

令和 2 年 7 月 9 日現在

機関番号：33301

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2016～2019

課題番号：16K17125

研究課題名(和文)若年家計における住宅需要の分析

研究課題名(英文)A quantitative analysis of housing demand among Japanese young people

研究代表者

石野 卓也(Takuya, Ishino)

金沢星稜大学・経済学部・准教授

研究者番号：10614034

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,000,000円

研究成果の概要(和文)：本研究課題では、親による住宅の提供が子ども家計に対して与えた影響に焦点をあて、若年成人の住宅需要や消費行動について定量分析した。主に以下の5つのことが本研究の成果として挙げられる。

1)将来親の住宅を相続するという期待は、子供の住宅需要の形成を抑制する。2)親の遺産の有無によって、子供のきょうだい間における立地に関する意思決定が変わる。3)親の住宅の相続を期待している子供は、そのさらなる子孫に自分の住宅をのこそうとする。4)親の住宅の相続を期待できるとき、特に借家に住む子ども世帯の消費が促進される。5)親からの金融資産の移転期待は、住宅の相続期待とは対照的に、子供の消費を抑制し貯蓄を促進させる。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究課題による学術的・社会的貢献としては、主に以下の2つのことが挙げられる。

A)本研究では、資産移転が実現する前から、その期待がすでに実体経済に影響を与えていることを示唆している。日本では、高齢化が進展し、近い将来に多くの資産移転が起きることが予想される。本研究は、この将来の資産移転が現在の経済に与えている影響の解明に、つながることが期待される。B)日本ではその税制から、住宅は金融資産よりも遺産相続の際に有利な資産となっており、より住宅が遺産として選ばれていることが示唆されている。このことが近年の若年成人の消費を促進している反面、住宅需要の落ち込みにつながっている可能性がある。

研究成果の概要(英文)：This research empirically analyzes how the expectation of parental housing transfers can influence children's housing demand and consumption in Japan. Our empirical analysis has several important findings. Firstly, the expectation of parental housing transfers discourages children from purchasing their own house. Second, the expectation of parental bequest changes locational competition between siblings of children. Third, the recipients tend to leave the same type of wealth to their offspring as they anticipate receiving from their parents. Fourth, the expectation of parental housing transfers may increase in children's consumption. Fifth, contrary to housing transfers, anticipated financial transfers from parents have a positive impact on children's financial wealth accumulation.

研究分野：都市経済学

キーワード：世代間移転 住宅 家族 親子 きょうだい 期待

## 様式 C-19、F-19-1、Z-19 (共通)

### 1. 研究開始当初の背景

Deutsch et al. (2006) において示されているように、日本の持ち家住宅の大半は 40 歳半ばまでに形成される。加えて、この年齢以降には住み替え率が大きく低下する（総務省「平成 25 年住宅土地統計調査」）ことを踏まえれば、40 歳までの若年成人においてどのような住宅需要が形成されるかは住宅市場の動向を考える上で不可欠な要素だろう。関連して、若年成人においては、住居に関する支出が消費の中で高い割合を占めている（総務省「家計調査」）。若年層の消費や資産運用は、現在の経済状況のみならず、数十年後の高齢者の経済状況を予測するうえでも重要な意味を持つ。ゆえに、若年家計を把握するうえでも、その住宅需要を分析することは必要である。本研究は日本の若者の住宅需要について分析を行い、その上で若者の消費や資産運用の特徴を明らかにしようとしたものである。

いくつかの代表的な先行研究では、日本の住宅需要に影響を与える経済的属性として、可処分所得・貯蓄額・住宅価格といった属性が着目されてきた (Horioka, 1988)。しかし、経済産業省が公表した平成 21 年の産業活動分析においては、このような属性や人口動態だけでは、若年世代の住宅需要を予測できなくなっていることが言及されている。そのため、本研究では新たな若年世代の住宅需要モデルを考えるにあたって、親による住宅サービスの提供や住宅を通じた親子間の所得・資産移転に着目した。住宅土地統計調査によれば、現在の日本において、子供がいる高齢者世帯の多くが持ち家世帯である。近い将来を考えれば、この高齢者が保有する住宅の多くが、その子供へと相続される可能性がある。日本の多くの家計においては住宅が最大の資産になっていることを考えれば、この将来の住宅の相続がどのような経済的影響をもたらすかは重要な問題となるだろう。

