

自己評価報告書

平成 23 年 4 月 15 日現在

機関番号：33918

研究種目：若手研究 (B)

研究期間：2008～2011

課題番号：20730224

研究課題名 (和文) 住宅市場と家計の資産選択

研究課題名 (英文) Household Portfolio Selection and Housing Market

研究代表者

上山 仁恵 (UEYAMA HITOE)

日本福祉大学・経済学部・准教授

研究者番号：90295618

研究分野：社会科学

科研費の分科・細目：経済学・金融論

キーワード：家計、資産選択、リスク金融資産、中古住宅 (市場)、中古住宅の流動性

1. 研究計画の概要

本研究の目的は大きく2つである。

(1) 中古住宅市場と家計の資産選択の行動との関連性を検証する。具体的には、日本の家計による有価証券等のリスク金融資産への投資が少ない要因として、日本における中古住宅の流動性の低さ (中古住宅市場が未発達であること) が影響しているか否かを、理論と実証の両面から分析する。

(2) 住宅ローンの性質と家計の資産選択の行動との関連性を検証する。特に、日本特有の住宅ローンのリコース性 (債務履行請求が担保物件の住宅以外に及ぶこと) に着目し、家計の資産選択の行動に与える影響を分析する。

2. 研究の進捗状況

(1)の研究については、以下3つの研究計画を実施し、論文にまとめ、学会報告と雑誌への投稿を行った。具体的な研究方法、および得られた成果は以下のとおりである。

① 国際データを用い、中古住宅の流動性 (中古住宅市場の発達度) と、家計による有価証券等のリスク金融資産への投資との関係を検証する。その結果、全住宅取引戸数に占める中古住宅の比率が低い国ほど (すなわち中古住宅の流動性が低い国ほど)、家計による有価証券等のリスク金融資産への投資が少ない傾向にあることが確かめられた。

② 中古住宅の流動性を明示した理論モデルを構築し、中古住宅の流動性が家計のリスク金融資産への投資に与える影響を分析する。理論モデルの含意は、中古住宅の流動性が低いほど、中古住宅を売却する際に発生する不

確実性が増し、家計はリスク金融資産への投資を抑制することが合理的となる。そして、理論モデルの妥当性を検証するため、数値シミュレーションを行った結果、住宅の流動性が低い (すなわち、中古住宅を売却する際に生じる不確実性が高まる) ほど、家計によるリスク金融資産への投資が抑制される結果を得た。

③ 日本の家計の個票データを用い、②で構築した理論モデルの妥当性を実証する。国際データではサンプル数が少ないため、実際の住宅の流動性 (住宅を売却する際に生じる不確実性) を、家計による主観的な意識で代理した。その結果、住宅の流動性が低いと意識している家計ほど、リスク金融資産への投資を抑制していることが確かめられ、実証的にも、②の理論モデルを支持する結果を得た。

(2)の研究については、以下3つの研究計画を立て、これまでの進捗状況は以下のとおりである。

① 住宅ローン借入前後における家計の資産選択の行動の違いについて検証する。そして、個票データを用いて分析した結果、住宅ローンは、借入直前には資産選択の行動に影響を与えない (すなわち、収入から限度額の上限を借入している) が、借入後には、住宅ローンの存在は資産構成に影響を与えている結果を得た。

② 家計の資産選択の行動に住宅ローン保有がどのような形で影響を与えているのかを検証する。個票データを用いて分析した結果、住宅ローン保有の有無やその額が、家計の資産選択の行動に影響を与えているが、純資産 (金融資産額と住宅ローン額とのバランス)

が最も大きな影響を与えていることが確かめられた。

③ 住宅ローンのリコース性が家計の資産選択に与える影響を検証する。2010年度まで、③の研究計画については未実施である。

3. 現在までの達成度

②おおむね順調に進展している。

(理由)

本研究の2つの目的のうち、(1)の研究である中古住宅市場と家計の資産選択の行動との関連性の検証については、①から③のすべての研究計画を実施し、1本の論文としてまとめた。そして、2010年度(第5回)財団法人住宅金融普及協会「住宅・金融フォーラム」による懸賞論文(国土交通省・住宅金融支援機構提携)に応募し、2011年3月2日付で最優秀賞を受賞した。

(2)の研究である住宅ローンの性質と家計の資産選択の行動との関連性の検証については、①については大学の研究紀要に公表し、②については平成22年度内に論文としてまとめているが、学会報告や雑誌への投稿は未実施であり、③の研究計画については未実施である。(1)の研究については、最優秀論文賞を受賞し、大きな成果を出すことができ、また、(2)の研究についても半分が終了していることから、「おおむね順調に進展している」と判断した。

4. 今後の研究の推進方策

本研究の2つの目的のうち、(2)の研究について、③の研究計画(住宅ローンのリコース性と家計の資産選択の行動との関連性の検証)が未実施であるが、研究期間である最終年度については、(1)の研究成果に対して大きな評価が得られ、その研究の重要性から、③の研究計画の実施を中断し、(1)の研究内容である中古住宅市場と家計の資産選択の行動との関連性の検証についてさらに踏み込んだ研究を行いたい。具体的には、以下の2つである。

(1)家計による新築住宅と中古住宅の選択に与える影響について検証すること。

(2)中古住宅の流動性(中古住宅市場の発達度)と家計の遺産動機との関連性を検証すること。

5. 代表的な研究成果

(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4件)

① 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、10巻、2011年掲載確定、査読有

② 上山仁恵、実物資産の非流動性と家計の資産選択、日本福祉大学経済論集、40巻、117-131、2010年、査読無

③ 下野恵子・上山仁恵、家計の資産選択における実物資産の位置付け、金融経済研究、26巻、41-62、2008年、査読有

④ 上山仁恵、住宅ローンの借入前後における住宅ローン需要の決定要因について、日本福祉大学経済論集、36巻、113-125、2008年、査読無

[学会発表](計1件)

① 上山仁恵、中古住宅市場と家計の資産選択、日本経済学会2010年度秋季大会、2010年9月19日、関西学院大学

[その他]

2010年度(第5回)財団法人住宅金融普及協会「住宅・金融フォーラム」による懸賞論文(国土交通省・住宅金融支援機構提携)最優秀賞受賞