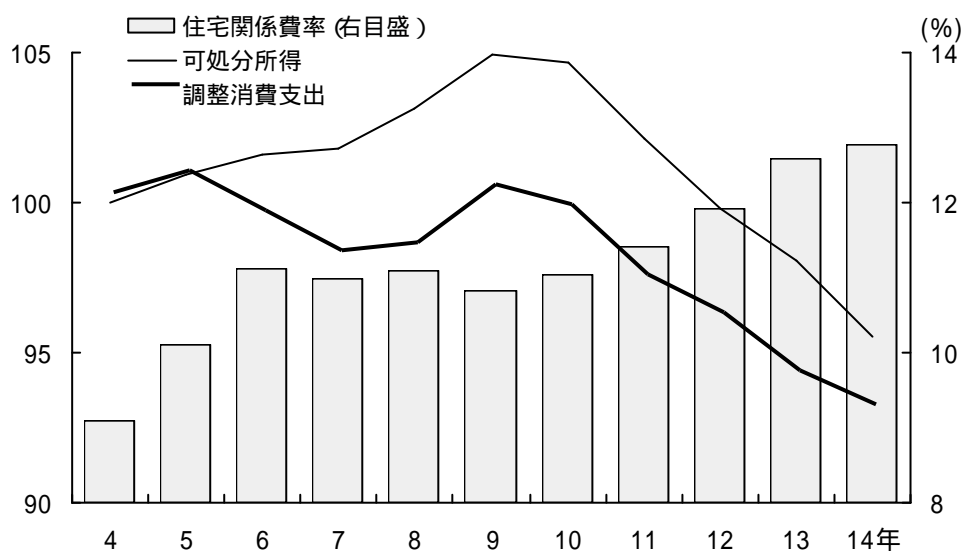


(住宅関係費の消費への影響と住宅ローンの借入時期別特徴)

勤労者世帯<sup>注1)</sup>について、可処分所得は9年まで上昇しているにも関わらず、調整消費支出<sup>注2)</sup>は、5年から7年にかけて低下した。この間、住宅関係費率<sup>注3)</sup>は6年まで上昇しており、調整消費支出を下押しした要因の一つと考えられる。そこで、住居形態別<sup>注4)</sup>に住宅関係費が重荷となって消費を抑制しているのかどうかを検証してみたい(第1-8図)。

次に、住宅関係費率が一番高く、勤労者の約4割を占める持家ローン有り世帯について、住宅ローン借入時期によって負担に違いがないかみてみたい。

第1-8図 勤労者世帯の可処分所得、調整消費支出及び住宅関係費率の推移  
(名目値、4年 = 100)



資料：家計調査(総務省)

注1) 本稿では、所得との関連を明らかにすることを目的の一つとしているため、統計データの制約上原則として「二人以上の勤労者世帯」のみを分析対象とする。

注2) 調整消費支出 = 消費支出 - 「住居」項目支出額。住居形態に関係なく消費支出額を比較するために用いる。なお、可処分所得の処分 (= 支出) 先には、上記「住宅関係費」、この「調整消費支出」、「貯蓄純増額」及び「その他」の4つに大別できる。なお、「その他」は、主に新たに住居を購入した世帯に関する「土地家屋借入金」と「財産購入」の差額であり、本稿の分析には直接関係ない。

注3) 住宅関係費率 = 住宅関係費 / 可処分所得 × 100

なお、「住宅関係費」とは、家計調査の「住居」と「土地家屋借金返済金」を合計した住居に関する費用総額。持家、借家の別を問わずに、住居のために現在支払っている金額を比較できる。

注4) 家計調査や全国消費実態調査では、住居形態を大きく「特家」、「民間借家」、「公営借家」及び「給与住宅」の4つに分類しているが、「公営借家」は、入居条件に所得制限を設けており、所得と消費の関係をみようとする本稿の分析にバイアスがかかるため除いた。

