

住宅ローン利用者の実態調査 【住宅ローン利用者調査（2026年1月調査）】



令和8年2月20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：以下の条件すべてに該当する方（n=1,237）

- ・2025年4月から2025年9月までに住宅ローン※の借入れをされた方
- ・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）

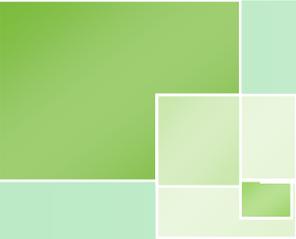
※個人向けの住宅ローン（借換え、リフォームローン、土地のみのローン、投資用のローンを除く）

3. 調査時期

2026年1月7日～1月20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 物価高・住宅価格高騰の影響
4 返済負担率	4 参考になった相談先		
5 利用した金利タイプ	5 比較した住宅ローンの数		
6 ペアローン・収入合算の利用	6 日本銀行の金融政策変更の影響		

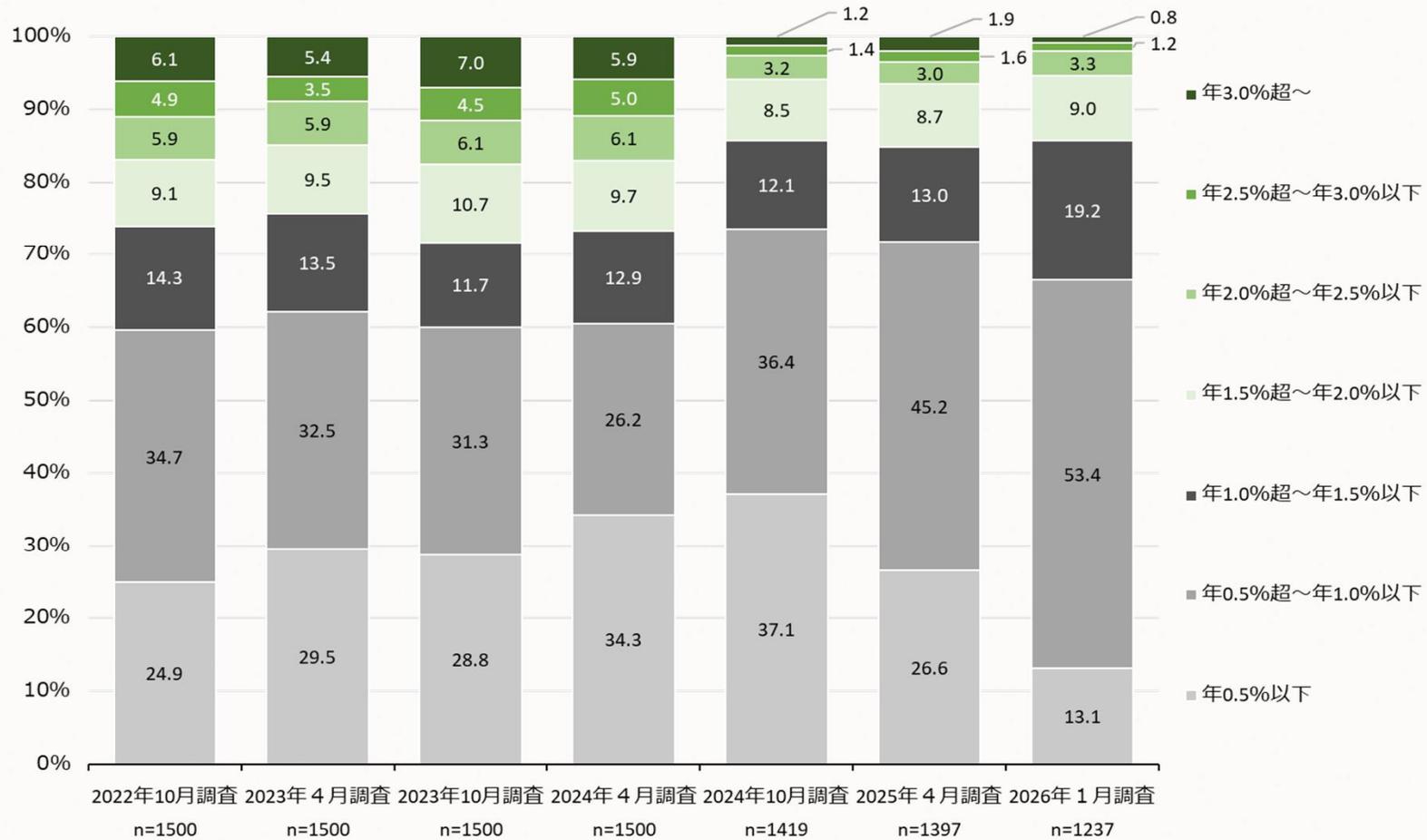


1 利用した住宅ローン

1 借入金利

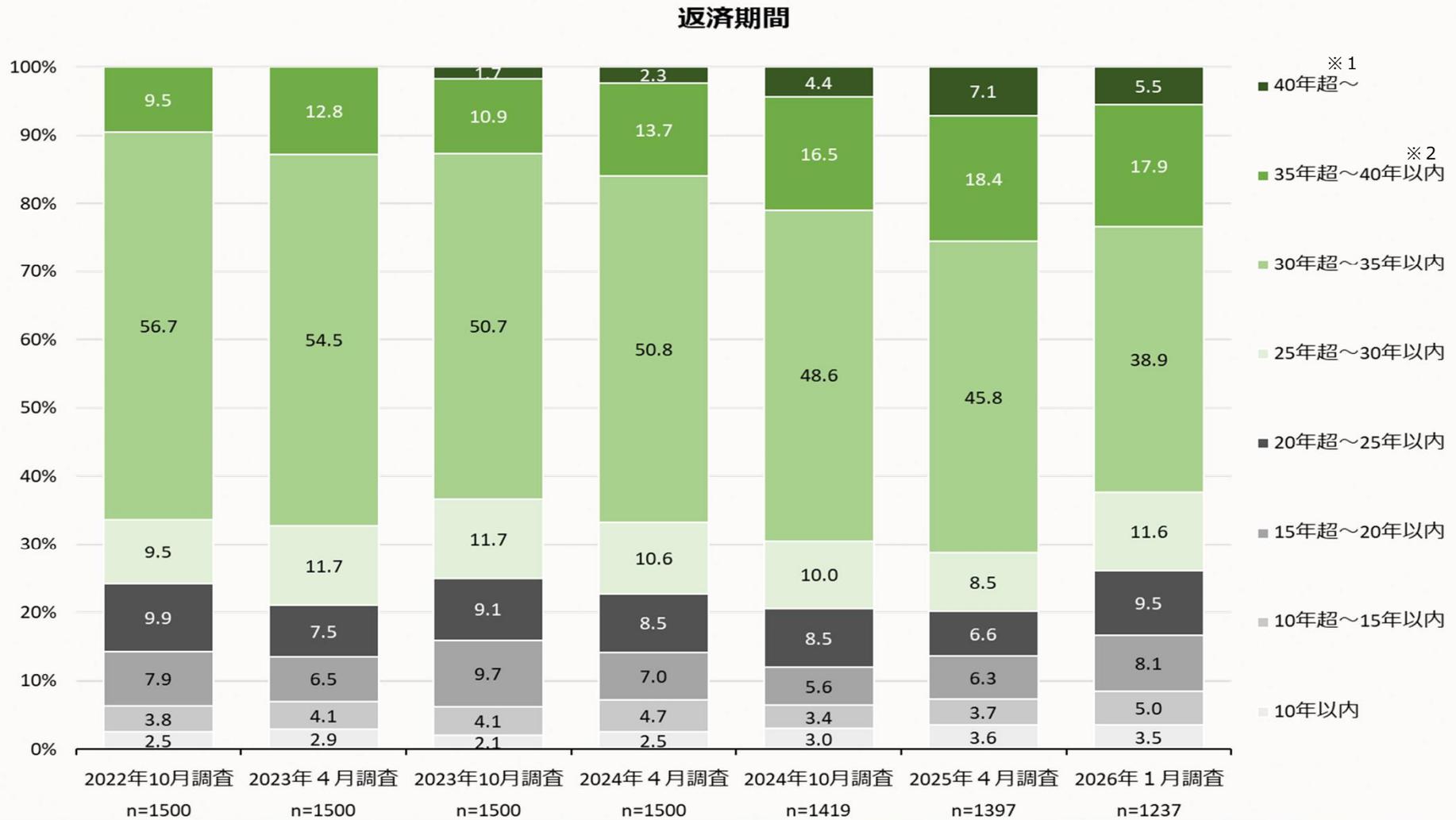
- ・利用した住宅ローンの借入金利の水準は、「年0.5%超～年1.0%以下」が53.4%と最も多く、割合も増加
- ・前回調査と比べると、「年0.5%以下」の割合が減少し、「年1.0%超～年1.5%以下」の割合が増加

