

2026 年 9 月 29 日 全 7 頁

近年の住宅ローン市場の変化

金融機関に期待される審査体制の見直しと顧客本位の情報提供

金融調査部

主任研究員

石井 一成

[要約]

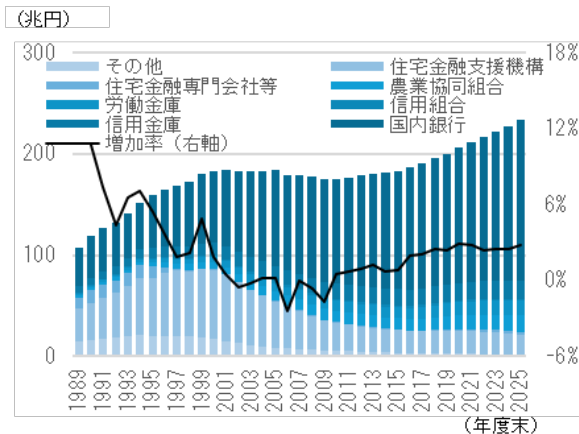
- 国内の住宅ローン市場は継続的な拡大基調にある一方、足元の政策金利引き上げ等に伴い住宅ローン金利は上昇局面に移行している。
- 住宅ローンの顧客属性や借入内容についても変化がみられ、借入額の高額化と返済期間の長期化が顕著に進展している。
- 住宅ローン審査において申込者のデフォルト率を推計する統計モデルは、現在の顧客属性や借入内容が構築時の学習データと同質であることを前提としているため、これらの前提が急激に変化する事業環境下ではモデルリスクが顕在化する可能性がある。
- 金融機関においては、統計モデルの前提条件や限界を理解して運用することが重要である。実行件数が限られるローン商品については、複数の金融機関による共同でのデータ蓄積やモデル利用も一つの選択肢として考えられる。
- 併せて、住宅ローン利用者の金利リスクに対する理解度に鑑みれば、顧客本位の適切な情報提供が金融機関には求められるだろう。

1. 住宅ローン市場の変化

国内の住宅ローン市場は継続的な拡大基調にある。住宅金融支援機構¹の調査²によると、2025 年度末における個人向け住宅ローン残高は、前年度末比 2.8%増の約 234 兆円に達し、過去最高を更新した（図表 1）。貸出主体別の残高構成比をみると、2000 年前後までは国内銀行と住宅金融支援機構がいずれも 40%弱で拮抗していたものの、以降は国内銀行のシェアが趨勢的に上昇しており、直近では全体の約 68%を占めるに至っている。さらに、同機構による金融機関へのアンケート調査³では、7 割超の金融機関が新規の住宅ローン貸出に積極的なスタンスを示しており、当面の間、住宅ローン市場は増加基調を維持すると推察される。

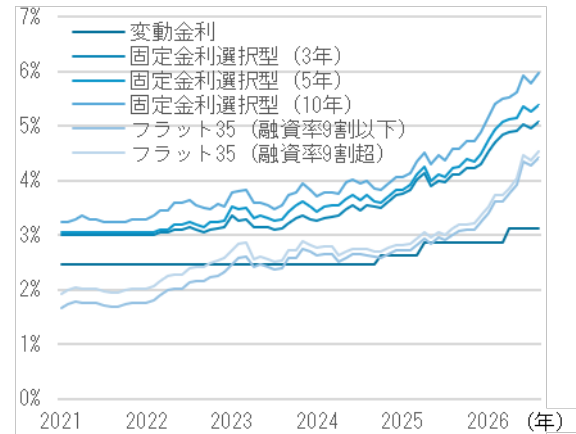
他方で、日本銀行によるマイナス金利政策の見直しを契機として、段階的に政策金利が引き上げられており、それに伴って住宅ローン金利も上昇局面に移行している（図表 2）。一般的に、固定金利は 10 年物国債利回り等に代表される長期金利の動向に影響を受ける一方、変動金利の基準金利である短期プライムレートは日本銀行が決定する政策金利に連動するといわれている。2026 年 9 月には新発 10 年国債利回りが 30 年ぶりに 3%台に達しており、こうした金利上昇局面においては、将来的な利上げを織り込んだ固定金利が変動金利に先行して上昇する傾向にあるものの、変動金利も着実に上昇している。現在の住宅ローン債権の多くは変動金利であり、前述のアンケート調査においても、住宅ローン事業における懸念事項として、約 6 割の金融機関が「金利上昇局面での延滞増加」を指摘している。

