

令和の住まいと 住宅ローン事情

子育て世代の
「ローンリテラシー」について



三井住友信託銀行

三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長

丸岡 知夫 (まるおか ともお)

1990年早稲田大学法学部修了、同年三井住友信託銀行入社。確定拠出年金業務にてDC投資教育、継続教育のコンテンツ作成、セミナー運営に従事。2019年より現職。

はじめに

住宅金融支援機構の調査によると住宅ローン残高は2010年度から増加傾向で、ここ数年は毎年過去最高を更新しています(2023年3月末時点で約216兆円)。また、首都圏を中心とした物件価格は過去最高水準を更新中で、住宅ローンの新規貸出額は2017年度から20~21兆円台で推移しています。いわば「大・住宅ローン時代」ともいえる状況です。

そういった時代における「子育て世代」ですが、厚生労働省の人口動態統計(2021年)によると日本の平均初婚年齢は妻29.5歳、夫31.0歳であり、第一子出産年齢は母30.9歳、父32.9歳となっています。子育て期間としては、出生から子育てのイベントが続く中学校卒業までの間(おおよそ15年間)をメイン期と想定すると、「令和の子育て世代」は「既婚・子ありの30代と40代の世帯」とイメージできるのではないかと思います。

では、子育て世代は住宅取得に関してどのように住宅ローンに向き合っているのでしょうか。

資産のミライ研究所(以下、ミライ研)は、人生100年時代に一人ひとりが将来を安心して過ごすための資産形成・資産活用のあり方(ファイナンシャル ウェルビーイング)を中立的な立場で調査・研究・発信することをミッションとして2019年に設置された組織ですが、2020年より年1回、住まいと資産形成に関する意識と実態に関する全国1万人規模のアンケート調査を実施してきました。今回は2023年に実施した当該アンケート調査の結果をもとに考察してみました。

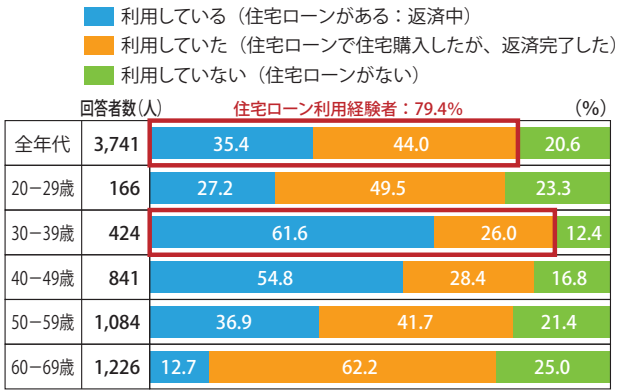
住宅購入はローン利用が8割

若い世代の頭金の主流は「ゼロもしくは1割」

今回で第4回目となるミライ研1万人アンケート調査では、自宅を購入した方3,741人に「住宅購入時のローン利用」について尋ねました。「住宅ローン利用中」「住宅ローンで購入したが返済完了した」世帯の比率は、全体では79.4%、特に30代では高く87.6%となっており、30代の住居購入はローンに拠っていることが確認できました【図表1】。

また、ローンを組んで住まいを購入した方2,771人に対して、ローン設定時の頭金(対物件価格比率)について尋ねていますが【図表2】、全体では「頭金はゼロ」が27.4%、「頭金は1割」が20.7%、となっており、

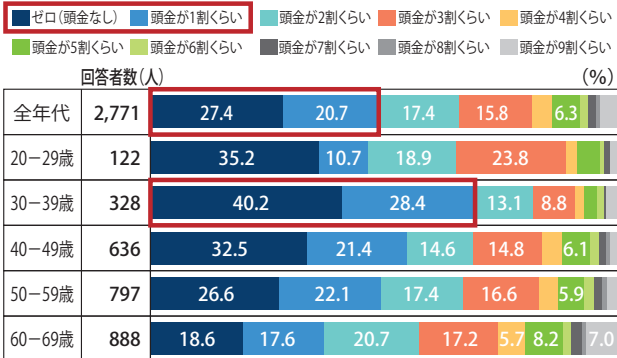
【図表1】住宅ローンの利用有無



48.1%の世帯では「頭金ゼロもしくは1割程度で自宅を購入」という結果となりました。特に、30代の「頭金ゼロ」「頭金1割」の比率は、合わせて68.6%となっており、2/3を占めていました。

