

# 住宅ローン返済者における 金融リテラシーの状況

～機構調査結果から傾向を読み解く～

## 住宅金融支援機構 国際・調査部 調査グループ

### 榎崎新之介（ならぎきしんのすけ）

2022年大阪大学経済学部卒業、同年(独)住宅金融支援機構に入構。

2024年4月より現職にて、住宅ローン利用者の実態調査等、住宅ローン市場の調査業務に従事。



#### はじめに

住宅購入にかかる支出は、「教育資金」「老後資金」と共に「人生の三大支出」といわれ、住宅ローンは家計が負担する支出として最も大きいものの1つである。そのため、住宅ローンを借りる上で金融リテラシー（経済的に自立し、より良い生活を送るために必要なお金に関する知識や判断力）を身に付けることは極めて重要である。

住宅ローンを組む際に必要となる金融リテラシーについては、金融経済教育推進会議が公表する「金融リテラシー・マップ」で次の5つが記載されている（図表1）。

- ① 住宅ニーズを考慮したライフプランを描いている。
- ② 住宅ローンについて基本的な特徴を理解している。
- ③ 住宅ローンを組むに当たっては、必要な具体的知識を有している。
- ④ 自己の返済能力等に応じた適切な住宅ローンを組むことができる。
- ⑤ 必要に応じて返済計画を見直すことができる。

本稿では、住宅ローン返済者における金融リテラシーの状況を確認するために、上記の③と④に着目し、実際に住宅ローンを返済している者が「必要な具体的知識を有しているか」、「適切な住宅ローンを組むことができるか」について、住宅金融支援機構の実施したアンケート調査結果を基に評価を行う。

#### 必要な具体的知識に関する調査結果

##### ① 住宅ローンの基礎的知識

住宅ローンを組むにあたって必要となる基礎的な知識を確認するため、「Q1 返済期間と総返済額の関係」及び「Q2 繰上返済と総返済額の関係」について正誤を問う調査項目を設けた。

図表2がその結果である。どちらの設問についても正解者は約55%となっている。また、約35%が「わからない」と回答しており、不正解者と合わせると、約45%が必要な具体的知識を正しく理解しないままに住宅ローンを組み、返済しているといえる。

##### ② 金融経済情勢の変化に関する知識

金融リテラシー・マップでは、「必要な具体的知識」の1つとして「長期にわたる返済期間内に、金融経済情勢の変化によっては金利負担が上昇したり、失業その他による収入減によって返済できなくなる事態があること」が挙げられている（図表1）。

図表3は、今後の返済にあたり不安に思っていることを金利タイプ別に集計した結果である。全ての金利タイプにおいて、「物価の上昇」が5割を超えて最多となった。2番目の不安については、全期間固定タイプは「想定外の大きな支出」であるが、変動金利タイプ・固定期間選択タイプは「借入金利の上昇」となった。変動金利タイプに注目す

## 【図表1】住宅ローンを組む際に必要となる金融リテラシー

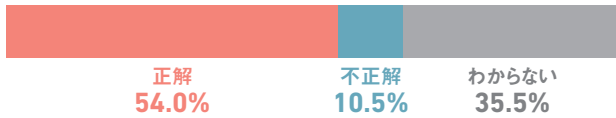
1	住宅ニーズを考慮したライフプランを描いている	・自らのライフプランを実現するうえで、住宅ローンによる住宅購入が、一括購入や賃貸等に比べてより適切であるか否か、様々な要素(収入、年齢、家族構成、相続など)を考慮し、検討している
2	住宅ローンについて基本的な特徴を理解している	・年収を上回る借入額となることが多く、返済期間は多くが10年～35年程度と長期にわたること ・住宅ローンには、民間ローンと公的ローンがあり、種類や提供する金融機関によって金利タイプ、金利、諸費用、借入限度、借入条件などが様々であること
3	住宅ローンを組むに当たっては、必要な具体的知識を有している	・「変動金利型」、「全期間固定金利型」、「固定金利期間選択型」といった複数の金利タイプを用意している金融機関が多く、金利が変動するタイプでは、ローンを組んだ後の国内の金利水準の変動によって返済額が変わるリスクがあること ・余裕資金が増えた場合などは原則として繰り上げ返済が可能であること(ただし手数料が発生する場合がある) ・長期にわたる返済期間内に、金融経済情勢の変化によっては金利負担が上昇したり、失業その他による収入減によって返済できなくなる事態があること
4	自己の返済能力等に応じた適切な住宅ローンを組むことができる	・複数の金融機関、商品を比較し、金利タイプ、金利、諸費用、借入限度、借入条件などが自分のニーズに合ったものを適切に選択することができる ・各種の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 ・「借りられる金額」と、安心して「返すことができる金額」は異なることを理解し、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ることができる ・返済計画を立てるに当たっては、返済額のほか、住宅の取得・維持に要する税や諸費用などの負担、将来の教育資金や老後資金などの貯蓄、ライフプランの見直し可能性なども考慮することができる
5	必要に応じて返済計画を見直すことができる	・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、繰り上げ返済や条件変更を検討することができる

