

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

# 令和の“住まい”と住宅ローン事情(2025年)

---

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

所長 丸岡 知夫

---

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20～69歳 ただし関連業種(金融、調査、マスコミ、広告)従事者を除く  
※2022年4月の成年年齢引き下げを受け、調査対象年齢を「18歳～69歳」に拡大をして実施しているが、本件分析にあたっては過去調査との比較のため、20～69歳に絞って集計・分析した。
3. 調査方法：WEBアンケート調査
4. 調査時期：2025年1月
5. サンプルサイズ：11,327
6. サンプルの属性(年代別)

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

# 1

## 持ち家率と住宅ローン利用

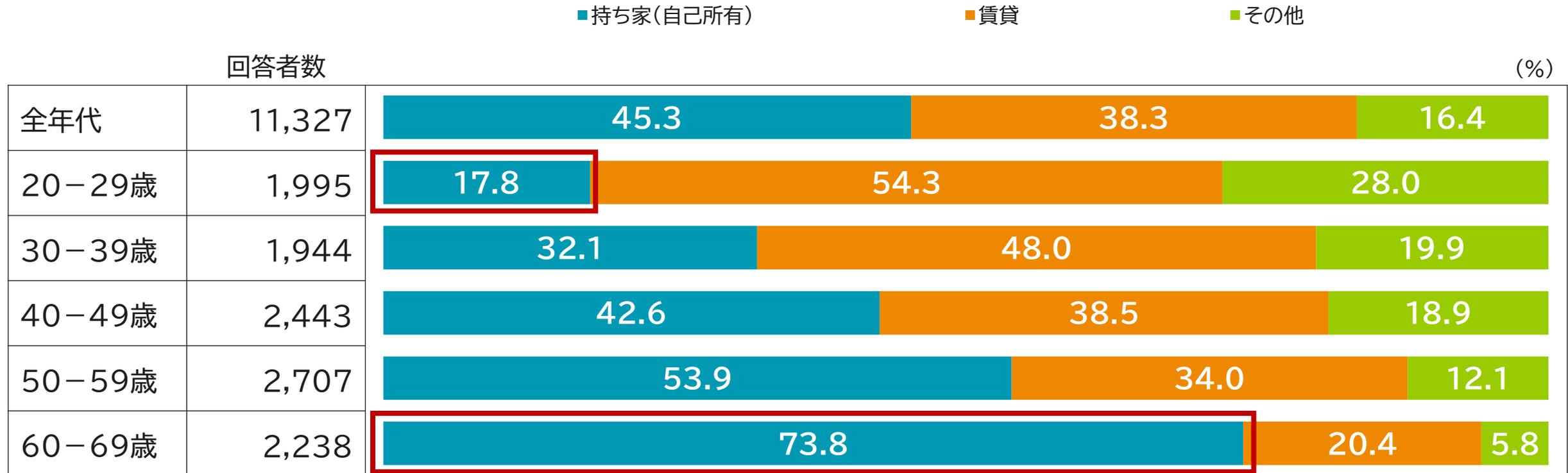
---

- 持ち家率は、年齢とともに上昇
- 持ち家者の4人に3人が自身で購入
- 持ち家購入時、住宅ローン利用は約8割

# 持ち家率は、年齢とともに上昇

- 持ち家(自己所有)、賃貸、その他(親と同居等)の3分類で現在の住まいの状況を尋ねると、全年代では45.3%が持ち家と回答
- 年齢別にみると、年齢が上昇するにつれて持ち家率は上昇し、20歳代17.8% → 60歳代73.8%

