

住宅ローン利用者の特性 を考察する



住宅金融支援機構国際・調査部調査グループ研究員
峰村 英二
みねむら えいじ

博士（経営情報学）。修士（経済学）。早稲田大学政治経済学部卒後、筑波大学大学院、多摩大学大学院でベイズ統計学等を学ぶ。日本証券アナリスト協会検定会員補。調査研究レポート・学会誌掲載論文多数。

1. はじめに

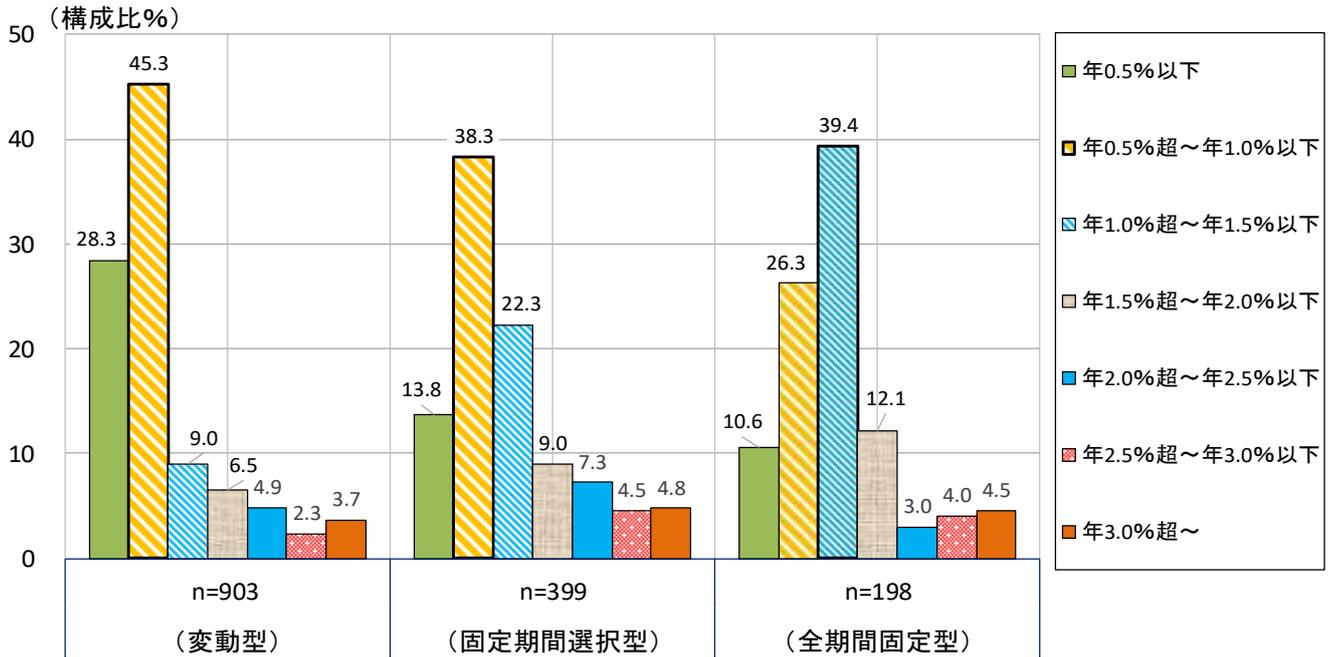
住宅金融支援機構は、本年9月に『住宅ローン利用者の実態調査【住宅ローン利用者調査(2020年5月調査)】』の調査結果を公表した。これは、2019年10月から2020年3月までに住宅ローンの借入れをされた方を対象とし、利用した住宅ローンの金利タイプや住宅ローン選びに関する事項についてインターネット調査の手法により実査したものである（有効回答数：1,500）。ここでは、本調査結果から住宅ローン利用者の主要な属性等を探り、住宅ローン利用者の特性について多角的に考察するとともに、我が国の住宅ローン市場の特徴を明らかにしたい。

2. 代表的な属性及び特徴の把握

(1) 利用した金利タイプと金利水準の分布

住宅ローンの金利タイプには、「全期間固定型」、「固定期間選択型」、「変動型」の三つがあるⁱ。本調査結果に基づき、各金利タイプ別に、利用者が実際に借り入れた住宅ローン金利の分布状況（ヒストグラム）を比較すると以下の図1のとおりである。

