

## REPORT II

# 持家の住宅ローン負担を巡って

返済額と家賃節約効果、および、負債残高と持家の残存価値

経済調査部門 石川 達哉

### はじめに

総務省の「家計調査」によると、住宅ローン返済中の持家世帯（勤労者世帯）における「土地家屋借金返済」額の可処分所得に対する割合は、2001年には過去最高の19.9%を記録している。自由な消費と貯蓄の配分が行えるのは実態的には残りの80.1%相当部分に関してであると考えれば、こうした世帯の負担感が以前に増して高まっているであろうことは疑うべくもない。しかし、ローン返済が消費不振の主因と言えるほど支配的なものであるかどうかは定かではないし、住宅ローンを抱える世帯の問題が消費性向の低下に集約されているとも限らない。冷静に考えると、ローン返済中の持家世帯が直面している問題には、当該世帯に固有の問題、ローン返済のない世帯も含めた持家世帯全体の問題、さらには、借家世帯も含めた全世帯共通の問題があるはずである。他の世帯との比較も含めてこれらの諸問題に目を向けることなくして、単に返済負担だけを問題視すれば、本質を見誤ることにもなりかねない。

以下では、まず、所得水準、返済額、家賃負担等について、ローン返済のない持家世帯、借家世帯との比較を通じて、住宅ローン返済中の

持家世帯のフローの「負担」が必ずしも大きくないことを示す。次に、ローン返済中の持家世帯において、返済額の所得比が高まっているのと同様に、住宅ローン残高の所得比が上昇している問題を検討する。高額な借入を行った新規ローン利用世帯が集計対象に加わっているという、統計の集計上の効果を確認するとともに、返済期間の長期化を通じて所得に比してより高額な借入を行っていること、住宅ローンが利用しやすくなったことを、金融機関の融資姿勢・税制措置と関連づけて論ずる。

そして、土地と家屋の時価変動によって生ずる含み損益を取得時期別に試算し、物価下落が持続する状況では実質債務が増大する点も考慮したうえで、持家の資産価値目減りの問題を検討する。

最後に、諸問題の整理と総括を行う。

### 1. ローン返済中の持家世帯の実像

(1) 他世帯と比べた可処分所得の水準

住宅ローン（土地に関する借入も含む。以下、同様）に由来する問題の検討に先立って、住宅ローン返済中の持家世帯とはどんな世帯なのか、平均的な世帯像を把握することにしたい。

ちなみに、高齢者世帯においては持家に関する負債はほとんど残っていないであろうし、自営業世帯の場合は持家を先代から引き継いでいる場合も多いであろう。住宅ローンの影響を受けているのは主として勤労者世帯であり、各種の統計が利用可能な勤労者世帯を対象に分析を行うこととしたい。

まず、勤労者世帯を住居形態と住宅ローンの有無で分類すると、住宅ローンのない持家世帯、住宅ローン返済中の持家世帯、借家世帯の3つに大別することができ、勤労者世帯数に占める割合はおおむね1/3ずつである(注1)。住宅ローンのない持家世帯とは、返済が完了したか、すべて自己資金で取得したか、相続・贈与によって持家を取得した世帯と考えられる。また、借家世帯は民間借家・公営借家・給与住宅に居住している世帯の総計であり、頭金作りなど持家取得に向けた準備段階の世帯も含まれている。図表-1は、可処分所得、ローン返済ないし家賃負担を中心にこれらの世帯の平均像を比較したものである。

図表-1 住居形態別に見た世帯像(2001年)

	ローン返済のない持家世帯	ローン返済中の持家世帯	借家世帯
世帯主の年齢(歳)	52.3	46.1	40.0
世帯主年収(万円)	502	635	483
可処分所得(万円)	551	644	477
消費性向(%)	76.0	66.3	75.3
貯蓄率(%)	24.0	33.7	24.7
土地家屋借金返済(万円)	0	128	5
家賃地代(万円)	1	1	54
居室面積(畳)	39.5	38.1	21.2

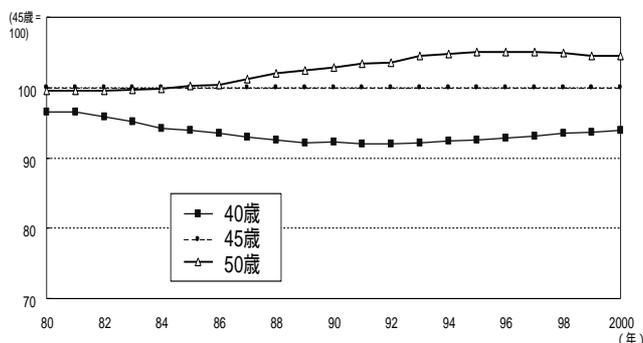
(資料) 総務省「家計調査」に基づいて作成

住宅ローン返済中の持家世帯の年間可処分所得は644万円であり、ローン返済のない持家世帯の551万円(ローン返済持家世帯の86%)を大きく上回っている。しかし、ローン返済額は128万円もあり、これを控除した後の水準は516万円と、返済のない持家世帯の可処分所得を下

