

## 第1回：令和の『住まい』と『住宅ローン』 ～若い世代の住まい購入は「返済計画ファースト」？

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、20～69歳の男女1万人を対象とした独自アンケート調査を毎年実施しており、本年も1月に実施しました。この調査結果を基に、今月号から『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回では、令和の住まいと住宅ローンのありさまについて、若い世代の住宅購入を中心に考察します。

### 1. 20歳代・30歳代の約2割がペアローンを利用



昨年、ミライ研では独自アンケート結果を基に、住宅ローン利用者の単独ローンとペアローンの現状を調査しました。その結果、20歳代では約2割がペアローンを利用していること、また、当初借入額では単独ローンよりもペアローンの方が高額で、特に20歳代のペアローン借入額は「単独ローンとの比較で150%の水準」となっていることが分かりました。

今回の調査結果では、住宅ローンを利用して自宅を購入した人（2963人）のうち、全年代では単独ローン利用率が72.0%、ペアローン利用率は8.9%となっており、単独ローンが多数派であるものの、年代別に利用率を見てみると【図表1】、20歳代・30歳代でのペアローン利用は約2割を占めており、全年代の利用率の2倍の水準でした。また、当初借入額では「単独ローン<ペアローン」の構図が鮮明となっており、20歳代では約900万円、30歳代では約700万円程度ペアローンの方が高く、単独ローンと比較すると20歳代で138%、30歳代で127%の水準となっていました【図表2】。

【図表1】住宅ローンの借入形態（単独ローン・ペアローン）

回答者数		借入形態 (%)		
		■ 単独ローン	■ ペアローン	□ わからない、覚えていない
TOTAL	2963	72.0	8.9	19.0
20-29歳	126	56.3	22.2	21.4
30-39歳	370	66.5	17.6	15.9
40-49歳	698	77.2	9.2	13.6
50-59歳	850	72.6	7.5	19.9
60-69歳	919	72.0	4.8	23.2

\*表内年代は、アンケート回答時の年齢。

出所：本連載では特に出所を示していない場合、ミライ研「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」（2023年）を基にミライ研が作成

【図表2】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	2322	2911	589	125%
20-29歳	2417	3333	916	138%
30-39歳	2786	3528	742	127%
40-49歳	2386	2889	503	121%
50-59歳	2313	2625	312	113%
60-69歳	2068	2273	205	110%

\*中央値は、50%部分が含まれる選択肢から概算値を算出。なお、回答は各選択肢内で均等に分布していることを前提としたもの。

\*表内年代は、アンケート回答時の年齢。

\*選択肢「わからない・覚えていない」を除く。

## 2. 「家計における働き手」の変化がペアローンの後押し



若い世代を中心に広く定着しているペアローンですが、その背景には共働き世帯の増加や、住宅費用を夫婦で「応分に負担しようという意識」と「負担できる環境」が進んだことが考えられます。

総務省の統計データを見ると【図表3】、40年前（1983年）の共働き世帯数は専業主婦世帯数の約7割でしたが、30年前（1993年）に初めて専業主婦世帯数を上回り、直近2022年では1262万と、専業主婦世帯数の2.3倍に達しています。

内閣府による、女性が職業を持つことに対する意識についての2019年の調査（\*）では、「子供ができて、ずっと職業を続ける方がよい」の割合が、男女ともに6割前後まで上昇してきています（\*内閣府「男女共同参画社会に関する世論調査（令和元年）」）。

また、総務省の統計データ（「労働力調査（基本集計）」）から、2021年における女性の年齢階級別労働力率（M字カーブ）を見てみると、25～29歳が86.9%、30～34歳が79.4%と、以前よりもM字カーブの底が浅くなってきています。こういった「世帯における働き手の意識と環境の変化」が、ペアローン需要を支えていると推察されます。

【図表3】専業主婦世帯数と共働き世帯数の変化（1983～2022年）

（①②の単位：万世帯）

	①専業主婦世帯数	②共働き世帯数	③=②/①
1983年 (昭和58年)	1038	708	0.68
1993年 (平成5年)	915	929	1.02
2022年 (令和4年)	539	1262	2.34

出所：総務省統計局「労働力調査特別調査」、「労働力調査（詳細集計）」を基にミライ研が作成



### 3. 「物件ファースト」から「返済計画ファースト」へ

一般的に、ペアローンは「共働き世帯」で利用されますが、20年、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。ペアローンの利点として、

- 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

といった点が挙げられる一方で、「子育て」や「転職」といったライフイベントの発生時に、パートナーの収入が大きく減少した場合であっても、今まで通りローン返済を継続できるかどうか、といった点に注意する必要があります。これらに関しては、世帯の「ライフプラン」「キャリアプラン」の中で十分に検討しておくことが望まれます。

今後を10年程度のスパンで眺めてみると「家計においてインフレと金利上昇を実感する時代」に入りつつあるのかもしれませんが。過去のインフレ期において、「家計に余裕ができれば、住宅ローンの繰り上げ返済」はマネープランのセオリーとされてきました。繰り上げ返済は借り入れ元本の返済に充てられますので、本来、支払う予定だった将来の利息を軽減させる効果があります。金利上昇への対応策として「セオリーを再認識する」ことが大切になってきそうです。

不動産経済研究所の調査では、首都圏の新築分譲マンションの価格は2021年、2022年と連続して過去最高を更新してきています。住宅価格が高騰している昨今、「2馬力が前提」の計画だけでなく、「2馬力→1馬力」への変更があってもローンの返済ができる借入額で検討する、言い換えると「夢と希望の物件ファースト」ではなく「安定的な返済計画ファースト」での住まい購入を考えるスタンスが重要になってきていると思われます。

〈参考〉ミライ研 独自アンケート調査の概要

(1) 調査名：「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」(2023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

※2022年4月の成年年齢引き下げを受け、今回調査では対象年齢を拡大し「18歳～69歳」に対して調査を実施している。本件分析にあたっては過去調査との比較のため、分析対象を上記の年齢に絞って集計・分析した。

(3) 調査方法：WEBアンケート調査

(4) 調査時期：2023年1月

(5) サンプル数：1万1114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に入社。確定拠出年金業務部にて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）、『安心ミライへの「金融教育」ガイドブックQ&A』（金融財政事情研究会、2023）。