

Title	公的住宅ローンと民間住宅ローン
Sub Title	Private versus public home loans
Author	瀬古, 美喜
Publisher	慶應義塾経済学会
Publication year	1992
Jtitle	三田学会雑誌 (Keio journal of economics). Vol.85, No.3 (1992. 10) ,p.382(30)- 392(40)
JaLC DOI	10.14991/001.19921001-0030
Abstract	
Notes	特集：経済学会コンファレンス：公共経済学の新展開
Genre	Journal Article
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00234610-19921001-0030

慶應義塾大学学術情報リポジトリ(KOARA)に掲載されているコンテンツの著作権は、それぞれの著作者、学会または出版社/発行者に帰属し、その権利は著作権法によって保護されています。引用にあたっては、著作権法を遵守してご利用ください。

The copyrights of content available on the KeiO Associated Repository of Academic resources (KOARA) belong to the respective authors, academic societies, or publishers/issuers, and these rights are protected by the Japanese Copyright Act. When quoting the content, please follow the Japanese copyright act.

公的住宅ローンと民間住宅ローン

瀬 古 美 喜

1. 序 論

本論文では、日本の住宅関係の個票を用いて、以下の問題を検討する。

どんな家計が、公的住宅ローンを利用したか？

公的住宅ローンを利用した家計と、民間住宅ローンを利用した家計の属性には、違いがみられるか？

これらの側面を知ることは、公平性の観点からも効率性の観点からも重要である。公平性に関しては、しばしば公的住宅ローンは逆進的であるという批判がなされている。効率性に関しては、公的住宅ローンには幾つかの制度的な制約がありそれが歪みを生じているという指摘がある（例えば、床面積をベースとした住宅金融公庫の段階金利制度に伴う非効率性に関しては、Seko (January, 1993) を参照のこと）。

本稿は、以上のような問題を探る為の予備的分析として、まず公的住宅ローンと民間住宅ローンの利用者にはどのような差があるかを追求することを目的としている。

以下、まず2節で日本の住宅金融市場の特徴を概観する。次に3節で、公的住宅ローンと民間住宅ローンの両方を利用した家計、公的住宅ローンのみを利用した家計、民間住宅ローンのみを利用した家計、自己資金だけを利用した家計の属性を、比較検討する。最後に4節で、他の資金源を併せて利用している家計に関して、公的住宅ローンを利用した家計、住宅金融公庫資金を利用した家計、民間住宅ローンを利用した家計の属性を比較検討する。

2. 日本⁽¹⁾の住宅金融市場の特徴

日本の住宅の主要な問題は資金調達力にある。社会的・経済的要因のために、日本の住宅価格は非常に高くなっている。そのうえ日本の金融機関は、他の国々におけるほど寛容な条件では貸付け

注(1) 本節の内容は、Seko [4] によっている。

てくれないので持家住宅を購入したがっている人に著しい流動性制約を課している。

公的部門の貸付は日本の住宅金融制度の中で重要な役割を演じている。政府が管理する日本住宅金融公庫（JHLC）は世界で最大の単一の住宅抵当証書の貸手であり、日本の住宅ローンの約25～35%を占めている。他の先進工業諸国とは異なり、日本はアメリカの貯蓄貸付組合（the Savings and Loan Associations）や、イギリスの建築組合（Building Societies）のような、有力な民間部門の専門住宅金融機関を持っていない。

その他の大きな貸し手には商業銀行と、商業銀行の子会社である住宅金融会社とがある。これらの銀行は1961年から住宅融資を始めた。双方の比率は1980年代に不動産ブームの結果として著しい増加を示してきた。

さらに、日本には他にも幾つかの公的住宅金融機関が存在するが、住宅金融機関におけるそれらの役割は公庫に比べれば小さなものである。

一般的な日本の住宅金融の際立った特徴は中古住宅に関する抵当証書市場が事実上存在しないことである。アメリカとは異なり、住宅抵当証書は商品として売り買いされないのである。住宅抵当証書のこうした取り引きの欠落は、資本の住宅金融市場への流れの障害となっている。