借入金利の水準



2 返済期間

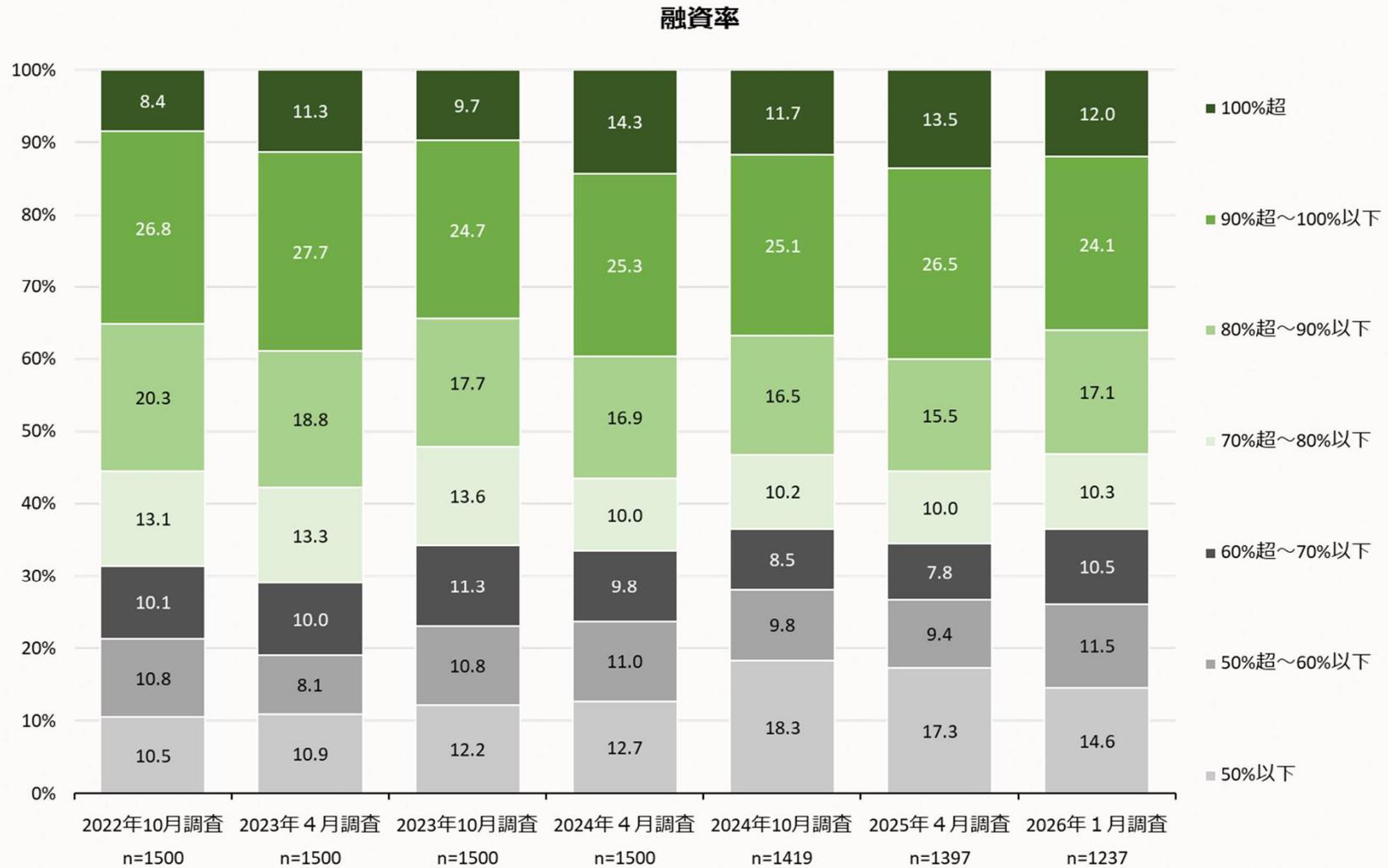
・利用した返済期間は、「30年超～35年以内」が38.9%と最も多い



※1：「40年超～」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

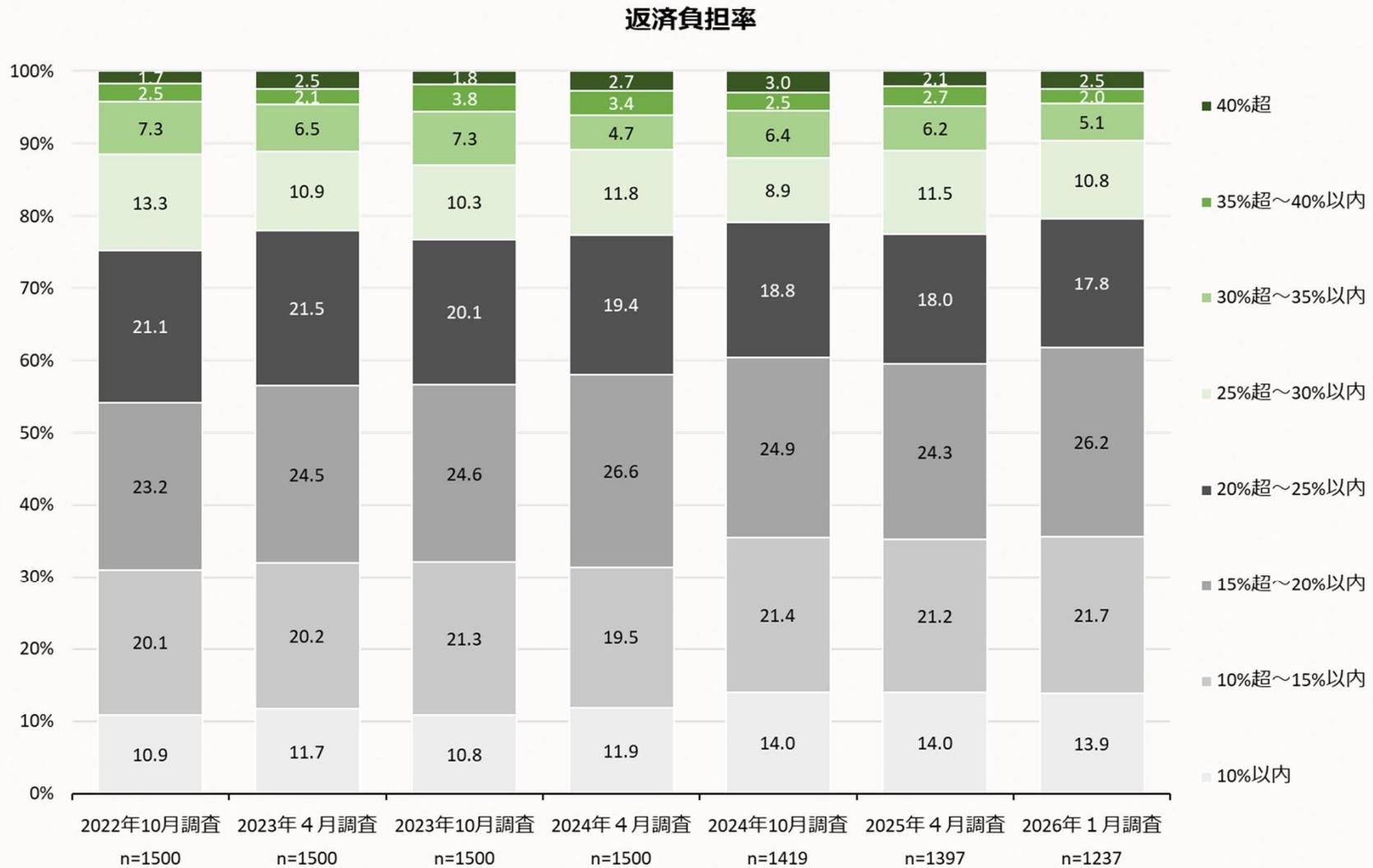
3 融資率

・ 融資率（融資額÷住宅価格）は、「90%超～100%以下」が24.1%と最も多い



