住宅を活用した老後の資産形成の研究
ー住宅購入経験が老後の資産形成に与える満足度に焦点をあててー

2024年11月23日

明海大学大学院　片川卓也

本日のアウトライン

１．研究の背景

２．本研究に関する先行研究

３．研究の目的

４．究明課題の設定

５．究明課題検証の方法

６．検証結果

７．結論と今後の課題

研究の背景

わが国は少子高齢化の急速な進展により、医療、介護、年金といった社会保障政策はこの高齢者の需要に十分応えることができず、高齢者の将来生活への不安は切実である。老後資金に対する十分な公的年金の受給が期待できない中、国民は自助努力による資産形成が問われている。また、2019年6月、老後資金2,000万円が大きな話題となったが、それだけ日本人が老後の生計に対して不安を抱いているあらわれであろう。

↓

現状の高齢者は、公的年金での生活が中心となり、労働所得が入らず現金収入に乏しくなるが、持ち家を所有している場合が多い。持ち家に住み続けながら住宅資産の価値を現金化することができる金融商品等の普及の土壌はあると考える。「高い持家率」が当てはまる日本であれば、リバースモーゲージ等の金融商品活用に対するニーズが高まってもよいはずである。住宅資産を換金して現金収入を増やすことができれば、老後の不安も逓減するのではないかと考える。

本研究に関する先行研究

上山（2020）では、日本でのリバースモーゲージの認知度が低い要因を明らかにするために、金融リテラシーの影響に注目して実証分析を行った。金融リテラシーの有意性が確認され、リバースモーゲージの認知度に金融リテラシーが影響していることが明らかになった。リバースモーゲージを知らない人を対象に、商品内容の理解力について分析した結果、金融リテラシーを備えていなければ、簡単な説明では理解できないことも判明した。日本人の金融リテラシーが諸外国と比較して低いことも、リバースモーゲージが浸透しない要因になっているだろうとしている。日本におけるリバースモーゲージの市場は、提供する機関により利用対象者や利用使途が様々である。このような市場を理解するためには、金融リテラシーを備えておく必要があるとしている。

本研究に関する先行研究

Kadoya and Mostafa（2017）では、老後の生活不安を軽減する上での金融リテラシーの役割について検討を行っている。結果として、金融リテラシーが、より多くの資産を蓄積し、より多くの収入を得ることができるようになることで、老後の生活に対する不安を軽減できるというエビデンスを提示している。さらに、金融リテラシーと年齢や配偶者との相互作用は不安を軽減し、子供と暮らすと老後の生活に対する不安を増大させる。金融リテラシーの代替尺度、サンプルの構成の変更、居住者の地理的分散の制御、および内生性バイアスの検定を使用して、結果の頑健性を確認した。これらの要因を考慮した後も、主な調査結果は変わらなかった。２つのチャネルから金融リテラシーが老後の不安を軽減すると解釈している。１つは、金融リテラシーは貯蓄や投資のより適切な決定を可能にするので、資産蓄積が進み、不安が軽減されること。もう1つは、金融リテラシーの高い人はリスクと不確実性を的確に認識するので、老後の不確実性により適切に対処できることとしている。

本研究に関する先行研究

谷口、大塚（2020）では、国民の多くが老後の生活費に不安を感じている現状を定量的に明らかにしている。資産余命や貯蓄ゼロ世帯割合、資産ジニ係数などを用いて、老後の経済的な不安感を分析している。結果として、貯蓄ゼロになる世帯の就業形態は、主に非正規社員（パート・アルバイト、派遣社員）が該当した。貯蓄ゼロとなる要因は、現役時代の所得が少なく年金生活に入るまでの資産形成が十分でないこと、および公的年金が少なく老後の家計支出を賄えず資産の取り崩しが大きいことが挙げられる。パート・アルバイトは老後の収入が国民年金のみであるが、比較的手厚い厚生年金を受給する派遣社員についても貯蓄がゼロとなっている。つまり、現役時代の所得が低く資産形成が十分に行えないことは、公的年金の大小よりも重要な要素であることを意味している。このことは、個人経営者や農林漁家などの非勤労者世帯が厚生年金に比べ少ない国民年金の受給であるにも関わらず貯蓄ゼロにならないことからも考察されるとしている。

本研究に関する先行研究

劉、小嶋、根上、宇於崎（2000）では、自己所有の不動産（持ち家）を利用して高齢者の生活安定を図る方策を見出すために、既存の調査報告から高齢者の生活における収入や生活意識、考え方を明らかにするとともに、リバースモーゲージ制度を実施している地方自治体に対しヒアリング調査を行い、その利用実態を調査、また、高齢者の生活安定の視点から、地方自治体の貸付世帯の事例を分析し、公的年金の上乗せ機能として期待されるリバースモーゲージ制度による収入増の効果を明らかにし、持ち家高齢者世帯に対してはリバースモーゲージ制度が果たす固定的な収入源としての役割について検証をおこなった。結果として、リバースモーゲージ制度を利用する持ち家（不動産）を持つ高齢者世帯（リバースモーゲージ制度の利用者）には、安定した収入として見込まれるが、運用する地方自治体（リバースモーゲージ制度の施行者）は、制度にたずさわる専門職員の育成や融資方式の選定、さらに制度に使われる原資の確保など重要な課題が残されていることが明らかとなった。リバースモーゲージ制度がより高齢者に安心感、信頼感を持たれる制度として定着、運用されることにより、有効利用が望まれるストック資産が活用でき、また、高齢者側の消費性向も高めることができるものと考えられるとしている。

