

# 博士学位請求論文審査報告

申請者: 行武 憲史

論文題目: 住宅市場の計量経済学的分析

## 1. 論文の主題と構成

多くの家計にとって住宅は消費財の中でもとりわけ大きな支出割合を占める財であり、その消費行動は家計の厚生に大きな影響を与える。よって、持ち家市場にせよ賃貸市場にせよ、財の流通する住宅市場が円滑に機能しているかどうかを検証することは経済学的に重要な意義を持つ。

先験的には住宅市場における取引が円滑に進まない可能性がいくつも考えられる。持ち家市場においては、住宅取得にかかる費用が多額であることより家計が流動性制約に直面し非効率性が発生する可能性のあることが一例として挙げられる。一方で、賃貸市場においては物件の借り手と貸し手の間の情報の非対称性もたらす非効率性が発生する可能性があることが一例として挙げられる。本論文はこれら市場における摩擦の程度を数量的に把握すること、あるいは摩擦の解消を目的とした政策の効果を数量的に把握することを目的とするものである。

論文の構成は以下の通りである。

序章

第1章 東京圏における1990年代以降の住み替え行動

第2章 日本における若年家計の住宅購入行動と信用割当の実証分析

第3章 贈与税の住宅取得特例の住宅取得行動に与えた効果に関する分析

第4章 定期借家制度と空き家の離脱確率

終章 本論文の成果と今後の課題

序章では本論文の各章の分析内容が住宅経済学の課題の中でどのように位置づけられるかが述べられるとともに、続く4章における分析内容がどのように関連しているかが紹介されている。第1章から第4章の分析内容については詳しく次節で紹介する。終章では第1章から第4章の分析結果を踏まえて望ましい住宅政策の在り方が検討されるとともに、残された研究課題が提示されている。

## 2. 主要章の概要と評価

第1章では家計の住宅住み替えの規定要因が分析されている。家計はライフステージに

応じて変化する保有資産残高や家族構成に合わせて、居住する住宅の所有形態や居住地を変化させていくと考えられる。その構造を明らかにするため、この章では平成5年・10年・15年に行われた「住宅需要実態調査」のマイクロデータを用いて東京圏に居住する家計の過去5年間の間の住宅住み替え行動の規定要因を推定し、その規定要因の時系列的安定性を検証している。

5年前の住居の所有形態と立地を条件づけたうえで、現在の住居の所有形態と立地選択の規定要因を、条件付ロジットモデルやミクストロジットモデルで推定した結果、世帯人員が大きいこと、世帯人員が増加したことが、借家から東京23区外持ち家への住み替えを促進することが明らかになった。また、住み替え行動の規定要因は時系列的に安定していることも明らかになった。これは現在進行する少子化・核家族化といった人口変動が東京23区外の持ち家への需要を減少させることを示唆しており、望ましい住宅・都市政策の在り方に関して重要な含意を持つ意義のある発見である。ただし、資産保有残高など各家計の直面する流動性制約の度合いを示す変数を分析に含めていないため、流動性制約の存在が家計の住み替え行動をどの程度阻害しているかは明らかにできなかった。この点について拡張を行った研究は将来の課題だといえよう。

第2章では住宅購入計画を持つ若年借家居住世帯が直面する流動性制約の大きさの数量的評価が行われている。資産を十分に保有しない世帯は信用割当に直面した時、購入のタイミングを遅らせたり、購入予定額を引き下げたりといった行動をとることが考えられる。本章の分析はその関係を平成15年「住宅需要実態調査」のマイクロデータを用いて推定することを目的としている。ただし、購入タイミングと購入予定額は相互に関連しており、さらに購入タイミングと購入予定額が信用割当を受けるかどうかを規定するといった複雑な関係が存在する。また、購入タイミングは離散変数として記録されており、購入予定額は正の値のみを取る変数であり、さらに信用割当を受けると予想するかどうかは2値変数となっている。そこでこの章ではこれらの変数の特性をとらえたうえで連立方程式モデルをMinimum Distance Estimatorを用いて推定している。

世帯主の雇用形態を信用割当を受けると予想するかどうかの操作変数として用いた分析の結果、信用割当を受けると予想する家計は、購入タイミングを遅らせて、購入予定額を引き下げることが明らかになった。また、信用割当をうけることの予想は、購入予定額を引き下げることの効果を検討してもなお、購入タイミングを遅らせることを明らかにしている。既存の研究は信用割当を受けると予想するかどうか購入タイミングに与える影響や購入予定額に与える影響を別個に推定していたため、変数間の複雑な相互関係は明らかにされてこなかった。この点を明確に推定することに成功している点がこの章の分析の貢献である。

