

# 住宅ローンの供給拡大の是非を問う

チャールズ・ユウジ・ホリオカ

神戸大学経済経営研究所・大阪大学社会経済研究所・アジア成長研究所

新見陽子

同志社大学政策学部・アジア成長研究所

Working Paper Series Vol. 2020-17

2020年8月

この Working Paper の内容は著者によるものであり、必ずしも当研究所の見解を反映したものではない。なお、一部といえども無断で引用、再録されてはならない。

**公益財団法人アジア成長研究所**

# 住宅ローンの供給拡大の是非を問う

チャールズ・ユウジ・ホリオカ\*

(神戸大学経済経営研究所・大阪大学社会経済研究所・アジア成長研究所)

新見陽子

(同志社大学政策学部・アジア成長研究所)

2020年8月

## 要旨

本稿は、1970年以降、日本において住宅ローンの供給が大幅に拡大したことを示し、それによって、日本の家計がどのようなメリット・デメリットを受けたのか、また住宅ローンの供給拡大は総合的に日本の家計にとって良いことだったのか否かについて検証する。一方では、住宅ローンの供給拡大は住宅購入を容易にしたことで、より若い年齢での住宅購入を可能にし、家賃地代の負担を軽減させたが、他方では、家計の住宅ローン返済の負担を増加させ、これにより家計の非住宅消費を抑制し、金融資産保有額の増加率を引き下げたことが示された。これまでは、メリットがデメリットを上回り、住宅ローンの供給拡大は日本の家計の厚生を上げたと考えられるが、将来を見通す際、懸念材料がいくつかあり、政府の対応が求められると結論付ける。

キーワード：住宅金融、住宅購入、住宅ローン、持家率、家賃地代

分類コード：D14, E21, R21

\*連絡先は以下の通りである。〒657-8501 神戸市灘区六甲台町 2-1、神戸大学経済経営研究所。メールアドレス：horioka@rieb.kobe-u.ac.jp

# **Evaluation of the Expansion of Housing Credit in Japan**

Charles Yuji Horioka\*

(Research Institute for Economics and Business Administration, Kobe University; Institute of Social and Economic Research, Osaka University; and Asian Growth Research Institute)

Yoko Niimi

(Doshisha University and Asian Growth Research Institute)

August 2020

## **Abstract**

In this paper, we show that there was a rapid expansion of housing credit in Japan after 1970 and then consider what benefits and costs the rapid expansion of housing credit conferred on Japanese households and whether it was, on balance, a good thing or a bad thing for them. On the one hand, the rapid expansion of housing credit made it easier for households to purchase housing, which in turn enabled them to purchase housing at a younger age and enabled them to avoid the need to pay rent. On the other hand, the rapid expansion of housing credit increased the housing loan repayment burden of households, which in turn forced them to cut back on non-housing consumption and weakened their ability to accumulate financial assets in preparation for retirement. We conclude that, until now, the benefits of the expansion of housing credit seems to have outweighed the costs thereof, as a result of which it has increased the welfare of households but that there are some areas of concern and that the government should take the necessary steps to alleviate these concerns.

Keywords: Homeownership rate; housing finance; housing loans; housing purchase; mortgages; rent

JEL classification codes: D14, E21, R21

\*Address for correspondence: Research Institute for Economics and Business Administration, Kobe University, 2-1, Rokkodaicho, Nada-ku, Kobe 657-8501, JAPAN. Email address: horioka@rieb.kobe-u.ac.jp

## 1 はじめに

住宅ローンの拡大は、家計が直面する借り入れ制約を緩和することで住宅を購入しやすくし、これにより、より若い年齢での住宅購入が可能となるため、一般的には良いことであると考えられる。しかし、アメリカにおける 2007～10 年のサブプライム住宅ローン危機が示したとおり、住宅ローンの供給を過度に拡大すると、個別の家計においても、経済全体においても、深刻な問題をもたらす可能性がある。

アメリカでは、1990 年代後半以降、金融機関によるサブプライム住宅ローン（優良客（プライム層）よりも下位の層向けの住宅ローン）の供給が大幅に拡大した。これが住宅価格の下落と共にサブプライム住宅ローンの不良債権化をもたらし、ひいては 2007～10 年の世界金融危機を引き起こした。また、多くの人々が住宅ローン返済を延滞せざるを得なくなり、立ち退き請求を受けた人も少なくなかった（Dyran and Kohn 2007; Gerardi et al. 2008; Sanders 2008; Whalen 2008）。加えて、近年、多額の負債を抱えたまま退職を迎える人が増加傾向にあり、彼らの老後の生活が脅かされている現状が指摘されている（Lusardi et al. 2018a, 2018b, 2020）。

