

住宅ローン返済世帯の消費について

～雇用・所得環境の悪化による消費抑制が大きい住宅ローン返済世帯～

経済調査部 齋藤 俊輔

(要旨)

- 住宅ローン返済世帯の割合は、上昇傾向が続いている。さらに住宅ローン返済比率をみると、1998年から2002年にかけて急激に上昇した後、高い水準で落ち着いていたが、2008年には再び大きく上昇している。住宅ローン返済比率の上昇は家計を圧迫しており、住宅ローン返済が滞る世帯は増えているようだ。先行きも、昨年の景気悪化を背景とした可処分所得の減少が続くなか、じわじわと住宅ローン返済の負担が増していくとみられる。
- 特に住宅ローン返済世帯では、消費抑制への姿勢が強いと考えられる。これまでの動きを確認するため、前回の景気回復初年である2002年を100として、勤労者全体と住宅ローン返済世帯別に実質消費支出水準をみると、景気回復期の半ば頃となる2005年には、勤労者全体の消費支出水準は上昇した一方、住宅ローン返済世帯では、ほぼ横ばいにとどまった。さらに2008年をみても、低下幅は住宅ローン返済世帯が極めて大きくなっている。
- 勤労者全体と住宅ローン返済世帯の雇用・所得環境（実質可処分所得など）や資産価値の変動に対する実質消費支出への影響度合いをみると、弾力性はすべて住宅ローン返済世帯の方が高い結果となった。住宅ローン保有世帯にとって、雇用・所得環境などの悪化は、大きな消費抑制要因になると考えられる。
- 今後、政策効果が一巡すると、厳しい雇用・所得環境を背景として、個人消費は再び停滞すると予想される。そうしたなか、特に雇用・所得環境の悪化による影響が大きい住宅ローン返済世帯の消費は停滞感が強まるだろう。

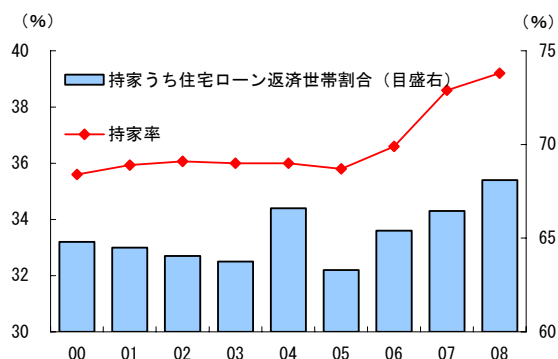
1. 住宅ローン返済比率は上昇傾向

住宅ローン返済世帯の割合は、上昇傾向が続いている（資料1）。さらに住宅ローン返済比率（可処分所得に占める土地家屋借金返済額の割合）をみると、1998年から2002年にかけて急

激に上昇した後、高い水準で落ち着いていたが、2008年には再び大きく上昇している（資料2）。

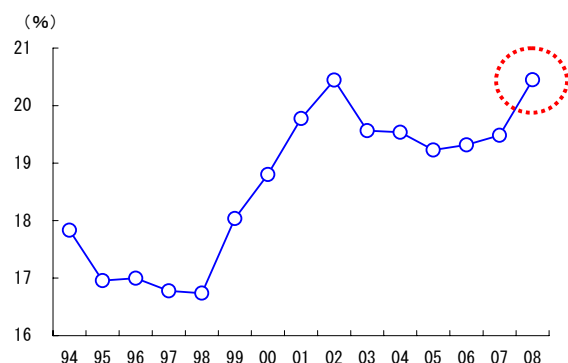
住宅ローン返済比率が急激に上昇する直前の1998年を100として可処分所得と住宅ローン返済額の推移をみると、1998年から可処分所得が