ただし、前章の分析に引き続き、資産保有残高など各家計の直面する流動性制約の度合いを示す客観的な変数を分析に含めていない点が限界として指摘できるだろう。この点を

乗り越えた分析が将来の研究課題として指摘できる。

第3章では親からの移転が子の住宅取得行動に与える影響を分析している。親からの資産の移転が子の住宅投資額にどのような影響を与えるかを推定することは通常は難しい。なぜならば、データで観察されない高所得要因を持った子は多額の住宅投資をすると同時に親から移転をそれほど受けないという傾向があり、親からの資産移転額が住宅投資関数の中で内生変数となってしまうためである。この内生性を回避するために、この章の分析では親から子への贈与にかかる税の軽減措置を操作変数として用いた推定を行っている。社団法人住宅生産団体連合会が作成したデータによる分析は、相続時精算課税制度の導入に伴う2003年からの贈与税率の低下は親から子への贈与額を増加させたものの、子の購入した住宅の価格は増加させなかったことを明らかにしている。これは親からより多くの移転を受けた子が自身の負担額を減少させた結果、トータルでは同額の住宅を購入していることを意味している。この発見は住宅需要を喚起しようとする政府の贈与税政策の変更が、贈与の増加をもたらすものの、最終的には住宅需要を増やすことにはつながっていないことを示唆しており意義深い。贈与税制の変更が子の住宅購入行動に与える影響を分析した研究は、近年ヨーロッパ諸国で集計データを用いた分析がされるようになってきているが、マイクロデータを用いた研究をはじめ行ったこの研究には十分な貢献が認められる。

第4章では定期借家制度の導入が空家を減らすことに貢献したかが検証されている。日本では借地借家法によって借家人の居住権が強く保護されているため、建て替えを控えた物件を持つ家主は、借家人が長期にわたり退去しないことをおそれ、古い物件を賃貸に供することを避ける傾向があり、空家率が上昇することが指摘されてきた。この賃貸物件市場の非効率性を解消するため、2000年に改正された借地借家法は定期借家制度を導入した。この定期借家制度が政策の意図通り賃貸物件の空家期間を減少させたかを検証したのがこの章の分析である。

平成16年度に行われた「空家実態調査」を用いた実証分析の結果は、古い木造の物件ほど定期借家として賃貸市場に提供される確率が高いことを示している。また、定期借家として賃貸市場に供されている物件は、通常の借家物件よりも空家である期間が短い傾向があることを示している。「空家実態調査」のサンプルには空家しか含まれていないが、それぞれの物件の空家期間から、空き家状態からの離脱確率の時系列的变化をサバイバル分析を行うことによって示すことに成功している点は特筆に値する。また、定期借家制度の導入によって減少した空家期間の金銭的価値は関東大都市圏で年間約45億円にのぼることを示し、その経済厚生への影響が無視できない大きさであることを示していることの意義も大きい。サンプルの中に含まれる定期借家物件が少ないこと

がこの分析の限界であるが、今後のさらなるデータの蓄積を待つほかはないであろう。

### 3. 全体的な評価

以上、行武氏の博士論文の概要とその評価について述べたが、各章には独自の貢献と新たな発見が含まれている。4つの主要章はすべて、市場や政策の作り出す環境制約をうまくとらえ、その制約のもとで得られる経済主体の行動に関する理論的予測を深く考察し、その予測を技術的水準の高い計量経済モデルを用いて検証している点が、高く評価できる。また、それぞれの章で得られている結果には、住宅市場の構造についての経済学的な理解を深める含意が含まれているとともに、今後の住宅都市政策の立案にあたって重要な含意が含まれている。

もちろん、本論文にはいくつかの限界がある。個別の章の分析において残された課題についてはすでにふれたとおりである。博士論文全体を見た場合に、各家計が世帯構成員の就労状態や他世代に属する家計との関係を考慮しながらライフサイクルの中で居住選択を行っていくという面への考慮が弱い面は否めない。これはひとえにクロスセクション・データを用いた分析を積み上げた本論文が持つ限界であろう。動学的側面への拡張は、より長期の情報を含む家計パネルデータを用いることで初めて可能になるものである。行武氏はすでにそのような分析に着手しており、今後の研究成果に期待したい。

以上から、我々審査員一同は、行武憲史氏が一橋大学博士（経済学）の学位を授与されるべき十分な資格を有していると判断する。

2012年3月14日

審査員 川口 大司（主査）  
北村 行伸  
佐藤 主光  
田近 栄治  
森泉 陽子  
(50音順)