

## 科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 27 年 6 月 8 日現在

機関番号：33912

研究種目：基盤研究(C)

研究期間：2012～2014

課題番号：24618014

研究課題名(和文) 中古住宅市場の発達度や規模から生じる住宅の非流動性が遺産動機に与える影響について

研究課題名(英文) The Illiquidity of Owner-Occupied Housing and Bequest Motives in Japan

## 研究代表者

上山 仁恵 (UEYAMA, Hitoe)

名古屋学院大学・経済学部・准教授

研究者番号：90295618

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,800,000円

研究成果の概要(和文)：本研究の目的は、日本人の遺産動機(子供に資産を残す意向の有無)において、持家の流動性が影響を与えているか否かを検証することである。

本研究の目的に対し、研究期間内において、遺産動機、および持家の活用(売却や賃貸等)に関する意識調査を実施し、持家の活用が難しいと意識している人ほど、子供に資産を残したい、すなわち遺産動機が強められていることを明らかにした。

従来の遺産動機の研究では、個人の属性や家族関係に注目した分析が主流であったが、本研究の研究成果は、日本人の遺産動機が、市場(具体的には中古住宅市場の発達度)にも影響されていることを初めて明らかにしたものである。

研究成果の概要(英文)：In Japan, the second-hand housing market is very small and the liquidity of owner-occupied housing is quite low. Many Japanese bequeath housing assets to their heirs and housing assets are a very important role as inheritance properties. But it is ambiguous that their behaviors are based on whether parents willingness or effect of existing housing market in Japan. In this study, I analyze the illiquidity of owner-occupied housing makes the impact on Japanese bequest motives.

As a result, my econometric analysis shows that the illiquidity of owner-occupied housing has a strong effect on Japanese bequest motives.

Previous papers discussed the owner-occupied housing "value" of influence on Japanese bequest motives. This paper provides for Japanese inheritance behavior a new insight, "liquidity" of existing housing in the market.

研究分野：中古住宅市場と関連付けた家計行動分析

キーワード：遺産動機 中古住宅市場 リバースモーゲージ 住宅の流動性

## 1. 研究開始当初の背景

日本人の資産の世代間移転を見ると、子供に残す資産は住宅が中心である。実際、2012年の国税庁統計を見ると、日本人の相続資産の内訳は、宅地や家屋が全体の38.2%、その他の不動産が12.9%であり、不動産がほぼ半分(51.1%)を占める(なお、国税庁の調査対象は、基礎控除額を超える相続が発生した人であり、金融資産も十分残せる富裕層が対象である。平均層を対象とすれば、相続財産に占める居住用不動産の比率はより高くなることが予想される)。

このように、日本人の遺産動機(子供に資産を残す意向があるか否か)において住宅は重要な資産であり、日本人の遺産動機における住宅の影響については数多くの実証研究の蓄積がある(例えば、大竹(1993)、山上(1997)、松浦・滋野(2001)など)。彼らは、主に住宅の所有や評価額の影響を検証しており、その有意性の高さから、遺産動機に与える住宅の重要性を指摘している。

しかし、日本人の遺産動機の決定に対する住宅の影響については、住宅の所有やその価値水準だけではなく、住宅の流動性(現金化など活用の実現可能性)についても議論する必要がある。なぜなら、日本の中古住宅市場の規模は小さく、持家の流動性は著しく低いからである(2008年時点、日本の中古住宅流通比率は12.6%と1割強である。欧米諸国では5割を超え、中古住宅の流通が主流を占めている。詳細は上山(2011)で提示している)。

日本では、持家の流動性が著しく低いため、子供に住宅を相続資産として残しても、自らの意思(選択)として残しているのか、あるいは、流動性が低いため売却(活用)できずに残しているのかわからない。もし、日本人の遺産動機に持家の流動性が影響を与えているのであれば、今後、日本において中古住宅市場の規模が拡大すれば、日本人の資産の世代間移転の様子が変わること示唆する。今現在、政府はこれまでの住宅ストック重視の政策からフロー重視への政策へと転換し始めており、2020年までには中古住宅流通比率を倍増させることを目標値として上げている。今後、日本において中古住宅市場が大きく変化することが考えられるが、それにより、資産の世代間移転の様子が変化するのであれば、年金や相続等の様々な政策に影響を与えることになる。日本人の遺産動機に与える中古住宅市場の影響を捉えることは重要なテーマであり、以上が本研究開始当初の背景となっている。

