

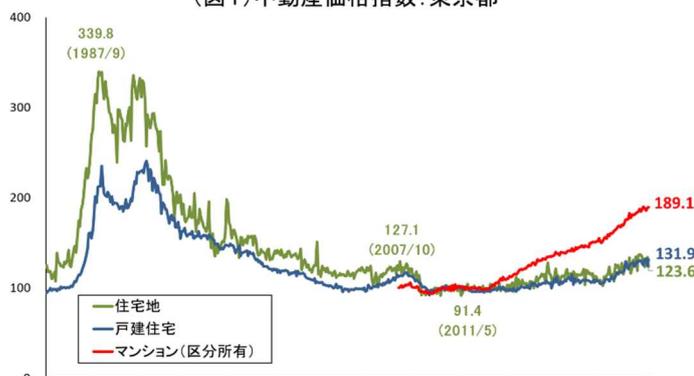
「価格高騰」「利上げ」が住宅の取得や資金借入れに与える影響

住宅金融支援機構 国際・調査部 調査担当部長
豊島 義之(とよしま よしゆき)

地方にも波及するマンション価格の高騰

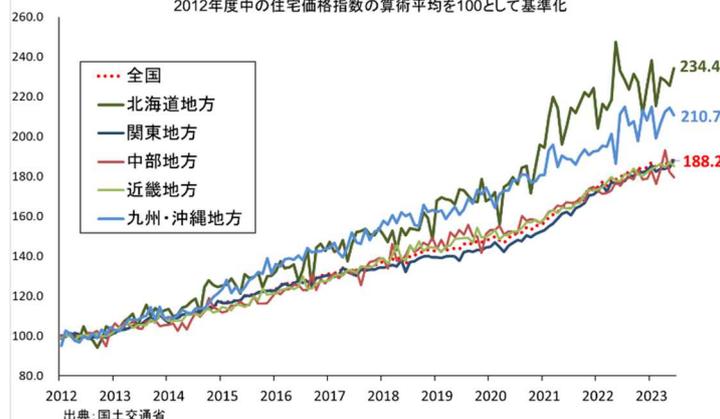
首都圏の新築分譲マンションの平均販売価格が8,424万円(2023年1~11月販売分)になるなど、最近の住宅価格の高騰は耳目を集めるところである。首都圏及び近畿圏の分譲マンションに関して長期のデータを有する株式会社不動産経済研究所の調査では、過去の首都圏マンションの最高価格は8,667万円(1991年)であり、現在の水準は1980年代後半から1990年代前半の不動産バブル期とほぼ同水準であるといえる。一方、近年は都心6区を中心とした再開発による超高層マンションが全体の価格を押し上げたという事情もあるため、都心6区に限ってみると過去最高は2億2,661万円(1990年)であり、2022年は1億530万円であることからバブル期には遠く及ばないともいえる。不動産の価格はそれぞれの物件の立地や特性により大きく異なることから、その価格動向を捉える際には単純平均で比較することは難しい面がある。国土交通省が公表している不動産価格指数は、個別物件の立地や特性の影響を除去した「同一品質の物件」を仮定し、月ごとの不動産市場の動向を把握するという手法を採用しており、年間約30万件の不動産の取引情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別等に不動産の価格の動向を四半期毎に公表しており、時系列での比較に適している。不動産価格指数は2010年を100とした指数であり、東京都に関しては住宅地と戸建住宅に限り1984年までさかのぼったデータが公表されている(図1)。東京都における住宅地や戸建住宅の価格は、2020年度以降は上昇のペースが高まっているものの、不動産バブル期の水準を大きく下回っている。マンション(区分所有)の指数は2008年4月以降に限定されるが、住宅地や戸建住宅に先立ち、日銀が2013年4月の金融政策決定会合で導入した「量的・質的金融緩和」とほぼ軌を一にするかのように上昇を始め、現在まで一貫して上昇傾向をたどってお

