

懸念される住宅ローンの不良債権化

一 適齢世代の債務返済能力が悪化

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

最近、住宅ローンの不良債権化を心配する声が出始めている。家計の債務返済能力は住宅購入適齢期となる30～40歳代を中心に悪化傾向がみられる。家計の債務返済の厳しさは貯蓄額からも伺え、若年層を中心に貯蓄を取り崩して債務返済や消費支出に振り向けている構図が浮かび上がる。

借り手のリスク・プロファイルで最も重要なのが収入見通しである。年功賃金体系が崩れつつある中、仮に現在の年収が審査基準をクリアされていても、勤め先の信用力や勤続年数、過去のキャリアパスの状況などから継続的な返済は困難と判断されることもあり得る。特に住宅適齢世代である30歳代は転職割合が最も高い層であり、収入見通しにおいて他世代より審査上不利になっている可能性がある。

個人向け貸出の場合、法人向けのように銀行のコンサルティング機能を通じて返済能力を高めるようなアプローチはしづらい。今後住宅ローン審査の厳格化が進むに伴って貸出条件が一律に厳しくなることも想定される。

■ 懸念される住宅ローンの不良債権化

ここ数年の住宅ローンを巡る低金利競争もあり、住宅ローンの不良債権化を心配する声徐徐に出始めている。日銀は2012年度から銀行による住宅ローンの考査を厳格化する方針を発表、金融庁も昨年秋から厳格検査に乗り出している。

住宅ローンの市場規模は2001年度をピークに頭打ちとなっているが、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）が07年4月から一般個人向け直接融資を原則廃止したことに伴い、これに代わって銀行がシェアを大きく拡大させてきた。住宅ローンのシェア拡大に伴って低金利競争が行われたため、銀行の住宅ローンの採算悪化が懸念されている。今のところ住宅ローンの不良債権比率は目立った上昇はみられないが、大手行・地方銀行ともに変動金利型の住宅ローンを増加させていることから、金利上昇が住宅ローンの返済負担増につながりやすい状況になっている(図表1)。

住宅ローンの金利上昇リスクが高まる中、借り手である家計の債務返済能力はどれだけの耐性を有しているのか点検が必要である。

■ 悪化する家計の債務返済能力

－ 30～40歳代を中心に負債比率が上昇

家計の債務返済能力は住宅購入の適齢世代となる30～40歳代を中心に悪化傾向がみられる。所得に対する負債の水準（以下、負債比率）を年齢別にみると、30歳代が最も高く、40歳代と29歳未満がこれに続いている（図表2）。さらにこれら年代層の負債比率はここ数年増加傾向にあることから、債務の返済負担は年々厳しさを増している。

－ 貯蓄を取り崩して債務返済に回す

家計の債務返済の厳しさは貯蓄額の推移からもみてとれる。負債保有世帯の貯蓄額を年代別にみると、どの年齢層も趨勢的に貯蓄額の低下がみられる。中でも20～30歳代の若年層で貯蓄額の減少傾向が顕著であり、若年層中心に貯蓄を取り崩して債務返済や消費支出に振り向けている構図が浮かび上がる。

（原因は所得の低下）

「家計の金融資産に関する世論調査」によると、金融資産残高が減少した理由として「定期的な収入が減

ったので金融資産を取り崩した」という回答が最も多い（図表3）。こうした調査結果からも、債務返済負担が増加した主因は所得の低下に求められ、返済原資となる所得フローの減少をカバーするために貯蓄の取り崩しを余儀なくされていると考えられる。

同調査による結果で新聞等でも話題となった「無貯蓄世帯の増加」は、所得低下による貯蓄の取り崩しが一因になっていると考えられる。年齢別に無貯蓄世帯の推移をみると、若年層中心に無貯蓄世帯が増加している（図表4）。若年層はもともと貯蓄水準が低いため、貯蓄の取り崩しによって無貯蓄層に転落しやすい。消費者金融の不良債権比率がここ数年増加傾向にあるのも、こうした貯蓄取崩しに伴う無貯蓄層の増加が背景にあるのではないかと考えられる（図表5）。

