

家計の住宅取得・負担力は低下

発表日：2010年1月26日（火）

～円滑化法に反応して個人が住宅ローン見直しを要請する経済的背景～

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

金融円滑化法が施行されて、個人の住宅ローン問題が水面上に浮上して来つつある。家計の所得環境は、ボーナスが20数年ぶりの低水準に悪化し、ローン負担が上昇している。年代別にも30歳代はかつて年功賃金制の下、昇進・昇格を当てにして住宅取得ができたが、ここ数年は賃金カーブのフラット化などを受けて、ローン返済に苦勞するようになっている。

歴史的低水準の住宅着工

金融円滑化法が2009年12月4日に施行されて、住宅ローンを取り扱っている金融機関では、個人顧客が住宅ローン返済の見直しを要請する動きがどこまで広がるかに注目が集まっている。各種報道では、金融機関の窓口で条件変更の相談に向かう個人顧客が目立って増えているという。おそらく、勤労者の2009年冬のボーナスは、前年比で大きく削減され、支給額が歴史的な低水準になったと予想される。そうすると、冬のボーナス支給にあわせて返済計画を組んでいた個人は、支給月の翌月に条件変更を願い出る事例が急増するのではないかと考えられる。

すでに、個人の住宅取得意欲が低下していることは、いくつかの経済データから窺われる。新設住宅着工件数は、毎月5～6万戸と3年前比較で▲4割減になった。長期時系列で遡ってみても、住宅着工戸数は2009年に一時、遡及可能な1965年以降で最低水準まで水準が激減している（図表1）。名目GDPの内訳でみた場合には、民間住宅（季節調整値）は2009年7～9月期で実に1977年（昭和52年）以来という低水準になっている。住宅着工は、2007年6月に施行された改正建築基準法の影響を受けて2007年央に激減した後、リーマンショックに伴う勤労者の所得減が追い討ちをかけた状態である。

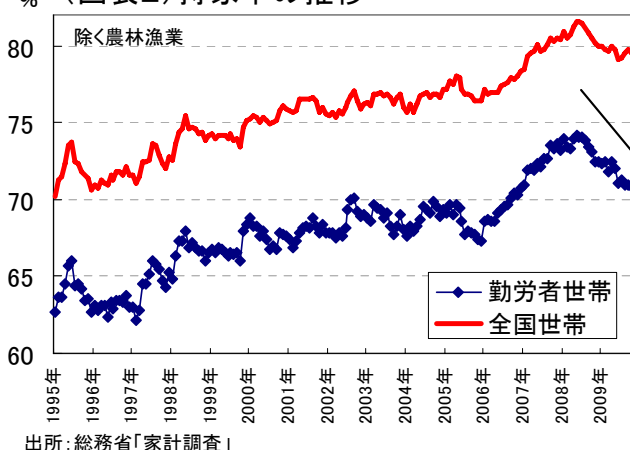
（図表1）新設住宅着工戸数の長期時系列の推移



変化する家計の持家状況

家計の住宅取得に関して、異例の事態が起こっていることは、ほかのミクロ・データにも表われている。総務省「家計調査」では、調査世帯の持家比率を確認することができる。その時系列データでは2008年5月までは上昇したが、その後は一転して持家率は急下降している（図表2）。この間、家賃・地代を支払っている世帯の割合は、対称的に増加しているため、持家を諦めて貸家に切り替えた個人がいたことが推察される。

（図表2）持家率の推移



本来、持家率は、普及度を示すストック・データなので、その比率が低下することは考えにくい。それでも、2008年5月以降に持家率が低下したことは、急激な景気悪化・失業増によって持家を手放して、やむを得ず貸家に住まざるを得なかった個人の事情を示している。このことは、住宅取得意欲のみならず、住宅保有能力そのものが低下していることを暗示する。

一方、足元の持家率のデータについては、2009年7月以降は再び上昇に転じる動きになっている。これは、完全失業率が5.7%からピークアウトしたタイミングとも前後している。職を失って住宅を手放すという世帯主が、一時期よりは減ってきたことが、持家率の持ち直しに反映している可能性がある。

