

韓国の家計債務高止まりの構造的背景と金融政策への影響

1. 韓国経済の構造問題の一つに家計が抱える高水準の債務残高がある。国際決済銀行（BIS）のデータによると、2025年4-6月期時点の家計債務残高の対GDP比は89.7%に達している。この水準は、日本の64.0%や米国の68.0%を大きく上回るだけでなく、図1が示すように、スイス、オーストラリア、カナダ、オランダ、ニュージーランドに次いで世界で6番目の高さに位置している。また、経済規模（名目GDP（米ドル建て））が韓国と同程度であるスペインやメキシコと比べても高い水準にある¹。韓国経済に占める家計債務負担の割合は世界的に見ても高いと言えるであろう（図2）。韓国銀行により2023年に公表されたBOK Issue Note²では韓国を含む39か国のパネルデータを用い、家計信用³比率の上昇が時間差を伴って実質GDP成長率を押し下げ、景気後退の発生確率を高めることを示している。とりわけ、家計信用残高がGDP比80%を上回る局面では、こうした負の影響リスクがより高まるという。上記を踏まえ、現在の家計債務の高水準は、家計部門の健全性ととどまらず、マクロ経済の下方リスクを拡大させ、政策の柔軟性を低下させる可能性があり、実際、韓国政府は2030年までに家計債務残高のGDP比を80%以下に引き下げべく、家計債務の縮減に向けて継続的に取り組む方針を示している。

図1：各国の家計債務残高対GDP比

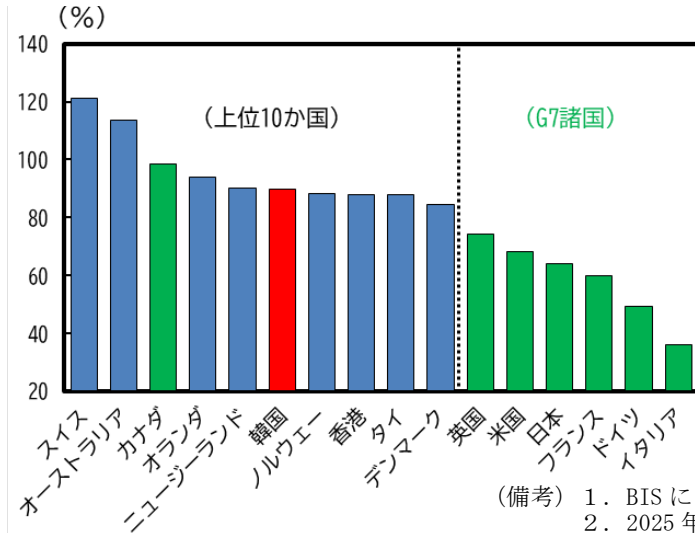
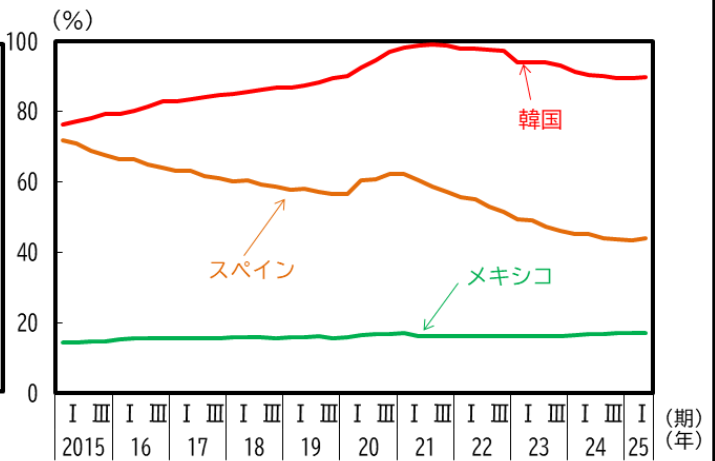


