

2018年 9月 27日
No.2018-031

30歳代の住宅ローンが急増したのはなぜか

調査部 研究員 根本寛之

《要 点》

- ◆ 30歳代世帯（二人以上）の住宅ローン残高が増加傾向にある。こうした動きは、伸び悩んでいる家計の所得・消費水準の動きからみて特筆すべき動きである。本稿では、住宅ローン残高が増加している背景と、わが国経済に与える影響について分析する。
- ◆ 住宅ローン残高が増加した背景として、以下の2点を指摘できる。第1に、30歳代の持家率の上昇である。住宅ローン税制の拡充や金融機関の貸出積極化などが若年層による住宅取得を可能にし、持家取得のタイミングを早期化させた。第2に、1世帯当たり住宅ローン借入額の増加である。金利低下により借入可能額が増加したため、家計はマンション価格の上昇に応じて、借入を拡大させることができた。
- ◆ わが国に与えるインパクトを考えると、住宅投資へのプラス影響、個人消費の抑制や金利上昇時の破綻リスクといったマイナス影響はそれぞれ限定的とみられる。30歳代の持家率の上昇は将来の需要の先取りにすぎないため、長期的には住宅投資を拡大させない。金利上昇リスクについても、家計は余裕を持って借入・返済を行っており、固定金利に借り換える時間的余裕は十分にある。
- ◆ 今後を展望すると、30歳代の住宅ローン残高の伸びは一服すると見込まれる。住宅ローン金利を左右する長期金利はすでに底打ちしているほか、利ざや縮小によって金融機関の貸出態度も従来ほど積極的ではなくなると見込まれるからである。こうした環境変化は、家計の住宅投資行動にも変化を促すとみられるため、企業などもそれに備えた対応が求められよう。

本件に関するご照会は、調査部・研究員・根本寛之宛にお願いいたします。

Tel: 03-6833-8913

Mail: nemoto.hiroyuki@jri.co.jp

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ので、ご了承ください。

1. はじめに

30歳代世帯（二人以上）の住宅ローン残高が増加傾向にある（図表1）。2005年には700万円に満たなかった1世帯当たりローン残高は、2017年には約1200万円まで膨らんだ。これは他の世代を大きく上回る増え方であり、家計の所得・消費水準が伸び悩むなかで、特筆すべき動きといえる。

そこで、本稿では、住宅ローン残高が増加している背景と、わが国経済に与える影響について分析をしたい。

2. 住宅ローン増加の背景

まず、住宅ローン残高が増加した背景として、以下の2点を指摘できる。

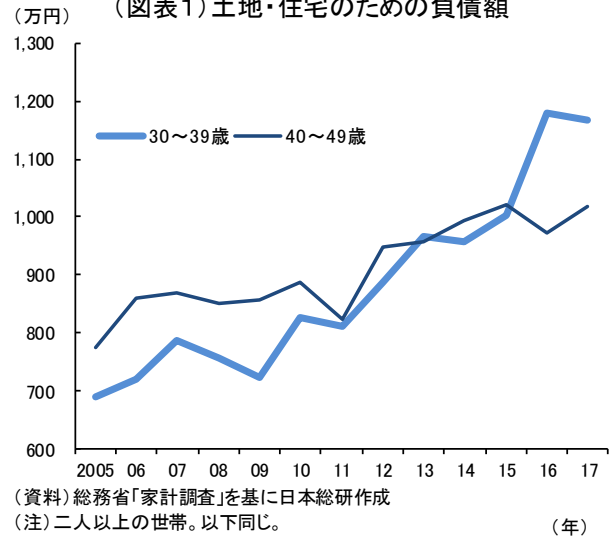
① 住宅購入世帯の増加

第1に、住宅を購入する世帯が増加したことがある。「家計調査」をみると、住宅ローンを支払っている世帯の割合が上昇傾向にある（図表2）。とりわけ、30歳代での上昇が顕著であり、足許では、二人以上世帯のうち半数程度が住宅ローンを支払うようになったとみられる。こうした動きは持家世帯が増加していることを示している。実際、「国勢調査」をみると、持ち家に住む30歳代世帯の割合は50%を上回る水準にまで上昇した（図表3）。この傾向は持家ニーズの高い子育て世帯でより顕著にみられる。