図1 金利タイプ別：利用した住宅ローンの当初金利分布



このヒストグラムから以下のことが分かる。

- 変動型：「年0.5%超～年1.0%以下」が45.3%で最も多く、次いで「年0.5%以下」が28.3%
- 固定期間選択型：「年0.5%超～年1.0%以下」が38.3%で最も多く、次いで「年1.0%超～年1.5%以下」が22.3%
- 全期間固定型：「年1.0%超～年1.5%以下」が39.4%で最も多く、次いで「年0.5%超～年1.0%以下」が26.3%

なお、各金利タイプ別分布の代表値（要約統計量；データの特徴や傾向を示す客観的な尺度）として「最頻値」に着目すると、ヒストグラムに準拠した場合、当該値は最も頻度が高い階級の階級値（階級の中央の値）となるため、変動型と固定期間選択型で年0.75%、全期間固定型で年1.25%となるⁱⁱ。

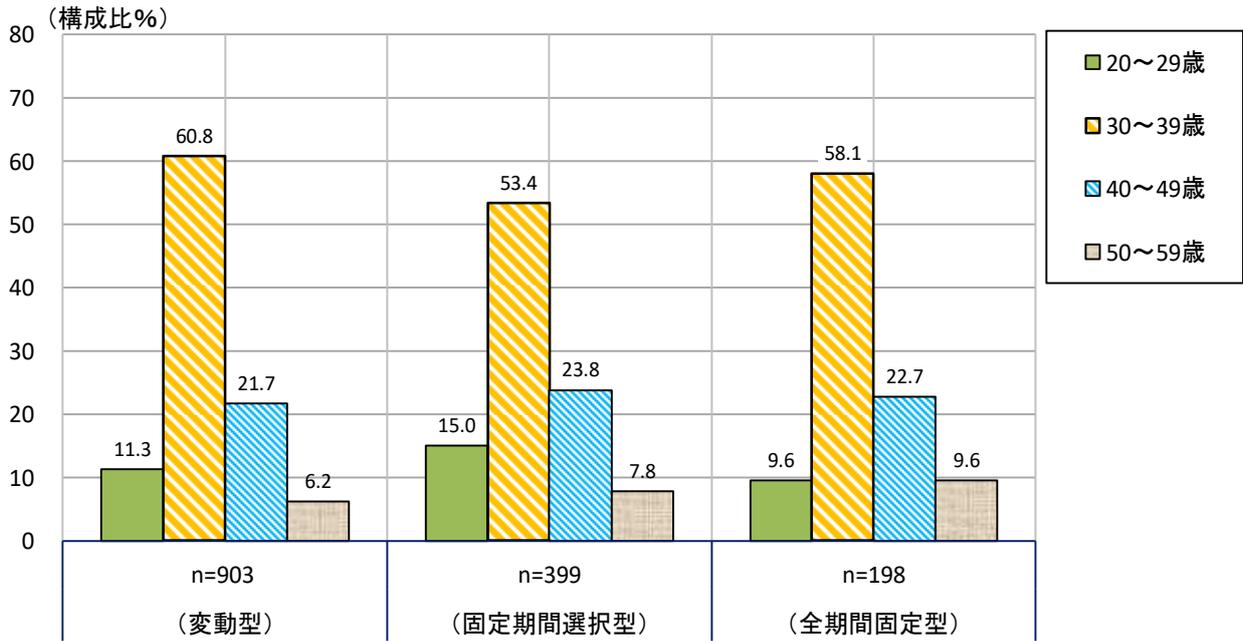
(2) 利用者の年齢分布

次に、利用者の年齢分布をみると、次ページの図2のとおりである。

すべての金利タイプで、「30～39歳」が全体の過半を超えて最も多く、次いで「40～49歳」が約2割となっており、30歳代から40歳代までの年齢層で全体の約8割を占めている。

利用者の年齢分布については、金利タイプによって大きな差異はみられず、本調査結果によれば、いずれも利用者の中心的な年齢層が30歳代（最頻値で見れば、いずれも35歳）であることが分かる。

