

高齢者の持家を活用した生活安定に関する研究 —リバースモーゲージ制度の活用の可能性に焦点をあてて—

片川 卓也[†]
山本 卓[‡]

A Study on Livelihood Stabilization for the Elderly Using the Homes They Own: With a Focus on the Potential Use of a Reverse Mortgage System

Takuya Katakawa
Takashi Yamamoto

Abstract

Due to the rapid aging of Japan's population and its declining birthrate, the Japanese public cannot expect to receive sufficient public pensions and other benefits to fund their retirement, and they are being asked to improve their financial literacy in building assets through self-reliance. That said, Japanese ardently want to own their own homes and to continue living in their own homes after retiring. A reverse mortgage is a mechanism that enables the effective use of self-owned real estate, and the need for reverse mortgages will become more evident. However, the fact is that awareness of reverse mortgages is still limited. The current study identified the current state of and issues with aspects of the demand for reverse mortgages, and it conducted a survey to determine whether reverse mortgages can be used as a measure to fund retirement and how financial literacy will be affected. Results indicated a high level of financial literacy among individuals who knew about reverse mortgages and that the experience of purchasing a home contributed to improved financial literacy and the ability to build assets for retirement.

Keywords: reverse mortgage, financial literacy, funding retirement, survey

1. はじめに

1-1. 老後生活の現状

今日、わが国は少子高齢化の急速な進展により総人口約4分の1を65歳以上の高齢者が占める社会に直面している。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

[†] 明海大学大学院不動産学研究所博士後期課程

[‡] 明海大学不動産学部教授

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。一方、日本人は持家志向が高く、長い間住宅ローンを組み、住宅を所有する。しかし、住宅ローンの返済に一生懸命であり、購入した家をどうしたいのか、考える人はそう多くはない。将来、子供に残すのか、売却して移り住むのか、あるいはリバースモーゲージ¹⁾等の金融商品の利用も選択肢の1つである。特に老後、持家に住み続けたい意向が強く、かつ老後資金が不足しているのであれば、日本でリバースモーゲージが普及する土壌は十分ある。しかしながら、その認知度は低いのが実情である。上山(2020)によると、日本人のリバースモーゲージの認知度や商品に対する理解力に与える金融リテラシーの影響について実証分析をおこなっている。結果として、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。

1-2. 金融リテラシー・クイズ

わが国で、大規模におこなわれた調査として、金融公報中央委員会による金融リテラシー調査(2022年)がある。個人のお金の知識、判断力の現状を把握する

ことを目的として、2016年から3年おきに実施しており、今回で3回目の調査である。インターネットによるアンケート調査で、対象は18～79歳の個人30,000人。設問は、「金融リテラシー・マップ²⁾」の8分野³⁾に基づき、「金融知識・判断力」に関する正誤問題と「行動特性・考え方等」といった金融リテラシーにかかる53問で構成。53問のうち4割程度は、米国FINRA(金融業界監督機構)やOPECなど海外機関による同種の調査と比較が可能な内容としている。また、金融公報中央委員会では、当金融リテラシー調査の一部を「金融リテラシー・クイズ⁴⁾」としてホームページ「知るぼると」に掲載し、金融リテラシーの状況を把握できるようにしている。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」を解答させ、その結果を表1に示す。金融リテラシー・クイズの結果を100点満点で平均化し比較を行った。今回実施の高齢者アンケート全体での平均点が59.52点で、住宅購入経験者が63.08点と高い結果が確認された。住宅購入未経験者の平均点51.93点と比較しても高い結果であった。この点は、住宅購入の経験が、金融リテラシーを押し

¹⁾ リバースモーゲージとは、持ち家を担保に生活資金などを借入れし、契約者の死後、担保物件を売却して借入金を返済する仕組み

²⁾ 金融経済教育推進会議(事務局：金融公報中央委員会)が「生活スキルとして最低限身に付けるべき金融リテラシー」の内容を具体化し、年齢階層別に対応付けを行って作成したもの。

³⁾ 8分野とは「家計管理」「生活設計」「金融取引の基本」「金融・経済の基礎」「保険」「ローン・クレジット」「資産形成」「外部知見の活用」である。

⁴⁾ 金融リテラシー調査の5つの質問から構成されるミニ・テスト。所要時間は2～3分程度。自身の得点を性別、年齢層別、都道府県別の平均点と比較ができ、自身の金融リテラシーのレベルを確認できる。また、誤答になった設問の金融リテラシー・マップ上の分類をみて、自身の弱点分野が確認できる。

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	全国男性60代	全国男性70代	全国女性60代	全国女性70代	大学生
平均点	59.52点	63.08点	51.93点	50.60点	58.80点	63.20点	56.60点	57.10点	63.70点

(出所)「金融リテラシー・クイズ」の結果を基に筆者作成

上げる効果だと推測する。また、全国平均と比べても高い点が、確認される結果となった。

上記の点を踏まえ、本研究では、金融リテラシーの向上の要因と老後生活の現状との関連性を明らかにする。住宅購入経験が金融リテラシーの向上に関連があるのかの分析を試みる。

本稿の構成は以下の通りである。「2」では、老後資金に関する先行研究をレビューする。「3」は、本研究の分析に用いるデータについて紹介する。さらに、「4」でこれらの要因より統計的な証拠とアンケート調査結果を示し、その分析を行う。最後に、「5」では、本研究で得られた結果を確認し、今後の研究課題について触れる。

1-3. リバースモーゲージ活用の現状について

現在の高齢者が、リバースモーゲージという言葉聞いたことがあるだろうか。高齢者は労働所得が入らず現金収入に乏しくなるが、持ち家は所有している場合が多い。日本の持ち家比率が多い点を考慮して、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、欧米諸国等では公的年金を補完する形で

普及している。しかし、日本におけるリバースモーゲージの市場を見ると、国民の認知度は低いのが現状である。「超高齢化社会」、「貯蓄不足」、「高い持家率⁵⁾」が当てはまる日本であれば、リバースモーゲージに対するニーズが高まってもよいはずである。特に、日本人は高齢期に持ち家に住みたいという意向が強く、また長寿命化と公的年金不足を背景に老後の生計に対する不安も大きい。住宅資産を換金して現金収入を増やすことができれば、老後の不安も軽減するのではないだろうか。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。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。一方で、日本人は持家志向が高く、長い間住宅ローンを組み、住宅を所有する。しかし、住宅ローンの返済に一生懸命であり、購入した家をどうしたいのか、考える人はそう多くはない。将来、子供に残すのか、売却して移り住むのか、あるいはリバースモーゲージの利用も選択肢の1つである。特に老後、持家に住み続けたい意向が強く、かつ老後資金が不足しているのでは

