住宅ローン利用者の資産形成について

主事研究員　田口さつき

1　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り、個人リテール市場の縮小と競争激化が予想されるなか、既存の顧客との関係維持はより重要なテーマである。

その既存顧客のなかでも住宅ローンの利用者は、①返済状況等から顧客の金銭感覚、所得などの情報を得ることができる、②返済期間が長期に渡る可能性が高い、③返済を計画的に行う優良顧客が多い、などの点で多くの金融機関が取引拡大を狙ってきた層である。すでに住宅ローンを利用している顧客に対し、給料振込口座の指定の有無や自動車ローンの利用状況などを分析し、取引拡大につなげようとしている金融機関もある。一方で、住宅ローンの借換えを狙った攻勢も激しくなるなか、利用者にいかに接触を図り、信頼や関心を継続して勝ち得るかという防衛的観点も重要となっている。

住宅ローンを利用している顧客との接触のための切り口の一つとして、資産形成についての情報提供も挙げられる。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、金融資産に対する意識が変化する時期はいつ到来するかということである。

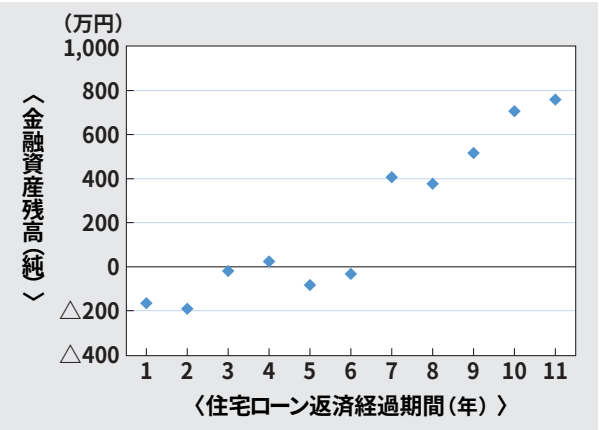
以下では、家計の住宅ローン返済と金融資産の推移から、顧客へのアプローチの強化時期についてのヒントを考えてみたい。

2　住宅ローン返済と資産形成の関係

第１図は、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）(注)」から住宅ローン返済経過期間と金融資産との関係を見たものである。具体的には、持家世帯について住宅ローン返済期間を横軸にして、それぞれの期間に相当する金融資産残高（純：金融資産－金融負債）を縦軸に描いた。

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

第１図　住宅ローン返済と資産形成



資料　総務省「家計調査（貯蓄・負債編）」（2008年）より作成

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます。

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)がプラスとなる。このとき、金融資産は約1,600万円であるのに対し、金融負債は約1,200万円である。

興味深いことに金融資産残高(純)がマイナスの時期であっても、普通貯金などの通貨性預貯金が200～300万円台で維持されている。これは、個人顧客が公共料金などの引き落としや万が一のときに備えて、通貨性預貯金に一定額を置こうとしていると考えられる。これに対し、定期性預貯金は返済が進むにしたがって緩やかに増える傾向にはあるが、規則正しく積みあがるわけではない。これは、世帯主等の所得の動向や子供の進学等の支出といった要因が絡み合っているように思われる。ちなみに返済期間が７年目では、通貨性預貯金が250万円前後、定期性預貯金が650万円前後である。

そして、７年目以降からは、定期性預貯金と有価証券が増える傾向にある。ただし、有価証券は市場動向に左右されやすい。個人顧客は投資環境が悪い場合は、定期性預貯金にいったん預けている場合が依然多いのだろうと推測する。

３　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り、それ以降は定期性預貯金や有価証券が増加する傾向があることがわかった。この時期以降、顧客が返済にめどがつき始め、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めど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。とにかく、住宅ローンを利用している顧客の変化にいち早く気づくことが改めて大切であるといえる。

（たぐち　さつき）

(注)「家計調査」(貯蓄・負債編(二人以上の世帯))の調査対象のうち、二人以上の世帯は6,406世帯、このうち持家世帯は4,993世帯である。なお、金融資産残高は平均1,680万円(民営借家世帯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(民営借家世帯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か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。

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます。