

「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」

－住宅ローンがあっても資産形成が進んでいるのはどんな人？－

2020 年 6 月

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

平成時代はテクノロジーの急速な進化によって経済社会の仕組みも変わり、それに伴って新しいサービスが生まれました。その一方で、「人生 100 年時代」といわれるように社会の長寿化が進み、価値観やライフスタイルも大きく変化した時代だったといえます。令和の新時代に入り、「人生 100 年時代」に合わせて、価値観やライフスタイルはさらに多様化していくことと思われます。

こういった状況を踏まえ、三井住友トラスト・資産のミライ研究所では、本年 1 月に全国の 20 歳～64 歳の男女 1 万人を対象に、住宅ローンの有無・持家状況・資産形成に関するアンケート調査を実施しました。長寿化していく日本社会の各年齢層が、「住まいと資産形成」に関してどのような状況にあり、どんな意識を持っていて、どう行動していくのかを考察しつつ、世代間の比較と併せて足元の状況をご紹介します。

< 調査の概要 >

- (1) 調 査 名 : 「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」
- (2) 調 査 対 象 : 全国の 20～64 歳の男女
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
(株式会社インテージ登録モニター対象)
- (4) 調 査 時 期 : 2020 年 1 月
- (5) サンプル数 : 10,780 サンプル
- (6) サンプルの属性

1段目 2段目	サンプル数 横%	合計	1	2	3	4	5
			持家/ローン あり	持家/ローン 返済済み	持家/ローン なし	借家・同居/ ローンなし	あてはまる ものはない
TOTAL	10,780 100.0	1,536 14.3	1,420 13.2	1,747 16.2	5,517 51.2	560 5.2	
20歳代	1,975 100.0	61 3.1	58 3.0	209 10.6	1,523 77.1	124 6.3	
30歳代	2,131 100.0	341 16.0	119 5.6	235 11.0	1,343 63.0	93 4.3	
40歳代	2,771 100.0	574 20.7	245 8.8	392 14.2	1,452 52.4	108 3.9	
50歳代	2,438 100.0	432 17.7	487 20.0	502 20.6	878 36.0	139 5.7	
60歳代	1,465 100.0	129 8.8	511 34.9	409 27.9	320 21.8	96 6.6	

〈資料〉特記がない限り今回調査より資産のミライ研究所が作成

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 所 長 丸岡知夫 主任研究員 青木美香	電話 03-3286-4648 FAX 03-3286-8640 E メール Maruoka_Tomoo@smtb.jp Aoki_Mika@smtb.jp ホームページ : https://mirai.smtb.jp/

＜住宅ローンがあっても資産形成が進んでいるのはどんな人？＞



※アンケートの設問ごとに「回答項目×金融資産保有額」のクロス集計を行い、この結果から金融資産保有額が上位層の人の特徴をまとめた。

- 家計面の工夫や努力は報われる。節約する人より、ポイントやマイルを活用する人、家計簿をつける人の方が資産形成が進む傾向
- 金融リテラシーと資産形成の関係は密接 ⇒ 投資教育の重要性を再確認
- NISA や DC は利用しないと損。優遇制度を知っているか否かで差がでる可能性あり
- 夫婦の経済的な力関係が五分五分の世帯は資産形成が進みやすい。家計管理を夫が主導 もしくは夫婦別管理にしている世帯は資産形成が進みやすい

< 目 次 >

1. 世代内で拡大する家計金融資産の格差

- 年齢とともに増加する家計金融資産 4 ページ
- 年齢が上がるにつれて拡大する「同じ世代内での家計金融資産の格差」 5 ページ

2. 資産形成と持家・住宅ローン保有状況の関係性

- 持家と住宅ローンの有無で資産形成の進捗に大きな差 6 ページ
- ローンがあるから進まない：持家/ローンあり世帯の特徴 7 ページ
- ローンがなくても進まない：借家・同居/ローンなし世帯の特徴
- 「ローン返済で余裕がなくて、は言い訳である」仮説：持家/ローンあり世帯は余力あり

3. ローンがあっても資産形成（取り組み、家計面での工夫・努力など）

- 持家/ローンあり世帯の 8 割が資産形成に取り組むも、金額的には今一歩... 8 ページ
- 持家/ローンあり世帯の家計面での工夫・努力 9 ページ
- 持家/ローンあり世帯の金融リテラシー①② 10 ページ
- 持家/ローンあり世帯の資産形成のための優遇制度の利用状況 11 ページ
- 持家/ローンあり世帯の夫婦の経済的な力関係と家計管理 12 ページ

