

第1回：令和の“住まい”と“住宅ローン事情” ～20歳代の住宅ローンは2割がペアローン？

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（以下、「ミライ研」）では、20～60歳代の男女1万人を対象とした独自アンケート調査を毎年行っており、2022年は1月に実施しました。今月から全7回にわたり、アンケート調査結果を基に『数字が教えてくれる“住まい”と“資産形成”』をお届けします。

第1回は、「令和の“住まい”と“住宅ローン事情”～20歳代の住宅ローンは2割がペアローン？」です。

1. 住宅購入は8割が住宅ローンを利用。頭金の主流は「ゼロもしくは1割」

2022年度の税制改正で、住宅ローン控除も改正され、控除率ならびに所得要件が変わりました。控除率は1%から0.7%に、適用対象者の適用を受ける年分の所得要件についても、従来の3000万円から2000万円に引き下げられました。今回の改正が市況に与える影響は、今後、各種統計で確認されてくると思われませんが、2021年度（2021年4月～2022年3月）の首都圏新築分譲マンションの平均価格は6260万円（不動産経済研究所調べ）と3年連続で上昇しており、バブル期を超えて過去最高を記録しています。

こういった環境の中、ミライ研の1万人アンケート調査では、自宅をご自身で購入した方3947人を対象に、「自宅購入時のローン利用の有無」を尋ねました。「住宅ローン利用中」「住宅ローンで購入したが返済完了した」世帯の比率は全体で78.6%、特に30歳代では高く84.0%となっており、30歳代の住居購入は多くの方がローンを利用していることが確認できました。

また、ローンを組んで住まいを購入した方3118人に対して、ローン設定時の頭金（対物件価格比率）について尋ねています〔図表1〕。全体では「頭金はゼロ」が24.3%、「頭金は1割」が19.7%、と

〔図表1〕住宅購入時の頭金比率（物件価額に対しての比率）

		■ 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	(%)
TOTAL	3118	24.3	19.7	17.2	16.3	6.1	6.8					
20-29歳	112	26.8	11.6	13.4	8.9	15.2	13.4					5.4
30-39歳	376	38.6		26.9		14.4	9.6					
40-49歳	679	29.6		22.8	15.2	15.3	5.7					
50-59歳	846	23.8	21.5	13.3	15.1	5.9	6.1					
60-69歳	1105	16.4	14.7	19.0	20.6	6.9	9.0					7.1

*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

出所：本連載では特に出所を示していない場合、三井住友トラスト・資産のミライ研究所「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」（2022年）を基にミライ研が作成

っており、44%の世帯は「頭金ゼロ、もしくは1割程度」で自宅を購入という結果となりました。特に30歳代の「頭金ゼロ」「頭金1割」の比率を合わせると65.5%となっており、全体の約3分の2を占めていました。

この結果からは、「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」「借入金利が上昇する前にローンで自宅を購入しておきたい」「住宅ローン減税のメリットを利用したい」「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」など、各世帯の切実な悩みが浮かび上がってきます。

2. 20歳代の住宅ローンは2割がペアローンを活用？



今回のアンケートでは、住宅ローン利用者における「単独ローン利用」と「ペアローン利用」の現状についても調査しました（ペアローンとは、1つの物件に対して、一定の収入がある複数の人がそれぞれに住宅ローンを契約し、互いに連帯保証人になる借入れ方法）。住宅ローンを利用して自宅を購入した人（3101人）のうち、全年代では単独ローンが77%（n=2393人）、ペアローンは9%（n=286人）となっており、現状は「単独ローンが多数派」となっています。

ただし、年代別に利用率を見てみると、20歳代では単独ローンの比率が7割超と多数派であるものの、ペアローンの利用も約2割を占めており、全年代のペアローン利用比率に対して2倍以上となっていることが分かりました【図表2】。

【図表2】住宅ローンの借入形態（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	3101	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	1026	77%	7%	17%

また、当初借入額に関しては、単独ローンよりもペアローンのほうが高額となっています。特に20歳代では差分が大きく、ペアローンの借入額は単独ローン比で150%超の水準となっていることも確認できました【図表3】。

【図表3】住宅ローンの当初借入額（中央値）-単独ローンとペアローンの比較

	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	2345	2796	451	119%
20-29歳	2420	3747	1327	155%
30-39歳	2798	3396	598	121%
40-49歳	2469	2791	322	113%
50-59歳	2313	2728	415	118%
60-69歳	2061	2237	176	109%

3. 令和時代は「ローンリテラシー」も大事



若い世代を中心に利用が増えてきているペアローンですが、

- ・ 借入額が大きくできることで、物件の選択肢が広がる
- ・ 住宅ローン控除の要件を満たした場合、それぞれの住宅ローンにおいて住宅ローン控除が適用できる
- ・ 契約が別々となることから、金利タイプ（固定・変動など）、返済方法（元利均等・元本均等など）、返済期間などを個別に選択できる

などのメリットが期待できる一方で、

- ・ 事務手数料などの費用負担の増加（それぞれにローンを設定することから、事務取扱手数料、印紙税、保証料、抵当権設定費用などが契約ごとに発生）
- ・ 返済の持続性
- ・ ペアを解消（離婚など）した場合の対応の想定

といった留意点についても確認しておくことが望めます。

通常、ペアローンは「共働き世帯」で利用されますが、20～30年といった返済期間において「共働き状態」が継続することが前提になっています。よって、子育てや転職といったライフイベントなどの発生時に、パートナーの収入が大きく減少してもローン返済を継続できるかどうかという点を、世帯のライフプラン・キャリアプランの中で検討しておくことが望めます。

また、将来においてペアを解消（離婚など）することになった場合、選択肢としては「住宅を売却する」と「所有を続ける」に大別できるでしょう。購入した住宅が共有名義の場合、パートナー双方の「売却同意」が必要となり、片方が売却を拒否した場合は売却できません。売却に同意した場合でも、「物件売却⇒ローン完済」ができればよいのですが、それでも債務が残るケースでは、返済が困難になることもあります（オーバーローン）。

ペア解消後も2人で所有を継続し、それぞれローンを返済していくという選択肢もありますが、引き続き「自身が債務者」であり、「元パートナーの連帯保証人」でもある点に留意が必要です。特に片方の返済が滞った場合、2人分の返済を求められることも想定しておくべきです。

住宅ローンの利用に当たっては、借入形態を含めて「選択肢」が増えてきています。将来における環境変化などに対して迅速に対応できるよう、メディア記事などで関心を持っておくとともに、「ローンリテラシー」を高めておくことが重要と考えられます。

〈参考〉三井住友トラスト・資産のミライ研究所 1万人への独自アンケート調査（第3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」（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：1万1197サンプル



まるおか ともお 三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長 1990年に三井住友信託銀行株式会社に入社。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。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。