

ショートコメント vol.331 (2024年7月31日)

テーマ：住宅ローンは変動型金利の利用が7割以上

～直近は77%という高水準。日銀の利上げによる影響が気掛かり～

●日銀による利上げの実施

日銀が0.25%への利上げを行った。市場では、9月の金融政策決定会合(9/19～20)を予想する声もあったが、国債買入れ額の減額の公表と合わせ、7月会合での実施に踏み切った。

すでに、かねてから中期、長期の金利上昇は続いているが、今回の利上げによる影響ももちろん無視できない(図表1)。その中でも特に注目されるのは、やはり住宅ローンにおける変動金利の上昇であろう。

金利の低さを理由に、直近でも多くの利用がみられる中、利上げが実施されれば、それに連動する形での上昇が避けられない。

住宅の売行きについては、各種のコスト上昇に伴う価格の高騰により、すでに厳しい状況が続いている。こうした状況に加えて、住宅ローンの変動金利が上昇することになれば、さらなる市況の悪化が避けられない。



●住宅ローンの利用状況

ここ数年の住宅ローンの利用状況をみると、金利タイプ別では変動型の利用が大半を占めている(図表2)。

全体の7割以上を占める状態が続く中、足元はその比率がさらに上がっている。直近の23年10月調査(23年4～9月契約分)の結果では76.9%となるなど、全体の8割に迫る購入者が変動型を選択している。

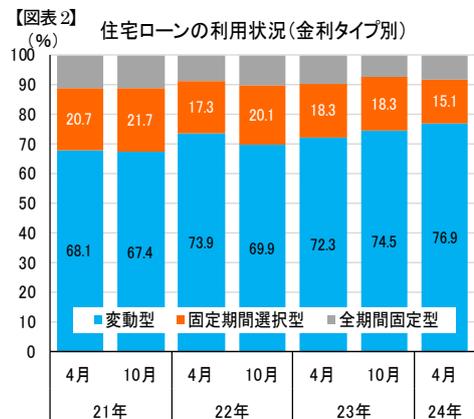
一方、こうした変動型の利用者については、概して自己資金が乏しい傾向がみられる。実際に、物件価格に対するローン金額の比率である「融資率」では、変動型の利用者は80%を超える比率が高い(図表3)。

自己資金に余裕のない世帯については、当然ながら金利の上昇への耐性も低いとみられる。結果として、利上げの影響についても大きなものとならざるを得ない。

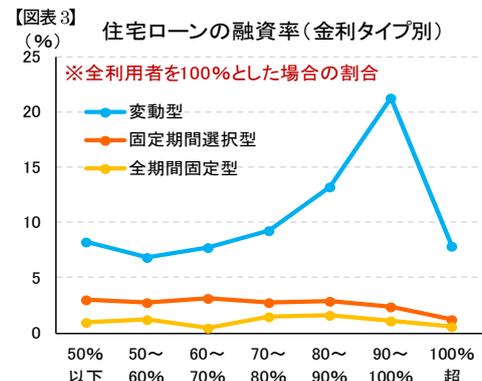
●年収別の利用状況

さらに利上げの影響は、こうした新規の購入者に対してだけでなく、既契約者にも及ぶ。

実質賃金の減少が続くなど所得環境が決して芳しくない中、月々の住宅ローンの返済負担が高まれば、日々の消費に影響が



(出所)住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査(23年10月調査)」、以下同じ

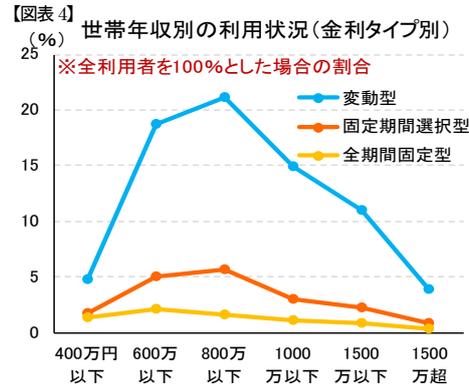


※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

出することは避けられない。旅行などの余暇消費はもちろん、食料品や衣服といった身の回りの消費にも影響が出るとみられる。

変動型の利用者の世帯年収分布をみると、最も多いのは年収が600万円～800万円の層であるが、それ以下の世帯も決して少なくない（図表4）。

ローン利用者全体に占める比率では、変動型利用者のうち600万円以下の世帯は23.5%、400万円以下に限れば4.8%となる。600万円といえば日本の平均を上回る水準であるが、近年はインフレによる大きな打撃を受けているだけに、金利上昇の影響には警戒が必要となろう。

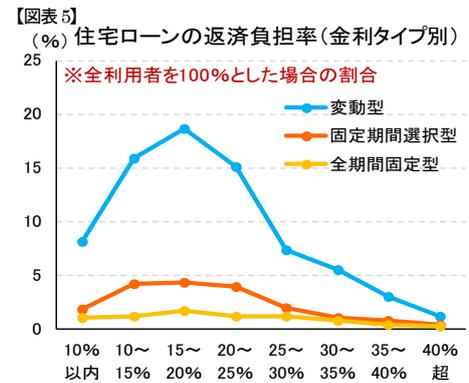


●返済負担率と金利上昇への耐性

一方、金利の上昇による消費への影響は、月収に対するローン返済額の比率である「返済負担率」がカギを握る。これが高ければ高いほど、金利の上昇に対する耐性が低いとみることができよう。

図表5によると、変動型の利用者のうち、返済率が最も高いのは15～20%であるが、30%を超える世帯も一定の比率で存在する。

ローン利用者全体に占める比率では、変動型の利用者で返済率が30%を超える世帯は10%に達する。全体の1割と聞けば、それほど高い比率ではないかもしれないが、金利上昇の際には、消費の減少に直結する可能性が高い層として警戒が必要となろう。



ここまでみてきた融資率や返済率、年収別の利用状況については、あくまで特定の半年間（23年4～9月）の実績である。これを既存のローン利用者全体にあてはめることはできないものの、大まかな傾向を示す参考値として活用することはできよう。そもそもの変動型の利用者の多さはもちろん、金利上昇への耐性の低い層の存在については、十分に警戒する必要がある。

本件照会先：大阪本社 荒木秀之
TEL: 06-7668-8805 mail: hd-araki@rri.co.jp

※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。