

住宅ローン返済世帯及び住宅購入予定世帯の家計動向

参事官（経済財政分析－総括担当）付政策企画専門職 目黒 晋太郎 ※

【概要】

1. 昨今、建設工事費が資材価格や人件費に連動して上昇していることなどを受け、不動産価格が上昇している。また、民間住宅ローンの新規貸出額や貸出残高も増加しており、住宅ローン金利も上昇傾向にある。このように、住宅ローンの返済をはじめ住宅取得にかかる負担が高まる中、本稿では、住宅ローン返済世帯の月々の住宅ローン返済額や住宅ローン残高を確認するとともに、住宅購入予定世帯も含めた収入や貯蓄、住宅ローンや金利リスクに対する意識等を中心に家計動向を分析した。
2. 住宅ローン返済世帯において、勤め先収入に占める住宅ローン返済額の割合は、収入の増加を背景に低下傾向にある。住宅ローン残高は、特に若年世帯や築年数の浅い住宅を保有する世帯において多い。また、住宅ローンの返済額が増加した際の対応について、金利タイプの見直しよりも借入額や住宅予算の節減、返済期間の延長といった形で毎月の負担の軽減を試みる姿勢がみられた。
3. 住宅購入予定世帯について、住宅・土地の購入・建築計画別にみると、基本的に計画のある世帯は計画のない世帯に比べて、貯蓄を積み増している。また、利用希望金利タイプでは固定金利タイプを多く選択するなど、住宅価格や金利の先高観を背景とした金利リスクに対する捉え方の違いなどがみられた。
4. 政府や金融機関では、住宅取得を支援するための制度の拡充が進められている。一方、個々の家計においては、借入額の増加や返済期間の長期化によって返済負担が増すことで、生活を圧迫する側面もあることに留意することが重要である。住宅ローン返済世帯も住宅購入予定世帯も、金利変動リスクに対する理解を深めるとともに、返済期間に応じた安定的な所得の確保や、金利環境・資産価格動向を踏まえた適切な資産配分の構築に努めることが求められるだろう。

※ 本稿の作成では、内閣府大臣官房審議官（経済財政分析担当）の茂呂賢吾氏、内閣府政策統括官（経済財政分析担当）付参事官（総括担当）の加藤卓生氏、内閣府政策統括官（経済財政分析担当）付参事官（総括担当）付参事官補佐の武藤裕雄氏から有益な助言及びコメントを頂いた（肩書は 2026 年 7 月現在）。記して感謝したい。ただし、あり得べき誤りは全て執筆者に属する。なお、本稿の内容や意見は執筆者個人のものであり、必ずしも内閣府の見解を示すものではない。

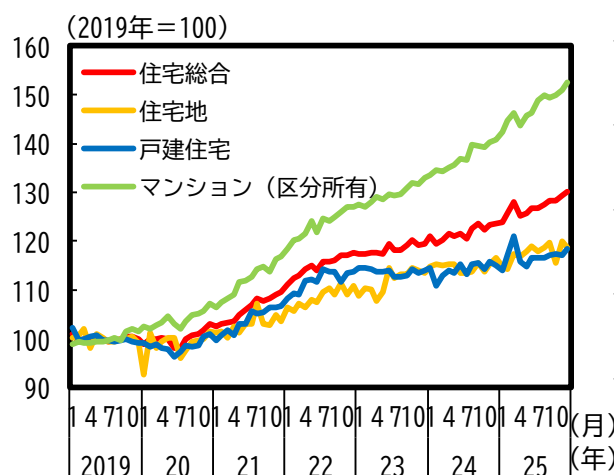
1. はじめに

昨今、住宅市場を取り巻く環境は大きく変化しており、建設工事費が資材価格や人件費に連動して上昇していることなどを受け、不動産価格が上昇している（図1）。また、民間住宅ローンの新規貸出額や貸出残高も増加しており、2024年度の民間住宅ローンの新規貸出額は約22兆円、2024年度末の貸出残高は約217兆円にものぼる（図2）。さらに、住宅ローン金利も上昇傾向にある。ローンを組む際には、基本的には市場金利に応じて金利が変動する変動金利、あるいは当初の一定又は全期間にわたって金利が固定される固定金利を選択するが、一般に前者は政策金利（無担保コール翌日物）を参照する短期プライムレートに、後者は長期金利に連動するとされる。そこでそれぞれの足元の金利をみると、政策金利は2024年3月の日本銀行によるマイナス金利政策の解除の決定以降、2026年6月の決定会合で1.0%まで引き上げられ、短期プライムレートも基本的に政策金利の動きにやや遅れて連動している。長期金利も例えば新発10年国債流通利回りは2025年末に2.0%に達し、2026年5月中下旬や6月には2%台後半で推移するなど、両者とも上昇している（図3）。

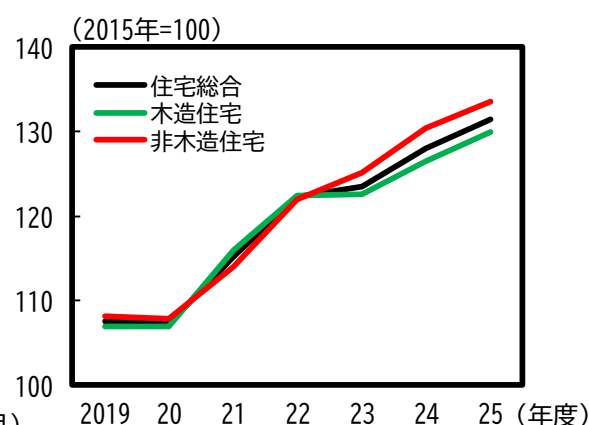
このように足元で不動産価格や政策金利・長期金利が上昇し、住宅ローン返済をはじめ住宅取得にかかる負担が高まる中、現在住宅ローンを返済している世帯では、月々の住宅ローンの返済額や住宅ローン残高に変化が生じているのだろうか。また、これから住宅購入を予定している世帯では、そうでない世帯と比較して収入や貯蓄に特徴がみられるだろうか。そして、住宅ローンや金利リスクに対して、家計はどのような意識を持ち、どのように対応しているだろうか。こうした問題意識の下、本稿では、「家計調査」等を基に、二人以上勤労者世帯²における住宅ローン返済世帯1世帯当た

図1 不動産価格指数と建設工事費デフレーター

(1) 不動産価格指数



(2) 建設工事費デフレーター

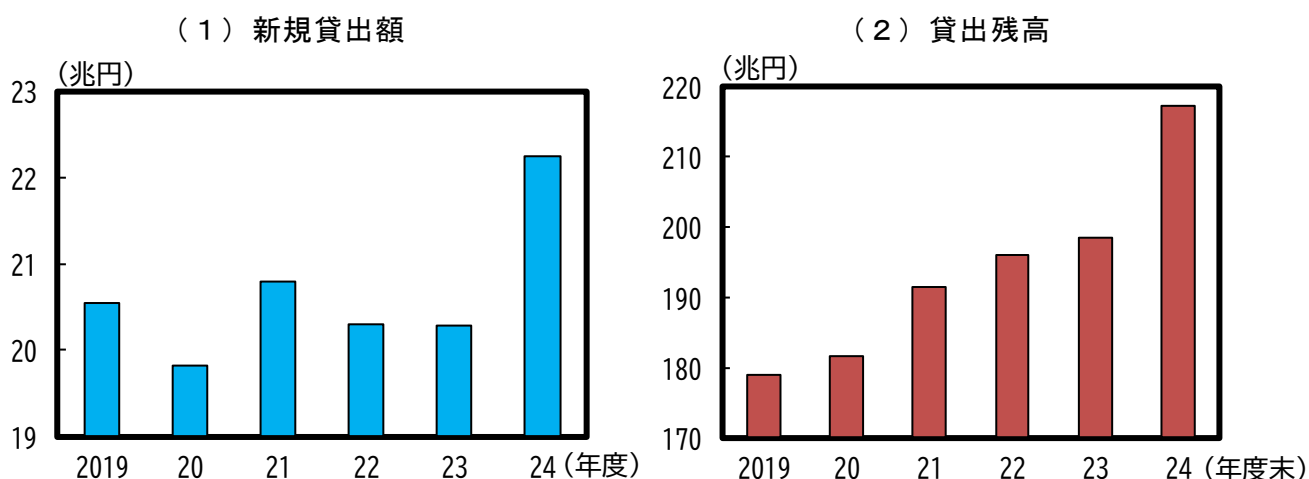


（備考）国土交通省「不動産価格指数」、「建設工事費デフレーター」により作成。（1）は季節調整値。

² 住宅ローンの返済額や残高などは勤労者世帯でしかとることができない。なお、令和6年全国家計構造調査によれば、持家世帯の中で住宅ローン残高のある世帯のうち勤労者世帯は82.1%、勤労者世帯のうち単身世帯は6.8%のため、二人以上勤労者世帯は住宅ローン残高のある世帯の中で多数であると言える。

