



2021年 1万人アンケート調査より

# 住まいと資産形成に関する意識と実態調査

## ～住宅購入と住宅ローン～

2021年6月

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

# 目次

## I. 住宅購入と住宅ローン

住まいは「頭金を貯めてから買うか」「とにかく買うか」

## II. 負債と資産のマネージメント

リタイア時に、住宅ローンは「返すか」「返さないか」

## Appendix Data

- ・＜購入派vs賃貸派＞住まいについての考え方
- ・＜住宅の購入時・購入後＞調べたこと・調べておいて役に立ったこと

- (1)調査名:「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」(2021年)
- (2)調査対象:全国の20～64歳の男女ただし関連業種(金融、調査、マスコミ、  
広告)従事者を除く
- (3)調査方法:WEBアンケート調査(株式会社インテージ登録モニター対象)
- (4)調査時期:2021年3月
- (5)サンプル数:10,920
- (6)サンプルの属性(年代別)

TOTAL	10,920
20-29歳	1,974
30-39歳	2,139
40-49歳	2,802
50-59歳	2,561
60-64歳	1,444



# I. 住宅購入と住宅ローン

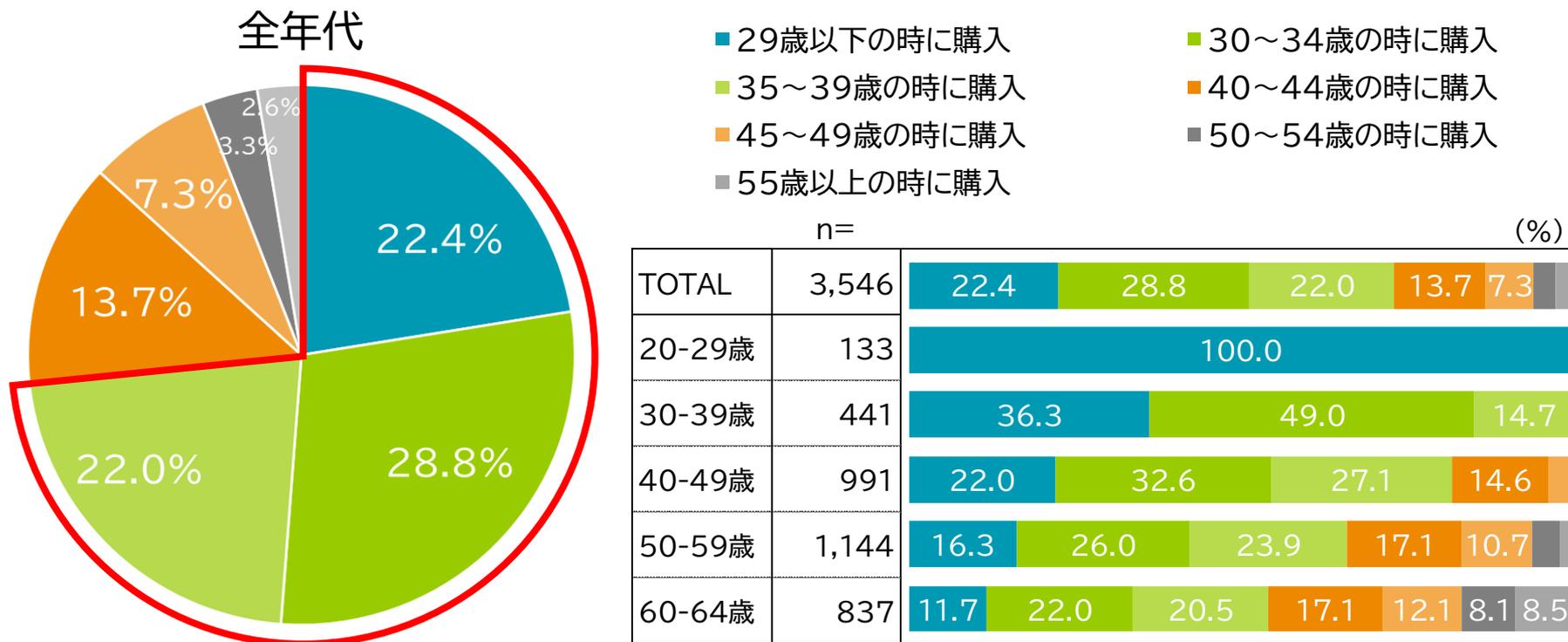
住まいは「頭金を貯めてから買うか」「とにかく買うか」

- 従来は「住宅ローンの頭金は、物件価格の2割～3割を目安に」が一般的とされていた
- しかし、足もとでは「頭金ゼロもしくは1割」で住宅ローンを組む層も多く存在  
背景には、「頭金を貯めていると返済完了時には高齢化」「物件価格は高止まりで、待っていても安くなりそうにない」「住宅ローン減税の終了前に利用したい」などのリアルなニーズが想定される
- 「頭金はなくとも、とにかくローンで住まいを購入する」ことも「合理的な選択肢」の1つとなってきた

# 30歳代が住宅購入コア世代

- 住宅購入者の7割超が30歳代までに購入
- 40歳代での購入は2割強、50歳代以上での購入者は1割以下(約6%)

Q.現在お住まいの住宅を購入した時の「あなたの年齢」について教えてください

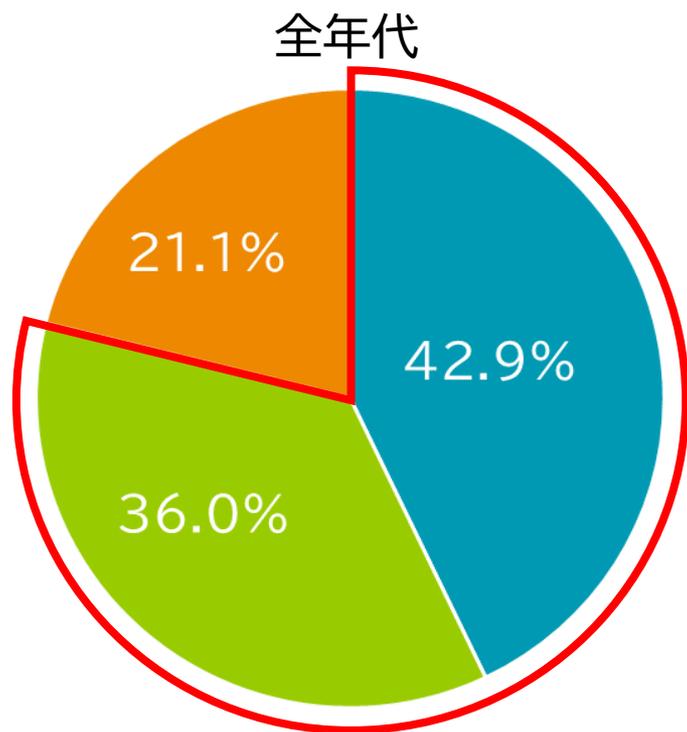


\*表内年代は、アンケート回答時の年齢。5%未満は省略 n=持家購入者(相続・譲渡などでの取得者は除く)

