



「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」(2023年)より

# 令和の“住まい”と住宅ローン事情

2023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

(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)従事者を除く

※2022年4月の成年年齢引き下げを受け、今回調査では対象年齢を拡大し「18歳~69歳」に対して調査を実施している。本件分析にあたっては過去調査との比較のため、分析対象を上記の年齢に絞って集計・分析した。

(3)調査方法:WEBアンケート調査

(4)調査時期:2023年1月

(5)サンプルサイズ:11,114

(6)サンプルの属性(年代別数)

20-29歳	1,995
30-39歳	1,923
40-49歳	2,498
50-59歳	2,504
60-69歳	2,194

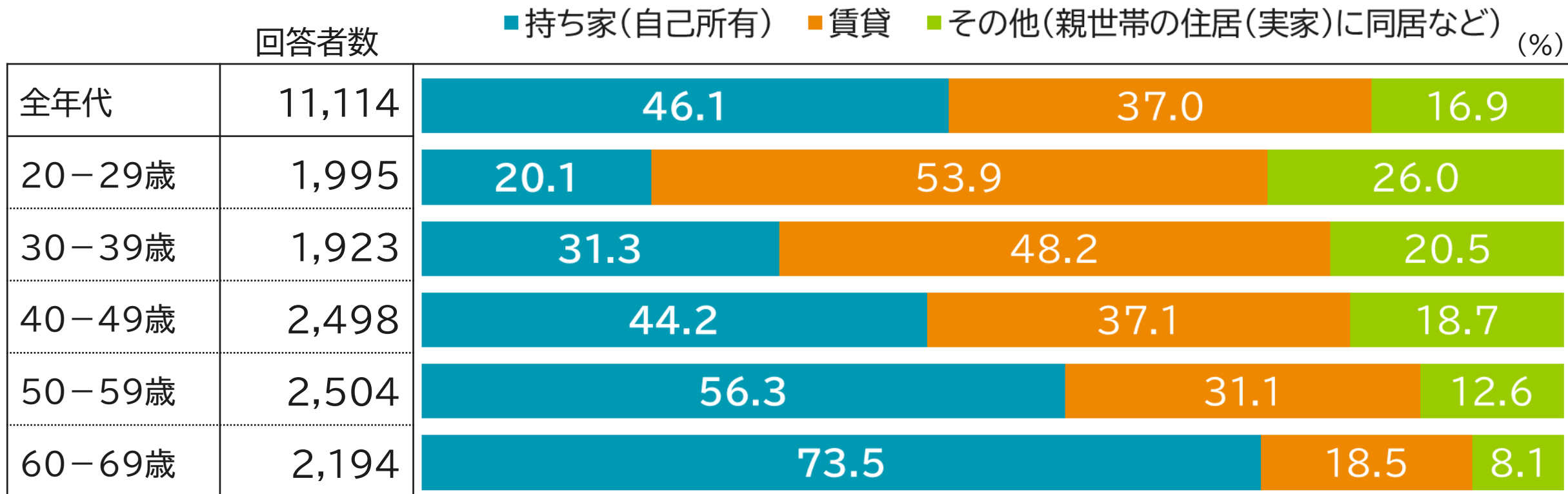
## 1 持ち家率と住宅ローン利用

---

- 持ち家率は年齢とともに上昇
- 持ち家者の4人に3人が自費購入、
- 持ち家購入時、ローン利用者は約8割

- 持ち家(自己所有)、賃貸、その他(親と同居等)の3分類で現在の住まい状況を尋ねると、全年代では、46.1%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20.1%→60歳代73.5%に

