

大和アセットマネジメント
資産運用普及センター
2026.09

月
日
曜日
日直

金融経済教育テキスト

住宅編

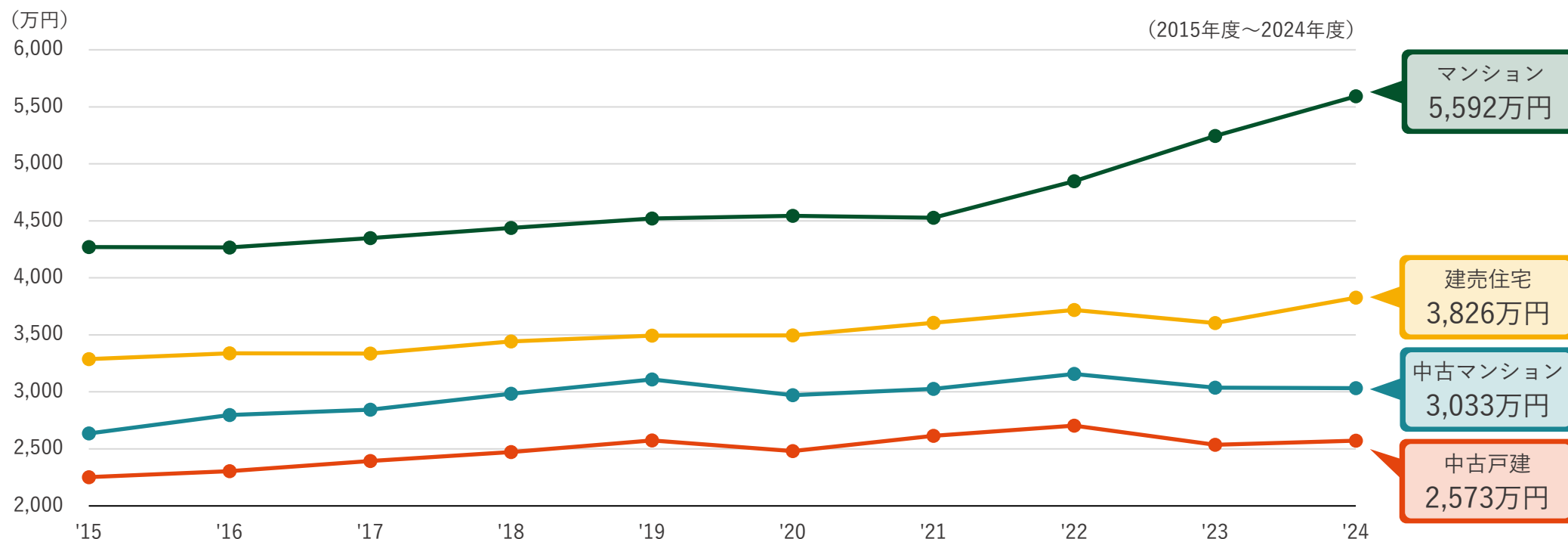


未来を見上げた、その先に。
ファイナンシャル・ウェルビーイング

1. 住宅資金について

- 様々なライフイベントの中でも、住宅資金・教育資金・老後資金の3つは「**人生の三大資金**」と呼ばれ、特に多くのお金が必要となります。
- 住宅は、多くの人にとって人生最大の買い物になるため、購入の際には慎重に判断することが大切です。住宅金融支援機構の調査によると、2024年度に住宅購入に要した資金は、全国平均でマンションが5,592万円、建売住宅が3,826万円となっています。

