

## 国内住宅ローン市場の現状と動向

ー市場拡大を機会として預金基盤の強化につなげたいー

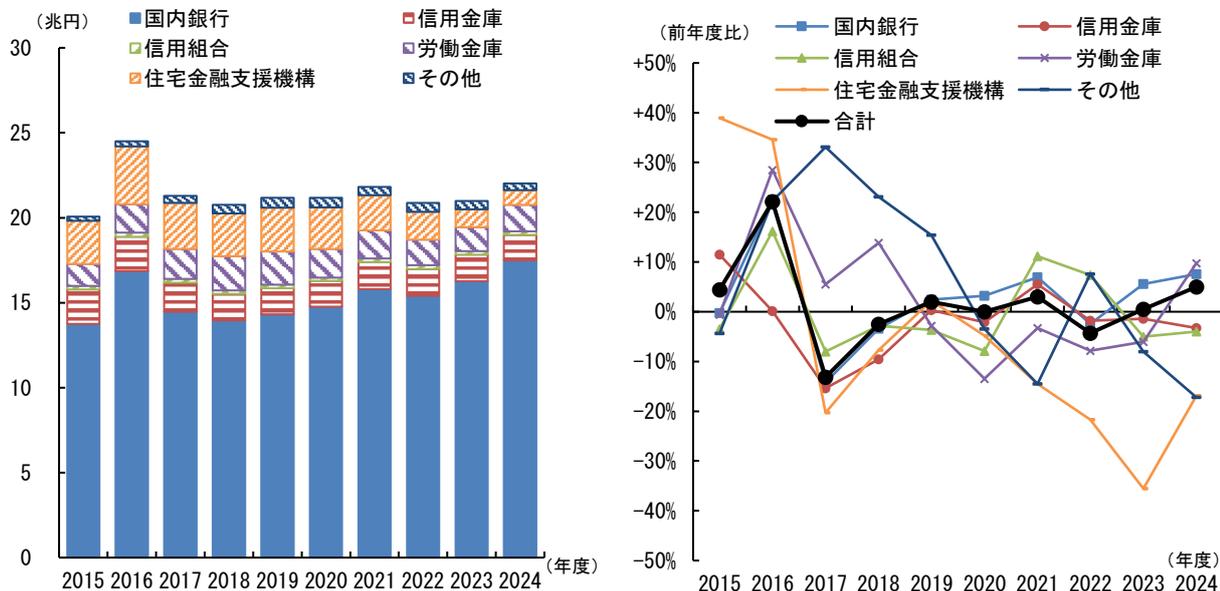
### ポイント

- 国内住宅ローン市場は拡大傾向が続いており、2024年度の個人向け住宅ローン新規貸出額は22.0兆円（前年度比+5.0%）、貸出残高（期末残）は228.6兆円（同+2.6%）となっている。
- 金融機関種別でみると、2024年度の新規貸出額の伸びは国内銀行が前年度比+7.5%であるのに対し、信用金庫は同▲3.3%と減少している。貸出残高（期末残）の伸びも、国内銀行が同+3.9%であるのに対し、信用金庫は同+0.1%にとどまり、その伸びは限定的となっている。
- 住宅ローン利用者に対する調査では、住宅ローンの選択理由は「金利の低さ」が最も多いものの、その相談先としては「住宅・販売事業者」に次いで「金融機関」が25.8%となっており、インターネット銀行等の低金利攻勢が続くなかでも、対面チャネルのニーズは依然として強い。信用金庫は地域密着型の金融機関としての強みを活かし、拡大する住宅ローンの獲得を契機に、コア預金の確保へ結びつけていきたい。

