

2021年1月22日 全7頁

家計の住宅ローンを点検する

近年の動向とコロナショックによる現時点での影響

金融調査部 研究員 藤原翼

[要約]

- 近年の住宅ローンの傾向として、住宅ローン保有の若年化と、返済負担率の高い借入を行う家計の比率が上昇している点が指摘できる。これらの傾向は平時では問題とならないものの、経済ショック時には延滞率の上昇などのリスクを強める要因となりうる。
- 2020年9月末までの住宅ローン延滞率と金融機関に対する貸付条件の変更等の申込状況を確認すると、コロナショックの影響でそれぞれ上昇している。しかし、2020年第2四半期の実質GDPが統計の開始以降で最大の落ち込みであった中では、限定的である。その背景には、家計支出を主に支える者の雇用への影響がさほど顕在化していないことが挙げられる。
- 足元の緊急事態宣言再発出に伴い雇用調整が進めば、延滞率は上昇していく可能性がある。また、経済状況の悪化に伴い、住宅ローンの貸付条件の変更等の申込も増えると思われるが、一定期間の元金返済猶予などは一時的な対処にすぎない。経済の回復が遅れれば、猶予を受けた家計が再び返済に窮する事態も想定される。

0. はじめに

2021年1月7日に1都3県を対象とした緊急事態宣言が発出され、その後も対象範囲の拡大が続いており、経済へのダメージが心配されている。収入の減少に直面する家計が増えることが予想されるなか、住宅ローン返済の延滞が増えることが懸念される。

そこで、本稿では住宅ローンを保有する家計について点検を行いたい。まず、近年の住宅ローン保有動向について確認する。具体的には、住宅ローン保有の若年化が進んできた点と返済負担率の高い借入を行う家計の比率が上昇してきた点を抽出し、住宅ローン返済の面において、収入減の影響を受けやすい家計が増加している点を指摘する。そして次にコロナショックによる、住宅ローンの利用者への影響を確認したい。具体的には、住宅ローンの延滞率と、金融機関に対する貸付条件の変更などの申込状況を確認する。

1. 近年の住宅ローン保有動向

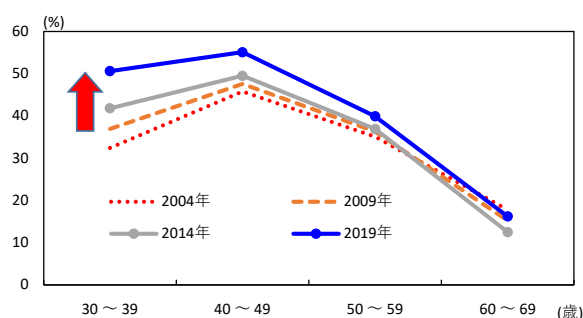
1-1. 目立つ若年層の住宅ローン保有率の上昇

住宅ローンの保有率上昇が続いており、なかでも若年層における保有率の上昇が指摘される。総務省「家計調査」をもとにした図表1によれば、特に2014年から2019年にかけて30歳代における保有率の上昇幅が大きいことが読み取れる。

若年層の住宅ローン保有率が上昇している背景として、住宅ローン金利の低下が一因となり、若年層の持家取得が進んだ点が挙げられよう。日本銀行によりマイナス金利政策が導入された2016年の前後では特に住宅ローン金利が低位となった。図表2で参照したフラット35の住宅ローン金利（最低）は、2016年7、8月に1%¹を下回っている。