図2 金利タイプ別：年齢分布

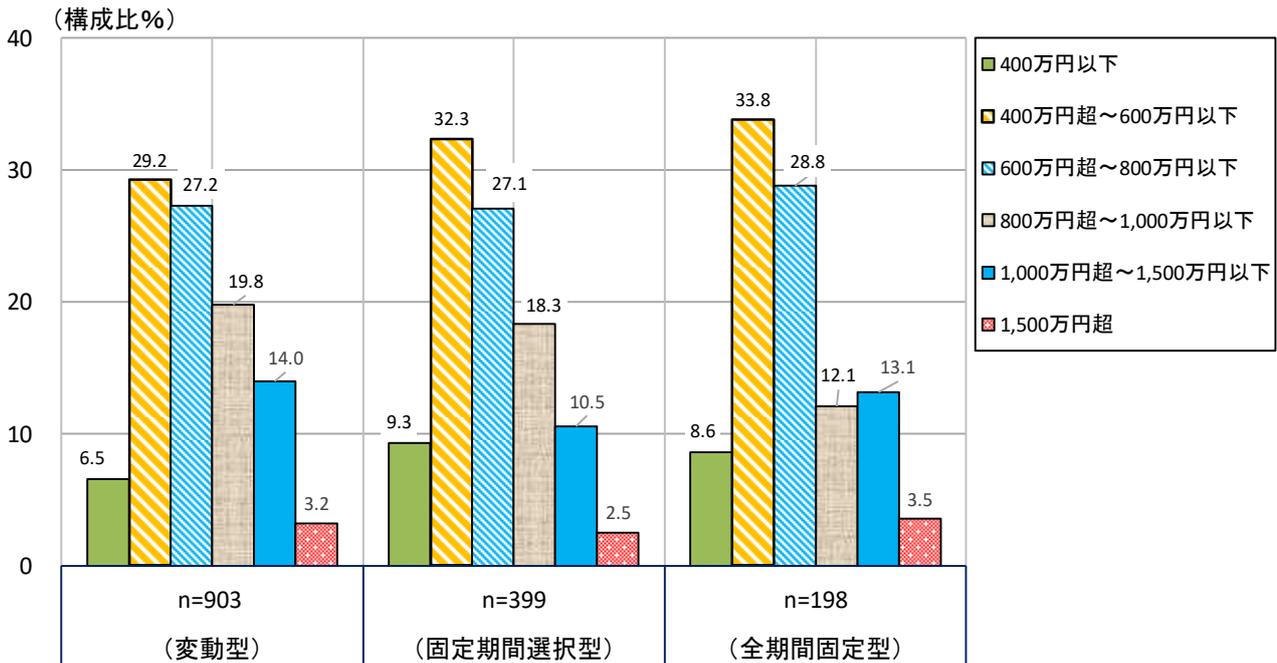


(3) 利用者の世帯年収分布

さらに、利用者の世帯年収分布をみると、以下の図3のとおりである。

すべての金利タイプで「400万円超～600万円以下」が最も多く最頻値は500万円となる。次いで「600万円超～800万円以下」となっており、400万円超から800万円以下までの範囲に全体の約6割が含まれている。