(図1)不動産価格指数:東京都



(図2)不動産価格指数(マンション)

2012年度中の住宅価格指数の算術平均を100として基準化



り、バブルと評するか否かは別として確かに上昇ペースが速い。マンション価格は首都圏や近畿圏に目が行きがちであるが、地域間での違いもある。地域間で比較しやすいように、マンション価格が上昇し始める 2012 年度度各月の不動産価格指数の算術平均を 100 として基準化した指数を使って地域別に比較した(図2)。関東地方、中部地方及び近畿地方では全国とほぼ同じ上昇傾向をたどっているものの、三大都市圏以外の地方ではそれを大きく上回る地域もある。例えば北海道地方では、プロ野球北海道日本ハムファイターズの新球場を核としたボールパーク構想の実現や北海道新幹線の札幌延伸を受けた再開発の効果の影響もあり、公示地価では上昇率が全国の都道府県で最高であり、マンション価格の上昇も著しい。

住宅価格上昇により住宅ローン借入も増加

住宅価格の上昇に対し、建替を除く住宅取得者の 8~9 割を占める住宅ローン利用者はどのように資金調達し住宅を取得してきたのだろうか。当機構が民間金融機関と提携しているフラット35の利用者属性データを使って、一次取得の中心層である 30 代に絞って、2012 年度と 2022 年度の 10 年間での変化を見る。取得した住宅価格はこの 10 年間で 3,242 万円から 4,070 万円へ 828 万円(+25.5%)の増加に対し、借入額は 2,759 万円から 3,654 万円へ 895 万円増加(+32.4%)し、住宅価格以上に借入額が増加した。

このような借入額の増加は、収入に占める返済額の割合である返済負担率が 20.8%から 24.2%に上昇した影響が大きい。借入金利が 1.95%(単純月平均金利)から 1.60%に低下したことや借入当初の返済期間が 32.7 年から 34.7 年に長期化したことにより、毎月返済額を減らすことができたことも影響している。さらに、主借入者の個人年収はほとんど上昇が見られない中で、配偶者の収入を合算して収入基準を満たす収入合算を利用することによる影響もある。収入合算が実質利用できない単身者を除くと収入合算の利用率は 24.7%から 33.5%へ 8.8 ポイント上昇しており、家族構成が「夫婦のみ」世帯に限れば 30.3%から 40.6%へ 10.3 ポイント上昇した。さらに、物件価格が高い東京都に限れば 31.9%から 46.9%と 15.0 ポイント上昇しほぼ半数が収入合算を利用している。また、収入合算に近い仕組みとして夫婦それぞれが住宅ローンを借り入れるペアローンについても利用者が多いという調査結果もあるⁱⁱ。

収入合算やペアローンが増加している背景については、一般社団法人ゆうちょ財団による「家計と貯蓄に関する調査」のデータから見て取れる。世帯主が 30 代、かつ、住宅ローン返済中の世帯の就労状況をみると、世帯主はほぼ正社員として就労しており、直近 10 年間で配偶者の就労率もほぼ変化がみられないが、就労している配偶者に占める正社員である割合は 23.2%(2012 年調査)から 64.8%(2022 年調査)と大幅に上昇した。その結果として配偶者の就労時間は 24.2 時間/週から 33.1 時間/週に増加し、世帯全体の収入環境が大幅に改善した。この 10 年間で配偶者の雇用形態がパートタイムから正社員に変わり、配偶者の収入が安定・増加したことが収入合算やペアローンの利用の増加につながったものと思われる。

