

どのような要因が家計債務を増大させるのか？：

住宅ローンに見る家計借入行動の検証

永野 護† 廉 東浩‡

要 約

本稿は、日本の家計住宅債務の水準に何が影響を与えているのかについて、家計固有のリスクに対する選好度、住宅価格や転売市場の規模などの住宅地域要因、住宅ローン事業に関する地場金融機関の注力度、の3つの観点から実証分析を行った。2001-2010年の2万7千サンプルのデータを用いた分析の結果、次の結論が得られている。第一に、年収350万円未満の低所得者層ほど、金利変動リスク選好的であり、住宅ローン以外の債務も大きく、所得水準に比べ住宅債務規模が大きい。第二に、住宅価格、住宅物件の流通市場の規模は、あらゆる所得階級の住宅借入に正の影響を及ぼす。第三に住宅ローン市場の競合度が高いほど、金融機関は返済能力に関わらず多額の住宅債務を後押しする傾向がある。第四に住宅ローン市場証券化の拡大が家計債務に与える影響は、統計的に非有意である。米国の先行研究と比較すると、第一、第四の結論が本研究で得られた新たな知見であり、第二、第三の要因は日米共通の現象である。

JEL Classification: G21

Keywords: 家計負債、住宅ローン、不動産価格

† 成蹊大学経済学部教授、連絡先：〒180-8633 東京都武蔵野市吉祥寺北町3-3-1、電話：0422-37-3924、Email：mnagano@econ.seikei.ac.jp

‡ 法政大学比較経済研究所研究員

Household Mortgage Debt under Low Interest Rate Economy: Evidence from Loan Contract Data in Japan

Mamoru Nagano[†] Yong-Ho Yeom[‡]

Abstract

This paper investigates determinants of the household leverage level focusing on the individual household appetite toward external borrowing in addition to residential mortgage market factors and financial institution aggressiveness toward the mortgage loan market. Based on the various analyses of 27,000 sample household mortgage loan contract data in 2001-2010, we derive the following conclusions. First, the lower income households have higher interest rate risk preferences and these households consequently have higher mortgage loan leverages. Second, both the residential real estate price and the secondary residential mortgage market liquidity positively influence the level of household leverage. Third, the more competitive the regional residential mortgage loan market is, the more aggressively financial institutions there promote residential mortgage loan business. As compared to the related literatures of the U.S. household debt analyses, this paper concludes the first determinant, i.e., household appetite toward external borrowing, is also the major factor that influences the level of household leverage under long-term low interest rate economy such as Japan.

JEL Classification: G21

Keywords: Household Leverage, Residential Mortgage Loan, Hyperbolic Utility

[†] Professor, Faculty of Economics, Seikei University: 3-3-1 Kichijoji Kitamachi Musashino City Tokyo, 180-8633 Japan, Tel: +81-422-37-3924, Fax: +81-422-37-3924

[‡] Researcher, Institute of Comparative Economic Studies, Hosei University