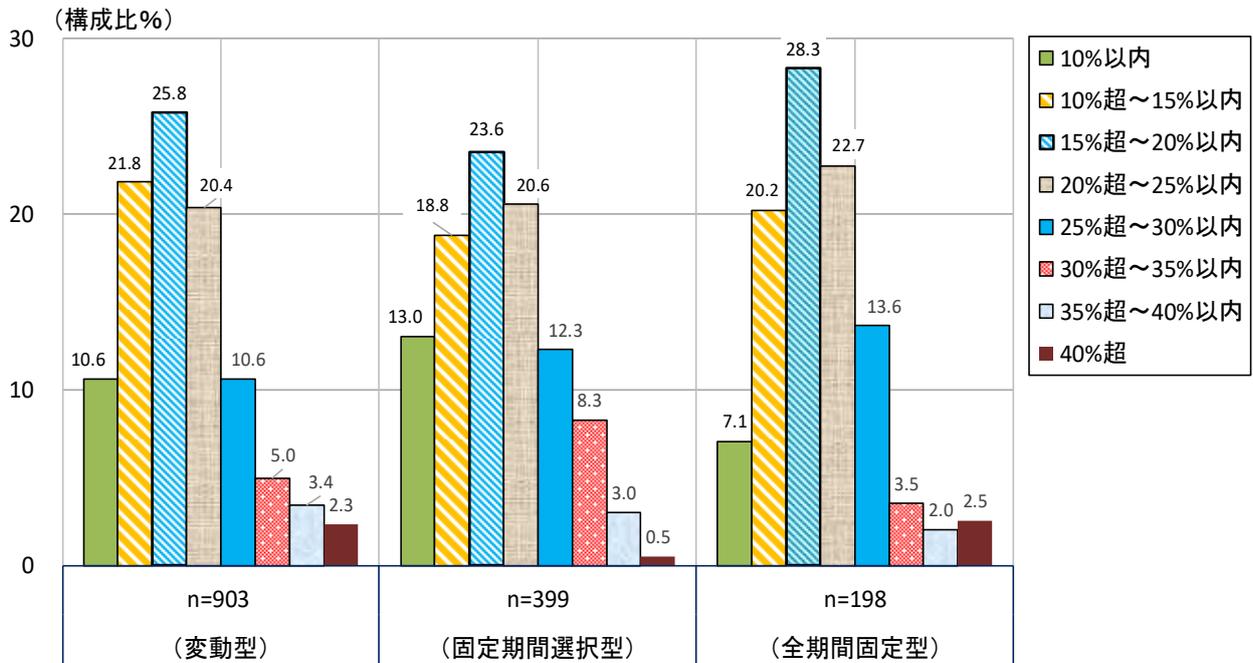
図3 金利タイプ別：利用者の世帯年収分布



(4) 返済負担率の分布

また、審査上で重要な項目となる「返済負担率」（収入に占める返済額の割合）をみると、以下の図4のとおり、すべての金利タイプで「15%超～20%以内」が最も多かった。

図4 金利タイプ別：返済負担率の分布

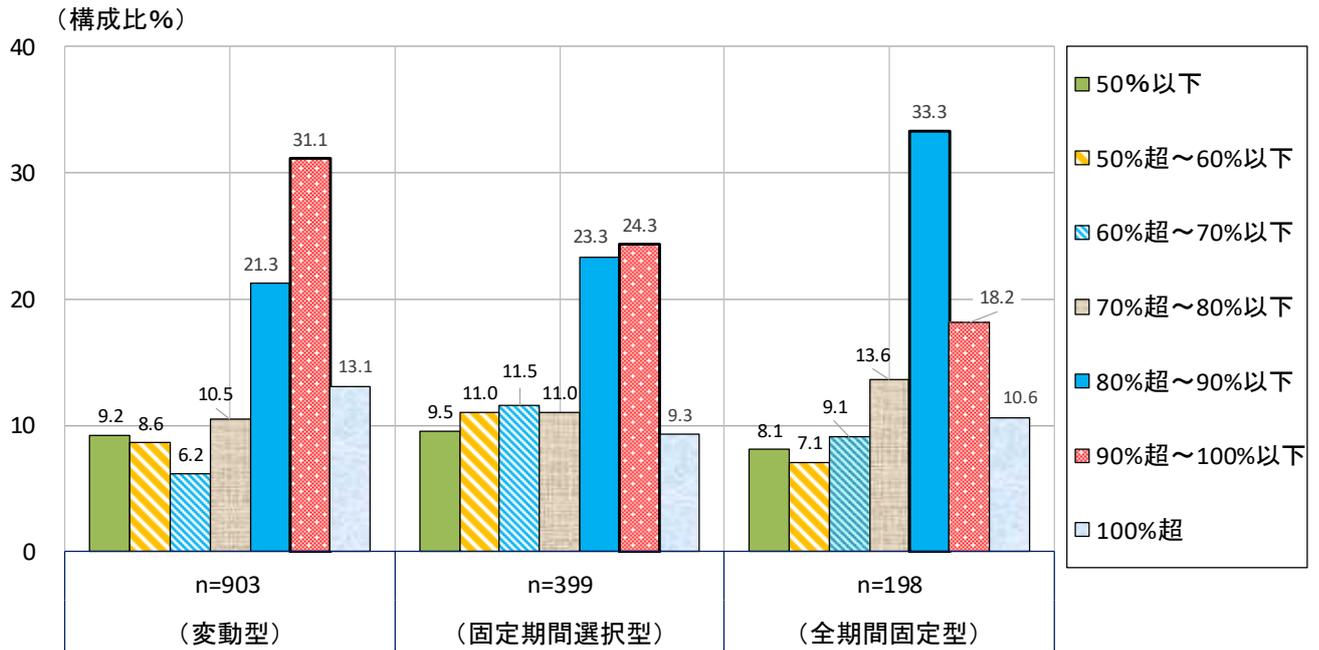


(5) 融資率の分布

一方、「融資率」、すなわち住宅の建設費・購入価格に対する住宅ローン借入額の占める割合: (Loan To Value; LTV) をみると、次ページの図5が示すとおり、変動型と固定期間選択型で「90%超～100%以下」が、また、全期間固定型で「80%超～90%以下」が最も多くなった。このため、現状では、頭金などの準備がなくても、場合によっては住宅の建設費・購入価格の100%近くまで住宅ローンを借り入れることが可能となっているものと考えられる。