⁵⁾ 平成30年住宅・土地統計調査によると、持ち家が3280万2千戸で、住宅総数に占める割合は61.2%である。

れば、日本でリバースモーゲージが普及する土壌は十分ある。しかし、実際は認知度さえ低い。

2. 先行研究

ここでは、老後への不安、リバースモーゲージ、高齢者の金融リテラシーに関する先行研究を紹介する。日本人のリバースモーゲージの認知度や商品に対する理解力に与える金融リテラシーの影響について実証分析として、上山(2020)では、わが国では、老後は、持家に住み続けたい意向が強く、かつ老後資金が不足しているのであれば、リバースモーゲージが普及する土壌は十分ある。しかし、実際の認知度は低い。日本で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。基本属性や金融リテラシーの内生性をコントロールした上でも、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用途が様々である。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。

大垣(2018)では、定年等後の住宅ローン負担とリバースモーゲージとして、家計資産の相当部分を占める住宅に着目し、住み続けたまま資産を資金化する手法として、リバースモーゲージが位置付けられてきた。わが国では今後、超長期の住宅ローン負担を定年等後に緩和するためにリバースモーゲージを利用するという特殊なニーズが顕現化することが予想される。住み続けたまま住宅を資金化することにより年金代替の役割を果たさせるという従来の考えとは別に、期間35年という超長期の住宅ローンを標準化したために、負の影響を緩和するために考えられる不動産活用の仕組みを検討する必要がある。通常の不動産を担保とするリバースモーゲージの融資限度額の上限を、そのプロトタイピングを行った上で、JTIの借上げ制度⁶⁾を利用した融資可能限度額がどの程度増加するかシミュレーションを行っている。結果として、通常の不動産を担保とするリバースモーゲージの融資限度額の上限を200万円余り上回る水準となった。これは、60歳における平均的な住宅ローン残高には100万円程度不足するが、この程度であれば退職金等で補てんしても負の影響は最小限に留められるとしている。

小島(2016)では、我が国の場合、米国

⁶⁾ JTI(一般社団法人移住・住みかえ支援機構)が、お客様のマイホームを借り受け、お客様にかわって転貸する仕組み。空室期間はもちろん、入居者の家賃滞納のような突発的な出来事が起きても、お客様に対し、JTIが賃料保証をする仕組み。

のような政府の関与が無いため、各金融機関が独自の商品を提供しており、金融機関によって商品の内容が異なっている。我が国のリバースモーゲージの現状を整理した上で、今後の課題の検討をおこなった。米国等で一般的に普及しているリバースモーゲージとは「高齢者が自宅を担保に融資限度内の範囲で終身にわたり融資を受けるが、死ぬまで返済は必要なく、死亡時に担保を処分して返済をする」というローン商品であり、リバースモーゲージの基本的要件は終身(年金)融資・期中無返済・ノンリコース⁷⁾の3要素にあると考えている。我が国ではこれら3要素を全て満たしているリバースモーゲージ商品は現在のところ存在していない。従って、我が国のリバースモーゲージの課題もこの3要件に集約されるとしている。

國枝(2017)では、高齢者と金融リテラシーとの関係に注目し、高齢者の資産選択と金融税制につき検討を行った。理論的には、若年期にはリスク資産への投資割合を高くし、高齢期にはリスク資産への投資割合を抑制するライフサイクルを勘案した資産選択が求められる。その点からもリスク資産への投資の抑制が正当化される。最近では、認知能力の低下した高齢者に対する詐欺的投資勧誘や適合性の原則から見て不適切な証券商品の販売の事例も無視できないようになってきている。他方、現在の我が国の金融税制は、年齢に応じた健全な資産形成の必要性は十分考慮されておらず、年齢によ

る適用制限のない。高齢者に対しても、リスク資産への投資促進を図る税制となっている。年齢に応じた健全な資産選択をサポートする金融税制として、現役世代については、投資教育やデフォルト設定といった措置を伴う確定拠出年金に対する優遇税制を軸とすべきことを指摘している。他方、高齢者向けの優遇税制としては、高齢者(またはその支援者)に対する適切な投資教育(通常の投資に関する基礎知識に加え、詐欺的投資勧誘や振り込み詐欺に対する防止策を含む)と、高齢者の資産選択・資産管理を保護する機能を有する金融商品を組み合わせたスキームに対する税制優遇策を検討していくことを提唱し、今後、我が国の金融税制の改革を検討していくことが強く望まれるとしている。

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。これは、社会的

⁷⁾ ノンリコースとは返済責任が物件の範囲に限定される。それに対しリコースとは返済責任が物件の範囲を超えて手持ちの資産や事業にも及ぶこと。

にはこれまでストックと見直されてきた住宅、宅地などの不動産を融資返済時にフロー化が可能となり、その有効活用が図りやすくなる。また、高齢者のゆとりある老後生活には、預貯金、証券・株券の運用、賃貸物件の運用などこれまでの方法とともにリバースモーゲージ制度を選択肢とできるよう現在の制度の利点欠点などもふまえたうえで、今後の普及と活用を目指すものとしている。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。

先行研究では、不動産を活用した老後の資産形成において、金融リテラシーの必要性は明らかにされている。しかしながら、不動産購入の経験、それに伴う、住宅ローン等の借入経験による、金融リテラシーがどのように影響しているかは究明されていない。したがって、下記を**究明課題1**と設定する。

【究明課題1】 住宅の購入経験が金融リテラシーにどのように影響しているの

かを明らかにしたい。

また、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、若年期からの住宅購入等の経験が必要であると推測される。また、住宅購入を行った一般消費者に対するアンケート調査では、ライフプランへの意識、将来の資金計画の考え方についての調査によると、「より意識するようになった」と増加している。また、住宅ローン商品に対する理解が高い者、住宅ローン選択において、不動産業者の営業マンから誘導を受けたと感じてる者は、より、ライフプランを意識している点を確認されている。しかしながら、その経験が、購入当初や保有期間についてであり、実際に老後の生活に直面している高齢者にはどの様に影響しているかについてのエビデンスは脆弱である。今回、**究明課題2**として設定する。