## 2. 研究の目的

本研究の目的は、上記(研究開始当初の背景)で述べた日本の中古住宅市場の現状を背景に、日本人の遺産動機に対して持家の流動性(現金化や賃貸等の活用の実現可能性)が影響を与えているか否かを実証的に明らかにすることである。本研究の目的は、以下2

点に集約される。

### (1) 遺産動機に与える中古住宅市場の直接的な影響の検証

各個人の遺産動機(子供に資産を残す意向の有無)に、居住エリアの中古住宅市場の情報(流動性や発達度)が影響を与えているか否かについて検証することである。

### (2) 各個人の持家の売却に対する主観的評価が遺産動機に与える影響分析

各個人の持家に対する流動性の評価(売却や賃貸等の活用の容易度に対する意識)が遺産動機に与える影響を検証することである。日本では中古住宅市場が発達しておらず、中古住宅の売買が頻繁に行われていないため、持家の売却(活用)に対する正確な評価を持つことが難しい。

研究目的(1)では、遺産動機に与える中古住宅市場の直接的な影響を検証することを目的としているが、中古住宅市場に対する客観的な情報と主観的な情報が一致していないことも考えられる。従って、持家の売却に対する主観的評価を計測し、遺産動機に与える影響を検証する。

なお、持家の売却に対する主観的評価が居住エリアの中古住宅市場の情報に影響を受けているのかについても確認する。

## 3. 研究の方法

本研究の目的は、日本人の遺産動機に与える中古住宅市場の影響(具体的には持家の流動性)を分析することである。本研究の目的を明らかにするために、以下3つの手順を経て研究を遂行する。

### (1) 日本の中古住宅市場の発展経緯、及び、遺産動機に関する先行研究の調査

日本人の遺産動機に与える中古住宅市場の影響を分析するにあたり、まず、日本で中古住宅市場が発達しなかった要因について文献調査を行う。そして、日本人の遺産動機について分析した先行研究の成果をまとめ、本研究との違いを明らかにする。

### (2) 遺産動機と持家の流動性に対する主観的評価の意識調査の実施

本研究の目的を達成するためには、個人の持家の売却(活用)の実現可能性に対する主観的評価、及び遺産動機に対するデータが必要となる。しかし、本研究代表者が知る限り、公表されている調査で両者を同時に調査したものは存在しない。従って、本研究において独自の調査を実施する。

### (3) 遺産動機に対する持家の流動性が与える影響の計量分析の実施

(2)で実施した調査データを用い、持家の流動性に対する主観的評価の計測、及び、遺産動機に与える影響を計量的に分析する。

#### 4. 研究成果

本研究で得られた成果は下記の6つである。まず、個別の研究成果について述べ、最後に、本研究の成果の国内外における位置づけや今後の展望について述べる。

##### (1) 日本の中古住宅市場が発達しなかった要因分析の結果

まず、本研究では、日本において中古住宅市場が発達しなかった要因について先行文献を中心に調査を行った。

その結果、日本で中古住宅市場が発達しなかった要因については、新築優遇の不動産関連の税制や金融機関のローン融資、及び、和装から洋式の生活様式の変化や住宅生産技術の向上など様々な要因が上げられることがわかった。しかし、数多くの要因の中でも、特に日本における戸建上物（家屋）の評価基準が大きな影響を与えていると考えられる。

日本では、戸建て家屋部分については築30年も経てば価値がゼロになると見なされ、需要側も供給側も家は通常1世代の利用のみしか想定しない。従って、供給側としてはメンテナンスのインセンティブが働かず、その結果中古住宅が新築住宅に比べて見劣りし、需要を喚起できない。また、家屋部分は景気に依存せず経年減価で評価されるため、売却すれば必ず大きな損失が生じることになり、供給喚起も難しい（ライフスタイルに応じた住み替えの阻害要因にもなっている）。

従って、中古住宅市場を発展させるためには、現在の既存住宅の家屋の評価方法の見直しが求められる。現在、国土交通省を中心に進められている「中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方検討委員会」や「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」等の活動は十分評価されるものであり、これらの活動が自治体や不動産業界、また消費者の間に浸透することが今後の課題である。

