



「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」(2024年)より

「金利なき日本」において住宅ローン利用は どのように変化したか？

2024年4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」(2024年)
2. 調査対象：全国の18～69歳 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：2024年1月
5. サンプルサイズ：10,948
6. サンプルの属性(年代別)

18-29歳	2,024
30-39歳	1,880
40-49歳	2,397
50-59歳	2,520
60-69歳	2,127

7. 備考：端数処理の関係上、割合については合計で100%とならない場合があります
ウェイトバック処理を行っているため、回答者数とグラフの分布が異なる場合があります

8. 住宅ローン借入時期の算出について

- 自身もしくは配偶者・子どもが居住・利用している持ち家保有者(戸建て・集合住宅を問わない)に対して、現在の住まい(複数の住宅を居住・利用している場合は、年間で最も滞在日数の長い住宅)の購入時年齢※を確認
- 同様の対象者に、住宅ローンの利用有無を確認し、利用者(完済者含む)については、現在の住まい購入時年齢＝住宅ローン借入年齢と推定
- 現在の年齢と住宅ローン借入年齢より、住宅ローン借入時期を推計

※ 現在の住まいの購入時年齢については、「29歳以下の時に購入」、「30～34歳の時に購入」(以降64歳まで5歳刻み)、「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」の、計10個の選択肢にて確認

※ 「相続・譲渡などで保有したので、購入はしていない」選択者については、分析対象より除外

※ 「29歳以下の時に購入」選択者は「27歳」、「30～34歳の時に購入(以降64歳まで5歳刻み)」選択者は「各選択肢の中央年齢」、「65歳以上の時に購入」選択者は「67歳」として推計

1

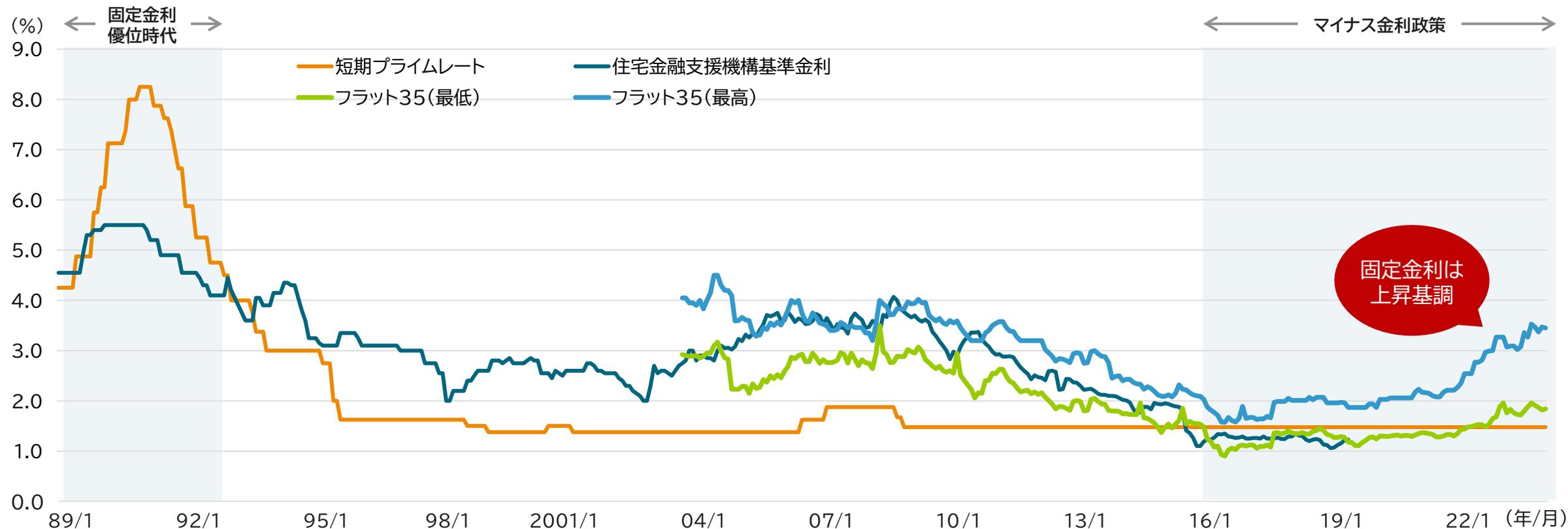
住宅ローン利用形態の変遷

- 金利形態は、固定金利から変動金利へ大きくシフト
- 頭金の準備割合は、「2・3割が目安」から「ゼロで借入れ」に変化
- 返済比率を抑えるために、借入期間の長期化でカバー

- 1990年代以降、変動金利の基準金利である短期プライムレートが大きく低下、1993年に住宅金融支援機構基準金利(全期間固定金利)を下回る
- マイナス金利政策が導入された2016年以降は、住宅金融支援機構基準金利、フラット35ともに低下していたが、足元は上昇基調

*短期プライムレート:多くの金融機関で変動金利の基準金利として設定。変動金利の貸出金利は、短期プライムレートから一定の優遇幅を引いたものであるケースが一般的
*住宅金融支援機構基準金利・フラット35借入金利:長期固定金利の貸出金利

図表1 短期プライムレート・住宅金融支援機構基準金利・フラット35借入金利(最低・最高)の推移(1989年1月~2024年3月)

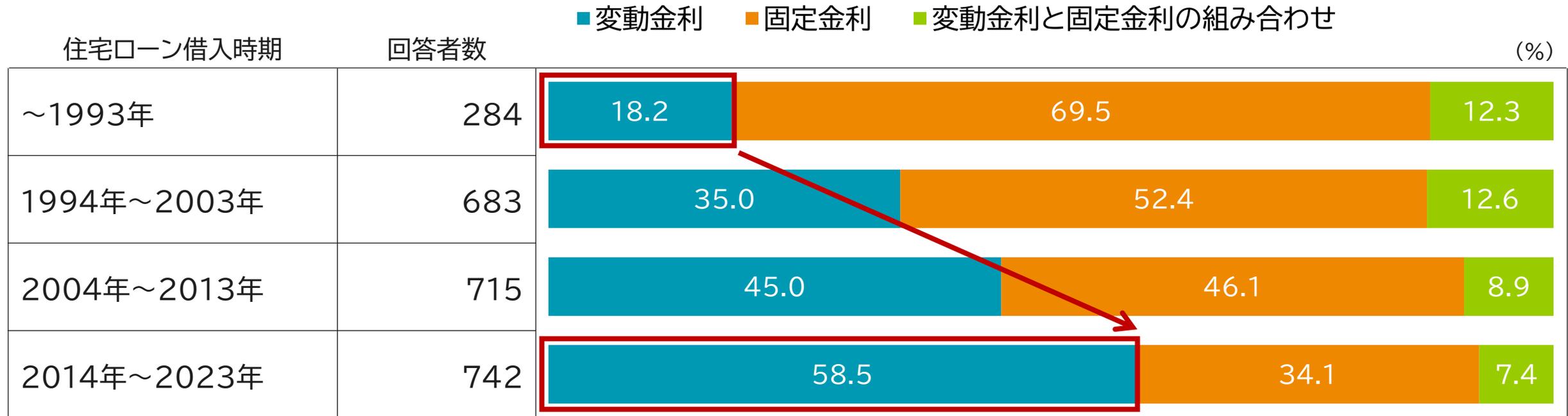


※出所、注については24ページをご確認ください

金利形態は、固定金利から変動金利へ大きくシフト

- 1993年以前は、変動金利が18.2%、固定金利が69.5%
- その後、変動金利が増加し、2014年～2023年では、変動金利が58.5%、固定金利が34.1%
- 住宅ローンの金利形態の主流は、35年の間に固定金利から変動金利へ大きくシフト

