

## 増加する住宅ローンの返済猶予申請が示すもの

## 一 所得低下による返済能力低下が原因

日本リサーチ総合研究所 調査研究部

主任研究員 藤原 裕之 03-5216-7314

hiroyuki.fujiwara@research-soken.or.jp

昨年 12 月施工の「中小企業金融円滑化法」を受けて住宅ローンの返済猶予申請が増加している。家計の借入金返済負担は増加傾向にあり、主因は所得の低下に求められる。30 歳未満の若年層ではローン返済負担の増加が消費支出の減少となって表れている。中でも住宅ローン保有世帯が多くなる 40 歳代の層でローンの返済負担が高まっており、足元では昨年末のボーナス減等を受けて所得見通しが低下、生活不安度も悪化している。わが国の住宅ローン問題は欧米のサブプライム問題とは異なり、所得低下による返済能力の低下が主因であるため、労働市場の改革を含めた総合的な対策が求められる。

増加する住宅ローンの返済  
猶予申請

「中小企業金融円滑化法」が昨年 12 月に施行され、住宅ローンの返済条件緩和に関する実績が大手行中心に発表された。昨年 12 月末時点での申し込み件数が大手 6 行で 3,923 件と、法施行前と比べ申し込みが 4~5 倍に増加した銀行もあったようである<sup>1</sup>。申し込みの中で条件変更に応じた件数は 110 件（約 3%）と、中小企業向け融資の 20%と比較して少ないものの、審査中の案件が多いとみられ、条件変更件数は今後増加すると思われる。

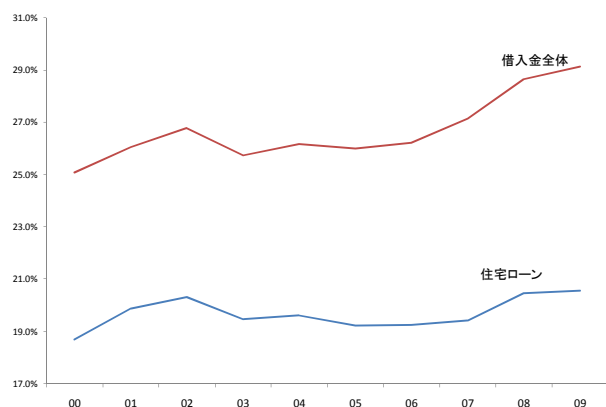
増加する家計の借入返済比  
率

住宅ローンの返済猶予申請がこれだけ増加しているのは、家計の可処分所得に占める借入返済比率の増加からも窺い知れる（図表 1）。住宅ローンを含む借入金全体の返済比率はここ数年増加傾向にあり、住宅ローン以外の借入金も含めて家計の借入金負担が増加している。

新設住宅着工件数は 07 年の改正建築基準法の影響等から落ち込み傾向が続いており（図表 2）、個人の住宅取得意欲は低下しているとみられる。住宅需要が冷え込む中で住宅ローンの借入返済負担が強まっているという状況は、欧米のサブプライムローン問題とは明らかに異なる。

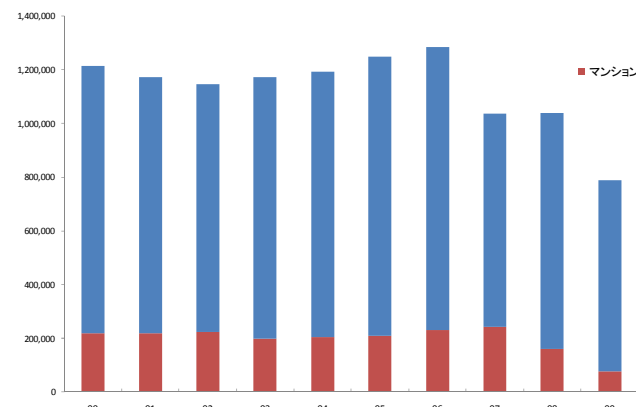
以下では、家計の借入負担の状況を年齢層別に洗い出すとともに、個人消費への影響について考察してみたい。