この背景には、「物件価格は高止まりしていて、待っていても安くなりそうにない」「借入金利が上昇する前にローンで自宅を購入しておきたい」「住宅ローン減税のメリットを利用したい」「頭金を貯めていると、いざローンを組んだ際の返済完了時が高齢になってしまう」など、各世帯での切実なニーズが表れていると考えています。

【図表2】住宅購入時の頭金比率（物件価額に対して）



20～30代の約2割がペアローンを利用

住宅ローンを利用して自宅を購入した方2,963人のうち、全年代では単独ローン利用率が72.0%、ペアローン利用率は8.9%となっており、単独ローンが多数派であるものの、年代別に利用率をみてみると、20代・30代でのペアローン利用は約2割を占めており、全年代の2倍でした【図表3】。また、当初借入額では「単独ローンよりもペアローンが大きい」の構図が鮮明となっており、20代・30代では、ペアローンの方が700万から900万円程度高額で、単独ローンとの比較では20代で138%、30代で127%の水準となっていました【図表4】。

【図表3】住宅ローンの借入形態（単独ローン・ペアローン）

■ 単独ローン ■ ペアローン ■ わからない、覚えていない

回答者数(人)	(%)	
全年代	2,963	72.0 8.9 19.0
20-29歳	126	56.3 22.2 21.4
30-39歳	370	66.5 17.6 15.9
40-49歳	698	77.2 9.2 13.6
50-59歳	850	72.6 7.5 19.9
60-69歳	919	72.0 4.8 23.2

【図表4】住宅ローンの当初借入額（中央値）

	単独ローン ① (万円)	ペアローン ② (万円)	増加金額 ②-① (万円)	増加分 ②/① (%)
全年代	2,322	2,911	589	125%
20-29歳	2,417	3,333	916	138%
30-39歳	2,786	3,528	742	127%
40-49歳	2,386	2,889	503	121%
50-59歳	2,313	2,625	312	113%
60-69歳	2,068	2,273	205	110%

「家計における働き手」の変化がペアローンを後押し

若い世代を中心に利用が広がっているペアローンですが、その背景には共働き世帯の増加や、住宅費用を夫婦で「応分に負担しようという意識」と「負担できる環境」が進んだことがあげられます。

総務省の統計データを見ると【図表5】、40年前（1983年）の共働き世帯数は専業主婦世帯数の約7割でしたが、30年前（1993年）に初めて専業主婦世帯数を上回り、2022年では1,262万世帯と専業主婦世帯数の2.3倍に達しています。

【図表5】専業主婦世帯数と共働き世帯数の変化

	①専業主婦世帯数 (万世帯)	②共働き世帯数 (万世帯)	③=②/①
1983年(昭和58年)	1,038	708	0.68
1993年(平成5年)	915	929	1.02
2022年(令和4年)	539	1,262	2.34

内閣府の2019年の調査（*）によると、女性が職業を持つことに対する意識について「子供ができて、ずっと職業を続ける方がよい」の割合は男女ともに6割前後まで上昇してきています（*内閣府「男女共同参画社会に関する世論調査（令和元年）」）。

また、総務省「労働力調査（基本集計）」によれば、2021年における女性の年齢階級別労働力率（M字カー

ブ)は25-29歳が86.9%、30-34歳が79.4%と以前よりもM字カーブの底が浅くなってきています。こういった「世帯における働き手の意識と環境の変化」が、ペアローンの利用を支えていると分析しています。一般的に、ペアローンは「共働き世帯」で利用されますので、20年、30年といった長い返済期間における「継続した共働き状態」を前提としているものと考えられます。

