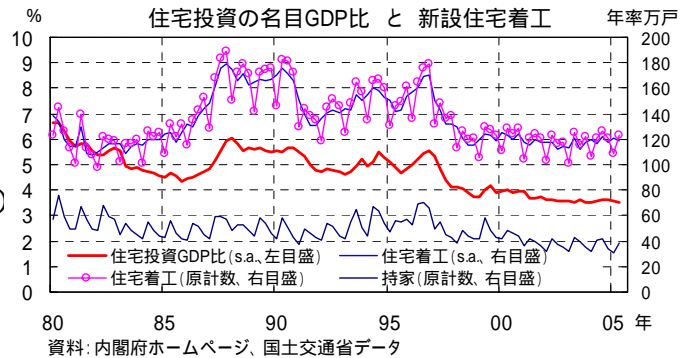


1. 住宅投資の規模

- ・ GDP に占める割合は 5 % 程度
- ・ 新設住宅着工は 119 万戸（2004 年度）
バブルの頃は 173 万戸（1987 年度）
- ・ 個人消費への波及効果が大（家電、インテリア等）



2. 住宅投資に影響を与える要因

- ・ 住宅投資減税（金利の所得控除等）
- ・ 住宅ローン金利の水準
住宅金融公庫の金利、民間の住宅ローン金利、変動金利と固定金利 等
- ・ 住宅金融公庫の融資姿勢、地価・マンション価格、立地（近年は都心部が人気、鉄道開発にも依存）

3. 住宅投資に関する話題

- ・ 住宅金融公庫の改革：証券化事業支援、権利・義務を引継ぐ独立行政法人設立(07年3月末まで)
- ・ 「元金均等返済」「元利均等返済」の元本残高（当初は殆どが金利返済 元本は徐々に減少）

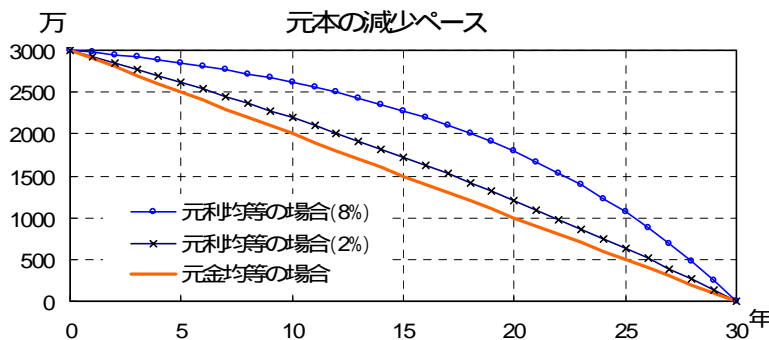
（参考）住宅ローンの「元金均等返済」と「元利均等返済」

< 固定金利 r、借入総額 Z、期間 n 年、簡単化のため、年に 1 回金利と元金を払うと想定 >

元金均等返済：元金返済額が每期一定 = Z / n 、金利支払いが徐々に減少（前期末の元金 $\times r$ ）
 每期返済する元金部分と利払い部分の合計は、徐々に減少（初期の返済負担大）

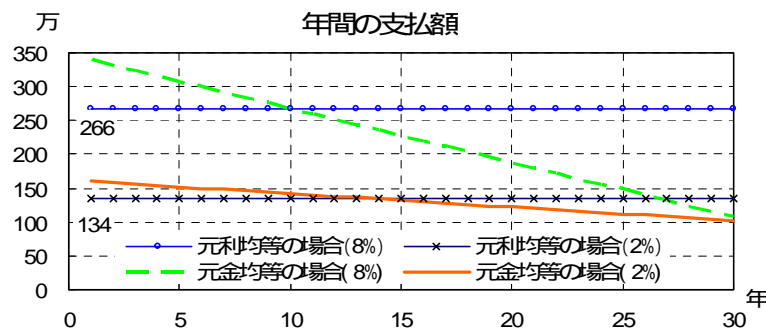
元利均等返済：元金と利子の返済額合計が每期一定 = $Z r (1+r)^n / \{(1+r)^n - 1\}$... 式
 初期には元金の返済は少なく、利払いの割合が大きい。

（例）Z = 3,000 万円、n = 30 年、r = 2 % または 8 % の場合



< 8 % の時の返済額累計 >
 元利均等返済：7,994.5 万円
 元金均等返済：6,720 万円

< 2 % の時の返済額累計 >
 元利均等返済：4,018.5 万円
 元金均等返済：3,930 万円



式の理由：元利均等返済時の t 期後の期末残高は、毎期の返済額を x とすると、
 $(1+r)^t Z - x \{(1+r)^{t-1} + \dots + 1\}$
 で表される。これは、もし返済がなければ、金利分も含めて借入残高が増えるが、
 每期 x ずつ返済しているため、その元利分だけ残高が減ることになるため。
 この式を整理すると、式が得られる。

以上

11月15日(火)の4限に中間試験を実施します。範囲は1～14回。単位取得には不可欠の条件です。