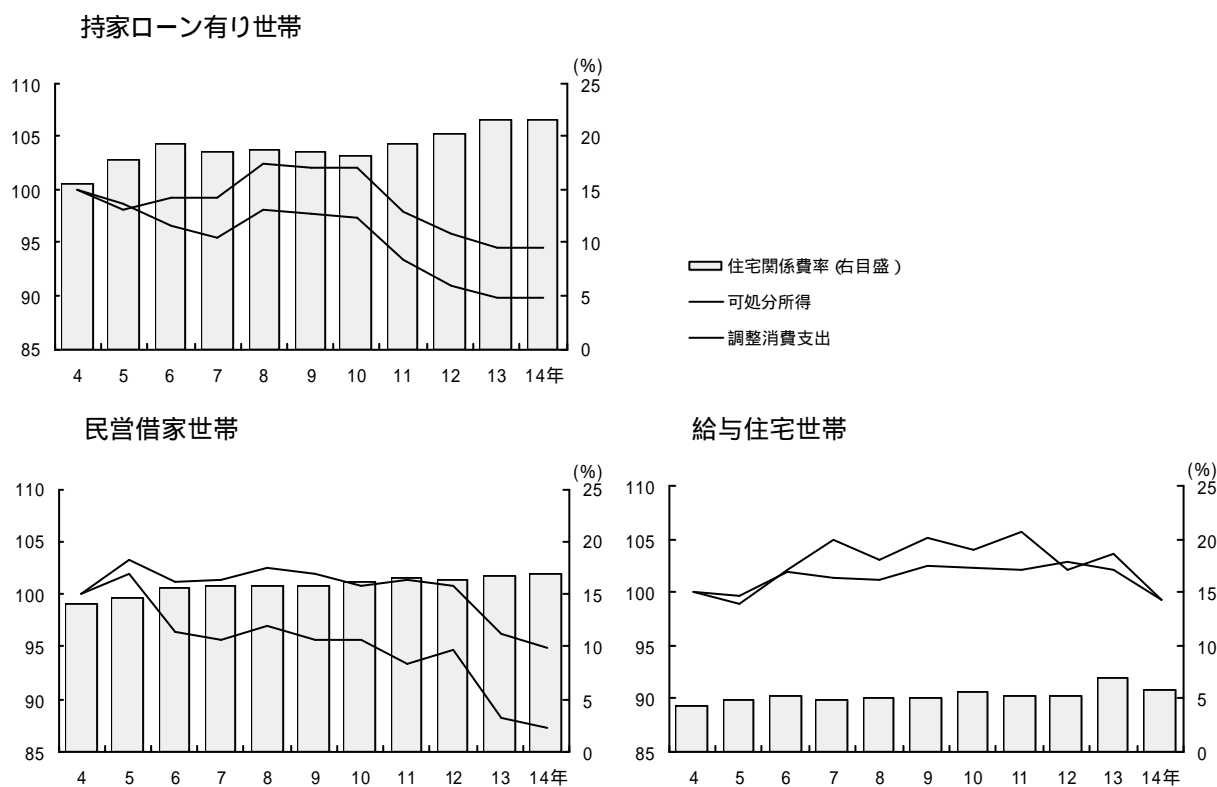
## 住居形態別住宅関係費の消費への影響

住居形態別に、可処分所得、調整消費支出及び住宅関係費率の動きについて比較してみる。

持家ローン有り世帯では、7年まで可処分所得がおおむね横ばいで推移しているにも関わらず、住宅関係費率が上昇するなか、調整消費支出は低下したことから、住宅関係費率の上昇が消費抑制の一因となっている様子がうかがえる。さらに11年以降も、住宅関係費率が上昇しているなか、可処分所得より調整消費支出の低下幅の方が若干大きく、住宅関係費率の上昇が消費抑制の一因になっていることが推測できる。同様に、民間借家世帯については、持家ローン有り世帯ほど顕著ではないものの、特に5～6年にかけて住宅関係費率が上昇し、消費抑制の一因となっている様子がうかがえる(第 - 1 - 9図)。

しかし、給与住宅世帯については、住宅関係費率が前二者に比べて大幅に低いこともあり、調整消費支出が住宅関係費率の影響を受けているようにはみえず、かつ13年までは可処分所得の増減の影響も少なく、調整消費支出を一定に保とうとしている様子がうかがえる。

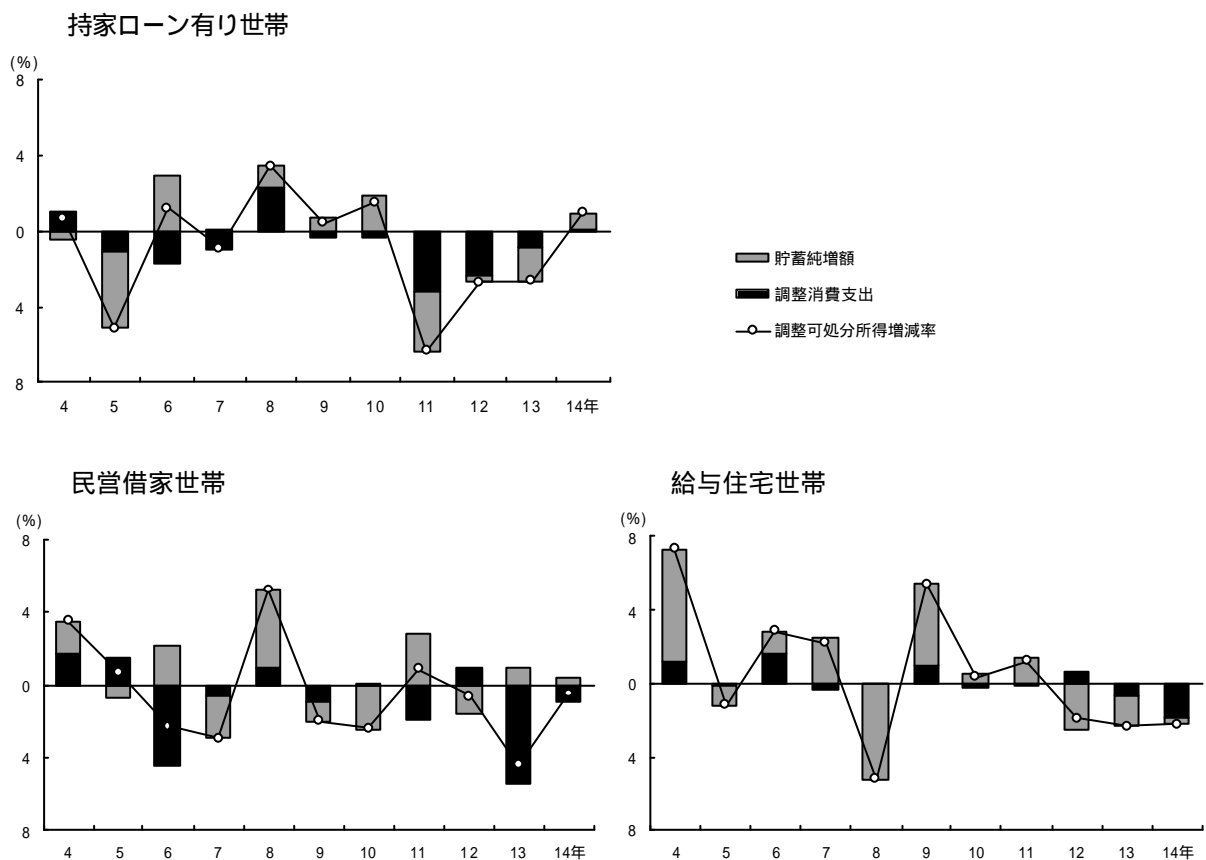
第 - 1 - 9図 住居形態別可処分所得、調整消費支出及び住宅関係費率の推移  
(名目値、4年 = 100)



