

2010年12月28日公表

低金利の住宅ローンに潜む金利上昇リスク¹

—減税効果切れる返済11年目に家計負担急増の恐れ—

日本経済研究センター金融研究班²

(要旨)

- 「リーマン・ショック」をきっかけに急速に冷え込んだ住宅投資は、最近の金利低下・政府の購入支援策を追い風に持ち直しつつある。政府の購入支援策の中でも住宅ローン減税は、幅広い購入者層の負担軽減につながる。例えば、年収が700万円の世帯では10年間で最大300万円弱の減税が見込まれる。
- 住宅ローンの利用者数を金利タイプ別に集計すると、変動型が5割近くを占める。「全期間固定」を含め長期固定型のシェアもやや高まっているが、それ以上に、金利水準が低くて当初の返済額が少ない変動型の人気が高い。本稿では先行きの金利上昇を仮定し、住宅ローン減税も加味した月次返済額を試算した。例えば、年収700万円世帯が3500万円を借り入れたケースを考える。ローン金利が段階的に上昇（当初は1.25%、1年後以降は2.5%、5年後以降は5%）した場合、当初の金利からの変動がない場合に比べて、返済総額が58%増えるとの結果を得た。特に上記の住宅ローン減税の適用期間から外れる11年目には、実質の月次返済額が10年目の月次返済額に比べて45.5%上昇する。その結果、住宅ローン返済後で評価した実質可処分所得は、最大46.6%目減りする可能性がある。
- 変動型の住宅ローン金利は、金利上昇と共に返済額が膨らむ「諸刃の剣」であることを、住宅ローン借入者が認識すべきことは言うまでもない。一方、超低金利環境が定着していることを踏まえ、ローンを供与する金融機関も住宅ローンのデフォルト（債務不履行）を防ぐため、金利変動の影響を従来以上に詳細かつ丁寧に説明することが求められる。また変動金利の算出方法の明確化・金融機関同士の適用金利を比較しやすい仕組み作りなどを通じ、住宅ローン金利の透明性を高めることも住宅市場の健全性向上に資すると言えよう。

金融機関の個人向け貸し出しにおいて、住宅ローン市場は中心的な役割を果たしてきた。企業の資金需要が「リーマン・ショック」直後を除き、総じて弱含む中、住宅ローン市場での顧客獲得に力を入れる金融機関は多い。2008年9月のリーマン・ショック以降、住宅投資の大幅な落ち込みに対し、政府は住宅ローン減税の拡充をはじめとした一連の住宅購入支援策を講じた。またデフレ脱却に向けた日銀の包括的な金融緩和によって市中金利が低下し、住宅ローン金利も既往最低水準まで下がった。

政府の住宅購入支援策とローン金利の低下は、住宅購入当初のローン返済額を抑える。こうした効果もあって、住宅着工戸数は持ち直しつつある。しかし、住宅ローン減税の適用期間は当初

¹ 本稿は、2010年12月2日時点で利用可能であった情報をもとに作成されている。

² 本稿は金融研究班・川手伊織が執筆し、平田英明副主任研究員が監修した。

10年間で終了する。また、今後の金利変動リスクを20～30年という長期間で考えた場合、「低下」よりも「上昇」の可能性が高いと思われる。所得が伸び悩む中、住宅ローン減税の効果が切れてローン金利が上昇すると、家計の返済負担は急激に高まる恐れがある。家計の可処分所得に占めるローン返済額の比率が高まれば、消費が冷え込み、景気にも深刻な影響を与える。

本稿ではまず、上記のリスクを定量的に捉えるため、現況の事実整理を行う。その上で、世帯年収、ローンの借入額、返済方法、返済期間、金利変動パターンに一定の仮定を置き、月次返済額のシミュレーションを行う。本稿の構成は以下の通りである。第1節では最近の住宅投資の動向を振り返るとともに、住宅ローン金利の概要に触れる。第2節で住宅ローン減税の減税額を試算する。第3節で月次返済額の試算結果を示し、減税額を加味した実質返済額の動きをみる。第4節では、金利上昇による住宅ローン返済額の増加が所得に及ぼす影響を試算する。第5節では、それらのリスクを踏まえて、金融機関に向けた住宅ローン市場に関する提言をまとめる。

第1節 最近の住宅投資の動向と住宅ローン金利の概要

(1) 緩やかに持ち直す住宅投資

リーマン・ショック以降は、住宅投資も大きく落ち込み、住宅着工戸数は年率換算で70万戸を割り込んだ(図表1-1・右)。最近では80万戸台まで回復してきており、不動産経済研究所がまとめた首都圏及び近畿圏のマンションの販売動向においても、新規販売戸数が下げ止まり、不動産会社が抱える在庫戸数は徐々に減少している(図表1-2)。また都心への利便性が高い鉄道の駅近辺および都心一等地の物件は、建設中でも売買契約が成立する例が多く、不動産大手の収益押し上げにもつながっている。

次に、住宅ローン市場をみると、国内銀行の新規貸出額は05年をピークに減少している(図表1-3)。都市部においては、立地条件が良く比較的高額の物件が販売されるが、都心部以外において地価の下落・リーマン・ショック前後に積みあがった在庫の処分などにより、物件価格が弱含んでいるためと考えられる。さらに直近では、金融機関による貸出上限額の引き下げなど、ローンの審査基準を厳格化する動きもあり、住宅ローンの新規貸出額が伸び悩む一因となっている。

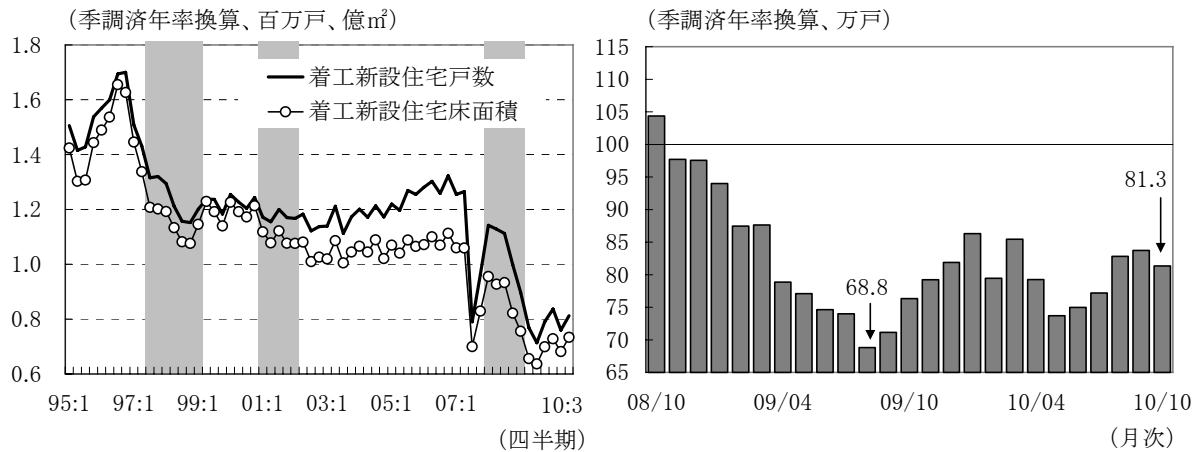
住宅ローン貸出残高も、金融機関全体では01年の184兆円をピークに減少している。ただし、国内銀行と住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)の残高については、同機構の残高が00年をピークに減少している一方、国内銀行の残高は一貫して増え続けている点が異なる(図表1-4)。これは①旧住宅金融公庫から住宅金融支援機構への独立行政法人移行に伴う新規融資の段階的縮小とそれに伴う証券化業務への移行、②低金利を背景にした民間金融機関への借り換え、③残高の一部が証券化によってオフバランス化されたこと――が理由として考えられる³。

(2) 住宅ローン金利の概要

経済危機で収縮した住宅市場の下支え役となったのが、住宅ローン適用金利の低下、および住宅ローン減税の拡充をはじめとした政府の対策である。政府の購入支援策は第2節で詳しく述べるので、以下では住宅ローンの金利タイプの種類を整理し、最近の住宅ローンの適用金利の低下について触れたい。

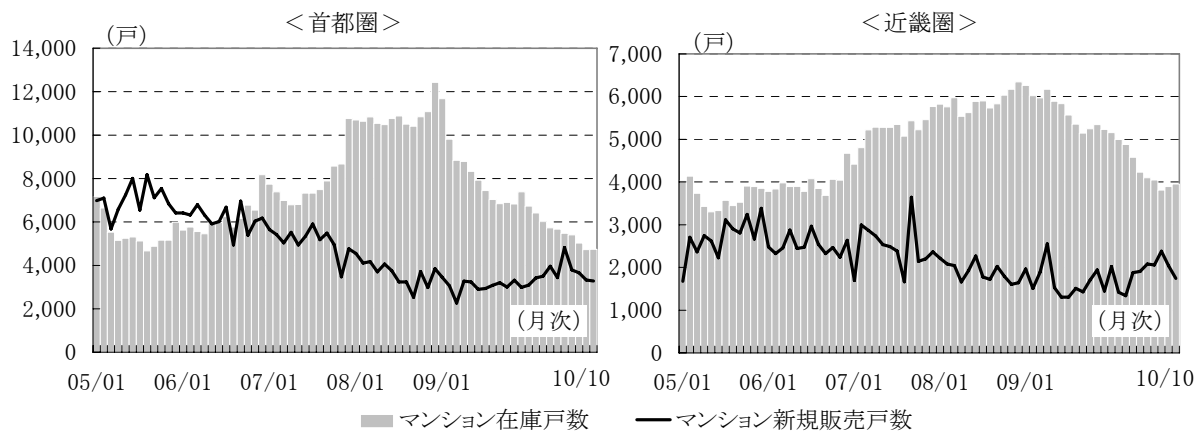
³ 詳しくは、日本経済研究センター金融研究班報告書『日本金融研究15 ゼロ金利解除後の個人向け貸出市場』第2章「住宅ローンと金利上昇リスク」を参照されたい。

図表 1-1 新設住宅着工戸数と床面積



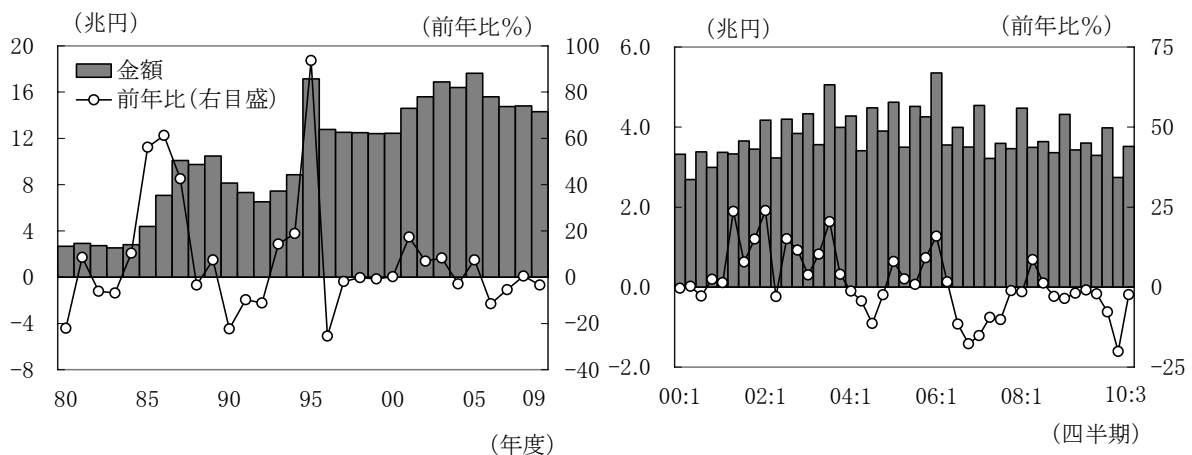
資料) 国土交通省『住宅着工統計』

図表 1-2 マンションの販売動向



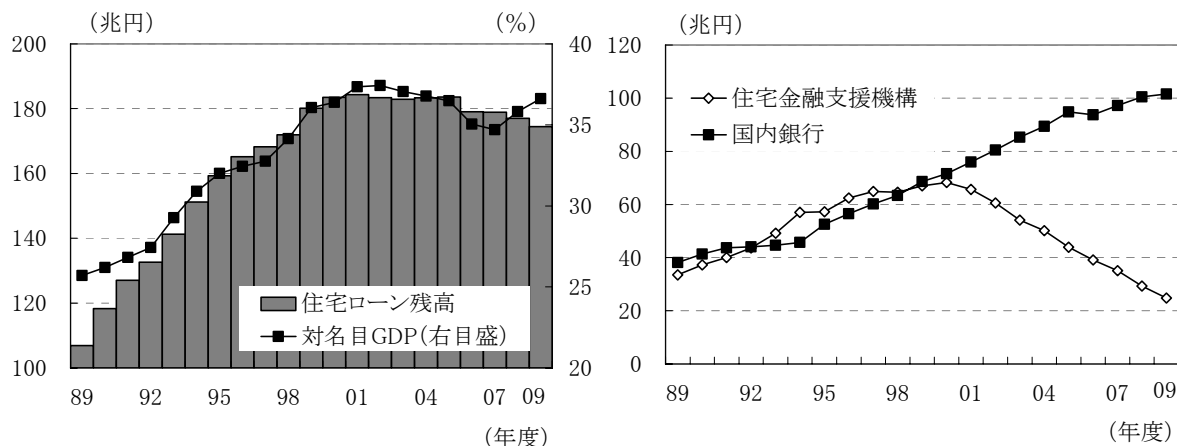
資料) 不動産経済研究所『首都圏のマンション市場動向』『近畿圏のマンション市場動向』

図表 1-3 住宅ローンの新規貸出額 (国内銀行)



資料) 日本銀行『金融経済統計月報』

図表 1-4 住宅ローンの貸出残高



注) 左図のローン残高は国内銀行、住宅金融支援機構のほか、信用金庫、信金中央金庫、信用組合、全国信用協同組合連合会、労働金庫、農業協同組合、全国共済農業協同組合連合会、生命保険会社、損害保険会社、住宅金融専門会社等、地方公共団体、都市再生機構、福祉医療機構、雇用・能力開発機構、沖縄振興開発金融公庫を含む。

