

## 住宅ローンの利用による住宅取得行動の分析（要約）

長崎大学 深浦厚之

2006年の住宅金融支援機構発足に伴い導入されたフラット35は住宅金融制度の基本的性格を大きく変えた。住宅ローン債権の証券化を前提としたこの制度の導入が国民経済上、どのような意義をもつのかを理論的・実証的両面から一定の解答を与えることが本研究の目的である。

住宅金融制度が国民経済厚生に与える効果については、住宅の生産において家計よりも企業のほうが効率的であるというごく一般的な状況のもとでは、住宅の経済価値を引当にして家計に流動性が提供されるときには、家計は所与の所得においてより多くの住宅を消費できるということが簡単なモデル分析によって確認された。そして、住宅ローンおよびその証券化等の住宅金融制度は、家計の住宅需要に対応した流動性供給機能を果たしているという意味で国民経済にとって重要な役割を果たすと考えられる。

こうした含意をもとに、(旧)住宅金融公庫および住宅金融支援機構が国民の住宅取得行動にどのように影響を与えていたのかについて、住宅金融支援機構から提供されたデータを用いた因子分析によって検討した。その結果、住宅需要行動は、住宅購入者の借入可能性と自己資金の状況を反映する因子（「自己・借入因子」）と入試用とする住居の属性を反映する因子（「可能必要因子」）によって性格づけられることが明らかになった。そこで、これら因子の影響力が年度・地域によってどのように変わるのかを検討し次のような結果を得た。(1)長期にわたって返済が必要な場合、一時的な借入余力よりも長期的な返済能力が重視される傾向にあること、(2)マンション購入者は間取りや面積といった居住空間の利便性よりも都市機能の利便性を重視する傾向にあること、別言すればマンション購入者は建設業者による設計・デザインに依存する程度が大きいこと、(3)フラット35の導入後は、一戸建て購入者の意思決定にも金融的要因がより強く反映されるようになっていること、(4)大都市圏の住宅購入者は地方の購入者に比べ相対的に借入に対して慎重であること、逆にそれだけ住宅金融制度の整備による恩恵が大きくなることなる、などが確認された。

住宅取得者の意思決定における金融的要因の重要性に鑑みれば、住宅の形態や地域による違いはあるが、住宅ローンの証券化の社会的な利益が住宅購入者の長期的な借入余力の増大という経路を通じて還元されるような制度設計が望ましいといえる。その意味で、相対的に金融的要因が重視される傾向にあるマンション購入者について、地方中核都市のマンション購入者への融資が拡大されていることは評価できる。今後は、急速な進展が予想される少子高齢化社会での望ましい住宅環境整備に向けた取り組みなど、新たな業務領域の拡大も必要だろう。