研究の目的

以上の状況を踏まえれば、金融リテラシーの向上は、単に年齢を重ねるだけではなく、現役時代の住宅購入経験や、それに伴う住宅ローン等の借入経験が、金融リテラシーをより向上させると推測する。

老後生活への満足度の低下が、老後への不安を増加させると考える。一方、老後不安が軽減することにより、満足度が増加傾向にあることを意味し、逆に老後生活への満足度の増加が、老後不安を軽減することが推察される。

↓

本研究では、金融リテラシーが住宅購入に与える影響を明らかにする。また、住宅の購入経験が老後の資産形成に与える満足度に焦点をあてて検証したい。それ故に、住宅購入経験が老後の資産形成に影響を与えているのかの分析を試みる。

究明課題の設定

究明課題
1

住宅購入経験がある高齢者ほど金融リテラシーが高く、結果、老後の不安を軽減させるのではないか。

究明課題
2

住宅の購入経験が、老後の資産形成に寄与し満足度も向上するのではないか。その結果、住宅の購入経験が、老後生活への安定性が高めるのではないか。

究明課題１の設定

現役時代の住宅購入経験や、それに伴う住宅ローン等の借入経験等が、金融リテラシーをより向上させる。その結果、計画的な貯蓄が進み、より多くの収入を得ることが可能になり、結果的に老後不安の軽減に繋がると考えたからである。

↓

住宅購入経験がある高齢者ほど金融リテラシーが高く、結果、老後の不安を軽減させるのではないか。

究明課題２の設定

老後の資産形成における現状として、我が国では、大半が公的年金であり、それでも賄えない場合は、貯蓄の取崩しとなる。住宅を活用した老後の資産形成を行うことにより、老後不安を軽減させる。不動産を活用した老後の資産形成が、より高齢者に安心感、信頼感を持たれる制度として定着、運用されることにより、有効利用が望まれるストック資産が活用できる。また、高齢者側の満足度も高めることができるものと考えたからである。

↓

住宅の購入経験が、老後の資産形成に寄与し満足度も向上するのではないか。その結果、住宅の購入経験が、老後生活への安定性が高めるのではないか。

検証の方法

本研究の究明課題検証の為、インターネット調査を利用し、国内居住の60歳から80歳までの高齢者1000名、男女を対象に老後生活と住宅購入に関する高齢者アンケート調査を実施した。アンケート調査は、金融リテラシー・クイズ質問（Q1～Q5）、属性に関する質問（Q6～Q14）、行動特性等の考え方に関する質問（Q15～Q35）で実施した。調査は2023年9月に実施した。また、高齢者アンケートの詳細質問事項の全容は資料１、２，３に掲げている。

究明課題の検証

まず初めにクイズの結果について概観する。今回、高齢者への老後資金に関連するアンケート調査に先立ち、調査対象の高齢者に、金融リテラシー・クイズ質問（Q１～Q5）を解答させ、その結果を表1に示す。クイズの結果を100点満点で平均化し比較を行った。高齢者アンケート全体での平均点が59.52点であった。最も平均点が高かったのが、住宅購入経験者で63.08点となり、住宅購入未経験者の平均点51.93点と比較しても大きく上回る結果であった。この点は、現役時代の住宅購入経験が金融リテラシーを押し上げる効果だと考えられる。

表1　金融リテラシー・クイズの平均得点

	高齢者アンケート全体	住宅購入経験者	住宅購入未経験者	全国平均
平均点	59.52	63.08	51.93	50.60

（出所）「金融リテラシー・クイズ」の結果を基に筆者作成

究明課題の検証

表２　老後不安と満足度のクロス集計

			Q23 現在の消費生活（老後生活）に満足していますか。最も当てはまるものを一つお選びください。					
		N	まったく満足していない	満足していない	あまり満足していない	やや満足している	満足している	非常に満足している
	N	1000	105	128	261	329	157	20
		100.0%	10.5%	12.8%	26.1%	32.9%	15.7%	2.0%
Q16 ご自身の老後生活に対して、どの程度不安を感じていますか。最も当てはまるものを一つお選び下さい。	非常に不安を感じる	175	77	37	35	15	9	2
		100.0%	44.0%	21.1%	20.0%	8.6%	5.1%	1.1%
	不安を感じる	257	17	62	105	58	15	0
		100.0%	6.6%	24.1%	40.9%	22.6%	5.8%	0.0%
	少し不安を感じる	406	8	25	107	205	60	1
		100.0%	2.0%	6.2%	26.4%	50.5%	14.8%	0.2%
	不安を感じない	128	1	4	9	49	62	3
		100.0%	0.8%	3.1%	7.0%	38.3%	48.4%	2.3%
	不安感なし	34	2	0	5	2	11	14
		100.0%	5.9%	0.0%	14.7%	5.9%	32.4%	41.2%

①　②　③　④

（出所）筆者作成。

老後不安が軽減することにより、満足度が増加傾向にあることを意味し、逆に老後生活への満足度の増加が、老後不安を軽減することが推察される結果であった。

Q16とQ23とのクロス集計より、高齢者に対する老後生活への不安感についての質問で「非常に不安を感じる」「不安を感じる」「少し不安を感じる」者（N＝838）の内、「まったく満足していない」「満足していない」「あまり満足していない」者①（N＝473）が56.4%であり、「非常に満足している」「満足している」「やや満足している」者②（N＝365）43.6%を上回る結果であった。老後生活への満足度の低下が、老後不安を増加させる点が確認された。一方、「不安を感じない」「不安感なし」（N＝162）の内、「非常に満足している」「満足している」「やや満足している」者④（N＝141）87.0%と大半を占め、「まったく満足していない」「満足していない」「あまり満足していない」③者（N＝21）13.0%を大きく上回る結果であった。

