

金融機関の住宅ローン依存への警戒 発表日：2009年6月26日(金) ～採算低下が懸念される住宅ローン～

第一生命経済研究所 経済調査部
担当 熊野英生 (Tel: 03-5221-5223)

雇用悪化が進むと、住宅ローンの不良債権化が心配される。銀行が住宅ローンに依存する度合いは強まっている一方、競争激化によって、住宅ローンでは採算性を確保しにくくなっている。景気回復局面でも、短期金利水準が上昇していけば、住宅ローンの信用リスクは高まり、住宅ローンの採算悪化を招くことが懸念される。

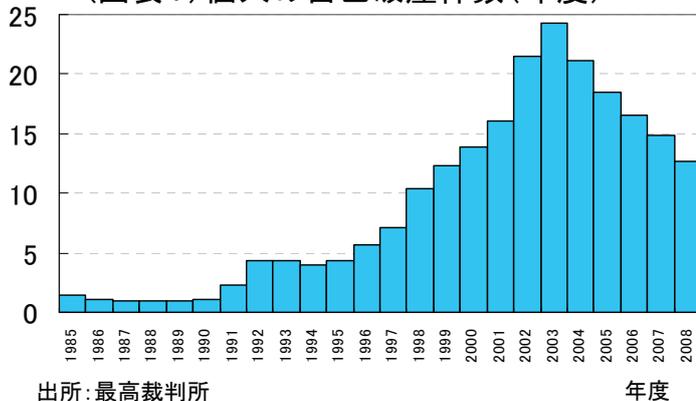
高まってきた住宅ローン比率

このところの失業率の上昇をみて心配なのは、銀行が個人向けに融資している住宅ローンのことである。失業増加・給与切り下げが進めば、ローンを抱えている勤労者の生活設計が狂ってしまい、それが住宅ローンの返済難につながっていく。

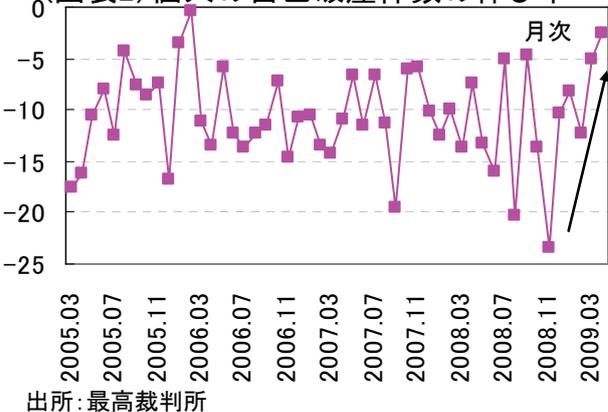
今のところ、発表されている個人の自己破産件数は、2003年をピークに減少傾向を辿っている（図表1）。しかし、しばらく時間が経過して、失業率と連動して自己破産申立件数が増加していく可能性は否定できない。このところ、自己破産件数の伸び率はマイナス幅を縮小させている（図表2）。競売件数も、2008年度までの件数が、遡及できる2002年以降で最高になっているという報道もある。銀行経営にとって、不良債権問題はかつての2001・2002年度よりも遥かに少なくなっているが、住宅ローンに関しては、潜在的な不良債権化リスクが無視できない。

長い間、個人向けの住宅ローン・ビジネスは、銀行にとって優良な収益源であった。相対的に貸し倒れリスクが少なく、一定の利鞘が稼げる貸出先だったからである。銀行の貸出構造は、長い期間をかけて、大企業離れが進み、中小企業向け貸出にシフトするとともに、貸出金利鞘が縮小するかたちで採算性の低下が起こった。個人向けの住宅ローンは、それを補うかたちで趨勢的に増加してきた経緯がある。加えて、2001年12月に旧住宅金融公庫（現独立行政法人住宅支援機構）の改組が決まり、その後に補給金が削減されたことも、公的住宅ローンから民間住宅ローンへのシフトを一層促すことになった。住宅ローン残高のシェアをみると、1990年以前に国内銀行で10%に満たなかった割合が、90年代後半にかけて上昇して2000年代初頭には20数%を占めるまでに増えている（図表3、4）。