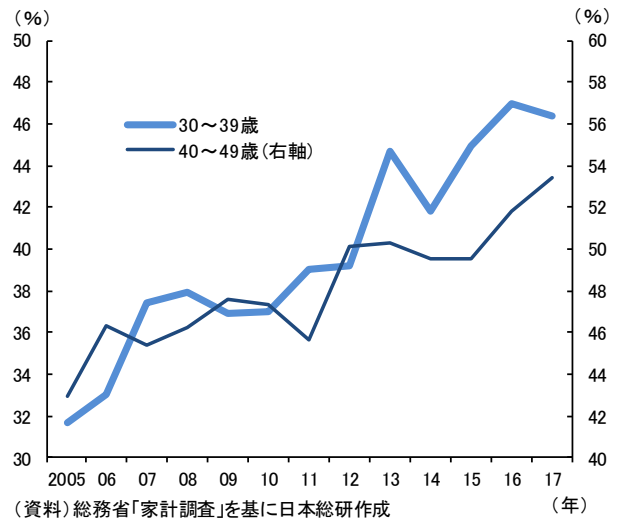
このような家計行動の変化を理解する上で注目されるのは、持家率の顕著な上昇が30歳代の若年層に限られていることである。「国勢調査」でみると、40歳代の持家率は全く上昇していない。こうした動きは、生涯での持家購入割合が変化しないなか、持家の取得タイミングが早期化したものと解釈できる。

ではなぜ、30歳代が住宅を購入できるようになったのか。その背景には、需要面、供給面それぞれの要因があったと考えられる。需要側の要因としては、各種政策効果による住宅取得能力の上昇が挙げられる。2010年代初頭にかけて景気低迷が長引くなか、景気刺激策として、住宅ローンの税

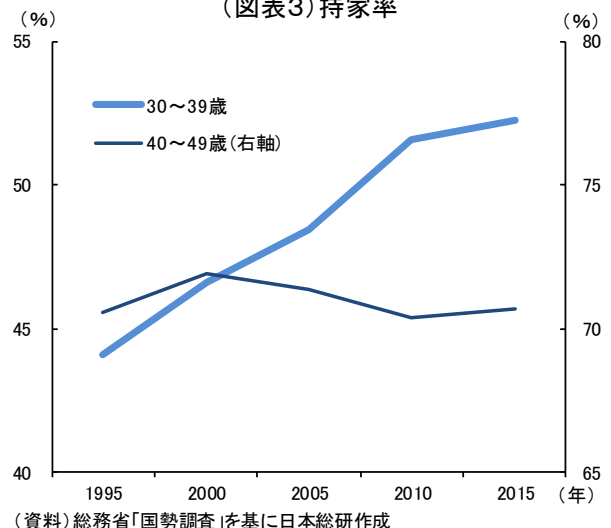
（図表1）土地・住宅のための負債額



（図表2）住宅ローン支払い世帯率



（図表3）持家率



額控除が段階的に拡充されたほか、金融緩和も強化されてきた。それに伴って、住宅の取得コストが低下し、需要面から家計のマイホーム取得を後押ししてきた。一方、供給面については、金融機関による住宅ローン貸出の積極化がプラスに作用した。金融機関は長期固定金利など住宅ローン商品の多様化を進めたほか、他金融機関との間で積極的な融資拡大競争を展開してきた。家計にとってみれば、選択肢の増加や貸出基準の緩和など住宅ローンを借り入れやすい環境へと変化したのである。

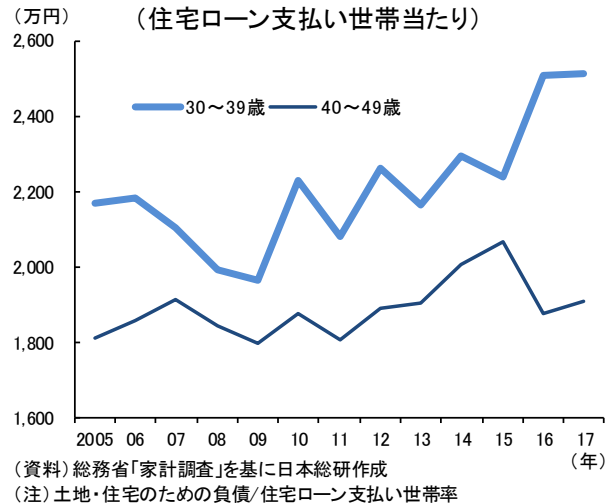
② 1世帯当たり借入額の増加

第2に、住宅ローン借入額の増加である。住宅ローンを支払っている世帯を対象を絞り、1世帯当たりのローン残高をみると、30～39歳世帯では過去10年間で約2,000万円から約2,500万円に増加していることが分かる(図表4)。これには、マンション価格の上昇と金利低下という2つの環境変化が生じたことが影響している。

