

住宅ローンの借入と金融リテラシー

～金融リテラシーが高い人の住宅ローンの選択行動～



国際・調査部 調査担当部長

豊島 義之（とよしま よしゆき）

1989年名古屋大学農学部卒業、同年住宅金融公庫入庫、2021年4月より現職。
日本不動産学会事業企画委員会委員

住宅ローンを借りる人に求められる 金融リテラシーとは

金融リテラシーとは、経済的に自立し、より良い生活を送るために必要となる金融経済に関する知識や判断力のことをいう。金融経済教育推進会議では、「生活スキルとして最低限身に付けるべき金融リテラシー」を4分野15項目に分類し、金融リテラシー・マップとして公表している。金融リテラシー・マップでは、まず経済的な裏付けを考えていく第一歩として日頃から適切な収支管理（赤字解消・黒字確保）が習慣化できていることを前提としている（家計管理）。また、将来の夢や希望を実現するため、自らのライフプランを明確化し、たとえば教育資金や住宅取得のための計画的な貯蓄や不測の事態に備えての貯蓄など、ライフプランを踏まえた資金が必要であることを理解していることを求めている（生活設計）。実際に金融商品を利用するときには、契約を適切に行うために理解すべき事項、時々の金融経済情勢も踏まえて金融商品を適切に選択するために必要な基礎知識、さらには、保険、ローン・クレジット、資産形成商品といった金融商品の特性に応じた留意点を身に付けることや、自らの判断のみに頼らず第三者のアドバイスを求める必要性も理解していることを求めている。

住宅ローンに関しては、金融リテラシー・マップでは借入れに際して理解しておくべき点も簡潔かつ網羅的に示している。たとえば、自己の返済能力等に応じて適切な住宅ローンを組むために、複数の金融機関や商品を比較し自分のニーズに合ったものを選択できること。金利タイプのメリット・デメリットを理解したうえで、経済状況と自らの返済能力（特に金利上昇時）に応じた金利タイプの選択を行うことができること。また、「借りら

れる金額」と安心して「返すことができる金額」は異なることの理解を求めている、自らの返済能力を把握したうえで借入額・返済期間・金利タイプを判断・決定し、無理のない返済計画を立てられる知識を求めている。返済期間中は、定期的に返済額と収入、負債と資産のバランスをチェックのうえ返済計画の見直しを要しないかを確認し、必要に応じて金融機関や専門家に適宜相談しつつ、繰上返済や条件変更を検討することも求められる知識としている。

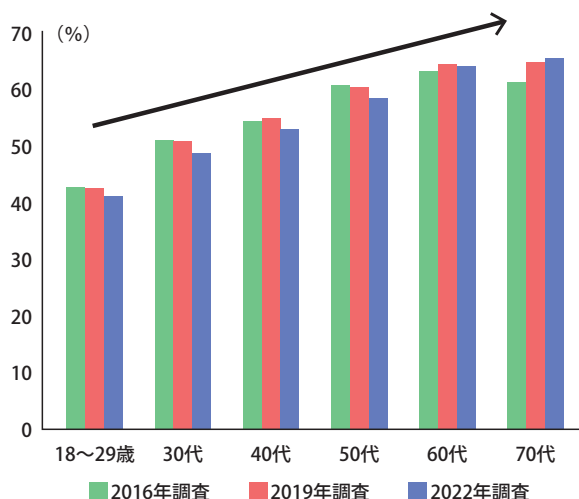
では、現実的に住宅ローンを借り入れた人はどの程度の金融リテラシーを持っているのか。その特徴をいくつかの調査をもとに分析していく。

金融広報中央委員会の金融リテラシー調査

金融広報中央委員会による金融リテラシー調査（以下「委員会調査」という。）は18歳以上の個人を対象とし、過去に3回実施し公表している。委員会調査の設問は金融リテラシー・マップに基づき「金融知識・判断力」に関する正誤問題25問と「行動特性・考え方等」といった金融リテラシーにかかる計53問で構成されている。正答率が高いと金融リテラシーが高いとされ、正答率と行動特性・考え方の関係も分析している。

委員会調査結果を見ると、年齢が上がるにしたがい正答率も高くなる傾向があるといえる（図1）。人生経験とともに金融取引や金融経済情報に触れる機会が多くなり、金融リテラシーも高くなることがデータから推測される。自宅の購入により住宅ローンを新規に借り入れる年齢層は30歳代を中心に20歳代も一定程度いる^{（注1）}。委員会調査結果から、住宅ローンを借り入れる年代は金融リテラシーが総じて低い段階で借入を行っているといえる。

