



2022年1万人アンケート調査より

# 令和の“住まい”と住宅ローン事情

-20代の2割がペアローンを選択-

2022年5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

# 調査概要

- (1)調査名:「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」(2022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)従事者を除く
- (3)調査方法:WEBアンケート調査
- (4)調査時期:2022年1月
- (5)サンプル数:11,197
- (6)サンプルの属性(年代別)

TOTAL	11,197
20-29歳	1,910
30-39歳	1,982
40-49歳	2,593
50-59歳	2,482
60-69歳	2,230

## 1 持ち家率と住宅ローン利用

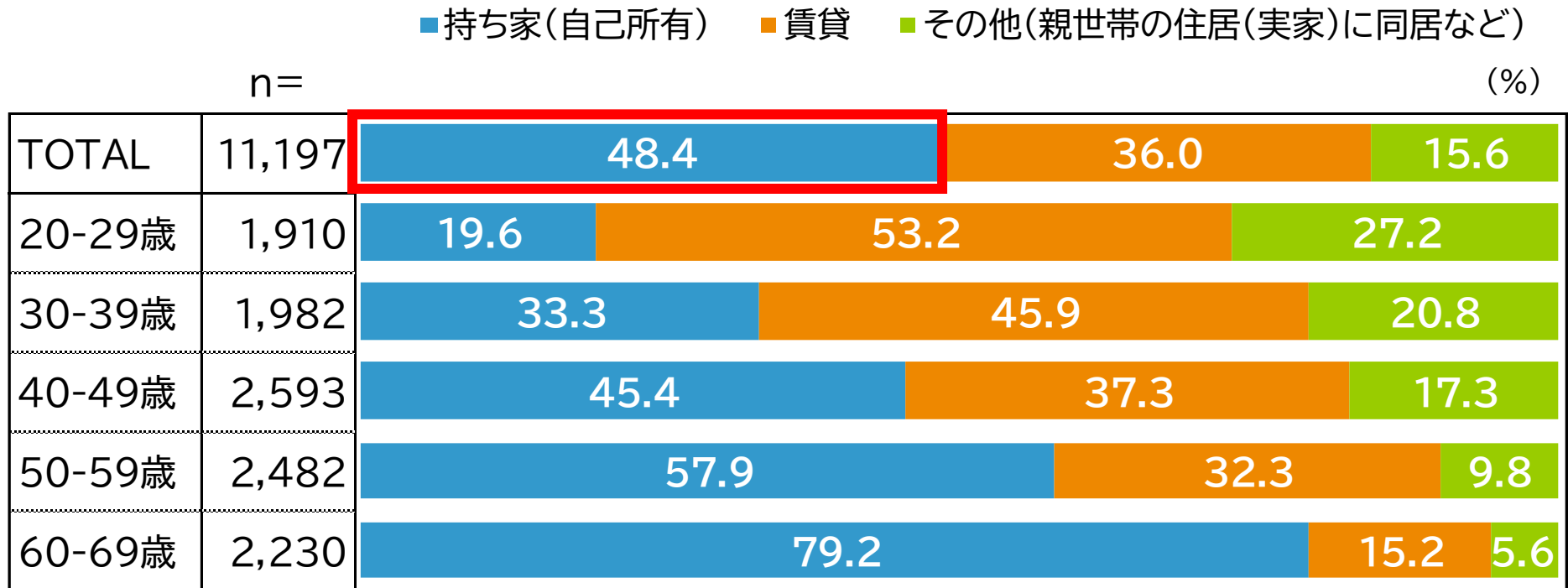
---

- 持ち家率は年齢とともに上昇
- 持ち家者の8割が自費購入、2割は相続・譲渡などで保有
- 持ち家購入時、ローン利用者は約8割

# 持ち家率は年齢とともに上昇

- 持ち家:賃貸:その他(親と同居等)の3分類で現在の住まい状況を探ねると、TOTALでは、約半数が持ち家と回答
- 年齢別にみると、年齢が上昇するにつれ持ち家比率は上昇し、20歳代19.6%→60歳代79.2%に

図表1 現在の居住形態



\*表内年代は、アンケート回答時の年齢

# 持ち家者の8割が自費購入、2割は相続・譲渡で保有

- 持ち家保有者5,417名のうち、自分または家族が居住していると回答した方は5,093名
- そのうち、自身で購入した人:77.5% 相続・譲渡などで保有した人:22.5%