【究明課題2】 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、住宅購入経験が、老後生活の満足度に与える要因を検証したい。

3. 調査方法とデータについて

本研究では、全国60歳から80歳までの高齢者1000名を対象に「金融リテラシー・クイズ」(Q1～Q5)を含む、住宅購入と融資に関するアンケート調査を実施した。アンケート調査は、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。また、「金融リテラシー・クイズ」は金融リテラシー調査の5つの質問から

構成されるミニ・テストで、自身の金融リテラシーのレベルを確認できる。問題項目は、家計管理、生活設計、金融知識、外部知見の適切な活用の4項目を含んでいる。誤答になった設問の金融リテラシー・マップ上の分類をみて、自身の弱点分野が確認できるのが特徴である。アンケート調査は2023年9月に実施した。

4. 調査結果と分析

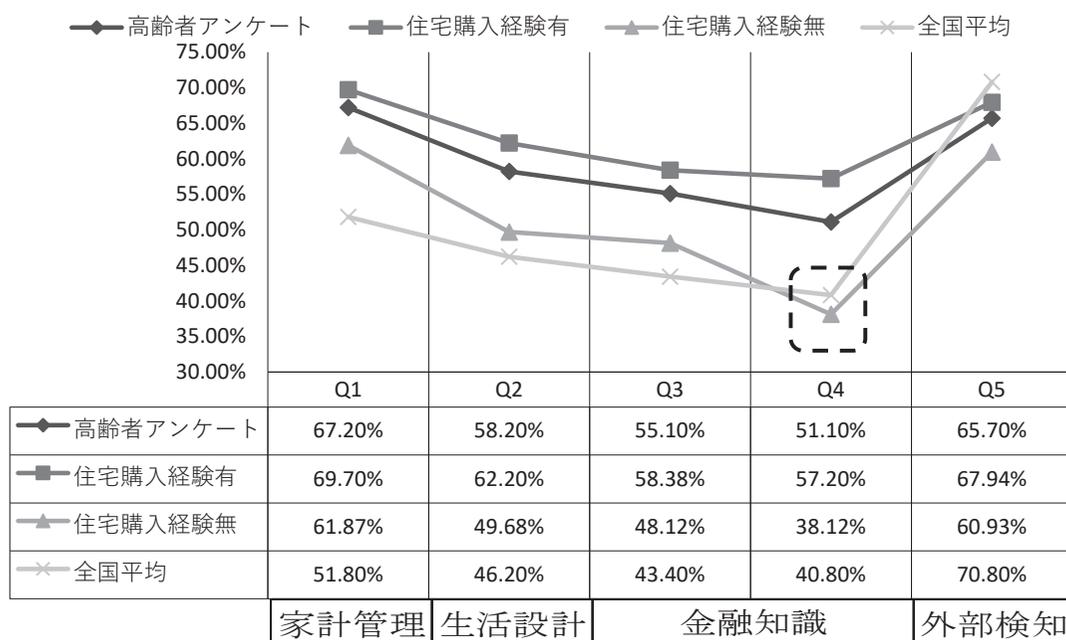
4-1. 高齢者アンケート回答者の属性について

まず初めに回答者の属性について概観する。内容は表2の通りである。現在の住いで持家一戸建てが58.8%と最も多く、持家マンション22.7%、賃貸マンション13.1%の順である。全体の内、持家の比率が81.5%と大半を占める。同居している者では、配偶者のみが49.5%で、ほぼ半数を占める。配偶者と子供20.7%、単身18.8%と続く。最終学歴は大学卒業以上が54.6%で半数以上と多く、次いで、高校卒業32.1%と続く。現在の税込年収は100万～300万円未満が37.1%と最も多く、年齢からも年金受給者は大半を占める点が想定される。現在の貯蓄総額では、50万円未満が16.9%と最も多く、1000万～2000万円未満13.3%、500万～1000万円未満13.2%、300万～500万円未満12.0%の順となる。全資産の内不動産資産の割合では、30%未満が43.1%と大半であり、自己の評価であるため、一般の平均(約60.0%)と比べると低い結果となっているのではと推測する。現在のお住いの住宅の床面積

表2 高齢者アンケート回答者の属性
(N = 1000)

変数	N	%
同居している者		
配偶者のみ	495	49.5%
配偶者と子供	207	20.7%
子供	41	4.1%
単身	188	18.8%
その他	69	6.9%
現在のお住い		
持家マンション	227	22.7%
持家一戸建て	588	58.8%
賃貸マンション	131	13.1%
賃貸一戸建て	23	2.3%
その他	31	3.1%
最終学歴		
中学卒業	28	2.8%
高校卒業	321	32.1%
専門学校卒業	105	10.5%
大学卒業以上	546	54.6%
現在の税込年収		
100万円未満	168	16.8%
100万～300万円未満	371	37.1%
300万～500万円未満	248	24.8%
500万～700万円未満	99	9.9%
700万～1000万円未満	63	6.3%
1000万円以上	51	5.1%
現在の貯蓄総額		
50万円未満	169	16.9%
50万～100万円未満	71	7.7%
100万～300万円未満	106	10.6%
300万～500万円未満	120	12.0%
500万～1000万円未満	132	13.2%
1000万～2000万円未満	133	13.3%
2000万～3000万円未満	89	8.9%
3000万～5000万円未満	90	9.0%
5000万～1億円未満	68	6.8%
1億円以上	22	2.2%
全資産の内不動産資産の割合		
80%以上	128	12.8%
70%以上80%未満	46	4.6%
60%以上70%未満	75	7.5%
50%以上60%未満	134	13.4%
40%以上50%未満	79	7.9%
30%以上40%未満	107	10.7%
30%未満	431	43.1%
現在お住いの住宅の床面積		
50㎡未満	121	12.1%
50㎡以上60㎡未満	94	9.4%
60㎡以上70㎡未満	109	10.9%
70㎡以上80㎡未満	125	12.5%
80㎡以上90㎡未満	87	8.7%
90㎡以上100㎡未満	82	8.2%
100㎡以上110㎡未満	84	8.4%
110㎡以上120㎡未満	60	6.0%
120㎡以上130㎡未満	58	5.8%
130㎡以上140㎡未満	28	2.8%
140㎡以上150㎡未満	34	3.4%
150㎡以上	118	11.8%
現在居住しているお住いの評価額		
500万円未満	200	23.64%
500万～1000万円未満	185	21.87%
1000万～2000万円未満	199	23.52%
2000万～3000万円未満	109	12.88%
3000万～4000万円未満	62	7.33%
4000万～5000万円未満	37	4.37%
5000万～1億円未満	44	5.20%
1億～3億円未満	8	0.95%
3億円未満	2	0.24%