日本の住宅金融制度は民間及び公的部門の貸付の独特の組み合わせにより成っている。日本の住宅金融市場は、公的ローンへの依存の減少と民間ローンの急激な増加によって特徴づけられる1965年より、大いに拡大した。1975年以降は民間ローンの成長率の減少のために民間ローンのシェアは減少したが、近年では趨勢は投機家及び一般の住宅購入者の双方によるローン需要の殺到に刺激された土地価格の急上昇につれて大きく上向いてきている。

住宅ローン金利は、煽られた不動産市場において不動産投機を押さえることを目的とされた政策と同調して1989年から増加し始めてきたものの、政府の政策によって、慎重に低く保たれてきた。日本の金融制度では基準金利は日本銀行を通じて政府によって設定される。厳密な基準金利と預金金利の上限は他の通貨当局の間での交渉と討議とによって決定される。いったん基準金利が決定されると、すべての他の利率はその水準を市場において見出だすことになる。公庫金利は高くなく、市場金利を下回っている。

近年まで、民間住宅ローンは広く固定金利原則で供給されてきた。変動金利制度が1983年に導入されて以来、変動金利抵当証書の比率には急激な上昇がみられるが、今ではおよそ民間住宅ローンの三分の二を成している。変動金利の導入は、各銀行が金利規制撤廃に適応しようと競争するかぎりでは、金融自由化の過程の一環をなすのである。しかし政府が金利を低く維持するかぎり、銀行はほぼリスクなしで固定金利ローンを拡張しようが、今や金利の増加に対する弱みを減らすように行動しなければならない。

住宅税制に関しては、日本はアメリカと同じく持ち家の帰属家賃には所得税が課税されないが、住宅ローンの利子支払い、減価償却費、固定資産税支払額をアメリカのように所得控除することはできない。

表1 民間分譲住宅資金調達先別資金構成比 (単位：%)

(資金源)	(年度)1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
自己資金							
預貯金等	23.0	22.6	22.7	23.4	18.7	20.4	17.9
不動産売却	15.0	12.9	19.2	16.1	19.7	18.6	23.3
贈与・相続	1.0	2.5	1.8	2.3	1.9	2.0	1.7
その他	0.8	0.5	0.9	1.1	1.2	0.8	1.1
計	39.9	38.5	44.5	42.9	41.5	41.9	44.1
借入金							
親戚等	1.7	1.5	1.1	1.1	0.6	0.9	0.8
住宅関係政府金融機関	37.8	41.7	36.3	40.7	46.4	42.7	39.8
勤務先	9.2	10.2	9.6	9.2	5.9	6.9	7.0
民間金融機関	11.2	8.1	8.3	5.9	5.5	7.5	8.2
その他	0.3	0.1	0.2	0.2	0.1	0.0	0.1
計	60.1	61.5	55.5	57.1	58.5	58.1	55.9
合 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

出典：「平成元年度民間住宅建設資金実態調査結果」(建設省住宅局)

「平成2年度民間住宅建設資金実態調査結果」(建設省住宅局)

表1は日本の民間分譲住宅購入者が住宅を購入する際に実際に利用している多様な融資計画の概要を示している。自己資金の比率は約40%で、そのうちのおよそ20%は個人貯蓄からのものである。新規購入者が資金を自分の親から担保なしで借り、デベロッパーへの「手付金」にその資金をあてた場合には、その資金量は依然として「自己資金」ではなく「ローン」として計上されるため、低く偏りうるにもかかわらず、である(Hayashi, Ito and Slemrod, 1988)。購入価格の約40%は公的ローンによって出資されている。日本の住宅金融制度の特異性の一つは全体のおよそ10%という、相対的に小さい民間貸付の役割にある。日本の住宅金融制度のいまひとつの相違点は相対的に大きい個人貯蓄の役割である。すなわち住宅購入者は自分達自身の貯蓄からおよそ購入価格の4分の1をまかなっているのである。

3. 各資金源のみを利用した家計の分析

3-1 データの特徴

本節以降では、2節で概観したような特徴を持った住宅金融市場における、各ローンを利用した家計の特性を探る。

本稿で用いるデータは、建設省の「昭和60年度民間住宅建設資金実態調査」の民間分譲住宅購入者の個票である。この調査は、昭和59年4月から昭和60年3月までに分譲を行った住宅団地の中から調査対象団地を選定し、当該団地の住宅購入者1,281件を対象としたものである。調査範囲は全国にわたる。住宅の建て方としては、一戸建て、長屋建て、共同建てのすべてを含む。