資料：家計調査(総務省)

次に、住宅関係費を除外して、所得の増減が支出先にどのような変動をもたらすかを純粹にみるために、調整可処分所得<sup>注)</sup>増減率寄与度について考察してみる。持家ローン有り世帯では、調整消費支出はおおむねマイナスに寄与しており調整可処分所得が増加した場合であっても、調整消費支出は減少し、専ら貯蓄純増額が増加するという場合が多い。これに比べて給与住宅世帯は、調整消費支出の変動が総じて小さく、調整可処分所得の増減に対して、主として貯蓄純増額の増減で対応している様子がみえる。なお、民営借家世帯については持家ローン有り世帯や給与住宅世帯ほど明確な特徴はみられない(第 - 1 - 10図)。

第 - 1 - 10図 住居形態別調整可処分所得増減率寄与度



資料：「家計調査」(総務省)

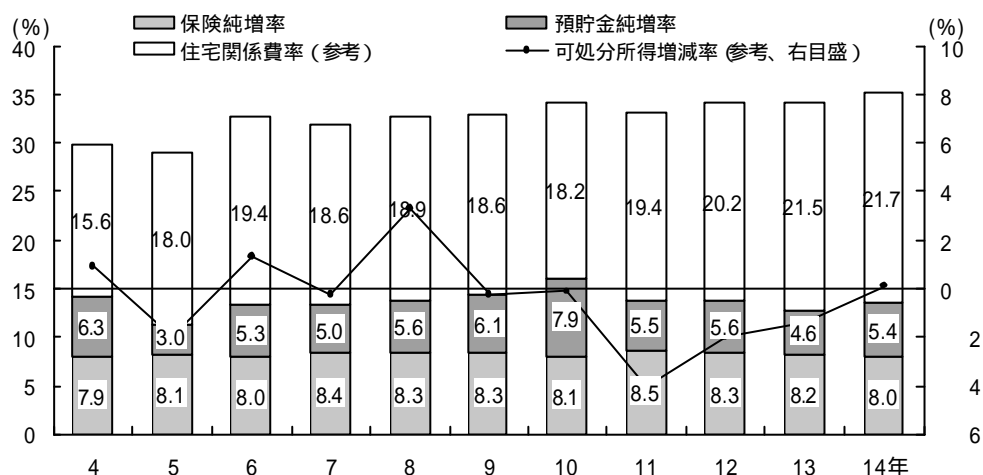
上記のように、持家ローン有り世帯と給与住宅世帯に調整可処分所得増減に対する調整方法に違いがでてくることについて、後者のいわば調整弁となっていた貯蓄純増額から理由を探ってみる。

注) 調整可処分所得 = 可処分所得 - 住宅関係費 - その他  
支出先の特徴を浮き出させるために、可処分所得から、固定的な支出である「住宅関係費」と本稿の分析には直接関係ない「その他」を差し引くことにより、自由に処分できる「調整可処分所得」を抽出した(64 ページ脚注 2も参照のこと)。

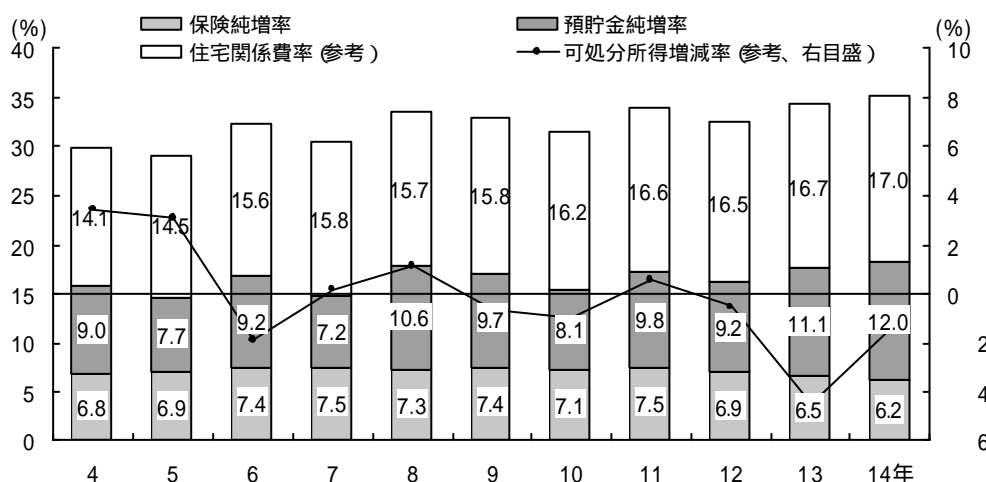
貯蓄純増額は、保険純増額と預貯金純増額から構成されるが、1)保険本来の目的であるリスク担保のためには、一時的な可処分所得の増減に左右されずにコンスタントに掛金を支払い続ける必要があること、2)契約の解除や変更の手続きに手間がかかること、から前者は後者より増減できる自由度が大幅に小さいと理解できる。つまり、可処分所得の増減に対応して変化させられる部分は、貯蓄純増額全体ではなく、預貯金純増額部分ということになる。そこで、住居形態別に預貯金純増額の可処分所得比を調べてみると、持家ローン有り世帯に比べて給与住宅世帯が高く、民間借家世帯はその中間であることが分かる(第 - 1 - 11図)。

