

現役世代の住宅取得の現状



名古屋学院大学経済学部教授 上山 仁恵

～要旨～

本稿では、ゆうちょ財団が実施している「家計と貯蓄に関する調査」を用い、30歳代から50歳代の現役世代に焦点を当て、住宅の取得行動について概観する。

まず、現役世代の持家率はバブル崩壊以降、低下（横ばい）傾向であったが、新型コロナウイルス発生後、30歳代の住宅購入意欲が高まっており、それを反映して30歳代や40歳代の持家率が上昇している。新型コロナ発生による外出規制やテレワーク等の推奨から家が仕事場にもなり、家に対する価値観に変化が見られるようである。なお、購入層の変化を見ると、世帯主が非正規雇用や夫婦ともに正規雇用（すなわちパワーカップル）の購入が増加している。

一方、賃貸居住者の住宅の取得意向を見ると、いずれの年代でも将来とも住宅を取得する予定がない人が増加している。将来とも住宅を取得しない理由を見ると、金銭的な面だけが主な要因ではなく、「将来どうなるかわからない」の理由が多い。そして、将来の不確実性を感じて住宅を持たない層が特定の世帯には偏っていないため、変化の激しい社会情勢を反映していることも考えられる。

現在、住宅購入の主役は30歳代であるとも言えるが、コロナ禍後、住宅購入意欲を高めている層がある一方で、住宅を将来とも持たない層も増えており、住宅取得の考え方には2極化が見られている。

1 はじめに

昨今、若年層の持家志向が低下していると言われる。実際、持家率の推移を見ると（図1）、バブル崩壊以前、30歳代の持家率は約5割であり、40歳代になると約7割、50歳代で約8割に上昇していたが、いずれの年代でもバブル崩壊以降減少しており、2018年現在における30歳代の持家率は35.9%、40歳代で57.9%、50歳代で67.9%と1割以上低下している。

確かに、若年層（現役世代）の持家率は低下しているが、60歳以上の持家率を見ると約8割で

推移しており、調査期間において持家率の低下は見られない。

ちなみに、図2は各調査年次で30歳代を起点とし、10年間隔で持家率を追って見たものである（例えば、1968年調査で30歳代だった人は、1978年調査では40歳代に、1988年調査では50歳代に、1998年調査では60歳代になっており、コーホートで持家率を追っている）。1988年調査までを見ると、40歳代・50歳代の持家率の上昇は鈍化しているものの、60歳代になると持家率は約8割になっている。60歳以上で持家率が上

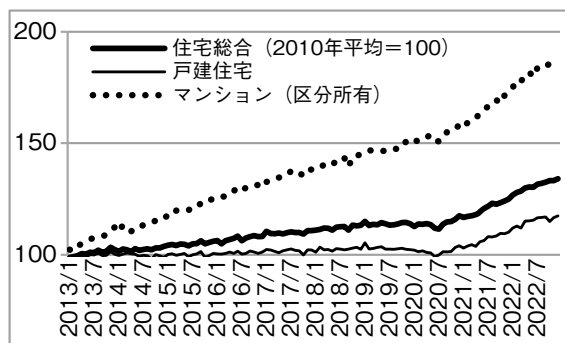
昇する要因としては、加齢につれ相続での住宅取得が増えてくることが考えられるが、1993年以降調査の30歳代が60歳代になった時点で持家率がどう変化するのか、2023年調査の結果を待たなければならない。

このように、現役世代の持家率が低下している中、住宅市場に目を向けると、建築資材の高騰や建設業界の人手不足等を背景に、マンション価格は年々上昇しており（ここ10年で2倍近くの高騰である）、新型コロナウイルス発生後の2020年以降は戸建価格も上昇している（図3）。

また、住宅ローンの貸出状況を見ると、新型コロナウイルス発生前の2017年頃から上昇傾向にあり（図4）、低金利を背景に変動金利での借り入れ

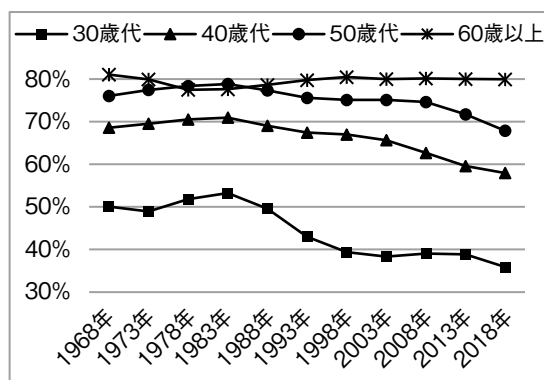
が増加している（図5）。直近の2022年では、約7割が変動金利を利用しており、金利上昇リスクを抱える世帯が多数を占める状況である。

