

受賞作品

# 日本の住宅市場と家計行動

瀬古美喜著

東京大学出版会 v,313 ページ、5200 円（税別）



書評

## 転居に制約 その仕組みは

大阪大学教授 大竹文雄

阪神淡路大震災や東日本大震災で住宅を失ってしまった人たちが、住宅を再建する場合に直面したのは二重ローンの問題だった。被災してしまった住宅を購入した際に組んだ住宅ローンは、住宅の価値が無くなっても、返済し続けなければならない。日本の住宅ローンの多くが「遡及型ローン」と呼ばれるものだからだ。

一方、米国の住宅ローンの多くは、住宅価値が住宅ローン残高よりも小さくなれば、住宅所有権を放棄すれば、住宅ローン返済義務もなくなる「非遡及型ローン」となっている。従って、日本の住宅ローンの仕組みは、転居を減らしているはずである。

著者はデータを駆使して、このことを初めて実証的に明らかにした。同時に、転居が少ない分、米国とは逆に、日本ではローン残高が多く、住宅価格の変動が小さくなっていることも分析した。

かつて旧住宅金融公庫の貸付金利は、床面積が 10~50 平方メートルの住宅が低く、それ以上になると段階的に金利が引き上げられていた。その結果、床面積の需要にゆがみが生じており、著者の推定によれば、公庫からの補助金額の、実に 9%もの厚生損失が発生していたという。

またバブル崩壊後、住宅価格が低下したが、住宅を売却した際に出る損失の所得控除を翌年度以降も繰り越せる制度が 2004 年に導入された。著者は同一個人を継続調査したデータを駆使して、この制度の導入によって転居率が上昇したことを確認している。

最近のテーマで著者が最も力を入れて分析しているのが、地震リスクと住宅市場の関連についてである。地震発生リスクが家計や企業の地域選択に対してマイナスの影響を与えていることを実証的に明らかにした。その上で、地震リスクの認知は東日本大地震発生後に高まり、大震災の数カ月後に、自然災害への備えが高まった家計は家計全体の 6 割にも達したこと、他方、世帯年収の低い家計ほど、その後数カ月で防災意識が再び低下し、実際の行動に結びつく割合も低いことなどを解明した。

こうした分析結果はいずれも住宅に関する政策担当者や研究者などが知りたかったことばかりである。現実の問題意識を学術研究の最先端のレベルでの研究成果に結びつけた著者の研究力の高さに大いに敬意を表したい。