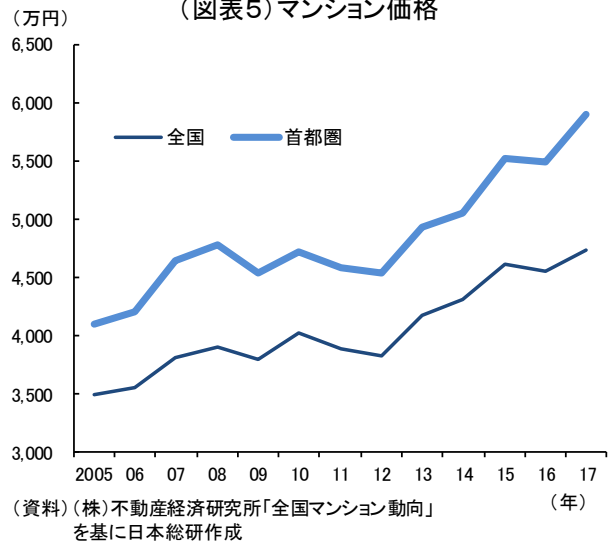
まず、マンション価格は2012年以降、地価や建築コストの高まりを反映し、上昇傾向を辿っている(図表5)。こうした動きは、用地取得が困難な首都圏においてとりわけ顕著である。首都圏では、再開発や訪日観光客の増加を受けたホテル建設などが相次いでおり、用地取得の競争激化が地価の上昇につながっている。さらに、建築コストも資材価格や人件費の上昇を背景に高まっている。東京五輪に向けた関連施設整備や東日本大震災の復興などの特需と重なり、資材や雇用の逼迫化が生じたことが大きく影響している。

一方、金利低下により、家計が借り入れ可能な住宅ローン額は2009年を底に大きく増加した(図表6)。フラット35ローンに適用される代表的な長期固定住宅ローン金利は、市場で形成される長期金利と連動している。長期金利は2000年代半ばから趨勢的に低下しており、2016年にはとうとうゼロとなった(図表7)。こうした動きと併行するように、住宅ローン金利も低下傾向を辿っている。実際、「家計調査」を基に家計が支払っている住宅

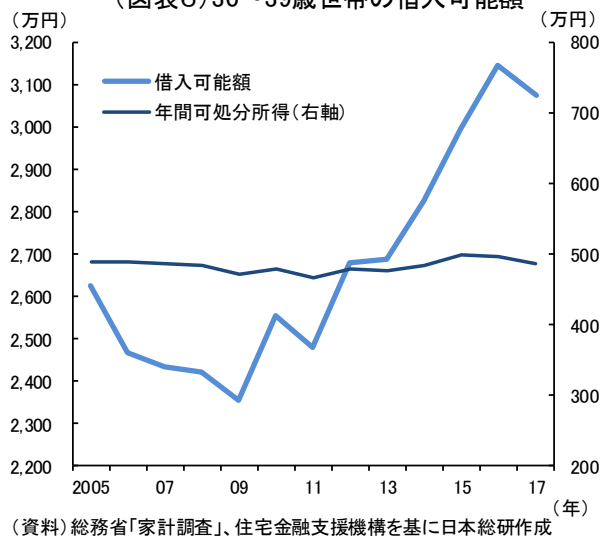
(図表4) 土地・住宅のための負債
(住宅ローン支払い世帯当たり)



(図表5) マンション価格



(図表6) 30～39歳世帯の借入可能額



ローンの実効金利を計算しても、足許では1%を切る水準にまで低下している。

通常、マンション価格が値上がりした場合、マンション購入意欲は減退する。しかし、今回はこれと同時に借入可能額も増えたため、マンション需要が冷え込むことなく、購入希望者は住宅ローン借入の増額で対応できたのである。

なお、近年、女性の就業率が高まり、共働き世帯が増加している。こうした動きが、住宅ローンの借り入れを増やし、より高額な住宅の購入につながっているとの見方もあるものの、現状では、限定的とみられる。これは、社会保険料や税金の引き上げ等が所得の増加を相殺し、平均的な家計の可処分所得はそれほど変化していないためである（図表6再掲）。¹

