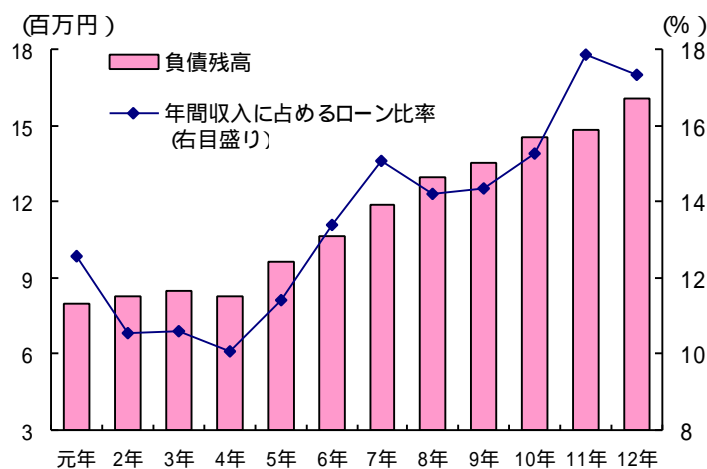


### (3) 住宅ローン及び含み損が消費に与える影響について

一般に、住宅ローンの増加及び地価の下落に伴う住宅の含み損の増加は、家計が消費を抑制する要因となると考えられる。そこで、住宅ローン及び含み損が家計消費に与える影響について考察を加えることとする。

まず、家計が抱える住宅ローンの現状についてみると、平成10年の緊急経済対策において住宅ローン減税等の施策が盛り込まれたことにより、住宅ローンを抱える家計が増加した結果、12年の勤労者世帯における住宅ローン保有世帯比率は35.8%となり、10年、11年とともに35%を越える高水準<sup>注</sup>となっている。また、住宅ローン保有世帯が抱える住宅ローン負債残高をみると、上昇傾向で推移しており、12年における一世帯当たりの負債残高は約1600万円となっている。さらに、住宅ローン保有世帯の年間収入に占める住宅ローン比率も上昇傾向で推移しており、12年は収入の約17%を占めるに至っている(第-1-8図)。

第 - 1 - 8図 住宅ローン負債残高と住宅ローン比率(勤労者世帯)



(注)1. 負債残高は住宅ローン保有世帯(勤労者世帯)における一世帯あたりの住宅・土地のための負債残高である。

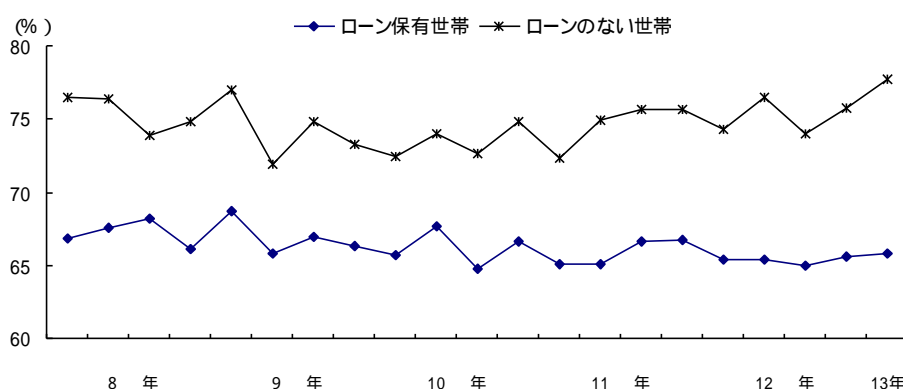
2. ローン比率は、住宅ローン保有世帯(勤労者世帯)の年間収入に占める土地・住宅のための返済額の割合である。

資料：貯蓄動向調査(総務省)

注)貯蓄動向調査(総務省)によると、勤労者世帯における住宅・土地のための負債保有世帯比率は10年が36.9%、11年が37.8%、12年が35.8%となっている。

ここで、住宅ローン保有世帯と住宅ローンのない世帯の消費性向を確認してみると、住宅ローンのない世帯の消費性向は10年から上昇傾向で推移している一方、住宅ローン保有世帯の消費性向は緩やかな低下傾向で推移している。家計調査報告において9年をピークに可処分所得が低下傾向で推移していることを勘案すれば、住宅ローン保有世帯の消費性向は、所得の減少以上の消費支出抑制により低下していると考えられる。一方、住宅ローンのない世帯の消費性向は、所得の減少にもかかわらず、消費水準を保った結果、上昇していると考えられる(第 - 1 - 9図)。

