

IV-320 資産効果を考慮した住宅立地のモデル化

住宅金融公庫 正員 ○石井崇樹
名古屋大学 正員 林 良嗣
名古屋大学 正員 土井健司

1. はじめに

近年の地価高騰による資産格差の拡大は、大都市圏における住宅立地にも大きな影響を及ぼすに至っている。すなわち、土地を持つか否かによって世帯の資金量に大きな差が生じてきており、土地所有世帯あるいは持ち家世帯にとって居住環境改善の機会が増す一方で、借家世帯は所得水準から大きく乖離した住宅費負担を強いられており、所得だけを考慮したのでは想定しえない住み替え現象が生じている。

本研究では、東京圏での住宅需要実態調査の結果に基づき、世帯の住み替えにおいて資産効果がどのように表れているかを分析し、それを定量的に表現するためのモデル構築を試みるものである。

2. 資産格差の増大

昭和63年住宅需要実態調査の結果から、東京圏における世帯の住み替えの動向を示したのが表-1である。この結果から、現住宅に関する評価について、持ち家世帯に比べ借家世帯の方が圧倒的に現住宅状況に不満を持っていることが分かる。これを受けて、今後に移転計画がある世帯の割合については、借家世帯では43.8%と持ち家世帯のその2倍近い値を示している。しかし、現住宅に不満である世帯のみを対象として移転計画の有無をみると、持ち家世帯では62.9%、借家世帯47.0%とその関係は逆転する。これは借家世帯では居住状況に不満を持ちつつも現住宅に留まらざるを得ない世帯が多いことを意味するものであろう。

次に、近年の地価高騰による資産膨張が具体的に世帯の行動にどのように反映されているかを、世帯が住み替えに利用した自己資金額に着目して分析を行った。ここで言う自己資金額とは、世帯が保有する土地資産額、預貯金、贈与資産等で構成

表-1 住宅所有形態による住み替え意志の違い

	不満世帯率 (%)	改善計画のある世帯率(%)	
		不満世帯内率(%)	
持ち家世帯	9.9	23.3	62.9
		38.6	60.3
23区内	13.6	43.8	47.0
		47.0	
借家世帯	70.5		

(東京圏:東京,神奈川,埼玉,千葉,茨城南部)

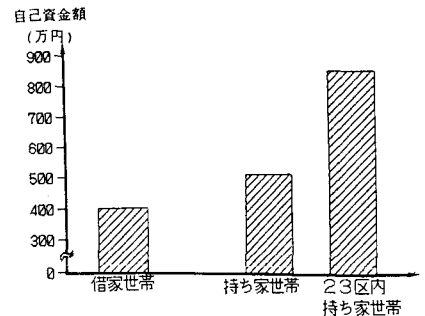


図-1 住宅所有形態による自己資金額の格差

されるものである。図-1に示されるように、持ち家世帯の自己資金額は約530万円と借家世帯の約390万円より1.3倍程度の資金額を持つようになっている。この自己資金額の差からも、先に述べたように持ち家世帯の方が借家世帯に比べ具体的な移転意志を持つ割合が高くなっていることが説明される。更に、23区内に居住する持ち家世帯について見てみると、狭小な住宅敷地に居住しているのにも係わらず自己資金額は借家世帯の2倍以上にもなっており、明かに地価高騰の恩恵に浴していると言えよう。

3. 資産効果を考慮した住宅立地予測方法の構築

以上の結果を踏まえるならば、地価の変動は、世帯の住み替えの意志決定に次のような影響を及ぼしていると考えられる。

- ①地価の高騰は、現有住宅に関する固定資産税等の負担の増大をもたらす、世帯の潜在的な住み替え需要の発生に影響を及ぼしている。
- ②地価の高騰は、土地・住宅を有する世帯に対し資産額の膨張をもたらす、資金力(住宅取得能力)の向上を背景に、住み替え需要の顕在化の度が高まってきている。