(出所) 高齢者アンケート調査を基に筆者作成



(出所)「金融リテラシー・クイズ」の結果を基に筆者作成

図1 金融リテラシー・クイズの正答率

では、70㎡以上 80㎡未満が 12.5%と最多で、50㎡未満 12.1%、150㎡以上 11.8%、60㎡以上 70㎡未満 10.9%の順であり、いずれも 10.0%を超えている。持家マンションは 60㎡以上 80㎡未満が多く、90㎡以上 110㎡未満と 150㎡以上が持家一戸建て、賃貸マンションが 50㎡未満が多い点が想定される。現在居住しているお住いの評価額（自己評価）によると、500万円未満が 23.64%と最も多く、1000万～2000万円未満 23.52%、500万～1000万円未満 21.87%、2000万～3000万円未満が 12.88%と続く。自己評価ではあるが、約 70%が 3000万円未満である点が窺える結果であった。

4-2. 金融リテラシー・クイズの正答率の比較

金融リテラシーの確認の為、高齢者アンケート対象者に対して金融リテラシー・クイズを実施した。結果は表 1 に示す。金融リテラシー・クイズでは、自身のレベルを確認するために全国平均点等を公開している。全国平均点は 50.6 点で、高齢者の平均点は 59.52 点と全国平均を上回る結果であった。注目すべき点は、平均点の比較で高齢者アンケート対象者の内、住宅購入経験者の平均点が 63.08 点と高く、住宅購入未経験者の平均点は 51.93 点で約 11 点の差となった。この点は、住宅の購入経験が金融リテラシーの向上に寄与している点が確認される結果であった。当該クイズは 5

表3 高齢者アンケート回答者に関する特性や考え方 (N = 1000)

質問	回答	回答数	%
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お選び下さい。	・とても高い	25	2.5%
	・どちらかといえば高い	100	10%
	・平均的	435	43.5%
	・どちらかといえば低い	291	29.1%
	・とても低い	149	14.9%
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お選び下さい。	・非常に不安を感じる	175	17.5%
	・不安を感じる	257	25.7%
	・少し不安を感じる	406	40.6%
	・不安を感じない	128	12.8%
	・不安感なし	34	3.4%
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お選びください。	・公的年金で対応したい。	514	51.4%
	・個人年金(公的年金以外)で対応したい。	72	7.2%
	・退職金で対応したい。	33	3.3%
	・資産運用で対応したい。	119	11.9%
	・仕事をして得た所得で対応したい。	137	13.7%
	・金融資産の取崩しで対応したい。	91	9.1%
	・現在保有の自宅(不動産)を活用したい。	22	2.2%
	・子供からの援助	12	1.2%
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せんか。それとも、ご自分や配偶者で使いたいと思いませんか。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お選びください。	・家族に資産を残したい。	268	31.86%
	・自分自身で使いたい。	107	12.65%
	・現状は考えていない。	235	27.78%
	・残す程の資産はない。	162	19.15%
	・必要に応じて売却又は、賃貸に出す可能性はある	42	4.96%
	・売却又は、賃貸に出す可能性はない。	17	2.01%
	・売却を行った。	1	0.12%
	・現在、賃貸中である(家賃収入有)。	14	1.65%
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	182	18.2%
	・聞いたことはあるが、内容についてはよく知らない	293	29.3%
	・知らない(初めて聞いた)	525	52.5%
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お選びください。	・まったく満足していない	105	10.5%
	・満足していない	128	12.8%
	・あまり満足していない	261	26.1%
	・やや満足している	329	32.9%
	・満足している	157	15.7%
	・非常に満足している	20	2.0%
Q25: あなたは住宅を購入したことがありますか。	・ある	680	68.0%
	・ない	320	32.0%

(出所) 高齢者アンケート調査を基に筆者作成

つの設問から構成されているミニ・テストで、設問別の正答率はQ1(家計管理) 67.20%、Q2(生活設計) 58.20%、Q3(金融知識) 55.10%、Q4(金融知識) 51.10%、Q5(外部知見) 65.70%であった。注目すべきは図1に示すように、高齢者の内住宅購入未経験の各設問の正答率の中でQ4(金融知識)が、全国平均と比較し下回る結果であった。このことは住宅の購入経験が金融リテラシーの向上に特に影響している点が示唆される結果であった。

4-3. 金融リテラシーや老後生活に関する特性や考え方

高齢者の金融知識や老後生活に関する特性と考え方について調査を行った。Q15では、自身の金融知識が他の人と比べてどのようなレベルにあると感じているかについての質問で、「平均的」43.5%で最も多く、「どちらかといえば低い」29.1%、「とても低い」14.9%の順であった。他の者と比べての自己評価で謙虚な内容が窺える結果となった。或いはQ16で、老後生活不安に対してでは、「少し

不安を感じる」40.6%、「不安を感じる」25.7%、「非常に不安を感じる」17.5%の順であった。全高齢者の83.8%（838 ÷ 1000）が老後生活に不安を感じている結果であった。Q19で老後生活の備えについて質問をおこなった。「公的年金で対応したい」51.4%で大半を占め、「仕事をして得た所得で対応したい」13.7%、「資産運用で対応したい」11.9%の順であった。現状の老後資金対策としての公的年金での備えの高さが窺える結果であった。

