

第2回：金利の変化で住宅ローンの利用はどう変わる？ 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、金利の転換局面における住宅ローン事情の変化と併せて、金利形態（変動・固定）や頭金割合について点検し、「変動金利から長期固定金利へ揺り戻しの気配」「頭金ゼロ・1割派が減り、しっかり準備派が台頭の予兆」といったポイントをお伝えしました。今回は住宅ローンの借入額や借入期間の変化について、ミライ研のアンケート調査結果から分析します。

1. 過去35年間で借入額は1000万円以上増加。そろそろ限界？



今回は住宅ローンの借入額について、世帯年収700万円未満の世帯と700万円以上の世帯に分けて分析してみました。過去35年で見ると、いずれの年収区分においても借入額（中央値）は徐々に増加してきています。特に、2021～2024年における借入額の増加傾向が顕著で、4000万円以上の借入れも相応の割合を占めています【図表1】。借入額が増えた主な要因として、首都圏を中心とする不動産価格の上昇が考えられます。

【図表1】住宅ローンの借入金額（世帯年収別）（1990～2024年）

世帯年収	住宅ローン 借入時期	回答者数	借入金額の割合 (%)					借入金額中央値	
			■ ～1,000万円未満	■ 2,000万円以上～3,000万円未満	■ 4,000万円以上～5,000万円未満	■ 1,000万円以上～2,000万円未満	■ 3,000万円以上～4,000万円未満		■ 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 5.2						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「分からない、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。

それでは、今後も借入額は増えていくのでしょうか。ここで、直近5年の推移を見てみましょう。2022～2023年で借入額はピークアウトしており、高額化の潮目が変わった可能性が見て取れます【図表2】。これは、購入者サイドによる（物件価格の高騰に追随した）借入額の増加に限界があることから、自身の家計規模や将来の収入に見合った物件を選び、返済可能な借入額に収める動きが出てきていることを示唆しているように思われます。

【図表2】住宅ローンの借入金額（世帯年収別）（2020～2024年）

世帯年収	住宅ローン 借入時期	回答者数	■ ～1,000万円未満 ■ 2,000万円以上～3,000万円未満 ■ 4,000万円以上～5,000万円未満	■ 1,000万円以上～2,000万円未満 ■ 3,000万円以上～4,000万円未満 ■ 5,000万円以上	(%)	借入金額中央値
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「分からない、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。

2. 借入期間の長期化傾向も2024年で反転



併せて、住宅ローンの借入期間の変化についても点検してみました。「35年以上」は、1990年までは9.0%と少数派でしたが、2021～2024年には46.4%と約5倍まで増加し、今の主流となっています【図表3】。その背景として、貸し手サイドにおける長期住宅ローン商品が増えてきたことや、それに合わせて需要も伸びてきたことなどが挙げられます。

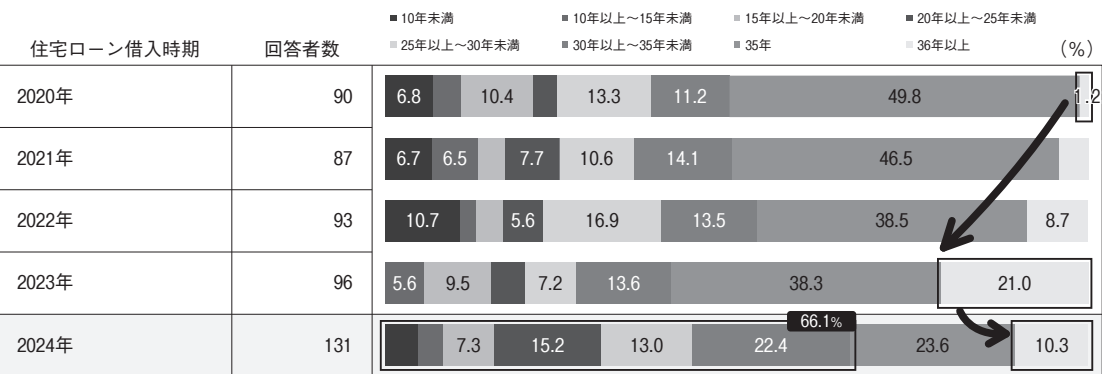
【図表3】住宅ローンの借入年数（1990～2024年）

住宅ローン借入時期	回答者数	■ 10年未満 ■ 25年以上～30年未満 ■ 10年以上～15年未満 ■ 30年以上～35年未満 ■ 15年以上～20年未満 ■ 35年 ■ 20年以上～25年未満 ■ 36年以上	(%)
～1990年	190	5.2 6.6 16.6 25.2 25.5 11.8	9.0% 8.9
1991～2000年	702	5.4 9.8 19.9 26.9 18.5 15.0	
2001～2010年	870	5.8 6.8 11.8 11.5 13.3 16.4 33.8	
2011～2020年	831	7.1 5.2 7.7 8.0 9.4 15.9 44.7	
2021～2024年	407	5.4 6.3 8.9 12.0 16.5 35.3 11.1	46.4%

※グラフ内数値5.0%未満は省略

直近5年の変化【図表4】を見てみると、2023年までは「35年」が全体の4～5割程度を占めています。また、「36年以上」が2020年の1.2%から2023年の21.0%へ、その割合は3年間で17.5倍と大幅に増加しています。他方、2024年は「35年」が23.6%まで減少しており、それに代わって「20年以上～25年未満」「借入期間30年以上～35年未満」が増加しています。2024年は転換の節目の年になるかもしれません。

【図表4】住宅ローンの借入年数（2020～2024年）



※グラフ内数値5.0%未満は省略

3. 住宅ローン返済以外のイベントも含めた、ミライの家計をプランニングすることが重要

ゼロ金利政策が解除され、金利先高の観測が強まったことで、住宅ローン利用に変化の兆しが生じていることが、前回と今回の分析で確認できました。「金利のない時代」の頃は、家計の金融行動を検討する際、シミュレーションの変数や条件として、金利は「ないもの」として計算していたと思います。しかし、すでに「金利のある世界」に突入しており、住宅購入や住宅ローンの選択にも金利が影響を及ぼし始めています。

今後はファイナンシャル・プランナーや住宅ローンアドバイザーとも相談しつつ、金利が上昇しても慌てないマネープランを策定していく等、第三者からのアドバイスを上手に活用することが重要になってくると思われます。

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へコラム寄稿中。

筆界認定に関する表示登記の運用見直し関係資料集

田中博幸＝監修 月刊登記情報編集室＝編
A5判・176頁・定価2,750円（税込）

所有者不明土地対策のための筆界認定に関する
表示登記の運用見直し

「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱い
に関する指針」を豊富な資料とともに詳解！

令和2年1月から4回にわたり、実務家や有識者、関係省庁等を構成員とする「筆界認定の在り方に関する検討会」が開催され、令和3年4月にその検討結果が「筆界の調査・認定の在り方に関する検討報告書」（以下「報告書」）として取りまとめられました。

また、報告書に記載された提言を踏まえつつ、「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて」が発出され、さらに「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」（以下「指針」）が定められ、筆界認定の運用の見直しとして、全国統一の取扱いがされることとなりました。

本書では、指針の起案に関与した担当者が指針の内容をわかりやすく解説しています。本解説を読み再度指針を読み込めば、指針の骨子や具体的な内容が深く理解できます。

土地家屋調査士、登記官はもとより、関係実務に携わる方にとって必携の1冊です。

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