

第4回：住宅ローン利用経験者に聞いた、
「リアルな後悔」ランキング その②

三井住友トラスト・資産のミライ研究所 研究員 矢野 礼菜

住宅ローンの借入形態には、1人で借りる「単独ローン」と夫婦やパートナーと2人で借りる「ペアローン」の2つの方法が代表的ですが、近年、不動産価格の高騰や共働き世帯の増加を背景に、ペアローンの利用が増加しています。今回は、この借入形態の違いによる「住宅ローンに対する後悔」の差について、ミライ研のアンケート調査結果からお伝えします。

1. ペアローン利用者の5人に1人は「単独ローンにすればよかった」



ミライ研のアンケート調査でも、ペアローンの利用が高まっていることが判明しています【図表1】。では、単独ローンを利用している世帯とペアローンを利用している世帯で、住宅ローンに対する後悔に違いは見られるのでしょうか。

【図表1】単独ローンとペアローンの利用率

住宅ローン借入時期	回答者数	■ 単独ローン	■ ペアローン	(%)
～1990年	137	93.2	6.8	
1991年～2000年	535	94.6	5.4	
2001年～2010年	715	91.1	8.9	
2011年～2020年	696	85.0	15.0	
2021年～2024年	339	77.0	23.0	

出所：特に出所を示していない場合、三井住友トラスト・資産のミライ研究所「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」（2025年）を基にミライ研作成

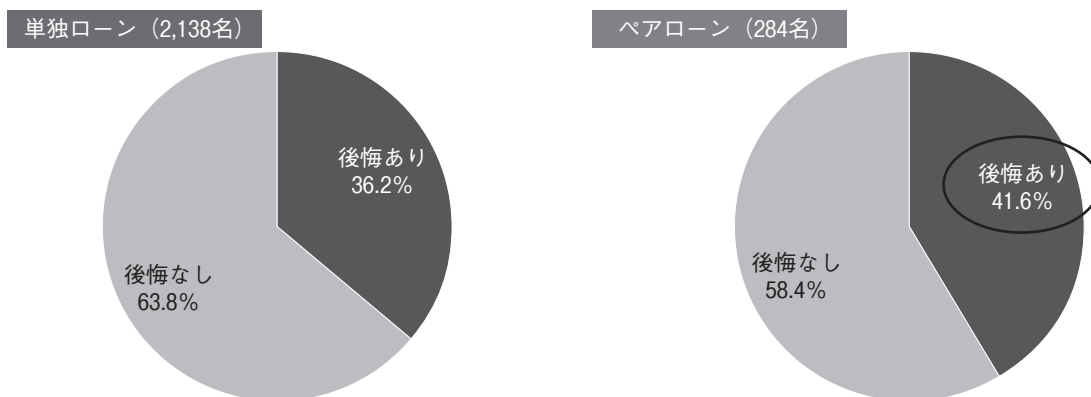
※回答者：住宅ローン利用経験者 ※「わからない、覚えていない」は除いている

まず、住宅ローンに対する後悔の有無を尋ねたところ、「後悔あり」と回答した方の割合は、単独ローンでは36.2%だったのに対し、ペアローンでは41.6%とより高い割合になっていることが分かりました【図表2】。

さらに、後悔の内容について見ると、単独ローンを利用した方は、「借入金額を少なくすればよかった」「頭金の割合を多くすればよかった」と、前回のアンケート調査でも上位だった項目が多く挙がりました【図表3】。

一方、ペアローンを利用した方では、「ペアローンではなく単独ローンにすればよかった（22.4%）」が最も多く、5人に1人はペアローンで借入入れたこと自体を後悔していることが分かりました。ミライ研のアンケート調査によると、ペアローンの借入金額中央値は、単独ローンの約1.3倍に

【図表 2】 借入形態別 住宅ローンに対する後悔の有無



※回答者：住宅ローン借入経験者 ※「わからない」は除いている

【図表 3】 借入形態別 住宅ローンに対する後悔の上位 5 項目（複数回答可）

借入形態			
単独ローン (回答者数：775)	1	借入金額を少なくすればよかった	26.1%
	2	頭金の割合を多くすればよかった	25.5%
	3	借入期間を短くすればよかった	16.5%
	4	固定金利ではなく変動金利にすればよかった	16.5%
	5	保障内容*を充実させればよかった	10.9%
ペアローン (回答者数：118)	1	ペアローンではなく単独ローンにすればよかった	22.4%
	2	頭金の割合を多くすればよかった	21.7%
	3	保障内容*を充実させればよかった	21.6%
	4	固定金利ではなく変動金利にすればよかった	19.0%
	5	借入金額を少なくすればよかった	16.3%

