

日本経済論 (第7回)

16.5.31

- 日本の住宅投資

(安孫子)

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 117 万戸 (2003 年度)
- ・ バブルの頃は 167 万戸 (89・90 年度とも)
- ・ 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)

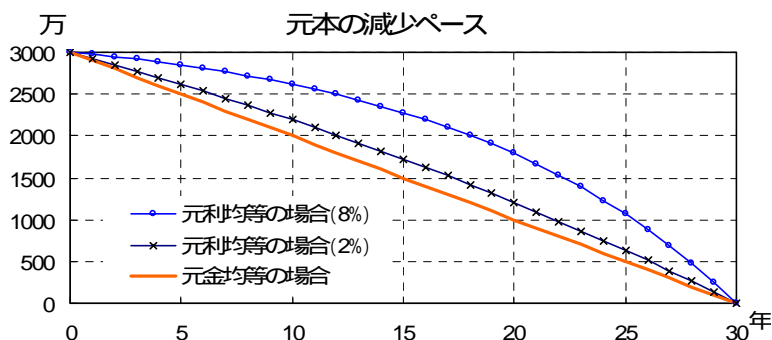
(参考) 住宅ローンの「元金均等返済」と「元利均等返済」

< 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)

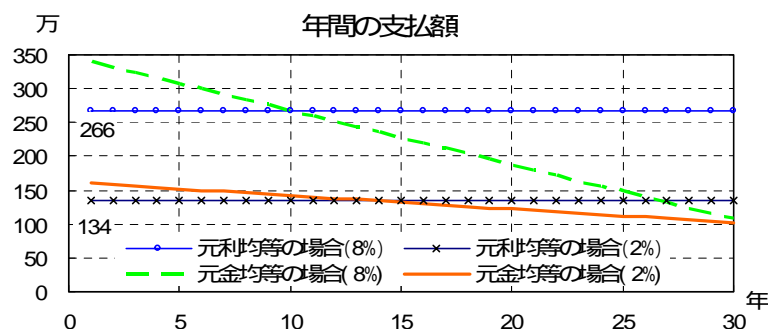
元利均等返済: 元金と利子の返済額合計が每期一定 = $Zr(1+r)^n / \{(1+r)^n - 1\}$... 式
 初期には元金の返済は少なく、利払いの割合が大きい。

(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、毎期 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。

次に、 $t = n$ のとき借入金の期末残高は 0 となる。この式を整理すると、式が得られる。

以上