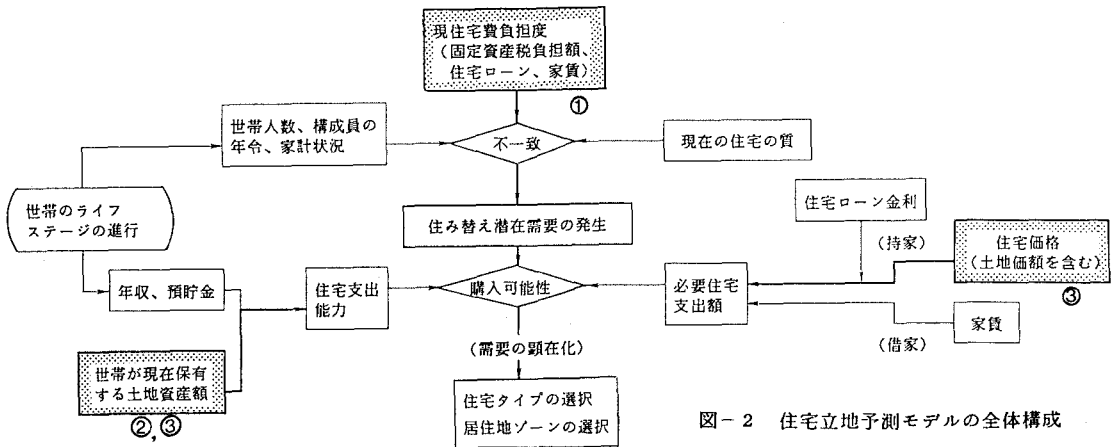


図-2 住宅立地予測モデルの全体構成

③現有土地資産額の増大は、さらに、買い換えによって取得し得る住宅のタイプおよび居住場所の選択に影響を及ぼしている。

こうしたことから、本研究では、著者らが従来から構築してきている住宅立地予測方法¹⁾に対し、図-2に示す改良を加え、地価変動下での予測への応用を図っている。

東京圏での住宅需要実態調査に基づくモデル推定の結果、世帯の住み替えの意志決定に対する地価変動の影響は図-3、図-4のように捉えられた。図-3は、ある標準的な世帯を対象として、地価の高騰による固定資産税負担の増大が世帯の現住宅への不満度にとどのような影響を及ぼすかを示したものである。これより、税負担増による住宅費支出の増大は現住宅への不満を増加させ、特に、住宅費負担度(=住宅費/所得)が0.3を超えるようになると、住み替えへの潜在的需要が急速に高まることが示されている。

図-4は、世帯が保有する土地資産額と預貯金等の金融資産額が、それぞれ住み替え需要の顕在化に及ぼす影響を示したものである。この図から、土地資産、金融資産ともにその資産額の増大が顕在化率の上昇をもたらすが、土地資産の方が顕在化への寄与がより大きいことがわかる。また、土地資産については、資産額が増すにつれ顕在化の度合は極めて高くなる。土地資産と金融資産の間でのこうした資産効果の違いは、土地資産に関しては買い換え特例措置があったなど制度的要因にも大きく起因すると考えられる。

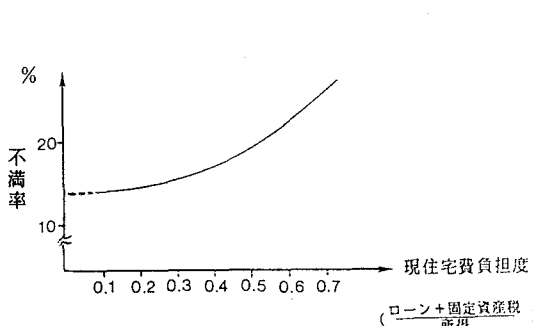


図-3 地価変動による住み替え潜在需要の変化

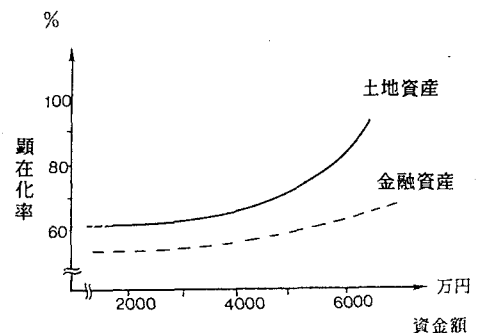


図-4 現有資産額による住み替え需要の顕在化度

4. おわりに

より近年においては、大都市圏では都心部を中心として地価の鎮静化あるいは下落が報じられ、高騰期とは反対のいわば逆資産効果が生じている。本研究では、以上で構築したモデルを、こうした逆資産効果による住宅立地予測についても適用を行っている。その結果については講演時に紹介する予定である。

参考文献 1) 林・富田：マイクロシミュレーションとランダム効用モデルを応用した世帯のライフサイクル—住宅立地—人口属性構成予測モデル，土木学会論文集，第395号／IV-9，1988。