なお、このような傾向は、3つの金利タイプのなかでは「90%超～100%以下」の割合が最も高い変動型の利用者に比較的強くみられるようである。

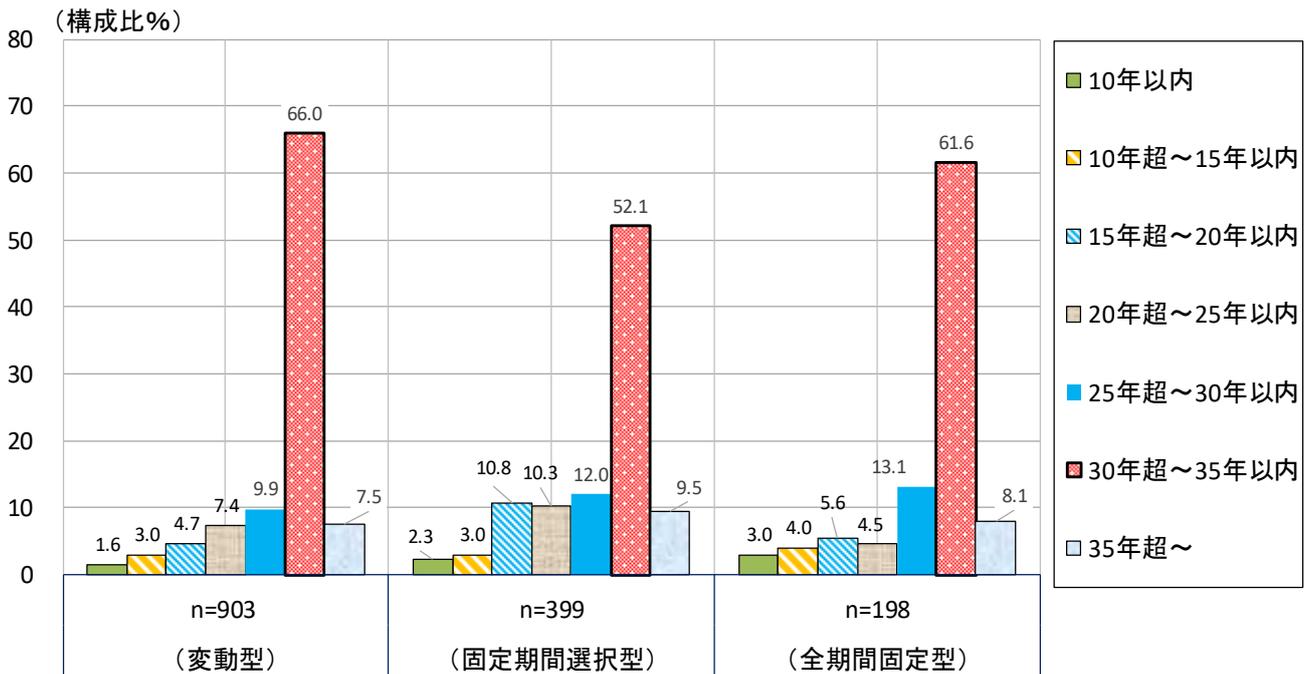
図5 金利タイプ別：融資率（LTV）の分布



(6) 返済期間の分布

最後に、返済期間の分布をみると、図6で示すとおり、各金利タイプとも「30年超～35年以内」が最も多い。住宅ローンの返済期間は、一般に年単位で設定されるため、住宅ローンの借入時においては35年の返済期間が標準的と考えられる。

図6 金利タイプ別：返済期間の分布



3. 本調査結果から得られる代表的な住宅ローン利用者の特性

今まで考察してきた諸属性や特徴をまとめると、以下のとおり、代表的な住宅ローン利用者の特性を明らかにすることができる。

代表的な住宅ローン利用者の特性

- 年齢階級：30～39歳
- 年収階級：400万円超～600万円以下（月収換算：33.3万円超～50.0万円以下）
- 返済負担率：15%超～20%以下
- 融資率：
 - ✓ 変動型、固定期間選択型：90%超～100%以内
 - ✓ 全期間固定型：80%超～90%以内
- 融資金利（当初）：
 - ✓ 変動型、固定期間選択型：年0.5%超～年1.0%以内
 - ✓ 全期間固定型：年1.0%超～年1.5%以内
- 返済期間：30年超～35年以内

また、上記を踏まえて、例えば、以下のような「参考事例（変動型、固定期間選択型の場合）」を提示できる。

参考事例（変動型、固定期間選択型利用の場合）

- ① 年齢：35歳
- ② 年収：500万円（月収換算：41.7万円）
- ③ 返済負担率：20%
- ④ 融資率：100%
- ⑤ 融資金利（当初）：年1.0%
- ⑥ 返済期間：35年