図表2 住宅ローンの金利形態

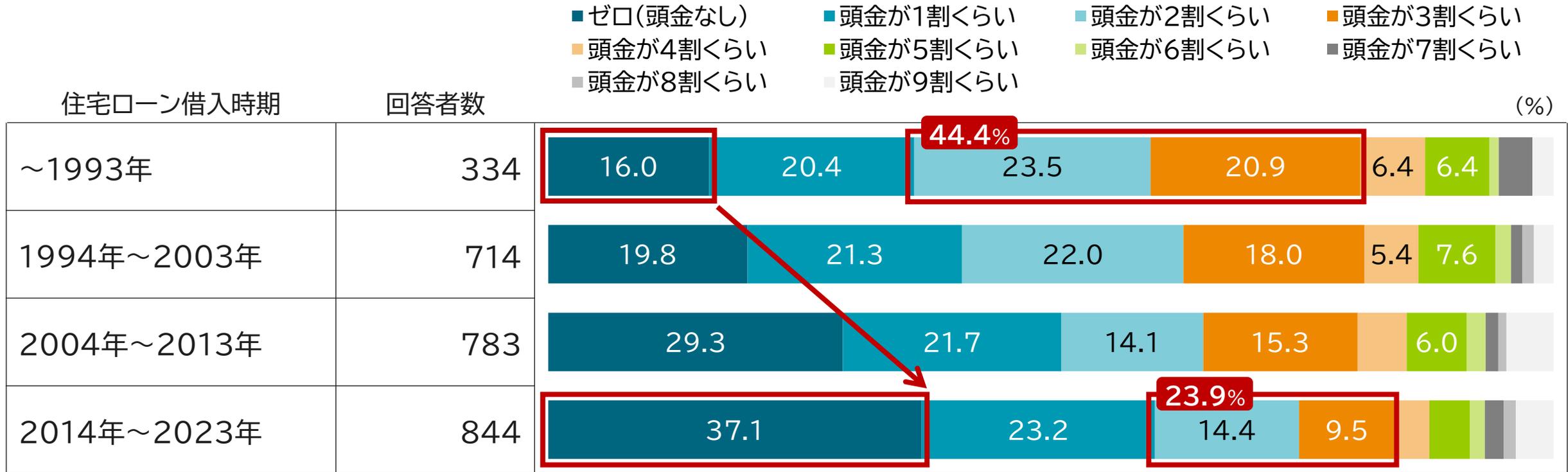


*回答者:住宅ローン利用経験者 *金利形態選択肢「その他」「わからない」は除く

頭金の準備割合は、「2・3割が目安」から「ゼロで借入れ」に変化

- 頭金ゼロは、1993年以前の16.0%から徐々に増加し、2014年～2023年では37.1%とおおよそ2.3倍に
- 頭金1割は、いずれの借入時期においても大きな差はない
- 一方で、頭金2割・3割は、1993年以前:44.4%→2014年～2023年:23.9%と20.5%減

図表3 住宅ローンの頭金割合

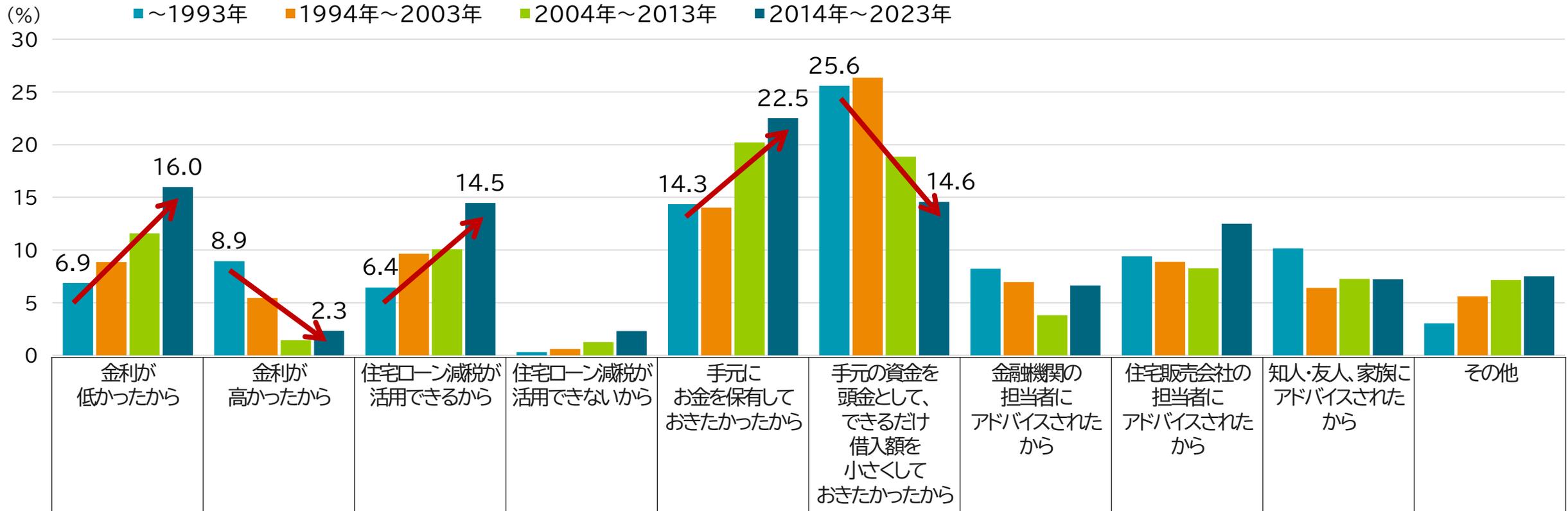


*回答者:持ち家購入者 *頭金選択肢「わからない、忘れた」は除く *5.0%未満はグラフ内表記省略

借入金額を減らす→手元にお金を持っておくに変化

- かつての頭金の決め手は、①借入金額を小さくしておきたかったから、②金利が高かったから
- 今の頭金の決め手は、①手元にお金を保有しておきたかったから、②金利が低かったから、③住宅ローン減税が活用できるから

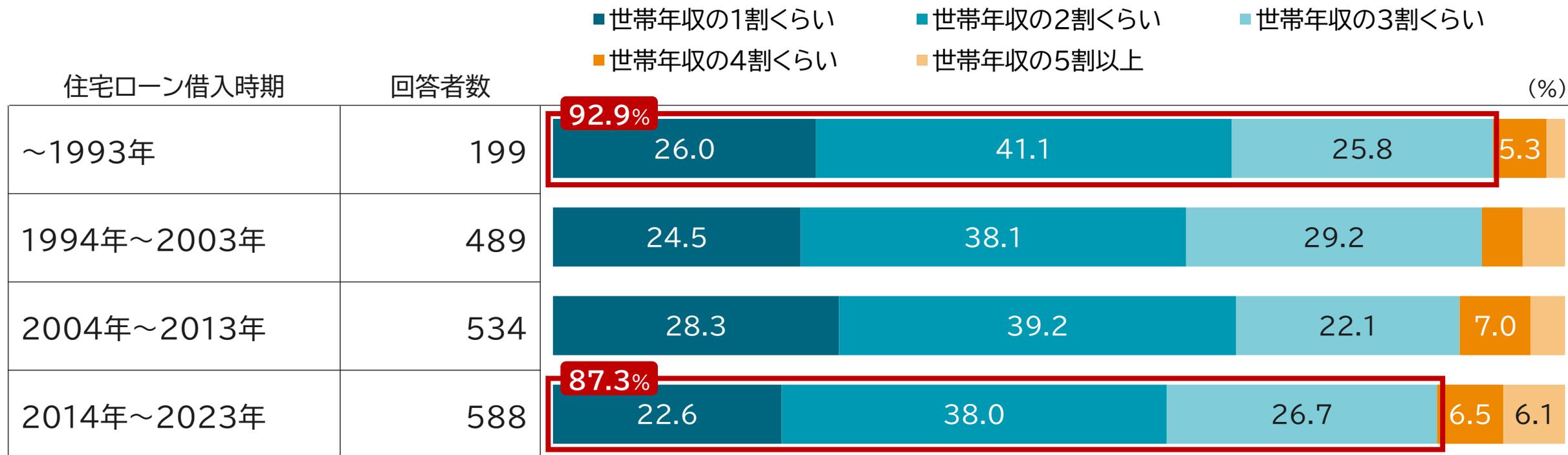
図表4 頭金の割合を決めた理由(住宅ローン借入時期別/複数回答可)