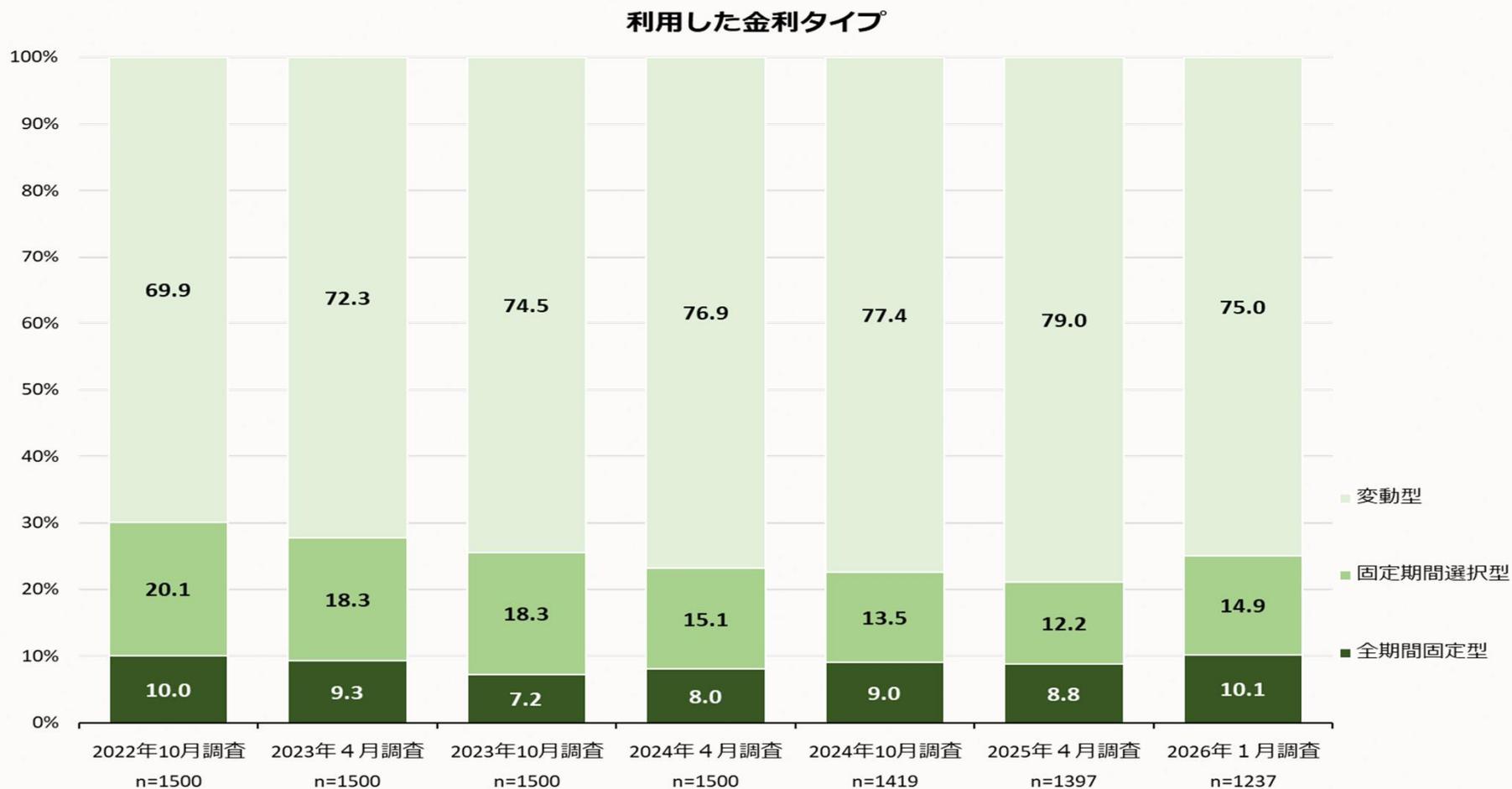
4 返済負担率

・返済負担率（年間返済額÷世帯年収）は「15%超～20%以内」が26.2%と最も多い



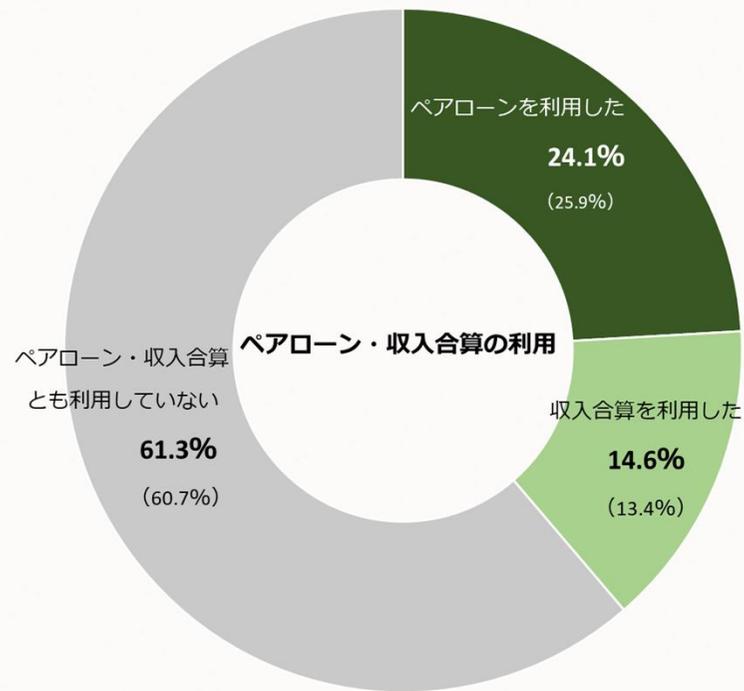
5 利用した金利タイプ

- ・利用した金利タイプは、「変動型」が75.0%、「固定期間選択型」が14.9%、「全期間固定型」が10.1%
- ・前回調査と比べると、「変動型」が4.0ポイント減少し、「固定期間選択型」が2.7ポイント、「全期間固定型」が1.3ポイント増加している



