



SCB

ニュース&トピックス

No.2026-53

(2026.9.8)

信金中金総研

主任研究員 大里 怜史

03-5202-7671

s1000790@FacetoFace.ne.jp

金利上昇局面における住宅ローン市場の動向

ー市場拡大が続くなか、金利タイプ・返済期間は多様化ー

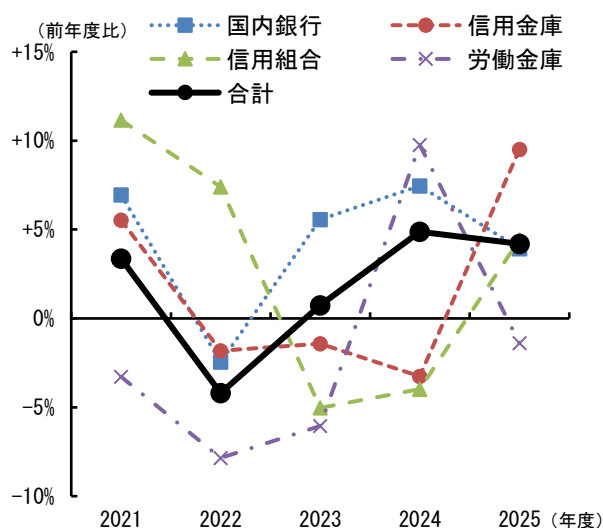
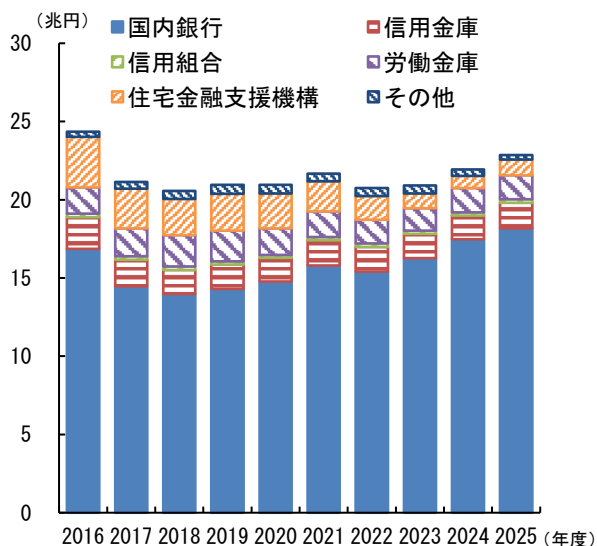
ポイント

- 2025年度の個人向け住宅ローン市場は、新規貸出額 22.9 兆円（前年度比 4.2%増）、年度末貸出残高 233.5 兆円（同 2.8%増）と拡大が続いた。業態別には国内銀行が中心を占める一方、信用金庫も新規貸出額 1.6 兆円（同 9.5%増）、貸出残高 18.1 兆円（同 1.5%増）と増加した。
- 利用者が選択した金利タイプは変動型が 75.0%と依然主流であるものの、2025年4月調査の 79.0%から 4.0ポイント低下した。金利上昇局面に入るなかで、固定期間選択型や全期間固定型にも選択が広がっている。
- 返済期間は住宅価格高騰を背景に長期化が進んできたが、直近では 35 年を超える割合がやや低下し、30 年以内の割合が上昇するなど、金利上昇を意識した期間短縮の動きもうかがえる。他方、最長返済期間を 50 年とする金融機関は大幅に増加している。
- 住宅ローンを巡る競争は、ネット銀行の低金利訴求が目立った局面から、返済期間、融資上限額、金利設定、返済方式等を組み合わせた商品設計へと広がっている。信用金庫には、住宅取得を起点とする顧客接点として住宅ローンを捉え、顧客特性を踏まえた提案・相談対応の充実を通じて、取引深耕につなげていく視点が重要である。