表2 各資金源のみを利用した家計のデータの特徴

	公的ローンと 民間ローン	公的ローンのみ	民間ローンのみ	自己資金のみ
所得(万円)	609.1 (196.3)	570.3 (210.4)	759.5 (245.7)	581.0 (306.8)
年齢(歳)	37.4 (7.7)	40.9 (10.35)	43.720 (8.786)	57.152 (10.878)
地域ダミー (=1) (=0)	404 306	215 273	40 10	22 11
持ち家ダミー (=1) (=0)	165 545	167 321	20 30	24 9
総量数	30.979 (8.209)	30.129 (8.416)	32.180 (10.358)	32.182 (11.318)
自己資金比率(%)	28.2 (15.0)	43.5 (19.7)	50.0 (28.7)	100.0
購入価格(万円)	2670.2 (879.5)	2410.1 (788.7)	4547.8 (2782.7)	3888.6 (2058.0)
ローン金額(万円)	1857.2 (545.4)	1295.3 (485.6)	2133.0 (2185.7)	0
公的ローンの割合	0.45 (0.18)	0.56 (0.20)	0	0
民間ローンの割合	0.27 (0.15)	0	0.50 (0.29)	0
個人業主(%)	3.4	3.7	10.0	3.0
世帯規模(人)	3.4 (1.1)	3.2 (1.1)	3.2 (1.2)	2.9 (1.4)
返済金負担率(%)	5.1 (1.5)	4.0 (1.5)	4.9 (2.2)	0
データ数	710	488	50	33

注：括弧内は、標準偏差

返済金負担率(年収に占める住宅に関する借入金の年間返済額の割合)

1=0、2=1-9、3=10-14、4=15-19、5=20-24、6=25-29、7=30-34、8=35-39、9=40-(%)

現在の日本の住宅ローンは、2節でも概観したように、公的ローンのほうが金利が低い。したがって、合理的な住宅購入者であれば、まず公的ローンを利用して、残りを民間ローンで補うという行動をとるものと思われる。そこで本節では、公的ローンのみを利用している家計はどのような属性を持っているか、公的ローンと民間ローンの両方を利用しているのはどのような家計かといったことを分析する。実際には、データの中に、民間ローンのみを利用している家計が存在しており、そのような家計がなぜ公的ローンを利用しなかったかを分析することも興味深いことである。

表2は、各資金源のみを利用した家計のデータの特徴を示したものである。

平均所得、平均購入価格、個人業主の割合が、民間ローンのみを利用した家計の場合にもっとも高くなっている。これは、個人業主の場合には、比較的年齢も高く収入が高く、公的ローンを利用する必要がない為、あるいは住居と店舗の兼用住宅で公的ローンの広さに関する制約を満たしにくい為といったことが考えられる。後者の考え方は、公的ローンのみ、あるいは公的ローンと民間ローンの両方を借りている家計と比較して、民間ローンのみを利用している家計のほうが平均総量数

が大きいことによってもある程度裏付けられる。

世帯主の平均年齢は、100%自己資金の家計の場合にもっとも高い。これは、ライフサイクルの後半段階で、自分の蓄積した貯蓄や相続贈与などで、住宅を購入しているからであろう。

平均世帯規模（すなわち世帯人員数）と返済金負担率（年収に占める住宅に関する借入金の年間返済額の割合）は、両方のローンを利用している家計の場合にもっとも大きい。これは、これらの家計がライフサイクルの段階でもっとも世帯規模が大きく、住宅関係の借入金の割合も大きいことから、当然の結果といえよう。

3-2 推定モデルと推定結果

一般に、 j 番目の家計の i 番目の資金源の選択 (F_i) は、住宅サービス (S_j) と住宅資産 (A_j) の需要を決定する要因に依存するものと考えられる。そこで、以下では、