究明課題の検証

住宅の購入経験が金融リテラシーと老後不安との関係性に与える影響を図るためには、能力（行動するための力）を含め図る必要があると考える。そこで、高齢者の金融リテラシー・クイズの得点を被説明変数として、アンケート回答高齢者の属性、考え方、行動特性等の項目を説明変数とする回帰分析を実施した。また、老後生活に対する満足度と老後不安との関連性を検証する為、満足度を100点満点で得点化し被説明変数とした回帰分析を試みた。相関係数および記述統計量は以下の表３および表４に示している。なお、相関係数（２種のデータ間の関連性の強さを示す指標）について、変数間で強い相関のものはみられない。また、分析に先立って、変数の定義を示す。各変数の着眼点は以下の通りである。

表３　相関係数

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯
①年齢（歳）	1															
②男性ダミー	0.029973	1														
③大卒以上ダミー	-0.071045	0.243320	1													
④年収７００万円以上ダミー	-0.085123	0.054763	0.131175	1												
⑤現在の貯蓄の総額が２０００万円以上ダミー	0.029384	0.060592	0.181747	0.243624	1											
⑥子供有ダミー	0.230983	-0.066155	0.008575	0.017346	0.012380	1										
⑦不動産資産の割合が50％以上ダミー	0.130309	0.068143	0.086279	-0.036649	-0.218158	0.126069	1									
⑧老後不安（非常に不安と感じる）ダミー	-0.134476	0.016577	-0.008193	-0.049272	-0.178494	-0.095339	-0.010963	1								
⑨自己評価（金融知識）とても高いダミー	0.007537	0.013924	0.017367	0.083639	0.032861	0.021227	-0.007576	0.128535	1							
⑩老後生活これまでと比べて経済的に豊かになるダミ	-0.008378	0.019096	0.000681	0.160190	0.064104	-0.070233	0.029884	-0.017713	0.126130	1						
⑪老後の生活資金を使い始める年齢（歳）	0.149240	0.027641	0.075289	-0.061980	0.019804	0.081315	0.053335	-0.037345	0.066027	0.061936	1					
⑫リバースモーゲージを知っているダミー	-0.025650	0.091640	0.223828	0.099870	0.163586	-0.075288	0.053861	-0.079712	0.040082	0.060398	0.007726	1				
⑬住宅購入経験有ダミー	0.214679	0.142053	0.123660	0.063945	0.145416	0.242235	0.236194	-0.152331	-0.041193	-0.005985	0.087490	0.176006	1			
⑭老後の備え（自宅を活用したい）ダミー	0.032289	-0.028303	0.027221	0.053456	0.032008	0.010533	0.092195	0.002691	-0.024016	0.002583	0.001306	0.007509	0.029814	1		
⑮クイズの得点合計（点）	-0.049186	0.089709	0.187791	0.063468	0.146851	0.049111	0.015941	-0.146867	-0.091191	-0.082358	0.091833	0.280518	0.165302	-0.045376	1	
⑯満足度（自己採点）（点）	0.146223	-0.024221	0.127146	0.157652	0.259445	0.162791	0.081125	-0.483068	-0.036077	0.108576	0.158053	0.190542	0.300413	0.019522	0.197423	1

（出所）筆者作成

究明課題の検証

表４　主要な変数の記述統計

変数	平均	標準偏差	中央値	最小値	最大値
①年齢（歳）	68.579	5.544885842	69	60	81
②男性ダミー	0.721	0.448507525	1	0	1
③大卒以上ダミー	0.546	0.497879503	1	0	1
④年収７００万円以上ダミー	0.114	0.317811265	0	0	1
⑤現在の貯蓄の総額が２０００万円以上ダミー	0.269	0.443439962	0	0	1
⑥子供有ダミー	0.742	0.437533999	1	0	1
⑦不動産資産の割合が50%以上ダミー	0.383	0.486118298	0	0	1
⑧老後不安（非常に不安と感じる）ダミー	0.175	0.379967104	0	0	1
⑨自己評価（金融知識）とても高いダミー	0.025	0.15612495	0	0	1
⑩老後生活これまでと比べて経済的に豊かになるダミー	0.042	0.200589132	0	0	1
⑪老後の生活資金を使い始める年齢（歳）	67.507	9.635349034	70	0	100
⑫リバースモーゲージを知っているダミー	0.475	0.499374609	0	0	1
⑬住宅購入経験有ダミー	0.68	0.466476152	1	0	1
⑭老後の備え（自宅を活用したい）ダミー	0.022	0.146683332	0	0	1
⑮クイズの得点合計（点）	59.52	31.46696045	60	0	100
⑯満足度（自己採点）（点）	61.824	22.65433786	70	0	100
サンプル数		1000			