1. 世代内で拡大する家計金融資産の格差

➤ 年齢とともに増加する家計金融資産

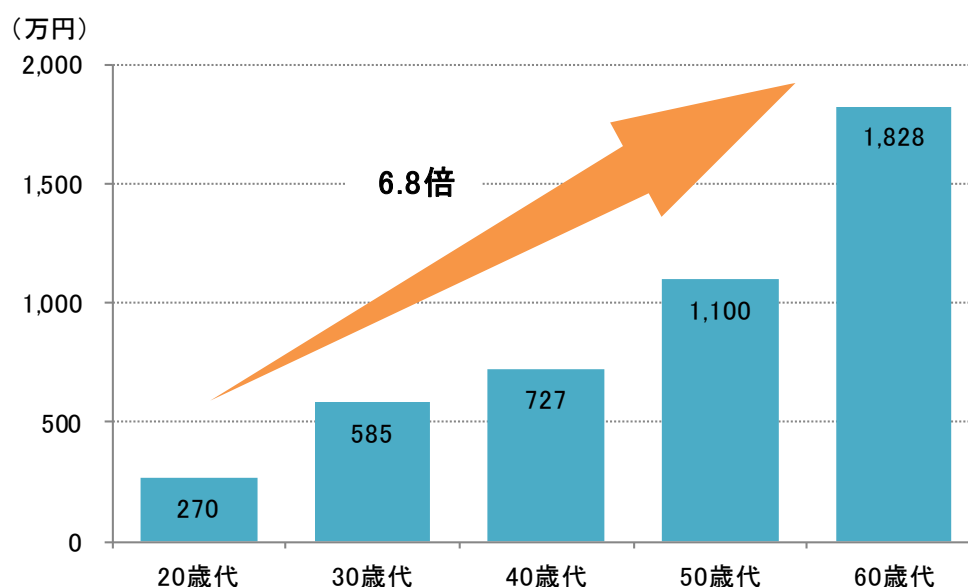
<レポート p3>

「人生 100 年時代」においては、個人の価値観やライフスタイルはさらに多様化していくことと思われます。そういった変化が生じてきている中、世代別の平均金融資産保有額から資産形成の現状を分析してみました。

今回のアンケートで 20 歳～64 歳の男女に「世帯として保有している金融資産（現金、預貯金、債券・株、投資信託、生命保険のうち満期金のあるもの、貸出金など 住居など不動産は除く）」をたずねたところ、1 世帯あたりの平均金融資産保有額は 20 歳代の 270 万円から年齢とともに増加していき、60 歳代では 1,828 万円、20 歳代の 6.8 倍となっていました。

10 歳刻みの保有額の変化をみると、20 歳代から 40 歳代までの伸びは比較的緩やかであるのに対し、50 歳代から 60 歳代にかけては 10 年間で 700 万円以上増加していました。背景には、住宅ローン返済からの解放、教育費負担の減少、退職金の受け取りなどがあると考えられます。

図表 1 年代別にみた世帯あたり平均金融資産保有額 (n = 10,220)



(資料) 特記ない限り「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」より三井住友トラスト・資産のミライ研究所作成