【図1】正誤問題 25 問の正答率



委員会調査では、正誤問題 25 問の正答率が高い人の特徴を分析しており、金融リテラシーの高い人は以下の考え方や行動特性が見られるとしている。

- ① 金融・経済情報を見る頻度が高い
- ② 家計管理がしっかりしている
- ③ 金融商品購入時に、他の商品との比較、ウェブサイトでの調査、金融機関等への相談を行い、商品性を理解したうえで購入している
- ④ 損失回避傾向や横並び意識は弱めである
- ⑤ 資金計画を立てている
- ⑥ 緊急時の資金的備えを持っている

このような考え方や行動特性がある結果、金融トラブルに遭いにくく、借入の返済負担感が少なく、経済的ショックへの耐性が強いとしている。

機構調査による住宅ローンと金融リテラシーの関係

当機構において、住宅ローンの利用と金融リテラシーの関係を把握するため、新たに住宅ローンを借り入れた人を対象に、住宅ローンの借入内容と金融リテラシーを計測する正誤問題 3 問（複利計算、インフレ、分散投資）を出題し、正答率の集計及び分析を行った^(注2)。この 3 問は、米国ファイナンス学会でビッグ・スリー・クエスチョンズと呼ばれ、金融リテラシーを測る効果的な正誤問題として国内外で活用されており、前述の委員会調査にも採用されている。機構調査の正答率（括弧内は委員会調査の正答率）は複利計算 41.7%（42.5%）、インフレ 45.4%（55.2%）、分散投資 48.5%（50.2%）となり、インフレの理解度に差が見られた。インフレの理解度は年代による差が特に大きく、調査対象の差（対象年代中位は機構調査 30 歳代後半に対して委員会調査 50 歳代前

半である）が影響したものと考えられる。年齢や年収が上がるにしたがい正答率が上がる傾向が見られ、この点においては委員会調査と整合的である。

今回は、全体の 20.7% を占める 3 問正答者を高リテラシー層、31.0% を占める全問不正答者を低リテラシー層とし、両層の借入れ内容を比較し高リテラシー層の分析を行った。

金融リテラシーを計測する正誤問題

複利計算の理解

100 万円を年率 2% の利息がつく預金口座に預け入れました。それ以外、この口座への入金や出金が無かった場合、5 年後、口座の残高はいくらになっているのでしょうか。利息にかかる税金は考慮しないでご回答ください。

- ・ 110 万円より多い（正解）
- ・ ちょうど 110 万円
- ・ 110 万円より少ない
- ・ 上記の条件だけでは答えられない
- ・ わからない

インフレの理解

インフレ率が 2% で、普通預金口座であなたが受け取る利息が 1% なら、1 年後にこの口座のお金を使って購入できる物は少なくなる。

- ・ 正しい（正解）
- ・ 間違っている
- ・ わからない

分散投資の理解

1 社の株を買うことは、通常、株式投資信託（何社かの株式に投資する金融商品）を買うよりも、安全な投資である。

- ・ 正しい
- ・ 間違っている（正解）
- ・ わからない

まずは、金融リテラシー・マップにおいても重要な要素である金利タイプ（変動金利型、固定期間選択型、全期間固定型）について、現在の主流である変動金利型を選択している人の割合は高リテラシー層 80.7%、低リテラシー層 66.7% となり、高リテラシー層ほど変動金利型の利用が多い結果となった^(注3)。

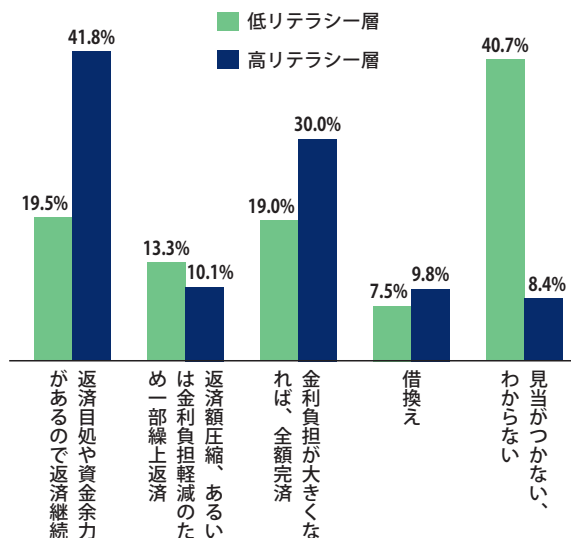
変動金利型は借り入れた後も金利上昇により金利負担が増える可能性があるため、適用金利や返済額の見直しルールをよく理解し、金利が上昇した時の備えを事前に

