

2025年3月

「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」(2025年)より

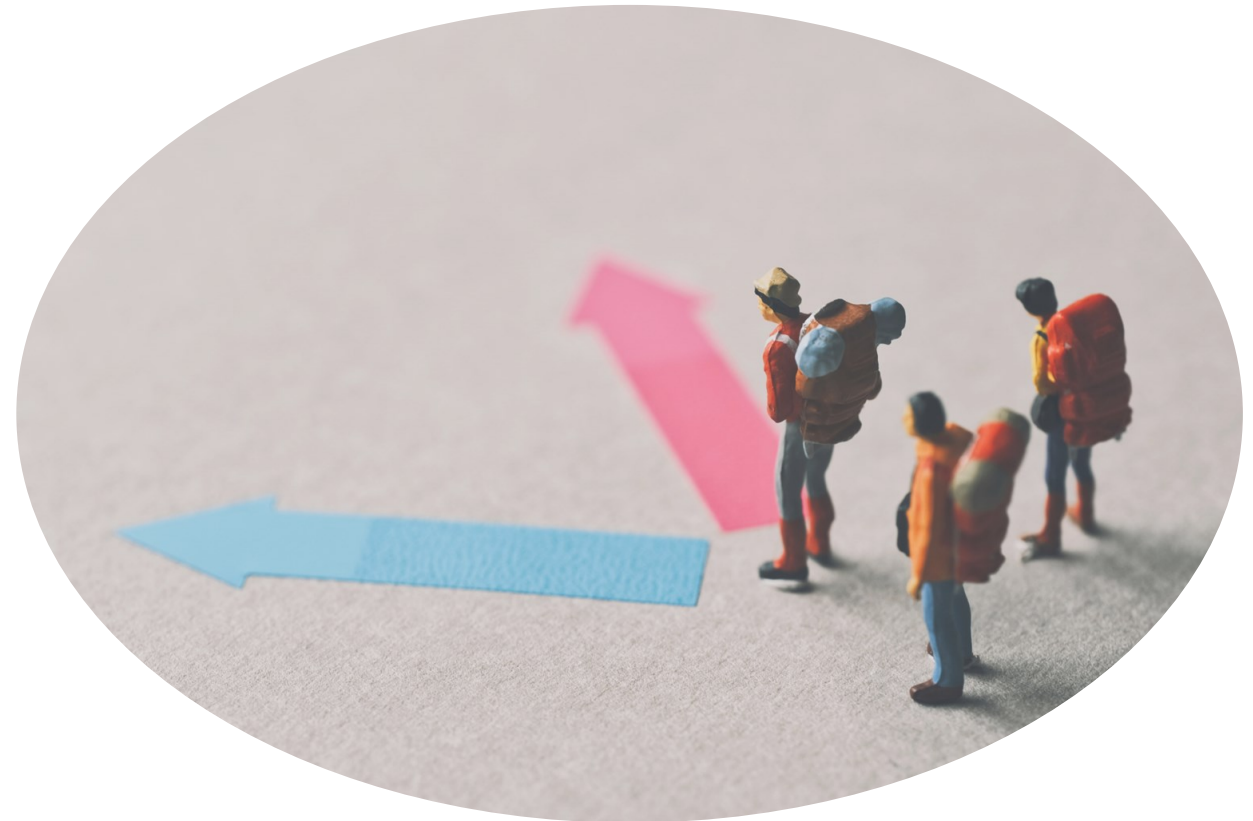
金利上昇がもたらす住宅ローン利用の変化

— 転換局面にある家計の選択 —

三井住友信託銀行

三井住友トラスト・資産のミライ研究所

研究員 矢野 礼菜



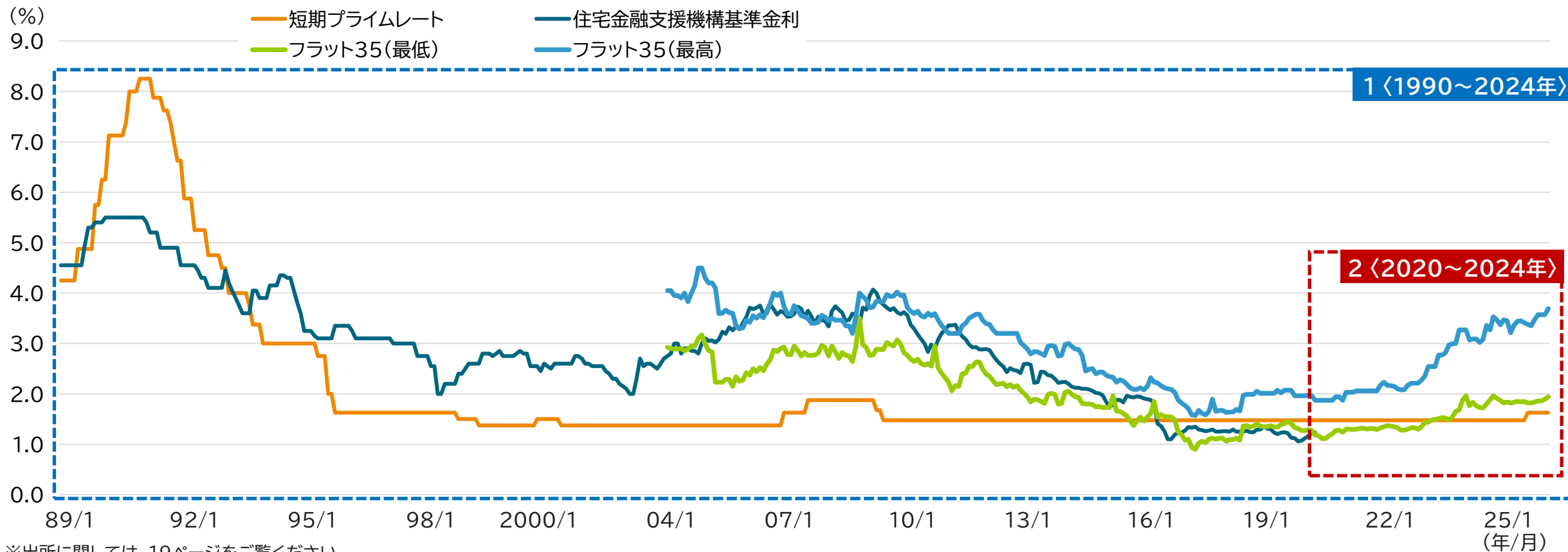
1. 調査名：「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」(2025年)
2. 調査対象：全国の18～69歳 ただし関連業種(金融、調査、マスコミ、広告)従事者を除く
3. 調査方法：WEBアンケート調査
4. 調査時期：2025年1月
5. サンプルサイズ：11,435
6. サンプルの属性(年代別)

