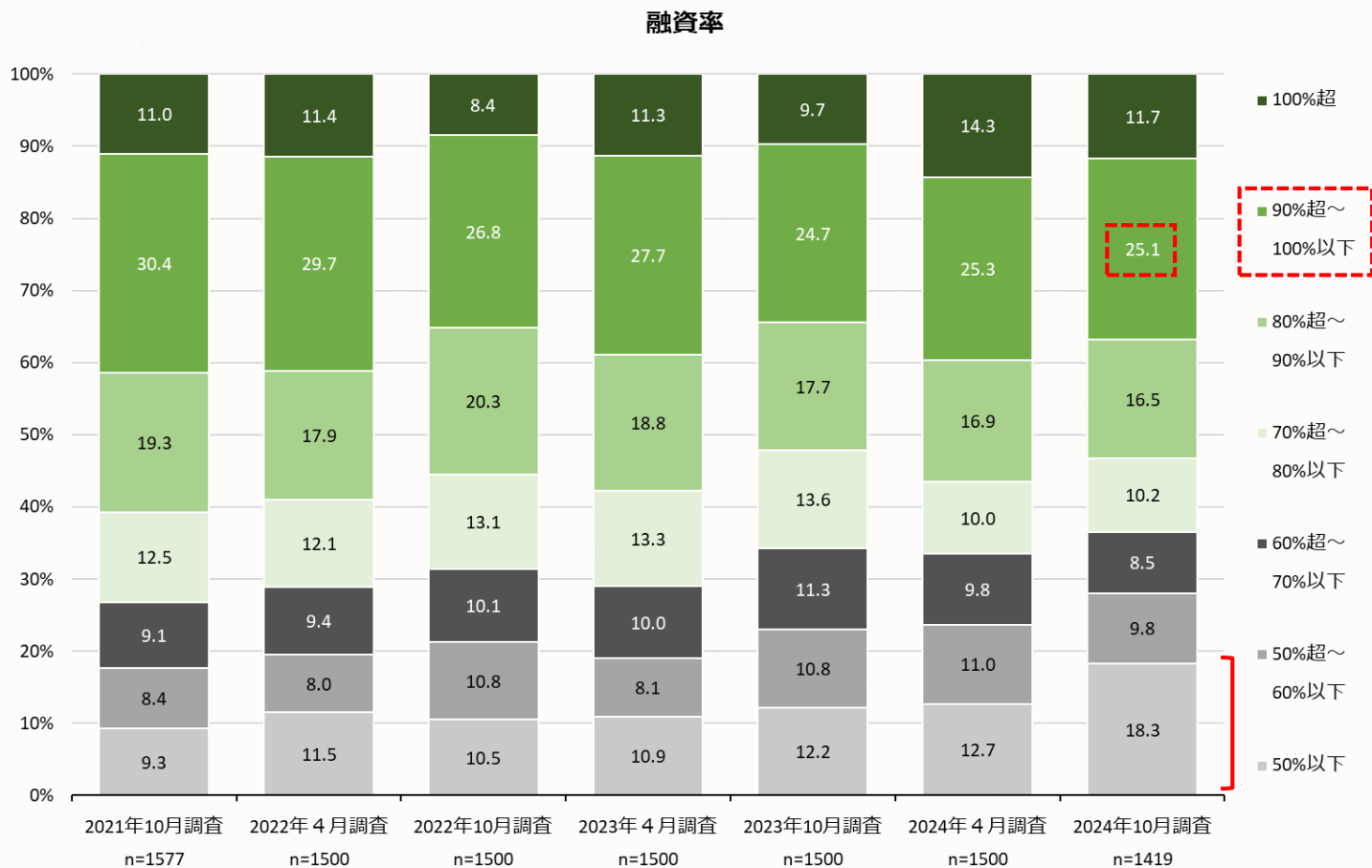


※1：「40年超～50年以内」は、2023年10月調査より選択肢に加えて設問している

※2：2023年4月調査までは「35年超」として設問している

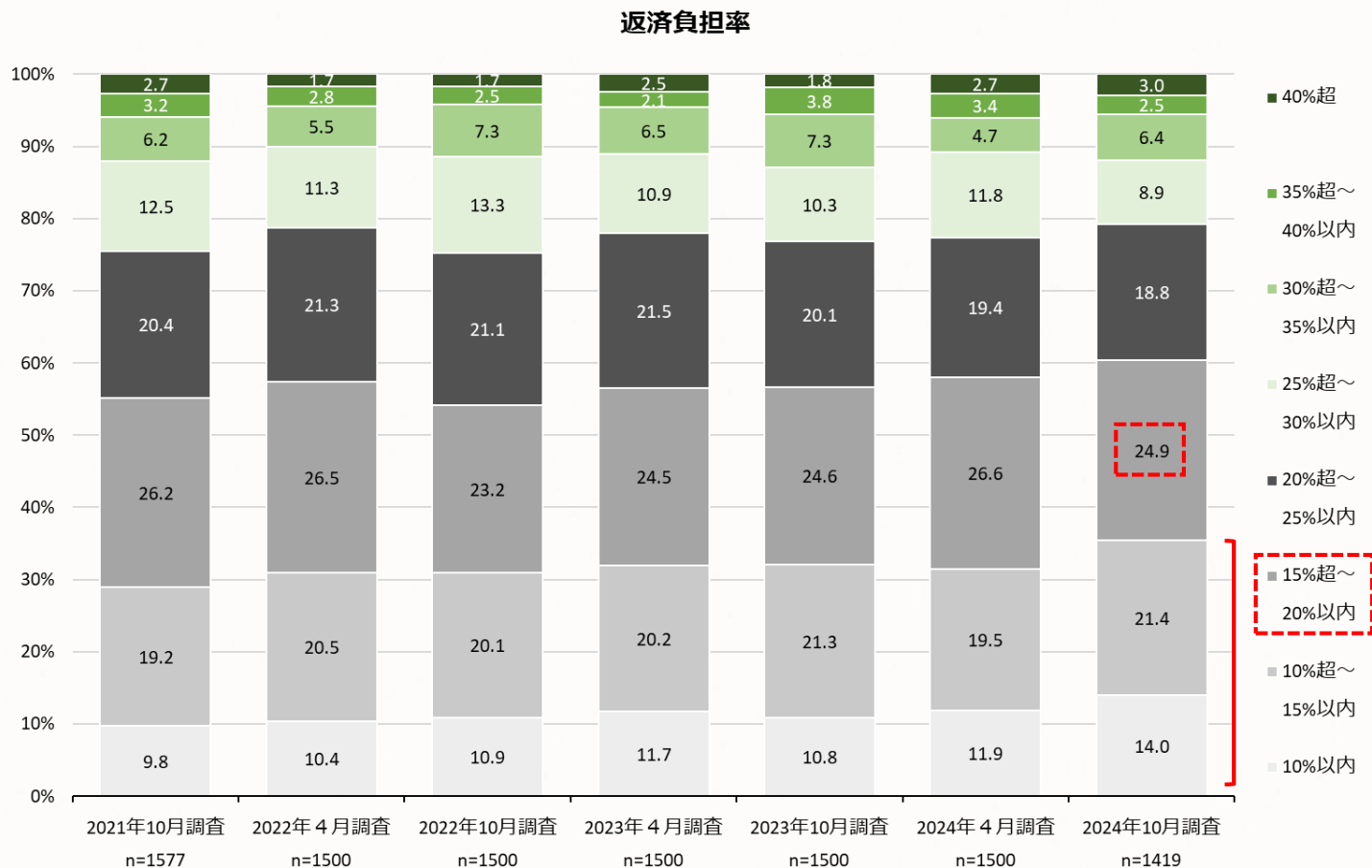
## 3 融資率

- ・ 融資率（融資額÷住宅価格）は、「90%超～100%以下」が約3割と最も多い
- ・ 前回調査と比べると、「50%以下」の割合が増加している



## 4 返済負担率

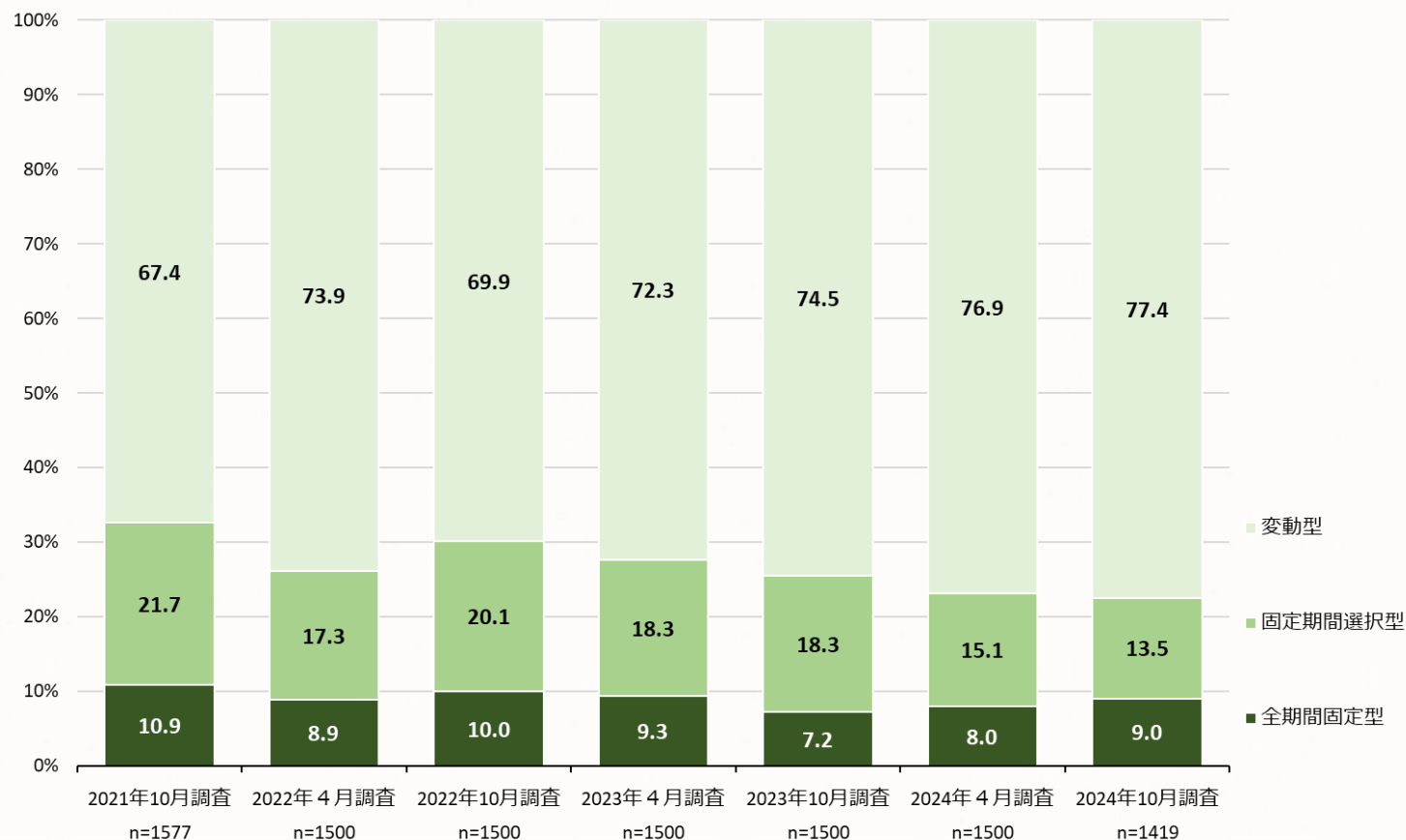
- 返済負担率（年間返済額÷世帯年収）は「15%超～20%以内」が約2割と最も多い
