

Title	住宅所有と家計行動のミクロ計量経済分析：家計消費と労働移動に与える影響
Sub Title	The impact of homeownership on household consumption and labor mobility : a microeconomic investigation
Author	直井, 道生(Naoi, Michio)
Publisher	
Publication year	2016
Jtitle	科学研究費補助金研究成果報告書 (2015. )
JaLC DOI	
Abstract	<p>本研究課題では, (1) 住宅価格の変動が家計の消費および世帯形成に及ぼす影響, (2) 住宅所有が家計の労働移動に及ぼす影響, の2点について, 計量経済学的な検証を行った。(1)の研究課題については, 複数のデータセットを活用した住宅資産効果の計測, および住宅資産効果の背後にある行動経済学的なメカニズムの検証を試みた。(2)の研究課題については, 集計データと個票データの双方を活用して, 家計の住宅所有と労働移動の関係を検討した。これらの研究成果については, 国内外の学会・研究会での発表を行うとともに, 計4編の研究論文として学術誌および書籍の形で公表している。</p> <p>This research project aims at investigating (1) the housing wealth effects on consumption and household formation, and (2) the relationship between homeownership and labor mobility. Regarding the first topic, homeowners' consumption responses to housing wealth shocks are measured using various sources of data, for which behavioral economic interpretations are provided. Regarding the second topic, the relationship between homeownership and labor mobility is examined using both aggregate and individual-level longitudinal data. These research outcomes are presented at various conferences, and are published as journal articles and chapters in academic books.</p>
Notes	<p>研究種目：若手研究(B) 研究期間：2013～2015 課題番号：25870238 研究分野：都市経済学</p>
Genre	Research Paper
URL	<a href="https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=KAKEN_25870238seika">https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=KAKEN_25870238seika</a>

慶應義塾大学学術情報リポジトリ(KOARA)に掲載されているコンテンツの著作権は、それぞれの著作者、学会または出版社/発行者に帰属し、その権利は著作権法によって保護されています。引用にあたっては、著作権法を遵守してご利用ください。

The copyrights of content available on the Keio Associated Repository of Academic resources (KOARA) belong to the respective authors, academic societies, or publishers/issuers, and these rights are protected by the Japanese Copyright Act. When quoting the content, please follow the Japanese copyright act.

平成 2 8 年 5 月 3 0 日現在

機関番号： 3 2 6 1 2

研究種目： 若手研究(B)

研究期間： 2013 ~ 2015

課題番号： 2 5 8 7 0 2 3 8

研究課題名 ( 和文 ) 住宅所有と家計行動のミクロ計量経済分析：家計消費と労働移動に与える影響

研究課題名 ( 英文 ) The Impact of Homeownership on Household Consumption and Labor Mobility: A Microeconomic Investigation

研究代表者

直井 道生 ( Naoi, Michio )

慶應義塾大学・経済学部・准教授

研究者番号： 7 0 3 6 5 4 7 7

交付決定額 ( 研究期間全体 )： ( 直接経費 ) 2,200,000 円

研究成果の概要 ( 和文 )：本研究課題では、(1) 住宅価格の変動が家計の消費および世帯形成に及ぼす影響、(2) 住宅所有が家計の労働移動に及ぼす影響、の2点について、計量経済学的な検証を行った。(1)の研究課題については、複数のデータセットを活用した住宅資産効果の計測、および住宅資産効果の背後にある行動経済学的なメカニズムの検証を試みた。(2)の研究課題については、集計データと個票データの双方を活用して、家計の住宅所有と労働移動の関係を検討した。これらの研究成果については、国内外の学会・研究会での発表を行うとともに、計4編の研究論文として学術誌および書籍の形で公表している。

研究成果の概要 ( 英文 )：This research project aims at investigating (1) the housing wealth effects on consumption and household formation, and (2) the relationship between homeownership and labor mobility. Regarding the first topic, homeowners' consumption responses to housing wealth shocks are measured using various sources of data, for which behavioral economic interpretations are provided. Regarding the second topic, the relationship between homeownership and labor mobility is examined using both aggregate and individual-level longitudinal data. These research outcomes are presented at various conferences, and are published as journal articles and chapters in academic books.

研究分野：都市経済学

キーワード：住宅資産 家計消費 労働移動

## 1. 研究開始当初の背景

個人の住宅所有は、さまざまな経路を通じて、消費・貯蓄、就業、世帯形成などの家計行動に影響を与える。そのため、持家取得促進税制などを含む、広い意味での住宅政策の影響を評価するためには、住宅所有と他の家計行動の関連を検討する必要がある。本研究では、(1) 家計消費に対する住宅の資産効果、および (2) 住宅所有と労働移動、に焦点を当てた分析を行う。

このうち、(1)の研究課題である家計資産と消費の関連は、家計の消費行動の実証分析における主要なトピックの一つである。しかしながら、住宅資産効果の有無やその大きさについては、必ずしも実証的なコンセンサスが得られていない状況にある。