図2：各国の家計債務残高対GDP比推移



(備考) 1. BISにより作成
2. 2025年4-6月期時点

2. 韓国の家計債務は、住宅取得や賃貸保証金の調達など不動産関連の借入を中心に増加してきた。世帯信用の動向⁴によると、家計債務の大部分は住宅ローンが占めており、不動産関連金融の比重が大きいことがうかがえる（図3）。そこには、韓国では住宅が資産形成の重要な手段として位置づけられてきた背景があると考えられている⁵。つまり、住宅は単なる居住財としてだけではなく、将来の価格上昇が期待できる資産であり、家計における重要な資産価値保存手段として見なされてきた。さらに、韓国の住宅市場は6割をアパート・マンションが占める⁶。そのため、住宅の同質性が高く、価格比較や相場把握の容易さから、取引流動性も高い。こうした住宅の資産性の強さは、家計の資産構成を住宅中心の非金融資産へと偏らせるとともに、家計借入に占める住宅取得、住み替

¹ IMF, World Economic Outlook Database (April 2026), GDP, current prices, IMF DataMapper より作成

² 권도근, 김대운, 이시은, 안주현 (2023a)

³ 家計信用とは、家計が借り手として金融機関等（貸し手）から調達した家計債務を貸し手側から見たもの。家計向け貸出と販売信用を含む概念

⁴ 韓国銀行 (Bank of Korea) 「Household Credits in Q4 2025」2026年2月20日公表

⁵ 2010年代半ば以降、住宅価格の上昇サイクルが長期にわたり続く中で、住宅価格の上昇期待が定着したことも、レバレッジを伴う不動産投資を持続させる要因となった。ソウル首都圏の住宅価格は2013年以降、約9年間にわたり上昇傾向が続いたが、ソウル首都圏のマンションが預金や韓国総合株価指数(KOSPI)など他の資産に比べて格段に高い収益率を示したことで、住宅価格は今後も上昇し続けるという信念（不動産不敗の神話）が定着した。

⁶ 2024年住宅所有率統計によると、2024年時点で韓国の住宅総数に占めるマンション・アパートの割合は約65%である。

え、不動産関連投資の割合を高めてきた。韓国銀行が公表した分析⁷でも、家計債務増加の一因として、低金利環境や住宅価格上昇期待のもとで家計の住宅関連投資が拡大し、それが借入と家計債務の増加につながった可能性を指摘している。こうした住宅中心の資産選好と低金利環境の影響は、全国一律ではなく、雇用・教育・生活利便性が集中するソウル首都圏においてより強く現れた⁸。ソウル首都圏では、良質な雇用や教育機会へのアクセスを求める需要が集中する一方、住宅供給はそれに十分対応しておらず、住宅価格には上昇圧力が継続的に作用した(図4)。こうした価格上昇は住宅取得や住み替えのための借入需要をさらに押し上げ、更なる家計債務の増加につながった⁹。実際、家計借入に占める住宅ローンの比率は足元で高止まりしており、ソウル首都圏を中心とする住宅価格の上昇が住宅関連借入を支えたことがうかがえる(図5)。さらに、韓国では住宅取得に伴う借入だけでなく、韓国特有の賃貸制度である「チョンセ」(全賃(全てを前払いする意))も家計債務が高水準にとどまる背景の一つとなっており、次にその点をみる。