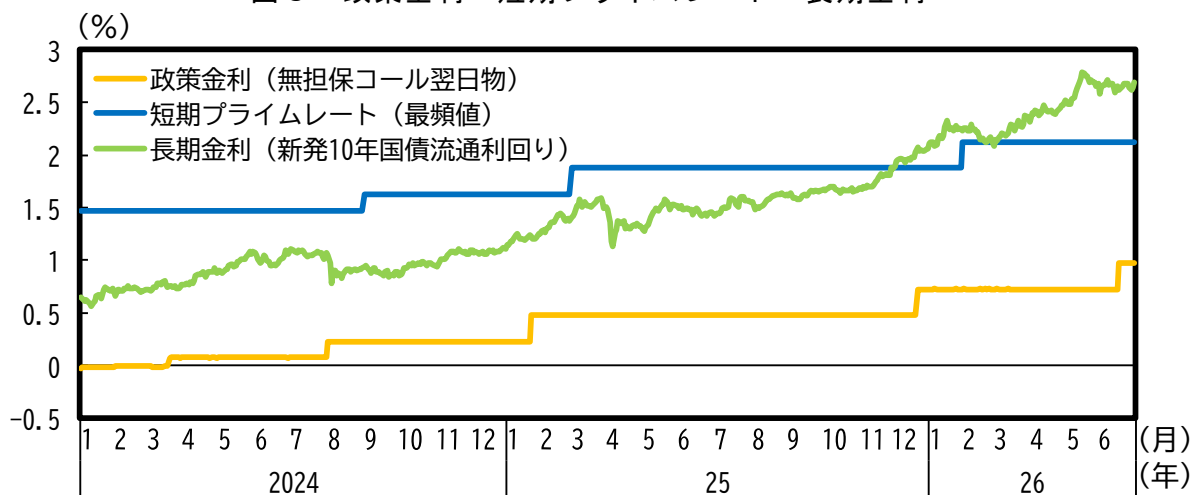
りの1か月平均の住宅ローン返済額や、持家世帯の各年平均の住宅ローン残高などの住宅ローン負担を確認するとともに、住宅購入予定世帯も含めた収入や貯蓄、住宅ローンや金利リスクに対する意識等を中心に家計動向を分析する。なお、本稿では、家計調査における「土地家屋借金返済」が住宅ローン返済額に、「住宅・土地のための負債」が住宅ローン残高にそれぞれ相当するものとみなして分析を進める。

図2 住宅ローンの新規貸出額及び貸出残高



(備考) 国土交通省「民間住宅ローンの実態に関する調査」により作成。各年度の実績の回答があった全ての機関につき集計した各年集計。

図3 政策金利・短期プライムレート・長期金利



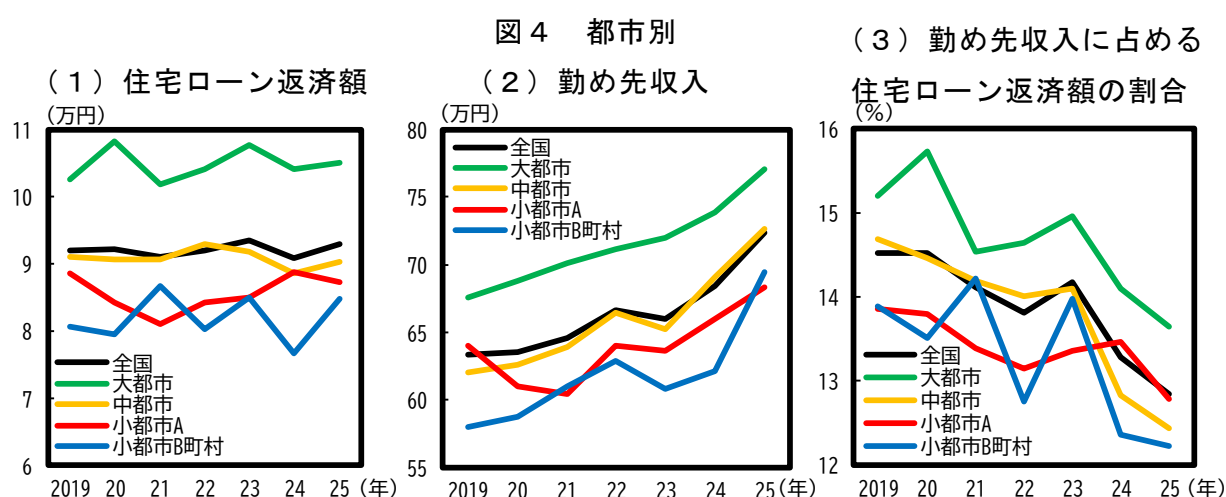
(備考) 日本銀行統計、財務省「国債金利情報」により作成。短期プライムレートは、都市銀行が自主的に決定した金利のうち、最も多くの数の銀行が採用した金利。

2. 住宅ローン返済世帯の返済負担と負債状況

最初に、住宅ローン返済世帯の住宅ローンの月々の返済負担や負債残高について確認していく。まず、フローの観点から、住宅ローン返済世帯1世帯当たりの1か月平

均の土地家屋借金返済（住宅ローン返済額）、勤め先収入及び勤め先収入に占める住宅ローン返済額の割合について、都市別³、年収別⁴、年齢別に確認する。都市別の住宅ローン返済額では、「大都市」に居住する世帯が一貫して高い水準を維持しており、大都市圏ほど不動産価格が高く、住宅ローン返済額も大きいことが背景にあると考えられる。勤め先収入に占める住宅ローン返済額の割合については、収入の増加を反映して、いずれも低下傾向となっている（図4）。年収別では、いずれの年においても年収が多ければ多いほど住宅ローン返済額が多くなる一方、勤め先収入に占める住宅ローン返済額の割合は小さくなる（図5）。

また、都市別、年収別、年齢別（図6）のほとんどの各類型について、2019年から2025年にかけて勤め先収入が増加したのに対して、住宅ローン返済額はそれほど増加しておらず、勤め先収入に占める住宅ローン返済額の割合は減少傾向にある。勤め先収入が増加したのは賃上げが進んでいることによるものと考えられるが（図7）、金利が上昇したにもかかわらず住宅ローン返済額の上昇幅が小さい背景には、変動金利の住宅ローンを利用しているといわゆる「5年・125%ルール」⁵により支払額が急激に変化しないように設定されている場合が多い⁶こと、あるいは固定金利の住宅ローンを利用していることによる影響が考えられる。5年ルールについては、変動金利を利用している世帯は、金融機関が変動金利を引き上げたとしても、家計への影響は直ちには及ばないことになる。ただし、5年ルールによって返済額が変わらなくとも、支払の内訳において、利息割合が上がり元金返済割合が下がることで元金が減りにくくなり、また125%ルールによって5年後の返済額の変動幅に上限が設けられても返済額が減るわけではないことから、返済期間後半に負担が先送りされることとなる。



³ 大都市は政令指定都市及び東京都区部、中都市は人口15万以上100万未満の市、小都市Aは人口5万以上15万未満の市、小都市B町村は人口5万未満の市・町村を指す。

⁴ 年間収入の低い方から順番に並べ、それを調整集計世帯数の上で五等分して五つのグループを作り、収入の低い方から順次第Ⅰ、第Ⅱ、第Ⅲ、第Ⅳ、第Ⅴ五分位階級とした年収五分位別。

⁵ 5年ルールとは金利が上昇しても毎月の返済額は5年間据え置かれる仕組みであり、125%ルールとは5年ルールの適用後に返済額を見直す際、前回の返済額の125%までしか増額できない制限のことである。