# 住宅取得者の約8割がローン利用経験有

- 「住宅ローンの利用経験がある」世帯は全年代で約8割(78.9%)
- 特に30歳代の住宅購入は、9割弱(88.2%)が住宅ローンを利用しての購入

Q.<持家を購入した方へ>あなたの世帯では住宅ローンを利用していますか(利用していましたか)



- 利用している(住宅ローンがある:返済中)
- 利用していた(住宅ローンで住宅購入したが、返済完了した)
- 利用していない(住宅ローンがない)

	n=	(%)		
TOTAL	3,546	42.9	36.0	21.1
20-29歳	133	35.3	33.8	30.9
30-39歳	441	73.3	14.9	11.8
40-49歳	991	57.0	23.9	19.1
50-59歳	1,144	39.5	38.1	22.4
60-64歳	837	16.0	58.9	25.1

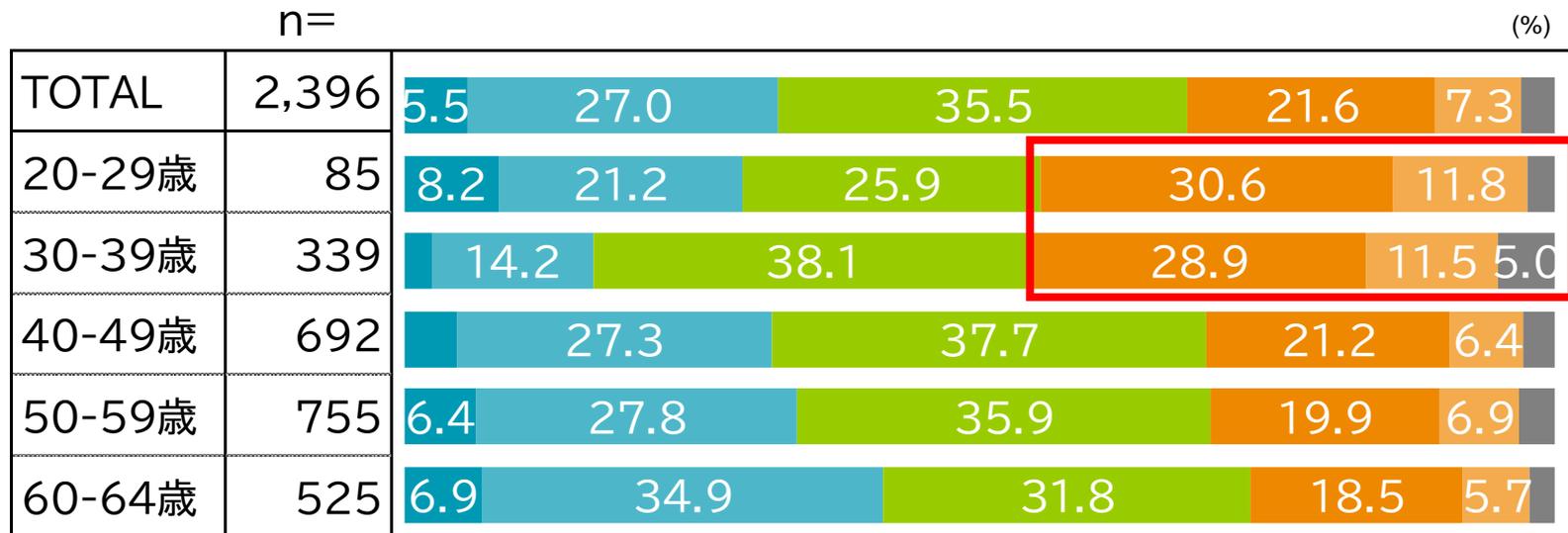
\*表内年代は、アンケート回答時の年齢。 n=持家購入者(相続・譲渡などでの取得者は除く)

# 住宅ローンの当初借入金額は高額

- 住宅ローン当初借入額は、30歳代以下では借り入れ額3,000万円以上が4割

Q.あなたの世帯でご利用の住宅ローンについて、当初のお借り入れ金額を教えてください

- ~1,000万円未満
- 1,000万円以上~2,000万円未満
- 2,000万円以上~3,000万円未満
- 3,000万円以上~4,000万円未満
- 4,000万円以上~5,000万円未満
- 5,000万円以上~