##### (2) 遺産動機の先行研究のまとめ

日本人の遺産動機を分析した先行研究を調査した結果、まず、遺産動機に関する先行研究では、個人の属性や親子関係に着目した検証が主流である。また、住宅と関連付けた先行研究を見ると、住宅の所有の有無や価値水準の影響についての検証は行われているが、本研究が注目しているような住宅の流動性については分析が行われていない。

従って、従来の遺産動機モデルをまとめると、同一の金融資産、同一の住宅資産を所有し、かつ、遺産動機に与えるその他のパラメーターが同じ個人は同じ遺産動機を持つことになる。

しかし、本研究では、金融資産・住宅資産・その他パラメーターが同じでも、持家の流動性（市場における売却・活用の容易度）が違えば、異なる遺産動機を持つことを実証的に明らかにするものである。

##### (3) 持家の売却に対する主観的評価の調査結果

本研究では、研究期間において（2012年10月）日経リサーチ登録モニターの持家世帯（世帯主）を対象に、持家の売却に対する評価について調査を行った（有効サンプル数は戸建世帯で2510、マンション世帯で1176である）。表1～3は調査の結果である（調査は戸建（表1・2）とマンション（表3）に分けて調査。さらに、戸建世帯については、家屋（表1）と宅地（表2）に分けて調査している）。

表1. 戸建（家屋）の売却に対する主観的評価

居住エリア	売却は難しい	売却は可能
全国	44.5%	55.5%
三大都市圏外	48.7%	51.3%
14大都市内	35.4%	64.6%

（有効サンプル数：2510）

表2. 戸建（宅地）の売却に対する主観的評価

居住エリア	売却は難しい	売却は可能
全国	24.9%	75.1%
三大都市圏外	29.0%	71.0%
14大都市内	14.5%	85.5%

（有効サンプル数：2510）

表3. マンションの売却に対する主観的評価

居住エリア	売却は難しい	売却は可能
全国	25.3%	74.7%
三大都市圏外	35.3%	64.7%
14大都市内	21.5%	78.5%

（有効サンプル数：1176）

まず、表1の戸建世帯の上物（家屋）に対する売却の主観的評価を見ると、半分近く（全国で44.5%、三大都市圏外の地方では48.7%）の人が売却は難しいと意識していることがわかる。

そして、表2を見ると、宅地については売却が可能と意識する人が多くなるが、三大都市圏外の地方については、約3割（29.0%）の人は宅地についても売却は難しいと意識している（宅地と家屋は別々に売買するものではないことから、家屋の売却評価の影響を受けていることも考えられる）。

最後に、表3のマンションの売却評価を見ると、戸建の宅地に対する売却評価と同じ程度であり、売却は可能と意識する人が多くなっている。

本研究の調査結果より、特に戸建所有者や地方居住者を中心とし、持家の売却が難しいと意識する人が多いことが判明した。

##### (4) 持家の売却評価の要因分析の結果

(3)において、持家の売却に対する主観的評価を計測したが、これらの売却評価が居住エリアの中古住宅市場の情報の影響を受けているかについての分析を行った。その結果が表4である（ここでは注目すべき変数（中古住宅市場に関する結果）のみを提示するが、

その他、個人の属性や資産状況についてもコントロールしている)。

表4. 持家売却評価に対する中古住宅市場の影響

説明変数	戸建家屋	戸建宅地	マンション
中古住宅流通比率	-0.012*** (-3.00)	-0.014*** (-3.15)	-0.020*** (-2.80)
空き家率	-0.005 (-0.30)	0.013 (0.70)	0.030 (0.98)

注) 推定係数下( )内は t-値である。\*\*\*は 1%水準で有意であることを意味している。

表4は、持家に対して売却は難しいと意識する人を1、売却はできると意識する人を0とする質的変数を被説明変数に取り、中古住宅市場の影響を分析した結果である。分析結果を見ると、戸建やマンションに依存せず、居住エリア(都道府県)の中古住宅流通比率は1%水準で強い影響を与えており、中古住宅流通比率が低い都道府県に居住している人ほど、持家の売却は難しいと意識していることがわかる。