一方、(2)の研究課題については、家計の住宅所有が、その取引費用の大きさに起因して、円滑な労働移動を妨げるという指摘がある。しかしながら、集計データを利用した既存研究の分析アプローチからは、住宅所有と労働移動の関係の背後にある、家計行動の経済学的なメカニズムを識別することは容易ではない。

このような研究上の背景を踏まえ、本研究では、(1)および(2)の課題について、マイクロ・データを用いた実証的な検討を行うこととした。

## 2. 研究の目的

第1の研究課題である住宅資産効果の検証にあたっては、(a) 既存研究で指摘されてきた計測上の問題点の克服、および (b) 住宅資産効果の背後にある経済学的なメカニズムの解明が目的となる。一方、第2の研究課題である住宅所有と労働移動の関連に関する分析を行う際には、家計の居住形態選択が労働移動に与える因果関係の識別が、分析上の大きな課題となり、これを可能とする分析手法の開発およびその応用が目的となる。

## 3. 研究の方法

### (1) 家計消費に対する住宅の資産効果

住宅資産効果に関する実証的なコンセンサスが得られていない背景には、家計資産の測定の問題、住宅資産の保有に関する内生性、観察できない異質性の存在など、いくつかの問題が考えられる。本研究では、複数の住宅資産価格の指標を併用するとともに、パネルデータを用いた推計手法を応用することで、測定誤差や資産蓄積の内生性の問題、家計の消費行動における観察できない異質性の問題に対処する。また、複数のデータセットを併

用した分析を行うことで、得られた知見の定量的な比較可能性を検討する。

また、住宅資産効果の背後にあるメカニズムとしては、資産価格の下落が家計の借入制約を強め、結果として消費水準を引き下げるという説明や、プロスペクト理論と家計の損失回避にその原因を求める行動経済学的な説明など、いくつかの代替的な理論仮説が提示されている。

### (2) 住宅所有と労働移動

既存研究では、地域別・国別の集計データを用いて、持家率と失業率の間に正の相関があることが報告されてきた。しかしながら、これらの正の相関は、必ずしも住宅所有と労働移動の間に存在する因果関係を捉えたものではない。家計の居住形態選択が労働移動に与える因果関係を識別するためには、詳細な家計・個人属性に関する情報を備えたマイクロ・データの利用と、居住形態に関する自己選択の問題を考慮した計量経済モデルの応用が不可欠である。本研究ではマッチング推計や control function method など、近年発展の著しいトリートメント効果の測定に関する研究成果を活用し、家計の住居選択と労働移動の間の因果関係の識別をおこなう。

## 4. 研究成果

### (1) 家計消費に対する住宅の資産効果

複数のデータセットを活用した家計消費の住宅資産効果の定量的把握

直井 (2014a) では、最近のデータを利用することで、我が国における住宅資産効果の検証を行った。具体的には、全国消費実態調査に基づく都道府県別データによる分析と、慶應義塾家計パネル調査に基づくマイクロ・データによる分析のそれぞれを行うことで、我が国における住宅資産効果の定量的把握を行った。

分析の結果、以下の点が明らかになった。まず、全国消費実態調査の都道府県別パネルデータによる分析からは、金融資産が消費に及ぼす影響は、住宅資産の影響よりも大きくなることが示される。この結果は、集計データを用いた分析からは、住宅資産効果の存在について強い実証的根拠が得られないことを意味している。一方、慶應義塾家計パネル調査に基づくマイクロ・データによる分析からは、住宅資産効果の大きさが、世帯主の年齢および住宅の所有形態に依存して異なることが示される。世帯主の年齢に関しては、高齢者世帯ほど将来の住宅需要の減少に起因して住宅資産効果が顕著に表れることが示唆される。また、住宅の所有形態については、持家世帯では弱い正の住宅資産効果が観察

される一方、借家世帯では逆に負の効果が観察されることが明らかになった。この結果は、持家世帯に対する正の影響と借家世帯に対する負の影響が相殺されるため、集計データによる分析では、明確な住宅資産効果が観察されないという事実とも整合的である。

#### 家計の損失回避性と住宅資産効果

直井 (2014b) および Naoi (2015) では、消費の参照点依存性に着目し、住宅資産効果の理論的、実証的な検討を行った。

参照点依存型の選好を持つ消費者の最適消費に関する理論モデルからは、消費の参照点に依存する非対称な資産効果の存在が明らかになった。具体的には、最適な消費水準が参照点を下回るケースでは、そうでない場合と比較して、より大きな資産効果が予想される。

この理論的な予測を受けて、慶應義塾家計パネル調査を利用した家計の消費関数の推計を行った。結果として、住宅資産および金融資産に関する消費の資産弾力性は、消費支出が参照点を下回るケースで、参照点を上回るケースに比べ、おおよそ 2~3 倍程度大きくなることが示された。こうした結果は、異なる家計の消費支出や資産保有の定義を用いた分析においても引き続き観察され、かつ、世帯主の年齢別にみると、高齢者でより顕著に観察される。