第 - 1 - 9図 消費性向の推移(勤労者世帯)



(注)1. ローンのない世帯は、持家世帯のうち住宅ローン返済世帯を加重平均により除いたものである。  
2. 消費性向はX-12-ARIMAのX-11デフォルトにより独自に季節調整したものである。  
資料：家計調査報告(総務省)

家計の消費支出は一般的に食料・光熱費等の基礎的消費支出と被服関係や旅行等の選択的消費支出にわけることができ、前者は生活必需品で支出の抑制が困難であるのに対し、後者は趣味・嗜好性が高く、支出の抑制が比較的容易である。さらにこれら消費支出以外にも家計には預貯金、土地家屋借金返済、分割払購入借入金等のその他支出があり、住宅ローン保有世帯は、その他支出のうち土地家屋借金返済が義務的な消費支出となると考えられることから、住宅ローンのない世帯と比較すると消費構造に相違があると考えられる。そこで、勤労者世帯における住宅ローン保有世帯と住宅ローンのない世帯の消費自由度(可処分所得から基礎的消費支出を除いたもののうち、選択的消費支出が占める割合)の推移を観察し、住宅ローンが消費構造に与える影響を考察してみる。

住宅ローン保有世帯の消費自由度の動向をみると、10年7~9月期以降、消費自由度は低下傾向で推移しており、13年1~3月期において住宅ローンのない世帯より消費自由度は約10%ポイント小さくなっていることから、厳しい状況であることが確認でき

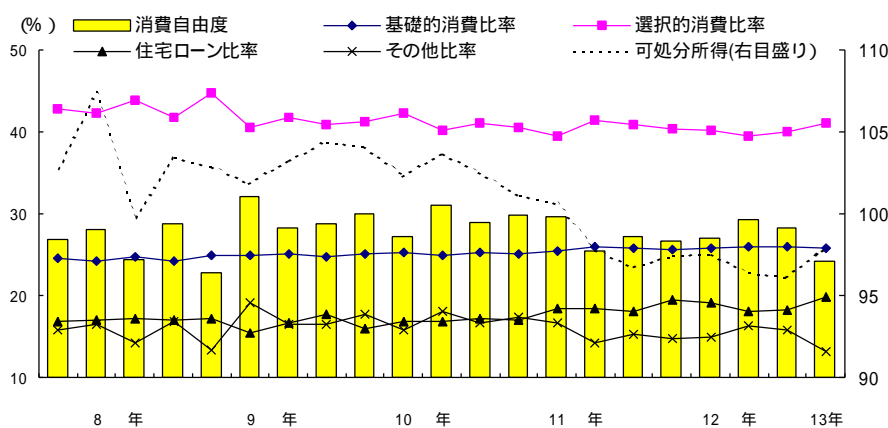
る。背景となる可処分所得に占める消費支出の構成比をみると、10年からの住宅ローン比率の上昇に伴い、選択的消費比率は低下傾向で推移する一方、基礎的消費比率は緩やかな上昇傾向で推移している。このことから、住宅ローン保有世帯は可処分所得の減少以上に選択的消費を抑制しつつ、基礎的消費を保っていると考えられる。しかしながら、足下の動向をみると、12年7～9月期以降、選択的消費比率が上昇しており、その他比率が低下していることから、預貯金等を抑制し、選択的消費を保っていると考えられる。

また、住宅ローンのない世帯の消費自由度の動向をみると、11年1～3月期以降、消費自由度は低下傾向で推移しており、住宅ローンのない世帯においても消費は厳しさを増している。消費支出構成比をみると、選択的消費比率はほぼ横ばいで推移する一方、基礎的消費比率は上昇傾向で推移している。このことから、住宅ローンのない世帯は可処分所得の減少に併せて選択的消費を抑制させていると考えられる。足下の動向をみると、12年7～9月期以降、基礎的消費比率が上昇しており、その他比率が低下している。住宅ローン保有世帯に比べて住宅ローンのない世帯は相対的に可処分所得が低いことから、基礎的消費を保つために預貯金等を抑制していると考えられる。