資料) 住宅金融公庫、内閣府『国民経済計算』

住宅ローンの金利タイプは変動金利型・期間選択固定金利型・全期間固定金利型の3つに大別される(図表1-5、6)。

変動金利型は、無担保コール翌日物・譲渡性預金(CD)などの短期金融市場における取引金利を参考に、金融機関が自主的に決める短期プライムレート(短プラ)にリスクプレミアムを乗せる形で、店頭表示金利が決まる。返済方法は、(1)適用金利が変更されない限りは元金・利子の合計額が一定の元利均等返済、(2)返済期間を通じて元金の返済額が一定の元金均等返済に分かれる。元利均等返済には、「5年ルール」と「125%ルール」が付与される場合が多い。「5年ルール」とは、金利が半年ごとに見直されるのに対し、月次返済額は5年ごとに変更することを定めた契約である。一方の「125%ルール」は、金利の大幅な上昇で月次返済額が増加する場合でも、新たな月次返済額は直前の返済額の1.25倍までに抑えるペイメント・キャップの仕組みである。どちらのルールも住宅ローンの安定的な返済を意図したものであり、返済総額は決して減少しない。例えば「125%ルール」が適用されると、未払い利息が増えて元金の返済が遅れるため、先々の返済計画に狂いが生じることもある。

固定金利型は、新発10年物国債利回りをベースに、金融機関が個々に定める長期プライムレート(長プラ)にリスクプレミアムを加えて店頭表示金利が算出される。

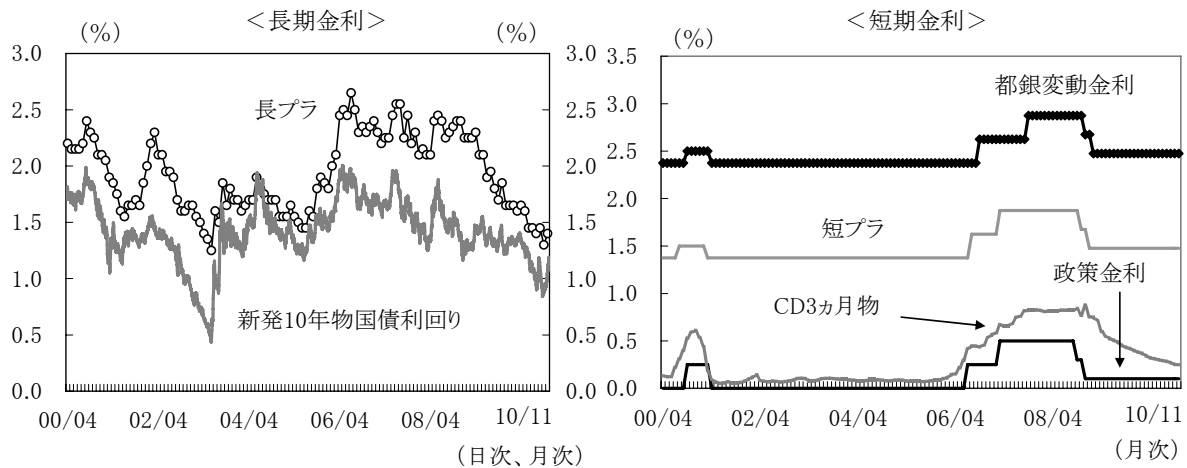
固定金利型のうち期間選択固定金利型は、借り入れ当初の一定期間に限り優遇された固定金利で返済する方法で、その期間は月次の返済額を低く抑えられる。固定期間は1~10年の場合が多く、期間満了を迎えると変動金利型へ移行したり、適用金利が高めに変更されたりする。旧住宅金融公庫が90年代のバブル崩壊後の景気対策の一環として手掛けた、当初5年間の金利を低く抑える「ゆとり返済」もこのタイプに含まれる。返済額が倍増する6年目以降に延滞者が続出して公庫の融資が焦げ付き、2000年代前半に度々政治的な問題にもなった。米国のサブプライムローン(信用力の低い個人向け住宅融資)の金利設定も、このタイプに類似している。

図表 1-5 住宅ローン金利タイプの実例 (三菱東京UFJ銀行)

	借入期間 (年)	金利タイプ	優遇制度など
ずーっとうれしい金利コース (全期間優遇制度)	2~35	変動金利、1~20 年の固定金利	返済期間中、店頭表示金利より 1.2%優遇 (自己資金 20%以上で 0.2%追加優遇)
最初にうれしい金利コース (当初期間優遇制度)	10~35	10、15、20 年の固 定金利	固定特約期間中、店頭表示金利より 1.7% 優遇。固定特約期間終了後は同 1.0%優 遇(自己資金 20%以上で 0.2%追加優遇)
住宅融資保険付住宅ローン	2~35	変動金利、1~20 年の固定金利	住宅の建築費または購入資金のほか、住 宅取得にかかる諸費用も資金用途に含む (リフォームは除く)。返済期間中、店頭表 示金利より 1.0%優遇
フラット35[保証型]住宅ローン	21~35	21~35 年の固定 金利	住宅金融支援機構の保証を受けることなど が条件。省エネや耐震性で基準を満たすと 1.0%優遇

資料) 三菱東京UFJ銀行ホームページ

図表 1-6 市中金利と住宅ローン金利



資料) 日本経済新聞社

全期間固定金利型は、かつて公庫が主に取り扱っていた。比較的短期で資金を調達する民間金融機関にとって、長期固定金利での融資は金利の期間ミスマッチを引き起こすリスクがある。ただし最近では、住宅ローン債権の証券化によってバランスシートから切り離すといった手法を用いて、全期間固定金利型を取り扱う民間金融機関が増えている。なお、固定金利型は契約期間中の金利変動がない一方、当初の適用金利の基準となる店頭表示金利は、変動金利型の店頭表示金利より高いことが一般的である。三菱東京UFJ銀行の店頭表示金利(11月25日時点)をみると、変動金利型は2.475%、固定金利型(1年)は2.95%、固定金利型(10年)は3.80%となっ

ている。

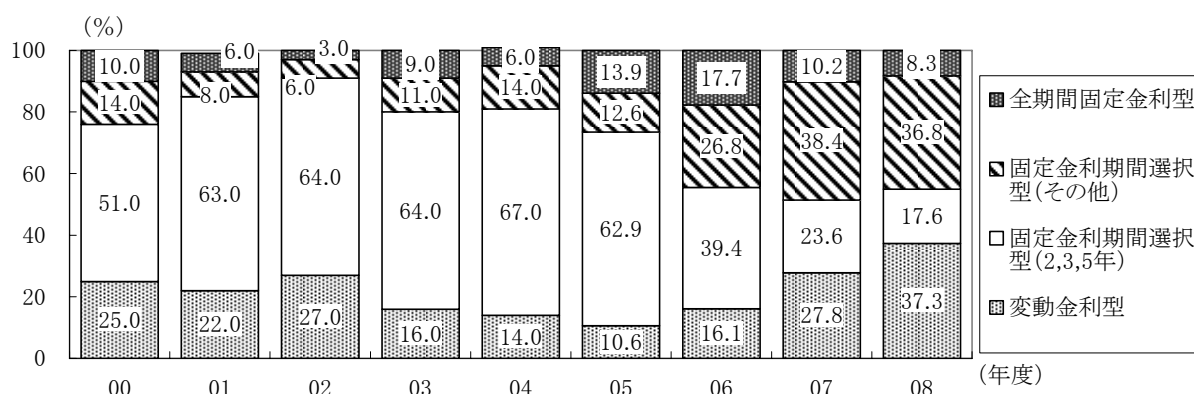
大半の場合、変動金利型・固定金利型の選択に関係なく、条件に応じて一定の幅を店頭表示金利から引き下げた優遇金利が適用される。ローンを組む住宅購入者が購入資金の一定割合を自己資金で賄う場合や、金融機関が住宅購入者の勤務先、あるいは物件を販売した不動産会社と提携している場合には更に優遇を受けられることがある。その他の適用条件として、住宅購入者が一定の勤続年数を満たしていることや、当該金融機関を給与振込先に指定していることなどを掲げる金融機関もある。

(3) 高まる「変動比率」

最近では、市場金利の低位安定を受けて、変動金利型を選ぶ利用者が増えている（図表1-7、8）。その比率は05年度から伸びており、住宅金融支援機構の利用者向け調査によると、直近では5割前後を占めている。固定金利型の参考となる新発10年物国債利回りが10年10月に7年ぶりの低水準を記録し、ローン返済中の金利上昇リスクがない全期間固定金利型の利用者も約25%に上るが、変動金利型利用者の半分程度に留まる。政策金利が事実上のゼロで、変動金利型の適用金利がさらに下がるとは考えにくく、借り入れ後に金利は上昇する可能性が高いと判断した場合、将来の金利リスクを回避した固定金利型が合理的な選択と考えられる。それでもなお、変動金利型が選好されやすい理由としては、政府の購入支援策が充実している間に、多少の無理をして住宅購入に踏み切る人々が少なくなく、変動金利によって当初の返済額を極力抑えようとしている可能性が考えられる。

日本経済の回復ペースは緩慢で、家計部門への波及も限られている。厚生労働省の『毎月勤労統計』によると、名目賃金は前年比プラスに戻ったが、その要因は残業代やボーナスといった基本給の上乗せ部分であり、安定した所得の伸びを見込める段階には至っていない。こうした厳しい所得環境も、住宅ローン利用者を変動金利型に向かわせる一因と言える。先行きを考えると、所得面の制約が厳しい中で住宅ローンの適用金利が上昇すれば、利用者の返済負担額は想定以上に重くなる恐れがある。

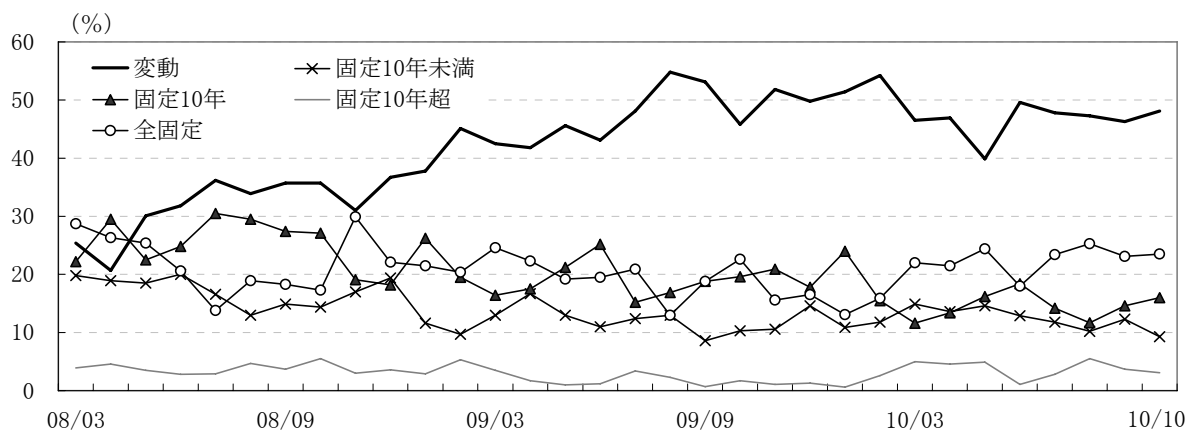
図表1-7 住宅ローンの金利タイプ別比率①



注) 全期間固定金利型は証券支援ローンを含む。四捨五入の関係で合計は必ずしも100にならない。

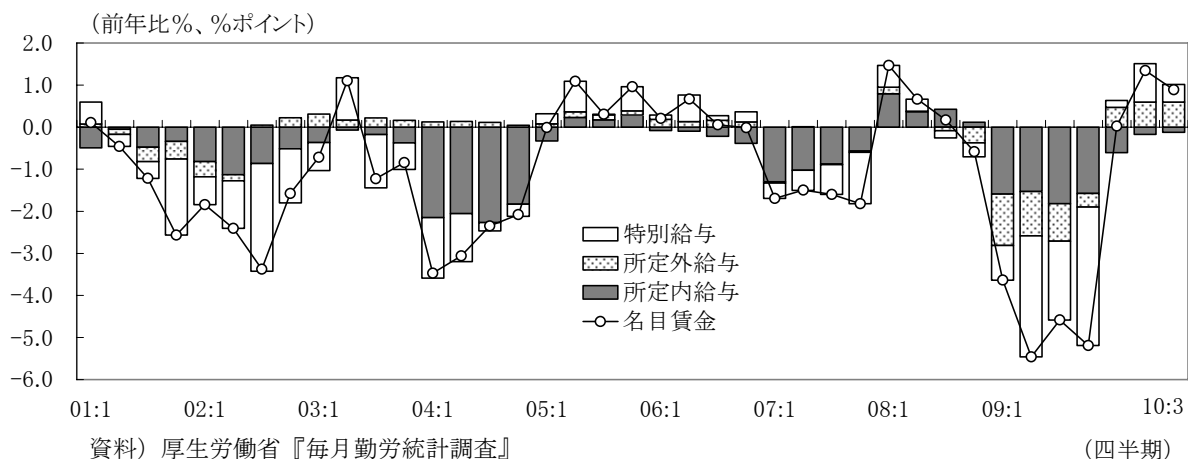
資料) 国土交通省『民間住宅ローンの実態に関する調査(民間金融機関向け)』

図表1-8 住宅ローンの金利タイプ別比率②



資料) 住宅金融支援機構

図表1-9 名目賃金の動向



資料) 厚生労働省『毎月勤労統計調査』

(四半期)

第2節 住宅ローン減税の概要と減税額の試算

(1) 住宅ローン減税の概要

住宅ローンの適用金利の低下と共に最近の住宅投資を支えているのが、政府の住宅購入支援策である。その中でも住宅ローン減税は、適用対象となる利用者の範囲が合計所得金額 3000 万円以下と幅広く、最大控除額も 500 万円と規模が大きいため、住宅投資を喚起する効果が最も大きいと思われる。

住宅ローン減税制度は、年末時点の借入残高に控除率 1% (認定長期優良住宅は 1.2%) を乗じた額を所得税もしくは地方税から税額控除できる仕組みになっている。床面積 50 ㎡以上の居住用住宅の新設、新設住宅の取得、既存住宅の取得、増改築などが対象で、10 年未満までに購入物件に居住していれば、年末時点の借入残高は 5000 万円までが控除の対象となる。ローン減税の適用期間は 10 年間で、累計控除額は最大で 500 万円に上る (図表 2-1)。減税による最大 500 万円の税額控除は、リーマン・ショック前までの段階的な縮小が始まる以前の 01~04 年当時の規模に