*回答者:持ち家購入者かつ住宅購入時の頭金割合を認知している方 *回答者数:~1993年:459、1994年~2003年:957、2004年~2013年:1,060、2014年~2023年:1,113

- 返済比率が世帯年収の1～3割は、1993年以前は92.9%、2014年～2023年は87.3%と、やや減少しているものの多数を占める

図表5 住宅ローンの返済比率

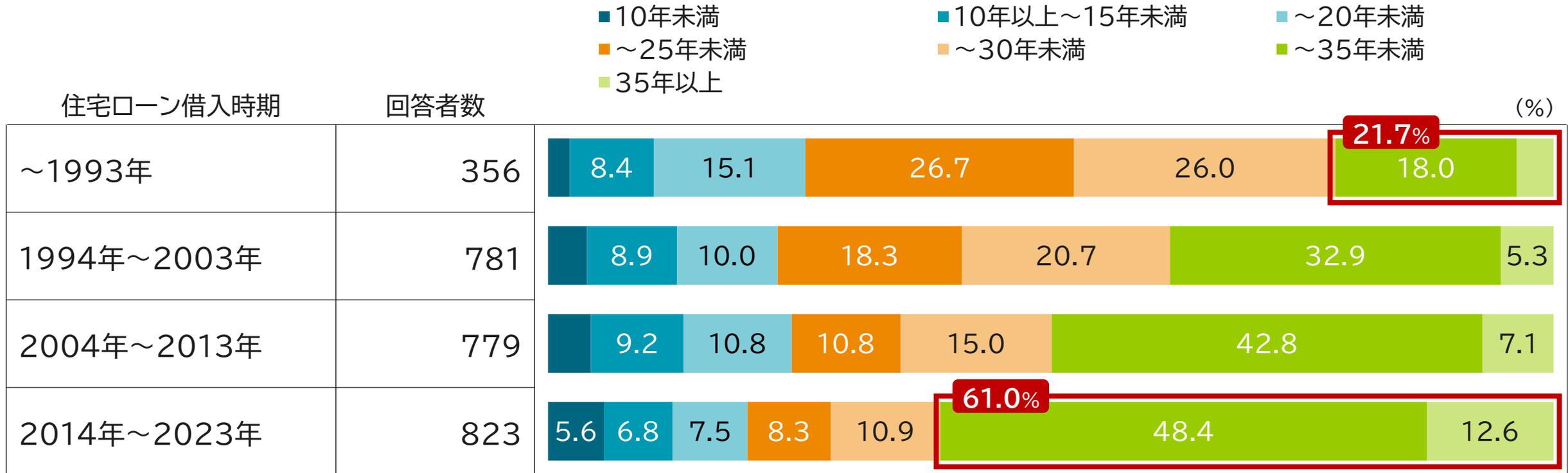


*回答者:住宅ローン利用経験者 *返済比率選択肢「わからない」は除く *5.0%未満はグラフ内表記省略

一方で、借入期間は長期化している

- 当初借入設定期間30年以上は、1993年以前の21.7%から徐々に増加し、2014年～2023年は61.0%とおよそ3倍に
- 借入期間を長期化することで、返済比率を3割程度まで抑えていることが想定される

図表6 住宅ローンの当初借入設定期間



*回答者:住宅ローン利用経験者 *5.0%未満はグラフ内表記省略

2

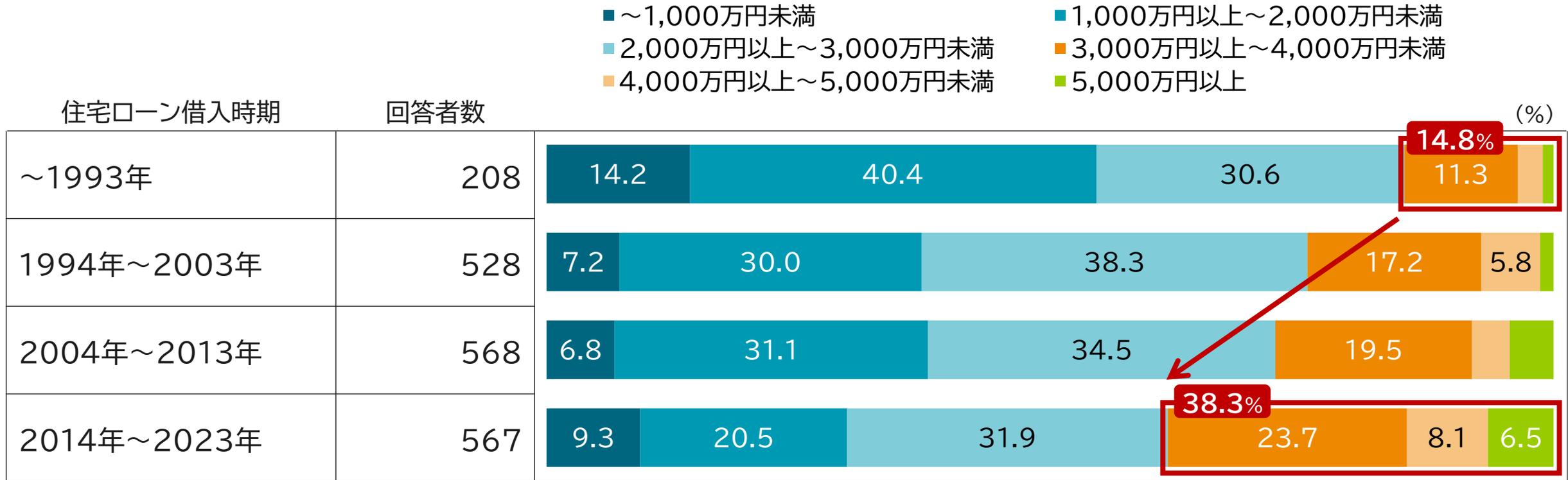
住宅ローン借入金額の変遷

- 単独ローン・ペアローンともに借入金額は、直近10年で高額化
- 年収500万円以上の世帯で高額化が顕著
- 住宅ローン返済と資産形成の両立意識は、改めて高まっている

