

## 第7回(最終回): 家計における“住まい”の比重

三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長 丸岡 知夫

2022年の7月から始まった本連載も、今月で最終回となります。最後のテーマは、平成から令和にかけての住宅ローン借入額の変化と、その背景について考えてみたいと思います。

1. 平成から令和へ: 住宅ローン借入額はどう変わったか? 

当研究所が実施した「住まいと資産形成に関する意識と実態調査 2022年」アンケート調査において、住宅ローンを利用して自宅を保有した2391人に「住宅の購入時期」と「購入時の当初ローン借入額」について尋ねたところ、**【図表1】**のような結果となりました。

今の40歳代で、1992～2001年に住宅を購入した人の借入額は平均2412万円でしたが、平成から令和へと移った2012～2021年に住宅を購入した人の借入額は平均2725万円で、約300万円増加しています。

現在30歳代で住宅購入した人の借入額で見ても、2002年～2011年に住宅を購入した人の借入額は平均で2532万円でしたが、2012～2021年では平均3079万円で、約500万円の増加が確認できました。

**【図表1】 住宅保有者（住宅ローン利用）の当初住宅ローン借入額（平均値）  
～住宅の購入時期での比較**

回答者数 = 2391人

(万円)

| 購入時期<br>現在の<br>年齢 | 2012年～<br>2021年 | 2002年～<br>2011年 | 1992年～<br>2001年 | 1982年～<br>1991年 | 1972年～<br>1981年 |
|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 20-29歳            | 2361            | —               | —               | —               | —               |
| 30-39歳            | 3079            | 2532            | —               | —               | —               |
| 40-49歳            | 2725            | 2491            | 2412            | —               | —               |
| 50-59歳            | 2574            | 2476            | 2496            | 2194            | —               |
| 60-69歳            | 1866            | 2332            | 2482            | 2241            | 1591            |

2. 「平成」は、所得は伸びず、さりとて住宅価格は右肩上がり 

現在の30～40歳代は、平成年間に社会人として世に出た世代です。おおよそ30年間の平成時代における「世帯所得」と「不動産価格の動向」を10年ピッチで眺めたものが**【図表2】**です。

1世帯当たりの平均所得金額を見ると、2000年は平均616.9万円でしたが、2018年は552.3万円となっており、金額で64.6万円、比率で約1割減少しています。一方、首都圏の新築分譲マンションの1戸当たり平均価格は、2001年に4026万円だったものが、2021年は6360万円と2334万円も上昇しており、2001年比で約1.6倍となっています。

また、消費者物価の平成年間の動きを見ると、消費者物価上昇率は1998年から2013年の15年間のうち10年がマイナス、全国消費者物価指数（1998年＝100）は2013年に96.53にまで低下しています。2013年3月、黒田日銀総裁が就任し超異次元金融緩和をスタートさせ、2014年には2.7%上昇しまし

〔図表2〕平成年間の「世帯平均所得」と「不動産価格の動向」

|                            | 2018年   | 2012年   | 2000年   |
|----------------------------|---------|---------|---------|
| 1世帯当たりの平均所得金額（＊1）          | 552.3万円 | 537.2万円 | 616.9万円 |
|                            | 2021年   | 2011年   | 2001年   |
| 首都圏新築分譲マンションの一戸当たり平均価格（＊2） | 6360万円  | 4578万円  | 4026万円  |

<出所>下記の公表データをもとに三井住友トラスト・資産のミライ研究所が作成

＊1：厚生労働省公表の「国民生活基礎調査」のうち大規模調査年度のデータ

＊2：株式会社不動産経済研究所発表の首都圏における新築分譲マンションの一戸当たり平均価格

※首都圏の範囲は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県

たが、その後はおおよそ0.3～0.8%の上昇幅で推移しています。

「平成」は、世帯の所得は伸びなかったものの、消費者物価が安定していたことで、家計面での逼迫感<sup>ひっ</sup>は緩和されていたと考えられます。しかし、その中で住宅価格は上昇し続けてきています。「住まいの購入」は他のライフイベントと比して、より大きなイベントとなってきたことがうかがえます。

### 3. 重くなった“住まい”の比重を踏まえた「ローンリテラシー」を



家計における「住まいの購入」の比重が大きくなってくると、通常であれば「高額物件の販売が鈍化し、価格も適正化に転じる」流れになりそうですが、平成の日本においては、景気後退とデフレの環境下で、歴史的な低金利水準（ゼロ金利水準）の継続や、経済対策としての住宅ローン控除（住宅ローン減税）拡充によって、「住宅価格の上昇」と「住宅購入力の維持」が両立してきたと考えられます。

本連載シリーズでも「住まい取得の現状」として、住宅ローンの頭金の主流が「ゼロもしくは1割」になりつつあることや、若い世代の住宅ローンで「ペアローンの活用によるローン枠拡大」が増加中であることなどを伝えてきましたが、「伸びない所得」の中での「住宅価格の高騰」への対抗策として捉えることもできそうです。

住宅価格については、世界的なインフレと円安を背景とした建築費の上昇、新築物件価格の高止まりが予想されており、住まい購入にかかる住宅ローン借入額も高止まりすると思われます。

今後、国内経済におけるインフレやゼロ金利政策解除などが想定される中で、30～40歳代の住宅ローンあり世帯にとっては「初めてのインフレ、初めての金利上昇」となるかもしれません。住宅支援機構の2022年の実態調査では、「変動金利型の利用率が7割」と公表されています。現在ローンがある世帯も、今後ローンで住まいを取得しようという世帯も、ローン返済に関するリスク増加（金利上昇や所得の減少など）への対応について、よりいっそう金融リテラシーを高めておくことが重要になってきていると思われます。

本連載につき、最後までお目通しいただきまして、誠にありがとうございました。読者の皆さまに改めて感謝申し上げます。

**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。