万件 (図表1) 個人の自己破産件数(年度)

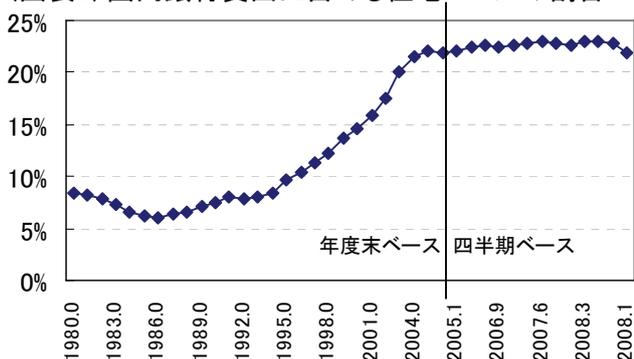


% (図表2) 個人の自己破産件数の伸び率



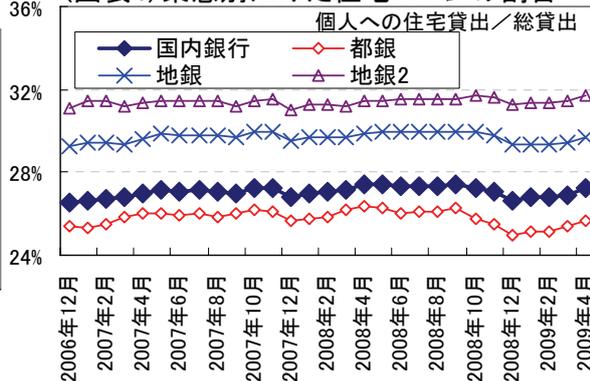
本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

(図表3) 国内銀行貸出に占める住宅ローンの割合



出所: 日本銀行「資金循環勘定」

(図表4) 業態別にみた住宅ローンの割合



出所: 日本銀行

住宅ローン市場での競争激化

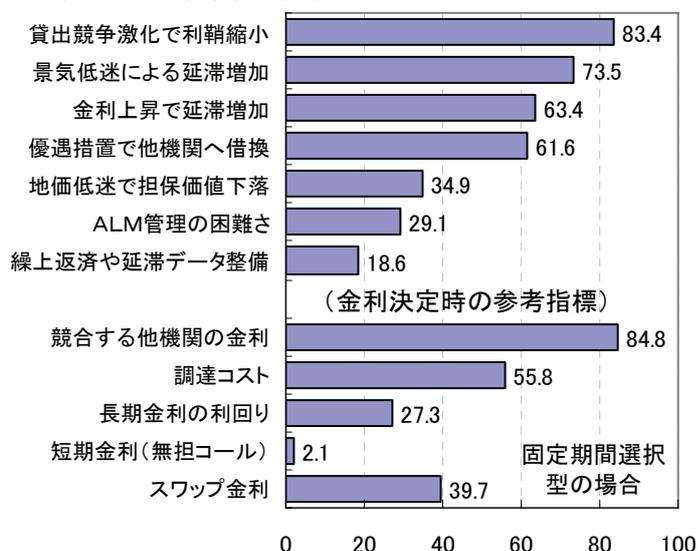
銀行の住宅ローンへの傾斜が続いていく中で、銀行の競争環境は激化し、「金利優遇キャンペーン」という名目で、住宅ローンの収益性が実質的に下がっている。住宅金融支援機構の「民間住宅ローンの貸出動向調査」(2008年度)では、住宅ローンについて懸念する問題点として、「貸出競争激化に伴う利鞘縮小」(83.4%)を挙げる金融機関が圧倒的に多かった(図表5)。近年の住宅ローンは、借り手の中に「金利優遇キャンペーン」を活用せずに、基準金利で借りる人などはいないくらいに、優遇競争が広範化している。前述のアンケート調査では、全体の9割の銀行は、こうした金利優遇制度を設け、平均8割程度が優遇措置を適用しているとされる。

