

# 中古住宅市場活性化がもたらすもの

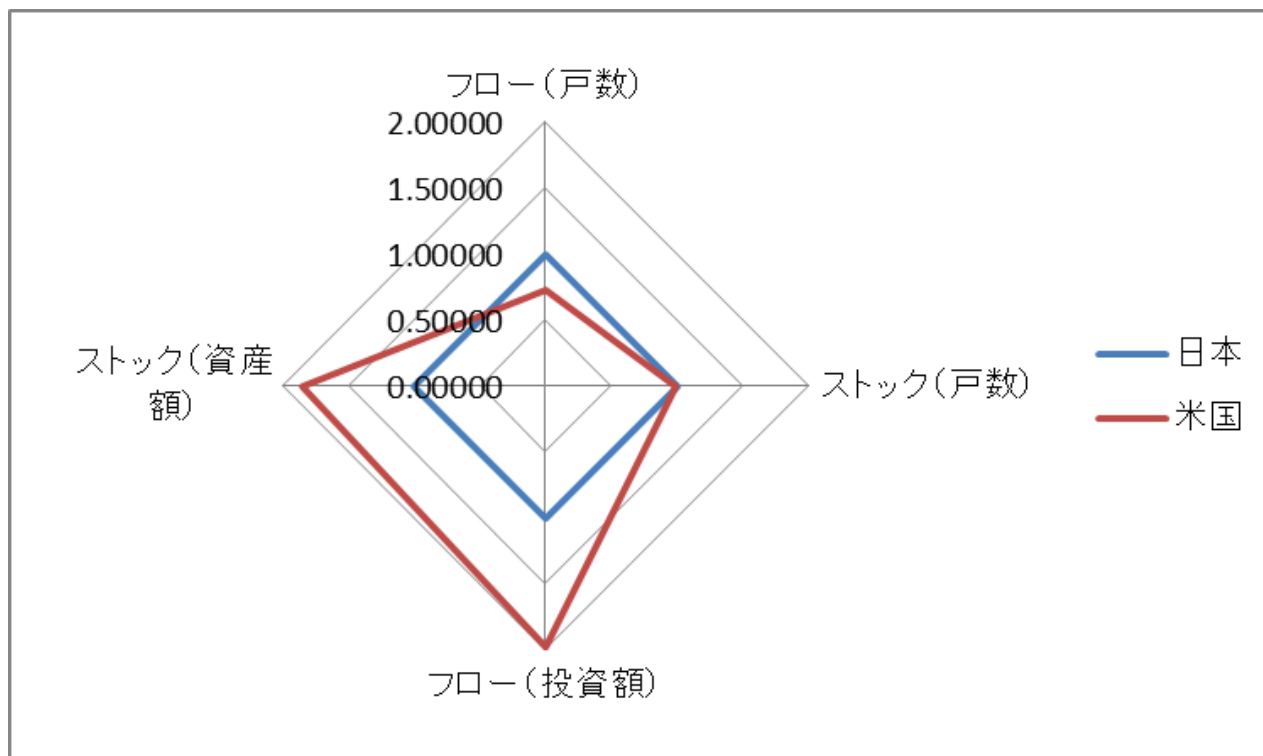
日本大学経済学部

中川雅之

# 日米の住宅市場の構造を比較する(2005年時点)ことで予想する

	総人口(千人)	世帯数(千世帯)	住宅ストック(千戸)	新築着工戸数(千戸)	住宅投資額	住宅資産額
日本	127708	49040	53866	1236	18955.3(10億円)	346991.6(10億円)
米国	291089	111278	120834	2068	775(10億ドル)	13275.9(10億ドル)

