

親の住居の相続期待と子供の住宅取得行動



金沢星稜大学経済学部准教授 石野 卓也

～要旨～

日本において、被相続人の住宅は一般的には遺産となることが多い。多くの家計にとり、住宅は最大の資産であり、高価な必需品となっていることを考えれば、子供が親の住宅を相続するか否かは、子供の生涯の予算制約や資産形成に大きな影響を与えることが考えられる。このような問題意識に基づき、本稿では、親の住宅を相続する期待が、子供世帯が自ら費用を負担して持ち家を取得するという行動に対して、与える影響について定量分析を行っている。分析にあたっては、日本家計パネル調査／慶應義塾家計パネル調査を用いて、回帰分析を行っている。その際の推定量としては、住宅を相続する期待の内生性について考慮するために、2段階最小二乗法を採用している。操作変数には、調査対象者の兄弟の数と親の学歴を用いている。この推定の結果、親の住宅を相続する可能性がある場合には、子供は自ら費用を負担して持ち家を取得しなくなることが示唆された。

1 はじめに

日本においては、被相続人の住宅が遺産となることが多い。住宅は一般に高価であり、また流動性が低い等の特徴を持った資産・耐久消費財であることを考えれば、ある世帯が住宅を相続することは、その経済活動に固有の影響を与えるだろう。特に、将来において親の住宅を子供が相続するか否かは、相続人である子供の住宅需要の形成に大きな違いをもたらすことが考えられる。住宅は生活を営んでいく上で必要不可欠な財であり、親の住宅をどのように活用するかで、家計の住宅にかかる支出は大きく変化する。

また、近年の先進国においては各国ともに高齢者の割合が多くなっていることが指摘されて

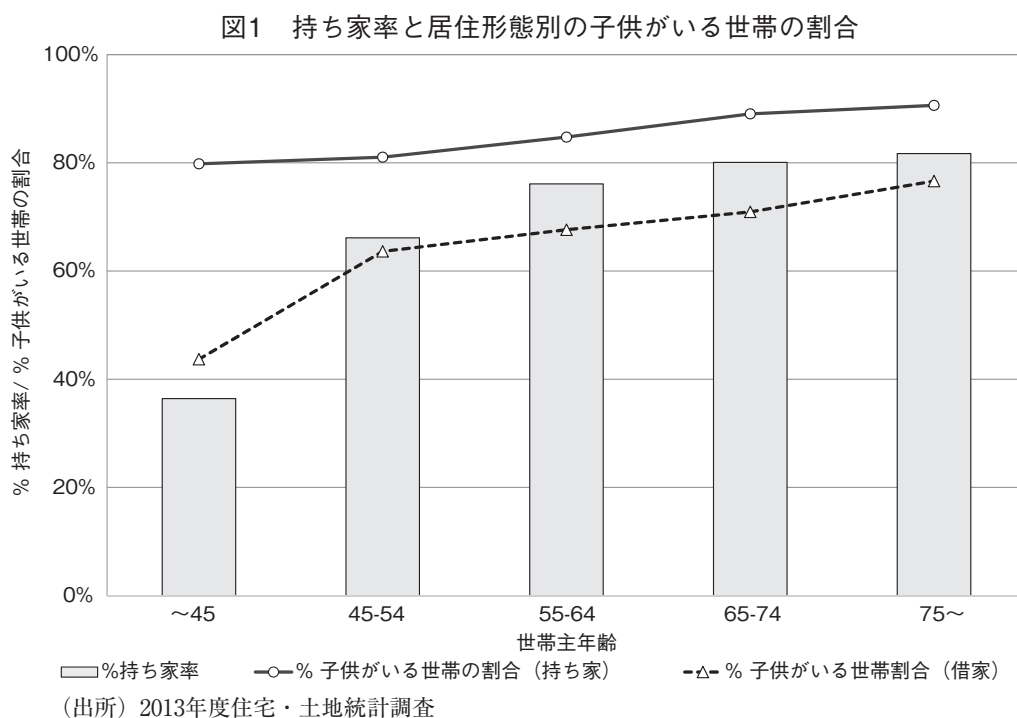
いる。若年成人と比較すると、高齢者の多くが持ち家に住んでいることを考えれば、近い将来においては数多くの住宅の相続が発生することが考えられる。このような住宅の相続が経済に対してどのような影響を与えているのかは議論しておく必要があるだろう。Mankiw and Weil (1989) を参考にすれば、不動産市場において、多くの住宅の相続が発生し、相続された住宅が売りに出されることで住宅の供給が増加し住宅の価格が下落することが考えられる。この仮説が成立するか否かについては、多くの先行研究において議論が行われている (Engelhardt and Poterba 1991, Hort 1998, Takats 2012, Mizuta et al. 2016)。一方で家計レベルでの相続の影響を対象にした先行研究の多くにおいては、金融

