

2024年10月

「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」(2024年)より

「健全な借入れ」をライフプランに位置付ける

ー ファイナンシャル・ウェルビーイング度を高める、

“二刀流”の繰上返済とは？ ー



三井住友信託銀行

三井住友トラスト・資産のミライ研究所

1. 調査名：「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」(2024年)
2. 調査対象：全国の18～69歳 ただし関連業種(金融、調査、マスコミ、広告)従事者を除く
3. 調査方法：WEBアンケート調査
4. 調査時期：2024年1月
5. サンプルサイズ：10,948
6. サンプルの属性(年代別)

18-29歳	2,024
30-39歳	1,880
40-49歳	2,397
50-59歳	2,520
60-69歳	2,127

7. 備考：端数処理の関係上、割合については合計で100%とならない場合があります

8. 住宅ローン借入時期の算出について

- 自身もしくは配偶者・子どもが居住・利用している持ち家保有者(戸建て・集合住宅を問わない)に対して、現在の住まい(複数の住宅を居住・利用している場合は、年間で最も滞在日数の長い住宅)の購入時年齢※を確認
- 同様の対象者に、住宅ローンの利用有無を確認し、利用者(完済者含む)については、現在の住まい購入時年齢＝住宅ローン借入年齢と推定
- 現在の年齢と住宅ローン借入年齢より、住宅ローン借入時期を推計

※ 現在の住まいの購入時年齢については、「29歳以下の時に購入」、「30～34歳の時に購入」(以降64歳まで5歳刻み)、「65歳以上の時に購入」、「相続・譲渡などで保有したので、購入はしていない」の、計10個の選択肢にて確認

※ 「相続・譲渡などで保有したので、購入はしていない」選択者については、分析対象より除外

※ 「29歳以下の時に購入」選択者は「27歳」、「30～34歳の時に購入(以降64歳まで5歳刻み)」選択者は「各選択肢の中央年齢」、「65歳以上の時に購入」選択者は「67歳」として推計

9. ファイナンシャル・ウェルビーイング度の算出について

- ファイナンシャル・ウェルビーイング(経済的(自身の資産管理・資産形成・運用)に良い状態であること)に関する主観評価(現在スコア・将来スコア)をヒアリング
- 「現在に対する満足度」が7以上で「将来に対する満足度」が8以上の回答者を、ファイナンシャル・ウェルビーイング度が「高い」、「現在に対する満足度」と「将来に対する満足度」のどちらもが0~4の回答者を「低い」とし、そのどちらでもない回答者を「中ぐらい」として分類

【現在に対する満足度】・・・(A)

あなたは、以下の項目について、**現在**どの程度満足していますか。
「経済的(自身の資産管理・資産形成・運用)に良い状態であること」

※「0」が最低満足度、「10」が最高満足度としてお答えください。

【将来に対する満足度】・・・(B)

ご自身の「5年後」の生活を少し予想してみてください。
 あなたは、**5年後**どの程度満足しているだろうと思いますか。

※「0」が最低満足度、「10」が最高満足度としてお答えください。

ファイナンシャル・ウェルビーイング度	条件
高い	(A)が7以上かつ (B)が8以上
中ぐらい	「高い」「低い」以外の該当者
低い	(A)が4以下かつ (B)が4以下

1. 住宅ローン繰上返済の実態

- 2013年までの借入れにおいては、「**借入れ時から10年前後**」に繰上返済のピークがあったが、直近10年間（2014年～2023年）の借入れでは、上記ピークが大きくは見られず、繰上返済に対する取組み姿勢の変化が伺える
- 繰上返済をした理由として、「**早期返済起点**」「**心理的起点**」の選択割合は、直近10年で大きく減少する一方で、「**できるだけ早めに完済し、資産運用に充てる資金を増やしたかったから**」の選択割合は徐々に増加

2. 繰上返済とファイナンシャル・ウェルビーイング度の関係性

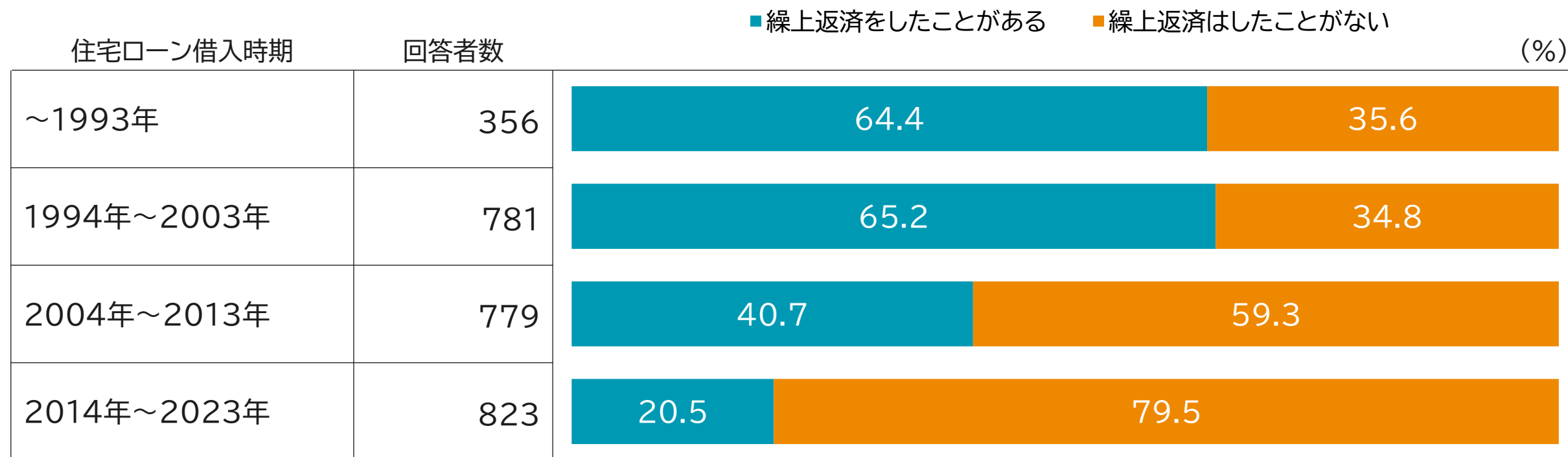
- 繰上返済経験の有無別にファイナンシャル・ウェルビーイング度を確認すると、「**繰上返済経験あり**」の方が「繰上返済経験なし」よりもファイナンシャル・ウェルビーイング度が高い傾向
- ただし、「**将来の生活設計・資金計画の検討の有無**」を勘案すると、「**繰上返済経験あり**×**将来の生活設計・資金計画なし**」のファイナンシャル・ウェルビーイング度は、「繰上返済経験なし×将来の生活設計・資金計画あり」よりも劣後しており、「**計画的な繰上返済**」こそがファイナンシャル・ウェルビーイング度に貢献しうることが伺える
- 実際、「住宅ローン返済の負担感」や「資産形成との両立」においても、「**繰上返済経験あり**×**将来の生活設計・資金計画なし**」は上記同様に劣後している