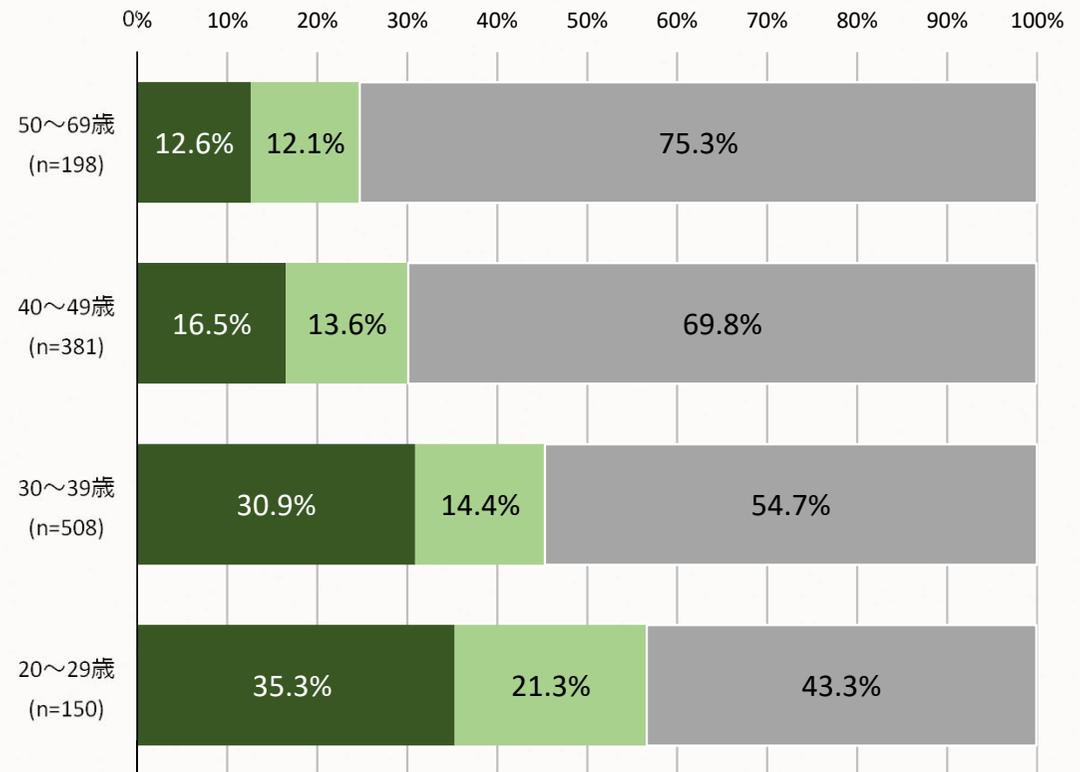
6 ペアローン・収入合算の利用

- ・「ペアローン」または「収入合算」の利用は38.7%
- ・年代別にみると、若い世代で利用割合が高くなっている

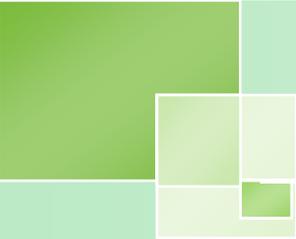


※括弧内は前回調査結果

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



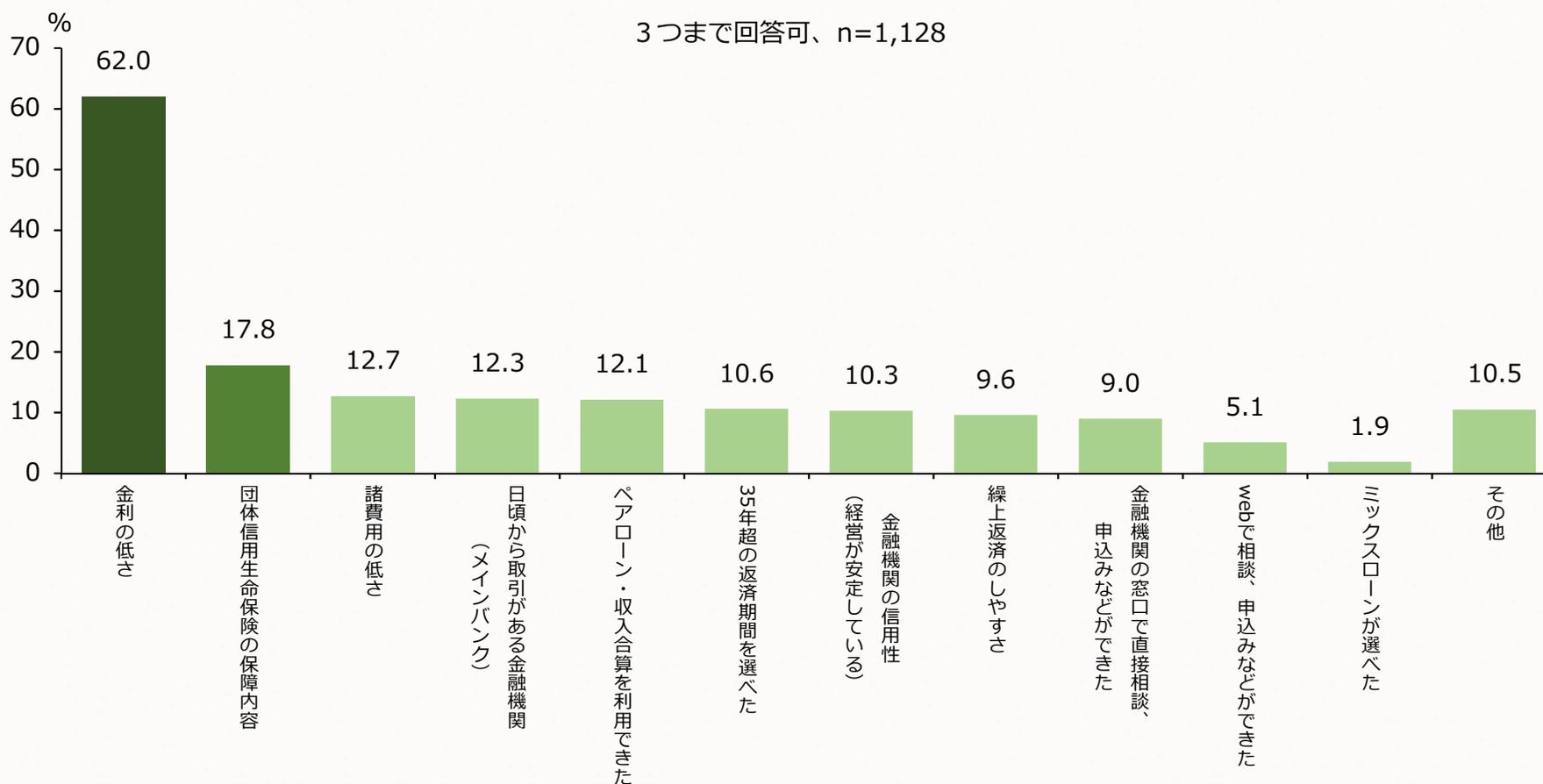
2 住宅ローンの選択に関して

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※）

※フラット35の利用者については次頁参照

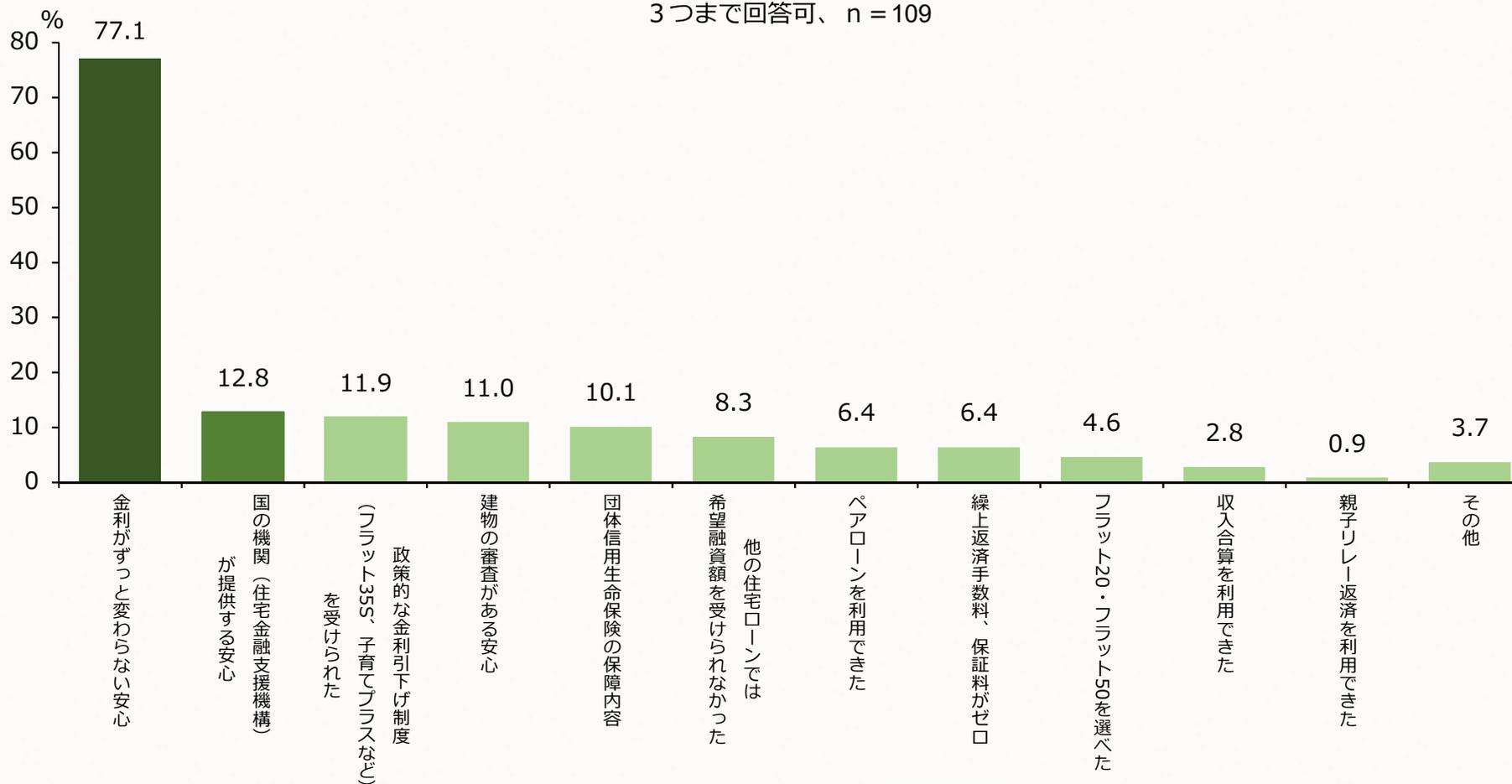


2 住宅ローンを選んだ理由（フラット35利用者）

- ・【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（住宅金融支援機構）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）