ペアローンの利点としては、

- (世帯としての)借入総額を大きくできるので物件の選択肢が広がる
- 住宅ローン控除の要件を満たした場合、それぞれの住宅ローンにおいて住宅ローン控除が適用できる
- 契約が別々となることから、金利タイプ(固定・変動など)、返済方法(元利均等・元本均等等)、返済期間などを個別に選択できる

があげられます。

一方で、取り組みに際しては、「子育て」や「転職」といったライフイベントによりパートナーの収入が大きく減少した場合でも、ローン返済を継続できるかを「世帯のライフプラン・キャリアプラン」の中で十分に検討しておくことが望まれます。「2馬力が前提」の計画だけでなく、「2馬力から1馬力」への路線変更が生じたとしてもローン返済が継続できる借入額で検討する、言い換えると「夢と希望の物件ファースト」一辺倒ではなく、「安定的な返済計画ファースト」での住まい購入を考えるスタンスが重要になってきています。

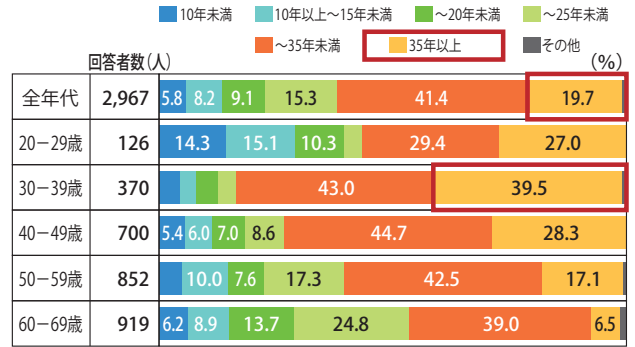
30代の変動金利比率は約7割

今回の調査では、住宅ローンを利用した自宅購入者に対し「住宅ローンの返済期間(借入当初における設定期間)」や「金利形態」も尋ねています。

「返済期間」については、全年代では「25年以上～35年未満」が約4割、「35年以上」は約2割、という結果でしたが、30代に注目すると「25年以上～35年未満」が約4割という点は全年代と変わらないものの、「35年以上」も約4割(39.5%)を占めており、この比率は全年代平均の2倍となっていることがわかりました【図表6】。

「金利形態」に関しては、全年代では変動金利が約6割、固定金利は3割強、変動と固定金利の組み合わせが1割

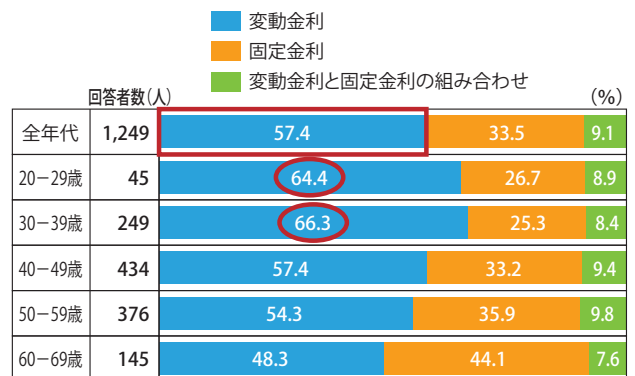
【図表6】住宅ローンの返済設定期間



弱と、「変動金利が主流」の構図が確認できました【図表7】。

年代別に変動金利の利用率を見ていくと、20代で64.4%、30代で66.3%となっており、若年層で利用率が高くなっていることがうかがえる結果となりました。

【図表7】住宅ローンの金利形態



借りやすくなった住宅ローンだが、「家計の負債」としての認識も重要な時代に

一方、総務省や内閣府によると、若年層の家計(39歳以下)における「年収」に対する「負債残高」の割合は、ここ20年で約2倍から3.5倍へと拡大してきています。ミライ研では住宅ローン利用者へ少し視点を変えて「住宅ローンの負担感」を尋ねていますが、全年代でも各年代においても「全く負担に感じない」が1割程度、「少し負担に感じる」が5割程度を占めていました【図表8】。

こういった結果を見ると、住宅ローンは毎月返済であることから家計のキャッシュフロー上では「所与のもの」として見なされている可能性があります。

また、住宅ローンは「取得した住まい(資産)」「負債」について少し特殊な属性を有しているとも考えられます。一般的には、

- 流動性(資金換金性)に制約がある資産(特定のマンション物件などを除く)