考える必要がある。このような金利変動に関するルールへの理解に関して「十分に理解」から「全く理解していない」までの5段階の調査を行った。結果、低リテラシー層は「十分に理解」と「ほぼ理解」の計が40.7%に対し高リテラシー層は76.3%であり、金融リテラシーが高いほど金利変動ルールへの理解が高い結果となった。さらに、金利が上昇した時にどのように対応するかを問うたところ、低リテラシー層では「見当がつかない、わからない」が40.7%と最多であるのに対し、高リテラシー層は「返済目処や資金余力があるので返済継続」が41.8%と最多であった。高リテラシー層は、金利が上昇しても家計の対応ができているものと考えられる（図2）。住宅ローン借入時には各種金利タイプのメリット・デメリットを理解したうえで、経済状況と自らの返済能力（特に金利上昇時）に応じた金利タイプの選択を行うことが肝要であるが、機構調査では金融リテラシーの高低により金利タイプへの理解やリスクへの対応に大きな差があることを確認できた。

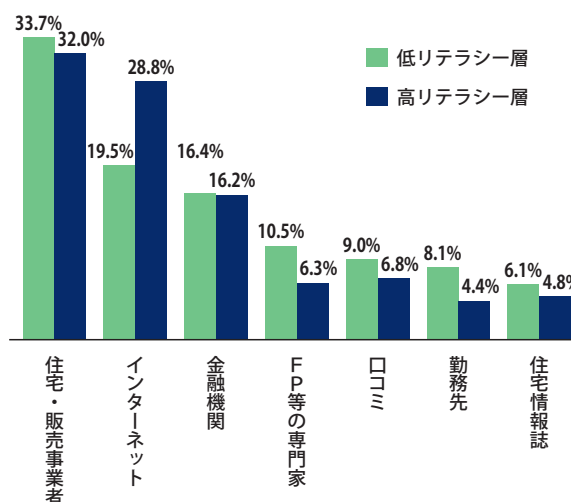
次に、返済期間に関して特徴的なことは、35年を超える超長期返済の利用割合である。返済期間は30年から35年を設定する人が多いが、近年35年を超える利用も増加している^(注4)。返済期間35年超を利用している割合は、低リテラシー層では18.1%に対し高リテラシー層では8.1%と10ポイント低く、高リテラシー層ほど35年超の利用が少ない結果となった。特に30歳代以下の若年世代に限ればその差はさらに大きく、若年世代では金融リテラシーの高低が返済期間の設定に強く影響する。返済期間は短ければよいというものではなく、当面必要な教育資金などのため手元資金を確保しつつ、将来は計画的な一部繰上返済を予定するなど自分のライフプランを考える必要があり、さらにライフプランの見直しの可能性なども考慮することができる知識と判断力が求められる。

次に、住宅ローンに関する情報収集と金融リテラシーの関係を比較する（図3）。住宅ローンを借り入れるに当たり役立った情報源として、高リテラシー層も低リテラシー層も住宅・販売事業者という回答が最も多く、住宅ローンの情報収集では住宅・販売事業者が極めて大きい役割を果たしているといえる。金融リテラシーの違いにより差が出たのはインターネットからの情報であり、低リテラシー層では19.5%が役立ったと回答しているのに対し、高リテラシー層では28.8%であり、高リテラシー層は住宅・販売事業者からの情報だけでなくインターネットも活用し、金利や手続きなどの住宅ローン情報、資金計画や返済額シミュレーションなども行い、自ら判断するために必要となる情報を積極的に収集しているこ

【図2】住宅ローン金利が上昇した時の対応



【図3】役立った情報源（MA）



とがうかがえる。

一方、回答は相対的に少ないものの低リテラシー層ではFP等の専門家、口コミ、勤務先からの情報が役立ったという回答が相対的に多く、低リテラシー層にはワンストップで必要な情報を得られる利便性が好まれるのかもしれない。

最後に、借り入れた住宅ローンの商品性及び情報提供に関する満足度と金融リテラシーの関係を比較する。住宅ローンに対する総合的な満足度について「大いに満足」から「大いに不満」の5段階で問うたところ、低リテラシー層では「大いに満足」と「やや満足」の計が39.1%に対して高リテラシー層では71.0%となり、高リテラシー層では選択した住宅ローンに対する満足度が高い結果となった。住宅ローンの事務手続き、金融機関からの情報提供、住宅販売事業者からの情報提供など個々の満足度に関しても、高リテラシー層ではいずれの項目も満足度