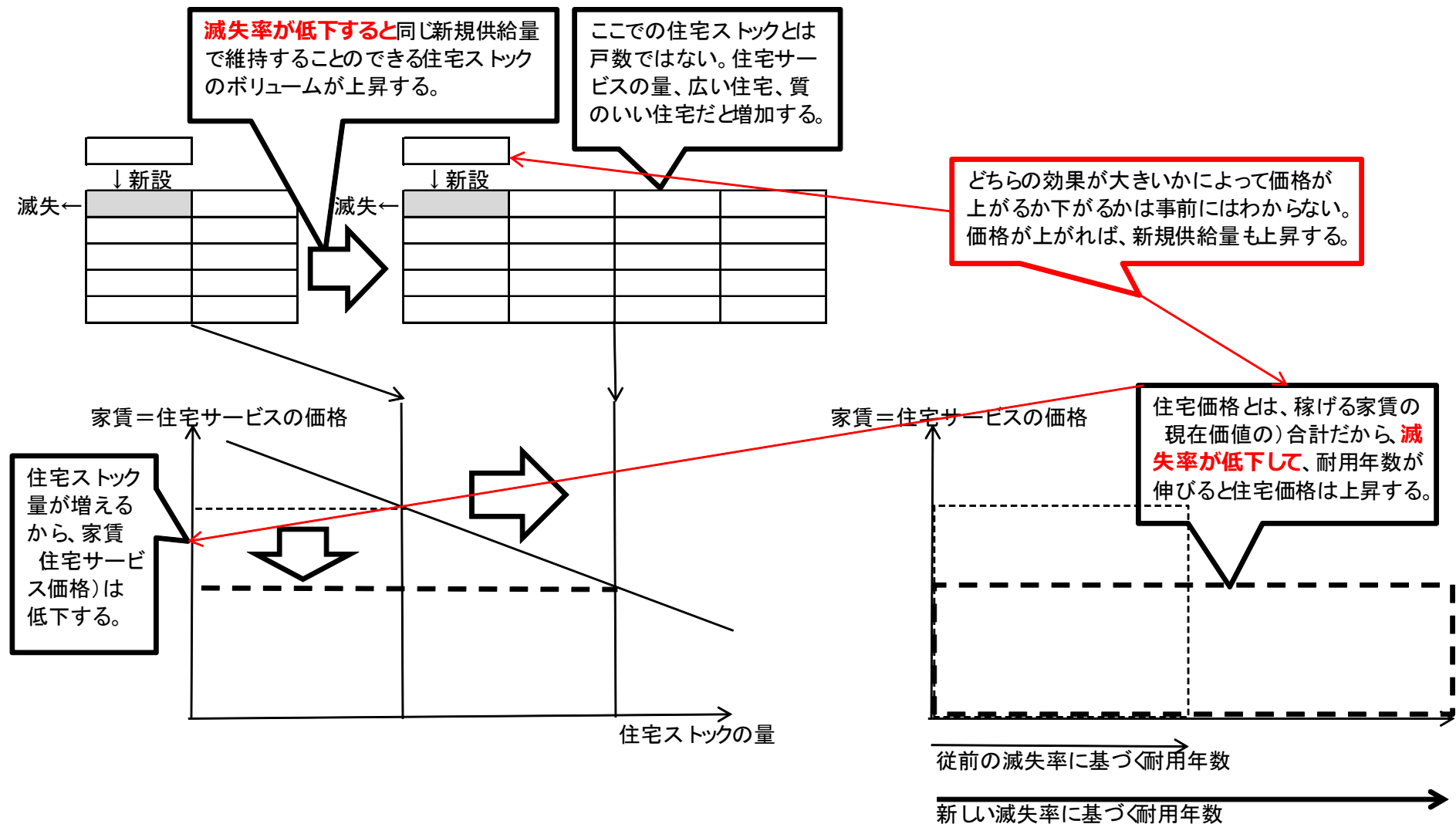
住宅ストック、新築着工戸数、住宅投資額、住宅資産額を一人当たりの額にして日本を1とする指数化(2005年為替レートで換算)



出典)“Financial Accounts of the United States”, “National Income and Product Accounts Tables”, 「国民経済計算年報」, 「既存住宅市場に関する日米比較」(リクルート)