- 前回調査と比べると、「15%以内」全体の割合が増加している



## 5 金利タイプ

- ・利用した金利タイプは、「変動型」が約8割、「固定期間選択型」が約1割、「全期間固定型」は約1割
- ・前回調査と比べると、「変動型」が0.5ポイント、「全期間固定型」が1.0ポイント増加している

利用した金利タイプ

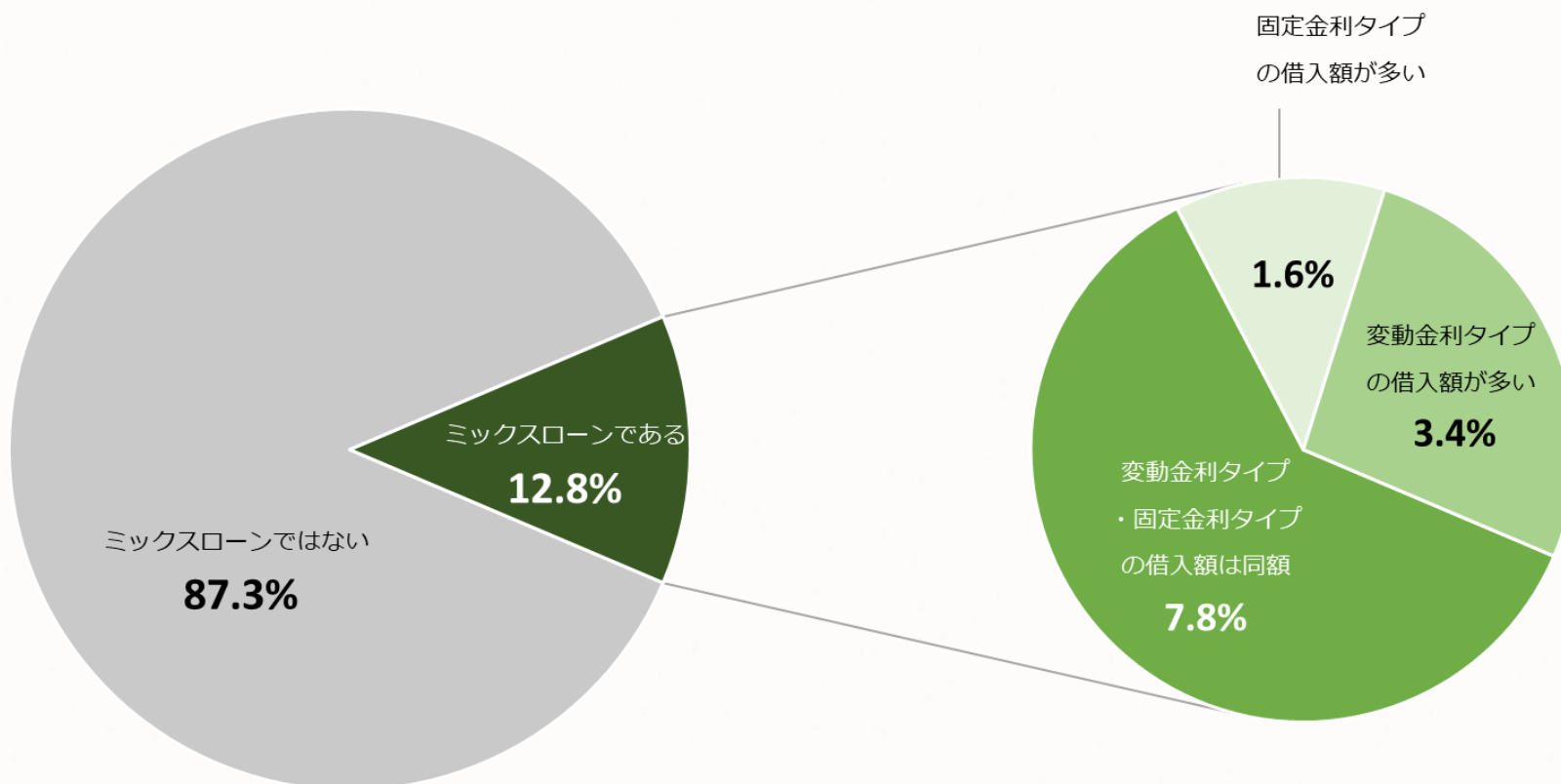




## 6 ミックスローンの利用

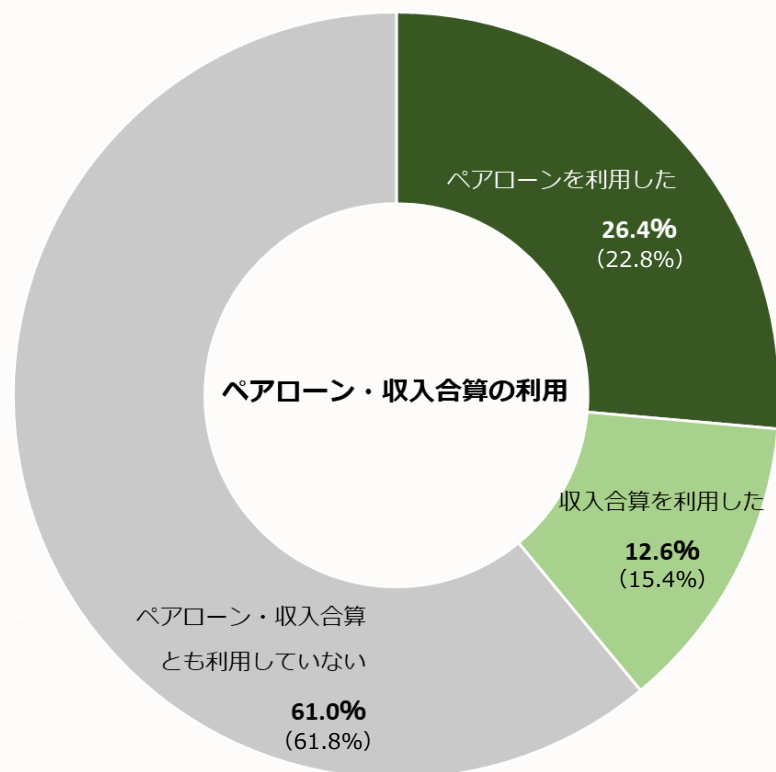
- ・ ミックスローン（異なる金利タイプを組み合わせる住宅ローン）の利用者は全体の約 1 割
- ・ 変動金利タイプと固定金利タイプを同額ずつ借り入れる利用方法が最も多い

