

利上げによる住宅ローンを通じた日本経済への影響

住宅ローンの支払額増加に関する影響分析



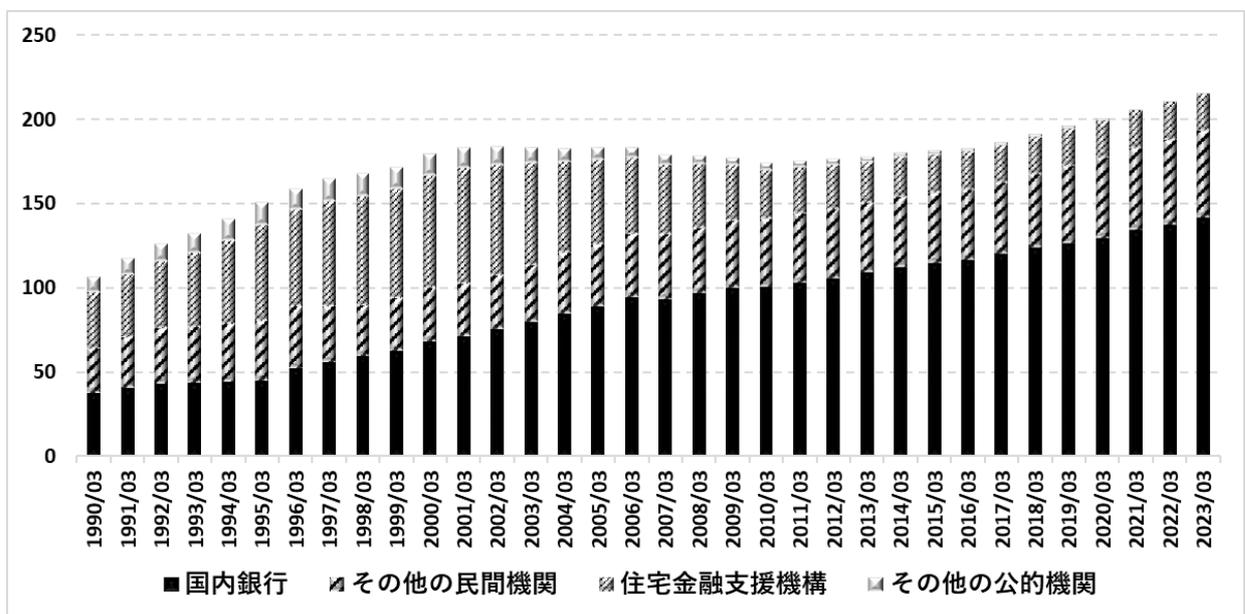
金融研究部 上席研究員 福本 勇樹
fukumoto@nli-research.co.jp

※ 本稿は2024年6月28日発行「基礎研レター」を加筆・修正したものである。

1——住宅ローン利用者への利上げの影響

長らく金利低下局面にあったことから、住宅ローン貸出残高の伸びが継続している（図表1）。また、円安を背景とした建築資材価格の高騰、人件費の高まりなどを受けて不動産価格の上昇傾向が続いており、それに応じて住宅ローンを利用する際の借入額も増えているものと考えられる。