回る。それでも、477万円(同74%)の可処分所得しかない借家世帯よりもはるかに大きい。

こうした所得水準の差は、世帯主の年齢以外の要因による部分が大いだと判断される。世帯主の平均年齢は、住宅ローン返済中の持家世帯が46歳、ローン返済のない持家世帯が52歳、借家世帯が40歳であり、45歳の男子賃金を基準とすると、50歳はその104%、40歳は94%と、年齢による格差はさほど大きくないからである(図表-2)

図表-2 男子40歳、45歳、50歳の相対賃金水準



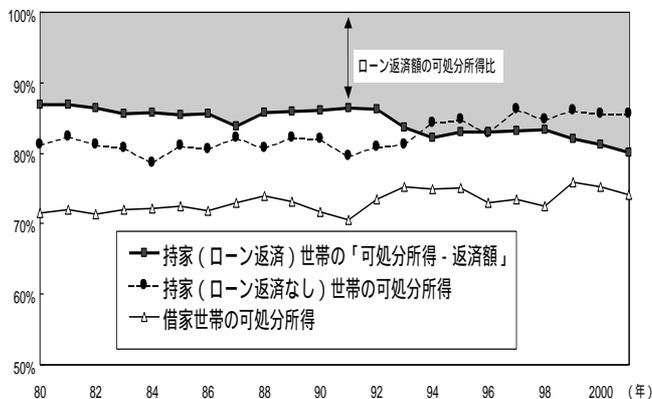
(注) 40歳は「35~39歳」と「40~44歳」の平均を使用。45歳、50歳も同様の考え方に基づく。

(資料) 厚生労働省「賃金構造基本調査」に基づいて作成

住宅ローンを利用するためには返済する目処がたたなければならないから、相対的に高い所得を得ていることはある意味では自然であろう。

図表-3は、住宅ローン返済中の持家世帯の

図表-3 世帯類型別の可処分所得の推移(ローン返済中の持家世帯の可処分所得に対する割合)



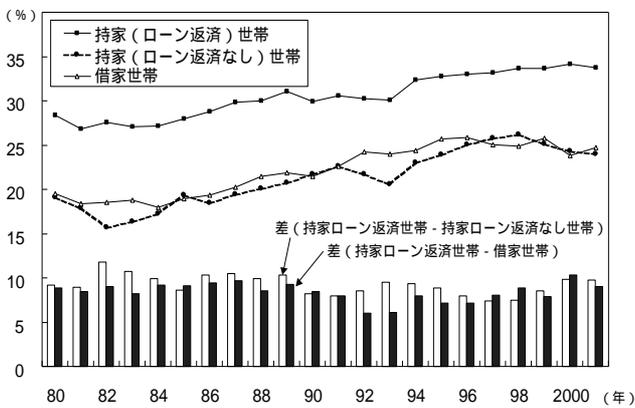
(注) ローン返済持家世帯の可処分所得の場合、常に100%となるため、図示していない。

(資料) 総務省「家計調査報告」に基づいて作成

相対的な可処分所得の水準について、80年以降の推移をみたものである。93年以前はローン返済額を控除しても、返済のない持家世帯の可処分所得を上回っていたが、返済額の増加によって97年以降は下回る状況が続いている。

また、貯蓄率に関しては、すべての世帯で80年代半ばから上昇傾向がみられる。ローン返済が「強制貯蓄」的な役割を果たしていると言われるように、その中でも住宅ローン返済中の持家世帯の貯蓄率は他の世帯より10%程度高く、2001年には34%に達している（図表 - 4）

図表 - 4 世帯類型別に見た貯蓄率の推移



（資料）総務省「家計調査年報」

これらの事実からは、住宅ローンを抱える世帯の返済負担が相対的に重くなり、自由な消費・貯蓄を行う余地が狭くなったと理解するのが一般的であろう。もっとも、負担という意味では、ローン返済額が増加する一方で、借家に住んでいたら支払ったはずの家賃が持家居住によって節約される面があるため、その分を考慮しなければならない。

(2) 住宅ローンのある持家世帯における

返済負担と借家世帯における家賃負担

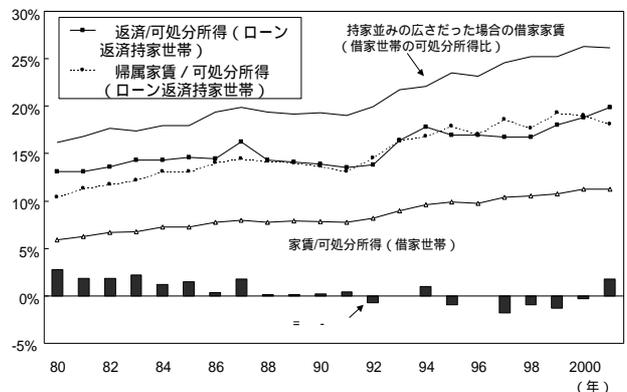
現在、住宅ローン返済中の持家世帯の居室は38畳（約63㎡）の広さがある。1畳当たりの民営家賃および公営家賃の加重平均値は年間30,572円であるから、住宅の質の問題を別にすれば、

117万円(可処分所得の18%)の家賃相当額が節約されていることになる。この額は住宅ローン返済額である128万円を11万円(可処分所得の2%)下回るに過ぎない。家賃負担以外に年間11万円を返済していけば、何年かの後にはローンは完済し、住宅・土地が完全に自分のものとなるという風に考えれば、負担が重いとは言えない。