(出所)金融経済教育推進会議「金融リテラシー・マップ」より抜粋

## 【図表2】住宅ローン正誤問題の調査結果

### Q1 返済期間と総返済額の関係(答え:○) n=5000

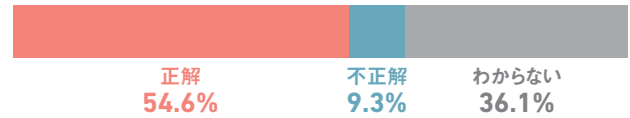
「返済期間を50年とした場合は、返済期間を35年とするより、月々の返済額は少なくなるが、総返済額は増加する。ただし、金利は同一のものとしします。」



(出所)住宅金融支援機構「住宅ローン利用者(2024年度以前借入者)調査(2025年10月調査)」

### Q2 繰上返済と総返済額の関係(答え:×) n=5000

「繰上返済を行っても、住宅ローンの総返済額(元金+利息)は変わらない。」



ると、1位と2位の不安がともに5割を超えており、物価上昇と金利上昇の二重の不安を抱えているといえる。

物価上昇と金利上昇への不安について、その背景にあると考えられる金融経済情勢を確認してみたい。まず、物価である。消費者物価指数(コアCPI)は、2022年以降2%～4%の比較的高い水準で推移しており、家計支出の増加を招いている(図表4)。

次に賃金である。毎月勤労統計調査をみると、名目賃金(前年同月比)は、2022年以降継続してプラスの上昇率で推移しているが、実質賃金(前年同月比)は概ねマイナスで推移しており、物価の上昇に賃上げが追いついておらず、実質所得が減少している状況が続いている。