### 2. 研究の目的

具体的には以下の 3 つの観点から、日本の家計を対象にした実証分析を行うようにした。

#### (あ) 親からの独立

若者は成人後に親によって提供される住宅サービスから独立するようになり、自ら費用を負担して住宅サービスを購入する。このような住宅における子供の親からの独立は、住宅市場における新規需要形成の大部分を担う (Clark and Mulder, 2000)。本研究では、子供の住宅における独立や独立時の住宅需要について、動学的な変化を考慮した実証分析を行う。

これまでの欧米を中心とした先行研究では、子供の経済的独立として、親と別居する経済的要因について研究を行っている。しかし、日本においては、親と別居することが必ずしも親子間の経済的独立を意味するわけではない。例えば、近年においては親の介護などを考慮した子供の独立として、親子間の近接居住についても経済学的な議論がなされている (Yamada, 2006; Komura and Ogawa, 2017)。子供の住宅における独立を改めて考え、またその決定要因を明らかにすることは、住宅需要を研究するにあたり新たな学術的貢献となることが期待される。

#### (い) 住宅を通じた親からの所得・資産移転

住宅を相続した世帯はいかにその住宅を活用するかという問題に直面するだろう。相続した住宅を住居として活用するか否かで家計の住宅にかかる支出は大きく変化する。本研究では、子供が親の住宅を相続する可能性に着目し、この相続可能性が子供の住宅需要の形成にどのような影響を与えているのかを、定量的に分析する。Engelhardt and Mayer (1998) では、遺産として金融資産を受け取る可能性が生じたときの、子供の住宅需要の変化について分析を行っている。しかし、住宅の相続に関する詳細なデータを得ることの困難さから、住宅そのものを相続することによる影響を明らかにした先行研究の蓄積は十分ではなく、住宅需要構造の分析に貢献することが期待される。

#### (う) 住宅需要を踏まえた若年成人の消費や資産運用

Yukitake ら (2015) によれば、日本において、住宅購入時に親からもらえる金額の多寡は、住宅購入のための支出額には影響を与えていないことが示されている。つまり、住宅購入時の親子間の所得・資産の移転は、子供の住宅以外の消費や資産運用に転用されていることが考えられる。親の住宅を相続することにより、どのように消費や資産形成が変化するのかを特定し、住宅による資産移転の有無が、若年家計にどのような差異をもたらすのかを明らかにする。

### 3. 研究の方法

上記の 3 つの観点について、それぞれ以下のような定量分析を行った。

#### (あ) 親からの独立

まず、住宅市場における新規需要の形成という観点から、子供が自ら費用を負担して、住居を購入した場合と借家に住んだ場合を独立とみなして定量分析を行った。データには日本家計パネル調査 (JHPS) を用いており、観察期間中に若年成人が親の住宅から独立する確率について、回帰分析を用いて推定を行った。

また、親との近接居住や子供の住宅の立地を考えるにあたっては、きょうだいの存在を考慮することが重要であると先行研究で示唆されている (Komura and Ogawa, 2017)。このようなきょう

うだいの存在を考慮した定量分析を行うために、親が生きており二人きょうだいで育った成人2028名とそのきょうだい824名に対して詳細な調査を行い、データを作成した。このデータを用いて、子供の立地について分析を行っている。

#### (い) 住宅を通じた親からの所得・資産移転

将来の住宅の相続が現在の子供家計に与えている影響について焦点をあてた。分析にあたっては、JHPSをデータとして用いている。親の住宅を相続することの期待が子供の住宅需要に与える影響を分析するにあたっては、住宅の相続の内生性を考慮する必要がある。親の住宅を相続するために、親の住宅に住むという逆の因果関係が生じている可能性も考えられる。このため、相続期待の有無には影響を与えるが、住宅の需要には直接影響を与えない操作変数を考えた。本研究では、この操作変数として子供のきょうだいに関する属性を採用し、将来の住宅の相続期待の影響について推定を行った。ここでは子供の住宅需要として、親名義の持ち家住宅、子供世帯単独名義の持ち家、親子共同名義の持ち家、借家の4つの居住形態に対する選択を考えている。