● 住宅購入価額の推移（全国平均） ●

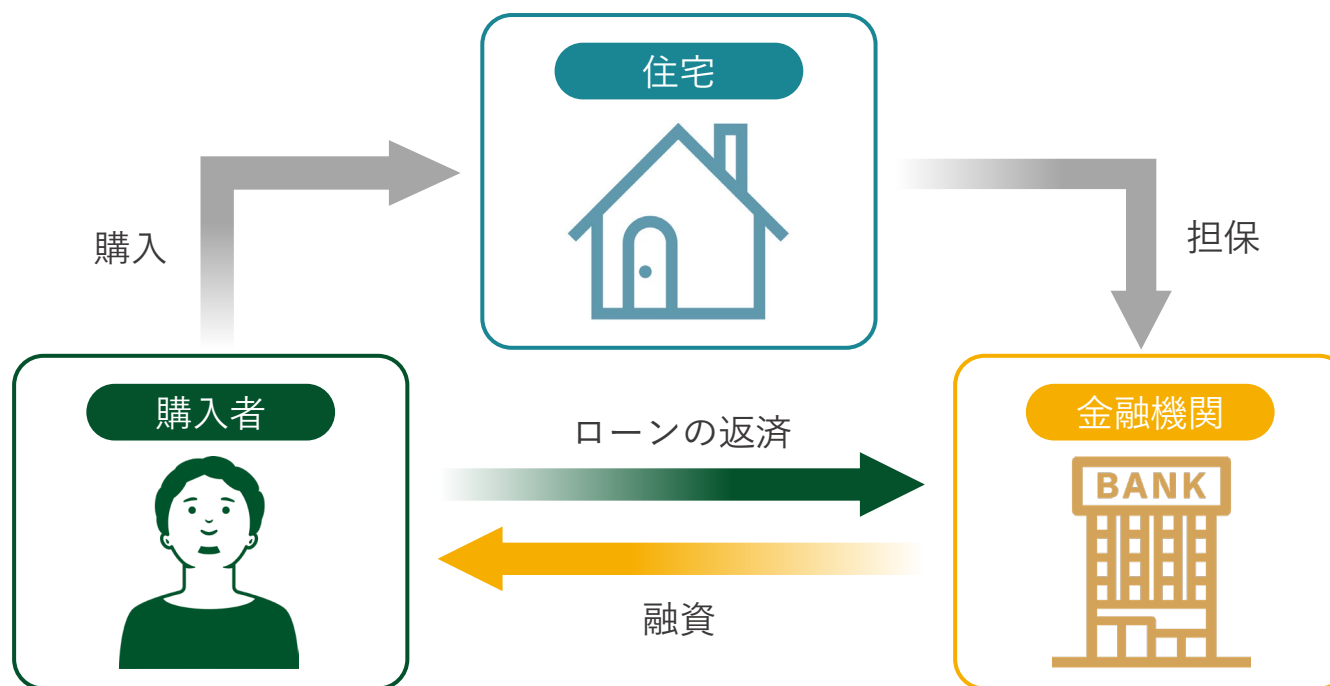


(出所) 住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

2. 住宅ローンとは

- 住宅ローンとは、住宅を購入するために金融機関などからお金を借りる**住宅取得専用のローン**です。利用することで一括購入が難しい高額な物件も、早期取得が可能になります。
- 住宅ローンの利用にあたっては、購入した物件を担保にして金融機関から資金を借り、契約に基づき返済する必要があります。
- 借入金額が大きく、返済期間が長くなることが一般的なので、**計画的な利用が大切**です。

● 住宅ローンの仕組み ●



(出所) 一般社団法人全国銀行協会、各種資料より大和アセットマネジメント作成

3. 住宅ローンの種類

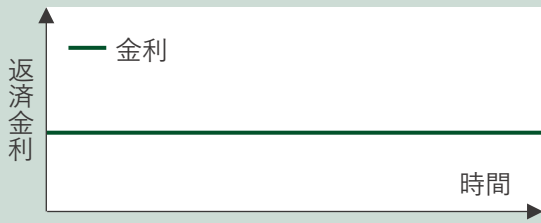
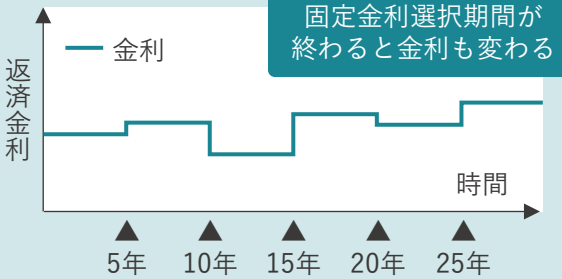
- 住宅ローンには「民間ローン」、「住宅金融支援機構ローン」、「公的ローン」等の多くの種類が存在し、それぞれに独自の特徴があります。
- 中でも、民間ローンは最も一般的であり、住宅金融支援機構ローンは長期固定ローンの代表例として位置づけられます。

主な住宅ローンの種類	概要
民間ローン	銀行や信用金庫などの民間金融機関が提供する住宅ローンで、金利や借入条件は金融機関ごとに異なります。 一般的には、公的ローンに比べて借入条件が柔軟な一方、金利は高めに設定される傾向があります。
住宅金融支援機構ローン (フラット35等)	国の支援を受けた住宅金融支援機構が提供する固定金利型の住宅ローンです。 フラット35だと、金利が全期間固定で、最長35年での借り入れが可能です。
公的ローン	財形貯蓄をしているサラリーマンを対象として扱う財形住宅融資、都道府県や市町村・特別区が窓口となる自治体融資があります。