（出所）筆者作成

究明課題の検証（変数の定義）

「年齢（歳）」：年を重ねることが、知識に与える影響の確認が期待できる。
「男性ダミー」：性別において「男性」を「1」、「女性」を「0」としたダミー変数。性別の違いがクイズの得点、満足度に及ぼす影響の確認が期待できる。
「大卒以上ダミー」：最終学歴において「大卒、大学院卒」を「1」、「それ以外」を「0」としたダミー変数。学歴がクイズの得点、満足度に与える影響の確認が期待できる。
「年収700万円以上ダミー」：現在の収入において「年収700万円以上」を「１」、「年収700万円未満」を「0」としたダミー変数。収入がクイズの得点、満足度に与える影響の確認が期待できる。
「現在の貯蓄の総額が2000万円以上ダミー」：「現在の貯蓄の総額が2000万円以上」を「1」、「現在の貯蓄の総額を2000万円未満」を「0」としたダミー変数。貯蓄がクイズの得点、満足度に与える影響の確認が期待できる。
「子供有ダミー」：「子供有」の世帯を「1」、「それ以外」を「0」としたダミー変数。子供の有無が金融リテラシー、満足度に与える影響の確認が期待できる。
「不動産資産の割合が50%以上ダミー」：資産に占める不動産の割合が50%以上を「1」、それ以外を「0」としたダミー変数。不動産資産の割合が金融リテラシー、満足度に与える影響の確認が期待できる。
「自己評価（金融知識）とても高いダミー」：「とても高い」を「１」、「それ以外」を「０」としたダミー変数。高齢者の金融知識の自己評価がクイズの得点、満足度に与える影響の確認が期待できる。

究明課題の検証（変数の定義）

「老後不安（非常に不安と感じる）ダミー」：老後生活への不安で、「非常に不安を感じる」を「１」、「それ以外」を「０」としたダミー変数。高齢者の老後生活への不安がクイズの得点に与える影響の確認が期待できる。

「老後生活これまでと比べて経済的に豊かになるダミー」：老後生活とこれまでの生活を比較し、「豊かになる（なった）」を「1」、「現状と同じ程度」、「よりつつましくなった」を「0」としたダミー変数。以前までの生活と老後生活がクイズの得点に及ぼす影響の確認が期待できる。

「老後の生活資金を使い始める年齢（歳）」：高齢者が老後の生活資金を使い始める年齢を表した変数。高齢者の老後生活開始の時間差が金融リテラシーへ与える影響の確認が期待できる。

「リバースモーゲージを知っているダミー」：リバースモーゲージを知っているという金融知識。「知っており、内容についても理解している」、「聞いたことがあるが、内容についてはよく知らない」を「１」、「知らない」を「０」としたダミー変数。不動産を活用した老後資金対策に関する知識を知っている点が、クイズの得点に及ぼす影響の確認が期待できる。

「住宅購入経験有ダミー」：住宅の購入経験を表し、「購入経験有」を「1」、「購入経験無」を「0」のグループに分けたダミー変数。住宅の購入経験の有無がクイズの得点に及ぼす影響の確認が期待できる。

「クイズの得点合計（点）」：高齢者に対して金融リテラシー・クイズを実施し、その得点を0～100点で表した変数。得点が高い程、金融リテラシーが高いことが考えられる。

「満足度自己採点（点）」：高齢者の老後生活への満足度を自己採点し、0～100点で表した変数。得点が高い程、高齢者の老後生活への満足度が高い点が確認できる。

究明課題の検証

表５　金融リテラシーに及ぼす影響についての分析結果（N＝1000）

	係数	t 値	p 値
年齢(歳)	-0.517256453 ***	-2.90754215	0.00372453
男性ダミー	2.55834095	1.191044389	0.23392309
大卒以上ダミー	5.725559278 ***	2.856114509	0.00437874
年収７００万円以上ダミー	2.31002287	0.751890719	0.45229640
現在の貯蓄の総額が２０００万円以上ダミー	4.656093027 **	2.012831085	0.04440412
子供有ダミー	3.427235682	1.521013694	0.12857733
不動産資産の割合が50%以上ダミー	-0.236458373	-0.114824586	0.90860756
老後不安（非常に不安と感じる）ダミー	-8.108032668 ***	-3.202639808	0.00140540
自己評価（金融知識）とても高いダミー	-17.37190839 ***	-2.872713864	0.00415698
老後生活これまでと比べて経済的に豊かになるダミー	-15.44254701 ***	-3.272212101	0.00110417
老後の生活資金を使い始める年齢（歳）	0.305223184 ***	3.119053888	0.00186705
リバースモーゲージを知っているダミー	14.64646689 ***	7.512637268	0.00000000
住宅購入経験有ダミー	5.411232262 **	2.448701692	0.01451065
老後の備え（自宅を活用したい）ダミー	-11.4105834 *	-1.803320991	0.07164331
定数項	57.56534621	4.442299548	0.00000991
R2	0.157970667		
補正R2	0.146002738		

（注）＊＊＊は1%水準で有意、＊＊は５%水準で有意、＊は10%水準で有意であることを示す。

（出所）筆者作成

究明課題の検証

金融リテラシー・クイズの得点を100点満点に換算し、そのクイズの得点を被説明変数として、金融リテラシー向上の要因の分析をおこなった。住宅購入経験とそれに関連する項目が、得点に対して、正の影響が確認された。「大卒以上ダミー」「リバースモーゲージを知っているダミー」「老後の生活資金を使い始める年齢」で、1%水準で有意となった。また、「現在の貯蓄の総額が2000万円以上ダミー」「住宅購入経験有ダミー」でも５%水準で有意となった。これらの点は、住宅購入経験とその住宅を活用した老後資産形成の金融商品であるリバースモーゲージを知っているなどが金融リテラシー・クイズの得点の押上効果が確認された。また、金融リテラシー向上により計画的に貯蓄が可能となった点にも、住宅購入経験の影響が確認された。一方、「金融知識の自己評価が高いダミー」「老後不安を非常に感じるダミー」「老後生活これまでと比べて経済的に豊かになるダミー」で、1%水準で有意となり、クイズの得点に対して負の影響が確認された。知識に対する慢心が、金融リテラシーへの押下げ効果になると推察できる結果となった。「年齢」でも、1%水準で有意であり、僅かであるが、クイズの得点の押下げ効果が確認された。この点は、単に年齢を重ねるだけではなく、大卒経験、住宅購入経験等を積み上げることにより金融リテラシーの向上が見込まれると推察できる結果であった。また、「老後不安、非常に感じるダミー」でもクイズの得点に対する押下げ効果が確認された（表５）

