

## 第1回：金利の変化で住宅ローンの利用はどう変わる？ その①

三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長 丸岡 知夫

1990年代にバブルが崩壊して以降、日本の住宅ローン金利は歴史的な低金利時代が長く続きました。しかし、2024年に日本銀行がゼロ金利政策を解除したことで、4半世紀ぶりに「金利がある世界」が到来しています。このような状況下で、住まいや住宅ローン、そして資産形成について当研究所のアンケート調査で確認をしたところ、「家計としての選択」に変化の兆しが見られました。今月から全7回にわたって、この「転換局面の兆し」を点検していきたいと思います。

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歳～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、分析結果を公表しています。その結果を基に、連載第1回では「金利の変化で住宅ローンの利用はどう変わる？」についてお伝えします。

## 1. 変動金利から長期固定金利へ回帰の兆し

過去35年の変遷を見ていくと、「金利のない時代」が長らく続いたことを背景に、住宅ローンの金利形態は変動金利の割合が大幅に増加しました【図表1】。

1990年以前における変動金利の割合は24.1%でしたが、令和に入った2021年～2024年には、その割合が60.4%にまで上昇し、両者を比較すると約2.5倍の開きが生じています。

【図表1】住宅ローンの金利形態（1990年～2024年）

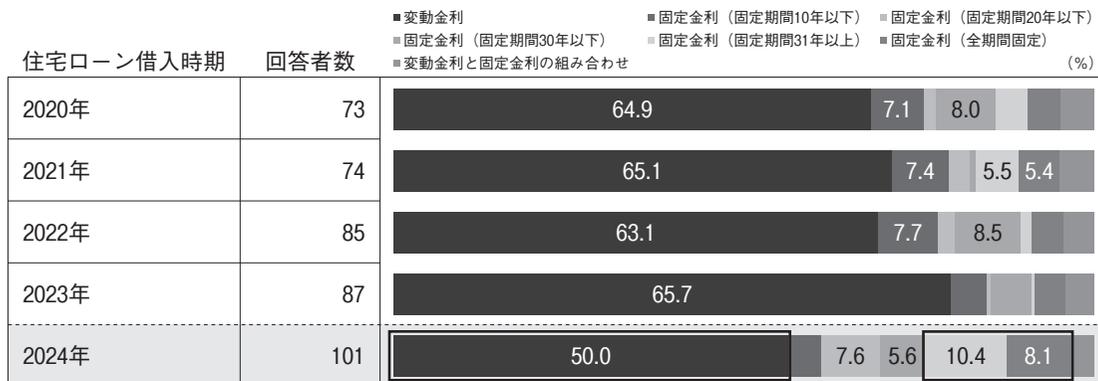
住宅ローン借入時期	回答者数	金利形態 (%)							
		■変動金利	■固定金利（固定期間30年以下）	■固定金利（固定期間10年以下）	■固定金利（固定期間20年以下）	■固定金利（固定期間31年以上）	■固定金利（全期間固定）	■変動金利と固定金利の組み合わせ	(%)
～1990年	141	24.1	14.1	15.5	23.9	5.3	11.1	6.0	
1991年～2000年	544	31.6	16.4	11.0	13.5	5.7	12.1	9.7	
2001年～2010年	740	44.9	25.0	9.0	8.9	5.1			
2011年～2020年	712	57.0	20.1	7.4					
2021年～2024年	347	60.4	17.3	5.1	5.5				

※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

しかし、直近5年で調べてみると、「変動金利人気」にも変化が見られます。2023年まで、変動金利の比率は「6割超」でしたが、2024年は「5割」に減少しています【図表2】。一方、固定金利については復活の兆しが出てきています。具体的には、「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を選択する割合が増加しています。

この背景として、ゼロ金利解除がもたらした金利先高観の下、「今後、上昇が予想される変動金利」ではなく、「金利水準としてはまだ低いと言える長期固定」を利用し、長い目で見た家計のメリットを追求したいという利用者心理がありそうです。

