

令和元年6月20日現在

機関番号：13201

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2016～2018

課題番号：16K03616

研究課題名(和文)住宅資産ベースの福祉政策：過去、現在、将来

研究課題名(英文)Housing Asset-Based Welfare: Past, Present and Future

研究代表者

岩田 真一郎(Iwata, Shinichiro)

富山大学・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) 3,200,000円

研究成果の概要(和文)：社会保障給付費を誰が負担するかという議論の中で、高齢者自身の住宅資産を活用する案が注目を集めている。本研究では、高齢者が住宅資産を子に残し、その礼として金銭援助を受け取り、引退後の消費を維持できるのかを実証分析した。その結果、たとえ子の住宅相続期待が高まっても、十分な金銭支援額が得られないため、高齢の親が親子間のリバース・モーゲージを通じて消費を維持するのは困難であることが示された。

研究成果の学術的意義や社会的意義

高齢者は住宅を遺産として残す代わりに子から金銭支援を受け取り、消費を維持すると考えられてきた。本研究では、この親子間のリバース・モーゲージは存在するが、金銭支援額が不十分なため、高齢の親が消費を維持するのは難しいことを明らかにした。過疎化・少子化の進行により住宅を遺産として残せない事例が増えると、親子間リバース・モーゲージを通じた高齢者福祉を機能させることはますます困難になると予想される。

研究成果の概要(英文)：To prevent financial difficulty in the social security system, the Japanese elderly expect to release their accumulated housing assets for welfare needs. The purpose of this project is to empirically examine whether elderly homeowners leave residential property as a bequest to their children, and in exchange, receive cash to smooth their consumption during retirement. Yet, empirical results suggest that the amount of financial transfers from children are too small even when inheritance propensity increases, accordingly elderly parents can barely increase consumption through an intrafamily financing channel.

研究分野：都市経済学

キーワード：高齢者 住宅資産 遺産動機 資産価格 消費 暗黙的年金契約 親子間リバース・モーゲージ 社会保障

## 様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19、CK - 19 (共通)

### 1. 研究開始当初の背景

高齢化に伴う社会保障給付費を誰が負担するかという議論の中で、個人の住宅資産を活用する住宅資産ベースの福祉政策が注目されている。この政策は、若年期における住宅資産形成を援助する政策と、高齢期における住宅資産活用を促進する政策に分けられる。住宅資産形成としては、住宅ローン減税、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の低金利政策、公団公社の住宅供給などにより、持ち家率を上げる福祉政策が挙げられる（Hirayama, 2010）。この結果、世帯主が65歳以上の持ち家率は90%近くに達し、資産総額の60%を住宅宅地資産が占めるに至った（「平成26年全国消費実態調査」）。実際、上記政策が若年期から中年期にかけての住宅保有や資産形成にどのような効果を及ぼしたかを検証した研究は数多く存在する。しかし、日本では持ち家所有者が高齢期になっても住宅資産を取り崩さない傾向にあるため、住宅資産の活用による高齢者福祉に着目した研究は少ない。

高齢者の住宅資産活用方法としてリバース・モーゲージ（住宅を担保に資金を借り入れ、死亡時にその住居を売却し、借入金を返済する金融商品）の活用が注目されるが、欧米諸国に比べてその活用は少ないとされる（Michell & Piggott, 2004）。ただし、金融市場が比較的発達している欧米諸国でもリバース・モーゲージの活用は一部の高齢者に限られている（Fornero et al., 2016; Davidoff et al., 2017; Moulton et al., 2017）。その理由は、日本同様、契約に伴う手数料などの費用が高いこと、リバース・モーゲージを活用しても十分な資金を得られないこと、高齢期に借金を負いたくないこと、商品に関する知識が低いことなどが挙げられている。

高齢者の住宅資産の活用が少ないその他の理由としては高齢者の遺産動機が挙げられる。例えば、所得の減少や住宅価格の高騰によって住宅取得が困難になった子に対して高齢の親が住宅資産を遺産として残す傾向にあることなどが報告されている（Skinner, 1996; Megbolugbe et al., 1997）。