究明課題の検証

表６　老後生活への満足度に着目した分析結果（N＝1000）

	係数	t 値	p 値
年齢(歳)	0.134259874	1.203923958	0.22890820
男性ダミー	−3.996245049 ***	−2.967934797	0.00307060
大卒以上ダミー	2.666215873 **	2.121708562	0.03411137
年収７００万円以上ダミー	5.98160222 ***	3.105908754	0.00195122
現在の貯蓄の総額が２０００万円以上ダミー	6.300931914 ***	4.345334244	0.00001535
子供有ダミー	3.48180761 **	2.465055166	0.01386888
不動産資産の割合が50%以上ダミー	2.028029131	1.571039482	0.11649463
老後不安（非常に不安と感じる）ダミー	−24.15485108 ***	−15.22052705	0.00000000
自己評価（金融知識）とても高いダミー	−1.520677317	−0.401157233	0.68839137
老後生活これまでと比べて経済的に豊かになるダミー	8.454540325 ***	2.857888187	0.00435454
老後の生活資金を使い始める年齢（歳）	0.263666986 ***	4.298271404	0.00001892
リバースモーゲージを知っているダミー	4.281571598 ***	3.503446389	0.00047992
住宅購入経験有ダミー	7.744421588 ***	5.590638517	0.00000003
老後の備え（自宅を活用したい）ダミー	−0.539223847	−0.135946177	0.89189161
定数項	27.12760884	3.339573091	0.00087054
R2	0.361635652		
補正R2	0.352562453		

（注）＊＊＊は1%水準で有意、＊＊は５%水準で有意、＊は10%水準で有意であることを示す。

（出所）筆者作成

究明課題の検証

老後生活への満足度に与える影響を検証する為、満足度自己採点の得点（100点満点）を被説明変数とし、満足度に対する要因分析をおこなった。「住宅購入経験有ダミー」「リバースモーゲージを知っているダミー」「老後の生活資金を使い始める年齢」「老後生活これまでと比べて経済的に豊かになるダミー」「年収７００万円以上ダミー」「現在の貯蓄の総額が２０００万円以上ダミー」では、1%水準で有意となった。いずれも満足度に対して正の影響となった。この点においても、住宅の購入経験とその関連知識が満足度を上昇させた。また、老後生活が今後経済的に豊かになると考えることにより、満足度上昇の要因となったと推察する。属性として「大卒以上ダミー」「子供有ダミー」では5%水準で有意となった。それぞれ満足度に対して正の影響となった。この点は、大学での高等教育と持家での生活が満足度上昇に繋がったと推察する。子育て経験も満足度上昇が確認された。一方、「老後生活非常に不安を感じるダミー」「男性ダミー」では、１%水準で有意となり、それぞれ負の影響が確認された。これらの点は、老後生活への不安感が増すことにより、満足度の下落要因になったと推察する。また、男性の方が老後生活に対する、不安と責任の受け止め方により老後生活への満足度の押下げ要因となったのではと考える。したがって、大学教育での経験や、住宅購入経験により金融リテラシーが向上し、その結果、満足度も上昇、老後の不安を軽減させると推測できる結果であった。

結論

本研究では、実際に老後生活に直面する高齢者に対するアンケート調査より、住宅購入経験による金融リテラシーの向上と老後不安との関係性を考慮し、金融リテラシーが老後不安を軽減するかの検証を試みた。

金融リテラシー・クイズの平均得点で、高齢者アンケート全体での平均点59.52点であった。最も平均点が高かったのが、住宅購入経験者で63.08点となり、住宅購入未経験者の平均点51.93点と比較しても大きく上回る結果であった。この点は、現役時代の住宅購入経験が金融リテラシーを押し上げる効果だと考えられる。また、金融リテラシー・クイズの得点を被説明変数とした分析結果からは、住宅購入経験とその関連知識が、クイズの得点を押上げる効果が確認された。したがって、究明課題１は妥当性を有するとする解釈は許されるであろう。

結論

老後不安と満足度のクロス集計で老後生活への満足度の低下が、老後への不安を増加させる点が確認された。一方、老後不安が軽減することにより、満足度が増加傾向にあることを意味し、逆に老後生活への満足度の増加が、老後不安を軽減することが推察される結果であった。また、老後生活に対する満足度自己評価の得点を被説明変数とした分析では、住宅の購入経験とその関連知識によって満足度の押上効果が確認された。一方、老後生活への不安感が、満足度の大きな引下げ要因である点が確認された。したがって、住宅の購入経験が満足度を押上げることにより、老後生活への不安感の押下げ要因になると考えられる結果であった。以上の結果により、究明課題２は妥当性を有するとする解釈は許されるであろう。