⁶ 2025年度住宅ローン貸出動向調査によれば、「5年・125%ルール」を適用している金融機関の割合は77.1%である。

図5 年収別

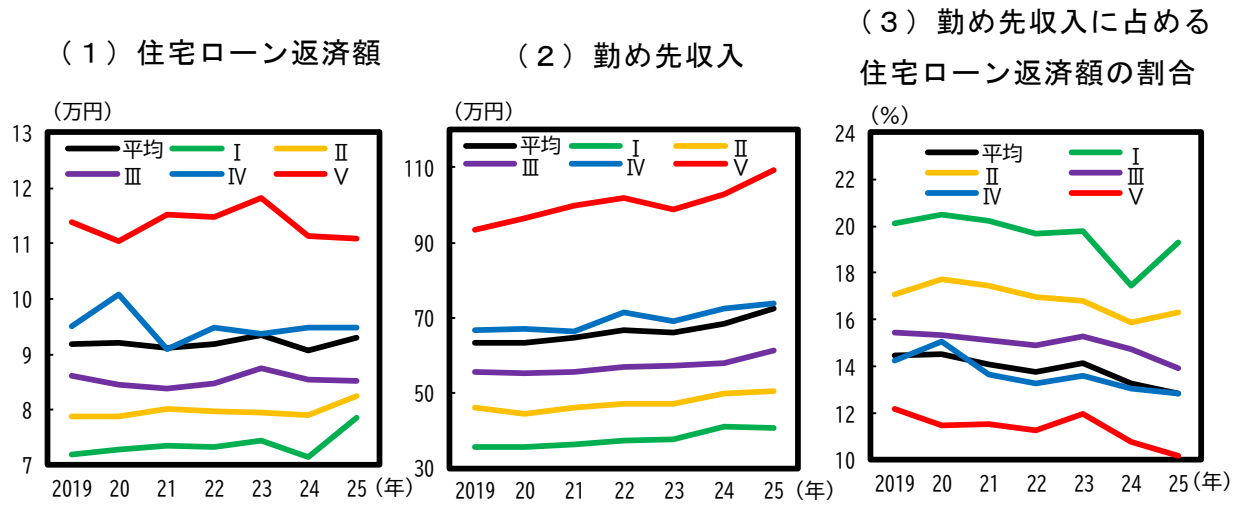
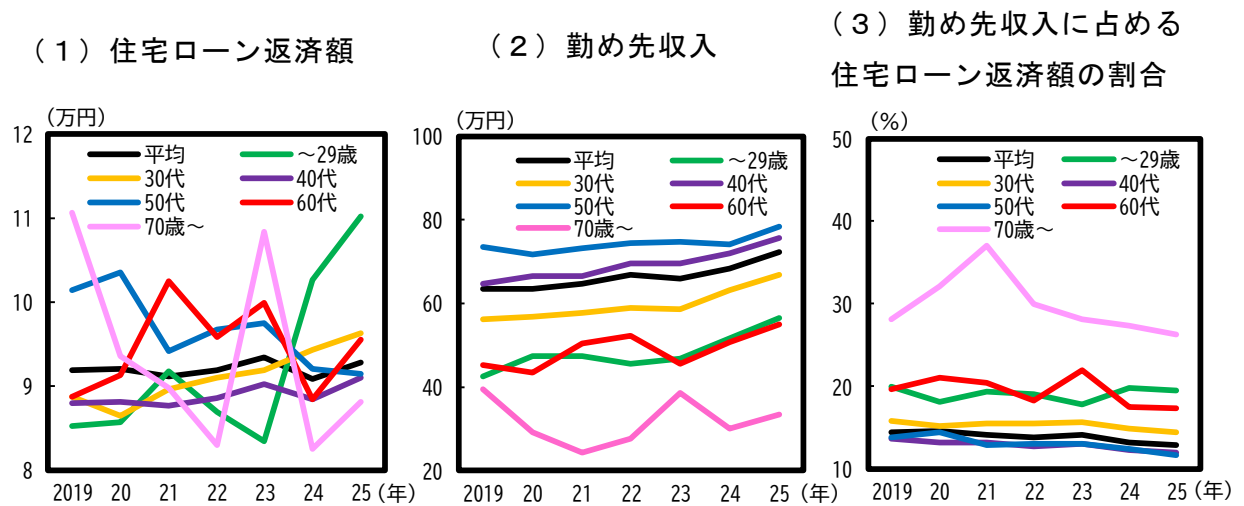
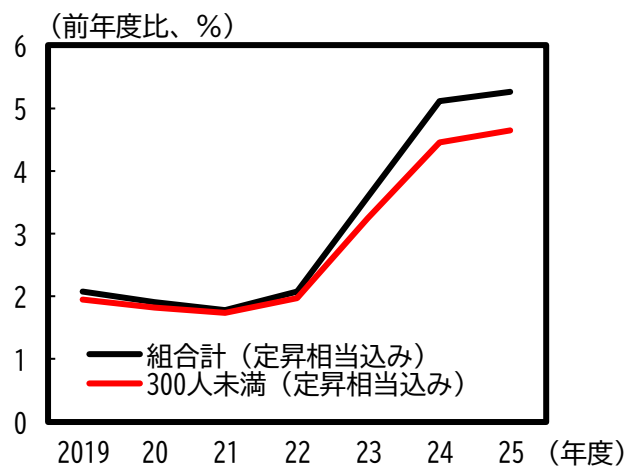


図6 年齢別



(備考) 総務省「家計調査」により作成。

図7 春季労使交渉最終集計の結果



(備考) 連合資料により作成。

次に、ストックの観点から、持家世帯の各年平均の住宅・土地のための負債（住宅ローン残高）について、貯蓄とともに確認する。持家のうち住宅ローン返済世帯の住宅ローン残高は年を追うごとに増加しているものの貯蓄も同様に増加しており、住宅ローン残高と貯蓄の差（純負債額）はおおむね横ばいで推移している（図8）。しかし、持家世帯の住宅の建築時期別⁷にみると、純負債額は建築時期が2023年以降になると急速に増加しており、2022年の100万円未満から、2024年には900万円台に拡大している（図9）。加えて、住宅の建築時期別と年齢別をクロス集計してみると、29歳以下と30代は、住宅ローン残高について、建築時期が2021～2025年で3,000万円を超え、負債超過額は建築時期が新しくなるにつれて拡大してきている。建築時期が2015年以前では、40代において貯蓄が住宅ローン残高を上回っていた（純貯蓄）が、2016年以降では、下回る（純負債）結果となった（図10）。このように、特に若年世帯や築年数が浅い住宅を保有する世帯において、住宅ローン残高も大きくなり、かつ、貯蓄を上回ってその差も大きくなる傾向にあることがうかがえる。また、令和7年度民間住宅ローンの実態に関する調査によれば、金融機関が住宅ローンの融資審査を行う際の審査項目に「年収」を設けているのは94.2%であるのに対して、「所有資産」を設けているのは35.6%となっており、貸出側においてはストック（＝所有資産）よりフロー（＝年収）を重視していることが分かる。これを踏まえれば、特に築年数が浅い住宅を購入した若年世帯は、貯蓄が少ない中で、現在の収入及び今後の賃上げの見込みをもとに、多額のローンを利用している可能性が考えられる。

図8 住宅ローン残高・貯蓄

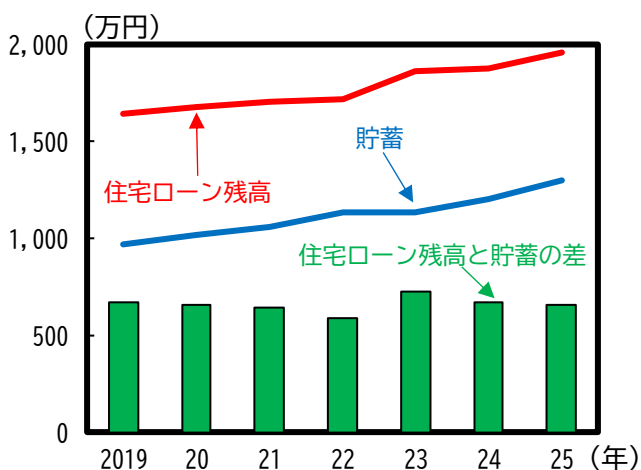
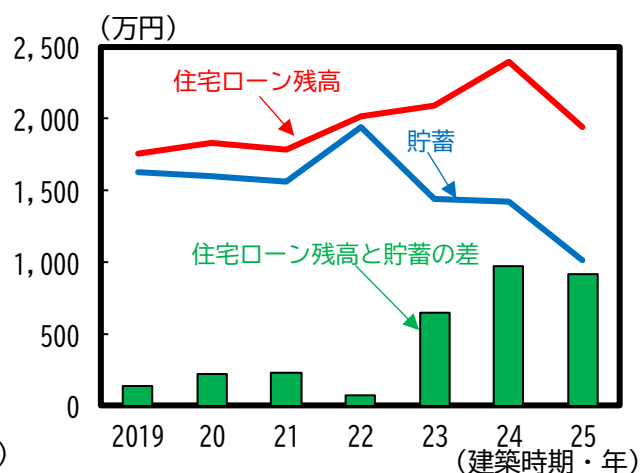