【単独ローン】ローン借入金額は、直近10年で高額化

- 借入金額3,000万円以上は、1993年以前の14.8%から、2014年～2023年の38.3%と2倍以上に

図表7 【単独ローン】住宅ローン借入金額

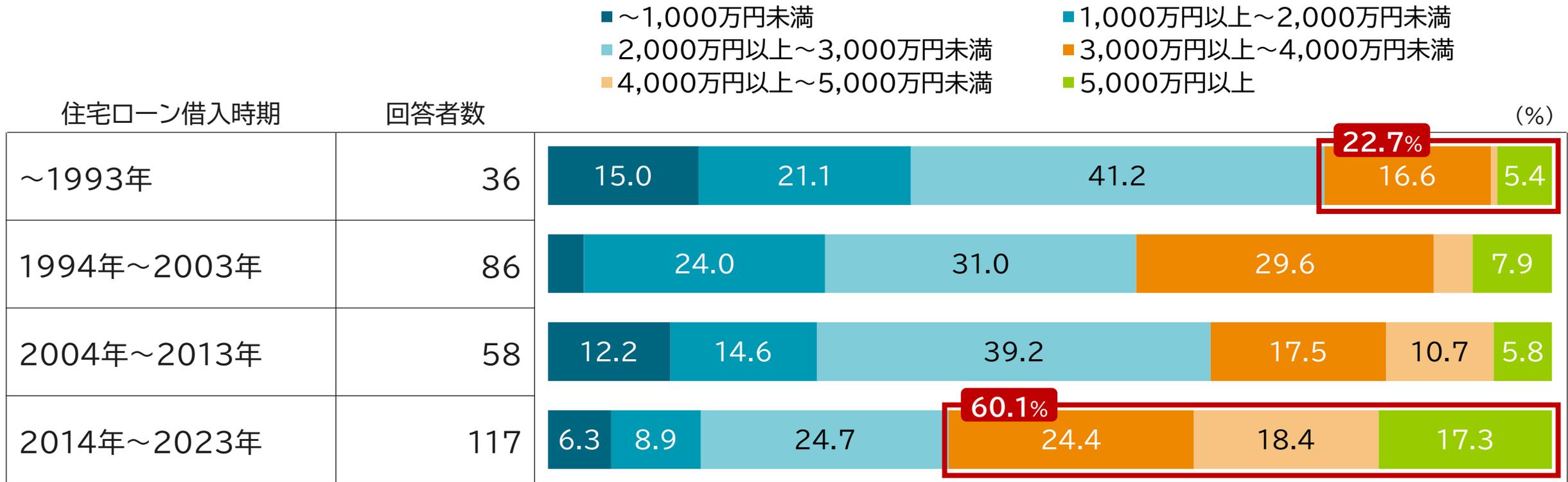


*回答者:住宅ローン利用経験者 *借入金額選択肢「わからない、覚えていない」は除く *5.0%未満はグラフ内表記省略

【ペアローン】ローン借入金額は、直近10年で高額化

- 借入額3,000万円以上は、1993年以前の22.7%から、2014年～2023年の60.1%とおおよそ3倍に

図表8 【ペアローン】住宅ローン借入金額

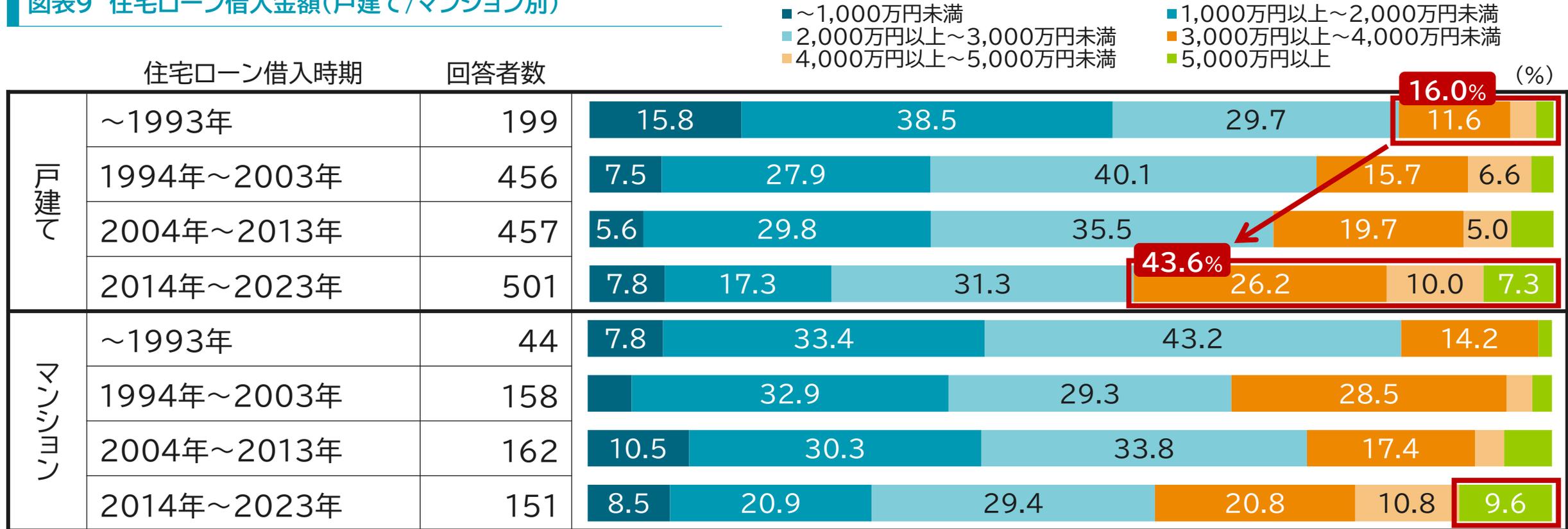


*回答者:住宅ローン利用経験者 *借入金額選択肢「わからない、覚えていない」は除く *5.0%未満はグラフ内表記省略

【戸建て/マンション別】5,000万円以上の借入れが存在感を増す

- 戸建ては、3,000万円以上の借入れが徐々に増加
- 借入金額5,000万円以上は、2014年～2023年/戸建てで7.3%、2014年～2023年の/マンションで9.6%と一定の存在感

図表9 住宅ローン借入金額(戸建て/マンション別)