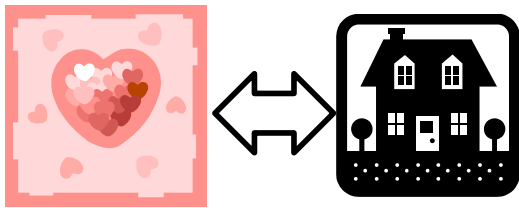
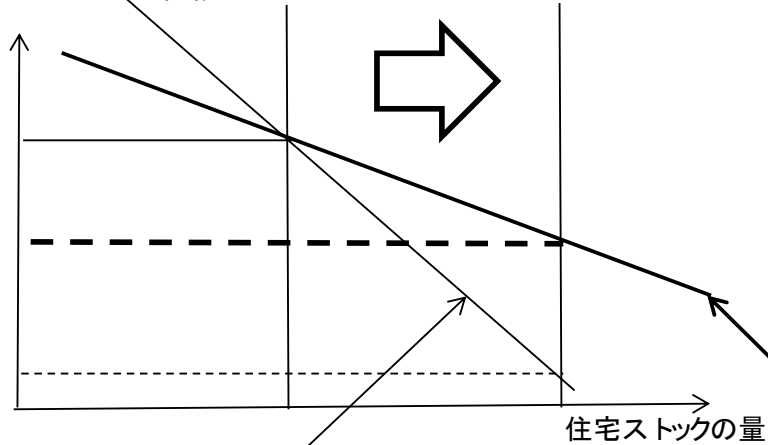
- ・日本と米国の住宅ストック数は両者の人口規模を勘案すればほとんど差がない。
- ・一方、新築住宅着工戸数は日本の方が3割程度多い。
- ・一人当たりの住宅投資額も住宅資産額も逆に米国のそれが日本の2倍もの値