図表 1 住宅ローン残高の推移



（注）住宅金融支援機構は買取債権と直接融資の合計
（出所）住宅金融支援機構より大和総研作成

図表 2 住宅ローン金利の推移



（注 1）変動型と固定金利選択型は三菱 UFJ 銀行・三井住友銀行・みずほ銀行・りそな銀行・埼玉りそな銀行の中央値
（注 2）フラット 35 は全金融機関における貸出期間 21 年以上の最高値と最低値との平均値

（出所）住宅金融普及協会より大和総研作成

¹ 2007 年 4 月 1 日に住宅金融公庫の業務を承継して発足した独立行政法人。本稿では、特段の断りがない限り、住宅金融公庫時代を含めて「住宅金融支援機構」と表記する。

² 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](#)」（2026 年 8 月 21 日）

³ 住宅金融支援機構「[住宅ローン貸出動向調査](#)」（2026 年 3 月 24 日）

2. 顧客属性や借入内容の変化に伴う信用リスクの高まり

住宅ローンの顧客属性や借入内容にも変化がみられる。まず、都市部を中心とする不動産価格の上昇や建築コストの高騰を背景として、住宅ローンの借入額は高額化の傾向にある。住宅金融支援機構が実施した住宅ローン利用者を対象とするアンケート調査⁴によると、相対的に所得水準の低い若年層を中心にペアローンや収入合算の利用割合が高く、特に20歳代においては過半数がいずれかの方法を活用している（図表3）。2025年の首都圏新築マンション契約者の36.4%（2018年比8.7%pt増）が世帯主と配偶者とのペアローンを利用している等⁵、単独債務者の借入可能額では所要資金を充足しきれないため、配偶者等との共同債務による借入れが選択されている。

また、借入額の高額化や金利上昇に伴う月々の返済負担増を緩和するため、返済期間の長期化が進展している。住宅金融支援機構による2026年1月の調査（前掲脚注4）によれば、利用者の2割超が返済期間35年超のローンを選択し、40年超の利用も5.5%を占めている（図表4）。金融庁と日本銀行が運用する共同データプラットフォーム上の地方銀行のデータを用いた日本銀行の分析⁶においても、2025年7-9月期における新規貸出額の5割以上が35年超、1割以上が40年超の期間設定となっていることが確認される。また、借入額の大きいローンほど返済期間が長くなる傾向がみられる一方、月々の返済額は30年超、35年超、40年超で顕著な差異は認められない。このことから、毎月のキャッシュアウトを抑制する手段として、超長期ローンが活用されている可能性が示唆される。

加えて、金融庁は、地方銀行が保有する住宅ローン債権を対象としたデフォルト状況に関する分析を通じ、返済期間が長い、あるいは金利水準が相対的に高いローンのデフォルト率が高い傾向にあることを示している^{7,8}。利用データの制約上、分析結果の解釈には一定の留意が求められるものの、高リスク属性に対する新規貸出について、今後の動向を引き続き注視していく必要があると結論付けている。

⁴ 住宅金融支援機構「[住宅ローン利用者調査（2026年1月調査）](#)」（令和8年2月20日）

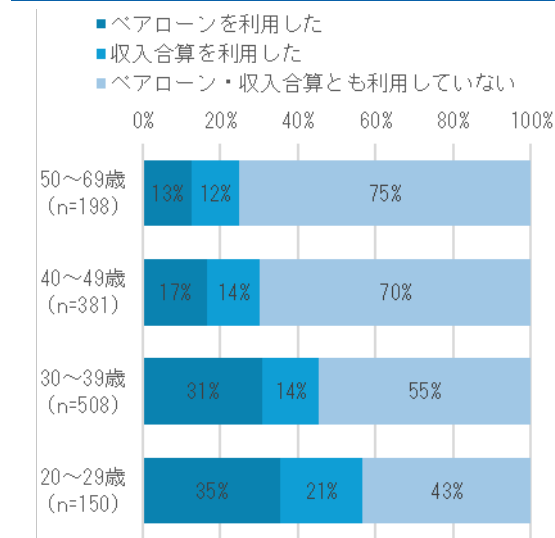
⁵ リクルート「[首都圏新築マンション契約者動向調査（2025年）](#)」（2026年3月17日）

⁶ 日本銀行「[金融システムレポート（2026年4月号）](#)」（2026年4月21日）

⁷ 金融庁「[地方銀行の住宅ローンのデフォルト状況に関する分析](#)」（『FSA Analytical Notes（2025.10）』pp.1-9、令和7年10月10日公表、令和8年2月27日更新）