結論

今回は、住宅購入経験だけでなく、大学教育等、金融リテラシーと満足度への正の影響が確認された。この点は、単に年齢を重ねるだけではなく、大学での教育経験等、多岐にわたるライフイベントを経験することによっても、金融リテラシーの向上が期待できる結果であった。また。認知度はかなり低いが不動産を活用した老後資金対策の金融商品（リバースモーゲージ等）の普及する土壌は十分ある。しかしながら、広く普及するためには多くの課題の存在も確認された。表５での「老後の備え（住宅を活用したい）ダミー」でクイズの得点に対して10%水準で押下げ効果が確認された。この点は、老後の資産形成における貯蓄が思うようにいかず、自宅売却の選択のみのケースだと推測される点を追記しておく。

今後の課題

日本人が老後の生活に不安を抱いているのは明らかである。少子高齢化により十分な公的年金の受給が期待できない中、国民は自助努力による資産形成の必要性が問われている。その手段の一つとして不動産を活用した老後の資産形成の仕組みの構築、金融商品等の整備、充実を図る必要があると考える。それにより現在有効利用のされていない不動産が活用され経済的にも有効であろう。さらに、不動産流通市場の拡大により不動産購入の意欲が高まり、需要を増大させ経済全体にも波及効果が期待できる。空き家対策、既存の不動産市場の活性化への貢献も期待できるだろう。

参考文献リスト

[1]浅井義裕(2017)「金融教育は有効なのか?-日本の大学生を対象とした一考察-」『生活経済学研究』Vol.46、pp.11-24.
[2]上山仁恵（2020）「日本人はなぜリバースモーゲージを知らないのか？—金融リテラシーがリバースモーゲージの認知度や理解力に与える影響分析—」、『社会保障研究』、vol.5、no.2、pp.225-236.
[3]大垣尚司（2018）「定年等後の住宅ローン負担とリバースモーゲージ」、『日本不動産学会誌』、第32巻第1号、pp.56-63.
[4]片川卓也・山本卓（2023）「消費者の住宅ローン需要と金融リテラシーの必要性に関する研究ー不動産業者が消費者に及ぼす影響と満足度に焦点をあててー」、『財務管理研究』、第34号、pp.1-20.
[5]金融公報中央員会（2022）「金融リテラシー調査2022年」
[6]國枝繁樹（2017）「高齢者の資産選択と金融税制」、『金融調査研究会調査報告書』、pp.37-55.
[7]国土交通省（2021）「令和3年度民間住宅ローンの実態に関す調査」
[8]小島俊郎（2016）「我が国のリバースモーゲージの現状と課題」、『土地総合研究』、2016年夏号、pp.28-34.
[9]住宅金融支援機構（2022）「2022年度住宅ローン貸出動向調査」
[10]髙沢佳司(2017)「社会人基礎力の知覚、社会的望ましさ、およびダニング・クルーガー効果」『愛知学泉大学・短期大学紀要』第52号、pp.17-26.
[11]谷口聡（2009）「わが国のおけるリバースモーゲージの展開」、『高崎経済大学附属研究所紀要』、第45巻第1号、pp.30-40.

参考文献リスト

[12]谷口豊・大塚忠義（2020）「老後生活費への不安感に関する定量的分析」、『生命保険論集』、2020巻210号、pp.67-92.
[13]谷村紀彰（2009）「生活保護とリバースモーゲージ制度－要保護世帯向け長期生活支援資金を中心として－」、『鹿児島純心女子短期大学研究紀要』、第38号、pp.47-58.
[14]戸田昭直（2002）「リバースモーゲージに関する一考察」、『危機と管理』、33巻、pp.151-169.
[15]西澤俊雄（2014）「各国のリバースモーゲージの歴史と制度的発展」、『中央大学経済研究所年報』、第45号、pp.365-384.
[16]野村豊弘（2015）「リバースモーゲージの制度的課題」、pp.100-112.
[17]野村総合研究所(2016)「高齢者の所有する不動産の流動化に関する調査結果報告書」
[18]家森信善・上山仁恵(2018)「学校での金融経済教育の経験が金融リテラシーや金融行動に与える影響」『ファイナンシャル・プランニング研究』第17号、pp.52-71.
[19]劉銑鍾・小嶋勝衛・根上彰生・宇於崎勝也（1999）「高齢者の持家を活用した生活安定に関する研究ーリバースモーゲージ制度の経済効果分析ー」、『住総研研究年報』No.26、pp.323-334.
[20]劉銑鍾・小嶋勝衛・根上彰生・宇於崎勝也（2000）「リバースモーゲージ制度が高齢者世帯に与える影響に関する研究」、『日本建築学会計画系論文集』、第535号、pp.203-208
[21]Kadoya,Y.and Mostafa Saidur Rahim Khan(2017) “Can financial literacy reduce anxiety about life in old age?”, *Journal of Ris Research,*Vol.21,No.12,pp.1533-1550.

