

住宅資産の流動性と遺産動機

名古屋学院大学経済学部 上山仁恵

要旨

日本人の遺産動機における居住用住宅等の不動産が与える影響は大きい。しかし、多くの調査や先行研究が、日本人の遺産動機に与える不動産の重要性を指摘しているものの、日本人がなぜ子供に居住用不動産を遺産として残すのかについて、その理由をデータから示しているわけではない。

本論文では、日本人の遺産動機に居住用不動産の実物資産が影響を与えている要因として、日本における住宅資産（中古住宅）の流動性にあるという仮説を立て、実証的に明らかにする。日本においては、住宅資産（中古住宅）の流動性が低い。実際、中古住宅の市場における流通量は1割弱である。このように、保有する住宅資産の流動性が低い場合、自分（または配偶者）の生涯において住宅を売却し、自分（または配偶者）の消費に活用することが難しくなるため、遺産として残ることが予想される。本稿では、住宅資産（中古住宅）の流動性の遺産動機に与える影響を分析するものである。

具体的には、現居住の住宅の流動性に対する意識の違いによる遺産動機に与える影響を検証する。本稿では、住宅の流動性に対する意識を、現在保有する住宅の将来における売却可能性と、現居住の住宅の市場における売却確率から抽出する。現在保有する住宅を将来（自分または配偶者の生涯）において売却する可能性がある人は、住宅の流動性は高いと意識しており、逆に、売却する可能性が無い人ほど、住宅の流動性は低いと意識していることになる。また、現住居の住宅が市場において売却できると意識している人ほど、住宅の流動性は高いと意識しており、逆に、売却できないと意識している人ほど、住宅の流動性は低いと意識していることになる。これらの住宅の流動性に対する意識の違いによる遺産動機に与える影響を実証分析から明らかにする。

本論文の実証結果からは、このような住宅資産の流動性に対する意識の違いが、遺産動機に強い影響を与えていることが明らかになる。住宅の流動性が低いと感じている人ほど、遺産動機が強くなり、子に居住用不動産を残す傾向が強いことが確かめられた。

これまで、遺産動機に関する研究は、子と関係や性別・職業等の個人の属性に着目した分析が多かった。本論文は、遺産動機が住宅市場（特に中古住宅市場）の影響を受けることを実証的に明らかにするものである。