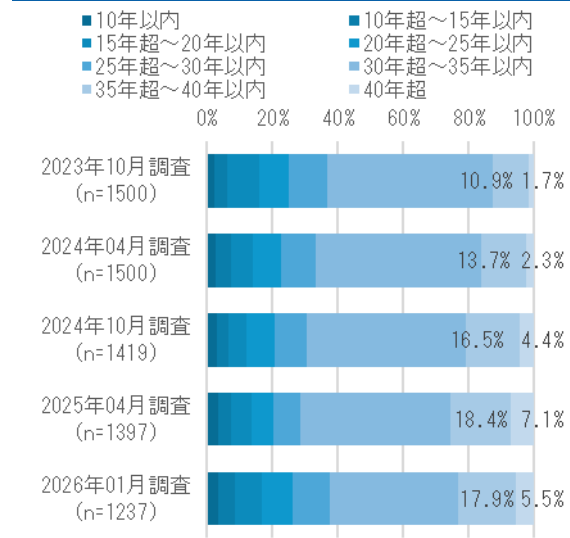
⁸ 同分析の図表5「実行金額別のデフォルト状況」をみると、実行金額5,000万円以上のデフォルト率がやや高いものの、実行金額によるデフォルト率の明確な傾向は把握しづらい分布であると結論付けている。

図表 3 ペアローンと収入合算の利用割合



(出所) 住宅金融支援機構より大和総研作成

図表 4 返済期間別の利用割合



(出所) 住宅金融支援機構より大和総研作成

3. 審査基準や統計モデルへの影響

一般に、金融機関における住宅ローンの審査基準は公表されていないが、国土交通省の調査⁹によれば、完済時年齢や返済負担率を審査項目に設定している金融機関は 9 割を超えている（図表 5）。これらの審査項目に関する顧客属性の分布は、借入額高額化や返済期間長期化に伴い、従来と比べて変化していることが推察される。前述した住宅金融支援機構の金融機関へのアンケート調査でも、近年の事業環境の変化を踏まえ、重要度が増している審査項目として、返済負担率を挙げる金融機関が 77.4%と最多を占めている。

図表 6 に示すように、約 4 割の金融機関が住宅ローンの審査においてスコアリング方式を活用している。スコアリング方式とは、申込者の属性データを基に返済負担率等の各審査項目を点数化し、その合計によって融資の諾否等を判定する手法である。もっとも、当該調査の対象には小規模な金融機関が多数含まれている。画一的な基準に基づく審査を可能とするスコアリング方式は、申込件数が多い金融機関ほど導入効果が大きいと考えられる。したがって、分析対象を都市銀行や地方銀行等に限定した場合には、同方式を採用する金融機関の割合はさらに高水準に達するものと推察される¹⁰。

スコアリング方式には多様な手法が存在するが、金融機関で広く利用されているのは、ロジスティック回帰モデルをはじめとする統計モデルである。ロジスティック回帰分析とは、複数

⁹ 国土交通省住宅局「令和 7 年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書」（令和 8 年 6 月 5 日訂正）

¹⁰ 例えば、三菱総合研究所が運営する住宅ローン・データ・コンソーシアムは、住宅ローン申込者の属性情報等のビッグデータを蓄積し、共同データを用いて構築した統計モデルに基づく分析等を提供しており、地方銀行を中心に約 40 の金融機関が加盟している。三菱総合研究所「住宅ローン・データ・コンソーシアム」（2026 年 9 月 10 日アクセス）を参照。

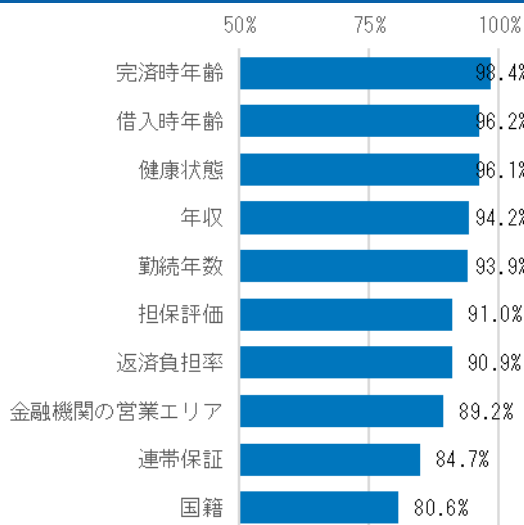
の説明変数に基づき特定の事象が発生する確率を推計する統計手法である。住宅ローン審査においては、申込者の年齢や勤務先、勤続年数、年収、借入額、返済負担率等の審査項目を説明変数として、当該申込者が将来的にデフォルトする確率を推計する。金融機関は、推計したデフォルト率に基づき、与信の諾否判断のみならず、適用金利や保証料率等の融資条件の決定を行っている。

