

1. 報告の目的

家計による持家住宅投資は、金融資産貯蓄とならんで、貯蓄の重要な構成要素であり、本報告では特に日・米の家計による持家住宅投資の決定メカニズムを実証的に明らかにすることを研究の目的とする。本報告は、データの種類、諸変数の測定尺度、推定期間、需要関数形を日・米で統一して、日・米の持家住宅投資の決定メカニズムを実証的に明らかにすることを試みる点に、既存研究に見られない特徴がある。ここでの分析手法の特徴として、家計による持家住宅投資に関する既存研究で試みられなかった以下の2つの点を挙げることができる。第1に、一般均衡型の家計の効用指標関数の構造パラメータを計測することにより、自律度の高いという意味で安定的な家計行動に関する分析結果が得られる点である。第2に、帰属家賃とその他の消費財の同時決定を通じて、現在財と将来財の同時決定のモデルを構築した点である¹⁾。

2. 理論モデル

本報告では(1)式で表わされるクライン＝ルービン型の効用指標関数を用いて、分析を行った。

$$u(q) = \sum_i \alpha_i \log(a_i + q_i) \quad (1)$$

$$a_i = a_{0i} + b_i h_i \quad (2)$$

ただし、 u は総効用を表わす指標、 q は実質消費支出量のベクトル、 q_i は第*i*項目の実質消費支出量、 a_i 、 α_i は選好パラメータである。また、(2)式で表わされるように、クライン＝ルービン型の効用指標関数のパラメータが、習慣形成効果によって変位すると仮定し、過去の消費を説明要素に取り入れた。 h_i は習慣ポテンシャルを表わし、各財の前期の実質支出量を用いた。また消費費目は帰属家賃とその他の消費財の2つに分割して、分析を行った。

3. 分析結果

本報告では、日・米ともにSNAのデータを、分析の基本的なデータとして使用した。そしてクライン＝ルービン型の効用指標関数を用いて、1971年～1997年の27年間について、日本とアメリカのそれぞれの1世帯当たりの金額ベースで推計を行った。計測方法としてはTSPにおける非線形操作変数法のプログラムを利用して行った。推計した効用指標関数に基づいて日・米の所得弾性値と(自己)価格弾性値を計測すると、日・米両国とも帰属家賃の所得弾性値は1を大きく下回る値をとり、必需財的な性格を示した。また全ての年で日本の方がアメリカよりも帰属家賃の所得弾性値の値が高いことが実証的に明らかとなった。帰属家賃の(自己)価格弾性値は日・米両国とも絶対値で1以下の値をとり、また全ての年で日本の方がアメリカよりも帰属家賃の価格弾性値の絶対値が低いことが実証的に明らかとなった。ところで日・米の帰属家賃の所得・価格弾性値の値の格差は、日・米の家計の選好場の違いが大きく反映したものである。たとえば、日本の方がアメリカよりも帰属家賃の所得弾性値の値が高いのは、 α_i の値が日本で0.078、アメリカで0.026と、日本の方が α の値が高いのが大きな原因である。また日本の方がアメリカよりも帰属家賃の価格弾性値の絶対値が低いのは、 a_{0i}/q_i の値が日本の方がアメリカよりも低い(例えば1990年の a_{0i}/q_i の値は、日本が0.208864であり、アメリカが0.549584である)のが大きな原因である。

4. 結論

帰属家賃のシェアは、一部の年を除いてほとんどの年で日本の方がアメリカよりも高く、しかも日・米の帰属家賃のシェアの格差は時系列的に増加傾向にある。したがって、もし日・米の単位当りの住宅資本の収益率に大きな差異がなく、時系列的にも安定的であると仮定するならば、家計の実物資産(持家住宅資産)の貯蓄率は一部の年を除いてほとんどの年で日本の方が高く、1970年から1996年にかけて時系列的に日・米の家計の実物資産の貯蓄率の格差が拡大することになる。そしてその重要な要因として、日・米の家計の選好場の違いを反映し、日本の方がアメリカよりも帰属家賃の所得弾性値が高く(例えば1997年は日本が0.46であり、アメリカが0.24である)、価格弾性値の絶対値が低い点(例えば1997年は日本が-0.40であり、アメリカが-0.53である)が解明された。

注)

1) なぜなら持家住宅資産は将来にわたって帰属家賃という形で便益をもたらすため、金融資産と同様に将来財と考えられる。そして単位当りのサービス額(帰属家賃)を与件とすると、帰属家賃の決定は持家住宅資産、さらに持家住宅投資の決定を意味するからである。

(参考文献)

白石憲一(2003)「持家住宅投資に関する日米比較分析」『KEIO SFC JOURNAL』Vol.2, No.1, pp.152-166.