図表1 現在の居住形態



\*表内年代は、アンケート回答時の年齢

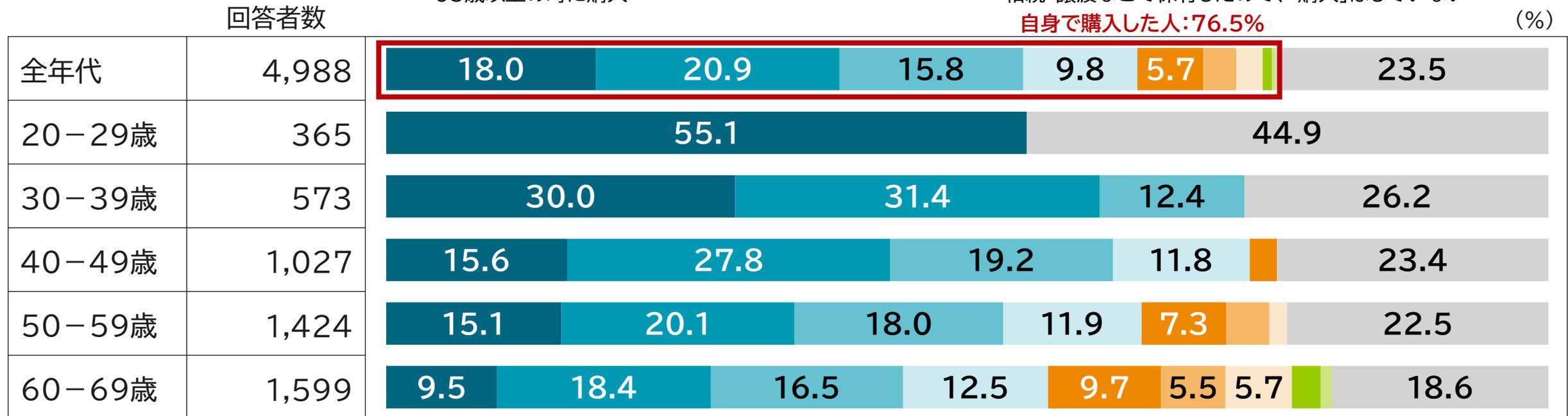
# 持ち家者の4人に3人が自身で購入

- 持ち家(自己所有)の5,272名のうち、自分または家族が居住していると回答した人は4,988名
- そのうち、自身で購入した人が76.5%、相続・譲渡などで保有した人が23.5%

図表2 購入時年齢

- 29歳以下の時に購入
- 30～34歳の時に購入
- 35～39歳の時に購入
- 40～44歳の時に購入
- 45～49歳の時に購入
- 50～54歳の時に購入
- 55～59歳の時に購入
- 60～64歳の時に購入
- 65歳以上の時に購入
- 相続・譲渡などで保有したので、「購入」はしていない

自身で購入した人:76.5% (%)



