

住宅ローン利用者にとって参考になった相談先の変化(FP等専門家等へのニーズが増加傾向)

住宅金融支援機構 国際・調査部 調査グループ

■はじめに

当機構では、個人向けの住宅ローンの借入れをされた方を対象に、半年ごとにインターネットによるアンケート調査を行っている。最新の調査は、2024年10月から2025年3月の間に住宅ローンの借入れをされた方が対象であり、結果は当機構のホームページで公表している(「住宅ローン利用者の実態調査(2025年4月調査)」)。

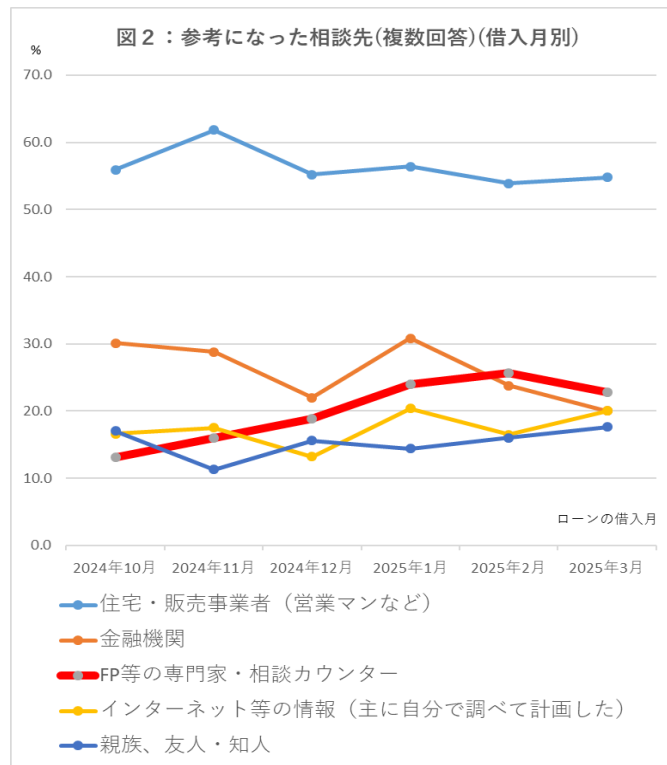
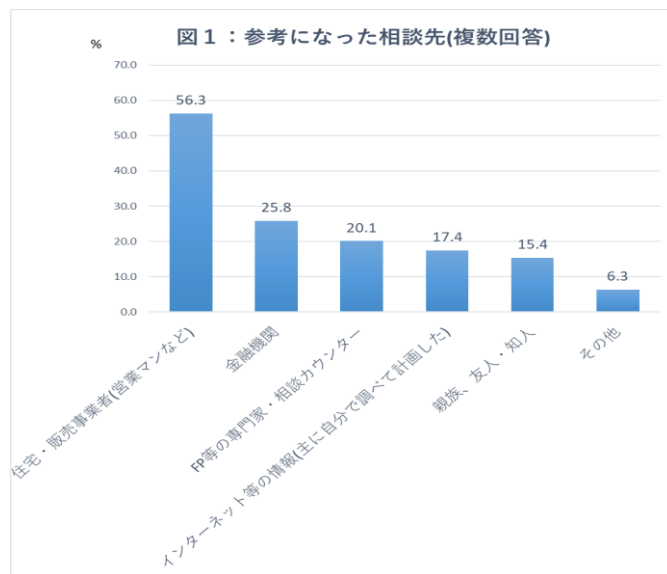
当該アンケート調査の項目の中に「住宅を取得するにあたり、住宅ローンの借入計画について主に相談した先(最も参考になった先)」(複数回答)を問う項目を設定している。相談先の選択肢として、①住宅取得の契約先である「住宅・販売事業者(営業マンなど)」、②住宅ローンの契約先である「金融機関」、③借入者本人による「インターネット等の情報(主に自分で調べて計画した)」、④借入者本人と親しい間柄で親身なアドバイスが期待できるが専門家ではない「親族、友人・知人」、⑤借入者本人から見て第三者の専門家である「FP等の専門家」(※1)と「住宅・住宅ローンに関する相談カウンター(複数の商品を仲介している店舗)」を設定しており、当該調査の結果は図1のとおりとなった。

当該調査で明らかになったのは、「住宅・販売事業者(営業マンなど)」が参考になった相談先として最も多く(56.3%)、その次に「金融機関」(25.8%)、「FP等の専門家、住宅・住宅ローンに関する相談カウンター(複数の商品を仲介している店舗)」(20.1%)が続いている。