* 金融資産保有額は「わからない、答えられない」を除いて計算した平均値。

➤ **年齢が上がるにつれて拡大する「同じ世代内での家計金融資産の格差」**

<レポート p4>

次に、各世代における家計金融資産のバラツキ具合をみてみました。

金融資産保有額を低位層・中間層・高位層の3つの階層（※）にわけ、世代ごとに金額階層別の分布をみたところ、

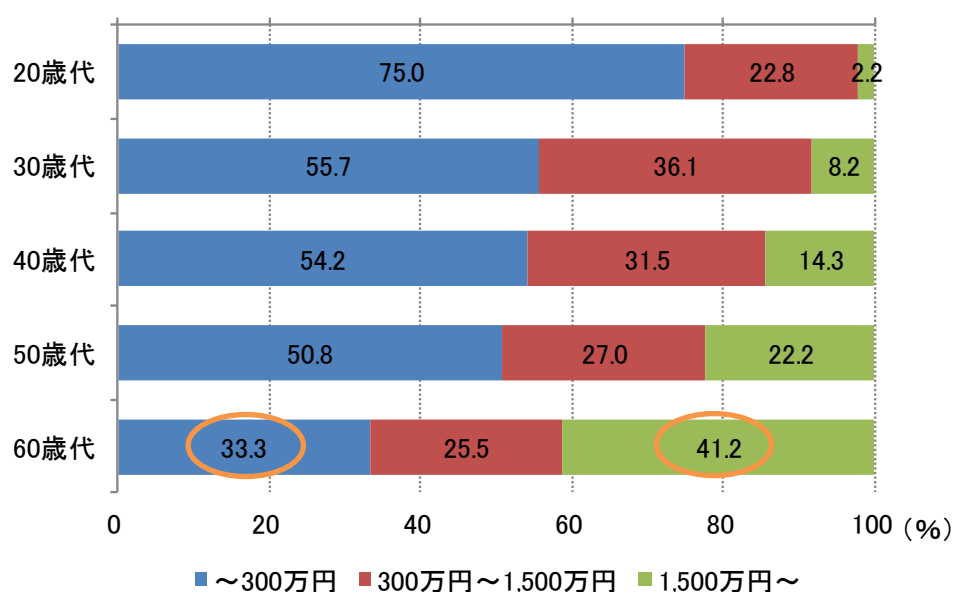
- ・20歳代では3/4を占めた低位層（300万円未満の層）が、60歳代では1/3まで減少
- ・逆に、20歳代では2%強だった高位層（1,500万円以上の層）が、60歳代では4割まで増加
- ・中間層（300万円以上～1,500万円未満の層）は、30歳代以上では年齢が上がるにつれ減少
- ・60歳代における比率は、低位層=33.3%、中間層=25.5%、高位層=41.2%と、低位層・高位層の両サイドが厚みをもつ形状に

といったことが確認できました。

家計金融資産の分布は、年齢が上がるにつれより高位層寄り（図表でいうと右寄り）にシフトし、かつ中間層が減って高低両側へのバラツキが大きくなっていくということです。

家計金融資産は年齢が上がるにつれ蓄積されていくのと同時に、年齢が上がるにつれ同じ世代内における金融資産格差は拡大していく傾向があると言えます。

図表2 年代別にみた家計の金融資産保有額分布 (n = 10,220)



* 金融資産保有額分布は「わからない、答えられない」を除いて計算。

※3つの金額階層について（レポート P23 ご参照）

総務省「家計調査/貯蓄負債編 2018年」の貯蓄残高階級別世帯分布（二人以上勤労者世帯）によると、「残高 300 万円未満：300 万円～1,600 万円：1,600 万円以上」の比率が概ね「25：50：25」となっていました。これを参考に、低位層と中間層の区切りを「300 万円」、中間層と高位層の区切りを「1,500 万円」と設定しました。

2. 資産形成と持家・住宅ローン保有状況の関係性

➤ 持家と住宅ローンの有無で資産形成の進捗に大きな差

<レポート p5～6>

年齢が上がるにつれ同一世代の中での金融資産格差が拡大する要因は色々考えられますが、今回は、「住まいと住宅ローンの持ち方」がどう関与しているのかという観点でアンケート結果を分析しました。

まず、アンケートでたずねた「持家の状況」と「住宅ローンの有無」の結果から、回答者を「持家/ローンあり世帯」「持家/ローン返済済み世帯」「持家/ローンなし世帯」「借家・親と同居/ローンなし世帯」の4つのグループに分けました。そして、20歳代～60歳代の各世代の世帯当たり金融資産保有額を4つのグループ別に算出して比べたところ、以下のような結果になりました。

20歳代：持家/ローンあり世帯の金融資産保有額が最大（600万円）。資産を取り崩さずローンでの住宅取得が主体

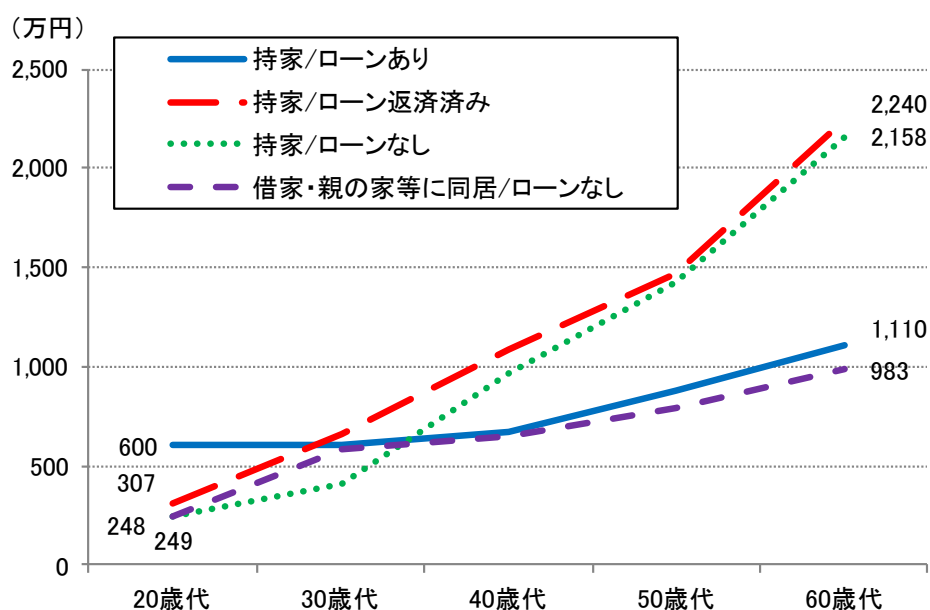
30歳代：持家/ローンなし世帯の「1人沈み」が鮮明。住宅をキャッシュで購入したことなどで底をついた資産が回復の途上