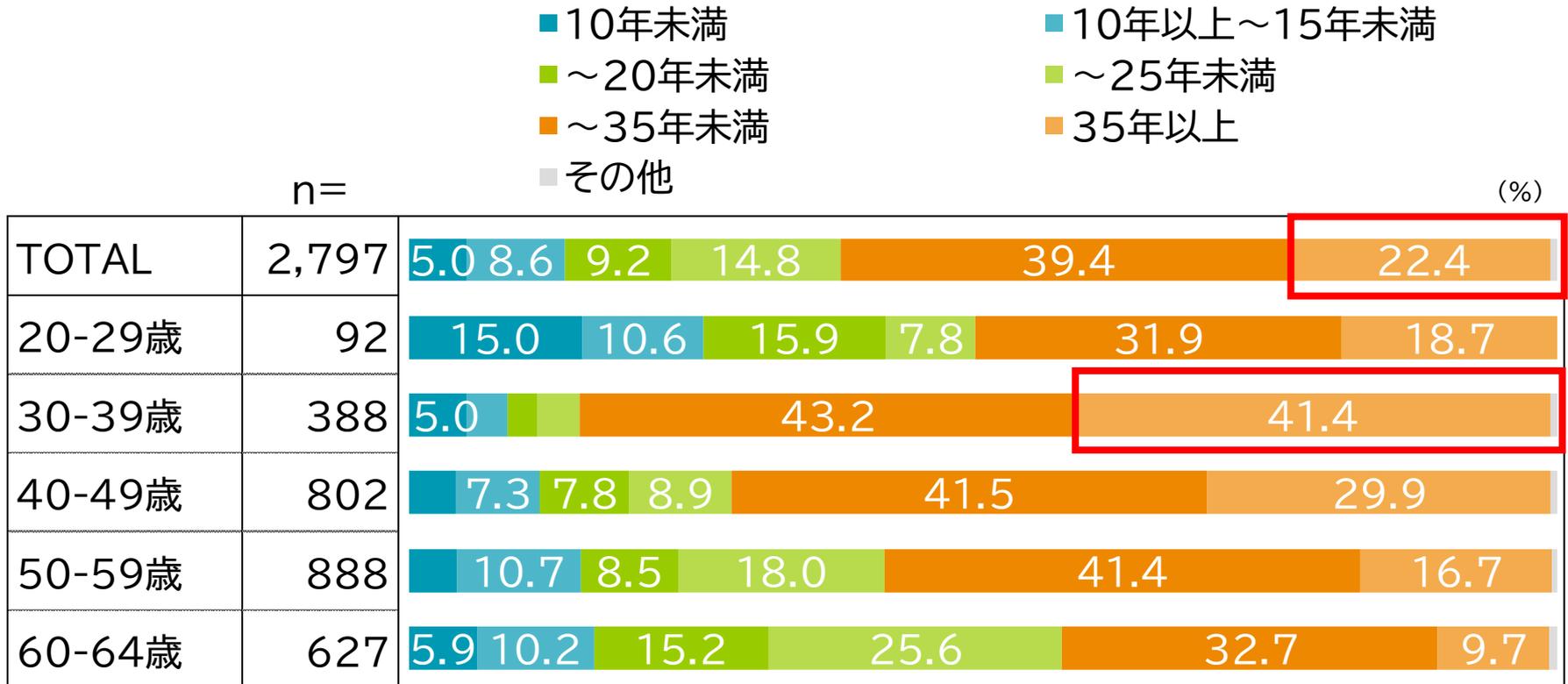


\*表内年代は、アンケート回答時の年齢。 n=住宅ローン利用経験者  
 \*選択肢「わからない・覚えていない」を除く 5%未満は省略

# 30歳代の設定返済期間は長い

- ローン設定時の返済期間で「35年以上」の比率は、30歳代(41.4%)が全年代(22.4%)の約2倍

Q.あなたの世帯で住宅ローンの借り入れ時、返済期間は何年くらいに設定されましたか



\*表内年代は、アンケート回答時の年齢。 n=住宅ローン利用経験者

\*5%未満は省略

# 頭金は「ゼロもしくは1割」が主流

- 全年代平均で、3割弱が頭金ゼロ
- 20～30歳代では、約6～7割が「頭金ゼロ」か「1割程度」(物件価額に対する比率)

Q.あなたの世帯で住宅を購入した時、物件購入金額の何割くらいを頭金として準備されたかを教えてください

- ゼロ(頭金なし)
- 頭金が1割くらい
- 頭金が2割くらい
- 頭金が3割くらい
- 頭金が4割くらい
- 頭金が5割くらい
- 頭金が6割くらい
- 頭金が7割くらい
- 頭金が8割くらい
- 頭金が9割くらい



\*表内年代は、アンケート回答時の年齢。 n=持家購入者(相続・譲渡などでの取得者は除く)

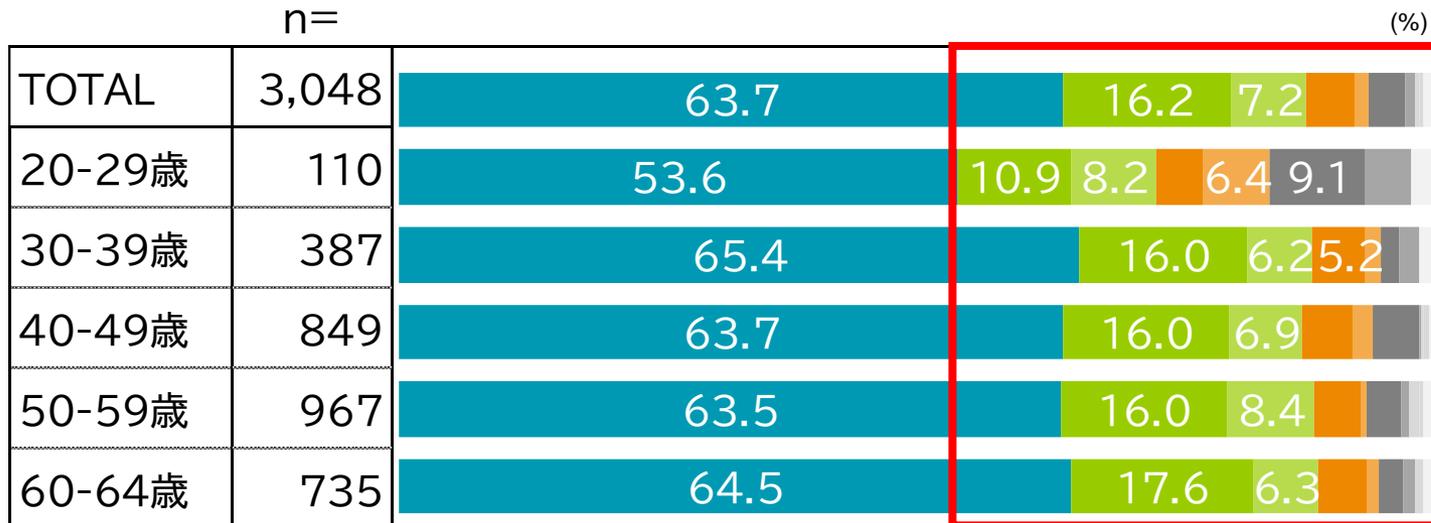
\*選択肢「わからない・覚えていない」を除く 5%未満は省略

# 購入時の親族からの支援「あり」が約4割

- 住宅購入時の親族からの支援は、支援あり:支援なし=4:6
- 20歳代は、支援あり:支援なし=5:5と他年代よりも支援割合が高い

Q.親族から金銭面の支援があった場合、物件購入金額の何割くらいか教えてください

- ゼロ(支援なし)
- 1割くらい支援を受けた
- 2割くらい支援を受けた
- 3割くらい支援を受けた
- 4割くらい支援を受けた
- 5割くらい支援を受けた
- 6割くらい支援を受けた
- 7割くらい支援を受けた
- 8割くらい支援を受けた
- 9割くらい支援を受けた