現在のお住いをどのように活用したいかについて、Q21では、「家族に資産を残したい」31.86%、「現状は考えていない」27.78%、「残す程の資産はない」19.15%、「自分自身で使いたい」12.65%の順であった。その点は、回答をおこなった全高齢者の内、「現状考えていない」、「残す程の資産はない」の回答者を除いた、83.52%が、お住いを自身又は家族のために使いたいと考えている。売却、賃貸に出す等の住みかえは検討していない点が窺える結果であった。やはり、老後は自身の住宅で過ごしたい。家族に住まいを残したいニーズは高いと推測する。しかしながら、Q21の結果を考慮すると、現在の住いに住み続けながら、自宅を活用し老後資金を確保する仕組みであるリバースモーゲージの認知度は低い。Q22ではリバースモーゲージについて「知らない」が52.5%で、半数を超える結果となった。（表3）

4-4. 住宅購入経験者の特性や満足度、不動産業者からの影響について

高齢者の内、住宅購入経験者（N =

680）の方のみにを対象としてアンケート調査を実施した。表4に示すように、Q26で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）について、「50%以下」42.50%が最も多く、「70%超 80%以下」14.85%、「50%超 60%以下」12.06%順であった。その点からも推測できるように、Q31で現在の住宅ローン利用状況では「住宅ローンを一括完済したため、現在は利用していない」が87.65%へと繋がっていると考えられる結果であった。Q27では、住宅購入後によりライフプランを意識するようになったかについての質問で、「どちらでもない」を除いて、「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」が77.26%（384 ÷ 497）結果であった。住宅購入経験がよりライフプランへの意識を向上させている点が確認できた。また、Q32で、住宅ローンに対する満足度も「非常に満足している」、「満足している」、「やや満足している」が64.12%（436 ÷ 680）で満足していないを大きく上回る結果となった。Q35では、不動産業者からの影響について質問をおこなった。「どちらでもない」を除くと、「まったく感じなかった」、「感じなかった」が54.21%（219 ÷ 404）で「非常に感じた」、「少し感じた」45.79%（185 ÷ 404）を上回る結果であった。

4-5. 金融リテラシー・クイズの得点に与える影響についての検証

(a) 記述統計量及び相関係数、各定義の変数

金融リテラシーは、知識（教育効果）で

表4 住宅購入経験者の特性考え方について (N = 680)

質問	回答	回答数	%
Q26: 住宅購入経験者の方のみお答えください。 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お選び下さい。	・50%以下	289	42.50%
	・50%超60%以下	82	12.06%
	・60%超70%以下	77	11.32%
	・70%超80%以下	101	14.85%
	・80%超90%以下	70	10.29%
	・90%超100%以下	54	7.94%
Q27: 住宅購入経験者の方のみお答えください。 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。最も近いものをお選び下さい	・100%超	7	1.03%
	・非常に意識するようになった。	129	18.97%
	・少しは意識するようになった。	255	37.50%
	・どちらでもない	183	26.91%
Q31: 住宅購入経験者の方のみお答えください。 現在の住宅ローン利用状況について、最も近いものをお選び下さい。	・ほとんど意識していない	80	11.76%
	・全く意識していない	33	4.85%
	・現在も住宅ローンを当初のまま引き続き利用している。	38	5.59%
	・現在も住宅ローンを利用しているが、借り換えをおこなった。	24	3.53%
Q32: 住宅購入経験者の方のみお答えください。 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お選び下さい。	・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。	19	2.79%
	・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。	3	0.44%
	・住宅ローンを一括返済したため、現在は利用していない。	596	87.65%
	・まったく満足していない	40	5.88%
Q35: 住宅購入経験者の方のみお答えください。 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お選び下さい。	・満足していない	54	7.94%
	・あまり満足していない	150	22.06%
	・やや満足している	233	34.26%
	・満足している	140	20.59%
Q35: 住宅購入経験者の方のみお答えください。 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お選び下さい。	・非常に満足している	63	9.26%
	・非常に感じた。	35	5.15%
	・少し感じた。	150	22.06%
	・どちらでもない。	276	40.59%
	・感じなかった。	156	22.94%
	・まったく感じなかった。	63	9.26%

(出所) 高齢者アンケート調査を基に筆者作成

表5 主要な変数の記述統計

変数	平均値	標準偏差	中央値	最小値	最大値
①得点合計(点)	59.5200	31.4670	60.0000	0.0000	100.0000
②年齢(歳)	68.5790	5.5449	69.0000	60.0000	81.0000
③男性ダミー	0.7210	0.4485	1.0000	0.0000	1.0000
④大卒以上ダミー	0.5460	0.4979	1.0000	0.0000	1.0000
⑤自己評価(金融知識)とても高いダミー	0.0250	0.1561	0.0000	0.0000	1.0000
⑥老後不安(非常に不安と感じる)ダミー	0.1750	0.3800	0.0000	0.0000	1.0000
⑦老後生活これまでと比べて経済的に豊かになるダミー	0.0420	0.2006	0.0000	0.0000	1.0000
⑧老後の生活資金を使い始める年齢(歳)	67.5070	9.6353	70.0000	0.0000	100.0000
⑨リバースモーゲージを知っているダミー	0.4750	0.4994	0.0000	0.0000	1.0000
⑩住宅購入経験有ダミー	0.6800	0.4665	1.0000	0.0000	1.0000
⑪満足度自己採点(点)	61.8240	22.6543	70.0000	0.0000	100.0000

(出所) 筆者作成

図る傾向があるが、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、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試みた。記述統計量および相関係数は表5および表6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。

<変数の定義>

「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

表6 相関係数

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪
①得点合計(点)	1										
②年齢(歳)	-0.0492	1									
③男性ダミー	0.0897	0.0300	1								
④大卒以上ダミー	0.1878	-0.0710	0.2433	1							
⑤自己評価(金融知識)とても高いダミー	-0.0912	0.0075	0.0139	0.0174	1						
⑥老後不安(非常に不安と感じる)ダミー	-0.1469	-0.1345	0.0166	-0.0082	0.1285	1					
⑦老後生活これまでと比べて経済的に豊かになるダミー	-0.0824	-0.0084	0.0191	0.0007	0.1261	-0.0177	1				
⑧老後の生活資金を使い始める年齢(歳)	0.0918	0.1492	0.0276	0.0753	0.0660	-0.0373	0.0619	1			
⑨リバースモーゲージを知っているダミー	0.2805	-0.0257	0.0916	0.2238	0.0401	-0.0797	0.0604	0.0077	1		
⑩住宅購入経験有ダミー	0.1653	0.2147	0.1421	0.1237	-0.0412	-0.1523	-0.0060	0.0875	0.1760	1	
⑪満足度自己採点(点)	0.1974	0.1462	-0.0242	0.1271	-0.0361	-0.4831	0.1086	0.1581	0.1905	0.3004	1