18-19歳	108
20-29歳	1,995
30-39歳	1,944
40-49歳	2,443
50-59歳	2,707
60-69歳	2,238







7. 備考：端数処理の関係上、割合については合計で100%とならない場合があります

- 下記 **1** **2** の期間における、住宅ローン利用の変遷について考察
- **1** (1990~2024年) 「金利低下局面」→「金利なき時代」であった日本における、住宅ローン利用の変遷を調査・分析
- **2** (2020~2024年) ゼロ金利政策解除後、「金利がある世界」の復活と、それに伴う住宅ローン利用の変化や予兆について調査・分析

図表1 短期プライムレート・住宅金融支援機構基準金利・フラット35借入金利(最低・最高)の推移(1989年1月~2025年3月)



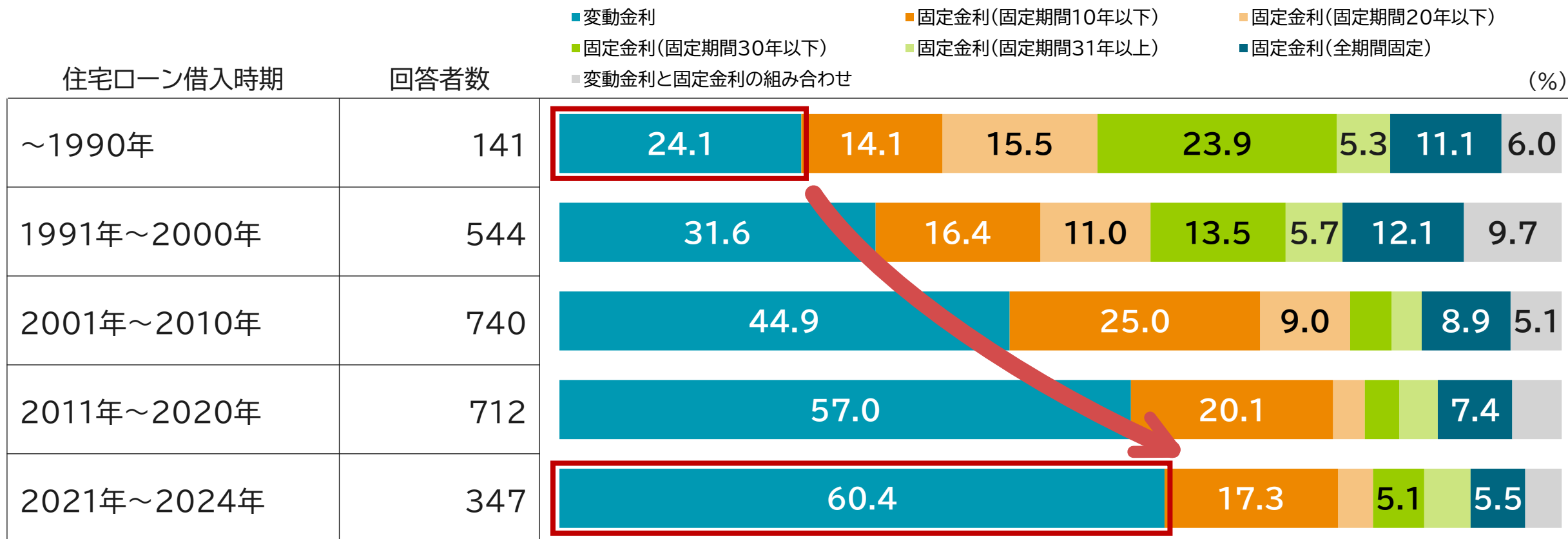
※出所に関しては、19ページをご覧ください

<p>金利形態</p> 	<p>1 これまでの35年間〈1990～2024年〉 「金利なき時代」を経て、変動金利を選択する人が60.4%と大幅に増加</p> <p>2 足元5年間 〈2020～2024年〉 「変動金利人気」から「長期固定金利」への揺り戻しの気配</p>
<p>頭金</p> 	<p>1 これまでの35年間〈1990～2024年〉 頭金は「2～3割準備」から、「ゼロ・1割」が主流の価値観に</p> <p>2 足元5年間 〈2020～2024年〉 2024年急激変化:頭金2割以上が55.1%、「きちんと準備」に回帰の予兆</p>
<p>借入金額</p> 	<p>1 これまでの35年間〈1990～2024年〉 借入金額中央値は、1,000万円以上増加</p> <p>2 足元5年間 〈2020～2024年〉 高額化も限界点に達したか？</p>
<p>借入期間</p> 	<p>1 これまでの35年間〈1990～2024年〉 借入期間35年以上の借入れが、9.0%→46.4%と大幅に増加</p> <p>2 足元5年間 〈2020～2024年〉 2024年急激変化:借入期間35年未満が66.1%</p>
<p>返済比率</p> 	<p>1 これまでの35年間〈1990～2024年〉 2020年までは、世帯年収の3割までにおさめるのがおよそ90.0%</p> <p>2 足元5年間 〈2020～2024年〉 世帯年収の4割以上が44.0%</p>
<p>利用形態</p> 	<p>1 これまでの35年間〈1990～2024年〉 ペアローン利用率は6.8%→23.0%と3.5倍</p> <p>2 足元5年間 〈2020～2024年〉 3組に1組はペアローンを利用する時代に</p>

