

令和 6 年 6 月 10 日現在

機関番号：32702

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2019～2023

課題番号：19K01603

研究課題名（和文）高齢者の資産と世代間移転、引退決定の実証分析

研究課題名（英文）Asset management for older adults, intergenerational transfers, and retirement decisions

研究代表者

岩田 真一郎 (Iwata, Shinichiro)

神奈川大学・経済学部・教授

研究者番号：10334707

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 3,400,000円

研究成果の概要（和文）：日本では、既存の住宅を市場で売却することが難しいため、高齢者は所有している住宅資産を現金化して生活費を得ることが困難な状況にある。このような状況下では、仮に住宅価値が予想外に上昇しても、現金を増やすことができないため、高齢者は労働供給を減らすことをためらうかもしれない。高齢者は住宅を遺産として残すことを子に約束し、生活費を援助してもらうことも考えられる。しかし、子世帯の持ち家率が高まった現在、売却できない住宅を相続することは魅力的ではない。このため、生活費の援助は限定的になる。本研究では、『日本家計パネル調査』の個票データを用いて、これら二つのことを実証した。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究では、所有する住宅の価値が予想外に上昇しても、高齢者はわずかしが労働供給を減らさず、子に住宅相続を期待させても、わずかしが金銭援助額が増えないことを個票データを用いて実証的に確認した。これらに共通している原因として、既存住宅の売却が難しく、住宅資産を現金化できないことがあげられる。このことは、住宅資産の有効活用には既存住宅市場の流動化が欠かせないことを意味する。

研究成果の概要（英文）：In Japan, selling existing homes in the market is relatively uncommon, which makes it difficult for older people to convert their home assets into cash for living expenses. In such circumstances, even if home values unexpectedly rise, they may hesitate to reduce their labor supply due to limited cash reserves. Some older people opt to leave their homes as an inheritance for their children while receiving financial assistance for living expenses. However, given the current high homeownership rate among younger households, inheriting an unsellable asset is not attractive. As a result, assistance for living expenses remains limited. Our analysis, based on individual data from the Japan Household Panel Survey, highlights this phenomenon.

研究分野：都市経済学

キーワード：高齢者 住宅資産 自己評価額 労働供給 労働時間 労働参加率 親子 リバース・モーゲージ

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属します。

1. 研究開始当初の背景

65歳以上の高齢者世帯の総資産額は約6700万円(純資産額は約1700万円)にのぼり、その7割が宅地を含む住宅資産である(『平成26年全国消費実態調査』ストック編第69表世帯主の年齢階級別1世帯当たり資産額、総世帯・勤労者世帯)。しかし、高齢者がこの資産を住宅市場や金融市場を通じて取り崩し、生活資金として活用することは少ない(Murata, 2019)。その主な理由として、地震国である日本では、大地震が発生することに耐震基準が強化され、その基準を満たさない既存住宅の売却が困難であることが挙げられる(Yoshida, 2020)。さらに、既存住宅の質に関する情報が不足しているため、購入希望者が躊躇し、結果として既存住宅の売却を一層難しくしている(山崎, 2014)。そして、売却が見込めない住宅を担保にして資金を借りることも当然難しい(Michell & Piggott, 2004)。

かつては、上記の問題を回避すべく、高齢者は住宅資産を遺産として残すことを約束し、子から生活資金を援助してもらっていた(Horioka, 2002)。しかし、子がすでに住宅を購入していることが多くなった今、親の住宅を必要としない場合が増えている。親の住宅が住宅市場や金融市場を通じて運用できない現状では、子は親の住宅を尚更必要としない。したがって、このような親子間の非公式な市場を通じた住宅資産の現金化も難しくなっている。

2. 研究の目的

住宅市場や金融市場で住宅資産を現金化することが容易であるとしよう。そして、あるとき保有する住宅の価値が予想外に上昇したとしよう。高齢者は住宅市場で住宅を売却したり、金融市場で高まった住宅価値を担保に資金を借りたりすることを通じて現金を増やすことが可能になる。子も住宅価値の高い資産であれば、相続することを約束し、高齢の親に生活資金を提供するかもしれない。ここで、予想外と記しているのは、仮に値上がりは現時点で予想されると、現時点の住宅価格が値上がる結果、将来の値上がり益が期待できなくなってしまうからである。この場合、高齢者は現金を増やせない。しかし、予想外に住宅価値が上昇した場合は、労働時間を減らしたり、仕事を辞めたりしても、住宅資産を活用して生活資金を調達できるため、高齢者はこれまでの消費水準を維持することが可能になる。実際に、アメリカやイギリスの実証研究は、住宅価値の予想外の上昇が高齢者の労働市場からの退出を促すことを示している(Zhao & Burge, 2017; Disney & Gathergood, 2018)。

冒頭でも述べたように、日本では住宅市場や金融市場を通じての住宅資産の取り崩しが難しく、親子間の非公式な市場を通じた住宅資産の現金化も難しくなりつつある。このような状況下では、アメリカやイギリスの場合のように、仮に住宅価値が予想外に上昇しても、労働供給を減らすことは難しいかもしれない。そこで、本研究では住宅価値が予想外に上昇したときに、日本の高齢者がどのように労働供給を変化させるのかを実証的に研究することを第一の目的としている。