### ミックスローンの利用有無



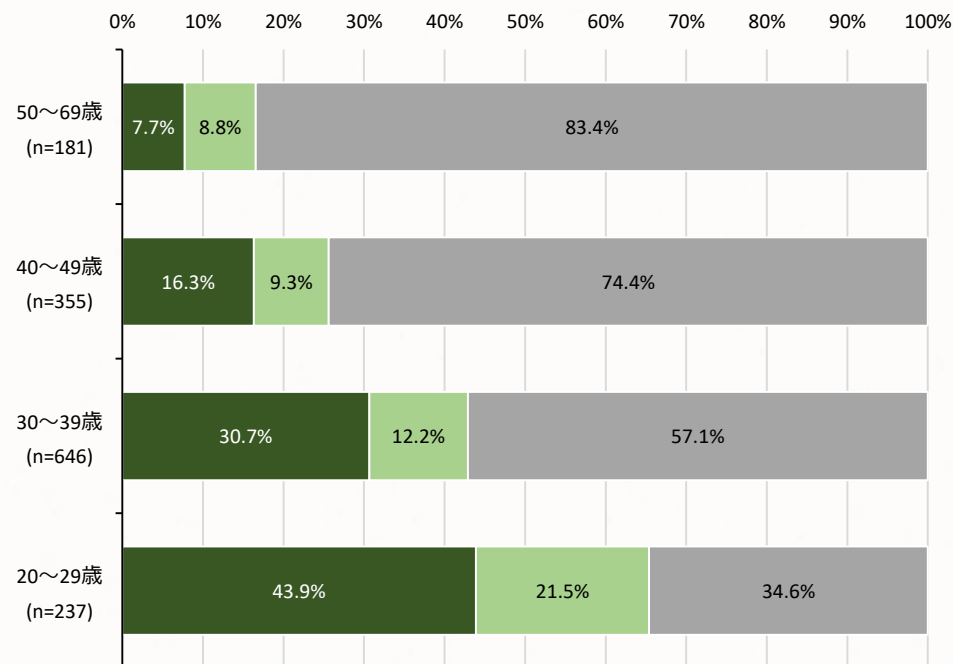
## 7 ペアローン・収入合算の利用

- ・全体の約4割が「ペアローン」または「収入合算」を利用しており、前回調査から増加している
- ・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）