資料１

項目		質問番号	質問内容	選択肢の数
金融リテラシークイズ	家計管理	Q1	家計の行動に関する次の記述のうち、適切でないものはどれでしょうか。（家計簿などで、収支を管理する：本当に必要か、収入はあるかなどを考えたうえで、支出をするかどうかを判断する：収入のうち、一定額を天引きにするなどの方法により、貯蓄を行う：支払いを遅らせるため、クレジットカードの分割払いを多用する：わからない）	5
	生活設計	Q2	一般に「人生の３大費用」といえば、何を指すでしょうか。（一生涯の生活費、子の教育費、医療費、子の教育費、住宅購入費、老後の生活費、住宅購入費、医療費、親の介護費、わからない）	4
	金融知識	Q3	金利が上がっていくときに、資金の運用（預金等）、借入れについて適切な対応はどれでしょうか。（運用は固定金利、借入れは固定金利にする、運用は固定金利、借入れは変動金利にする、運用は変動金利、借入れは固定金利にする、運用は変動金利、借入れは変動金利にする、わからない）	5
		Q4	10万円の借入れがあり、借入金利は複利で年率20%です。返済をしないと、この金利では、何年で残高は倍になるでしょうか。（2年未満、2年以上5年未満、5年以上10年未満、10年以上、わからない）	4
	外部知見	Q5	金融商品の契約についてトラブルが発生した際に利用する相談窓口や制度として、適切でないものはどれでしょうか。（消費生活センター、金融ADR制度、格付会社、弁護士）	4

資料２

項目	質問番号	質問内容	選択肢の数
属性・資産状況	Q6	現在、同居している方を、最も当てはまるものを一つお選び下さい。（配偶者のみ、配偶者と子供、子供、単身、その他）	5
	Q7	現在のお住まいについて、最も当てはまるものを一つお選び下さい。（持家マンション、持家一戸建て、賃貸マンション、賃貸一戸建て、その他）	5
	Q8	最終学歴について、最も当てはまるものを一つお選び下さい。（中学卒業、高校卒業、専門学校卒業、大学卒業（人文科学系：文学部、教育学部、外国語学部など）、大学卒業（社会科学系：経済学部、経営学部、社会学部など）、大学卒業（自然科学系：工学部、理学部、医学部、農学部など）、大学院修了（人文科学系：文学研究科、教育学研究科、外国語学研究科など）、大学院修了（社会科学系：経済学研究科、経営学研究科、社会学研究科など）、大学院修了（自然科学系：工学研究科、理学研究科、医学研究科など））	9
	Q9	現在の税込年収はいくらですか（年金収入、ボーナスは含みますが、その他の臨時収入は除きます）。最も当てはまるものを一つお選び下さい。（100万円未満、100万～300万円未満、300万～500万円未満、500万～700万円未満、700万～1000万円未満、1000万～1500万円未満、1500万～2000万円未満、）2000万円以上	8
	Q10	現在の貯蓄の総額はいくらですか。最も当てはまるものを一つお選び下さい。（50万円未満、50万～100万円未満、100万～300万円未満、300万～500万円未満、500万～1000万円未満、1000万～2000万円未満、2000万～3000万円未満、3000万～5000万円未満、5000万～1億円未満、1億円以上）	10
	Q11	全資産の内訳の中で、不動産（自宅、その他も含む）資産の割合はどのくらいでしょうか。最も当てはまるものを一つお答えください。（８０％以上、７０％以上８０％未満、６０％以上７０％未満、５０％以上６０％未満、４０％以上５０％未満、３０％以上４０％未満、３０％未満）	7
	Q12	現在お住いの住宅の床面積（マンションの場合は専有面積）で、最も当てはまるものを一つお選び下さい。（50㎡未満、0㎡以上60㎡未満、60㎡以上70㎡未満、70㎡以上80㎡未満、80㎡以上90㎡未満、90㎡以上100㎡未満、100㎡以上110㎡未満、110㎡以上120㎡未満、120㎡以上130㎡未満、130㎡以上140㎡未満、140㎡以上150㎡未満、150㎡以上）	12
	Q13	現在居住しているお住いの評価額について、最も当てはまると思われるものを一つお選び下さい。（現状売却をするとすれば、売却が可能と思われる価格をお選びください。複数所有の方は、現在お住まいの住宅についてお答え下さい）。（500万円未満、500万～1,000万円未満、1,000万～2,000万円未満、2,000万～3,000万円未満、3,000万～4,000万円未満、4,000万～5,000万円未満、5,000万～１億円未満、１億～３億円未満、3億円以上）	9
環境性能	Q14	現在の住宅選択時に、環境性能（例えば、太陽光発電システム、省エネ住宅、長寿命、高耐久住宅、オール電化、エコ照明、エコガラス、節水型住宅設備など）の高さは住宅選択の重要ポイントとなりましたか。最も当てはまるものを一つお選び下さい。（まったく検討ポイントとならなかった、おそらく検討ポイントとならなかった、どちらともいえない、少しは検討ポイントとなった、重要な検討ポイントとなった）	5
金融リテラシー自己評価	Q15	金融全般に関する知識は、他の人と比べて、どのようなレベルにあると感じていますか。最も当てはまるものを一つお選び下さい。（とても高い、どちらかといえば高い、平均的、どちらかといえば低い、とても低い）	5
老後生活について	Q16	ご自身の老後生活に対して、どの程度不安を感じていますか。最も当てはまるものを一つお選び下さい。（非常に不安を感じる、不安を感じる、少し不安を感じる、不安を感じない、不安感なし）	5
	Q17	具体的にどのようなことを不安に思っていますか。最も当てはまるものを一つお選びください。（公的年金だけでは不十分なこと、退職金や企業年金だけでは不十分なこと、自助努力による経済的準備が不足すること、資産内訳に占める不動産資産（住宅、投資用等も含む）の割合が高い為不安である、いざというとき子どもからの援助が期待できないこと、働きたくても仕事が確保できないこと、健康を害し日常生活に支障がでること、配偶者に先立たれ経済的に苦しくなること　、住居が確保できないこと、住宅ローンの残高の返済ができるかが不安であること、住宅ローン以外の債務の返済ができるかが不安であること、特に不安はない）	12
	Q18	ご自身の老後生活について、それまでの生活と比べて、経済的にどのような生活になる（なった）とお考えでしょうか。最も当てはまるものを一つお選びください。（老後はそれまでの生活よりも経済的に豊かな生活になる（なった）と思う、老後はそれまでの生活と同じ程度の生活になる（なった）と思う、老後はそれまでの生活よりもつつましい生活になる（なった）と思う）	3
	Q19	老後の備えについて、ご自身のお考えに最も当てはまるものを一つお選びください。（公的年金で対応したい、個人年金（公的年金以外）で対応したい、退職金で対応したい、資産運用で対応したい、仕事をして得た所得で対応したい、金融資産の取崩しで対応したい、現在保有の自宅（不動産）を活用したい、子供からの援助）	8
	Q20	老後のために準備した資金を老後の生活費として使い始める（始めた）のは、何歳頃からとお考えになりますか（何歳頃からでしたか）。例えば70歳の場合、以下のテキストボックスに、70と入力下さい。	数値記述