■ ローン審査が厳しくなっている背景

- 所得見通しの不確実性が増加 ～年功賃金の崩壊が一因

負債保有世帯の返済能力が低下傾向にある中、最近では住宅ローン審査の厳しさを伝える記事を見かけるようになった。昨年秋から当局が住宅ローンに対する検査を厳格化していることも背景にあると思われるが、審査の過程で従来以上に借り手のリスク・プロファイルをきめ細かくみている可能性がある。リスク・プロファイルの中で最も不確実性が高く返済能力に影響するのが借り手の収入見通しであろう。かつて年功賃金制度を前提に将来の収入増が見込まれた時代は借り手の返済能力に対する不確実性は小さかった。しかし長引く景気低迷で年功賃金という前提が崩れつつある中、現在の年収でさえ今後維持できるかどうか不透明な環境となっている。こうした所得環境の不確実性により、仮に現在の年収が住宅ローンの審査基準をクリアできても、勤め先の信用力や勤続年数、過去のキャリアパスの状況などから継続的な返済は困難と判断されることも十分あり得る話である。

- 適齢世代である30歳代 ～転職割合が最も高い世代

当局が求めている審査の厳格化が進むにつれ、今後上記のような視点を含む厳しい審査が行われる可能性が高い。特に住宅購入の適齢世代となる30歳代が影響を受けることになるだろう。しかも今の30歳代は就職氷河期と言われる厳しい雇用情勢の時代を経験している世代でもある。同世代には新卒時に希望の企業に入社できなかった人も多く、その後転職によって希望の企業に入り直す人も少なくないと考えられる。図表6は「就業構造基本調査」（H19調査）から年齢別に転職経験者の分布をみたものである。同分布からは、25-29歳が最も転職割合が高い結果となっている。同調査は5年前に行われたものであるため、同世代は現在30歳代前半になっている。これら住宅適齢世代は過去のキャリアパスの面から他世代と比べてローン審査上不利になる可能性は否定できない。

■ 今後のリスク

- 水面下で広がる個人向け貸出の不良債権化

住宅ローンを含む家計向け貸出の不良債権比率は今のところ目立った上昇はみられない。ただし先にみたように、家計の債務返済能力は住宅購入の適齢世代を中心に悪化傾向にある。主たる原因である雇用・所得環境が一段と悪化する場合には、家計の返済能力が一段と悪化し、不良債権が大幅に増加する可能性がある。住宅ローンの場合、一般に返済負担率が一定レベルまで上昇（悪化）すると、デフォルト率が大きく跳ね上がる傾向が確認されている。また実行後の経過年数が長いほどデフォルト率が高まることも確認されており、今後新規貸出しが大きく伸びない限り、銀行が保有する住宅ローンの平均経過年数は長期化する可能性が高い。

こうした借り手の信用リスクの問題に加え、金利リスクも大きな懸念材料である。先にみたように、住宅

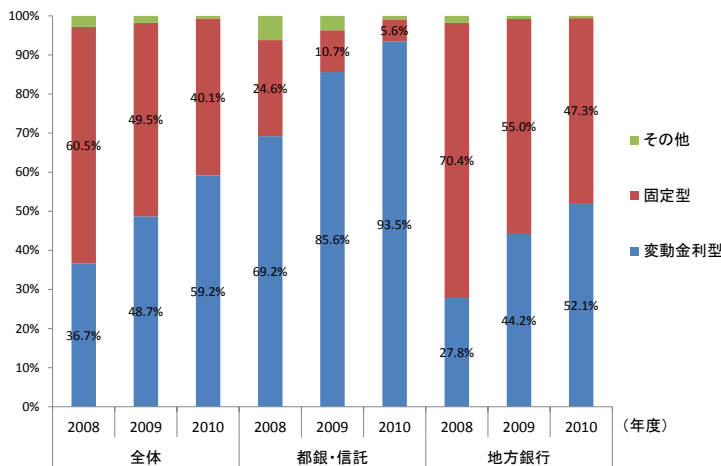
ローンの金利タイプは変動金利型が増えており、大手行の場合は9割が変動型となっている。市場金利が上昇した場合、返済金額の増加に伴って家計の債務負担は更に大きくなる。