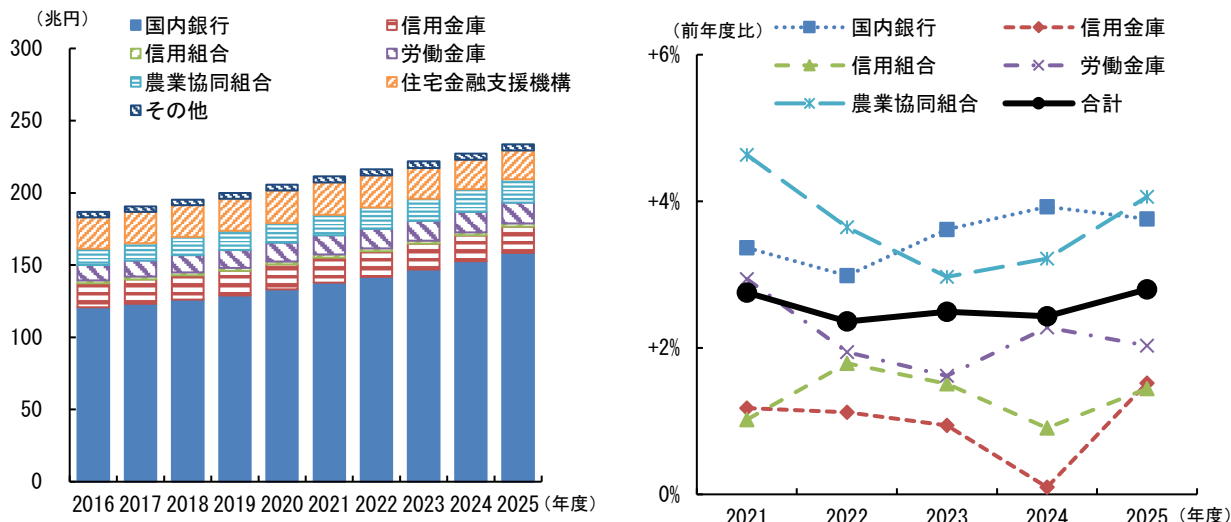
1. 住宅ローン市場の拡大

住宅金融支援機構が 8 月 21 日に更新・公表した統計によると、2025 年度の個人向け住宅ローン新規貸出額は 22.9 兆円（前年度比 4.2%増）、年度末貸出残高は 233.5 兆円（同 2.8%増）となり、住宅ローン市場は引き続き拡大傾向にある（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年度末貸出残高



(備考) 1. 新規貸出の金融機関について、「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」より、信金中金総研作成

業態別にみると、2025 年度の新規貸出額は、国内銀行が 18.2 兆円（前年度比 3.9%増）と引き続き市場の大宗を占める一方、信用金庫は 1.6 兆円（同 9.5%増）と前年度の減少から増加に転じた。年度末貸出残高についても、国内銀行が 158.6 兆円（同 3.8%増）、信用金庫が 18.1 兆円（同 1.5%増）となっており、残高ベースでも拡大が続いている。

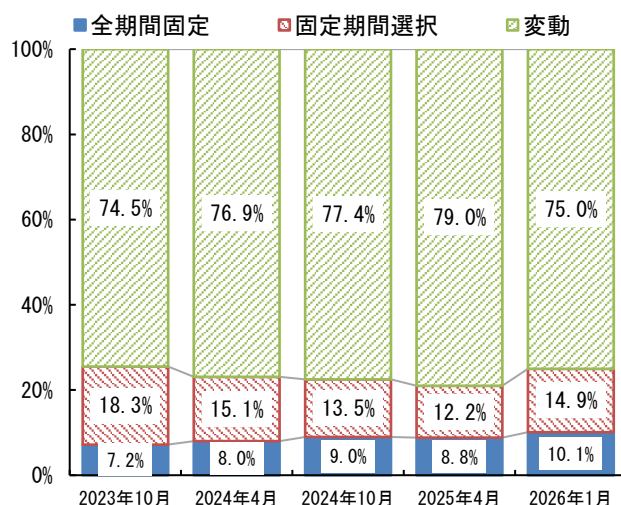
2. 金利タイプ選択の変化

住宅ローン市場が拡大を続ける一方で、利用者の金利選択には変化の兆しがみられる。日本銀行の政策金利引上げを受け、住宅ローン金利には上昇圧力がかかっており、とりわけ変動型住宅ローンは、借入後の適用金利が政策金利動向の影響を受けやすいため、利用者にとっては金利上昇リスクをこれまで以上に意識する局面に入っている。

住宅金融支援機構の調査によると、2026 年 1 月調査の実際の利用金利タイプは、「変動型」75.0%、「固定期間選択型」14.9%、「全期間固定型」10.1%であった。変動型はなお大半を占めるものの、2025 年 4 月調査の 79.0%から 4.0 ポイント低下している。直近 1 回の調査結果のみで固定型へのシフトが始まったと判断するのは早計だが、これまで変動型の比率が高まってきた流れのなかで、足元でその比率が低下し、選択肢が広がる動きがみられた（図表 3）。

実際の借入ではなお変動型が優勢であるものの、金利上昇局面に入るなかで、借り手の間では当初金利の低さだけでなく、将来の返済安定性を意識した選択がみられ始めているといえる。今後、金利上昇が続く場合には、こうした選択行動の変化が広がるかが注目される。

(図表 3) 住宅ローンの金利タイプ



(備考) 住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査」より、信金中金総研作成

3. 返済期間の多様化

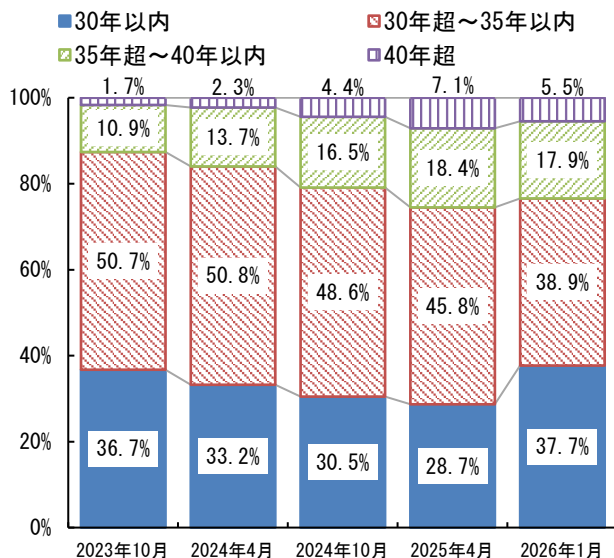
住宅ローン市場が拡大を続けるなか、金利タイプ選択に加え、返済期間にも変化がみられる。住宅価格の高騰などを背景に、住宅ローンの返済期間はここ数年、長期化傾向を強めてきた。返済期間が35年を超える利用割合（「35年超～40年以内」と「40年超」の合計）は、2024年4月調査の16.0%から、2024年10月調査で20.9%、2025年4月調査では25.5%まで上昇している。毎月返済額を抑え、借入可能額を確保する動きが広がってきたとみられる（図表4）。