第 - 1 - 11図 住居形態別支出項目構成比の推移

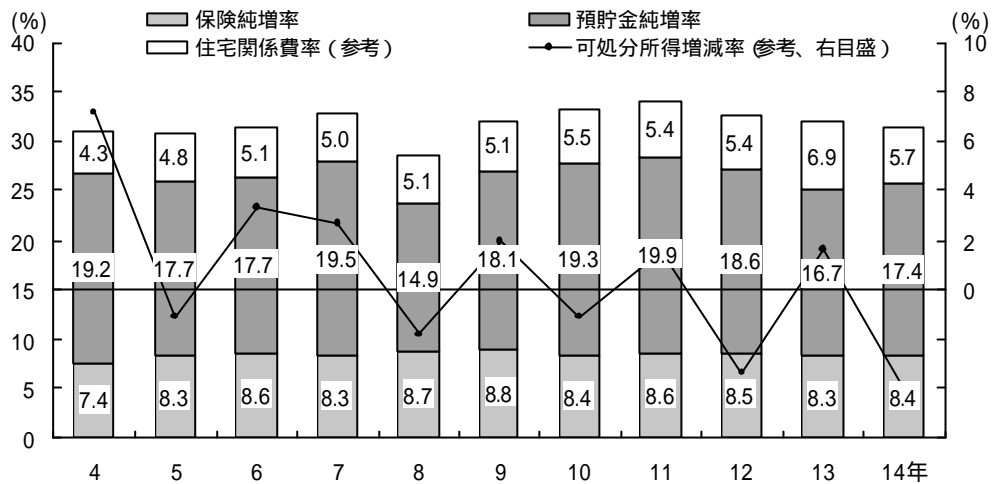
持家ローン有り世帯



民間借家世帯



給与住宅世帯



(注) 値は、それぞれの金額を可処分所得で除したものの資料：「家計調査」(総務省)

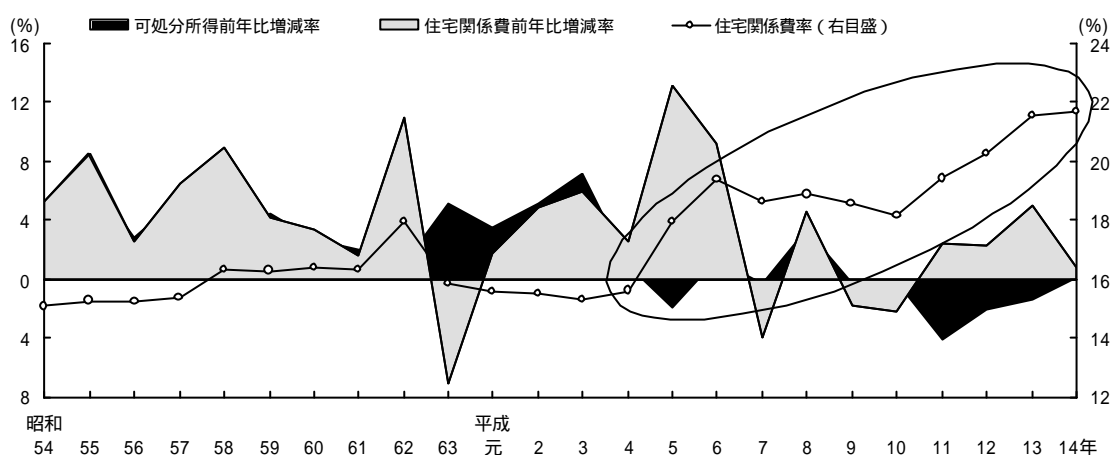
そのため、特に給与住宅世帯にとっては、預貯金純増額がバッファとなり調整消費支出額を増減することなく、可処分所得の増減に対応できるものと考えられる。反対に、持家ローン有り世帯は、預貯金純増額というバッファが小さいため、調整消費支出額を増減させることによって可処分所得の増減に対応せざるを得ないのだと考えられる。

これは、住宅関係費を強制的貯蓄(支出しなくて済むならば貯蓄に回す)とみなすと理解しやすい。前述の保険純増額率と預貯金純増額率に住宅関係費率を合算した値は、各世帯ともおおむね30~35%となり、住居形態間の差異は小さい。大づかみにいうと、可処分所得と調整消費支出の差がこの30~35%に相当するが、持家ローン有り世帯は、その内の大部分を、主に住宅ローンである住宅関係費と自由度の小さい保険に振り向けなくてはならないため、可処分所得が減少したら調整消費支出を抑制しなければならなくなるのである。他方、給与住宅世帯は、この30~35%の内、おおむね半分が自由度の高い預貯金で構成されているため、可処分所得減少という事態に、調整消費支出減少という方法で対応しなくても済む余地が大きいのである。民営借家世帯については、両者の中間に位置しているために、可処分所得の変動が大きくない場合には、預貯金で吸収できるが、それが大きくなると調整消費支出まで抑制するに至ると考えられる。