日本においても、アメリカと同様に住宅ローンの供給が大幅に拡大しており、2000 年以降にその傾向がより顕著となった。今後日本においても、このような傾向がアメリカのサブプライム住宅ローン危機のような危機を引き起こす恐れはあるのであろうか。

本稿の目的は以下の 3 つの質問に対する回答を示すことである。(1) 日本において住宅ローンの供給はどの程度拡大したのか。(2) 住宅ローンの供給拡大は日本の家計の経済厚生にどのような影響を及ぼしたのか。(3) 住宅ローンの供給拡大は日本の家計にとって総合的に良いことであったのだろうか。

本稿の構成は以下のとおりである。第 2 節では、本研究で用いるデータについて説明する。第 3 節では、日本における住宅ローン制度の歴史について概観し、住宅ローンの供給拡大の実態を明らかにする。

第 4 節では、日本における住宅ローンの供給拡大のメリットについて考察する。第 5 節では、日本における住宅ローンの供給拡大のデメリットについて考察し、第 6 節では、それ以外の懸念材料を指摘する。第 7 節では、結論と本研究の政策的インプリケーションについて述べ、むすびとする。

## 2 データ

本稿で用いるフロー・データは「家計調査年報（家計収支編）」から、ストック・データは 2001 年までは「貯蓄動向調査」、2002 年からは「家計調査年報（貯蓄・負債編）」からのものである。いずれの調査も総務省統計局が実施している。

データの制約から、本研究では、分析対象を二人以上の勤労者世帯とし、分析期間を 1970～2019 年（ストック・データの場合は 1970～2018 年）とした。なお、年齢層によって状況が大きく異なるため、全世帯のみならず、世帯主の年齢階級別に、具体的には世帯主が 30～39 歳、40～49 歳、50～59 歳の世帯についてもデータを示すことにする。

## 3 日本における住宅ローンの供給拡大の実態

本節では、まず日本における住宅ローン制度の歴史について概観し<sup>1</sup>、住宅ローンの供給がどの程度拡大したのかを明らかにする。ここでは、家計における住宅ローンの重要性を示す尺度として、可処分所得に占める住宅ローン残高の割合（debt-to-income ratio）を用いることとする。

日本では、低金利の住宅ローンを提供することを目的に、1950 年に住宅金融公庫が設立され、1970 年代、1980 年代には民間金融機関も住宅ローンを提供し始めた。1994 年には、当時の大蔵省が住宅ローン市場を自由化したことで、民間金融機関が住宅ローンの条件および金利を自由に決められるようになり、これを機に、民間の住宅ローンの供

給が大幅に拡大した。その後、住宅金融公庫は 2007 年に廃止され、代わりに住宅金融支援機構が設立された。住宅金融支援機構は、住宅金融公庫とは異なり、住宅ローンを直接提供するのではなく、民間金融機関が長期固定金利の住宅ローンを提供できるよう、資金の融通を支援している。日本では、これら一連の改革の結果、住宅ローン供給における民間金融機関の重要性が次第に増し、それと共に住宅ローンの供給も大幅に拡大していった。

住宅ローンの供給拡大の規模を確認するため、表 1 では可処分所得に占める住宅ローン残高の割合（*debt-to-income ratio*）の推移を示している。この表からわかるように、可処分所得に占める住宅ローン残高の割合は、1970 年にはどの年齢階級においても低く、11～14%に過ぎなかった<sup>2</sup>。しかし、その後（特に 2000 年以降）、この割合はどの年齢階級（特に 30～39 歳）においても急上昇しており、235%にまで達したケースもあった。つまり、家計における住宅ローンの重要性から判断する限り、住宅ローンの供給は、1970 年以降急速に拡大し、拡大がより顕著であった 2000 年以降では、特に 30～39 歳の年齢階級において大幅な拡大がみられた。

#### 4 日本における住宅ローンの供給拡大のメリット

日本における住宅ローンの供給拡大は、家計にとって様々なメリットを引き起こしたと考えられる。例えば、より少ない自己資金で住宅を購入できるようになり、これにより、より若い年齢での住宅購入が可能となった。また、住宅を購入することによって家賃地代を節約することができたとも考えられる。本節では、住宅ローンの供給拡大がもたらしたメリットについて考察する。

住宅ローンを用いて住宅を購入することの最大のメリットは、予め用意しなければならない自己資金が少なくて済むことである。そこで、まず、表 2 では住宅購入額に占める住宅ローンの新規借入額の割合（*loan-to-value ratio*）の推移を示す。この表からわかるように、住宅購