このような潜在的な家賃は、内閣府が公表する「国民経済計算」統計では「帰属家賃」として家計消費に計上され、GDPの10%を占めている。

80年以降の毎年の居室面積と市場家賃のデータから「家計調査」ベースで住宅ローン返済中の持家世帯に関する帰属家賃を試算すると（図表 - 5）帰属家賃がローン返済額にほぼ等しいこと、90年代以降は帰属家賃が返済額を上回るケースが大半であることがわかる。

図表 - 5 ローン返済額と持家の帰属家賃および借家の家賃(当該世帯の可処分所得比)



（注）すべて勤労者世帯。  
（資料）総務省「家計調査年報」内閣府「国民経済計算年報」に基づいて作成

むしろ、享受できる潜在的な家賃が大きいからこそ、返済する目処さえあれば、ローンを利用して早めに持家を取得した方が得策と考え、行動に移す人が多いのだと言えるかもしれない。2001年における借家世帯の居室の広さは21畳（約35㎡）と持家世帯の55%しかないため、家賃負担の可処分所得比は見た目には11%程度

にとどまっている<sup>(注2)</sup>。もし、持家並みの広さのある借家に住めば、可処分所得の26%もの支出となる<sup>(注3)</sup>。

(3) 帰属家賃修正後の貯蓄率・消費性向

持家という実物資産からは、帰属家賃と同額の粗所得（修繕費・固定資産税・減耗額を控除した額が純営業余剰）も発生している。これらが無視し得ない大きさを占めている以上、貯蓄率に関しても、消費と可処分所得にこれらを反映しなければ、借家世帯との比較も公正なものとは言えないであろう<sup>(注4)</sup>。

図表 - 6 は、住宅ローン返済中の持家世帯、ローンのない持家世帯、借家世帯について、「帰属家賃修正後の貯蓄率」の時系列的推移をみたものである。いずれの世帯においても、80年代後半から上昇傾向が見える。修正前と比べた特徴は、ローン返済中の持家世帯と借家世帯の差が小さいこと、貯蓄率上昇傾向は借家世帯において顕著なことであり、92年以降の両者の差は3%未満にとどまっている。

貯蓄率上昇、すなわち、消費性向低下のトレンドはすべての世帯に共通であり、現在の消費不振、消費マインド低迷は居住形態の別なく共通の現象、共通の要因によるものとして捉えるべきであろう。少なくとも、その傾向が強いのはローン返済世帯よりも借家世帯である。しかし、それが住宅ローンを抱える世帯の問題が少ないことを直接意味するものではない。フローの返済負担や消費性向、貯蓄率という観点からのみ問題を捉えようとすることに限界があると考えらるべきであろう。

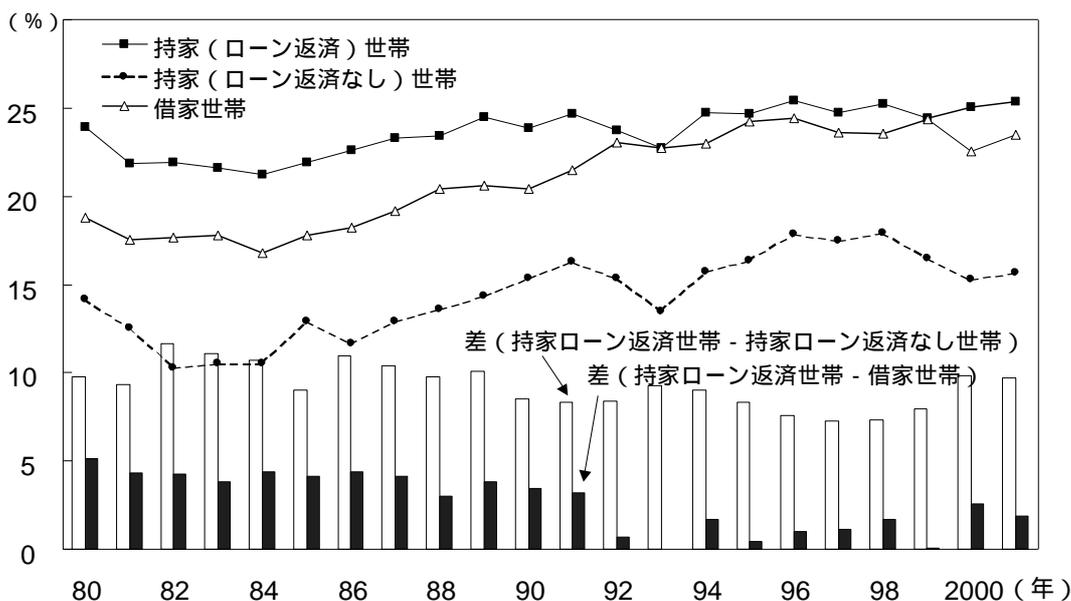
むしろ、ストック面、負債の面で住宅ローンを抱える世帯の固有の問題があるはずであり、それを次節以降で検討する。