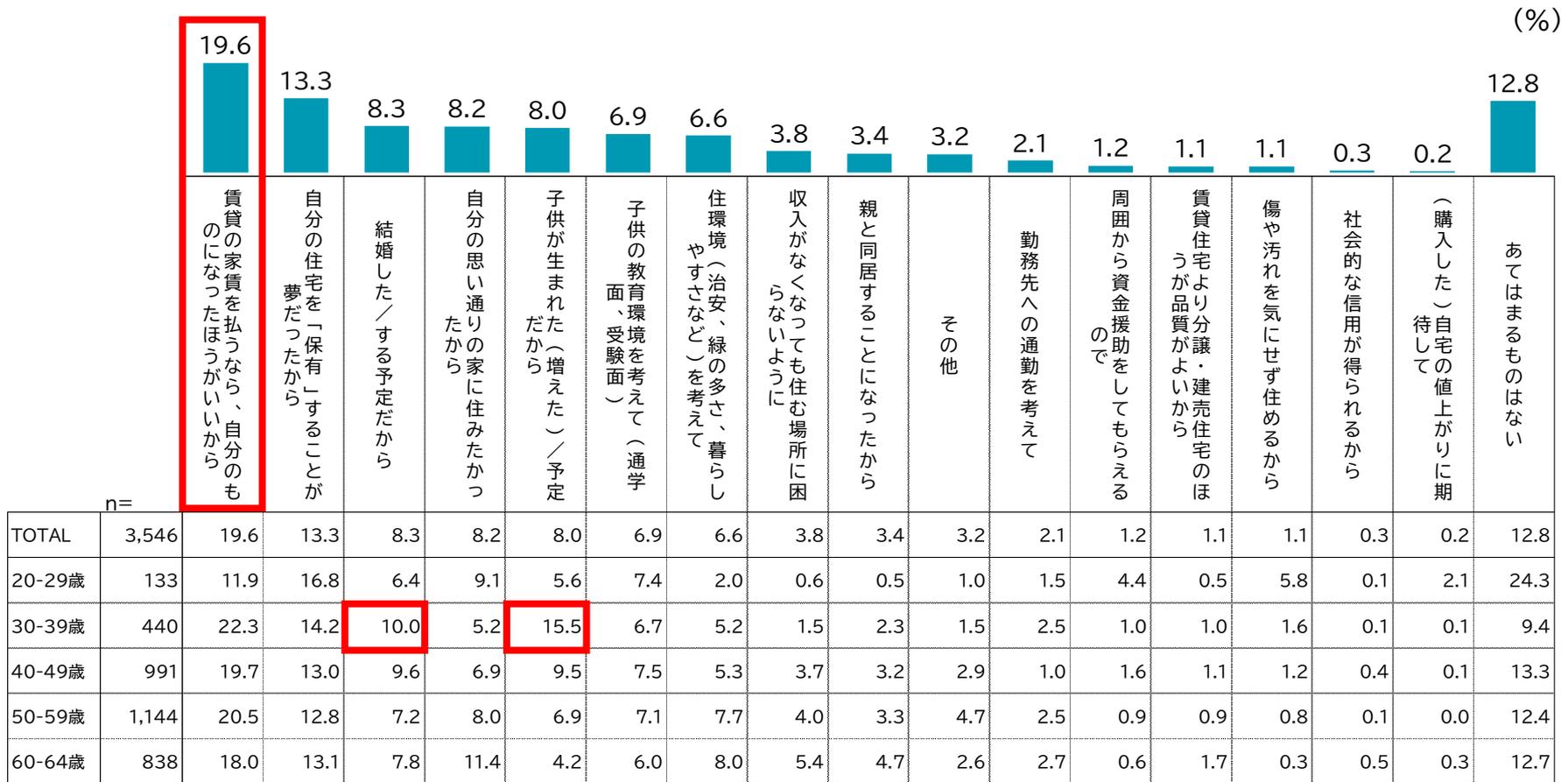


\*表内年代は、アンケート回答時の年齢。 n=持家購入者(相続・譲渡などでの取得者は除く)  
 \*選択肢「わからない・覚えていない」を除く 5%未満は省略

# 住宅を購入した最も大きな動機

- 全年代では「家賃を払うなら、自分のものになったほうがいい」が第1位
- 30歳代では4人に1人が「結婚・子ども」を最大の購入動機としている

Q.住宅を購入した際の動機を教えてください(最も大きな動機)



\*表内年代は、アンケート回答時の年齢。 n=持ち家購入者(相続・譲渡などでの取得者は除く)



## Ⅱ. 資産と負債の両建て管理

リタイア時に、住宅ローンは「返す?」「返さない?」

- 自助努力で備えておきたいと考える老後資金必要額は、各世帯の状況に応じて分布にバラつきが出ている
- リタイア時点(概ね65歳)での家計の負債については、約8割の世帯が「老後生活費を圧迫するので、現役時代にできるだけ繰上返済などでローン残額を減らしたい」「リタイア時の退職手当(会社からの退職金など)でローン残債を一括返済」と回答
- 住宅ローンなどの現役時代の負債はリタイア時に返済して「スッキリと老後に向かいたい」という意向が認められる

# リタイア時に必要と考える老後資金額

- 公的年金以外に自分で準備しておくべきと考える「老後資金額」の平均額は、約1,800万円。回答の分布は「1万円以上」から「5,000万円未満」まで、2,000万円台を山としてなだらかに分布

Q.公的年金以外に必要と考える老後資金額を教えてください

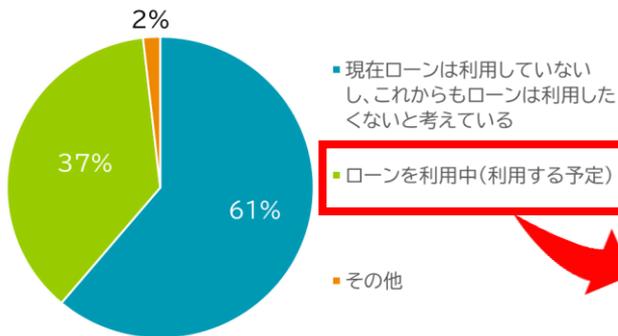
	TOTAL	特別な資金の用意は必要ない	1万円以上 ～ 500万円未満	500万円以上 ～ 1,000万円未満	1,000万円以上 ～ 1,500万円未満	1,500万円以上 ～ 2,000万円未満	2,000万円以上 ～ 2,500万円未満	2,500万円以上 ～ 3,000万円未満	3,000万円以上 ～ 4,000万円未満	4,000万円以上 ～ 5,000万円未満	5,000万円以上	わからない、見当がつかない	平均値 (万円)
1段目 度数 2段目 横%													
TOTAL	10,920 100	1,366 12.5	520 4.8	698 6.4	701 6.4	821 7.5	864 7.9	468 4.3	365 3.3	194 1.8	479 4.4	4,445 40.7	1,807
20-29歳	1,974 100	361 18.3	99 5.0	122 6.2	150 7.6	125 6.3	154 7.8	44 2.2	37 1.9	21 1.1	54 2.7	808 40.9	1,363
30-39歳	2,139 100	286 13.4	93 4.3	149 7.0	143 6.7	171 8.0	214 10.0	86 4.0	77 3.6	38 1.8	66 3.1	817 38.2	1,688
40-49歳	2,802 100	317 11.3	126 4.5	191 6.8	192 6.8	223 7.9	224 8.0	119 4.2	108 3.9	39 1.4	94 3.4	1,170 41.8	1,742
50-59歳	2,561 100	290 11.3	135 5.3	151 5.9	129 5.0	191 7.5	174 6.8	133 5.2	79 3.1	51 2.0	156 6.1	1,072 41.9	2,014
60-64歳	1,444 100	112 7.7	68 4.7	85 5.9	88 6.1	110 7.6	98 6.8	87 6.0	64 4.4	46 3.2	109 7.6	577 40.0	2,349

\*表内年代は、アンケート回答時の年齢。

# リタイア時の家計負債に対する意識

- 「現在ローンは利用していない(今後もローンは利用しない)」が6割、「ローンを利用中(利用する予定)」が4割
- ローン利用世帯では、「老後生活費を圧迫するので、現役時代にできるだけローン残額を減らしたい(66.4%)」「リタイア時の退職手当(会社からの退職金など)で、ローン残債を一括返済(13.1%)」と回答
- 現役時代の負債はリタイア時には返済しておきたい意向が確認できる

Q. リタイア時(概ね65歳)の家計負債(住宅ローンほか)に対する意識を教えてください n=10,920



- 老後生活費を圧迫するので、現役時代にできるだけ繰り上げ返済などをしていき、ローン残額を減らしたいと考えている
- リタイア時の退職手当(会社からの退職金など)で、ローン残債を一括返済すればよいので、繰り上げ返済などは不要と考えている
- リタイア後もローンの返済を続けるので、繰り上げ返済や退職金での一括返済などは考えていない

n=		(%)		
TOTAL	4,045	66.4	13.1	20.5
20-29歳	777	69.4	14.9	15.7
30-39歳	992	72.6	12.5	14.9
40-49歳	1,147	66.8	11.9	21.4
50-59歳	831	59.8	14.6	25.6
60-64歳	297	54.5	11.4	34.0