(出所) 筆者作成

点が高い程、金融リテラシーが高いことが考えられる。

「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に与える影響の確認が期待できる。

「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

表7 金融リテラシーとその決定要因の分析結果 (N = 1000)

	係数	t値	P-値
年齢(歳)	-0.51489837 ***	-2.95882824	0.00316167
男性ダミー	2.96761085	1.38452898	0.16650882
大卒以上ダミー	5.93096064 ***	2.99860528	0.00278004
自己評価(金融知識)とても高いダミー	-15.75914950 ***	-2.61858659	0.00896452
老後不安(非常に不安と感じる)ダミー	-6.00992939 **	-2.14344898	0.03232044
老後生活これまでと比べて経済的に豊かになるダミー	-16.29332190 ***	-3.48800389	0.00050806
老後の生活資金を使い始める年齢(歳)	0.26995405 ***	2.74707036	0.00612229
リバースモーゲージを知っているダミー	14.16372220 ***	7.30073170	0.00000000
住宅購入経験有ダミー	5.20826277 **	2.41992106	0.01570327
満足度自己採点(点)	0.13069697 ***	2.62517021	0.00879421
定数項	55.00991458 ***	4.26621347	0.00002179
R2	0.15420600		
補正R2	0.14565399		

(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

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。

「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を確認できる。

(b) 分析結果

分析結果を「表7」に示す。「年齢」「大卒以上ダミー」にて1%水準で有意となった。年を取るにつれて、金融リテラシー・クイズの得点を約0.5点の押し下げ効果が認められる結果であった。学歴で大学卒業(大学院も含む)が、約6.0点の押し上げ効果があった。大学教育の必要性が確認される結果であった。「老後の生活資金を使い始める年齢」、「リバースモーゲージを知っているダミー」、「満

足度自己採点」で、1%水準で有意となった。「老後生活資金を使い始める年齢」、「満足度自己採点」でそれぞれクイズの得点の押し上げ効果が確認された。中でも「リバースモーゲージを知っているダミー」では約14.2点の大きな押し上げ効果が推測できる結果であった。また、「住宅購入経験有ダミー」では、5%水準で有意となった。住宅購入経験を活用した老後の資産対策の知識がクイズの得点を押し上げる結果であった。住宅の購入経験で約5.2点の押し上げ効果で、早期の住宅の購入経験、住宅ローン等の知識が金融リテラシーを向上させる結果となった。老後不安を非常に感じる者は、クイズの得点を約6.0点、これまでの生活と比べて経済的に豊かになった者は、約16.3点で、それぞれ押し下げ効果となった。老後不安への不透明感と知識不足がクイズの得点を押し下げたと推測される。これまでの生活と比べて老後生活が

表8 金融リテラシーとその決定要因の住宅購入経験の有無別分析結果

	住宅購入経験者(N=680)			住宅購入未経験者(N=320)		
	係数	t 値	P-値	係数	t 値	P-値
年齢(歳)	-0.28007140	-1.37061929	0.17095266	-0.99039131 ***	-2.96649161	0.00324642
男性ダミー	4.61042682 *	1.76840454	0.07744829	-0.37566576	-0.09979079	0.92057492
大卒以上ダミー	8.43394805 ***	3.64907116	0.00028366	1.13027350	0.30332986	0.76184196
自己評価(金融知識)とても高いダミー	-16.03155842 **	-2.05638646	0.04013205	-15.26055563	-1.57287477	0.11676784
老後不安(非常に不安と感じる)ダミー	-10.23953468 ***	-2.88561531	0.00403213	-2.62606848	-0.56839324	0.57017948
老後生活これまでと比べて経済的に豊かになるダミー	-10.29019726 *	-1.84848428	0.06497275	-29.58162761 ***	-3.48697195	0.00055911
老後の生活資金を使い始める年齢(歳)	0.08035250	0.61335099	0.53985244	0.49141625 ***	3.20797279	0.00147652
リバースモーゲージを知っているダミー	14.02660420 ***	6.21334310	0.00000000	13.29502280 ***	3.58376526	0.00039320
満足度自己採点(点)	0.15931275 ***	2.60491486	0.00939361	0.05141735	0.59665840	0.55117094
定数項	52.60400342 ***	3.37780019	0.00077297	80.50858140 ***	3.24317984	0.00131092
R2	0.14590362			0.15550551		
補正 R2	0.13443069			0.13098793		

(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

豊かになるだろうと考える者は、その安心感と自身の金融知識を高く評価した結果、クイズの得点を押し下げたと推測する。

「自己評価(金融知識)とても高いダミー」、「老後生活これまでと比べて経済的に豊かになるダミー」では、1%水準で有意となった。「自己評価(金融知識)とても高いダミー」は、自己評価で金融知識が高い高齢者ほど、金融には関心が高く、それ故にクイズの得点も高い傾向が示唆される。しかしながら、負に有意であり、約16.3点と大きな押し下げ効果となった。自己評価が高い高齢者ほど、クイズの得点が低い結果であった。このことは、ダニング・クルーガー効果と呼ばれる認知バイアスの存在を示唆している。ダニング・クルーガー効果とは、ある種のスキルの未熟な者が、スキルを自己評価した場合、平均よりも高く評価することを指す。高沢(2017)によると、大学生の知覚された社会人基礎力においてダニング・クルーガー効果を確認している。特に、スキルの未熟な者がスキルに

対して自己評価を行うことは、回答者の過大評価を引き出す危険性があることを我々は認識する必要があるとしている。本稿調査でも、ダニング・クルーガー効果の観測が示唆される結果であった。不動産学部生に対する先行調査、片川、山本(2023)でも同様の傾向であった。

性別は、クイズの得点に対しての有意性は確認されなかった。片川、山本(2023)では、住宅購入による金融リテラシーの向上結果は、満足度の押し上げ効果となった。本稿でも老後生活への満足度自己採点で1%水準での有意性は確認された。同様にクイズの得点への押し上げ効果となった。

