

住宅取得における贈与と税制

井出 多加子

(成蹊大学経済学部教授)

1. はじめに

住宅投資を促進し、親子間の資産移転を円滑にする目的で、2003年度から住宅取得のための贈与について新制度がスタートした。この制度がどのように住宅取得を促進するか、贈与の動機や住宅投資への影響などを検証する必要がある。

親子間の所得移転は、相続をはじめとして、生前贈与や子供への教育投資などさまざまな形態を持つ。しかし、日本では相続を優遇する差別的税制のため、所得移転は圧倒的に相続に集中してきた。相続の動機に関する分析は、日本や欧米諸国で広く行われてきている。日本ではアンケート調査などを用いて、相続を行う動機を調査したものが多くある。しかし、相続は親世帯の死亡により発生するという仕組みをもつため、生前のアンケート調査で想定した相続（予定）が必ずしも実現されるとは限らない。また、親世帯は自身の病気や老後の生活に備えるため資産を蓄積し、予期しない死亡によって子供世帯に資産が移転するという事態も多くある。このような不確実性に加えて、相続発生時には親世帯がすでに死亡しているため、計画された相続であっても、その動機はいわゆる「利他的」なものに限定されてしまう傾向が強い。

そこで本稿では、実際に行われた住宅取得にかかわる生前贈与のデータを検証する。その理由として、第一に、住宅取得は子供世帯にとって多大な支出を伴う取引で、効用の変化も大きい。第二に、住宅を取得する年齢に子供世帯がある場合、親世帯はまだ健在でまさに老後の介護サービス等

に強い関心を持っているはずであり、親世帯が予期しない贈与はありえない。第三に、日本ではこれまで贈与と相続に差別的税制を適用していたため、そのような税制が住宅取得に与えた影響を検証することができよう。

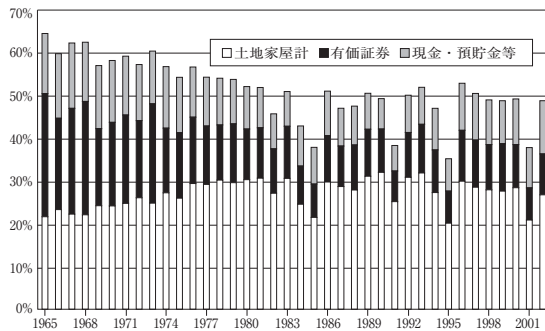
本稿の構成は以下のとおりである。続く第2節で、親世帯から成人子供世帯への贈与と相続の概況を紹介する。第3節で、世代間所得移転に関する理論モデルからのインプリケーションを説明する。第4節において住宅取得に関する大規模な公的アンケート調査のデータを紹介し、第5節の実証分析において、住宅の第一次取得年齢が贈与によってどの程度早まるか、生存分析によって検討したうえで、贈与の動機をProbitモデルで推定する。第6節で、本稿での帰結を整理した後、今後の課題を示す。

2. 日本の贈与と相続

(1) 贈与と相続の状況

贈与に関する税制は、2003年度に一部大きく変更されたが、本稿で後に分析するデータの調査年次である1998年では、日本では米国などと異なり、贈与と相続を差別的に扱っていた。贈与については特定の場合をのぞき、きわめて税負担が重かった。1995年から2002年にかけての贈与・相続税課税状況をみると、相続人一人当たりの相続額は2000年に8,200万円程度で、地価下落を反映して相続額が下落傾向にある。一方贈与では、受贈者一人当たり300万円前後でほとんど変化は見られ

図表-1 贈与における主要3種類の割合（一人当たり額、%）



注：各種類別の人員を合計した延べ人数で合計額を除いた値を一人当たり合計額として3種類の割合を求めている

ず、贈与が比較的非課税枠に沿った額で行われてきたことをうかがわせる。図表-1で贈与の類型をみると、圧倒的に土地家屋の実物贈与が多く、その割合は20～30%前後で変動しながら推移しているのに対し、預貯金の割合は10%程度でかなり安定的である。

これらは、税制のため贈与が受贈者の住宅取得と切り離すことができないことを示しているが、非課税枠の適用には、第一次取得者であること、年収が一定額を超えないこと、という一定の制限があり、さらに一度この適用を受けた場合、5年間贈与の年間基礎控除が認められない。割引率をゼロとすると、一定額を、5年間に分けて贈与することと、一度に贈与することとは、非課税である限り違いはないはずである。にもかかわらず、住宅取得時に贈与の非課税制度が利用されていることは、資本市場が不完全で住宅取得に頭金や所得制約が影響を持つことを示している。