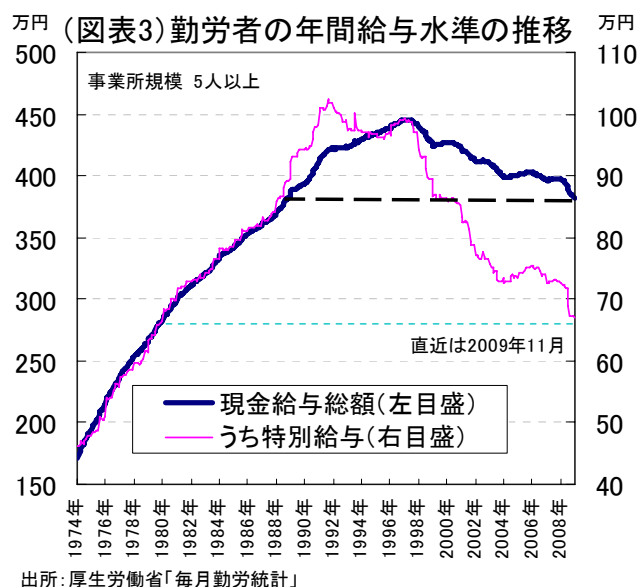
振り返ってみると、こうした2008年から直近にかけての住宅取得動向に関しては、減税政策が前向きな影響を及ぼしていたはずである。麻生政権下で経済対策として実施された住宅ローン減税では、2009年1月に遡って、それまでの最大控除額（一般住宅）が年間160万円から500万円（長期優良住宅は600万円）と大幅に引き上げられた。大型減税は、足元の持家率の持ち直しにも、いくらか寄与しているはずである。

住宅に対する政策減税については、2009年12月8日から2010年12月31日に建築着工された住宅に住宅版エコポイントが適用されることになる見通しである。住宅版エコポイントは、家電製品などに対するエコポイントに比べると、総じて厚みは少ないが、いくらか住宅着工の増加に効いてくる可能性がある。

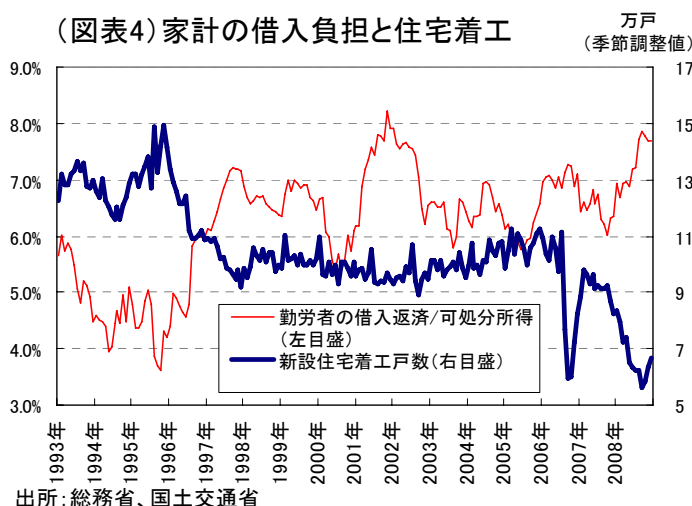
低下する家計の所得稼得能力

大局的にみて、住宅取得に関する政策減税はあるものの、それだけで個人の住宅が以前の水準に戻っていくと考えにくい。住宅取得は、家計の所得環境やローン支払能力に依存する部分が大きいからだ。