## 図表1 現在の居住形態



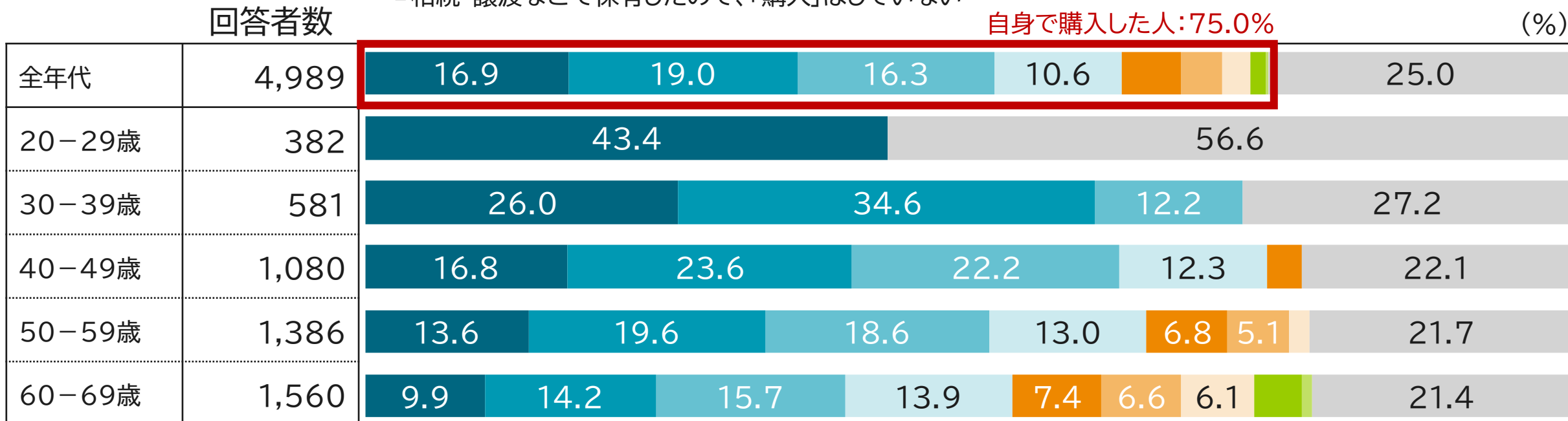
\*表内年代は、アンケート回答時の年齢

# 持ち家者の4人に3人が自身で購入

- 持ち家(自己所有)の5,128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4,989名
- そのうち、自身で購入した人が75.0%、相続・譲渡などで保有した人が25.0%

## 図表2 購入時年齢

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

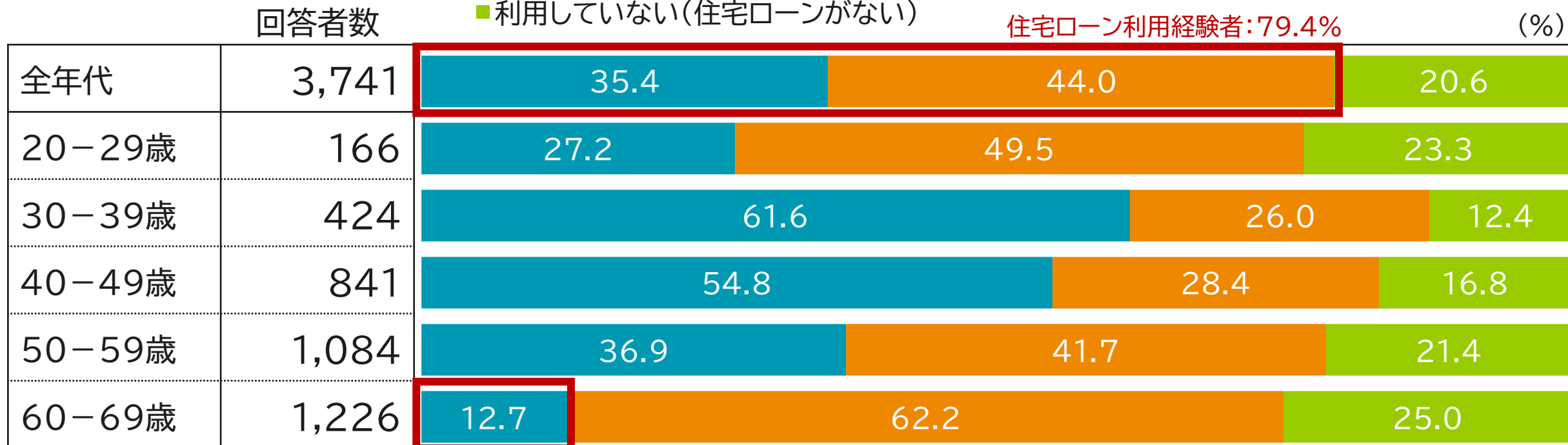


\*回答者:持ち家保有者かつ自分または家族が居住・利用者を集計 \*表内年代は、アンケート回答時の年齢 \*5%未満は省略

- 自身で購入した人(3,741人)のうち、住宅ローン利用経験者は約8割(79.4%)
- 全年代では利用中が35.4%、完済が44.0%、利用していないが20.6%
- 60歳代で利用中は約1割(12.7%)