具体的な優遇措置は、当初2~3年間の適用金利が特に大きく引き下げられたり、他金融機関からの借り換えを優遇したりするバリエーションがみられる。個人向けの住宅ローンの中で、当初2~3年で固定金利を適用するタイプは、住宅ローン残高の約28%を占めている。銀行側が営業戦略として重視しているタイプは、5年・10年の固定金利型住宅ローンであるのとは食い違いがある。

金利優遇キャンペーンの仕組みの下では、借り手にとって入り口のところで、低金利のメリットを享受しやすくなるが、逆に銀行側にとってはメリットが乏しくなる。銀行は、少なくとも当初2~3年間は不採算を強いられる。住宅ローンの貸出期間は平均25.3年と長いので、銀行は当初期間の不採算を我慢した上で、金利優遇期間が明けてから、採算を確保するような胸算用が成り立つ。

しかし、銀行の貸出競争が激化していくと、住宅ローンの採算確保はその前提が崩れていく。他行が低金利商品を提供し始めると、採算性が厳しくても、否応なく低い金利で一定期間固定金利型住宅ローンを提供せざるを得なくなっている。借り手側の借り換え理由についても、「適用金利が上昇し、返済額が増加するから」という回答が52.4%を占めている(住宅支援機構「民間住宅ローン借換の実態調査」(2008年度))。住宅ローンを抱えている世帯は、金利に敏感であり、常に有利な条件を探し回っているから、銀行が不採算を覚悟で金利優遇を提供することはそうしたニーズの受け皿になっている。

(図表5) 金融機関が懸念する住宅ローンのリスク



出所: 住宅金融支援機構「民間住宅ローンの貸出動向調査」(2008年度)

本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

現在、心配されているマクロの雇用環境の悪化は、そうした中で起こっている。もともと住宅ローンの信用コストは、借り手が長く借りれば借りるほど増大する傾向がある。採算面から言えば、銀行の住宅ローンは、時間が経過すれば、一定の採算性が確保できるようになっているはずなのに、信用コストが上昇してますます当初の予定通りに収益が得られないというリスクが高まる。

銀行のビジネスモデルの課題

通説として、銀行の収益構造が改善されるためには、貸出金利がある程度上昇しなくてはならないという見解がある。これは、銀行の貸出利鞘を厚くすれば、融資先の信用コストを吸収しやすくなるという理屈がある。この理屈は、銀行貸出のほとんどが企業向け貸出だという前提では成り立つだろう。将来、景気が本格的に良くなったとき、企業収益が厚みを増して金利負担能力が高まるからである。

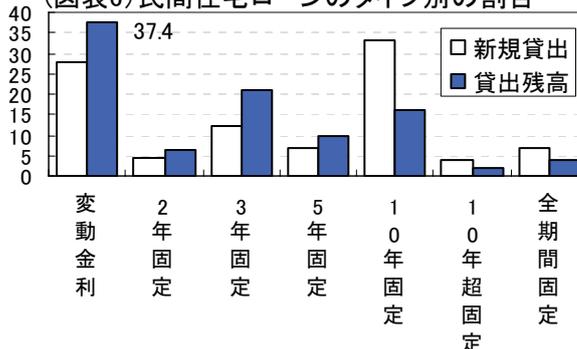
ところが、銀行貸出のうち、個人向け住宅ローンの割合が増えてくると、事情は変わってくる。なぜならば、個人の場合、景気が相当に回復しても、おそらくは給与水準の改善が遅れ、金利負担能力は十分に高まらないと予想されるからだ。金利上昇の影響で住宅ローンの不良債権化は、多かれ少なかれ免れられないだろう。