図表2 購入時年齢

- 29歳以下の時に購入
- 35～39歳の時に購入
- 45～49歳の時に購入
- 55～59歳の時に購入
- 65歳以上の時に購入
- 30～34歳の時に購入
- 40～44歳の時に購入
- 50～54歳の時に購入
- 60～64歳の時に購入
- 相続・譲渡などで保有したので、「購入」はしていない (%)

n= 自身で購入した人:77.5%

年齢	人数	29歳以下	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65以上	相続・譲渡
TOTAL	5,093	16.7	20.6	16.2	11.2	6.2					22.5
20-29歳	322	44.4									55.6
30-39歳	622	27.2	33.9	11.0							27.8
40-49歳	1,119	16.6	24.0	20.9	13.4						22.9
50-59歳	1,361	15.4	21.3	17.1	13.4	8.1					19.7
60-69歳	1,668	8.7	16.7	17.2	14.3	10.7	6.5	5.8			16.1

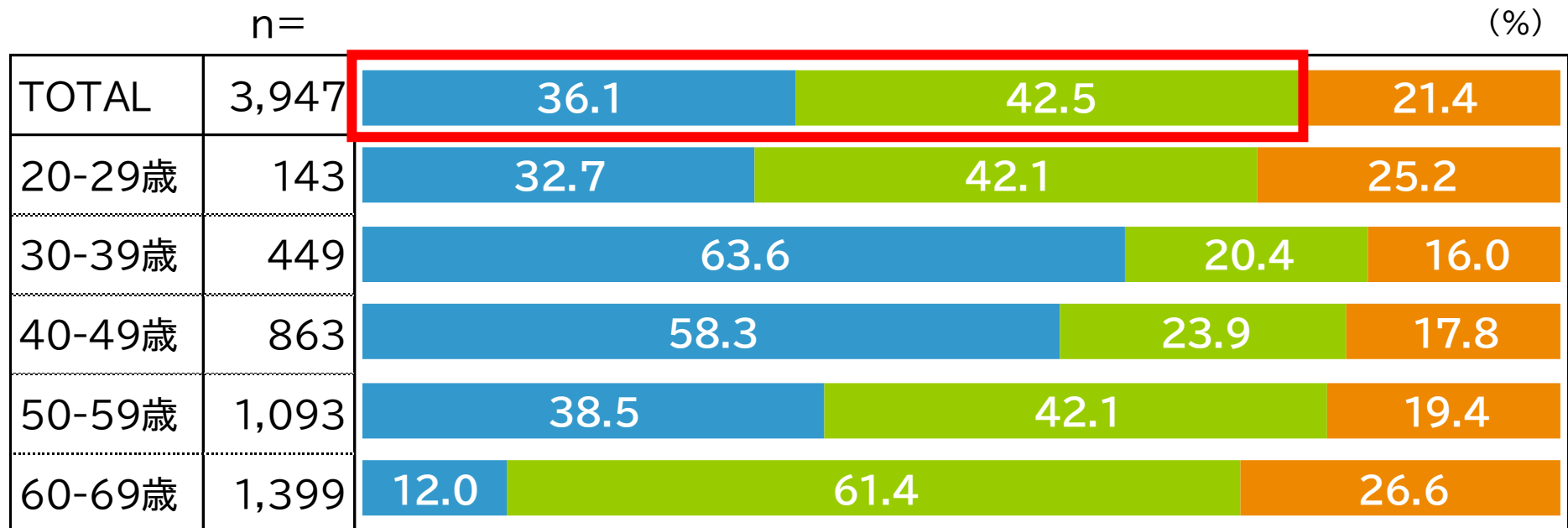
\* 持ち家保有者かつ自分または家族が居住・利用者を集計 \* 表内年代は、アンケート回答時の年齢 \* 5%未満は省略

# 持ち家購入時、ローン利用者は約8割

- 自身で購入した人(3,947人)のうち、住宅ローン利用経験者は約8割(78.6%)
- 利用中(36.1%)、完済(42.5%)、利用していない(21.4%)。なお60代で利用中は約1割(12.0%)

図表3 住宅ローンの利用有無

- 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)