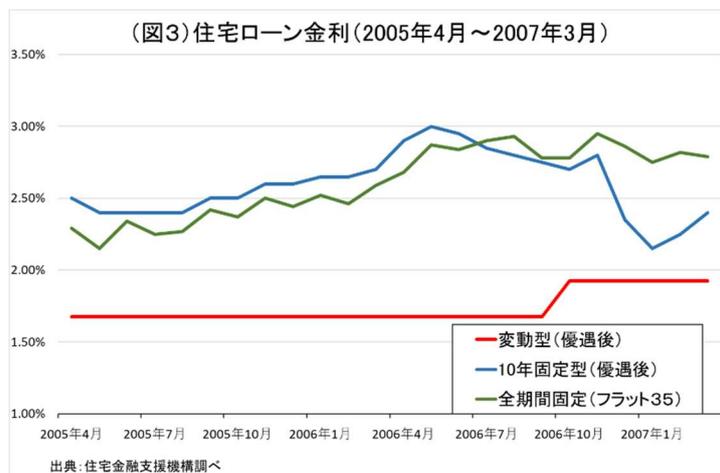
一方、30 代の借入者の中心である「夫婦+子」世帯の収入合算の利用率は 22.3%から 31.1%へ 8.8 ポイントの上昇であり、「夫婦のみ」世帯と比較すると利用率も上昇幅も低位にとどまってお

り、育児に伴う就労の制限が収入合算やペアローンの利用に影響を与えるかもしれない。政府において次元の異なる少子化対策の実現に向けた「こども未来戦略」が閣議決定された(令和 5 年 12 月 22 日)。若い世代の所得を増やす、社会全体の構造や意識を変える、全てのこども・子育て世帯を切れ目なく支援するという 3 つの基本理念を踏まえ、ライフステージを通じた子育てに係る経済的支援の強化や若い世代の所得向上に向けた取組、共働き・子育ての推進などを掲げており、今後の住宅取得環境や住宅ローンの返済にも影響を与えていくと思われる。

金利上昇局面での住宅ローン市場

現在の住宅ローン市場の特徴のひとつとして、低利である変動金利型の利用が中心であることがあげられる。当機構の 2023 年 4 月調査ⁱⁱⁱにおいて、住宅ローンの金利タイプ別では変動金利型の利用割合が 72.3%であり、固定期間選択型 18.3%、全期間固定型 9.3%にとどまっている。特に、変動金利型はネット銀行を中心に金利競争が一段と激しくなっており、キャンペーンの適用条件は様々であるが、優遇後の適用金利が 0.3%を切る商品(2023 年 12 月時点)もある。このような超低金利の住宅ローン利用者の特徴を当機構の調査データにより分析すると、変動金利利用者のうち適用金利が 0.5%以下と回答した者の割合は全国平均で 37.4%である^{iv}。これを地域別で見ると三大都市圏平均 43.7%(首都圏 44.4%、関西圏 37.2%、中京圏 52.7%)^vであるのに対し、それ以外の地域では 23.6%にとどまる。大都市圏を中心に超低利の変動金利型の利用が進んでおり、特に、名古屋を中心とする東海三県では「名古屋金利」という言葉があるくらい低金利競争が激しいことがわかる。

このような超低金利の状況がいつまで続くかわからないものの、過去の住宅ローン金利の上昇局面を振り返り、今後の参考としたい。過去にさかのぼると住宅ローン金利は 1980 年代後半から 1990 年前半かけて大きく上昇したが、比較的近い時期では 2005 年度から 2006 年度である。2005 年央にはアジア向けを中心に輸入が持ち直し、生産についても情報化関連分野の在庫調整が一巡するなど改善の動きが見られ、景気は踊り場を脱却し緩やかな回復を続けた。このような状況下、長期金利は量的緩和解除観測の高まりと米国長期金利上昇を受け、2005 年 6 月末の 1.17%台から上昇に転じ 2006 年 5 月上旬には 2.0%近くまで上昇した。これを受けて、10 年固定の住宅ローン金利も 2006 年 5 月に向けて 3.0%まで上昇した。一方、消費者物価もプラス基調を示し 2006 年 3 月に日銀が量的緩和政策を解除、同年 7 月に基準貸付利率を引上げしたことを受け、主に短期プライムレートを指標とする変動金利型住宅ローンの金利が 2006 年 10 月には 1.675%(主要行最頻値)から