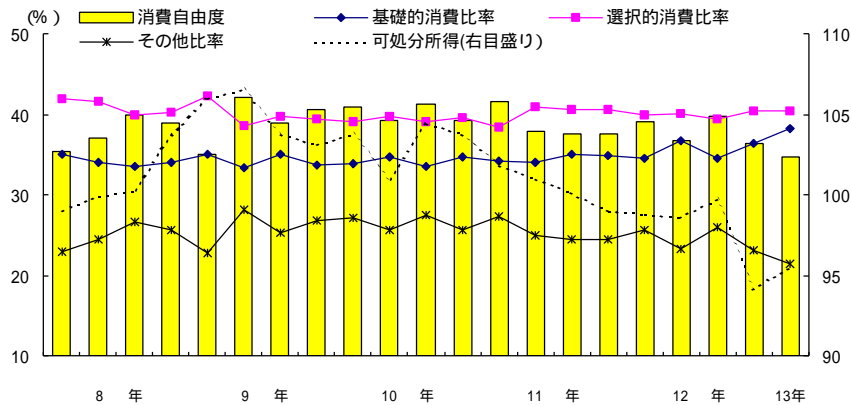
さらに、住宅ローンのない世帯から住宅ローン保有世帯の消費自由度を引いた差をみると、ここ数期において住宅ローン保有世帯のみならず住宅ローンのない世帯の厳しさが増した結果、格差は12年1～3月期をピークに縮小している。しかしながら、足下において、生産の減速に伴う企業収益への影響から可処分所得の動向が不透明となっていることや、預貯金の取り崩し等によるその他比率の低下が見られることから、今後の消費動向に注視する必要がある(第 - 1 - 10図)。

第 - 1 - 10図 消費自由度の推移(勤労者世帯)

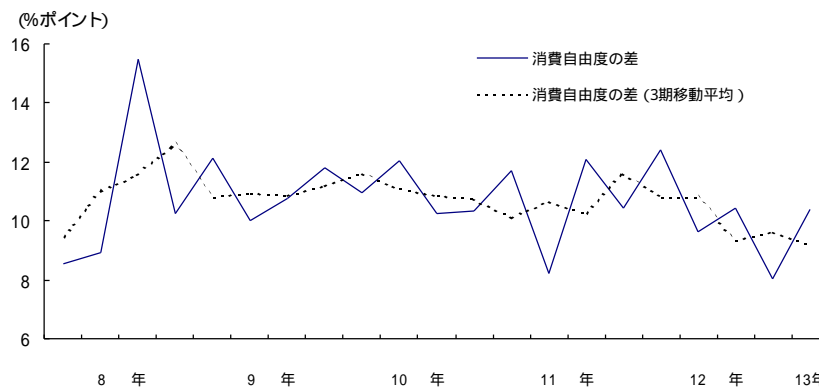
住宅ローン保有世帯



## 住宅ローンのない世帯



## 消費自由度の差の推移



- (注) 1. 可処分所得 = 基礎的消費支出 + 選択的消費支出 + その他支出  
 住宅ローンのない世帯消費自由度 =  $1 - \frac{\text{選択的消費支出}}{\text{可処分所得} - \text{基礎的消費支出}}$   
 住宅ローン保有世帯消費自由度 =  $1 - \frac{\text{選択的消費支出}}{\text{可処分所得} - \text{基礎的消費支出} - \text{土地家屋借金返済}}$
2. 選択的消費支出とは、平成7年(1995年)家計調査年報において勤労者世帯の支出弾力性が1以上と定義された以下のものをいう  
 設備修繕・維持、家事用耐久財、室内装備・装飾品、寝具類、家事サービス、和服、洋服、シャツ・セーター類、生地・糸類、履物類、被服関連サービス、交通、授業料等、教科書・学習参考教材、補習教育、教養娯楽用耐久財、教養娯楽サービス、諸雑費、こづかい、交際費、仕送り金。
3. その他支出には預貯金、保険掛金、有価証券購入、土地家屋借金返済、他の借金返済、分割払購入借入金、一括払購入借入金等が含まれる。
4. 基礎的消費比率、選択的消費比率、その他比率、住宅ローン比率はそれぞれ可処分所得に占める割合をいう
5. 消費自由度、基礎的消費比率、選択的消費比率、住宅ローン比率、その他比率、可処分所得はX-12-ARIMAのX-11デフォルトにより独自に季節調整している。
6. 可処分所得は95年 = 100として指数化したものである。