\*持ち家購入者を集計 \*表内年代は、アンケート回答時の年齢

## 2 2022年調査 住宅ローン事情

---

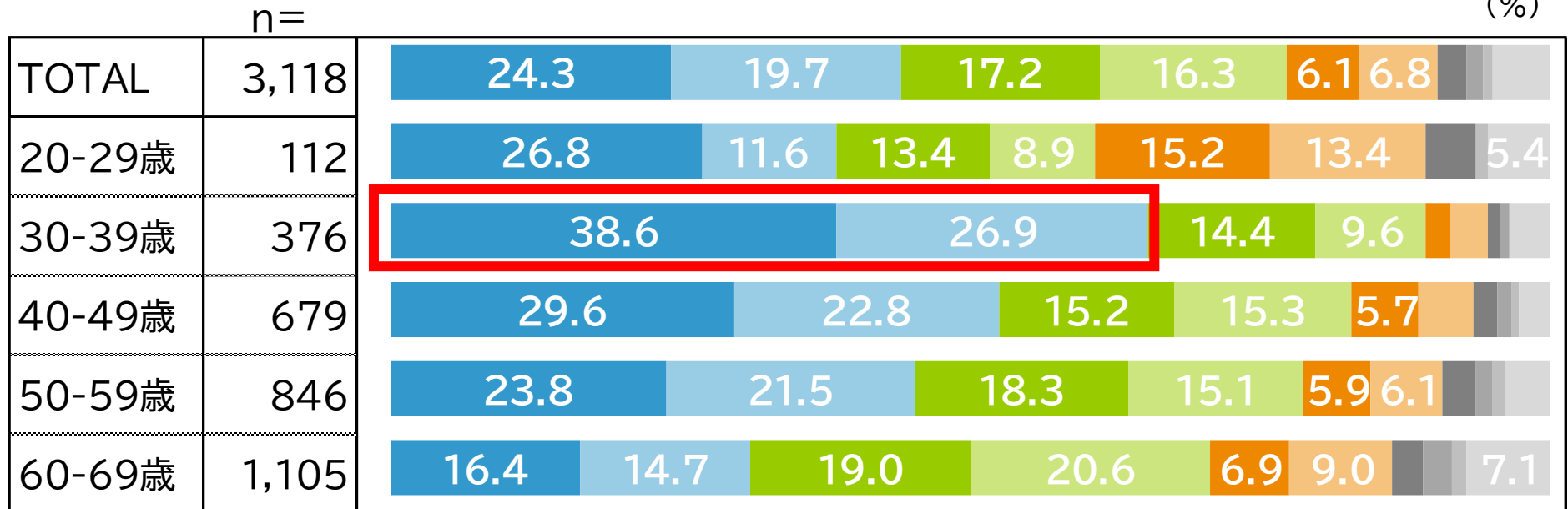
- 頭金は「ゼロもしくは1割」が主流
- 返済設定期間は長い-特に30歳代が顕著
- 住宅ローン借入額(単独ローン・ペアローン)
- 20代の2割がペアローンを利用
- 20代:ペアローンだと借入額は150%アップ

# 頭金は「ゼロもしくは1割」が主流

- 全年代では、頭金ゼロ・1割で住宅購入した方が44.0%
- 30代では、頭金ゼロ・1割で住宅購入した方が65.5%と「ゼロもしくは1割」が主流とも受け取れる状況

図表4 住宅ローン頭金割合

■ 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=持ち家購入者(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