1 住宅ローン繰上返済の実態

- 2013年までの借入れにおいては、「借入れ時から10年前後」に繰上返済のピークがあったが、直近10年間（2014年～2023年）の借入れでは、上記ピークが大きくは見られず、繰上返済に対する取組み姿勢の変化が伺える
- 繰上返済をした理由として、「早期返済起点」「心理的起点」の選択割合は、直近10年で大きく減少する一方で、「できるだけ早めに完済し、資産運用に充てる資金を増やしたかったから」の選択割合は徐々に増加

- 住宅ローンを借り入れた時期別に繰上返済経験の有無を確認したところ、「繰上返済をしたことがある」の割合は、1993年以前では64.4%、1994年～2003年では65.2%と半数以上の人が繰上返済の経験あり
- 一方で、2004年～2013年→2014年～2023年と借入時期が令和に近づくにつれて、「繰上返済をしたことがある」の割合が徐々に減少

図表1 住宅ローンの繰上返済経験有無(住宅ローン借入時期別)

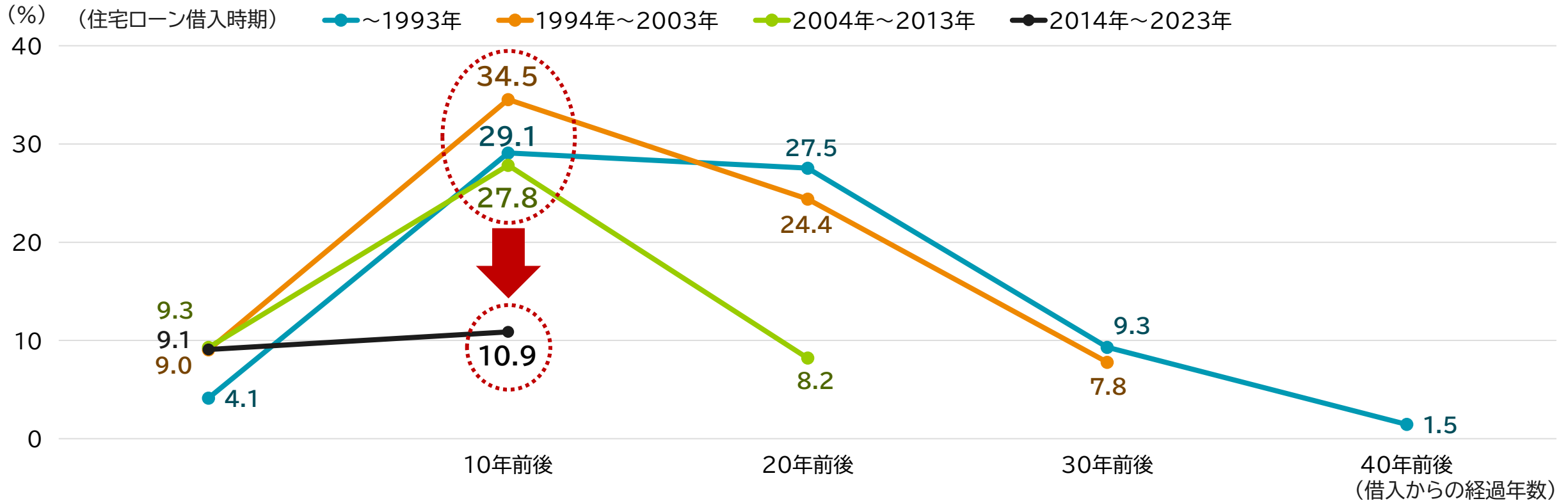


*回答者:住宅ローン利用経験者

住宅ローンの繰上返済を行った時期 - 住宅ローン借入時期別 -

- 1993年以前の借入れでは「1990年代に29.1%」、1994年～2003年の借入れでは「2000年代に34.5%」、2004年～2013年の借入れでは「2010年代に27.8%」と「借入れ後、10年前後」をピークとして繰上返済をする“クジラ型”
- 一方、2014年～2023年の借入れでは、10年前後にはピークのない“ヒラメ型”で、繰上返済の取り組み姿勢の変化が伺える

図表2 住宅ローンの繰上返済時期(住宅ローン借入時期別/複数回答可)