資産の相続が家計の消費や資産蓄積、あるいは経済格差に対してどのような影響をもたらすのかを分析している。しかし、住宅が遺産として家計レベルの行動に対してどのような影響を与えているのかを分析した研究の蓄積は十分ではない¹⁾。本稿では、子供が親の住宅を相続する期待があるかに着目し、この相続期待が子供の住宅の取得に対してどのような影響を与えているのかを、マイクロデータを用いて、定量的に分析する。

図1に示されているように、日本において持ち家率は年齢とともに上昇しており、高齢持ち家世帯の多くにおいて子供がいる。世帯主年齢60歳以上の世帯について見ると、80%を超える世帯が持ち家に住んでいることがわかる。アメリカなどとは異なり、高齢者世帯において持ち家率が低下せず、むしろ上昇する日本の傾向は特異なものであることがいくつかの研究で指摘されている(Ishikawa and Yajima 2001, Chiuri and Jappelli 2010)。石野(2011)では、このような

傾向の一つの理由として、住宅を遺産として残そうとする高齢者の意思があることを考えている。

日本において住宅が一般的な遺産となる理由については、住宅を遺産として子供に相続させようとする伝統的な慣習があることが指摘されている。加えて、高齢者が持ち家を手放せない理由としては、リバースモーゲージが普及していないことや、高齢者向けの賃貸住宅の供給が整備されていないという高齢者住宅市場の問題があることも指摘されている(Venti and Wise 2000, Mitchell and Piggott 2004)。さらに、相続税制上で住宅による相続が優遇されていることが、住宅を遺産とすることにつながっていることも考えられる(山崎 2017)。特に相続人が相続した住宅に居住した場合には、税制上²⁾さらなる優遇措置を受けることになる。親子間の相続を考えたときのその最たる例としては、小規模宅地等の特例³⁾がある。小規模宅地等の特例が適用されれば、相続人は住宅の相続に対する課税を大幅に減免させることが出来る。しかし、こ



の特例が適用されるためには、自ら購入した住宅には居住することが出来ず⁴⁾、被相続人の生前に、相続する予定の住宅において被相続人と同居⁵⁾する必要性が生じる。ゆえに、相続人は、この特例が適用されることを考え、相続予定の住宅に居住することを予定するようになっている可能性がある。

特に住宅を通じた親子間の所得・資産の移転を考えるにあたっては、遺産による相続以外にも、住宅を購入する際の贈与・親子の共同購入といったことについても考えなければならない⁶⁾。小規模宅地の特例などから遺産としての住宅は税制面で優遇されているのと同様に、住宅購入時の親から子供への金銭の贈与も税制面で優遇されており(森泉・直井 2006)、近年さらにこの優遇措置は拡大されている。このような子供の住宅購入時における、親の経済的支援は、子供の住宅需要の形成と密接にかかわっている(Engelhardt and Mayer 1998, Guiso and Jappelli 2002)。

日本における子供の住宅購入額と購入時の親からの生前贈与の関係について定量分析を行った Yukutake, Iwata and Idee(2015)においては、親から受け取る金額が大きくなったとしても、住宅の購入額の増加にはつながらないことが示されている。このことから、子供は親からの住宅に関する資産移転を受けることで住宅に関する費用を削減しようとしている可能性が考えられる。一般的な家計においては、住宅購入にかかる費用を工面するために、金融資産の貯蓄や消費を節約する必要がある。この節約を避けて、住宅に関する支出を削減するために、自分で住宅を購入せず親の住宅に住み続けるように子供が行動することも考えられる。

上記のような、親から子供への所得・資産の移転がなぜ起こるのかについては、多くの先行研究で分析が行われている。これらの先行研究

の中でも、特に言及されているのが利他動機と交換動機が存在である。子供の効用が高ければ親の効用も高くなるというのが利他動機であり、特に子供が経済的支援を必要としている局面において、援助を行うことが期待される(Altonji et al. 1997)。Light and McGarry (2004)によれば、親が子供に遺産を残す動機としてもこの利他性が挙げられることが示されている。次に、子供が親の介護などを行うといった、親の意図した行動をしたことの報酬として所得・資産の移転を行うのが交換動機である(Bernheim et al. 1985)。日本やアメリカのデータからも、この交換動機により、遺産が形成されることが示されている(Horioka 2002, Brown 2006)。住宅が必需品であることから、死ぬまで住宅を保有する必要があるという予備的動機に基づいて、住宅が遺産になっていることも考えられる。しかし、石野(2011)においては、利他動機や交換動機により、住宅を遺産として子供に相続させようとする意思が形成されることが確認されている。