\*回答者:持ち家保有者かつ自分または家族が居住・利用している人を集計 \*表内年代は、アンケート回答時の年齢 \*5.0%未満はグラフ内表記省略

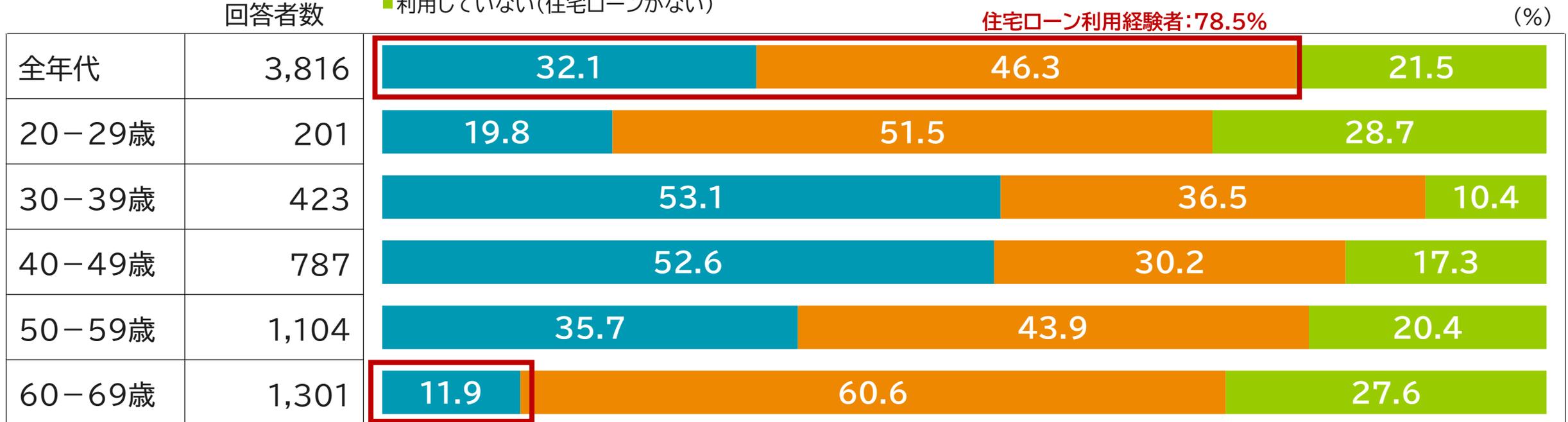
# 持ち家購入時、住宅ローン利用者は約8割

- 自身で持ち家を購入した人のうち、住宅ローン利用経験者は約8割(78.5%)
- 全年代では、住宅ローン利用中が32.1%、住宅ローン完済が46.3%、住宅ローンを利用していないが21.5%
- 60歳代で、住宅ローン利用中の人は約1割(11.9%)

図表3 住宅ローンの利用有無

■ 利用している(住宅ローンがある:返済中)      ■ 利用していた(住宅ローンで住宅購入したが、返済完了した)

■ 利用していない(住宅ローンがない)



\*回答者:持ち家購入者(相続・譲渡などでの取得者は除く)を集計 \*表内年代は、アンケート回答時の年齢

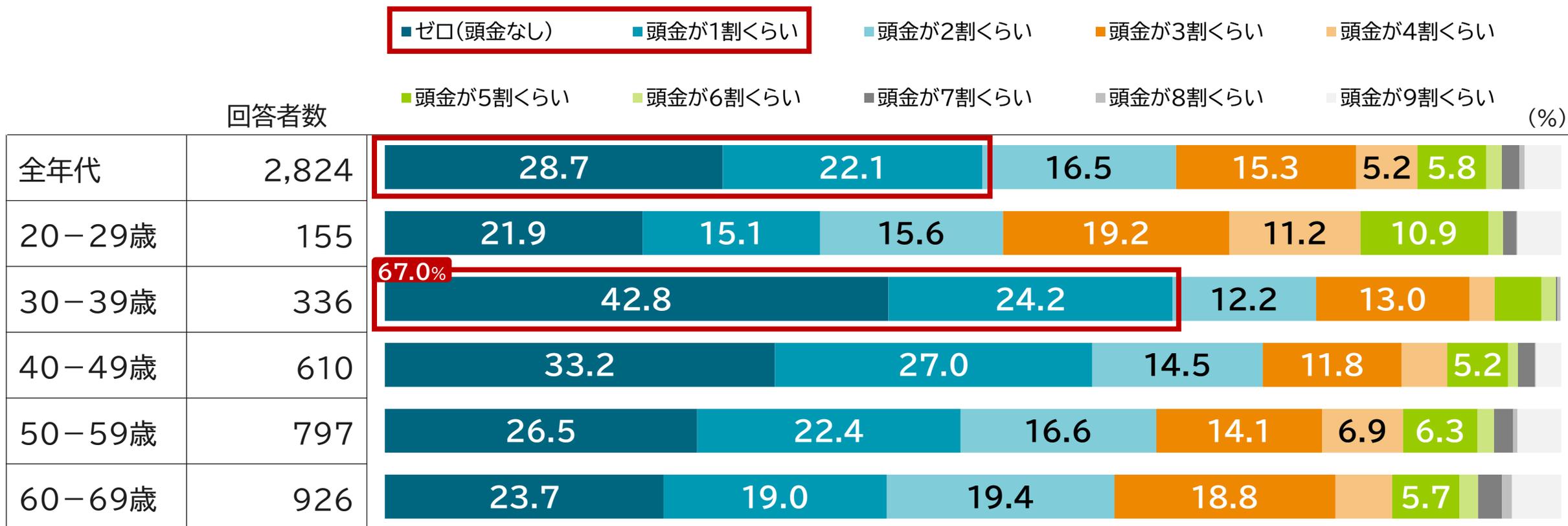
## 2 「住宅ローン事情」 – その① 単独ローンとペアローン –

---

- 頭金は「ゼロもしくは1割」が主流
- 単独ローン・ペアローン それぞれの住宅ローンの借入額
- 20歳代・30歳代の2割がペアローンを利用
- 世帯としての当初借入額、「単独ローン<ペアローン」