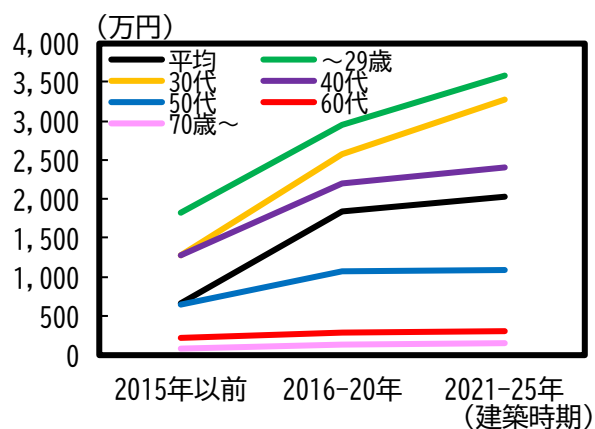
図9 住宅の建築時期別の住宅ローン残高・貯蓄



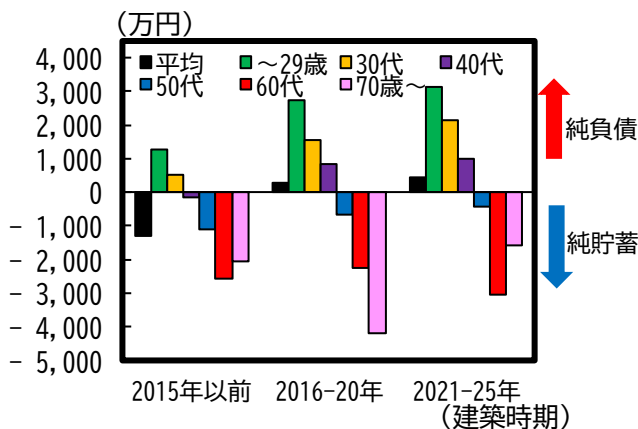
⁷ 建築時期別では、住宅ローンの返済の有無による区分ができないため持家世帯を対象としており、住宅ローンの借入のない世帯も含まれることに留意。

図 10 住宅の建築時期別・年齢別の住宅ローン残高・貯蓄

(1) 住宅ローン残高



(2) 住宅ローン残高と貯蓄の差



(備考) 総務省「家計調査」により作成。

3. 住宅ローン返済世帯の金利観と家計動向

続けて、金利が徐々に上昇していく中で、住宅ローン返済世帯の住宅ローンや金利リスクに対する意識等にどのような変化が生じているか、様々な角度から確認する。住宅ローン利用者調査によれば、住宅ローンの借入金利の水準は、「年 0.5%超～年 1.0%以下」の割合が最も高くなっている。また、2024 年 3 月以降、政策金利の引上げが行われてきたこともあり、2024 年 10 月以降「年 0.5%以下」の割合は減少の一途をたどり、足元では「年 1.0%超～年 1.5%以下」の割合が増えた（図 11）。これに関連して、政策金利の引上げに伴う住宅ローンの選択について、「変化あり」との回答の割合が政策金利の上昇に伴って増加している。直近 3 年間の調査において、「変化あり」との回答の中で、具体的な影響として挙げられた事由の上位 5 つに 3 年連続で入った項目は、「借入金を減らした」、「返済期間を長くした」、「住宅予算を減らした」の 3 つであり、いずれも金利が上昇する中で、単月の返済額を減らす方向に寄与するものである（図 12）。さらに、今後 1 年間の住宅ローンの金利の見通しについては、「現状よりも上昇する」の割合が増加し、「ほとんど変わらない」の割合が減少している（図 13）。この結果と符合するように、住宅ローンの返済期間は、一貫して「30 年超～35 年以内」の割合が減少傾向にあり、その代わりに「35 年超～40 年以内」「40 年超～」⁸の割合が増加している（図 14）。他方で、金利上昇局面でも変化しない項目があり、例えば、返済負担率（世帯年収に占める年間返済額の割合）は、いずれの類型も割合に大きな変化はなく、「15%超～20%以内」が最も多く 25%程度の割合を占めている（図 15）。先述のとおり、借入金の圧縮や返済期間の長期化といった、月々の返済額

⁸ 2023 年 10 月調査から「40 年超～」の設問が導入。

を変えないような行動変化の結果と考えられる。利用した金利タイプについても、いずれの類型も割合に大きな変化はなく、「変動型」が 60～70% 台で推移している（図 16）。

このように、住宅ローン返済世帯は、将来の住宅ローン金利の上昇を見通しつつも、可能な限り低い金利で、また、図 12（2）のとおり金利タイプの見直しよりも借入額及び住宅予算の節減や、返済期間の延長といった形で毎月の負担の軽減を試みていることがうかがえる。他方、最新の住宅ローン利用者調査（2026 年 1 月調査）によると、住宅ローンの金利リスク理解度として、「十分に理解している」、「ほぼ理解している」と回答した割合⁹については、「将来、金利が上昇した場合に、適用金利や返済額がどのようなルールで変わるか」は 50～60% 程度にとどまっている。また、「返済額がどれくらい増えるか」、「優遇金利の適用ルール」は半分にも満たない。このように、相対的にみると金利上昇時のルールには理解がある一方で、実際の返済額の変動にはあまり意識が向けられていない傾向がみてとれる（図 17）。

図 11 住宅ローン借入金利

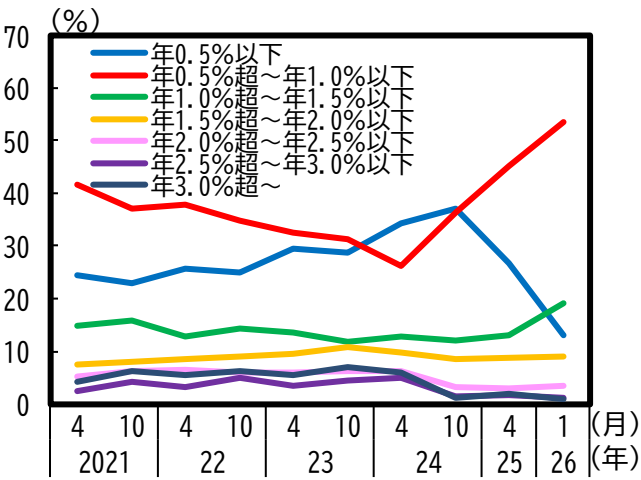
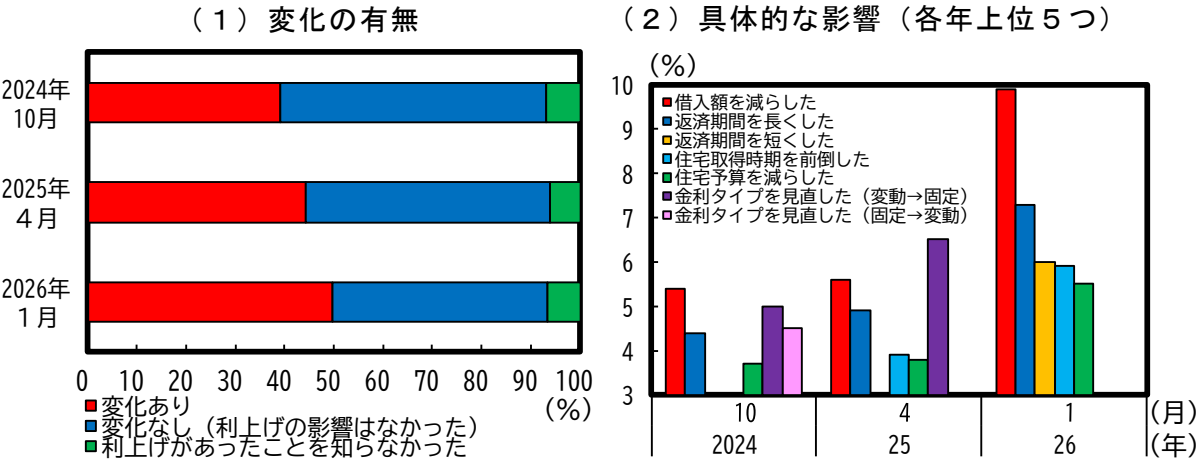