## 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)
- 住宅ローン利用経験者:79.4% (%)



\*回答者:図表2の回答者のうち自身で購入した人を集計 \*表内年代は、アンケート回答時の年齢

## 2

# 2023年調査から見える「住宅ローン事情」－その①単独ローンとペアローン

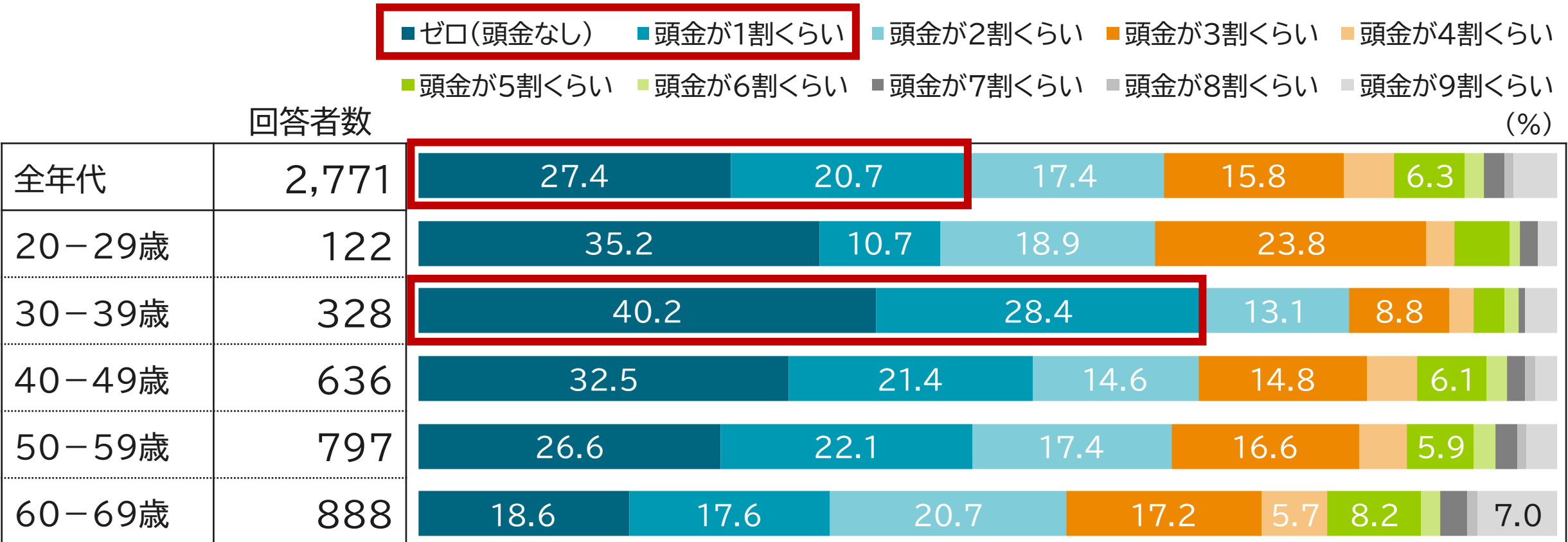
---

- 頭金は「ゼロもしくは1割」が主流
- 住宅ローン借入額(単独ローン・ペアローン)
- 20歳代、30歳代の2割がペアローンを利用
- 20歳代のペアローン利用者、借入額が4割アップ

# 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48.1%
- 30歳代では、頭金ゼロ・1割で住宅購入した方が68.6%と「ゼロもしくは1割」が主流であることを確認

## 図表4 住宅ローン頭金割合



\*回答者:持ち家購入者(相続・譲渡などでの取得者は除く)を集計 \*表内年代は、アンケート回答時の年齢 \*選択肢「わからない・忘れた」を除く \*5%未満は省略



- 単独ローンの場合は、当初借入額の中央値は1世帯当たり約2,322万円

## 図表5 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

	回答者数	(% )							中央値※ (万円)
全年代	2,135	9.4	29.6	34.1	18.4	5.3			2,322
20-29歳	71	15.5	16.9	42.3	15.5	8.5			2,417
30-39歳	246	6.1	17.1	34.1	29.3	10.2			2,786
40-49歳	539	7.1	28.8	36.7	18.0	5.2			2,386
50-59歳	617	9.6	29.8	33.9	18.6	5.7			2,313
60-69歳	662	11.6	36.3	31.3	14.8				2,068