- 全年代では、頭金ゼロが28.7%、1割が22.1%
- 30歳代では、頭金ゼロ・1割で住宅購入をした人が67.0%と「ゼロもしくは1割」が主流

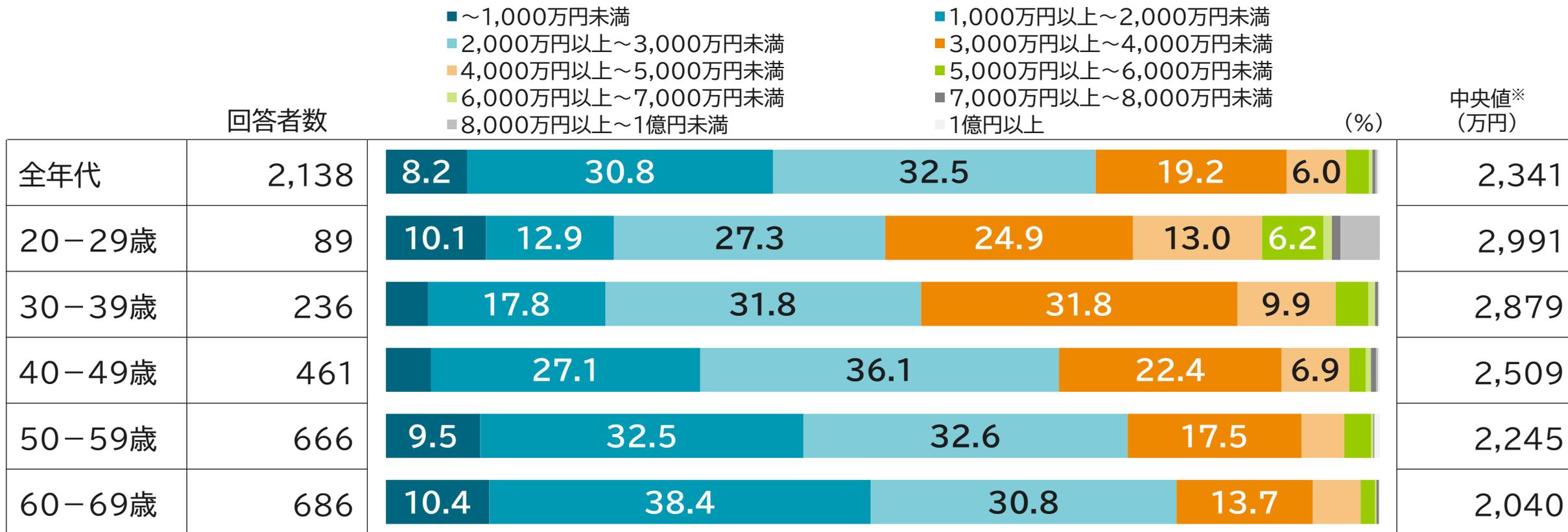
図表4 住宅ローン頭金割合



\*回答者:持ち家購入者(相続・譲渡などでの取得者は除く)を集計 \*表内年代は、アンケート回答時の年齢 \*頭金割合選択肢「わからない、忘れた」を除く \*5.0%未満はグラフ内表記省略

■ 単独ローンでは、当初借入額の中央値は1世帯当たり約2,341万円

図表5 住宅ローン借入額(単独ローンの場合)