図表 2-1 現行の住宅ローン減税の控除額（住宅の新築・取得、一般住宅）

居住年	借入金等の年末残高の限度額	控除率	最高	合計最高控除額(10年間)
09年	5000万円	1.0%	50万円	500万円
10年	5000万円	1.0%	50万円	500万円
11年	4000万円	1.0%	40万円	400万円
12年	3000万円	1.0%	30万円	300万円
13年	2000万円	1.0%	20万円	200万円

注) 認定長期優良住宅の場合、控除率が0.2%上乗せされ、1.2%になる。
資料) 財務省

図表 2-2 これまでの住宅ローン減税の概要

居住年	控除期間	年末残高に対する控除率、%(控除限度額、円)			最大合計控除額
		1~6年目:	7~11年目	12~15年目	
99/1~01/6	15年	1.0(50万)	0.75(37.5万)	0.5(25万)	587.5万円
01/7~04/12	10年	1~10年:1.0(50万)			500万円
05/1~05/12	10年	1~8年目:1.0(40万)	9~10年目:0.5(20万)		360万円
06/1~06/12	10年	1~7年目:1.0(30万)	8~10年目:0.5(15万)		255万円
07/1~07/12	10年	1~6年目:1.0(25万)	7~10年目:0.5(12.5万)		200万円
	15年	1~10年目:0.6(15万)	11~15年目:0.4(10万)		
08/1~08/12	10年	1~6年目:1.0(20万)	7~10年目:0.5(10万)		160万円
	15年	1~10年目:0.6(12万)	11~15年目:0.4(8万)		
09/1~10/12	10年	1~10年目:1.0(50万)			500万円
11/1~11/12	10年	1~10年目:1.0(40万)			400万円
12/1~12/12	10年	1~10年目:1.0(30万)			300万円
13/1~13/12	10年	1~10年目:1.0(20万)			200万円

注) 太枠が現行の住宅ローン減税。
資料) 財務省、国税庁

匹敵する(図表2-2)⁴。なお、11年以降は控除対象となる借入残高の上限額が1000万円ずつ下がり、13年に購入した住宅の場合は2000万円になる。また、住宅ローン減税のほかにも、住

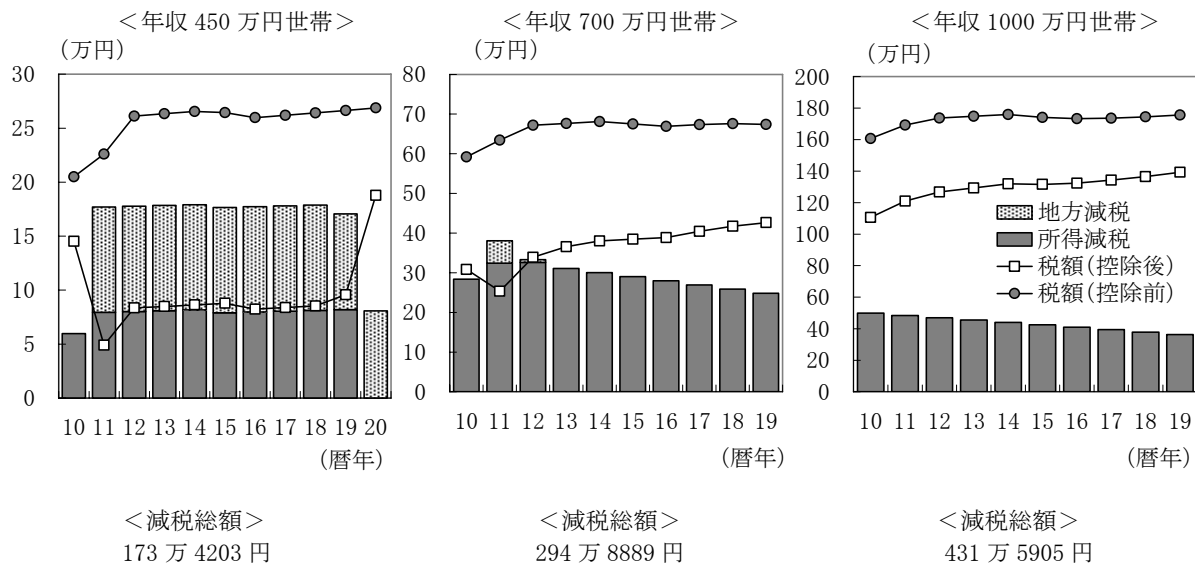
⁴ ただし、10年間で500万円の控除を受ける世帯は、一部の高所得者層に限られる。その条件は、10年目まで継続して年末の借入残高が5000万円以上に上ることである。期間20年の固定金利3.6%でローンを組む場合、当初の借入額が約6500万円以上でなければ、この条件を満たさない。一般的な住宅ローンの借入額が年収の4~5倍といわれることを踏まえると、対象になりうる世帯の年収は約1300万円以上と考えられるが、総務省の『家計調査(2人以上の世帯、09年)』を参考にすると、そのような世帯は全体の5~6%にとどまる。

宅取得資金に関係する贈与税の非課税限度額拡大や、「エコ住宅」の新築・「エコリフォーム」に付与される住宅エコポイント制度といった支援策も、住宅投資を促す一翼を担っている（制度の概要については補論を参照されたい）。

（２）住宅ローン減税の減税額の試算

第２節（１）では住宅ローン減税の概要を説明したが、各世帯はどの程度の減税を受けられるのだろうか。本稿では世帯の家族構成・住宅ローンの借入額のほか、税額計算の前提・年収の伸びについて一定の仮定を設け、シミュレーションを行った。年収 450 万円、700 万円、1000 万円の 3 世帯を例にとると、減税総額はそれぞれ約 173 万円、約 294 万円、約 431 万円で、年間の減税額は図表 2-3 のように推移する⁵。なお、本減税においては、まず所得税から税額控除されるが、所得税額が控除額に達しない場合、翌年度の地方税額（所得割額）から 9 万 7500 円を上限に控除が行われる。例えば、年収 450 万円世帯については 11 年から 20 年まで、前年度に控除額が所得税額を上回った差が、毎年地方税から控除される（年収 1000 万円世帯では上回らない）。

図表 2-3 住宅ローン減税の減税額のシミュレーション



注) シミュレーションの仮定は以下の通り。

- (1) 勤労者世帯、世帯主は満 35 歳（10 年 1 月 1 日時点）、配偶者および子供 1 人の世帯、東京都内の人口 50 万人以上の市区に在住、収入は世帯主の給与所得のみ（介護保険は満 40 歳になった 15 年 1 月より保険料納付）。
- (2) 住宅ローンの借入額は年収 5 倍程度の標準世帯を想定。年間所得 450 万円世帯、700 万円世帯、1000 万円世帯の借入額はそれぞれ 2300 万円、3500 万円、5120 万円。10 年 1 月よりローン返済支払い開始。
- (3) 金利タイプは変動金利で、当初 10 年間は金利変動なし。
- (4) 税額計算において、所得控除は基礎控除、配偶者控除、扶養控除、社会保険料控除、給与所得控除のみ考慮。配当控除などの税額控除は考慮せず。
- (5) 年収は日本経済の潜在成長率並み（0.5%）の伸びを仮定。
- (6) 控除額が所得税額を上回り、税額控除枠を使いきれない分は地方税（上限 9.75 万円）から控除。ただし地方税は当年の所得をもとに算出した税額が翌年に課されるため、地方税の控除は 2 年目（2011 年）から 11 年目（2020 年）に表れる。

⁵ 総務省の『家計調査』の年間収入階級別（2人以上世帯・大都市）で見ると、2000年から09年にかけて、「450万円以上500万円未満」と「700万円以上750万円未満」の全世帯に占める割合が上昇した。この点から年収450万円世帯と年収700万円世帯を取り上げた。また高所得世帯として年収1000万円世帯を加えた。

住宅ローン減税は年末の借入残高に応じて控除額が決まるため、返済が進むにつれ借入残高が減少し、住宅ローン減税の控除額も縮小することが基本であるが、年収 450 万円世帯はこの限りではない。その理由は以下の通りである。同世帯は住宅ローン減税の適用期間中、控除額が所得税額を上回り、翌年度の地方税も減額される。所得減税が終了してから 1 年後の 11 年目においても地方税は減額となる。さらに、8 年目までは地方税からの控除額も上限の 9 万 7500 円に達するため、所得税と地方税を合わせた減税額はほぼ横ばいで推移する。逆の言い方をすれば、所得が相対的に低い世帯では、制度上認められた借入額に見合うローン減税を十分には受けられないケースが発生する。年収 700 万円世帯は 3 年目以降、高所得の年収 1000 万円世帯は全期間を通じて所得税だけからの税額控除となり、返済が進むにつれ借入残高が減少し、住宅ローンの控除額も減る。各世帯の年収に対する減税額の比率をみると、年収 450 万円世帯の 1 年目は 1.3% で、地方税の減額も含む 2 年目以降は 3.6~3.9% となった。年収 700 万円世帯の 3.4~5.4%、年収 1000 万円世帯の 3.5~5.0% と比べ、年収 450 万円世帯における比率の低さが分かる。これは、低所得者ほど所得税率が低く、世帯年収に対する課税所得の割合が小さい累進課税の体系によるものである。ただし、地方税の控除上限額を引き上げれば、低所得者向けに住宅ローン減税の効果をもう一段高めることができるとも言えよう。

第 3 節 住宅ローン減税を加味した実質返済額の試算

(1) 試算の前提

住宅ローン利用者が変動金利型を選ぶケースが約半数に上っているが、今後の金利上昇によって返済負担額がどの程度増えるか、モデルケースを用いて試算する。モデルケースは世帯年収や返済方法、金利変動を組み替えた 36 通りとした（図表 3-1）。本稿では金利上昇だけでなく、第 2 節で示した住宅ローン減税も加味した実質ベースでの返済シミュレーションを行う。なお、住宅ローン減税は会社員の場合、年末調整で還付されるが、減税分を月々按分してローン返済から相応分を差し引く。

(2) 試算の結果と考察（元利均等返済）

本節では 3 つの世帯年収モデルのうち、中位の年収 700 万円世帯について、借入額の目安とされる年収の 5 倍程度（3500 万円）を借り入れた 6 つのモデルケースについて試算結果を示す。なお年収 700 万円世帯が借入限度額（5000 万円）までローンを組むケースと、年収 450 万円世帯と年収 1000 万円世帯のパターンについては巻末の付図表にまとめた。

元利均等返済の実質返済額は 9 万 3421 円で始まる。安定的な返済には 3 割程度が望ましいとされる、月収に占める比率は 16.0% で、比較的ゆとりを持った返済と言える。住宅ローン減税前の元金・利子合計額（以下、「名目返済額」）は 11 万 7049 円だが、当初 10 年間は減税の効果で実質的な負担（以下、「実質返済額」）は 2~3 万円程度軽減される。以下、金利動向別に考察する（図表 3-2, 3）。

金利変動がない場合

減税期間から外れる 121 カ月目（11 年目）の実質返済額は前月比で 21.4%（2 万 0654 円）増え、実質返済額が月収に占める比率は 19.1% に高まる。

図表 3-1 モデルケースの前提

世帯年収	①年収 450 万円、②年収 700 万円、③年収 1000 万円の3パターン
金利タイプ	金利タイプは当初 1.275% (店頭表示金利から 1.2% 優遇) の変動金利型
返済期間	30 年間 (ローン返済開始は 2010 年 1 月)
返済方法	①元利均等(「5年ルール」、「125%ルール」あり)、②元金均等の2パターン
ボーナス返済	なし
借入額	①年収5倍程度、②金融機関が目安として示す借入限度額の2パターン 年収 450 万円世帯:2300 万円と 3210 万円 年収 700 万円世帯:3500 万円と 5000 万円 年収 1000 万円世帯:5120 万円と 7150 万円
金利パターン	①変動なし、②緩やかな上昇(1年後に2%、5年後に3%)、③急激な上昇(1年後に2.5%、5年後に5%)の3パターン
住宅ローン減税	第2節(2)で試算した年間減税額を 12 で割った値を月次減税額とみなし、月次返済額から差し引く

注 1) 住宅生産団体連合会の『戸建注文住宅の顧客実態調査』(09 年度)によると、土地の購入や新築における借入金額の年収に対する倍率は、全体の平均が 4.67 倍、30~34 歳の平均が 5.12 倍で、年収 5 倍程度の借り入れが一般的と考えられる。

注 2) 借入限度額の見目は三菱東京 UFJ 銀行のホームページで、上記の金利タイプ、返済期間、ボーナス返済の前提で算出された額。

金利が 1 年後に 2%、5 年後に 3% と緩やかに上昇するケース

「5 年ルール」によって初めて返済額が変更される 61 カ月目 (6 年目) の実質返済額は前月比 32.7% (3 万 0119 円) 増え、月収に占める比率は 20.4% と 2 割を上回る。61 カ月目の名目返済額は、5 年後までの金利上昇をそのまま織り込んだ場合、名目返済額は 14 万 7120 円と前月比で 25.7% 増える計算になるが、「125%ルール」に該当するため、前月比 25.0% 増の 14 万 6312 円に抑えられる。この差額は、「5 年ルール」による 2 回目の返済額見直しにあたる 121 カ月目 (11 年目) に加算される。121 カ月目の実質返済額は、名目返済額の上昇に減税の終了による影響が加わり、前月比 17.3% (2 万 1752 円) の負担増となる。