### 2. 研究の目的

仮に、高齢者が子の生活を支援するために住宅資産を遺産として残すとすると、現金は増えないため、自分自身の消費を維持できない。しかし、実際には遺産の礼として子から金銭的な援助を受け取るという親子間の互恵的依存関係の存在が指摘されている（Izuhara, 2004; Toussaint & Elsinga, 2009; Ronald & Doling, 2012; Farnham & Sevak, 2015）。高齢者が世代間住宅資産移転を通じて、子から金銭支援を受け取り、生活を維持しようとする試みは、親子間リバース・モーゲージが暗黙的に契約されていることを示唆する（Horioka, 2002）。

そこで、本研究では第一に親子間リバース・モーゲージが存在するのか、第二に親子間リバース・モーゲージを通じて高齢の親が消費水準を維持できるのかを、「日本家計パネル調査」（慶應義塾大学）を用いて実証的に分析する。

### 3. 研究の方法

第一の親子間リバース・モーゲージの存在を確認するために、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かを検証する。「日本家計パネル調査」では、子に対して住宅相続の可能性について、可能性が「ある（100%）」と「なし（0%）」の二者択一の間を設けている。親に対する1年間の金銭支援額も回答者に尋ねているため、次のような金銭支援額関数を推定することで、上記の仮説を検証することが可能になる。

$$\text{金銭支援額} = \alpha + \beta \times \text{住宅相続期待ダミー} + \gamma \times \text{その他の調整変数} + \text{誤差項}$$

ここで、 $\alpha$ 、 $\beta$ 、 $\gamma$  が推定されるパラメーターである。住宅相続期待ダミーは、将来親の住宅を相続する可能性が「ある（100%）」と回答した場合は1、「ない（0%）」と回答した場合は0をとる二値変数である。本研究で注目するパラメーターは  $\beta$  である。推定された  $\beta$  が有意に正の場合、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ことを意味する。

しかし、住宅相続期待について0%と100%の間を連続的に回答することが実際には望ましい場合（例えば、50%の確率で可能性がある場合）住宅相続期待ダミーを利用した推計では測定誤差バイアスが生じてしまう。そこで、住宅相続期待ダミーが0から1の間の値をとるように変換するために、住宅相続期待関数をプロビット・モデルで推定する。そして、推定式の住宅相続期待ダミーの代わりに、この推定から得られる（生成された）住宅相続期待変数を利用し、金銭支援額を回帰する。この2段階の推定の結果、住宅相続期待が金銭支援額に対して有意に正の影響を与えれば、親子間リバース・モーゲージの存在が確認されることになる。

第一の研究では、「日本家計パネル調査」の2005年から2016年の個票データのうち、回答者の親が健在する世帯に研究の対象を絞った。さらに、世帯をクロスセクション・データのように扱い、約1万4000世帯を分析対象として確保した。表1は、第一の研究で用いる代表的な変数の平均値をまとめている。被説明変数になる金銭支援額の値は年間8万円ほどである。金銭支援を提供している世帯は分析対象の約14%ほどである。このことは、金銭支援額0万円の世帯が86%にのぼることを意味する。一方、半数の世帯が将来親の住宅を相続すると回答している。単純な平均だけを眺めると、親子間リバース・モーゲージを通じた親と子の互恵的依存関係は弱いように思われる。ただし、相続可能性のある世帯（第2列）とない世帯（第3列）を比べると、前者が後者に比べて、金額も提供割合も多くなっている。

表1 金銭支援額と住宅期待に関する平均値

	全世帯	相続期待あり	相続期待なし
金銭支援額(1万円)	8.17	11.67	4.98
金銭支援した割合(%)	13.57	16.64	10.97
住宅相続期待(ダミー)	0.48	1.00	0.00
観測世帯数	14,204	6,760	7,444