図 12 日本銀行の金融政策変更の影響（住宅ローン利用者調査）



⁹ 変動型・固定期間選択型の利用者を対象。

図 13 今後 1 年間の住宅ローンの金利の見通し

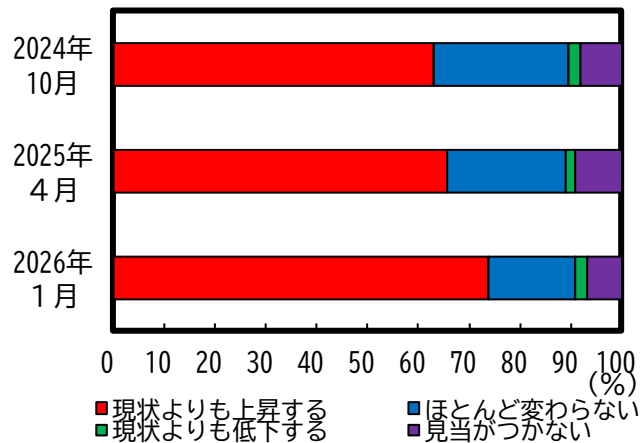


図 14 返済期間

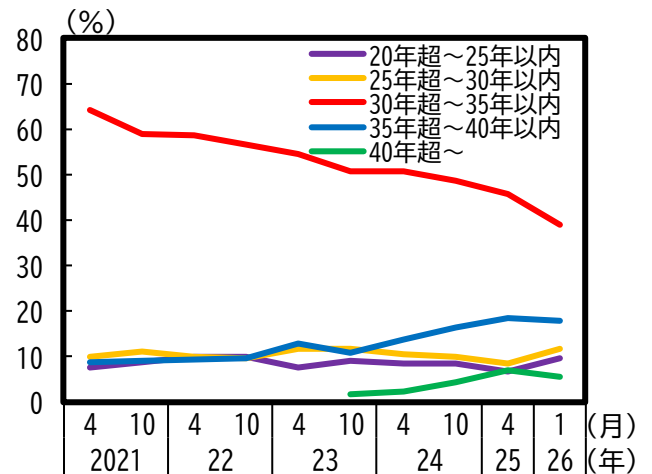


図 15 返済負担率

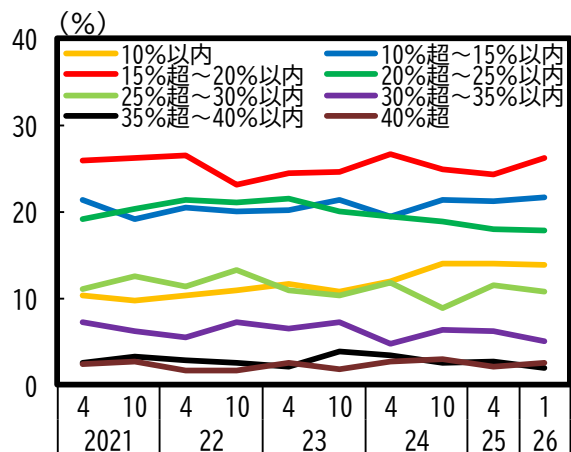


図 16 利用した金利タイプ

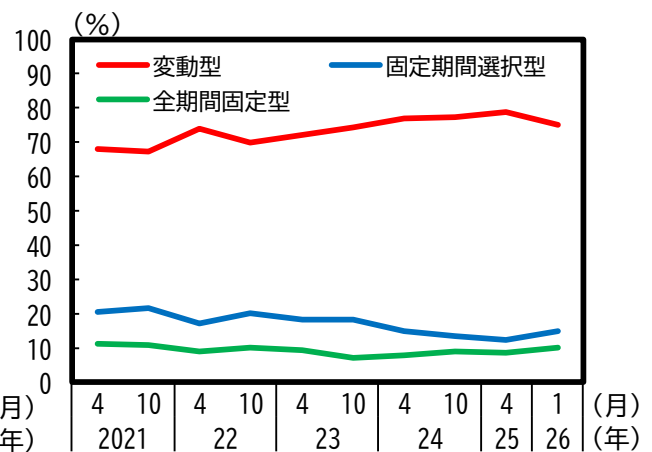
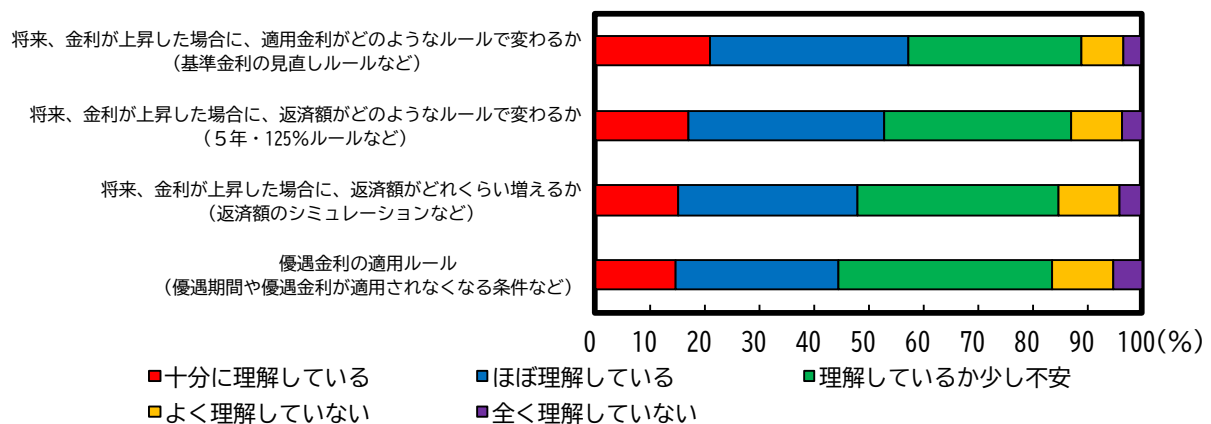


図 17 住宅ローンの金利リスク理解度



(備考) 住宅金融支援機構「住宅ローン利用者調査」により作成。

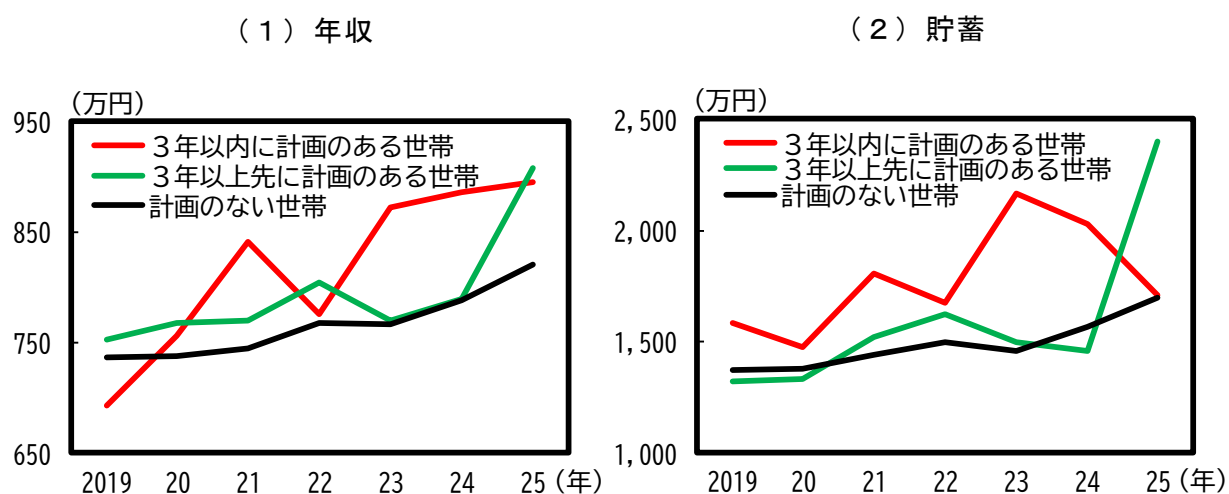
4. 住宅購入予定世帯の家計動向と資産形成

ここまで住宅ローン返済世帯の家計動向について概観したが、住宅購入予定世帯の住宅購買意欲に金利上昇はどの程度影響を及ぼすだろうか。ここでは、住宅購入予定世帯の家計動向について、住宅・土地の購入・建築計画が3年以内にある世帯、3年以上先にある世帯、計画のない世帯に分けた上で、それぞれの年収と貯蓄をみていく。

