

住宅市場の計量経済学的分析

行武憲史

1 はじめに

住宅は自然の脅威からの避難所という人間の基本的ニーズを提供しており、ほとんど誰もが必要とする財である。また、家計にとって最も大きな買い物であり、他の財やサービスと比べ、一回の取引に要する費用が非常に大きく、資産としても家計の保有資産の大きな割合を占める。その上、高い耐久性を持ち、取り壊しの費用が大きく、失敗したときにやり直しができないという不可逆性を有する。

このような特徴を持つ住宅という財は、家計のライフプランに大きな影響を及ぼし、また家計を通じてマクロ経済にもその影響は波及すると考えられる。そのため、住宅取得促進を通じた景気対策の効果を検証する上でも、家計の住宅取得行動を分析することは重要である。本論文では、このような問題意識に基づき、家計の居住行動、特に住宅取得行動を中心に分析を行っている。

2 家計の居住選択行動

住宅という財の特徴により、住宅購入についての意思決定はライフプランを大きく左右する。もし持家と借家のいずれにおいても、同じ住宅サービスが享受できるのであれば、本来住宅を所有しようと賃借しようと無差別であり、持家と借家間の選択の問題は起きない。しかし、実際には、両者の間で取引費用などの違いがあるため、どちらかを選択することになる。持家については、所有欲を満足させ効用を高めるなどの長所がある一方で、住宅探しの時間や費用、移動費用といった持家借家共通の費用に加えて、不動産仲介料、各種税金など取引費用が大きいこと、さらに持家取得時は一時に支払う金額が大きいため資金調達の問題が発生する。また、住宅を所有するということは、地震、水害、火事といった災害による建物損壊のリスクを同時に負うことを意味する。資産として住宅を捉えた場合、こういったリスクによって地価や住宅価格は低下するため、金融資産など他の資産に比べ収益性は低下する。

一方、借家では所有者と利用者が異なる。所有者である家主と利用者である居住者の間には、居住者の住宅利用状況が観測できないという情報の非対称性が存在するため、家主は維持管理に対して過少な努力しか払わないという非効率な状況が生まれやすいなど、住宅サービスの質が持家と借家で異なる可能性がある。

さらに、住宅政策も持家と借家の選択に大きな影響を及ぼす。住宅建築は、経済波及効果が大きいため、しばしば経済対策の側面から持家促進政策がとられてきた。住宅ローン減税や、公的な金融機関による住宅ローン供給などがその代表であるが、これらの政策は持家購入時の取引コストを低減させる。

このような要因により、実際には持家と借家は完全に代替的で無差別な存在とはなりえない。総務省「住宅・土地統計調査」(平成20年)によれば、わが国における持家率は61.1%となっており、持家世帯は半数をやや上回る程度であるが、年齢別持家率を見てみると、25~29歳で11.9%であったものが、50歳以上では7割を超えており、最終的な持家率は高い。

それでは、人々はどのようなときに住み替えや住宅購入を決断しているのだろうか。「第1章：東京圏における1990年代以降の住み替え行動」では、実際に家計の住み替えや住宅取得についての意思決定に、どのような要因が影響しているのかについて検証を行っている。家計の住宅需要はライフサイクルの中で世帯の成長とともに大きく変化し、人々はそれに伴って住み替えを行う。しかし、前述したように住宅という財の持つ性質、特に家計支出において大きな割合を占めることや、取引費用が大きいことなどにより、住宅需要の変化を瞬時に調整する住み替えを行うことは困難である。加えて、スムーズな住み替えには、住宅市場や住宅金融市場が完全であること、すなわち、購入可能な価格で十分な住宅が市場に存在すること、住み替え前に居住している住宅が瞬時に売却可能であること、必要に応じ必要な資金の借入ができることなどが条件となる。実際には住宅市場は完全ではなく、中古市場が十分に整備されていなかったり、税制などによって取引費用が大きくなるなど、スムーズな住宅需要の調整が妨げられ、家計の生涯効用は小さくなるものと考えられる。

住宅政策の大きな目的のひとつは、家計における住み替えを妨げる要因を解消することによって、住宅需要のスムーズな調整を通じて家計生涯効用の改善を図ることである。少子高齢化による住宅需要構造の変化に伴い、住宅政策にも大きな転換が求められる中、家計がどのような状況下において住み替えを行うのか、住宅需要の動向を見極める上でも、住み替え行動を引き起こす要因を検証することは重要である。