# シミュレーションで予想する1 中古市場の活性化を滅失率の低下で表現してみる→何が起こるのか？



# シミュレーションで予想する2 中古市場の活性化を消費者行動の変化で表現する→何が起こるのか？

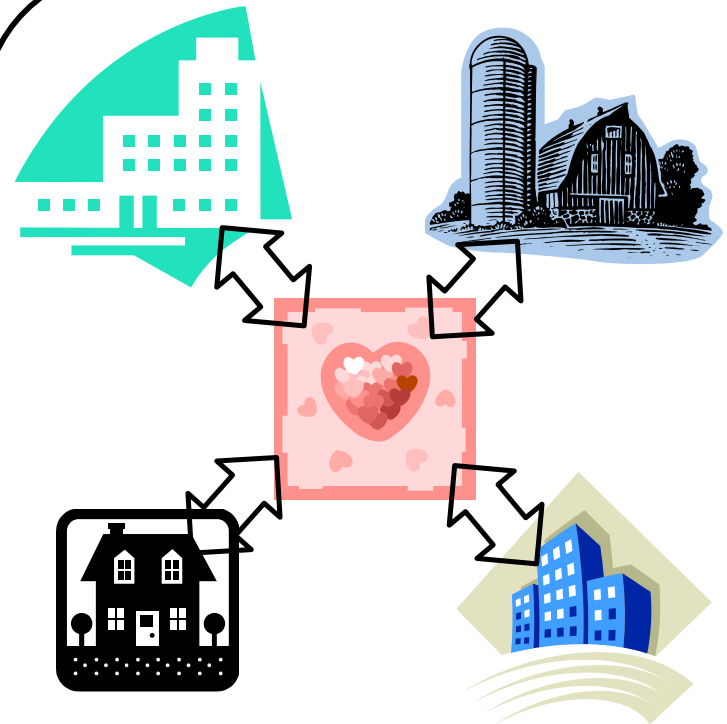
家賃＝住宅サービスの価格



## 必需品としての住宅＝一生に一回の買い物

家族形成の時期になると住宅を購入するが、売却＋購入を繰り返すことができないため、住宅選択の期間は短く、少ない選択肢から選ぶ。

価格と住宅サービスとの関係にそれほど敏感ではない。このため、住宅ストックが増えると家賃＝住宅サービス価格は大きく下がる。



## 普通の財としての住宅＝何度でも買い直しができる

家族形成の時期になって住宅を購入するが、売却＋購入を繰り返すことができるため、住宅選択の期間が長く、多くの選択肢から選ぶことができる。

価格と住宅サービスとの関係に敏感であり、住宅ストックが増えても大きく家賃＝サービス価格が下がらない。

### シミュレーションで予想する3

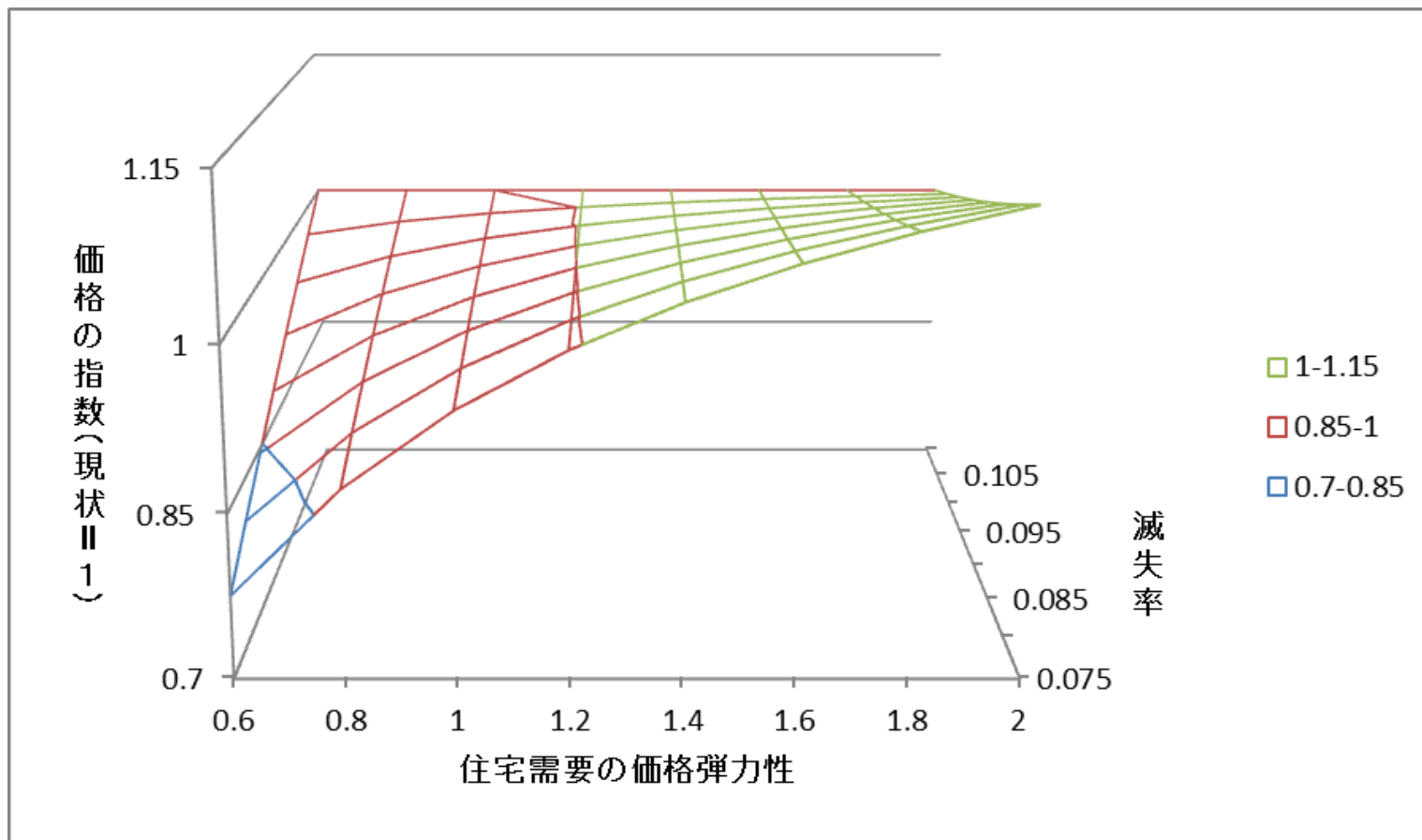
→減失率の低下+消費者行動の変化(弾力性の上昇)が住宅価格、住宅資産価値、投資額にどのような影響を及ぼすかをシミュレーション(ストックフローモデル)

- ・ 償却率 $\delta$ を0.11から0.075(米国、英国レベルまでの中間点)まで低下させる
- ・ 価格弾力性を0.6から2までのバリエーション(過去の首都圏マンションでの実績)