図3 住宅価格の推移



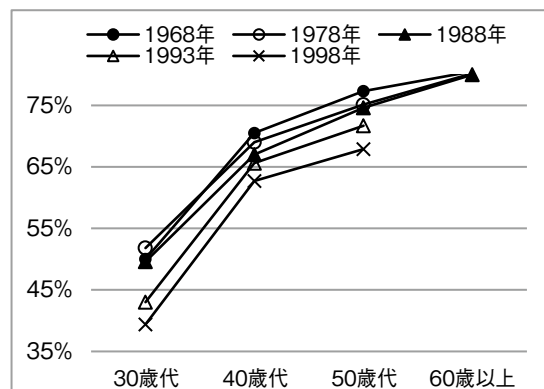
(出所) 国土交通省(不動産価格指数)から筆者作成

図1 持家率の推移(年代別)



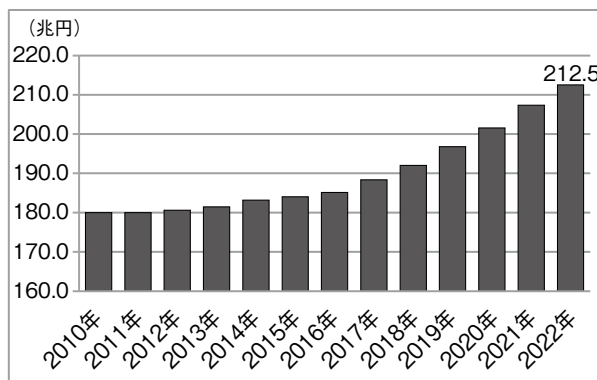
(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」の公表データから筆者作成

図2 持家率のコホート推移



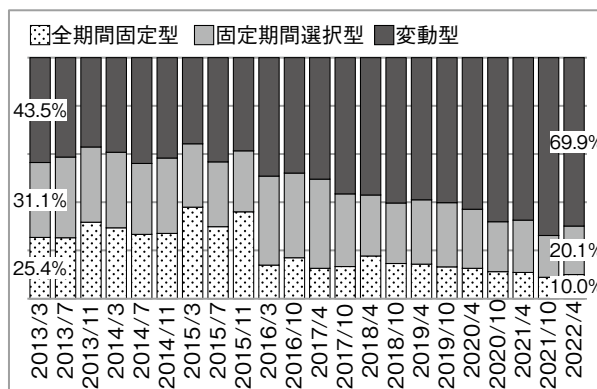
(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」の公表データから筆者作成

図4 住宅ローン貸出残高の推移



(出所) 住宅金融支援機構の公表データから筆者作成

図5 利用金利タイプの推移



(出所) 住宅金融支援機構の公表データから筆者作成

住まいの選択として家を持つか否かは大きなライフイベントであるが、住宅価格の高騰や金利動向の不確実性に加え、新型コロナ発生によるテレワークの推進で家が職場ともなり、住宅に対する価値観も大きく変化している。本稿では、住宅所有の選択に直面する現役世代を対象に、コロナ禍前後の比較も含め、住宅の取得行動や考えについて概観する。

2 現役世代の住宅取得の現状

本稿では、ゆうちょ財団が実施している「家計と貯蓄に関する調査」を用いる（以下、本稿では30歳代から50歳代を現役世代と位置付ける¹⁾）。

ちなみに、「家計と貯蓄に関する調査」は、2013年以降2年間隔で実施されており（現在2022年調査まで公表されている）、新型コロナ発生前後の住宅需要の行動が比較可能である。但し、この調査は、二人以上世帯を対象としているため既婚率が高く、結果として持家率も「住宅・土地統計調査」と比較して1割以上高いことに留意する必要がある。しかし、本稿では住宅取得の水準を議論するものではなく、経年比較や属性比較など相対的な議論を目的としているため問題無いと考えている。また、「住宅・土地統計調査」が現時点で2018年までしか公表されていないため、「家計と貯蓄に関する調査」を用いることで、新型コロナ発生後の住宅需要の行動がいち早く捉えることが可能である。

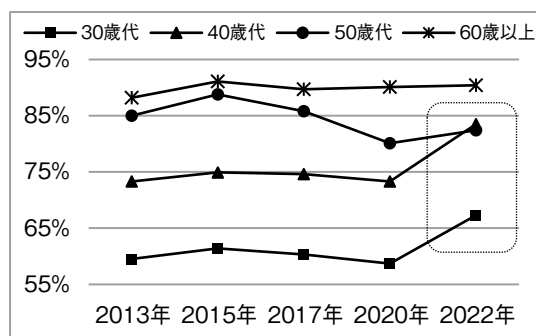
まず、図6は、「家計と貯蓄に関する調査」での持家率の推移を見たものである。2020年までは30歳代と40歳代の持家率に大きな変化は見られないが、新型コロナ発生後の2022年では持家率が上昇している。50歳代の持家率も2022年には若干の上昇が見られるが、新型コロナ発生前と比較すると持家率の水準は低い。また、図1で見た趨勢と同じく、60歳以上の持家率に低下