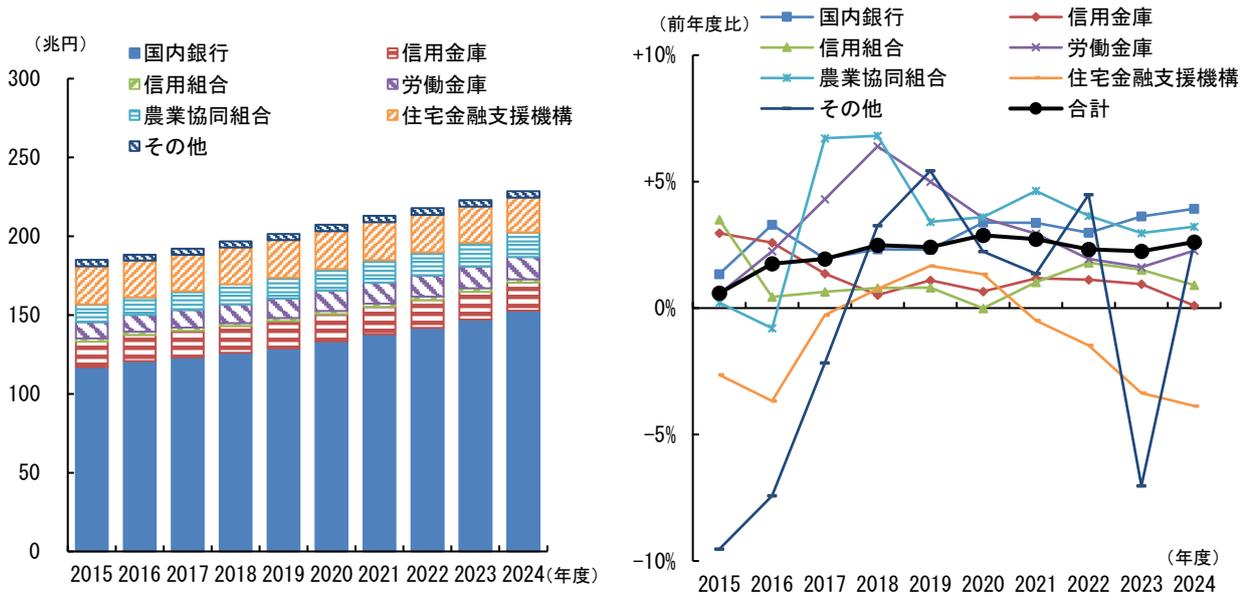
### 1. 国内住宅ローン市場は拡大傾向

国内住宅ローン市場は拡大傾向にあり、2024年度の個人向け住宅ローン新規貸出額は22.0兆円（前年度比+5.0%）、貸出残高（期末残）は228.6兆円（同+2.6%）となっている。借入額の増加や返済期間の長期化を背景に、フローの増加とストックの積み上がりが同時に進行している状況にある（図表1、2）。

（図表1）個人向け住宅ローンの新規貸出額



(図表2) 個人向け住宅ローンの貸出残高(期末残)



(備考) 1. 新規貸出の機関等について、「都市再生機構(その他)」「農業協同組合」は不明なため除く  
 2. (図表1、2)について、住宅金融支援機構「業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高の推移」より、信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

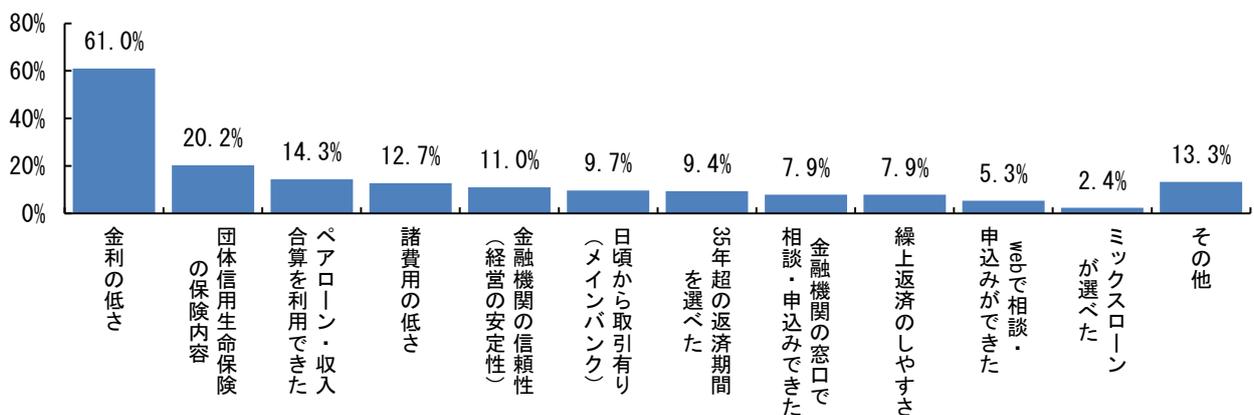
一方、金融機関種別でみると、2024年度の新規貸出額の伸びは国内銀行が前年度比+7.5%であるのに対し、信用金庫は同▲3.3%と減少している。貸出残高(期末残)の伸びも、国内銀行が同+3.9%であるのに対し、信用金庫は同+0.1%にとどまり、信用金庫の住宅ローン残高は伸び悩んでいる。