図表1：住宅ローン貸出残高の推移（1990年3月末～2023年3月末）

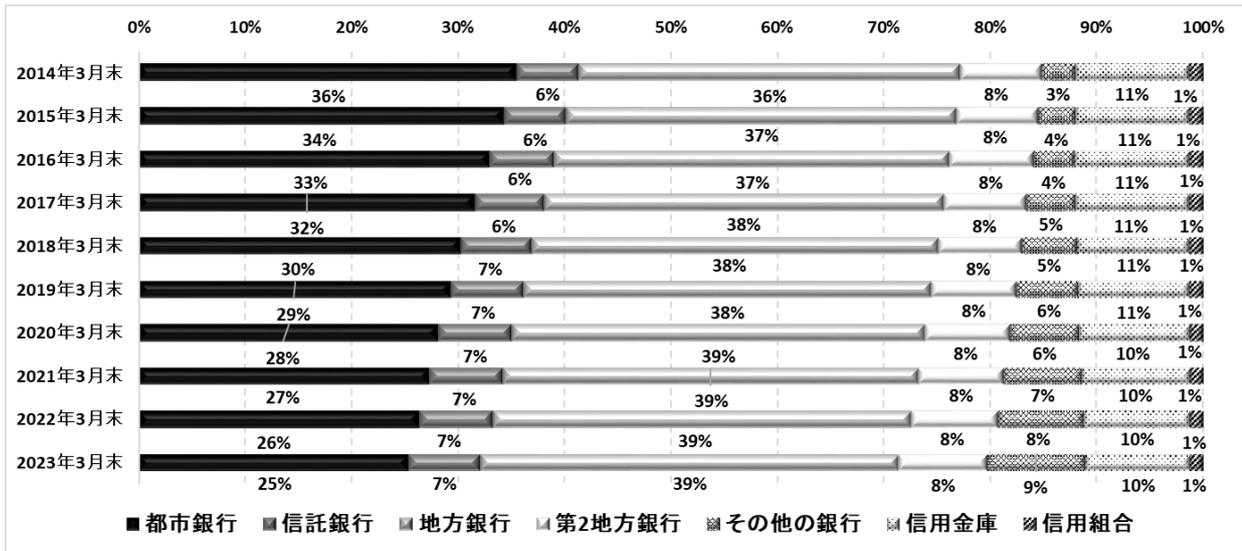


（資料：住宅金融支援機構のデータから作成）

住宅金融支援機構の「住宅ローン利用者の実態調査（2023年10月調査）」によると、変動金利型住宅ローンの利用割合は74.5%で、過去の調査と比較しても徐々に拡大している。不動産価格の上昇も伴ってきた中で、インターネット専門銀行や地域金融機関を中心に住宅ローン残高が拡大して

おり（図表2）、変動金利型住宅ローンの適用金利は、最低水準で0.3～0.4%となっている。

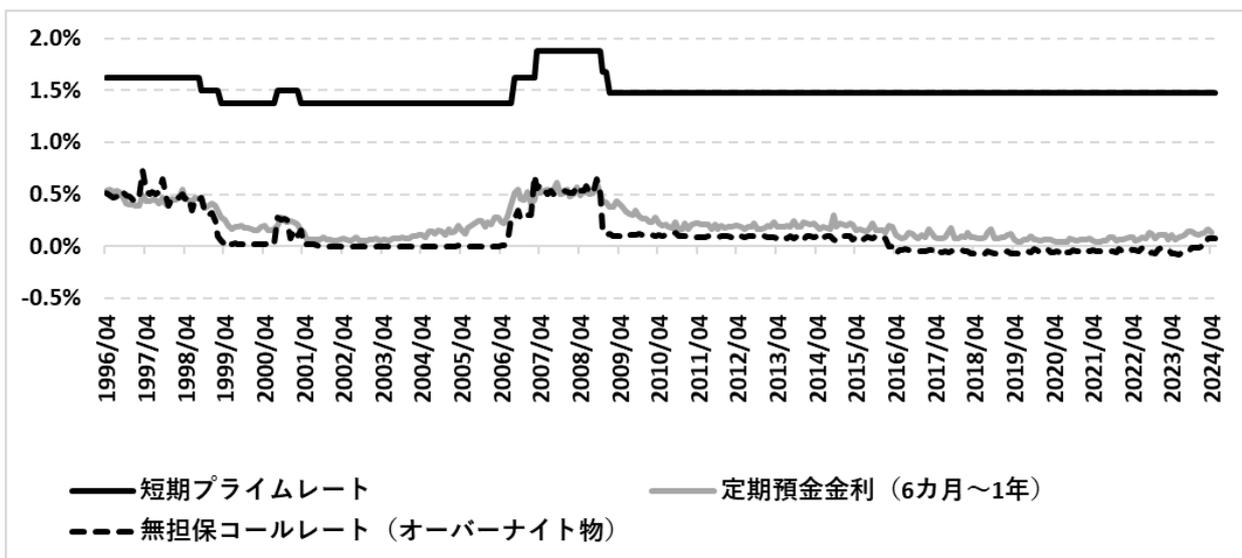
図表2：業態別の住宅ローン残高シェアの推移（2014年3月末～2023年3月末）



（資料：ディスクロージャー等の公開情報から作成）

変動金利型住宅ローンの適用金利の決定は金融機関ごとに裁量があるが、「短期プライムレートを参照する」と説明しているところが多い。短期プライムレートの決定も金融機関ごとに裁量があるが、日本銀行が政策金利とする無担保コールレート（オーバーナイト物）と連動する（図表3）。そのため、今後日本銀行が利上げすれば、それに連動して短期プライムレートが上昇する可能性が高い。短期プライムレートが上昇すれば、変動金利型住宅ローンの利用者の適用金利がそれだけ上昇することになる。

