

中古住宅市場と家計の資産選択

上山 仁恵

日本福祉大学経済学部

要旨

この論文では、中古住宅市場の規模（発達度）に起因する住宅の流動化（現金化）の家計の資産選択の行動に与える影響を分析する。まず、住宅（実物資産）を含むスタンダードな家計の資産選択の理論モデルから、中古住宅市場の規模（発達度）が与える影響を明らかにする。中古住宅市場が未発達な場合、住宅を売却できるか否かは不確実となり、家計の資産選択の行動において、危険金融資産や住宅の収益性の不確実性に加え、住宅の流動化（現金化）という点でも不確実が発生する。そのため、家計は流動性選好を高め、危険金融資産の保有を抑制する。ちなみに、単純化した理論モデルの数値シミュレーションから、住宅の流動化（現金化）が不可能の場合の最適な危険金融資産比率は、流動化（現金化）が可能な場合に比べて著しく少ないことを確かめる。さらに、日本の家計の個票データを用い、住宅の売却可能性に対する意識の違いと資産選択の行動の関連性を検証する。2000年のデータを用いた実証結果からは、住宅を売却できると意識している世帯は、そうではない世帯に比べ、資産や所得、年齢等をコントロールしても、危険金融資産の保有確率が高いことが確かめられた。