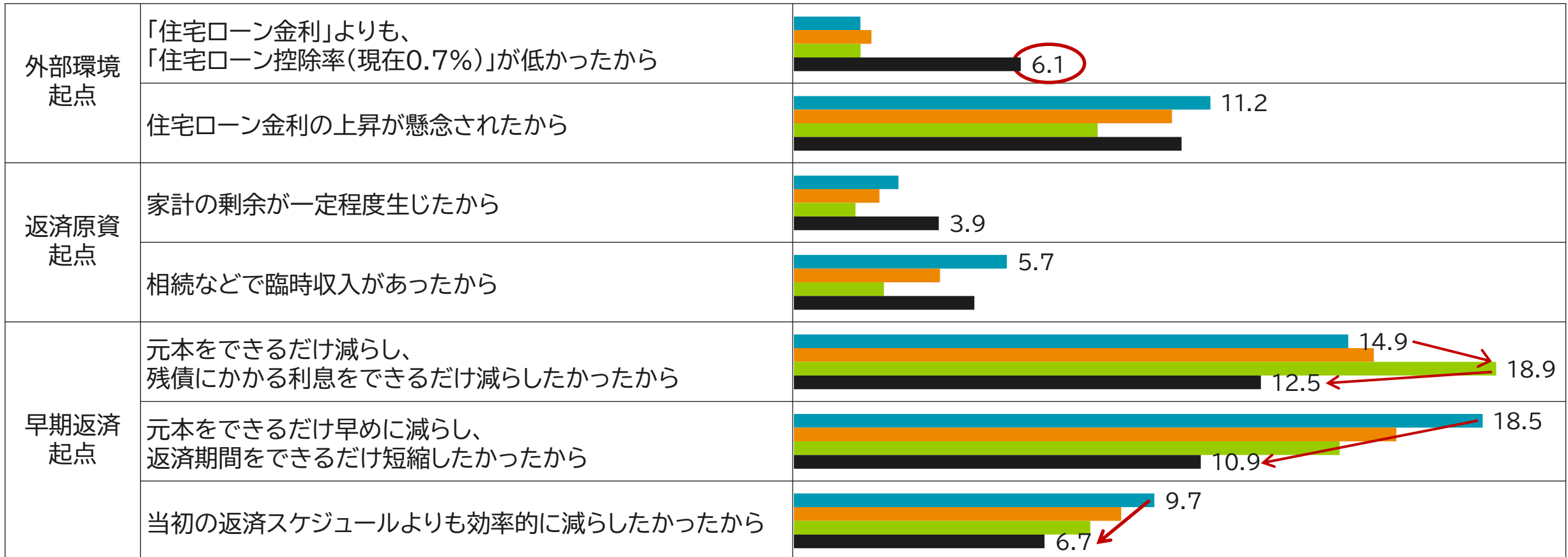
*回答者:住宅ローン利用経験者 *回答者数:<~1993年> 356、<1994年~2003年> 781、<2004年~2013年> 779、<2014~2023年> 823

住宅ローンの繰上返済をした理由 - 住宅ローン借入時期別 -

- 「早期返済起点」「心理的起点」の選択割合は、足元10年(2014年～2023年)で大きく減少
- 一方で、「できるだけ早めに完済し、資産運用に充てる資金を増やしたかったから」の選択割合が増加
- 「住宅ローン控除率(現在0.7%)」や「アドバイス」については、2014年～2023年の選択が多い

図表3(※前半) 住宅ローンの繰上返済をした理由(住宅ローン借入時期別/複数回答可)

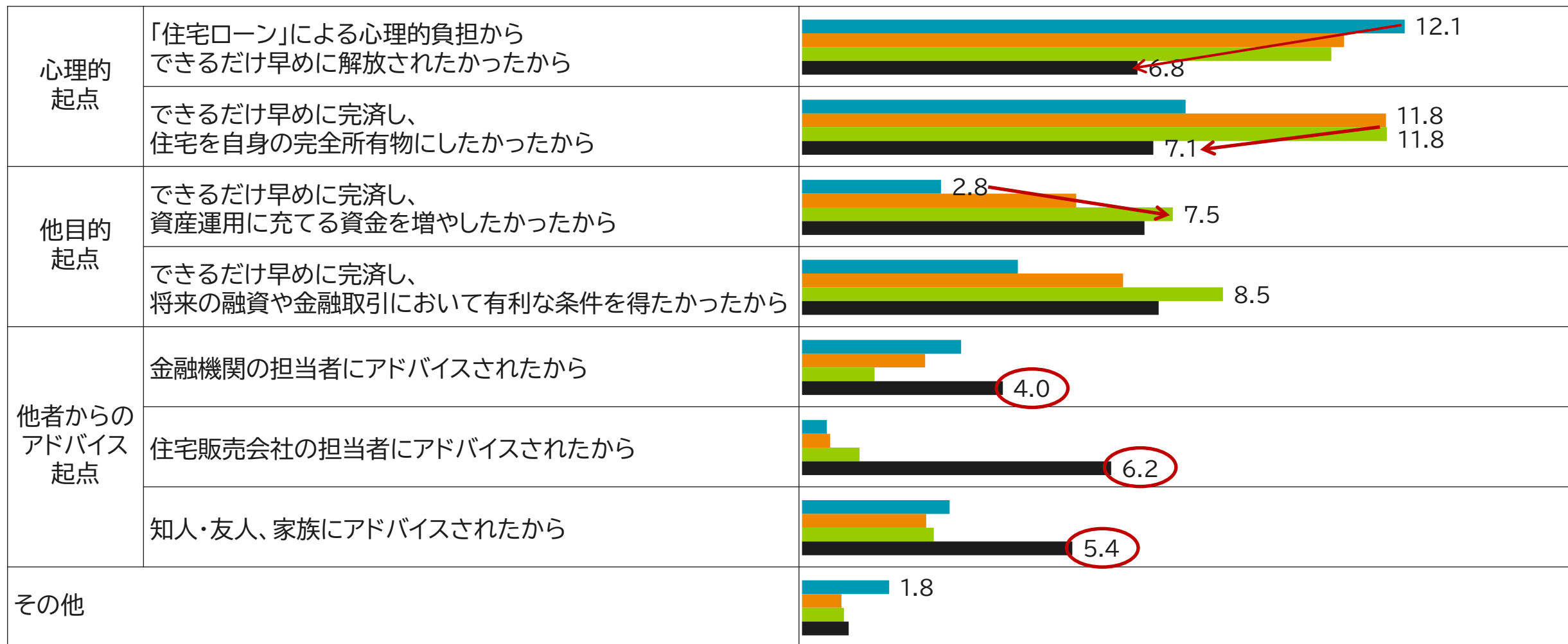
■ ~1993年
■ 1994年～2003年
■ 2004年～2013年
■ 2014年～2023年 (%)