まず、年収については、住宅購入の計画のある世帯が計画のない世帯よりも基本的に多い傾向にある。貯蓄については、2024年までは、3年以内に計画のある世帯が一貫して、3年以上先に計画のある世帯や計画のない世帯を上回っていたが、2025年は3年以上先に計画のある世帯が3年以内に計画のある世帯を大きく上回ることとなった（図18）。住宅ローンを利用する場合、前述したように貸出側の審査という観点では貯蓄より年収の方が重視される傾向にあるものの、3年以上先に計画のある世帯は、2025年の住宅価格や金利の上昇を受け、可能な限り頭金を増やして借入額を減らすために貯蓄を増やしている可能性がある。

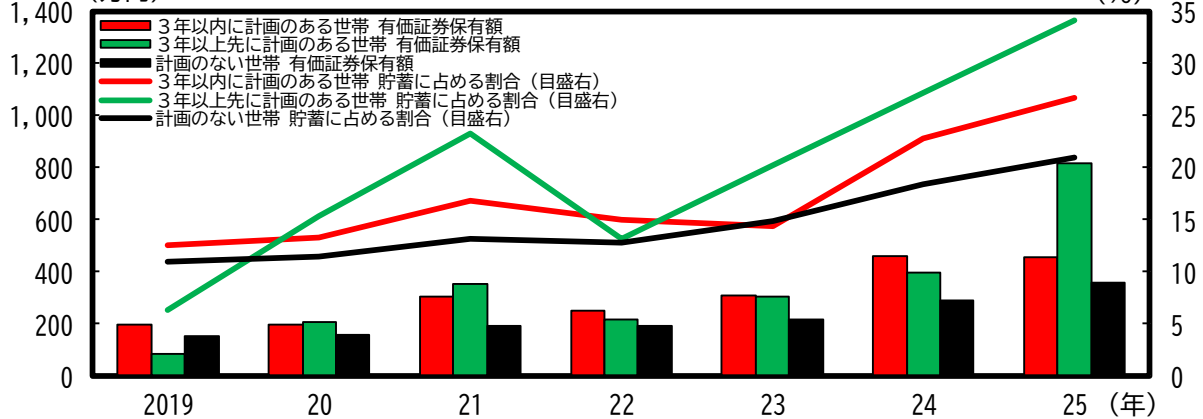
貯蓄の内訳をみると¹⁰、住宅購入の計画のある世帯は住宅購入の計画のない世帯と比べて、有価証券（株式・債券・投資信託など）の保有額及び貯蓄に占める割合が高くなっている。特に3年以上先に計画のある世帯では、2019年から2025年にかけて有価証券保有額が83万円から818万円に増加し、有価証券保有額が貯蓄に占める割合が6.3%から34.1%に上昇している。住宅を買うために有価証券の購入を増加させた、あるいは、資産の増加を背景に住宅購入の検討を始めたなどの要因が考えられるが、住宅購入のために所有資産の価格変動リスクをある程度受け入れつつ、貯蓄を増やそうとする姿勢がうかがえる（図19）。

図18 住宅・土地の購入・建築計画別の年収・貯蓄



¹⁰ 家計調査における貯蓄は、主に預貯金、生命保険、有価証券から成る。

図 19 住宅・土地の購入・建築計画別の有価証券保有額・貯蓄に占める割合
(万円) (％)



(備考) 総務省「家計調査」により作成。

次に、住宅ローン利用予定世帯による住宅ローンや金利リスクに対する意識等について確認する。住宅ローン利用予定者調査によれば、前述の住宅ローン返済世帯とは異なり、「変動型」を希望するのは40%前後にとどまり、「全期間固定型」は足元で30%を超えている（図20）。政策金利の引上げに伴う住宅ローンの選択についても、住宅ローン返済世帯と同様に「変化あり」との回答の割合が政策金利の上昇に伴って増加している。直近3年間の調査において、「変化あり」との回答の中で、具体的な影響として挙げられた事由の上位5つに3年連続で入った項目は、「借入額を減らす方向で考えている」、「返済期間を短くする方向で考えている」、「金利タイプを見直そうかと考えている（ミックスローン¹¹へ）」の3つであり、借入額を減らす割合が住宅ローン返済世帯と同じく最も多かった（図21）。また、今後1年間の住宅ローンの金利の見通しについては、住宅ローン返済世帯ほどではないものの、「現状よりも上昇する」の割合が増加し、「ほとんど変わらない」の割合が減少している（図22）。一方、希望する金利タイプのメリット・デメリットの理解度について、「十分に理解している」、「ほぼ理解している」と回答した割合は、40%弱にとどまっている（図23）。

このように、住宅ローン利用予定世帯は、住宅ローン返済世帯と比較すると、住宅ローン金利の見通しではほぼ同じ見通しを持ち、政策金利の引上げに対して借入額を減らすという行動が最も多いという点で共通しているが、利用希望金利タイプでは固定金利を多く選択するなど、金利リスクに対する捉え方の違いがみられた。加えて、設問や対象者が異なるために単純な比較はできないが、住宅ローン返済世帯では、金利リスクを理解している割合が50%前後であるのに対し、住宅ローン利用予定世帯では、希望する金利タイプのメリット・デメリットを理解している割合はさらに低く、40%弱にとどまっている点で、金利の理解度にも差がみられた。

住宅の買い時意識については、回答割合の推移に大きな変化はみられないが、「(ど

¹¹ 異なる金利タイプを組み合わせた住宅ローン。

ちらかと言うと) 買い時だと思う」理由の上位2つである「住宅ローンの金利が上がりそう」、「住宅価格が値上がりしそう」の割合がそれぞれ上昇している。他方、「(どちらかと言うと) 買い時だと思わない」理由の上位2つである「住宅価格が高い」、「住宅ローン金利が上がりそう」はほぼ同じ割合で推移している(図 24)。住宅価格や金利の上昇を、「これからも上がるから今住宅を買っておくべき」と捉える世帯と、「今は高すぎるから待つべき」と捉える世帯に分かれていることが示唆される。

図 20 希望する金利タイプ

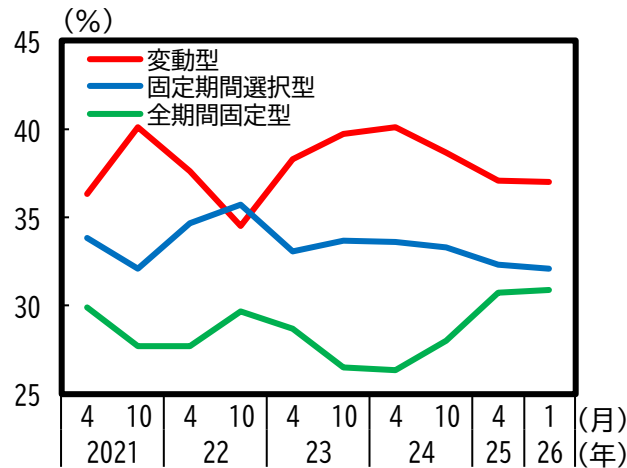


図 21 日本銀行の金融政策変更の影響(住宅ローン利用予定者調査)

(1) 変化の有無 (2) 具体的な影響(各年上位5つ)