2. ローン返済額と債務残高および所得との関係

(1) 債務残高に対する返済の比率と所得に対する債務残高の比率

「ローン返済額の所得に対する比率」に関して、(負の)ストックの視点を持ち込むと、こ

図表 - 6 帰属家賃を修正した勤労者世帯の貯蓄率

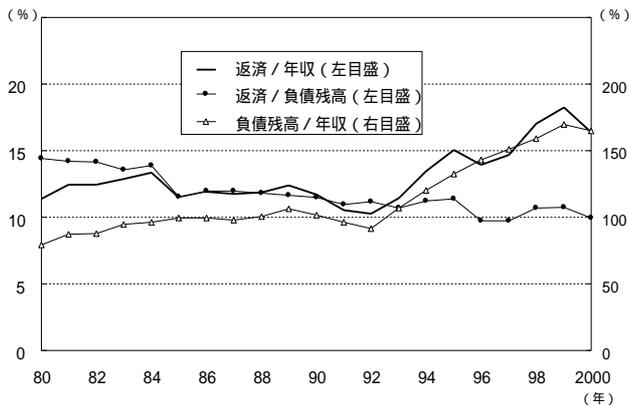


(注)持家世帯、給与住宅世帯に関する「持家の帰属家賃」「営業余剰」を消費と可処分所得に計上  
(資料)総務省「家計調査年報」内閣府「国民経済計算年報」に基づいて作成

これを「債務残高に対する返済の比率」と「所得に対する債務残高の比率」の積として捉え直すことができる。多くの世帯が選択する返済方法は「元利均等返済」型であるから、新規の借入を行う世帯が現れずに返済が順調に進むという社会的状況が成立すれば、債務減少によって「返済額の借入残高比」の上昇と「借入残高の年収比」の低下が観察されるはずである。

総務省「貯蓄動向調査」における「住宅・土地の借入金のある世帯」の動向を見ると(図表-7) 現実とは逆で、「返済額の借入残高比」は低下傾向にある。「借入残高の年収比」も93年から急上昇し、「返済額の年収比」の動きはあたかもそれに呼応しているように見える。

図表-7 返済額・年収・負債の関係(全体)



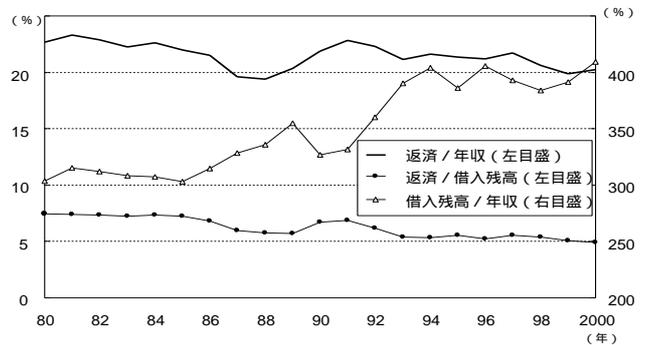
(注)住宅・土地の借入金のある勤労者世帯  
(資料)総務省「貯蓄動向調査」

これは、現実には新規借入した世帯が集計対象に加わっているためと考えられ、影響を推し量るにはそれらの世帯の動向を知ることが必要である。

そこで、新規の持家取得・住宅ローン利用を行った世帯について、住宅金融公庫「公庫融資利用者調査報告」のデータを見ると(図表-8)「借入残高の年収比」が92年から急上昇している(注5)。ローン保有世帯全体における「借入残高の年収比」の集計値に関しては、新規借入世帯

の影響が反映されたものと考えてよいであろう。

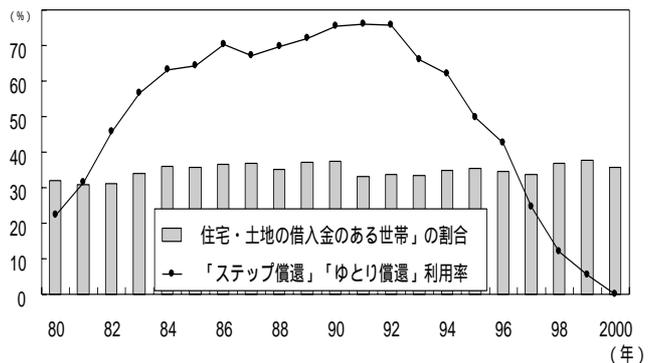
図表-8 返済額・年収・負債の関係(新規)



(注)負債および返済額には公庫以外の金融機関に対する分をすべて含む。  
(資料)住宅金融公庫「建売住宅購入融資利用者調査報告」

しかし、新規借入世帯の「返済額の年収比」については長期的にあまり変わっていない(注6)。返済が完了して「住宅・土地の借入金のある世帯」の集計対象から外れる世帯に比べて、新規借入をして集計対象に加わる世帯が相対的に多くなれば、集計値は上昇することになる。しかし、「住宅・土地の借入金のある世帯」が勤労者世帯に占める割合が90年代から急増した事実はみられず(図表-9)「返済額の年収比」上昇の理由を新規借入世帯の相対的増加に求めることは困難である。

図表-9 住宅ローン返済関連指標の推移



(資料) 総務省「貯蓄動向調査」(勤労者世帯)  
住宅金融公庫「公庫融資利用者調査報告」(建売住宅購入融資)