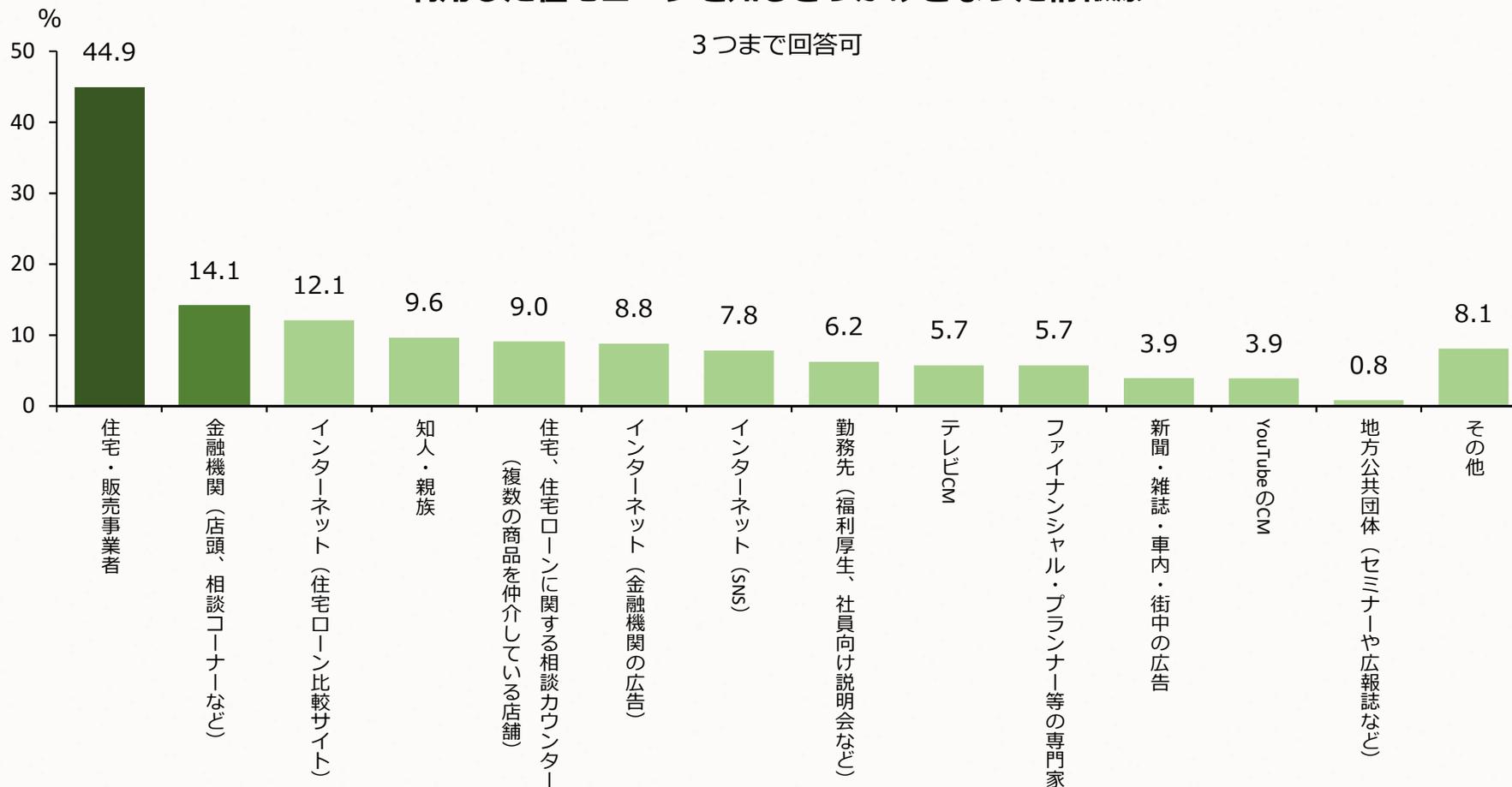
3つまで回答可、n = 109



3 知るきっかけとなった情報源

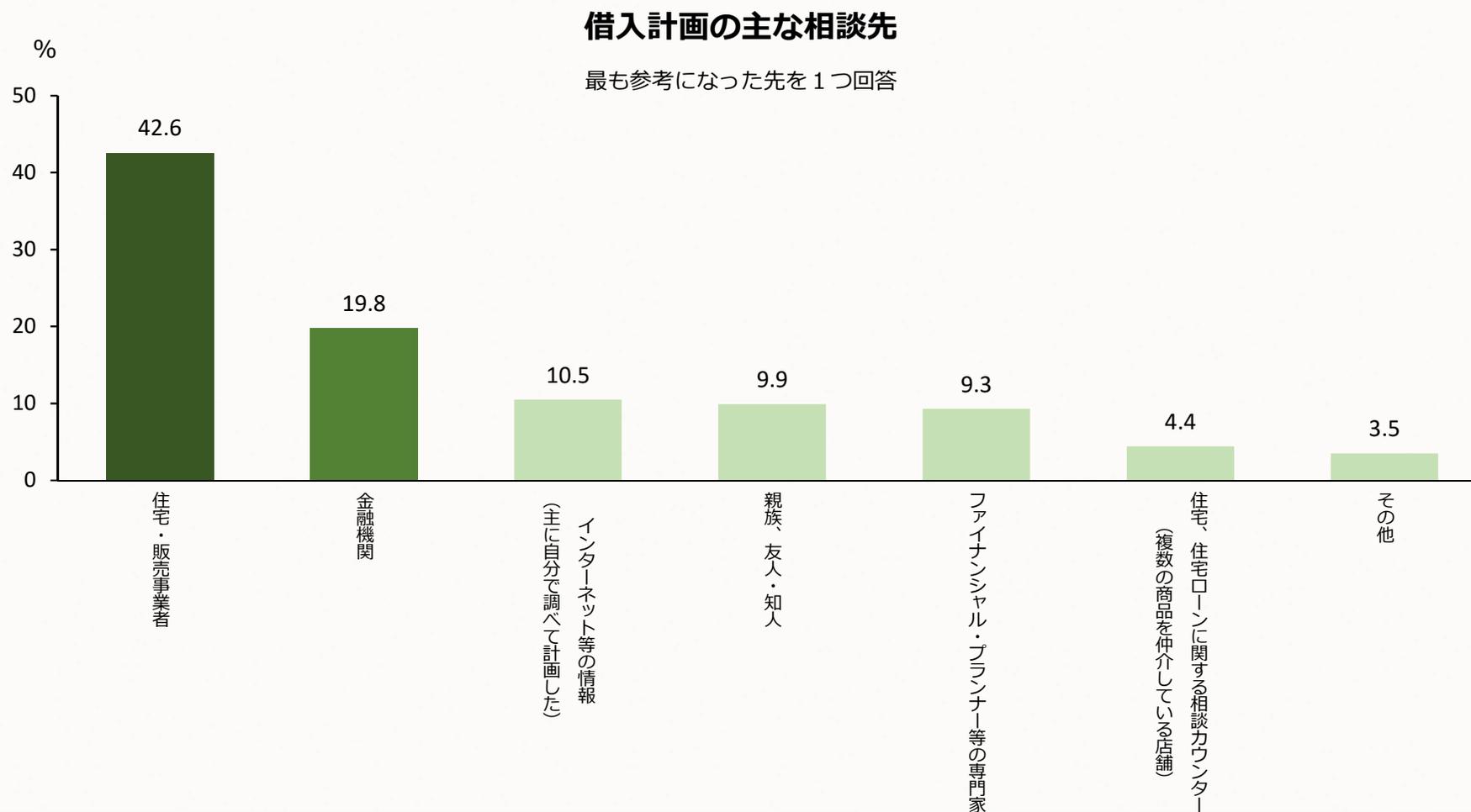
・利用した住宅ローンを知るきっかけは、「住宅・販売事業者」が最も多く、次に「金融機関（店頭、相談コーナーなど）」などが続いている

利用した住宅ローンを知るきっかけとなった情報源



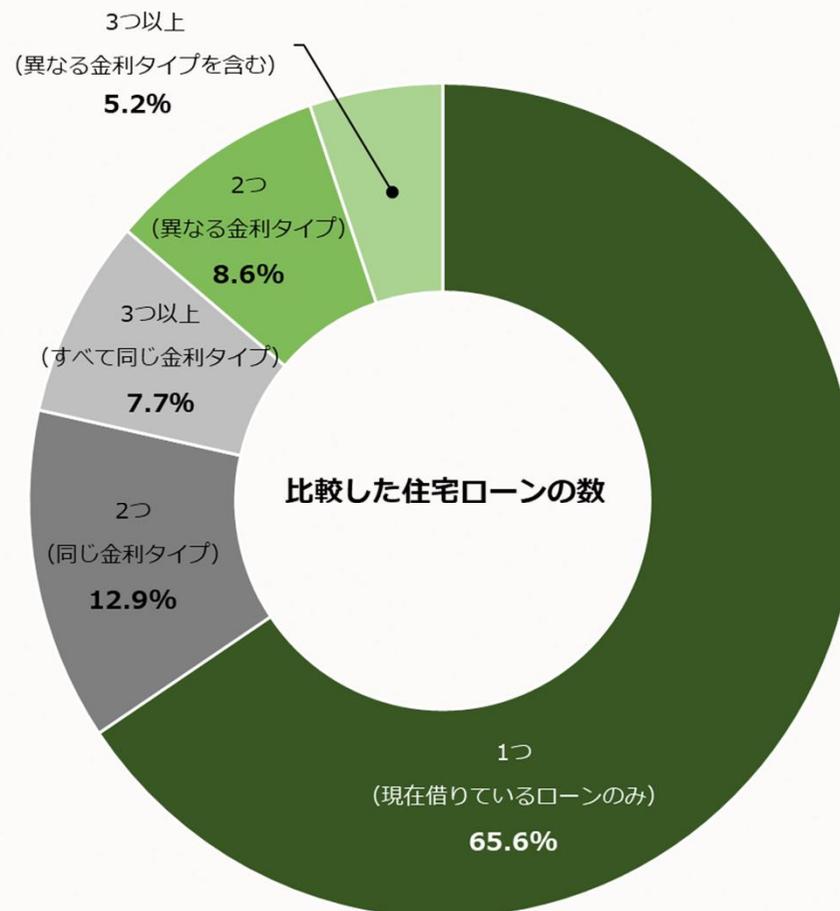
4 参考になった相談先

・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」が最も多く、次に「金融機関」などが続いている



5 比較した住宅ローンの数

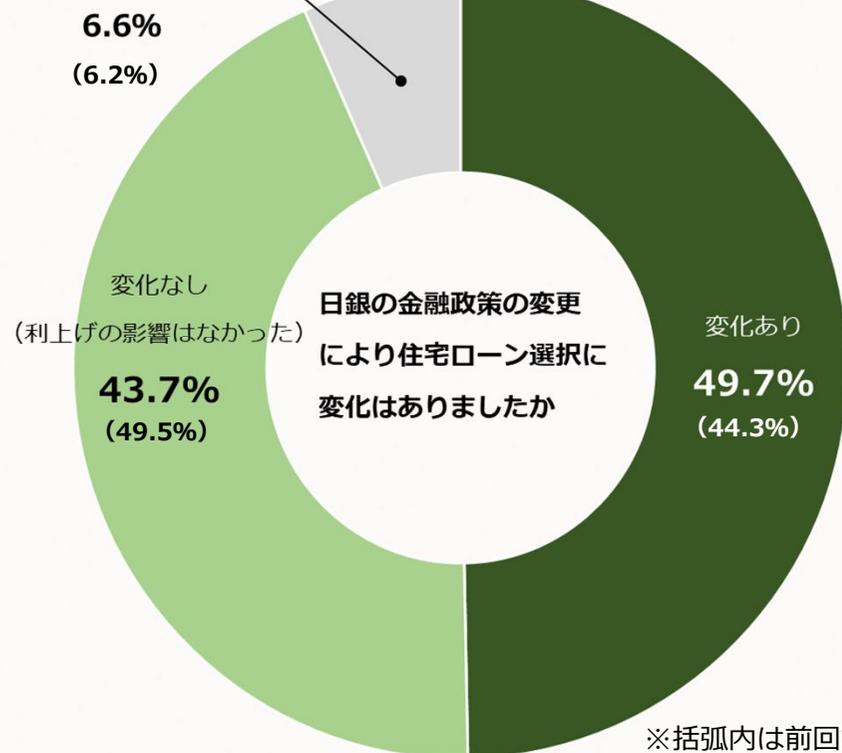
- ・住宅ローンの選択にあたり、比較した住宅ローンの数は「1つ（現在借りているローンのみ）」が65.6%と最も多い
- ・同じ金利タイプで2つ以上比較した方は20.6%、異なる金利タイプで2つ以上比較した方は13.8%