(出所) 一般社団法人全国銀行協会、各種資料より大和アセットマネジメント作成

4. 住宅ローンの金利タイプ

■ 住宅ローンの金利タイプには、**3つの種類**があります。各金利タイプのメリット・デメリットを知り、自分に合った金利タイプを選ぶことが大切です。

	全期間固定金利型	変動金利型	固定金利期間選択型
概要	返済期間の初回から最終回まで金利が変わらないタイプの住宅ローンです。 代表的な商品として「フラット35」があります。	返済期間中、基本的に半年ごとに金利が見直される住宅ローンです。	借入時に、2年・5年・10年などの固定金利期間を選択するタイプの住宅ローンです。 固定期間が終了した後は、再度固定金利期間を選び直すことができるほか、変動金利型へ変更することも可能です。
メリット	借入当初から最終返済日までの金利・返済額が確定します。	将来的に金利・返済額が下がる可能性があります。	一定期間の金利・返済額が確定します。
デメリット	（借入当初は）一般的に変動金利型に比べて金利が高くなります。	将来的に金利・返済額が上がる可能性があります。	固定金利特約期間の終了後に金利・返済額が上がる可能性があります。
イメージ図			

（出所）金融経済教育推進機構、各種資料より大和アセットマネジメント作成

5. 住宅ローンで借りる金額の目安

- 住宅ローンを検討する際は、金融機関から「いくら借りられるか」ではなく、「**自分が無理なく返済できる金額**」の範囲内で計画を立てることが大切です。
- 住宅ローンの年間の返済額は、一般的に「**年収の25%以内**」がひとつの目安とされています。

夫婦の合計年収が600万円の場合

年間の返済額を年収の25%とすると…

年間返済額：150万円

毎月返済額：12万5千円



返済期間を30年とした場合の借入額の上限（目安）

約**3,000**万円



（返済期間30年・元利均等返済*・固定金利3%の場合）

* 毎月の返済額（元金+利息）が一定となる返済方式です。はじめは利息を多く返済し、後になるほど元金部分（借りた分のお金）の返済が増えていきます。
（出所）金融経済教育推進機構

参考①：日本10年国債の金利推移

- 日本では長期にわたり低金利政策が続き、金利が低下傾向だったため、住宅ローン金利は変動金利型が積極的に選択されていました。
- 一方、近年は金利が上昇傾向にあることから、今後、変動金利型住宅ローンの返済負担は高まってくる可能性があります。

● 日本10年国債の金利推移 ●



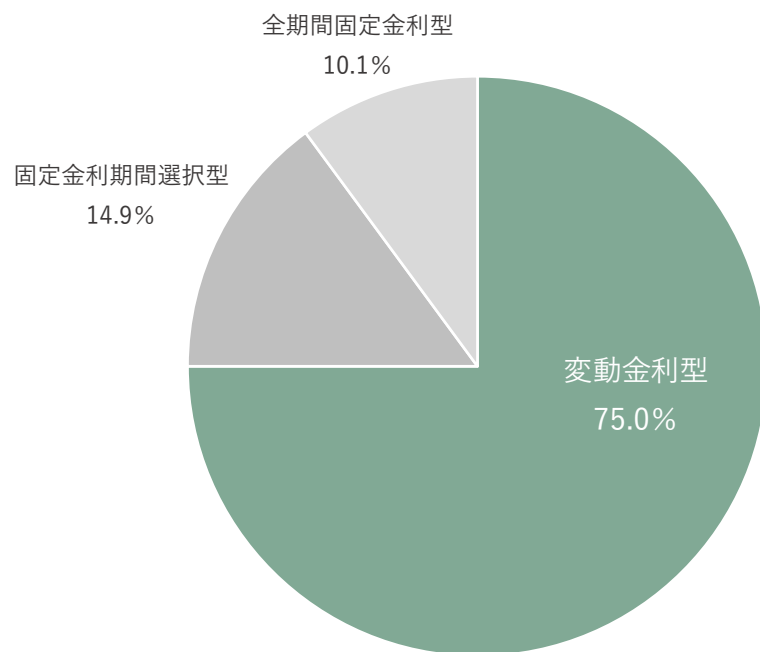
(出所) LSEGより大和アセットマネジメント作成

参考②：住宅ローンに関するデータ

- 利用した金利タイプは変動型が最も多く、返済期間は30年超～35年以内が最も多くなっています。
- 変動金利型が多い背景は、2010年代まで日本の金利が低下傾向にあったためと考えられます。