住宅ローンの繰上返済をした理由 –住宅ローン借入時期別–

図表3(※後半) 住宅ローンの繰上返済をした理由(複数回答可/住宅ローン借入時期別)

■ ~1993年 ■ 1994年~2003年
■ 2004年~2013年 ■ 2014年~2023年
(%)



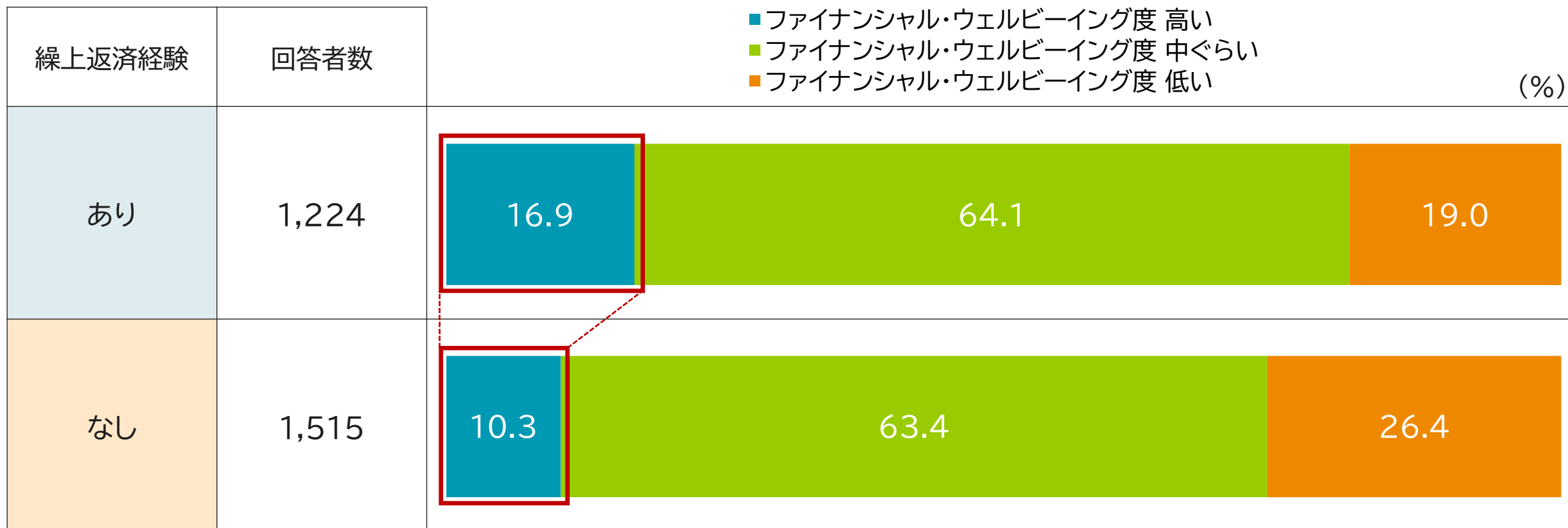
*回答者:住宅ローン利用経験者 *回答者数:<~1993年>229、<1994~2003年>510、<2004~2013年>317、<2014~2023年>168

2 繰上返済とファイナンシャル・ウェルビーイング度の関係性

- ファイナンシャル・ウェルビーイング度の高い人とは、「現在も5年後も経済的な満足度の高い方」と定義
- 「繰上返済経験あり」の方が「繰上返済経験なし」よりもファイナンシャル・ウェルビーイング度が高い傾向
- 「将来の生活設計・資金計画の検討の有無」を勘案すると、「繰上返済経験あり×将来の生活設計・資金計画なし」のファイナンシャル・ウェルビーイング度は、「繰上返済経験なし×将来の生活設計・資金計画あり」よりも劣後しており、「計画的な繰上返済」こそがファイナンシャル・ウェルビーイング度に貢献していることが伺える
- 「住宅ローン返済の負担感」や「資産形成との両立」においても、「繰上返済経験あり×将来の生活設計・資金計画なし」は上記同様に劣後している

- 繰上返済経験の有無別にファイナンシャル・ウェルビーイング度を確認すると、「繰上返済経験あり」の方が「繰上返済経験なし」よりもファイナンシャル・ウェルビーイング度が高い傾向

図表4 ファイナンシャル・ウェルビーイング度の分布(繰上返済経験の有無別)