図2は、図1の結果を時系列(住宅ローンの借入月2024年10月～2025年3月の期間)で比較したものである。FP等の専門家等は足元で増加傾向にあり、後半では金融機関を抜いて2位となっている。

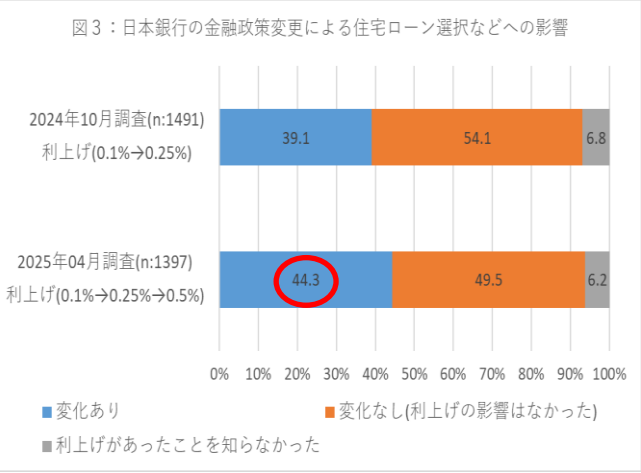
本稿では、「金利のある世界」が本格化する中で、住宅ローン利用者にとって参考になった相談先について足元で変化がみられる可能性、特に一定に中立