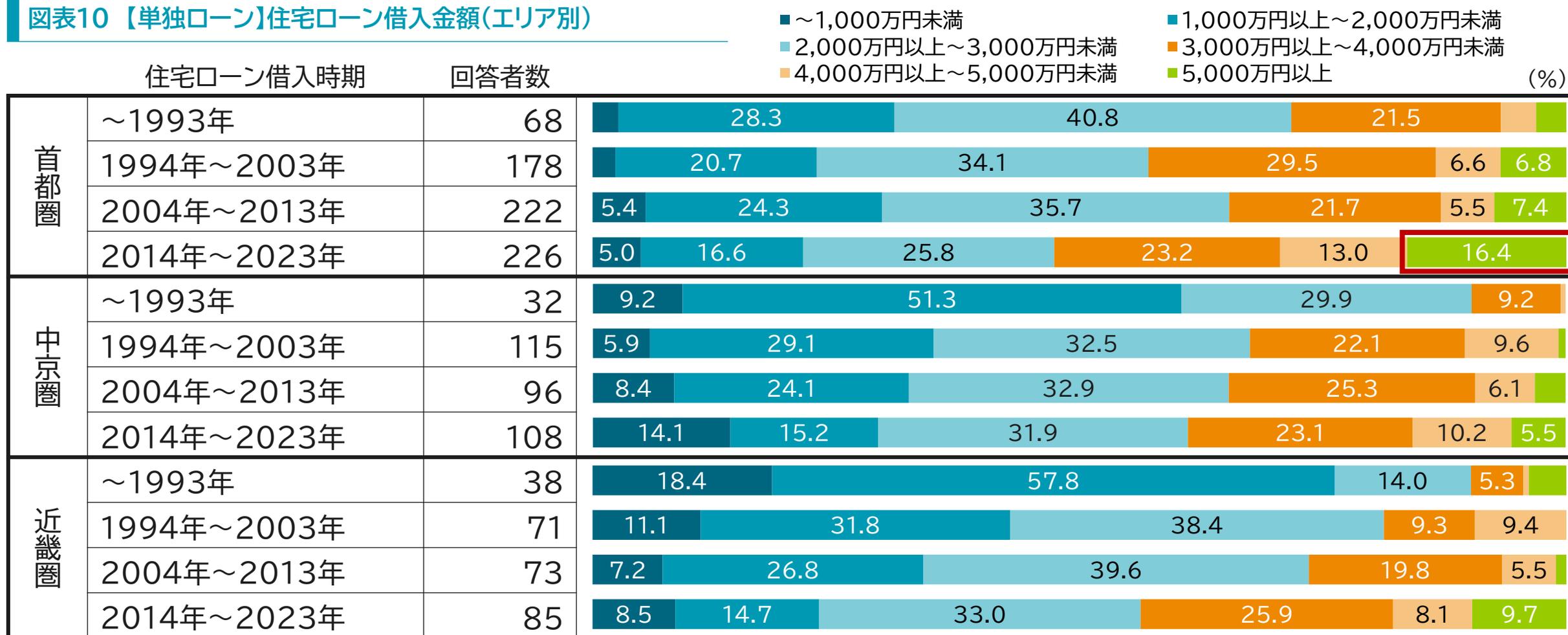


*回答者:住宅ローン利用経験者 *借入金額選択肢「わからない、覚えていない」は除く *5.0%未満はグラフ内表記省略

【エリア別】首都圏の高額化は特に顕著

- 借入金額5,000万円以上は、2014年～2023年の首都圏で16.4%

図表10 【単独ローン】住宅ローン借入金額(エリア別)

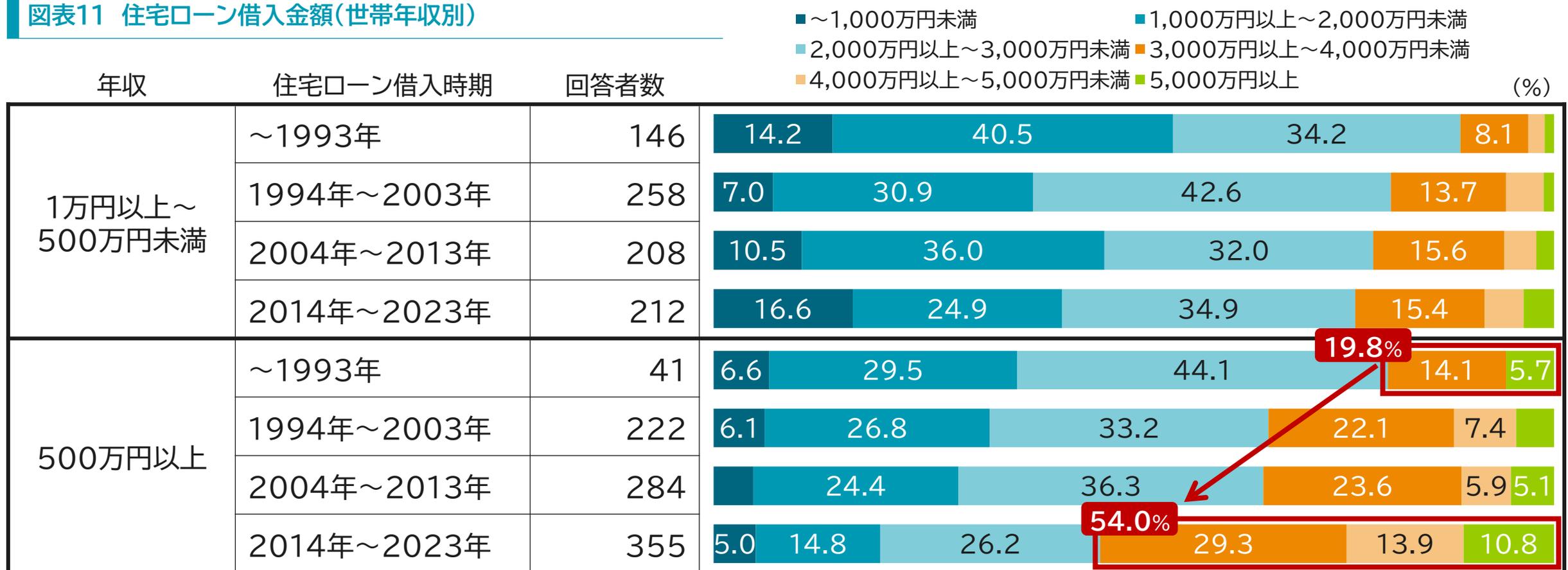


*回答者:住宅ローン利用経験者 *借入金額選択肢「わからない、覚えていない」は除く *5.0%未満はグラフ内表記省略

【年収別】年収500万円以上で高額化が顕著

■ 年収500万円以上の世帯では、借入金額3,000万円以上が、1993年以前の19.8%から2014～2023年の54.0%と大幅に増加

図表11 住宅ローン借入金額(世帯年収別)



*回答者:住宅ローン利用経験者 *借入金額選択肢「わからない、覚えていない」は除く *年収選択肢「収入なし」は除く *5.0%未満はグラフ内表記省略

- 1993年以前では、住宅ローンの返済と資産形成の両立に取り組んでいる・いた(=「両立派」)は45.4%
- その後、両立派は1994年～2003年に28.4%、2004年～2013年に33.5%と減少するも、2014年～2023年には44.5%とかつての水準まで回復

図表12 住宅ローンの返済と資産形成の両立

- 住宅ローンの返済があるものの、資産形成には取り組んでいる(取り組んでいた)
- 住宅ローンの返済を完了した上で、家計上の余裕が出てきたら資産形成に回すつもりだ(返済が完了したので資産形成に取り組んでいる)
- 住宅ローンの返済を優先している(優先した)ので、資産形成への取り組みは難しい(難しかった)



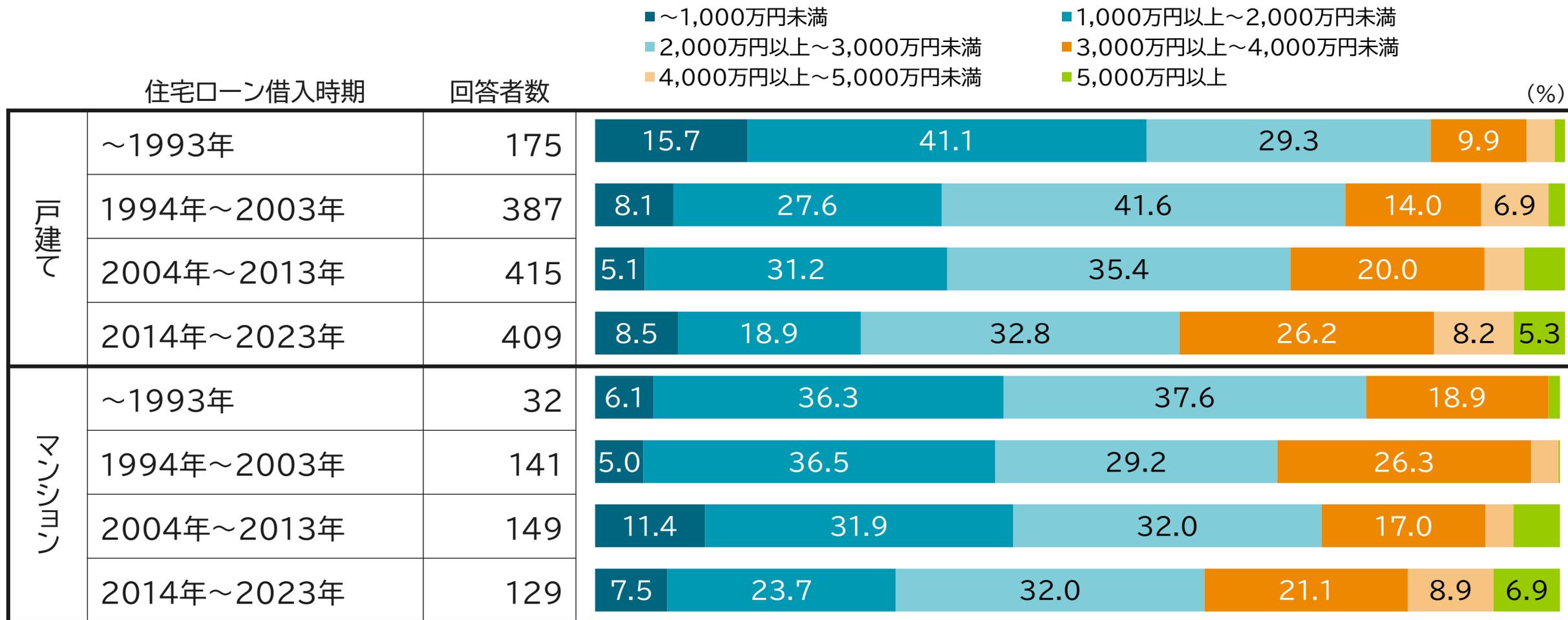
*回答者:住宅ローン利用経験者 *住宅ローンの返済と資産形成の両立選択肢「この中にはひとつもない」は除く