以上を踏まえて、本稿では、新たに子供が自分で費用を負担して持ち家を購入しようとする行動に対して、親の住宅を相続することの期待の有無がどのような影響を与えるのかを推定する。もし、親の住宅を相続することで住宅にかかる生涯の費用を削減しているのであれば、住宅の相続期待によって、自己負担による新規の住宅購入をしなくなっていることが考えられる。推定にあたっては、住宅を相続する期待の内生性を考慮する必要がある。例えば、交換動機に基づいて親が住宅を子供に残すか否かを決めている場合、子供が親の住宅に住むか、あるいは親の介護を行うか否かというような、子供の意思決定によって相続期待の有無が変化する可能性がある。このような場合、子供の意思決定と相続期待の有無の間に同時性が生じていること

になる。本研究では、これに対処するために、操作変数を用いた2段階最小二乗法を用いて分析を行っている。第1段階では、親から住宅を相続する期待の有無を被説明変数とする回帰分析を誘導形で行う。続いて、第2段階においては、子供の住宅に関する意思決定の回帰分析を行い、ここで第1段階の推定から得られた相続期待の予測値を説明変数として用いている。この結果から、親の住宅を相続するという期待があると、子供は自ら費用を負担して住宅を購入しなくなる可能性が示唆された。

以上のことから、本稿の主な貢献としては以下の二つのことが挙げられる。第一には、親から住宅を相続する期待が、どのように子供の住宅取得行動に影響を与えたかを明らかにしていることが挙げられる。日本においては住宅が遺産として扱われ、また近年の少子化により、兄弟の数が減少するため、将来的には子供の大半が住宅を相続することが予想される。このような状況において、本稿の分析結果を踏まえれば、これからの住宅需要は住宅ストックの新規蓄積よりも、既存の住宅ストックの利用につながることを示唆される。第二には、親から子供への資産・所得移転を考えるにあたって、住宅を通じた親の生前からの効果を考慮していることが挙げられる。これまでの親子間の資産・所得移転を分析した研究では、多くの場合、実際に移転が行われた後の影響に焦点をあてて議論が行われてきた。しかしながら、本稿の分析結果からは、遺産としての親の住宅は、実際に相続する前から、子供世帯の行動に対して影響を与えている可能性が示唆されている。

本稿の構成は以下のようになっている。次の第2節においては、定量分析で用いるデータや変数の設定について示す。第3節では、回帰分析を行い、そこで用いられる手法を説明し、導

かれたパラメータを解釈する。最後に、第4節では、分析結果から示唆される経済メカニズムと今後の課題について議論する。

2 データ

本研究の実証分析では、日本の家計の詳しい調査を行っている日本家計パネル調査および慶應義塾家計パネル調査(JHPS/KHPS)をデータとして用いる。KHPSは、2004年1月から実施されている年次のパネル調査であり、初回調査の対象者は、2004年1月時点で満20歳から69歳の全国に居住する男女で、調査対象者数は4,005名(予備対象含む)となっている⁷⁾。2005年以降は初回調査の回答者への継続調査を各年1月に実施している。JHPSは、2009年1月から実施されている年次のパネル調査であり、初回調査の対象者は、2009年1月で満20歳以上の全国に居住する男女で、調査対象者数は4,022名(予備対象含む)となっている。どちらの調査も層化2段階抽出法を用いて、無作為抽出が行われており、調査対象者は両調査で重複していない。両パネル調査は2014年以降、調査項目などを統一し、合併した形で運営されている。本研究では、KHPSの2005年から2013年の調査と、JHPSとKHPSが統合されたJHPS/KHPSの2014年から2017年の調査を併せて定量分析を行う。

将来、両親の住んでいる住宅を相続する期待の有無に関する調査はKHPS初回の2004年版より毎年行われており、本研究ではこれを分析に使用する。ただし、初回の2004年版では、自分以外の名義の持ち家住宅に住んでいる調査対象者に対してのみこの調査を行っていたが、2005年版以降は全調査対象者に対して調査を行っている⁸⁾。加えて、2015年以降のJHPS/KHPSでは、親の住宅を相続する期待がある場合には、相続後にその住宅に住み続ける予定があるかを調査

している。親の住宅を相続することによって得られる経済的効果としては、将来親の住宅に住み続けることができる以外にも、親の住宅を相続後に売却することができるというような資産が増加する効果も考えられる。親の住宅に住み続けることの効果を、より明示的に示すためにも、この相続後に親の住宅に住むという予定が、子供の住居の取得行動に与える影響も本研究では分析する。

さらに、JHPS/KHPSでは、持ち家の調査対象者について、その住宅の建物部分と土地部分を取得する際の費用構造を2004年版から毎年調査している⁹⁾。この調査から、親と子のどちらが費用を負担して持ち家を購入しているのか¹⁰⁾、あるいは親子で購入時の費用を分担しているのかがわかる¹¹⁾。

各家計における住宅取得に際しての費用構造を考えるに当たっては、どのような持ち家あるいは借家に住むのかという居住形態の選択が重要な問題となる（Horioka 1988, Seko and Sumita 2007）。本研究では、持ち家については、その取得費用負担の構造別で分類する。ゆえに、子供の住宅としては、以下の4つの居住形態を考えている。