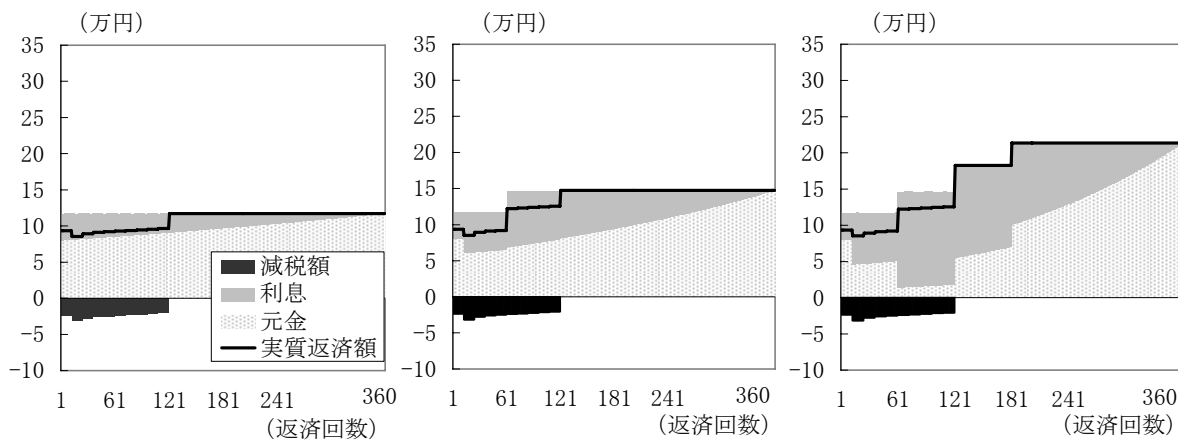
金利が 1 年後に 2.5%、5 年後に 5% と急激に上昇するケース

61 カ月目の返済額は名目、実質ともに、緩やかな金利上昇の場合と同じように増加する。「125%ルール」に該当するため、6 年目以降に金利が上昇しなくても、2 回目の返済額見直しにあたる 121 カ月目 (11 年目) に名目返済額が前月比 3 万 6578 円増加する。この時点で減税が終了するため、実質返済額は前月比 45.5% (5 万 7323 円) 増える。それが月収に占める比率も 29.8% まで上昇する。また、このケースでは 121 カ月目の名目返済額も「125%ルール」に該当するため、3 回目の返済額見直しとなる 181 カ月目 (16 年目) にも名目返済額が増える。その際に減税効果は既に無くなっており、実質返済額は名目返済額に一致して前月比 16.8% (3 万 770 円) 増加し、21 万 3659 円となる (月収の 34.0%)。

借入額に対する実質返済総額は、金利変動が無いケースは 1.12 倍であるが、金利上昇が緩やか

図表 3-2 年収 700 万円世帯・元利均等返済（借入額 3500 万円）

<金利変動なし> <緩やかな金利上昇> <急激な金利上昇>



図表 3-3 ケース「3-2」の 5 年ごとの実質返済額

	<金利変動なし>		<緩やかな金利上昇>		<急激な金利上昇>	
初回	9 万 3421 円(16.0)					
6 年目 (61 カ月目)	9 万 2860 円	(15.5) <0.9>	12 万 2122 円	(20.4) <32.7>	12 万 2122 円	(20.4) <32.7>
11 年目 (121 カ月目)	11 万 7049 円	(19.1) <21.4>	14 万 7410 円	(24.0) <17.3>	18 万 2890 円	(29.8) <45.5>
16 年目 (181 カ月目)	11 万 7049 円	(18.6) <0.0>	14 万 7410 円	(23.4) <0.0>	21 万 3659 円	(34.0) <16.8>
実質返済総額	3918 万 3616 円		4822 万 5893 円		6227 万 9552 円	

注 1) 金額は住宅ローン減税を加味した実質返済額。

注 2) () 内の数値はその年の月収に占める住宅ローン返済額の比率(%)。各年の月収は、毎月均等按分で算出。

<>内は前月比(%)。

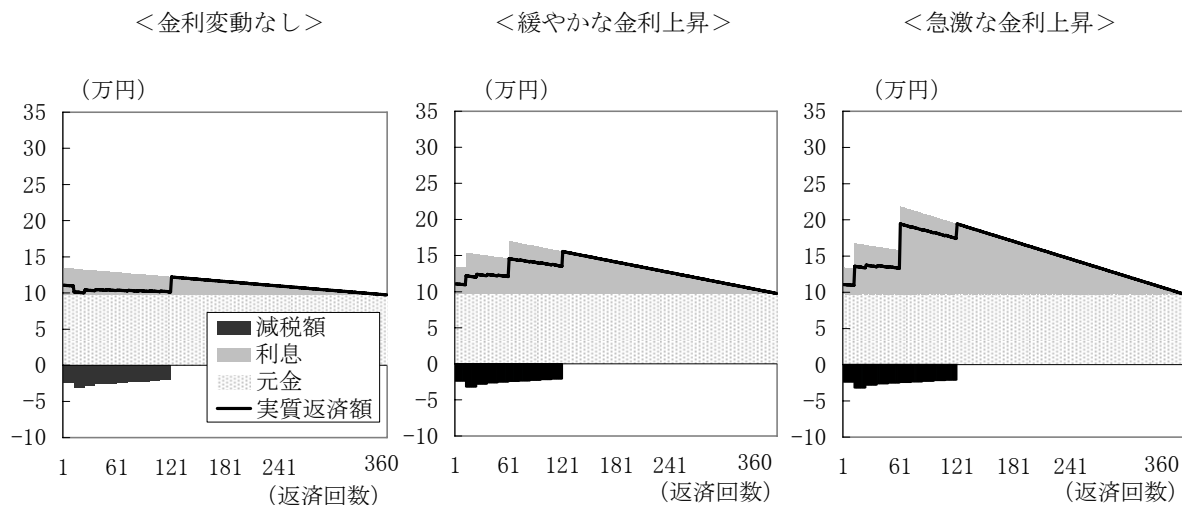
なケースでは 1.38 倍、金利上昇が急激なケースでは 1.78 倍に膨らむ。また金利が緩やか、あるいは急激に上昇するケースの実質返済総額は、金利変動がないケースの額と比べてそれぞれ 1.23 倍、1.59 倍となる。

(3) 試算の結果と考察（元金均等返済）

次に元金均等返済の場合をみてみよう。元金均等返済は元金部分の返済額を固定し、その時点の借入残高によって利子支払いが決まる。そのため、金利が一定ならば、返済が進み借入残高が減少するにつれて、月々の利払いが減るために名目返済額も少なくなる。逆に、当初の返済額は元利均等返済に比べて大きい。年収 700 万円世帯が 3500 万円を借り入れるケースでは、元金均等返済では初回の実質返済額が 11 万 0678 円となって月収の 19.0%を占める。元利均等返済の実質額に比べて 1 万 7257 円多い。

一方、利子部分の負担が徐々に減る分、返済総額は元利均等返済に比べて抑えられる。金利変動が無い場合、減税を加味した実質返済総額は 3875 万 8154 円となり、元利均等返済より 1.1%

図表 3-4 年収 700 万円世帯・元金均等返済（借入額 3500 万円）



図表 3-5 ケース「3-4」の5年ごとの実質返済額

	<金利変動なし>		<緩やかな金利上昇>		<急激な金利上昇>	
初回	11 万 0678 円 (19.0)					
6年目 (61 カ月目)	10 万 4022 円	(17.4) <0.7>	14 万 5949 円	(24.4) <20.7>	19 万 4560 円	(32.5) <46.1>
11年目 (121 カ月目)	12 万 2014 円	(19.9) <20.3>	15 万 5556 円	(25.4) <15.1>	19 万 4444 円	(31.7) <11.6>
16年目 (181 カ月目)	11 万 5816 円	(18.4) <▲0.1>	14 万 972 円	(22.4) <▲0.2>	17 万 139 円	(27.1) <▲0.2>
実質返済総額	3875 万 8154 円		4598 万 3090 円		5393 万 0035 円	

(42 万 5462 円) 少ない。元利均等返済に比べて、元金均等返済の実質総額は、緩やかな金利上昇のケースで 4.7% (224 万 2803 円)、急激な金利上昇のケースで 13.4% (834 万 9517 円) 少ない。金利が上昇するほど返済総額が増える点は元金均等返済・元利均等返済で共通だが、増え方は元金均等返済の方が小さい。この点から、将来の金利上昇が見込まれる場合は、元金均等返済の方が家計の負担感を和らげると言える。

以下、元利均等返済と同様に、3通りの金利パターン別に考察を行う（図表 3-4, 5）。

金利変動がないケース

実質返済額が 11 万 678 円で始まった後、元金部分の定額返済に伴って利子部分の支払いが減少し、61 カ月目（6 年目）には 10 万 4022 円となる⁶。121 カ月目（11 年目）には減税の効果が消えるため、実質返済額は 20.3% (2 万 551 円) 増える。その後は、名目返済額・実質返済額共に減少する。

⁶ 61 カ月目の実質返済総額は前月比で 0.7% 増える。その理由は以下の通りである。減税額が 5 年目（61 カ月目）の前月（前年末）の 2 万 5046 円から 856 円減る一方、利子支払いの減少は 103 円にとどまる。その結果、実質返済額は 753 円の増加となる。

金利が上昇するケース

金利上昇の場合、緩やかなケース（1年後に2%、5年後に3%）・急激なケース（1年後に2.5%、5年後に5%）に共通して、13ヵ月目（2年目）および61ヵ月目（6年目）に直前の金利上昇を反映して名目返済額が増加する⁷。元利均等返済と異なり、「5年ルール」や「125%ルール」が適用されないためである。特に、急激に金利が上昇するケースでは、61ヵ月目（6年目）の実質返済額が前月比で46.1%（6万1417円）増えて、月収に占める比率は前月の22.3%から31.7%へと急激に上昇する。その後、121ヵ月目（10年目）に減税が終了するため実質返済額は増加するが、名目返済額は61ヵ月目以降、金利上昇がない限りは減少する。

第4節 住宅ローン金利上昇による所得の目減り

（1）実質可処分所得の分析の前提

住宅ローンの返済見通しを分析することは、返済が滞るリスクを明らかにし、金融機関のダウンサイドリスクを定量的に評価する意味があるが、金融機関への影響は直接的なものに限られる。金利上昇による実質返済額の増加は、家計の所得・消費に負の影響を与える点でマクロ経済への影響も大きく、金融機関経営にも間接的に影響する。そこで、本節では、第3節でモデルケースを用いたシミュレーション結果をもとに、金利上昇による住宅ローンの実質返済額の増加が家計の所得・消費に与える影響を分析する。具体的には、『家計調査』の世帯主の年齢階級別のデータをもとに将来の可処分所得を推計したうえで、減税後の実質返済額を差し引いた所得を実質可処分所得と考え、シミュレーションを行う。なお本節では、第3節までの分析結果を踏まえ、まず、年収700万円世帯が3500万円借入れ、元利均等で返済するモデルケース（第3節（2））を考え、世帯主の年齢は、第2節（2）と同じく35歳（10年1月1日時点）とする。

（2）年収700万円世帯の実質可処分所得

はじめに、年収700万円世帯のケースをみる（図表4-1）。10年（返済初年度）の名目可処分所得は515万4900円になり、そこから実質返済額の112万1054円を差し引いた実質可処分所得は403万3846円になる。家計調査の年齢階級別データによると、世帯主の名目可処分所得は52歳を迎える2027年（返済18年目）まで増え続けて632万4212円となった後は減少に転じ、64歳時点（2039年・返済30年目）には389万4965円まで減る。

金利変動が無い場合の実質返済額は、減税額が最も大きい初年度の112万1054円から10年目の115万6748円へと徐々に増加し、減税終了後の11年目以降は140万4594円となる。名目可処分所得から実質返済額を引いた実質可処分所得は40歳時点（2015年＝返済6年目）に450万2736円、44歳時点（2019年＝返済10年目）に482万1166円、45歳時点（2020年＝返済11年目）に465万8076円、52歳時点（2027年＝返済18年目）に491万9619円、64歳時点に249万372円と推移する。

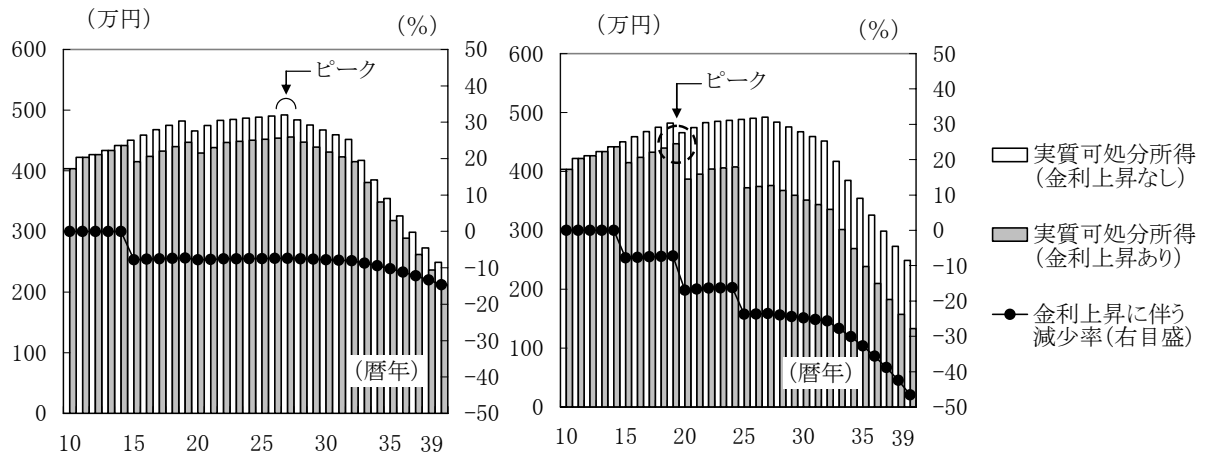
金利が返済開始1年後に2%、5年後に3%と緩やかに上昇する場合のシミュレーション結果を、金利変動が無い場合と対比して紹介しよう。実質可処分所得は返済6年目（2015年）から返

⁷ 変動金利の適用利率は半年ごとに見直すのが一般的で、例えば、4月1日と10月1日の当該金融機関の短期プライムレートを基準に、6月と12月の約定返済日の翌日から新しい利率を適用する。本稿のシミュレーションでは簡便化のため、返済1年目と5年目の期間中に金利が上昇し、その翌年の最初の月である13ヵ月目と61ヵ月目に新しい金利が適用されると仮定した。