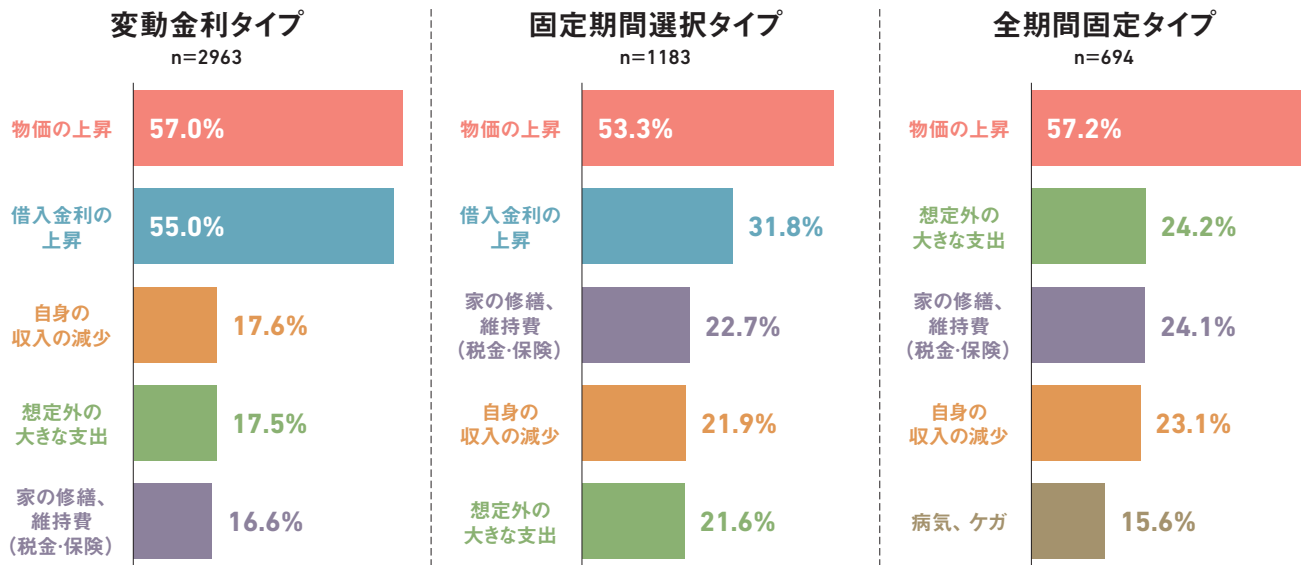
さらに、金融情勢も変化している。日本銀行は、2024年3月にマイナス金利政策を解除した後、2025年12月末までに3度政策金利を上げた(-0.1%から0.75%の水準まで段階的に引上げ)。これに伴い多くの金融機関が変動金利タイプの住宅ローン金利を引上げ、毎月の返済額にも影響を及ぼしている。

住宅ローンを組むにあたり、これらの背景を理解し、あらかじめ対応策を想定するためには、金融経済情勢の変化に関する知識が必要不可欠である。日本は長きにわたりデフレと「金利のない世界」が続いたこともあり、住宅ローンを組む際に、物価上昇や金利上昇といった金融経済情勢が変化するリスクを楽観的に考慮していた者も多かったと予想される。しかしながら、日本銀行が2%の物価安定の目標を設定し、「金利のある世界」に突入した現在において、住宅ローン金利に影響を及ぼす金融経済情勢の変化に関する知識は、今まで以上に重要性を増しているといえる。

また、金融リテラシー・マップでは、返済計画を立てる際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推奨されている(図表1)。ライフイベントに注目すると、約5割がこれまでの返済期間中に出産、転職、定年退職、親族の介護のいずれかを経験したと回答している(図表5)。これらのライフイベントは、図表3における「自身の収入の減少」や「想定外の大きな支出」に繋が

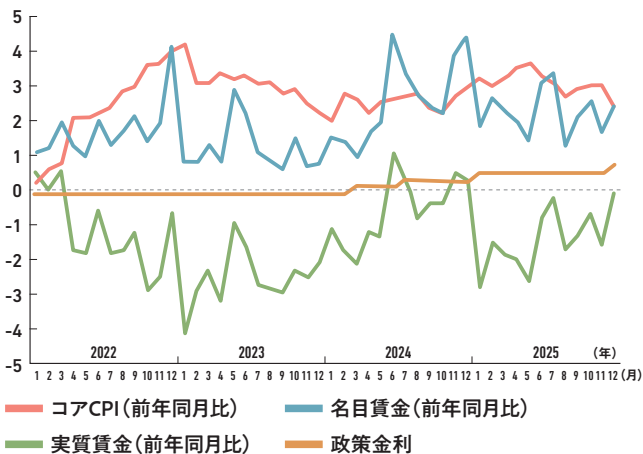
### 【図表3】住宅ローン返済にあたり不安に思っていること(上位5つを表示)

設問:今後、住宅ローンを返済していくにあたり、不安に思っていることはありますか。(3つまで回答可)