資料1 持家率とローン返済世帯割



(出所) 総務省「家計調査報告」

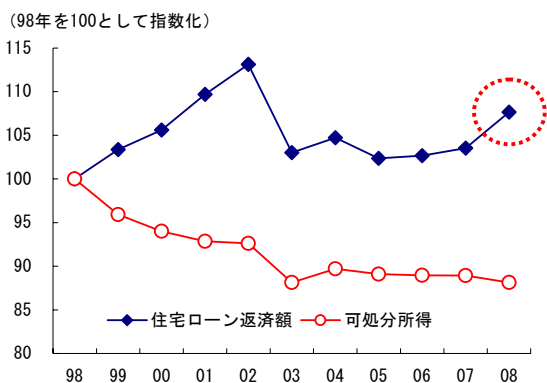
資料2 住宅ローン返済比率（住宅ローン保有世帯）



(出所) 総務省「家計調査報告」により第一生命経済研究所作成

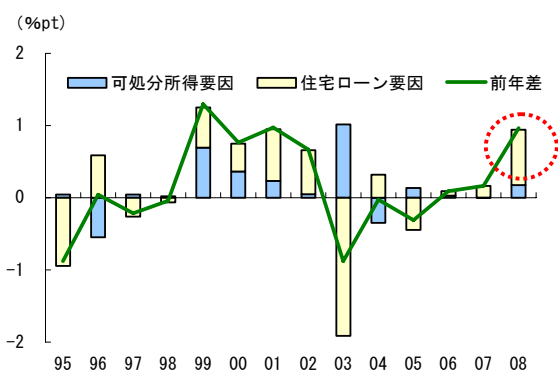
減少していく一方、住宅ローン返済額が急激に増加したことがわかる（資料3）。さらに足元では、可処分所得が小幅な減少にとどまるなか、再び住宅ローン返済額が増加している。実際、住宅ローン返済比率を要因分解すると、足元では住宅ローン返済額の増加が大幅な押し上げ要因となっている（資料4）。

資料3 可処分所得と住宅ローン返済額



（出所）総務省「家計調査報告」により第一生命経済研究所作成

資料4 住宅返済ローン比率（前年差）の要因分解



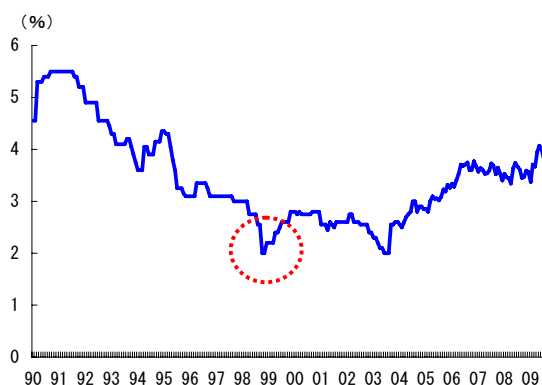
（出所）総務省「家計調査報告」により第一生命経済研究所作成

こうした背景として、段階的に返済額が増加する旧住宅金融公庫の「ゆとり償還制度」などが考えられる。1998年は、貸出金利や借入条件の年収基準が引き下げられたことなどから、新規ローン申し込み件数が多い時期であった（資料5）。2008年10月下旬からは、1998年にローンを申し込んだ多くの世帯で11年目以降を迎え、「段階金利型」の金利引き上げ（2%から4%）が始まっている。

こうしたことなどから、住宅ローン返済の負

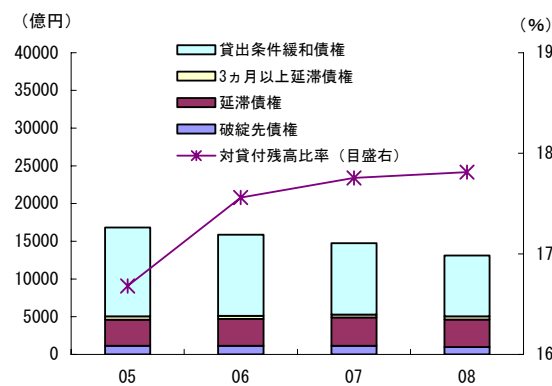
担が高まっているようだ。住宅金融支援機構によると、ゆとり償還利用者に係る「破綻先」と「延滞」に加え、支払期間を延ばした「貸出し条件緩和債権」を含めた合計金額の対ゆとり償還債権残高比率（2008年度）は、17.8%と高い水準が続いている（資料6）。先行きも、昨年来の景気悪化を背景に可処分所得の減少が続くなか、じわじわと住宅ローン返済の負担が増していくとみられる。