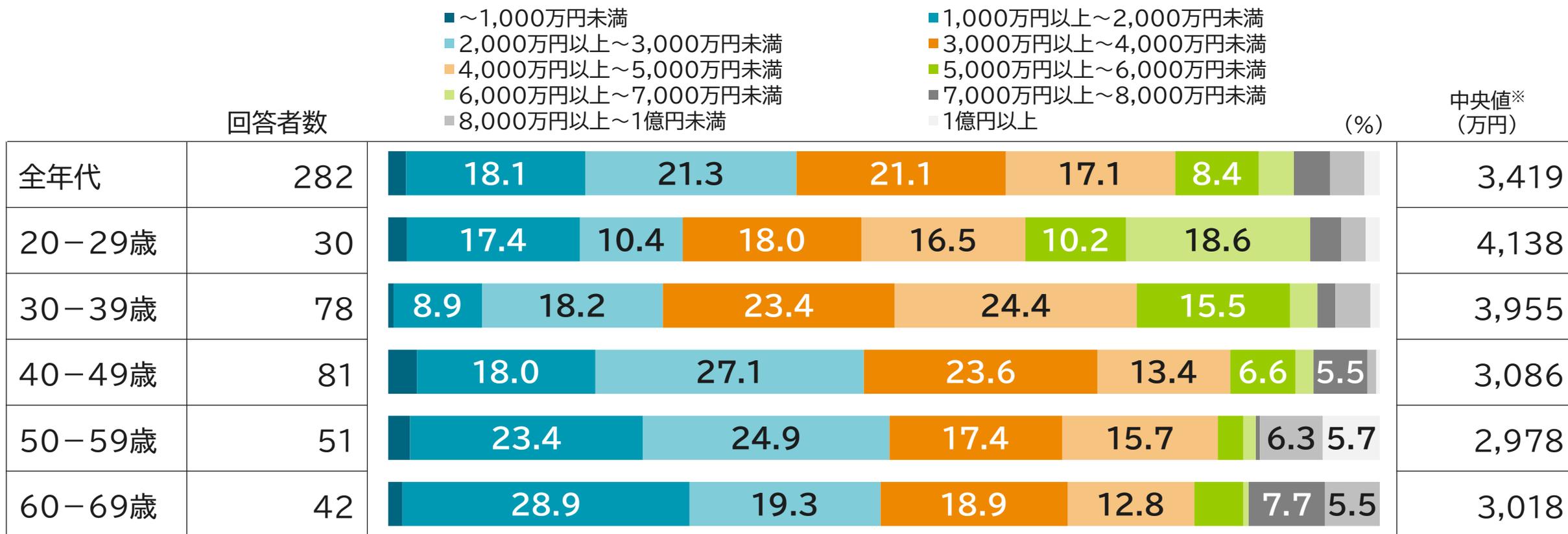


\*回答者:住宅ローン利用経験者 \*表内年代は、アンケート回答時の年齢 \*5.0%未満はグラフ内表記省略 \*借入金額「わからない、覚えていない」を除く

※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。中央値は四捨五入

- ペアローンでは、当初借入額の中央値は1世帯当たり約3,419万円

図表6 住宅ローン借入額(ペアローンの場合)



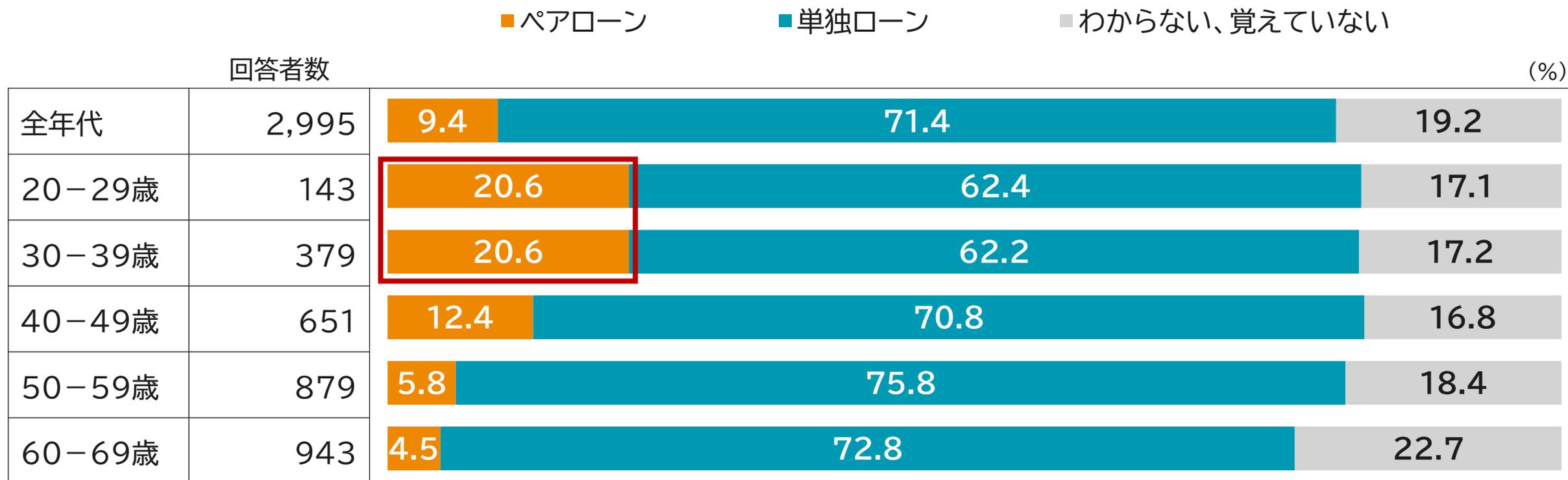
\*回答者:住宅ローン利用経験者 \*表内年代は、アンケート回答時の年齢 \*5.0%未満はグラフ内表記省略 \*借入金額「わからない、覚えていない」を除く