－ 銀行が出来ることの限界 ～個人向けと法人向けの違い

個人向け貸出しの信用悪化が懸念される中、貸し手である銀行は何ができるのか。この点については、個人向け貸出しと法人向け貸出しの違いについて認識しておく必要がある。法人向け貸出の場合、当局が銀行に対してコンサルティング機能の強化を求めているように、融資先の資金繰り緩和から事業ポートフォリオの見直しまで経営改善に向けた幅広い支援を通じて債務返済力を高めることが原理的には可能である。一方、住宅ローンは数が膨大なため、一定の計算式で貸倒率を推計し、ローンを「プール化」した上で引当金を積む業務である。借り手の個人に対し、返済計画の見直しなどのアドバイスは出来ても、返済能力の根幹となる収入を増加させるためのアドバイスは銀行業務の範疇を超えており、仮に出来たとしてもコスト面で見合わないだろう。銀行が個人の債務返済力を高めることは原理的に難しい。

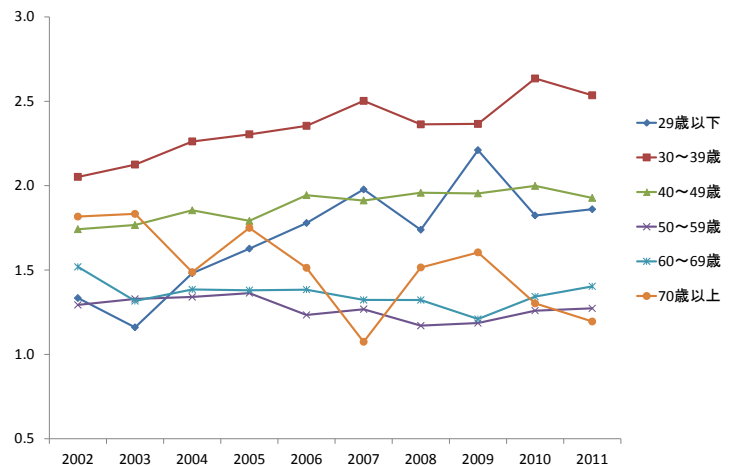
個人向けと法人向けにはこうした業務構造上の違いがあるため、今後住宅ローン審査の厳格化が進むに伴って貸出条件が一律に厳しくなることも想定される。