$$F_i = f(A_j, S_j)$$

$$F_n = f(A_j, S_j)$$

という基本モデルを考える。ここで F_i はもし i 番目の選択肢が選択されるならば1、そうでない場合には0という値をとる二項変数である。

また i 番目の住宅資金の借入れ額も、同様の要因に依存するものとする。

以下の回帰分析では、次のようなダミー変数を用いる。

地域ダミー : 埼玉県, 千葉県, 東京都, 神奈川県ならば1,
それ以外では0

持ち家ダミー : 従前の住宅が持ち家ならば1,
それ以外では0

個人業主ダミー : 個人業主ならば1,
それ以外では0

表3は、各資金源のみを利用した家計の資金の選択に関する二項ロジットモデルの推定結果である。⁽²⁾

所得が上昇するにつれて、公的ローンと民間ローンの両方を選択する確率と、民間ローンのみを選択する確率は上昇するが、公的ローンのみを選択する確率や、100%自己資金の確率は減少する。これは、民間ローンを借りる場合には、貸付規模が年収の3ないし4倍であることという制約があるためと思われる。

世帯主の年齢が上昇するにつれて、公的ローンと民間ローンの両方を選択する確率は減少するが、

注(2) 以下、表3, 4, 5, 6, 7の推定モデルにおいて各資金源間の金利差が説明変数に入っていないのは、クロスセクションデータを使用しており、すべての家計が同じ金利差に直面していると仮定しているためである。

表3 各資金間の選択に関する二項ロジットモデル(各資金源のみを利用した家計の場合)

独立変数	公的ローンと民間ローン			公的ローンのみ		民間ローンのみ	自己資金のみ
所得	0.0813 (4.533)	0.0640 (3.476)	0.0666 (4.078)	-0.063 (-3.965)	-0.050 (-3.090)	0.114 (3.118)	-0.0565 (-1.524)
年齢	-0.042 (-4.961)	-0.045 (-5.222)	-0.061 (-8.101)	0.031 (4.422)	0.015 (1.985)	0.295 (1.893)	0.151 (7.020)
(年齢) ²						-0.00323 (-1.880)	
地域ダミー	0.353 (2.663)	0.496 (3.611)	0.293 (2.372)	-0.551 (-4.460)	-0.662 (-5.159)	1.111 (2.929)	0.684 (1.648)
個人業主ダミー						1.544 (2.871)	
持ち家ダミー			-0.487 (-3.494)	0.379 (2.705)			0.719 (1.594)
総畳数		0.038 (4.339)	0.019 (2.539)	-0.020 (-2.729)	-0.029 (-3.704)		
世帯規模		0.064 (1.051)					
自己資金比率	-4.979 (-12.884)	-5.362 (-13.113)			2.595 (8.108)	2.233 (3.337)	
定数項	2.704 (8.595)	1.649 (4.278)	1.413 (4.253)	-0.323 (-0.984)	-0.347 (-1.061)	-12.660 (-3.719)	-10.994 (-8.842)
データ数	1281	1281	1281	1281	1281	1281	1281
その資金源	710	710	710	488	488	50	33
その他	571	571	571	793	793	1231	1248
Percent correctly predicted	69.0	70.1	63.0	62.9	66.6	96.0	97.6
Log likelihood							
Initial	-837.9	-834.3	-872.6	-953.6	-941.1	-909.1	-900.5
At convergence	-720.7	-707.9	-818.8	-813.1	-781.4	-181.6	-102.6

注：括弧内はt値
各列の従属変数

- 1：その資金源を利用した場合
0：それ以外の場合

民間ローンのみを選択する確率、公的ローンのみを選択する確率や、100%自己資金の確率は増加する。これは、後者の範疇の家計がライフサイクルの比較的后半の段階にあり、借入金以外の形で購入資金を賄える為であろう。

東京圏で住宅を購入する家計は、公的ローンと民間ローンの両方、ないしは民間ローンのみを選択するが、それ以外の地域で購入する家計は公的ローンのみを選択する確率が大きい。これは、東京圏では住宅の購入価格が高いため、公的ローンだけでは賄えない為であろう。

従前に持ち家に住んでいた家計は公的ローンのみを選択する確率が高いが、そうでない家計は民間ローンと公的ローンの両方を選択する確率が高い。これは、実物資産という形のストックを持っている家計は、公的ローンのみで賄えるということの意味しているものと考えられる。

同様に、自己資金比率が高い家計は、公的ローンのみ、あるいは民間ローンのみを利用している。前者の家計は、自己資金である程度賄える為、民間ローンを借り入れる必要がないと考えられる。後者の家計は、自己資金である程度賄えるため、逆に公的ローンの制約を嫌って民間ローンのみを借り入れているのであろう。自己資金比率が低い家計は、両方のローンを利用せざるをえないもの