1. 親が費用を負担した持ち家に住む
2. 子供世帯が費用を負担した持ち家に住む
3. それ以外の費用構造の持ち家に住む
4. 借家に住む

表1はJHPS/KHPS2017年調査時点の子供世帯における各居住形態の分布と居住形態ごとの親の住宅の相続期待の有無、および相続後に親の住宅に住む予定の有無の割合を示している。表から2017年時点では、自らが費用を負担した持ち家に住んでいる世帯が多いことが分かる。また、親が費用を負担した持ち家に住んでいる子供世帯において、親の住宅の相続を期待している割合や親の住宅に相続後に住む予定の割合が高くなっていることも示されている。ただし、その一方で、自らが費用を負担した持ち家に住んでいる子供世帯においては、相続期待が有る世帯や相続後に親の住宅に住み続けることを考えている世帯が少ないことが表されている。

本研究では、新たに子供が自分で費用を負担して持ち家を購入するという意思決定に対して、親の住宅を相続するという期待がどのような影響を与えるのかを明らかにしたい。このため、自らが費用を負担した持ち家以外の居住形態の子供世帯を対象として、一年後に自らが費用を負担した持ち家へと遷移する確率を被説明変数とする回帰分析を行いたい。表2はJHPS/KHPS2005年調査から2017年調査までのデータを用いて求めた、観察期間中に、自らが費用を負担した持ち家以外の居住形態の子供世帯が、1年後に自らが費用を負担した持ち家へと移り変わった割合を示している。一般的には、若いころは親の持ち家住宅や借家に住んでいること

表1 各居住形態と親の住宅の相続の割合

	居住している割合 (N=4,288)	親の住宅の相続を期待している世帯の割合 (N=4,154)	親の住宅を相続後に住む予定の世帯の割合 (N=4,141)
親の持ち家	16.95%	55.18%	37.35%
子供が費用負担した持ち家	36.61%	22.63%	3.32%
その他持ち家	27.19%	34.90%	11.85%
借家	19.24%	28.57%	4.24%

(出所) 日本家計パネル調査 / 慶應義塾家計パネル調査 2017 年版

表 2 子供が費用負担した持ち家への遷移割合

	親の持ち家に住んでいる世帯	その他持ち家に住んでいる世帯	借家に住んでいる世帯
一年後に自らが費用を負担した持ち家に遷移した割合	6.23%	12.43%	2.60%
N	8,410	12,993	11,870

(出所) 日本家計パネル調査 / 慶應義塾家計パネル調査 2005-2017 年版

が多いが、年齢が高くなるにつれて、自ら費用を負担して持ち家を購入し、住宅市場における新規の持ち家需要を形成するようになってくることが考えられる (Clark and Mulder 2000, Yamada 2006)。

子供世帯の住宅取得行動を回帰分析するためには、子供の住宅取得行動に影響を与えそうな、親の住宅の相続期待以外の子供世帯の属性についてコントロールする必要がある。本研究では、このような子供の属性として、世帯年収、子供が大卒か否か、性別、年齢、結婚しているか否か、孫の数、居住地域、居住市町村の規模を考えた。また、次節では親の住宅の相続期待の内生性を考慮するために、操作変数として兄弟数や父親の最終学歴が中学校か否かを分析に加えている。

3 推定

本研究では、新たに子供世帯が自ら費用を負担して持ち家を購入することに対して、親の住宅を相続することの期待の有無がどのような影響を与えているのかを定量分析する。このため、本節では他の居住形態から1年後に、子供が自ら費用を負担した持ち家へと遷移する確率を被説明変数として、親の住宅を相続する期待の有無をダミー変数として説明変数に含む回帰分析を行う。

このような回帰分析を行うにあたっては、親の住宅を相続する期待の内生性について考慮する必要がある。本研究の回帰分析では、子供世帯が自ら費用を負担して持ち家へと遷移する確

率を推定するにあたって、線形確率モデルを考え、標準的な最小二乗法 (OLS) による推定に加えて、2段階最小二乗法 (2SLS) を用いてこの内生性に対処する。2SLS においては、親の住宅の相続期待には直接影響を与えるが、子供世帯が自ら費用を負担して持ち家を取得する行動には、相続期待を介してのみ影響を与える操作変数を用いて推定を行う。2SLS における、第1段階目として以下の (1) 式のように住宅の相続期待が有る確率の推定を、OLS から行う。

$$\Pr(y_{it}=1) = z_{it}'\gamma_1 + x_{it}'\beta_1 + \varepsilon_{it} \quad (1)$$