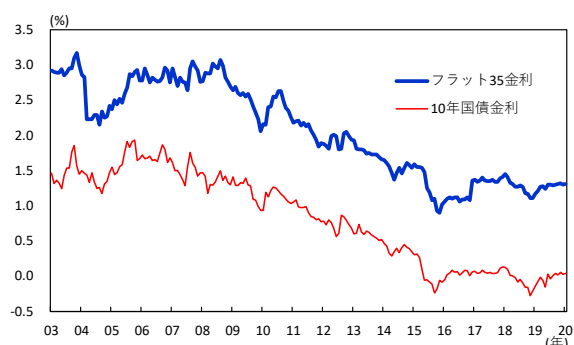
なお、コロナショック前には緩やかな景気回復が続き、さらに共働き世帯が増加したこと等を背景に世帯年収が増加した家計が増えたことも若年層の住宅ローン保有率が上昇している一因になったと考えられる。また、住宅ローン減税の拡充などの施策も住宅購入を後押ししたとみられる。

図表1 世帯主の年齢別 住宅ローン保有率



- (注1) 二人以上世帯のうち、勤労者世帯。
 (注2) 20歳代と70歳代以上は極端にサンプル数が少ないため除外した。
 (注3) 住宅ローン保有率は土地家屋借金返済がある家計の比率。
 (注4) データは年平均。
 (出所) 総務省「家計調査」より大和総研作成

図表2 住宅ローン金利（フラット35）



- (注) フラット35は2007年9月までは【最低金利】、2007年10月から2010年3月までは【融資期間が21年以上35年以下、最低金利】、2010年4月から2017年9月までは【融資率が9割以下、融資期間が21年以上35年以下、最低金利】、2017年10月以降は【融資率が9割以下、融資期間が21年以上35年以下、新機構団信付き、最低金利】のデータを利用している。
 (出所) 財務省、住宅金融支援機構より大和総研作成

1-2. 住宅ローンの返済負担率は平均的には低下

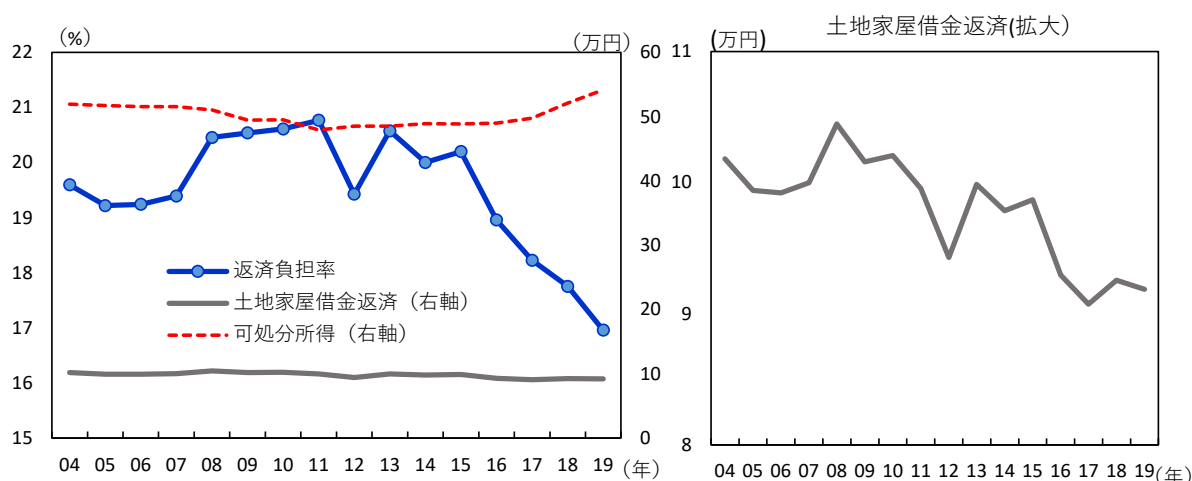
家計の住宅ローン返済の負担状況はどう変化しているだろうか。ここではまず、家計調査により全体の動向を確認する。住宅ローンを保有している世帯（二人以上のうち勤労者世帯）における、月々の住宅ローンの返済負担率（土地家屋借金返済/可処分所得）の推移を図表3で確認すると、2014年から2019年にかけて低下が進んでいる。内訳としては、世帯あたりの可処分所得