\*表内年代は、アンケート回答時の年齢。

# 不動産の資産としての認識

- 回答の4分の1は「資産として考えている」だが、4分の3は「考えていない」
- 特に「生涯住み続けるつもりなので資産(売ったり、貸したりできる)と考えていない」が6割

Q. あなたはご自身の所有不動産(土地・家屋・マンションなど)を「家計の資産(売る、貸すなどにより現金化できる資産)」として考えていますか



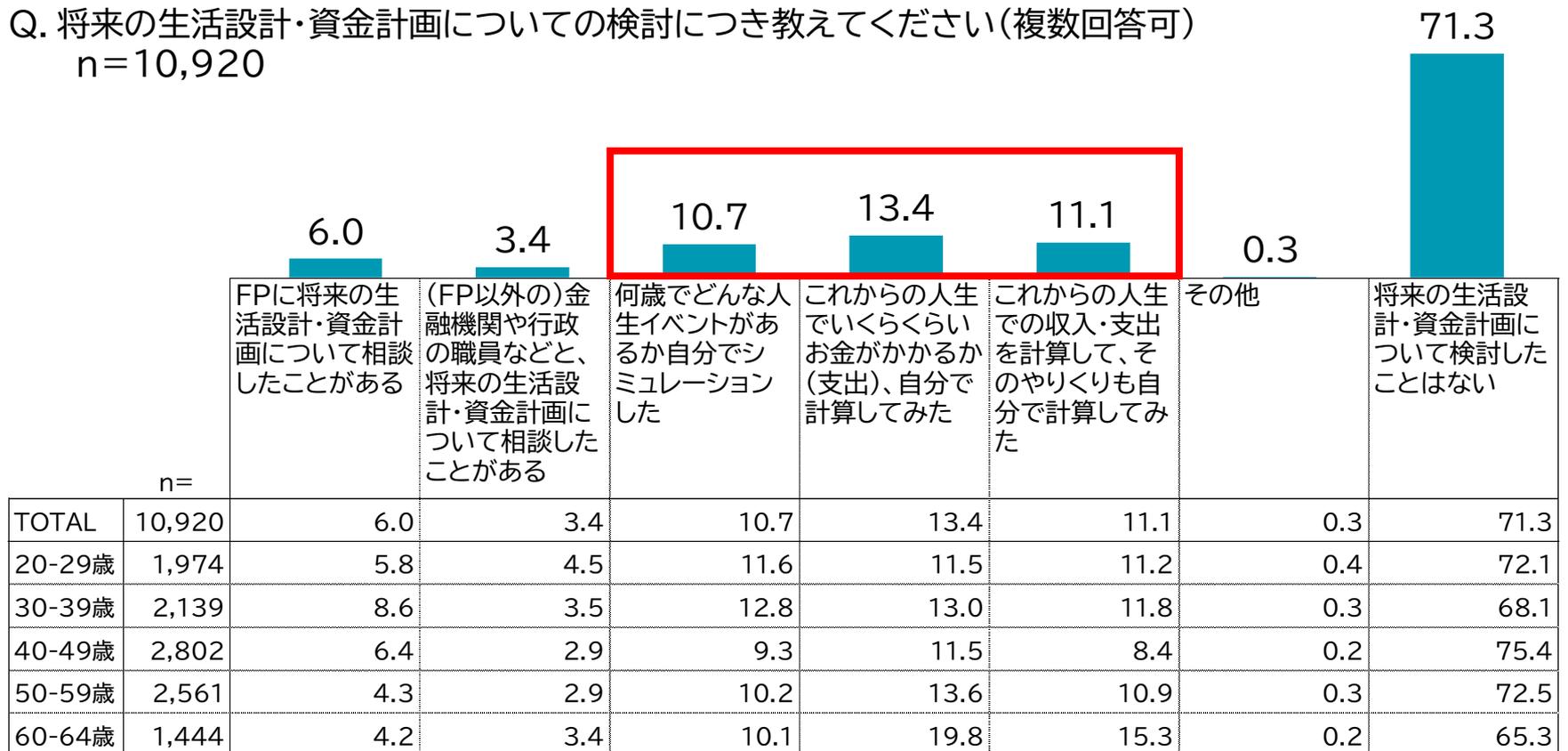
1段目 度数 2段目 横%	TOTAL	考えている (時価での評価額もおおよそ把握している)	考えている (時価での評価額は判らない)	考えていない (資産と認めたことがない)	考えていない (生涯居住するつもりなので)
TOTAL	4,901 100.0	385 7.8	768 15.7	827 16.9	2,921 59.6
20-29歳	393 100.0	29 7.4	59 15.0	102 26.0	203 51.6
30-39歳	663 100.0	63 9.6	118 17.7	132 19.9	350 52.8
40-49歳	1,269 100.0	83 6.5	199 15.7	196 15.4	792 62.4
50-59歳	1,493 100.0	136 9.1	232 15.5	244 16.3	881 59.0
60-64歳	1,083 100.0	73 6.7	161 14.9	153 14.1	696 64.3

\*表内年代は、アンケート回答時の年齢。n=持ち家保有者

# 将来設計について

- 全体的には3割の世帯が「何らかの検討をしたことがある」、7割の世帯は「検討したことはない」と回答
- 「検討したことがある」の多くは「自分でシミュレーションしてみた」「自分で計算してみた」派
- 第三者(ファイナンシャル・プランナーや金融機関など)への相談は限定的