6 日本銀行の金融政策変更の影響

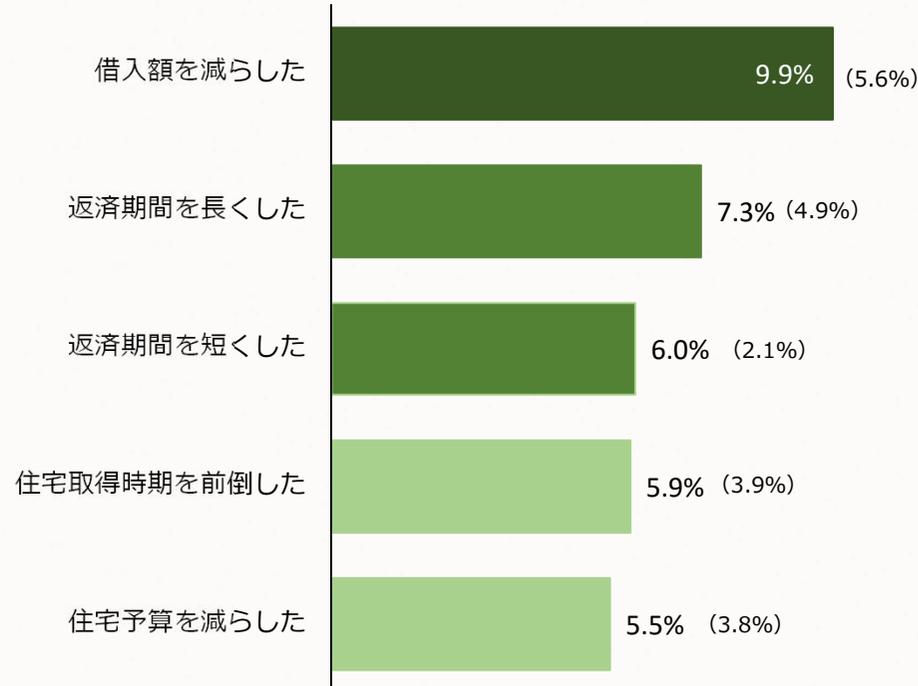
- ・日本銀行が行った2024年3月以降の政策金利の引き上げを受けて、住宅ローン選択などに変化があったかを調査したところ、49.7%が住宅ローン選択などに変化があったと回答
- ・内容として、「借入額を減らした」が最も多く、次に「返済期間を長くした」、「返済期間を短くした」などが続いている

利上げがあったこと
を知らなかった

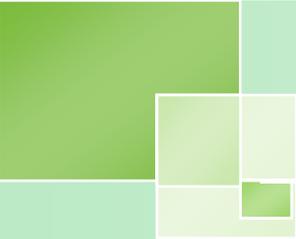


日本銀行の金融政策変更の影響 (※上位5つ)

「変化あり」49.7%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、内訳の合計は49.7%に一致しない

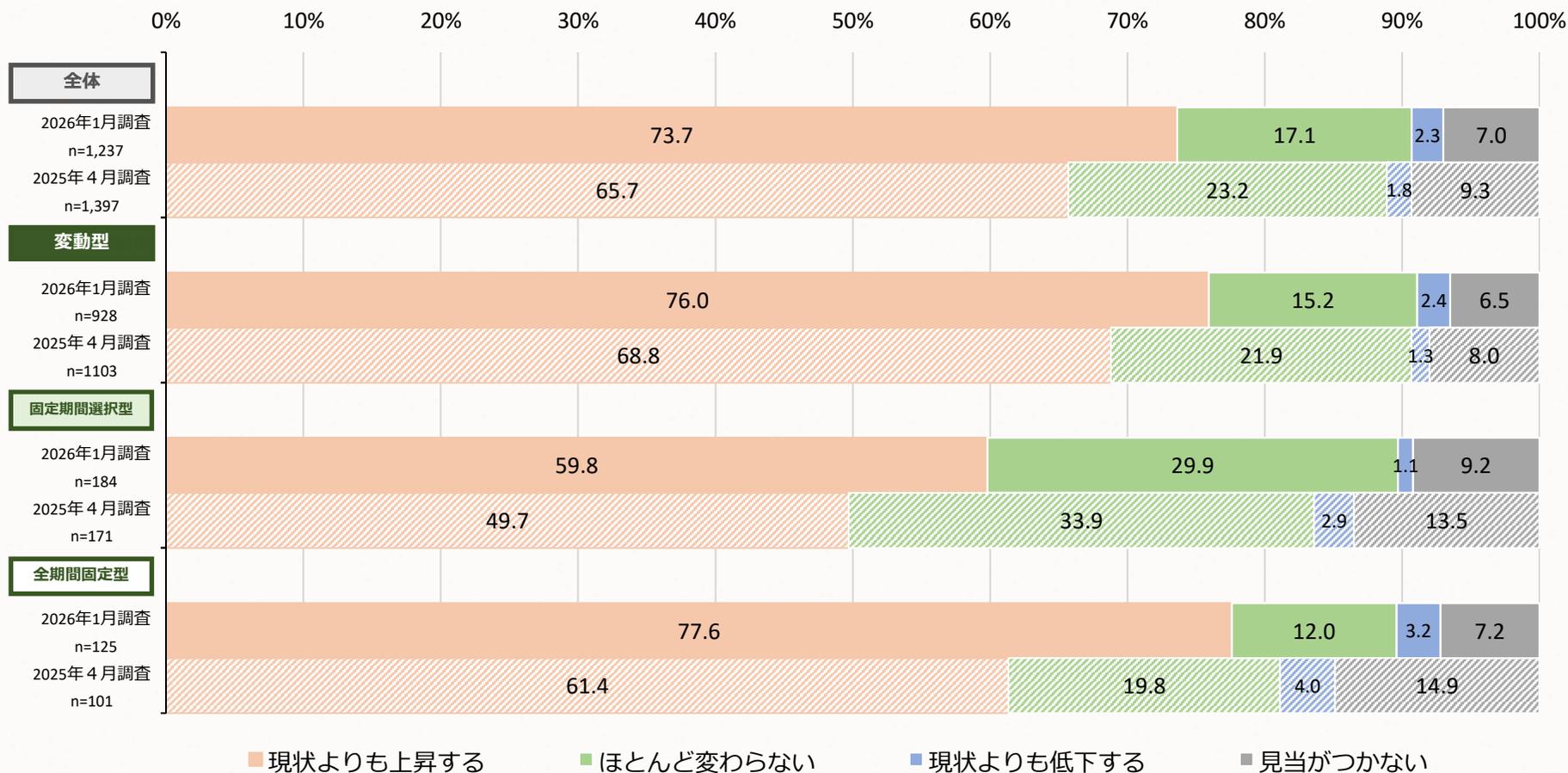


3 住宅ローンの金利リスクに関して

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73.7%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8.0ポイント増加している

今後1年間の住宅ローン金利の見通し

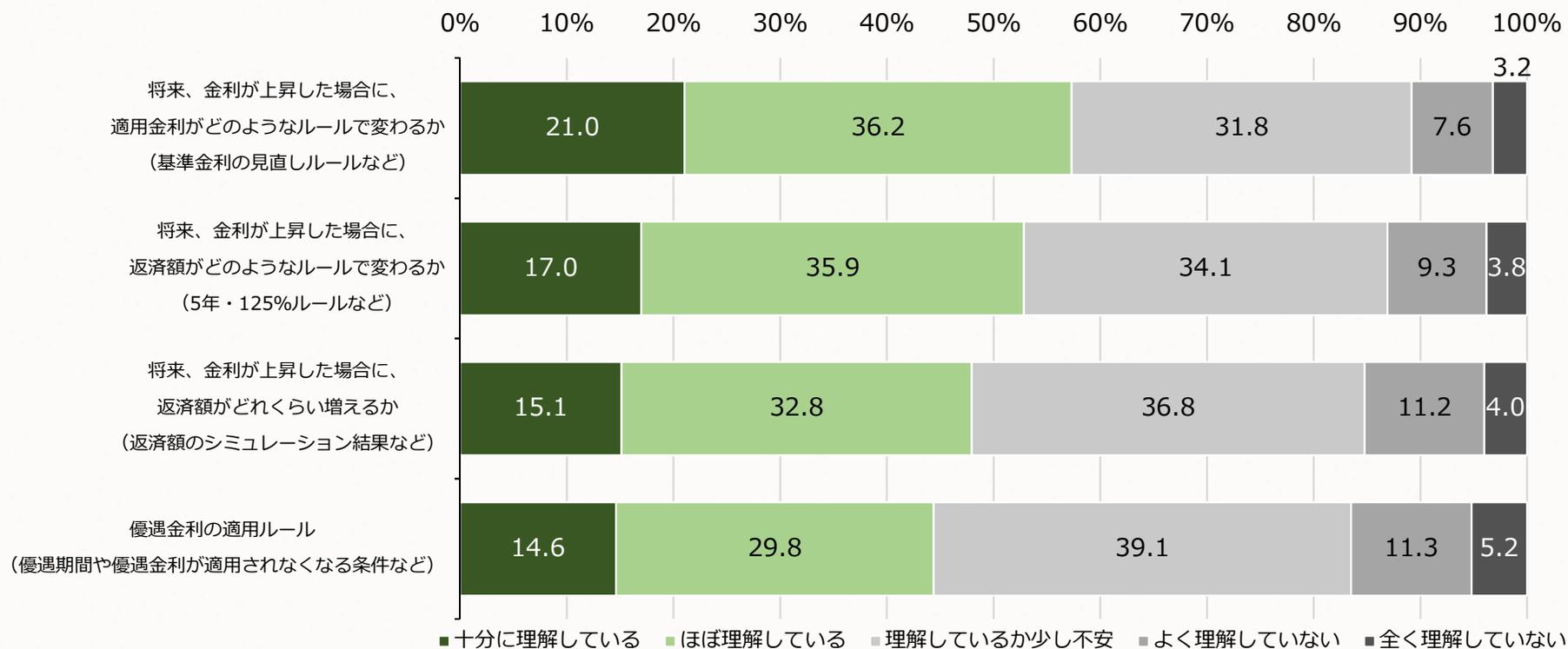


2 住宅ローンの金利リスク理解度

- ・住宅ローン金利の見直しルール等について、「理解しているが少し不安」、「よく理解していない」、「全く理解していない」と回答している方の合計は42.6%～55.6%