表4 住宅ローンに対する需要関数(各資金源のみを利用した家計)

独立変数	公的ローンと民間ローン		公的ローンのみ (公的ローンの 借り入れ額)	民間ローンのみ (民間ローンの 借り入れ額)
	(公的ローンの 借り入れ額)	(民間ローンの 借り入れ額)		
所得	0.228 (2.571)	1.416 (13.653)	1.061 (12.146)	3.423 (3.767)
年齢	2.604 (1.224)	-2.869 (-1.151)	-7.470 (-4.265)	-20.960 (-0.988)
地域ダミー	99.93 (3.213)	118.37 (3.25)	109.27 (3.230)	393.54 (0.742)
持ち家ダミー	19.85 (0.56)	-31.87 (-0.76)	-35.35 (-0.942)	53.83 (0.132)
世帯規模	5.97 (0.453)	13.15 (0.852)	50.41 (3.38)	43.428 (0.300)
個人業主ダミー	-94.621 (-1.161)	53.21 (0.56)	10.52 (0.12)	4007.6 (6.319)
返済金負担率	50.51 (4.931)	85.89 (7.16)	151.0 (13.36)	477.33 (5.017)
定数項	549.20 (4.946)	-569.2 (-4.375)	185.42 (1.770)	-2784.4 (-2.404)
データ数	710	710	488	50
Adjusted R-squared	0.612	0.280	0.441	0.688

注：括弧内は t 値

と思われる。

広い住宅を購入する家計は、公的ローンと民間ローンの両方を選択する確率が高い。狭い住宅を購入する家計は公的ローンのみを選択する確率が高い。これは、公的ローンに総床面積に関する制約がある（特に、住宅金融公庫の場合）ということと、広い住宅は購入価格も高い為、両方から借り入れをしなければならないということを意味しているのであろう。

個人業主は、民間ローンのみから借りる確率が高い（その理由に関しては、3-1節ですでに述べた）。

表4は、各資金源のみを利用した家計の住宅ローンに対する需要関数を最小自乗法で推計したものである。

所得が上昇するにつれて、各ローンの借り入れ額は増加している。これは、所得が上昇するにつれて、返済能力が増えるため当然の結果といえよう。

公的ローンのみを利用している家計は、年齢が若いほど、世帯規模が大きいほど、ローン借り入れ額が増加している。これは、ライフサイクルの初期の若年段階で、家族数が増加している時期に、相対的に安い公的ローンのみを利用して住宅を購入していることを、意味しているものと思われる。

個人業主は、民間ローンのみを借り入れる傾向がある。これは、前述したように、所得が高い、広さに関する制約を満たしにくいといった理由によるものであろう。

当然のことながら、返済金負担率は各ローン借り入れ額と正の相関を持っている。

4. 各資金源を併用した家計の分析

4-1 データの特徴

表5は、各資金源を併用した家計のデータの特徴を示したものである。

民間ローン併用者の平均所得は、公的ローンの利用者より高い。これは、民間ローンの場合、住宅関係の返済金が年収の3ないし4倍内という制約があるためであろう。

世帯主の年齢は、わずかではあるが、民間ローン併用者のほうが低い。これは、民間ローンの場合、借入者が完済時70歳以下でなければならないという条件があるためであろう。

購入価格、返済金負担率は、民間ローン併用者のほうが高い。これは、公的ローンに加えて民間ローンを借りて、より高価な住宅を購入した為であろう。

自己資金比率は、民間ローン併用者のほうが低い。これは、当然の結果であろう。

民間ローン併用者のほうが、総床面積は広い。これは、公的ローンに前述したように広さ制限があることと、民間ローン併用の場合のほうが、購入価格が高く、より広い住宅を購入できるため