資料5 住宅ローン（基準金利）期末値



（出所）住宅金融支援機構「機構（経過措置）融資金利」

資料6 ゆとりローン償還利用者の管理債権



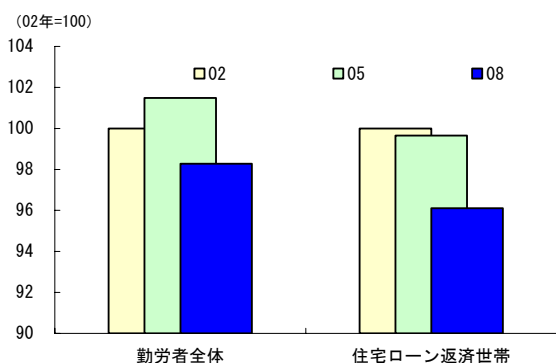
（出所）住宅金融支援機構「ゆとり返済に関するデータの公表について」

2. 住宅ローン返済世帯の消費動向

特に住宅ローン返済世帯では、消費抑制の姿勢が強いと考えられる。これまでの動きを確認するため、前回の景気回復初年である2002年を100として、勤労者全体と住宅ローン返済世帯

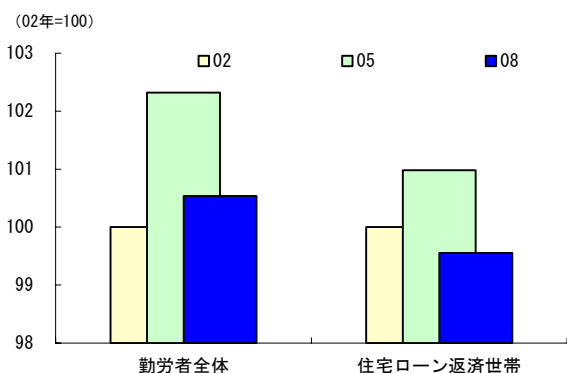
別に実質消費支出水準¹をみると、景気回復期の半ば頃となる2005年には、勤労者全体の消費支出水準は上昇した一方、住宅ローン返済世帯では、ほぼ横ばいにとどまった。さらに2008年をみても、低下幅は住宅ローン返済世帯で極めて大きくなっている(資料7)。同様の水準調整²を行い消費性向をみると、住宅ローン返済世帯では、2005年の上昇幅は勤労者世帯全体と比べて小さく、2008年には2002年水準よりもさらに低下している(資料8)。

資料7 勤労者世帯の実質消費水準



(出所) 総務省「家計調査報告」、「消費者物価指数」により
第一生命経済研究所作成

資料8 勤労者世帯の消費性向



(出所) 総務省「家計調査報告」により第一生命経済研究所作成

10 大項目別でみると、被服及び履物を除き、住宅ローン返済世帯では勤労者全体に比べて、

¹ 本稿では消費支出や可処分所得などは、世帯人員で除して一人当たりに換算している。

² 2002年からの変化をわかりやすく把握するため、水準を調整している。

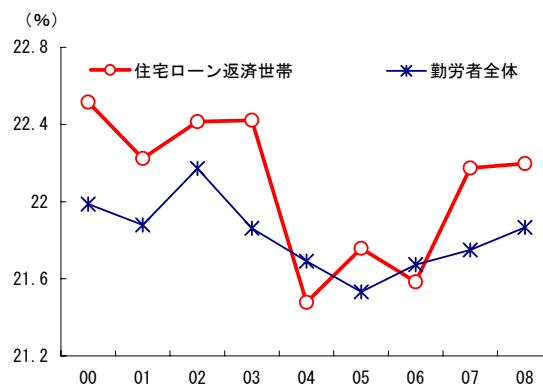
消費を抑制している(資料9)。例えば、食料費に関して、勤労者全体では、対2002年比▲4.9%減少させた一方、住宅ローン返済世帯では同▲6.6%と減少率が大きい。こうした消費抑制にもかかわらず、住宅ローン返済世帯のエンゲル係数をみると、大幅に上昇しており、家計の生活水準は厳しくなったようだ(資料10)。