40歳代：持家/ローン返済済み世帯と持家/ローンなし世帯の資産形成が大きく進み、保有額は1,000万円前後まで到達

50歳代：持家/ローン返済済み世帯と持家/ローンなし世帯の資産形成が引き続き順調

60歳代：持家と住宅ローンの保有状況により、60歳代時点で家計金融資産保有額に2倍の開き
持家/ローン返済済み世帯 — — — と持家/ローンなし世帯：2,000万円前後
持家/ローンあり世帯 — — — — — と借家・同居/ローンなし世帯 - - - - -：1,000万円前後

図表3 住宅ローン保有状況別にみた金融資産保有額の推移（n=10,220）



➤ **ローンがあるから進まない：持家/ローンあり世帯の特徴**

<レポート p6>

次に、4つのグループそれぞれで資産形成がどのように進んだのかをみてみました。

持家/ローンあり世帯は、20歳代から60歳代にかけての金融資産の増加が510万円と最も鈍く、60歳代での平均保有額は1,100万円です。住宅ローンの返済負担があることで、なかなか資産形成に家計の余剰がまわってっていないことがうかがえます。

持家/ローン返済済み世帯と持家/ローンなし世帯では、年齢が上がるにつれ金融資産の増加が加速し、60歳代での平均保有額は2,000万円超となっています。50歳代から60歳代にかけて資産形成のギアが一段上がっているのは、ローン返済負担がない世帯においては教育費負担の減少や退職金受け取りがダイレクトに金融資産の増加に結び付きやすいということかもしれません。

一方、借家・親と同居/ローンなし世帯の金融資産保有額は20歳代から一貫して低く、60歳代での平均保有額は990万円と持家/ローンあり世帯さえも下回っています。

➤ **ローンがなくても進まない：借家・同居/ローンなし世帯の特徴**

<レポート p7>

ローンがないことが資産形成にプラスだとすれば、持家/ローン返済済み世帯や持家/ローンなし世帯だけでなく借家・親の家等に同居/ローンなし世帯も金融資産を積み上げる上で有利なように思えますが、実際には上述のとおり4つのグループの中で最も資産形成が進んでいません。

この理由のひとつとしては年収の低さが考えられます。アンケートでは「現在の世帯年収」をたずねており、ここから年間ローン返済額を差し引いた「資産形成のための元手（軍資金）」も算出できます（実際には、ここから更に税・社会保障負担や生活費などの必需的支出を除いた金額が資産形成への投入可能額となります）。グループ別にまとめたものがレポートの図表5です。

借家・同居/ローンなし世帯の年収は408万円と相対的に低いことから、ローン返済負担がなくても資産形成が進みにくいものと思われます。

また、アンケートでは「将来の生活設計」や「老後資金に対する意識」もたずねていますが、借家・同居/ローンなし世帯においては、回答した4人中3人が「将来の生活設計・資金計画をしたことがない」を選択、10人に1人が「特別な老後資金は不要」と考えているなど、相対的に資産形成意識は薄いようです。この点もこのグループの資産形成が進みにくい一因かもしれません。

➤ **「ローン返済で余裕がなくて、は言い訳である」仮説：持家/ローンあり世帯は余力あり**

<レポート p8>

先ほど、持家/ローンあり世帯は返済負担があるために資産形成にお金がまわりにくいと述べましたが、同世帯の平均年収は775万円と実は4グループ中最高で、年間ローン返済額（アンケート結果より算出した平均金額）137万円を差し引いても639万円と、持家/ローン返済済み世帯の平均年収732万円に次ぐ水準です。ローン返済済み世帯や持家/ローンなし世帯の年収との比較感からすれば、実は資産形成にむけた「余力」があってもおかしくありません。