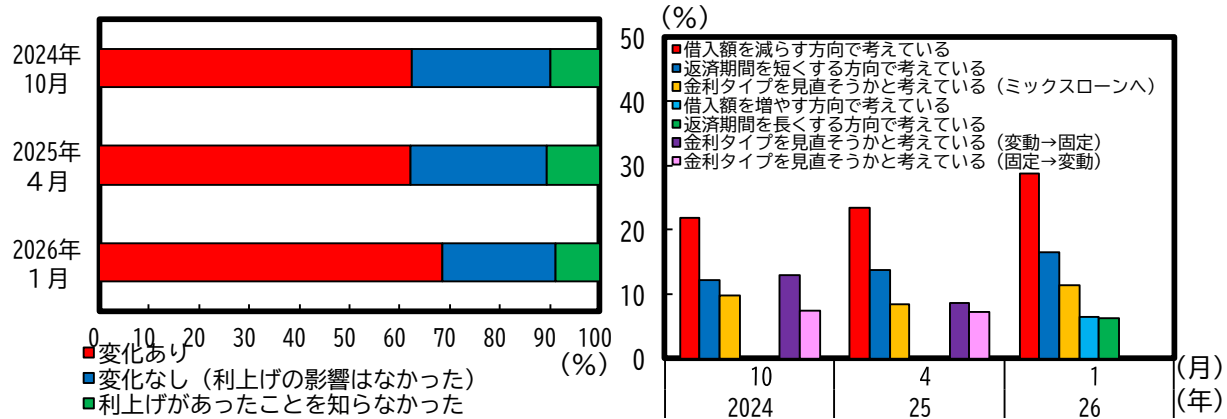


図 22 今後 1 年間の住宅
ローンの金利の見通し

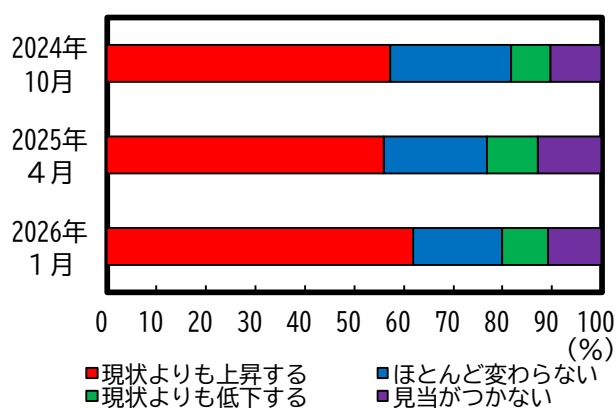


図 23 希望する金利タイプの
メリット・デメリットの理解度

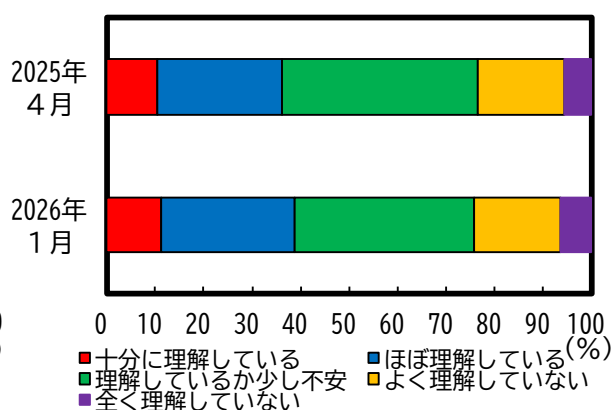
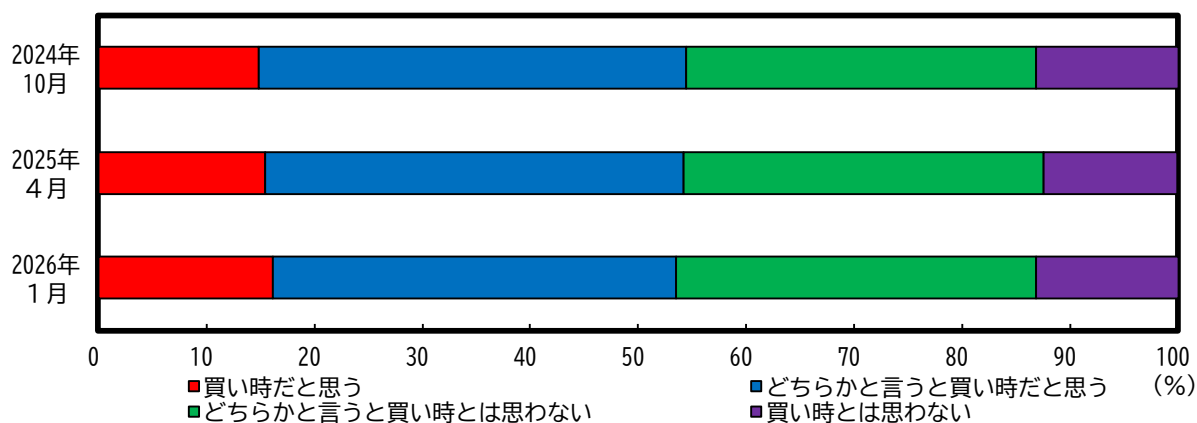
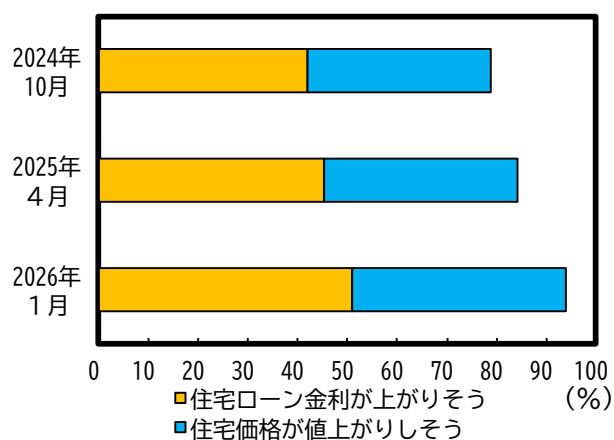


図 24 住宅の買い時意識・理由

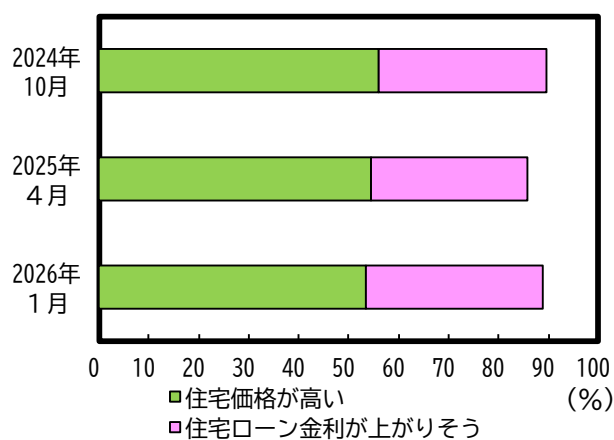
(1) 住宅の買い時意識



(2) 買い時だと思う理由



(3) 買い時だと思わない理由



(備考) 住宅金融支援機構「住宅ローン利用予定者調査」により作成。

5. 住宅取得支援策の拡充と留意点

これまで確認したとおり、住宅ローン返済世帯及び住宅購入予定世帯では、金利の先高観を背景に、借入額や住宅予算の見直しによって返済負担の抑制を志向する動きがみられた。加えて、住宅価格の上昇によって必要な資金額そのものが増加している。このような中、政府や住宅金融支援機構では住宅取得を支援するための制度の拡充を進めている。令和8年度税制改正における住宅ローン減税に係る措置では、適用期限が5年間延長され（2026年1月1日から2030年12月31日まで入居した場合に適用）、特に省エネ性能が高い既存住宅については借入限度額を引き上げて控除期間を13年に拡充するとともに、原則として床面積要件を現行の50㎡以上から40㎡以上に緩和する措置を既存住宅にも適用することとした¹²。加えて、物価高に伴う住宅価格の上昇に対応するため、2025年12月にはフラット35¹³の融資限度額が8,000万円から1億2,000万円に引き上げられた（2026年4月から実施）¹⁴。

また、金融機関も比較的長期のローンの販売を促進している。住宅ローン貸出動向調査によれば、金融機関による住宅ローンの商品力強化の取組として、「返済期間35年超のローン提供」を挙げる割合が2024年に大きく増えており（図25）、これに伴って、今後重視する顧客層をみると「20歳代後半～30歳代前半」の割合が増加傾向にある（図26）。実際に住宅ローンの最長返済期間（当初借入時）は、変動型・固定型いずれの金利タイプでも、2024年度は「40年」が最も多かったが、2025年度は「50年」が増加して最も多くなった（図27）。