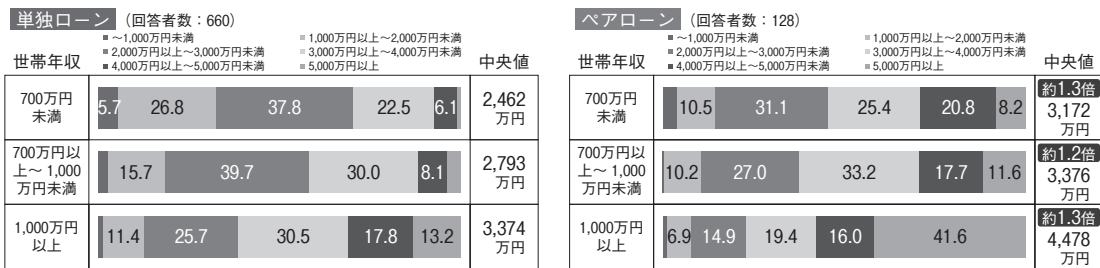
※回答者：各借入形態で「後悔あり」と回答した方 ※単独ローン 3 位、4 位は小数点以下第 2 位にて順位付け
* 疾病保障特約など

達しており、世帯年収区分にかかわらず高額化の傾向が見られます【図表 4】。また、借入金額は世帯年収が高いほど高額帯の比率が高くなっていることから、ペアローンにより結果的に負担が大きくなったと感じる人が少なくないことがうかがえます。

また、「保障内容を充実させればよかった (21.6%)」が、他のランキングに比べて上位にあるのも特徴です。住宅ローンという長期の負担を抱える中で、健康リスクや収入途絶といった不測の事態への備えは、より現実的な関心事となります。医療費の増加には、医療保険やがん保険などで備えることができますが、一般的に住宅ローンの返済まではカバーされません。

なお、ペアローンにおける夫婦の返済負担の割合については、「夫の方が、借入金額が多い」が 49.8%、「夫婦同額」が 42.9%、「妻の方が、借入金額が多い」が 6.3%で、「夫婦同額（夫婦平等型ペアローン）」が 4 割超を占めています。こうした背景も相まって、ペアローン利用者ほど「しっかりと備えておくべきだった」と感じる傾向が強いと思われます。最近では、疾病保障付き住宅ローンを

〔図表4〕 借入形態別 借入金額



※回答者：図表3記載の回答者のうち、世帯年収「わからない、答えたくない」を除く ※グラフ内表記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。小数点以下第二位を四捨五入

取り扱う金融機関も増えており、こうした商品への関心が高まっていることも背景にあるのかもしれませんが。

2. 「どう借りるか」だけでなく「どう返すか」という視点も大切に



当然ながら、住宅ローンに対する後悔の有無やその内容は、人それぞれです。しかし、注意したいのは、後悔した際に「家計にリカバリーする余裕があるか」という点です。例えば、「借入金額を少なくすればよかった」と思う場合には、繰上返済で借入残高を減らすという選択肢もありますが、「家計の余裕」がなければ、実行するのは難しいものと思われます。

住宅ローンを検討する際は、「金融機関の審査が通るかどうか」や「どれだけ有利な条件で借りられるか」といった点に目が向きがちです。しかし、住宅ローンは長い期間にわたって休むことなく返済が続きます。だからこそ、その道のりを見据え、「どのように返していくか」という視点も忘れないことが大切です。将来の生活の変化も見据えながら、無理のない返済計画を立てることが、後悔しない住宅ローン選びにつながります。

やの あやな

三井住友トラスト・資産のミライ研究所 研究員

2014年に三井住友信託銀行入社。堺支店、八王子支店にて、個人顧客の資産運用・資産承継に関わるコンサルティングおよび個人顧客向けの賃貸用不動産建築、購入に係る資金の融資業務に従事。2021年より現職。主な著作として、『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）がある。ウェルビーイング学会会員。