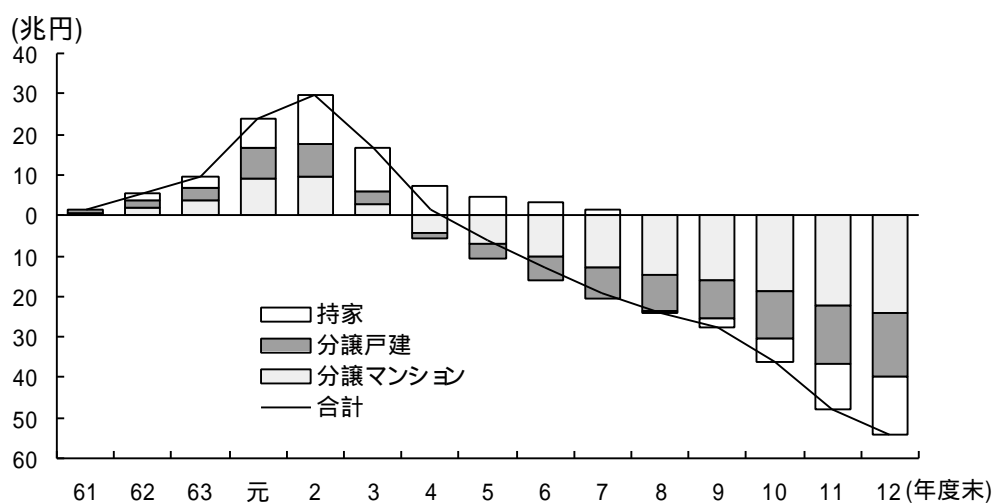
資料：「家計調査報告」(総務省)

次に、一定の仮定のもとで住宅の含み損益の推計を行った(推計方法については付注参照)。

推計結果をみると、バブル期の急激な地価の上昇により住宅の含み益は2年度末には29.9兆円まで拡大したものの、バブル崩壊に伴い含み益は減少し、5年度末には含

み損に転じた。その後含み損は年々拡大し、12年度末には含み損は 54.0 兆円となっている。形態別では、特にマンションの含み損が大きく、12年度末では 24.2 兆円と全体の約 45%を占めている。永続的な居住を前提として購入されることが多いと思われる持家、分譲住宅を保有する家計では、含み損が消費に与える影響は限定的であると考えられるが、持家や分譲戸建に比べ買い換え比率が高いマンションを保有する家計においては、多大な含み損が消費を抑制していると考えられる(第 - 1 - 11図)。

第 - 1 - 11図 家計が保有する住宅の含み損益の推移



(注)12年度末については12年9月末の地価で評価している。

資料：「建築着工統計」(国土交通省)、「市街地価格指数」(日本不動産研究所)、「公庫融資利用者調査」(住宅金融公庫)

(付注)

- 1.住宅の含み損益は、公庫融資利用者調査より得られる形態別平均購入価格に市街地価格指数の伸び率を乗じて形態別1戸当たりの含み損益を求め、これに形態別着工戸数を乗じたものを年度別に累計することにより推計した。式で表せば以下のとおりである。

$$MV_t = \sum_i \sum_j P_{ij} \left( \frac{L_t}{L_i} - 1 \right) C_{ij}$$

$MV_t$  :  $t$ 年度末における住宅の含み損益合計

$C_{ij}$  :  $i$ 年度における建築形態  $j$  の建築着工戸数

$L_i$  :  $i$ 年度末における市街地価格指数

$P_{ij}$  :  $i$ 年度における建築形態  $j$  の平均購入価格

- 2.推計開始年度は60年度とする。市街地価格指数については、分譲マンションと分譲戸建については六大都市住宅地地価の伸び率、持家については全国住宅地地価の伸び率を用いた。
- 3.推計に当たっては、以下の点を仮定している。
  - ・年度別の物件購入件数を把握する統計がないため、着工された住宅が全て購入されたと見なしている。
  - ・途中売却、買替、繰り上げ返済、借換は考慮していない。
  - ・建物の減価償却は考慮していない。
  - ・年度中に購入された住宅は、その年度中には含み損益が発生しないとしている。