

金融研究センター 研究プロジェクト

「住宅市場と金融システム・経済の関係を分析するモデルの構築及び当該モデルに基づくマクロ・プルーデンス政策の分析」

● 背景

住宅関連の貸出は銀行の貸出の中で大きな比重を占め、住宅関連の債務は家計の債務の中で大きな比重を占める。このため、住宅市場の動向や金利変動等のマクロ経済環境の変動は、家計の信用力・返済能力や各銀行・金融システム全体の健全性、さらには経済全体へ与える影響が大きい。このため、銀行による住宅関連の貸出について、一定の要件を貸す規制を導入する国もある。住宅市場と金融システム・経済の関係を整理し、住宅関連の貸出に関する規制の影響・効果を把握することは、マクロ・プルーデンスの観点から重要である。

● 研究内容

研究は2つの段階で構成される。

第1段階目：まずは、住宅市場と金融システム・経済の関係をモデル化する。モデル化は、動学的確率的一般均衡モデル（DSGE：Dynamic Stochastic General Equilibrium）ではなく、銀行、家計、中央銀行等を主体（エージェント）とするエージェント・ベース・モデル（ABM：Agent-based Model）の手法を想定している。ABMにより、各エージェントの限定合理性や属性の不均一性をより明示的に反映させる。また、モデル化にあたっては、可能な限り日本における実データに基づきカリブレーションを行う。

第2段階目：次に、上記のモデルを用い、銀行による住宅関連の貸出について様々な規制を導入した場合の各エージェントの挙動をシミュレーションし、各種規制が銀行・金融システムの健全性に与える影響を分析する。具体的には、不動産価値に対する借入金の割合（LTV：Loan to Value）に上限を設ける施策、債務者所得に対する債務返済額の比率（DSTI：Debt Service to Income）に上限を設ける施策、金利上昇により所要支払利息額が増加した場合に、実際の支払額増加に一定期間猶予を設け（例えば5年）、また一定期間後の増加幅に上限を設ける（例えば+25%）施策等の影響を分析することを想定している。