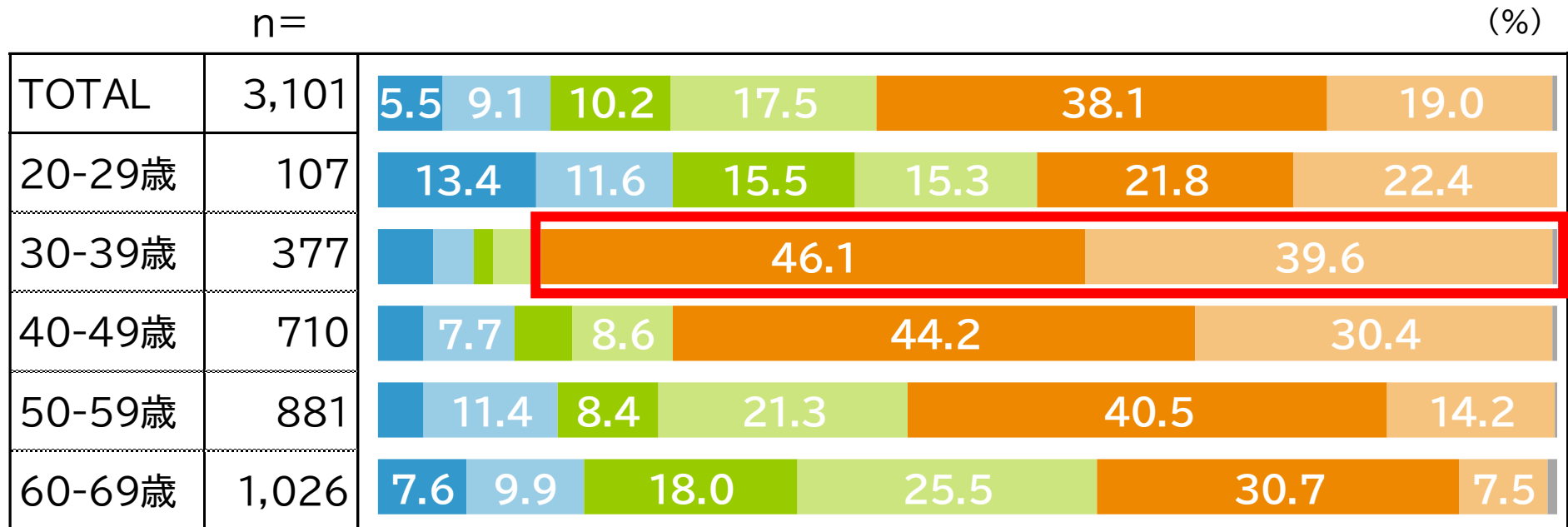


# 返済設定期間は長い-特に30歳代が顕著

- 返済設定期間は、全年代では期間35年以上は2割弱(19.0%)
- 30歳代では、期間35年以上は4割弱(39.6%)と全年代平均の2倍以上

図表5 住宅ローン返済設定期間

■ 10年未満 ■ 10年以上～15年未満 ■ ～20年未満 ■ ～25年未満 ■ ～35年未満 ■ 35年以上 ■ その他



\*表内年代は、アンケート回答時の年齢  
\*5%未満は省略

# 住宅ローン借入額-単独ローンの場合

- 住宅ローン借入額(単独ローンの場合)は、1世帯あたり約2,345万円(中央値)

図表6 住宅ローン借入額(単独ローンの場合)

- ~1000万円未満
- 1000万円以上~2000万円未満
- 2000万円以上~3000万円未満
- 3000万円以上~4000万円未満
- 4000万円以上~5000万円未満
- 5000万円以上~6000万円未満
- 6000万円以上~7000万円未満
- 7000万円以上~8000万円未満
- 8000万円以上~1億円未満
- 1億円以上

	n=	(% )						中央値* (万円)
TOTAL	2,393	10.2	28.3	33.3	19.6	5.6	2,345	
20-29歳	77	18.2	19.0	30.5	26.8		2,420	
30-39歳	287	19.7	34.7	29.9	8.6		2,798	
40-49歳	542	6.7	24.6	39.9	21.3	5.2	2,469	
50-59歳	699	9.9	30.0	32.3	18.6	5.6	2,313	
60-69歳	788	14.9	33.3	29.3	14.9		2,061	

\*中央値は、50%部分が含まれる選択肢から概算値を算出。なお、回答は各選択肢内で均等に分布していることを前提としたもの。

\*表内年代は、アンケート回答時の年齢 \*選択肢「わからない・覚えていない」を除く \*5%未満は省略

# 平均住宅ローン額-ペアローンの場合

- 住宅ローン借入額(ペアローンの場合)は、1世帯あたり約2,796万円(中央値)
- 4,000万円以上～5,000万円未満借入れている世帯(11.2%)は、単独ローン(5.6%)の約2倍存在

図表7 住宅ローン借入額(ペアローンの場合)

- ～1000万円未満
- 1000万円以上～2000万円未満
- 2000万円以上～3000万円未満
- 3000万円以上～4000万円未満
- 4000万円以上～5000万円未満
- 5000万円以上～6000万円未満
- 6000万円以上～7000万円未満
- 7000万円以上～8000万円未満
- 8000万円以上～1億円未満
- 1億円以上

	n=									中央値* (万円)
										(%)
TOTAL	286	6.1	23.2	26.0	22.4	11.2	6.1			2,796
20-29歳	23	12.0	11.0	8.1	25.3	20.5	18.8			3,747
30-39歳	50	12.0	26.5	31.6	16.2	8.2			3,396	
40-49歳	77	25.4	25.3	26.6	10.2	5.1			2,791	
50-59歳	68	6.4	22.5	29.0	21.1	14.1			2,728	
60-69歳	68	9.3	33.7	29.5	11.3	5.4	5.3		2,237	