appendix

住宅ローンの高額化は、どこで進んでいる？

【単独ローン】戸建ては徐々に高額化、マンションは足元10年で高額化

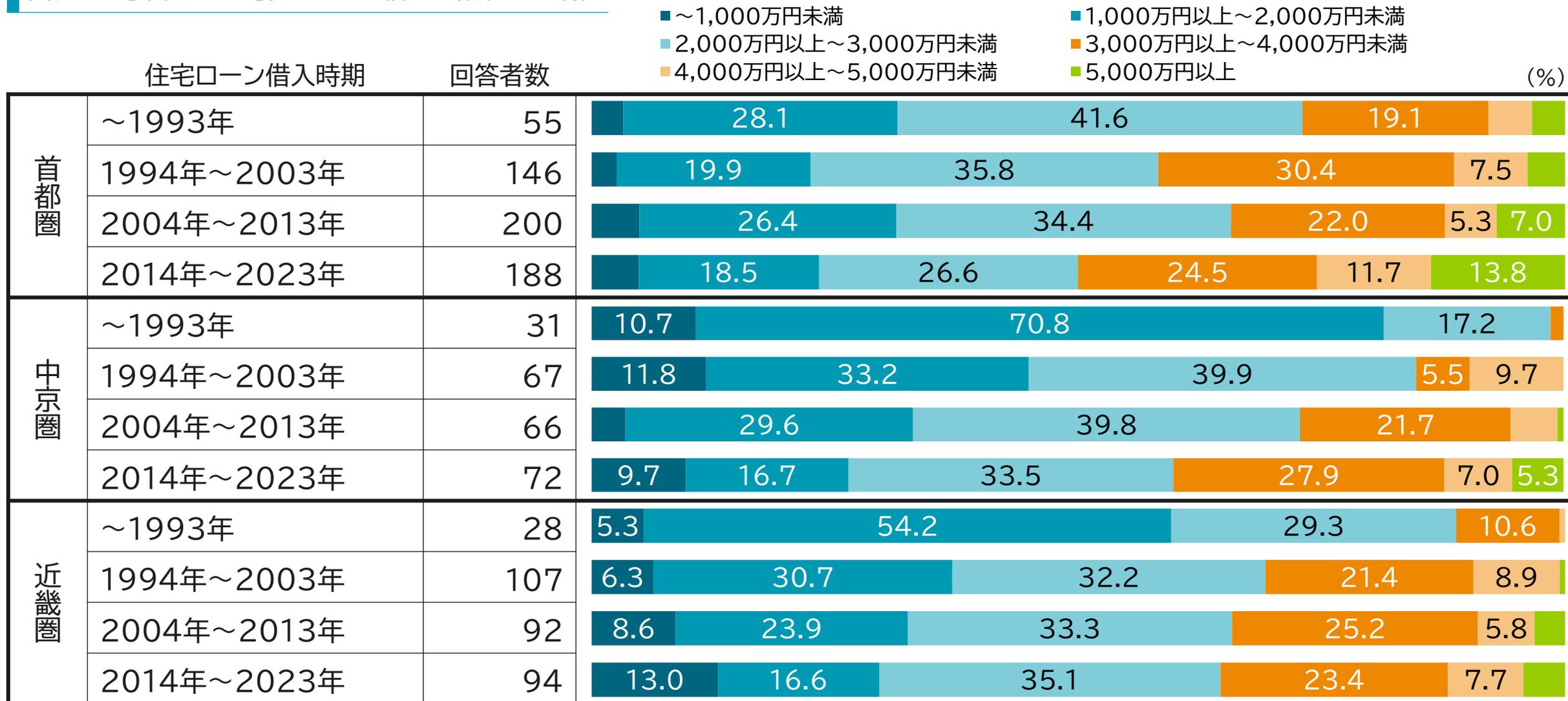
図表13 【単独ローン】住宅ローン借入金額(戸建て/マンション別)



*回答者:住宅ローン利用経験者 *借入金額選択肢「わからない、覚えていない」は除く *5.0%未満はグラフ内表記省略

【単独ローン】2014年～2023年の首都圏では、2人に1人が3,000万円以上借入れ

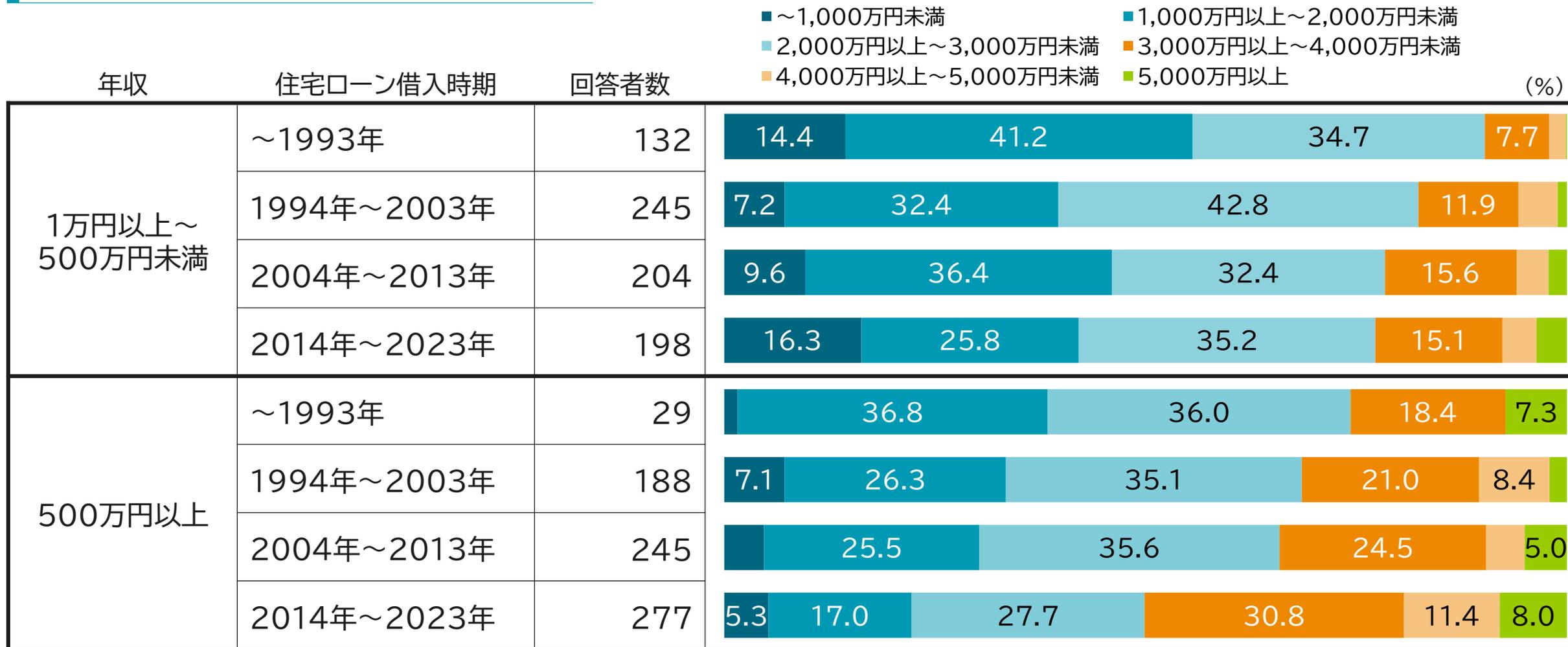
図表14 【単独ローン】住宅ローン借入金額(エリア別)



