

中古住宅市場と家計の資産選択¹

要旨

この論文では、中古住宅市場の発達度や規模に起因する住宅資産の流動化（現金化）の実現性（liquidation risk）の家計の資産選択の行動に与える影響を分析する。

まず、欧米の先行研究における住宅資産を考慮した家計の資産選択の理論モデルでは、住宅の買い換えを行うのが最適なとき、「住宅を売却できる」と仮定している。住宅取引の7割以上が中古住宅であるような欧米については、そのような仮定は妥当であろうが、日本においては中古住宅の流通量は全住宅取引のわずか1割弱であり、住宅の売却は必ずしも容易とは言えない。

このことを背景に、住宅資産を売却できる確率を明示した家計の資産選択の理論モデルを構築し、住宅を売却できる確率のリスク金融資産投資に与える影響を検証する。特に、単純化したモデル設定のもとで数値シミュレーションを行った結果、最適なリスク金融資産への投資は、住宅資産を売却できる確率の増加関数となることが確かめられた。

さらに、数値シミュレーション結果の実証的な裏付けを行うため、住宅を売却できる確率を、家計が持つ住宅の売却可能性に対する主観的な確率と見なし、数値シミュレーションの結果に応用する。ここでは、日本の家計の個票データを用い、住宅の売却可能性に対する主観的な確率が1と0に近いと想定されるサンプルを抽出し、これらのサンプルのリスク金融資産保有行動を分析した。その結果、数値シミュレーションの結果が示唆するとおり、様々な世帯の属性をコントロールした上でも、住宅の売却可能性に対する意識の違いから、リスク金融資産保有行動の違いが見られた。

¹ 本研究は、平成20年度文部科学省科学研究費補助金若手B(課題番号20730224)の助成を受けたものである。本論文の作成にあたり、宮原孝夫名誉教授(名古屋市立大学)に、日本経済学会2010年度秋季大会では、座長の塩路悦郎教授(一橋大学)、討論者の祝迫得夫教授(財務省)、NCU現代経済学研究会2010では、櫻川昌哉教授(慶応義塾大学)、福重元嗣教授(大阪大学)、村瀬英彰教授(名古屋市立大学)、橋本浩幸准教授(兵庫県立大学)、櫻川幸恵准教授(跡見学園女子大学)、佐藤雅代准教授(関西大学)、石川路子准教授(甲南大学)には、非常に有益なコメントを頂いた。また、松林愛氏(日本福祉大学学習指導講師)、森本愛美子氏(日本福祉大学TA)には国際データの収集にあたり、日経リサーチ大橋学氏、日経メディアマーケティング若山昌子氏には、アンケート調査の実施にあたり、多大な協力を頂いた。ここに深謝の意を表する。