\*中央値は、50%部分が含まれる選択肢から概算値を算出。なお、回答は各選択肢内で均等に分布していることを前提としたもの。

\*表内年代は、アンケート回答時の年齢 \*選択肢「わからない・覚えていない」を除く \*5%未満は省略

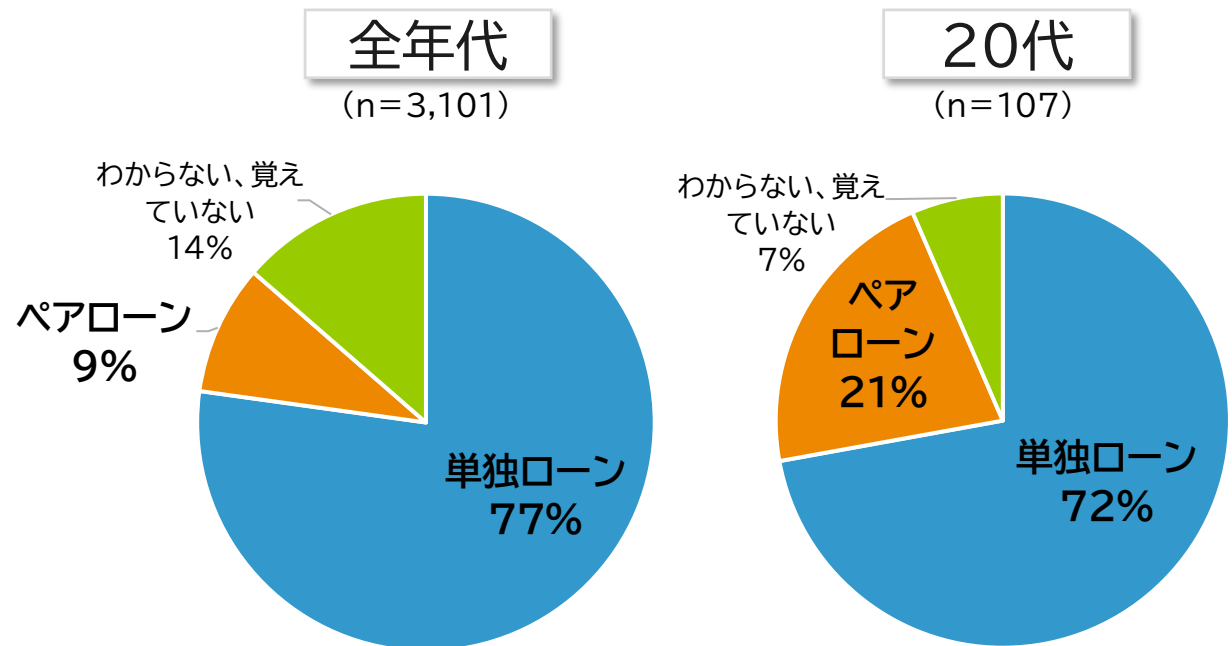
# 20代の2割がペアローンを利用

- 住宅ローンを利用して自宅を購入した人(3,101人)のうち、全年代では単独ローン:77%、ペアローン9%
- 特に20代では、単独ローンの比率が7割を占めるものの、2割がペアローンを利用し、全年代の2倍以上の水準

図表8 住宅ローン借入形態(単独ローン・ペアローン)

	n=	単独 ローン	ペア ローン	わからない、 覚えていない
TOTAL	3,101	77%	9%	14%
20-29歳	107	72%	21%	7%
30-39歳	377	76%	13%	11%
40-49歳	710	77%	11%	13%
50-59歳	881	79%	8%	13%
60-69歳	1,026	77%	7%	17%