傾向は見られない。

なお、各年代の持家率と、住宅の取得年齢とは異なるため（例えば、40歳代以上の持家世帯は30歳代以下で住宅を取得した世帯が含まれている）、持家の取得年齢を見ると（図7）、過半数が30歳代以下（20歳以上）で取得しており、特にコロナ禍後の2020年以降増加している。一方、40歳代や50歳代で取得する世帯は減少傾向であり、60歳代で取得する人は少ないが微増傾向である。

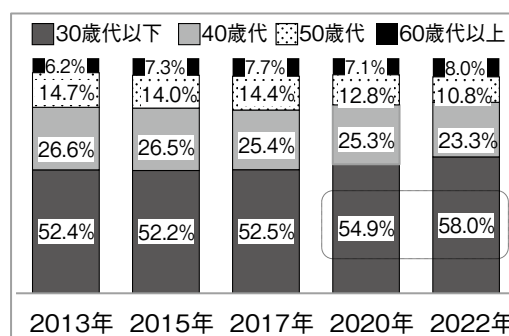
そして、住宅取得の年代別で取得経路を見ると（図8）、30歳代以下（20歳以上）で取得した人の約9割は購入で取得しており、特に2022年では93.1%と購入世帯が増加している。

図6 持家率の推移



（出所）ゆうちょ財団「家計と貯蓄に関する調査」

図7 持家の取得年齢



（出所）ゆうちょ財団「家計と貯蓄に関する調査」

図8 持家の取得経路

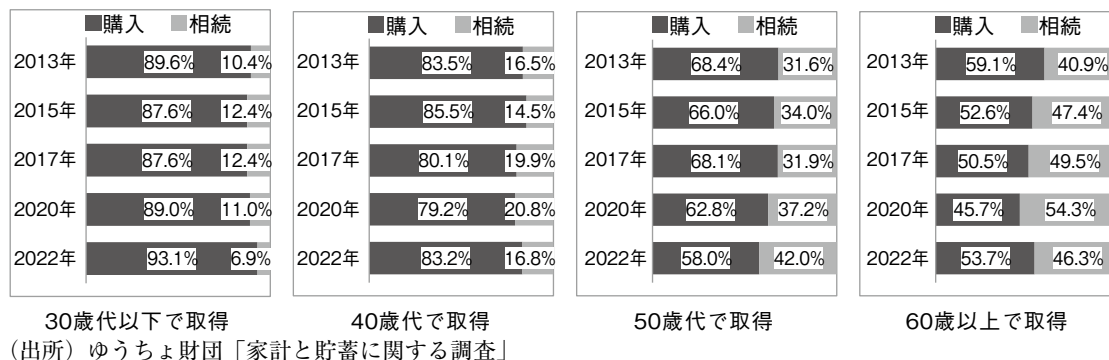
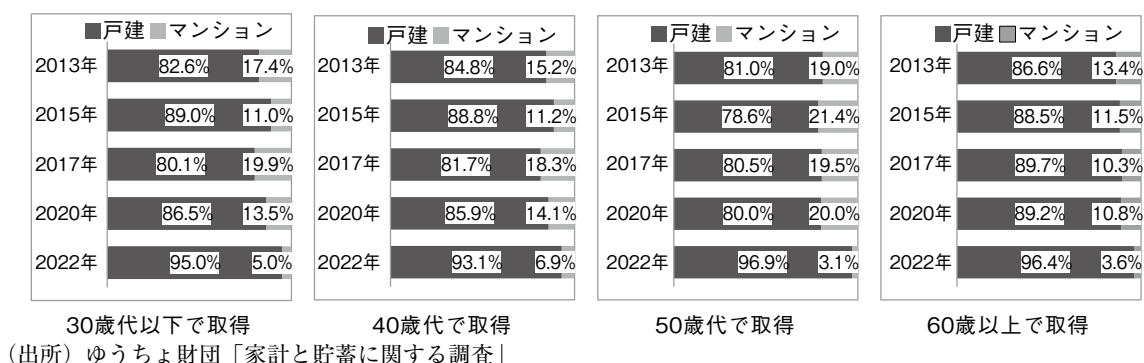


図9 購入住宅の形態



一方、相続での取得を見ると、取得年齢が上がるにつれ相続での取得が増加しており、40歳代で1～2割、50歳代で3～4割、60歳以上で約半数である。ここ10年間の推移を見ると、年によって変動は見られるが、50歳以上で相続での取得が増加傾向である。

さらに、住宅購入者を対象に、購入した住宅の形態について見る(図9)。いずれの年代でも戸建購入者が8割以上を占めるが、コロナ禍後の2022年には、戸建購入者が9割以上に増加している。マンション価格の高騰やテレワークにより部屋(スペース)の確保の観点等から、特に戸建志向が高まっているようである。

