

住宅ローンの信用力をどう見るか

わが国住宅ローンの中身を、ローン保有者側から分析すると、年収水準が低い、ローン返済割合（返済額／可処分所得）が高い - といった信用力がやや劣る層のウェイトが上昇している。

団塊ジュニア世代が住宅取得適齢期を迎える人口動態から見て、住宅ローンの市場規模は底固く推移すると予想されるが、金利が上昇局面に入らる中で、今後の住宅ローンの信用力の変化には注意が必要である。

1. 中低信用力層が増加する住宅ローン

わが国家計の住宅ローン残高は一貫して拡大傾向が続いてきたが、2000 年入り以降は頭打ちとなり、この 3～4 年間は 182～183 兆円で推移している。また、二人以上世帯における住宅ローン保有率を見ても、1999 年：31.8%→2004 年：30.9%と若干低下しており、住宅ローン市場は一見、動きが乏しいように見える。

しかしその中身を見ると、信用力がやや劣る層 - 年収水準の低い層やローン返済割合（返済額／可処分所得）の高い層 - のウェイトが上昇しており、住宅ローン保有者の低クレジット化ともいえるべき事象が徐々に進行している。

総務省「全国消費実態調査（1999 年・2004 年）¹⁾」から、住宅ローン保有世帯について、住宅ローン市場における構成比を年収別・住宅ローン返済割合別に見ると、年収 600 万円以下の世帯の構成比は 1999 年：18.7%→2004 年：25.4%、返済割合が 20%以上となる世帯の構成比は 31.1%→38.5% - といずれも大幅に上昇している（表 1）

表1 年収別・返済割合別にみた住宅ローン市場の構成比

【2004年調査】

	平 均	住宅ローン返済割合階級 (%)					
		5 未 満	5 ～ 10	10 ～ 15	15 ～ 20	20 ～ 25	25 以 上
平 均	100.0	7.2	9.6	21.7	22.9	16.9	21.6
300万円未満	1.0	0.2	0.0	0.1	0.2	0.1	0.5
300～400万円	3.4	0.3	0.1	0.3	0.5	0.7	1.4
400～500万円	8.7	0.4	0.2	1.1	1.7	1.9	3.4
500～600万円	12.3	0.5	0.6	2.0	2.7	2.9	3.6
600～800万円	27.9	1.4	1.8	6.1	7.6	5.3	5.7
800～1000万円	20.6	1.3	2.5	5.7	5.0	3.0	3.1
1000～1250万円	13.4	1.1	2.3	3.5	2.7	1.8	1.9
1250～1500万円	6.6	0.7	1.2	1.8	1.4	0.6	0.8
1500～2000万円	4.2	0.6	0.6	1.0	0.8	0.6	0.6
2000万円以上	1.8	0.6	0.2	0.1	0.3		0.5

¹⁾ 全国約 6 万世帯を対象に家計の収支・資産等を 5 年毎に調査する統計。最新は 2004 年調査。

【1999年調査】

	平 均	住宅ローン返済割合階級 (%)					
		5 未 満	5 ～ 10	10 ～ 15	15 ～ 20	20 ～ 25	25 以 上
平 均	100.0	11.0	13.1	23.3	21.5	14.6	16.5
300万円未満	0.5	0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	0.2
300～400万円	1.8	0.2	0.1	0.2	0.3	0.3	0.6
400～500万円	6.3	0.5	0.3	1.0	1.4	1.1	2.1
500～600万円	10.1	0.6	0.6	1.9	2.2	2.2	2.5
600～800万円	25.5	1.9	2.6	5.5	6.1	4.4	5.0
800～1000万円	22.1	1.9	2.9	6.1	5.6	3.1	2.6
1000～1250万円	16.8	2.1	3.2	4.5	3.2	2.0	1.7
1250～1500万円	7.9	1.1	1.6	2.0	1.6	0.8	0.8
1500～2000万円	6.8	1.5	1.4	1.8	0.9	0.5	0.6
2000万円以上	2.3	1.2	0.3	0.2	0.1	0.1	0.3