入額に占める住宅ローンの新規借入額の割合は、1970年にはどの年齢階級においても低く、10~40%に過ぎなかった。しかし、その後（特に2000年以降）、この割合はどの年齢階級（特に30~39歳の年齢階級）においても急上昇しており、80%以上に達している。つまり、住宅ローンの拡大により、家計（特に若い家計）はより少ない自己資金で住宅を購入できるようになったといえる。

次に、表3では持家率の推移を示しているが、この表から、持家率は、1975年以降40歳以上の年齢階級において、2000年以降はすべての年齢階級において上昇していることがわかる。持家率の上昇は、30~39歳の年齢階級において特に顕著であり、2000~19年の間、44%から66%にまで上昇している。したがって、住宅ローンの供給拡大が持家率の大幅な上昇に貢献したかのように見える。

ただし、1975年以降の持家率の大幅な上昇の原因は、住宅ローンの供給拡大以外にも多数あったことを指摘しておきたい。例えば、(1)住宅購入に対する税制面の優遇措置、(2)拡張的金融政策（ゼロ金利政策）、(3)企業の社宅・家賃補助の縮小、(4)公団住宅の建設の減少（Xu and Zhou 2019）、(5)地価の下落<sup>3</sup>、(6)核家族化、(7)都市における容積率の緩和などが挙げられる。これらの要因の相対的重要度については今後の研究課題にしたい。

最後に、表4では可処分所得に占める家賃地代の割合の推移を示している。この表から、可処分所得に占める家賃地代の割合は、40~49歳と50~59歳の年齢階級では終始低かったことがわかる。一方、30~39歳の年齢階級においては、この割合は1970~2000年の間、3.5%から6.2%にまで上昇したものの、2000~2019年の間、6.2%から4.1%にまで減少している。この減少には、表3で示した30~39歳の年齢階級の持家率の上昇により、家賃地代を払わなければならない家計の割合が減少したことが影響していると考えられる。

要約すると、住宅ローンの供給拡大によって、日本の家計がより容易に住宅を購入できるようになったことで、より若い年齢での住宅購入が可能となり、家賃地代の負担の軽減にもつながったこ

とが考えられる。したがって、住宅ローンの供給拡大のメリットは決して小さいものではなかったといえよう。

## 5 日本における住宅ローン拡大のデメリット

第4節で示したとおり、住宅ローンの供給拡大は多くのメリットを家計にもたらしたと考えられるが、これらのメリットを相殺しうるデメリットはあったのであろうか。例えば、住宅ローンの供給拡大がより高額な住宅の購入を可能としたことで、住宅ローン返済の負担が家計を圧迫し、これら家計の生活水準の低下をもたらし、金融資産保有額の増加率を引き下げた可能性がある。本節では、住宅ローンの供給拡大のデメリットについて考察する。

まず、表5では可処分所得に占める住宅ローン返済額の割合の推移を示している。この表から、可処分所得に占める住宅ローン返済額の割合は、1970年においてはすべての年齢階級において低く、1~2%に過ぎなかったものの、それ以降急上昇していることがわかる。年齢階級別にみても、40~49歳の年齢階級では、1970~2000年においてその上昇が特に顕著であり、1.3%から10.1%にまで上昇した。一方、30~39歳の年齢階級では、上昇が特に顕著であったのは2000~19年においてであり、7.4%から9.9%にまで上昇している。つまり、住宅ローンの拡大は、家計の住宅ローン返済の負担を増加させた傾向がみられ、2000年以前では特に40~49歳の年齢階級の負担を、2000年以降では特に30~39歳の年齢階級の負担を増加させたといえる<sup>4</sup>。

しかし、住宅ローンの返済負担が増えたとしても、第4節で示したように住宅を購入することで家賃地代の支払いがなくなることを考慮すると、住宅購入によって家計の負担が総じて増加するとは必ずしもいえない。この点を検証するため、可処分所得に占める住宅関係支出（家賃地代と住宅ローン返済額の和）の割合についてもみていくとする<sup>5</sup>。表6ではこの割合の推移を示しているが、どの年齢階級においても、2000年までは可処分所得に占める住宅関係支出の割合が上昇して



いることがわかる。その主な要因の一つとして、住宅ローン返済の負担の増加が挙げられる。しかし、可処分所得に占める住宅関係支出の割合は、2000年以降はどの年齢階級においても頭打ちになっている。その背景には、少なくとも30～39歳の年齢階級においては、住宅ローン返済の負担増が家賃地代の負担減によって相殺されたことがあると考えられる。したがって、住宅ローン返済の負担増は、必ずしもそれほど深刻な問題ではない。