\*住宅ローン利用経験者 \*表内年代は、アンケート回答時の年齢 \*5%未満は省略

※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 \*中央値は四捨五入

- ペアローンの場合は、当初借入額の中央値は1世帯当たり約2,911万円

## 図表6 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

	回答者数	(% )								中央値※ (万円)
全年代	265	6.4	18.5	27.5	25.7	12.8	5.3			2,911
20-29歳	28	17.9	14.3	7.1	32.1	21.4				3,333
30-39歳	65	7.7	27.7	27.7	21.5	6.2				3,528
40-49歳	64	6.3	18.8	28.1	28.1	12.5				2,889
50-59歳	64	25.0	37.5	23.4	7.8					2,625
60-69歳	44	15.9	27.3	25.0	18.2	6.8				2,273

\*住宅ローン利用経験者 \*表内年代は、アンケート回答時の年齢 \*5%未満は省略

※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 \*中央値は四捨五入

# 20歳代・30歳代の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(2,963人)のうち、全年代では単独ローンが72.0%、ペアローンが8.9%
- 特に20歳代、30歳代では、約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7 住宅ローン借入形態(単独ローン・ペアローン)



\*表内年代は、アンケート回答時の年齢

- 単独ローンよりもペアローンのほうが借入額は大きくなる傾向
- 特に20歳代では差分が大きく、ペアローンでの借入額は、単独ローンと比較して約4割のアップ

## 図表8 住宅ローン借入額(中央値※)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
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%

\*表内年代は、アンケート回答時の年齢

※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。

### 3

## 2023年調査から見える「住宅ローン事情」 – その②住宅ローンの金利形態

---

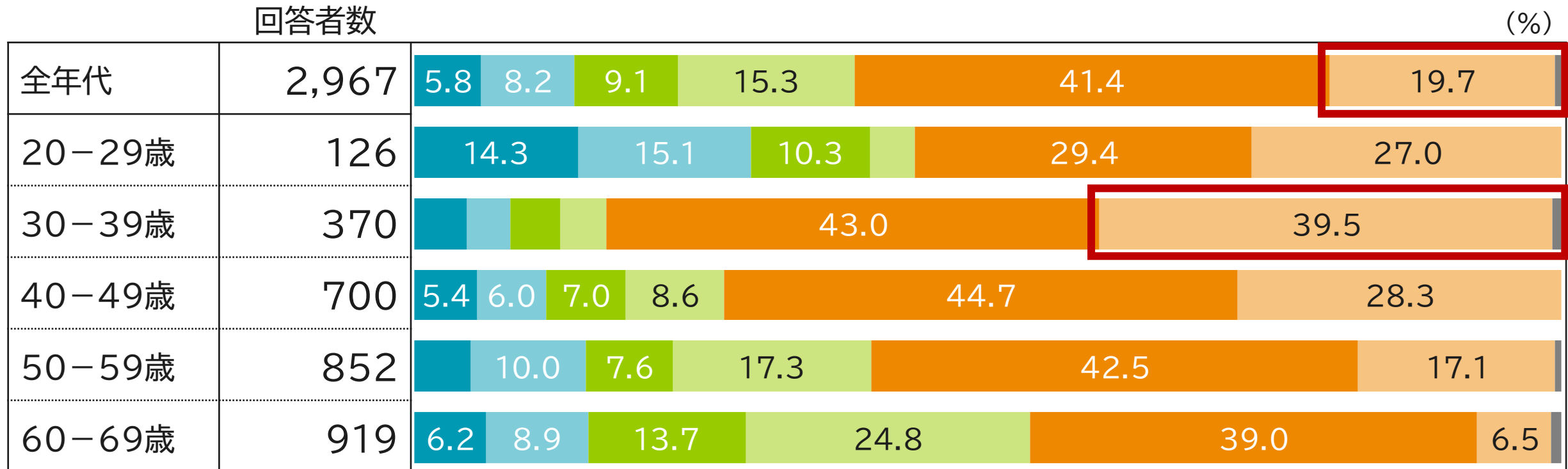
- 返済設定期間は長い – 特に30歳代が顕著
- 住宅ローン金利形態 – 変動金利が主流