Q. 将来の生活設計・資金計画についての検討につき教えてください(複数回答可)  
n=10,920



\*表内年代は、アンケート回答時の年齢。



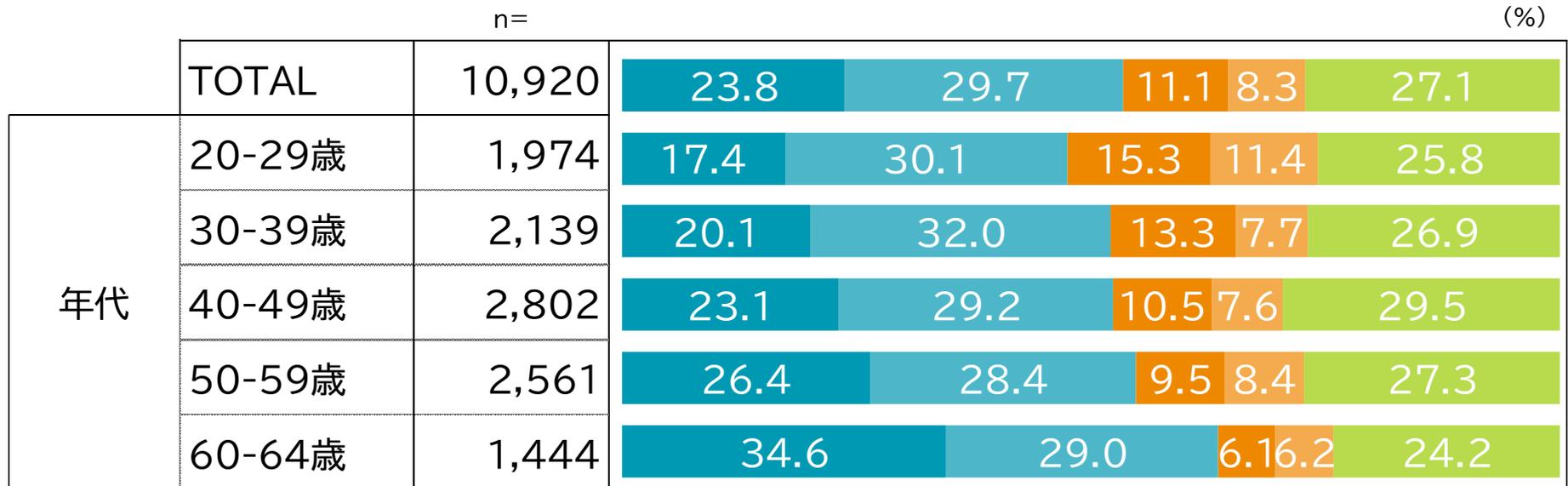
# Appendix Data

- <購入派vs賃貸派>住まいについての考え方
- <住宅の購入時・購入後>調べたこと・調べておいて役に立ったこと

# 住まいについての考え方

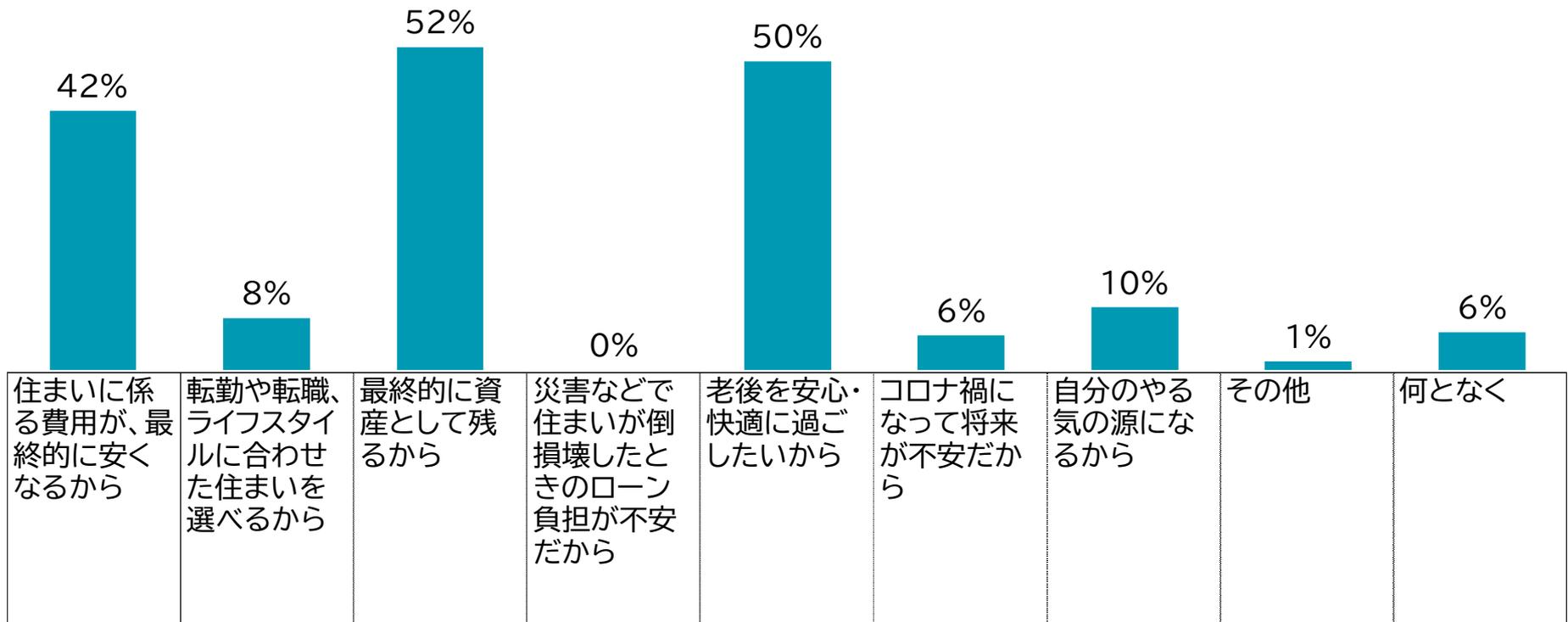
Q. 住まいについての考え方として、あなたにあてはまるものを教えてください

- 購入派(購入した方が良いと思う)
- どちらかといえば購入派
- どちらかといえば賃貸派
- 賃貸派(賃貸した方が良いと思う)
- どちらでもない、わからない



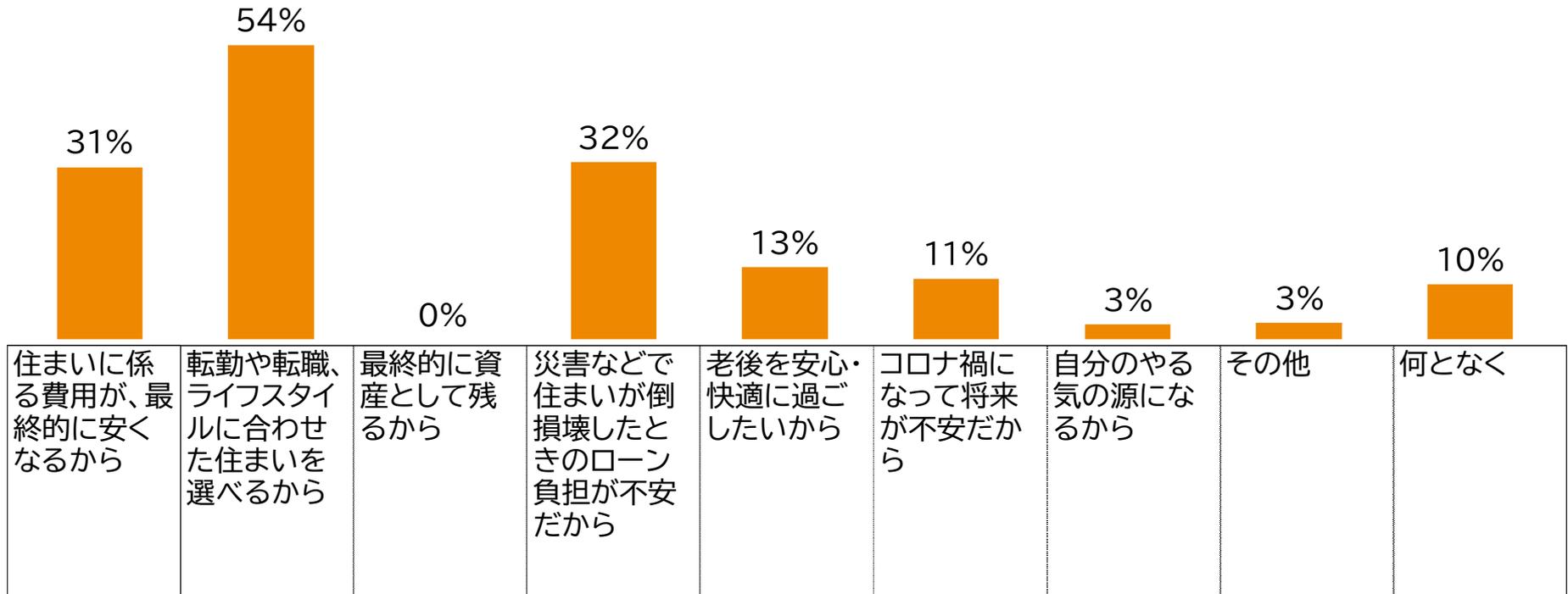
# 購入派の理由

Q.「購入派(購入したほうがいいと思う)」「どちらかといえば購入派」を選択した理由を教えてください  
(複数回答可)