■ ペアローンを利用した ■ 収入合算を利用した ■ ペアローン・収入合算とも利用していない



## 2 住宅ローンの選択に関して

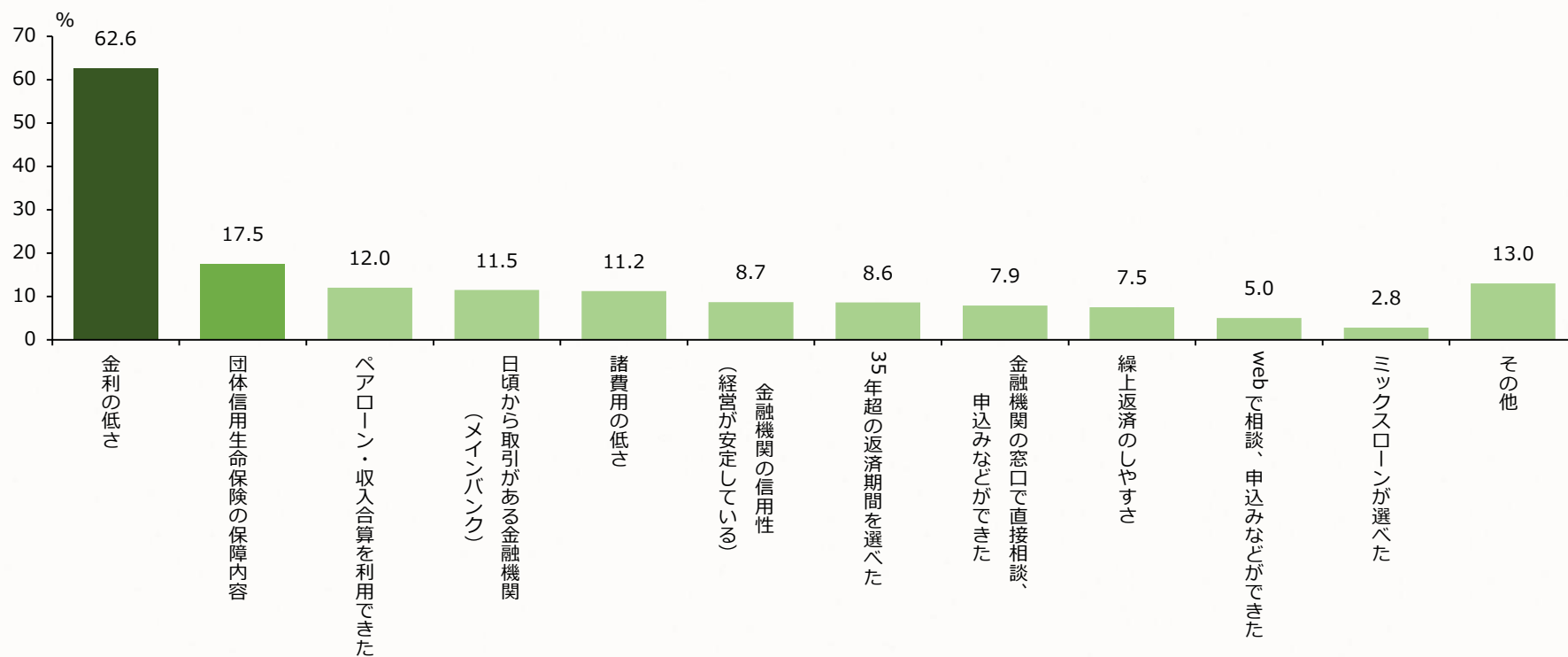
---

# 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※）

3つまで回答可、n=1317



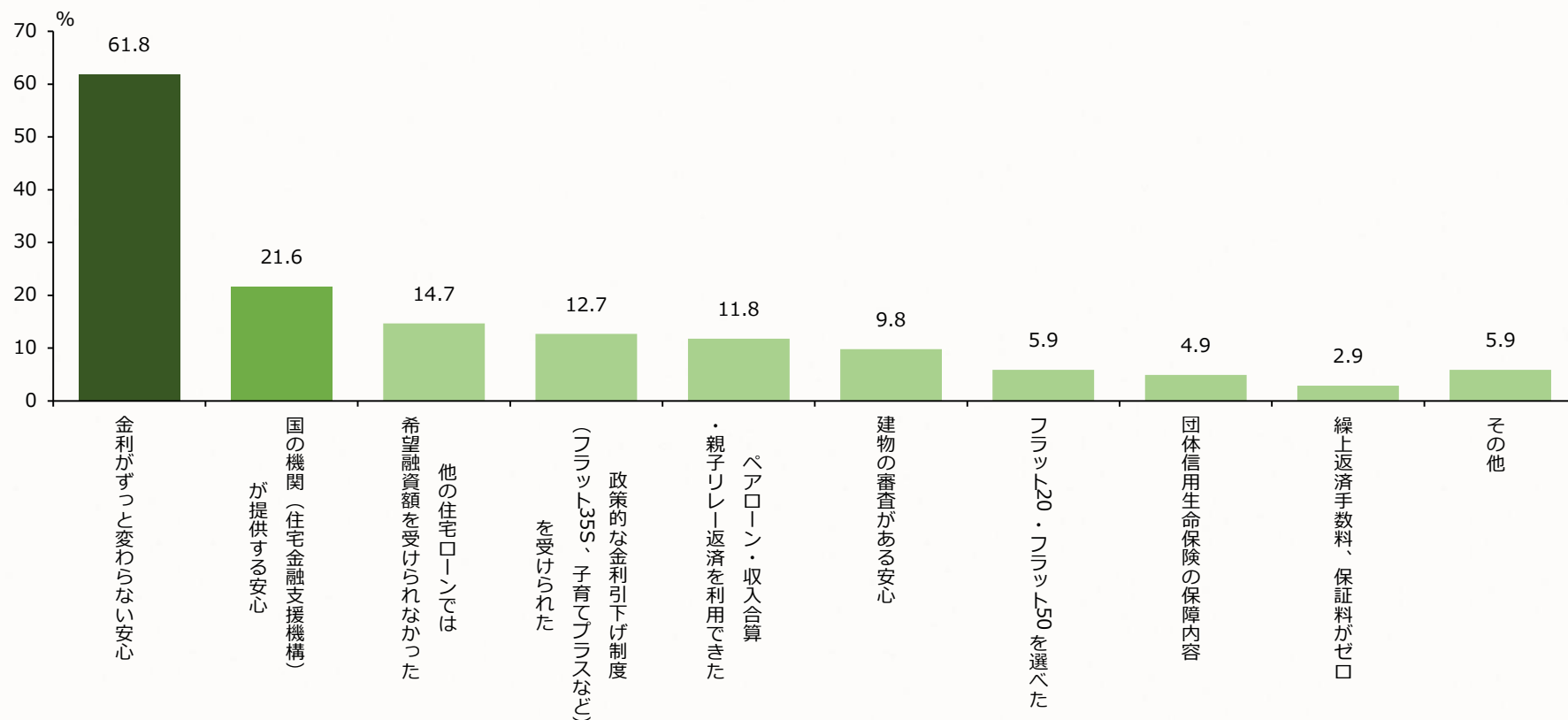
※フラット35の利用者については次頁参照

## 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「国の機関が提供する安心」などが続いている

住宅ローンを選んだ理由（フラット35）

3つまで回答可、n=102

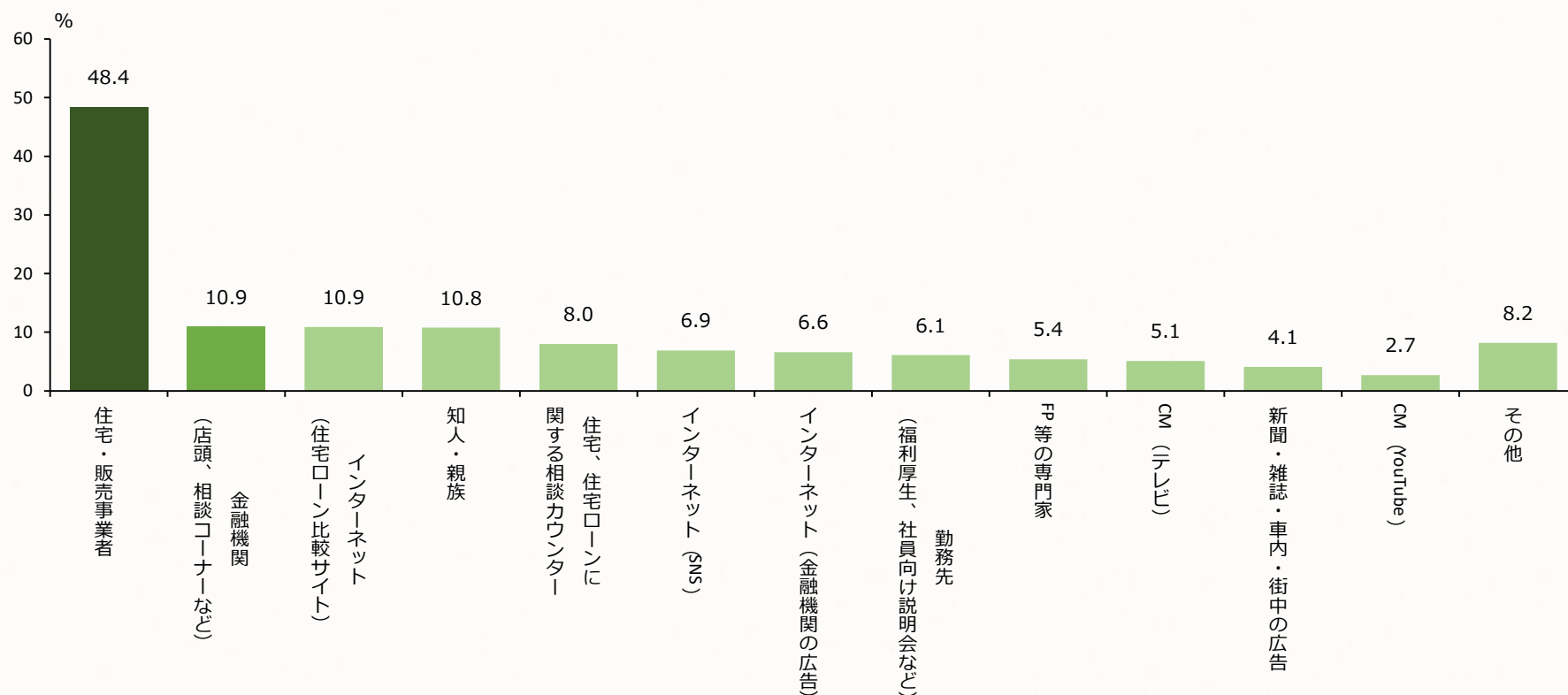


### 3 知るきっかけとなった情報源

・利用した住宅ローンを知るきっかけとしては、「住宅・販売事業者」が最も多く、次に「金融機関」などが続いている

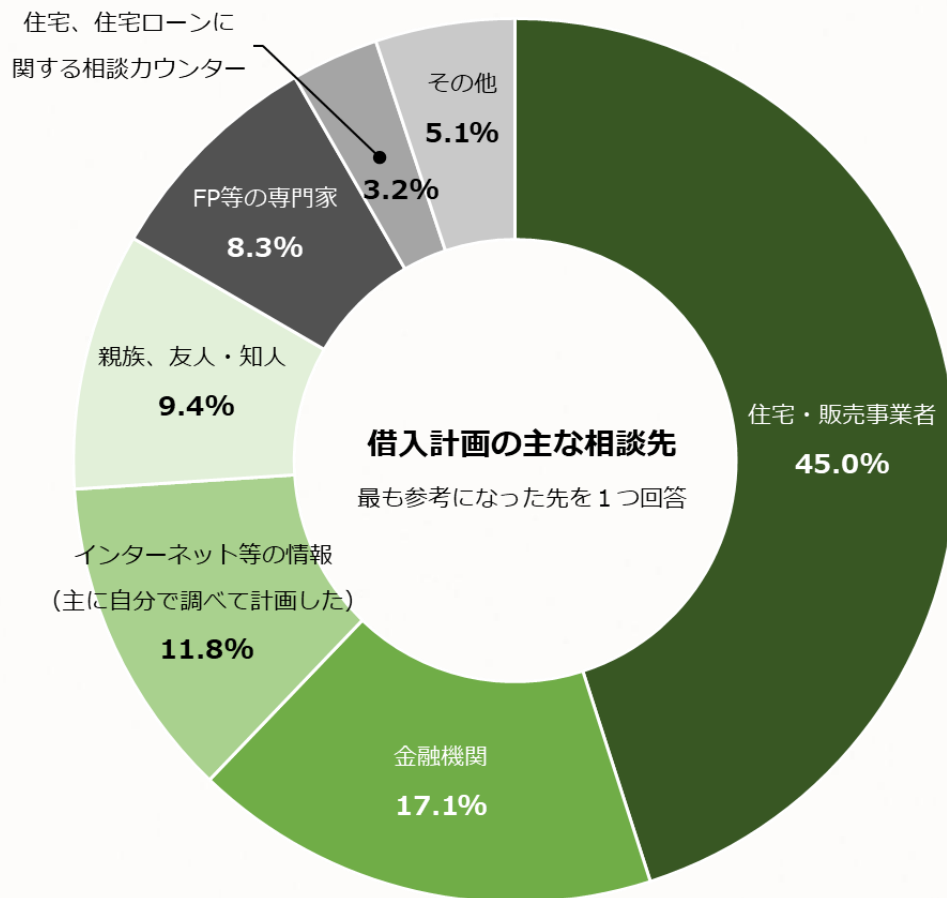
利用した住宅ローンを知るきっかけとなった情報源

3つまで回答可



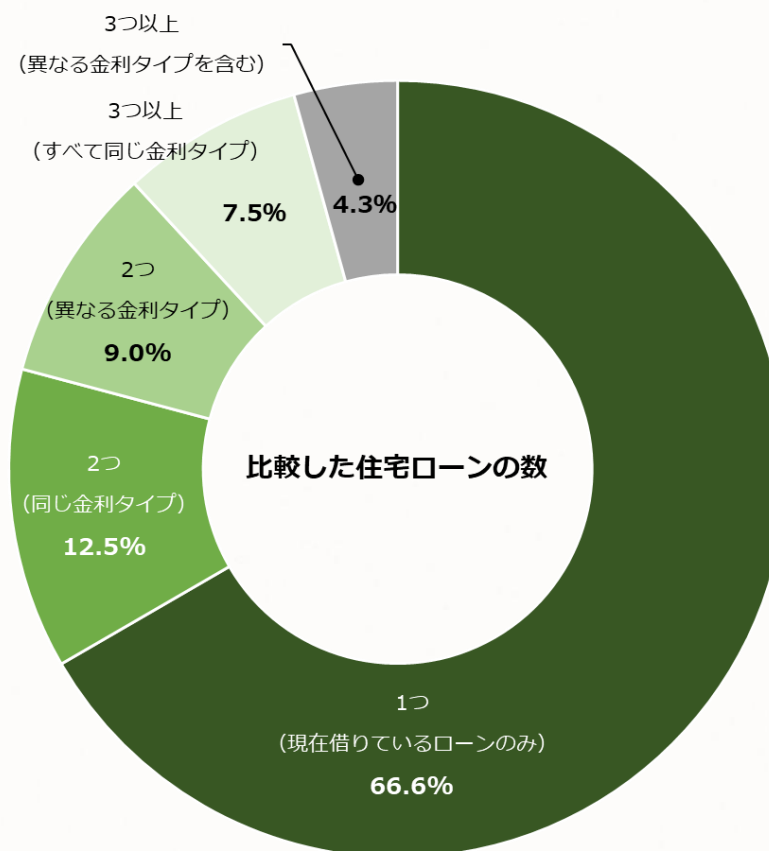
## 4 参考になった相談先

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