3 住宅購入者の属性

(1) 世帯構成

以上、現役世代の住宅取得の状況を見ると、コロナ禍後、特に30歳代以下での住宅購入が増

加しているが、どのような世帯が購入しているのか検証する。

まず、表1は、30歳代から50歳代を対象に、住宅購入か賃貸かの選択に与える影響をプロビットモデルで推定した結果である²⁾。30歳代ダミーが1%水準でプラスに有意であるため、30歳代(以下)で購入する確率が有意に高くなるが、コロナ後(2020年以降)より確率が高まっている(コロナ禍前の限界効果0.24から、コロナ禍後0.31に上昇)。また、配偶者有ダミーや同居子供有ダミーは1%水準で有意であり、想定されるように結婚や子供は住宅購入の大きなタイミングとなっている(コロナ禍後、その影響も強くなっている)。

なお、コロナ禍前後で違いが見られるのは、世帯主と配偶者の雇用形態であり(表1のグレー部分)、世帯主が非正規雇用の場合、コロナ禍前は住宅購入の確率が有意に低下していたが、コ

表1 住宅購入・賃貸の選択分析

説明変数	全体		世帯主正規雇用世帯	
	コロナ禍前	コロナ禍後	コロナ禍前	コロナ禍後
30歳代ダミー	0.24***	0.31***	0.23***	0.29***
配偶者有ダミー	0.18**	0.23**	-	-
同居子供有ダミー	0.18***	0.21***	0.24***	0.25***
世帯主非正規ダミー	-0.15**	-0.04	-	-
世帯主自営業ダミー	0.006	0.002	-	-
世帯主収入(万円)	0.0004***	0.0004***	0.0003***	0.0004***
配偶者正規ダミー	-	-	0.014	0.19***
有効サンプル数	935	519	713	416

(注) 住宅購入世帯を1、賃貸世帯を0としたプロビット分析。係数は限界効果。

***は1%水準で、**は5%水準で、*は10%水準で有意であることを意味する。

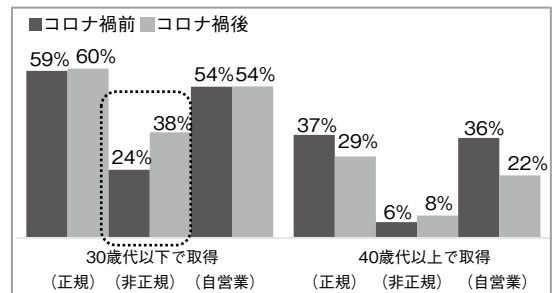
(出所) ゆうちょ財団「家計と貯蓄に関する調査」

コロナ禍後は有意性が見られない。また、世帯主が正規雇用に限定し、配偶者の雇用形態を見ると、コロナ禍前は配偶者が正規雇用か否かの有意性は見られなかったが、コロナ禍後は1%水準で住宅の購入確率を有意に上げている。

以上の推定結果から、世帯主の雇用形態別で住宅の購入率を確認すると(図10)、30歳代(以下)での購入世帯では、非正規雇用の住宅購入率がコロナ禍前の24.2%から、コロナ禍後は37.5%に増加している(正規雇用や自営業には大きな変化は見られない)。40歳代以上の購入者でも、正規雇用や自営業の購入率が減少している一方で、非正規雇用の購入率には減少は見られない。

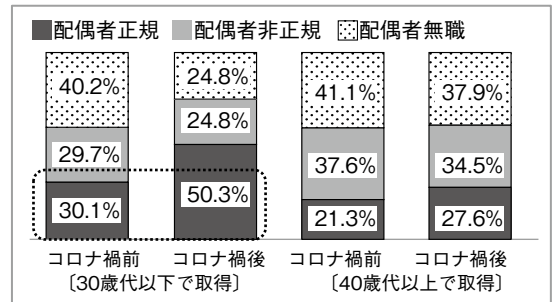
また、世帯主が正規雇用(かつ既婚)の住宅購入世帯に限定し、配偶者の雇用状態を確認すると(図11)、コロナ禍前では、配偶者が無職の世帯が約4割を占め1番多かったが、コロナ禍後は配偶者が正規雇用の世帯が約半数を占めている(40歳以上で住宅を購入した世帯でも夫婦共に正規雇用の世帯が増加しているが、30歳代ほどの変化ではない)。コロナ禍後は夫婦共に高収入の共働き世帯(すなわちパワーカップル)の住宅購入が増加しているようである。

図10 世帯主雇用形態別住宅購入率



(出所) ゆうちょ財団「家計と貯蓄に関する調査」

図11 配偶者の雇用状態



(出所) ゆうちょ財団「家計と貯蓄に関する調査」

(2) 資金調達

次に、住宅購入世帯の資金調達を見る。大多数が金融機関や親族から借入しており(借入をせず購入している世帯は3.3%)、金融機関からの借入のみで資金調達をしている世帯は7割前後、金融機関からの借入に加え、親族の援助がある世帯は3割前後である(図12)。