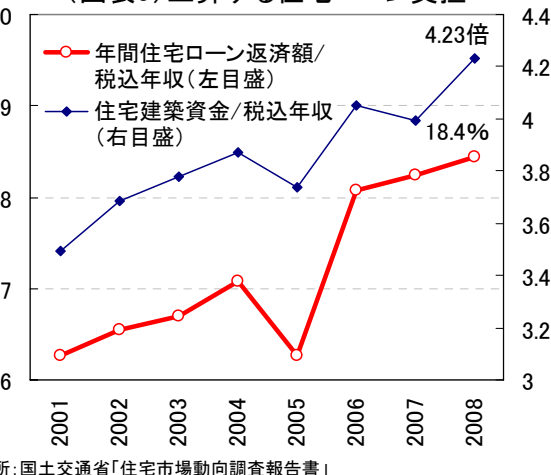
厚生労働省「毎月勤労統計」を使って、家計の所得環境を振り返ると、現金給与総額は1998年をピークに減少に転じて、2009年は約85%の水準まで下がっている（図表3）。特に、年間賞与に相当する特別給与は、実に1980年の水準にまで低下してしまっている。家計の所得水準が著しく切り下がっていることは、従前に組んだ住宅ローンの返済能力が低下して、経済的負担が重くなっていることを予想させる。ボーナス支払いに返済を集中させている住宅ローンの借り手



(図表4) 家計の借入負担と住宅着工



(図表5) 上昇する住宅ローン負担



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。見通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。

の場合には、特別給与の低下幅が大きいだけに特に苦しいと考えられる。

総務省「家計調査」に基づいて、勤労者世帯の住宅ローンを含む借入金返済額の対可処分所得比率の推移をみると、ここに来て上昇する傾向がみられている（図表4）。この借入金返済額の対可処分所得比率の上昇は、新設住宅着工件数の減少とちょうど逆相関の関係を描いている。可処分所得に対する住宅ローン返済の負担率は、住宅の新規取得のペースダウンについても、よく説明している。

また、アンケート調査に基づいて、住宅ローンを支払っている人の負担率（ローン年間支払額／税込世帯年収）の推移は、2001～2008年にかけて上昇基調を辿っている（図表5）。住宅ローン支払いは、ここ数年は年間120～130万円で推移している。ただし、この間に年収が大きく低下しているので、半ば固定されたローン返済金額の方は、相対的に重みを増してしまう。

同様に、住宅建築資金と税込収入を対比しても、住宅の建築費の負担は、年収低下に伴って上昇している。

年功賃金の変容も逆風

住宅取得に関しては、年代別にみて新規で住宅取得を行う時期は、30歳代前半から40歳代前半に集中している。2008年の家計調査でみると、持家を取得する年代は、30歳代前半19.4%、30歳代後半16.1%、40歳代前半12.5%と併せて50%近くを占めている。

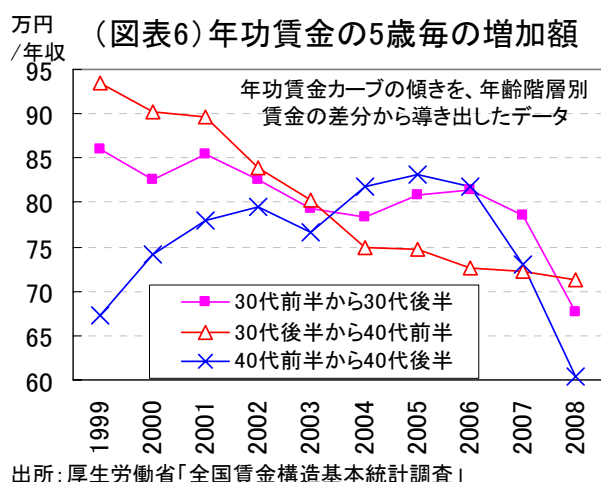
若年代では、一頃は都市部のマンションを中心に、若いうちの取得が進んだ時期があった。これは、住宅販売サイドで、いわゆる団塊ジュニア層を狙えという方針が掲げられ、低価格マンションが活発に販売されたことが背景である。

もともと、30歳代前半から住宅取得が進んでいくには、それなりの経済的背景があった。それは、日本の正社員が伝統的に年功賃金の下で働いていたことと関係している。この年功賃金システムを利用すれば、30歳代前半のうちに住宅取得したとしても、年齢が上がっていくほどに所得が増えて住宅ローンの負担能力も高まるという構造になっていた。