# 返済設定期間は長いー特に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(19.7%)
- 30歳代では、期間35年以上は4割弱(39.5%)と全年代平均の2倍

## 図表9 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

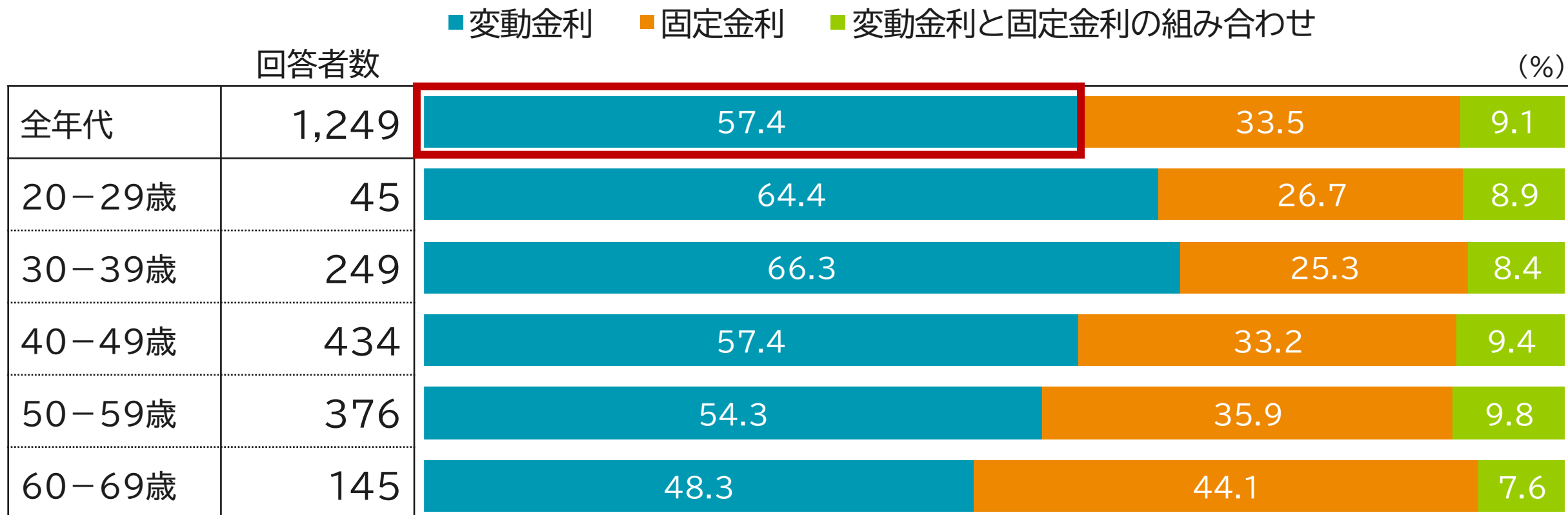


\*回答者:住宅ローン利用経験者 \*表内年代は、アンケート回答時の年齢 \*5%未満は省略

# 金利形態は変動金利が主流にー特に若年層で顕著

- 全年代では変動金利が57.4%、固定金利が33.5%となっており、変動金利が半数以上
- 20歳代、30歳代では、変動金利の比率が6割を超えており、若年層では主流に