1.925%に上昇した。住宅ローン利用者の金利先高感は強く、当機構の 2005 年度調査において「将来住宅ローン金利が上がる」と回答した者は 85.4%にのぼる。2023 年度調査では 38.4%であることからすると、当時は今以上に金利先高感が強かったことがうかがわれる。2005 年度調査では住宅ローンの金利タイプ別では変動型の利用者 13.7%、固定期間選択型 62.9%、全期間固定型 23.4%であり、固定期間選択型でも 10 年固定金利の住宅ローンの利用が多く全期間固定型と合わせると長期間金利が固定される住宅ローンの利用が中心であった。

前回の金利上昇時と現在では利用されている住宅ローン商品や利用者の金利上昇に対する意識が異なっていることを考えると、今後予想される日銀のマイナス金利政策の見直しは住宅ローン利用者に与える影響は大きいものと思われる。多くの金融機関において短期プライムレート+1%を基準金利として、そこから金融機関独自の優遇金利を適用しており、金融機関の短期プライムレートが引き上がると既往借入者の適用金利が引き上がることとなる。現在、日銀によるマイナス金利政策の解除に関する話題が増えているが、物価高が継続している状況において、さらに住宅ローンの返済が増えるとなると、相当の賃金の上昇を伴わなければ住宅ローンの借入残高が大きいファミリー世帯を中心に生活防衛意識が高まるおそれがある。日本総研による試算によれば、変動金利型住宅ローンの金利が 2%上昇した場合、返済負担の増加で借入世帯の消費が 3%減少し、この影響で実質 GDP は 0.3%押し下げられるとされ、その影響は変動金利型の利用増加により 20 年前(同:0.1%減少)から 2.4 倍に拡大するとしている^{vi}。

また、本格的な住宅ローン金利の上昇は 1990 年代前半が最後であり、現在の住宅ローン借入者のほとんどは住宅ローン金利の上昇を経験しておらず、特に現在の 30 代は社会に出てからは「金利のない世界」しか経験がない。国民の金融に関する知識や判断力を測る指標として金融リテラシー調査というものがあり、OECD をはじめいくつかの機関で国際比較を実施している。このような国際比較は幅を持ってみる必要があるが、いずれの調査においても主要先進国の中で日本人の金融リテラシーは低い傾向にある。特に、金融広報中央委員会が定期的に実施している調査では、日本では高齢者よりも住宅ローンを借り入れる若年層の金融リテラシーが低いことがわかっている。例えば、変動金利型は適用金利が上昇しても 5 年間は返済額が変わらない(5 年ルール)という特徴があるが、これも全体の返済額が抑えられるわけではなく単なる元金の後ろ倒しにすぎないということを理解する必要がある。長らく続いた「金利のない世界」から「金利のある世界」へと変わりつつあるなか、住宅ローンは個人の収入を返済財源としており、長いライフサイクルの中で無理なく返済できるローン選択や借入れ方法を改めて考える必要がある。

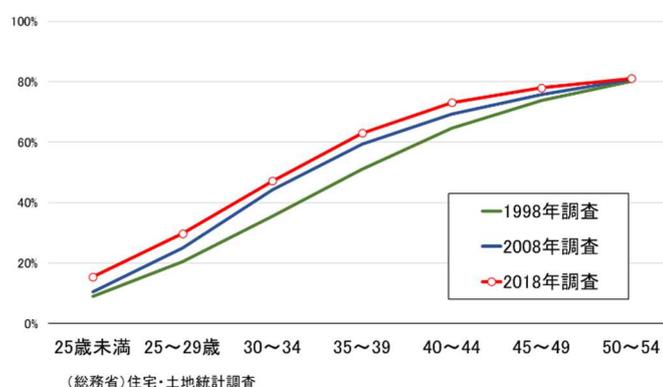
住宅価格の上昇により住宅の二次取得が増えることも

今後も住宅価格の上昇が継続すれば、住宅の一次取得者にとっては取得環境が厳しくなるものの、住宅を資産と考え取得する者や買い換えによる二次取得者にはプラスの効果も期待できる。一般的に 30 代で住宅を取得し、定年を向かえる頃には住宅は築 30 年を超え老朽化し、子供の独立や自身の高齢化などにより生活スタイルも大きく変わることから、住み替えやリフォームに対する底堅いニーズが存在する。しかしながら、2000 年代後半以降、持ち家から持ち家への住み替え