なお、持家が売却できるか否かに対する評価については、居住エリアの空き家率は影響を与えていない。

以上の結果より、持家の売却に対する評価は、中古住宅市場(特に流通比率)に強い影響を受けていることが判明した。

#### (5) 遺産動機に与える持家の売却評価の影響分析の結果

(4)で提示した持家の売却評価のデータを用い、遺産動機に与える影響を分析した。その結果が表5である。

まず、遺産動機については、「子供に必ず資産を残す」、「介護等の老後の面倒を条件に子供に資産を残す」、「余れば子供に資産を残す」、「子供に資産は残さない」に分類し、「残さない」を基準とし、各遺産動機に与える持家の売却評価の影響を分析した(売却評価については、持家の売却は難しいと意識する人を1とするダミー変数を用いている)。

なお、マンション世帯の遺産動機については、持家の売却評価の影響は見られなかったため、ここでは戸建世帯の結果のみを提示する(マンションは戸建と比較して流動的な資産であるため、本稿が目指すような持家の非流動的な影響が見られなかったと考えられる)。

表5. 遺産動機に与える持家の売却評価の影響

説明変数	必ず残す	条件付で	余れば
家屋売却評価	1.109*** (3.07)	1.019** (2.24)	-1.338*** (-15.02)
宅地売却評価	0.833** (2.14)	0.865 (1.55)	-1.150*** (-4.49)

注) 推定係数下( )内は t-値である。\*\*\*は 1%水準で、\*\*は 5%水準で有意であることを意味している。

表5を見ると、戸建世帯については、持家の売却が難しいと意識している人ほど、遺産動機については「必ず残す」と意識する人が多くなり、逆に、持家の売却は可能と意識している人ほど「余れば残す」と意識する人が多くなることが判明した。すなわち、持家の売却は難しいと意識している人ほど「必ず残す」という強い遺産動機を持ち、逆に、持家の売却は可能であると意識している人ほど「余れば残す」という弱い遺産動機を持つことになる。

本研究の結果より、持家の売却に対する主観的評価は遺産動機に強い影響を与えていることがわかり、持家の売却が難しいと意識している人は、子供に資産を「必ず残す」という意向を高めている。すなわち、子供に資産を必ず残す意向がある層には、自らの願望(選択)に基づくものと(本人の属性や親子関係から影響するものと)、中古住宅市場の影響を受けている(住宅の非流動性から売れないという意識に基づく)ものが混在していることを意味している。

#### (6) 遺産動機に与える中古住宅市場の直接的な影響分析の結果

(5)の分析では、持家の売却に対する主観的評価(すなわち、売却できるか否かに対する意識)の遺産動機に与える影響を分析しているが、居住エリアの中古住宅市場の情報が直接的に遺産動機に与える影響についても検証を行った。

分析結果は、「条件付きで残す」と「余れば残す」という遺産動機については(5)の分析結果と同じであり、居住エリア(都道府県)の中古住宅流通比率が多いほど、「条件付きで残す」あるいは「余れば残す」という弱い遺産動機を持つことが確かめられた。

しかし、「必ず残す」という遺産動機に対して中古住宅市場の直接的な影響は見られず、「必ず残す」という遺産動機の決定には、中古住宅市場の情報に基づいた個人の評価を通じて影響を与えていることが判明した。

以上の研究成果(1)~(6)をまとめると、日本人の遺産動機に持家(特に戸建住宅)の流動性が強い影響を与えており、持家の流動性が低いほど遺産動機が強くなることが確かめられた。すなわち、戸建世帯において、持家の売却や活用が難しいと意識すれば、住宅は自然と子供に残ることが想定され、遺産動機を強めているものと考えられる。従って、日本人が子供に資産を残す意向を示しても、自らの願望(選択)として残すケースと、持家の流動性の低さが要因となって残すケースが混在しており、日本人の遺産動機は非常に複雑な構造を持っていると言える。

日本では中古住宅市場の規模が小さく、持家の流動性は著しく低い。欧米諸国等の先進国では中古住宅の流通が主流であり、日本の住宅市場は国際的に見ても特徴的な市場

である。本研究は日本の特徴的な中古住宅市場を背景とし、持家の流動性が遺産動機に与える影響を分析しており、遺産動機の分析に新たな視点を加えて展開している。従来の遺産動機の分析が、主に個人の属性に関わる分析が主流であったのに対し、本研究は、遺産動機の決定が個人の属性だけではなく、資産市場（具体的には中古住宅市場）の影響を受けることを実証したものである。日本独自の市場を考慮した分析は、国内のみならず国際的に見てもインパクトを持つ研究となっている。