※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。中央値は四捨五入

# 20歳代・30歳代の2割がペアローンを利用

- 住宅ローン利用経験者のうち、全年代では単独ローンが71.4%、ペアローンが9.4%
- 20歳代、30歳代は、他の年代と比較してペアローン利用者の割合が高く、全年代のおよそ2倍の水準

図表7 住宅ローン借入形態(単独ローン・ペアローン)



\*回答者:住宅ローン利用経験者 \*表内年代は、アンケート回答時の年齢

# 住宅ローン借入額 – 単独ローンとペアローンを比較 –

- 世帯としての当初借入額は、単独ローンよりもペアローンの方が大きい
- 特に20歳代、30歳代では差分が大きく、単独ローンの借入額中央値よりもペアローン借入額中央値の方が1,000万円以上増加

図表8 住宅ローン借入額(中央値※)比較

	ペアローン(万円) ①	単独ローン(万円) ②	増加金額(万円) ①-②	増加分 ①/②
全年代	3,419	2,341	1,078	146%
20-29歳	4,138	2,991	1,147	138%
30-39歳	3,955	2,879	1,076	137%
40-49歳	3,086	2,509	577	123%
50-59歳	2,978	2,245	733	133%
60-69歳	3,018	2,040	978	148%

\*回答者:住宅ローン利用経験者 \*表内年代は、アンケート回答時の年齢 ※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  
\*中央値および増加分は四捨五入