【図表8】住宅ローン返済の負担感

	回答者数(人)	(%)			
		全く負担に感じない	少し負担に感じる	負担を感じる	かなり負担に感じる
全年代	2,970	11.7	49.8	27.2	11.3
20-29歳	127	12.3	50.4	24.1	13.2
30-39歳	371	12.0	50.5	24.3	13.2
40-49歳	700	11.0	54.2	24.1	10.7
50-59歳	853	12.2	45.8	29.7	12.3
60-69歳	919	11.6	49.6	28.9	9.9

- 超長期の負債（一気に減らせない負債。漸減させていくしかない負債）
- 「持ち家」となった瞬間に「住まいの資産価値ステータス」が「中古物件」扱いになる
- 「負債」と「資産価値」のアシメトリー（非対称性）がある（返済していく残債の推移と資産価値の変化が連動しない）

という属性を有していると考えられます。

家計のレジリエンス（抵抗力・耐久力）への影響も考慮した住宅ローンの活用が大切

夢の「マイホーム」をやっと手に入れたのに、金利の上昇や家計収入の減少などが要因となって家計の軸を揺るがすことが生じないように、今後の子育て世代の住宅ローン活用は「家計のレジリエンスへの影響」も考慮に入れた取り組みが望ましいと思われます。

具体的な留意点としては、以下のような内容が考えられます。

〈今後、住宅ローンを検討している子育て世代へ〉

- ☑ 将来の「我が家のキャッシュフロー（家族の働き方も含めて）」をベースとして「購入物件」を検討する
⇒「夢と希望の物件ファースト」から「返済計画ファースト」へ
- ☑ 将来、金利などが上昇し返済額が増加してもローン返済が滞らないように家計運営上の余裕（レジリエンス）を持って住まいの購入計画・返済計画を立てて取り組む

〈既に持ち家があり住宅ローン返済中の子育て世代へ〉

- ☑ 変動金利の仕組みをよく理解しておく
- ☑ 環境が変化した際の「対応策」を検討しておく

特に、現在住宅ローンを返済中の世帯においては、以下のような「ローンリテラシー」にも目配りしておくこ

とが大切と思われます。

一般的な元利均等返済では、環境の変化で急に短期政策金利が上がったとしても5年間は毎月の返済額の見直しをせず、5年経過後でも最大で25%しか上げないというルールがあります。これは、返済開始当初における住宅ローン返済が家計に与える影響を抑制することが目的です。

しかし、これは、元本支払い分の比率を下げることで「返済額」を変動させない仕組みとなっていますので（当初計画比で）、元本返済ピッチが遅くなる、ともいえます。金利上昇が家計に及ぼす返済負担増は限定されてはいるものの、長期的な目線での対応は必要ということです。

また、インフレ動向を確認しながら、景気の拡大動向や今後の（自分の）働き方や世帯収入などの変化を考え、当面、低金利が継続する期間においては「住宅ローンの繰り上げ返済一択」ではなく、今後、医療費や不測の事故、親族の介護などで急にお金が必要になった時などの備えとしての「資金保有」や「資産形成」も、選択肢として考えてみることも重要だと思われます。

一方で、将来の本格的な金利上昇時に繰り上げ返済する余裕を家計に持てるようにマネープランを点検し、家計の剰余分や住宅ローン控除相当分などを原資とした資産形成（NISAなど）への取り組みを始めてみる、これが実は「急がば回れ」的な取り組みとして有効であるものと考えられます。

〈参考〉資産のミライ研究所 独自アンケート調査の概要

- (1) 調査名：「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」(2023年)
- (2) 調査対象：全国の20～69歳の男女
ただし関連業種（金融、調査、マスコミ、広告）の従事者を除く
- (3) 調査方法：WEBアンケート調査
- (4) 調査時期：2023年1月
- (5) サンプル数：11,113
- (6) 調査結果に関するレポート（掲載先URL）
<https://mirai.smtb.jp/category/report/>