やはり、従来から返済を行っている世帯の返済額が相対的に増えたと考えるのが自然であろう。その可能性の1つが、住宅金融公庫融資に

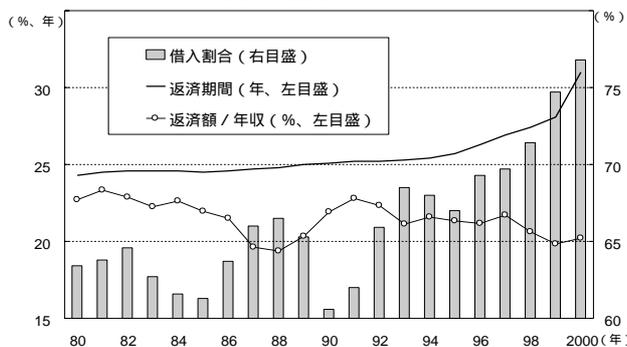
おける「ステップ償還（当初5年間の返済金を50年償還の定率で算出、93年度に「ゆとり償還」に転換）」および「ゆとり償還（同75年償還の定率で算出、2000年度に廃止）」制度による効果である。すでに制度としては廃止されているが、80年代半ばにかけて「ステップ償還」制度の利用率が急激に高まり、その適用期間が過ぎて返済額が上昇する6年目を迎えるのが90年代であった。また、通常元利均等返済においても公庫融資の返済開始後11年目以降は適用金利が上がる仕組みで、その際に返済額が増加することとなる。

賃金が順調に上昇を続ける時代においては、返済額が少々上昇しても、賃金水準も上がっているはずであるから、「返済額の年収比」が高まることは起こりにくい。名目賃金が増えなくなり、そうした構造が崩れたのも90年代半ば以降である。

## (2) 所得の伸び悩みとローン返済期間の長期化

前述のとおり、新規の持家取得・住宅ローン利用を行った世帯における「借入残高の年収比」は92年以降に大きく上昇しているが、「返済額の年収比」も緩やかに低下している。それと並行して、返済期間も長期化している(図表 - 10)

図表 - 10 新規住宅ローンの返済期間と借入割合



(注) 負債および返済額には公庫以外の金融機関に対する分をすべて含む。  
(資料) 住宅金融公庫「建売住宅購入融資利用者調査報告」

これらの事実を重ね合わせると、景気低迷の長期化に伴って所得が伸び悩む状況下で高額な借入を行ったこと、そして、返済期間を長期化することによって所得に比して高額な借入を行ったことが、一体の動きとして理解される。

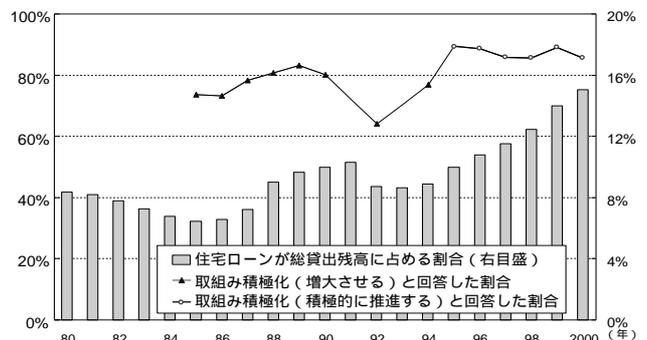
## (3) 金融機関の融資姿勢と税制優遇措置

もちろん、住宅ローンは借り手側の意欲だけで実現するものではない。90年代の住宅ローン的高額化を可能にした条件として、他に3つの要因を挙げることができる

第1は、金利低下である。

第2は、住宅ローンに対する民間金融機関の取組みである。融資姿勢が積極化し、実際に住宅ローンの総貸出残高に占める割合が上昇している(図表 - 11)

図表 - 11 住宅ローンに対する金融機関の姿勢



(注) 住宅ローンに対する金融機関の取組み姿勢に関する質問は、形式が95年に大きく変更  
(資料) 日本銀行「金融経済統計月報」住宅金融公庫「住宅金融動向調査」「民間住宅ローンに関する調査報告」

そして、第3の要因は、持家取得に対する税制面で優遇措置である。住宅ローンを利用した場合に適用される所得税の税額控除措置に関して、上限額の引き上げと適用期間の長期化が数次にわたって実施された(図表 - 12)