図表3：主な短期金利指標の推移（1996年4月～2024年5月）



（資料：日本銀行、Bloomberg のデータから作成）

適用金利が上昇していく環境になれば、それだけ変動金利型住宅ローンを借り入れている世帯では消費行動の抑制が想定されるだろう。直近の各種データから、住宅ローン利用者が支払う元利返済額の総和は、筆者が概算したところ年間 13 兆 3,300 億円程度となった。参考までに、計算条件は以下のとおりである。

【計算前提】

- ・民間金融機関による住宅ローンの直近の新規貸出額：約 19 兆円（年間）（2023 年 3 月末）¹
→変動金利型住宅ローンの新規貸出をその約 75%の 14 兆 2,500 億円と想定
- ・民間金融機関による住宅ローン残高の総計：約 194 兆円
→変動金利型住宅ローン貸出残高をその約 70%の 136 兆円と想定²
- ・完済債権の平均経過期間は約 16 年（2020 年）³
→最長借入期間が徐々に長期化していることから完済まで 20 年と想定
- ・変動金利型住宅ローンの適用金利の最低水準は 0.3~0.4%（2024 年 6 月時点）
→現在借り入れられている変動金利型住宅ローンの適用金利の平均を 0.4%とする
- ・全ての住宅ローンは元利均等返済しているものと仮定する

これらの計算前提から、適用金利上昇によって住宅ローンの負担増から個人消費にどの程度の影響があるのか概算してみたところ、変動金利型住宅ローンの適用金利が 1%上昇すると、元利返済額の総和は年間 14 兆 3,100 億円程度にまで増えるという結果になった。

つまり、政策金利の 1%上昇で約 1 兆円程度の返済額の増加が生じることになる。これは、民間最終消費支出が 300 兆円程度であることを考慮に入れると、1%程度の金利上昇が生じたとしても、変動金利型のローン残高の割合が増えることによる家計支出への影響は、マクロで見ると、家計の消費支出額の 0.3%程度ということになる。実際には 5 年ルール⁴や 125%ルール⁵のある契約も多く存在しており、この試算結果よりも緩やかな上昇幅に留まるものと考えられる。固定金利型よりも適用金利が相対的に低い変動金利型には早期に元本返済が進められるという特徴があるが（図表 4）、変動金利型で借り入れている住宅ローン利用者の元本返済が相応に進んでいるものとみられ、金利上昇による家計の消費への影響は総じてみれば限定的な状況にあると結論付けることができる。さらに、平均的に見れば、持家世帯でも負債額より貯蓄額の方が大きい状況にあり、賃金上昇や貯蓄からの収入増によってある程度は対処できるものと考えられる（図表 5）。

ただし、ミクロで見ると、住宅ローンの残存年限が長い債務者に金利上昇の影響が集中することが懸念される。特に、持家世帯の貯蓄や負債を世代別に見ると、20 代、30 代や 40 代では貯蓄よりも負債の方が大きく、金利上昇すると負担の方が大きくなる。これらの世代は、老後に向けた長期的な資産形成も並行して進める必要があるが、金利が上昇する局面では、貯蓄の積み上げも困難に