そこで、住宅ローン返済の負担増の家計への影響を別の観点から考察することとする。住宅ローン返済の負担増の影響が深刻であれば、住宅ローン返済の負担が重くなることで、家計によっては住宅以外の消費を抑制せざるを得なくなる可能性がある。この点を検証するため、表7では非住宅消費性向（可処分所得に占める非住宅消費支出の割合）の推移を示す。この表からわかるように、非住宅消費性向は、1970年にはどの年齢階級においても高く、約77%であった。一方、1970年以降は、この割合はどの年齢階級（特に30～39歳の年齢階級）においても大幅に減少しており、30～39歳の年齢階級では58%にまで落ち込んでいる。これは、住宅ローン返済の負担増が若い世帯の家計を圧迫し、彼らは住宅以外の消費を抑制せざるを得なかったことを示唆するものである。

加えて、家計の住宅ローン返済の負担が重くなったことで、家計が以前ほど金融資産を蓄積することができなくなり、老後への備えを十分できなくなる恐れがある。この可能性について検証するため、可処分所得に占める純金融資産の割合についてみておきたい。表8では可処分所得に占める純金融資産の割合の推移を示しているが、この表から、どの年齢階級においても、この割合が2000年までは急上昇したものの、2000年以降は30～39歳と40～49歳の年齢階級においては減少していることがわかる。この結果は、2000年以降、住宅ローン返済の負担増が若い家計の金融資産を蓄積する能力を弱めたことを示唆するものである。

この点についてより詳しくみるため、表9では可処分所得に占める

純金融資産の割合をコーホート別に示している。この表からわかるように、30～39歳の年齢階級から40～49歳の年齢階級における可処分所得に占める純金融資産の割合の増加分は、世代と共に減少しており、1946～55年生まれ（現在65～74歳）のコーホートでは63.8パーセンテージ・ポイントであったのに対し、1956～65年生まれ（現在55～64歳）のコーホートでは56.5パーセンテージ・ポイント、1966～75年生まれ（現在45～54歳）のコーホートでは36.4パーセンテージ・ポイントとなっている。なお、40～49歳の年齢階級から50～59歳の年齢階級における可処分所得に占める純金融資産の割合の増加分についても同様である。これらの結果は、住宅ローン返済の負担増が若い家計の金融資産保有額の増加率を引き下げたといった推論を更に裏付けるものである。

本節では、住宅ローンの拡大がもたらしうるデメリットについて考察したが、住宅ローンの拡大は、住宅ローン返済の負担を重くし、これにより非住宅消費の抑制や金融資産保有額の増加率の低下などをもたらした恐れがある。

## 6 それ以外の懸念材料

本節では、第5節で挙げたもの以外に考えられる懸念材料について述べておく。まず、この数十年の間、日本では、住宅ローンの供給拡大と共に、固定型住宅ローンから変動型住宅ローンへの大幅なシフトが起きた。変動型住宅ローンの割合は、2004年には18.6%に過ぎなかったが、2019年には59.0%にまで上昇している<sup>6</sup>。

変動型住宅ローンの割合の上昇は、住宅ローンの金利が低い水準で維持されている限り大きな問題ではないが、日本銀行が金融政策を正常化させ、金利を引き上げることがあれば、変動型住宅ローンの金利が上昇することが予想され、変動型住宅ローンを利用している家計の住宅ローン返済の負担をさらに重くさせる恐れがある。

また、住宅ローンの供給拡大とは直接関係はないが、日本の家計の

金融リテラシーの低さについても言及しておきたい。住宅金融支援機構による「住宅ローン利用者の実態調査」(2019年度第1回調査)によれば<sup>7</sup>、変動型住宅ローン利用者の半数近くが、将来の金利上昇によって返済額がどの程度増えるのかについて十分に理解していない。日本では、長期にわたって低金利が続いていることから、多くの家計は変動型住宅ローンの危険性を十分認識していない恐れがある。

加えて、変動型住宅ローンの利用者の2割は金利上昇に伴う返済額増加への対応について「見当がつかない、わからない」と回答している。これらの結果は、日本の家計の金融リテラシーの低さを示唆するものであり、将来、住宅ローンの金利が上昇する局面がくれば、それが高い変動型住宅ローンの割合および家計の金融リテラシーの低さと相まって深刻な状況をもたらす恐れがある。また、地価・住宅価格が下落し、担保割れが発生することになれば、状況はさらに深刻化する可能性がある。