表5 各資金源を併用した家計のデータの特徴

	全サンプル	公的ローン	公庫ローン	民間ローン
所得(万円)	599.45 (210.31)	593.28 (202.96)	587.9 (199.9)	619.0 (203.2)
年齢(歳)	39.500 (9.561)	38.837 (9.036)	38.7 (9.0)	37.8 (7.9)
地域 (=1) ダミー(=0)	681 600	619 579	597 575	444 316
持ち家(=1) ダミー(=0)	376 905	332 866	319 853	185 575
総量数	30.733 (8.479)	30.633 (8.301)	30.6 (8.3)	31.1 (8.4)
自己資金比率(%)	36.7 (21.7)	34.4 (18.6)	34.0 (18.4)	29.6 (17.0)
購入価格(万円)	2675.8 (1126.5)	2564.3 (852.3)	2510.0 (719.0)	2793.7 (1199.7)
ローン金額(万円)	1606.2 (765.5)	1628.3 (590.2)	1614.0 (561.5)	1875.3 (768.7)
公的ローンの割合	0.46 (0.22)	0.50 (0.20)	0.50 (0.19)	0.42 (0.21)
民間ローンの割合	0.17 (0.19)	0.16 (0.17)	0.15 (0.17)	0.28 (0.17)
個人業主(%)	3.7	3.5	3.6	3.8
世帯規模	3.3 (1.1)	3.3 (1.1)	3.3 (1.1)	3.4 (1.1)
返済金負担率	4.6 (1.7)	4.7 (1.6)	4.7 (1.6)	5.1 (1.6)
データ数	1281	1198	1172	760

注：括弧内は、標準偏差

あろう。

4-2 推定モデルと推定結果

表6は、各資金源を併用した家計の資金の選択に関する二項ロジットモデルの推定結果である。所得が上昇するにつれて、民間ローンを併用する確率は上昇するが、公的ローンを選択する確率は減少する。これは、民間ローンを借りる場合には、貸付規模が年収の3ないし4倍であることという制約があるためと思われる。

世帯主の年齢が上昇するにつれて、各資金を併用して借り入れる確率は減少する。これは、完済時までにある年齢以下である必要があるからであろう。

東京圏で住宅を購入する家計は、民間ローンを併用するが、それ以外の地域で購入する家計は公

表6 各資金間の選択に関する二項ロジットモデル
(各資金源を併用した家計)

独立変数	公的ローン	公庫ローン	民間ローン
所得	-0.076 (-2.795)	-0.099 (-3.733)	0.089 (4.857)
年齢	-0.0357 (-2.546)	-0.157 (-1.706)	-0.040 (-4.701)
(年齢) ²		0.0014 (1.456)	
地域ダミー	-0.927 (-2.991)	-1.142 (-4.138)	0.663 (4.853)
持ち家ダミー	0.390 (1.307)		
世帯規模		0.218 (0.513)	-0.436 (-1.618)
(規模) ²		-0.0176 (-0.275)	0.071 (1.794)
個人業主ダミー	-1.469 (-2.634)	-1.031 (-1.877)	
自己資金比率	-6.843 (-8.549)	-5.412 (-9.170)	-4.706 (-12.199)
返済金負担率	-0.227 (-2.426)		
総置数			0.038 (4.320)
定数項	9.945 (9.684)	10.349 (4.733)	1.885 (3.492)
データ数	1281	1281	1281
その資金源	1198	1172	760
その他	83	109	521
Percent correctly predicted	95.6	93.4	70.2
Log likelihood Initial	-488.6	-512.5	-814.2
At convergence	-205.0	-253.6	-710.2

注：括弧内はt値

各列の従属変数

1：その資金源を利用した場合

0：それ以外の場合

的ローンを選択する確率が大きい。これは、東京圏では住宅の購入価格が高いため、民間ローンを借り入れないと賄えない為であろう。

自己資金比率が高まれば、各ローンを併用して借り入れる確率は、当然のことではあるが、減少する。

表7 住宅ローンに対する需要関数
(各資金源を併用した家計)

(従属変数) 独立変数	公的ローン (公的ローンの 借り入れ額)	公庫ローン (公庫ローンの 借り入れ額)	民間ローン (民間ローンの 借り入れ額)
所得	0.478 (7.129)	0.372 (8.540)	1.942 (12.791)
年齢	-1.592 (-1.066)	-2.415 (-2.558)	0.411 (0.113)
地域ダミー	80.76 (3.185)	88.60 (5.462)	144.11 (2.607)
持ち家ダミー	19.28 (0.671)	13.883 (0.758)	-87.10 (-1.399)
世帯規模	23.377 (2.144)	14.788 (2.060)	8.074 (0.352)
個人業主ダミー	-35.838 (-0.544)	-27.559 (-0.669)	918.21 (6.813)
返済金負担率	62.425 (7.835)	13.903 (2.744)	154.79 (8.881)
総置数		-4.795 (-4.751)	
定数項	552.90 (6.553)	777.13 (13.89)	-1310.0 (-6.902)
データ数	1198	1172	760
Adjusted R-squared	0.106	0.122	0.289