3. マクロ経済への影響

住宅ローン残高の増加は、以下3つのルートを通じてマクロ経済に影響を与える可能性がある。1つはプラス影響であり、残り2つはマイナス影響である。²

① 住宅投資へのプラス影響

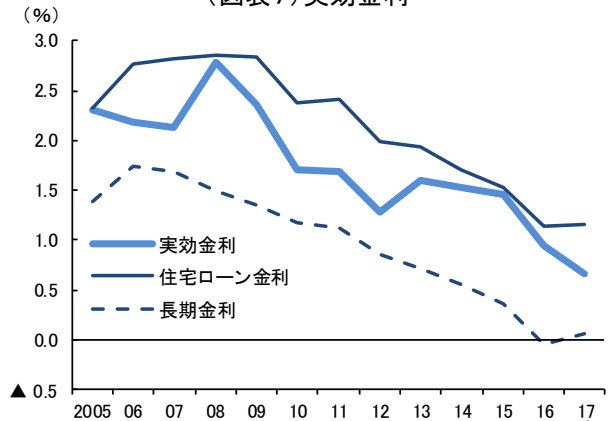
第1に、住宅投資の押し上げである。一般的に、持家率の上昇や住宅購入金額の増加は住宅投資の拡大に直結する。

もともと、30歳代における持家の拡大は、若年層による住宅取得の早期化であった。そのため、将来発生する需要を先取りしたにすぎず、短期的な押し上げ影響にとどまると見込まれる。40歳代の持家率は全く上昇していないため、長い目でみると、住宅投資の拡大にはつながらない。

さらに、1世帯当たり借入額の増加についても、住宅投資への影響は限定的である。借入額増加の要因がコスト高によるマンション価格上昇であったことを踏まえると、価格変化の影響を除いた実質住宅投資の押し上げ効果はほぼゼロとみられる。実際、この間に新設されたマンション1戸あたりの平均床面積は拡大するどころか、むしろ縮小傾向にある（図表8）。

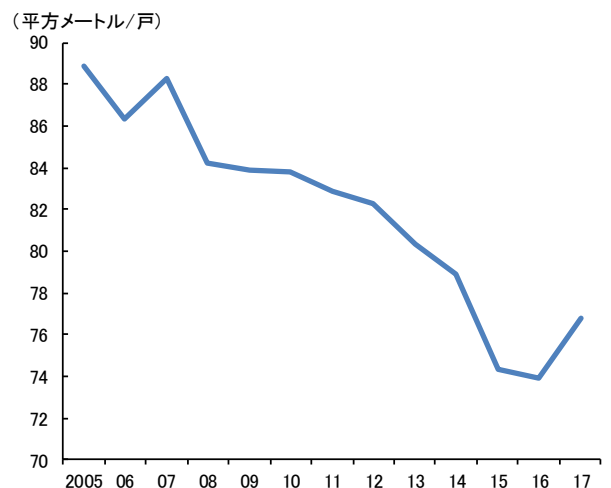
以上を踏まえると、持家率上昇による短期的なプラス影響はあるものの、長期的な影響はほぼ中立といえる。

（図表7）実効金利



（資料）総務省「家計調査」、住宅金融支援機構、Bloomberg.LPを基に日本総研作成
（注1）実効金利＝（年間ローン支払い額－負債残高/30）/負債残高*100
（注2）元金返済は30年間の均等返済を仮定。

（図表8）マンション1戸当たり平均床面積



（資料）国土交通省「住宅着工統計」を基に日本総研作成

¹ 2009年から2017年までの借入可能額の増加のうち、可処分所得の増加による部分は約12%である。

² 以下の分析は、複雑な想定を避けるため、住宅ローンの元金を均等に返済するとの仮定に基づいているが、元利均等返済で考えても、結果の解釈にそれほど大きな違いはない。

② 個人消費へのマイナス影響

第2に、個人消費の抑制である。一般的に、住宅ローン残高の増加は、元金返済と元金にかかる金利負担を増やすため、家計の負担が重くなる。これは消費の抑制に作用する。

もともと、家計の返済負担は2005年以降、増加するどころか、むしろ大きく低下している（図表9）。この主因は、金利支払いの減少が返済負担を押し下げたためである。金利支払い額はこの間の金利低下により、2005年と比べ、およそ3分の1程度にまで減少した。