また、仮に親が子に住宅資産を遺産として残しても、それを現金として活用できない現状では、子からの生活資金の援助も期待できないことが予想される。そこで、本研究では子が親から住宅資産を相続すると期待したときに、どの程度の金銭を援助するのかを実証的に研究することを第二の目的としている。

3. 研究の方法

(1) 予想外の住宅価値の上昇が高齢者の労働供給に与える影響

第一の目的を検証するために、予想外の住宅価値の上昇が、高齢者の労働参加率および労働時間に与える影響を分析する。『日本家計パネル調査』(慶應義塾大学)は、回答者が持ち家所有者の場合、その主観的な住宅価値を尋ねている。また、回答者および既婚の場合は配偶者が、現在働いているか否か、そして働いている場合は週あたり何時間働いているのかも尋ねている。そこで、2005年から2019年までの『日本家計パネル調査』の個票データを用いて、本研究の目的を検証することとした。

分析のためには住宅価値の予想外の上昇を示す変数を作成する必要がある。これについては既存研究の考え方を踏襲した(Farnham & Sevak, 2016; Begley & Chan, 2018; Burrows, 2018)。既存研究では、家計は所有する住宅の現在の価値(主観的な住宅価値)を、当該住宅の過去の価値や現在の経済状況を考慮して予想(予測)すると考えている。この予想に基づいた価値を予想価値とよぶことにしよう。すると、主観的な住宅価値を予想住宅価値で説明できなかった部分、すなわち主観的な住宅価値と予想価値の乖離が、予想外の住宅価値として表現することが可能になる。

主観的な住宅価値 - 予想住宅価値 = 予想外の住宅価値

本研究では持ち家所有者が直面するこの予想外の住宅価値を労働供給に回帰することによって、第一の目的を検証している。

(2) 住宅相続期待が親への金銭援助に与える影響

第二の目的を検証するために、住宅相続期待の高い子ほど、親に対して金銭支援を行っているのかを検証する。『慶應義塾家計パネル調査』(慶應義塾大学)では、住宅相続の可能性について、可能性が「ある」と「なし」の二者択一の問を設けている。また、親に対する1年間の金銭支援額も尋ねている。そこで、2005年から2016年までの『慶應義塾家計パネル調査』の個票データを用いて、第二の目的を検証することとした。

分析では、一貫して住宅相続可能性に「ある」と回答したグループを処置群、「ない」と回答したグループを対照群とした。そして、回答者の年齢、所得、家族構成といった観測できる属性から傾向スコア(処置群になる確率)をそれぞれの回答者について計算した。最後に、処置群と傾向スコアが近い人を対照群から選び、両者の金銭支援額を比較した。これは傾向スコア・マッチング法と呼ばれる分析手法である。似たような属性にもかかわらず、一方は住宅相続が期待でき、他方は期待できないため、両者の金銭支援額を比較することにより、住宅相続期待が金銭支援額に与える影響を知ることができる。

4. 研究成果

(1) 予想外の住宅価値の上昇が高齢者の労働供給に与える影響

予想外の住宅価値を労働供給に回帰した結果、女性高齢者は、予想外に住宅価値が上昇しても、労働市場に止まるが、労働時間を減少する傾向にあることが示された。具体的には10%の予想外の住宅価値の上昇に対して、週労働時間を0.6%減らすことを確認した。男性高齢者については、一部は労働市場から離れ、労働時間をゼロにする一方で、別の一部は労働市場に留まりながら労働時間を減らすことが明らかになった。具体的には10%の予想外の住宅価値の上昇に対して、労働参加率が0.6%低下し、週労働時間が1.0%減少することが示された。

このように、日本の高齢者は予想外に住宅価値が上昇してもわずかしか労働供給を減らさない。本研究では、この要因を直接的に調査することはできていないが、冒頭でも述べたように、住宅資産を現金化することの困難さがその原因であると考えられる。

(2) 住宅相続期待が親への金銭援助に与える影響

傾向スコア・マッチング法の結果、住宅相続可能性に「ある」と回答した処置群は「ない」と回答した対処群に比べて平均して年間4万5千円程度金銭援助額が高いことが示された。このように、本研究では親が子に住宅相続期待を抱かせることで、確かに金銭援助額を増加できることを確認した。しかし、仮に住宅資産を容易に現金化できる場合を考えると、上記はわずかな額だと考えられる。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計1件（うち査読付論文 0件／うち国際共著 0件／うちオープンアクセス 1件）

1. 著者名 Junya Hamaaki and Shinichiro Iwata	4. 巻 DP2023-001
2. 論文標題 Labor supply response to house price shocks: Evidence from Japan	5. 発行年 2023年
3. 雑誌名 PDRC Keio Discussion Paper Series	6. 最初と最後の頁 1-35
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -

〔学会発表〕 計3件（うち招待講演 0件／うち国際学会 1件）

1. 発表者名 岩田真一郎
2. 発表標題 The impact of house price shocks on elderly labor supply in Japan
3. 学会等名 日本経済学会（春季大会）
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 岩田真一郎
2. 発表標題 The impact of house price shocks on labor supply decisions in Japan
3. 学会等名 Asian Real Estate Society（国際学会）
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 岩田真一郎
2. 発表標題 Labor supply response to house price shocks: Evidence from Japan
3. 学会等名 応用地域学会
4. 発表年 2023年

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
--	---------------------------	-----------------------	----

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関			
英国	ブリストル大学			