「住宅ローンの返済があるから資産形成できないのは当たり前」「あまり進まなくても仕方がない」という気の緩みや諦めが資産形成の進捗を鈍らせているとすれば、非常に残念なことです。

次の第3章では、「持家/住宅ローンあり世帯」に焦点をあて、ローンがあっても資産形成が進んでいるのはどのような世帯かを考察しました。

3. ローンがあっても資産形成（取り組み、家計面での工夫・努力など）

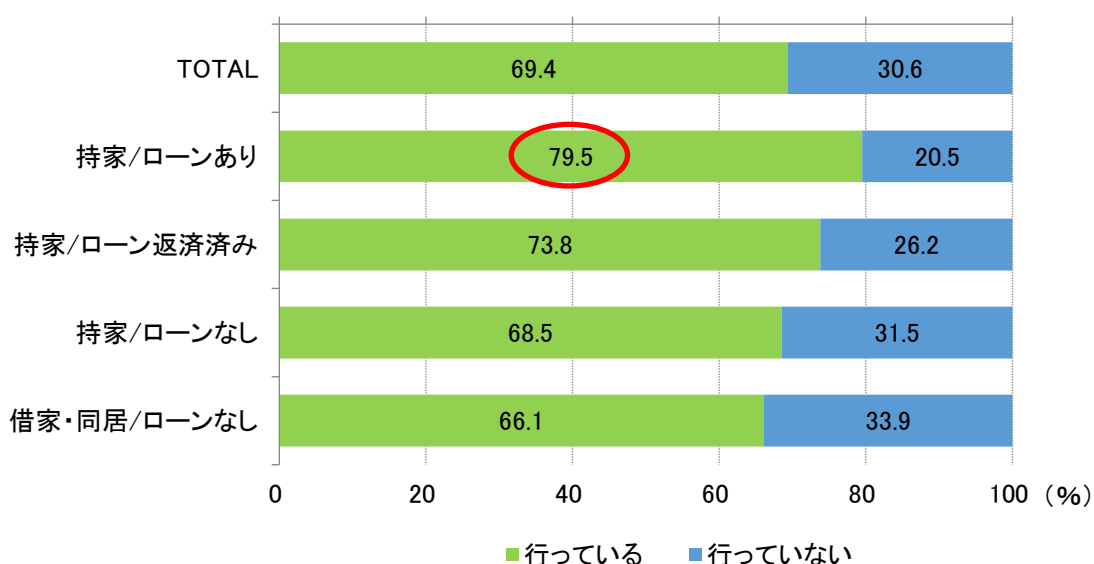
➤ 持家/ローンあり世帯の 8 割が資産形成に取り組むも、金額的には今一歩

<レポート p9～10>

今回、住宅ローンを保有している世帯に対して「定期・不定期を問わず、過去 1 年に以下の資産形成（※）に向けた取り組み（保有）をしていますか」とたずね、1 つ以上行っていれば「実施」とし、取り組み状況をまとめました。

（※）国内預金、財形・社内預金、生命保険、日本国債・地方債、外貨預金、FX、投資信託、社員持ち株会、株式投資、不動産投資、暗号資産、商品先物取引

図表 4 住宅ローン保有状況別にみた資産形成に向けた取り組み実施の有無（n = 10,780）



* 定期・不定期を問わず、過去 1 年に以下の資産形成に向けた取り組み（保有）を 1 つ以上行っていれば「実施」とした。
[国内預金、財形・社内預金、生命保険、日本国債・地方債、外貨預金、FX、投資信託、社員持ち株会、株式投資、不動産投資、暗号資産、商品先物取引、その他]

資産形成に向け何らかの取り組みを実施している世帯の比率は、全世帯ベースでは 7 割ですが、持家/ローンあり世帯は 4 つのグループで最も実施比率が高く、8 割が住宅ローンを返済しつつも資産形成に向け何らかの取り組みを行っているということがわかりました。

ただし、実際に 1 年間に資産形成できた金額はさほど多くありませんでした。資産形成への取り組みを行っている持家/ローンあり世帯の 5 割は年間資産形成額が 50 万円未満で、うち 1 割は差し引きゼロ（積み立てはするが、引き出して費消してしまうケース）、300 万円以上は 5%未満に留まっていることがアンケート結果から確認できました。

平均資産形成額も年間 91 万円と、ローン返済済み世帯の 137 万円や持家/ローンなし世帯の 127 万円と比べ少ないことから、「やる気はあるけれど、ローンもあるので、そんなにたくさんは資産形成できなくてもしょうがない」という意識も垣間見える結果となっています。