*回答者:住宅ローン利用経験者 *借入金額選択肢「わからない、覚えていない」は除く *5.0%未満はグラフ内表記省略

【単独ローン】年収500万円以上で借入額の高額化が進む

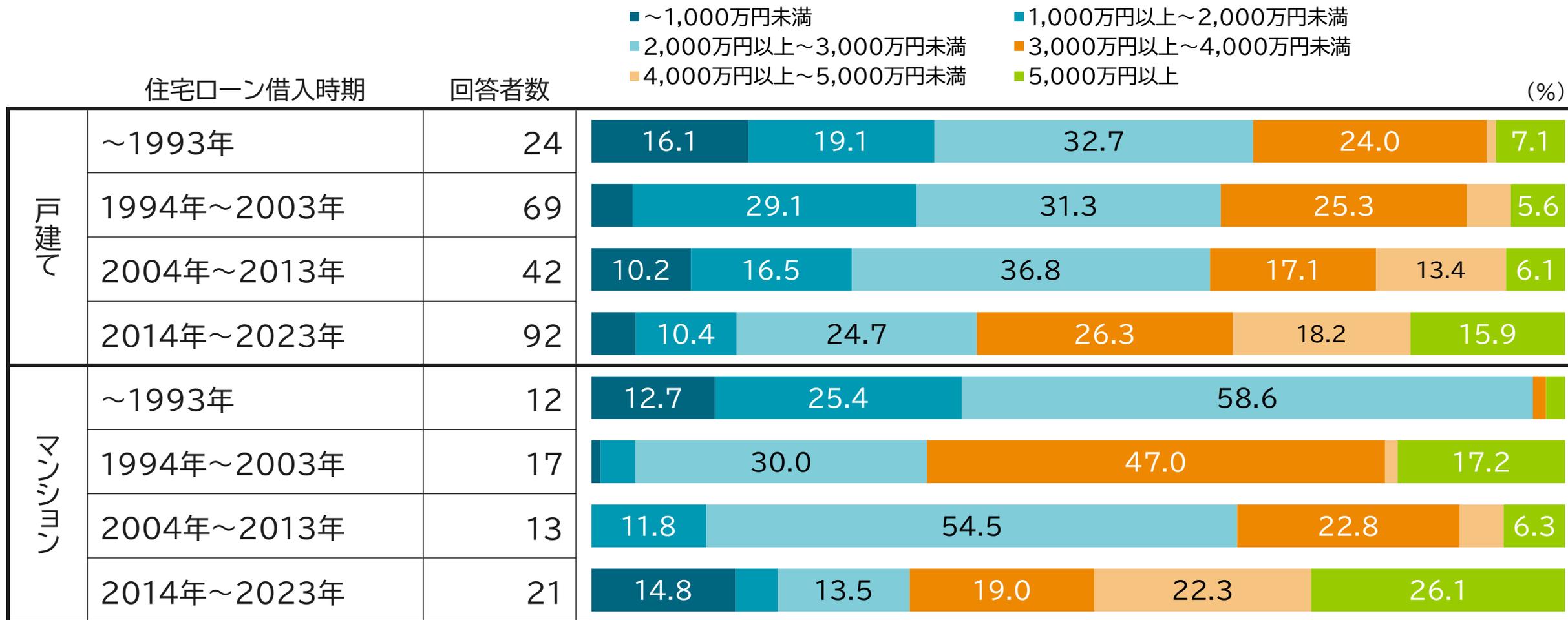
図表15 【単独ローン】住宅ローン借入金額(年収別)



*回答者:住宅ローン利用経験者 *借入金額選択肢「わからない、覚えていない」は除く *年収選択肢「収入なし」は除く *5.0%未満はグラフ内表記省略

【ペアローン】戸建て、マンションともに足元10年で借入金額が高額化

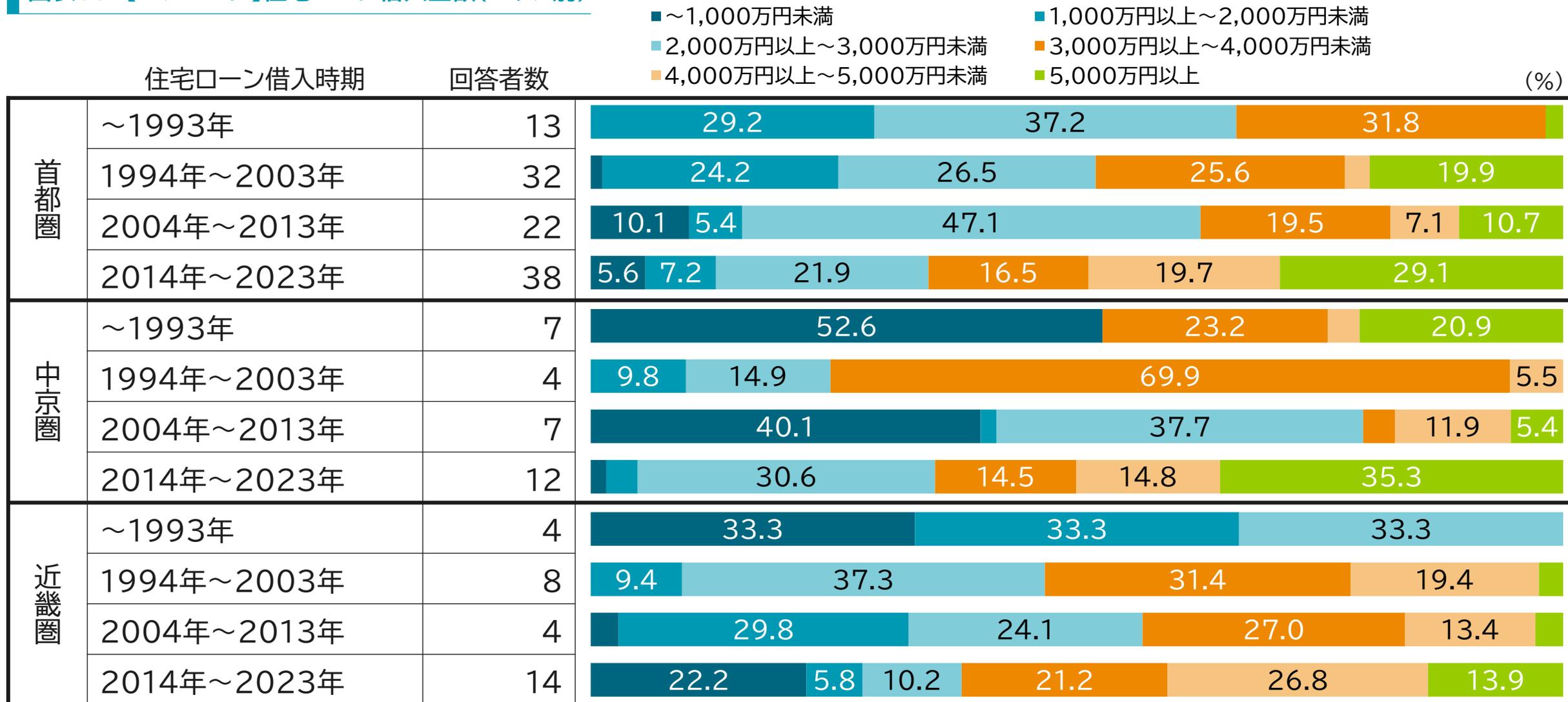
図表16 【ペアローン】住宅ローン借入金額(戸建て/マンション別)