## 住宅ローンの借入時期別特徴

可処分所得が伸び悩む中、住宅関係費が重荷となって調整消費支出を下押ししていることは前述のとおりである。持家ローン有り世帯にとって、住宅関係費の大部分は住宅ローン返済に充てられるが、その住宅ローン借入時期の違いによってその重さに違いがないか、つまり調整消費支出の下押し効果に違いがないかみてみたい(第 - 1 - 12図)。

第 - 1 - 12図 持家ローン有り世帯の住宅関係費率の推移



資料：「家計調査」(総務省)

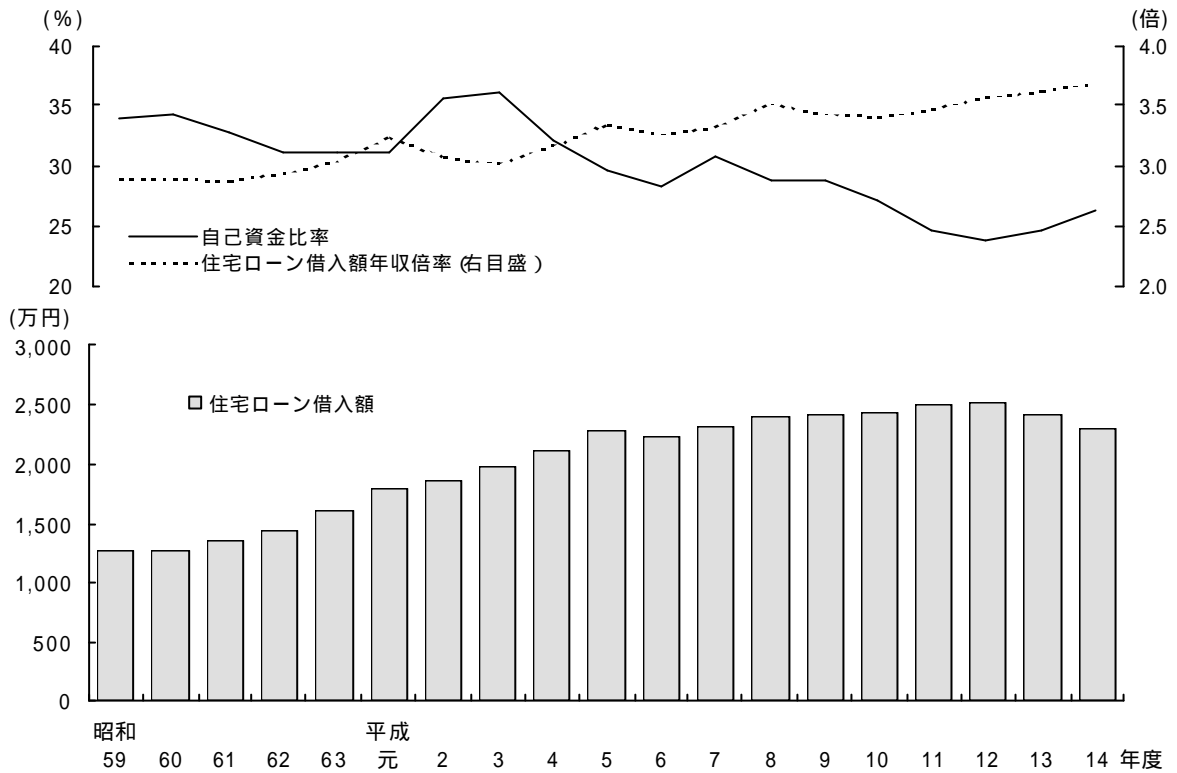
この住宅関係費率の上昇の理由として、1)新規借入者の住宅ローン返済額年収比が高まってきた、2)既存借入者の住宅ローン返済額年収比が高まった、の2つの理由が考えられる。住宅金融公庫の調査<sup>注1)</sup>から試算した限りでは、1)については、自己資金比率の低下に伴い初期借入額が増加するものの、金利の低下や借入期間の長期化、及び11年度までは年収の増加などにより必ずしも年収比が高まっているとはいえないことが分かった(第 - 1 - 13図、第 - 1 - 14図)。

しかし、2)については、昭和54年度から導入された住宅金融公庫の「ステップ償還」制度<sup>注2)</sup>(5年度から「ゆとり償還」、ほぼ同内容なので、以下は「ステップ償還」に統一)のために、借入年度によっては大きく住宅ローン返済額年収比が高まっているという試算結果となった(第 - 1 - 15図)。

注 1) 住宅金融公庫から融資を受けた者のみが対象であること、必ずしも勤労者世帯ではないことなど、家計調査や全国消費実態調査とは母集団が違う点に留意する必要がある。