#### 住宅資産と世帯形成

および の研究成果と関連する成果として、住宅資産と世帯形成の関連を扱った Iwata and Naoi (2015) を執筆した。

この論文では、住宅価格の予想しない変動が、世帯の出生行動に与える影響を分析している。パネルデータを用いた分析の結果、住宅資産を担保とした借入機会が限定的である我が国においても、住宅資産額の変動は出生行動に一定の影響を与えることが明らかになった。追加的な分析からは、価格の下落は、上昇に比べて相対的に大きな影響をもたらすことが示されている。このことは、住宅資産が世帯形成に及ぼす影響が、先行研究で指摘されてきた借入制約の緩和という説明だけでなく、住宅資産に対する損失回避性など、異なるメカニズムに起因している可能性を示唆している。

#### (2) 住宅所有と労働移動

第2の研究課題である住宅所有と労働移動の関係については、集計データと個票データの双方を用いた分析を行った。具体的には、住宅土地統計調査および国勢調査を利用した市区町村別パネルデータを利用した分析と、日本家計パネル調査を用いた個票データに

よる分析を行った。

暫定的な分析結果は以下のとおりである。市区町村別のパネルデータを用いた分析からは、我が国では、既存研究で報告されてきた持家率と失業率の間の正の相関は必ずしも観察されないことが示された。一方で、家計パネルデータを用いた分析からは、居住形態に関する自己選択の問題を考慮すると、住宅所有が労働移動を阻害する可能性があることが示される。

#### 【発表論文など】

- [1] 直井道生 (2014a) 「住宅資産と家計の消費行動」, 隅田・直井・奥村 (編著) 『都市・地域・不動産の経済分析』(慶應義塾大学出版会), 第1章, 3-25頁.
- [2] 直井道生 (2014b) 「住宅資産効果の検証 参照点依存型の選好と家計消費」, 『三田学会雑誌』, 106巻4号, 57-71頁.
- [3] Naoi, M. (2015) "Reference-Dependent Preferences and Homeowners' Consumption Responses to Wealth Shocks" (available at SSRN).
- [4] Iwata, S. and M. Naoi (2015) "The Asymmetric Housing Wealth Effect on Childbirth," Working Paper No. 295, Faculty of Economics, University of Toyama.

#### 5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

#### 〔雑誌論文〕(計3件)

- [1] 直井道生 (2016) 「住宅と土地の選択行動」, 『季刊住宅土地経済』, 第100号, 48-53頁.
- [2] 直井道生 (2014a) 「住宅資産効果の検証 参照点依存型の選好と家計消費」, 『三田学会雑誌』, 106巻4号, 57-71頁.
- [3] 直井道生 (2014b) 「住宅資産と家計の消費行動」, 隅田・直井・奥村 (編著) 『都市・地域・不動産の経済分析』(慶應義塾大学出版会), 第1章, 3-25頁.

#### 〔学会発表〕(計5件)

- [1] 直井道生, 不動産経済分析研究会, 不動産適正取引推進機構 (東京都・港区), 2016年3月25日.(発表標題: 住宅ローン融資制度と家計行動、不動産価格)
- [2] 直井道生, 応用地域学会 2014年度研究発表大会, 琉球大学(沖縄県・那覇市),

2014 年 11 月 30 日.( 発表標題: Income Risk and Mortgage Choice among Japanese Households)

(2)研究分担者  
なし

- [3] 直井道生, 社人研研究会, 国立社会保障人口問題研究所(東京都・千代田区), 2014 年 9 月 19 日.( 発表標題: The Asymmetric Housing Wealth Effect on Childbirth)

(3)連携研究者  
なし

- [4] 直井道生, RIETI 研究セミナー, 経済産業研究所(東京都・千代田区), 2014 年 8 月 14 日.( 発表標題: Reference-Dependent Preferences and Homeowners' Consumption Responses to Wealth Shocks)

- [5] 直井道生, 日本経済学会 2014 年春季大会, 同志社大学(京都府・京都市), 2014 年 6 月 15 日( 発表標題: The Asymmetric Housing Wealth Effect on Childbirth)

〔図書〕(計 1 件)

- [1] 隅田和人・直井道生・奥村保規(編著)  
(2014)『都市・地域・不動産の経済分析』  
(慶應義塾大学出版会), 348 頁( 編者 / 分担執筆: 序文(i~ix 頁), 第 1 章(3~25 頁)).

〔産業財産権〕

出願状況(計 0 件)

名称:  
発明者:  
権利者:  
種類:  
番号:  
出願年月日:  
国内外の別:

取得状況(計 0 件)

名称:  
発明者:  
権利者:  
種類:  
番号:  
取得年月日:  
国内外の別:

〔その他〕

ホームページ等

## 6. 研究組織

### (1)研究代表者

直井 道生(MICHIO NAOI)  
慶應義塾大学・経済学部・准教授  
研究者番号: 70365477