➤ 持家/ローンあり世帯の家計面での工夫・努力

<レポート p13>

住宅ローンを保有していて資産形成にも取り組んでいる世帯の家計行動の特徴を知るために、「家計面で行っている具体的な工夫・努力」についてたずね（複数回答可）、その結果と金融資産保有額をクロス分析しました。

冒頭の分析でも利用した3つの金融資産保有額階層（低位層・中間層・高位層）ごとの工夫・努力項目の実施率をみると、全ての保有額階層で実施率トップは「ポイントやマイルの活用」でした。ただし300万円未満では35%、300万円以上では45%と実施率に差が出ています。

「ポイントやマイルの活用」以外では、低位層（保有金融資産300万円未満）は、まずは「日々の節約」、次に「家計簿」の順になっています。これが中間層・高位層になると、「節約」より「家計簿」が上位になります。家計簿の利用率は金融資産保有額が大きい世帯ほど高く、高位層（保有金融資産1,500万円以上）では4割が実施していました。

節約は、やはり「衣・食・住（光熱水道）」が中軸で、食費と光熱水道費の節約はどの金融資産階層でも30～35%前後が実施していました。

「ふるさと納税」の利用については、金融資産階層が高位層になると実施率が高まることがわかりました。

総括すると、足元の工夫として全階層で人気があるのは「ポイントやマイルの活用」であり、保有金融資産が高額になるにつれて、納税してからメリットバックを受ける「ふるさと納税」の利用比率が高まってくるといえるでしょう。

なお、保有額300万円未満の層には、300万円以上の層と比べ「特に何もしていない」比率が高く（17.9%）実施している工夫・努力の項目数は少ない（平均2.6個）という特徴がみられ、資産形成を進めるためには普段からの様々な工夫・努力が大切であることがうかがえました。

図表5 金融資産保有額別にみた家計面の工夫・努力トップ5
(持家/ローンあり世帯)

(n=1,114)

(平均実施項目数を除き実施者比率 %)

	300万円未満	300万円～1,500万円	1,500万円以上
1	ポイントやマイル (34.9) 食費節約 (34.9)	ポイントやマイル (46.6)	ポイントやマイル (44.9)
2		家計簿 (37.8)	家計簿 (40.8)
3	光熱水費節約 (34.5)	光熱水費節約 (36.9)	光熱水費節約 (35.4)
4	家計簿 (29.0)	食費節約 (35.7)	食費節約 (29.9)
5	衣服、嗜好品費節約 (25.7)	衣服、嗜好品費節約 (25.8)	ふるさと納税等 (28.6)
特に何もしていない	(17.9)	(10.9)	(12.2)
平均実施項目数	(2.6)	(3.1)	(3.1)

➤ 持家/ローンあり世帯の金融リテラシー①

<レポート p14>

続いて、金融・経済情報の入手頻度によって、資産形成の進み具合に差が生じるかをみました。アンケートで「マスコミやインターネットなどを通じて、金融・経済情報をどのくらいの頻度で見ているか」をたずねたところ、住宅ローン保有者全体では1/4が「ほぼ毎日見る」、2割強が「週に1回程度見る」という結果でした。

全体の1/4を占める「ほぼ毎日見る」人の金融資産保有額別の分布をみると、保有額5,000万円以上の比率が5%と高い一方、金融資産ゼロの比率は8.1%と全体平均の半分に留まり、平均保有額は1,200万円弱と他の回答と比べ群を抜いて高いことがわかりました。

金融・経済情報の入手頻度が下がるにつれて、金融資産ゼロの比率が上昇し、平均保有額は低下してゆき、全体の4割弱を占める「月に1回程度より少ない頻度で見る」人においては1/4が金融資産ゼロであり、金融資産の平均保有額は457万円と「ほぼ毎日見る」人の4割以下となっています。

➤ 持家/ローンあり世帯の金融リテラシー②

<レポート p15>

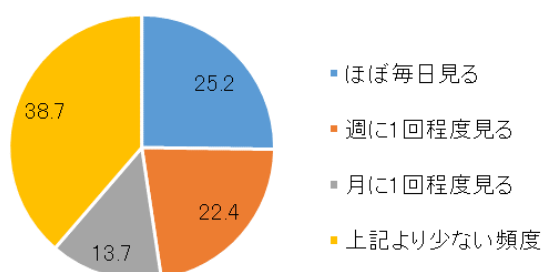
金融・経済用語の理解度が資産形成の進捗と関係しているかをみるために、10個のワードについて「知らない」「言葉は聞いたことがある」「内容まで理解している」の3択で回答してもらったところ、金融・経済用語をよく知っている人ほど高額な金融資産保有者比率が高く、平均保有額も大きくなっていました。