そして、金融機関からの借入状況(金利タイプ)

を見ると(図13)、全国の趨勢と同じく変動金利の利用者が増加している(但し、全期間固定利用者は住宅金融支援機構の調査より多い)。

ちなみに、変動金利利用者の属性を推定してみると(表2)³⁾、年齢には有意性が見られないが、年次は1%水準で有意であり、ここ10年間変動金利利用者が増加していることが裏付けられる。また、「マンション購入ダミー」が5%水準でプラスに有意であり、昨今のマンション価格の高騰を受け、返済負担を軽減するために低金利の変動タイプの利用確率を高めていると想定される。

なお、「世帯主正規ダミー」との若干の相関の高さも見られるが、「学歴(高卒以下=1、専門学校・短大=2、大卒以上=3)」が5%水準でプラスに有意である。学歴は年収や雇用形態など総合的に捉える変数とも考えられ、学歴が高いほど変動金利を利用する確率が高まっている(図14を見ても、高学歴ほど変動金利の利用が多く、大卒以上の6割弱が変動金利を利用している)。

ところで、「家計と貯蓄に関する調査」の第5回(2022年)調査では、金融知識に関する自己評価の設問が新たに加えられている。2022年みの調査を用いて、金融リテラシーと利用金利タイプの関係を検証してみると、統計的な有意性は見られなかったが、金融リテラシーと世帯主の学歴には5%水準の有意性が見られた(図15)。金融知識が金利タイプの選択に直接影響を与えるほどではないが、学歴を通して間接的に

表2 変動金利選択に与える影響

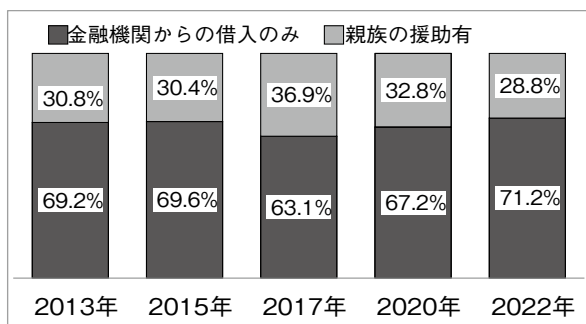
説明変数	Model 1	Model 2
30歳代ダミー	-0.002	-0.004
年次	0.022***	0.021***
マンション購入ダミー	0.16**	0.15**
世帯主正規ダミー	0.14*	0.12
世帯主収入(万円)	0.0001	0.00004
世帯主学歴	-	0.06**
有効サンプル数	535	525

(注)変動金利利用者を1、それ以外を0としたプロビット分析。係数は限界効果。

***は1%水準で、**は5%水準で、*は10%水準で有意であることを意味する。

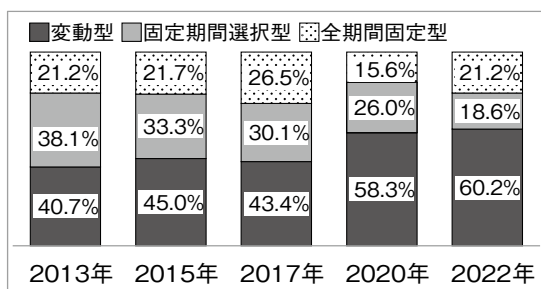
(出所) ゆうちょ財団「家計と貯蓄に関する調査」

図12 資金調達の方法



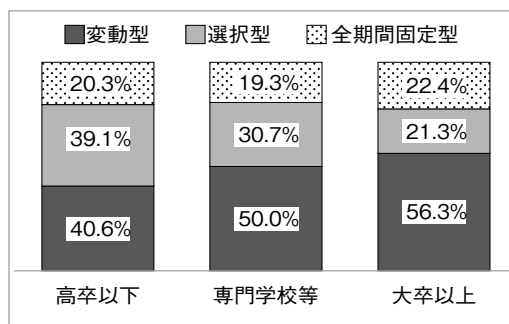
(出所) ゆうちょ財団「家計と貯蓄に関する調査」

図13 利用金利タイプ



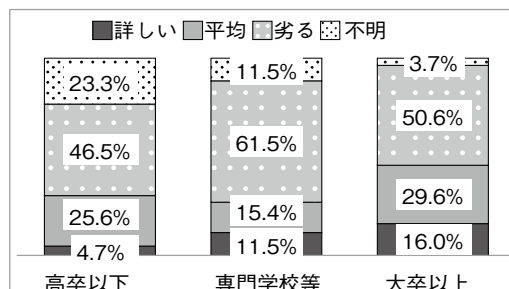
(出所) ゆうちょ財団「家計と貯蓄に関する調査」

図14 利用金利タイプ(学歴別)



