

第1回：住まいは「頭金を貯めてから買うべきか?」「とにかく買うべきか?」 (その①)～コロナ禍での住まいの選択肢

三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長 丸岡 知夫

三井住友トラスト・資産のミライ研究所では、昨年、コロナ禍前に実施した男女1万人対象（20～64歳）の独自アンケート調査の結果を基に、「住まいと資産形成」をテーマとした記事を連載しました。本年も3月にアンケート調査を実施しましたので、今月号からは全6回にわたり、今回の調査結果を基に『数字が教えてくれる「住まいと資産形成」』をお届けいたします。

第1回・第2回のテーマは、『住まいは「頭金を貯めてから買うべきか?」「とにかく買うべきか?」～コロナ禍での住まいの選択肢』です。

1. 税制改正に後押しされて「住まい」を取得。頭金はなくともローンで購入？

令和3年度（2021年度）の税制改正では、住宅ローン減税の13年間の控除期間適用の要件が延長・拡充され、住宅購入を検討中の世帯にとっては朗報となりました。入居期限は2年間延長され「2020年12月末⇒2022年12月末」までとなり、床面積要件は「50㎡以上⇒40㎡以上」に緩和されました（一部所得制限あり）。国土交通省は、この改正の背景について、「コロナ禍の影響で落ち込んだ経済の、住宅投資の喚起による回復」と説明しており、「改正をコロナが後押し」したといえそうです。

こうした変化の中、今回のアンケート調査で住宅保有者3546人（親族からの相続・譲渡での保有を除く）に「住宅保有時の年齢」を尋ねたところ、「30歳代で購入」が5割を占め、「住宅購入のコア世代は30歳代」であることが確認できました。これらの世帯の「住宅ローンの有無、住宅ローン有りの場合の当初借入額、返済期間、頭金」を分析してみると、「住宅ローン利用中」の世帯は全体では43%、30歳代では73%となっており、30歳代の住居購入はローンによっていることが数字にもはっきり表れてきています。

住宅ローン有り世帯の当初借入額、返済期間について、「全体」と「30歳代」を比較してみると、30歳代における「当初借入額の高額化」「返済期間の長期化」の傾向が特に顕著であることがうかがえました【図表1】。

住宅購入時の頭金（対物件価額比率）につい

【図表1】住宅ローンの当初借入額・返済期間

	全体	30歳代
当初借入額（平均金額）	2593万円	3012万円
返済年数（平均期間）	26.3年	30.4年

【図表2】住宅購入時の頭金比率（物件価額に対するの比率）

	頭金ゼロ	頭金が1割	頭金が2割	頭金が3割	頭金が4割	頭金が5割以上
全体	27.0%	21.7%	18.0%	13.5%	5.7%	14.1%
20-29歳	43.0%	18.0%	14.0%	2.0%	8.0%	15.0%
30-39歳	38.1%	28.9%	12.3%	9.3%	3.8%	7.6%
40-49歳	32.4%	23.3%	15.5%	12.7%	3.9%	12.2%
50-59歳	22.9%	20.2%	22.0%	15.0%	7.1%	12.8%
60-64歳	18.0%	18.7%	19.6%	16.5%	6.4%	20.8%

ての調査結果【図表2】を見てみると、全体では「頭金ゼロ」が27.0%、「頭金が1割」が21.7%と、頭金ゼロか1割程度で住宅をローンで購入する世帯が約半数に上っている実態が判明しました。

特に、30歳代の「頭金ゼロ」「頭金が1割」の合計比率は67%となっており、実に30歳代全体の3分の2を占めています。30歳代においては「家を買うのに頭金は不要」とも思える数字が表れてきています。

2. 頭金にまつわる過去の常識、今では非常識？



従来、「住宅ローンを組むときの頭金は、物件価額の2～3割を目安に、購入前に自助努力で準備するもの（それが世帯主の務め）」といわれていました。しかし、「新築住宅価格の高止まり」「住宅ローンの低金利水準」「住宅ローン減税の延長」といった現在の環境を見ると、現状の低いローン金利水準であれば、当初10年間（もしくは13年間）は支払利息よりも税額控除メリットが大きくなりそうなので、「当初借入額が高額だとしても、税額控除も比例して大きくなるから今が買い時」と考えて、住宅取得に踏み切る世帯も多いと思われれます。

また、以前は「頭金が少ないと金融機関のローン審査が厳しくなる」といわれていましたが、今は住宅ローンの減税効果などを背景として、金融機関の審査基準も変化してきており、住宅ローンの頭金や諸費用をローン本体に織り込んで設定する、いわゆる「フルローン」の利用が年々増加しつつあります。

「当初借入額の高額化」「返済期間の長期化」の傾向は、「頭金を貯めていると、いざローンを組んだ際の返済完了時が高齢になってしまう」「物件価格は高止まりしていて、待っていても安くなりそうにない」「住宅ローン減税の改正メリットを利用したい」などの各世帯におけるリアルなニーズの表れとも考えられます。

令和時代においては「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、合理的な選択肢の一つだといえるかもしれません。

ただし、「人生100年時代」においては、「住宅の取得・住宅ローンの組み方」は、「住まい」の問題だけでなく、老後資金準備も含めた「ライフプラン」「マネープラン」を考える上でも重要なテーマになってきていると思われれます。

今回は、「家計における資産と負債のマッチング」を切り口とした内容をお届けします。

〈参考〉三井住友トラスト・資産のミライ研究所

全国1万人への独自アンケート調査（第2回） 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（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：1万920サンプル



まるおか ともお 1966年生まれ。1990年早稲田大学法学部卒業、同年住友信託銀行（現・三井住友信託銀行）に入社。確定拠出年金業務にてDC投資教育、継続教育のコンテンツ作成、セミナー運営に従事。2019年より現職（三井住友信託銀行／人生100年応援部を兼職）。主な著作として、『安心ミライへの「資産形成」ガイドブックQ&A』（金融財政事情研究会、2020）がある。