第二の親子間リバース・モーゲージを通じて高齢の親が消費水準を維持できるのかを確認するために、本研究では消費額の変化と住宅資産額の変化の関係を検証する。「日本家計パネル調査」では、世帯主が60歳以上の家計に対して、所有している住宅資産の自己評価額、1ヶ月の消費額について質問している。この2つの質問を用いて次のような消費関数を推定する。

$$\text{消費額の変化} = \alpha + \beta \times \text{住宅資産額の変化} + \gamma \times \text{その他の調整変数の変化} + \text{誤差項の変化}$$

ここで、消費額の変化とはある調査年の消費額の値と使用している全調査期間の消費額の平均値との差を表している。住宅資産額の変化、その他の調整変数の変化、誤差項の変化についても同様である。なお、住宅資産額の変化が外生的なショックのみによって起きよう、回答者自身が居住している住宅の資産額を変えられるようなケース(転居、増改築を選択した回答者)は分析対象から除外する。また、消費額の変化には住宅の修繕費は除いて計算する。これにより、消費額の変化が住宅資産額の変化に影響を与えるという逆の因果関係から生じるバイアスを軽減できる。本研究で注目するパラメーターは  $\beta$  である。推定された  $\beta$  が有意に正の場合、住宅資産額の平均額からの外生的な上昇は、高齢者の消費額を平均額より増加させることを意味する。ただし、住宅の転居に伴って住宅の売却益を受け取った可能性は排除しているため、この場合、高齢者はリバース・モーゲージなどを利用し、消費額を増やした可能性が残る。一方、推定された  $\beta$  が有意ではない場合、住宅資産額の平均額からの外生的な上昇は、必ずしも高齢者の消費額を増やすとは言えないことを意味する。

「日本家計パネル調査」では、世帯主が60歳以上の家計に対して現在の借入金残高を聞いている。そこで、消費額の変化を借入金残高の変化に入れ替えて、借入金残高関数も推定する。高齢者のほとんどがリバース・モーゲージを利用していないという実態を考慮すると、推定される住宅資産額の変化に係るパラメーターは有意にはならないと予想される。

次に、高齢者が親子間リバース・モーゲージを通じて、消費額を変化させているのであれば、子のいる高齢者と子のいない高齢者で、住宅資産額の変化に係るパラメーターが異なる可能性がある。そこで、(同居・別居に関わらず)子がいると回答した高齢者と、いないと回答した高齢者にサンプルを分けて、それぞれの消費額の変化を保有する住宅資産額の変化に回帰する。親子間リバース・モーゲージが働いているのであれば、住宅資産額の平均額からの上昇は、子のいる高齢者の消費額を平均額から有意に増加させるであろう。なぜなら、子は資産価値の高い住宅を将来相続するほど、金銭支援を増やすと予想され、それが高齢者の消費額の増加をもたらすと考えられるからである。一方、子がいない場合は、親子間リバース・モーゲージを利用できないため、住宅資産額の変化は消費額の変化に影響を及ぼさず、住宅資産額の変化に係るパラメーターの値が0に等しいという帰無仮説は棄却されないと考えられる。

第二の研究では、「日本家計パネル調査」の2006年から2017年の個票データのうち、世帯主の年齢が60歳以上の世帯に研究の対象を絞った。さらに、一戸建てまたは連棟戸建ての持ち家を所有し、所有している土地の資産価値が100万円以上の世帯だけを利用した。この選択の結果、約9000世帯が分析対象として残った。表2は、第二の研究に用いる代表的な変数の平均値をまとめている。被説明変数になる消費額の値は年間340万円ほどである。一方、説明変数になる住宅資産額については約2600万円となっている。子がいる世帯と子がいない世帯を比較すると、消費額、住宅資産額とも子がいる世帯の方が高くなっている。

表2 消費額と住宅資産額の平均値

	全世帯	子のいる世帯	子のいない世帯
消費(100万円)	3.42	3.69	3.06
住宅資産額(100万円)	26.08	27.80	24.80
観測世帯数	9,018	5,129	3,889