¹ 融資期間21年以上35年以下、融資率が9割以下

の上昇が大きく寄与しているようだ。それと同時に月々の返済額についても減少傾向にある。

近年、マンション価格の上昇がみられ（図表 4）、それらは月々の返済額を平均的に押し上げる要因となるが、図表 3 によれば上昇していない。その要因としては、低金利環境と借入期間の伸長などが挙げられる。住宅ローン金利が低下している点は先に指摘した通りであるが、低金利自体が返済額を抑える効果と、低金利環境を生かして借入期間を長く設定することで月々の返済額を抑える効果があると考えられる。国土交通省「住宅市場動向調査」によれば、借入時の借入期間が「20 年から 35 年未満」の比率が減少する一方で、「35 年以上」の比率が上昇している（図表 5）。もっとも図表 5 に関しては、自己資金の比率が低く、収入の低い若年層の住宅ローン保有が増えたことで、構造的に返済期間が長くなっていることもあるとみられる。

図表 3 住宅ローン返済負担率



(注 1) 住宅ローン返済負担率=土地家屋借金返済/可処分所得。

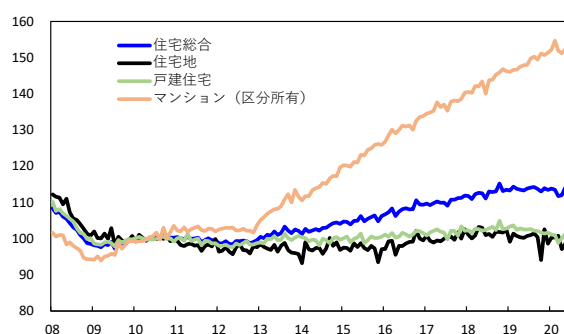
(注 2) データは年平均。

(注 3) 土地家屋借金返済額、可処分所得は 1 か月あたりの値。

(注 4) 二人以上世帯のうち、勤労者世帯かつ住宅ローン返済世帯。

(出所) 総務省「家計調査」より大和総研作成

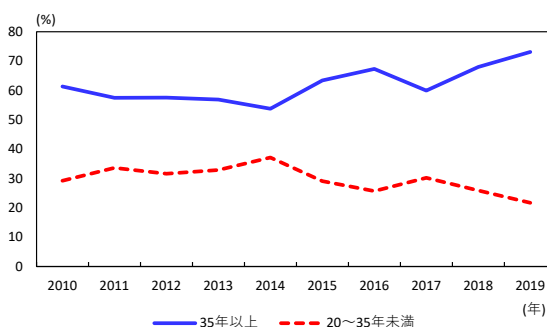
図表 4 不動産価格指数（全国・住宅）



(注) 2010 年=100。

(出所) 国土交通省より大和総研作成

図表 5 住宅資金借入当初の返済期間の分布



(注 1) 比率としては小さいが、金融機関以外からの借入も含む。

(注 2) 注文住宅(住宅建築資金)、分譲住宅の単純平均。

(注 3) 三大都市圏のデータ。

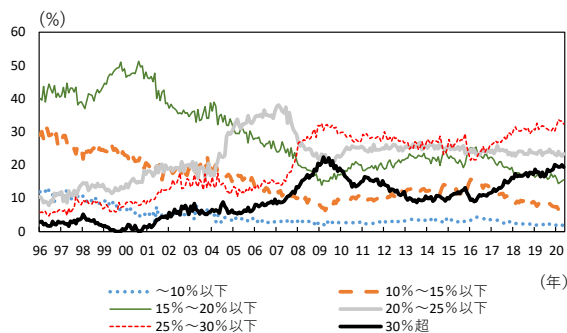
(出所) 国土交通省「住宅市場動向調査」より大和総研作成

1-3. 返済負担率の高い借入を行う家計の比率は上昇している

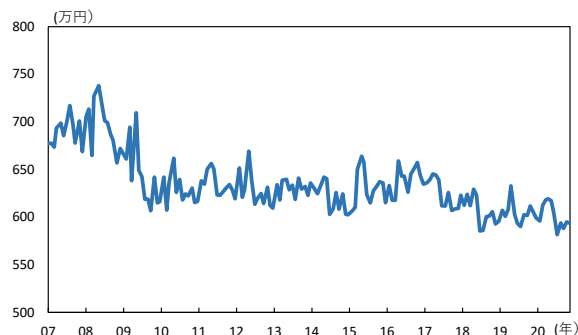