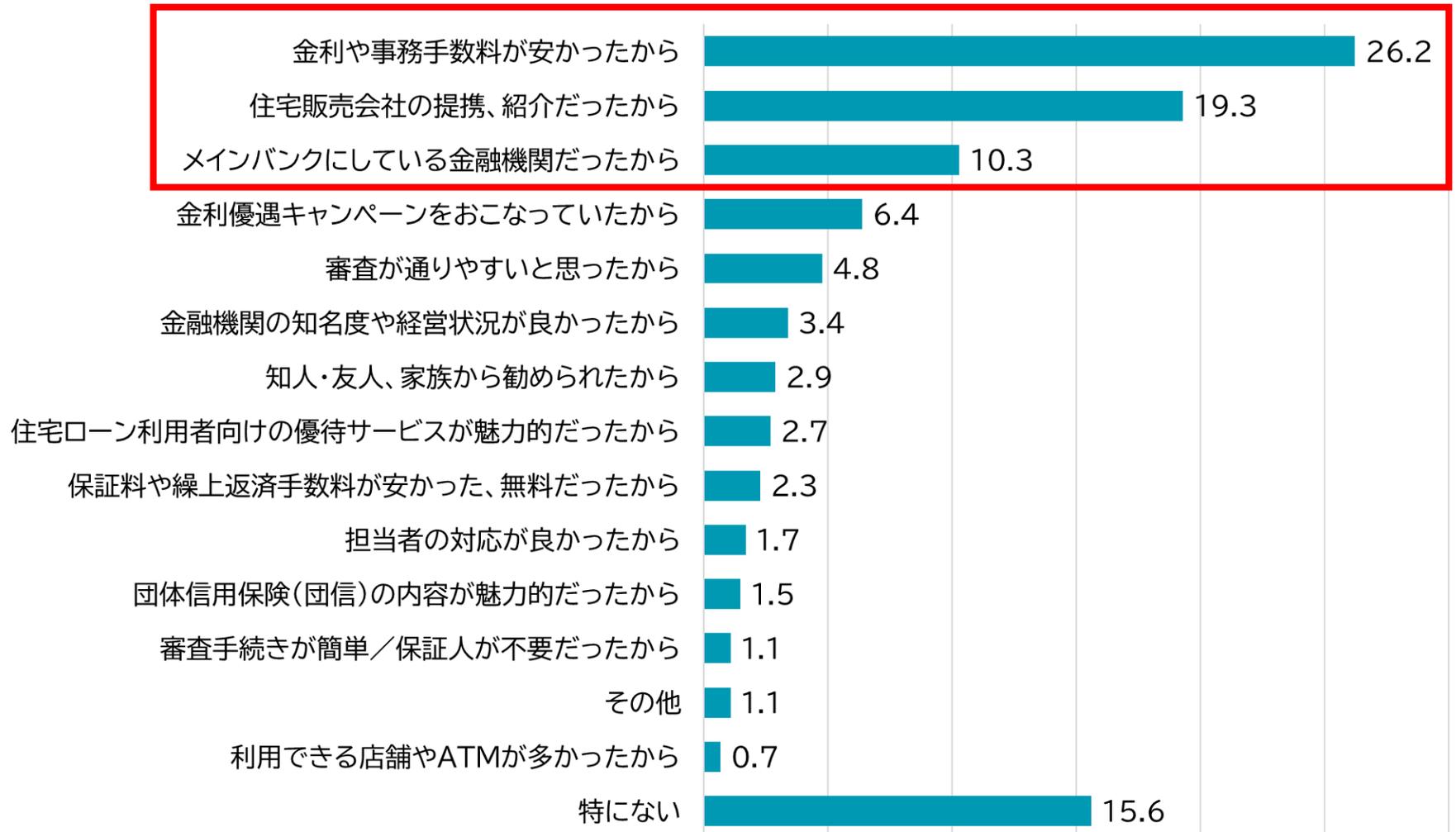
# 賃貸派の理由

Q.「賃貸派(賃貸したほうがいいと思う)」「どちらかといえば賃貸派」を選択した理由を教えてください  
(複数回答可)



# 住宅ローン借入先の選定理由

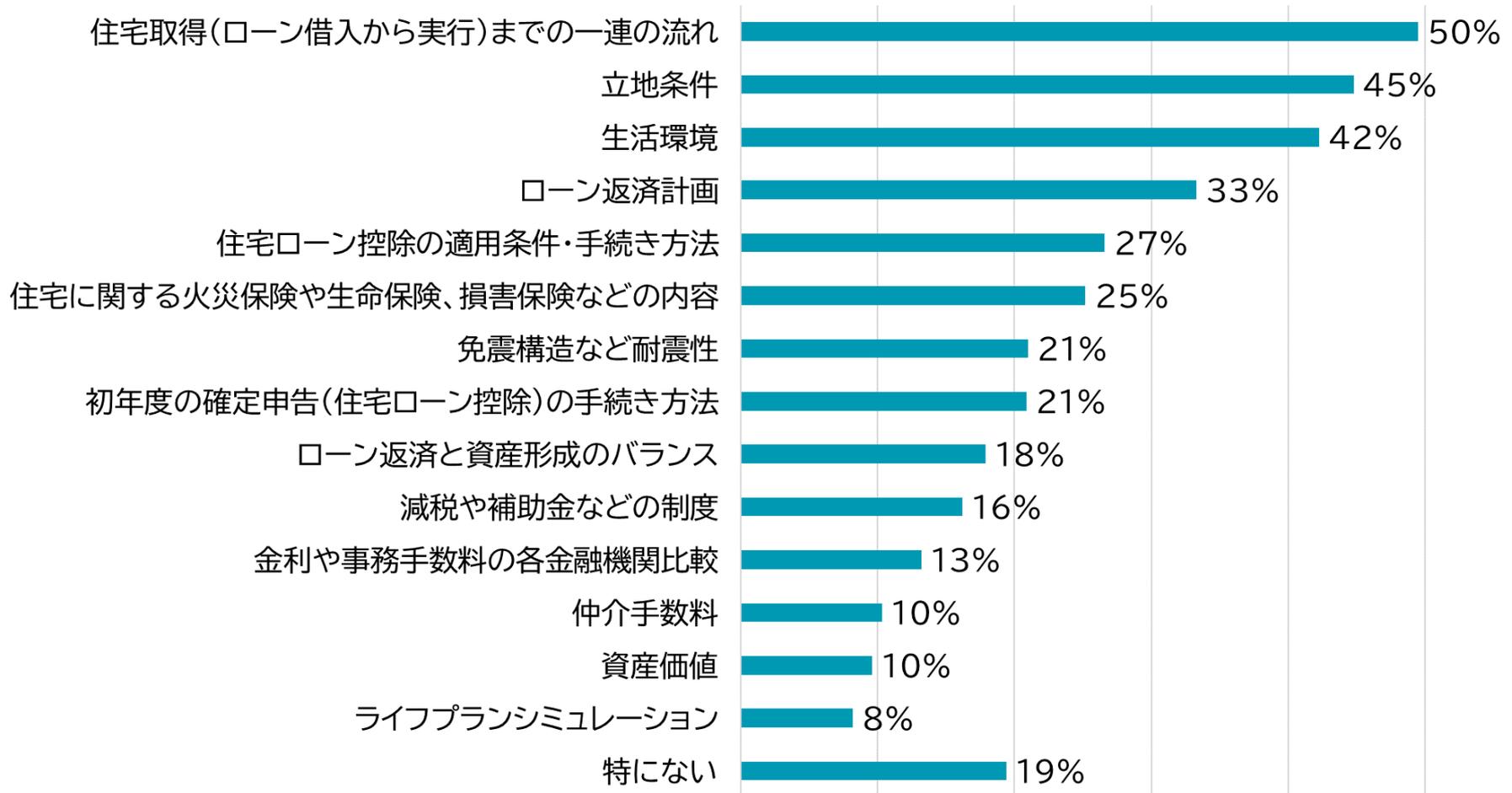
Q. 住宅ローンを利用している(利用していた)金融機関を選んだ理由として最も重視したものを教えてください  
(%)