また、多くの先行研究で指摘されているように、資産を子孫へ残す意思はその家計の消費や貯蓄に影響を与えることが考えられる。ゆえに、親からの住宅を相続することの期待が、子供のさらなる子孫へ資産をのこす意思に対して与える影響についても分析を行った。

#### (う) 住宅需要を踏まえた若年成人の消費や資産運用

(い)での議論を踏まえた上で、親の住宅の相続が子供世帯の消費や貯蓄に与えた影響を定量分析した。住宅の相続による効果と金融資産の相続による効果を識別するために、各種資産の相続について調査を行ったJHPS2018をデータとして利用している。この分析においても、遺産相続の内生性については、考慮する必要がある。子供に遺産をのこす親は、残さない親と比較して、裕福であることが考えられる。このような場合、子供への教育投資などを通じて、親の経済的余裕が子供の稼得能力につながってしまう可能性がある。そのため、遺産相続の効果を推定するにあたって、このような親子の属性について調整が不十分なときには、内生性が生じうる。本研究ではこの問題に対処するために、トリートメント効果モデルの枠組みから、二重に頑健な拡張化された逆確率加重推定量(DR-AIPW)を用いた分析を行った。

## 4. 研究成果

上記の3つの観点による実証分析から、主に以下の5つのことが本研究課題の成果として挙げられる。

### (1) 将来親の住宅を相続するという期待は、子供の住宅需要の形成を抑制する

(あ)の観点の分析から、将来親の住宅を相続することが期待される場合には、子供は親の住宅から独立せずに、とどまり続ける傾向があることが示唆されている。つまり、親による住宅サービスの提供は、住宅市場における新規需要の形成を抑制することになる。

加えて、(い)の観点の分析から、特にどのような子供の居住形態の選択に対してこの影響が大きいのかを考えた。住宅の相続期待の内生性を考慮しなかった場合には、特に子供世帯のみで費用を負担して住宅を購入するという選択肢と借家に住む選択肢が、相続期待によって選ばれなくなる傾向があることが示されていた。しかし、相続期待の内生性を考慮した場合には、子供世帯のみで費用を負担して住宅を購入するという選択肢のみが選ばれなくなっていることも明らかになった。相続期待の有無の効果を推定するにあたっては、親子間の経済的屬性について、十分な調整が求められることから、内生性を考慮した場合においても同様に示された結果を支持したい。

この成果については、特に(い)の観点については2017年7月に行われたアジア不動産学会(台湾)および2017年11月に行われた応用地域学会(東京大学)で報告を行った。また、(あ)の観点については雑誌『個人金融』において、2019年に論文を掲載した。

### (2) 親の遺産の有無によって、子どものきょうだい間における立地に関する意思決定が変わる

2020年1月から2月にかけて親ときょうだいに関する調査を行った。日本において、経済学的な観点から成人後のきょうだいについて行われた調査の蓄積は十分ではないため、このようなデータを作成したことは、家族に関する経済学的研究の発展に寄与することが期待される。

Komura and Ogawa (2017)によれば、きょうだい間の相対的な所得の違いが親子の立地や介護に影響を与えていることが理論モデルを用いて示唆されている。このデータを用いた分析でも、同様のメカニズムが実証的にも示唆されることがわかった。しかし、理論モデルでは明示的に考慮されてなかった親からの資産移転によって、きょうだい間の意思決定の構造が変わってくることもうかがわれた。

### (3) 親の住宅を相続する世帯は、子供に自分の住宅を将来のこそうとする

(い)および(う)の観点から、親からの資産の移転期待が、子供の子孫へ資産をのこす意思に対して与える影響について分析を行った。この結果から、親の住宅を相続する期待がある場合

には、子供もまた住宅をその子孫にのこそうとする傾向があることがわかった。(1) と併せて考えると、子供は自分で住宅を購入していないことから、相続する親の住宅を自分の子孫へのこそうとしていることがうかがえる。石野 (2011) では、市場価値の高い住宅ほど遺産とされる傾向があることが示唆されている。これらのことから、住宅の相続を通じて、価値の高い住宅は一つの家系に保有され続けることから、市場においてそのような住宅の流通量が減っていることも考えられる。