【図表 2】住宅ローンの金利形態（2020年～2024年）



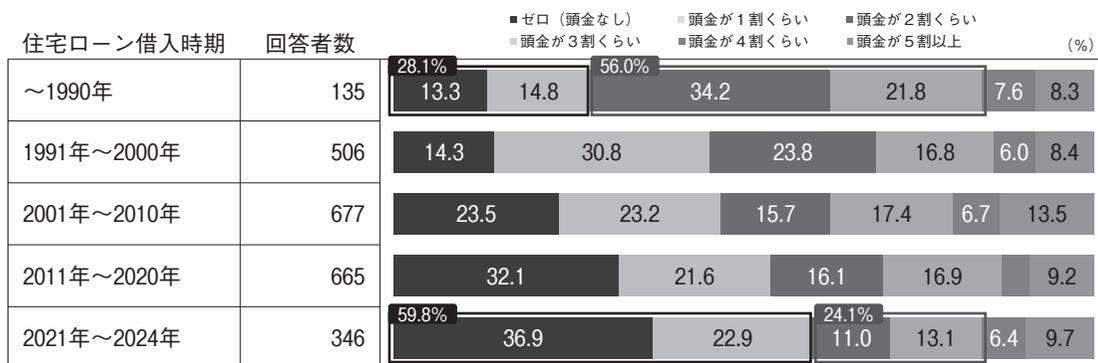
※金利形態「その他」「わからない」は除く ※グラフ数値5.0%未満は省略

## 2. 頭金は「ゼロ・1割」から「しっかり準備」へ



住宅ローンの頭金事情に関しても変化の兆しが見えてきます。かつては、「頭金として2～3割」というのが住宅ローンの常識でしたが、ローン金利の低下・長期化を背景に「頭金はゼロ・1割（そして、借りられるだけ借りる）」というケースが主流を占めるようになりました。事実、ミライ研の調査においても、1990年までは「頭金がゼロ・1割」が28.1%、「2・3割」が56.0%を占めていましたが、2021年～2024年では、頭金が「ゼロ・1割」が59.8%、「2・3割」が24.1%と逆転しています【図表3】。

【図表 3】住宅ローンの頭金割合（1990年～2024年）



※頭金割合「わからない・忘れて」は除く ※グラフ内数値5.0%未満は省略

しかし、頭金についても直近5年に注目してみると、2020年～2023年までは「ゼロ・1割」が6割超でしたが、2024年は「ゼロ・1割」が44.9%と半分以下にまで減少し、「2割以上は準備する」派が増加しています【図表4】。

前述の金利形態の変化と同様、頭金事情の変化の兆しも、今後の金利先高トレンドを勘案して「頭金を増やす＝借入額を減らす」ことで、家計収支におけるローン返済比率を下げるとともに、負債を抱えるリスクを抑えておきたいという気持ちを、実際の行動に移す人が増え始めたのではないかと考えられます。

今回は転換局面の兆しとして、「変動金利から長期固定金利への回帰」と「頭金ゼロ・1割の減少と2割以上の増加」に着目し、その背景となっている利用者心理について考察しました。次回は「住宅ローンの借入額や借入期間の変化」について考察します。

【図表4】住宅ローンの頭金割合（2020年～2024年）

住宅ローン借入時期	回答者数	頭金割合 (%)						
		■ゼロ（頭金なし）	■頭金が1割くらい	■頭金が2割くらい	■頭金が3割くらい	■頭金が4割くらい	■頭金が5割以上	
2020年	69	39.3	21.8	11.2	15.8	8.3		
2021年	75	48.3	26.7	7.7	7.7	8.0		
2022年	82	35.8	24.7	12.5	10.2	10.9	5.9	
2023年	86	35.2	28.7	10.3	16.3	7.9		
2024年	103	44.9%	31.1	13.8	12.8	16.6	10.3	15.4

※頭金割合「分からない・忘れた」は除く ※グラフ内数値5.0%未満は省略

### 三井住友トラスト・資産のミライ研究所

一人ひとりが将来を安心して過ごすための資産形成・資産活用のあり方を、生活者の目線から調査・研究し発信することを目的とした三井住友信託銀行内の組織です。ファイナンシャル・ウェルビーイング（お金に関する幸福度）に役立つ情報発信に取り組んでいます。

### 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。主な著作は『「金利がある世界」の住まい、ローン、そして資産形成』（2024年、金融財政事情研究会）。2025年よりデジタル版日経ヴェリタスヘコラム寄稿中。

# 仕訳で読み解く 粉飾のメカニズム

キャッシュフロー粉飾の罠を探る

足澤 聡 [著] A5判・236頁  
定価2,750円(税込)

その闇に包まれた成立過程を白日のもとにさらす  
画期的な「粉飾決算入門」!

- ◆実務に必要な簿記・取引仕訳の基礎をわかりやすく解説
- ◆取引仕訳にさかのぼって粉飾決算のパターンを包括的に整理
- ◆都市銀行で融資審査、金融庁・関東財務局で金融検査に従事してきた経験をもとに現在の金融実務の問題点を指摘

なぜ今、粉飾が増えているのか、  
その答えがこの1冊に詰まっている  
「粉飾シミュレーションシート」ダウンロード特典付き

一般社団法人金融財政事情研究会 申込先

〒160-8519 東京都新宿区南元町1-9  
電話(03)3358-2891(直通) FAX(03)3358-0037