

多項ロジット分析を用いた住宅ローンの選択に関する分析

沓澤 隆 司*

住宅ローンは、近年、住宅金融支援機構が関与しているフラット35のほか、民間金融機関から多様なローンが供給されつつあり、金利を長期間固定したローンにするか、短期間固定ないし変動型のローンにするかといった単純な二分類ではなく、金利の固定期間の長さの変化等のサービスの変化によってローン選択の選好がどのように変化していくかについての分析が求められている。また、住宅ローン利用者の選択も当初のローン選択だけでなく、その後も金融情勢の変化に合わせて期限前償還、借り換えなど多様な行動をとっていくことが想定される。本稿は、こうした多様でしかも分岐していく住宅ローンの選択行動について多項ロジット分析による解明を行った。こうした分析を行うことにより、住宅ローンの金利の固定期間によって金利水準の変化の影響が有意に異なること、借り入れ後の期限前償還や借り換えに際してもその後の金利水準の変化が影響していること等の結果が認められた。

キーワード

住宅ローン選択 期限前償還 借り換え 多項ロジット分析 フラット35

1. はじめに

近年、日本の住宅ローン市場で供給される住宅ローン商品は2000年代に入って多様化し、ローン利用者の選択の幅は大きく広がりつつある。従来、住宅金融公庫が主として供給する長期間金利が固定されたローン（長期・固定ローン）を利用者の多くが利用してきたが、金利が金融情勢に応じて変動する変動ローンや金利期間を2年、3年、5年と固定された短期ローンなど様々なメニューを有するローン商品が提供され、最近では、一定期間に限って金利を引き下げたり、病気等のリスクに対して一定の保証を与えるものなど多様なサービスが提供され、民間金融機関が供給する住宅ローンが大きな割合を占めるに至っている（図1）。反面、従来に比べ、金利の固定期間が短期間であったり、金利が変動するローン（短期・変動ローン）が多くを占め、利用者は提示された金利水準のメリットと将来の金利変動のリスクを勘案してローン商品を選択することが求められるようになってきている。

民間金融機関の供給するローンの中では、2005年度までは短期・変動ローンの割合は8割程度を占めているが、一方で証券化支援制度によるものを始めとして長期・固定の住宅ローンも図2が示すとおり着実に実績を伸ばしつつある。

こうした住宅ローン利用者の選択について、沓澤・水谷（2006）、沓澤（2007a）では、住宅ローン全体を長期・固定ローンと短期・変動ローンに区分し、2段階ヘックマン分析やプロビット分析を使って住宅ローン分析を行っている。この中では、長期・固定ローンと

*大阪大学社会経済研究所 連絡先 大阪府茨木市美穂ヶ丘6-1