一方で、将来、親から金融資産の移転を期待している場合には、子供は金融資産を子孫にのこそうとする傾向があることがわかった。親から相続した資産と同種類の資産を、子供は自らの子孫にものこそうとすることがうかがえる。

(4) 親の住宅の相続を期待できる時、特に借家に住む子供世帯の消費が促進される

親の住宅の相続を期待している場合、借家に住む子供世帯は貯蓄率を低くし、平均消費性向を大きくする傾向があることが示唆された。(1) で示されているように、親の住宅を相続することで、子供は自ら住宅ローンなどを負担して住宅を購入しなくなっている。このような子供世帯においては、将来住宅を購入するための頭金などを準備する必要が無く、貯蓄を行わずに消費に転用していることが考えられる。

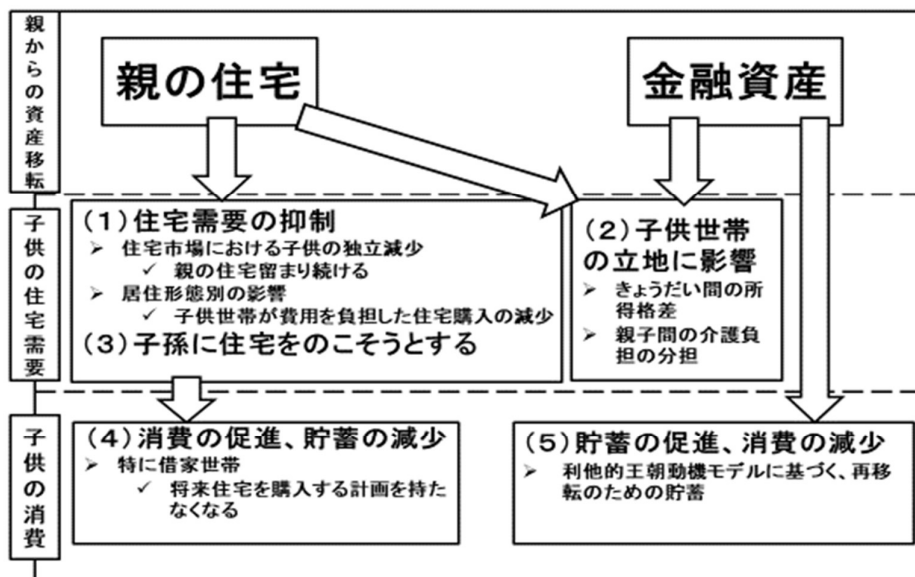
(1) でも議論したように、親の住宅を相続する期待があった場合でも、子供世帯が借家に居住することはあり得る。この分析結果と併せて考えると、一旦、親の住宅から独立して借家に住んだとしても、親の住宅を相続する場合には、将来また親の住宅に戻っていることがうかがわれる。

(5) 住宅と金融資産による資産移転では、子ども世帯に対する影響が異なっている

(4) の結果とは対照的に、将来親からの金融資産の移転期待がある子供世帯については、むしろ消費が抑えられ、貯蓄率が高まる結果が示された。ライフサイクル仮説や予備的動機から導かれる予想とは異なる結果になっているが、この理由としては利他的王朝動機モデルの存在が考えられる。利他的王朝動機モデルでは、家族の伝統として、家系内で親から子供、そしてその子孫へと繰り返し移転が行われていくことが考えられ、その移転額も代を重ねるごとに大きくなっていくことが示唆されている。実際、これを裏付けるように、(3) の分析結果からも、金融資産の移転が期待される子供世帯は、その子孫へ金融資産をのこそうとしていることが示唆されている。さらに、子孫への金融資産をのこす意思の有無で子供世帯を分けて追加的な分析を行った場合、のこす意思があるグループにおいてのみ、金融資産の移転期待が貯蓄につながっていることが示唆された。

上記の(3)から(5)の成果については、一つの論文にまとめ、2019年3月に行われた Western Economic Association International (慶應義塾大学) と 2020年5月に行われた日本経済学会 (Zoom) で報告を行っている。