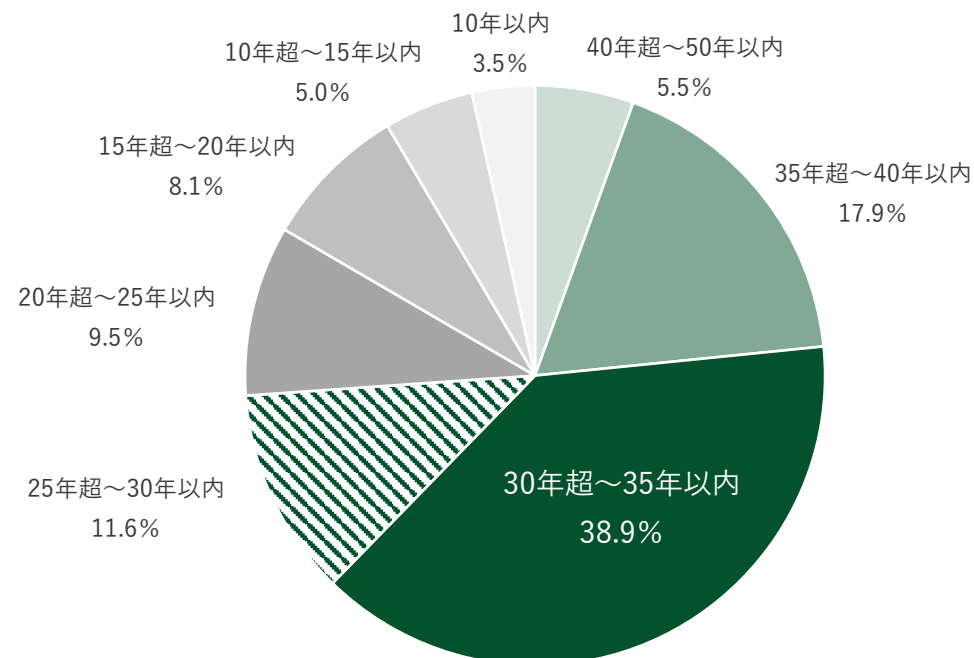
● 利用した住宅ローンの金利タイプ ●

(2026年1月時点)



● 住宅ローンの返済期間 ●

(2026年1月時点)

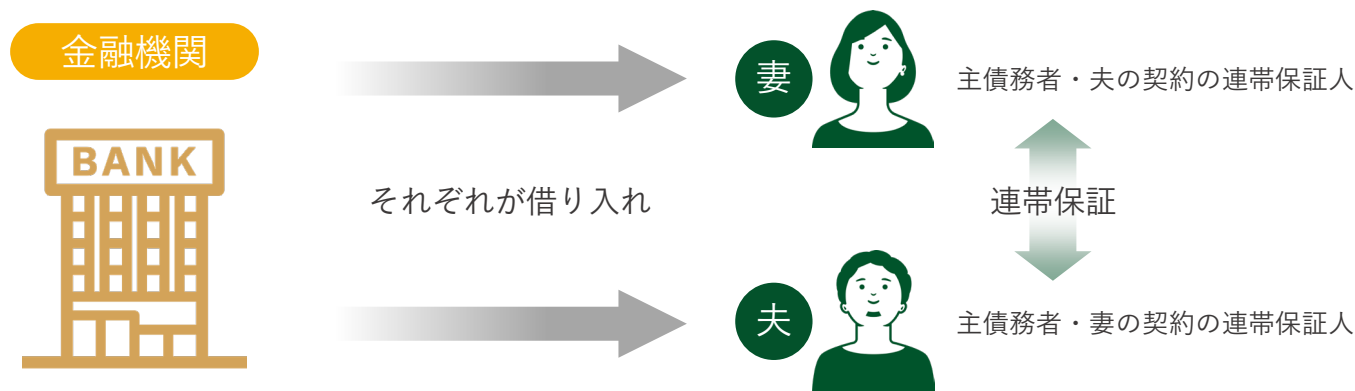


(出所) 住宅金融支援機構「住宅ローン利用者調査 (2026年1月調査)」より大和アセットマネジメント作成

参考③：ペアローンについて

- 近年、不動産価格の高騰や共働き世帯の増加を背景に、夫婦やパートナーが2人で住宅ローンを借り入れる「ペアローン」の利用が増えています。
- ペアローンは、借入金額を増やせるなどのメリットがありますが、一方の収入が大きく減るとローンの返済が困難になるなどのリスクもあります。仕組みをよく理解し、家計の中長期的な計画を立てることが大切です。

● ペアローンの仕組み ●



メリット

- ・ 単独の借り入れより借入金額を増やせる
- ・ 夫婦それぞれ住宅ローン控除を利用できる
- ・ 夫婦共に団体信用生命保険に加入できる など

デメリット

- ・ 諸費用が増える可能性がある
- ・ 大きな借り入れでは一方の収入が大きく減ると返済が困難になる
- ・ 離婚等の時にリスクがある など

※上記は一般的な特徴を示したものであり、必ずしも上記のとおりとなるとは限りません。
(出所) 各種資料より大和アセットマネジメント作成

当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は情報提供を目的として大和アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。また、記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらはあくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、示唆・保証するものではありません。

理想の家のために
住まいとお金の計画を立ててみよう

月

日

曜日

日直

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management