## 7 おわりに

本稿は、日本において、住宅ローンがどの程度拡大し、また住宅ローンの供給拡大が日本の家計の経済厚生にどのような影響を及ぼし、総合的に日本の家計にとって住宅ローンの拡大が良いことであったか否かを検証した。

一方では、住宅ローンの供給拡大は家計にメリットをもたらしたことは事実である。例えば、住宅購入を容易にしたことで、より若い年齢で住宅を購入できるようになり、家賃地代の負担を軽減させた。日本の家計の持家志向の強さを考えると、これらのメリットは大きいと言えよう。

他方、住宅ローンの供給拡大は、同時に家計にデメリットをもたらしたこともまた事実である。例えば、家計の住宅ローン返済の負担を増加させ、これにより家計の非住宅消費を抑制し、金融資産保有額の増加率を引き下げたと考えられる。

ただし、これらのデメリットは、現時点ではそれほど深刻ではなく、住宅ローンの供給拡大のメリットはそのデメリットを上回っているといえよう。また、日本では、住宅ローンの供給拡大は、アメリカと異なり、現時点では危機的な状況をもたらしてはいない。したがって、住宅ローンの供給拡大の是非を問うた場合、答えは「是」ではないだろうか。

しかし、アメリカで起きたような住宅ローン危機が日本でも起きる恐れが全くない訳ではない。懸念材料としては、固定型住宅ローンから変動型住宅ローンへの大幅なシフトが起きたこと、いずれは住宅ローンの金利が上昇する可能性があること、日本の家計の金融リテラシーが低い傾向にあることなどが挙げられる。

最後に、本稿の分析結果の政策的インプリケーションについて考察したい。上記の懸念材料に対応するため、日本政府がしかるべき措置を講じるべきである。例えば、家計の住宅ローン残高や住宅ローン返済の負担、地価・住宅価格の動向を見守りつつ、家計の金融リテラシーを高める方策を取り、特に変動金利の住宅ローンの危険性を十分に認識させる必要があるといえよう。

## 謝辞

本稿は、Horioka and Niimi (2020a) を再編成し、データを更新したものである。住宅経済研究会（2020年7月17日開催）において浅見泰司先生、隅田和人先生、瀬古美喜先生、西村清彦先生、八田達夫先生、山鹿久木先生、山崎福寿先生、行武憲史先生、吉野直行先生をはじめ、委員各位より有益なコメントを頂いた。また、Joshua Aizenman、Anoshua Chaudhuri、Soyoung Kim、Yong Sik Kim、Jong-Wha Lee、Olivia Mitchell、Joël Kayembe Mpoy、John Sabelhaus、荒谷優太氏、佐久間浩司先生、塩路悦朗先生、福田慎一先生、家森信善先生、および Pension Research Council Symposium on Remaking Retirement: Debt in an Aging Economy (University of Pennsylvania)、Asia-Pacific Economic Association

(APEA) Meeting (Fukuoka University)、Workshop on Trade, Development, and Inequality (Wuhan University) の参加者からも有益なコメントをいただいた。なお、本研究は科学研究費補助金 (18H00870) の助成を受けたものである。ここに記して感謝の意を表する。

### 参考文献

- Dynan, K. E. and D. L. Kohn (2007) “The Rise in U.S. Household Indebtedness: Causes and Consequences,” Finance and Economics Discussion Series, No. 2007-37, Washington, DC, US: Division of Research & Statistics and Monetary Affairs, Federal Reserve Board.
- Gerardi, K., A. Lehnert, S. M. Sherlund, and P. Willen (2008) “Making Sense of the Subprime Crisis,” *Brookings Papers on Economic Activity*, Vol. 39(2), pp. 69-159.
- Horioka, C. Y. (2012) “Are Japanese Households Financially Healthy, If So, Why?” *Japanese Economy*, Vol. 39(4), pp. 109-124.
- Horioka, C. Y. and Y. Niimi (2020a) “Was the Expansion of Housing Credit in Japan Good or Bad?” *Japan and the World Economy*, Vol. 53.
- Horioka, C. Y. and Y. Niimi (2020b) “Aging and Debt in Japan,” in O. S. Mitchell and A. Lusardi (eds.), *Remaking Retirement: Debt in an Aging Economy*. Oxford, UK: Oxford University Press, forthcoming.
- Kobayashi, M. (2016) “The Housing Market and Housing Policies in Japan,” ADBI Working Paper Series, No. 558, Tokyo, Japan: Asian Development Bank Institute.
- Lusardi, A., O. S. Mitchell, and N. Oggero (2018a) “The Changing Face of Debt and Financial Fragility at Older Ages,” *AEA (American Economic Association) Papers and Proceedings*, Vol. 108, pp. 407-411.
- Lusardi, A., O. S. Mitchell, and N. Oggero (2018b) “Understanding Debt at Older Ages and Its Implications for Retirement Well-being,” Pension Research Council Working Paper, PRC WP2018-11, Philadelphia, PA:

- Pension Research Council, Wharton School, University of Pennsylvania.
- Lusardi, A., O. S. Mitchell, and N. Oggero (2020) “Debt and Financial Vulnerability on the Verge of Retirement,” *Journal of Money, Credit and Banking*, Vol. 52, pp. 1005-1034.
- Sanders, A. (2008) “The Subprime Crisis and Its Role in the Financial Crisis,” *Journal of Housing Economics*, Vol. 17(4), pp. 254-261.
- Whalen, R. C. (2008) “The Subprime Crisis—Cause, Effect and Consequences,” *Journal of Affordable Housing and Community Development Law*, Vol. 17(3), pp. 219-235.
- Xu, H., and Y. Zhou (2019) “Public Housing Provision and Housing Vacancies in Japan,” *Journal of the Japanese and International Economies*, Vol. 53.
- Yamori, N. and K. Kondo (2008) “How Has Japan Housing Finance Agency’s Flat 35 Affected Regional Housing Loan Markets,” *Government Auditing Review*, Vol. 15, pp. 63-76.

表1－可処分所得に占める住宅ローン残高の割合(%)				
暦年	全年齢	世帯主が	世帯主が	世帯主が
		30~39歳	40~49歳	50~59歳
1970	11.7	11.2	14.3	11.1
1975	23.2	27.1	26.1	20.1
1980	37.5	43.1	42.7	28.8
1985	51.6	62.9	58.3	40.2
1990	58.4	63.7	73.0	45.5
1995	72.4	86.1	80.9	60.4
2000	92.2	103.3	133.0	72.7
2005	106.0	140.4	134.7	78.1
2010	121.9	171.8	154.2	84.1
2015	136.1	200.7	183.0	92.7
2018	139.3	234.7	176.8	95.7
一年当たりの変化(パーセンテージ・ポイント)				
1970-2000	2.68	3.07	3.96	2.05
2000-2018	2.62	7.30	2.43	1.28
1970-2018	2.66	4.66	3.38	1.76
備考:可処分所得に占める住宅ローン残高(住宅・土地のための負債)の割合(%)を示す。対象は二人以上の勤労者世帯。				
出所:総務省統計局「家計調査年報」(家計収支編・貯蓄・負債編)(各年) <a href="https://www.stat.go.jp/data/kakei/npsf.html">https://www.stat.go.jp/data/kakei/npsf.html</a>				

表2-住宅購入額に占める住宅ローンの新規借入額の割合(%)				
暦年	全年齢	世帯主が 30-39歳	世帯主が 40-49歳	世帯主が 50-59歳
1970	36.9	43.3	37.2	11.0
1975	29.4	32.7	41.8	7.8
1980	39.6	39.5	46.9	15.6
1985	50.7	56.4	52.5	42.7
1990	44.1	55.1	22.1	72.1
1995	65.4	69.9	57.6	66.4
2000	52.1	45.3	47.0	52.9
2005	44.7	65.7	36.3	11.7
2010	56.9	73.5	0.6	33.4
2015	83.4	80.7	89.9	81.8
2019	66.6	80.2	73.2	0.0
一年当たりの変化(パーセンテージ・ポイント)				
1970-2000	0.51	0.07	0.32	1.40
2000-2019	0.76	1.84	1.38	-2.79
1970-2019	0.61	0.75	0.73	-0.22
備考:住宅購入額に占める住宅ローンの新規借入額(土地家屋借入金)の割合(%)を示す。対象は二人以上の勤労者世帯。 2010年における40~49歳の年齢階級および2019年における50~59歳の年齢階級の値が非常に小さいが、これは住宅を購入した回答者が非常に少なく、それらの回答者が借入れに頼らずに購入したからであると推察できる。				
出所:総務省統計局「家計調査年報」(家計収支編)(各年) <a href="https://www.stat.go.jp/data/kakei/npsf.html">https://www.stat.go.jp/data/kakei/npsf.html</a>				