## (参考) 比較した住宅ローンの数

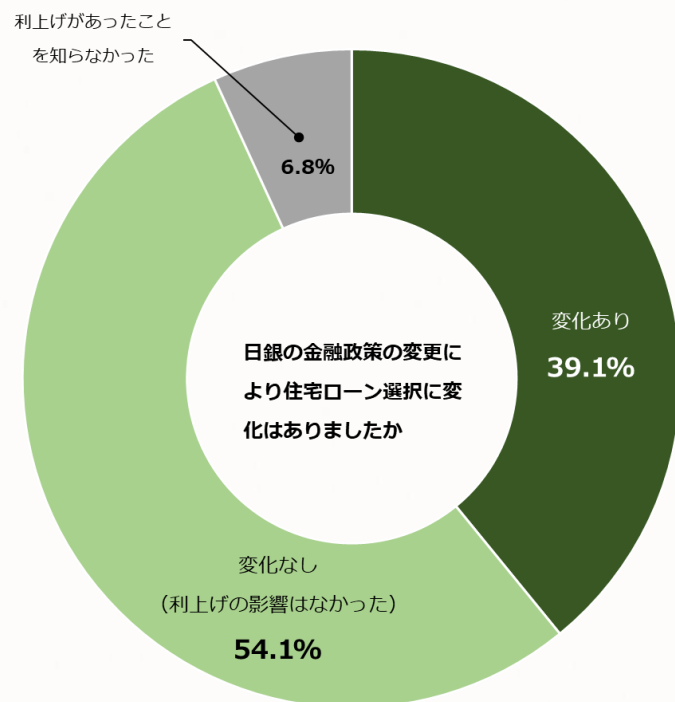
- ・住宅ローンの選択にあたり、検討した住宅ローンの数は「1つ（現在借りているローンのみ）」が約7割と最も多い
- ・異なる金利タイプを含む2つまたは3つ以上の住宅ローンを検討した割合は約1割





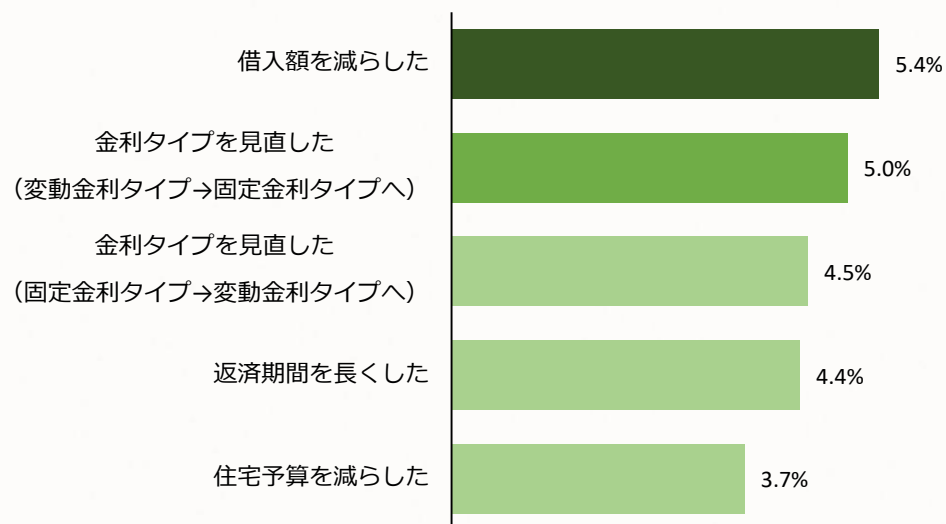
## 5 日本銀行の金融政策変更の影響

- ・2024年3月にマイナス金利が解除され、同年7月に政策金利が0.1%から0.25%程度まで引き上げられたことを受け、住宅ローン選択などに変化があったかを調査
- ・約4割が住宅ローン選択などに変化があったと回答
- ・内容としては、「借入額を減らした」「変動金利タイプから固定金利タイプへ見直した」などが続いている



## 日本銀行の金融政策変更の影響（上位5つ※）

「変化あり」39.1%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、内訳の合計は39.1%に一致しない



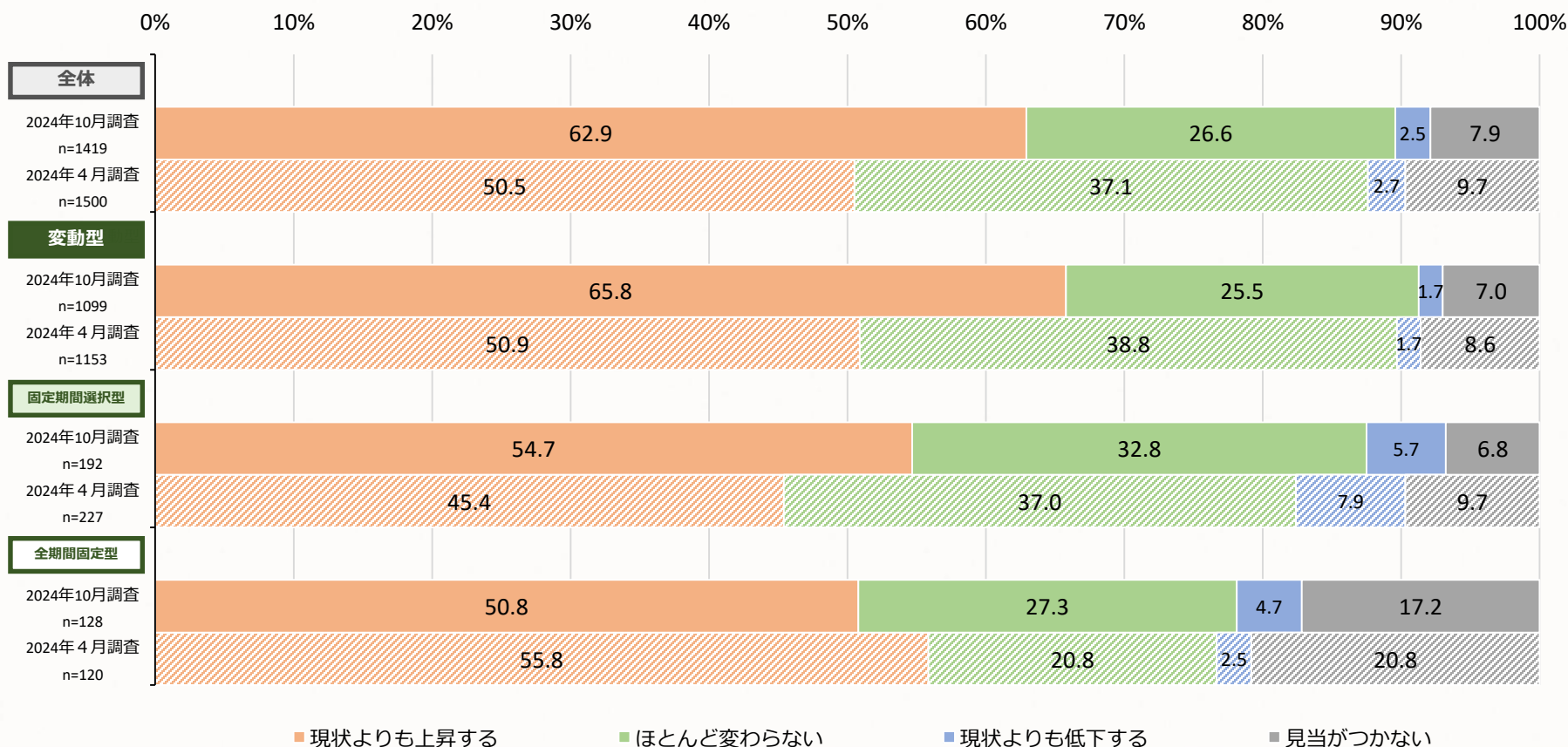
### 3 住宅ローンの金利リスクに関して

---

# 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約6割は、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（利用した金利タイプ別）