資料３

項目		質問番号	質問内容	
住いの活用について	住宅の活用	Q21	現在お住まいの住宅を、ご家族に資産を残したいと思いますか。それとも、ご自分や配偶者で使いたいと思いますか。将来（自分または配偶者の生涯のうちに）売却したり、賃貸に出したりする可能性はありますか。最も当てはまるものを一つお選びください。（家族に資産を残したい、自分自身で使いたい、現状は考えていない、残す程の資産はない、必要に応じて売却又は賃貸に出す可能性はある、売却又は賃貸に出す可能性はない、売却を行った、現在賃貸中である（家賃収入有））	8
	リバースモーゲージ	Q22	リバースモーゲージについてご存じですか。（知っており内容についても理解している、聞いたことはあるが内容についてはよく知らない、知らない（初めて聞いた）	3
満足度（老後生活）		Q23	現在の消費生活（老後生活）に満足していますか。最も当てはまるものを一つお選びください。（まったく満足していない、満足していない、あまり満足していない、やや満足している、満足している、非常に満足している）	6
		Q24	現在の消費生活（老後生活）に満足していますか。満足度を自己採点し、0～100点満点でお答えください。例えば80点の場合は、以下のテキストボックスに80と記入してください。	数値記述
住宅の購入経験		Q25	あなたは住宅を購入したことがありますか。（ある、ない）	2
住宅購入経験 （購入経験者のみ解答）		Q26	住宅ローン借入時の融資率（住宅価格に対する住宅ローンの借入金額の割合）はどのくらいでしたか。最も当てはまるものを一つお選び下さい。（例えば、4000万円の住宅を購入するのに、3600万円の住宅ローンを借入れた場合、3600万円÷4000万円＝0.9＝90%、選択5をお選び下さい）（50%以下、50%超60%以下、60%超70%以下、70%超80%以下、80%超90%以下、90%超100%以下、100%超）	7
		Q27	住宅購入後（住宅ローンの借入後）世帯としての生活設計（ライフイベントを見据えた将来の収支を含めたライフプランの策定）をより意識するようになりましたか。最も近いものを一つお選び下さい。（非常に意識するようになった、少しは意識するようになった、どちらでもない、ほとんど意識していない、全く意識していない）	5
		Q28	現在の住宅ローンの残高（100万単位でまとめた金額）についてお答えください。 例えば、1240万円の場合1200、1250万円の場合1300という具合に万円単位の数字のみ入力下さい。また、ローン残高がない場合や50万円未満の場合は、0を入力下さい。	数値記述
		Q29	返済中の住宅ローンを払い終わるのは何年後ですか。※月数は切り上げてお答え下さい。	数値記述
		Q30	現在、住宅ローン以外の負債のある方のみお答えください。 100万円単位でまとめて数字を入力下さい。例えば、540万円の場合は500、550万円の場合は600と入力下さい。	数値記述
		Q31	現在の住宅ローン利用状況について、最も近いものを一つお選び下さい。（現在も住宅ローンを当初のまま引き続き利用している、現在も住宅ローンを利用しいるが、借り換えをおこなった、現在も住宅ローンを利用しており、繰り上げ返済をおこなったことがある、現在も住宅ローンを利用しており、金利タイプ変更をおこなったことがある、住宅ローンを一括完済したため、現在は利用していない）	5
		Q32	利用している（利用していた）住宅ローン商品（サービス）に満足していますか。最も当てはまるものを一つお選び下さい。（まったく満足していない、満足していない、あまり満足していない、やや満足している、満足している、非常に満足している）	6
		Q33	利用している（利用していた）住宅ローン商品（サービス）は満足していますか。満足度を自己採点し、0～100点満点でお答えください。	数値記入
		Q34	住宅の選択後、環境性能（例えば、太陽光発電システム、省エネ住宅、長寿命、高耐久住宅、オール電化、エコ照明、エコガラス、節水型住宅設備など）に対する関心は、高くなりましたか。最も当てはまるものを一つお選び下さい。（全く関心がない、関心はない、どちらともいえない、関心は高くなった、すごく関心は高くなった）	5
		Q35	住宅の選択時（住宅ローンの選択等の含む）に不動産業者から影響を受けたと感じましたか。最も当てはまるものを一つお選び下さい。（非常に感じた、少し感じた、どちらでもない、感じなかった、まったく感じなかった）	5