今回実施の高齢者アンケートで、住宅購入経験者(N=680)、住宅購入未経験者(N=320)をそれぞれ抽出し、回帰分析を行った。その結果を「表8」に示す。住宅購入経験者(N=680)の結果では、全体での分析同様、「大卒以上ダミー」で、1%水準で有意となった。クイズの得点では、約8.4点の押し上げ効果が確認される結果であった。「年齢」では、有

意性は確認できなかったが、性別で「男性ダミー」に10%水準で有意性は確認された。約4.6点の押し上げ効果が見込まれる結果であった。「リバースモーゲージを知っているダミー」、「満足度自己採点」で、1%水準で有意性が確認された。全体の分析結果同様、リバースモーゲージを知っているダミーでは、約14.0点と大きな押し上げ効果が確認された。満足度自己採点で1%水準での有意性が確認された。クイズの得点への押し上げ効果となった。「老後不安(非常に不安を感じる)ダミー」1%水準、「自己評価(金融知識)とても高いダミー」5%水準、「老後生活これまでと比べて経済的に豊かになるダミー」10%水準とそれぞれ有意となった。「自己評価(金融知識)とても高いダミー」で、約16.0点と大きな押し下げ効果となった。「老後不安(非常に不安を感じる)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」でも同様に、押し下げ効果が推測できる結果となった。この点も全体の分析結果同様、ダニング・クルーガー効果が確認されると推察する。また、その他の変数では有意性は確認されなかった。

住宅購入未経験者(N = 320)では、「年齢」で1%水準の有意となった。年齢を重ねるにつれて、約1.0点、クイズの得点を押し下げる結果となった。しかし、上記の結果とは異なり、「大卒以上ダミー」での有意性は確認されなかった。「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%水準の有意となった。クイズの得点に対しての押し上げ効果となっ

た。一方注目すべきはこれまでの生活と比べて経済的に豊かになると感じている者は、約30.0点と大きな押し下げ効果となった。老後生活に対する過大評価がクイズの得点を大きく下げる効果となって表れたと考えられる。

両者の結果を比べても、住宅の購入経験が、金融リテラシーの向上に大きく影響している点が推測できる。クイズの得点に正の影響として、「リバースモーゲージを知っているダミー」が大きく影響し、押し上げ効果が確認された。一方、負の影響では「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、大きくクイズの得点の押し下げ効果が確認される結果であった。老後生活への過大評価からくる安心感が大きく影響していると考えられる。しかし、「満足度自己採点」では、住宅購入未経験者で有意性が認められなかったことに注目したい。この点は、住宅購入経験が、満足度を押し上げ、結果金融リテラシー向上の要因となっていると推察する。また、住宅購入未経験者の分析結果で、「大卒以上ダミー」に有意性が認められなかった。これは、「大卒以上」の学歴だけでなく、住宅購入経験が伴って、金融リテラシーの向上が見込まれる結果であると推察する。

(C) 老後生活への満足度に着目した追加的分析

前節では、金融リテラシーの決定要因について分析した。本節では、「老後生活の満足度」に影響を与える要因について、追加的分析を行う。高齢者アンケートでの、老後生活の満足度自己採点の得点を

表9 被説明変数を老後生活の満足度自己評価とした分析結果

	係数	t 値	P-値
年齢(歳)	0.19635786 *	1.76779514	0.07740345
男性ダミー	-4.31734317 ***	-3.17768687	0.00153059
大卒以上ダミー	3.79163065 ***	3.01197834	0.00266152
自己評価(金融知識)とても高いダミー	1.45024139	0.37732836	0.70601055
老後不安(非常に不安と感じる)ダミー	-25.24250104 ***	-15.79094271	0.00000000
老後生活これまでと比べて経済的に豊かになるダミー	11.02563850 ***	3.71136479	0.00021764
老後の生活資金を使い始める年齢(歳)	0.23558731 ***	3.77927805	0.00016669
リバースモーゲージを知っているダミー	3.88491850 ***	3.07934724	0.00213180
住宅購入経験有ダミー	9.34580116 ***	6.96725630	0.00000000
得点合計(点)	0.05294651 ***	2.62517021	0.00879421
定数項	26.06300324 ***	3.16275507	0.00161047
R2	0.33893632		
補正 R2	0.33225216		

(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

被説明変数とし、回帰分析を実施した。

「表9」によると、「男性ダミー」では1%水準で有意を示した。満足度の得点に対して、約4.3点の押し下げ効果となった。この点は金融リテラシークイズの得点に対する影響とは相違であった。男性は、老後生活の満足度においては、老後生活への不安がより大きく、押し下げ要因になっていると推察する。しかし、「大卒以上ダミー」では、同様の押し上げ効果が確認された。「自己評価(金融知識)とても高いダミー」では、有意性は確認されなかった。この点は、金融リテラシーへの影響とは相違する結果で、自己評価(金融知識)を高いと考える者の満足度への影響の要因ではないと考える。「老後不安(非常に不安と感じる)ダミー」では、同様に、老後生活の満足度の得点でも押し下げ効果となった。しかし、金融リテラシークイズへの得点への影響に比べ、より大きい負の影響であっ

た。やはり、老後に対する不安であり満足度に強く影響を与えると推測する。また、「老後生活これまでと比べて経済的に豊かになるダミー」では、1%水準で有意性を示した。これは、クイズの得点への影響でも同様であったが、満足度への影響は逆に押し上げ効果が確認された。この点は自己評価の高さが、クイズへの得点に対して、押し下げ効果となる。一方、満足度の得点に対しては高く自己評価することにより、押し上げ効果となると考える。「老後の生活資金を使い始める年齢(歳)」、「リバースモーゲージを知っているダミー」、「住宅購入経験有ダミー」では、それぞれ1%水準で有意となり、クイズの得点とも同様の傾向であった。「得点合計(点)」でも、1%水準で有意性を示し、満足度の得点の押し上げ効果が認められる結果であった。

5. 結果と今後の課題

本研究では、金融リテラシーの向上の要因と老後生活の現状との関連性を明らかにする。その上で、住宅購入経験が、金融リテラシーの向上に関連があるのかの分析を試みた。そして、リバースモーゲージが老後資金対策として活用が可能なのか、また、金融リテラシーがどのように影響しているのかの実証分析を行った。主要な発見事項は以下の通りである。