表3－持家率(%)				
暦年	全年齢	世帯主が 30-39歳	世帯主が 40-49歳	世帯主が 50-59歳
1975	56.4	47.9	64.6	75.5
1980	61.2	48.9	70.3	83.4
1985	65.0	46.9	73.8	85.8
1990	66.0	42.4	73.7	81.4
1995	64.1	39.1	67.8	82.0
2000	68.5	44.2	75.6	84.6
2005	68.8	46.2	72.3	84.2
2010	71.2	51.8	73.8	83.7
2015	76.0	58.3	77.1	85.1
2019	79.8	66.3	79.9	85.3
一年当たりの変化(パーセンテージ・ポイント)				
1975-2000	0.48	-0.15	0.44	0.37
2000-2019	0.59	1.17	0.23	0.04
1975-2019	0.53	0.42	0.35	0.22
備考:対象は二人上の勤労者世帯。				
出所:総務省統計局「家計調査年報」(家計収支編)(各年) <a href="https://www.stat.go.jp/data/kakei/npsf.html">https://www.stat.go.jp/data/kakei/npsf.html</a>				

表4ー可処分所得に占める家賃地代の割合(%)				
暦年	全年齢	世帯主が	世帯主が	世帯主が
		30-39歳	40-49歳	50-59歳
1970	2.5	3.5	1.4	1.2
1975	2.2	2.7	1.3	1.0
1980	2.3	3.1	1.5	1.0
1985	2.3	3.6	1.5	1.0
1990	2.4	4.2	1.7	1.0
1995	3.2	5.9	2.3	1.5
2000	3.3	6.2	2.2	1.5
2005	3.5	6.5	2.7	1.8
2010	3.3	5.7	2.7	1.9
2015	3.0	5.3	2.6	1.8
2019	2.4	4.1	2.2	1.6
一年当たりの変化(パーセンテージ・ポイント)				
1970-2000	0.03	0.09	0.03	0.01
2000-2019	-0.05	-0.11	0.00	0.00
1970-2019	0.00	0.01	0.02	0.01
備考: 可対象は二人以上の勤労者世帯。				
出所: 総務省統計局「家計調査年報」(家計収支編)(各年)				
<a href="https://www.stat.go.jp/data/kakei/npsf.html">https://www.stat.go.jp/data/kakei/npsf.html</a>				

表5－可処分所得に占める住宅ローン返済額の割合(%)

暦年	全年齢	世帯主が 30-39歳	世帯主が 40-49歳	世帯主が 50-59歳
1970	1.2	1.4	1.3	0.8
1975	2.1	2.4	2.5	1.4
1980	3.9	3.9	5.0	3.3
1985	5.4	5.3	6.5	5.0
1990	5.2	4.6	6.7	5.0
1995	6.1	5.8	7.3	6.2
2000	7.3	7.4	10.1	6.3
2005	7.4	7.9	9.2	6.7
2010	8.8	8.7	10.9	8.6
2015	8.7	9.6	10.7	8.2
2019	7.9	9.9	9.7	7.5
一年当たりの変化(パーセンテージ・ポイント)				
1970-2000	0.21	0.20	0.29	0.18
2000-2019	0.03	0.13	-0.02	0.06
1970-2019	0.14	0.17	0.17	0.14
備考:可処分所得に占める住宅ローン返済額(土地家屋借金返済)の割合(%)を示す。対象は二人以上の勤労者世帯。				
出所:総務省統計局「家計調査年報」(家計収支編)(各年) <a href="https://www.stat.go.jp/data/kakei/npsf.html">https://www.stat.go.jp/data/kakei/npsf.html</a>				

表6ー可処分所得に占める住宅関係支出の割合(%)

暦年	全年齢	世帯主が		
		30-39歳	40-49歳	50-59歳
1970	3.6	4.8	2.8	2.0
1975	4.3	5.1	3.8	2.4
1980	6.2	6.9	6.5	4.4
1985	7.7	8.9	7.9	6.0
1990	7.6	8.8	8.4	6.0
1995	9.4	11.6	9.6	7.7
2000	10.6	13.7	12.3	7.9
2005	10.9	14.4	11.9	8.5
2010	12.0	14.3	13.6	10.5
2015	11.7	14.9	13.3	9.9
2019	10.3	13.9	11.9	9.2
一年当たりの変化(パーセンテージ・ポイント)				
1970-2000	0.23	0.29	0.32	0.19
2000-2019	-0.02	0.02	-0.02	0.07
1970-2019	0.14	0.19	0.19	0.15
備考:可処分所得に占める住宅関係支出(家賃地代と住宅ローン返済額の和)の割合(%)を示す。対象は二人以上の勤労者世帯。				
出所:総務省統計局「家計調査年報」(家計収支編)(各年) <a href="https://www.stat.go.jp/data/kakei/npsf.html">https://www.stat.go.jp/data/kakei/npsf.html</a>				