\*表内年代は、アンケート回答時の年齢

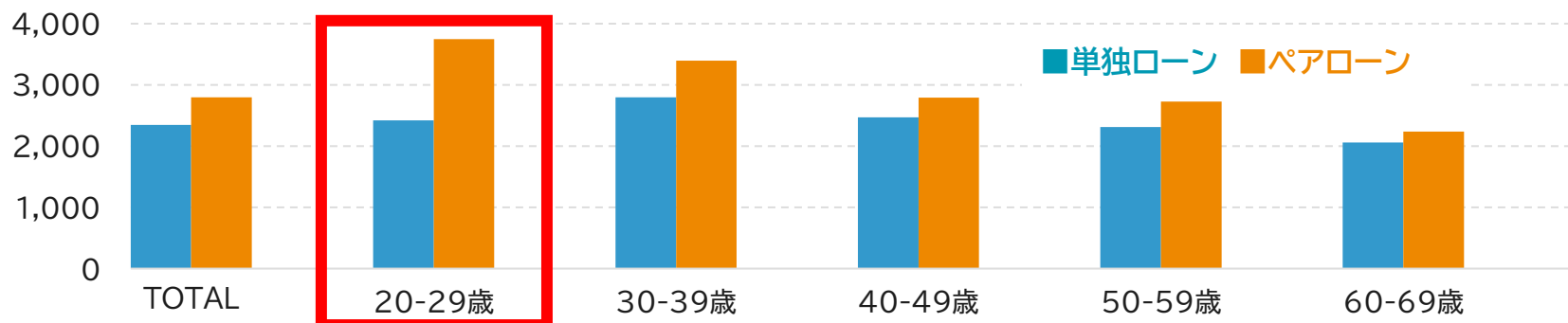


# 20代：ペアローンだと借入額は150%アップ

- 単独ローンよりもペアローン額のほうが借入額は高くなる傾向
- 特に20代では差分大きく、ペアローンでの借入額は、単独ローンと比較して150%以上アップ

図表9 住宅ローン借入額(中央値) -単独ローン・ペアローン比較-

	単独ローン(万円) (①)	ペアローン(万円) (②)	増加金額(万円) (②-①)	増加分 (②/①)
TOTAL	2,345	2,796	451	119%
20-29歳	2,420	3,747	1,327	155%
30-39歳	2,798	3,396	598	121%
40-49歳	2,469	2,791	322	113%
50-59歳	2,313	2,728	415	118%
60-69歳	2,061	2,237	176	109%



\*中央値は、50%部分が含まれる選択肢から概算値を算出。なお、回答は各選択肢内で均等に分布していることを前提としたもの。\*表内年代は、アンケート回答時の年齢

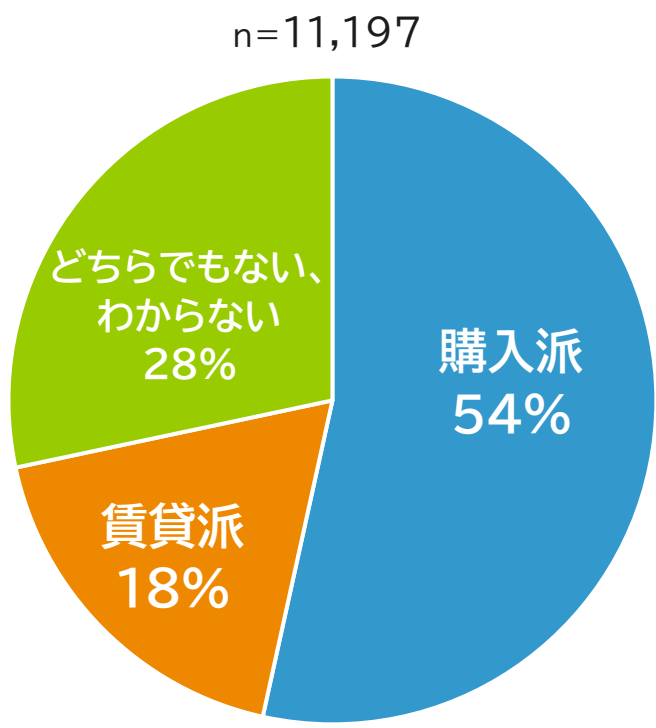
## 3 Appendix

---

- 購入派・賃貸派-年齢が上がるにつれ購入派が増加
- 購入派・賃貸派の理由
- 住宅ローン借入額の規模(過去50年間の変化)