#### 4. 研究成果

表3は、(生成された)住宅相続期待と金銭支援額の関係を推計した結果を示している。なお、推定の際には、9 割弱の子世帯が親に金銭支援していないことを考慮して、トービット・モデルの推定を活用している。表3から、推計されたパラメーターの符号は正で、かつ10%有意水準でパラメーターが0になるという帰無仮説が棄却されている。これは、住宅相続期待が高いほど、親に対する金銭支援が増額すること、すなわち親子間リバース・モーゲージの存在を支持することを意味する。

表3 推定結果

	全世帯	所得別	
		高所得	低所得
住宅相続期待	745.531*	968.678**	-40.185
観測世帯数	14,204	10,655	3,549

\*\*有意水準5%、\*有意水準10%

その他の説明変数として、長男ダミー、一人っ子ダミー、世帯主の年齢、子世帯の総所得、非就業者ダミー、世帯人数、年ダミー、地域ダミーを含むが、表には記載していない

図1の実線は、表3のパラメーターの値から得られた住宅相続期待(%)の予測値と金銭支援額(1万円)の予測値の関係を示している。一方、図1の点線は表1に示された住宅相続期待の平均値(48%)を示している。この平均値の下では、子から親への金銭支援額は年間14万円ほどにとどまっている。「平成28年家計調査報告(家計収支編)」によると、高齢単身無職世帯(60歳以上の世帯)の1ヶ月の収入不足分は月約3万6000円(年約43万円)、高齢夫婦無職世帯(夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯)のそれは月約5万5000円(年約66万円)である。したがって、年間約14万という値は、高齢者の収入不足分を補うには少なすぎるように思われる。すなわち、平均値で見ると、親子間リバース・モーゲージによる高齢者の生活支援は力弱い。このことは、高齢者が十分な金銭的支援を子から引き出すには、高い住宅相続期待を子に抱かせる必要があることを同時に意味する。例えば、年43万円(66万円)の金銭支援額を引き出すには、住宅相続期待が65%(74%)に達しなければならない。

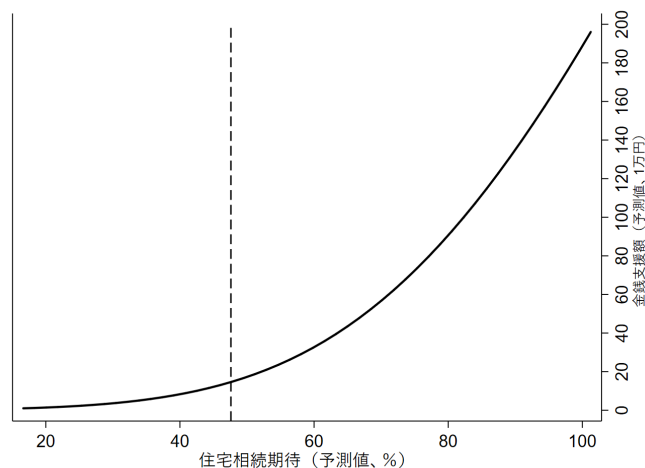


図1 住宅相続期待(予測値)と金銭支援額(予測値)の関係

また、所得階層別について分析すると、高所得層(子世帯の総所得が分布の25パーセントタイル以上)の子世帯は、住宅相続期待が高まると金銭支援額を有意に増やすが、低所得層(子世帯の総所得が分布の25パーセントタイル未満)の子世帯は、そのような関係にはない(表3)。すなわち、低所得層では、親への金銭支援をする余裕がなく、親子間リバース・モーゲージが機能しないことが確認できる。

表4の[1]は、住宅資産額の変化が世帯主の年齢が60歳以上の家計の消費額の変化に与える影響の推計結果である。住宅資産額の変化は消費額の変化に正の影響を及ぼすが、有意ではない。表4の[2]から、住宅資産額の変化は借入額の変化にも有意な影響を及ぼしていない。以上から、日本の高齢者の間では、たとえ住宅資産額が増加しても、リバース・モーゲージなどを通じて借入額を増やし、消費額を増やすような習慣はないと言えよう。