¹ 「業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高の推移」（住宅金融支援機構）による

² 「2020 年度 住宅ローン貸出動向調査」（住宅金融支援機構）で民間金融機関の住宅ローン貸出残高の約 67%を変動金利型が占めている

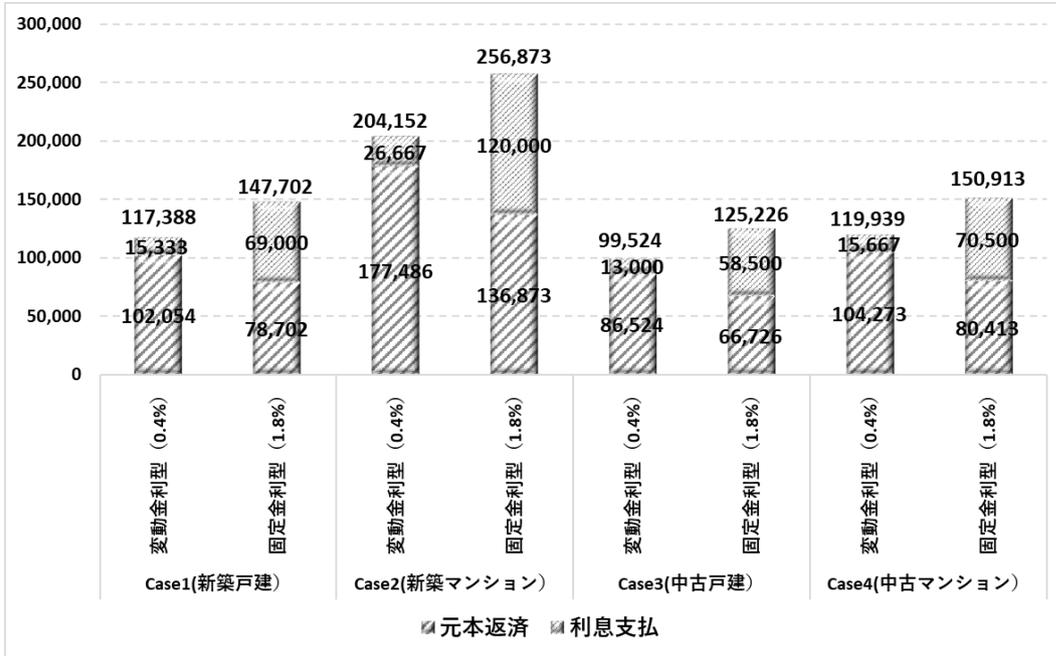
³ 「2020 年度 住宅ローン貸出動向調査」（住宅金融支援機構）による

⁴ 金利が上昇しても、5 年間は毎月の返済額が変わらないルールのことを指す

⁵ 5 年経過後の 6 年目からの毎月の返済額は、今までの返済額に対して 125%の金額までしか上げることができないとするルールのことを指す

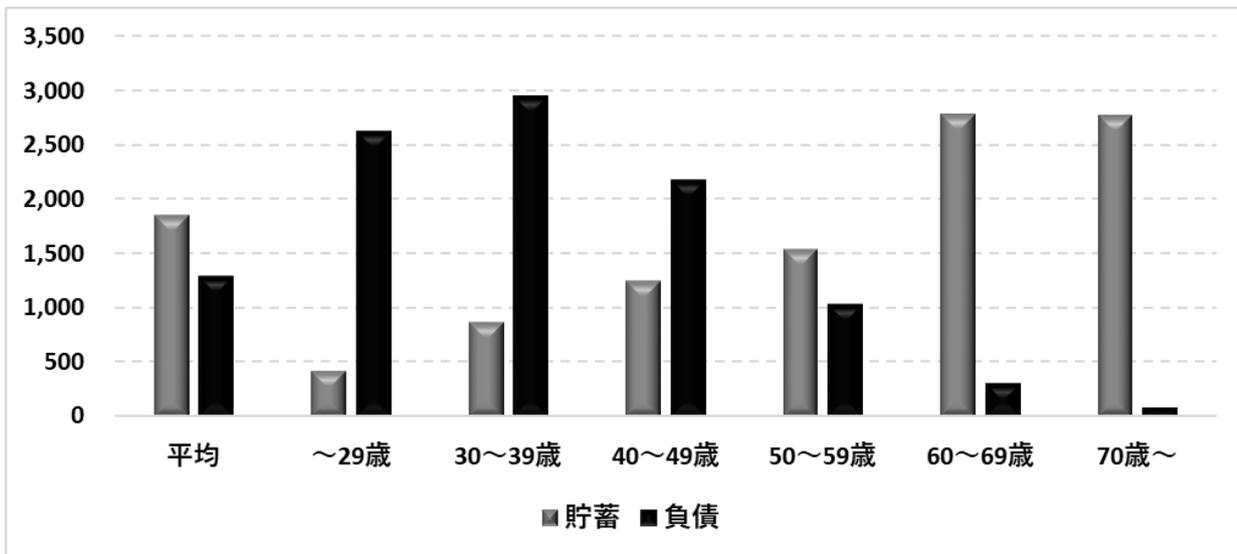
なると考えられる。このような将来不安に波及する問題への対応策として、引き続き企業に対して賃金上昇を促していくのに加えて、住宅ローン減税の拡充や利子補給などの政策を実施していく必要性もあるかもしれない。

図表4：首都圏で住宅を購入した際の月々の返済額イメージ（借入当初）
 （変動金利：0.4% or 全期間固定金利：1.8%・フルローン・元利均等・35年で借り入れた場合）



※新築戸建：4,600万円、新築マンション：8,000万円、中古戸建：3,900万円、中古マンション：4,700万円で試算
 （資料：筆者にて計算）

図表5：持家世帯（二人以上の世帯）の1世帯当たりの貯蓄・負債の状況（万円）



（資料：家計調査報告「貯蓄・負債編」のデータから作成）