

第2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②）～コロナ禍の下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が2021年3月に実施した「1万人アンケート調査」からは、①住宅保有世帯の43%が住宅ローンを利用中であり、②特に30歳代では、73%が住宅ローンを利用中であるという状況が確認できました。併せて「当初借入額の高額化」「返済期間の長期化」といった傾向が強まっていることが分かりました。また、住宅購入時の頭金（対物件価額比率）については、「頭金ゼロ」「頭金1割」の家庭が半数という実態も読み取れました。

今回は“人生100年時代”、そして“コロナ禍での行動様式の変化”の観点から、「住まい・住宅ローン」と老後資金準備も含めた「マネープラン」との関連性について考察してみます。

1. コロナ禍、結婚・子ども、そして住まい

2021年2月に公表された厚生労働省の人口動態統計速報によると、2020年1～12月の累計婚姻件数は約54万組であり、前年比で▲約8万組（▲12.7%）と大きく減少していることが分かりました。

また、米国の2020年の出生率は前年よりも4%低下し、約40年ぶりの低水準となりました。前述の人口動態統計速報では、日本の2020年の出生数は87.3万人（前年比▲2.6万人）と、過去最低の数字になっています。

この背景として、新型コロナウイルス感染症の影響で結婚につながる出会いが少なくなっており、結婚式も行われにくい状況があるとの見方も出てきています。与党の少子化対策特別委員会は昨年12月、「中期的にも出生率・出生数が大きく減少しかねない危機的な状況」との声を上げています。

厚生労働省の婚姻に関する統計（平成28年度）によると、日本の初婚同士の結婚年齢は夫30.7歳、妻29.0歳と晩婚化傾向にあります。コロナ禍がこの傾向を助長し、少子化のスピードが速まる可能性も出てきています。ライフイベント面に関しては、晩婚化の影響で「結婚・子どもの誕生」といったイベントが、30歳代前半から後半へと後ろ倒しになっていくことが予想されます。

では、このような事象は「住まいの選択」にどのような影響を及ぼすのでしょうか。

今回のアンケート調査では、自分で住まいを購入した3546人を対象に「住宅購入の最も大きな動機」を尋ねていますが、30歳代の動機に関しては、全年代と比較して特徴的な結果となりました（図表1）。

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位ですが、30歳代では「結婚・子ども」が第1位で、実に4人に1人が「結婚・子ども」を動機として自宅購入に踏み切った状況が見えてきます。

【図表1】 自宅購入の最大の動機（%、上位3項目）

	家賃を払うなら、自分のものになったほうがいい	結婚した/する、子どもが誕生（増える）	自分の持ち家が夢
全体	①19.6	②16.3	③13.3
30-39歳	②22.3	①25.5	③14.2

出所：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）」

こういった事象を関連づけて眺めてみると、『新型コロナの影響で「結婚・子ども」といったライフイベントが30歳代後半に定着し、その結果「結婚・子ども」を動機とする自宅保有時期も遅くなり、頭金なしで高額の住宅ローンを組み自宅を購入せざるを得ない。すると返済期間が長くなり、将来のリタイア時点でも住宅ローンはだいぶ残っている』といった状況が想像できます。

2. 人生100年時代、ローン、そして資産形成



2016年から使われ始めた「人生100年時代」というワードは、ここ数年ですっかり定着した感があります。2019年に起きた「老後資金2000万円問題」や、2021年4月に施行された「高齢者雇用安定法の改正（70歳までの雇用確保を努力義務化）」などは、人生100年時代の社会課題への対応が背景にあると言えるのではないのでしょうか。

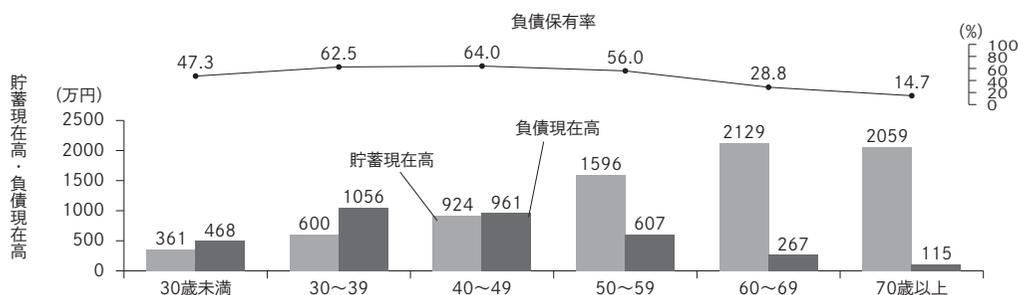
長くなるライフスパン（誕生から死亡まで）を支える収入源としては、①公的年金などの「年金収入」、②働いて得る「勤労収入」、③自助により準備した資産の取り崩しなどの「資産収入」が考えられます。「定年延長・雇用延長」は、“長寿化に対応した現役期延長による勤労収入の確保”が根底にあり、「老後資金2000万円問題」は“自助による資産収入の準備の重要性”が本質的なテーマでした。

Withコロナの時代において、「頭金はなくとも、まずはローンで住まいを購入」が選択肢に含まれてくると考えた場合、「住まいの取得・住宅ローン」と「老後資金準備」を“ひとつつながりのマネープラン”として考えていくことの重要性が増してくると思われまます。

【図表2】は、世帯主の年齢階級別貯蓄・負債現在高、負債保有世帯の割合を示したものです。今後は60歳代以降の負債保有世帯の割合が上昇し、リタイア時（65～70歳）の負債現在高も大きくなる可能性があります。これからの時代に求められるのは、「資産残高」「負債残高」を個別にみるのではなく、「突き合わせ（マッチング）」した後で家計資産がどれくらいあるかを管理・コントロールすることではないのでしょうか。

令和時代の資産形成にあたっては、資産を貯めて増やすだけでなく、資産の形成と負債をマッチングしつつセカンドライフに備える、いわゆる個人版のALM（アセット・ライアビリティ・マネジメント）がより重要になってくると考えられます。

【図表2】 世帯主の年齢階級別貯蓄・負債現在高、負債保有世帯の割合



出所：金融審議会 市場ワーキング・グループ報告書「高齢社会における資産形成・管理」（令和元年6月3日）総務省「全国消費実態調査」より、金融庁作成

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。