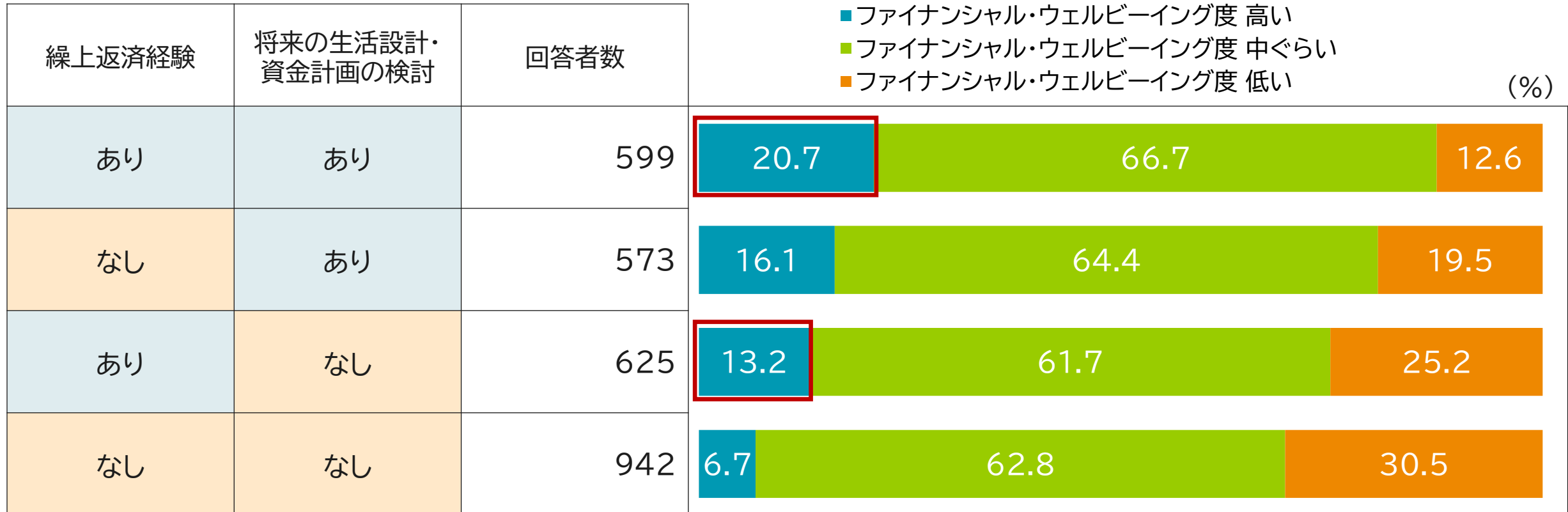


*回答者:住宅ローン利用経験者

「将来の生活設計・資金計画の検討」の有無で、ファイナンシャル・ウェルビーイング度に差

- 「将来の生活設計・資金計画の検討有無」を勘案すると、「繰上返済経験あり×将来の生活設計・資金計画なし」のファイナンシャル・ウェルビーイング度は、「繰上返済経験あり×将来の生活設計・資金計画あり」だけでなく「繰上返済経験なし×将来の生活設計・資金計画あり」よりも劣後
→「将来の生活設計・資金計画の検討をしたうえでの繰上返済」こそがファイナンシャル・ウェルビーイング度に貢献しうる

図表5 ファイナンシャル・ウェルビーイング度の分布(「繰上返済経験の有無」×「将来の生活設計・資金計画の検討有無」別)



*回答者:住宅ローン利用経験者

「将来の生活設計・資金計画の検討」の有無で、繰上返済理由にも差

- 「将来の生活設計・資金計画の検討あり」か「将来の生活設計・資金計画の検討なし」かによって、繰上返済をした理由にも差があり、差が大きい項目として、前者は「外部環境」「返済原資」「他目的」起点の客観的な理由、後者は「早期返済」「心理的」起点といった主観的な理由

図表6 住宅ローンの繰上返済をした理由(複数回答可)

		(%)	※1
外部環境 起点	「住宅ローン金利」よりも、「住宅ローン控除率(現在0.7%)」が低かったから	1.2 3.6	2.4
	住宅ローン金利の上昇が懸念されたから	2.3 2.6	-0.3
返済原資 起点	家計の剰余が一定程度生じたから	8.5 10.9	2.4
	相続などで臨時収入があったから	3.7 4.3	-0.6
早期返済 起点	元本をできるだけ減らし、残債にかかる利息をできるだけ減らしたかったから	14.8 17.3	-2.4
	元本をできるだけ早めに減らし、返済期間をできるだけ短縮したかったから	14.6 16.4	-1.7
	当初の返済スケジュールよりも効率的に減らしたかったから	8.2 8.7	-0.5
心理的起点	「住宅ローン」による心理的負担からできるだけ早めに解放されたかったから	9.9 11.2	-1.3
	できるだけ早めに完済し、住宅を自身の完全所有物にしたかったから	9.4 11.6	-2.3
他目的 起点	できるだけ早めに完済し、資産運用に充てる資金を増やしたかったから	4.4 6.9	2.5
	できるだけ早めに完済し、将来の融資や金融取引において有利な条件を得たかったから	7.0 6.4	0.7
他者からの アドバイス 起点	金融機関の担当者にアドバイスされたから	2.9 2.2	0.7
	住宅販売会社の担当者にアドバイスされたから	2.4 0.5	1.9
	知人・友人、家族にアドバイスされたから	2.9 3.3	-0.4
その他	0.5 1.6	-1.1	