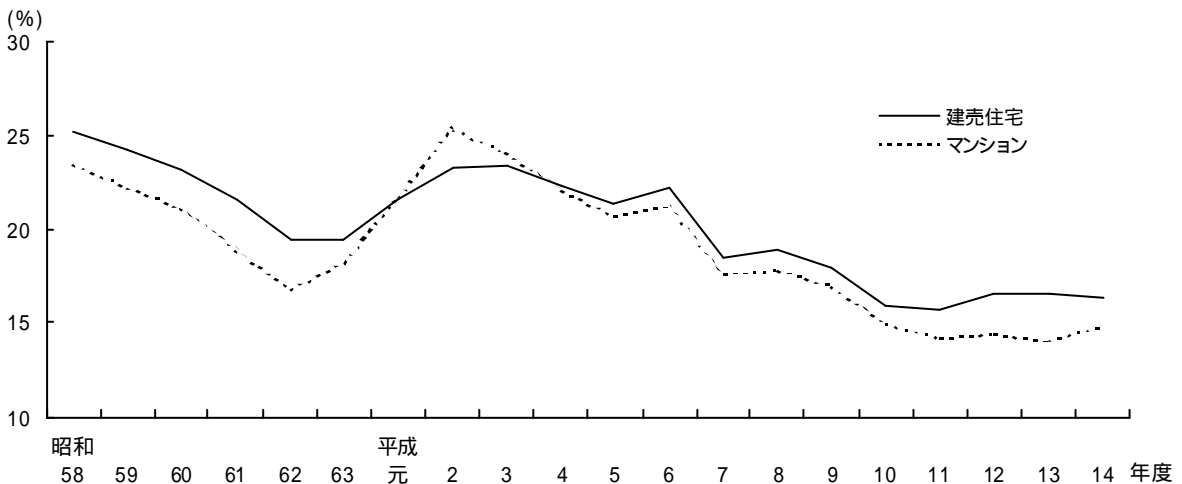
注 2) 当初5年間は、通常より償還期間を長くすることにより返済額を低めに設定する代わりに、6年目以降は通常より返済額が高くなる制度(昭和54年～56年のステップ償還期間は3年間)、11年度までで廃止。

第 - 1 - 13図 新規借入者の住宅ローン借入額推移



(注) マイホーム、建売住宅及びマンションについて、直近10年間の平均融資件数によって加重平均したもの。  
資料：「公庫融資利用者調査報告」(住宅金融公庫)

第 - 1 - 14図 新規借入者の住宅ローン返済額年収比推移(試算)

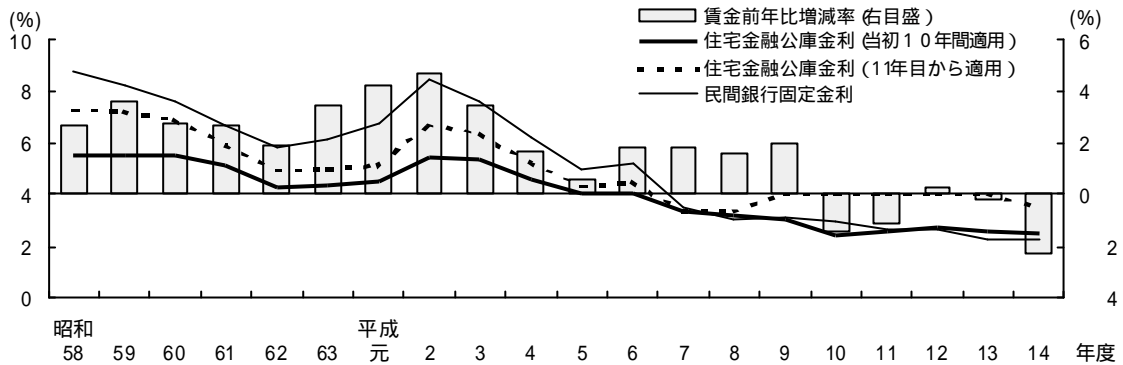


(注)1.全員がステップ償還を利用し、元利均等返済したものと仮定。  
2.民間金融機関からの借入金利は長期プライムレート+0.5%とし、借入期間は住宅金融公庫と同期間とした。  
資料：「公庫融資利用者調査報告」(住宅金融公庫)

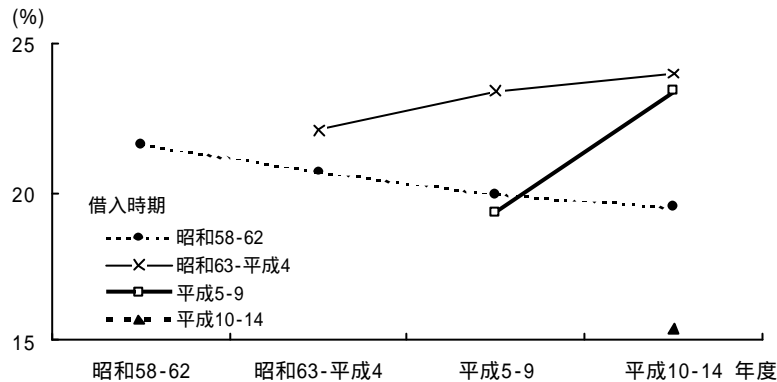


## 第 - 1 - 15図 既存借入者の住宅ローン返済額年収比推移

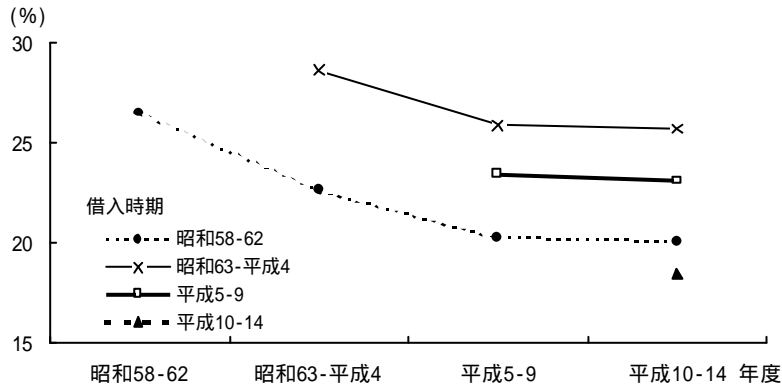
賃金前年比増減率及び金利推移



住宅金融公庫、民間金融機関併用者の住宅ローン返済額年収比推移 (試算)