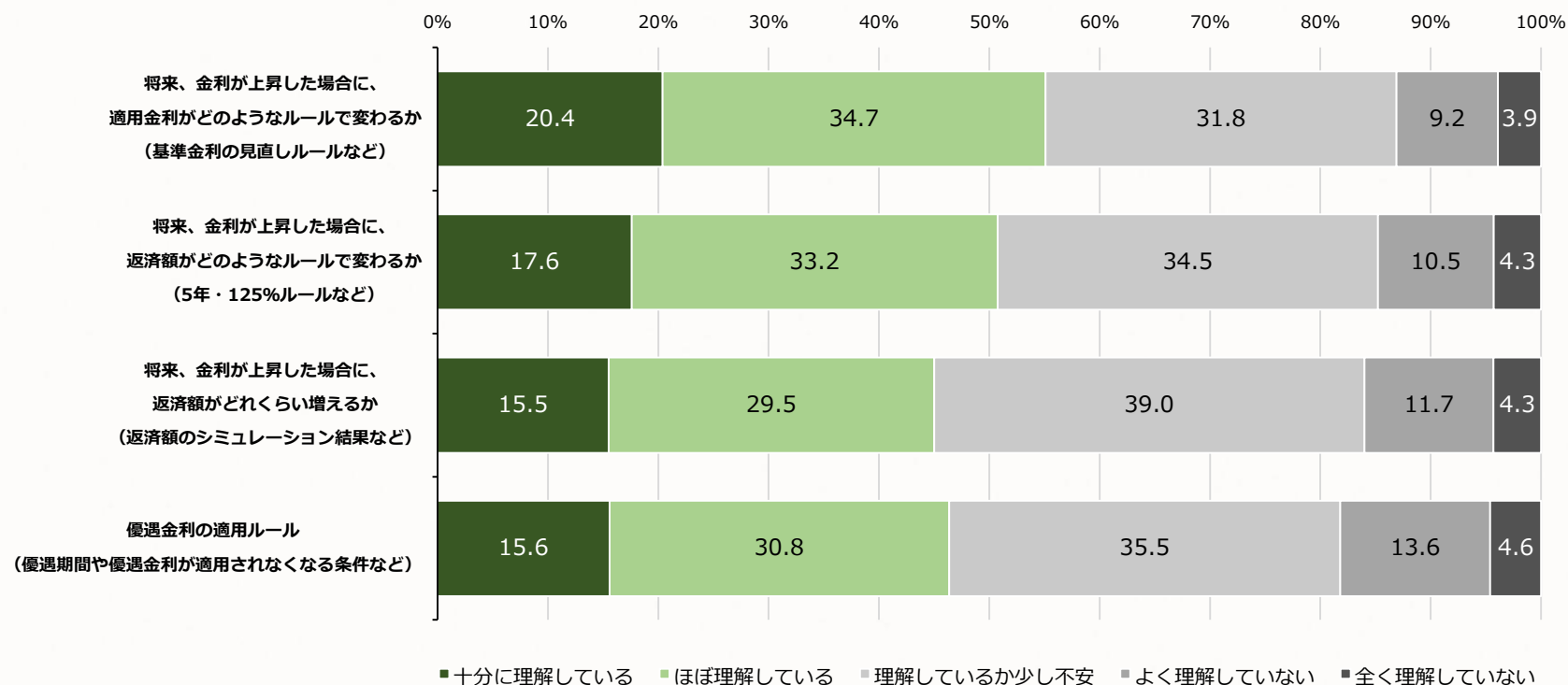


## 2 住宅ローンの金利リスクに関する理解度

・住宅ローン金利の見直しルール等について、約半数が「十分に理解している」「ほぼ理解している」と回答、約半数が「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」と回答している

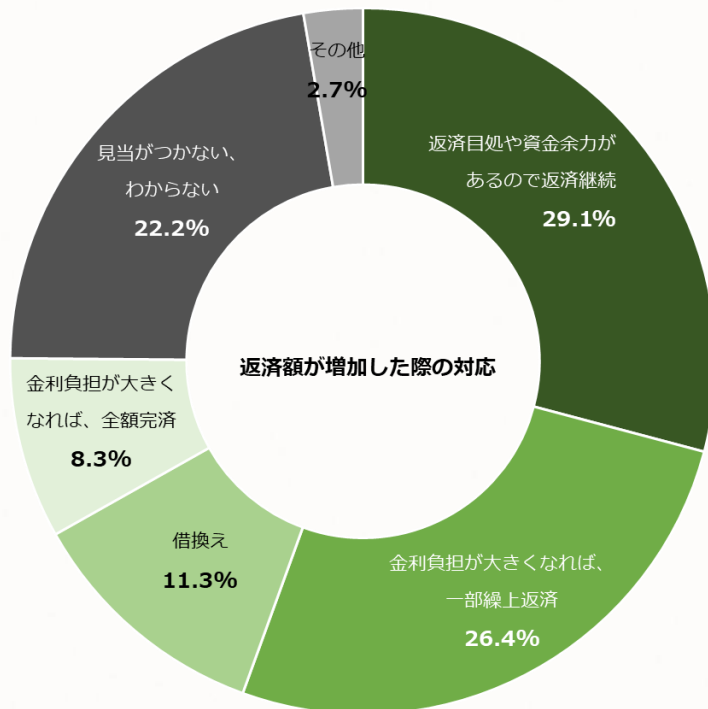
住宅ローンの金利リスクに関する理解度

n=1291（変動型・固定期間選択型の利用者）



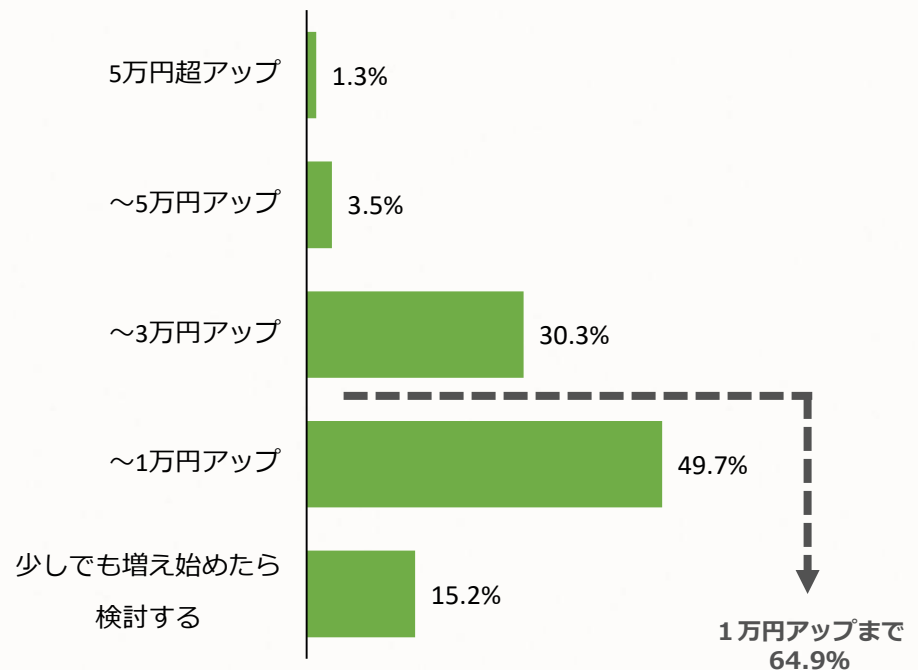
### 3 返済額が増加した際の対応


- ・将来、金利上昇に伴い返済額が増加した場合に検討する対応としては、約3割が「返済継続」、約3割が「一部繰上返済」または「全部繰上返済」、約1割が「借換え」、約2割が「見当がつかない、わからない」と回答
- ・「一部繰上返済」「全部繰上返済」「借換え」と回答した方の約6割は、現在の毎月返済額が+1万円まで増加すると、これらの対応を具体的に検討するとしている



具体の対応を検討する毎月返済額の上昇幅

n=594(一部繰上返済、全部繰上返済、借換え)