もっとも、こうした特性は、近年になって変容を余儀なくされている。年功賃金カーブは以前に比べると、よりフラットな賃金体系に移行してきている（図表6）。ここ数年は、年齢が増えても、それだけで給与水準が上がりにくくなっていることは、同時に年長になれば住宅取得が容易になるという構図が崩れてきたことを示している。住宅ローンの返済難は単に景気悪化という事情だけではなく、伝統的な賃金体系の変化を受けている。大上段に構えて言えば、伝統的な家計のライフデザインは受難の時代を迎えているのである。

将来に尾を引きそうな住宅ローン問題

金融円滑化法で、金融機関に対して住宅ローンの条件見直しを要請したいという個人の潜在的ニーズの背後には、家計の所得環境の悪化がある。すでに、民間金融機関に住宅ローン融資を申し込んで断られた人の挙げている理由の中では、年収が約4割と首位になっていて、返済負担も約2割と上位を占めている（図表7）。仮に、住宅ローンを抱えている人が、年収切り下げによって返済が苦しくなったならば、借り換え条件が厳しくなっているはずだ。



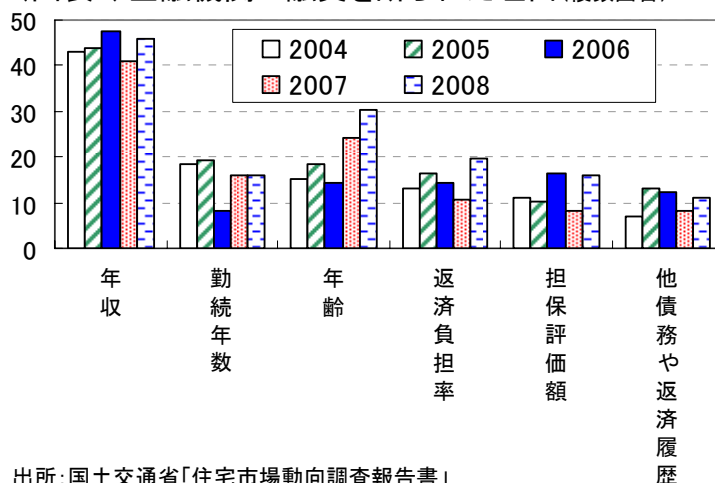
もっとも、ここ数年の住宅取得に関しては、所得が減少していく中であっても、低金利や住宅減税などを背景に、たとえ住宅の建築費用が高まったとして、高負担を覚悟で取得を決めた人も多くいたようである。アンケート調査では、民間金融機関に融資を求めて、約6割の人は希望通りの条件で融資を受けたとする一方で、減額して融資を確保した人も35%程度もいたとされる（国土交通省「住宅市場動向調査報告書」（2008年度））。こうした融資を減額してでも資金を確保した人の割合は、2004～2008年度にかけて増えている。

しかし、無理をして住宅ローンを借りてしまった個人は、予期せぬ所得環境の悪化に見舞われると脆弱である。その人たちの中から、融資条件を変更してほしいと願い出る人が出てくることになるだろう。

円滑化法の下では、住宅ローン見直しの相談を受けた金融機関は、積極的に個人の事情を斟酌して対応するだろう。その場合、個人の月払いの負担を軽減するために、返済期間を長期に見直すような選択が多く行われると推察される。しかし、将来も賃金体系のフラット化や賃金デフレの進行が続いていくのならば、個人の住宅ローン返済難は根本的には変わらないと予想される。そうすると、金融機関の自助努力という取り組みのほかに、どうしてもマクロの賃金が上昇することが不可欠になる。

気がかりなことは、目下、財政事情の悪化を受けて、扶養控除のほかにも多様な所得控除の見直しされていきそうなことである。こうした見直しは、所得環境の改善が進まないうちに実施されれば、住宅ローンを抱えた中堅階層には予期しないダメージになると考えられる。わが国の家計のバランスシート問題は、欧米のサブプライムローン問題とは事情を異にしており、独自の賃金デフレの悪影響を受けている。

（図表7）金融機関に融資を断られた理由（複数回答）



出所：国土交通省「住宅市場動向調査報告書」