的な立場の金融の専門家からのアドバイスに対するニーズが高まる可能性を探るべく、図2の結果の背景について考察する。



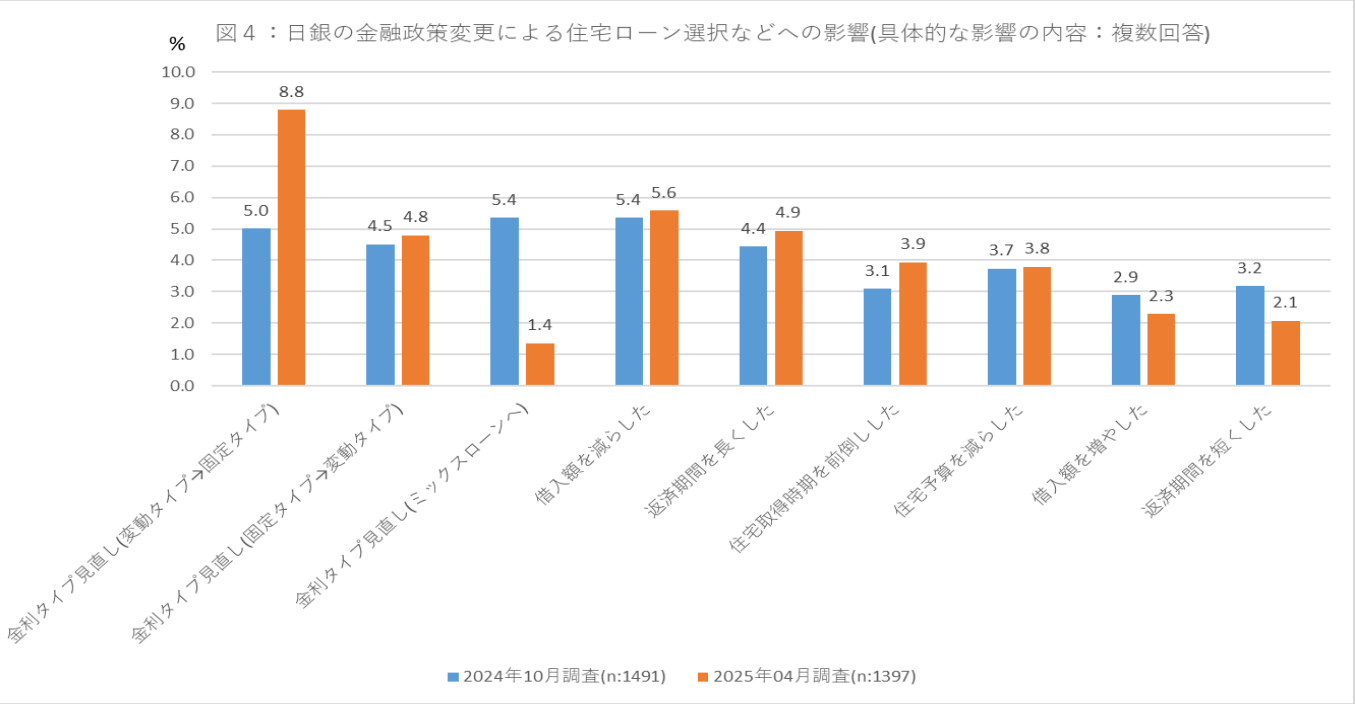
■金利のある世界と住宅ローン選択などへの影響

今回のアンケート調査において、日本銀行による2024年3月のマイナス金利政策の解除とその後の2度の政策金利の引き上げ(2024年7月：0.1%→0.25%、2025年1月：0.25%→0.5%)を受けた住宅ローン選択行動等の変化も調査した結果、図3にあるように、44.3%が金融政策の変更により住宅ローン選択行動等に変化があったと回答している。今回のアンケート時点は2度の政策金利の引き上げ後となったが、2024年7月の政策金利の引き上げ後の時点で実施した前回のアンケート調査(2024年4月から2024年9月の間に住宅ローンの借入れをされた方を対象に2024年10月に実施)と比較すると、住宅ローン選択行動等に「変化があった」と回答した割合が約5%増加(39.1%→44.3%)している。



両アンケート調査では、具体的な影響の内容も聞いており(複数回答)、影響の内容を比較したものが図4である。調査対象者の金利感応度を表す「金利タイプ見直し」の選択肢は、「変動タイプ→固定タイプ(固定期間選択型又は全期間固定型のいずれか。以下同じ。）」、「固定タイプ→変動タイプ」、「ミックスローンへ(変動タイプ又は固定タイプからこれらの組み合わせへの変更)」の3種類を設定した。前回の調査と比較すると、調査対象者の行動として言えることは、住宅ローンの「金利タイプの見直し」を選択した者が多い点には変化はないが、「ミックスローンへ」移行する者が減少して「変動タイプ→固定タイプ」が増加する傾向が見られた。政策金利の引き上げが進むにつれて、金利タイプを固定化する者が増えていると言える。

最新の2025年4月の調査では、前回2024年10月の調査項目にはなかった「固定期間選択型から全期間固定型に変更したケース」(1.9%)と「全期間固定型から固定期間選択型に変更したケース」(1.4%)についても設問を設けている。前者を「変動タイプ→固定タイプ」(8.8%)と合わせて「固定化」(10.7%)として新たに分類し、後者を「固定タイプ→変動タイプ」(4.8%)の項目と合わせて「変動化」(6.2%)として新たに分類した結果が図5である。