90年代に持家を取得した世帯の多くは所得が伸び悩むなかで結果的に高額な借入を行うこととなったが、それ相応の返済計画に基づくもの

図表 - 12 持家取得に対する所得税額控除

年	住宅ローン残高に対する割合	上限額 (万円)	適用期 間(年)	満額利用の 効果*	床面積要 件(m <sup>2</sup> )
86	(民間住宅ローン残高 + 公的住宅ローン残高 ÷ 2)の2000万円以下の部分1.0%	20.0	3	3.00%	40 ~ 200
87	同上	同上	5	5.00%	同上
88 ~ 89	2000万円以下の部分1.0%	同上	同上	5.00%	40 ~
90	同上	同上	6	6.00%	同上
91 ~ 92	2000万円以下の部分の1.0%と2000万円超3000万円以下の部分の0.5%	25.0	同上	5.00%	40 ~ 220
93 ~ 96	1 ~ 2年目 1000万円以下の部分の1.5%、 1000万円超2000万円以下の部分 の1.0%、2000万円超3000万円以 下の部分の0.5%	30.0	同上	5.33%	50 ~ 240
	3 ~ 6年目 2000万円以下の部分の1.0%、 2000万円超3000万円以下の部分 の0.5%	25.0			
97 ~ 98	1 ~ 3年目 1000万円以下の部分の2.0%、 1000万円超2000万円以下の部分 の1.0%、2000万円超3000万円以 下の部分の0.5%	35.0	同上	6.00%	同上
	4 ~ 6年目 2000万円以下の部分の1.0%、 2000万円超3000万円以下の部分 の0.5%	25.0			
99 ~ 2000	1 ~ 6年目 5000万円以下の部分の1.0%	50.0	15	11.75%	50 ~
	7 ~ 11年目 5000万円以下の部分の0.75%	37.5			
	12 ~ 15年目 5000万円以下の部分の0.5%	25.0			
2001	5000万円以下の部分の1.0%	50.0	10	10.00%	同上

(\*) 借入割合100%の仮想ケース。費用節約効果の現在価値を取得額に対する割合で表示(割引率:0%)  
(資料) 財務省「財政金融統計月報」各年「租税特集号」に基づいて作成

であり、年収に対する住宅ローン残高の高さだけを問題だと言うことはできない。借入による持家取得が実現しやすくなったことは、借家との相対関係を別にすれば、本来は望ましい状況と言えるはずである。

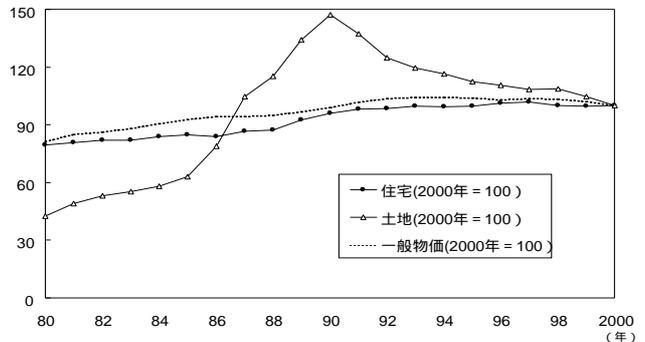
懸念があるとすれば、言うまでもなく、返済の問題である。返済期間の長期化に伴って住宅ローン保有世帯が不安視しているのは、まず、収入の源泉である雇用が維持されるかどうか、であろう。ただし、所得や雇用の問題は借家世帯も含めた勤労者世帯全体の問題と言え、ローンを抱えている世帯が究極的な返済能力を問われる場面で重要なのは、取得した持家の資産価値と残存債務との関係であろう。万一、返済の継続が困難になった場合に、清算することが可能か、「債務超過」になっていないかどうか、とも言い換えられる。

### 3. 取得時期別に見た持家の資産価値の変動

(1) 90年以降の実質地価の下落と95年以降の一般物価の下落

図表 - 13に示すとおり、90年以降は地価下落が続いており、取得時期によっては土地の評価損が発生している世帯も少なくないはずである。

図表 - 13 土地と住宅の時価変動



(資料) 内閣府「国民経済計算年報」の「純固定資産デフレーター」(住宅) 家計の「期末貸借対照表」「調整勘定」(土地)に基づく。68SNA系列(90年まで)に93SNA系列(91年以降)を接続。

る。地価下落の影響に関しては、住宅ローンのない持家世帯にも共通の問題と言える。しかし、より深刻なのは住宅ローン保有世帯であろう。一般物価の下落傾向が続く状況では、実質的な債務額が増大しているに等しいからである。

現下の地価下落は、「実質地価の下落」、すなわち、「一般物価に対する土地の相対価値の下落」と、「一般物価（物価全般）の下落」の組み合わせとして考えることができる。90年から95年までは実質地価のみが下落していたが、95年以降は一般物価が下落し始め、逆に実質地価は98年からほぼ下げ止まりつつある。

資産の購買力を表すのは実質価値の方であり、債務のない世帯は一般物価下落のプラス面も享受するため、実質地価下落による部分だけが重要と言える。他方、債務保有世帯の場合は、一般物価下落の効果も含めた名目地価の下落が意味を持つ。

