

# 世代間の人口構成の変化及び稼得能力の変化が

## 住宅市場に与える影響

東海大学政治経済学部

川崎 一 泰

### < 要 旨 >

本稿では世代による住宅需要の違いに着目した Mankiw and Weil(1989)の枠組みを利用しながら、日本版の MW 住宅需要指数を作成し、分析を試みた川崎(1999)を拡張した。Mankiw and Weil(1989)及び川崎(1999)で利用されたデータを更新し、当時と比較しながら、この間の変化をとらえながら、今後の住宅市場の動向を予測した。

まず、日米のマイクロデータから年齢別の平均的な住宅需要量を表す MW 係数をそれぞれ推計した結果、アメリカの住宅市場は世代需要の水準が上昇し、係数が年齢の高い方にシフトし、需要のピークも 30 歳代中盤から 40 歳代後半にシフトしていた。一方、日本の係数は水準としては、全体的に低下し、年齢層による係数の違いが低下し、フラット化する傾向が観測された。この係数を指数化し、日米で比較したところ、以前は日本の方がアメリカに比べて年齢に依存して係数が変化する傾向を示していたのに対して、直近のデータでは、日本の方がフラット化し、アメリカの若年層の係数が低下したことが明らかになった。これはアメリカの資産バブルにより、住宅価格が高騰したことで若年層の住宅購入が困難になったことが起因しているものと考えられる。この MW 係数と各年齢の人口を使って、人口構成の変化を取り入れた MW 住宅需要指数を計測したところ、住宅需要のピークが 2001 年であったことが示された。

次に、持家・借家選択モデルを応用し、住宅購入確率を導出した日本版 MW 住宅需要指数を推計した。その結果、住宅需要のピークは 2003 年となり、今後は 2013 年から 2017 年にかけて住宅需要が大きく落ち込むことが予測された。また、この MW 住宅需要指数は持家系の住宅着工と一定の相関を持っていることから考えると、この間の住宅市場が冷え込むことが予測される。さらに、この住宅購入確率は、所得水準が低くなると低下していくことになるので、若年層の非正規化で稼得能力が低下すると、一層住宅市場を冷やすことになってしまう。

以上の点から、政策的インプリケーションとして、住宅ローン減税等の住宅政策の持続的な経済対策としての意義は薄れており、従来とは異なる発想の政策が求められているものと考えられる。具体的には、1 世帯 1 軒という発想を転換させ、2 地域居住(マルチ・ハビテーション)やセカンドハウスの需要を掘り起こす政策が有効だと考えられる。

## Abstract

This paper analyses the effect of demographic and earning ability changes on the housing market in Japan. Kawasaki(1999) supposed the housing purchase depended only on the generation and explored historical relationship between demographic change and housing market. For this purpose, I estimated the Mankiw and Weil(1989) index for picking up the effect of demographic change and characterize the probability of housing purchase by using the tenure choice model. In this paper, I expand these papers model and introduce the earning ability of young persons. And I compare the difference of the housing market between Japan and United States.

The result of analysis is as follows. First, in Japanese market, it does not observe the difference of housing demand between generations. In US market, the housing demand of young generations decrease, because it causes housing price is increasing for housing bubble. Second, I find out Japanese housing demand has peaked out in 2003 and rapidly is going to decrease between 2013 and 2017. If young person's income level decrease, this tendency is accelerated. It has shown that the peak of housing construction comes faster than the peak of population, because it causes the number of the generation purchasing or renting house to decrease faster than gross population.

**Keywords:** demographic change, housing market, tenure choice

## 住宅金融支援機構データの活用について

本研究では、住宅金融支援機構の利用者データ(個人融資マスターデータファイル)を活用させてもらった。具体的には住宅金融公庫時代の1997年と住宅金融支援機構移行後の2007年の2カ年分の個票データを利用させてもらった。このデータをもとに世代別の住宅需要を推計し、日本版MW住宅需要指標を作成した。米国版はMankiw and Weil(1989)同様、Censusの個票データを利用し米国版MW住宅指標を作成し、日米比較を行った。

本研究において、日本の住宅需要指標を作成するにあたり、住宅金融支援機構のデータはキーになる場所であり、貴重なデータをご提供いただいたことに感謝申し上げたい。また、今後の研究での活用として、地域別分析などにも拡張可能で、そうした研究も進めてゆきたい。