(2) 相続時精算課税制度

2003年度から新たに「相続時精算課税制度」(以下「新制度と称する」)が導入された(従来の制度と選択可能)。新制度では贈与に一律20%の税率が適用され、相続時の相続税計算において、これまでの贈与額と納税額が精算されるしくみを持つ。加えて、住宅取得時の贈与には特例で3,500万円の控除が認められ、所得制限もなく、第一次取得者に限定されない。この統合税制は、所得移転のタイミングに影響しない点で、従来の税制と

図表-2 住宅取得における贈与と新制度の利用

| | 注文住宅 | 建売分譲住宅 | 分譲マンション | 合計 |
|-----------|-------|--------|---------|-------|
| 相続時精算課税制度 | 44 | 3 | 7 | 54 |
| 5分5乗方式 | 75 | 5 | 5 | 85 |
| 合計 | 119 | 8 | 12 | 139 |
| 生前贈与利用率 | 46.4% | 17.0% | 14.0% | 20.8% |

出所：(社)住宅生産団体連合会「住宅ローン減税および買い換え事例の実態調査報告」

まったく異なるしくみを持つ。

民間の研究機関である(社)住宅生産団体連合会による自己居住用住宅の取得者に対する2003年実施のアンケート調査から、新制度の利用実態を一部知ることができる。667件の回答のうち、20.8%が生前贈与を住宅取得に利用していた。図表-2のとおり、そのうち注文住宅(戸建て注文および土地取得と注文住宅)の利用率が高く、建て売り分譲住宅や分譲マンションでは利用率は低く、比較的高額の不動産に利用されている。平均贈与額は、新制度で1,614万円、従来の方式で608万円であり、新制度のもとでは1,001万円以上が60%を占め、特例(3,500万円まで)の2,015万～3,500万円では7.2%の利用となっている。アンケートを実施した(社)住宅生産団体連合会では、戸建て注文住宅では、(1)住宅取得年齢が全体より5歳若年化、(2)従来の方式では取得機会の増大効果が強い、(3)新制度では住宅面積の拡大に寄与、などを指摘している。「一度に大きな金額の贈与が可能」という新制度の特徴が表れていて、土地を含む不動産の移転が促進されているようだ。

3. 世代間移転に関する理論モデル

世代間の移転に関するモデルは、その動機から大きく2つに分類できる。「利他的動機」モデルでは、親(あるいは子供)は、相手の満足が増加することで自らも直接満足を楽しむと想定する。「利己的動機」では、親は子供の満足と無関係に、子供に所得を移転することで満足を楽しむ。この動機の中に含まれるものとして、「交換動機モデル」があり、市場を介さないサービスを