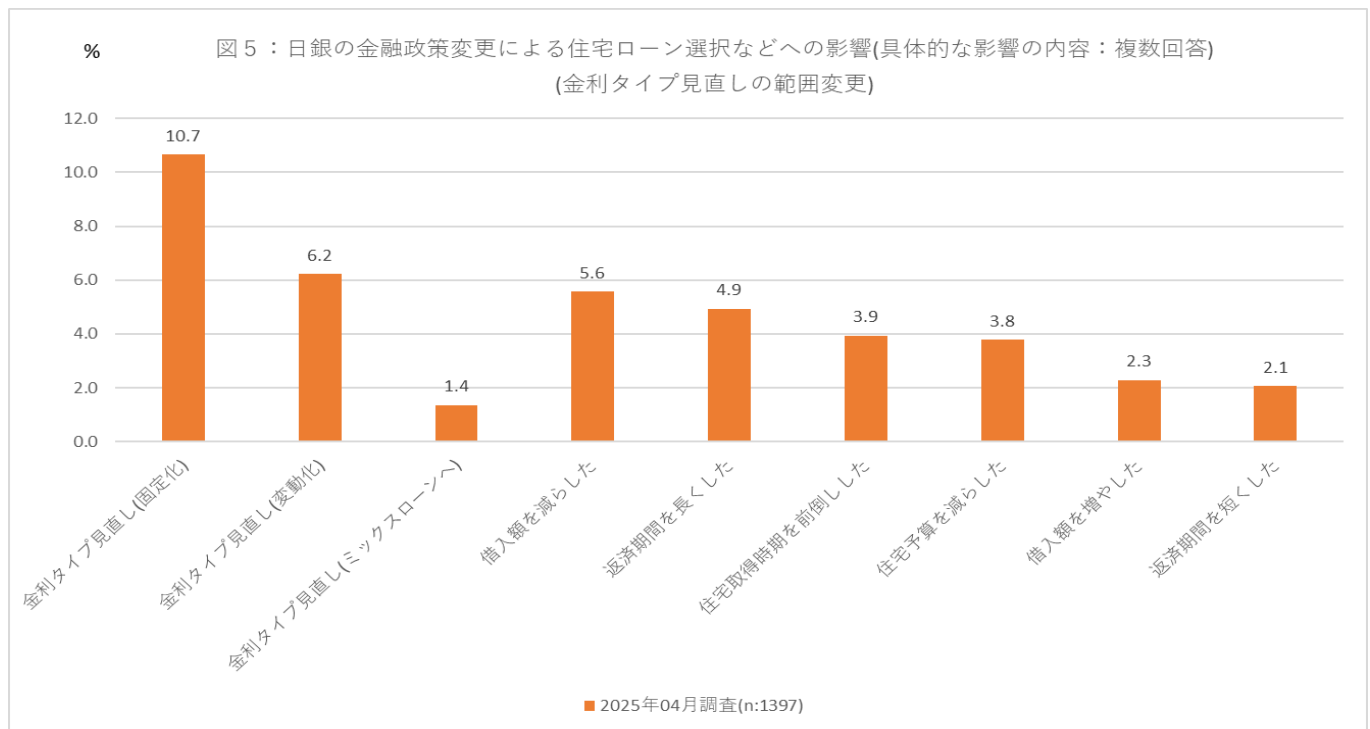
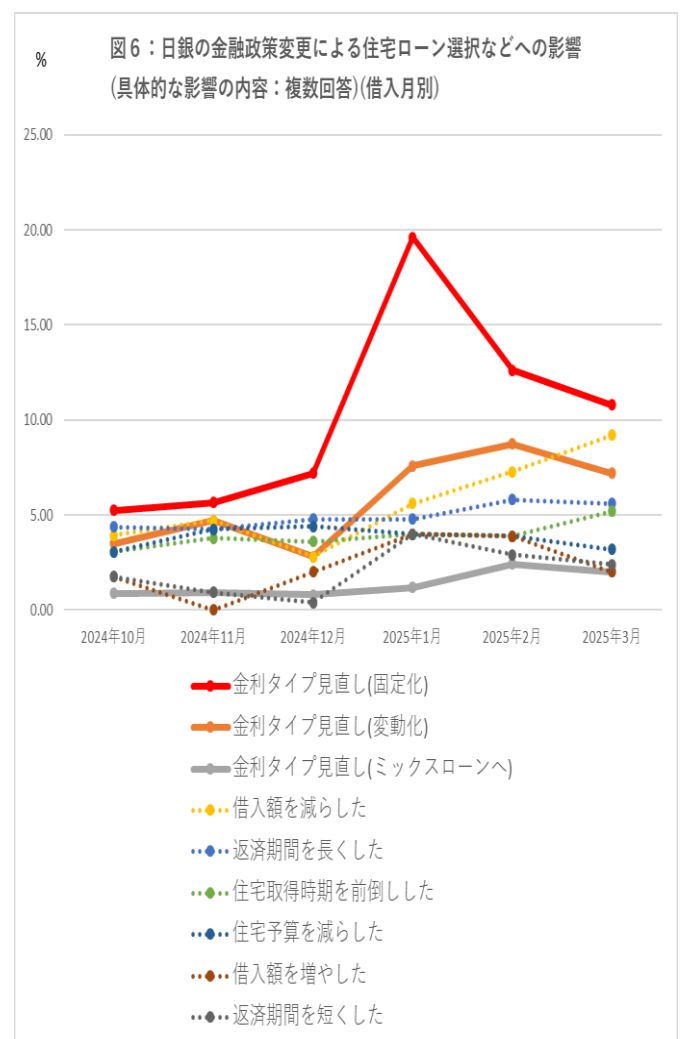


図6は、図5の結果を時系列(住宅ローンの借入月2024年10月～2025年3月の期間)で比較したものである。「金利タイプ見直し」と「借入額を減らした」が増加傾向にあることから、金融政策変更の影響は金利選択行動のみならず住宅ローンの利払い負担の軽減も促していると言える。

図6で見られる行動の時系列変化(「金利タイプ見直し」「借入額減額」が増加傾向)は、日銀の金融政策の変更が影響しているが、図2の参考になった相談先の時系列変化(「FP等の専門家等」が増加傾向)と同様の動きをしている。そこで、日銀の金融政策の変更の影響を受けて増加している行動と、増加している参考になった相談先の関係をクロス集計により分析する。



■「日銀の金融政策変更による住宅ローン選択などへの影響」×「参考になった相談先」(クロス集計)