究明課題1での住宅の購入経験が金融リテラシーにどのように影響しているかについて分析をおこなった。住宅購入者と住宅非購入者の全体のデータでは、学歴で大学卒業(大学院も含む)が、クイズの得点の押し上げ効果があった。大学教育の必要性が確認される結果であった。「老後の生活資金を使い始める年齢」、「リバースモーゲージを知っているダミー」、「満足度自己採点」で、1%水準で有意となった。「老後生活資金を使い始める年齢」、「満足度自己採点」でそれぞれクイズの得点の押し上げ効果が確認された。また、「住宅購入経験有ダミー」では、5%水準で有意となった。住宅の購入経験で押し上げ効果であり、早期の住宅の購入経験が金融リテラシーを向上させる結果が究明された。一方、負の影響として「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、大きくクイズの得点の押し下げ効果が確認される結果であった。老後生活への過大評価からくる安心感が大きく影響していると考えられる。また、住宅購入未経験者の分析結果

で、「大卒以上ダミー」に有意性が認められなかった。これは、「大卒以上」の学歴だけでなく、住宅購入経験が伴って、金融リテラシーの向上が見込まれる結果であると推察する。住宅の購入経験が金融リテラシーの向上と、老後の資産形成に寄与している点が見受けられた。

究明課題2での、住宅購入経験が老後生活の満足度について要因分析を行った。「男性ダミー」では満足度の得点に対して押し下げ効果となった。この点はクイズの得点に対する影響とは相違であった。男性は、老後生活の満足度においては、老後生活への不安がより大きく、押し下げ要因になっていると推察する。しかし、「大卒以上ダミー」では、同様の押し上げ効果が確認された。「自己評価(金融知識)とても高いダミー」では、有意性は確認されなかった。この点は、金融リテラシーへの影響とは相違する結果で、自己評価(金融知識)を高いと考える者の満足度への影響の要因ではないと考える。「老後不安(非常に不安と感じる)ダミー」では、同様に、老後生活の満足度の得点でも押し下げ効果となった。しかし、クイズへの得点への影響に比べ、より大きい負の影響であった。やはり、老後に対する不安であり満足度に強く影響を与えると推測する。また、「老後生活これまでと比べて経済的に豊かになるダミー」では、1%水準で有意性を示した。これは、クイズの得点への影響でも同様であったが、満足度への影響は逆に押し上げ効果が確認された。この点は自己評価の高さが、クイズへの得点に対して、押し下げ効果となる。一方、満足度の得

点に対しては高く自己評価することにより、押し上げ効果となると考える。「得点合計(点)」でも、1%水準で有意性を示し、満足度の得点の押し上げ効果が確認された。また、「満足度自己採点」では、住宅購入未経験者で有意性が認められなかったことに注目したい。この点は、住宅購入経験が、満足度を押し上げ、結果金融リテラシー向上の要因となっていると推察する。

以上のことから、住宅の購入経験が、金融リテラシーや、満足度に影響があり、金融リテラシーの向上の要因と老後生活の現状との関連性が明らかになった。また、住宅購入経験が金融リテラシーの向上に関連が確認された。

老後資金対策として、リバースモーゲージ制度が定着することにより、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。

【参考文献】

- [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] 阿部圭司・小澤伸雄・木下康彦 (2019)「高崎経済大学学生の金融リテラシーに関する研究 —金融リテラシー調査 (2016) に準じた調査結果—」『高崎経済大学論集』第62巻第2号、pp.1–18.
- [3] 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.
- [4] 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.
- [5] 小山内幸治・西尾圭一郎・北野友士 (2016)「大学生を対象とした金融リテラシー調査票の作成と調査結果について」『経済教育』第35号、pp.136–148.
- [6] 片川卓也・山本卓 (2023)「不動産学部生の金融リテラシーに関する基礎的研究 —アンケート調査を踏まえた金融教育のあり方の検証を中心に—」、『明海大学不動産学部論集』、第33号、pp.1–14.
- [7] 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 —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一」、『財務管理研究』、第34号、pp.1-20.
- [8] 北野友士 (2012)「金沢星稜大学における金融リテラシー調査」『金沢星稜大学論集』第45巻第3号、pp.11-24.
- [9] 北野友士 (2020)「大学における金融教育の実践例の効果の検証-事前的な学習経験と事後的なFP能力への影響-」『経済教育』第39号、pp.98-103.
- [10] 金融公報中央委員会 (2022)「金融リテラシー調査2022年」
[https://www.shiruporuto.jp/public/document/container/literacy_chosa/2022/pdf/22literacyr.pdf]
- [11] 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.
- [12] 国土交通省 (2021)「令和3年度民間住宅ローンの実態に関する調査」
[<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001597955.pdf>]
- [13] 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.
- [14] 篠原二三夫 (2018)「米国と英国のリバースモーゲージ市場動向」、『日本不動産学会誌』、第32巻第1号、pp.51-55.
- [15] 島義夫 (2019)「大学生の金融に関わる心理的動機と金融リテラシーの関係 —効果的な金融教育へのヒントを探る—」『玉川大学経営学部紀要』第30号、pp.17-33.
- [16] 住宅金融支援機構 (2022)「2022年度住宅ローン貸出動向調査」
[<https://www.jhf.go.jp/files/400364610.pdf>]
- [17] 高沢佳司 (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.
- [18] 谷口聡 (2009)「わが国に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.
- [19] 谷村紀彰 (2009)「生活保護とリバースモーゲージ制度 —一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.
- [20] 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.
- [21] 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.
- [22] 橋長真紀子・西村隆男 (2015)「大学教養教育における金融教育の有効性」『消費者教育』第35号、pp.75-85.
- [23] 野村豊弘 (2015)「リバースモーゲージの制度的課題」、pp.100-112.
- [24] 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」
[<https://www.mhlw.go.jp/file/06-Seisakujouhou-12300000-Roukenkyoku/0000136598.pdf>]
- [25] 宮村健一郎・上村協子・藤野次雄・東珠実・伊藤志のぶ・内田滋・小椋

真奈美・鴨池治・富樫光隆・朽尾真一・内藤雄太・松田年弘・松本直樹・村田美希・森保洋・吉井紀夫(2016)「大学生に対する金融教育アンケートの分析」『生活経済学研究』第44号、pp.57-67.

[26] 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.

[27] 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.

[28] 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.