■ 繰上返済経験ありかつ将来の生活設計・資金計画の検討あり
■ 繰上返済経験ありかつ将来の生活設計・資金計画の検討なし

*回答者:住宅ローン繰上返済利用経験者 *それぞれの回答総数に対する各選択肢回答数の割合にて算出

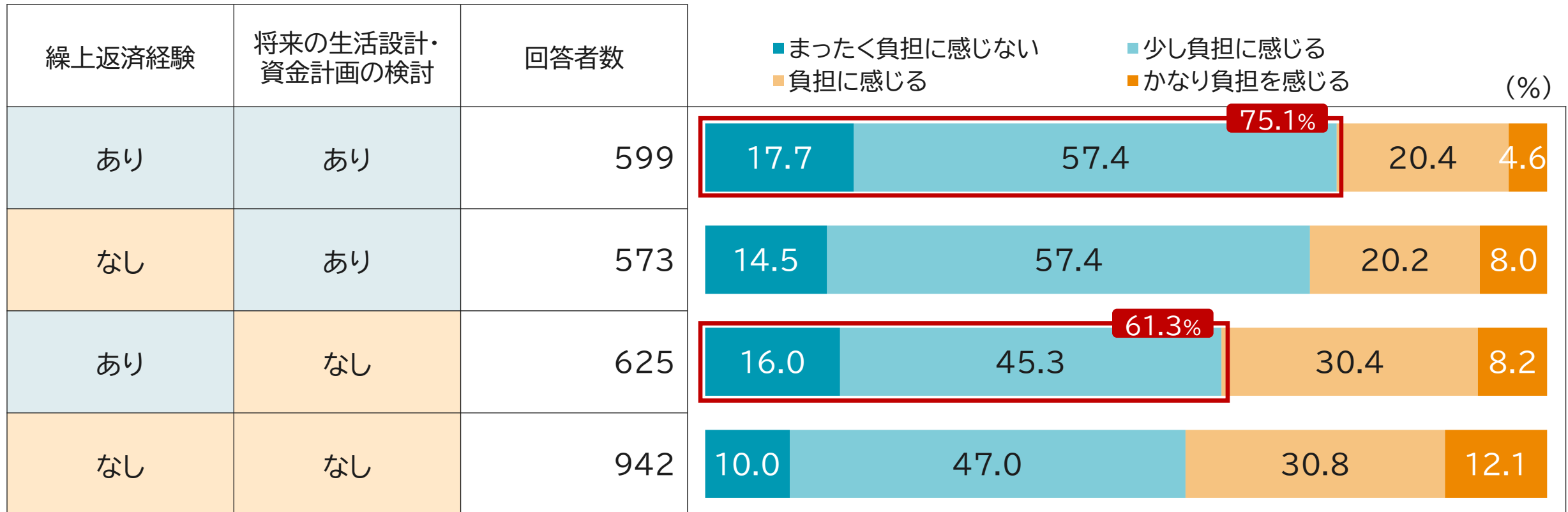
*回答者数: <繰上返済経験ありかつ将来の生活設計・資金計画の検討あり> 599、<繰上返済経験ありかつ将来の生活設計・資金計画の検討なし> 625

※1[(繰上返済経験あり)かつ(将来の生活設計・資金計画の検討あり)]-[(繰上返済経験あり)かつ(将来の生活設計・資金計画の検討なし)]の値を掲載

繰上返済をすることで、住宅ローン返済の「負担感」は減るのか？

- 「繰上返済経験の有無」×「将来の生活設計・資金計画の検討有無」別にローン返済に対する負担感を確認したところ、「繰上返済経験なし×将来の生活設計・資金計画あり」よりも「繰上返済経験あり×将来の生活設計・資金計画なし」の方が負担感を感じる人が多い結果に
→ 将来の生活設計・資金計画なく繰上返済をしても、必ずしも「負担感」の軽減にはつながらない可能性

図表7 住宅ローン返済の負担感(「繰上返済経験の有無」×「将来の生活設計・資金計画の検討有無」別)

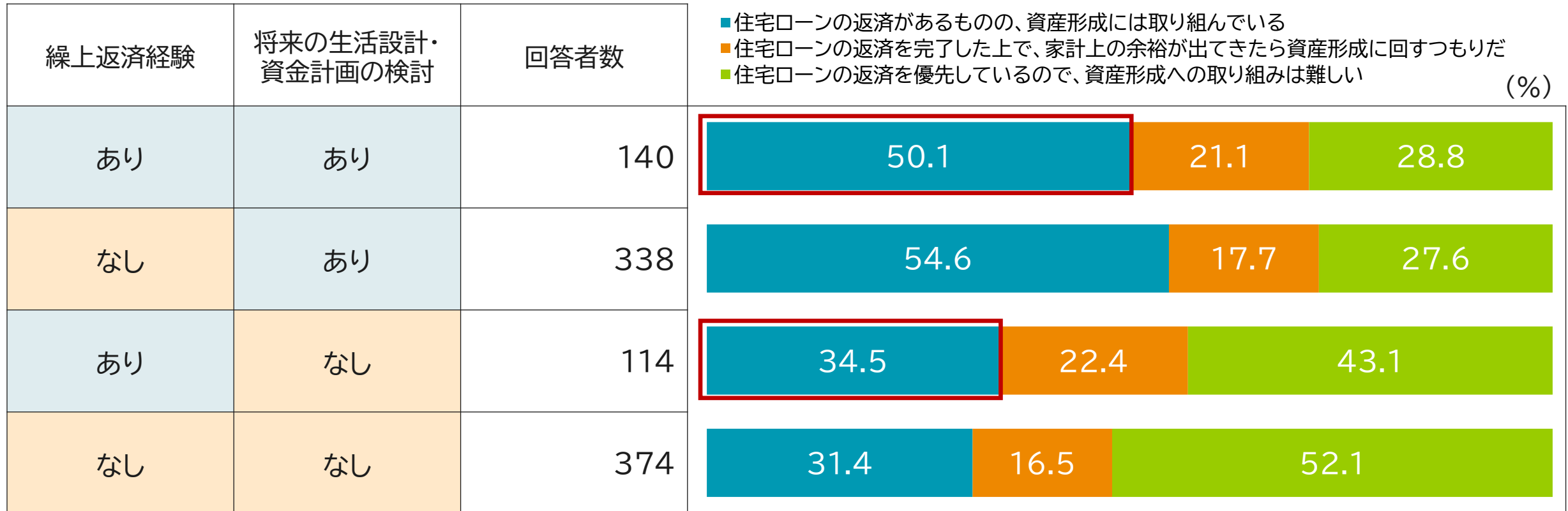


*回答者:住宅ローン利用経験者

繰上返済をすることで、「資産形成」は進むのか？

- 「繰上返済経験の有無」×「将来の生活設計・資金計画の検討有無」別に、「住宅ローンの返済と資産形成の両立状況」について確認をしたところ、「繰上返済経験なし×将来の生活設計・資金計画あり」では、資産形成に取り組めているのは34.5%にとどまる
→ 将来の生活設計・資金計画なく繰上返済をしても、必ずしも「資産形成」は進まない