図7は、図1「参考になった相談先(複数回答)」と図5「日銀の金融政策変更による住宅ローン選択などへの影響(複数回答)」をクロス集計したものである。図7の1番左は全体平均を示しており、図1と同じ結果を表している。その右から順に金利見直しなどを行った調査対象者ごとに参考になった相談先(複数回答)の割合を記載している。

全体平均では、「住宅・販売事業者(営業マンなど)」(56.3%)が最も多く、第2位の「金融機関」(25.8%)と第3位「FP等の専門家、住宅・住宅ローンに関する相談カウンター(複数の商品を仲介している店舗)」(20.1%)と比べて2倍以上の差がある。

一方、「金利タイプ見直し」を行った調査対象者にとって参考になった相談先は、「住宅・販売事業者(営業マンなど)」は総じて高いものの、「FP等の専門家、住宅・住宅ローンに関する相談カウンター(複数の商品を仲介している店舗)」が大幅に増加する傾向が見られる。「固定化」や「変動化」を選択した調査対象者においては、「FP等の専門家等」を参考になった相談先とした割合(それぞれ36.8%、40.0%)が「金融

機関」を抜いて第2位となり、ミックスローンに至っては当該割合が70%超と第1位となっている。このことは、日本銀行の金融政策変更を受けて住宅ローンの金利についてより慎重に選択しようとしている住宅ローン利用者にとっては、中立的な立場で提案することが可能である金融の専門家からのアドバイスの有用性が高いことを示している。住宅ローンを提案する主体である「金融機関」を参考になった相談先とする割合も同様に高い傾向が見られるが、中立的な立場で住宅ローン利用者のライフプラン等を加味した住宅ローン選択を提案できる「FP等の専門家等」の方が参考になったとする割合が高い結果となっている。

増加傾向にある「借入額を減らした」ケースにおいても、「FP等の専門家等」は全体平均(20.1%)よりも高く、かつ、「金融機関」を抜いて第2位となっている。利払い負担を軽減し得る借入額の縮減メリットと手元資金を減らすデメリットの比較においても、「FP等の専門家等」が参考になったとする割合が多い結果となっている。