図表 4-1 年収 700 万円世帯の実質可処分所得

< 緩やかな金利上昇 >

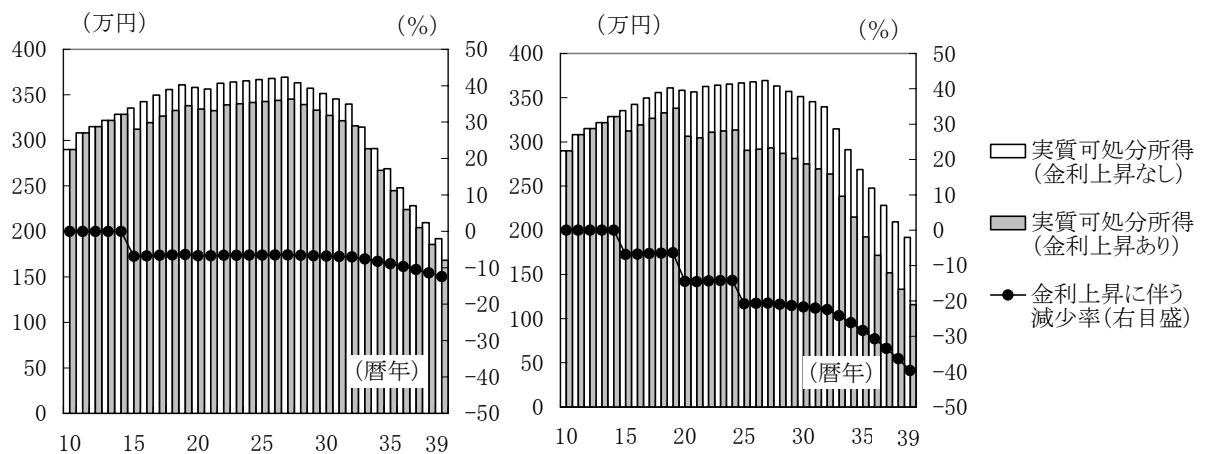
< 急激な金利上昇 >



図表 4-2 年収 450 万円世帯の実質可処分所得

< 緩やかな金利上昇 >

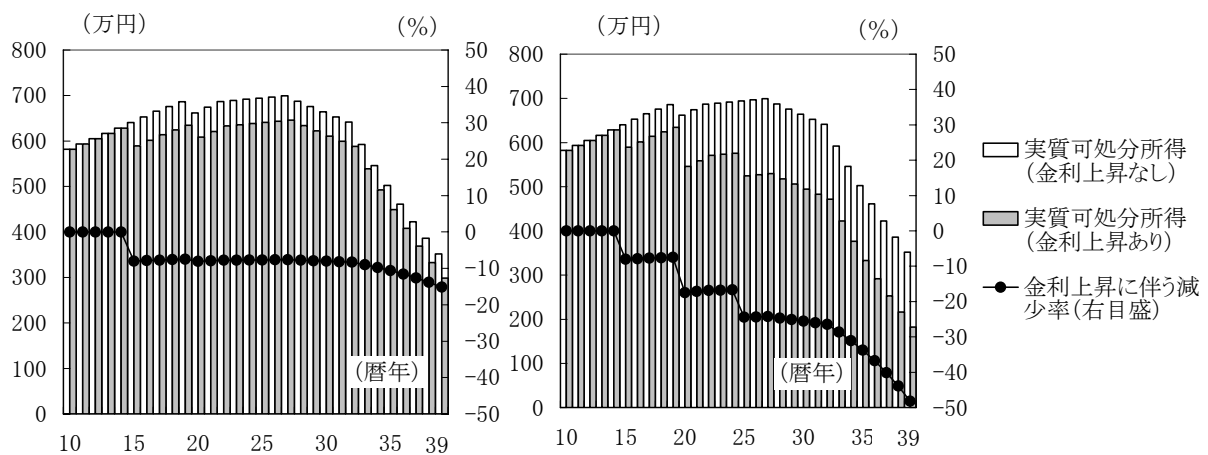
< 急激な金利上昇 >



図表 4-3 年収 1000 万円世帯の実質可処分所得

< 緩やかな金利上昇 >

< 急激な金利上昇 >



済10年目(2019年)にかけて年間35万1148円、11年目(2020年)以降は返済最終年まで年間36万4327円少ない。具体的には40歳時点で415万1588円、44歳時点で447万17円、45歳時点で429万3749円、52歳時点で455万5292円となり、64歳時点では212万6045円に抑えられてしまう。勤め先での「第一次定年」などで所得が減る家計にとっては相応の負担となろう。

金利が返済開始1年後に2.5%、5年後に5%と急激に上昇する場合、負担感がさらに重みを増す。返済6年目(2015年)から10年目(2019年)は年間35万1148円、11年目(2020年)から15年目(2024年)は年間79万0084円の負担増となる。さらに第3節(2)で示したように、このケースでは返済6年目と11年目の2回にわたって、月々の返済額を前月の1.25倍に抑える「125%ルール」が適用され、元利金の返済が繰り延べられる。そのため、3回目の返済額見直しによって返済16年目以降の返済額は、金利変動が無い場合と比べて、年間115万9318円も増加する。実質可処分所得は、40歳時点で415万1588円、44歳時点で447万17円、45歳時点で386万7992円、52歳時点で376万300円となり、64歳時点では133万1053円に抑えられる。返済30年目(2039年)の時点で、金利変動の無い場合と比べた減少率は46.6%に達する。

返済額が3度見直される影響で、実質可処分所得は世帯主が44歳を迎える2019年(返済10年目)にピークを迎える。金利変動が無い場合、および金利が緩やかに上昇する場合には、世帯主が52歳に達するまで実質可処分所得は増えるが、金利が急激に上昇するケースではその8年前(2019年)から低下する。教育費などの家計支出が増加しやすい40歳代後半に実質可処分所得が減るため、家計支出の制約は大きく感じられると思われる。

(2) 年収450万円世帯・年収1000万円世帯の実質可処分所得

年収450万円世帯・年収1000万円世帯についても、実質可処分所得の推移をまとめる(図表4-2、3)。年収450万円世帯が2300万円(年収の5倍程度)借り入れ、緩やかな金利上昇に直面した場合、返済6年目(2015年)から10年目(2019年)にかけて、実質可処分所得は年間23万755円目減りする。11年目(2020年)以降はその減額幅が年間23万9415円に広がり、金利変動の無い場合と比べた減少率は、返済29年目(2039年)に12.5%まで拡大する。急激な金利上昇に直面した場合の実質可処分所得の減少は、返済6年目(2015年)から10年目(2019年)までが23万755円、11年目(2020年)から15年目(2024年)までが51万9198円となり、16年目(2025年)以降は76万1838円に膨らむ。金利変動が無い場合と比較した減少率は最大39.7%と、年収700万円世帯(46.6%)のそれよりも小さいが、所得水準の低さを考慮すると、その影響は数字よりも大きく実感されるだろう。

他方、年収1000万円世帯が5000万円(年収の5倍程度)借り入れ、金利上昇が緩やかな場合、返済6年目(2015年)から10年目(2019年)にかけて、実質可処分所得は年間51万3680円減少する。11年目(2020年)以降はその幅が年間53万2958円に広がり、金利変動の無い場合と比べた減少率は、返済29年目(2039年)には15.2%へと拡大する。金利上昇の急激な場合、実質可処分所得の減少額が、返済6年目(2015年)から10年目(2019年)までは年51万3680円、11年目(2020年)から15年目(2024年)までが年115万5780円、16年目(2025年)以降は年169万5917円に膨らむ。年収の想定が異なる世帯に比べて借入額が多いため、金利上昇に伴う返済増加額も大きくなり、金利変動が無い場合との減少率は最大48.2%に広がる。

以上のように、金利変化が実質可処分所得に与える影響は無視できない。過去10年程度の動向を踏まえれば、上記のような金利上昇は考えにくいかもしれない。しかし、政府債務の積み上が

った、昨今の欧州諸国における国債金利の上昇を考慮すると、あながち非現実的な想定とはいえないだろう。

上記のモデルケースの前提では、住宅ローンの借入額を標準的な年収の5倍程度としている。借入額の大小に応じて、利払い額は変化する。家計が世帯年収に見合わない、少々の背伸びをして多めのローンを組んだ場合は実質可処分所得が上記の試算結果よりも目減りし、家計の負担感が増すことになる。

金融機関サイドからみると、住宅ローンの債務不履行（デフォルト）リスクが高まることになる。詳細な分析は他稿に譲るが、マクロ経済的な観点からは、所得が大幅に制約され、消費に下押し圧力が加わり続けることは指摘するまでもないだろう。

第5節 住宅ローン市場に関する提言

(1) 金利変動リスクの周知徹底

08年秋のリーマン・ショック後の経済危機により、国内の住宅投資は大幅に落ち込んだ。その後は日本経済が最悪期を脱する中、住宅ローン適用金利の基準になる市中金利の低下・住宅ローン減税拡充などの政府の住宅購入支援策が追い風となり、住宅投資は緩やかに持ち直しつつある。

一方、日本経済が「失われた20年」からの出口が見えない中、家計の期待所得は高まらず、低下する恐れも指摘される。こうした所得の制約を意識すると、ローン返済が長期的な家計負担となる住宅購入は、一層の慎重さが求められるべきである。所得の持続的な増加を期待しにくい中で住宅投資が持ち直していることは、ローン金利の低下・政府の購入支援策による初期の返済負担軽減に妙味を感じ、「今が買い時」と考えた住宅購入者も多いためと思われる。当初の返済負担軽減を重視する姿勢が全体的に強いとすれば、(将来の金利上昇リスクがない)固定金利型の住宅ローン金利が低水準であるにもかかわらず、(金利上昇リスクがあっても)当初の適用金利が固定金利型よりも低い変動金利型を選ぶ利用者が、全体のほぼ半数を占める事実とも整合する。

ただし、金利上昇局面を迎えれば見込み違いが生じ、住宅ローン利用者は重い負担を背負う可能性が高い。本稿のシミュレーション結果によると、年収700万円世帯が3500万円を借り入れ元利均等で返済するケースで、当初1.25%の住宅ローン金利が1年後に2.5%、5年後に5%と急激に上昇すると、金利変動の無い場合に比べ、減税後の実質返済総額は58%増える。返済額は段階的に、61カ月目(返済6年目)、121カ月目(返済11年目)、181カ月目(返済16年目)に増える。特に121カ月目(11年目)は、金利上昇・減税終了が重なり、実質の月次返済額は前月比で45.5%跳ね上がり、負担感は一気に高まる。またローン返済を考慮した実質可処分所得は、金利が急上昇するモデルケースで最大46.6%目減りする。さらに、ローン返済を考慮しない名目可処分所得は50歳代前半でピークを迎えるが、実質可処分所得は40歳代半ばでピークを迎える。ローン返済中の世帯の消費が抑制されるほか、住宅ローン自体が債務不履行(デフォルト)に陥るリスクも否定できない。

金融機関が住宅ローンの利用を検討する顧客らに、借入額に対する返済総予定額を目安として試算するサービスが広がっている。この返済総予定額は一般的に、物価情勢を考慮せずに月々の返済額を単純合計したものである。金利が上昇した場合は返済額がそれよりも膨らむ。経済成長と歩調を合わせた「良い金利上昇」ならば所得水準の上昇を伴うと思われ、返済額の増加は重大な問題にならない。しかし、デフレ下で財政不安などの理由から金利が上昇する場合は、利用者の負担感は一層大きくなる。また、金利および月々の返済額が一定であっても、日本経済のデフ

レ状況が続けば名目所得水準が減少し、利用者の実質可処分所得が減る可能性もある。

住宅ローン利用者が金利上昇など、上記のリスクや注意点を理解したうえで借入判断をすべきことは当然である。しかし、金利上昇によるデフォルトを防ぐ意図からも、金融機関は住宅ローンの顧客争奪だけでなく、金利・所得環境の変動による影響を懇切丁寧に説明することに、従来よりも注力すべきであろう。

（２）住宅ローン適用金利の算定の透明化

変動金利型の住宅ローンは全体の半数を占め、最も種類の多い金利タイプとなったが、住宅ローンを組む際に金融機関が提示する変動金利型の店頭基準金利は、「短期プライムレートを参考にして決める」と契約書に記される例が多い。10年11月時点の大手3行（三菱東京UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行）の変動金利型の店頭表示金利は2.475%で、短期プライムレートより1%高い水準である。短期プライムレートへの上乗せ幅は金融機関によって異なるほか、同一の金融機関でも上乗せ幅が常に一定とは限らない。

他行との釣り合いをとる意図などから、金融機関が店頭表示金利を変更することは合理的と解釈できる。住宅ローン市場における金融機関同士の金利競争が激しい中、平時であれば、住宅ローン利用者との間で混乱が生じるリスクは少ないだろう。しかし、仮に金融不安によって金融機関の流動性制約が一時的に厳しくなった場合、金融機関が個別に住宅ローンの上乗せ金利を拡大する可能性も排除できない。契約上の問題は無いと思われるが、利用者が契約時にそのリスクを十分に把握しているとは限らず、混乱が生じるだろう。金利上昇に伴う返済額の増加リスクと共に、適用金利の算定方法についても、より徹底した説明が必要であるように思われる。返済リスクを見通しやすくする一案として、金融機関の裁量を狭めることになるが、変動金利型の店頭表示金利を決める方法として基準金利、およびその上乗せ幅を契約書に明記することも考えられる。

また、第1節（２）でも述べたが、住宅ローンは店頭基準金利から一定の利率を引き下げた、優遇金利を適用することが一般的である。優遇金利適用の条件は同一の金融機関にも多数あり、住宅購入額に占める自己資金の割合、利用者の勤続年数、勤務先、仲介不動産会社などに及ぶ。優遇金利のメニューは当然、金融機関ごとに異なる。金利メニューの多様化は、住宅購入者がそれぞれのニーズに応じた金利でローンを組むことが可能になる一方、異なる金融機関の間での比較・検討が困難になり、利用者が最も望ましいローンを活用する機会を逸する可能性もある。最近では、金融機関の住宅ローン金利を比較するインターネットサイトを事前に調べ、住宅ローンを組む利用者も増えた。ただし、そのような場所では必ずしも全てのメニューが紹介されておらず、ローン条件に関するイコールフットイング（＝前提条件を同一化した比較）も図られていない。さらに、仲介した不動産会社による金利優遇など、金融機関が公開していない条件もある。そのような例も含めて網羅的に比較できる仕組みがあれば、利便性がさらに高まるだろう。

【補論】 住宅取得資金の贈与税の非課税限度額の拡大と住宅版エコポイントの概要

政府が住宅投資を後押しする政策は、住宅ローン減税の拡充のほかにもある。補論では、親・祖父母に住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税限度額の拡大や、住宅版エコポイント制度について、その概要を紹介する。