住宅ローン保有者全体の平均では金融資産保有額500万円未満が6割強を占めますが、金融・経済用語の理解度が最も高い層では保有額500万円未満は3割強に留まり、保有額5,000万円以上が1割以上を占めていました。

一方で、金融・経済用語をほとんど知らない層(リテラシーポイントが0～2)では金融資産を2,000万円以上保有する人は皆無でした。

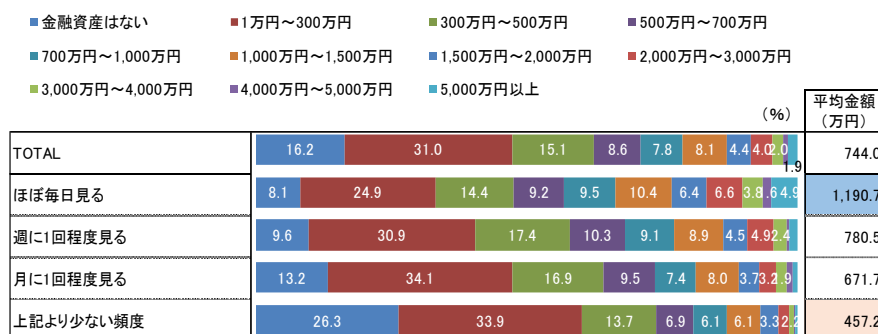
図表6 金融・経済情報を見る頻度別分布
(持家/ローンあり世帯)

(n=1,114)



図表7 金融・経済情報を見る頻度別にみた金融資産保有額分布
(持家/ローンあり世帯)

(n=1,114)



* 「マスコミやインターネットを通じて金融・経済情報をどれくらい見ているか」を4択で回答してもらった結果。

➤ 持家/ローンあり世帯の資産形成のための優遇制度の利用状況

<レポート p16～17>

今回のアンケートでは、金融・経済用語を知っている・理解しているだけでなくそうした知識や情報を資産形成に向けて活用しているかを明らかにする観点から、「資産形成のための国の優遇制度の利用」についてもたずねています。結果をみると、何かしらの優遇制度を利用している世帯では、利用していない世帯と比べ資産形成が進む傾向にあることがわかりました。

「NISA」「つみたてNISA」「ジュニアNISA」「個人型確定拠出年金（iDeCo）」「企業型DC」「利用していない」の選択肢から回答してもらったところ（取り組んでいるものが複数ある場合はすべて回答）、現状、優遇制度を「利用していない」世帯が6割弱に上ることがわかりました。これは、優遇制度の情報キャッチや利用によってローン返済や資産形成が進む可能性がある人が相当数いることを示唆しています。

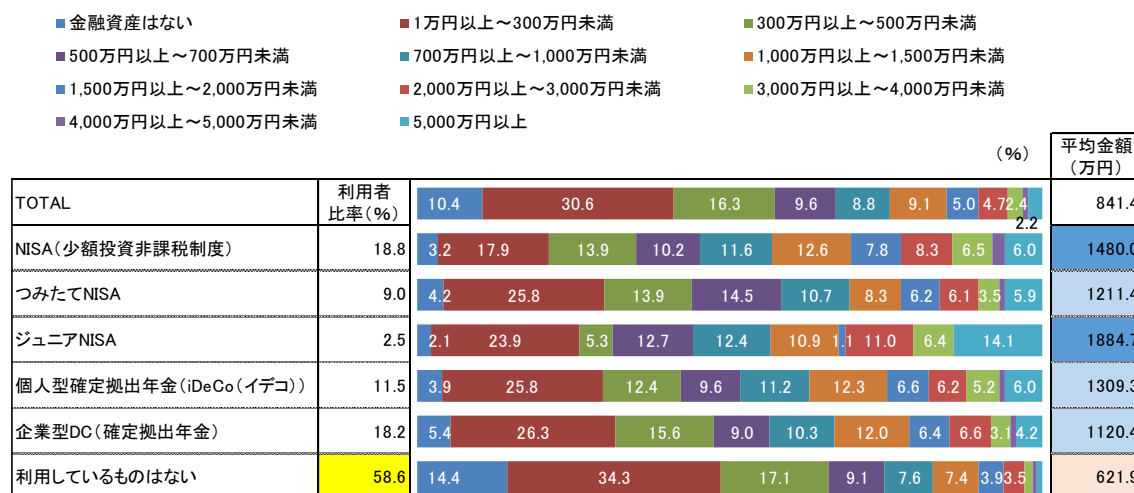
また、「毎月、少額投資」という制度の特徴が共通で利用層が似ているであろう「つみたてNISA」と「企業型DC」の資産形成効果はほぼ互角という結果でした。

