

第3回：「金利なき平成時代」で住宅ローンはどう変わったのか？ その②

三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長 丸岡 知夫

今回は「金利なき平成時代」における各種金利の推移を振り返りつつ、住宅ローン金利の歴史的な低水準下で、住宅ローン減税の控除率が0.7～1.0%の水準であったこと、また、住宅ローンの変動金利の水準が1.0%を下回ったあたりから、固定金利よりも変動金利が選好されるようになったことを確認しました。こうした背景もあり、変動金利と固定金利の利用比率は大きく変化し、住宅ローンの金利形態の主流は（平成年間で）固定金利から変動金利へ

シフトしました。

今回は、平成時代に住宅ローンの借入金額や頭金、借入期間がどのように変化していったのかを解説します。

1. 借入金額は平成年間で徐々に高額化し、ほぼ2倍に

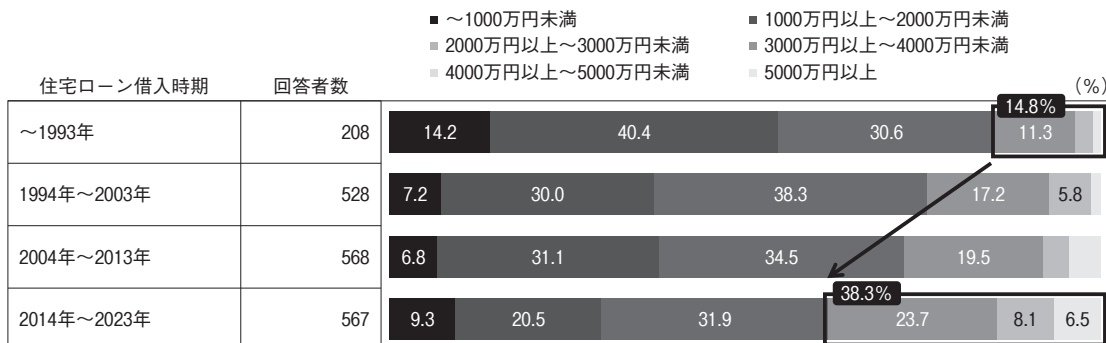
ミライ研のアンケート結果から、借入金額については【図表1】のような変化が確認できました。借入金額3000万円以上の割合で見ると、1993年以前は14.8%でしたが、その割合は徐々に増加し、2014～2023年には38.3%と2倍以上になっています。その背景として、平成年間を通じた住居価格の高騰が考えられます。

2. 家計負担を和らげる策として「頭金は少なく」「借入期間は長く」

借入額の高額化は、家計に占める返済の負担増につながります。ミライ研では、高額化への対抗策として「頭金割合」と「借入期間」に着目しました。

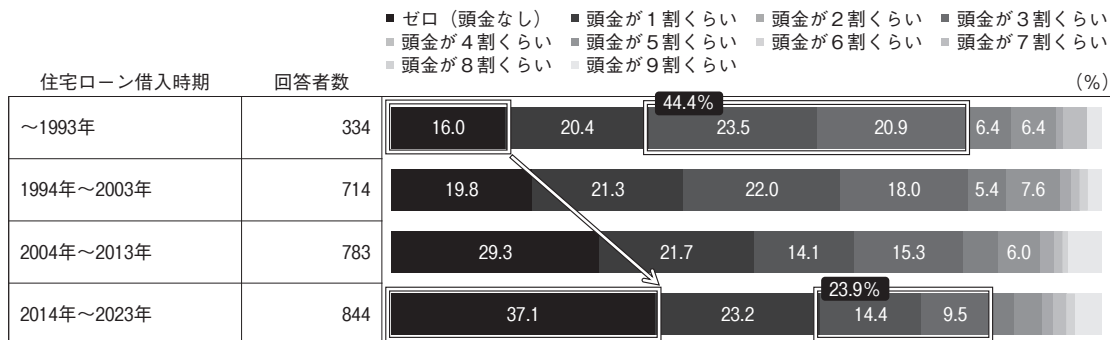
【図表2】は「頭金割合」の推移です。「頭金ゼロ」は1993年以前の16.0%から徐々に増加し、2014～2023年では37.1%と、およそ2.3倍になっています。「頭金1割」は、いずれ時期においても約2割程度ですが、「頭金2割・3割」は1993年以前の44.4%から、2014～2023年の23.9%へと20.5%も減

【図表1】住宅ローン（単独ローン）の当初借入金額



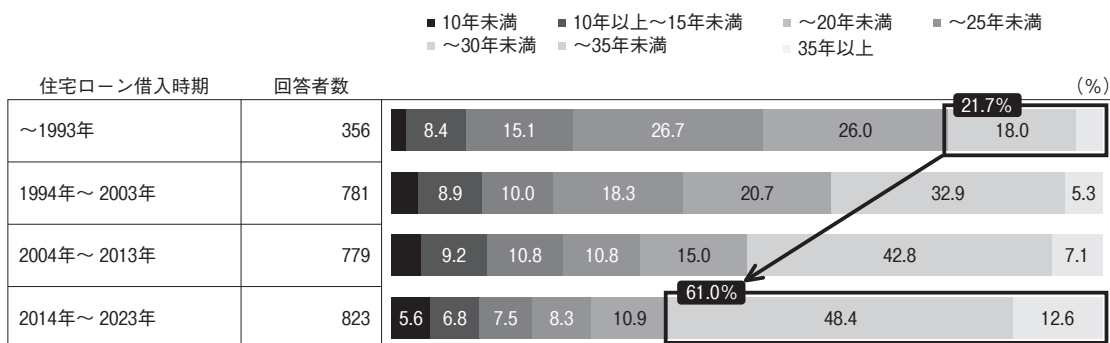
* 回答者：住宅ローン利用経験者 * 借入金額選択肢「わからない、覚えていない」は除く * 5.0%未満はグラフ内表記省略

【図表2】住宅ローンの頭金割合



*回答者：持ち家購入者 *頭金選択肢「わからない、忘れた」は除く *5.0%未満はグラフ内表記省略

【図表3】住宅ローンの当初借入設定期間



*回答者：住宅ローン利用経験者 *5.0%未満はグラフ内表記省略

少しています。

それでは、「借入期間」はどのように変化したのでしょうか。1993年以前は「借入期間20年以上～25年未満」が26.7%、「25年以上～30年未満」が26.0%と、20年以上～30年の設定が5割を超えており、30年以上の借入れは21.7%でした。一方、2014～2023年では、30年以上の借入れが61.0%と約3倍に増加していました【図表3】。

ミライ研では、住宅価格の高騰や所得の伸び悩みを背景として、「借入金額を増やさないと家を買えない」という買い手の事情を前提として、「頭金はゼロ」で、かつ、それでもローン返済額は一定範囲に抑えたいという切実な想いが、「頭金ゼロ割合の増加」と「借入期間の長期化」につながったのではないかと考察しています。

平成時代においては、希望物件に対して「どれだけローンを借りられるか」がポイントであったように思います。「金利がある世界」にあっては、「どれくらいのローンであれば、今後、金利が上昇したとしてもしっかりと返済していけるか」という観点での物件選びや、返済計画の重要性が高まってくるものと考えています。

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）。24年6月に新著『「金利がある世界」の住まい、ローン、そして資産形成』（金融財政事情研究会）を上梓。