<価格にどのような影響があるか?>

→価格弾力性が低い領域では、価格は減失率が低下すると2割程度低下、価格弾力性が高い領域では1割程度上昇。

→現在の首都圏マンションの弾力性1.3ではほとんど変化しない。

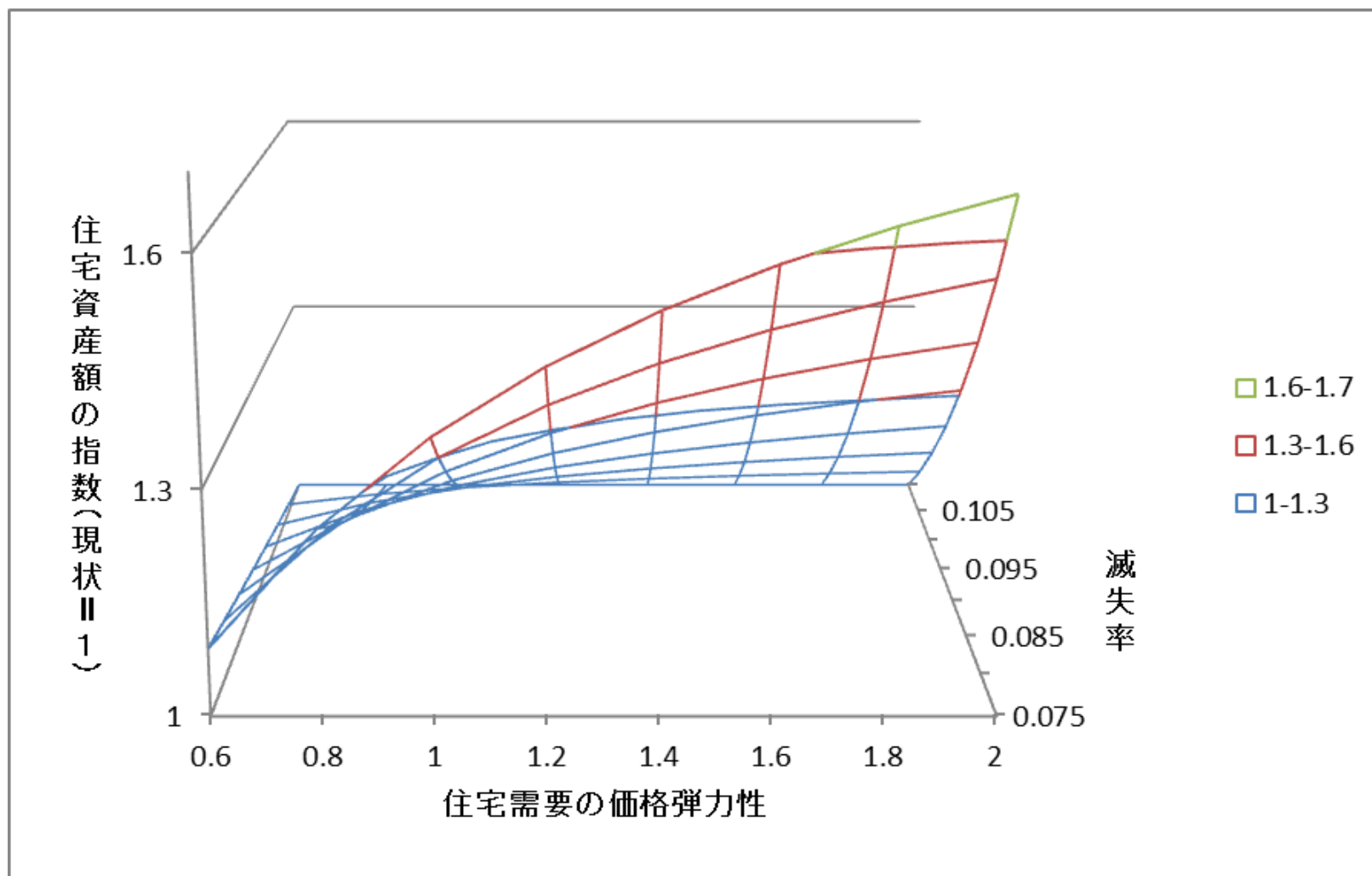


## シミュレーションで予想する4

<住宅資産額(S×P)にどのような影響があるか？>

→全ての弾力性の設定に対して、住宅資産額は償却率が低下するほど上昇する。ただし、弾力性が高いほど大きく上昇。

→首都圏マンションの弾力性の現状1.3に対しては1.5倍程度。

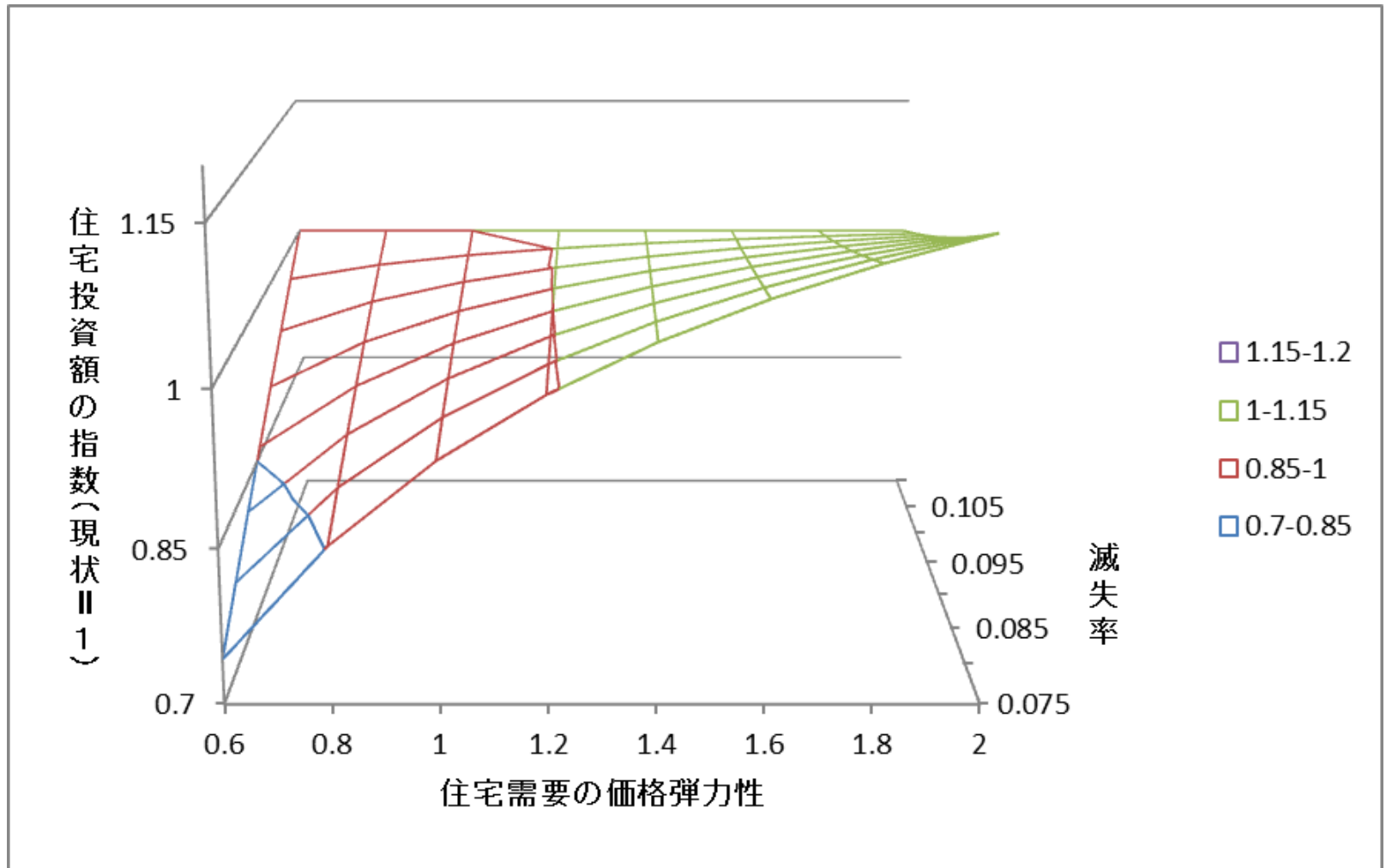


## シミュレーションで予測する5

<住宅投資額(C×P)にどのような影響があるか？>

→価格弾力性が低い領域では投資額は償却率が低下するほど低下(2割程度)、価格弾力性が高い領域では上昇(15%程度)する。

→現在の首都圏マンションの弾力性1.3ではほとんど変わらない



# まとめ

- 中古住宅市場活性化により実現する住宅市場のモデルとしては米国の住宅市場の姿がある。そこでは一人当たりの住宅の戸数ベースではフローはむしろ日本より少なく、ストックでは同程度だった。しかし、金額ベースでは日本の2倍程度の規模となっている。
- シミュレーションによれば、住宅資産額は償却率と価格弾力性のどのような組み合わせに対しても増加した。価格、住宅投資額は価格弾力性が低い領域では低下、高い領域では上昇した。しかし、価格弾力性は中古市場の活性化に伴って上昇する可能性が高い。

→スペックのいいものを作って流通促進に気を配らない場合、住宅市場は縮小均衡

- また、シミュレーションはリフォーム投資を勧奨したものではないこと、居住者と住宅のよりの確なマッチングにより、住宅の付値が上昇し、住宅に配分する資源が上昇すると考えられることから、双方とも上昇する可能性がたかい。