図表1 金利タイプ別の住宅ローンの割合（新規貸出）



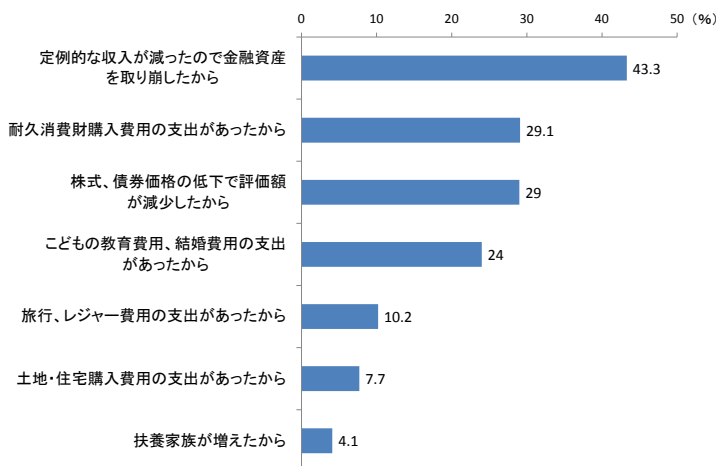
(出所)「民間住宅ローンの貸出動向調査」住宅金融支援機構

図表2 年齢別にみた家計の負債比率



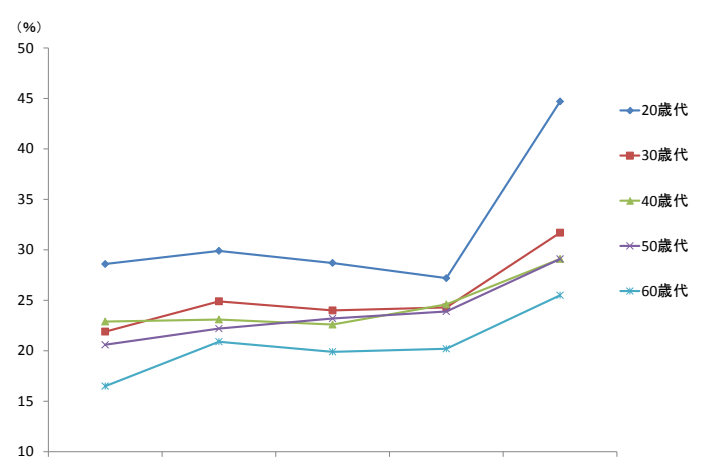
(出所)「家計調査」総務省

図表3 金融資産残高が減少した理由



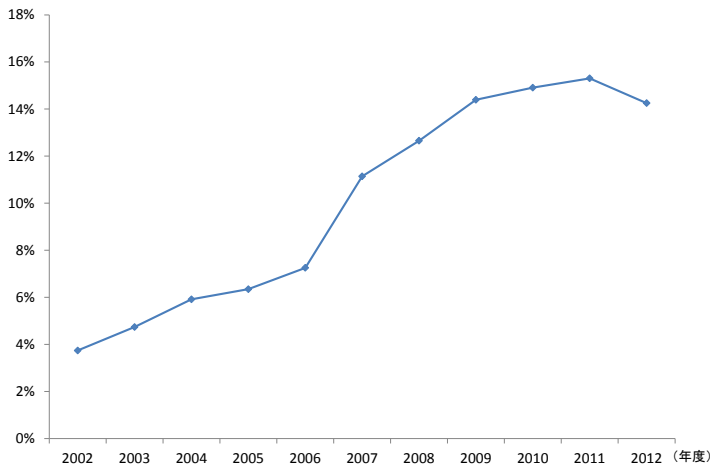
(出所)「家計の金融行動に関する世論調査」金融広報中央委員会

図表4 年齢別にみた無貯蓄世帯の割合



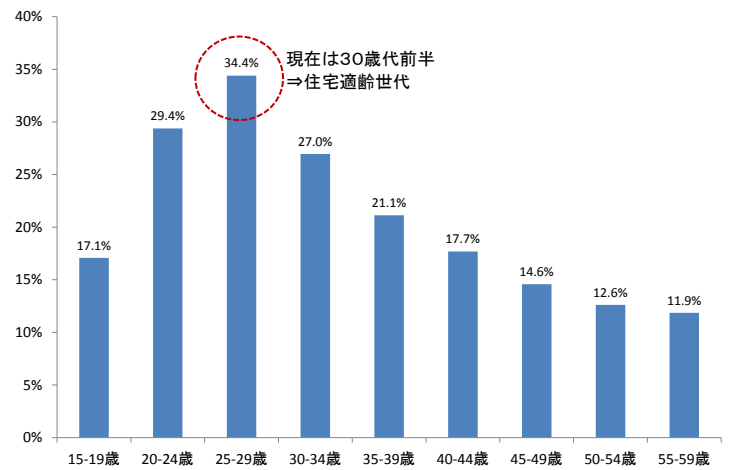
(出所)「家計の金融行動に関する世論調査」金融広報中央委員会

図表5 消費者金融会社（大手3社）の不良債権比率



(出所) 各社開示資料

図表6 年齢別にみた転職経験の割合(2007年調査)



(出所) 「就業構造基本調査」総務省