本調査結果を踏まえた
具体的な事例

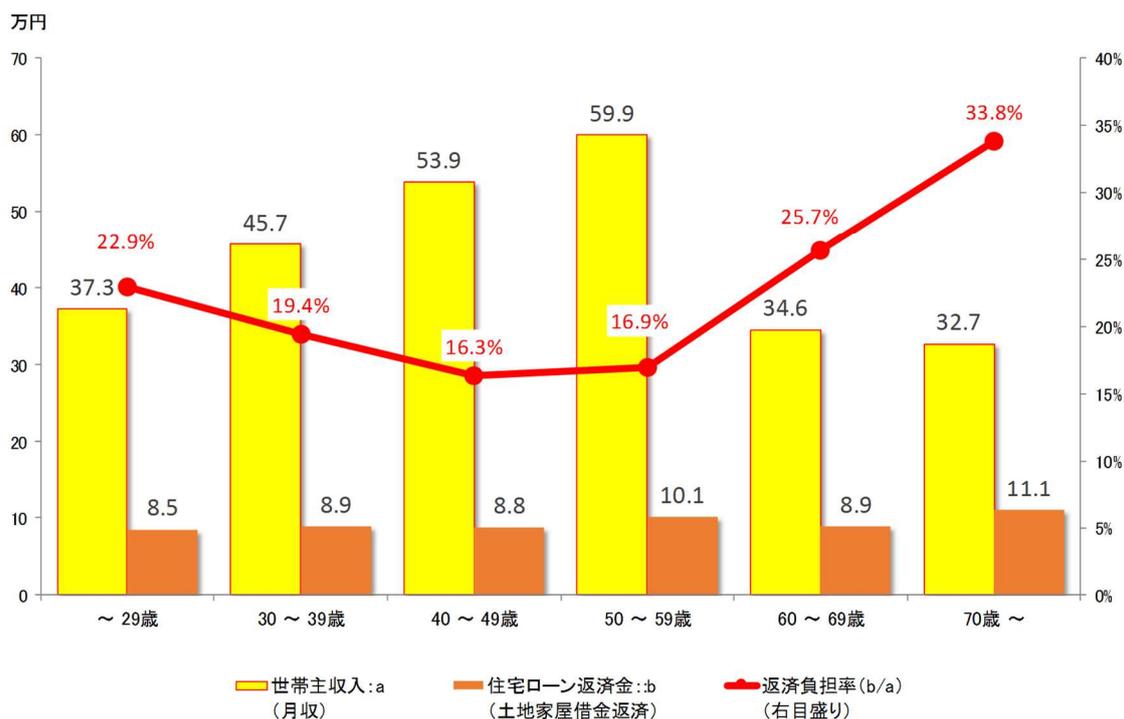


- ✓ 毎月返済額：8.4万円
- ✓ 借入額：2,975万円
- ✓ 住宅取得費：2,975万円

上記①～⑥から
導かれるデータ

なお、上の参考事例で得られた帰結をその他の調査データと比較しても、特段違和感はないものと考えられる。例えば、検証を兼ねて、総務省『家計調査 家計収支編 2019年』（二人以上の世帯のうち勤労者世帯・住宅ローン返済世帯）から「住宅ローン返済世帯・世帯主の年齢階級別1世帯当たり1か月間の収入と住宅ローン返済金」のデータを参照し、年齢階級別に示すと以下の図7とおおりとなる。

図7 住宅ローン返済世帯・世帯主の年齢階級別1世帯当たり1か月間の収入と住宅ローン返済金



(出典) 総務省『家計調査 家計収支編 2019年』(二人以上の世帯のうち勤労者世帯・住宅ローン返済世帯)

図7によれば、年齢階級：30歳代の二人以上世帯の勤労者世帯のうち、住宅ローンを返済している世帯の平均的な世帯主月収（世帯主の給与等の「定期収入」、「臨時収入」、「賞与」の合計）は45.7万円（年収換算：548.4万円）であり、毎月の住宅ローン返済金は8.9万円、返済負担率は19.4%で、世帯の収入と世帯主の収入の違いはあるものの、概ね本稿で示した「代表的な住宅ローン利用者の特性」及び「参考事例」の内容との大きな乖離は無いように見受けられる。

4. おわりに

本稿では、『住宅ローン利用者の実態調査【住宅ローン利用者調査（2020年5月調査）】』のデータをもとに、住宅ローン利用者の主要な属性等を探る試みをおこなった。その結果、データの制約の下で、ある程度、住宅ローン利用者の実像の解明ができたものと考えられる。

その結果、足元の住宅ローン利用者の借入金利は、長らく金融緩和基調が続く我が国の金融市場環境を反映し、特に変動型や固定期間選択型においては、返済期間35年の長期ローンであっても、多くのケースで当初の貸出金利については年1.0%を下回る水準に設定されているようである。