(出所)住宅金融支援機構「住宅ローン利用者(2024年度以前借入者)調査(2025年10月調査)」

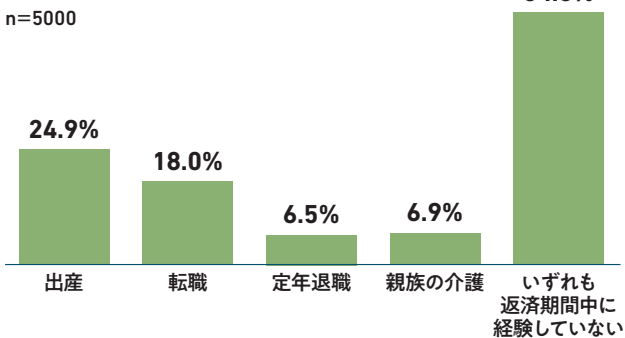
### 【図表4】消費者物価指数・賃金・政策金利



(出所)総務省「消費者物価指数」、厚生労働省「毎月勤労統計調査」

### 【図表5】返済期間中のライフイベント

設問:次のライフイベントのうち、住宅ローン返済期間中に世帯全体で経験した出来事をお答えください。(複数回答可)



(出所)住宅金融支援機構「住宅ローン利用者(2024年度以前借入者)調査(2025年10月調査)」

ることがあり、ライフプランの見直しの可能性は住宅ローンを組む際に考慮すべき要素の1つであることが今回の調査からもみて取れる。

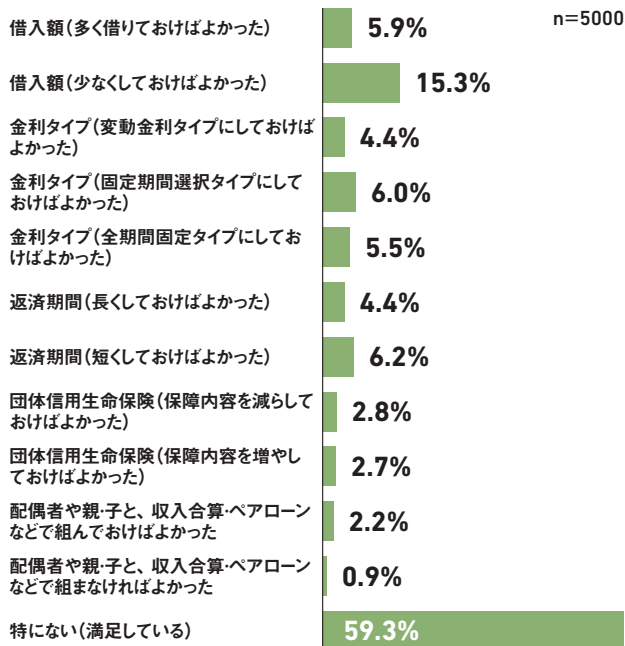
### 住宅ローンの組み方に関する調査結果

金融リテラシー・マップでは、適切な住宅ローンを組むために「借りられる金額」と、安心して「返すことができる金額」は異なることを理解し、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ることが必要と示されている(図表1)。では、住宅ローンの組み方について、住宅ローン返済者はどのようなことに後悔しているのだろうか。図表6は、住宅ローンの借入当時こうしておけばよかったことは何かを聞いた結果である。約6割が「特になし(満足している)」と回答している一方で、約4割が住宅ローンの組み方について後悔が1つ以上あると回答している。具体的な内容としては「借入額(少なくともおけばよかった)」が15.3%で最も多くなっている。

また、金融リテラシー・マップでは、適切な住宅ローンを組むために、「複数の金融機関、商品と比較し、金利タイプ、金利、諸費用、借入限度、借入条件などが自分のニーズに合ったものを適切に選択すること」も必要であると示されている(図表1)。図表7は住宅ローンの選び方について、当時こうしておけばよかったことは何かを聞いた結果である。こちらも約6割が「特になし」と回答している一方で、約4割が住宅ローンの選び方について後悔が1つ以上あると回答している。具体的な内容と