図表 1 借入返済比率（可処分所得比）の推移



(出所) 国土交通省

図表 2 新設住宅着工件数の推移



(出所) 家計調査

<sup>1</sup> 日本経済新聞記事より

若年層の住宅ローン返済負担が増加  
 ～消費支出への影響もみられる

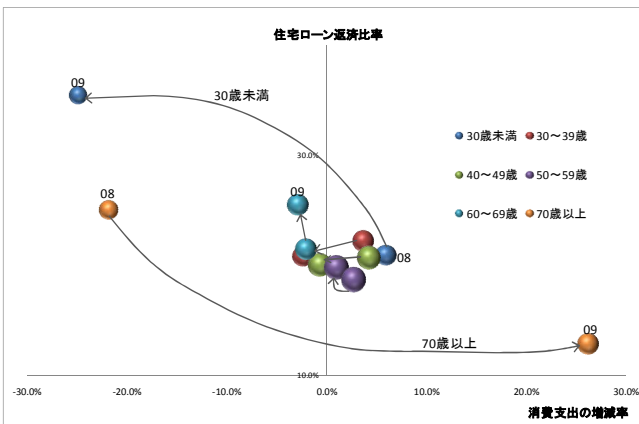
所得環境の悪化が逆風に  
 ～賃金フラット化の動きが40歳代にも影響

住宅ローンの返済負担の状況を「家計調査」を使って年代別にみると、08年から09年にかけて30歳未満の住宅ローン負担が急増している。それに呼応する形で消費支出も急減しており、若年層世帯で住宅ローンの返済負担が高まっていることが示されている。一方、70歳以上の高齢者世帯の住宅ローン返済負担は低下しており、消費支出も各世代の中で唯一大きな増加を示している。もっとも若年世代と高齢世代で住宅ローンを支払っている世帯は全体の1割程度とみられるため、同世代全体でみると別の動きになっている可能性がある点に留意する必要がある。これに対し、住宅ローンの保有割合が高まる30代から50代の層では返済比率の顕著な変化はみられないが、住宅ローンの負担感や支払能力をみるには、所得環境や各年齢層の支出構造等を踏まえる必要がある。

90年代後半以降、50歳代以降の賃金低下によって賃金カーブのフラット化が進んできたが、ここ数年は賃金コスト削減の波は働き盛りとも言われる30歳代から40歳代にも影響を及ぼしている。新規に住宅取得を行う時期はこうした年齢層に集中しており、これら年齢層では、従前の賃金カーブを想定してローンの返済計画を立てている者が多いとみられる。貸し手の金融機関も、「借り手の年齢増⇒支払い能力が高まる」という前提で与信管理を行ってきたとみられる。しかし、賃金カーブのフラット化によって年齢が増えても想定された賃金まで上がらないため、住宅ローンの支払い能力も一向に上がらないという状況になっている。「家計調査」で年齢層別の賃金（可処分所得）カーブを08年と09年で比較すると、40歳代の減少が大きくなっている（図表4）。

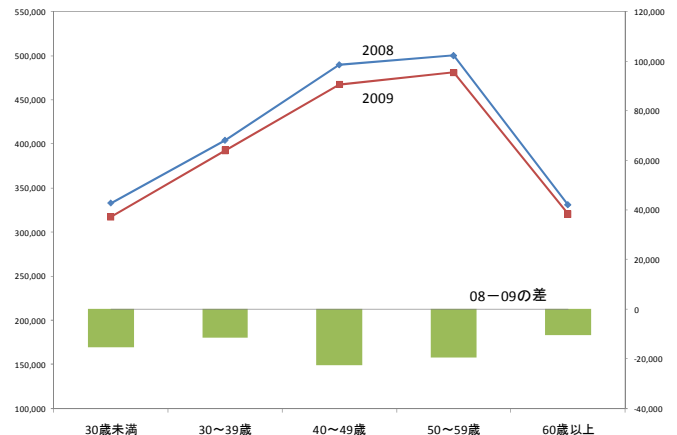
さらに40歳代という年齢層は、子供の養育費等の負担も大きくなるため、所得の低下はダイレクトに家計を圧迫する。先に見たように、30歳未満では住宅ローン負担の増加によって消費支出を削減するという動きがみられた。しかし、養育費等はそう簡単に切り詰められるものではないため、40歳代はそれだけ所得環境が悪化した場合の住宅ローン返済の負担感は強まりやすい年齢層といえる。今回

図表3 住宅ローン負担と消費支出の関係



(出所) 総務省「家計調査」より作成

図表4 年齢別にみた可処分所得の変化



(出所) 総務省「家計調査」より作成

足元、生活不安感が高まる  
40 歳代  
～所得不安が背景に

の円滑化法による猶予申請の内容も、給与やボーナスが減少したために借入期間を延長して月々の借入返済を減額する対応が多いとみられ、家計のライフデザインそのものが見直される時期にきているといえる。

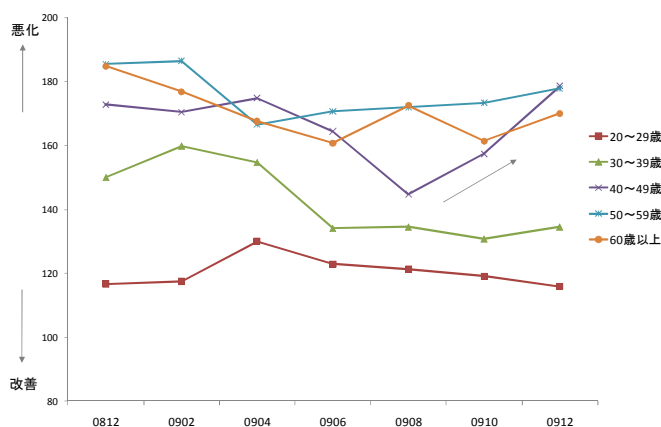
家計の借入負担の上昇は意識調査の結果にも表れている。弊所が隔月で実施している「消費者心理調査（CSI）」によると、生活不安度指数はここにきて悪化傾向を示している。年齢別に同指数をみると、特に40歳代における数値が悪化方向にあることがわかる（図表5）。