ただし、2026年1月調査では、返済期間が35年を超える割合は23.4%と前回からやや低下した。内訳をみると、35年超～40年以内は17.9%、40年超は5.5%と、いずれも前回を下回っている。一方、30年以内の割合は37.7%と、2025年4月調査の28.7%から大きく上昇した。従来に比べれば長期化した水準にあるものの、足元では金利上昇を意識して返済期間を短めに設定する動きもうかがえる。

他方で、金融機関の商品面では長期化への対応が進んでいる。住宅金融支援機構の住宅ローン貸出動向調査によると、最長返済期間を50年とする金融機関の割合は、「変動型」57.5%、「固定期間選択型」55.2%、「全期間固定型」34.0%となり、いずれも前年度から大幅に上昇した（図表5）。

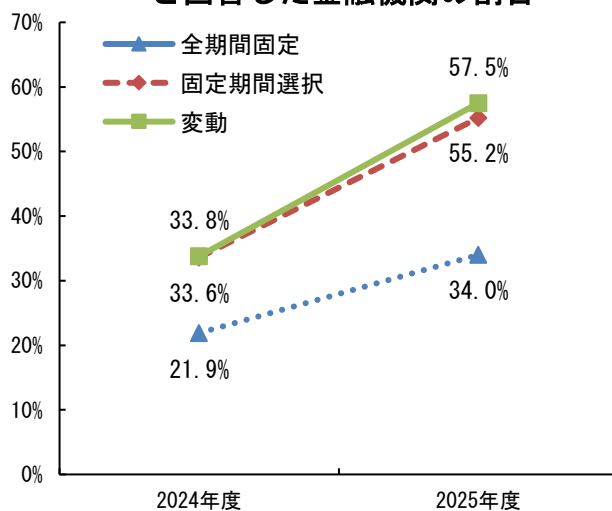
返済期間の長期化は毎月返済額を抑える一方、総返済額の増加や完済時年齢の上昇につながりやすい。住宅ローンの提案にあたっては、借入可能額だけでなく、将来の金利上昇やライフプランも踏まえた説明がこれまで以上に重要になるろう。

（図表4）住宅ローンの返済期間



（備考）住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査」より、信金中金総研作成

（図表5）住宅ローン最長返済期間を50年と回答した金融機関の割合



（備考）住宅金融支援機構「住宅ローン貸出動向調査結果」より、信金中金総研作成

4. おわりにー信用金庫への示唆ー

2025年度の住宅ローン市場は、新規貸出額、貸出残高ともに増加し、引き続き拡大した。業態別にみると、国内銀行が引き続き市場の大宗を占める一方、信用金庫でも新規貸出額、貸出残高ともに増加しており、住宅ローン分野で一定の貸出規模を維持している。

その一方で、利用者のニーズには変化がみられる。金利タイプでは、変動型がなお主流であるものの、足元ではその割合が低下し、固定期間選択型や全期間固定型の割合が上昇

した。返済期間についても、これまで長期化が進んできたが、直近では返済期間が 35 年を超える割合がやや低下し、30 年以内の割合が上昇するなど、金利上昇を意識した期間短縮の動きもうかがえる。他方で、金融機関側では最長返済期間を 50 年とする商品の取扱いが広がっており、商品設計は一段と多様化している。

近年の住宅ローン市場では、ネット銀行が低金利や手続きの利便性を背景に利用を伸ばしてきたこともあり、金融機関間の競争は主として金利水準を軸に展開されてきた。もっとも、足元では金利上昇局面に入り、金融機関側でも低金利のみを訴求した競争は難しくなるなか、借り手の関心も単なる金利の低さだけでは捉えきれなくなっている。住宅ローンを巡る競争は、低金利の訴求を中心とした競争から、返済期間、融資上限額、金利設定、返済方式等を組み合わせた商品設計へと広がっている。

こうしたなか、信用金庫においては、住宅ローンを住宅取得というライフイベントを起点とする顧客接点として位置付ける視点が重要である。住宅ローンに関する相談は、利用者のニーズや特性を把握し、それを踏まえた提案につなげる機会でもある。こうした接点を通じた提案や対応の充実は、融資の実行にとどまらず、その後の取引深耕にもつながると考えられる。今後は、地域の住宅事情や顧客属性を踏まえた商品設計に加え、関係先との連携や相談機能の充実を通じて、住宅取得を起点に顧客との関係を深めていくことが求められよう。

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。