1 トrend回帰と新潮流 —これからの住宅ローンが向かう先とは—

- 変動金利を選択する人は、~1990年の24.1%から2021年~2024年の60.4%に大幅増加
- 固定金利のうち、固定期間10年以下は大きく変わらない一方で、固定期間10年超は減少

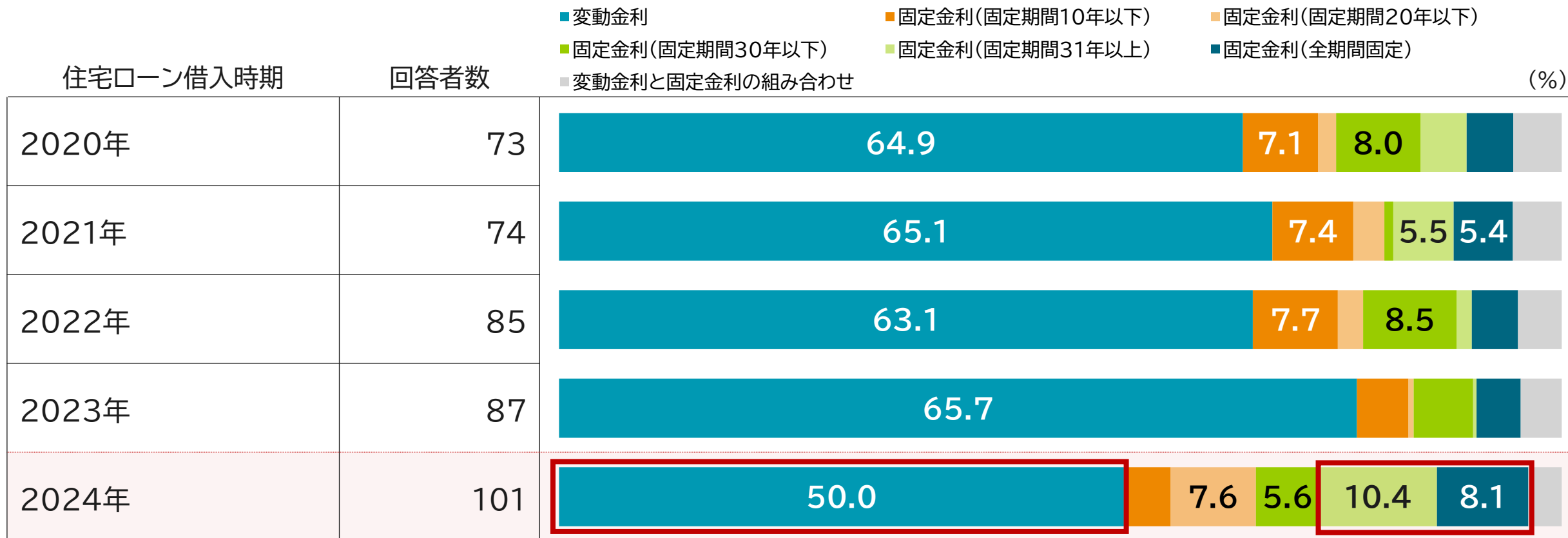
図表2 住宅ローンの金利形態



※金利形態「その他」「わからない」は除く ※グラフ内数値5.0%未満は省略

- 2023年までは、変動金利を選択する人が全体の6割以上＝「金利なき時代」のトレンドが継続
- 2024年は、変動金利が50.0%と減少。それに対し「固定期間31年以上」や「全期間固定」といった、長期の固定金利が増加