ここで、 y_{it} はある子供世帯 i の t 期における住宅の相続期待の有無を表すダミー変数であり、期待がある場合には1の値をとる。また、 z_{it} は操作変数を、 x_{it} はコントロール変数、 ε_{it} は誤差項を示している。本研究では、操作変数として、調査対象者の兄弟の数および兄弟の数と女性ダミーの交差項、父親の最終学歴が中学校か否か (中学校卒業ダミー) という3つの変数を考えている。ある人の介護サービスは、他の人の介護サービスをクラウド・アウトすること (Brown 2006) や、相続人が多くなると、遺産をもらいづらくなることを兄弟の数の効果として想定している。また、日本では伝統的に男の兄弟が親の老後の世話を行うことが多く (Wakabayashi and Horioka 2009)、交換動機を考えれば住宅などの遺産を受け取る傾向があることが考えられる。このことを考慮するために、兄弟数と女性ダ

ミーの交差項を操作変数に加えた。さらに、一般的には学歴と生涯所得や資産形成には強い相関があることが言及されており、学歴が高いほど持ち家住宅に住んでいることが考えられる。親が住宅を保有していなければ、その子供に住宅を残すことはできないため、親の学歴は住宅の相続の有無に影響を与えると考えた。

続いて第2段階では、第1段階の結果から推定された親の住宅の相続期待が有る確率の予測値を説明変数に含め、以下の(2)式のように、子供世帯の居住形態が自ら費用を負担して持ち家に遷移する確率を推定している。この分析を行うにあたっては、子供が費用負担した持ち家への遷移確率を考えるために、1年前の居住形態が親の持ち家、それ以外の持ち家、および借家の世帯に限定している。

$$\Pr(v_{it}=1 \mid v_{it-1}=0) \\ = \widehat{\Pr}(y_{it}=1) \gamma_2 + x'_{it} \beta_2 + u_{it} \quad (2)$$

ここで、 v_{it} は自ら費用を負担した持ち家に住んでいる場合には1の値をとるダミー変数であ

る。 $\widehat{\Pr}(y_{it}=1)$ は、1段階目の推定から得られた、住宅の相続期待が有る確率の予測値である。 u_{it} は誤差項である。

表3は、上記の子供世帯が自ら費用を負担した持ち家へと遷移する確率を被説明変数として、回帰分析した結果を表している。第1列がOLSを用いた推定結果であり、第2列が2SLSを用いた推定結果である。今回の2SLSの推定において用いた操作変数が、適切な性質を保っているかを議論するために、弱操作変数と過剰識別の検定を行っている。弱操作変数の検定については、推定されたクラッグ・ドナルドF検定統計量は109.67であり、Stock and Yogo(2005)の検定からは、弱操作変数であるという帰無仮説は有意に棄却できる。また、過剰識別の検定においては、操作変数の有意な内生性は得られなかった。これらの検定の結果からは、今回の操作変数に関して統計上有意な問題は見られなかった。

親の住宅の相続期待の効果については、両推定において負に有意な効果が表されている。つまり、親の住宅の相続期待が有ると、子供世帯は自ら費用を負担して持ち家を取得することは

表3 子供世帯が自ら費用を負担して持ち家を取得する確率の推定結果

被説明変数: 自己負担による持ち家への遷移確率	OLS		2SLS	
	係数	(標準誤差)	係数	(標準誤差)
親の住宅の相続期待ダミー	-0.0468	(0.0039) ***	-0.2096	(0.0381) ***
世帯年収(1000万円)	0.0392	(0.0046) ***	0.0447	(0.0059) ***
大卒ダミー	-0.0139	(0.0045) ***	0.0022	(0.0064)
女性ダミー	-0.0080	(0.0040) **	-0.0203	(0.0050) ***
年齢	-0.0021	(0.0010) **	0.0005	(0.0013)
年齢の二乗/100	0.0020	(0.0010) **	-0.0024	(0.0015)
配偶者ダミー	0.0378	(0.0045) ***	0.0361	(0.0052) ***
孫の数	-0.0016	(0.0019)	-0.0019	(0.0022)
N	28,422		21,267	
クラッグ・ドナルドF検定統計量	-		109.67***	
過剰識別検定の検定統計量	-		4.057	

(出所) 日本家計パネル調査/慶應義塾家計パネル調査 2005 - 2017年版

(注1) 括弧内の標準誤差の値にはホワイト修正を行っている。

(注2) *, **, *** はそれぞれ10%, 5%, 1%の有意水準を示している。

(注3) 説明変数は表中のもの以外に子供世帯の居住地域、子供世帯の居住地域の都市規模をそれぞれダミー変数として用いている。

しなくなることが示唆されていることになる。加えて、OLS ではこの相続期待の効果は、期待が無い世帯と比較して、平均的に 4.7% ほど自ら費用負担した持ち家に遷移する確率を下げることを示されている。これに対して 2SLS では、この効果はおよそ 21% となっており、OLS の効果と比較して非常に大きな効果があることが示されている。今回分析に用いた操作変数に問題が無いとすれば、住宅の相続期待の内生性がある場合には、この相続期待の絶対的効果は過少推計されていることになる。