民間金融機関全額借入者の住宅ローン返済額年収比推移 (試算)



- (注)1.借入年度5年間毎に、6年目、11年目および16年目の単純平均値。  
 2. は、 について仮に全額民間金融機関から借り入れたらどうなるかを試算したもののなので、値そのものについては意味がなく、値の変化の仕方についてのみ意味がある。  
 3.住宅金融公庫利用者は全員がステップ償還を利用したものと仮定。なお、ステップ償還は、当初5年間で50年償還で算出する方法に統一した。  
 4.民間金融機関からの借入金利は長期プライムレート+0.5%とした。また、すべての金利は、年度単位で、適用月数による加重平均によって算出した。  
 5.借入期間は、住宅金融公庫の当該年度平均償還期間を用いた。民間金融期間についても同様。  
 6.年収は、借入当初の年収が賃金前年比増減率に従って一律に増減するものとした。  
 7.借り換えはせず、全員が元利均等返済しているものと仮定。

資料：「毎月勤労統計調査」(厚生労働省)、「金融経済統計」(日本銀行)、「公庫融資利用者調査報告」(住宅金融公庫)



この試算によれば、賃金前年比がマイナスとなった10年度以降にステップ償還期間の終了時期が重なった5年度から9年度の住宅金融公庫利用者にとって、特に事態が深刻で、ステップ償還期間終了後の返済額年収比が大幅に上昇したのみならず、住宅ローン返済額年収比の限界と通常いわれている25%を超えてしまうケースもあった。他方、民間金融機関から全額借り入れた者については、いずれも期間においても住宅ローン返済額年収比が上昇しなかったと試算された。

ステップ償還制度自体は、比較的年収が低い時期から持家を持つこと及び優良な住宅ストックを増加させることに寄与したものと考えられる。実際に、試算値でも、昭和62年度以前に借り入れた者にとっては、ステップ償還期間終了後に住宅ローン返済額年収比が上昇しなかったことから、賃金が一定の割合で上昇していくならば問題がなかったことが理解できる。しかし、制度制定当初には予測できなかったほど、賃金の上昇率が鈍化したために、住宅ローン返済額年収比が上昇してしまうという結果を招いた。

上記において、住宅ローン返済額年収比が上昇すると試算された住宅金融公庫利用者が住宅ローン返済額年収比を低下させるためにいかなる方策があるのか考察してみたい。

まず、住宅ローンの借り換えについて考えてみる。賃金増加率の鈍化及び金利下落が顕著となった10年度以降に借換を実施すると仮定し、元年度以降に借り入れた場合について、元年度から4年度までは11年目に、5年度以降は6年目に、それぞれ借り換えるとする。すると、元年度から4年度までに借り入れた者については、住宅ローン返済額の低減についての効果が認められるが、5年度以降に借り入れた者の場合、かかる効果は限定的<sup>注)</sup>であるという結果となった(第 - 1 - 5表)。

---

注) 多くの金融機関が、住宅ローン借換市場獲得を目指している昨今の状況においては、しばしばキャンペーンと銘打って、通常金利より優遇した金利での借換に応じているのが実状である。そこで、通常金利より低い3%、3.5%といった借換金利でも試算したところ、5、6年度については住宅ローン返済額の低減が認められた。

## 第 - 1 - 5表 借換に関する試算結果

| 借換条件  |  | 当初借入時期<br>(年度) | ローン元金残額<br>(万円) | ローン残期間<br>(年) | 借換金利<br>(%) |
|-------|--|----------------|-----------------|---------------|-------------|
| 建売住宅  |  | 元年 - 4年        | 1,600           | 15            | 3.85        |
|       |  | 5年 - 14年       | 2,500           | 20            | 4.15        |
| マンション |  | 元年 - 4年        | 2,200           | 25            | 4.35        |
|       |  | 5年 - 14年       | 2,600           | 30            | 4.45        |