(資料)総務省「全国消費実態調査」

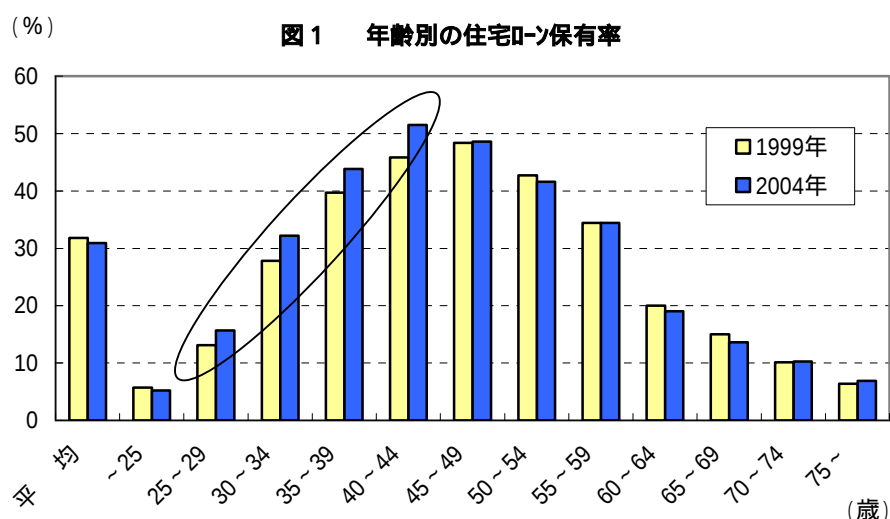
2. 住宅ローン保有者の低クレジット化の背景

このように住宅ローン保有者の低クレジット化が進行した背景としては、次の点が指摘できる。

(1) 若年層の住宅ローン保有率の上昇

第1は、年収水準がまだ低い若年層において、住宅ローン保有率が高まったことである。

1999年と2004年とを比較すると²⁾、30～34歳で27.8%→32.2%、35～39歳で39.7%→43.8%と上昇する一方、賃金がピークとなる50～54歳では42.7%→41.6%、55～59歳では34.4%→34.4%とやや低下～横ばいとなっている(図1)。



(資料)総務省「全国消費実態調査」

²⁾ 前ページと同じく「全国消費実態調査」の1999年及び2004年調査に基づく。以後出てくる兩年の比較も同様。

(2) 住宅ローン保有者における退職高齢者の増加

第2は、人口高齢化を背景に、住宅ローン保有世帯の中で、退職によって所得水準が低下した60歳以上の世帯の割合が高まったことである。

住宅ローン保有世帯の総数を10000とした世帯分布を1999年と2004年で比較すると、60～69歳世帯は1060→1167、70歳以上世帯は270→391へと増加しており、両者を合わせた住宅ローン保有世帯全体に占める構成比は13.3%→15.6%と上昇している(表2)。

表2 住宅ローン保有世帯の世帯主年齢別・年収階級別世帯分布

【2004年調査】

	総数	年 収 階 級 (万 円)						
		200～300	300～400	400～500	500～600	600～800	800～1000	1000～1250
総数	10,000	604	995	1,214	2,493	1,864	1,280	608
30歳未満	165	33	39	30	26	13	11	1
30～39歳	1,996	139	329	414	620	268	121	44
40～49歳	3,312	95	223	376	992	775	446	210
50～59歳	2,968	117	186	224	585	617	568	293
60～69歳	1,167	152	154	130	212	149	103	46
70歳以上	391	68	63	39	57	42	32	14

【1999年調査】

	総数	年 収 階 級 (万 円)						
		200～300	300～400	400～500	500～600	600～800	800～1000	1000～1250
総数	10,000	393	788	1,035	2,267	2,036	1,606	772
30歳未満	177	25	54	37	38	14	4	
30～39歳	1,957	73	248	367	667	308	175	56
40～49歳	3,580	69	188	300	883	920	644	278
50～59歳	2,955	75	116	179	467	614	649	358
60～69歳	1,060	111	135	127	176	150	107	65
70歳以上	270	39	46	25	36	30	26	15

【2004年】 - 【1999年】

	総数	年 収 階 級 (万 円)						
		200～300	300～400	400～500	500～600	600～800	800～1000	1000～1250
総数	0	211	207	179	226	-172	-326	-164
30歳未満	-12	8	-15	-7	-12	-1	7	1
30～39歳	39	66	81	47	-47	-40	-54	-12
40～49歳	-268	26	35	76	109	-145	-198	-68
50～59歳	13	42	70	45	118	3	-81	-65
60～69歳	107	41	19	3	36	-1	-4	-19
70歳以上	121	29	17	14	21	12	6	-1

(注) 数値は、世帯数全体を10,000世帯に換算したもの。年収階級の一部は記載割愛。

(資料) 総務省「全国消費実態調査」

(3) 30・40 歳代の所得水準の低下

第3は、住宅ローン保有比率を高めた30・40歳代において、高所得世帯が減り、中低所得世帯が増えたことである。

上記で用いた表2を見ると、30～39歳では500万円以上、40～49歳では600万円以上の年収階級は軒並み減少する一方、それ以下の年収階級では増加しており、二極化というよりも全体が下方シフトした状況となっている。

(4) 借入額の増加

第4は、住宅ローン保有者は、絶対額で見ても、年収との対比で見ても、ローン借入額を増やしたことである。

住宅ローン保有世帯の全体平均の姿を1999年と2004年で比較すると、年収が減少する中で(911万円→831万円) 負債残高は増加し(1566万円(うち住宅ローンは1474万円)→1635万円(同1536万円)) 負債残高の対年収倍率も高まった(1.72倍→1.97倍)。こうした姿は、ほとんどの年収階級、年齢階級で共通するものである(表3、表4)。