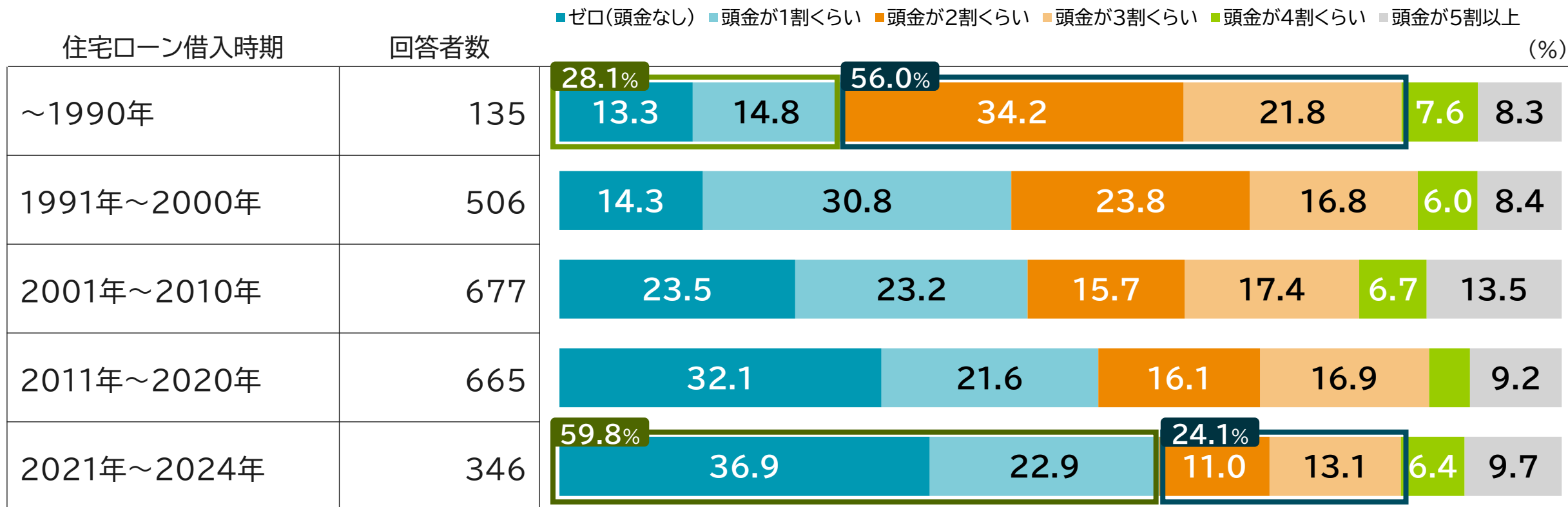
図表3 住宅ローンの金利形態



※金利形態「その他」「わからない」は除く ※グラフ内数値5.0%未満は省略

- ~1990年は、ゼロ・1割は28.1%だが、2割・3割が56.0%と半数超
- 2021年~2024年は、ゼロ・1割が59.8%と大幅に増加する一方、2割・3割が24.1%と~1990年の半分以下となった

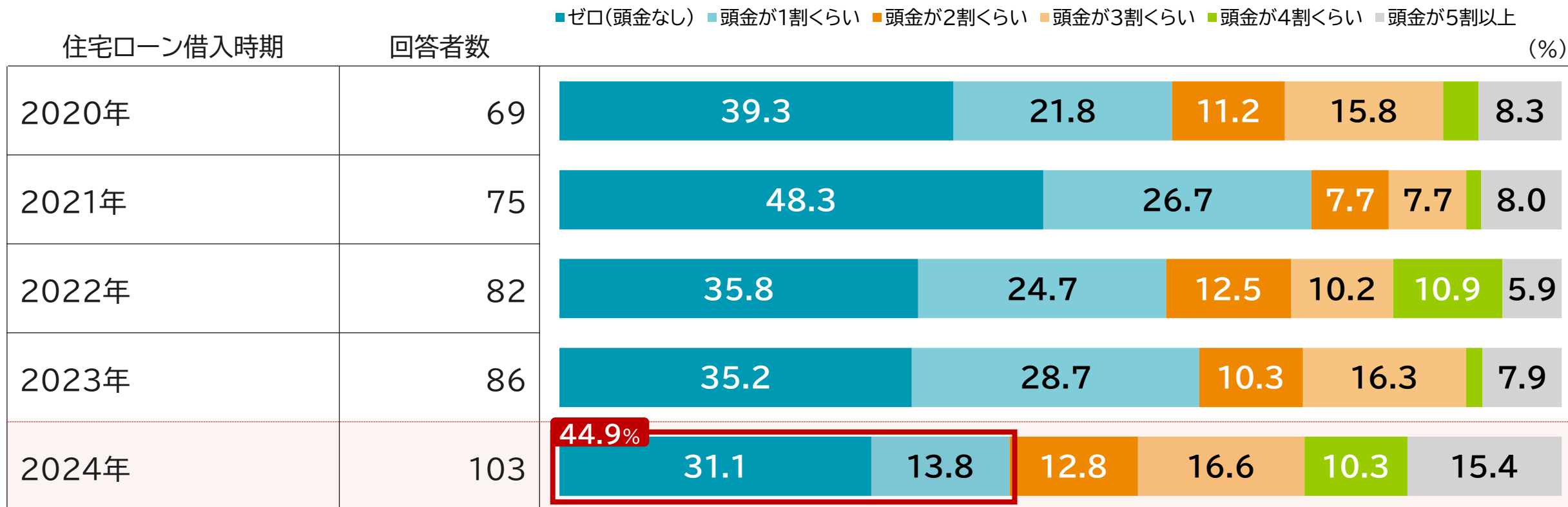
図表4 住宅ローンの頭金割合



※頭金割合「わからない・忘れた」は除く ※グラフ内数値5.0%未満は省略

- 2023年までは、ゼロ・1割が半数超で主流派＝「金利なき時代」のトレンドが継続
- 2024年は、頭金ゼロ・1割(44.9%)が減少し、反対に頭金2割以上の選択が増加

図表5 住宅ローンの頭金割合



※頭金割合「わからない・忘れた」は除く ※グラフ内数値5.0%未満は省略

- 借入金額中央値は、~1990年から2021年~2024年で1,000万円以上増。4,000万円以上の借入れも、一定割合を占めるようになった

図表6 住宅ローンの借入金額(世帯年収別)

世帯年収	住宅ローン 借入時期	回答者数	借入金額 (%)					借入金額中央値	
			■ ~1,000万円未満	■ 1,000万円以上~2,000万円未満	■ 2,000万円以上~3,000万円未満	■ 3,000万円以上~4,000万円未満	■ 4,000万円以上~5,000万円未満		■ 5,000万円以上
700万円 未満	~1990年	76	16.3	55.5	13.0	12.9		1,607.1万円	
	1991年~2000年	272	8.7	35.4	37.7	12.7	5.3	2,155.9万円	
	2001年~2010年	301	10.4	45.1	29.3	11.6		1,877.6万円	
	2011年~2020年	294	11.4	34.5	32.3	15.6		2,124.9万円	
	2021年~2024年	136	11.6	13.7	31.5	25.0	13.0	5.1	2,782.2万円
700万円 以上	~1990年	29	5.6	35.6	33.0	11.4	13.9	2,268.4万円	
	1991年~2000年	207		24.3	46.0	19.0	6.5	2,482.1万円	
	2001年~2010年	414	5.5	30.0	30.0	23.2	6.1	15.2	2,484.6万円
	2011年~2020年	432		19.0	30.6	28.2	10.3	8.0	2,882.0万円
	2021年~2024年	238	10.9		23.1	30.1	17.0	16.4	3,448.9万円

※借入金額「わからない、覚えていない」は除く ※グラフ内数値5.0%未満は省略 ※中央値は、回答が各選択肢内で均等に分布していることを前提とし、50%部分を概算値として算出。小数点第二位四捨五入。
© 2025 SUMITOMO MITSUI TRUST BANK, LIMITED All rights reserved.