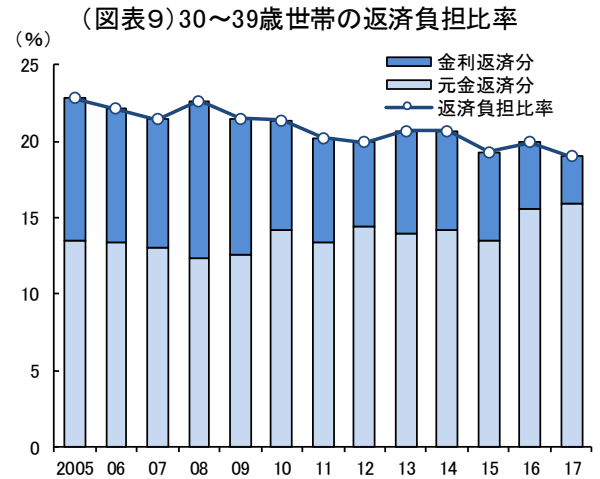
一方、元金部分の返済負担は増加したものの、それほど大幅には増えていない。家計は、借入可能額の増加に合わせて、やみくもに借り入れを増やしたわけではなく、返済負担の増加は一定程度に抑えられている。

結果として、金利低下による負担軽減効果が債務残高増加による負担増を上回ったため、住宅ローンの返済負担は漸減するようになった。

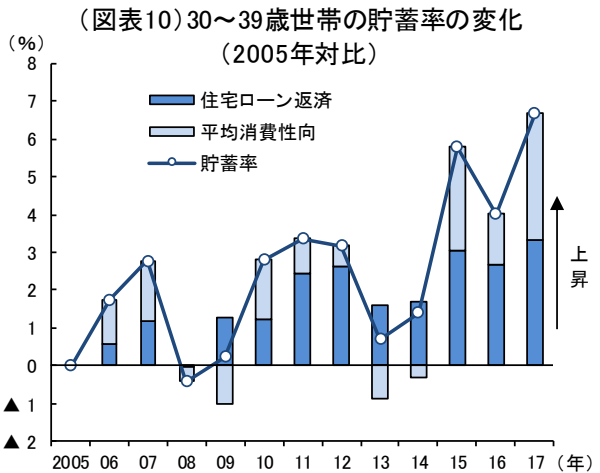
なお、返済負担の軽減分が消費押し上げ要因として働く可能性も考えられるが、これまでのところ、そうした動きは観察されない。現状、返済負担の軽減分はマクロでみればすべて貯蓄に回っている（図表10）。貯蓄率は2005年と比べ、約7%上昇しており、その半分程度が住宅ローン支払いの減少によるものとみられる。すなわち、家計の多くは支出を必要最小限にとどめつつ、将来の返済に備えて貯蓄を行っていると考えられる。³

③ 金利上昇時の破綻リスク

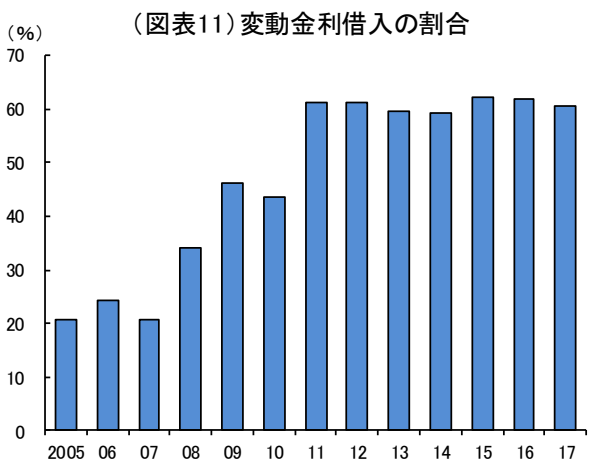
第3に、金利上昇時の返済負担の増加と破綻リスクである。特に懸念されているのは、低金利の長期化期待を背景に、変動金利による借り入れが大幅に増加していることである。実際、2005年に少数派だった変動金利による借り入れは約6割に到達し、現在では固定金利の割合を上回っている（図表11）。一般的に変動金利は半年に一度の頻度で見直され、金利支払いに反映される。そのた



(資料) 総務省「家計調査」を基に日本総研作成
(注1) 返済負担比率=住宅ローン返済額/可処分所得*100
(注2) 要因分解にあたっては、元金均等返済の仮定に基づいている。