このような統計モデルは、過去に実行した住宅ローンの実績データに基づき、デフォルトに至った債務者と正常に完済した債務者における属性の差異を学習し、新規申込者のデフォルト率を推計する。したがって、構築時の学習データに対して、足元の顧客層の属性分布が乖離した場合や、金利動向および不動産市況といったマクロ経済環境に変化が生じた場合には、当該統計モデルの推計精度が低下する可能性がある。

例えば、返済期間 35 年超のローンが顕著に増加したのは直近の数年間であることに鑑みれば、金融機関において現在運用されている統計モデルの学習データにおいて、超長期ローンの債務者のデータが相対的に過少である可能性がある。返済期間 35 年以内の債務者を中心とする学習データで構築された統計モデルが、返済期間 35 年超の申込者のデフォルト率を適切に推計し得るとは限らない。

加えて、ペアローンや収入合算を利用した借入れは、配偶者等との共同返済を前提としているが、仮に離別等の事象が生じた場合には、返済計画の抜本的な見直しが必要になる。単独債務に借り換える場合でも、まとまった資金が必要になるほか、新規のローン審査におけるハードルも高い。ローン審査で用いられる統計モデルにおいて、こうした離別リスクが織り込まれていない場合は、予期せぬ信用リスクの顕在化を招く可能性がある。

図表 5 住宅ローン審査項目（複数選択）

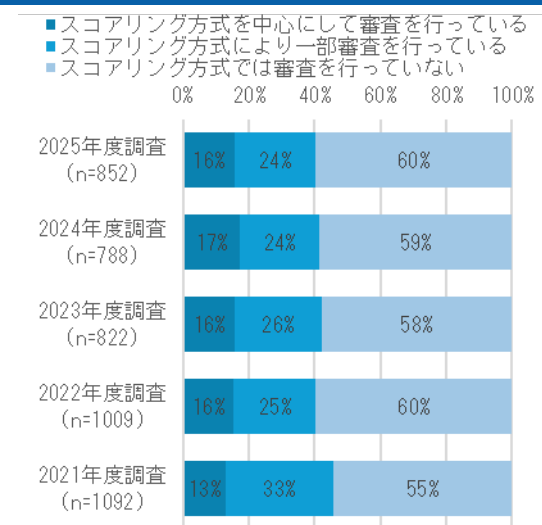


(注 1) n=994

(注 2) 令和 7 年度に調査対象である住宅ローン取扱機関の 8 割以上が回答した選択肢を抽出

(出所) 国土交通省より大和総研作成

図表 6 スコアリング方式での審査



(出所) 国土交通省より大和総研作成

4. 金融機関に期待される対応

住宅ローンの審査業務を効率化する観点において、統計モデルの活用は有用な手段といえる。しかしながら、統計モデルによるデフォルトの予測は、顧客属性や借入内容が構築時の学習データと同質であることを前提としている点には留意しなければならない。すなわち、足元のよう顧客属性や借入内容が急激に変化している環境下においては、統計モデルの推計精度が毀損し、いわゆるモデルリスクが顕在化する可能性がある。そのため、足元の顧客属性の変化を十分に捕捉しきれていない統計モデルを運用する際には、統計モデルの限界を理解し、保守的な前提条件を置いた上で、厳格に信用リスクを評価・管理することが求められる。

また、こうした実績データの蓄積に関する重要性は、足元の返済期間長期化や借入額高額化といった事象に留まるものではない。近年では、リバースモーゲージや残価設定型ローン等、新たな住宅ローン商品が登場している。国土交通省の前掲調査によれば、金融機関が「商品化を検討中」と回答した割合が最も高い住宅ローン商品はリバースモーゲージである。もっとも、これらの商品は、通常の住宅ローンと比較して実行件数は限定的であり、各金融機関が単独で十分なデータを蓄積するには相応の期間を要すると考えられる。昨今の金融機関における経営統合を伴わないアライアンス等の連携強化の動きに鑑みれば、件数が限られるローン商品の実績データを複数の金融機関で共同蓄積し、構築した統計モデルを共同利用するアプローチも選択肢の一つとして示唆される。