どの優遇制度を利用しているかを問わず、「なにかを利用している世帯」においては、金融資産保有額ゼロの比率は全体平均（10.4%）を大きく下回り、平均保有金額は全体平均を大きく上回ることがわかりました。

切り口を変えて、金融資産保有額別に優遇制度の利用率をみると、金融資産保有額500万円までの層では企業型DCの利用率が最も高く、金融資産保有額500万円以上の層になるとNISAの利用率が最も高くなることがわかりました。ある程度高額な金融資産を保有している世帯は、「月々の優遇制度利用枠」の定めのある「積み立て型」よりも「一定額まで一括で優遇限度枠」を利用できる「NISA」の方が優遇限度枠の効率的な活用ができることを自覚しているのかも知れません。

どの制度も金融資産保有額が上がるほど利用率が上がる傾向があります。ただし、つみたてNISAは制度発足から経過年数が短いこともあり500万円～5,000万円レンジで利用率は横ばいとなっており、制度の浸透度がまだ十分でない可能性があります。

図表8 利用する優遇制度別にみた金融資産保有額分布（持家/ローンあり世帯）（n=920）



➤ 持家/ローンあり世帯の夫婦の経済的な力関係と家計管理

<レポート p18~19>

最後に、対象層を既婚世帯に絞ってたずねた項目を紹介します。

住宅ローンを保有する既婚世帯の「夫・妻の年収」についての回答結果をみると、夫の年収の方が妻の年収より多い(夫の年収>妻の年収)世帯が85%を占めていますが、このカテゴリーの平均金融資産保有額は745万円と全体平均である769万円より低くなっています。

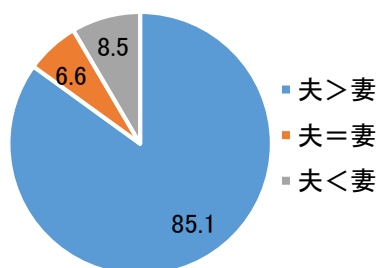
一方で、最も資産形成が進みやすいのは夫と妻の年収がほぼ同じ(夫の年収=妻の年収)の世帯で、平均保有額は全体平均の約1.5倍、1,140万円となりました(ただし、このカテゴリーは全体の6.6%と少数派でした)。

また、同じく、住宅ローンを保有する既婚世帯に対して、「誰が家計管理を行っているか」をたずねたところ、「妻が管理」が5割、「夫が管理」が3割、「夫婦別々に管理」が1割弱、という割合になっていました。

この3つのカテゴリー別の金融資産保有額を調べたところ、「妻が管理する」世帯より「夫が管理する」か「夫婦別々に管理する」世帯の方が平均金融資産保有額が大きく、資産形成が進む傾向にあることがわかりました。

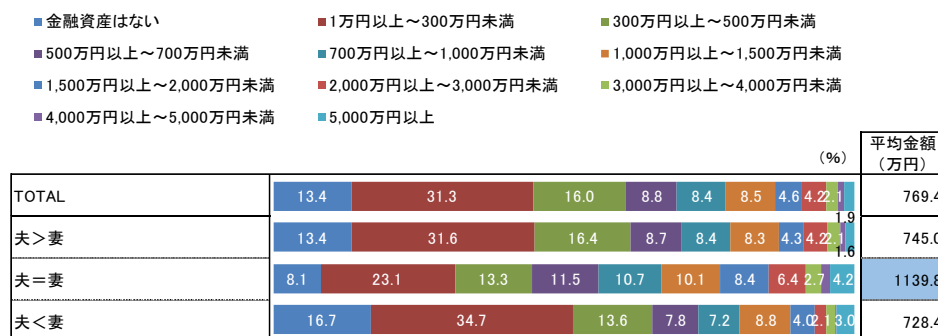
図表9 夫婦の経済的な力関係
(持家/ローンあり世帯)

(n=944)



図表10 夫婦の経済的な力関係別にみた金融資産保有額分布
(持家/ローンあり世帯)

(n=944)



以上

(ご留意事項)

- 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なっていただくことになります。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。