- 2022年~2023年に、借入金額中央値はピークアウトし、高額化の波に歯止めがかかった可能性がある

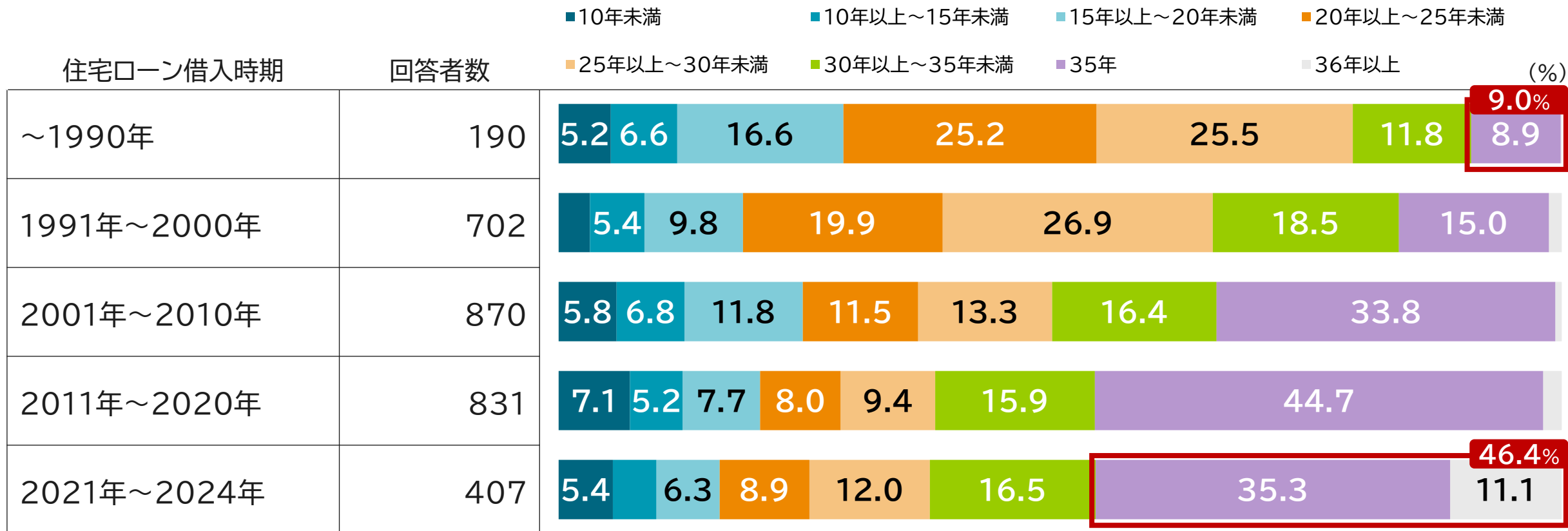
図表7 住宅ローンの借入金額(世帯年収別)

世帯年収	住宅ローン 借入時期	回答者数	借入金額 (%)					借入金額中央値	
			■ ~1,000万円未満	■ 1,000万円以上~2,000万円未満	■ 2,000万円以上~3,000万円未満	■ 3,000万円以上~4,000万円未満	■ 4,000万円以上~5,000万円未満		■ 5,000万円以上
700万円 未満	2020年	31	26.6	37.6	21.1	7.8	2,496.4万円		
	2021年	36	13.0	14.9	37.5	26.1	7.2	2,588.0万円	
	2022年	26	8.0	7.5	41.6	29.0	11.3	2,829.8万円	
	2023年	43	10.4	12.3	26.1	28.3	12.2	10.7	3,042.5万円
	2024年	30	14.7	19.8	23.4	15.7	22.4	2,661.4万円	
700万円 以上	2020年	33	11.2	10.5	22.4	30.0	16.4	9.6	3,197.8万円
	2021年	28	8.0	26.6	24.9	18.1	21.3	3,575.6万円	
	2022年	48	14.3	9.6	27.6	17.8	29.9	3,917.3万円	
	2023年	39	18.7	41.5	19.8	15.7	3,649.4万円		
	2024年	49	10.6	31.9	21.7	13.5	20.0	3,239.2万円	

※借入金額「わからない、覚えていない」は除く ※グラフ内数値5.0%未満は省略 ※中央値は、回答が各選択肢内で均等に分布していることを前提とし、50%部分を概算値として算出。小数点第二位四捨五入。
© 2025 SUMITOMO MITSUI TRUST BANK, LIMITED All rights reserved.