住宅ローンの金利リスク理解度

n=1,112 (変動型・固定期間選択型の利用者)

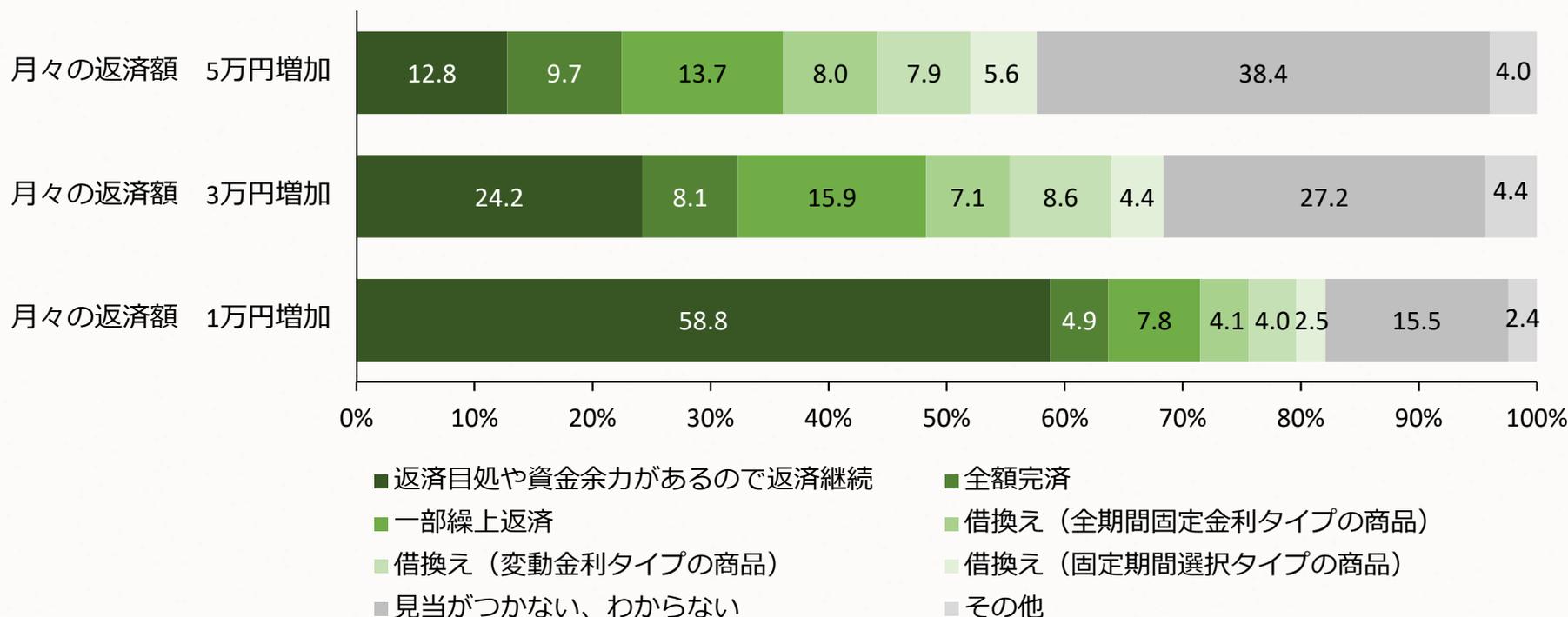


3 返済額が増加した際の対応

- ・ 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58.8%、繰上返済または借換えが23.3%、「見当がつかない、わからない」が15.5%
- ・ 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24.2%、繰上返済または借換えが44.1%、「見当がつかない、わからない」が27.2%

返済額が増加した際の対応

n=1,112 (変動型・固定期間選択型の利用者) (月々の返済額1万円、3万円、5万円増加の場合)



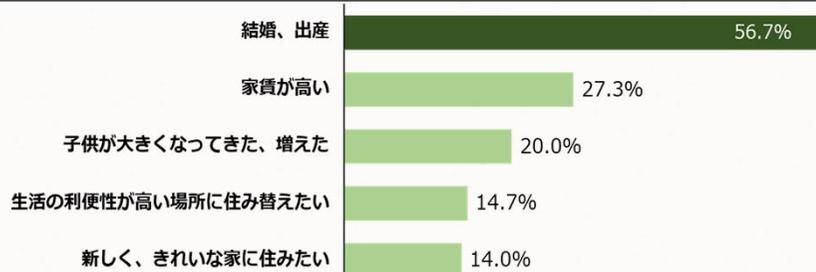
4 取得した住宅に関して

4 取得した住宅に関して

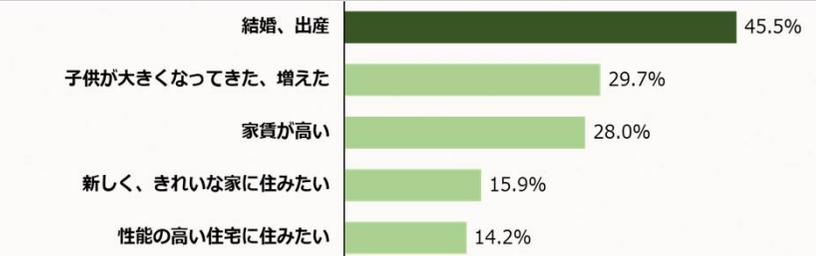
1 住宅の取得理由

- ・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歳代・30歳代) 「結婚、出産」 (40歳代) 「子供が大きくなってきた、増えた」
(50歳代・60歳代) 「高齢になり、暮らしやすい家がほしい」

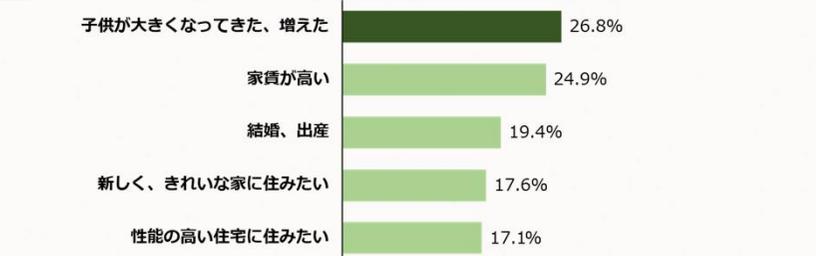
20~29歳 (n=150)



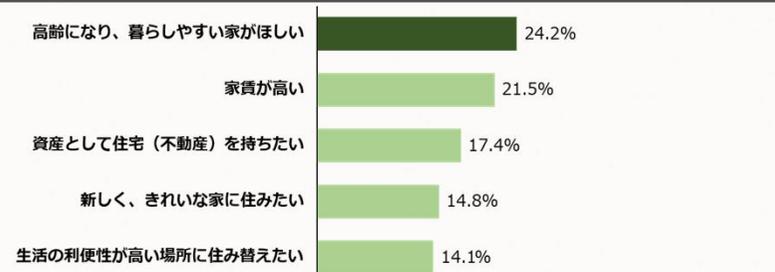
30~39歳 (n=508)



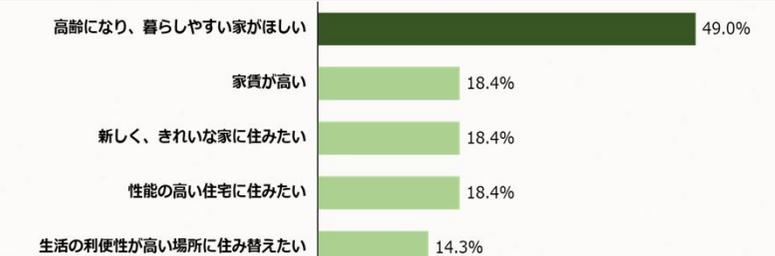
40~49歳 (n=381)



50~59歳 (n=149)



60~69歳 (n=49)