注：括弧内はt値

世帯規模が上昇すると、民間ローンを併用して借りる確率は減少する。これは、ライフサイクルの段階で、ちょうど世帯規模が増加する時期には、民間ローンを借り入れる余裕がなくなるということの意味しているものと思われる。

個人業主は公的ローンを借りる確率が低い（その理由に関しては、3-1節ですでに述べた）。

表7は、各資金源を併用した家計の住宅ローンに対する需要関数を最小自乗法で推計したものである。

所得が上昇するにつれて、各ローンの借入れ額は増加している。これは、所得が上昇するにつれて、返済能力が増えるため当然の結果といえよう。

公庫ローンを利用している家計は、年齢が若いほど、世帯規模が大きいほど、ローン借入れ額が増加している。これは、ライフサイクルの初期の若年段階で、家族数が増加している時期に、相対的に安い公庫ローンを利用して住宅を購入していることを、意味しているものと思われる。

個人業主は、民間ローンを併用して借り入れる傾向がある。これは、前述したように、このような家計は比較的所得が高いといった理由によるものであろう。

当然のことながら、返済金負担率は各ローン借入れ額と正の相関を持っている。

総畳数は、公庫ローンの借入れ額と負の相関を持っている。これは、住宅金融公庫の床面積をベースとした段階金利制度のためと思われる。

5. 結 論

以上、さまざまな角度から、各ローンを利用した家計の属性を比較検討してきた。

主な結果をまとめると、以下のようになる。

より収入の高い家計は、民間ローンのみ（あるいは民間ローンを併用）利用する傾向がある。

もし自己資金比率が高いか、従前の居住形態が持ち家である場合には、所得が高くなくても、公的ローンのみを借り入れればすむ。

より若い家計は、公的ローンと民間ローンの両方を利用する。より高齢の家計は、公的ローンのみを借りる。

公的ローンを利用する家計には、個人業主は少ない。

より狭い住宅を購入する家計は、公的ローンのみから借りる。

東京大都市圏で住宅を購入する家計は、民間ローンのみ（あるいは民間ローンを併用）利用する傾向がある。

今後は、この研究を基にして、住宅需要と各資金源の選択の同時決定、公的ローンはすべての家計が利用するというを前提としてその先の資金源の選択をモデル化する、これらのことをベースとして現在の住宅金融制度にともなう効率性と公平性の問題を分析するといったことを研究していきたいと思っている。

参考文献

- [1] Hayashi, F., T. Ito, and J. Slemrod. 1988. "Housing Finance Imperfections and National Savings: A Comparative Simulation Analysis of the U. S. and Japan" *Journal of The Japanese and International Economies* 2 (No. 3): 215-238.
- [2] 建設省住宅局「昭和60年民間住宅建設資金実態調査」昭和61年3月。
- [3] Seko, M. 1993. "Effects of Subsidized Home Loans on Housing Decisions and Efficiency in Japan—Tradeoff between Quality and Quantity" *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 6 No. 1): 5-23.
- [4] ——— forthcoming. "Financing Housing in Japan" in Y. Noguchi and J. Poterba, eds. *The Economics of Housing in Japan and the United States* (Chicago: The NBER and the University of Chicago Press) (日本語訳: 日本経済新聞社)
- [5] Struyk, R. and M. A. Turner. 1986. *Finance and Housing: Quality in Two Developing Countries: Korea and the Philippines*. The Urban Institute Press, Washington, D. C.

(日本大学経済学部教授)

[謝辞]

本稿の作成に当たっては、渡辺真知子助教授、相場裕子研究員から、データの分割方法や分析に関して、多くの教示を得た。また、本稿は、慶應義塾経済学会主催のコンファレンス「公共経済学の新展開」及び住宅土地経済研究会で発表した論文を修正したものである。これらのコンファレンスの出席者の方々からも貴重なコメントをいただいた。ここに感謝の意を表する。