一方、個々の家計においては、借入額の増加や返済期間の長期化によって返済負担が増すことで、生活を圧迫する側面もあることに留意することが重要である。例えば、金融庁による地方銀行の住宅ローンのデフォルト状況に関する分析によれば、貸出期間が35年を超える債権の割合が増加傾向にある中で、35年超の住宅ローン利用者はデフォルト率が高いことを指摘している¹⁵。また、前掲の政策金利の引上げに伴う住宅ローンの選択について、住宅ローンの利用者に対する調査では「借入額を減らした」との回答の割合が、利用予定者に対する調査では「借入額を減らす方向で考えている」、「返済期間を短くする方向で考えている」との割合がそれぞれ上位を占めていたが、金利上昇時に実際にそうした選択を行うためには、貯蓄を事前に準備しておく必要があると考えられる。ここでも、借入額が多ければ多いほど、また返済期間が長ければ長いほど、負担を軽減するための貯蓄を多く備えなければならないということになる。

さらに、住宅購入予定世帯において、有価証券の保有額や貯蓄に占める割合が多い世帯の中には、有価証券の評価益を住宅購入の頭金として活用することを検討してい

¹² 財務省・総務省「令和8年度税制改正の大綱」（令和7年12月26日閣議決定）。

¹³ 民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する最長35年の全期間固定金利の住宅ローン。

¹⁴ 住宅金融支援機構「令和7年度補正予算に伴う制度拡充のお知らせ」（令和7年12月23日）。

¹⁵ 金融庁「FSA Analytical Notes（2025.10）」。

る世帯のほか、住宅購入時点で一定の有価証券を保有していることを活かして低利の住宅ローンと株式の期待運用利回りの差を狙う資産運用を検討している世帯が含まれる。ただし、株式等のリスク性資産は期待リターンが不確実であるのに対して、住宅ローンの返済は基本的にどのような状態であっても確実に行わなければならないものである。したがって、住宅ローンを返済しながら資産運用を行うに当たっては、長期にわたって株式等のリスク資産価格が下落する中で住宅ローンを返済し続けなければならない状況に直面することもあり得るということを想定しておく必要がある。

図 25 「返済期間 35 年超の
ローン提供」の割合

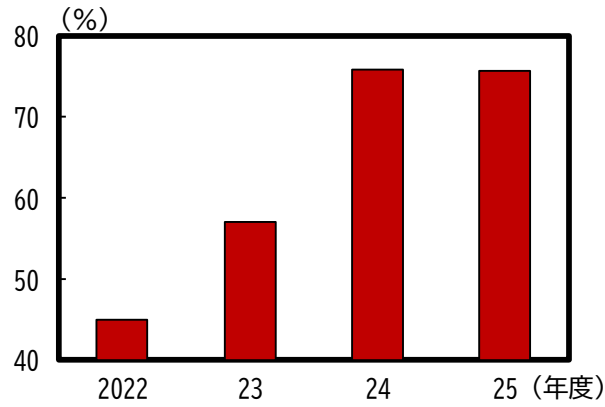


図 26 重視する年齢層

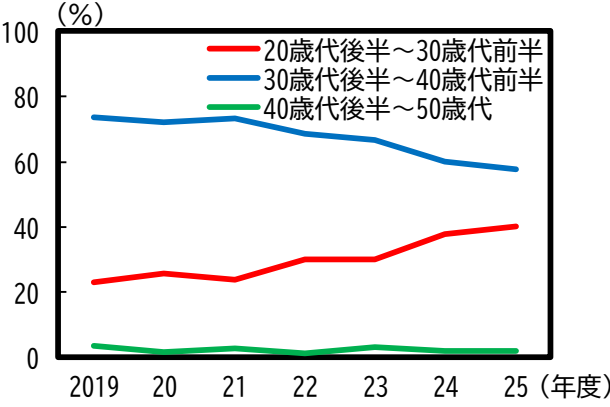
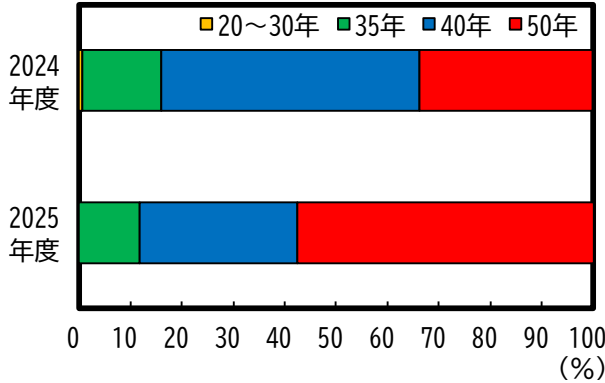
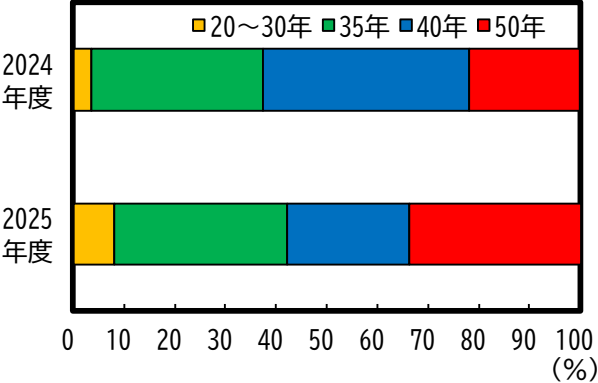


図 27 住宅ローンの最長返済期間

(1) 変動金利型の最長返済期間



(2) 固定金利型の最長返済期間



(備考) 住宅金融支援機構「住宅ローン貸出動向調査」により作成。

6. おわりに

本稿では、不動産価格、政策金利・長期金利が上昇して、住宅ローン返済を始め住宅取得の負担が高まっていることを念頭に、住宅ローン返済世帯及び住宅購入予定世帯の家計動向について分析した。

住宅ローン返済世帯については、勤め先収入に占める住宅ローン返済額の割合は低下傾向にあるものの、若年層や築年数の浅い住宅を購入した世帯を中心に、住宅ローン残高が多いことをみた。また、将来の住宅ローン金利の上昇を見通しつつも、変動型・固定型の金利タイプの見直しよりも、借入額や住宅予算の節減、返済期間の延長といった形で、毎月の負担の軽減を試みる姿勢がみられた。さらに、住宅購入予定世帯についても、住宅価格や金利の上昇を意識し、借入額の見直しや貯蓄の積み増しを進めている様子が見えたと考えられる。

こうした中で、金利や住宅価格の上昇に対して、住宅取得を後押しする施策や金融機関の取組が進められている。ただし、個々の家計においては、こうした取組を利用する際には、借入額の増加や返済期間の長期化によって返済負担が増すことになる可能性にも留意する必要がある。金利リスクに対する理解度は、住宅ローン保有世帯であっても決して高いとは言えず、住宅購入の負担が高まる中で、政府や金融機関の情報発信等により、住宅ローンの金利リスクや希望する金利タイプのメリット・デメリットの理解を深めることが重要である¹⁶。さらに、住宅取得後には住宅ローン返済のみならず、設備修繕・維持費用等の負担も継続的に発生することから、それらの費用を含めた長期的な家計収支や資産形成を見据えた判断も重要となる。

令和6年度住宅市場動向調査によれば、住宅ローンの平均返済期間は既存住宅であっても25年以上と、一度購入すれば、長期にわたってローン返済を続ける必要が生じる。住宅ローン返済世帯も住宅購入予定世帯も、将来の金利変動リスクに対する理解を深めるとともに、返済期間に応じた安定的な所得の確保や、金利環境・資産価格動向を踏まえた適切な資産配分の構築に努めることが求められるだろう。

¹⁶ 例えば、一般社団法人全国銀行協会は、各銀行が変動金利型および一定期間固定金利型の住宅ローンの金利変動リスク等に関し、利用者の正しい理解が得られるよう、利用者に対して十分な説明を行うことを申し合わせている（<https://www.zenginkyo.or.jp/news/2026/n061801/>）。また、住宅金融支援機構のウェブサイトでは、住宅取得のための資金計画をはじめ、毎月の家計収支や将来のライフイベントを踏まえたキャッシュフローなどを試算するための住宅ローンシミュレーションが設けられている（https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/index.html）。（いずれも最終閲覧日 2026 年 7 月 29 日）。

参考文献

内閣府（2023）「令和 5 年度 年次経済財政報告」

内閣府（2024）「令和 6 年度 年次経済財政報告」

金融庁（2025）「FSA Analytical Notes（2025.1） vol.2」

金融庁（2025）「FSA Analytical Notes（2025.10）」

北大幸（2026）「住宅市場における近年の需給構造と住宅取得環境の変化」マンスリー・トピックス No. 83 内閣府