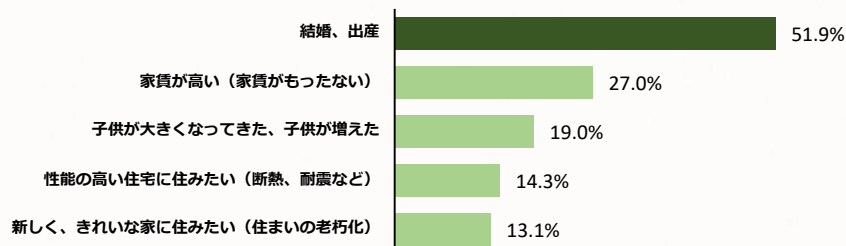
## 4 取得した住宅に関して

---

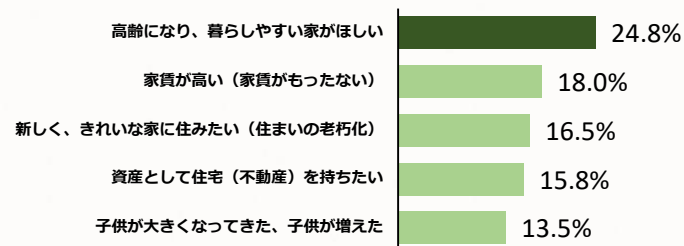
# 1 住宅の取得理由

- ・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・60代)「高齢になり、暮らしやすい家がほしい」

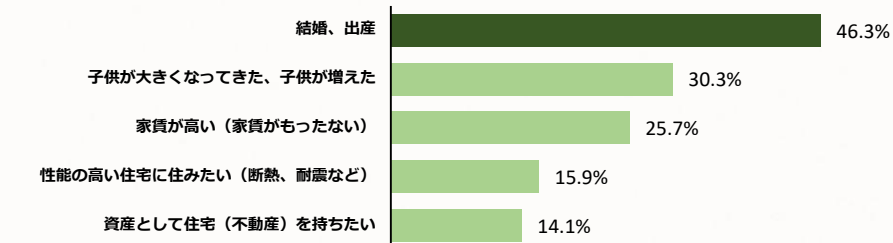
20～29歳 (n=237)



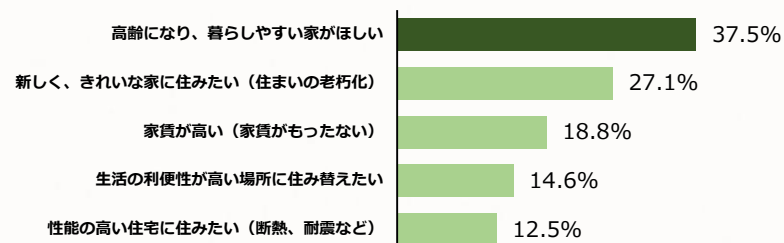
50～59歳 (n=133)



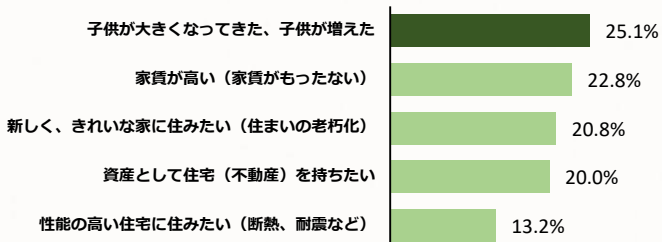
30～39歳 (n=646)



60～69歳 (n=48)



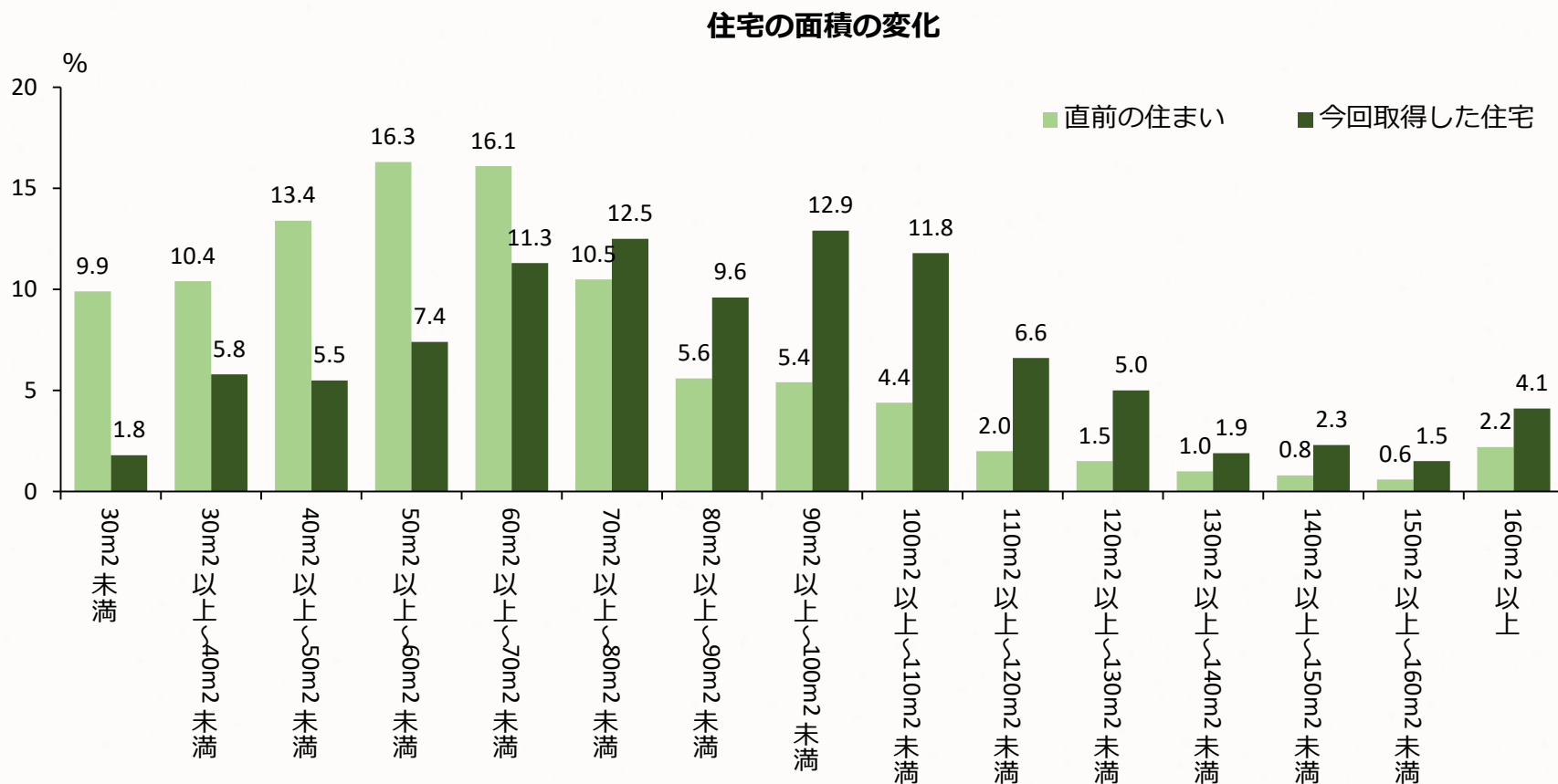
40～49歳 (n=355)