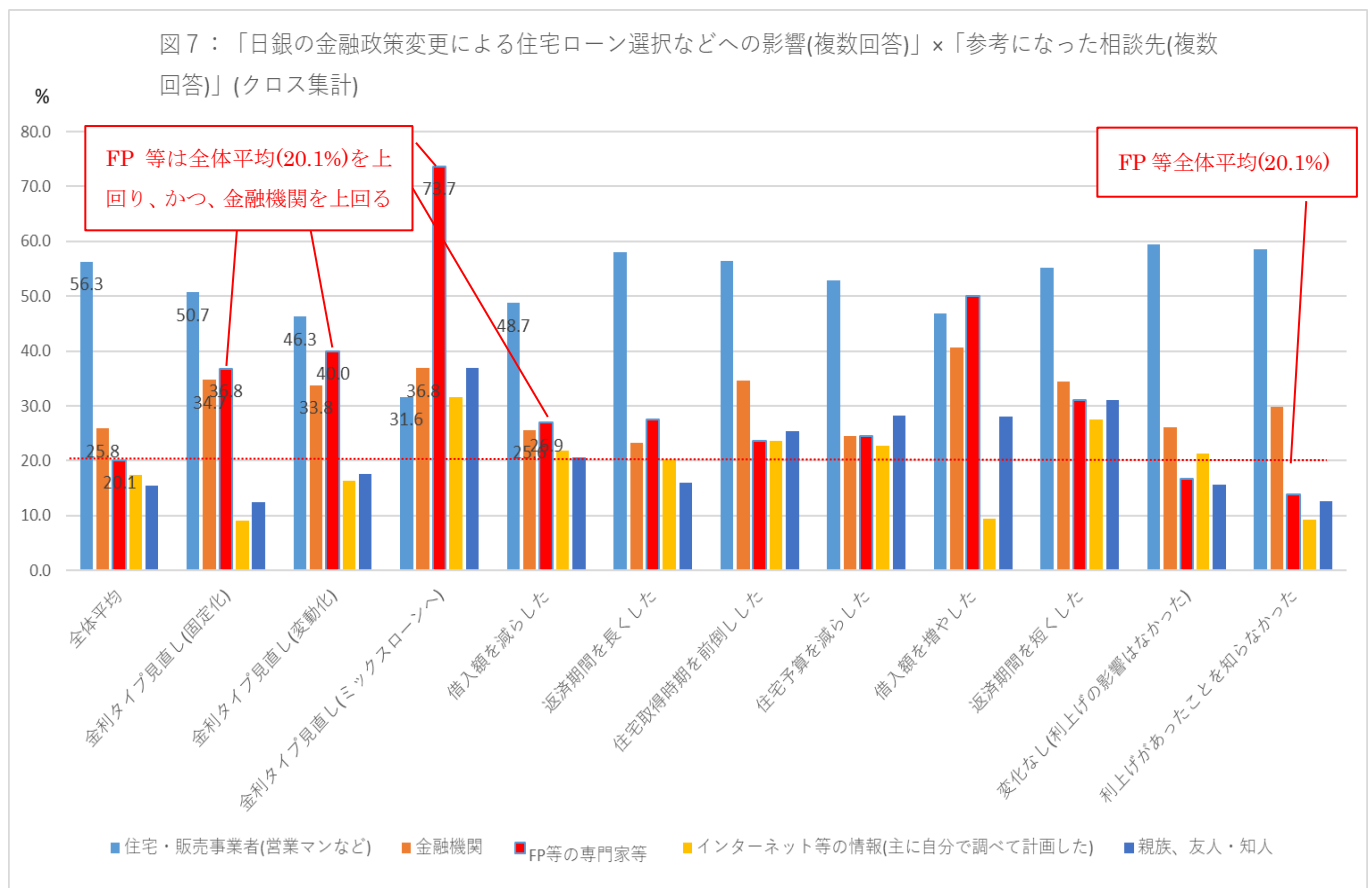
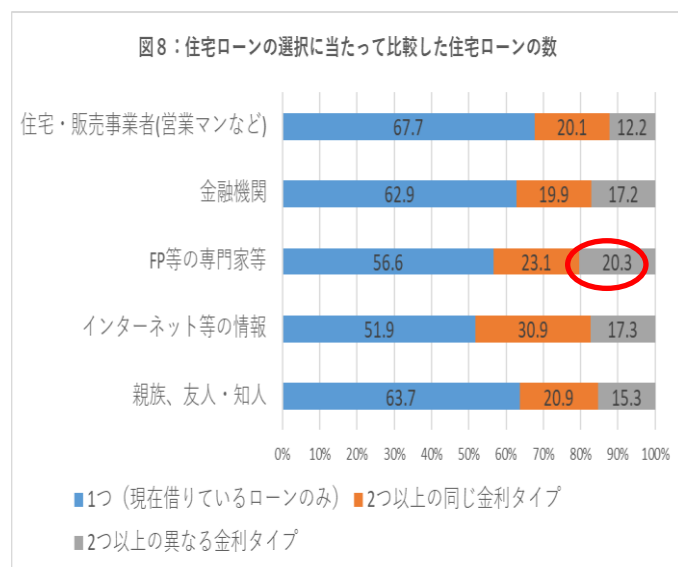


図6に示すように、日銀の金融政策の変更が段階的に実施される中で、住宅ローン利用者が将来の金利上昇等に備える目的で「金利タイプ見直し」や「借入額減額」を行うケースが増加傾向にあるが、図7に示すように、当該行動については「FP等の専門家等」の意見を参考にする傾向が強まっていると言える。これらが図2において時系列で比較して「FP等の専門家等」を参考になった相談先とする割合が増加していることにつながっているものと考ええる。

図8は、住宅ローンの選択に当たって比較した住宅ローンの数を参考にした相談先別に表している。図8が示すように、参考になった相談先(複数回答)として「FP等の専門家等」を選択した調査対象者は、住宅ローンの選択に当たって「2つ以上の異なる金利タイプ」を比較した割合が他の相談先を選択した調査対象者に比べて高い数値(20.3%)を示している。このことは、「FP等の専門家等」への相談は住宅ローン利用者のより慎重な住宅ローン選択行動を促しているとも言える。



■年代別の特徴

図9は、図1「参考になった相談先(複数回答)」を年代別に集計したものである。「FP等の専門家等」を選択している年代に注目すると、20代が最も多い。

20代は、勤続年数が短く、本人収入だけでは昨今の住宅価格の高騰に伴う借入額の増加に対応できないため、図10に示すとおり、配偶者等の収入も活用したペアローン又は収入合算を利用する割合が7割に近い世代であると言える。さらに、図11に示すとおり、借入額の増額に伴う返済負担を抑えるために、