家計調査を用いて、返済負担率が平均的に低下していることを示した。しかし、近年返済負担率の高い借入を行う家計の比率が上昇している点も見逃せない。ここでは、住宅金融支援機構の機構債（フラット35の証券化商品）の裏付け債券データ（以下、機構債データ）を用いてその点を確認する。ただし、全期間固定型の住宅ローンであるフラット35の利用者の動向と住宅ローン利用者全体の動向が必ずしも一致するわけではない。例えば、フラット35の利用者は30歳代の比率が低下している。また、機構債データで知ることができる返済負担率は借入当初の返済負担率であり、調査時点における返済額や所得をもとに算出する、家計調査による返済負担率とは定義が異なる点には注意が必要だ。

借入当初の返済負担率（住宅ローンの年間返済額/申込時年収）の分布の推移を図表6で確認すると、「25～30%以下」や「35%超」といった比較的返済負担率が高い層の比率が長期的な傾向として、さらに短期的には2016年以降において上昇していることが分かる。家計調査による平均的な姿では返済負担率が低下している様子が見られたが、それとは異なる姿だ。経済全体としては世帯収入の増加や低金利など返済負担率を抑えやすい環境であった一方で、低金利環境や税制措置などを背景に年収に比した借入額を大きくしやすくなったことが推測される。また、機構債データにおける申込時平均年収の推移を確認すると、近年減少傾向にある（図表7）。低金利環境や税制措置は比較的収入が低い家計の住宅購入も促進したとみられ、返済負担率が上昇しやすくなっている。

図表6 住宅ローンの当初返済負担率（分布の推移）



図表7 住宅ローン申込時の平均年収



(注1) 返済負担率=住宅ローンの年間返済額/申込時の（出所）住宅金融支援機構より大和総研作成
年収。

(注2) 分布は件数ベースで算出。

(出所) 住宅金融支援機構より大和総研作成

2. コロナショックの影響をどう見るか

2-1. 住宅ローンの延滞率は上昇するも、ショックの大きさに比しては限定的

前章では、①若年層の住宅ローン保有比率が上昇していること②住宅ローン返済負担率は平均的に低下している一方で、返済負担率の高い借入を行う家計の比率が上昇していることを指摘した。これらの傾向は平時では問題とならないが、経済ショック時には延滞率の上昇などのリ

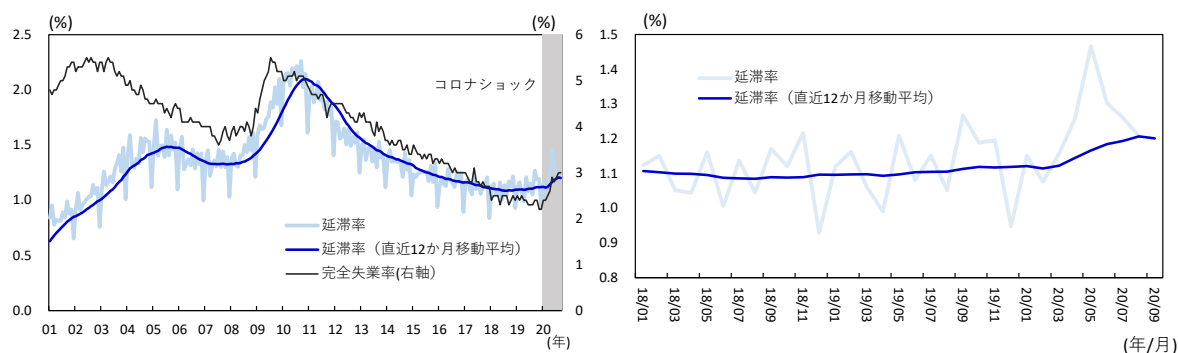
スクを強める可能性がある。若年層は貯蓄が十分に進んでいないことも多いとみられ、一時的な収入の急減に対し貯蓄でカバーする、という対応が取りにくい可能性がある。また、返済負担率の高い借入を行った家計についても、家計収支の余裕が少ないため、収入減の影響をより受けやすいとみられる。