### 利子変動額

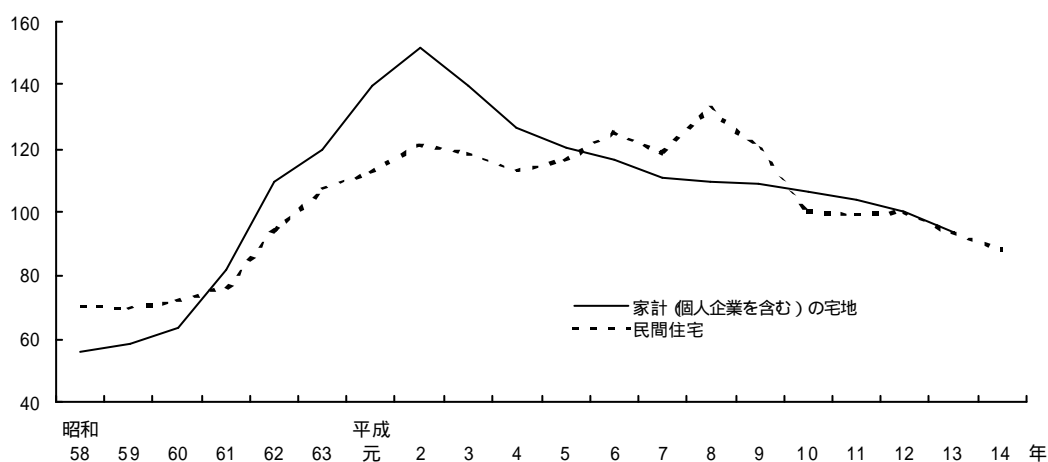
| 当初借入時期(年度)         |        | 元      | 2       | 3       | 4      | 5     | 6     | 7      | 8      | 9      | 10     | 11     | 12     | 13     | 14     |
|--------------------|--------|--------|---------|---------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 住宅<br>金融公庫<br>適用金利 | 当初10年間 | -      | -       | -       | -      | 4.01  | 4.10  | 3.32   | 3.22   | 3.04   | 2.39   | 2.60   | 2.74   | 2.57   | 2.48   |
|                    | 11年目以降 | 5.10   | 6.73    | 6.33    | 5.23   | 4.35  | 4.50  | 3.36   | 3.34   | 4.00   | 4.00   | 4.00   | 4.00   | 4.00   | 3.50   |
| 建売住宅               |        | -8,341 | -22,921 | -19,274 | -9,476 | 1,791 | 61    | 13,455 | 14,151 | 9,979  | 13,551 | 12,399 | 11,629 | 12,563 | 16,923 |
| マンション              |        | -7,553 | -29,679 | -24,110 | -9,261 | 5,117 | 3,041 | 18,772 | 19,391 | 13,084 | 15,829 | 14,941 | 14,349 | 15,067 | 20,751 |

- (注)1.利子変動額の数値は、ローン残期間にわたって安くなる1か月当たりの利子額(円)を表す。+の場合は借り換えることによって利子額が増加するので、借換が合理的な手段でないことを表す。  
 2.住宅ローンは、住宅金融公庫から全額借り入れたものとした。  
 3.ローン元金残額は、平均値を10万円の位で四捨五入して求めた。  
 4.借換金利は、ローン残期間を返済期間とする15年8月の都市銀行固定金利の最頻値を採用。  
 5.その他の条件は、第 - 1 - 15図の注と同じ。

資料：「金融経済統計」(日本銀行)、「公庫融資利用者調査報告」(住宅金融公庫)

次に、資産価値の変動についてみる。宅地については2年を頂点に下降し続けており、住宅についても減価償却分を考慮すれば下落していると考えられ、資産売却による住宅ローン精算が難しい様子がうかがえる(第 - 1 - 16図)。

### 第 - 1 - 16図 宅地と住宅の資産価値変動(名目値、12年 = 100)

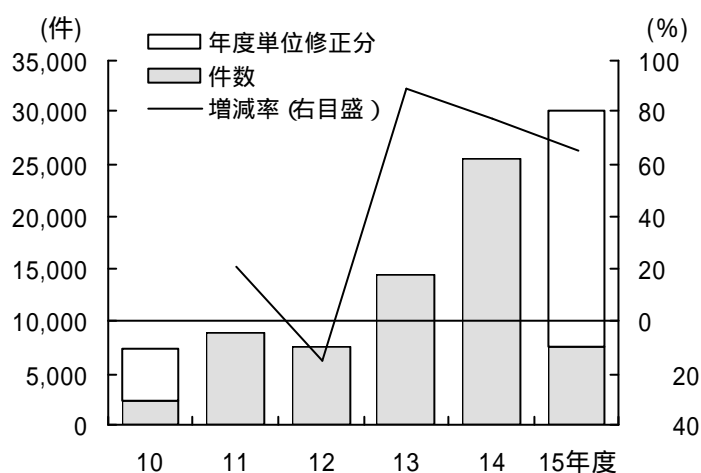


資料：「国民経済計算」(内閣府)

以上みてきたように、持家ローン有り世帯にとっては、平均値で見れば住宅ローンが重荷となっているといえるが、その借入時期によって大きく事情は異なる。元年度以降、特に5年度から9年度に住宅ローンを借り入れた住宅金融公庫利用者にとっては、住宅ローンの負担はより重いものとみられ、消費をより大きく抑制しなくてはならない事態に陥っていると推測できる<sup>注)</sup>。しかも、借換や精算は有利なものではなく、収入や金利に大きな変動がない限り、事態が好転する目途が立たない状況にあるものと考えられる。他方、それ以外の時期に借り入れた住宅金融公庫利用者と、民間金融機関から全額借り入れた者にとっては、住宅ローン返済額年収比が上昇していないという意味では、住宅ローンは、そこまでの重荷とはなっていないとみられる。

なお、住宅金融公庫が10年度から開始した、住宅ローン負担を一時的に軽減する返済の特例制度の利用者が年々増加しているため、住宅ローンの負担が緩和されていく状況にある(第 - 1- 17図)。

第 - 1- 17図 住宅金融公庫の返済の特例制度利用件数の推移



(注)1. 比較のために、データが年度途中までの場合には、年度の値に調整するための「年度単位修正分」として(12か月 / 調査月数 - 1) × 調査済件数を表示。

2. 「増減率」は、11年度については10年度の調整後の数値との比較、12年度については6月までの対前年同期比を表示。

資料：住宅金融公庫より聞き取り調査

注) 10、11年度の借入については、ステップ償還期間が終了していないため、住宅ローン返済額年収比の試算ができない。ただし、今回の試算方法による限り、今後、年収、金利または資産価値が大幅に好転しなければ、5年度から9年度までと同様に住宅ローンの負担は大きくなる公算が強いものと推測できる。なお、ステップ償還制度は11年度までで廃止。