表3 住宅ローン保有世帯の年収階級別の債務負担

【2004年調査】

	全体平均	年 間 収 入 (万 円)							
		300～400	400～500	500～600	600～700	700～800	800～900	900～1000	1000～1250
世帯数分布(抽出率調整)	10,000	604	995	1214	1274	1218	1,030	835	1,280
年収(千円)	8,308	3,533	4,513	5,467	6,442	7,435	8,445	9,445	11,040
土地家屋借金返済	70,091	50,173	63,254	67,468	70,116	68,163	67,959	69,088	79,349
貯蓄現在残(千円)	10,931	6,899	6,328	7,107	7,585	9,322	10,354	11,486	13,391
負債現在残(千円)	16,347	11,100	13,663	15,105	16,413	15,710	16,891	16,295	16,489
うち住宅・土地	15,355	10,408	13,072	14,350	15,666	15,019	16,184	15,199	15,321
負債/年収(倍) /	1.97	3.14	3.03	2.76	2.55	2.11	2.00	1.73	1.49
返済額/年収(%) /	10.1	17.0	16.8	14.8	13.1	11.0	9.7	8.8	8.6
純貯蓄現在残(千円) -	-5,416	-4,201	-7,335	-7,998	-8,829	-6,388	-6,537	-4,809	-3,098

【1999年調査】

	全体平均	年 間 収 入 (万 円)							
		300～400	400～500	500～600	600～700	700～800	800～900	900～1000	1000～1250
世帯数分布(抽出率調整)	10,000	393	788	1035	1129	1139	1,109	927	1,606
年収(千円)	9,108	3,531	4,507	5,459	6,452	7,458	8,426	9,446	11,022
土地家屋借金返済	52,182	32,502	41,116	47,634	52,392	65,469	56,174	53,639	54,177
貯蓄現在残(千円)	11,826	6,917	7,859	7,234	8,024	8,849	10,006	11,380	13,165
負債現在残(千円)	15,662	9,411	13,364	13,963	15,216	15,636	15,031	15,481	15,637
うち住宅・土地	14,741	8,654	12,633	13,393	14,532	14,823	14,240	14,757	14,731
負債/年収(倍) /	1.72	2.66	2.97	2.56	2.36	2.10	1.78	1.64	1.42
返済額/年収(%) /	6.9	11.0	10.9	10.5	9.7	10.5	8.0	6.8	5.9
純貯蓄現在残(千円) -	-3,836	-2,494	-5,505	-6,729	-7,192	-6,787	-5,025	-4,101	-2,472

(注) 数値は、世帯数全体を10,000世帯に換算したもの。

(資料) 総務省「全国消費実態調査」

表 4 住宅ローン保有世帯の世帯主年齢階級の債務負担

【2004年調査】

	平 均	世 帯 主 の 年 齢 階 級					
		30歳未満	30～39	40～49	50～59	60～69	70歳以上
世帯数分布(抽出率調整)	10,000	165	1,996	3,312	2,968	1,167	391
年収(千円)	8,308	5,548	6,615	8,411	9,637	7,991	8,103
土地家屋借金返済	70,091	67,793	75,152	73,623	69,584	60,088	49,026
貯蓄現在残(千円)	10,931	4,145	6,227	9,419	12,513	17,369	19,436
負債現在残(千円)	16,347	19,076	20,058	17,544	13,501	13,371	16,601
うち住宅・土地	15,355	18,553	19,548	16,664	12,343	11,940	14,569
負債/年収(倍) /	1.97	3.44	3.03	2.09	1.40	1.67	2.05
返済額/年収(%) /	10.1	14.7	13.6	10.5	8.7	9.0	7.3
純貯蓄現在残(千円) -	-5,416	-14,931	-13,831	-8,125	-988	3,998	2,835

【1999年調査】

	平 均	世 帯 主 の 年 齢 階 級					
		30歳未満	30～39	40～49	50～59	60～69	70歳以上
世帯数分布(抽出率調整)	10,000	177	1,957	3,580	2,955	1,060	270
年収(千円)	9,108	5,596	7,213	9,250	10,667	8,519	8,521
土地家屋借金返済	52,182	59,250	63,023	56,987	46,610	37,210	25,022
貯蓄現在残(千円)	11,826	4,156	6,625	10,325	13,975	19,752	19,745
負債現在残(千円)	15,662	19,215	19,896	16,202	13,063	12,701	15,538
うち住宅・土地	14,741	18,732	19,341	15,295	11,935	11,590	14,505
負債/年収(倍) /	1.72	3.43	2.76	1.75	1.22	1.49	1.82
返済額/年収(%) /	6.9	12.7	10.5	7.4	5.2	5.2	3.5
純貯蓄現在残(千円) -	-3,836	-15,059	-13,271	-5,877	912	7,051	4,207