図1：親からの資産移転が子供世帯に与える影響



上記の成果をまとめた図1に示されるように、親の住宅が子供に移転されることは、子供の住宅需要の変化を通じて、子供世帯の消費を促進させることが示唆されている。対照的に、金融資産による親子間の資産移転は子供世帯の消費を減少させ貯蓄を促進させる傾向が示されている。日本においては、2015年の税制改正により、相続税などについて大きな変化が生じた。この制度変更によって、相続においては金融資産よりも住宅による移転の方が有利になり、住宅が遺産としてより選ばれるようになったことが示唆されている (Seko, Sumita and Yoshida, 2020)。この議論と本研究課題の成果を併せれば、2015年の税制改正は、子供世帯の住宅需要を減少させた一方で、消費を促進している可能性がある。

・参考文献

- Clark, William A. V., and Clara H. Mulder (2000) "Leaving Home and Entering the Housing Market," *Environment and Planning A*, vol.32, pp.1657-1671.
- Deutsch, Edwin., Piyush Tiwari and Yoko Moriizumi (2006) "The Slowdown in the Timing of Housing Purchases in Japan in the 1990s," *Journal of Housing Economics*, vol.15, pp.230-256.
- Engelhardt, G. V., and C. J. Mayer (1998) "Intergenerational Transfers, Borrowing Constraints, and Saving Behavior: Evidence from the Housing Market," *Journal of Urban Economics*, vol.44, pp.135-157.
- Horioka, Charles Y. (1988) "Tenure Choice and Housing Demand in Japan," *Journal of Urban Economics*, vol.24, pp.289-309.
- Komura, Mizuki and Hikaru Ogawa (2017) "The prodigal son: does the younger brother always care for his parents in old age?" *Applied Economics*, vol.47, pp.2153-2165.
- Seko, Miki., Kazuto Sumita and Jiro Yoshida (2020) "Bequest Motives, Inheritance Tax, and Housing Choice: A Problem of Inefficient Empty Nests," Mimeo.
- Yamada, Ken (2006) "Intra-Family Transfers in Japan: Intergenerational Co-Residence, Distance, Contact," *Applied Economics*, vol.38, pp.1839-1861.
- Yukutake, Norifumi, Shinichiro Iwata, Takako Idee (2015) "Strategic interaction between inter vivos gifts and housing acquisition," *Journal of the Japanese and International Economics*, vol.35, pp.62-77.
- 石野卓也 (2011) 『住宅を通じた親子間の所得移転と住宅需要』, 博士論文(経済学), 慶應義塾大学.

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 石野卓也	4. 巻 第14巻1号
2. 論文標題 親の住居の相続期待と子供の住宅取得行動	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 季刊 個人金融	6. 最初と最後の頁 pp.34-45
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6件（うち招待講演 1件／うち国際学会 2件）

1. 発表者名 石野卓也
2. 発表標題 Parental Wealth Transfers and Children's Wealth Accumulation
3. 学会等名 Western Economic Association International 15th International Conference（国際学会）
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 瀬古美喜、石野卓也
2. 発表標題 The effect of housing inheritance on heirs' tenure choice, consumption, and savings in Japan
3. 学会等名 アジア不動産学会（国際学会）
4. 発表年 2017年

1. 発表者名 石野卓也
2. 発表標題 The Effect of Housing Inheritance on Heirs' Tenure Choice and Household Wealth Accumulation in Japan
3. 学会等名 応用地域学会
4. 発表年 2017年

1. 発表者名 石野 卓也
2. 発表標題 住宅相続の経済分析
3. 学会等名 日本の経済格差のダイナミズム：パネルデータによる実態把握
4. 発表年 2016年

1. 発表者名 石野 卓也
2. 発表標題 住宅の相続の経済分析
3. 学会等名 慶應義塾大学経済研究所（招待講演）
4. 発表年 2016年

1. 発表者名 石野卓也
2. 発表標題 親からの資産移転期待と子供の資産蓄積
3. 学会等名 日本経済学会
4. 発表年 2020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
---------------------------	-----------------------	----