## 【図表6】住宅ローンの組み方への後悔

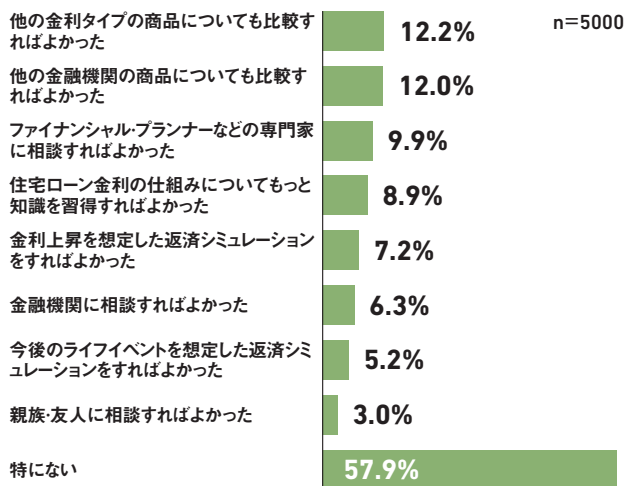
設問：住宅ローンの借入に当たり、「当時もっとこうしておけばよかった」と思う点がありますか。(3つまで)



(出所)住宅金融支援機構「住宅ローン利用者(2024年度以前借入者)調査(2025年10月調査)」

## 【図表7】住宅ローンの選び方への後悔

設問：現在借りている住宅ローンを選ぶ過程でもっとこうしておけばよかったと思う行動をお答えください。(複数解答可)



(出所)住宅金融支援機構「住宅ローン利用者(2024年度以前借入者)調査(2025年10月調査)」

しては「他の金利タイプの商品についても比較すればよかった」が12.2%で最も多く、次点で「他の金融機関の商品についても比較すればよかった」が12.0%と続いており、商品比較を十分行わなかったことへの後悔が多くみられた。また、「ファイナンシャル・プランナーなどの専門家に相談すればよかった」が9.9%となっており、外部知見の活用に関する後悔もみられた。

## まとめ

本稿では、金融リテラシー・マップを基に、住宅金融支援機構の実施した調査結果を用いながら、住宅ローン返済者における金融リテラシーの状況の確認を行った。調査結果から住宅ローン返済者について、次のことがわかっていく。

- ・住宅ローンの基礎的な知識を正しく理解していない者が4割強いること
- ・物価上昇に不安を抱える者が5割を超え、変動金利タイプ及び固定期間選択タイプでは借入金利の上昇にも不安を抱えており、「金利のある世界」においては物価上昇や金利上昇などの金融経済情勢の変化に関する知識が今まで以上に必要なこと
- ・出産、転職、介護等のライフイベント等による予期せぬ支出の増加・収入の減少といったリスクに対する不安を抱えていること
- ・住宅ローンの組み方や選び方について、後悔が1つ以上あると回答した者が約4割いること

これらの結果を金融リテラシー・マップにあてはめると、少なくとも4割程度の住宅ローン返済者が、住宅ローンを組む際に必要となる金融リテラシーを十分に身につけずまま住宅ローンを組み、返済を継続している実態があると評価できる。

このような評価を踏まえると、これから住宅ローンを組もうと考えている方が考慮すべき具体的な行動としては、次のようなことが挙げられる。

- ・住宅ローンの資金計画の策定にあたっては、金融経済情勢に関する知識を身につけ、様々なリスク(ライフプランの見直しの可能性を含む)を想定して返済シミュレーションなどを行い、自身のライフプランにあった無理のない計画を立てる
- ・住宅ローンの選択に際しては、金融機関や金利タイプを問わず幅広く情報を収集し、商品比較を行う
- ・ファイナンシャル・プランナーやJ-FLEC認定アドバイザー、一般財団法人住宅金融普及協会に登録されている住宅ローンアドバイザーなどの専門家の意見も取り入れながら資金計画・商品選択を行う

住宅ローンを借りるにあたり適切な資金計画の立案、自身に適した住宅ローンを選択することが金融リテラシーの目的でもある経済的に自立した、より良い暮らしの実現に繋がる。

また、そのためには、金融リテラシーの更なる普及を住宅ローン関係機関が連携して推進していくことも重要であるといえる。

(本稿に関する意見の部分は筆者の見解であり、所属する組織の見解ではない。)