(出所) ゆうちょ財団「家計と貯蓄に関する調査」

図15 主観的な金融知識(学歴別)



(出所) ゆうちょ財団「家計と貯蓄に関する調査」

は影響を与えているとも考えられる。金融知識について相対的に平均以上が多い高学歴層で、変動金利の利用が多くなっているが、いずれの学歴でも過半数が「平均より劣る」、あるいは自身の金融知識が「わからない」と回答しており、借入者の多くが金融知識に自信が無い状態であることは懸念材料でもある。

4 賃貸世帯の住宅取得の意向

この節では、現役世代の賃貸居住者を対象に、住宅の取得意向を見ていく。まず、住宅の取得予定を見ると⁴⁾(図16)、30歳代では半数が住宅の取得を予定しているが、40歳代以上になると取得予定者は減少する。また、いずれの年代でも「今のところ考えていない(今予定無)」が4～5割を占めるが、50歳代になると「将来とも住居を取得する予定はない(将来予定無)」が半数近くを占めている。なお、コロナ禍前後で比較すると、いずれの年代でも住宅取得予定者は減少し、「将来とも取得する予定はない」が増加している。

ちなみに、住宅取得の意向に与える属性をマルチロジットモデルで推定してみると(表3:「将来とも住居を取得する予定はない」を基準)、年齢や年次が1%水準で1を下回るため、将来とも住宅を持たない人は年齢が上がるにつれ増加し、また年々増加していることになる。そして、世帯主正規ダミーや自営業ダミーが有意に1を超えるため、世帯主が非正規雇用であると、将来と

表3 賃貸世帯の住宅取得の意向に与える影響

説明変数	予定有	今予定無
年齢	0.88***	0.93***
年次	0.86***	0.90**
配偶者有ダミー	2.12	1.17
同居子供有ダミー	1.13	1.22
世帯主正規ダミー	4.40**	2.60**
世帯主自営業ダミー	4.51**	3.29**
世帯主年収(万円)	1.00**	1.00
金融資産残高(万円)	1.00***	1.00***
有効サンプル数	486	

(注)「将来とも住居を取得する予定はない」を基準としたマルチロジット分析。係数は相対リスク比。

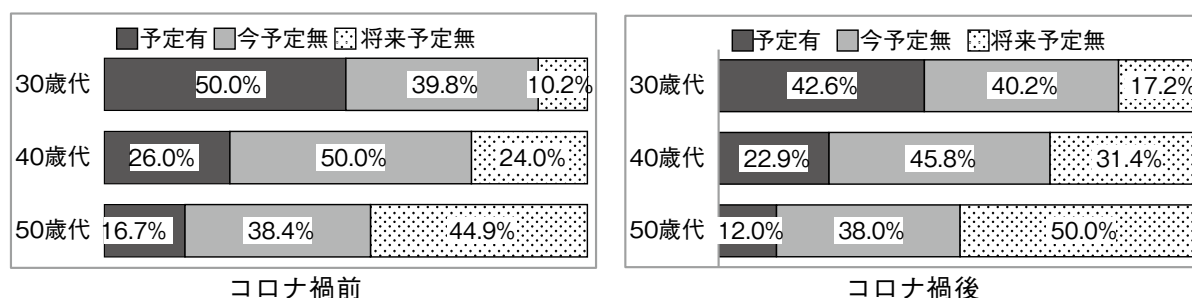
***は1%水準で、**は5%水準で、*は10%水準で有意であることを意味する。

(出所) ゆうちょ財団「家計と貯蓄に関する調査」

もに住居を取得しない予定を有意に高めている。総合的に見ると、賃貸居住者の住宅取得意向には、結婚や子供など世帯構成の影響は見られず、雇用形態や資金的な要因の影響が大きいと言える。

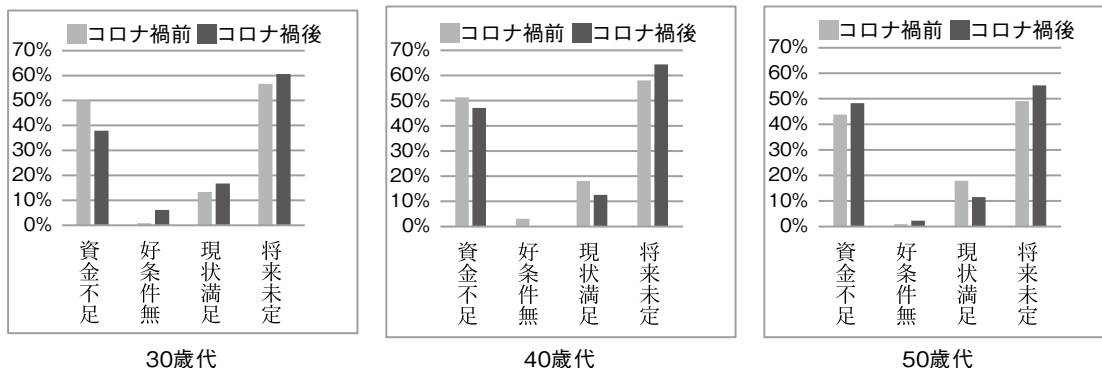
次に、住宅を取得しない人(「今のところ考えていない」または「将来とも住居を取得する予定はない」の選択者)を対象に、その理由について見る(図17)。いずれの年代でも「将来どうなるか分からないから(将来未定)」が半数を超え1番多く、またコロナ禍後に増加している。次いで「資金不足」が大きな理由になっているが、30歳代と40歳代ではコロナ禍後に減少している。「現在の自宅に満足している(現状満足)」は約1割であり、「適当な広さの物件が無い」あるいは「立地条件が合わない」(まとめて「好条件無」)の理由は少ない。