同指数の決定要因としては、景況感や雇用、所得などがあり、寄与度はその時々によって変化するが、足元では所得要因が大きく効いているように思われる。同調査では「所得見通し」に関する質問も行っているため、これを指数化して生活不安度指数の相関係数<sup>2</sup>をとってみると、08年以降は所得見通しとの相関性が高いことが示されている（参考図1）。このため足元の現状を説明すると、昨年冬のボーナスは大幅な減少となったために40歳代を中心に所得見通しが低下、生活不安感も高まり、住宅ローンを中心とする借入金負担が重く押し掛かってきているということになる。これまで生活不安度指数の悪化は50歳代以上で高止まりする傾向にあったが、ここにきて40歳代にその気配が表れている点は注視していく必要があるだろう。

消費への影響  
～若年層中心に厳しく、  
唯一、高齢者層が下支えに

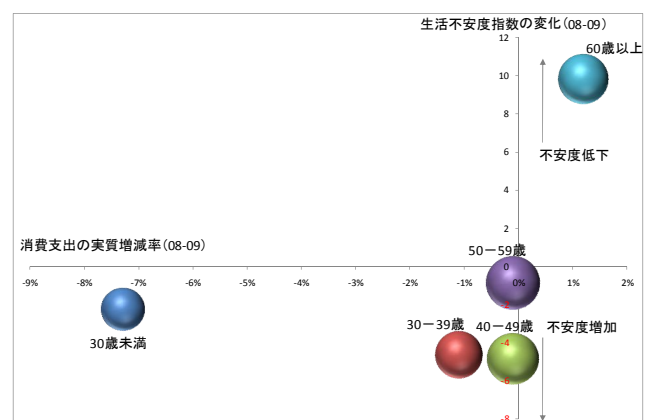
こうした状況が家計の消費支出にどのような影響を及ぼしているのだろうか。消費者心理調査の所得見通しと消費支出の関係について年齢別にみると、所得見通しは30歳未満の若年層から40歳代にかけて大幅に悪化しているのに対し、消費支出は30歳未満で大きく減少、30、40歳代の消費支出はわずかな減少にとどまっている。これは先の借入返済比率と消費支出の関係図（図表3）と同じ傾向であり、30歳未満では借入返済負担や所得見通しが悪化すると足元の消費を切り詰めることによって対応するのにに対し、養育費や教育関係費などの支出が多くなる30

図表5 生活不安度指数（年齢別）の推移



（出所）日本リサーチ総研

図表6 年齢別にみた消費支出と所得見通しの関係



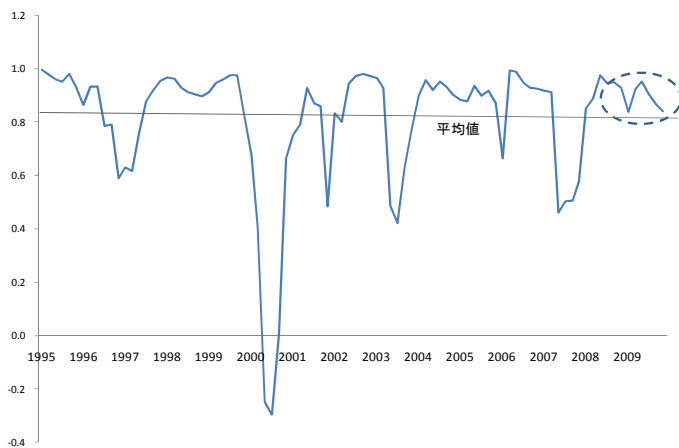
（出所）総務省、日本リサーチ総研

<sup>2</sup> 生活不安度指数は逆数を使用。

～40 歳代の年齢層では、所得が減少する中で消費支出全体を切り詰める余地が小さいことが一因ではないかと考えられる。一方、小幅ながらも所得見通しが増加しているのが 60 歳以上の年齢層であり、消費支出も各年齢層の中では唯一プラスとなっている。これら年齢層の所得は、年金収入など景気的情勢に左右されにくい構成となっているため、消費支出も安定的に増加する傾向がある。もっとも、高齢者世帯の消費額は全体に比べて少ないため、下支え役にはなっても消費全体をけん引する力にはならない。

欧米のサブプライムローン問題は、住宅ローンの「借り過ぎ」によるバランスシート悪化が原因であった。このため対応法としては、借り過ぎたローンをバランスシートから切り離すという手段がある。これに対し、わが国の住宅ローン問題の主因は借り過ぎではなく、賃金の低下による支払い能力低下にあるため、欧米のような対処法では本質的な解決にはならない。そのための第一歩として、「同一労働、同一賃金」に向けた賃金体系・働き方の見直しなど、労働市場全体の改革が求められる。

(参考図 1) 生活不安度指数と所得見通しの相関係数の推移



(出所) 日本リサーチ総研「消費者心理調査 (CSI)」より作成