図表8 住宅ローン返済と資産形成の両立について（「繰上返済経験の有無」×「将来の生活設計・資金計画の検討有無」別）



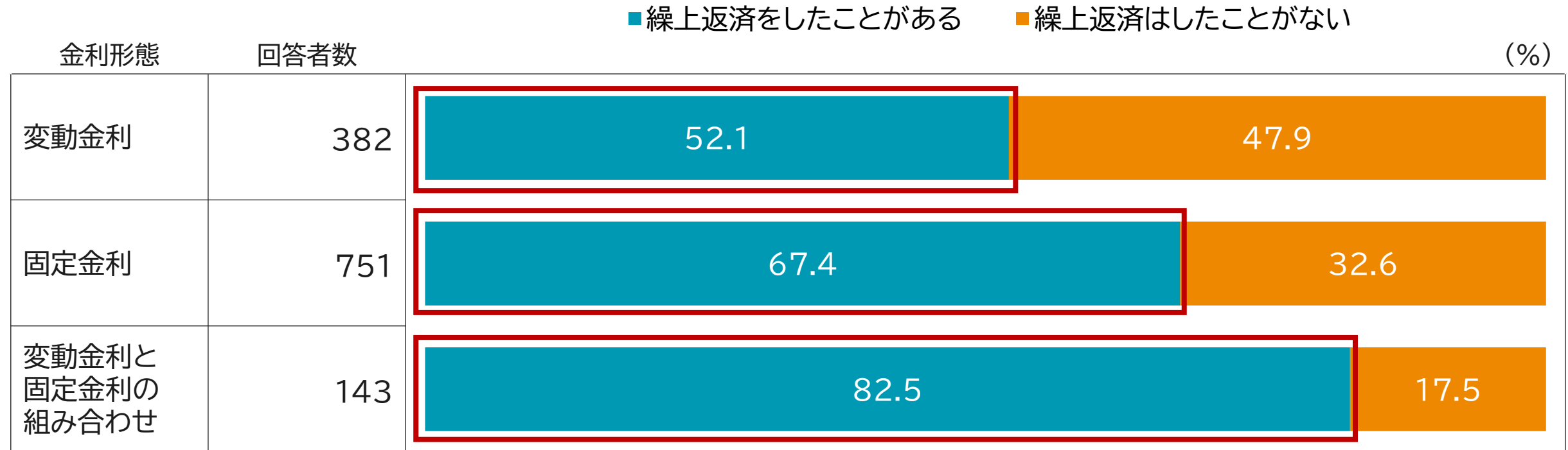
*回答者:住宅ローン返済中の方 *住宅ローンと資産形成の両立について:「この中にはひとつもない」は除く