## (2) 取得時期別に見た残存価値

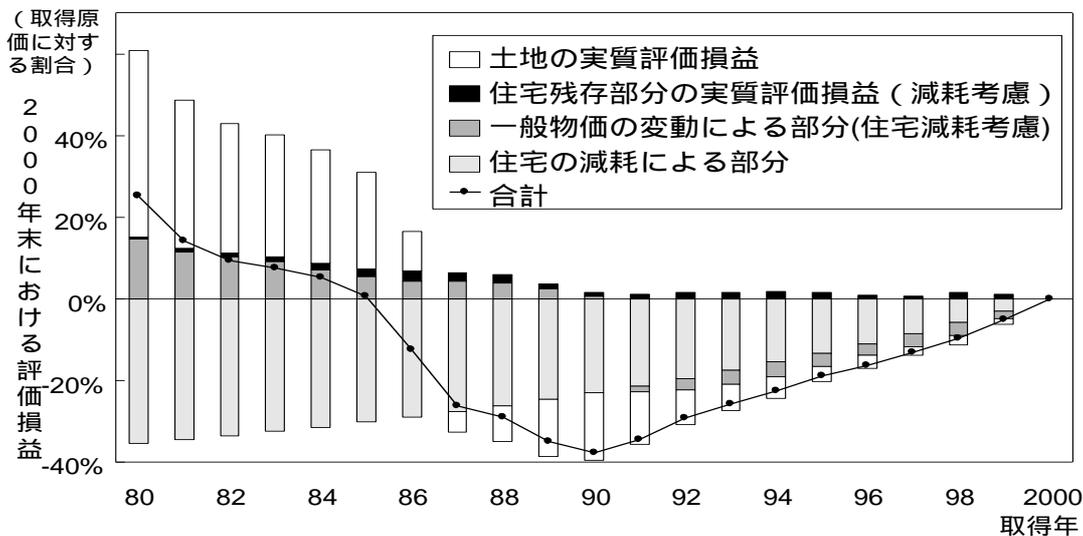
図表 - 14は、内閣府「国民経済計算年報」に基づいて2000年末における持家の残存価値を試算し、当初の取得額に対する評価損益率を、取

得時期別に「一般物価」「実質地価」「実質住宅価格」「住宅減耗」の効果に分解して示したものである<sup>(注7)</sup>。いわば、日本全体の加重平均値である。

キャピタル・ゲイン/ロスだけでなく住宅の減耗まで考慮に入れても、85年以前に取得した持家には取得価額を上回る残存価値があるという結果になる。つまり、実質地価の上昇とインフレによる債務者利得の両方を享受しており、90年以降に持家取得をした場合ときわめて対照的である。考えてみれば当然のことであるが、取得時期の違いを無視して住宅ローン返済があるかないかだけで問題を一括りにしようとするのが、いかに意味の乏しいものであるかを物語っている。

評価損の割合が最も大きくなるのは90年取得のケースで、失われた価値は取得価額の37%に相当する<sup>(注8)</sup>。しかし、売却すると63%相当額が得られる訳であり、取得資金の61%（90年実績の平均値）を借入で調達した場合は、取得時から返済が全く進んでいないというような極めて特殊な事態を想定しない限り、「債務超過」状態には陥っていないものと言える。もちろん、

図表 - 14 持家の取得時期別の評価損益（2000年）



(資料) 内閣府「国民経済計算年報」における「純固定資産デフレーター」(住宅)、家計の「期末貸借対照表」「調整勘定」(土地) GDPデフレーターに基づいて試算。

借入以外による部分も含めた持家全体の価値と借入部分の債務とを比較するという意味においてである。また、100%に近い借入割合、超長期の返済期間、当初の返済が少ない返済方法などの組み合わせによっては、「債務超過」は起こり得る。

(3) 地価下落率の大きい地域における  
債務超過の可能性

地価変動は、取得時期と同様に、地域間の違いも大きい。都道府県レベルでの検討も必要であろう。国土交通省の「都道府県地価調査」によると、90年を起点とした場合の住宅地価の累積的な下落率が大きい都道府県は、東京都および大阪府周辺の都道府県である。

図表 - 15は、累積的下落率が大きい上位10都道府県について試算を行った結果である。

確かに、価値逸失率は全国ベースと比べて最大20%も大きい。しかし、使用したデータの範囲では、少しでも返済が進んでいれば、「債務超過」の事態は想定し難い<sup>(注9)</sup>。もちろん、「債務超過」の状況は最も深刻なケースであり、そうした状況に到らなくても、資産価値の下落という意味での損失の影響は必ず受けているはずである。

住宅ローン返済中の持家世帯に関して、もとの所得水準や家賃が節約される効果なども考えれば、他世帯と比べてフローの返済負担が重荷になっているとは言い難い。帰属家賃を修正したベースでの貯蓄率に関する限り、ローン返済中の持家世帯と借家世帯の差は小さいし、近年の貯蓄率上昇幅が大きいのは、むしろ、借家世帯である。

他方、ストックの側面では、90年以降に東京圏・大阪圏で持家を取得した世帯は、資産価値の一部を少なからず喪失している。

また、以前に比べて借入による持家取得が行いやすくなったことは好ましいことであるが、雇用環境の悪化が高額の住宅ローンを抱えることとのリスクを高めている。重要なのは、雇用や所得との関係で、返済が無理なく続けられるかどうかにかんしてである。少なくとも、平均的な世帯においては、雇用が維持されれば、所得が増えなくても、返済に支障をきたすとは考えられない。

しかし、返済を続けていくことが困難だと感じている世帯も、必ず存在するはずである。問題は、困難と判断した際に「清算」が円滑に行

図表 - 15 地価下落が大きい地域における評価損益率（90年取得の建売住宅の2001年時価試算）

	地価累積下落率	土地割合	購入価額	借入割合	2001年 評価損益率
大阪	-63%	56%	4,480万円	47%	-57%
千葉	-58%	58%	4,053	55%	-54%
東京	-54%	67%	5,320	55%	-52%
京都	-44%	42%	3,236	52%	-47%
埼玉	-43%	62%	4,416	52%	-46%
奈良	-42%	55%	4,021	50%	-45%
神奈川	-37%	73%	6,217	50%	-40%
兵庫	-29%	54%	3,693	54%	-39%
滋賀	-29%	50%	3,605	54%	-39%
愛知	-25%	52%	3,583	58%	-37%

