

最終回：子育て世代の「ローンリテラシー」について

三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長 丸岡 知夫

昨年7月からの本連載も、今月で最後となりました。最終回のテーマは、子育て世代の「ローンリテラシー」です。子育て世代が住宅ローンにどのように向き合うかを考察します。

1. 住宅ローンを「家計の負債」として再認識する

「令和の子育て世代」のイメージですが、厚生労働省の人口動態統計（2021年）によると、日本の平均初婚年齢は妻29.5歳、夫31.0歳であり、第一子出産年齢は母30.9歳、父32.9歳となっています。子育て期間としては、出生から子育てのイベントが続く中学校卒業までの間（おおよそ15年間）をメイン期と想定すると、「令和の子育て世代」は「既婚・子ありの30～40歳代の世帯」とイメージできるのではないかと思います。

総務省や内閣府によると、若年層の家計（39歳以下）における「年収」に対する「負債残高」の倍率は、ここ20年で約2倍から約3.5倍へと拡大しています。ミライ研では、住宅ローン利用者の方を対象に、「住宅ローンの負担感」について尋ねたところ、30～40歳代において「全く負担に感じない」が1割程度、「少し負担に感じる」が5割程度を占めました〔図表〕。

〔図表〕住宅ローン返済の負担感

（％）

	回答者数	全く負担に 感じない	少し負担に 感じる	負担に感じる	かなり負担に 感じる
全年代	2970	11.7	49.8	27.2	11.3
20-29歳	127	12.3	50.4	24.1	13.2
30-39歳	371	12.0	50.5	24.3	13.2
40-49歳	700	11.0	54.2	24.1	10.7
50-59歳	853	12.2	45.8	29.7	12.3
60-69歳	919	11.6	49.6	28.9	9.9

（出所）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」（2023）

上記の調査結果から、住宅ローンは「毎月返済」しているので、家計のキャッシュフロー上では感覚的に「所与のもの」としてみなされている可能性が読み取れます。

一方で、住宅ローンを利用して取得した住まい（資産）や保有した負債については、少し特殊な属性を有していると考えられます。代表的なものとして、

- 流動性（資金換金性）に制約がある資産である（特定のマンション物件などを除く）
- 超長期の負債である（一気に減らせない負債。漸減^{ぜんげん}させていくしかない負債）
- 「持ち家」となった瞬間に「住まいとしてのステータス」が「中古物件」扱いになる
- 「負債」と「資産価値」のアシンメトリー（非対称性）がある（返済していく残債の推移と、資産価値の変化が連動しない）

という属性が挙げられます。

2. 家計のレジリエンス(抵抗力・耐久力) への影響も考慮した住宅ローンの活用が大切



夢のマイホームをやっと手に入れたのに、金利の上昇や家計収入の減少などが要因となって家計の軸を揺るがすようなことが生じないよう、今後の子育て世代の住宅ローン活用は「家計のレジリエンスへの影響」も考慮に入れて取り組むことが望ましいと思われます。併せて、以下のような「ローンリテラシー」にも目配りしておくことが大切でしょう。

＜今後、住宅ローンを検討している子育て世代へ＞

- ✓ 将来の「我が家のキャッシュフロー(家族の働き方も含めて)」をベースとして「購入物件」を検討する ⇒ 「夢と希望の物件ファースト」から「返済計画ファースト」へ
- ✓ 将来、金利などが上昇し、返済額が増加してもローン返済が滞らないよう、家計運営上の余裕(レジリエンス)を持ち、住まいの購入計画・返済計画を立てて取り組む

＜既に持ち家があり、ローン返済中の子育て世代へ＞

- ✓ 変動金利の仕組みをよく理解しておく
- ✓ 環境が変化した際の「対応策」を検討しておく

ミライ研のアンケート調査で、年代別に変動金利の利用率を見てみると、30歳代で66.3%、40歳代で57.4%と、変動金利の利用率が高くなっています。変動金利では、返済開始当初における家計への影響の抑制を目的として、政策金利が上昇しても5年間は毎月の返済額を見直しせず、5年経過後でも最大25%しか上げないというルールが設けられています。元本返済の比率を下げることで、「返済額」を変動させない仕組みとなっている半面、(当初計画比で)元本返済ピッチが遅くなるともいえます。

現在は約20年振りに「金利のある時代」を迎えています。過去、金利の高かった時代においては「家計の剰余は住宅ローンの繰り上げ返済へ」がマネープラン上のセオリーでした。繰り上げ返済は借入元本の返済に充てられるので、将来の利息を軽減させる効果があります。今後は金利上昇への対応策として、「従来セオリーの再認識」も大切になってきます。

一方で、金利動向を確認しながら、今後の(自分の)働き方や世帯収入などの変化を考え、当面、低金利が継続する期間においては「住宅ローンの繰り上げ返済一択」ではなく、医療費や不測の事故、親族の介護などで急にお金が必要になったときなどの備えとしての「資金保有」や「資産形成」へ取り組むことも、選択肢として重要だと思われます。

将来の本格的な金利上昇時に繰り上げ返済する余裕を家計に持てるよう、マネープランを点検し、家計の剰余分や住宅ローン控除相当分などを原資とした資産形成(NISAなど)への取り組みを始めてみる……こういった「資産形成」への目線も含めた「ローンリテラシー」を研究・習得していく時代が近づいてきているのではないのでしょうか。

本連載につき、最終回までお付き合いをいただき、誠にありがとうございました。2024年の干支は辰(たつ)です。辰年は万物の活力が旺盛になり、大きく成長する年だといわれています。読者の皆さまにとって、2024年が「大きな実りのある年」になりますことを祈念いたします。

丸岡 知夫(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)。