その他のコントロール変数の推定結果については、世帯年収や女性ダミー、配偶者ダミーが両推定において有意な効果が得られている。世帯年収や配偶者ダミーが正の効果であることや、女性ダミーが負の効果であることは、これまでの居住形態の選択や住宅の取得に関する多くの先行研究による定量分析の結果と整合的な結果である。

なぜ親の住宅の相続期待が有ると自ら費用を負担して持ち家を取得しなくなるのかを考える

と、いくつかの理由が考えられる。親の住宅に親の死後も住み続けて、住宅にかかる費用を削減しようとしていることが考えられる。しかし、その一方で、例えば親の死後にその住宅を売却して、その売却で得た資金で持ち家を購入するというような、住宅の相続を期待することで、自ら費用を負担した持ち家の取得タイミングを遅らせていることも考えられる。本研究では、この理由を特定するために、追加的に親の住宅の相続を期待する場合に、相続した住宅に住み続ける予定の有無が自ら費用を負担した持ち家への遷移確率に与える影響についても、同様のモデルを用いて回帰分析を行っている。

表 4 は、相続した住宅に住む予定の有無をダミー変数として説明変数に含めて、回帰分析を行った結果を表している。第 1 列が OLS を用いた推定結果であり、第 2 列が、相続した住宅に住む予定の有無を内生変数として、2SLS を用いた推定結果である。表 3 の推定と同様に、操作変数に対して弱操作変数と過剰識別の検定を行っている。弱操作変数の検定については、推定

表 4 親の住宅に住み続ける予定の影響の推定

被説明変数: 自己負担による持ち家への遷移確率	OLS		2SLS	
	係数	(標準誤差)	係数	(標準誤差)
相続した住宅に住む予定ダミー	-0.0439	(0.0067) ***	-0.4112	(0.1555) ***
世帯年収 (1000 万円)	0.0277	(0.0075) ***	0.0445	(0.0120) ***
大卒ダミー	-0.0087	(0.0074)	-0.0112	(0.0084)
女性ダミー	-0.0025	(0.0064)	-0.0267	(0.0121) **
年齢	-0.0065	(0.0018) ***	-0.0014	(0.0030)
年齢の二乗 /100	0.0058	(0.0017) ***	0.0003	(0.0029)
配偶者ダミー	0.0223	(0.0072) ***	-0.0053	(0.0150)
孫の数	0.0006	(0.0030)	-0.0021	(0.0036)
N	7,916		7,411	
クラッグ・ドナルド F 検定統計量	-		9.853*	
過剰識別検定の検定統計量	-		0.787	

(出所) 日本家計パネル調査 / 慶應義塾家計パネル調査 2005 - 2017 年版

(注 1) 括弧内の標準誤差の値にはホワイト修正を行っている。

(注 2) *, **, *** はそれぞれ 10%, 5%, 1% の有意水準を示している。

(注 3) 説明変数は表中のもの以外に子供世帯の居住地域、子供世帯の居住地域の都市規模をそれぞれダミー変数として用いている。

されたクラッグ・ドナルドF 検定統計量は 9.853 であり、検定から弱操作変数であるという帰無仮説は有意に棄却されている。また、過剰識別の検定においては、操作変数の有意な内生性は得られなかった。これらの検定の結果からは、今回の操作変数に関しても統計上有意な問題は見られなかった。

相続した親の住宅に住む予定の効果については、両推定において負に有意な効果が表されている。相続期待の効果と同様に、相続した住宅に住む予定が有ると、子供世帯は自ら費用を負担して持ち家を取得することはしなくなることが示唆されていることになる。加えて、OLS ではこの相続期待の効果は、予定が無い世帯と比較して、平均的に 4.4% ほど自ら費用負担した持ち家に遷移する確率を下げることを示されている。これに対して 2SLS では、この効果はおおよそ 41.1% となっており、非常に大きな効果があることが示されている。表 3 の相続期待の効果の推定と同様に、内生性について考慮しない場合には、住む予定の絶対的効果を少なく推定してしまうことになる。これらの結果から、相続した親の住宅に住む予定は相続期待と同じように、遷移確率に対して負に有意な結果が与えられ、またより大きな効果があることがわかる。ゆえに、相続期待の効果は、相続した住宅に住み、費用を削減しようとする子供世帯の考えに由来することが示唆されている。

4 結論

近年の少子化による兄弟数・孫の減少および高齢者世帯の高い持ち家率といった住宅市場をとりまく環境と、第 3 節で推定された結果を併せて考えてみる。兄弟数の減少から、子供が親の住宅を相続する確率は高くなり、このことは自分で持ち家を取得しないで親の家に住むこと