図16 住宅取得に対する意向



(出所) ゆうちょ財団「家計と貯蓄に関する調査」

図17 住宅の取得予定が無い理由



(出所) ゆうちよ財団「家計と貯蓄に関する調査」

そして、住宅を取得する予定がない大きな理由として「資金不足」と「将来どうなるか分からないから（将来未定）」の選択に与える影響について推定してみると⁵⁾(表4)、どちらの理由でも年次に有意性が見られないため、新型コロナ発生による社会情勢の変化の影響は見られない。また、年取が低いほど「資金不足」の選択確率が有意に高まっているが、「将来どうなるか分からない」の選択には、いずれの基本属性の有意性が見られない。将来の不確実性については、特定の層に偏っているわけではなく、多くの賃貸居住者が抱えていることになる。

表4 住宅取得予定無の理由に与える影響

説明変数	資金不足	将来未定
年齢	0.002	-0.002
年次	-0.003	0.039
配偶者有ダミー	0.094	0.035
同居子供有ダミー	0.078	-0.064
世帯主正規ダミー	-0.063	-0.041
世帯主自営業ダミー	-0.090	-0.092
世帯主年取(万円)	-0.0006***	0.0001
有効サンプル数	517	517

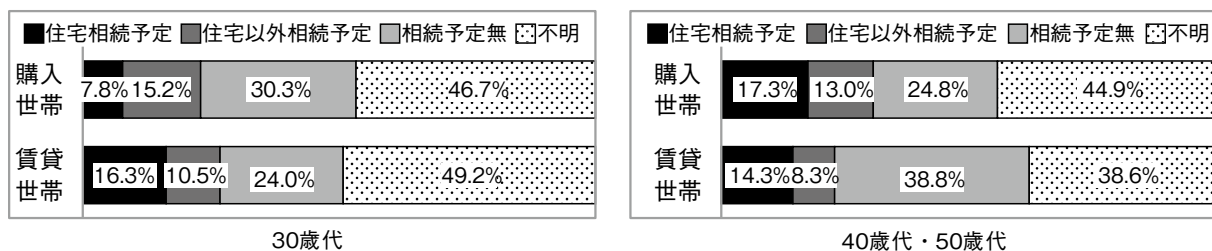
(出所) ゆうちよ財団「家計と貯蓄に関する調査」

5 親からの遺産相続と住宅の取得行動

最後に、親からの遺産相続の予定と住宅の取得行動の関係を見る。図18は、住宅を購入した世帯と賃貸世帯で親からの遺産相続の予定を比較したものである⁶⁾。30歳代を見ると、賃貸世帯では「将来、親から居住用不動産をもらえと思う(住宅相続予定)」と考えている人が16.3%と購入世帯の7.8%と比較して多い(従って、賃貸でいることも考えられる)。一方、30歳代(以下)で住宅を購入している人では、「金融資産がもらえるだろう(住宅以外相続予定)」や「もらえと思わない(相続予定無)」が賃貸世帯と比較して多い(従って、住宅を購入するインセンティブが生じているとも考えられる)。

但し、40歳代以上になると、賃貸居住者の方が「もらえと思わない(相続予定無)」と考える人が1割以上も多くなり、居住用不動産や金融資産を「もらえると思う」が購入世帯よりも少なくなる。30歳代では、将来の相続を見込んで購入や賃貸を選択している様子が伺えるが、40歳代以上になると相続を想定して賃貸を選択している様子は見られない(紙幅の都合上で省略するが、基本属性をコントロールした上でも、30歳代の住宅購入・賃貸の選択には相続予定の有意な影響が見られるが、40歳代以上では有意性は見られなかった)。