国土交通省の「民間住宅ローンの実態に関する調査」（2008年度調査）によると、民間住宅ローン残高の中で、変動金利型の割合は37.4%を占めている（図表6）。変動金利型の住宅ローンを借りている世帯は、低金利の長期化を予想した世帯や、借り換えで移ってきた世帯が少なからずいる。これまでは、超低金利環境で恩恵を受けられていた世帯が、今後どこかの時点でやってくる短期金利の上昇に十分な対応力を持っているのかどうかは定かではない。

なお、金利上昇には長期金利と短期金利の2つのケースがある。変動金利は、短期金利に連動するので、住宅ローン債務者は敏感にその影響を受けそうであるが、長期金利上昇の影響はどのようなのだろうか。長期金利の場合、既存の長期固定で借りている債務者は、市況の変化を受けないため、長期金利が上がったとしても、債務負担が増える訳ではない。年代別に、金利の支払と受取のバランスを試算すると、長期金利が上昇した場合、家計全体が若干のプラス（長期金利+1%で317億円のネット受取増）で、若年世代はマイナス、高齢世帯はプラスになるというばらつきが生じていた（図表7）。長期金利のプラス効果が現れやすい理由は、家計が個人向け国債・10年変動金利型を保有するようになって、その保有者は長期金利上昇にスライドして受取が増えやすいためである。

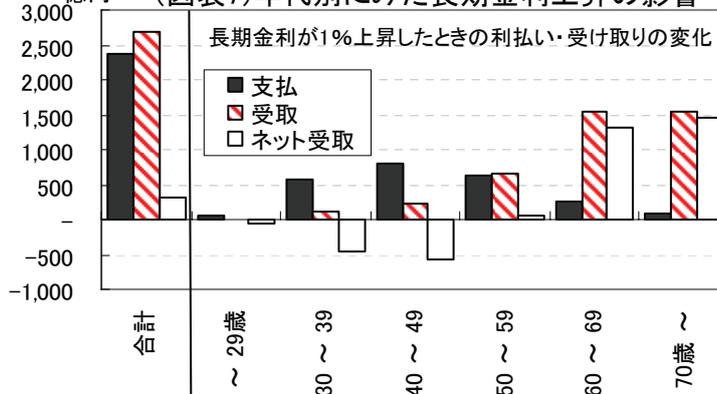
やはり、住宅ローン債務者が警戒すべきは、長期金利上昇よりも、短期金利上昇である。住宅ローン債務者の37.4%が保有している変動金利型住宅ローンは、これまでは低金利の恩恵が大きかったが、将来的にはどうなるかわからない。前述したように、住宅ローンの借入期間は平均25.3年と長い。将来、25.3年間にずっと短期金利上昇を経験せずに終わるということは考えにくい。借り手側は、変動金利型の住宅ロー

（図表6）民間住宅ローンのタイプ別の割合



出所：国土交通省「民間住宅ローンの実態に関する調査」（2008年度）

（図表7）年代別にみた長期金利上昇の影響



注：第一生命経済研究所が試算。

25.3年間にずっと短期金利上昇を経験せずに終わるということは考えにくい。借り手側は、変動金利型の住宅ロー

本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

ンでも、一定期間固定金利型であっても、いつか訪れる金利上昇への準備をしておかなければならない。金利上昇をうまく乗りこなせない世帯が増えることは、そこで銀行のデフォルト・リスクが顕在化するということになる。

金融システムの正常化ということを考えると、通説では、銀行の収益構造は、ある程度金利水準が上昇しなくては健全化しないとされるが、議論はそう簡単でない。すでに超低金利が長期化する中で、低金利構造に収益体質が順応してしまい、金利上昇がかえってリスクになる副作用の側面も強まっている。低金利時代が長期化したために、正常化のハードルは相当に高くなっている。