- 借入期間35年以上は、~1990年の9.0%から2021年~2024年の46.4%とおおよそ5倍に
- 2021年~2024年では、36年以上が11.1%

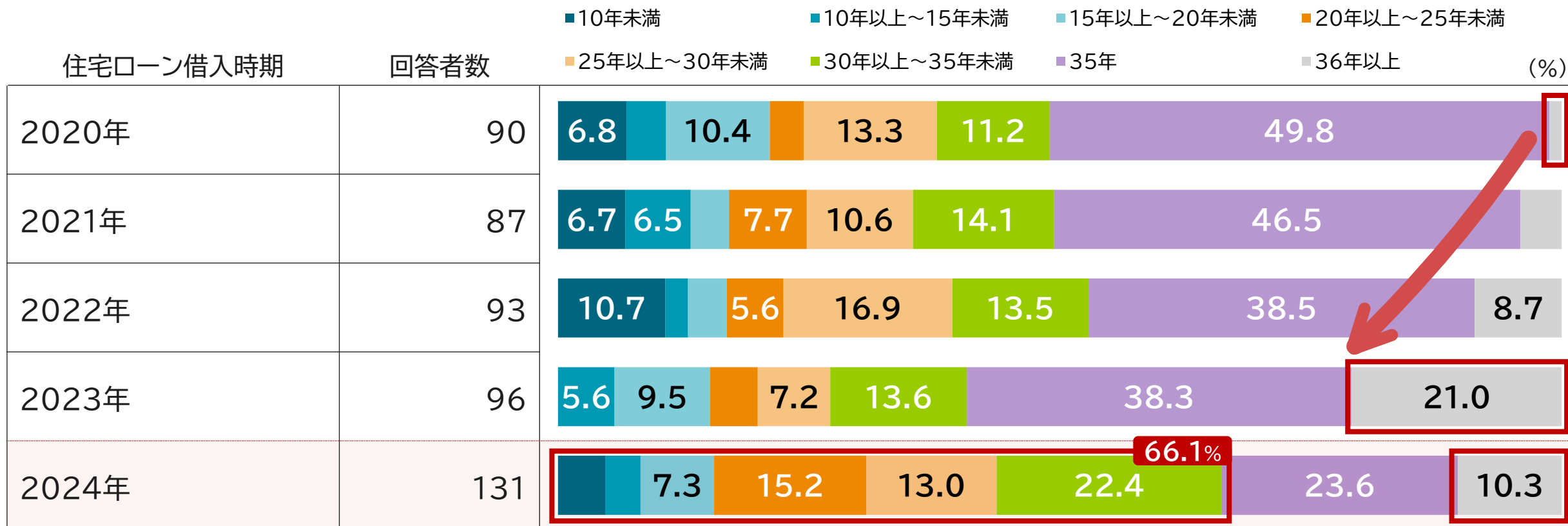
図表8 住宅ローンの借入年数



※グラフ内数値5.0%未満は省略

- 2023年までは、35年が全体の4~6割を占める。また36年以上が、2020年の1.2%から2023年の21.0%に大幅に増加
- 2024年は、「35年(23.6%)」が減少し、「20年以上~25年未満(15.2%)」、「30年以上~35年未満(22.4%)」が増加。一方で、「36年以上」は減少するも1割が選択

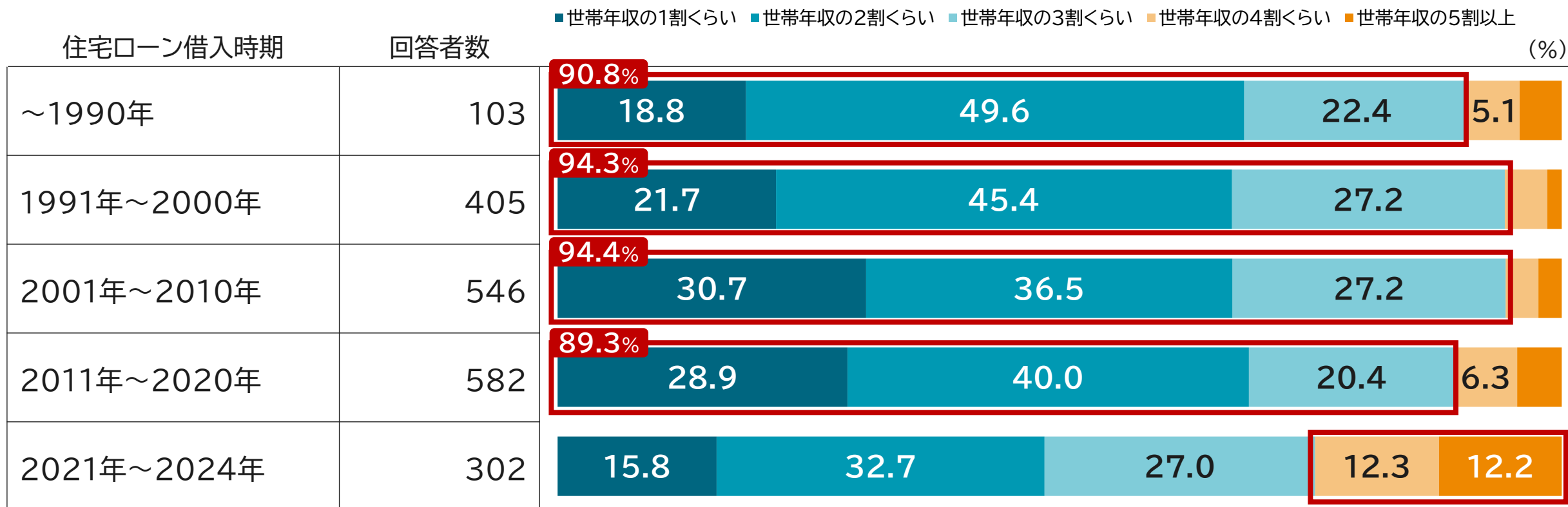
図表9 住宅ローンの借入年数



※グラフ内数値5.0%未満は省略

- 2011年～2020年までは、返済比率1～3割が全体のおよそ90%
- 2021年～2024年は、返済比率1割(15.8%)、2割(32.7%)が減少し、4割(12.3%)、5割以上(12.2%)が増加