につながるだろう。

欧米と比較した場合、日本においては、中古住宅市場は現在に至るまであまり普及していない。そのため、既存住宅が利用されることはなく、これまでの新たな持ち家の取得は、住宅着工を通じて、新規の住宅ストックの蓄積につながってきた。しかし、上記のような住宅需要の変化を考えれば、新規の持ち家需要は少なくなるだろう。経済産業省が公表した 2009 年の産業活動分析においては、若年世帯の住宅の取得数が、経済的属性や人口動態から予測される値よりも、下回っていることが示されている。上記の議論を踏まえれば、この要因として、将来の親の住宅の相続による影響がすでに表れていることが考えられる。

また、相続することを前提としたときに親の家に住む理由としては、住宅にかかる支出を節約するとともに、相続にあたり小規模宅地の特例を利用しようとしていることが考えられる。平成 27 年の相続税改正では、相続税の基礎控除が 5,000 万円から 3,000 万円に縮小され、また小規模宅地の特例の適用範囲が拡大している。将来的に少子化の影響を考えると、兄弟数の減少により、一人の子供が相続する金額は増大することが考えられる。これらのことを踏まえれば、将来住宅を相続する子供は、小規模宅地の特例の利用をより強く意識し、今以上に親の家に住むようになることが予想される。今後の研究課題としては、相続する住宅が相続税の課税対象になるか否かで場合分けを行う等して、相続税の存在について具体的な考慮を行い、税制が住宅需要に対して明示的にどのような影響を与えているかについても分析を行いたい。

【注】

- 1) O'Dwyer (2001) では、住宅の相続が家計における資産格差にどのような影響を与えるのかを分析している。
- 2) 日本の相続税は 2015 年に改正され、累進課税における最高税率が 50% から 55% に引き上げられた。また、相続した資産に対する課税の基礎控除は、改正前の 5,000 万円から 3,000 万円に引き下げられた。同様に、相続人が一人増えるごとに増える控除額も 1,000 万円から 600 万円に下げられている。
- 3) この特例が適用された場合、被相続人が住んでいる住宅の土地部分の 330㎡まで (2015 年以前は 240㎡まで)、その価値評価額の 80% を相続税の課税対象から控除される。
- 4) 相続人が日本国内に住所を取得している、または日本国籍を保有しており、ほかに相続人がいなかった場合、借家に住んでいても小規模宅地の特例は適用できる。
- 5) 2015 年からは、親と子供の居住スペースが構造上分かれている住宅においても、一定の要件を満たすものである場合には、その敷地全体について小規模特例の適用が出来るようになった。
- 6) 親の生前からの経済的支援と死後の遺産の関係を分析した研究からは、生前の経済的支援の方が、遺産よりも、親の選好を反映していることが示されている (Bernheim and Severinov 2003)。
- 7) KHPS では、調査対象者の住宅や相続・贈与に関する質問項目は、対象者の所属する世帯の属性として質問を行っている。
- 8) KHPS2005 以降では、全調査対象者に対して、「将来あなたが両親のお宅を相続する可能性はありますか」という質問を行い、親の住宅の相続可能性の有無を尋ねている。
- 9) KHPS2005 以降では、「住宅、敷地それぞれの取得方法について下の選択肢の中からあてはまる

番号をお答えください。」という質問を行い、1. すべて自己資金 (ローンを含む) で購入した、2. 親から一部資金援助してもらった、3. 親との共同名義で購入した、4. 親から贈与された、5. 親から相続した、6. 住宅金融公庫から借り入れた、7. 親など家族名義の家に住んでいる、8. その他、という 8 つの選択肢から、それぞれ住宅と土地について 1 つの選択肢を選んで回答する形になっている。

10) 本稿では対象者の親から見た続柄で表記を統一する。

11) 注釈 9 の取得方法に関する調査の選択肢から、住宅と土地の両方で 1 もしくは 6 と回答している者を子供世帯の費用負担による住宅の取得とみなしている。また、住宅と土地の両方で 7 と答えている者を親の費用負担による持ち家住宅に居住しているとした。

【参考文献】

- 石野卓也 (2011) 「高齢者の不動産保有と遺産贈与」『日本不動産学会誌』95 巻、pp.124-133.
- 森泉陽子・直井道生 (2006) 「贈与税制の変更は若年家計の住宅購入を促進したか」、樋口美雄編著『日本の家計行動のダイナミズム II』、pp.99-128.
- 山崎福寿 (2017) 「既存住宅市場の活性化について」『既存住宅市場の活性化』土地総合研究所、東洋経済新報社、pp.186-195.
- Altonji, Joseph G., Fumio Hayashi, and Laurence J. Kotlikoff (1997) "Parental Altruism and Inter Vivos Transfers: Theory and Evidence," *Journal of Political Economy*, vol.105, pp.1121-66.
- Bernheim, B. Douglas and Sergei Severinov (2003) "Bequests as Signals: An Explanation for the Equal Division Puzzle," *Journal of Political Economy*, vol.111, pp.733-764.
- Bernheim, B. Douglas, Andrei Shleifer, and Lawrence H. Summers (1985) "The Strategic