それでは、コロナショックによる住宅ローンを保有する家計への影響は実際にはどれほど顕在化しているのだろうか。ここでは、住宅金融支援機構の機構債データにより延滞率(延滞債権件数/残存債券件数)を確認する(図表8)。新型コロナウイルスの感染が拡大し始めた2020年初頭から2020年9月(本データの直近)までの推移をみると、延滞率が上昇に転じていることが分かる。しかし、2020年第2四半期において実質GDPが前期比年率▲28.9%と大幅かつ急速な落ち込みを記録した中では、延滞率の上昇は限定的であり、水準としても過去に比して低位に留まっている。

足元で延滞率の上昇が小幅に留まっている要因としては、雇用調整助成金の拡充などの各種政策を背景に失業率の上昇が限定的となった²ことが挙げられる。またコロナショックでは、サービス業を中心に業況が悪化したが、同業に勤める労働者は被扶養者の比率が高い³。被扶養者の雇用に大きな影響が出た一方で、家計支出を主に支えている者の失業が限定的であったことで、延滞率が小幅に留まったとも捉えられる。

もっとも、失業率の上昇が限定的とはいえ、パートタイム労働などから得られる被扶養者の収入が減ることや、賞与の減少などで住宅ローン返済に何かしらの影響が出ている家計が増えていることは確かであろう。

図表8 住宅ローンの延滞率(左図:長期、右図:短期)



(注1) 延滞率=延滞債権件数/残存債券件数。

(注2) 直近は2020年9月。

(注3) 完全失業率は季節調整値。

(出所) 住宅金融支援機構、総務省「労働力調査」より大和総研作成

² 田村続久「コロナ下の雇用対策:これまでとこれから」(大和総研レポート、2020年10月12日)

³ 田村続久「失業率では捕捉しきれないコロナショックの影響度」(大和総研コラム、2020年12月28日)

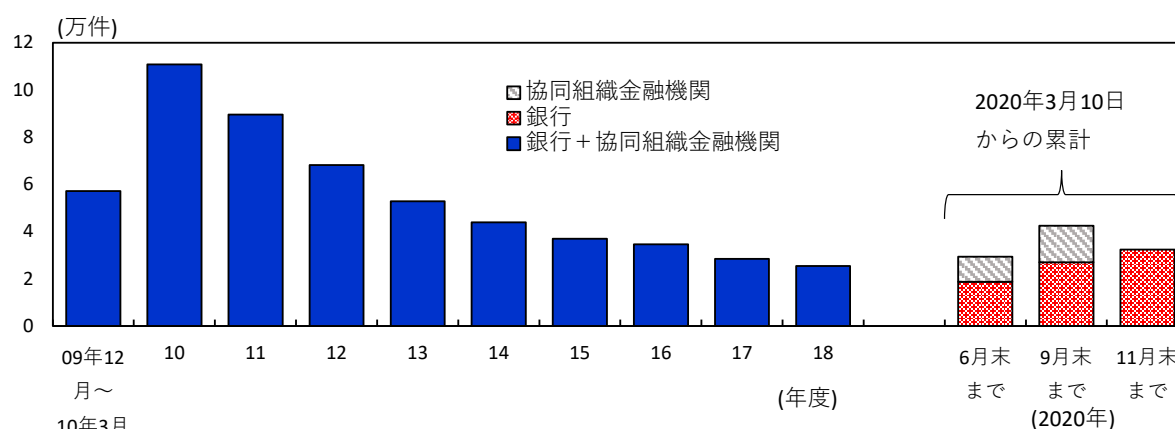
2-2. 金融機関による住宅ローンの貸付条件の変更等の申込件数は上昇も、延滞率と同様に限定的