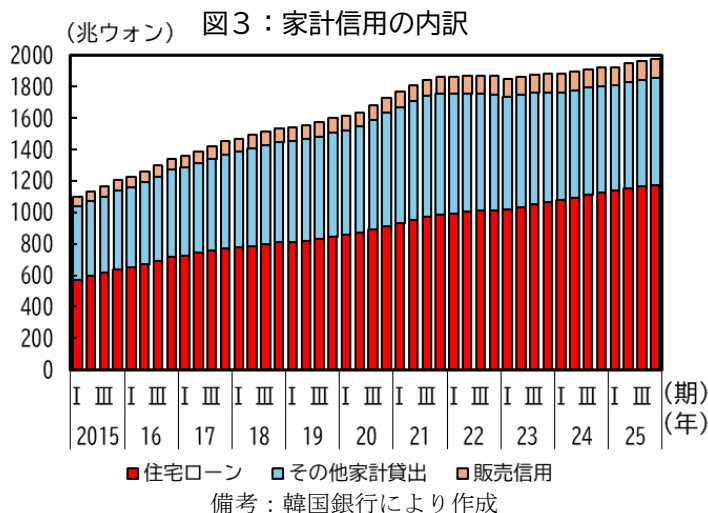


図4：韓国住宅価格指数(季節調整済み)
(2026年1月=100)

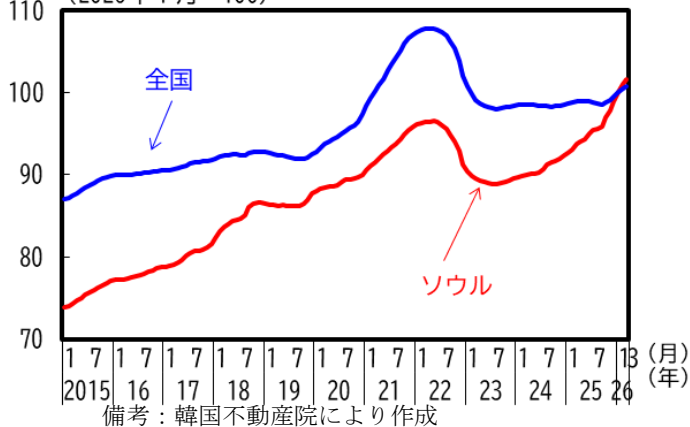
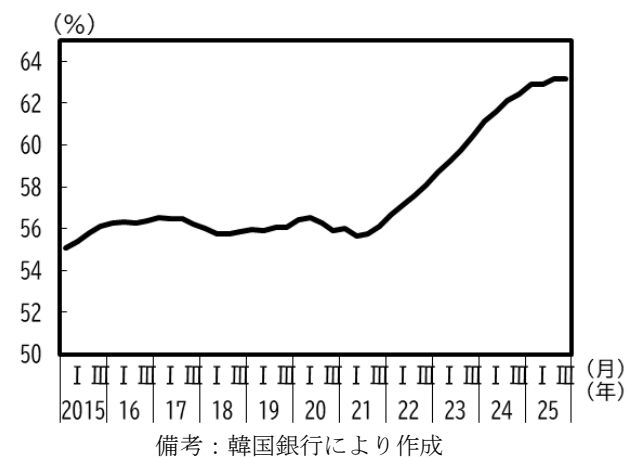


図5：家計借入に占める住宅ローン比率の推移 (%)



3. 韓国特有の賃貸方式である「チョンセ」¹⁰は、契約時に賃借人が家主に物件価格の過半(5~8割とも言われる)に相当する多額の保証金を一括で預け、契約終了時に家主がその全額を返還する仕組みであり、急速な都市化と住宅不足が進み、不動産価格が急速に上昇した1960年代から1970年代にかけて韓国社会に広く定着した。この制度が定着した背景には、世帯数の増加、急速な経済成長、農村から都市への移住によって住宅需要が急拡大する中で、ソウルや釜山などの大都市圏では住宅不足が深刻化していたことがある。また当時は、住宅銀行法の制定や公的住宅機関の発足など住宅政策の黎明期にあり、長期・低金利の住宅金融が十分に発達していなかつ

⁷ 이경태, 강환구 (2023b)

⁸ 韓国の住宅は居住財であるだけでなく価値保存手段としての性格を持ち、特にソウル首都圏のアパートでその性格が強い。성명목, 김찬우, 황나운 (2022)

