

第2回：“住宅ローン”と“資産形成”～「AND」なのか「OR」なのか？

三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長 丸岡 知夫



前回は、ミライ研のアンケート調査結果から、令和の“住宅ローン事情”として、住宅購入時の頭金比率やペアローンの利用状況についてお届けしました。今回は、住宅ローンの返済年数に着目してみます。国土交通省の「令和3年度 住宅市場動向調査報告」によれば、返済年数の平均は約30年となっています。同調査では、「初めて住宅を取得した世帯主の平均年齢」も公表しており、注文住宅や分譲マンションは約40歳、分譲戸建て住宅は約37歳となっています。住宅ローンを抱える世帯では、ローン返済に加えて、子どもの教育費の増加や、場合によっては親の介護などの費用も重なってくると思われます。50歳代が近づくと自身の老後費用にも目配りが必要になってきます。それぞれのイベントへの対応は切実ですが、どのようにバランスを取っていけば良いのか、住宅取得後の30歳代後半から40歳代は「悩み多き年代」と思われます。そこで今回は、「住宅ローンと資産形成は『AND』なのか『OR』なのか？」について考察します。

1. 住宅ローンは極力返しておきたい派が4割



ミライ研の1万人アンケート調査で、現在、家計で住宅ローンを抱えている方4409人を対象に、「ローン返済の意識」について尋ねました〔図表1〕。全体では「リタイア前に完済する予定」が29.8%、「現役時代にできるだけ繰り上げ返済」および「現役時代に繰り上げ返済し、リタイア時に残債を退職金で一括返済」が41.3%という結果になりました。特に、繰り上げ返済への取り組み意向については、20歳代で49.0%、30歳代では46.8%、40歳代でも39.7%と高くなっています。現役時代にできるだけ負債額を減らしておきたい意向が確認できました。

2. 歴史的な低金利の住宅ローンと資産形成の「AND」



従来、「家計に余裕ができたら、住宅ローンの繰り上げ返済に充てる」行動は、マネープランのセオリーとされてきました。繰り上げ返済は借り入れ元本の返済に充当されるので、本来支払う予定だ

〔図表1〕住宅ローン利用者の「リタイア時の家計負債」に対する意識

回答数		リタイア前に完済する予定	現役時代にできるだけ繰り上げ返済	現役時代に繰り上げ返済し、リタイア時に残債を退職金で一括返済	退職金で一括返済	リタイア時に保有不動産を使って(住替えなど)返済	繰り上げ返済や退職金での一括返済は考えていない
TOTAL	4409	29.8%	30.4%	10.9%	5.3%	5.1%	18.6%
20-29歳	771	27.4%	35.4%	13.6%	3.5%	3.9%	16.2%
30-39歳	881	26.9%	35.9%	10.9%	3.9%	6.2%	16.2%
40-49歳	1134	33.0%	30.4%	9.3%	4.6%	4.9%	17.8%
50-59歳	922	32.3%	25.3%	8.6%	7.4%	6.0%	20.5%
60-69歳	701	27.4%	24.4%	13.4%	7.8%	4.1%	22.8%

出所：本連載では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」(2022年)を基にミライ研が作成

った将来の利息を軽減させる効果があります。

一方で、留意しておきたいのは、現在の住宅ローン金利の水準です。住宅ローンの基準金利（変動）は、ここ10年、店頭表示金利で年2.475%の水準が続いている。適用金利としては、各金融機関の金利優遇対応を織り込むと、実勢で年0.5%～1.0%の水準となっています。1990年～1995年頃は、基準金利（変動）は年4%～8%の水準だったので、歴史的に見ると極めて低い金利で「資金調達」ができているとも言えます。見方を変えると、住宅ローンを組んだ方は、足元から将来30年の長期スパンで「低金利での借り入れ継続が見込める」状況と捉えることも可能です。

また、現在、住宅ローンはさまざまなローンの中でも、金利水準が相対的に低いローンとなっています。例えば、住宅ローンを繰り上げ返済した後で教育費を借りようすると、住宅ローンよりも高い金利での借り入れになる可能性があります。加えて、住宅ローン減税の適用を受けている世帯で、適用期間中のメリットをできるだけ享受したいと考えられている場合は、繰り上げ返済をしない方が良いケースも考えられます。インフレの兆しも出てきていますが、低金利が継続する期間においては、「住宅ローンの繰り上げ返済一択」ではなく、今後、医療費や不測の事故、親族の介護などで急にお金が必要になった時などの備えとしての「資金保有」や「資産形成」も選択肢として考えてみることが重要と思われます。

資産形成という観点では、「運用」も選択肢に加えることができます。「老後資金2000万円問題」が注目されたのは2019年でしたが、日本証券業協会が公表している2021年12月末のNISA総口座数は1108万口座（一般NISA：769万、つみたてNISA：339万）で、2018年12月末の738万口座（一般NISA：685万、つみたてNISA：53万）との比較では約1.5倍となっており、拡大傾向が続いています。ミライ研の1万人アンケート調査で、「住宅ローンを返済中だが、何らかの資産形成に取り組んでいる方」1126人を対象に、「税制優遇のある資産形成制度の利用の有無」を尋ねたところ、20歳代では利用されている制度の1位が「つみたてNISA」、2位が「一般NISA」という結果になりました〔図表2〕。30歳代・40歳代における「つみたてNISA」「一般NISA」も相応の利用比率が示されていますが、「利用しているものはない」も約半数を占めています。見方を変えますと、今後、伸びしろが期待できるともいえそうです。

NISAの特徴の一つは「流動性」ですので、計画的に「住宅ローンの返済」を行いつつ、余剰資金は「NISA」などを利用した資産形成に、万一の場合は引き出して使う、という「AND」思考での「資産と負債の両建て」の取り組みが増えてくるように思われます。

〔図表2〕住宅ローン利用者の「税制優遇のある資産形成制度」に関する利用の有無（複数回答可）

回答数	一般NISA（少額投資非課税制度）	つみたてNISA	ジュニアNISA	個人型確定拠出年金（iDeCo（イデコ））	企業型確定拠出年金	利用しているものはない
TOTAL	1126	20.7%	16.9%	3.4%	14.4%	17.1%
20-29歳	39	33.0%	42.9%	14.8%	21.4%	16.0%
30-39歳	239	18.4%	21.7%	5.0%	14.6%	19.0%
40-49歳	396	18.6%	17.1%	3.7%	16.8%	18.4%
50-59歳	333	20.1%	12.3%	1.1%	13.5%	17.7%
60-69歳	120	30.0%	10.9%	2.0%	6.1%	7.4%

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株式会社に入社。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。主な著作として、『安心ミライへの「資産形成」ガイドブックQ&A』（金融財政事情研究会、2020）がある。