コロナショックが住宅ローン返済に与えた影響を確認するうえでは、金融機関に対する貸付条件の変更等の申込状況の動向も重要だ。

住宅ローン返済に関し、金融庁からは条件変更などについて、迅速に対応するように要請がなされていた。⁴アナウンスメントの効果もあり、金融庁が2020年5月22日に公表した「新型コロナウイルス感染症を踏まえた金融機関の対応事例」によれば、「住宅ローンに係る返済猶予等の相談について、審査を行わずに最長1年間の元金据置等を実施」「住宅ローンの返済猶予の求めに対して、まず6ヶ月間、元金を据え置き、6ヶ月後にその時点の状況を踏まえて対応を再検討する（条件変更手数料も無料）」などが行われた。このような強力な対応以外にも、返済期間の変更による1か月あたりの返済額の軽減、ボーナス返済の見直しなどの対応が行われたとみられる。

それでは、コロナ禍で貸付条件の変更等の申込はどれほど行われたのだろうか。金融庁によれば、2020年3月10日から2020年9月末までにおいて、金融機関への貸付条件の変更等の申込は4万2,450件に上る。2018年度では1年間で2万5,406件であり、コロナショックの影響で申込が増えたことが分かる。しかし、「中小企業金融円滑化法」により金融庁が各金融機関に貸付条件の変更等の状況の報告を求め始めてから最初の4か月間で5万7,096件の申込があった。このように、過去の申込件数が多かった時期に比しては限定的な水準に留まっている。

図表9 住宅ローンの貸付条件の変更等の申込



(注) 協同組織金融における、2020年9月末以降のデータは執筆時点では公表されていない。

(出所) 金融庁より大和総研作成

3. 雇用調整リスクの高まりが今後の懸念点

住宅ローン延滞率の急上昇などをもたらしかねないショックが起こったが、住宅ローン返済への影響は、延滞率と貸付条件の緩和等の申込状況により確認できる範囲では限定的だ。

⁴ 例えば金融庁 令和2年4月7日「『新型コロナウイルス感染症緊急経済対策』を踏まえた資金繰り支援について（要請）」

しかし、先に示した延滞率と貸付条件変更の申込件数は2020年9月末時点の話であり、2020年秋以降の感染再拡大の影響が出てくることも考えられる。特に足元では感染者の急増を受けて、2021年1月7日に1都3県を対象とした緊急事態宣言が発出され、その後も対象範囲の拡大が行われている。再度の緊急事態宣言の発出により、雇用調整のリスクが高まることを懸念する指摘もある⁵。雇用調整が進み、家計支出を主に支えている者の失業が増えれば、延滞率は現時点よりも上昇していくと考えられる。

また、経済の悪化に伴い住宅ローンの貸付条件変更の申込も増えていくことも予想される。金融庁の要請もあり、2020年3月10日から9月末における貸付条件変更の実行率は98%⁶と積極的な対応が行われている。しかし、一定期間の元金返済猶予などにより現時点での資金繰りに貢献することができるが、一時的な対処にすぎない。経済の回復が遅れれば、猶予を受けた家計が再び返済に窮する事態も想定される。

⁵ 神田慶司・山口茜「[1都3県への緊急事態宣言で21年1-3月期はマイナス成長へ](#)」（大和総研レポート、2021年1月5日）

⁶ 実行率＝実行件数×100/（実行件数＋謝絶数）で算出。また、銀行分と協同組織金融機関分の加重平均である。