※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

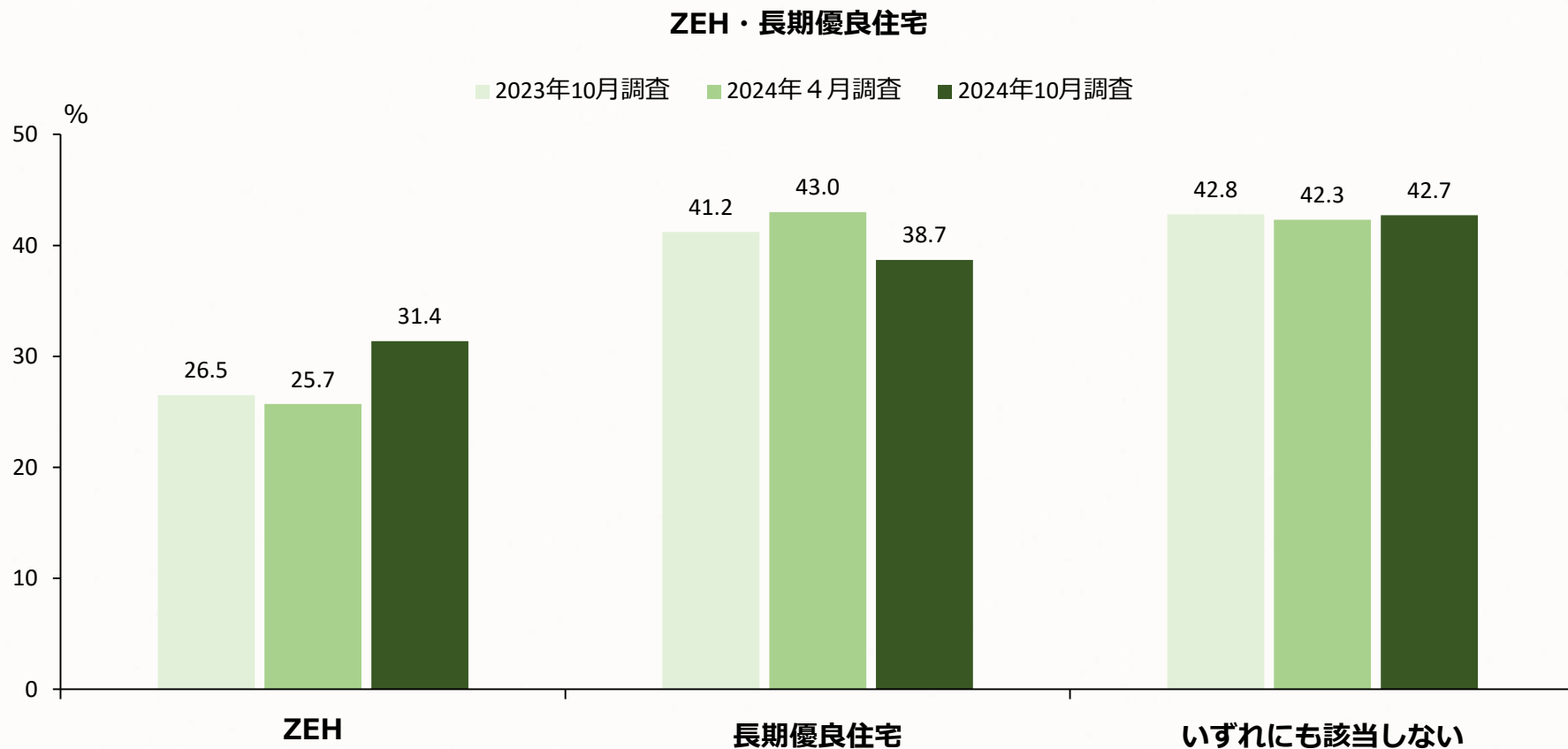
- ・直前に住んでいた住宅の延面積は「50㎡以上～60㎡未満」が最も多い
- ・取得した住宅の延面積は「90㎡以上～100㎡未満」が最も多い





### 3 ZEH・長期優良住宅

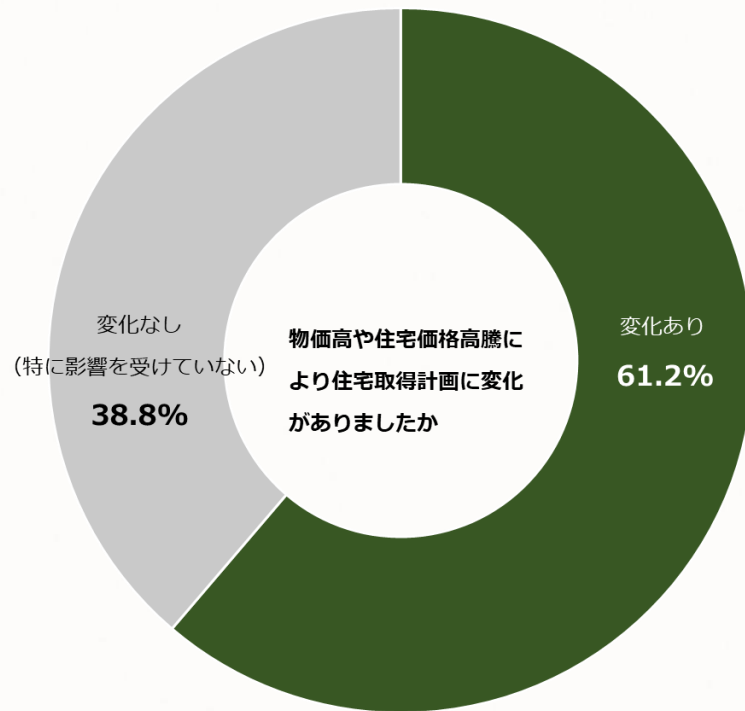
- ・取得した住宅のうち約3割がZEH住宅、約4割が長期優良住宅
- ・前回調査と比べると、ZEH住宅の割合が増加している



※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

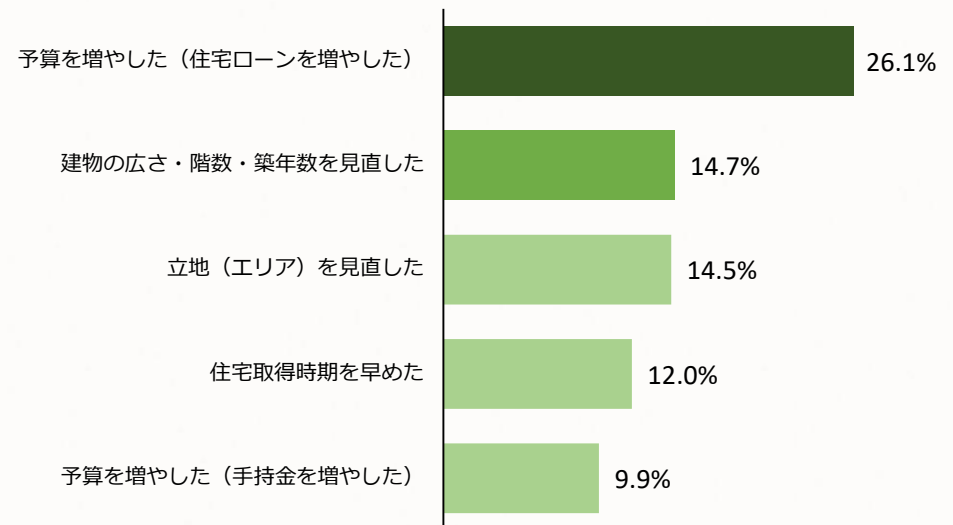
## 4 物価高・住宅価格高騰の影響

- ・ 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
- ・ 約6割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「建物の広さ・階数・築年数を見直した」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」61.2%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61.2%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(%)
年齢	20歳代	237	16.7
	30歳代	646	45.5
	40歳代	355	25.0
	50歳代	133	9.4
	60歳代	48	3.4
家族構成	配偶者・パートナー	1192	84.0
	親	111	7.8
	祖父母	15	1.1
	子(1人)	431	30.4
	子(2人)	293	20.6
	子(3人以上)	55	3.9
	孫	6	0.4
	兄弟	16	1.1
	その他	5	0.4
	なし(単身)	102	7.2

	項目	サンプル数	構成比(%)
(本人収入)	200万円以下	110	7.8
	200万円超～400万円以下	276	19.5
	400万円超～600万円以下	441	31.1
	600万円超～800万円以下	301	21.2
	800万円超～1,000万円以下	136	9.6
	1,000万円超～1,200万円以下	58	4.1
	1,200万円超～1,400万円以下	28	2.0
	1,400万円超～1,600万円以下	15	1.1
	1,600万円超～1,800万円以下	8	0.6
	1,800万円超～2,000万円以下	9	0.6
(ペアローン利用者・収入合算者)	2,000万円超	37	2.6
	200万円以下	20	3.6
	200万円超～400万円以下	106	19.2
	400万円超～600万円以下	183	33.1
	600万円超～800万円以下	103	18.6
	800万円超～1,000万円以下	58	10.5
	1,000万円超～1,200万円以下	32	5.8
	1,200万円超～1,400万円以下	15	2.7
	1,400万円超～1,600万円以下	5	0.9
	1,600万円超～1,800万円以下	5	0.9
1,800万円超～2,000万円以下	7	1.3	
2,000万円超	19	3.4	

# 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	285	20.1
	地方銀行	377	26.6
	ネット銀行	317	22.3
	信託銀行	69	4.9
	信用金庫・信用組合	90	6.3
	労働金庫	53	3.7
	JAバンク	71	5.0
	その他	157	11.1
住宅取得の種類	新築戸建て	886	62.4
	新築マンション	167	11.8
	中古戸建	140	9.9
	中古マンション	226	15.9
職業	農林漁業主	8	0.6
	自営業	65	4.6
	会社・団体職員	968	68.2
	公務員	178	12.5
	会社等の役員	39	2.7
	派遣社員・短期社員	41	2.9
	年金受給者	5	0.4
	その他	115	8.1

	項目	サンプル数	構成比(%)
地域※	北海道・東北	142	10.0
	関東	604	42.6
	首都圏	487	34.3
	東海	147	10.4
	北陸	37	2.6
	近畿	254	17.9
	中国・四国	107	7.5
	九州・沖縄	128	9.0

## ※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、新潟  
(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：富山、石川、福井

近畿：滋賀、京都、大阪、京都、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