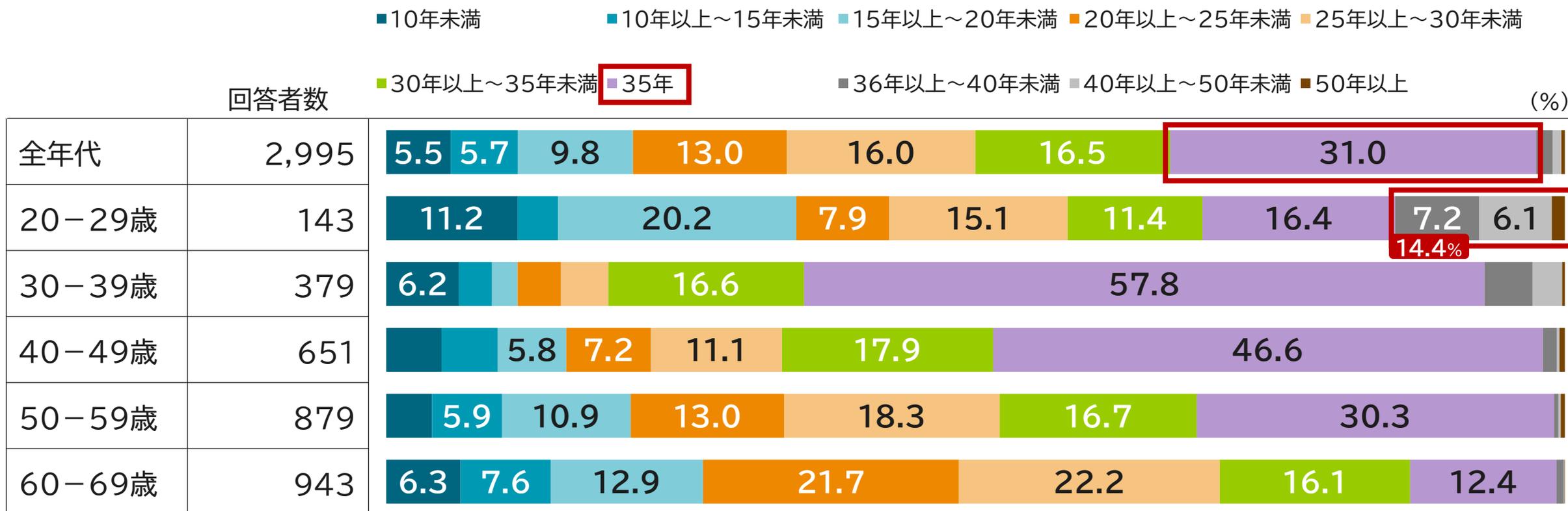
### 3 「住宅ローン事情」 – その② 住宅ローンの金利形態 –

---

- 返済設定期間は長期化、特に20歳代で顕著
- 金利形態は、借入額3,000万円が分水嶺

- 返済設定期間は、全年代では期間35年が、31.0%と最も多い
- 20歳代では、期間36年以上が14.4%と、借入期間の長期化が伺える

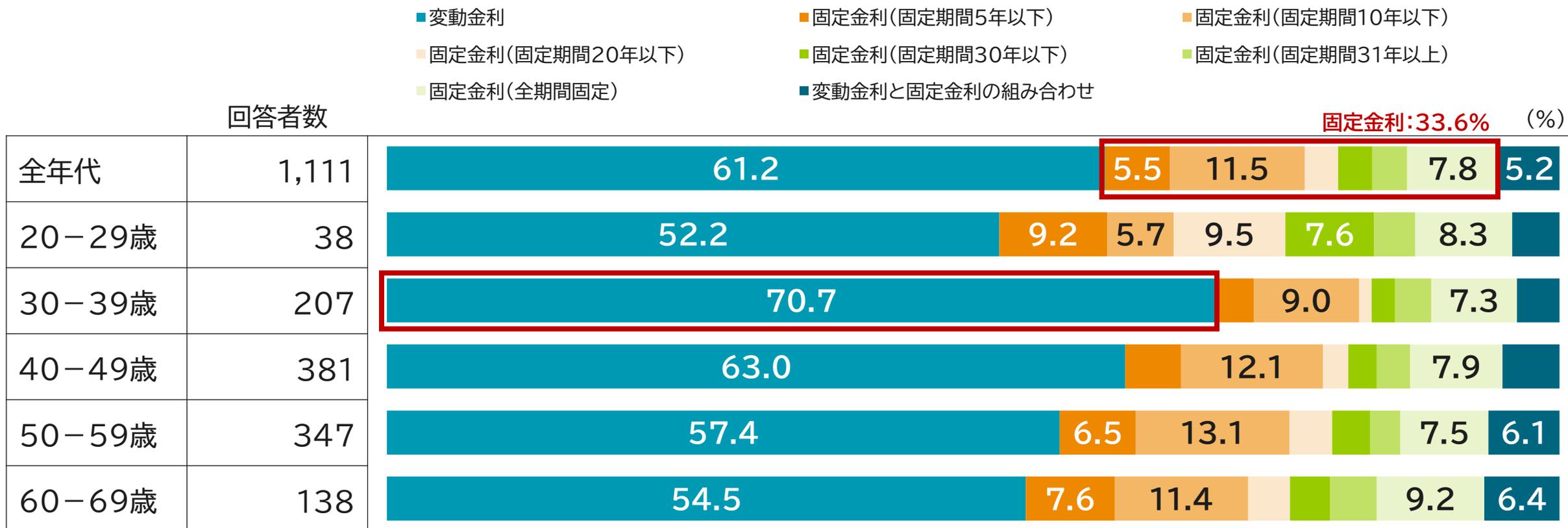
図表9 住宅ローン返済設定期間



\*回答者:住宅ローン利用経験者 \*表内年代は、アンケート回答時の年齢 \*5.0%未満はグラフ内表記省略

- 全年代では、変動金利が61.2%、固定金利が33.6%となっており、変動金利が主流
- 特に住宅購入メイン世代である30歳代では、変動金利の比率が7割超