- TOTALでは購入派54%と約半数が購入派に。購入派は、年齢が上がるにつれ増加
- 20代での賃貸派は4人に1人の割合だったが、60代では10人に1人に減少

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

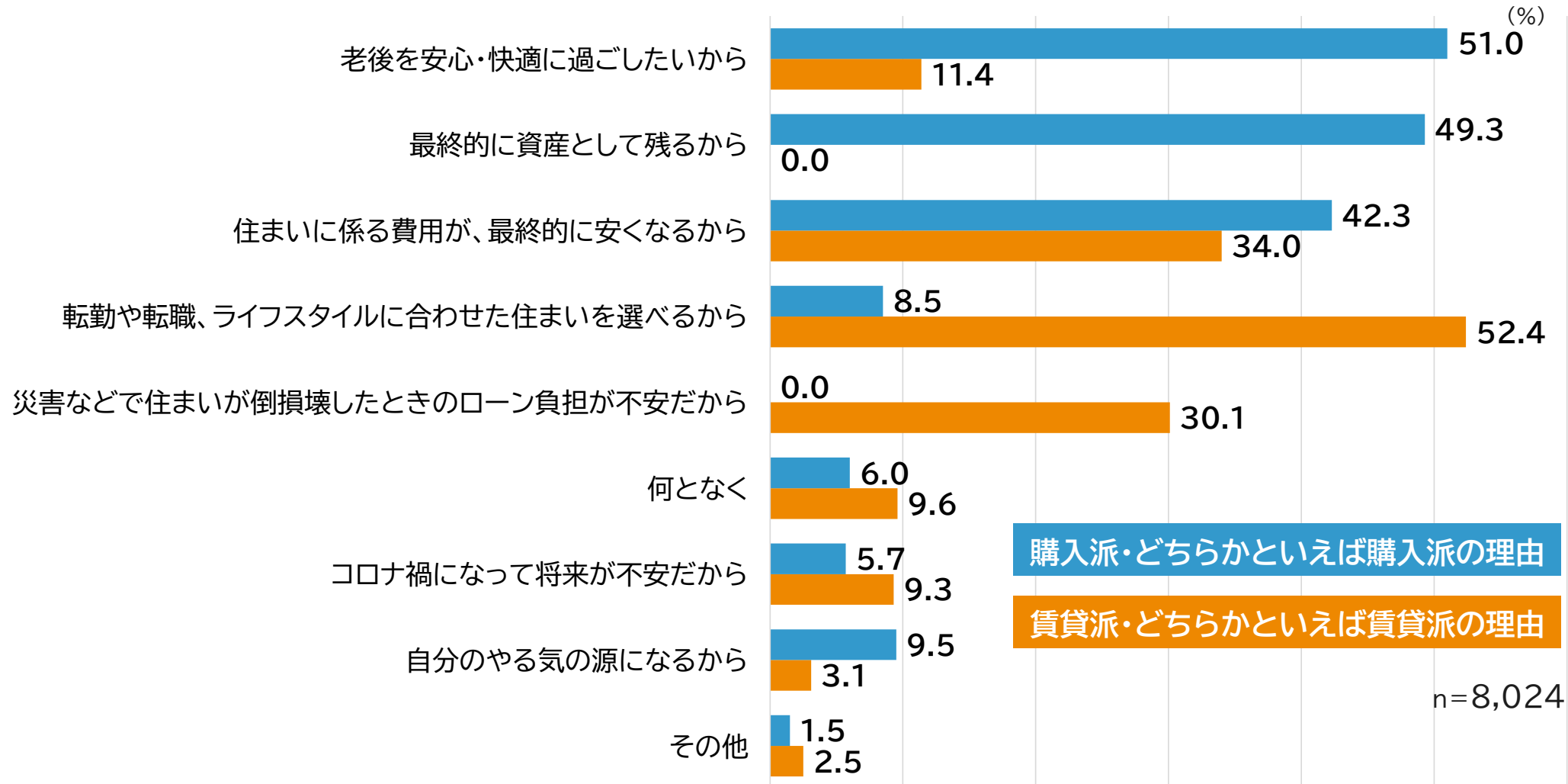


- 購入派(購入した方が良いと思う)
  - どちらかといえば購入派
  - どちらかといえば賃貸派
  - 賃貸派(賃貸した方が良いと思う)
  - どちらでもない、わからない
- n= (%)

年代	n	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
TOTAL	11,197	24.2	29.2	10.3	7.9	28.3
20-29歳	1,910	15.7	29.5	15.5	10.3	29.0
30-39歳	1,982	19.0	31.5	12.7	9.6	27.2
40-49歳	2,593	21.9	29.8	10.0	7.7	30.5
50-59歳	2,482	24.9	27.5	9.6	7.1	30.8
60-69歳	2,230	37.9	28.3	4.9	5.4	23.5

\*表内年代は、アンケート回答時の年齢

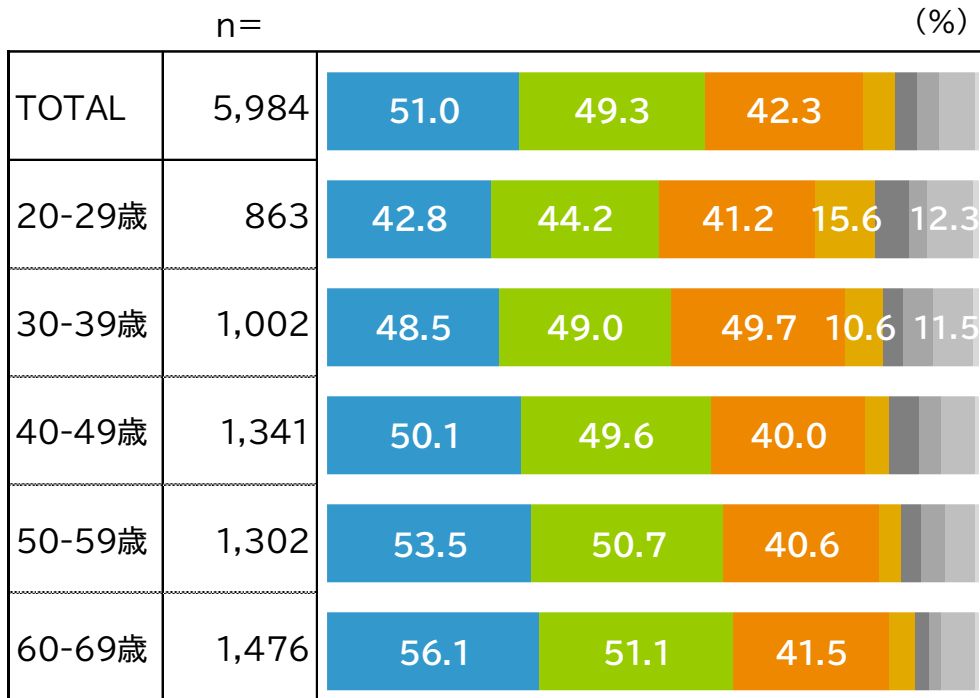
- 共通点は、購入派も賃貸派も、「住まいに係る費用が、最終的に安くなる」と回答している点