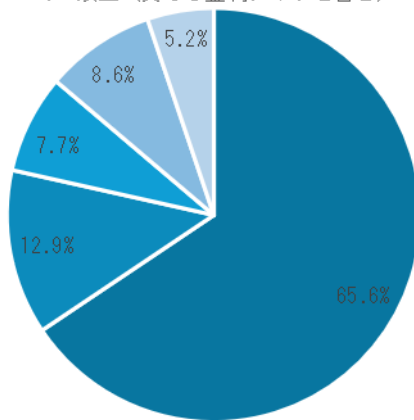
さらに、住宅ローンの推進にあたっては、金融機関による顧客本位の適切な情報提供が求められる。2026年1月の住宅金融支援機構によるローン利用者へのアンケート調査（前掲脚注4）によれば、借入計画の相談先や、利用した住宅ローンを認知する契機として、金融機関よりも住宅・販売事業者を挙げる利用者が多い。比較検討したローン件数に関しても、「現在借りているローンのみ」との回答が6割超に上ることから、住宅・販売事業者に推奨された提携ローンをそのまま契約している利用者が一定数存在することが推察される（図表7）。さらに、金利リスクに対する理解度を確認すると、いずれの調査項目においても約半数が「全く理解していない」「よく理解していない」「理解しているが少し不安」と回答している（図表8）。一般に、家計において住宅ローンを活用した不動産購入の機会は極めて限定的である。金利上昇による返済負担増加のリスクや、返済期間長期化に伴う継続的な収入確保の必要性、さらにはペアローン・収入合算を利用する際の留意点等について、金融機関は顧客に対してより適切な説明を尽くすことが求められる。

前述の日本銀行や金融庁の分析が示す通り、足元の住宅ローンにおけるデフォルト率や延滞率は低位で推移しており、現時点で信用リスクの顕在化は確認されていない。しかしながら、住宅ローンのデフォルトにはシーズンング効果が存在し、実行直後のデフォルト率は低いものの、一定の期間が経過した後にリスクが顕在化する傾向がある。したがって、中長期的にはデフォルト率や延滞率が上昇局面へ転じるリスクは否定できない。2026年9月には、片山財務大臣兼内閣府特命担当大臣が、超長期の住宅ローンにおいて、変動金利が上昇した場合に契約内容によっては返済額が大きく増加することがあること、住宅ローンのリスクについて貸し手の

金融機関は利用者に十分な説明をしなければならないこと、金融庁として金融機関における顧客への説明や審査体制等についてこれからも注視をしていくこと等について言及している¹¹。また、2026 事務年度金融行政方針¹²においても、従前よりも償還期間が著しく長い住宅ローン商品が販売されており、住宅ローン利用者の収入見込み等に照らして適切なローンが組まれているか等について、利用者保護の観点から注意深くモニタリングを行うとされている。金融機関には、足元の住宅ローン事業の環境変化に適応した審査体制の見直しと、実効性のある顧客説明が求められるだろう。

図表 7 比較した住宅ローンの数

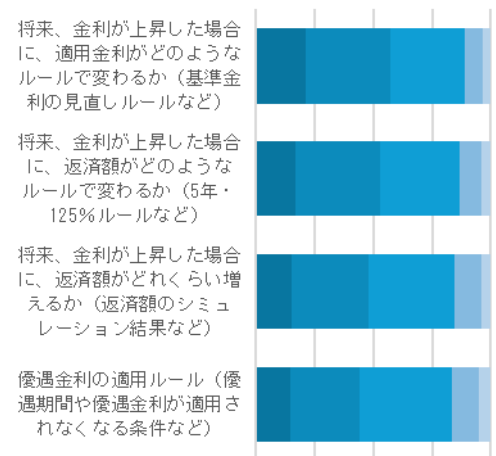
- 1つ（現在借りているローンのみ）
- 2つ（同じ金利タイプ）
- 3つ以上（すべて同じ金利タイプ）
- 2つ（異なる金利タイプ）
- 3つ以上（異なる金利タイプを含む）



（出所）住宅金融支援機構より大和総研作成

図表 8 住宅ローンの金利リスク理解度

- 十分に理解している
- 理解しているが少し不安
- ほぼ理解している
- よく理解していない
- 全く理解していない



（注）n=1112

（出所）住宅金融支援機構より大和総研作成

¹¹ 財務省「[片山財務大臣兼内閣府特命担当大臣閣議後記者会見の概要](#)」（令和8年9月8日）

¹² 金融庁「[2026 事務年度金融行政方針について](#)」（令和8年9月15日）