図表 補 1 住宅取得資金の贈与税非課税限度額

非課税限度額	1500 万円(10 年)、1000 万円(11 年)
非課税措置適用の主な要件	①自分の住宅用の家屋の新築、取得、増改築のための資金の贈与であること ②翌年 3 月 15 日までに新築、取得、増改築し、遅滞なく居住すること ③住宅の登記簿上の床面積が 50 ㎡以上で、床面積の 2 分の 1 以上が受贈者の居住用であること。築 20 年以内(鉄筋コンクリート造など耐火建築物は 25 年以内)であること。地震に対する安全上必要な構造方法に関する一定の技術的基準またはこれに準ずるものに適合するもの
非課税措置の対象	金銭が対象(家屋そのものの贈与は適用外)
所得制限	2000 万円 ※10 年に限り、改正前の制度(非課税限度額 500 万円、所得要件なし)も選択可
他の非課税枠の併用	「暦年課税の基礎控除」、「相続時精算課税の特別控除」との併用可

(1) 住宅取得資金の贈与税非課税限度額の拡大

住宅を新築、取得、増改築する際の資金を親・祖父母から贈与された場合、一定の要件を満たせば、10 年中は 1500 万円まで、11 年中は 1000 万円までの金額は贈与税が非課税になる。10 年度税制改正によって、非課税限度額が従来の 500 万円から引き上げられた(図表 補 1)。住宅購入を通して、貯蓄が多い高齢者の資産を若い世代に移し替えることで、景気浮揚の効果が期待される。

「金持ち優遇」の批判を避けるため、贈与を受けた年の合計所得金額が 2000 万円以下という所得条件がある。また、物件に対しては、登記簿上の床面積が 50 ㎡以上で、その 2 分の 1 以上が受贈者の居住用に使用されることが条件である。非課税の対象は、新築住宅のほか、築 20 年(耐火建築物は 25 年)以内の中古住宅、および「耐震基準適合証明書」の取得などにより地震に対する安全性基準に適合する中古住宅である。非課税措置を受けるには、翌年 3 月 15 日までに新築、取得、増改築のうえで遅滞なく居住することが求められる。また、金銭の贈与が対象で、家屋そのものの贈与には適用されない。

贈与税に関する制度としては、贈与した金銭の用途が住宅取得か否かに関係なく、暦年課税の基礎控除⁸および相続時精算課税の特別控除⁹があり、上述した住宅取得資金の贈与税非課税制度はそれらと併用できる。すなわち、暦年課税の基礎控除と併用する場合は、10 年中の贈与なら 1500 万円に 110 万円を足し合わせた 1610 万円までは贈与税の非課税扱いになる。相続時精算課税の特別控除と併用する例としては、祖父母から 1000 万円、親から 1000 万円の住宅取得資金の贈与を受けた場合、祖父母からの 1000 万円および親からの 500 万円を贈与税の非課税制度の対象とし、父母から受けた残りの 500 万円を特別控除の対象とすることができる。ただし、相続時精算課税制度の特別控除はあくまで納税を繰り延べるための制度であるため、贈与者が亡くなり相続が発

⁸ 暦年課税とは、1 月 1 日以降の 1 年間で贈与した金額のうち、基礎控除分(110 万円)を差し引いた金額に、金額に応じて 10~50%の税率を乗じて計算する税額。すなわち、110 万円以内の贈与であれば贈与税は非課税になり、10 年間毎年 110 万円を子に贈与すれば、累計 1100 万円の贈与に税がかからない。ただし「最初から 1100 万円の贈与を意図している」と税務署が判断すると、初年度に 1100 万円全額の課税がなされることもありうる。

⁹ 相続時精算課税は、贈与者から財産を受けた時に贈与税を納め、その贈与者が亡くなった時に、贈与財産の贈与時の価額と相続財産の価額の合計額から相続税を計算するが、すでに納めた贈与税相当額を控除する制度。特別控除は贈与時の課税を繰り延べる制度で、上限は 2500 万円。特別控除の適用は父母からの贈与に限られる。

図表 補2 住宅版エコポイントの概要

ポイントの発行対象	<p><エコ住宅> 11年末までの<u>建築着工</u>が必要</p> <p>①省エネ法のトップランナー基準(住宅事業建築主の判断の基準)相当の住宅</p> <p>②省エネ基準(平成11年基準)を満たす木造住宅</p> <p><エコリフォーム> 11年末までの<u>工事着工</u>が必要</p> <p>①窓の断熱改修</p> <p>②外壁、屋根・天井または床の断熱改修</p> <p>③太陽熱利用システム、節水型便器、高断熱浴槽</p> <p>(10月8日閣議決定の「緊急総合経済対策」にて対象拡充)</p>
ポイント発行数	<p><エコ住宅> 30万ポイント</p> <p><エコリフォーム> 工事内容ごとに2千~10万ポイント(1戸あたり上限は30万ポイント)</p>
ポイントの交換対象	省エネ・環境配慮製品等、地域産品、商品券・プリペイドカード、環境寄附、エコリフォーム又はエコ住宅の新築を行う工事施工者が追加的に実施する工事(即時交換)

生した時に、生前の贈与分も含めて「遺産が多い」と判断されれば、相続時清算課税の特別控除分も納税義務が生じることもありうる。

(2) 住宅版エコポイント制度

断熱壁などによってエネルギー効率を高めた住宅の建設、改修に対し、商品券などと交換できるポイントが発行される制度で、政府が09年度第2次補正予算で創設した。新築の場合、外壁・窓の断熱性能、冷暖房設備・給湯設備の効率性を総合的に評価し、省エネ法の基準を満たすことが条件になる(図表 補2)。1戸あたり30万ポイント(1ポイント1円に相当)付与される。改修の場合、窓や外壁など工事箇所別にポイント数は異なるが、最大で1戸あたり30万ポイント支給される。ポイントを受け取るには、11年末までに建築もしくは改修工事に着工する必要がある。

受け取ったポイントは省エネ型・環境配慮型の製品、地域の産品、商品券に交換できる。その他、省エネ型の機器を取り付けるための追加工事に即時交換することもできる。ポイント交換は14年3月末まで。10年10月末までの累計で、新築は10万9445戸、リフォームは16万7388戸の申請があり、累計の発行ポイントは334億0051万4000ポイントとなっている。

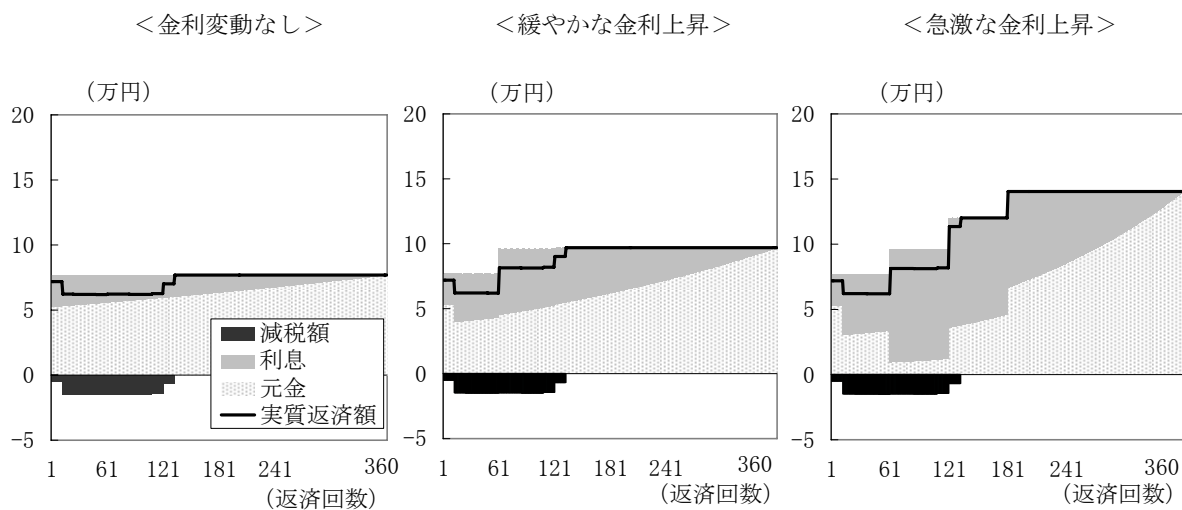
(3) 住宅ローン返済の条件変更の特例

以上の住宅購入支援策とは異なるが、09年12月施行の中小企業金融円滑化法において、所得減少が原因で資金繰りに窮したために住宅ローン返済が困難になった個人の要請に対し、金融機関は返済期間延長・金利減免など返済条件の緩和に努める努力義務が規定された。10年6月末の時点で、全国146の銀行に対し、6万2872件の申し込みがあり、このうち3万9712件(金額で6249億円)において返済期間の延長などの措置が実行された。審査中と取り下げの案件を除いた実行率(実行件数を実行件数と謝絶件数の合計で割った値)は90.6%だった。なお同法は11年3月末までの時限立法となっているが、1年間の延長の可能性があるとされる。

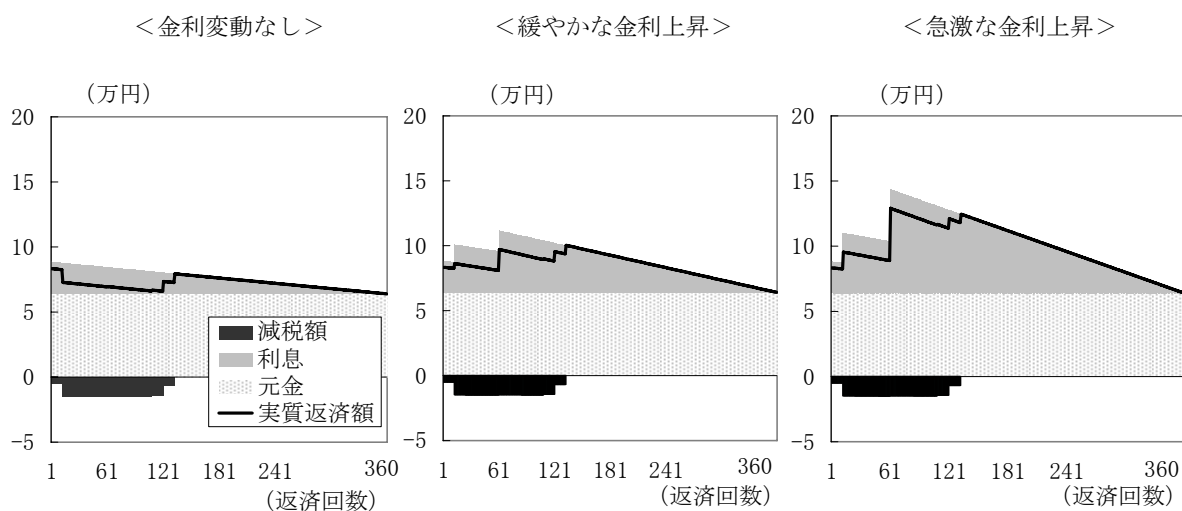
【付図表】 世帯年収別の実質返済額のシミュレーション

(1) 年収 450 万円世帯

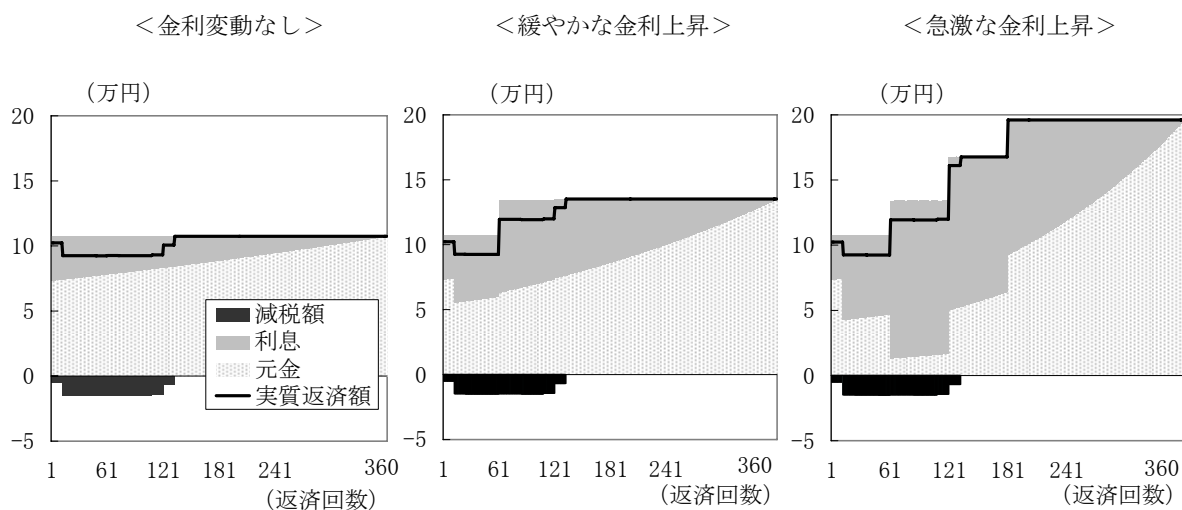
付図 1-1 借入額 2300 万円 (年収の 5 倍程度)・元利均等返済



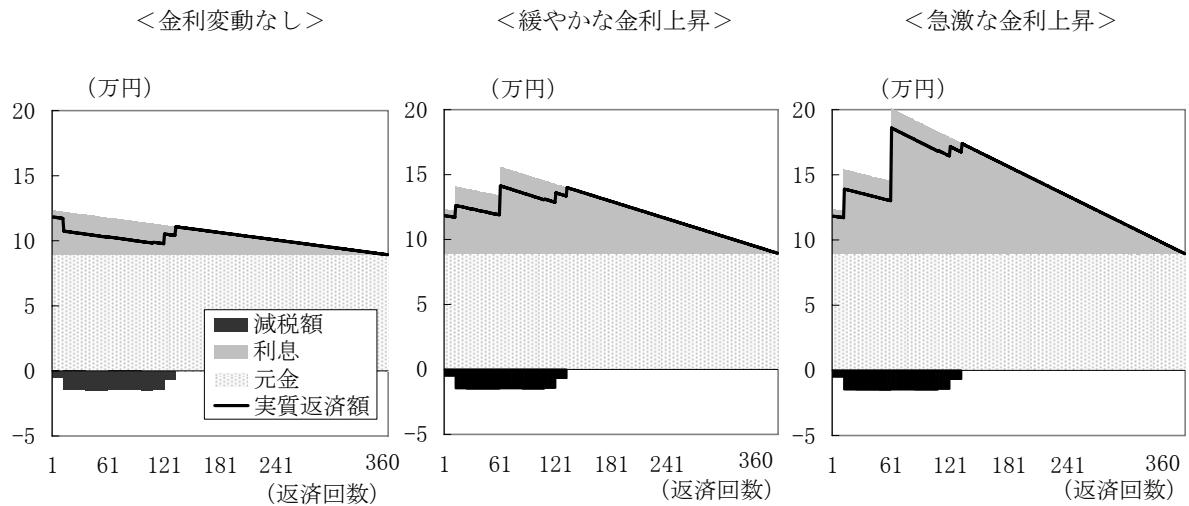
付図 1-2 借入額 2300 万円 (年収の 5 倍程度)・元金均等返済



付図 1-3 借入額 3210 万円 (借入限度額)・元利均等返済



付図 1-4 借入額 3210 万円（借入限度額）・元金均等返済



付表 1-1 借入額 2300 万円（年収の 5 倍程度）・元利均等返済

	<金利変動なし>		<緩やかな金利上昇>		<急激な金利上昇>	
初回	7 万 6918 円 (19.2)					
6 年目 (61 カ月目)	6 万 2210 円	(16.2) <0.4>	8 万 1440 円	(21.2) <31.4>	8 万 1440 円	(21.2) <31.4>
11 年目 (121 カ月目)	7 万 0179 円	(17.8) <11.9>	9 万 0130 円	(22.9) <10.0>	11 万 3446 円	(28.8) <38.5>
16 年目 (181 カ月目)	7 万 6918 円	(19.0) <0.0>	9 万 6869 円	(24.0) <0.0>	14 万 0405 円	(35.6) <16.8>
実質返済総額	2595 万 6355 円		3189 万 8423 円		4113 万 3685 円	