(資料) 総務省「家計調査」を基に日本総研作成
(注) 平均消費性向は低下、住宅ローン返済は減少が貯蓄率の押し上げに作用。



(資料) 国土交通省「住宅市場動向調査」を基に日本総研作成
(注) 注文住宅、分譲戸建、分譲マンション、中古戸建、中古マンションの単純平均。

³ 変動金利借り入れの場合、将来の返済負担が増加する懸念があるため、そのリスクに備えた貯蓄と解釈できる（次項参照）。

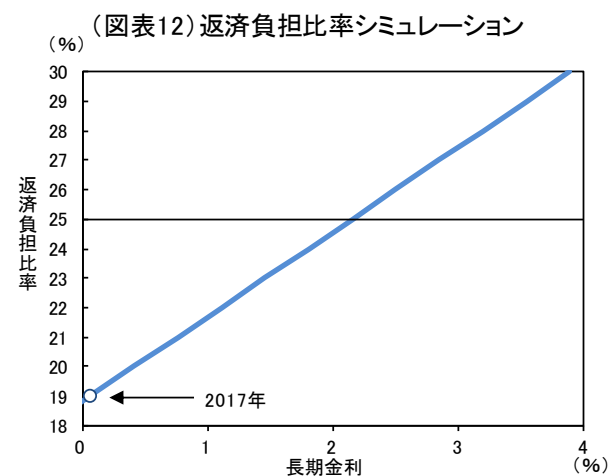
め、金利が上昇に転じれば、家計は支払い負担の増加に直面することになる。

今後、金融政策が出口に向かう局面では、住宅ローン金利にも上昇圧力がかかることになる。それに連動して金利負担が増加すれば、多額の住宅ローンを抱える家計の破綻が増加するとの見方もある。

もっとも、こうしたリスクが顕在化する可能性は低いと見込まれる。前述のとおり、現在の返済負担は約19%と過去最低水準で推移しており、家計は比較的余裕をもって住宅ローンの返済を行っている。民間金融機関が貸出可否を判断する際の、一般的な年収に対する返済負担比率の目安は25%程度とされていることから、この水準以下であれば破綻が問題化する可能性は少ないとみられる。それを踏まえると、平均的な家計はある程度の金利上昇に耐えられる状態にあり、金利が上昇し始めたからといって、即座に家計破綻が大規模に発生して問題化する可能性は低い。

実際、一定の前提を置いて、長期金利と返済負担の関係を試算してみると、返済負担が25%に到達するのは、長期金利が2%まで上昇した時である（図表12）。ちなみに、アベノミクス開始時点の長期金利は約0.9%、リーマンショック直前の長期金利は約1.6%であった。いずれの状況に戻ったとしても、家計の返済負担比率にはまだ余裕がある。

このようにみると、長期金利が多少上昇したとしても、家計が資金繰りに窮する事態に至る可能性は低い。危険ラインとみられる長期金利水準まで余裕があるため、金利の上昇が緩やかにとどまるならば、その間に固定金利借入に切り替えるなどの対策をとることも可能である。そのため、現状では、家計の住宅ローン債務はコントロールできる水準にとどまっていると結論づけられる。⁴



(資料)総務省「家計調査」、国土交通省「住宅市場動向調査」、Bloomberg.LPを基に日本総研作成
(注)長期金利の変動に対する30歳代世帯の返済負担比率を試算。

4. おわりに

以上のように、現下の住宅ローン残高の増加は経済へのプラス影響が小さい一方で、マイナス面についても限定的であるといえる。総じてみれば、景気全体への影響もわずかである。

今後を展望すると、30歳代世帯の住宅ローン残高の伸びは一服すると見込まれる。その要因として、これまで低下傾向にあった長期金利が日銀の政策修正を反映して底打ちしたこと⁵、金融機関の住宅ローン貸出競争が一服したこと等が挙げられる。今後、政府・日銀が出口政策を意識するようになるに従い、長期金利は上昇のタイミングを計る局面に変わっていくことになる。また、過当競争によって住宅ローン貸出の利ぎやが縮小するなか、金融機関の貸出態度も従来ほど積極的ではなくなるとみられる。この結果、30歳代の持家率も徐々に頭打ちになるだろう。

過去20年間にみられた30歳代の持家率上昇と住宅ローン借入残高の増加は、緩和的な金融環境によってもたらされた側面が強い。金融環境の変化に従い、家計は幅広い選択肢が与えられ、最も効用水準を高める形でその機会を最大限活用したのである。今後、金融政策が正常化されていくこ

⁴ 同様に、返済負担の増加による消費の抑制効果についても、限定的にとどまると考えられる。

⁵ 金融緩和効果をもたらす金利水準に下限が存在するとの見方が広がっている。実際、金融機関の収益環境が悪化していることを踏まえると、これ以上の下げ余地はないとみられる。

とになれば、家計行動は大きく変化することになる。こうした局面変化に備えて、企業なども様々な対応策を講じる必要があるだろう。

以 上