図表10 住宅ローンの金利形態

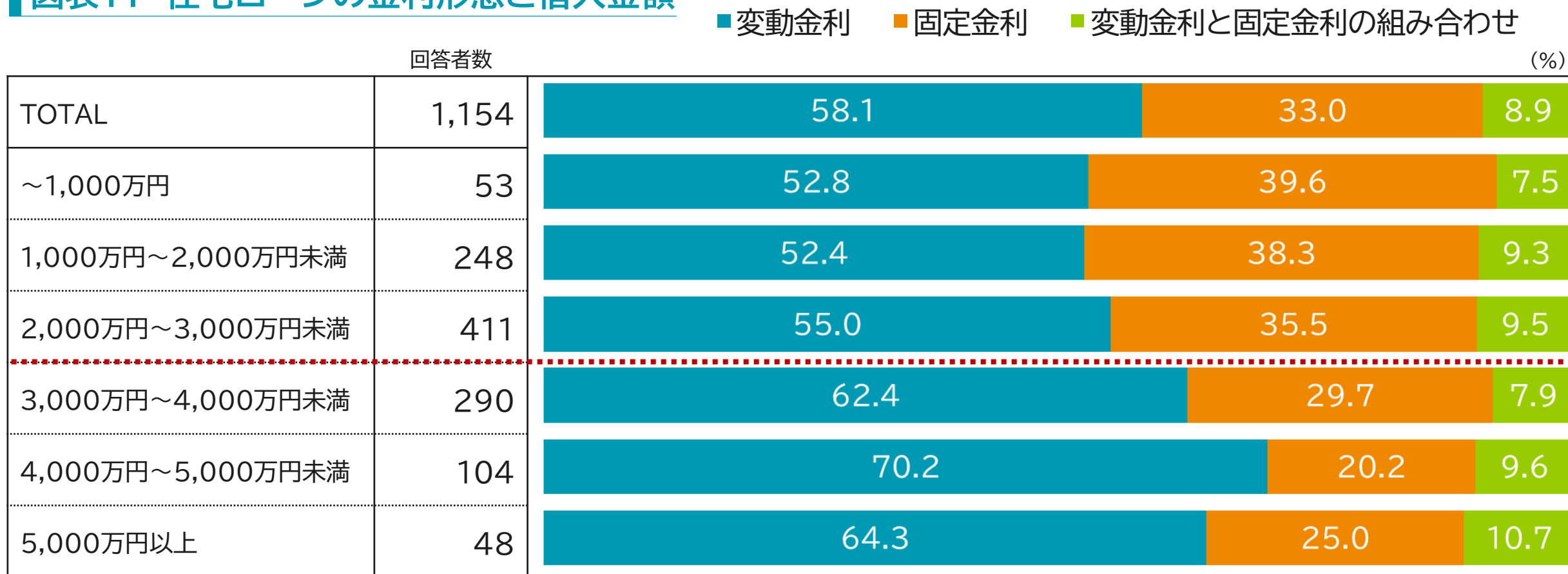


\*回答者:住宅ローンを現在利用している方 \*表内年代は、アンケート回答時の年齢 \*選択肢「その他・わからない」は除く

# 金利形態は、借入金額3,000万円が分水嶺

- 住宅ローンの当初借入金額が、3,000万円未満では変動金利を選択する人が約5割だが、3,000万円以上になると6割を超える水準に

図表11 住宅ローンの金利形態と借入金額



\*回答者:住宅ローンを現在利用している方 \*選択肢「その他・わからない」を除く



## 3 Appendix

---

- 持ち家、賃貸の居住形態詳細
- 住宅ローン借入額の規模(過去50年間の変化)

## 図表12 現在の居住形態(図表1:詳細版)

(%)

		持ち家				賃貸		その他	
		戸建て (新築)	戸建て (中古)	集合住宅*1 (新築)	集合住宅*1 (中古)	戸建て	集合住宅*2	親世帯の 住居*3	その他
	回答者数								
全年代	11,114	31.9	5.7	5.7	2.9	4.3	32.7	15.1	1.8
20-29歳	1,995	14.2	2.9	1.7	1.3	5.5	48.4	24.6	1.4
30-39歳	1,923	22.9	3.6	2.7	2.1	5.0	43.2	19.6	0.9
40-49歳	2,498	31.1	5.9	4.0	3.2	4.9	32.2	17.7	1.1
50-59歳	2,504	37.1	7.3	8.9	3.0	4.7	26.4	10.5	2.1
60-69歳	2,194	50.9	7.8	10.1	4.7	1.5	16.9	4.8	3.2

\*表内年代は、アンケート回答時の年齢 \*1:マンションなど \*2:マンション、アパート、公営住宅、社宅・寮など \*3:実家

## 図表13 住宅ローン借入額の変化

n=2,137

(万円)

購入時期 現在の年齢	2013年～ 2022年	2003年～ 2012年	1993年～ 2002年	1983年～ 1992年	1973年～ 1982年
20-29歳	2,438	-	-	-	-
30-39歳	2,937	2,597	-	-	-
40-49歳	2,835	2,473	2,500	-	-
50-59歳	2,842	2,514	2,400	2,205	-
60-69歳	2,823	2,214	2,590	2,203	1,586

\*現在の年齢は、アンケート回答時の年齢

- 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になります。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)

2023年5月作成  
564-23-2028