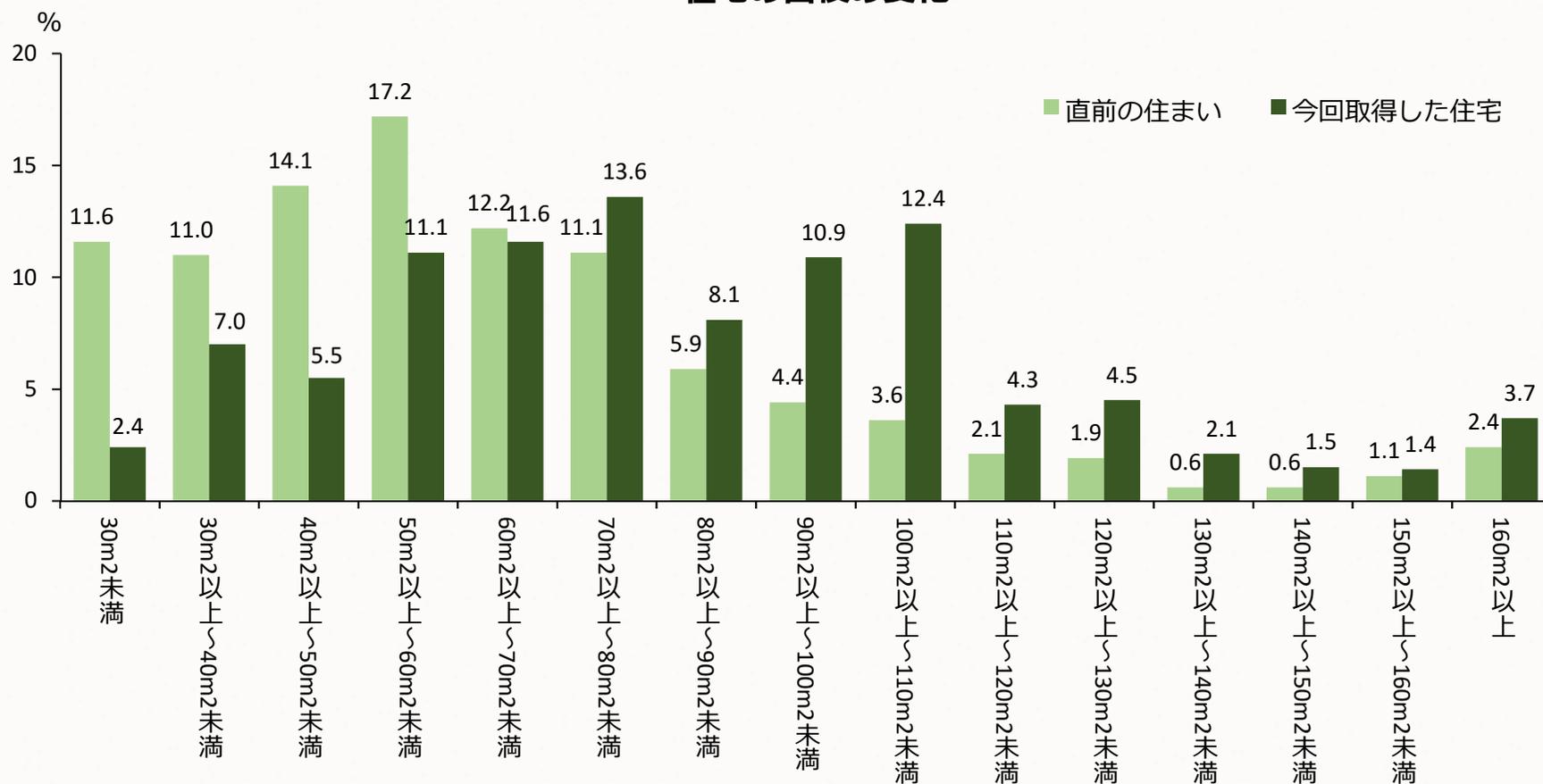


※複数の選択肢から3つまで選択可としている
※グラフは各年代ごとにその他を除き、上位5つの項目を示している

2 住宅面積の変化

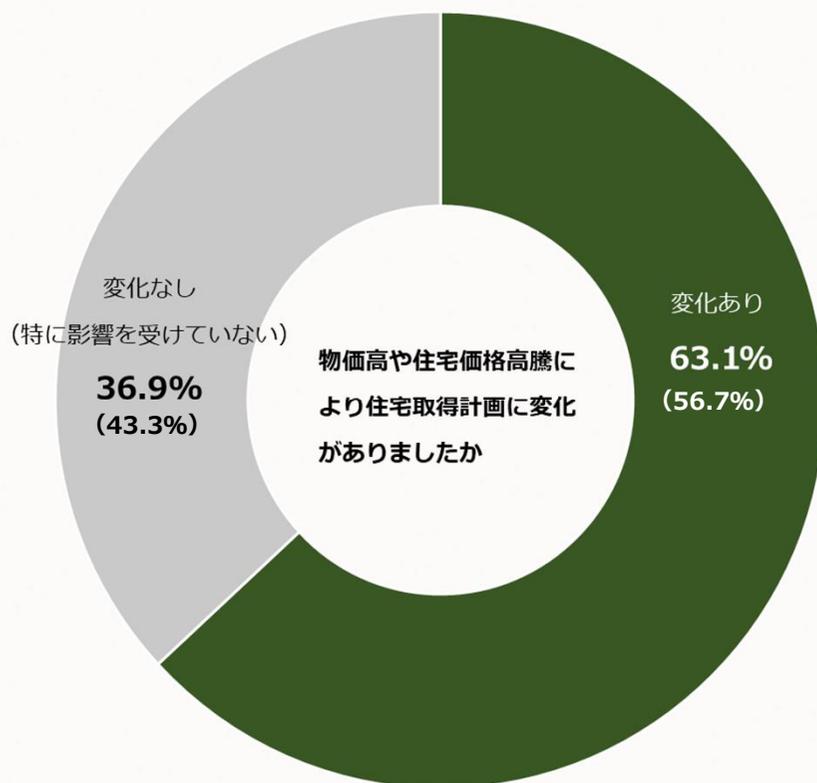
- ・直前に住んでいた住宅の延面積は「50㎡以上～60㎡未満」が最も多い
- ・取得した住宅の延面積は「70㎡以上～80㎡未満」が最も多い

住宅の面積の変化



3 物価高・住宅価格高騰の影響

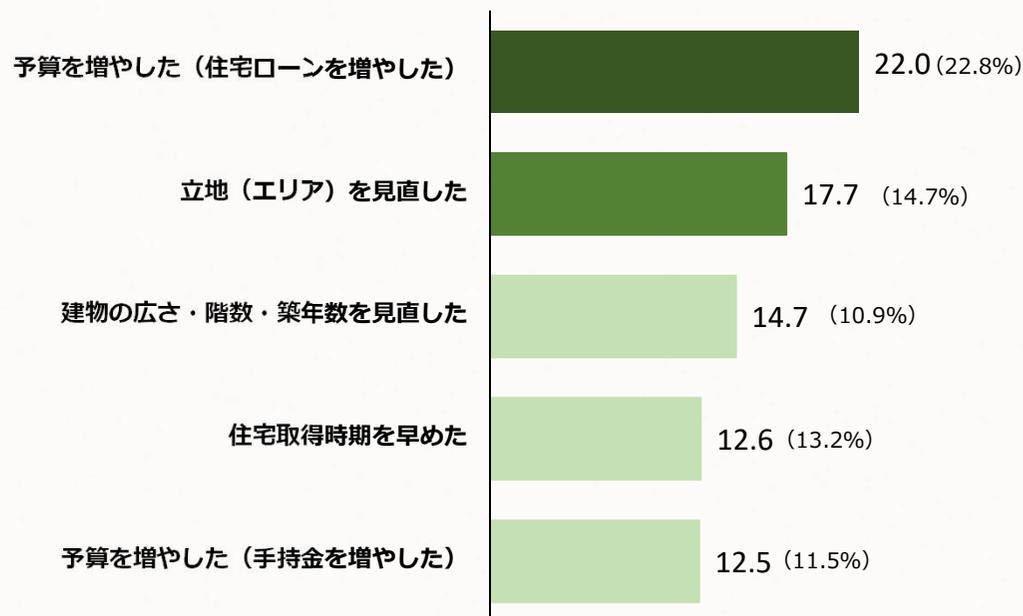
- ・ 足下の物価上昇や住宅価格高騰を受け、住宅取得計画にどのような変化があったかを調査
- ・ 63.1%が住宅取得計画に変化があったと回答
- ・ 内容としては、「予算を増やした（住宅ローンを増やした）」が最も多く、次に「立地（エリア）を見直した」などが続いている



※括弧内は前回調査結果

物価高・住宅価格高騰の影響（上位5つ）

「変化あり」63.1%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63.1%に一致しない



(参考) 回答者の基本属性

年齢/家族構成/世帯年収

項目	サンプル数	構成比 (%)
20歳代	150	12.1
年 30歳代	508	41.1
齡 40歳代	381	30.8
50歳代	149	12.0
60歳代	49	4.0
配偶者	1036	83.8
親	84	6.8
祖父母	11	0.9
子(1人)	347	28.1
子(2人)	256	20.7
子(3人以上)	66	5.3
孫	4	0.3
兄弟	17	1.4
その他	6	0.5
なし(単身)	106	8.6

世帯
年
収

項目	サンプル数	構成比 (%)
200万円以下	25	2.0
200万円超~400万円以下	96	7.8
400万円超~600万円以下	264	21.3
600万円超~800万円以下	287	23.2
800万円超~1,000万円以下	243	19.6
1,000万円超~1,200万円以下	133	10.8
1,200万円超~1,400万円以下	80	6.5
1,400万円超~1,600万円以下	37	3.0
1,600万円超~1,800万円以下	16	1.3
1,800万円超~2,000万円以下	19	1.5
2,000万円超	37	3.0

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	318	25.7
	地方銀行	299	24.2
	ネット銀行	243	19.6
	信託銀行	31	2.5
	信用金庫・信用組合	76	6.1
	労働金庫	55	4.4
	JAバンク	82	6.6
	その他	133	10.8
住宅取得の種別	新築戸建て	741	59.9
	新築マンション	177	14.3
	中古戸建	138	11.2
	中古マンション	181	14.6
職業	農林漁業主	6	0.5
	自営業	58	4.7
	会社・団体職員	854	69.1
	公務員	148	12.0
	会社等の役員	39	3.2
	派遣社員・短期社員	31	2.5
	年金受給者	1	0.1
	その他	100	8.1

	項目	サンプル数	構成比(%)
地域※	北海道・東北	111	9.0
	関東 (首都圏)	564	45.6 39.5
	東海	136	11.0
	北陸	39	3.2
	近畿	200	16.2
	中国・四国	93	7.5
	九州・沖縄	94	7.6

※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