appendix 住宅ローン利用形態×繰上返済の実態

選択している金利形態によって、繰上返済経験の有無に大きな差

- 繰上返済をしたことがある割合は、変動金利で52.1%、固定金利で67.4%、変動金利と固定金利の組み合わせで82.5%と大きな差

図表10 住宅ローン金利形態×繰上返済経験の有無



*回答者:住宅ローン利用経験者 *金利形態につき「その他」「わからない」の回答者を除く

ペアローンでは、借入金額が3,000万円を超えると繰上返済経験が減少

- 単独ローンでは、借入金額によって、繰上返済の経験有無に差はなし
- ペアローンでは、借入金額が3,000万円以上になると、繰上返済をしたことがある割合が減少

図表11 住宅ローン借入金額(単独ローン・ペアローン)×繰上返済経験の有無

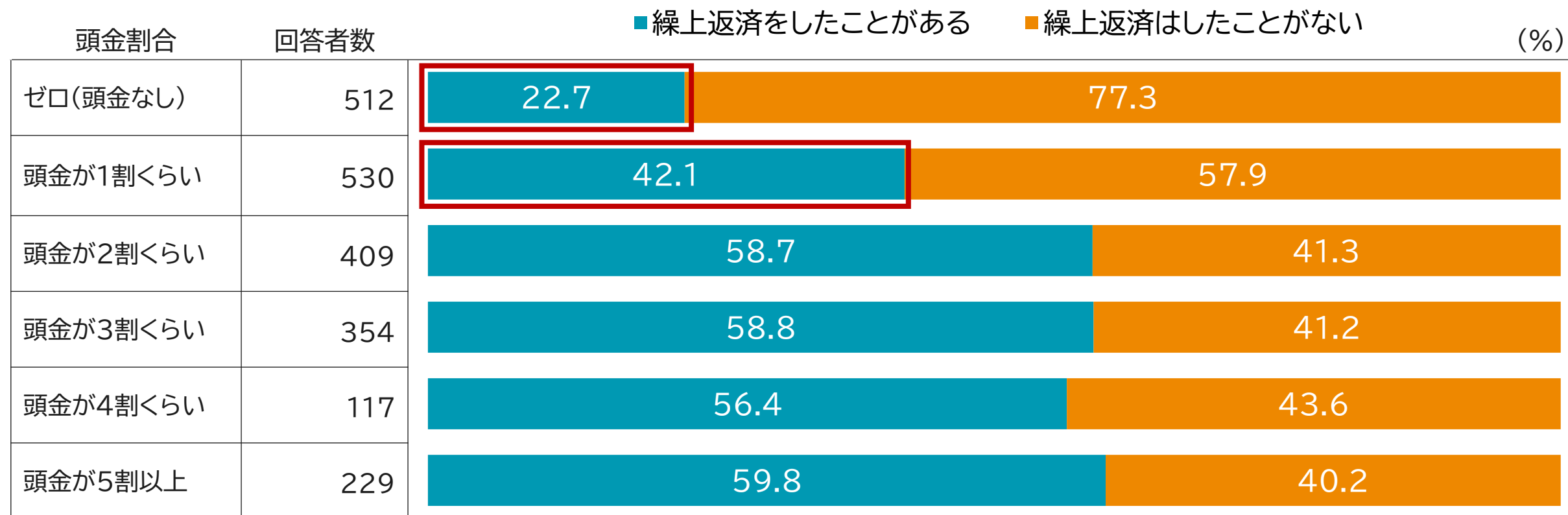
■ 繰上返済をしたことがある ■ 繰上返済はしたことがない

借入金額	回答者数	単独ローン (%)		借入金額	回答者数	ペアローン (%)	
		繰上返済をしたことがある	繰上返済はしたことがない			繰上返済をしたことがある	繰上返済はしたことがない
1,000万円未満	159	47.2	52.8	1,000万円未満	23	56.5	43.5
1,000万円以上 2,000万円未満	535	48.2	51.8	1,000万円以上 2,000万円未満	47	61.7	38.3
2,000万円以上 3,000万円未満	643	44.5	55.5	2,000万円以上 3,000万円未満	93	58.1	41.9
3,000万円以上 4,000万円未満	360	37.2	62.8	3,000万円以上 4,000万円未満	70	42.9	57.1
4,000万円以上	174	44.3	55.7	4,000万円以上	64	32.8	67.2

*回答者:住宅ローン利用経験者 *借入金額につき「わからない、覚えていない」の回答者を除く

- 繰上返済をしたことがある割合は、頭金ゼロでは22.7%とおおよそ5人に1人だが、頭金1割では42.1%、2割以上では半数以上と頭金割合が増えるにつれて徐々に増加

図表12 住宅ローン頭金割合×繰上返済経験の有無

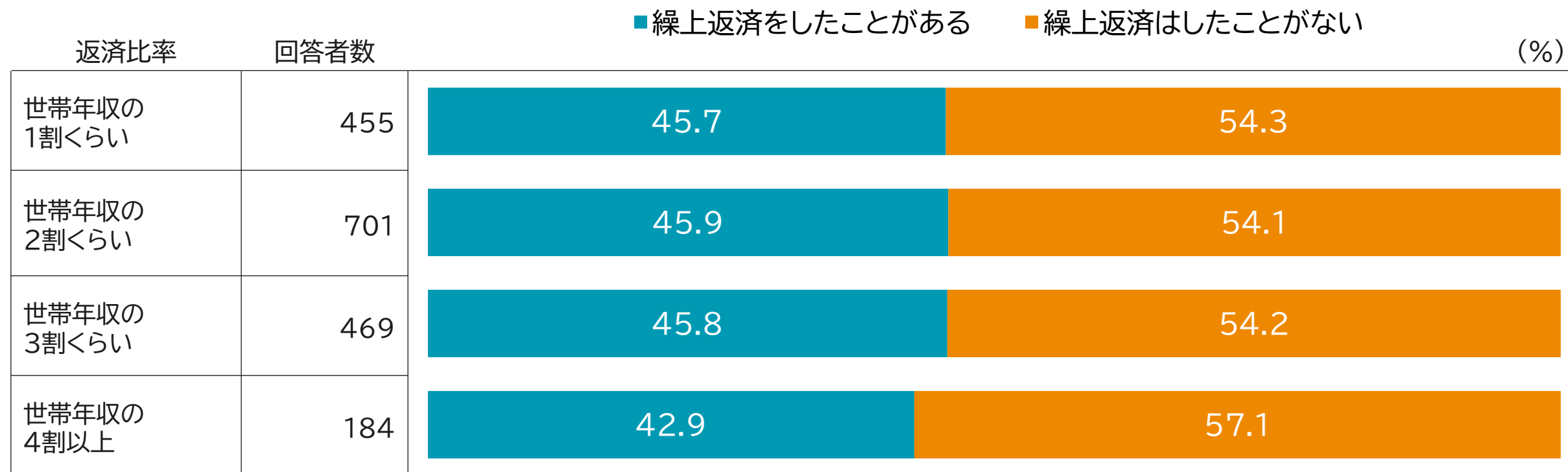


*回答者:住宅ローン利用経験者 *頭金割合につき「わからない、忘れた」の回答者を除く

返済比率と繰上返済経験有無には、差がほぼない

- 返済比率が何割であっても、繰上返済経験有無には差がほぼない

図表13 住宅ローン返済比率×繰上返済経験の有無



*回答者:住宅ローン利用経験者 *返済比率につき「わからない」の回答者を除く

- 本資料は、情報の提供を目的として作成しており、具体的な対応についてはお客様のご判断により行っていただくこととなります。お客様のご判断によって行ったご対応の結果生じた損害につきましては、弊社は一切責任を負いません。
- 本資料は、作成日において弊社が信頼できると判断した情報等に基づいて作成したものであり、その情報の正確性・確実性について保証するものではありません。また、今後の金融情勢・社会情勢等の変化により、内容が変更となる場合がございます。
- 本資料に係る一切の権利は、他社資料の引用部分を除いて三井住友信託銀行に属し、いかなる目的であれ本資料の一部または全部の無断での使用・複製は固くお断り致します。本資料の一部または全部を転載・複製する際は、弊社にご照会くださいますようお願い申し上げます。

ご照会先

三井住友信託銀行

三井住友トラスト・資産のミライ研究所

mirai@smtb.jp

作成日:2024年9月20日
564-24-2065