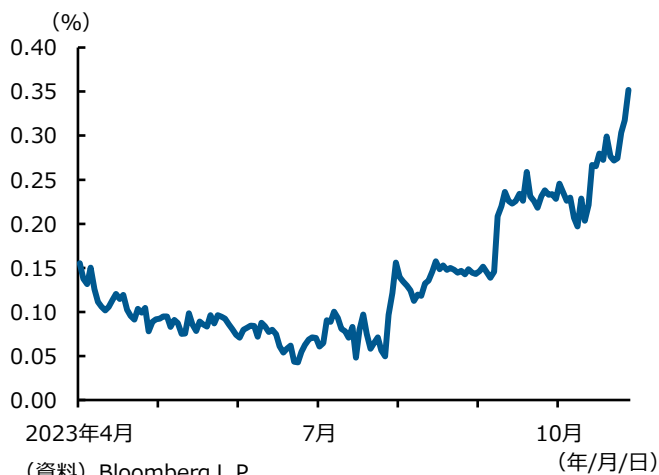


住宅ローンの変動金利上昇、消費減少効果は20年前の2.4倍

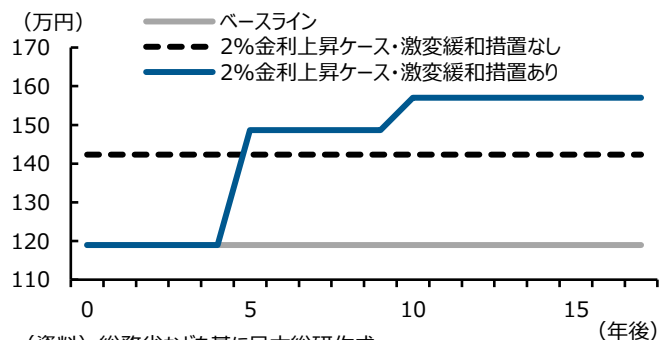
— 2%の金利上昇で消費を▲0.5%下押し —

- (1) わが国では、短期金利の引き上げを予想する見方が増加。市場参加者の政策金利見通しを反映するO I Sレートは1年先1ヵ月物が足元で0.3%超に上昇（図表1）。これは、多くの市場参加者が1年間でマイナス金利の解除に加え、0.25%ポイント以上の利上げを予想していることを示唆。
- (2) 一般的に短期金利上昇時には、住宅ローンの変動金利も上昇。このとき、住宅投資が下押されるだけでなく、変動金利で借り入れしている世帯の返済負担が増加。わが国の住宅ローン契約では、「5年ルール」（返済額を5年おきに見直し）や「125%ルール」（返済額の増加率は25%が上限）などの激変緩和措置が設定されることが多く、金利が上昇しても返済負担は急激に増加しない扱い（図表2）。ただし、激変緩和措置は将来の返済負担を増大させるため、中長期的な消費支出を抑制する可能性。
- (3) 試算によると、2%の変動金利上昇による返済負担の増加は、経済全体の消費を中長期的に▲0.5%下押し。この下押し幅は20年前と比べると2.4倍に拡大（図表3）。この背景には、変動金利型住宅ローンの普及。変動金利型住宅ローン残高は130兆円と20年前の2.6倍に増加（図表4）。低金利環境の長期化で金融機関の競争が激化したほか、住宅ローン減税が繰り返し実施されたことから、住宅ローンが増加。こうしたなか、変動金利が固定金利よりも低い状況が続いたため、多くの借り手が利払い負担が相対的に軽い変動金利を選択。

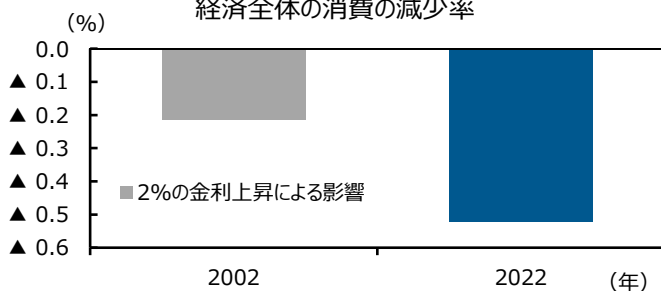
（図表1）日本円OISレート（1年先1ヵ月物）



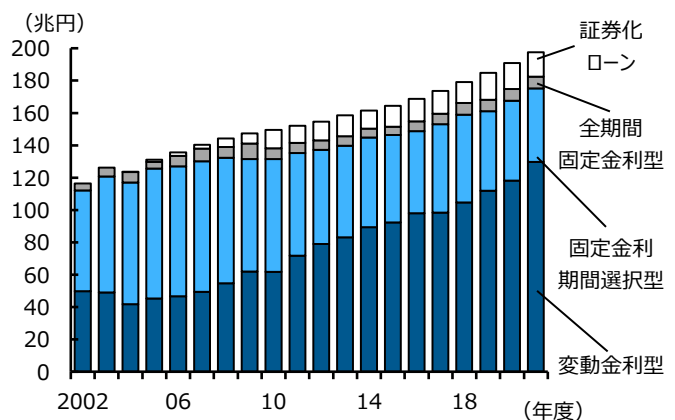
（図表2）住宅ローンの年間返済額



（図表3）住宅ローンの返済負担増加による経済全体の消費の減少率



（図表4）金利タイプ別の住宅ローン残高



【ご照会先】調査部 研究員 北辻宗幹 (kitatsuji.kazuki@jri.co.jp , 080-3727-6569)

本資料は、情報提供を目的に作成されたものであり、何らかの取引を誘引することを目的としたものではありません。本資料は、作成日時時点で弊社が一般に信頼出来ると思われる資料に基づいて作成されたものでありますが、情報の正確性・完全性を保証するものではありません。また、情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがあります。本資料の情報に基づき起因してご閲覧者様及び第三者に損害が発生したとしても執筆者、執筆にあつた取材先及び弊社は一切責任を負わないものとします。