表4の[3]と[4]は子のいる世帯と子のいない世帯の住宅資産額の変化と消費額の変化の関係を示している。表4の[3]から、子のいる世帯では、住宅資産額の上昇によって、消費額が有意に正の方向で変化することが確認できる。親の住宅資産額の上昇は、相続財産の増加を

意味する。このため、親子間リバース・モーゲージを通じて、子からの金銭支援額が増加し、高齢の親の消費額が増加したのかもしれない。ただし、住宅資産額の上昇が消費額の増加にもたらす影響は非常に小さい。表4[3]の住宅資産額(の変化)に係るパラメーターと個票データの平均値から、住宅資産額の1%の上昇は、高齢者の消費額を0.08%しか増やさない。これは、子のいる高齢世帯にとって、年間3000円程度の消費額の増加である。一方、子のいない世帯では、[1]同様有意な影響を及ぼしていない。保有する住宅資産額が上昇しても、このような世帯では、金融機関などが提供するリバース・モーゲージも子が提供する親子間リバース・モーゲージも利用できないため、手元の資金が増やせない。したがって、消費額も変化しないと考えられる。なお、2017年の「日本家計パネル調査」において家族に関する質問票が新たに作成され、それに伴い子のいる世帯数に変化が生じたが、本研究ではこの点が十分反映されていないことに注意を要する。

表4 推定結果

	全世帯		子の有無別消費額	
	[1]消費額	[2]借入額	[3]子のいる世帯	[4]子のいない世帯
住宅資産額	5.060	-0.010	10.155*	-5.240
観測世帯数	9,018	8,979	5,129	3,889

\*有意水準 10%

消費額、借入額は千円

その他の説明変数として、金融資産額、世帯の総所得、非就業者ダミー、世帯人数、都市規模ダミーを含むが、表には記載していない

本研究から、親子間リバース・モーゲージの存在は確認できたが、子から親への金銭支援額は小さく、これを用いて高齢の親の消費水準を維持するのは極めて困難であることもわかった。今後、過疎化の進行によって、住宅資産の相続をためらうケースや、少子化によって、そもそも住宅資産を相続する子がないケースが増えることが予想される。以上を考慮すると、現在の住宅資産ベースの福祉政策に頼ることは将来ますます難しくなると考えられる。

## 5. 主な発表論文等

[雑誌論文](計2件)

Iwata, Shinichiro and Yukutake, Norifumi, Housing inheritance, financial assistance, and reciprocal interdependence, Working Paper No. 321, Faculty of Economics, University of Toyama. 査読無

<http://doi.org/10.15099/00019273>

Iwata, Shinichiro and Yukutake, Norifumi, Housing assets and consumption among the Japanese elderly, Working Paper No. 308, Faculty of Economics, University of Toyama. 査読無

<http://doi.org/10.15099/00017910>

[学会発表](計6件)

岩田真一郎, Housing inheritance, financial assistance, and reciprocal interdependence, Asian Real Estate Society, 2018年7月8日~7月11日、仁川

岩田真一郎, Housing inheritance, financial assistance, and reciprocal interdependence, European Real Estate Society, 2018年6月27日~6月29日、ウブサラ

岩田真一郎, Housing inheritance, financial assistance, and a reciprocal interdependence, 2018年6月9日~6月10日、日本経済学会、神戸

岩田真一郎, Housing inheritance, financial assistance, and a reciprocal interdependence, 応用地域学会, 2017年11月25日~11月26日、東京

岩田真一郎, Housing assets and consumption among the Japanese elderly, 日本経済学会, 2017年9月9日~9月10日、東京

岩田真一郎, Housing assets and consumption among the Japanese elderly, Asian Real Estate Society, 2017年7月9日~7月12日、台中

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、研究者個人に帰属されます。