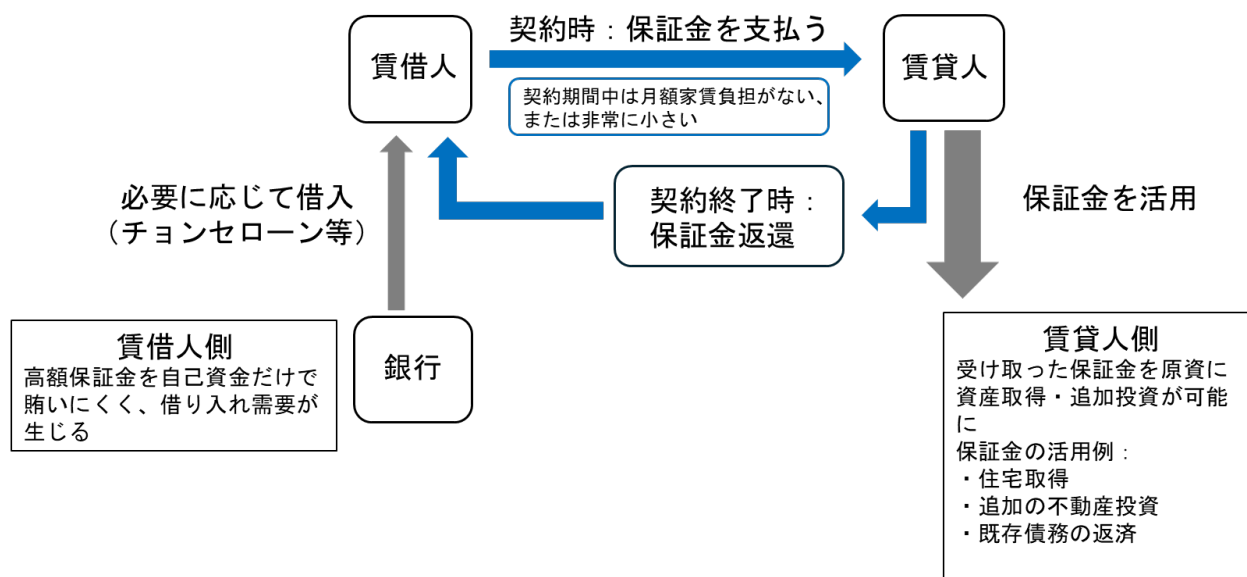
⁹ IMFは、ソウル首都圏で住宅ローン金利の低下と供給制約が住宅価格上昇を押し上げ、韓国の家計債務の動きが住宅市場の不均衡を大きく映していると整理している。IMF (2025)

¹⁰ 전세 (チョンセ)。KDI (2023)は、賃借人は月次住居費を抑えつつ貯蓄・資産形成を進めやすい一方、賃貸人は保証金を追加の不動産事業の資本として活用できる点の特徴として整理している。

たことも大きい。また、チョンセは「ウォルセ」¹¹と呼ばれる月払い型の賃貸契約とは異なり、事前に保証金を預ける代わりに契約期間中の月々の家賃負担がない、またはあっても非常に少額であるため、賃借人にとって一定期間の住居費負担を抑制する役割を果たす一方で、貸出人にとっても賃借人から預かった保証金を原資とした新たな投資や更なる資金調達を可能としたことから、両者にとって受け入れやすい制度であったと言える。不動産価格の上昇や高度経済成長に伴う金利上昇といった時代背景も寄与した。1960年代から1980年代にかけての高金利環境の下で、賃貸人は受け取った保証金を銀行預金・不動産投資等に回すことで相当の収益を得ることができ、この点が制度定着の重要な条件となった。さらに、契約終了時の保証金返還は、新たな賃借人から受け取る保証金を原資として行われることも多く、チョンセは単なる賃貸借制度にとどまらず、住宅市場における独特の金融的性格を併せ持っていた。このように、チョンセは賃借人・賃貸人の双方に一定の利点をもつ制度として韓国社会に定着し、多くの一般家庭の住居安定を支える仕組みとして機能してきた。