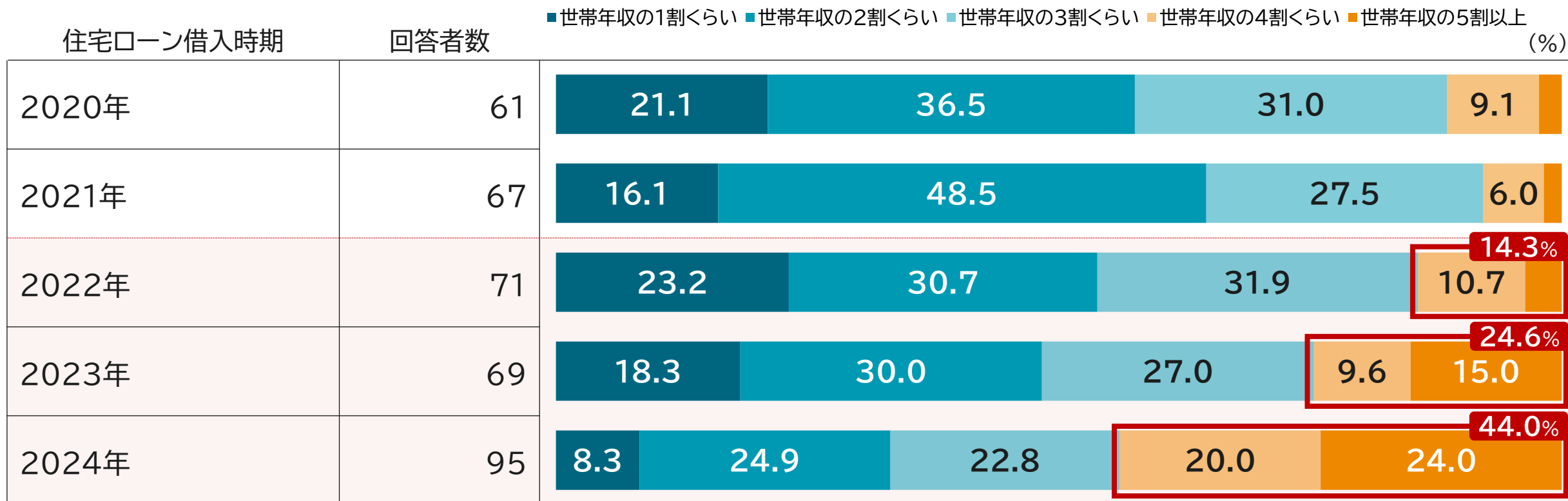
図表10 住宅ローンの返済比率



※返済比率「わからない」については除く ※グラフ内数値5.0%未満は省略

- 返済比率4割以上が、2022年は14.3%、2023年は24.6%、2024年は44.0%と徐々に増加

図表11 住宅ローンの返済比率

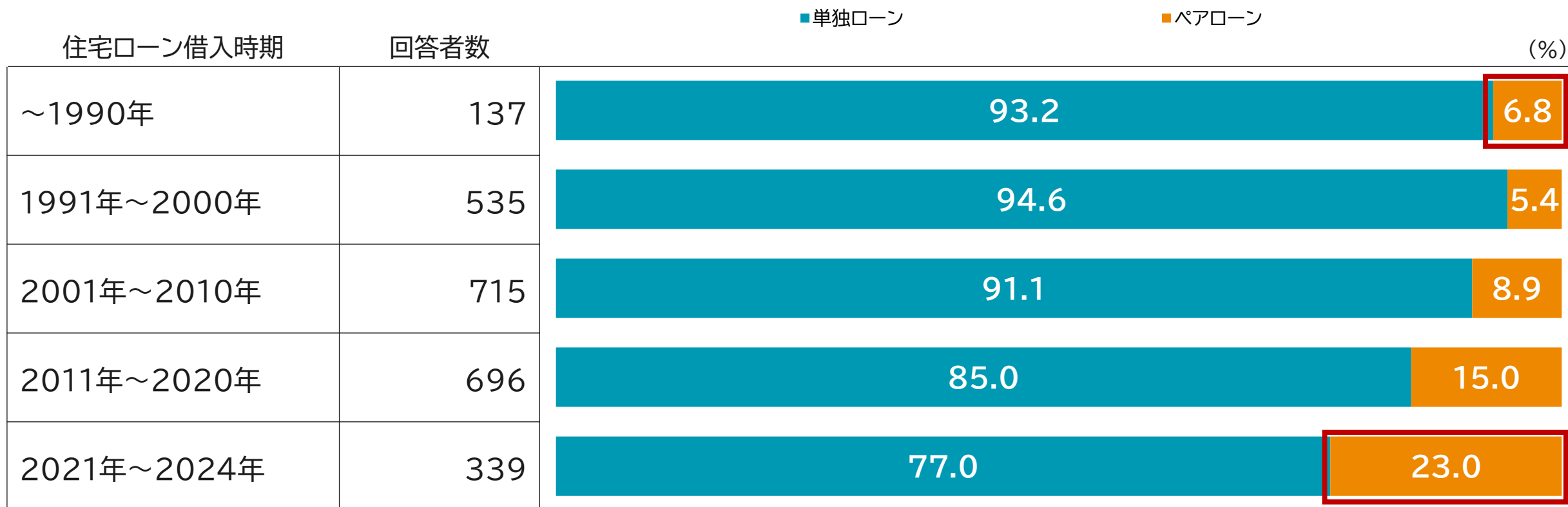


※返済比率「わからない」については除く ※グラフ内数値5.0%未満は省略

appendix ペアローンの利用状況について

- ペアローンの利用率は、~1990年の6.8%から2021年~の23.0%とおよそ3.5倍となり着実に増加

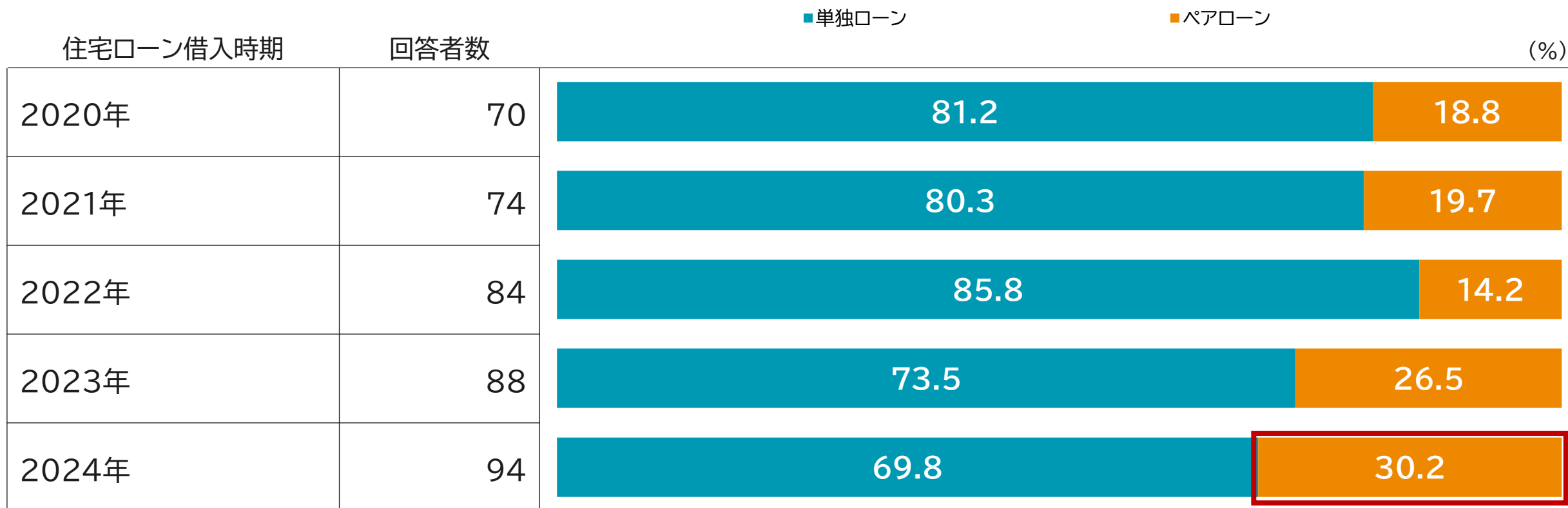
図表12 住宅ローンの単独ローン・ペアローンの利用率



※「わからない、覚えていない」については除く

- ペアローンの利用率は、2020年の18.8%から2024年には30.2%と、5年間でもおよそ1.6倍

図表13 住宅ローンの単独ローン・ペアローンの利用率



※「わからない、覚えていない」については除く

【図表1 短期プライムレート・住宅金融支援機構基準金利・フラット35借入金利(最低・最高)の推移】について

○短期プライムレート○

(出所)日本銀行「長・短期プライムレート(主要行)の推移 1989年～2000年」「長・短期プライムレート(主要行)の推移 2001年以降」より三井住友トラスト・資産のミライ研究所作成

※1989年以降、都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最も多くの数の銀行が採用した金利および最高、最低の金利。1989年1月23日以降、金利決定方式を総合的な調達コスト等をベースとした方式に変更。

○住宅金融支援機構基準金利○

(出所)住宅金融支援機構「昭和50年～平成10年の旧公庫融資基準金利の推移」「平成11年～平成20年の旧公庫融資基準金利の推移」「平成21年～平成26年の旧公庫融資基準金利の推移」「平成27年～令和2年2月の旧公庫融資基準金利の推移」より三井住友トラスト・資産のミライ研究所作成

- 「昭和50年～平成10年の旧公庫融資基準金利の推移」について
 - ※昭和57年10月1日から段階金利制度開始 ※昭和60年11月25日より、特別加算制度開始 ※平成9年4月1日より、特別加算についても段階金利制度開始
- 「平成11年～平成20年の旧公庫融資基準金利の推移」について