先行きについては、人件費や資材価格の高騰を背景に、住宅価格は高止まりが続く公算が大きく、当面は国内住宅ローン市場も底堅く推移するとみられる。

## 2. 住宅ローン利用者の選択動向

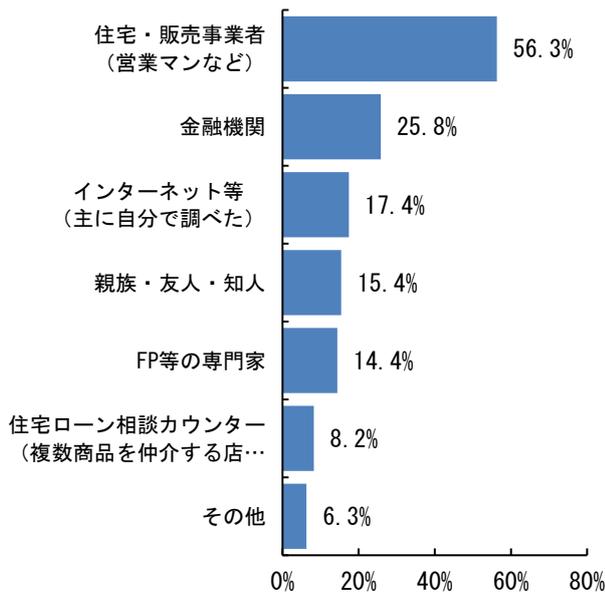
住宅金融支援機構の住宅ローン利用者に対する調査によると、住宅ローンの選択理由は「金利の低さ(61.0%)」が最も多い。一方で、「金融機関の信頼性(経営の安定性)(11.0%)」や「日頃から取引有り(メインバンク)(9.7%)」、「金融機関の窓口で相談・申込みできた(7.9%)」などの非価格要因も選択理由として挙げられている(図表3)。

(図表3) 住宅ローンの選択理由(3つまで回答可 ※フラット35以外)



(備考) 住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査(2025年4月調査)」より、信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

(図表4) 住宅ローン相談先(複数回答可)

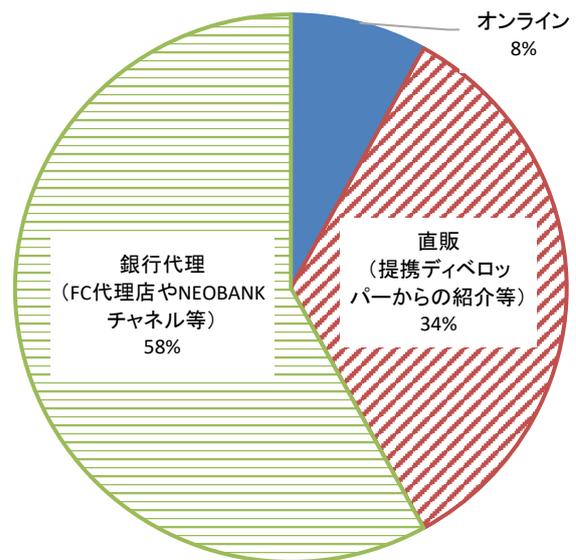


(備考) 住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査(2025年4月調査)」より、信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

