

住宅ローン返済と金融資産形成

田口 さつき

住宅ローン後のお付き合い

金融機関にとって個人顧客との取引が住宅ローンで始まることも少なくない。今後の人口減少による個人リテール市場の競争激化を考慮すれば、その顧客との関係維持が課題となる。その切り口の一つとして、資産形成についてアドバイザーなど情報提供が挙げられる。それは、顧客は住宅ローンの返済が進むに従って、金融資産に対する意識が変化すると考えられるからである。問題は、それが有効となる時期はいつ到来するかということである。

以下では、家計の住宅ローン返済と金融資産の推移から、顧客へのアプローチの強化時期についてのヒントを考えてみたい。

家計の住宅ローン返済と資産形成の関係

まず、2008年の総務省「家計調査」(貯蓄・負債編)の『[持家世帯]住宅の建築時期別貯蓄及び負債の1世帯当たり現在高(二人以上の世帯)』から住宅ローン返

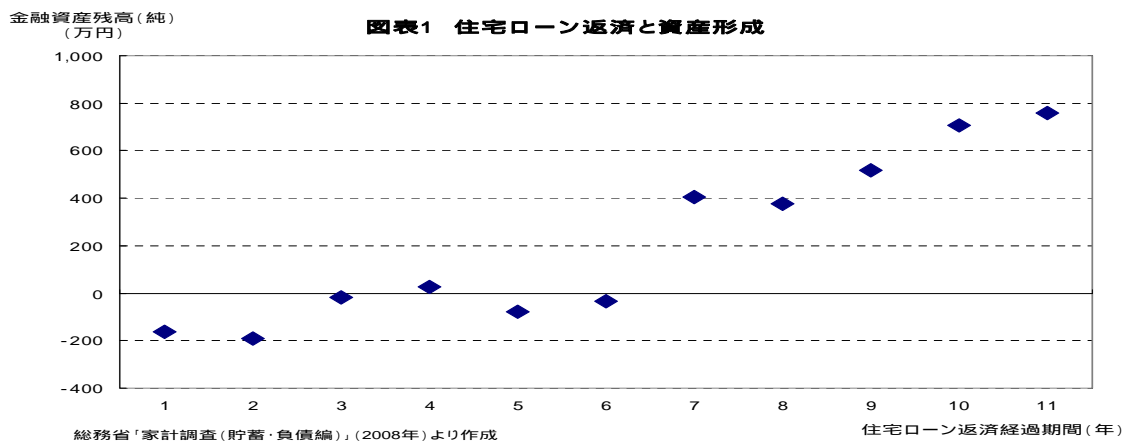
済経過期間と金融資産との関係を考える(注1)。

持家世帯について住宅ローン返済期間を横軸、金融資産残高(純:金融資産-金融負債)を縦軸にして、プロットしたのが図表1である。

なお、金融資産は、預貯金のほか、生命保険や有価証券などが含まれる。一方、金融負債は、個人営業世帯などの負債には事業用の負債も含まれるものの、その9割超が住宅・土地のための負債である。

持家を取得して間もない時期の金融資産は1,477万円、金融負債は1,640万円である結果、金融資産残高(純)は約160万円である。そして、6年目までは、概ね金融負債残高が金融資産残高を上回る状況が続く。しかし、7年目以降からは、金融資産残高(純)がプラスとなり、10年目で1,000万円近くとなる。

図表1から以上のような関係がわかったが、住宅購入年によって住宅や土地の価格、金融機関の貸し出し条件、住宅金利の違いなどが出ると思われる。そのため、同じ年(1997年、1999年、2001年)



に住宅を購入した世帯のその後の金融資産残高（純）の軌跡を図表2で示した。

全体からは、調査対象世帯の入れ替わりなどで多少の振れはあるが、図表1と同様に、おおよそ7年目前後から金融資産が積み増され、10年目で1,000万円に近づいていく様子が示されている。

（注1）「家計調査」（貯蓄・負債編（2人以上の世帯））の調査対象のうち、2人以上の世帯は6406世帯、このうち持家世帯は4993世帯である。なお、金融資産残高は平均1,680万円（民間借家世帯648万円、公的借家世帯552万円、給与住宅世帯1,383万円）に対し、持家世帯は1,900万円と多くなっている。世帯の年間収入も、平均では637万円（民間借家世帯532万円、公的借家世帯430万円、給与住宅世帯768万円）だが、これに対し持家世帯は659万円と多い。なお、家計調査は、その記入の煩雑さなどが

ら調査対象世帯が偏っており、実態とはかけ離れているという指摘もある。

おわりに

以上、住宅ローン返済開始から約7年後に金融資産が金融負債を上回る傾向があることがわかった。この時期以降、顧客が返済に目処がつき始め、資産形成について考える余裕ができる可能性が高いと思われる。しかし、変動型の住宅ローンを利用している場合など、金利の状況次第では、その時期が前後することもあるだろう。また、実際には多くの家計で住宅ローンの返済に目処が立つ時期に教育費などが増えるなど個々の家計特有の事情もあるため、注意が必要である。

図表2 住宅返済期間と資産形成2