(資料) 国土交通省「都道府県地価調査」 住宅金融公庫「公庫融資利用者調査報告」他は各種統計に基づいて筆者推計

える環境にあるかどうかである。これは融資を行った金融機関や不動産流通市場の問題とも関連している。

まず、民間金融機関の対応面では、明るい材料も見られる。住宅金融公庫の「住宅金融動向調査」によると、担保不足分についても融資する「住み替えローン」や「借換えローン」を実施する金融機関が着実に増え、2000年時点で前者は23%（検討中も含めれば35%）、後者は64%（同71%）の実施率となっている。税制面でも、買替えの際に譲渡所得税を免除する特例や、ローンのある持家に関して、買替えに伴って生ずる譲渡損失を繰越控除する特例などが実施されている。

他方、中古住宅の流通性は未だ低く、廉価な持家への住み替えや売却の円滑化に向けて、社会的な改善の余地がおおいに残っている。また、持家に替えて借家に居住することを阻害する要因として、十分な広さを持ったファミリー向け借家の絶対数が不足している点も挙げられる。貸家投資と借家ストックの増大が緩やかで、単位面積当たりの実質家賃も結果として高止まりしている。

住宅ローンのある持家世帯が抱える問題を緩和するうえで、最も望ましいのは名目賃金の上昇であろう。それが実現できなくても、返済継続が困難と感じている世帯が深刻な状況に陥る前に、自力で困難から脱する行動を社会的に後押しすることは、可能なはずである。その行動とは廉価な持家や借家への住み替えであり、後押しとして必要なのは借家市場と中古持家市場の整備であろう。

- 
- (注1)「家計調査」の調査対象は2人以上世帯であり、「勤労者世帯」はその3/4を占めているが、借家世帯の多い若年単身世帯や返済の完了している無職高齢者世帯が集計対象に含まれないことで、「ローン返済中の持家（勤労者）世帯」の割合は実勢より高めに算出される。単身世帯も調査対象とする「全国消費実態調査（99年）」では、「勤労者世帯」「勤労者世帯以外の有職の世帯」「無職世帯」それぞれにおける「住宅ローンのある世帯」の総計は全世帯の23.6%にとどまっている。
  - (注2)広範な標本調査に基づく「住宅土地統計調査（98年）」における居住室の量数と伸び面積は、持家：41量、123㎡、借家：17量、45㎡である。
  - (注3)借家世帯においても、持家世帯と同様に、住居の広さは長期的に拡大傾向を続けている。すなわち、住宅サービスに対する実質消費が増大しており、支払家賃の増加には価格上昇による部分と実質住宅サービス消費増大による部分が含まれている。したがって、家賃支払をすべて「負担」として捉えることは適切でない。
  - (注4)修正後可処分所得（家計調査）=修正前可処分所得（家計調査）+持家の帰属家賃（家計調査）×持家の営業余剰（SNA）÷持家の帰属家賃（SNA）。また、借家世帯の中の「給与住宅（社宅）世帯」が支払う1量当たり家賃は、市場家賃（民営および公営家賃）を大きく下回っているため、差額相当分の帰属家賃と粗所得が発生しているとみなし、同様の修正計算を行った。
  - (注5)地価下落の影響も考察するため、住宅と土地の両方を新規取得した世帯を基本と考え、「公庫融資利用者調査報告」においては、購入額に住宅と土地が両方含まれる「建売住宅購入融資」世帯のデータを利用した。
  - (注6)返済額の年収比に関して、新規ローン利用世帯（「公庫融資利用者調査報告」ベース）は多くの年で20%を上回っており、既存のローン保有世帯（「貯蓄動向調査」ベース）よりはるかに高いが、調査ベースが異なる為、水準の単純な比較は有効ではない。
  - (注7) $t$ 年に取得した持家の価額に占める住宅と土地の比率が $1/2$ ずつと仮定すれば、2000年における残存価額の取得価額に対する割合は、 $0.5(L_{2000}/L_t) + 0.5(H_{2000}/H_t)(1 - \dots)^{2000-t}$ と表現される。ただし、 $L$ ：名目地価、 $H$ ：名目住宅ストック価格、 $\dots$ ：減耗率（6%）。
  - (注8)試算はストックに関するものであり、2000年末までの10年間に関するフローの帰属家賃は対象外である。帰属家賃が持家価額の3.7%を下回らない限り、フローも含めれば、利払い以外での採算はとれていたと言える。
  - (注9)元利均等返済の場合、毎年の返済額(A)、借入額(B)と返済期間(T)のデータから、 $1 - e^{-rT} = rB/A$ という関係を利用して実効金利( $r$ )が求められる。また、11年経過後の残存債務は、 $B\{1 - (1 - e^{-10r}) / (1 - e^{-rT})\}$ として、算出できる。