住宅ローンの借入れにあたり主に相談した先については、「住宅・販売事業者(営業マンなど)(56.3%)」が最多である一方、「金融機関(25.8%)」は「インターネット等(主に自分で調べた)(17.4%)」を上回っている(図表4)。また、インターネット銀行大手である住信SBIネット銀行の住宅ローン獲得チャンネルについてみると、「オンライン」が全体の8%、「直販(提携ディベロッパーからの紹介等)」が34%、「銀行代理(FC代理店やNEOBANKチャンネル)」が58%となっている(図表5)。オンラインからの申込みが多いと思われるインターネット銀行においても、実際には同行ではその割合は1割に満たず、インターネット銀行の台頭が続くなかでも、住宅ローンの獲得は依然として対面チャンネル経由がメインとなっている。

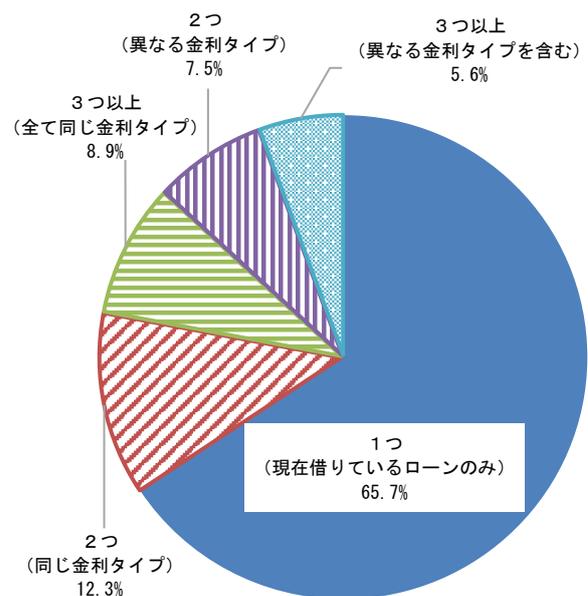
このほか、比較した住宅ローンの件数については、意外にも「1つ(現在借りているローンのみ)(65.7%)」が大半を占める(図表6)。相談先の金融機関への信頼や説明のわかりやすさといった非価格要因が意思決定を早め、検討の初期段階における強固な顧客接点が決定的な住宅ローンの借入れに直結している可能性が示唆される。

(図表5) 住信SBIネット銀行の住宅ローン獲得チャンネル



(備考) 住信SBIネット銀行のIR資料より、信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

(図表6) 住宅ローンの比較数



(備考) 住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査(2025年4月調査)」より、信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

### 3. おわりに

国内住宅ローン市場が総じて堅調に推移するなか、足元では信用金庫の住宅ローン貸出残高は、国内銀行に比べて伸び悩んでいる。もっとも、インターネット銀行の台頭が続くなかでも、住宅ローンの獲得は依然として対面チャネル経由が太宗を占めており、日頃のリレーションが借入れの最終判断を左右する場面は少なくないとみられる。

「金利のある世界」への移行に伴い金融機関の預金獲得競争は激化しており、信用金庫では預金が減少局面にある金庫も散見され、コア預金の安定的な確保が焦点となっている。住宅ローンの獲得は預金の粘着性を高める可能性があることから<sup>1</sup>、信用金庫は地域密着型の金融機関としての強みを生かし、顧客ニーズに応えることで住宅ローンを着実に獲得し、預金基盤の強化につなげていく。こうした取組みにより、今後も地域経済への持続的な貢献が期待される。

本レポートは発表時点における情報提供を目的としており、文章中の意見に関する部分は執筆者個人の見解となります。したがって、投資・施策実施等についてはご自身の判断をお願いします。また、レポート掲載資料は信頼できると考える各種データに基づき作成していますが、当研究所が正確性および完全性を保証するものではありません。なお、記述されている予測または執筆者の見解は予告なしに変更することがありますのでご注意ください。

<sup>1</sup> 参考：当研究所 金融調査情報 2025-12 「信用金庫における個人普通預金の預金感応度分析－住宅ローンの推進は預金の粘着性を改善する可能性－（<https://www.scbri.jp/reports/finance/20251030-post-594.html>）