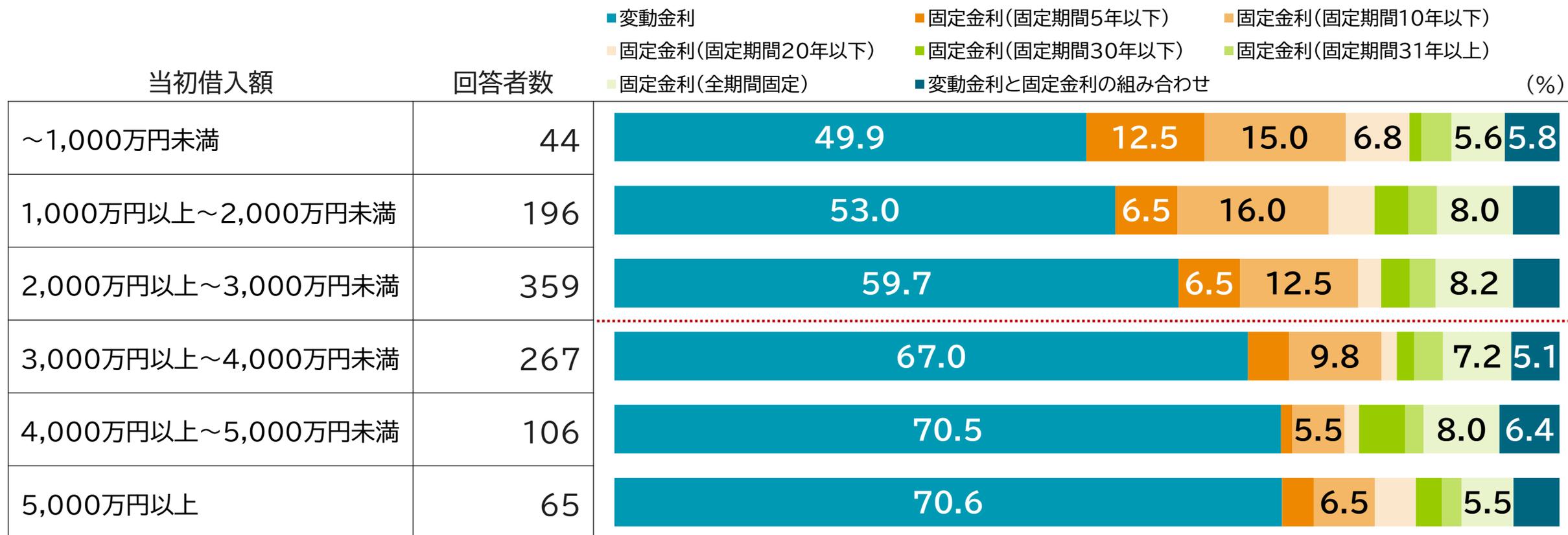
図表10 住宅ローンの金利形態



\*回答者:住宅ローンを現在利用している方 \*表内年代は、アンケート回答時の年齢 \*金利形態選択肢「その他」「わからない」は除く \*5.0%未満はグラフ内表記省略

- 当初借入額が増加するにつれて、変動金利の割合も増加
- 3,000万円未満では、変動金利は5～6割だが、3,000万円以上では7割前後の水準に

図表11 住宅ローンの金利形態(当初借入額別)



\*回答者:住宅ローンを現在利用している方 \*金利形態選択肢「その他」「わからない」は除く \*借入金額「わからない、覚えていない」は除く

- 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](mailto:mirai@smtb.jp)

作成日: 2025年3月21日  
564-24-2123