本章では、平成5・10・15年「住宅需要実態調査」の個票データを用いて、バブル崩壊後の東京圏における住み替え行動を実証的に明らかにしている。実際には、住み替え選択、所有選択、居住地選択という3つの選択の同時性を考慮した居住選択行動について、条件付きロジットモデルに加えて、IIA条件を緩和でき、かつ選択肢間の相関についての分析が可能なミックスロジットモデルを用いて分析を行っている。

ロジットモデルの推定結果とそれを利用した世帯類型別の分析結果から、住み替え行動は、経済・社会環境に応じて変化しているが、3時点のデータに共通して年齢階層によって特徴的な行動、すなわち若年期には借家から持家へ移動し、高齢期にはほとんど住み替えがなされないといった住み替え行動が観察された。ただし、調査時点によって住み替えの割合は異なり、厳しい信用制約が予想される経済状況の厳しい時期においては住宅取得のタイミングを遅らせ借家への移住を通じて住宅需要の調整を行うが、経済状況が良好した時には持家取得を進めていることがわかる。これは、経済状況が悪い時期においては、住宅需要に適合しない借家への転居を余儀なくされている可能性を示すものである。また、極端に低い高齢世帯の住み替え率は、いわば住宅サービスが過剰消費されている状況ともいえ、住宅市場全体として大きな需要と供給のミスマッチが生じている可能性が示されている。

また、住み替え確率に対して世帯変動の影響が極めて強いことが確認されたことから、世帯規模の減少と高齢化の進行するわが国の将来では、住宅需要構造が大きく変化すると

予想される。住宅需要の変化は住宅市場のみならず、地域コミュニティのあり方などにも大きな影響を与えると考えられる。こうした問題を解消するためには、家計の住宅需要に適合する多様な選択肢をもった住宅市場の形成を促す政策が必要である。

3 住宅購入と信用制約

住宅購入時においては、一度に年収の5倍を超える支出をできる家計は少なく、多くの家計では住宅資金の借入を行うことになる。資本市場が完全であれば、家計は住宅購入に必要な資金を必要なだけ借りることができるため問題は生じない。しかし、実際には、金融機関と家計の間に情報の非対称性が存在するため、資本市場は不完全であり、金融機関は家計に対し融資の申込みを拒否したり、融資額を希望額から減額したりという信用制約（信用割当）を課す。このとき家計は十分な自己資金つまり、頭金の蓄積が必要とされる。

「第2章：日本における若年家計の住宅購入のタイミングと信用割当」では、返済能力があるにも関わらず行われる信用割当が、頭金の貯蓄期間すなわち住宅購入タイミングや住宅購入額に与える影響を分析している。Artle and Varaiya [1978] は、住宅を購入しようとしている家計が流動性制約に直面した場合、市場が完全である場合に達成される最適な生涯消費を歪めて頭金貯蓄を行うことを理論的に示している。住宅購入までの期間が長期化するにつれて、生涯における最適消費からの乖離幅も大きくなると考えられ、家計の生涯を通じた効用水準は低下することになる。

本章の分析における大きな特徴は、住宅金融市場での信用割当に焦点を当てたことである。その際、先行研究ではあまり分析されて来なかった住宅購入タイミングの意思決定を分析対象に含め、信用割当が住宅取得行動において、購入タイミングを遅らせるのか、あるいは購入額を減少させるかについて検証を行っている。

信用割当が借手行動に及ぼす効果のうち、タイミング、購入額はともに購入行動の中で同時に決定されるものであり、内生性を持つと考えられる。従来の研究ではこれらの内生性は考慮されていなかったが、本研究では、住宅購入タイミング、購入額と信用割当の3つの内生変数をもつ制限変数の同時方程式を、Minimum Distance Estimation (MDE) を用いて推定している。MDEは、非線形同時方程式体系についての効率的な推定方法であり、内生変数間の関係性を構造形パラメータにより明示的に推定することが出来る。

使用したデータは、国土交通省「住宅需要実態調査」(平成15年)の個票で、住宅購入計画を持つ若年借家居住世帯のサンプルである。この調査では、住宅購入に際し返済能力はあるにも関わらず信用割当を受ける可能性があるかどうか、という質問が設定されており、借入制約以外の信用割当の可能性を直接観察することができる。