 - ※175㎡超の住宅の11年目以降の金利は3.40% ※175㎡超の住宅の11年目以降の金利は3.35% ※当初10年間と11年目以降の融資金利は同一
- 「平成21年～平成26年の旧公庫融資基準金利の推移」について
 - ※当初10年間と11年目以降の融資金利は同一
- 「平成27年～令和2年2月の旧公庫融資基準金利の推移」
 - ※当初10年間と11年目以降の融資金利は同一 ※令和2年2月末をもって終了

○フラット35借入金利(最低・最高)○

(出所)住宅金融支援機構「【フラット35】借入金利の推移」より三井住友トラスト・資産のミライ研究所作成

※平成19年10月から平成22年3月まで:返済期間が21年以上35年以下の場合

※平成22年4月から平成29年9月まで:返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下の場合

※平成29年10月から令和3年3月まで:返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下、新機構団信付きの場合

※令和3年4月から令和5年3月まで:返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下、新機構団信付きの場合

※令和5年4月以降:返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下、新機構団信付きの場合

※いずれの期間も「最低」の借入金利を採用

- 本資料は、情報の提供を目的として作成しており、具体的な対応についてはお客様のご判断により行っていただくことになります。お客様のご判断によって行ったご対応の結果生じた損害につきましては、弊社は一切責任を負いません。
- 本資料は、作成日において弊社が信頼できると判断した情報等に基づいて作成したものであり、その情報の正確性・確実性について保証するものではありません。また、今後の金融情勢・社会情勢等の変化により、内容が変更となる場合がございます。
- 本資料に係る一切の権利は、他社資料の引用部分を除いて三井住友信託銀行に属し、いかなる目的であれ本資料の一部または全部の無断での使用・複製は固くお断り致します。本資料の一部または全部を転載・複製する際は、弊社にご照会くださいますようお願い申し上げます。

ご照会先

三井住友信託銀行

三井住友トラスト・資産のミライ研究所

mirai@smtb.jp

作成日: 2025年3月13日
564-24-2117