暦年	全年齢	世帯主が	世帯主が	世帯主が
		30-39歳	40-49歳	50-59歳
1970	77.2	77.1	77.4	76.7
1975	74.9	74.9	74.6	74.3
1980	75.7	74.5	75.9	76.8
1985	75.1	73.1	75.4	76.1
1990	72.8	68.8	74.3	73.9
1995	69.3	62.8	72.4	70.2
2000	68.9	61.5	68.6	71.7
2005	71.2	62.8	69.4	74.2
2010	70.8	62.6	65.7	74.7
2015	73.8	65.7	69.7	74.1
2019	65.6	58.1	63.9	65.4
一年当たりの変化(パーセンテージ・ポイント)				
1970-2000	-0.28	-0.52	-0.29	-0.17
2000-2019	-0.17	-0.18	-0.25	-0.33
1970-2019	-0.24	-0.39	-0.27	-0.23
備考: 可処分所得に占める非住宅消費支出(地代家賃以外の消費支出)の割合(%)を示す。対象は二人以上の勤労者世帯。				
出所: 総務省統計局「家計調査年報」(家計収支編)(各年)				
<a href="https://www.stat.go.jp/data/kakei/npsf.html">https://www.stat.go.jp/data/kakei/npsf.html</a>				

表8ー可処分所得に占める金融資産残高(住宅・土地以外の負債を除く)の割合(%)

暦年	全年齢	世帯主が 30-39歳	世帯主が 40-49歳	世帯主が 50-59歳
1970	97.9	79.2	97.3	135.8
1975	97.3	78.1	97.1	119.6
1980	125.4	98.6	117.4	163.8
1985	150.2	111.2	137.8	179.3
1990	192.8	137.8	166.3	221.4
1995	212.3	136.4	175.0	251.0
2000	229.0	136.4	192.9	256.1
2005	233.7	136.2	192.9	269.7
2010	231.4	122.5	177.1	270.8
2015	244.2	125.5	172.6	276.5
2018	230.7	105.0	160.8	274.0
一年当たりの変化(パーセンテージ・ポイント)				
1970-2000	4.37	1.90	3.18	4.01
2000-2018	0.09	-1.74	-1.78	0.99
1970-2018	2.77	0.54	1.32	2.88

備考:対象は二人以上の勤労者世帯。

出所:総務省統計局「家計調査年報」(家計収支編・貯蓄・負債編)(各年)  
<https://www.stat.go.jp/data/kakei/npsf.html>

表9ー可処分所得に占める金融資産残高(住宅・土地以外の負債を除く)の割合(%)  
(コーホート別)

コーホートの 生年	世帯主の年齢階級					
	30-39歳	40-49歳	50-59歳	30-39歳から 40-49歳まで の変化	40-49歳から 50-59歳まで の変化	30-39歳から 50-59歳までの 変化
1916-25			119.6			
1926-35		97.1	179.3		82.1	
1936-45	78.1	137.8	251.0	59.7	113.2	172.9
1946-55	111.2	175.0	269.7	63.8	94.7	158.5
1956-65	136.4	192.9	276.5	56.5	83.6	140.1
1966-75	136.2	172.6		36.4		
1976-85	125.5					

備考:対象は二人以上の勤労者世帯。

出所:表8

## 注

---

<sup>1</sup> 日本における住宅ローン制度については、主に Kobayashi(2016)および Yamori and Kondo (2008) を参照している。

<sup>2</sup> この割合に関する 1970 年以前のデータについては、Horioka (2012) を参照されたい。

<sup>3</sup> 地価の動向に関するデータについては、Horioka and Niimi (2020b) を参照されたい。

<sup>4</sup> これらの結果は、第 4 節で示したように、住宅ローンの供給拡大がより若い年齢での住宅購入を可能にしたことを裏付けるものといえよう。

<sup>5</sup> 本来ならば、持家世帯が支払わなければならない固定資産税や修繕費なども住宅関係支出に含むべきであるが、データの制約上、これらの支出は本研究では考慮していない。

<sup>6</sup> 独立行政法人住宅金融支援機構「民間住宅ローンの貸出動向調査」([https://www.jhf.go.jp/about/research/loan\\_minkan.html](https://www.jhf.go.jp/about/research/loan_minkan.html)) に基づく。

<sup>7</sup> 独立行政法人住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査」(2019 年度第 1 回調査) ([https://www.jhf.go.jp/about/research/loan\\_user.html](https://www.jhf.go.jp/about/research/loan_user.html)) に基づく。