分析の結果、構造形モデルの購入タイミング関数においては、信用割当は直接的には購入タイミングを有意に遅らせるが、同時に購入予定額の減額を通じて間接的に購入タイミングを早める可能性が示され、モデル全体としては購入タイミングを遅らせる効果が観察された。このことは、信用割当によって住宅購入予定額を小さくしたとしても、購入のタイミングが遅れることを示しており、信用割当の存在が、タイミングにおいても購入額においても、家計における最適水準からの乖離を引き起こしている可能性を示唆するものである。

一方、信用割当自体はタイミング、購入予定額の影響を受けず、専ら家計の就労状況を反

映していることが明らかとなった。信用割当としては、いわゆる貸手が課す借入制約（頭金制約、返済・所得制約）以外の要因も強いことを示唆している。総合的にみると、信用割当に対する意識には、所得の安定性が強く影響することが示唆された。

4 住宅政策と家計

家計の住宅取得行動は、個々の家計のライフサイクルに大きな影響を及ぼすだけでなく、その影響はマクロ経済にも波及する。関連産業が多岐にわたる住宅建設の経済効果は非常に大きく、しばしば住宅建設は景気刺激政策の目標とされる。例えば、平成 21 年度税制改正では、所得税の住宅ローン減税が延長・拡大されたり、住宅取得等のための金銭贈与に係る贈与税の時限的軽減措置が実施されたほか、景気対策として、住宅金融支援機構の「優良住宅取得支援制度（フラット 35 S）」の金利の大幅な時限的引下げなど、様々な住宅購入促進を図る政策が実行された。

「第 3 章：生前贈与と住宅取得の戦略的相互関係」では、住宅資金についての親からの贈与に対する贈与税の特例の効果を、親からの贈与が子供の住宅投資に与える影響の分析を通じて検証している。上述したように、わが国では住宅購入時における親世代からの贈与に係る贈与税の特例措置は、需要を喚起するための重要な政策として捉えられ、様々な形で実施されてきた。はたして政府と住宅業界が期待するように、これらの政策は親からの贈与を喚起し住宅投資を促進しているのだろうか。本章では、税引き後の生前贈与が住宅投資にどのような影響を与えるかという分析を通じて、贈与税の特例制度の変更の効果を検証するものである。

贈与を受け取ることによって家計が、貯蓄を減らし頭金を増加させたり、より高い住宅を購入していることを検証した先行研究は多く蓄積されているが、これらの研究では贈与は外生変数として扱われている。親は、住宅を購入しようとしている子に贈与を行う際に、一方的に、贈与をするかどうかの決定や、贈与額を決定するのではなく、子がいくらの住宅を購入するのかも考慮して贈与するものと考えられる。そこで、本章の分析では、外生的に変更される贈与税特例制度の情報を使い、生前贈与と住宅投資額の間内生性を考慮した分析を行っている。

分析に利用したデータの期間には、暦年課税制度（5 分 5 乗制度）による特例と、相続時精算課税制度による特例という 2 つの住宅取得時の贈与税特例を含むため、これらの特例の効果を検証することができる。

また、実効税率は贈与額に応じて決定されるため、贈与額同様、住宅投資額との間に内生性が生じる。これを解消するために、贈与税が最も緩和された特例が適用されたときの贈与額を推計することによって、外生的な実効税率を推計し利用している。

通常の線形回帰モデルを用いた分析では、税引き後の贈与額の上昇が住宅投資額を上昇をもたらし、一見すると住宅取得時の贈与税の特例措置は住宅投資額に寄与する結果が得られた。しかしながら、内生性を考慮した操作変数法による分析を行ったところ、必ずしも政府や住宅産業界の期待通りに贈与税率の軽減が住宅投資を促進するとは限らないことが示された。

さらに、操作変数法による推定値と通常の回帰分析による推定値を比較したところ、回帰分析による係数が過大に評価されることが示され、住宅投資関数において、親からの贈

与と誤差項の間に正の相関があることが確認された。この結果は、交換動機の下での贈与の授受行動とも解釈できる。すなわち、子世代は、親からの贈与の増加に伴う親へのサービス負担の増加に備え、住宅投資額は変更せずに住宅ローンを圧縮したり、極端な場合は住宅投資を抑制するケースが考えられる。