しかし同時に、この制度は家計債務を増加させる役割も果たしてきた。第一に、賃借人側では、高額な保証金を自己資金のみで賄うことが難しいため、チョンセローン¹²などの借入に依存する傾向がある。保証金水準が上昇する局面では、この借入需要も拡大し、賃貸契約自体が家計債務の増加要因となる。第二に、賃貸人側では、入居者へ返済義務のある債務が発生する。さらに、受け取った保証金を住宅取得や追加的な不動産投資、既存債務の返済原資として活用できるため、自己資金以上の規模で不動産を保有・運用することが可能になる。すなわち、チョンセ制度は、賃借人側の借入需要と賃貸人側の返済義務のある債務に加えて追加的な不動産投資を同時に生み出すことで、家計部門の負債を積み上げる制度的構造を有している。近年では、こうしたチョンセの金融的性格が家計債務拡大の要因として認識されるようになり、韓国政府はチョンセローンや公的保証に対する規制を強化している。こうしたなかで、賃貸市場でチョンセの割合は徐々に下がりつつある¹³。

図6：チョンセ制度



4. 家計債務の高止まりは、韓国銀行の金融政策運営において、政策余地を狭める要因となっている。第一に、家計債務が高水準であるほど、利上げは家計の利払い・元利返済負担を通じて消費や景気を下押ししやすく、政策金利の引上げには速度・幅の両面で慎重な配慮が求められる。第二に、利下げ局面においても制約は小さくない。韓国銀行は、韓国の家計債務が住宅市場と密接に結びついており、家計借入が不動産購入に牽引されやすい構造

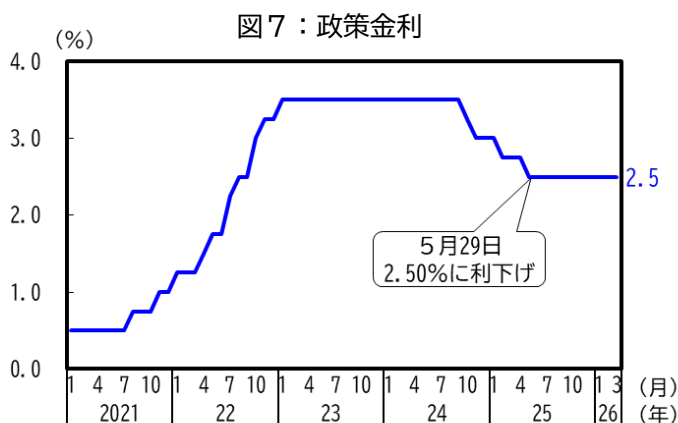
¹¹ 월세 (ウォルセ)。ウォルセとは、一定の保証金を預けたうえで、月額家賃を支払う韓国の賃貸方式である。韓国国土交通部は住宅賃貸借取引において、チョンセ (전세) とウォルセ (월세) を区分している。

¹² 借り手別家計債務統計ではチョンセローン種別が整理されている。韓国において住居安定を目的とする実需金融として制度的に位置づけられ、韓国住宅金融公社 (HF) 等が保証を付すことで銀行の貸出リスクが軽減され、借り手が利用しやすい仕組みとなっていた。加えて特定の政策対象層には保証条件等の優遇が付与されてきた。

¹³ 住宅統計によると、賃貸累計取引件数に占めるチョンセ取引の割合は、2023年46.0%、2024年42.4%、2025年37.0%と低下している。一方、ウォルセ取引量の割合は、2023年54.0%、2024年57.6%、2025年63.0%と上昇している。なお、同統計上のウォルセには、保証金の規模にかかわらず月額賃料を伴う契約が含まれるため、高額の保証金と少額の月額賃料を組み合わせた、いわゆる半チョンセ型の契約もウォルセ取引として扱われる。国土交通部「住宅統計」各年版を参照。

