

資産効果を考慮した住宅立地のモデル化

名古屋大学 ○学生員 石井崇樹

正会員 林 良嗣

正会員 土井健司

1. はじめに

近年の日本経済のストック化の動きは著しく、大都市圏で地価は異常なまでに高騰し、その結果住宅取得難や通勤の遠距離化といった様々な問題が生じている。また、この地価上昇により家計の資産額も急膨張をし、住宅立地の動向も従来のものとは変わりつつあると言われる。しかしながら、こうした資産膨張等が世帯の立地行動に及ぼす効果（資産効果）については、十分に分析されていない。

こうしたことから、本研究は、東京圏を例として大都市圏における近年の資産効果を住宅立地予測に組み込むことを試みる。

2. 東京圏における資産格差の増大

近年の住宅地地価の動向についてみると、1988年度における全国平均上昇率が25%であるのに対し、東京圏では68%と全国平均の2倍以上の上昇率である。これによって、持ち家世帯は地価上昇により不労所得を得ている一方で、借家世帯は、家賃の上昇等によって家計を圧迫されるに至っている。こうした借家世帯と持ち家世帯の資産格差の拡大は、地価が下降傾向にある近年においても固定しつつあると考えられる。

以下では、昭和63年住宅需要実態調査から世帯の住替えの動向及び資産効果が住替えに及ぼす影響について考察する。東京圏における分析結果を表-1に示す。

1) 資産効果と住み替えの動向

まず、表-1を見ると各世帯の現住宅に関する満足・不満足状況についての比較より、持ち家世帯に比べ借家世帯の方が圧倒的に現在の住宅状況に不満を持っていることが分かる。

実際、世帯の過去5年間における移転の実態を

見ても、借家からの移転率が5割以上に達しているのに対し、持ち家からの移転率は1割弱に過ぎない。次に、今後に移転計画がある世帯の割合について見てみると、持ち家世帯のうちの23.3%が移転計画を有しており、これは借家世帯の43.3%に比べ半分程度である。しかし、現住宅に不満である世帯のみについて移転計画の有無をみると、持ち家世帯では77.5%、借家世帯70.0%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く、居住環境の改善を目指した移転が難しいものになりつつあることを反映している。そしてこの移転の困難さの理由には、ストックインフレの恩恵に浴することが出来る持ち家世帯と違い、その被害のみを蒙る借家世帯の資金不足があるものと思われる。

表-1 資産格差と住み替えの動向

	不満足な世帯の割合 (%)	過去5年間での移転率 (%)	移転計画がある世帯の割合 (%)	一世帯当りの取得予定住居価格 (万円)
			不満足世帯内での割合 (%)	内、自己資金 (万円)
持ち家世帯	9.9	9.7	23.3	1100
			77.5	530
23区内	13.6	—	38.6	1820
			70.0	849
借家世帯	70.5	51.0	43.8	1141
			47.0	390

2) 地価変動が住宅立地に及ぼす影響

近年の地価高騰による資産膨張が、具体的に世帯の住宅立地行動にどの様に反映されるかを、表-1に示す世帯が移転に用いた自己資金額と、住み替えの動向の関係について分析を行った。ここで、この自己資金額は世帯の保有する土地資産額、預貯金、贈与資産及びその他の資金で構成される

ものである。

表-1に示されるように、地価高騰を反映し、土地・住宅資産を保有する世帯（持ち家世帯）は自己資金額が約530万円と借家世帯の金額約390万円より約1.3倍の資金額を持つようになっている。この資産額の格差からも、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いことが説明される。

更に、持ち家世帯について、地域的な資産格差が住替え行動に及ぼす影響の違いを見てみる。ここでは、東京圏での平均的な世帯と、23区内に居住する平均的な世帯についての比較を行う。まず、東京圏の平均住宅敷地面積が約160m²であるのに対し、23区内では約80m²であり、東京圏の約半分の狭小な住宅敷地に居住していることがわかる。次に、移転に際しての自己資金額についてみると、23区内の世帯のほうが、このように現有土地面積は小さいにも関わらず、自己資金額が高いことがわかった。これは、地価高騰を反映し、土地資産額が膨らんだことによるものである。

また、これを反映して、現住宅について不満を持つ世帯のうち移転計画がある世帯の割合について見ても、住宅敷地面積が狭い23区内世帯の方がやや大きく表れている。以上により、地価高騰に起因して自己資金額が急増した23区内の世帯については、より良い居住環境を目指した移転が顕在化しやすい状況にあると考えられる。

3. 資産効果を考慮した住宅立地予測方法の構築

以上に述べた資産効果は、具体的には図-1に示すように世帯の住宅立地行動に影響を及ぼすものと考えられる。まず、世帯は住宅の老朽化や世

帯構成（人数、年齢等）の変化等の要件によって現住宅に不満を感じ、潜在的な住み替え需要が発生する。次に、この潜在的な住み替えの需要は、世帯の住宅購入に関する支出能力の向上、すなわち、ストックインフレに伴う世帯の保有土地資産額の上昇により顕在化を果たす。

更に、世帯が移転についての具体的な意志決定を行うこの需要の顕在化の段階に際しては、現有する土地資産額は直接的な影響を及ぼし、買い換えによって購入し得る住宅のタイプ（広さ、価格、家賃等）および居住場所の選択を規定するものと考えられる。

従来にある世帯属性、住宅属性等を考慮した実用的な住宅立地予測方法としては、たとえば林・富田の手法¹⁾が挙げられるが、本研究では、この手法に以上の資産効果を組み込んだものである。

4. おわりに

本論では、資産効果を考慮した大都市圏の住宅立地予測方法の構築を目的とし、まず地価高騰が顕著な東京圏を例にとり資産効果が住宅立地動向に及ぼす影響について考察を行った。また次に、資産効果を反映した住宅立地予測方法を構築するための基本的な考え方を示した。構築したモデル式及びその推定結果については、当日会場で発表を行なう。

参考文献

- 1) 林 良嗣、富田安夫：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

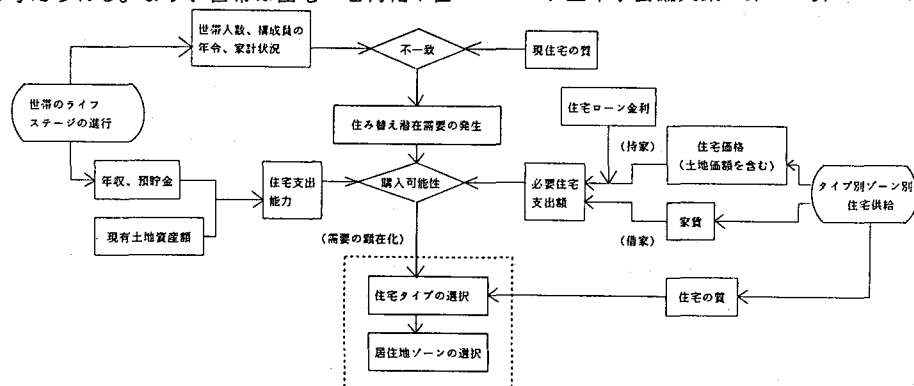


図-1 予測方法のフローチャート