資料9 品目別実質消費支出水準(2008年)の対2002年水準比

品目	勤労者世帯全体		減少(増加)率差
		うち住宅ローン返済世帯	
消費支出	▲1.7	▲3.9	▲2.2
食料	▲4.9	▲6.6	▲1.7
住居	▲7.9	▲22.6	▲14.7
光熱・水道	▲1.0	▲4.9	▲3.9
家具・家事用品	11.9	9.5	▲2.4
被服及び履物	▲9.0	▲6.4	2.6
保健医療	9.3	2.8	▲6.5
交通・通信	9.1	8.5	▲0.6
教育	4.4	2.1	▲2.3
教養娯楽	10.2	7.8	▲2.4
その他の消費支出	▲12.8	▲16.9	▲4.1

(出所) 総務省「家計調査報告」、「消費者物価指数」により
第一生命経済研究所作成

資料10 エンゲル係数



(出所) 総務省「家計調査報告」

3. 雇用・所得環境などの悪化が住宅ローン返済世帯の消費に与える影響は大きい

勤労者全体と住宅ローン返済世帯の雇用・所得環境(実質可処分所得など)や資産価格の変動に対する実質消費支出への影響度合いをみると、弾力性はすべて住宅ローン返済世帯の方が

高い結果となった（資料 11）。例えば、実質可処分所得が▲1%減少した場合、勤労者全体では、実質消費支出は▲0.52%減少する一方、住宅ローン返済世帯では、▲0.94%も減少することになる。実質可処分所得が減少しても、住宅ローン自体の返済額は減少するわけではなく、消費抑制を強めざるを得ないことが窺える。また、住宅を保有していることなどから、資産価格下落による悪影響も住宅ローン返済世帯では、やや大きい可能性も示唆された。以上のように、住宅ローン保有世帯にとって、雇用・所得環境などの悪化は、大きな消費抑制要因になると考えられる。

4. 住宅ローン返済世帯の消費は停滞感が強まる可能性

エコカー減税やエコポイントなどの政策効果を背景に、このところ個人消費は底堅い動きが続いている。しかしながら、もっぱら政策効果を背景としたマインド改善による消費の押し上げ効果は、持続性に疑問が残る。今後、政策効果が一巡すると、厳しい雇用・所得環境を背景として、個人消費は再び停滞すると予想される。そうしたなか、特に雇用・所得環境の悪化による影響が大きい住宅ローン返済世帯の消費は停滞感が強まるだろう。

さいとう しゅんすけ（副主任エコノミスト）

資料 11 実質消費支出の雇用・所得環境や資産価格に対する弾力性

	雇用・所得環境			資産価格	
	実質可処分所得	常用雇用指数	失業者数	首都圏新規マンション1m ² 当り分譲単価	日経平均株価
勤労者全体	0.52 ***	1.03 ***	▲ 0.09 ***	0.21 ***	0.05 ***
住宅ローン返済世帯	0.94 ***	1.64 ***	▲ 0.13 ***	0.29 ***	0.06 ***

（出所）総務省「家計調査報告」、「消費者物価指数」、「労働力調査」、厚生労働省「毎月勤労統計」、

（株）不動産経済研究所「首都圏・近畿圏のマンション市場動向」、（株）日本経済新聞社「日本経済新聞」により第一生命経済研究所作成
消費支出、可処分所得、分譲単価、日経平均株価は消費者物価（持家の帰属家賃除く総合）で実質化している。

実質消費支出（対数）を被説明変数、各説明変数（対数）（ともに4四半期平均値）で単回帰分析により算出している。

係数に関して、***は有意水準1%を示している。