# Appendix 購入派・賃貸派の理由(複数回答可) - 年代別

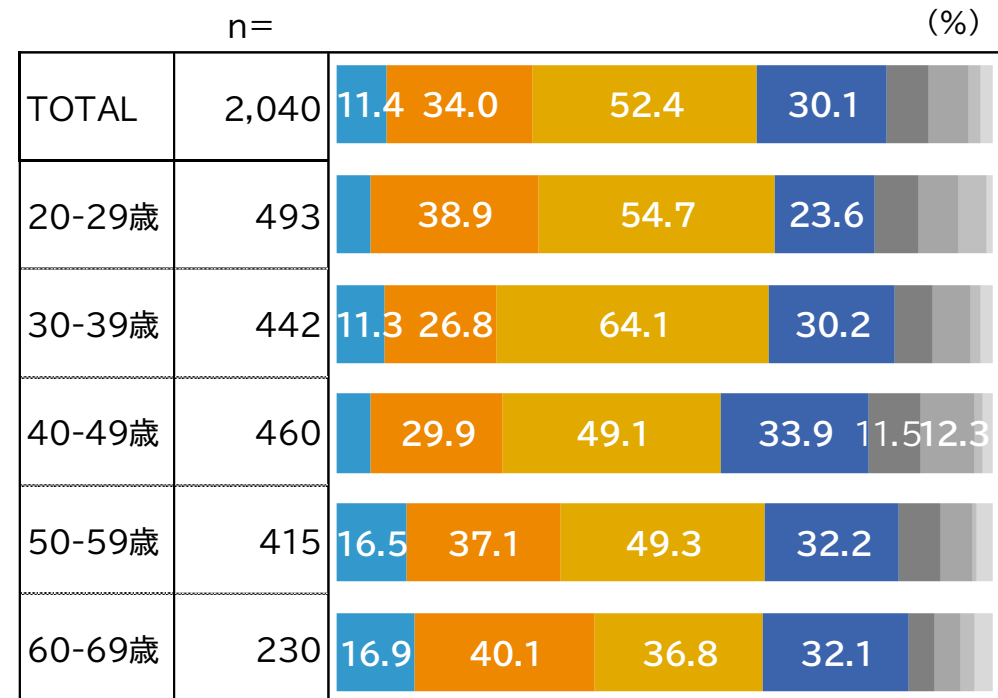
## 購入派・どちらかといえば購入派の理由



\*表内年代は、アンケート回答時の年齢 \*10%未満は省略

- 老後を安心・快適に過ごしたいから
- 住まいに係る費用が、最終的に安くなるから
- 災害などで住まいが倒壊したときのローン負担が不安だから
- コロナ禍になって将来が不安だから
- その他

## 賃貸派・どちらかといえば賃貸派の理由



\*表内年代は、アンケート回答時の年齢 \*10%未満は省略

- 最終的に資産として残るから
- 転勤や転職、ライフスタイルに合わせた住まいを選べるから
- 何となく
- 自分のやる気の源になるから

- 住宅ローン経験者(2,391人)の当初住宅ローン借入額(平均値)を住宅購入時期で比較

n=2,391 (万円)

購入時期 現在の 年齢	2012年～ 2021年	2002年～ 2011年	1992年～ 2001年	1982年～ 1991年	1972年～ 1981年
20-29歳	2,361	-	-	-	-
30-39歳	3,079	2,532	-	-	-
40-49歳	2,725	2,491	2,412	-	-
50-59歳	2,574	2,476	2,496	2,194	-
60-69歳	1,866	2,332	2,482	2,241	1,591

# 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)