35年超の返済期間の利用割合が5割に達している。このことから変動金利型住宅ローンを選択した20代の対象者は、金利水準の変化の影響を長期に渡って受ける世代と言える。

図12は、図5「日銀の金融政策変更による住宅ローン選択などへの影響」を年代別に集計したものであるが、20代は「金利タイプ見直し(固定化)」を行う動きが顕著に高い傾向(19.5%)が見られることから、金融政策の変更による将来の金利上昇の可能性を警戒する動きが見られると言える。

また、年代が上がるにつれ社会人経験とともに金融取引や金融経済情報に触れる機会が多くなることから、一般的には年代の上昇とともに金融商品への理解力を示す金融リテラシーも高くなる傾向があると言われている(※2)。20代は社会人経験が短いこともあり、一般的には金融リテラシーが低いと言われている。

このような背景から、図9に示されるように、「FP等の専門家等」が参考になったとする割合が、20代が最も高い結果につながっていると思われる。

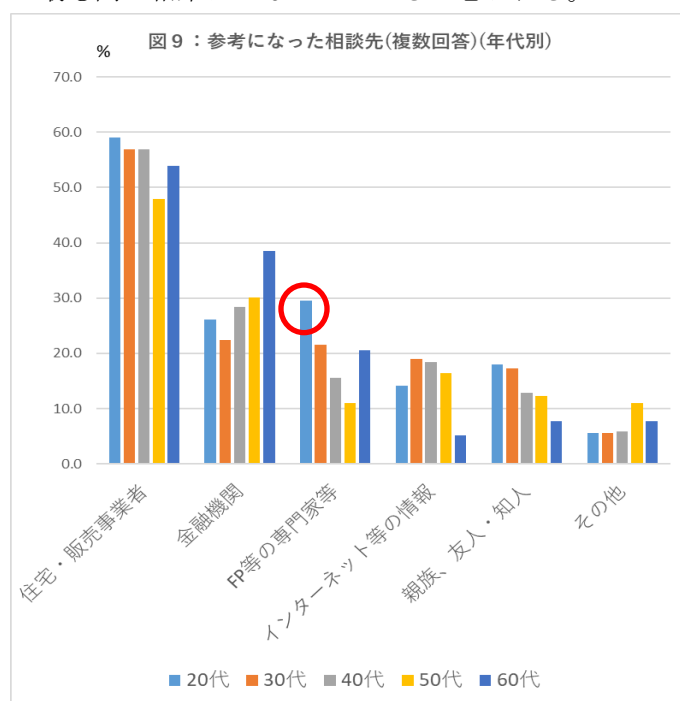


図10：ペアローン・収入合算の利用(年代別)

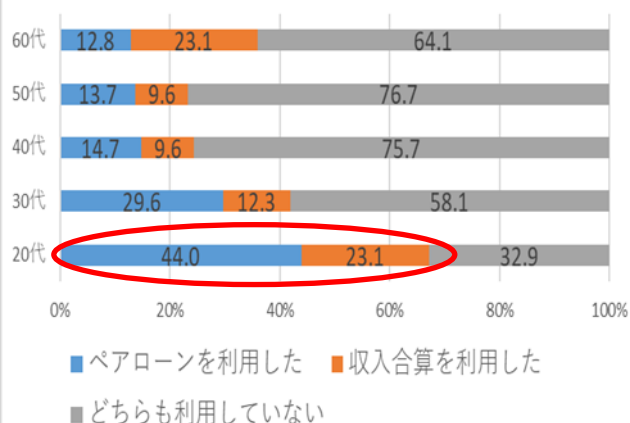


図11：住宅ローンの返済期間(年代別)