また、融資率に関しても、現状では、前述のとおり、住宅の建設費・購入価格の100%近くまで住宅ローンを借り入れることが可能となっているが、その一方で、別途、返済負担率の一般的な要件（最頻階級：「15%超～20%以内」、最頻値で見れば17.5%）がクリアされていることを踏まえると、このような融資が可能となる背景的な要因としては、やはり、足元の住宅ローン金利が比較的低金利で推移していることの影響が大きいものと

考えられる。一方、住宅ローン利用者の世帯年収をみると、どの金利タイプにおいても概ね500万円台から600万円台が中心であり、毎月の返済額は8万円から10万円程度となることが想定される。

その一方で、利用者の年齢階級をみると30歳代（最頻値では35歳）が中心であることを踏まえると、足元の家計状況のみならず、これから10年後、20年後にどのようなライフイベントが想定されるかを考慮して、家族構成や収入状況・将来の計画などを踏まえた家計管理や予備的貯蓄を進めることも重要になる。

なお、一般的な消費者が、住宅ローンの借入れにあたりいわゆる「レバレッジ」ⁱⁱⁱを掛けすぎることがあれば、将来の金利上昇や失業、休業等に伴うリスクも上昇する可能性があるため、今後とも、本論でみたような住宅ローン利用者の傾向が今後どのように変容していくか注視していく必要があるものと考えられる。

※ 本稿において、意見に係る部分は執筆者個人のものであり、住宅金融支援機構の見解ではありません。

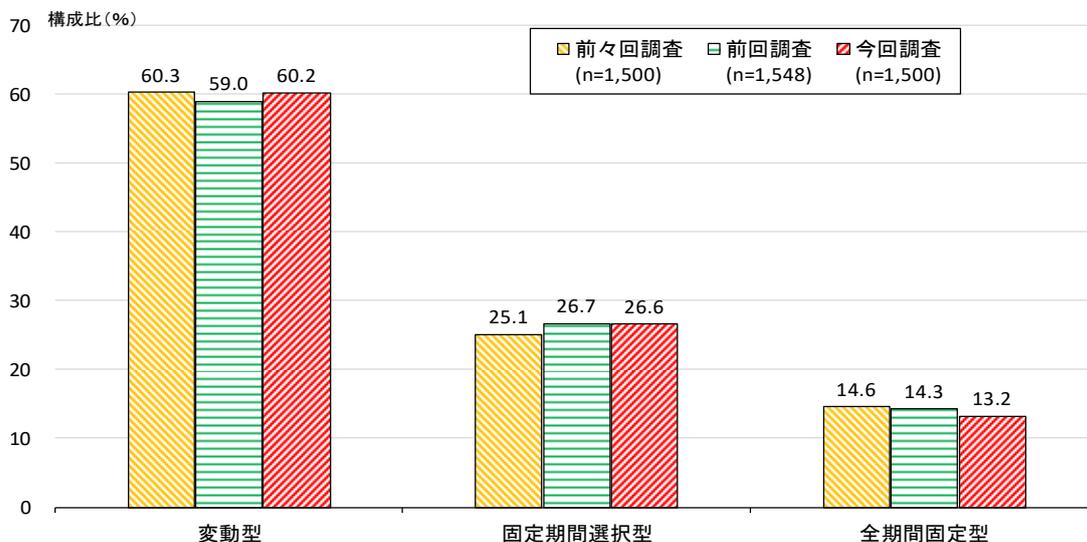
【参考文献】

1. 住宅金融支援機構、『住宅ローン利用者の実態調査【住宅ローン利用者調査（2020年5月調査）】』,2020年9月 (https://www.jhf.go.jp/about/research/loan_user.html#data01).
2. 総務省『家計調査 家計収支編 2019年』（二人以上の世帯のうち勤労者世帯・住宅ローン返済世帯）,2020年2月（政府統計の総合窓口(e-stat) 参照）.

i 住宅ローンの金利タイプには、大別して「全期間固定型」、「固定期間選択型」、「変動型」の三つがある。このうち、「全期間固定型」は、借入当初から返済終了まで返済期間を通じて金利が固定され、「固定期間選択型」は、利用者が選択した一定期間（2年、3年、5年、7年、10年、15年、20年など）の金利が固定される。また、「変動型」は、適用金利が短期プライムレートに連動し、半年毎に見直される。

なお、現状では「変動型」の利用割合が高く、実際の利用割合を比較すると以下の図のとおり「変動型」が59%~60%程度、「固定期間選択型」が25%~26%程度、「全期間固定型」が13%~15%程度となっている。なお、この傾向はここ数年続いている（下図；脚注図1参照）。