*回答者:住宅ローン利用経験者 *借入金額選択肢「わからない、覚えていない」は除く *5.0%未満はグラフ内表記省略

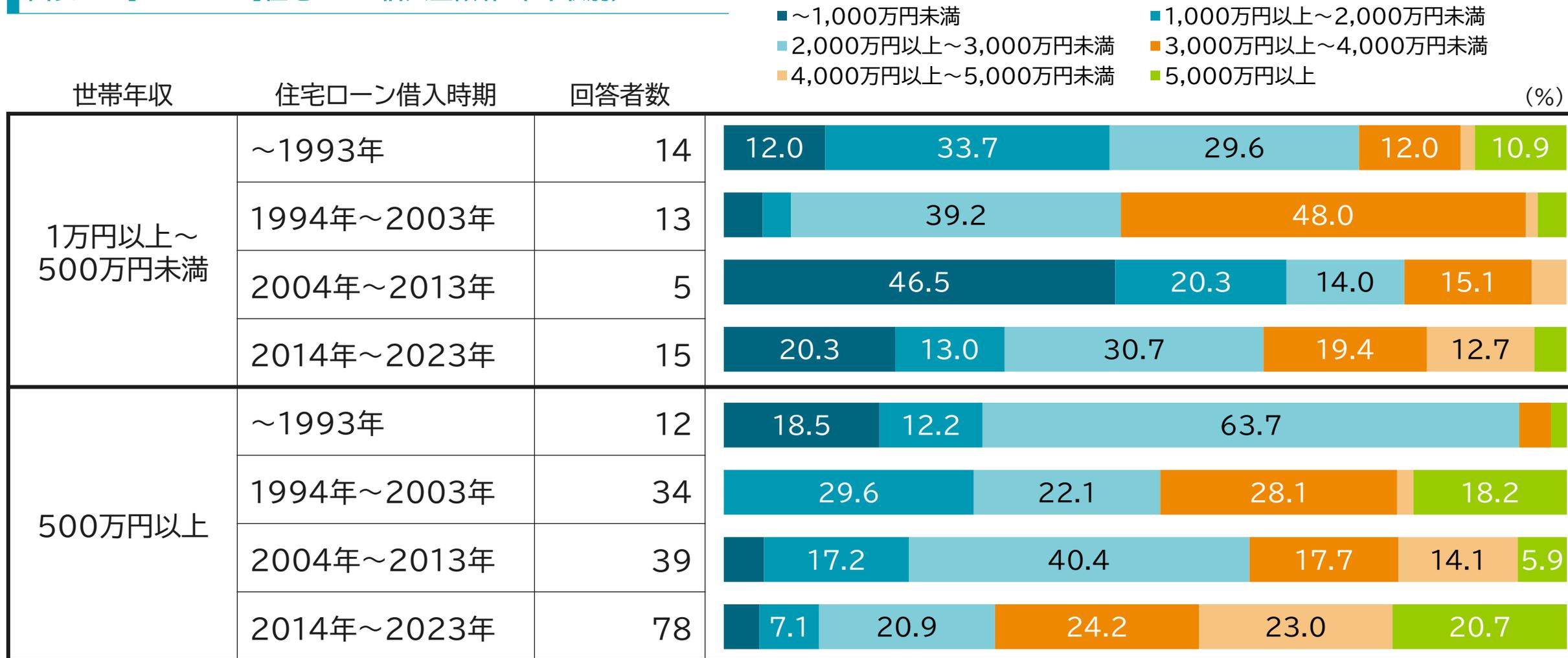
【ペアローン】2014年～2023年の首都圏では、5,000万円以上の借入れが約3割

図表17 【ペアローン】住宅ローン借入金額(エリア別)



*回答者:住宅ローン利用経験者 *借入金額選択肢「わからない、覚えていない」は除く *5.0%未満はグラフ内表記省略

図表18 【ペアローン】住宅ローン借入金額(世帯年収別)



*回答者:住宅ローン利用経験者 *借入金額選択肢「わからない、覚えていない」は除く *年収選択肢「収入なし」は除く *5.0%未満はグラフ内表記省略

【図表2 短期プライムレート・住宅金融支援機構基準金利・フラット35借入金利(最低・最高)の推移】について

○短期プライムレート○

(出所)日本銀行「長・短期プライムレート(主要行)の推移 1989年～2000年」「長・短期プライムレート(主要行)の推移 2001年以降」より三井住友トラスト・資産のミライ研究所作成

※1989年以降、都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最も多くの数の銀行が採用した金利および最高、最低の金利。1989年1月23日以降、金利決定方式を総合的な調達コスト等をベースとした方式に変更。

○住宅金融支援機構基準金利○

(出所)住宅金融支援機構「昭和50年～平成10年の旧公庫融資基準金利の推移」「平成11年～平成20年の旧公庫融資基準金利の推移」「平成21年～平成26年の旧公庫融資基準金利の推移」「平成27年～令和2年2月の旧公庫融資基準金利の推移」より三井住友トラスト・資産のミライ研究所作成

- 「昭和50年～平成10年の旧公庫融資基準金利の推移」について
 - ※昭和57年10月1日から段階金利制度開始 ※昭和60年11月25日より、特別加算制度開始 ※平成9年4月1日より、特別加算についても段階金利制度開始
- 「平成11年～平成20年の旧公庫融資基準金利の推移」について
 - ※175㎡超の住宅の11年目以降の金利は3.40% ※175㎡超の住宅の11年目以降の金利は3.35% ※当初10年間と11年目以降の融資金利は同一
- 「平成21年～平成26年の旧公庫融資基準金利の推移」について
 - ※当初10年間と11年目以降の融資金利は同一
- 「平成27年～令和2年2月の旧公庫融資基準金利の推移」
 - ※当初10年間と11年目以降の融資金利は同一 ※令和2年2月末をもって終了

○フラット35借入金利(最低・最高)○

(出所)住宅金融支援機構「【フラット35】借入金利の推移」より三井住友トラスト・資産のミライ研究所作成

※平成19年10月から平成22年3月まで:返済期間が21年以上35年以下の場合

※平成22年4月から平成29年9月まで:返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下の場合

※平成29年10月から令和3年3月まで:返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下、新機構団信付きの場合

※令和3年4月から:返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下、新機構団信付きの場合

※いずれの期間も「最低」の借入金利を採用

- 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

作成日: 2024年4月11日
564-24-2006