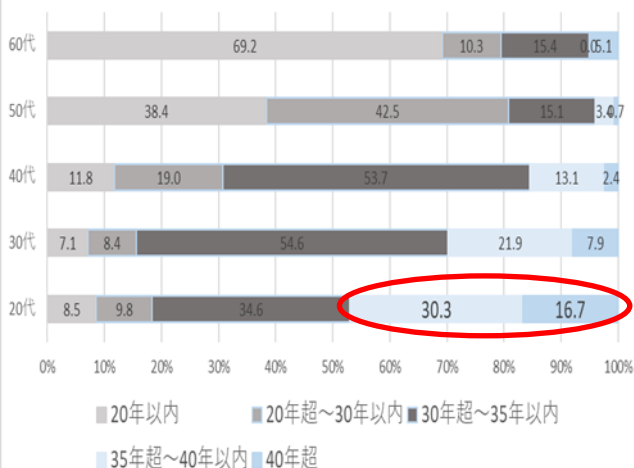
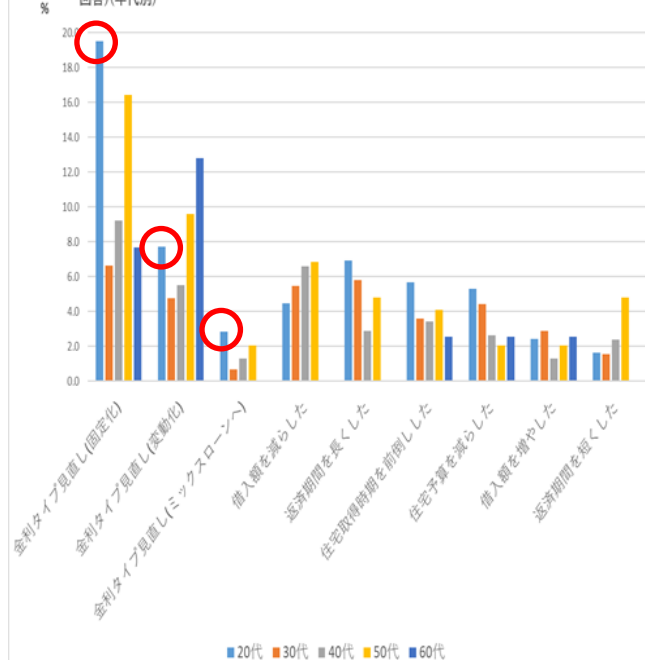


図12：日銀の金融政策変更による住宅ローン選択などへの影響(具体的な影響の内容：複数回答)(年代別)



■金融リテラシー・マップ

日銀の金融政策の変更が行われて「金利のある世界」の実現が具体化しつつある中で、住宅ローンの選択においても、中立的な立場を有するFP等の金融の専門家等のアドバイスに対するニーズ及び重要性が徐々に高まってきている。

金融庁が2012年11月に設置した「金融経済教育研究会」は、「生活スキルとして最低限身に付けるべき金融リテラシー」を項目別・年齢層別にまとめた「金融リテラシー・マップ」を公表している。当該マップは金融商品を理解して適切な選択を促すための指針でもあり、金融商品を選択するにあたり「外部の知見の適切な活用」も推奨している。この外部知見の活用は、「金融商品の利用の是非を自ら判断するうえで必要となる情報の内容や、相談しアドバイスを求められる適切で中立的な機関・専門家等を把握し、的確に行動できる」ことを意味しており、FP等の専門家等を頼りにする行動は求められる金融リテラシーを充足する行動であると言える。

住宅ローンに関する相談相手となる金融の専門家は、FP等の専門家や住宅・住宅ローンに関する相談カウンター(複数の商品を仲介している店舗)に限られず、金融経済教育推進機構(J・F・L・E・C※3)が認定を進めている「J・F・L・E・C認定アドバイザー」も頼りになる存在と言えよう。「J・F・L・E・C認定アドバイザー」の認定要件として、金融機関等に所属していない、金融機関等から報酬を得ていない等の基準が設けられている。当該基準を踏まえると、「J・F・L・E・C認定アドバイザー」は中立的な立場から住宅ローンに関する情報を提供できる金融の専門家であると言え、J・F・L・E・Cは「J・F・L・E・C認定アドバイザー」を検索できるサービスも提供している。また、公正な立場で的確なアドバイスや情報提供を行う住宅ローンの専門家として、一般財団法人住宅金融普及協会に登録されている「住宅ローンアドバイザー」も相談先として活用でき、同協会のホームページから登録者を検索できる。

住宅取得はライフイベントの中でも支出額が大きく住宅ローンの借り入れ行動と不可分であると考えられることから、「金利のある世界」の実現が具体化するにつれて、これらの専門家に対するニーズも今後さらに高まっていくものと思われる。

※1：「FP等の専門家」に相談する際の一般的な流れとしては、イン

ターネット等でFP等を探して、電話やメールで申込みを行い、対面またはオンラインで相談するケースが考えられる。

※2：季報「住宅金融」2024年度秋号「住宅ローンの借入と金融リテラシー～金融リテラシーが高い人の住宅ローンの選択行動～」参照

※3：住宅金融支援機構と金融経済教育推進機構は「住宅分野に関する金融リテラシー向上に向けた連携」について合意し、公表した(2025年4月25日)。