(注) 数値は、世帯数全体を10,000世帯に換算したものの。

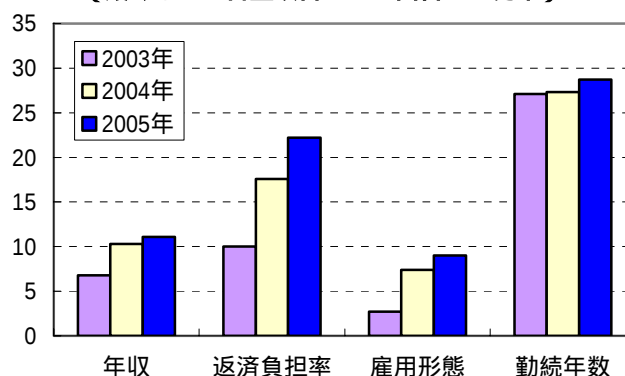
(資料) 総務省「全国消費実態調査」

(5) 貸出審査基準の緩和

第5は、民間金融機関の貸出審査基準が緩和されたと見られることである。

「平成17年度民間住宅ローンの実態に関する調査(国土交通省)」における住宅関連事業者向けアンケートによると、金融機関の審査姿勢に関して、「返済負担率」「年収」「勤続年数」「雇用形態(自営・契約社員等)」では緩くなったとの回答割合が上昇している。とりわけ「返済負担率」は、2003年:10.0%→2004年:17.6%→2005年:22.2%と、緩和の度合いが著しい(図2)。

図2 金融機関の融資スタンス
(緩くなった審査項目として回答した比率)



(注) 住宅関連事業者の住宅ローン担当者からの回答。

(資料) 国土交通省「平成17年度民間住宅ローンの実態に関する調査」

3. 今後の住宅ローン市場の規模と信用力

こうした結果、ほとんどの年収階級・年齢階級においても、純貯蓄残高（貯蓄残高 - 負債残高）は減少し（全体平均：▲384 万円→▲542 万円）、返済負担率は上昇しており（同：6.9%→10.1%）住宅ローン保有者のバランスシートの面で見ても、返済負担の面で見ても、住宅ローン全体の信用力は低下していると言えよう（前出表 3、表 4）

今後の住宅ローン市場を展望すると、市場規模の面では、住宅取得適齢期である 30～49 歳人口は、団塊ジュニア世代の存在が寄与するため、ほぼ横ばいで推移すること（表 5） 景気拡大により家計の所得環境の改善が見込まれること、不動産価格が持ち直しつつあること - などから、概ね底堅い推移を辿ると見られる。

信用力の面では、30・40 歳代では年収が持ち直し、返済負担率を引き下げる方向に作用すると見られる。しかし、金利の上昇が所得改善効果を相殺しかねない、

今後、60 歳代に移行していく団塊の世代は、50 歳代に厳しい雇用・賃金調整に直面したため、金融資産の蓄積が遅れ気味となっている、不動産価格の持ち直しはローン金額を膨らませる可能性がある - といった懸念材料もある。

こうした材料が、住宅ローンのデフォルト率にどの程度表れてくるのかは不透明ではあるが、今後の住宅ローンの信用力には注意が必要であろう。

表 5 年齢階級別人口の推移予測

(千人)

年	2006	2008	2010	2012	2014	2016
総人口	127,762	127,568	127,176	126,605	125,862	124,961
20～24歳	7,302	7,062	6,693	6,391	6,215	6,173
25～29	8,014	7,623	7,432	7,269	6,951	6,600
30～34	9,649	9,014	8,304	7,782	7,517	7,357
35～39	9,278	9,634	9,750	9,330	8,591	7,972
40～44	7,984	8,422	8,721	9,385	9,702	9,551
45～49	7,694	7,788	8,041	8,156	8,539	9,149
50～54	8,419	7,824	7,645	7,627	7,738	7,810
55～59	10,826	9,843	8,641	7,885	7,592	7,437
60～64	8,145	8,970	9,995	10,134	8,879	8,015
65～69	7,623	8,045	8,221	8,139	9,065	10,108
70～74	6,811	6,949	6,969	7,344	7,873	7,333
75～79	5,413	5,705	5,954	6,204	6,200	6,438
80～	6,750	7,512	8,268	9,058	9,796	10,571
30～49	34,604	34,858	34,817	34,653	34,349	34,029

(資料) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計(平成18年12月)」

(金木: kaneki@sumitomotrust.co.jp)

本資料は作成時点で入手可能なデータに基づき経済・金融情報を提供するものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。