が高いことが示された。金融リテラシーと満足度の因果関係はさらなる分析が必要であるが、金融リテラシーが高い人ほど自分の経済状況を見通すことができ、借り入れに伴う情報を能動的に収集し商品性等を理解したうえで住宅ローン借入を決定しているため、満足度が高い結果につながっていると思われる。

まとめ

金融リテラシーが高い人の住宅ローンの選択行動をまとめると次の通りとなる。

- ① 高リテラシー層は住宅ローンの金利変動リスクへの理解が高く、金利が上昇した時の対応も考えている
- ② 35年を超える返済期間を利用する人が近年増加しているものの、高リテラシー層では利用が少ない
- ③ 高リテラシー層は、住宅・販売事業者からの情報だけでなく、インターネットを活用し自ら判断するうえで必要となる情報を積極的に入手している
- ④ 高リテラシー層ほど借り入れに対する満足度が高い

委員会調査では、金融リテラシーが高い人の特徴として「金融商品購入時に、他の商品との比較、ウェブサイトでの調査、金融機関等への相談を行い、商品性を理解したうえで購入している」ことがわかった。機構調査においても、金融リテラシーが高い層は「住宅ローンを借り入れるにあたり金利変動リスクを理解している、インターネットを活用している」こともわかっており、委員会調査と整合している。

金融リテラシーを高めるための金融経済教育として、今後、金融経済教育推進機構（J-FLEC）において全国の企業や学校・公民館等での出張授業が実施される。30代～40代社会人向けの当該授業では、家計の現状把握から外部知見の活用を通じた将来設計・資産形成の考え方、社会保険と民間保険、住宅ローンを含む各種ローン、金融トラブルの防止などを2時間程度で学ぶことができるため、受講生の基本的な金融リテラシー向上に資する取り組みといえる。

ただ、実際の住宅購入にあたっては、土地や建築会社の選定から始まり、間取りや設備の設計・仕様など多くの情報収集と理解に加え、住宅資金の一部である頭金の用意、住宅ローンの比較及び借入手続き、借入後の返済計画等の知識が必要となるため、前述の出張授業だけでは十分とはいえない。

機構調査では金融リテラシーの差が住宅ローンの商品性及び住宅ローンの金利変動リスクの理解度の差につながっていることがわかっており、不足する金融リテラ

シーを補完するためにも住宅ローンを選択する際にファイナンシャル・プランナー（FP）や住宅ローンアドバイザーなどの第三者のアドバイスを活用することが望まれる。子どもの教育資金や住宅購入のための頭金準備等を長期的視野で計画し、人生最大の買い物といわれる住宅取得にあたり最適な住宅ローンを選択できるように金融リテラシーが低い人を対象とした金融教育プログラムの導入もまた望まれる。

金融教育はその生涯の中の「教えるのに適した瞬間（teachable time）」があるといわれている^{（注5）}。30代、40代の子育てに忙しい時期に住宅取得のタイミングが到来することは容易に想像できることから、働き盛りでもある当該世代に対して金融教育を実施することは、住宅ローンの選択にとどまらず、より自立的で安心かつ豊かな生活の確立への一助となるため、金融リテラシーの習得及び向上に官民一体となった金融教育活動のより一層の普及が望まれる。

（本稿の意見にかかる部分は筆者の見解であり、所属する組織の見解ではない）

注1 当機構の調査では、新規に住宅ローンを借入する年齢層は20歳代16.2%、30歳代46.7%、40歳代23.8%、50歳代10.0%、60歳以上3.3%である（2024年度第1回住宅ローン実態調査）。

注2 調査方法は、2023年度第1回住宅ローン実態調査に正誤問題3問を追加して実施。調査対象は、2022年10月から2023年3月までに新たに居住用住宅ローンを借り入れた者で全国の20～70歳未満の1,500人を対象。

注3 金融リテラシーと年収は正の相関があるため、年収の影響を排除してみても高リテラシー層ほど変動金利型を利用する傾向に変わりはない。

注4 当機構の調査では、返済期間30年以下33.3%、30～35年50.8%、35年超16.0%である（2024年第1回住宅ローン実態調査）。

注5 OECD/INFE金融教育のための国家戦略に関するハイレベル原則（2012年6月）の「実践手法、人材育成およびツールに関するさらなる手引き」より引用。