図18 親からの遺産相続の予定



(出所) ゆうちょ財団「家計と貯蓄に関する調査」

6 おわりに

本稿では、30歳代から50歳代の現役世代を対象に、住宅の取得行動について概観した。バブル崩壊以降、現役世代の持家率は低下(横ばい)傾向であったが、コロナ禍後、30歳代(以下)での住宅購入意欲が高まっている。特に、コロナ禍前後の大きな変化としては、世帯主が非正規雇用や夫婦ともに正規雇用の購入が増加していることである。バブル崩壊以降、共働き世帯は増加し続けており、また昨今、若い世代のペアローン利用者も少なくはない⁷⁾。住宅ローン返済の観点から見ると、必ずしも雇用が安定しているとは言えない非正規雇用や、出産を機に収入減のリスクを抱える共働き世帯の住宅購入が多いことは注意すべき点である。

そして、住宅ローンの借入状況を見ると、変動金利の利用者が年々増加しており、金利上昇リスクを抱える世帯が多い。本稿の簡単な検証からは、高学歴者ほど変動金利の利用確率が高くなっていたが(金利上昇リスクが取れる層の利用が多いとも考えられる)、全体的に金融知識が劣ると自覚している人(または自身の金融知識のレベルがわからない人)が多いことは懸念される点である。

一方、賃貸居住者の住宅の取得意向を見ると、いずれの年代でも将来とも住宅を取得する予定がない人が増加しており、非正規雇用や低収入・低貯蓄層にその意向が高い。現在、住宅購入の

主役は30歳代であるとも言えるが、コロナ禍後、住宅購入意向を高めている層がある一方で、賃貸居住者の中では、住宅を将来とも持たない層も増えており、住宅取得の考え方には2極化が見られている。

なお、住宅を持たない理由には、金銭的な面だけが主要因ではなく、「将来どうなるかわからない」の理由の方が多い。将来の不確実性を感じて住宅を持たない層が特定の世帯に偏っていないことを見ると、変化の激しい社会情勢を反映していることも考えられる。住宅を取得せず賃貸に居住することも住まいの選択の1つではあるが、現在の自宅に満足している賃貸居住者が著しく少ないことは問題である。賃貸居住者が望む居住形態・居住環境を明らかにすることも、重要な課題である。

【注】

1) この調査の20歳代のサンプルが少ないため、現役世代は30歳以上50歳代以下を対象とした。全体のサンプル構成は以下の通りである。

調査年次	2013年	2015年	2017年	2020年	2022年
30歳代	220	205	200	168	168
40歳代	331	315	417	294	271
50歳代	344	322	401	349	317
60歳代	434	395	477	333	313
70歳以上	366	409	483	414	485

2) 相続で取得した世帯は除いている。なお、住宅を購入した時点の属性を見るため、調査時点の年代と購入年代を合致させたデータ構造にしてい

る。例えば、40歳代の住宅購入者とは、調査時点で40歳代であり、かつ40歳代で購入した世帯を対象としている。調査時点で40歳代であり、30歳代で購入した場合は、30歳代の属性が調査時点では取れないため対象外である（30歳代や50歳代についても同様であるが、30歳代については、調査時点が30歳代であり、購入年齢は30歳代以下20歳以上で設定している）。そして、説明変数には、金融資産や配偶者の雇用状態など用いて推定しているが、変数間の相関が高く多重共線性が見られたため、多重共線性の影響を最小限にした変数の組み合わせでの推定結果を提示している。

- 3) その他、家族構成や親族からの借入状況も含めて推定したが、有意性は見られなかった（紙幅の都合上、省略する）。
- 4) 住宅の取得予定については「1年以内に取得を予定」、「5年以内に取得を予定」、「時期ははっきりしないが取得を予定している」のいずれかを選択した人である。
- 5) 世帯主年収と金融資産残高の相関が高かったため、年収のみで推定した。
- 6) 設問は「あなたの世帯では将来、世帯主の親、または配偶者の親から、不動産や金融資産などを遺産または生前贈与としてもらえると思いますか。」であり、「住宅相続」は「居住用の不動産（一戸建かマンション）」を選択した人、「住宅以外」は「もらえると思う」を選択したが、「居住用の不動産」は選択せず、それ以外（金融資産やその他の不動産）を選択した人である。既に、居住用住宅を相続した世帯は除いている。
- 7) 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（2023年）」を見ると、住宅ローン利用者の内、ペアローン利用者は20歳代で22.2%、30歳代で17.6%であり、他の年代が1割未満であるのに比較して多くなっている。

うえやま ひとえ

名古屋学院大学経済学部教授

1993年理学博士（奈良女子大学）、2007年経済学博士（名古屋市立大学）の取得を経て、2011年より現職。

【専門分野】

家計・個人の金融行動、住宅市場。

【主な論文】

「高齢者の健康と住宅サービスニーズの実証分析－金融ジェロントロジーと環境ジェロントロジーの架け橋に向けて－」、『ファイナンシャル・プランニング研究』（22号）、2023年3月（日本FP学会賞・日本FP協会奨励賞受賞論文、梅田利孝氏（住宅金融支援機構）との共同研究）。
「少額投資非課税制度（通称 NISA）口座の非稼働の要因分析」、『証券経済研究』（118号）、2022年6月。