は大幅に減少しており、住み替え前の持ち家の売却が困難であることも減少要因のひとつと考えられる。一般社団法人不動産流通経営協会による調査^{vii}では、自己所有していた住宅から現在の住宅に住み替えた者で、売却した従前住宅について購入額と売却額の損益を尋ねており、従前住宅がプラスの売却差額発生と回答した者は1995年度調査では全体の86.0%であったが2013年度調査の12.4%まで低下した。しかしながら、冒頭での説明のとおり住宅価格の上昇により、2023年度調査ではプラスの売却差益発生した者は58.6%まで上昇、さらに、2,000万円以上の売却益があったと回答した者は21.5%であった。このように持ち家資産の価格上昇に加え、50～60代の層は今後第2次ベビーブーマ世代と重なることもあわせて考えると、住み替えなどの二次取得の増加が期待できる。

一方、30～40代の一次取得者はどうなるであろうか。総務省による令和5年住宅・土地統計調査の結果を待たなければ足元の持家率はわからないが、長期的に見てもファミリー世帯(二人以上世帯)の持ち家取得率は上昇していることが2018年度までの調査でも確認できる(図4)。当機構の長年の調査でも住宅取得のきっかけとなるのは結婚

(図4) 年齢階級別の持ち家率(夫婦・子世帯)



や出産と回答している者が多く、経済環境がかわってもその傾向はほとんど変わらない。金利上昇や住宅価格の高騰に対し、住宅の広さ・選択するエリアなどの見直し、相対的に割安な中古住宅の検討、予算自体の見直し、ペアローンの利用拡大など、とりうる対応は複数存在している。今後、日本全体としては若年世帯数の緩やかな減少や持ち家ニーズが低い単身者世帯の増加が続くことは懸念材料であるが、大きな社会環境の変化がない限り、ファミリー層では根強い持ち家需要が続くと思われる。

(本稿の意見にかかる部分は執筆者の見解であり、住宅金融支援機構の見解ではない)

-
- ⁱ 都心 6 区は千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区及び文京区をいう。
 - ⁱⁱ 三井住友トラスト・資産のミライ研究所による「2022 年 1 万人アンケート調査」では、ペアローンの利用率として、30 代では単独ローン 76%、ペアローン 13%、わからない、覚えていない 11%となっている。
 - ⁱⁱⁱ 当機構では、住宅ローン利用者及び住宅ローン利用予定者に対するアンケート調査として、「住宅ローン利用者の実態調査」を年 2 回、住宅ローン借換え者に対するアンケート調査として「住宅ローン借換えの実態調査」を年 1 回実施している。
 - ^{iv} 当機構の「住宅ローン利用者調査」において、利用した金利タイプ、建設地、借入金利(11 段階)などで聞いている。
 - ^v 首都圏は東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県・茨城県・栃木県・群馬県・山梨県、関西圏は大阪府・京都府・兵庫県・滋賀県・奈良県・和歌山県、東海圏は愛知県・岐阜県・三重県をいう。
 - ^{vi} 日本総研「金融政策正常化シリーズ① 利上げ効果強める住宅ローン変動金利—中長期の消費押し下げ、20 年前の 2.4 倍」(2023 年 11 月 8 日)
 - ^{vii} 一般社団法人不動産流通経営協会では、不動産流通に対する消費者の行動を捉えることを目的に、1991 年から「不動産流通業に関する消費者動向調査」を実施している。