にあると指摘している。金利引下げは住宅価格期待を有意に刺激し、住宅価格期待が上昇すると、住宅価格と家計債務はいずれも緩やかに増加し、おおむね 7~8 か月後に最大化すると推計される¹⁴。したがって景気や物価の動向だけをみれば利下げが選択肢となる局面であっても、韓国では家計債務の水準がすでに高く、利下げが住宅ローン需要や住宅購入需要を再び刺激することで、家計債務のさらなる拡大と住宅市場の過熱を招くリスクを考慮に入れる必要がある。こうした家計債務の追加的な膨張は金融環境やシステムの安定性を脅かしかねないため、高水準の家計債務は、韓国銀行の金融緩和判断を制約する重要な要因となっている。

この点は、直近の政策運営にも表れている。韓国銀行は 2025 年 5 月に基準金利を年 2.50%へ引き下げた後、2025 年後半から 2026 年にかけて同水準を維持しており、その背景として家計債務、住宅市場、為替を含む金融安定面への配慮を明示した(図 7)。さらに、2026 年 4 月 21 日の韓国銀行総裁シン・ヒョンソン氏の就任演説でも、「家計債務は韓国経済の構造的問題として位置づけられており、そうした構造問題は金融政策運営の条件を構成する重要な変数であり、金融政策の波及経路にも影響しうる」との認識が示されている。



備考：韓国銀行により作成

5. 以上を踏まえると、韓国の家計債務が高水準にとどまっている背景には、住宅を通じた資産形成への依存やチョンセ制度といった韓国特有の構造的要因がある。家計借入が住宅市場の動向に左右されやすい構造は、利上げ局面、利下げ局面どちらにおいても、韓国銀行の金融政策運営を制約する要因となる。近年、韓国政府・金融当局は家計債務管理を強化している¹⁵ものの、家計債務水準の低下は緩やかであり、住宅市場と連動した家計債務の再拡大リスクも残る。家計債務の動向には引き続き注意が必要であり、景気・物価情勢に応じた金融政策運営の柔軟性を回復するためには、金融政策だけでなく、金融システムへの影響にも目配りした家計債務管理、住宅ローン規制や住宅供給策を組み合わせた継続的な対応が求められる。とりわけ、家計の借入が不動産購入に過度に集中することを抑え、金融資金が不動産市場に集中しすぎないようにすることは、金融システムの安定とともに家計債務問題を構造的に改善するうえで重要である。

(参考文献)

성병목, 김찬우, 황나운[2022] 「자산으로서 우리나라 주택의 특징 및 시사점」『BOK Issue Note 第 2022-19 号』

권도근, 김대운, 이시은, 안주현[2023a]가계신용 누증 리스크 분석 및 정책적 시사점『BOK Issue Note 第 2023-14 号』

이경태, 강환구[2023b] 장기구조적 관점에서 본 가계부채 증가의 원인과 영향 및 연착륙 방안『BOK Issue Note 第 2023-22 号』

김우석, 황인도, 이재원 [2025]주택가격 기대심리의 특징과 시사점『BOK Issue Note 第 2025-15 号』

KDI [2025] The Impact of Demographic Change on Household Debt,” KDI FOCUS, No. 143, August 5, 2025.

IMF [2025] Republic of Korea: 2024 Article IV Consultation

¹⁴ 김우석, 황인도, 이재원 (2025)

¹⁵ 韓国政府・金融当局は、家計債務の伸びを抑制するため、住宅ローンやチョンセローンを中心に規制を強化している。具体的には、金融機関の家計向け貸出目標の引下げ、住宅購入向け住宅ローンの上限設定、LTV 規制の強化、ストレス DSR 規制の拡充、チョンセローン保証比率の引下げなどが挙げられる。

担当:内閣府 政策統括官(経済財政分析担当)付 参事官(海外担当)付
福井 瑠璃子(直通 03-6257-1581)

本レポートの内容や意見は執筆者個人のものであり、必ずしも内閣府の見解を示すものではない。