n = 住宅ローン利用経験者

# 住宅購入(検討)時に調べたこと

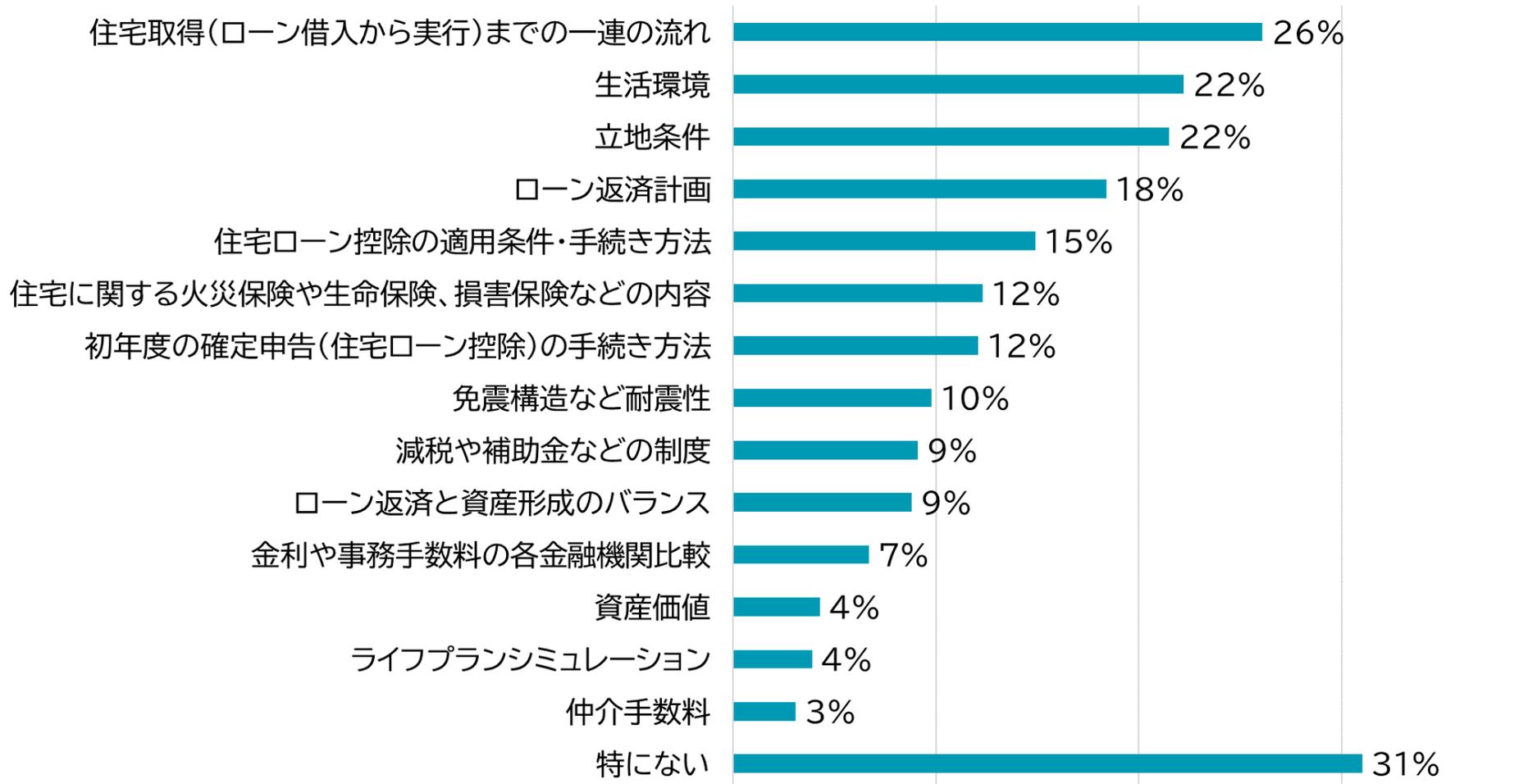
Q. 住宅購入(検討)時に調べたことを教えてください(複数回答可) n=2,797



※ローン返済計画:税金・維持管理費、修繕費など購入後にかかる費用も含めた返済計画

# 調べておいて良かったと思ったこと

Q. 住宅取得後に調べておいて良かった・役にたったと思ったことを教えてください(複数回答可)  
n=2,797



※ローン返済計画:税金・維持管理費、修繕費など購入後にかかる費用も含めた返済計画

# ご留意事項

- 本資料は、情報の提供を目的として作成しており、具体的な対応についてはお客様のご判断により行っていただくこととなります。お客様のご判断によって行ったご対応の結果生じた損害につきましては、弊社は一切責任を負いません。
- 本資料は、作成日において弊社が信頼できると判断した情報等に基づいて作成したものであり、その情報の正確性・確実性について保証するものではありません。また、今後の金融情勢・社会情勢等の変化により、内容が変更となる場合がございます。
- 本資料に係る一切の権利は、他社資料の引用部分を除いて三井住友信託銀行に属し、いかなる目的であれ本資料の一部または全部の無断での使用・複製は固くお断り致します。本資料の一部または全部を転載・複製する際は、弊社にご照会くださいますようお願い申し上げます。

## ご照会先

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

[mirai@smtb.jp](mailto:mirai@smtb.jp)