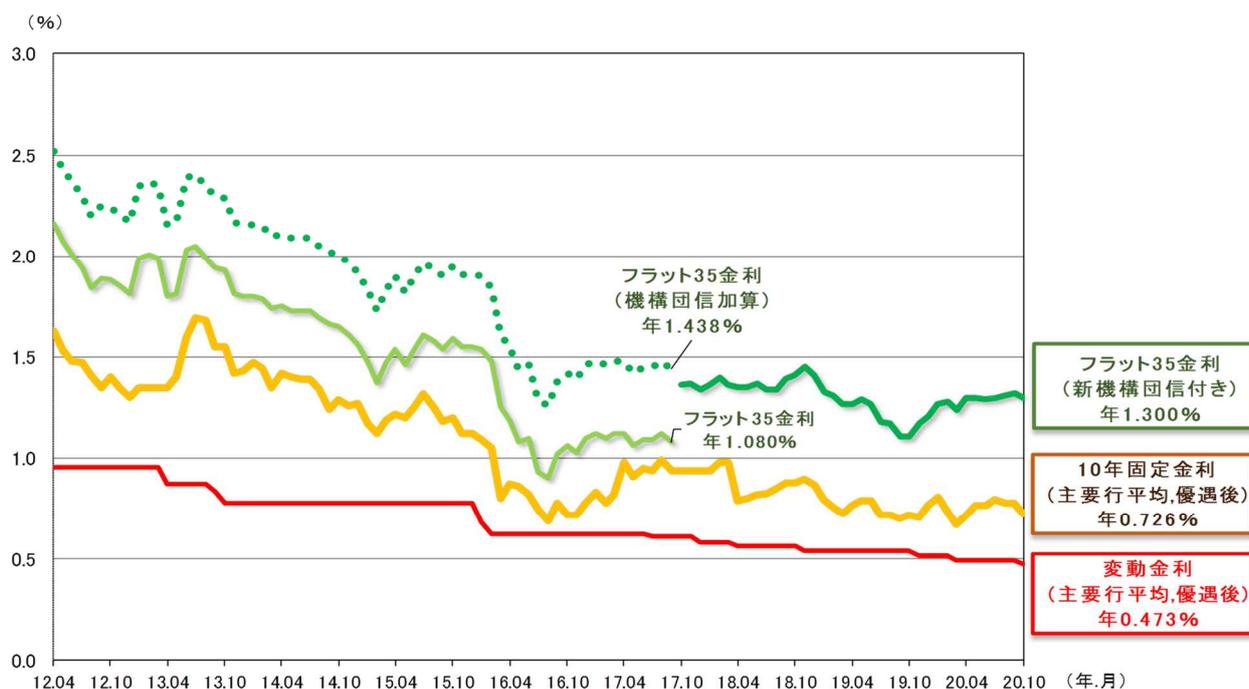
脚注図1：利用した金利タイプ



(出典) 住宅金融支援機構、『住宅ローン利用者の実態調査【住宅ローン利用者調査（2020年5月調査）】』より加工作成

- ii 足元の住宅ローンの金利推移及び水準をみると、2020年10月時点で「変動型（優遇後）」で年0.473%、「固定期間選択型（優遇後）」で年0.726%、さらに、「全期間固定型」である「フラット35金利（最頻値）」で年1.300%となっている。これらの水準は、本調査結果で示した「利用した金利タイプ別の金利分布とその最頻値の水準」と比較してそれほど大きな乖離がみられない。したがって本調査は住宅ローン金利の水準をある程度正確に反映しているものと考えられる（下図；脚注図2参照）。

脚注図2：住宅ローン金利の推移（2020年10月期まで）



(注1)フラット35金利は、「借入期間21年以上、融資率9割以下」の最頻値
(注2)フラット35金利(機構団信加算)は、機構団信特約料相当分(0.358%)を加算した参考金利

(出典) 住宅金融支援機構調べ

- iii 「レバレッジ」とは、一般には、槌子の原理と同じように「借入れを利用し自己資金よりも大きな投資を行う」ことを指す。住宅取得の場合に当てはめて考えると、物件取得費（購入費、建設費）に占める借入金の割合（融資率）と金利動向等により、その効果が大きく変化することが想定される。すなわち、融資率が高くなるとレバレッジによる効果は大きい反面、金利上昇や年収の減少等の将来的な状況変化によって当初想定したシナリオが崩れた時のリスクも大きくなる可能性があるため、ある程度将来的なリスクを認識したうえで、自らのライフプラン等を踏まえつつ許容できるリスクはどこまでかを慎重に考え、上手く利用していくことが重要と考えられる。