- Bequest Motive,” *Journal of Political Economy*, vol.93, pp.1045-76.
- Brown, Meta (2006) “Informal Care and the Division of End-of-life Transfers,” *Journal of Human Resources*, vol.41, pp.191-219.
- Chiuri, Maria. C. and Tullio Jappelli. (2010) “Do the Elderly reduce Housing Equity? An International Comparison,” *Journal of Population Economics*, vol.23, pp.643-663.
- Clark, William A. V. and Clara H. Mulder (2000) “Leaving Home and Entering the Housing Market,” *Environment and Planning A*, vol.32, pp.1657-1671.
- Engelhardt, G. V. and C. J. Mayer (1998) “Intergenerational Transfers, Borrowing Constraints, and Saving Behavior: Evidence from the Housing Market,” *Journal of Urban Economics*, vol.44, pp.135-157.
- Engelhardt, G. V. and James M. Poterba (1991) “House Prices and Demographic Change: Canadian Evidence,” *Regional Science and Urban Economics*, vol.21, pp.539-546.
- Horioka, Charles Y. (1988) “Tenure Choice and Housing Demand in Japan,” *Journal of Urban Economics*, vol.24, pp.289-309.
- Horioka, Charles Y. (2002) “Are the Japanese Selfish, Altruistic or Dynastic?” *The Japanese Economic Review*, vol.53, pp.26-54.
- Hort, Katinka (1998) “The Determinants of Urban House Price Fluctuations in Sweden 1968-1994,” *Journal of Housing Economics*, vol.7, pp. 93-120.
- Ishikawa, Tatsuya and Yasuhide Yajima. (2001) “Savings, Consumption and Real Assets of the Elderly in Japan and the U.S. – How the existing home market can boost consumption,” NLI Research Institute, No.149.
- Light, Audrey and Kathleen McGarry (2004) “Why Parents Play Favorites: Explanations for Unequal Bequests,” *The American Economic Review*, vol.94, pp.1669-1681.
- Mankiw, N. Gregory and David N. Weil (1989) “The Baby Boom, the Baby Bust, and the Housing Market,” *Regional Science and Urban Economics*, vol.19, pp.235-258.
- Mizuta, Takeshi, Chihiro Shimizu and Iichiro Uesugi (2016) “How Inheritance Affects the Real Estate Market in an Aging Economy: Evidence from Transaction and Registry Data,” HIT-REFINED PROJECT Working Paper Series No.62.
- O'dwyer, Lisel A. (2001) “The Impact of Housing Inheritance on the Distribution of Wealth in Australia,” *Australian Journal of Political Science*, vol.36, pp.83-100.
- Mitchell, Olivia S. and John Piggott (2004) “Unlockng Housing Equity in Japan,” *Journal of the Japanese and International Economies*, vol.18, pp.466-505.
- Seko, Miki and Kazuto Sumita (2007) “Japanese Housing Tenure Choice and Welfare Implications After the Revision of the Tenant Protection Law,” *Journal of Real Estate Finance and Economics*, vol.35, pp.357-383.
- Stock, James H. and Motohiro Yogo (2005) “Testing for Weak Instruments in Linear IV Regression,” *Andrews DWK Identification and Inference for Econometric Models*, New York: Cambridge University Press, pp.80-108.
- Takats, Elod (2012) “Aging and House Prices,” *Journal of Housing Economics*, vol.21, pp.131-141.
- Venti, Steven. F. and David. A. Wise (2000) “Aging and Housing Equity,” *National Breaeu of*

-
- Economic Research*, Working Paper w7882.
- Wakabayashi, Midori and Charles Y. Horioka
(2009) "Is the Eldest Son Different? The Residential Choice of Siblings in Japan," *Japan and the World Economy*, vol.21, pp.337-348.
- Yamada, Ken (2006) "Intra-Family Transfers in Japan: Intergenerational Co-Residence, Distance, Contact," *Applied Economics*, vol.38, pp.1839-1861.
- Yukutake, Norifumi, Shinichiro Iwata, and Takako Idee (2015) "Strategic Interaction between Inter Vivos Gifts and Housing Acquisition," *Journal of the Japanese and International Economies*, vol.35, pp.62-77.

いしの たくや

1982年栃木県宇都宮市生まれ。2005年慶應義塾大学卒業、2011年同大大学院博士課程修了、博士（経済学）。2007年から2011年まで慶應義塾大学先導研究センター研究員、2011年から2013年まで慶應義塾大学経済学部助教、2013年から金沢星稜大学経済学部講師、2016年から現職。

【専門】

都市経済学、応用計量経済学。

【主要論文】

Naoi, Michio., Miki Seko and Takuya Ishino (2012) "Earthquake Risk in Japan: Consumers' Risk Mitigation Responses after the Great East Japan Earthquake," *Journal of Economic Issues*, vol.46, pp.519-530.

石野卓也 (2011) 「高齢者の不動産保有と遺産贈与」『日本不動産学会誌』.95巻, pp.124-133. など