注) 図表 3-3 の注を参照。以下、同じ。

付表 1-2 借入額 2300 万円（年収の 5 倍程度）・元金均等返済

	<金利変動なし>		<緩やかな金利上昇>		<急激な金利上昇>	
初回	8 万 3276 円 (22.2)					
6 年目 (61 カ月目)	6 万 9545 円	(18.1) <0.2>	9 万 7098 円	(25.3) <19.9>	12 万 9042 円	(33.6) <45.0>
11 年目 (121 カ月目)	7 万 3442 円	(18.6) <11.2>	9 万 5483 円	(24.2) <8.3>	12 万 1039 円	(30.7) <6.3>
16 年目 (181 カ月目)	7 万 6108 円	(18.8) <▲0.1>	9 万 2639 円	(22.9) <▲0.2>	11 万 1806 円	(27.7) <▲0.2>
実質返済総額	2567 万 6766 円		3042 万 4581 円		3564 万 6859 円	

付表 1-3 借入額 3210 万円（借入限度額）・元利均等返済

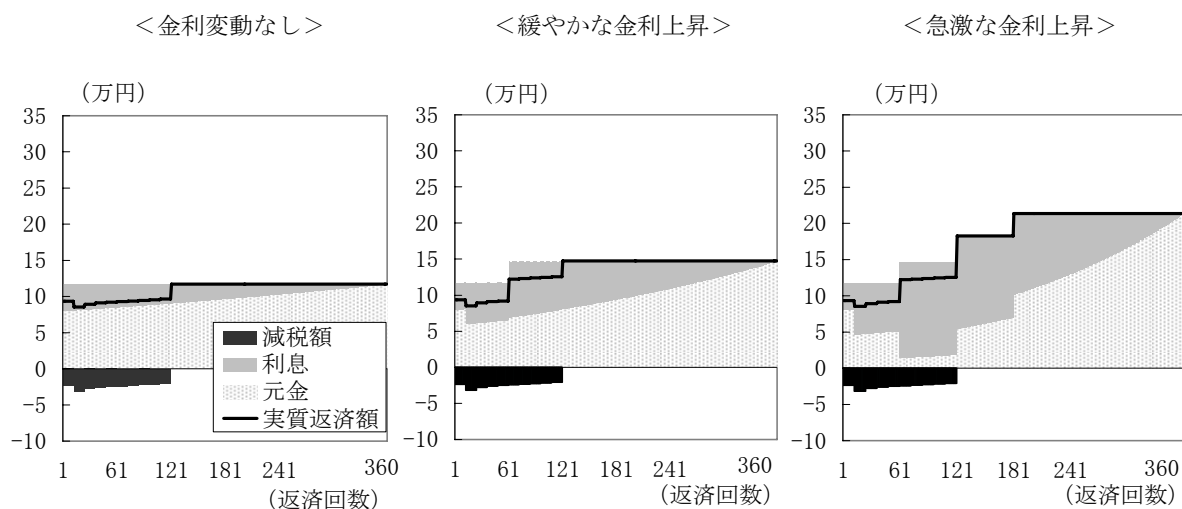
	<金利変動なし>		<緩やかな金利上昇>		<急激な金利上昇>	
初回	10 万 2369 円 (27.3)					
6年目 (61カ月目)	9 万 2643 円	(24.1) <0.2>	11 万 9481 円	(31.1) <29.3>	11 万 9481 円	(31.1) <29.3>
11年目 (121カ月目)	10 万 0612 円	(25.5) <8.0>	12 万 8457 円	(32.6) <7.1>	16 万 0997 円	(40.8) <34.2>
16年目 (181カ月目)	10 万 7351 円	(26.6) <0.0>	13 万 5196 円	(33.5) <0.0>	19 万 5956 円	(48.5) <16.8>
実質返済総額	3691 万 2184 円		4520 万 5244 円		5809 万 4458 円	

付表 1-4 借入額 3210 万円（借入限度額）・元金均等返済

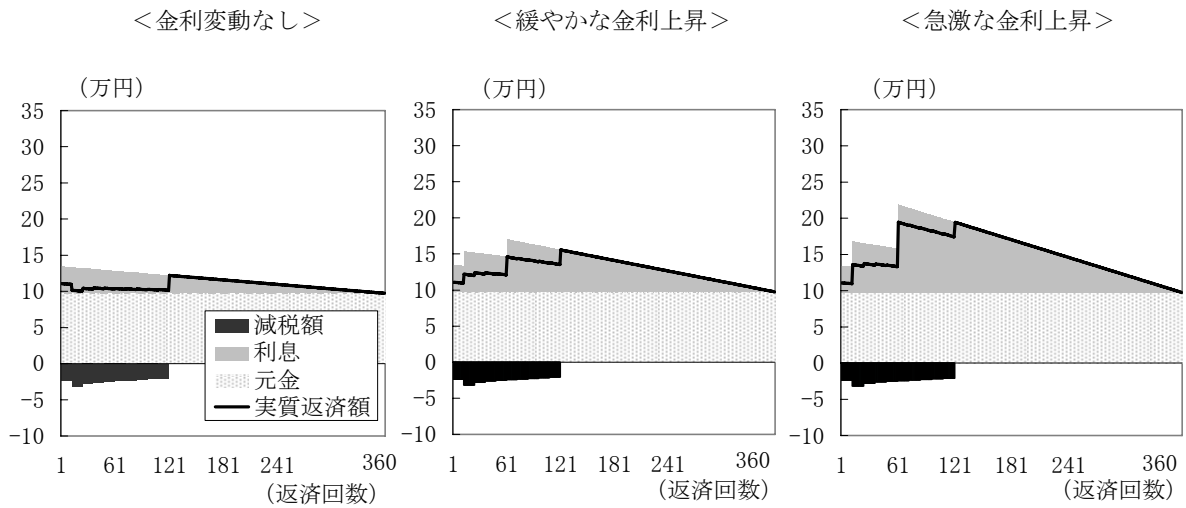
	<金利変動なし>		<緩やかな金利上昇>		<急激な金利上昇>	
初回	11 万 8196 円 (31.5)					
6年目 (61カ月目)	10 万 2881 円	(26.8) <0.1>	14 万 1334 円	(36.8) <18.8>	18 万 5917 円	(48.4) <42.8>
11年目 (121カ月目)	10 万 5165 円	(26.7) <7.6>	13 万 5928 円	(34.5) <5.6>	17 万 1594 円	(43.5) <4.3>
16年目 (181カ月目)	10 万 6220 円	(26.3) <▲0.1>	12 万 9292 円	(32.0) <▲0.2>	15 万 6042 円	(38.6) <▲0.2>
実質返済総額	3652 万 1975 円		4314 万 8274 円		5043 万 6757 円	

(2) 年収 700 万円世帯

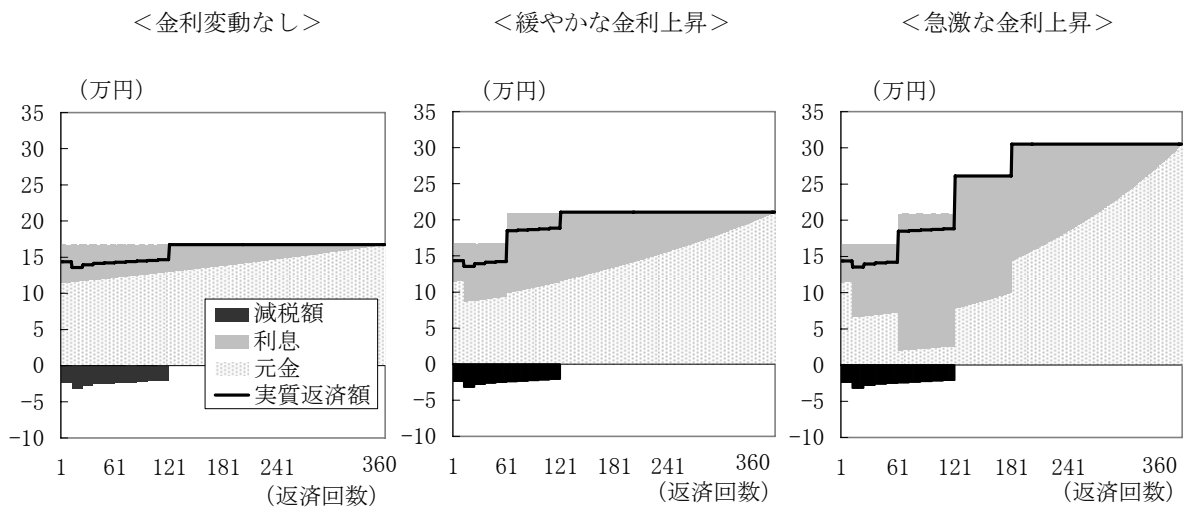
付図 2-1 借入額 3500 万円（年収の 5 倍程度）・元利均等返済 【再掲】



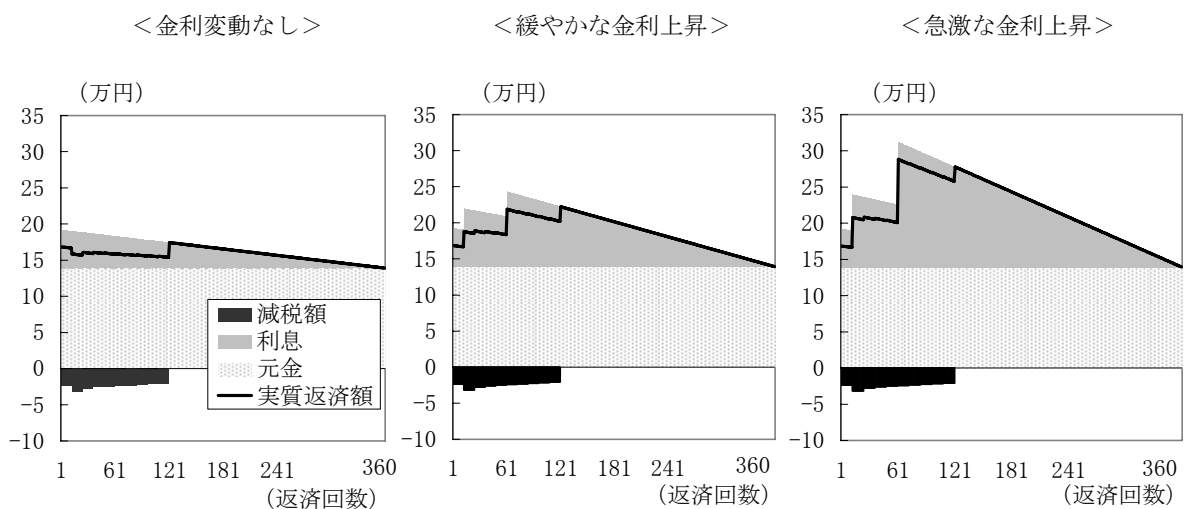
付図 2-2 借入額 3500 万円（年収の 5 倍程度）・元金均等返済 【再掲】



付図 2-3 借入額 5000 万円（借入限度額）・元利均等返済



付図 2-4 借入額 5000 万円（借入限度額）・元金均等返済



付表 2-1 借入額 3500 万円（年収の 5 倍程度）・元利均等返済 【再掲】

	<金利変動なし>		<緩やかな金利上昇>		<急激な金利上昇>	
初回	9 万 3421 円(16.0)					
6年目 (61 カ月目)	9 万 2860 円	(15.5)	12 万 2122 円	(20.4)	12 万 2122 円	(20.4)
		<0.9>		<32.7>		<32.7>
11年目 (121 カ月目)	11 万 7049 円	(19.1)	14 万 7410 円	(24.0)	18 万 2890 円	(29.8)
		<21.4>		<17.3>		<45.5>
16年目 (181 カ月目)	11 万 7049 円	(18.6)	14 万 7410 円	(23.4)	21 万 3659 円	(34.0)
		<0.0>		<0.0>		<16.8>
実質返済総額	3918 万 3616 円		4822 万 5893 円		6227 万 9552 円	

付表 2-2 借入額 3500 万円（年収の 5 倍程度）・元金均等返済 【再掲】

	<金利変動なし>		<緩やかな金利上昇>		<急激な金利上昇>	
初回	11 万 0678 円(19.0)					
6年目 (61 カ月目)	10 万 4022 円	(17.4)	14 万 5949 円	(24.4)	19 万 4560 円	(32.5)
		<0.7>		<20.7>		<46.1>
11年目 (121 カ月目)	12 万 2014 円	(19.9)	15 万 5556 円	(25.4)	19 万 4444 円	(31.7)
		<20.3>		<15.1>		<11.6>
16年目 (181 カ月目)	11 万 5816 円	(18.4)	14 万 0972 円	(22.4)	17 万 0139 円	(27.1)
		<▲0.1>		<▲0.2>		<▲0.2>
実質返済総額	3875 万 8154 円		4598 万 3090 円		5393 万 0035 円	