今後の展開としては、本研究の分析内容をさらに発展させ、中古住宅市場（持家の流動性）が、子供に残す資産の種類（金融資産か住宅資産か）の決定に与える影響についても明らかにしたい。

#### <引用文献>

上山 仁恵、中古住宅市場と家計の資産選択、住宅・金融フォーラム（財団法人住宅金融普及協会第5回懸賞論文最優秀賞受賞論文）、2011、9-37

大竹 文雄、高齢者の遺産動機と貯蓄、高齢化の中の金融と貯蓄（高山憲之・原田泰編著）第3章、1993、35-56

山上 俊彦、高齢世帯の遺産動機と貯蓄行動、季刊家計経済研究、34、1997、50-58

松浦 克己・滋野 由紀子、遺産動機はどのように形成されるか - 利他的遺産動機、戦略的遺産動機、遺産動機なしの比較 -、季刊家計経済研究、49、2001、76-84

#### 5. 主な発表論文等

（研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線）

#### 〔雑誌論文〕（計3件）

家森 信善、上山 仁恵、中古住宅購入者の金融リテラシーと住宅ローンおよび住宅瑕疵担保保険等に関する選択行動 - 実態調査結果に基づく分析 -、神戸大学経済経営研究所ディスカッションペーパー、査読無、J13、2014、1-171

<http://www.rieb.kobe-u.ac.jp/academic/ra/dp/index-j.html>

上山 仁恵、住宅ローン需要の決定要因分析 - 借入時と返済期間の比較 -、個人金融、査読無、夏号、2013、32-40

<http://www.ngu.jp/faculty/university/economics/teachers.html>

上山 仁恵、家計の資産選択の地域分析 - なぜ都市住民は地方に比べてリスクが取れるのか? -、名古屋学院大学論集社会科学篇、査読無、第49巻、第4号、2013、67-83

<http://www.ngu.jp/faculty/university/economics/teachers.html>

#### 〔学会発表〕（計7件）

上山 仁恵、中古住宅流通促進・活用に関する効果、第46回名古屋学院大学教員合同研究会、2015年3月4日、名古屋学院大学名古屋キャンパス白鳥学舎（愛知県・名古屋市）

上山 仁恵、既存住宅市場を考慮した遺産動機の分析、日本住宅総合センター主催住宅経済研究会、2014年5月30日、東京国際フォーラムガラス棟会議室（G405）（東京都・千代田区）

上山 仁恵、既存住宅市場の発展に向けた課題及び現状のリバースモーゲージの課題、愛知県主催居住施策に関する意見交換会、2014年2月19日、愛知県自治センター第3会議室（愛知県・名古屋市）

上山 仁恵、住宅資産の流動性が生活のゆとりや満足度に与える影響について -、NCU現代経済学研究会、2013年9月29日、北九州市立大学本館5階E-512会議室（福岡県・北九州市）

上山 仁恵、住宅資産の流動性と遺産動機、日本経済学会秋季大会、2013年9月14日、神奈川大学横浜キャンパス会場7-32（神奈川県・横浜市）

上山 仁恵、中古住宅市場と家計行動の関連分析 - 住宅資産の流動性が投資や遺産動機に与える影響について -、国立社会保障・人口問題研究所主催研究会、2013年7月26日、国立社会保障・人口問題研究所第4会議室（東京都・千代田区）

上山 仁恵、住宅の流動性を考慮した日本人の遺産動機分析 - なぜ日本人は子供に家を残すのか? -、愛知大学中部地方産業研究所第2回地域金融研究会、2013年3月11日、愛知大学名古屋校舎厚生棟W32会議室（愛知県・名古屋市）

#### 〔図書〕（計0件）

#### 〔産業財産権〕

出願状況（計0件）

取得状況（計0件）

#### 〔その他〕

ホームページ等

<http://www.ngu.jp/faculty/university/economics/teachers.html>

#### 6. 研究組織

##### (1) 研究代表者

上山 仁恵 (UEYAMA, Hitoe)

名古屋学院大学・経済学部・准教授

研究者番号：90295618