5 借地借家法と住宅市場

住宅政策の中には、意図せずに結果として持家促進効果を生み出しているものも存在する。わが国における賃貸住宅は規模が小さく、ファミリー向けの物件が極めて少ない。このため、家計は世帯の成長に伴う住宅サービス需要を満たすため、持家を取得する必要がある。賃貸住宅市場において規模の大きな住宅が供給されない原因としては、借地借家法の存在が指摘されている（岩田 [1977]、山崎 [1999] 等）。借地借家法では、正当事由がなければ家主は契約終了時に立ち退きを強制できないという借地権・借家権保護が保証されており、また契約更新時における家賃の決定も裁判官の判断に依存するなど、借家人に有利な制度になっていた。山崎 [1999] や Ramseyer and Nakazato [1999] によれば、こうした制約条件により、わが国においては最適な借家供給が阻害され、質の悪い狭小な借家のみが供給され、十分なメンテナンスが行われなかったり、高い家賃や敷金・礼金の設定など非効率な賃貸住宅市場が形成される。また、家主が建て替えを希望している場合、賃借人が退去した後も、新たな入居者を募集せず空き家のまま放置される可能性も指摘されている。

こうした非効率性の影響は、当然家主だけでなく賃借人にも及ぶ。賃借人が支払う名目家賃も、住宅の供給が少なくなることや、立ち退きリスクを上乗せされることによって、「正当事由」の存在がない場合に比べて大きくなる。これによって、家主だけでなく、賃借人においても得られる余剰が小さくなり、本来ならば達成できた社会的余剰よりも小さな余剰がもたらされていると考えられる。定期借家制度は、こうした弊害の解消を狙って2000年に導入された制度であり、良質で多様な賃貸住宅供給の促進、家賃水準の低下、高齢者・転勤者の資産活用、不動産の証券化の促進などの効果が期待されている（山鹿・大竹 [2003]）。

「第4章：定期借家制度と空き家の離脱確率」では、賃貸住宅市場における空き家離脱確率の分析を通じて、定期借家制度が賃貸住宅市場に与えた影響を検証した。定期借家制度の導入の効果を検証した研究は、家賃の変化を対象としていくつかの論文で行われているが、空き家の入居確率を対象にその効果を検証した論文は存在しない。

分析にあたっては、民営賃貸住宅市場における入居者が決定するメカニズムを、サーチモデルをベースにした実証モデルによって検証する。使用するデータは、国土交通省と財団法人日本住宅総合センターが共同で実施した平成17年「空家実態調査」の個票データである。「空家実態調査」は調査時点に空き家である住宅を母集団とする、いわゆるストックサンプリングである。そのため、観測可能な空き家期間は、空き家開始時点から調査時点までであり、完全な空き家期間を得ることはできない。そこで本研究では、Nickell [1979] に従い、空き家期間を直接分析する代わりに、ある特定の時期において、空き家に入居者が決定する確率について推定する。

分析の結果、定期借家制度を選択した場合、従来の一般的な借家に比べて、次の月に入

居者が決定する確率が高く、定期借家制度を選択した場合、入居者が決定する時期が短くなることが示された。定期借家制度を選択する理由として、建て替えまでの期間や転勤の期間といった限られた時期での住宅の有効活用という側面が強いことを考えると、定期借家の方が空き家期間が長期にわたることの収益の減少幅が相対的に大きいため、留保家賃水準を一般借家よりも低く設定される可能性が高いことが、この結果に反映されていると考えられる。さらに、定期借家権の導入によって、老朽化による建て替えを控え、空き家のまま放置されていた住宅の市場への供給が促されることが示され、定期借家権を選択する借家が増えることによって、従来の借地借家法によって歪められていた市場が効率化し、ひいては社会的余剰の改善が見込まれる。

参考文献

Artle, R. and P. Varaiya (1978) “Life Cycle Consumption and Homeownership,” *Journal of Economic Theory*, Vol. 18, pp. 38-58.

Nickell, S. (1979) “Estimating the probability of leaving unemployment,” *Econometrica*, Vol. 47, No. 5, pp. 1249-1266.

Ramseyer, J.M. and M. Nakazato (1999) *Japanese law: an economic approach*: University of Chicago Press.

岩田規久男 (1977) 『土地と住宅の経済学』, 日本経済新聞社 .

山鹿久木・大竹文雄 (2003) 「定期借家制度と民間賃貸住宅市場」, 『都市住宅学』, 第 43 号, 78-83 頁 .

山崎福寿 (1999) 『土地と住宅市場の経済分析』, 東京大学出版 .