付表 2-3 借入額 5000 万円（借入限度額）・元利均等返済

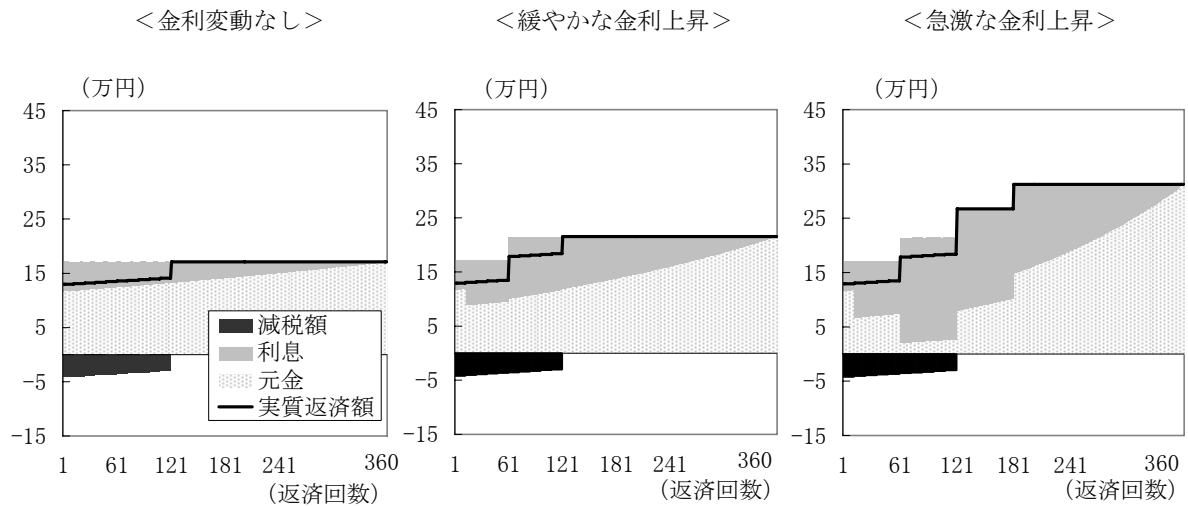
	<金利変動なし>		<緩やかな金利上昇>		<急激な金利上昇>	
初回	14 万 3585 円(24.6)					
6年目 (61 カ月目)	14 万 3024 円	(23.9)	18 万 4827 円	(30.9)	18 万 4827 円	(30.9)
		<0.6>		<30.0>		<30.0>
11年目 (121 カ月目)	16 万 7214 円	(27.3)	21 万 0586 円	(34.3)	26 万 1271 円	(42.6)
		<14.1>		<11.8>		<38.7>
16年目 (181 カ月目)	16 万 7214 円	(26.6)	21 万 0586 円	(33.5)	30 万 5228 円	(48.6)
		<0.0>		<0.0>		<16.8>
実質返済総額	5724 万 2675 円		7016 万 0213 円		9023 万 6870 円	

付表 2-4 借入額 5000 万円（借入限度額）・元金均等返済

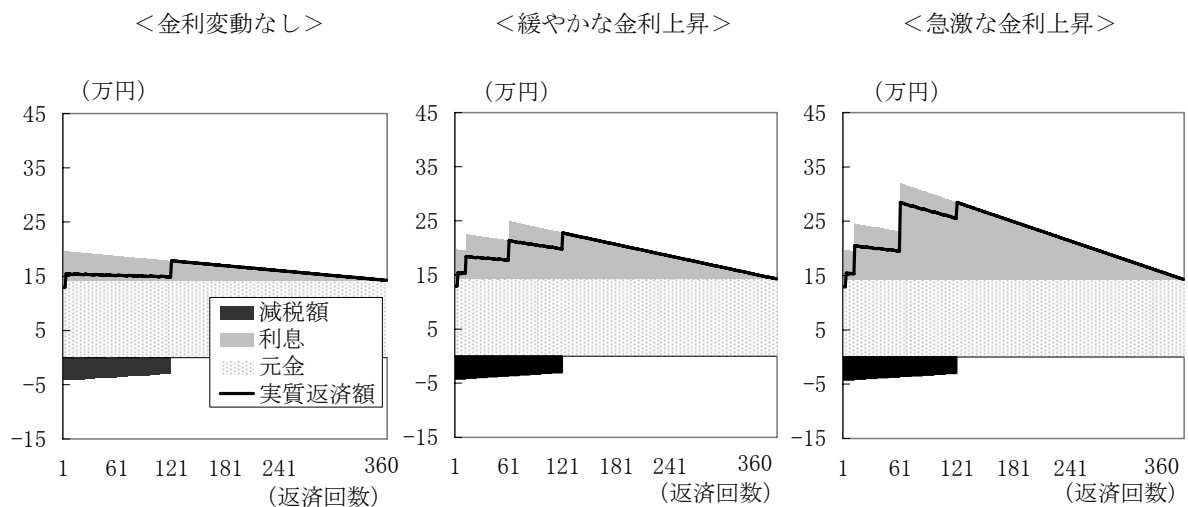
	<金利変動なし>		<緩やかな金利上昇>		<急激な金利上昇>	
初回	16 万 8238 円 (28.8)					
6 年目 (61 カ月目)	15 万 8970 円	(26.6) <0.4>	21 万 8866 円	(36.6) <19.3>	28 万 8310 円	(48.2) <43.5>
11 年目 (121 カ月目)	17 万 4306 円	(28.4) <13.3>	22 万 2222 円	(36.2) <10.1>	27 万 7778 円	(45.3) <7.8>
16 年目 (181 カ月目)	16 万 5451 円	(26.3) <▲0.1>	20 万 1389 円	(32.0) <▲0.2>	24 万 3056 円	(38.7) <▲0.2>
実質返済総額	5663 万 4873 円		6695 万 6210 円		7830 万 8988 円	

(3) 年収 1000 万円世帯

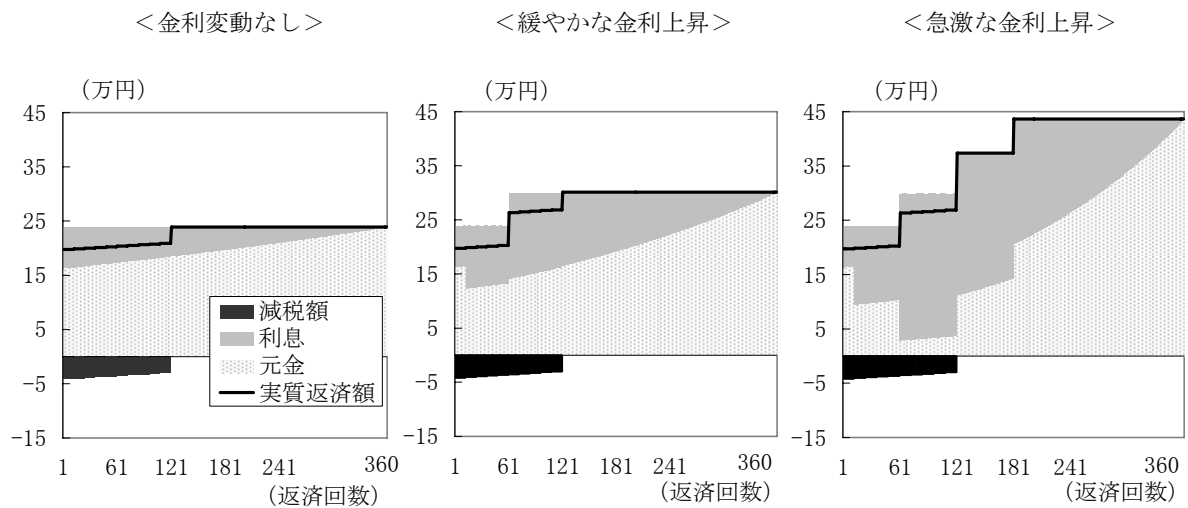
付図 3-1 借入額 5120 万円（年収の 5 倍程度）・元金均等返済



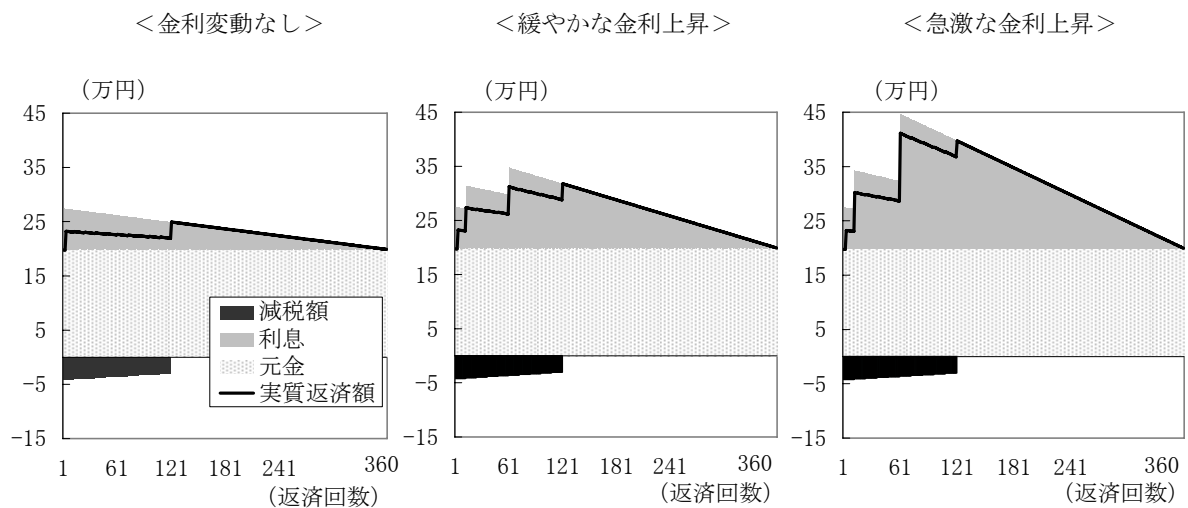
付図 3-2 借入額 5120 万円（年収の 5 倍程度）・元金均等返済



付図 3-3 借入額 7150 万円（借入限度額）・元利均等返済



付図 3-4 借入額 7150 万円（借入限度額）・元金均等返済



付表 3-1 借入額 5120 万円（年収の 5 倍程度）・元利均等返済

	<金利変動なし>		<緩やかな金利上昇>		<急激な金利上昇>	
	金額	(%)	金額	(%)	金額	(%)
初回	12 万 9560 円 (15.5)					
6年目 (61 カ月目)	13 万 5841 円	(15.9) <0.9>	17 万 8647 円	(20.9) <32.7>	17 万 8647 円	(20.9) <32.7>
11年目 (121 カ月目)	17 万 1227 円	(19.5) <21.4>	21 万 5640 円	(24.6) <17.3>	26 万 7542 円	(30.5) <45.5>
16年目 (181 カ月目)	17 万 1227 円	(19.1) <0.0>	21 万 5640 円	(24.0) <0.0>	31 万 2553 円	(34.8) <16.8>
実質返済総額	5732 万 5685 円		7055 万 3244 円		9111 万 1740 円	

付表 3-2 借入額 5120 万円（年収の 5 倍程度）・元金均等返済

	<金利変動なし>		<緩やかな金利上昇>		<急激な金利上昇>	
初回	12 万 9560 円 (15.5)					
6 年目 (61 カ月目)	15 万 2170 円	(17.8) <0.7>	21 万 3503 円	(21.2) <31.4>	28 万 4614 円	(33.3) <46.1>
11 年目 (121 カ月目)	17 万 8489 円	(20.4) <20.3>	22 万 7556 円	(22.9) <10.0>	28 万 4444 円	(32.5) <11.6>
16 年目 (181 カ月目)	16 万 9422 円	(18.9) <▲0.1>	20 万 6222 円	(24.0) <▲0.2>	24 万 8889 円	(27.7) <▲0.2>
実質返済総額	5662 万 7562 円		6719 万 6611 円		7882 万 1855 円	

付表 3-3 借入額 7150 万円（借入限度額）・元利均等返済

	<金利変動なし>		<緩やかな金利上昇>		<急激な金利上昇>	
初回	19 万 7449 円 (23.7)					
6 年目 (61 カ月目)	20 万 3729 円	(23.8) <0.6>	26 万 3508 円	(30.8) <30.1>	26 万 3508 円	(30.8) <30.1>
11 年目 (121 カ月目)	23 万 9115 円	(27.3) <14.5>	30 万 1138 円	(34.4) <12.1>	37 万 3618 円	(42.7) <39.1>
16 年目 (181 カ月目)	23 万 9115 円	(26.6) <0.0>	30 万 1138 円	(33.5) <0.0>	43 万 6475 円	(48.6) <16.8>
実質返済総額	8176 万 5612 円		1 億 0023 万 7691 円		1 億 2894 万 7311 円	

付表 3-4 借入額 7150 万円（借入限度額）・元金均等返済

	<金利変動なし>		<緩やかな金利上昇>		<急激な金利上昇>	
初回	19 万 7449 円 (23.7)					
6 年目 (61 カ月目)	22 万 6532 円	(26.5) <0.5>	31 万 2183 円	(36.5) <19.3>	41 万 1489 円	(48.2) <43.6>
11 年目 (121 カ月目)	24 万 9257 円	(28.5) <13.7>	31 万 7778 円	(36.3) <10.3>	39 万 7222 円	(45.3) <8.0>
16 年目 (181 カ月目)	23 万 6595 円	(26.3) <▲0.1>	28 万 7986 円	(32.1) <▲0.2>	34 万 7569 円	(38.7) <▲0.2>
実質返済総額	8079 万 0694 円		9555 万 0206 円		1 億 1178 万 4678 円	

(本稿に関するお問い合わせ：03-6256-7757)

※ 本稿の無断転載を禁じます。詳細は総務・事業本部 広報・企画Gまでご照会ください。

公益社団法人 日本経済研究センター
〒100-8066 東京都千代田区大手町1-3-7 日経ビル11F
TEL:03-6256-7730 / FAX:03-6256-7926