図表-3 地域別・年齢別持ち家居住率

| 地域 | 世帯主年齢 | 観測数 | (世帯割合) | 持ち家居住率 | 地域 | 世帯主年齢 | 観測数 | (世帯割合) | 持ち家居住率 |
|------|-------|-------|--------|--------|---|-------|-------|--------|--------|
| 東京圏 | ～20 | 73 | 0.5% | 0.0% | 地方中核圏 | ～20 | 1,068 | 4.9% | 62.0% |
| | 20～25 | 475 | 3.2% | 3.8% | | 20～25 | 546 | 2.5% | 4.2% |
| | 25～30 | 852 | 5.7% | 10.2% | | 25～30 | 877 | 4.0% | 13.6% |
| | 30～35 | 1,239 | 8.3% | 28.9% | | 30～35 | 1,224 | 5.6% | 33.3% |
| | 35～40 | 1,362 | 9.1% | 51.0% | | 35～40 | 1,645 | 7.5% | 56.2% |
| | 40～45 | 1,334 | 8.9% | 67.2% | | 40～45 | 1,958 | 8.9% | 72.3% |
| | 45～50 | 1,903 | 12.7% | 73.0% | | 45～50 | 2,803 | 12.8% | 77.6% |
| | 50～55 | 1,835 | 12.3% | 78.1% | | 50～55 | 2,708 | 12.3% | 83.2% |
| | 55～60 | 1,769 | 11.9% | 79.6% | | 55～60 | 2,360 | 10.8% | 85.3% |
| | 60～65 | 1,507 | 10.1% | 81.8% | | 60～65 | 2,204 | 10.0% | 85.5% |
| 名古屋圏 | ～20 | 238 | 2.5% | 63.0% | 非都市圏 | ～20 | 729 | 3.9% | 68.7% |
| | 20～25 | 183 | 1.9% | 2.7% | | 20～25 | 338 | 1.8% | 5.6% |
| | 25～30 | 420 | 4.4% | 19.3% | | 25～30 | 599 | 3.2% | 20.2% |
| | 30～35 | 614 | 6.4% | 42.5% | | 30～35 | 884 | 4.7% | 39.6% |
| | 35～40 | 764 | 8.0% | 57.3% | | 35～40 | 1,260 | 6.7% | 62.1% |
| | 40～45 | 831 | 8.7% | 73.9% | | 40～45 | 1,747 | 9.3% | 73.7% |
| | 45～50 | 1,176 | 12.3% | 76.3% | | 45～50 | 2,377 | 12.7% | 81.7% |
| | 50～55 | 1,215 | 12.7% | 79.9% | | 50～55 | 2,257 | 12.1% | 85.8% |
| | 55～60 | 1,190 | 12.5% | 83.5% | | 55～60 | 1,973 | 10.5% | 87.9% |
| | 60～65 | 1,055 | 11.1% | 83.6% | | 60～65 | 1,936 | 10.3% | 90.7% |
| 大阪圏 | ～20 | 30 | 0.3% | 3.3% | 注：東京圏とは、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。名古屋圏とは、愛知県と三重県。大阪圏とは、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県。地方中核都市圏とは、人口10万人以上の県、非都市圏とは、それ以外をさす | 65～ | 4,623 | 24.7% | 90.8% |
| | 20～25 | 242 | 2.5% | 4.1% | | ～20 | 30 | 0.3% | 3.3% |
| | 25～30 | 473 | 5.0% | 17.3% | | 20～25 | 242 | 2.5% | 4.1% |
| | 30～35 | 682 | 7.1% | 38.6% | | 25～30 | 473 | 5.0% | 17.3% |
| | 35～40 | 722 | 7.6% | 58.0% | | 30～35 | 682 | 7.1% | 38.6% |
| | 40～45 | 832 | 8.7% | 68.5% | | 35～40 | 722 | 7.6% | 58.0% |
| | 45～50 | 1,250 | 13.1% | 71.3% | | 40～45 | 832 | 8.7% | 68.5% |
| | 50～55 | 1,257 | 13.2% | 75.1% | | 45～50 | 1,250 | 13.1% | 71.3% |
| | 55～60 | 1,172 | 12.3% | 75.3% | | 50～55 | 1,257 | 13.2% | 75.1% |
| | 60～65 | 1,049 | 11.0% | 77.1% | | 55～60 | 1,172 | 12.3% | 75.3% |
| 65～ | 1,845 | 19.3% | 71.9% | 60～65 | 1,049 | 11.0% | 77.1% | | |

特徴

- ・どのエリアでも、各年齢層で持ち家居住率が50%を超えるのは、5歳刻みのランクデータでは、35～40。ただし、35～40でも非都市圏では一挙に62%を超えるのに対して、東京圏では、51%であるから、かなり開きがある
- ・全体として持ち家居住率の高い、名古屋圏、地方中核都市、非都市圏をみると20歳未満ですでに持ち家に居住している世帯の比率が極めて高い。大学進学をせずに、すでに社会人として働き、世帯主となっている場合が多いと思われる
- ・この結果に偏りがないかどうか、都道府県別に持ち家居住率を計算した。トップは富山県で、ワーストは東京都、しかも数値は各種の資料で公開されている値ときわめて近く、特に利用しているサンプルに大きな偏りはないと考えられる
- ・しかし世帯数の割合をみると、東京があまり大きな値を示していないことから、サンプルの抽出率に県別で違いがあると思われる

受け取る交換に移転が行われるという。

ここでは、Laitner (1997) による世代間所得移転モデルに、瀬古 (1998) の住宅投資を統合した理論モデルにもとづいて、データを検証する¹⁾。贈与の「交換動機」と「利他的動機」を比較する場合に、交換される非市場サービスとして親世帯の老後ケアを想定するが、データセットから老後ケアの状況は不明である。そこで、親世帯との

(広義の) 同居が老後ケアと不可分であると考ええる。

理論から期待される主な帰結：(贈与に関する部分のみを掲載)

① (世帯の所得) 利他的動機なら、贈与の額・頻度は子供の所得が低いほど高く、親世帯の所得が高いほど高い。利己的・交換動機なら、子供世帯の所得と無関係である。

② (老後ケア) 同居があると、交換動機の場合、贈与の額・頻度は高まる。

③ (住宅取得) 利他的動機の場合、子供世帯が借入制約に直面していると親世代からの贈与が拡大する。子供の制約が緩和され、住宅投資額が拡大する。交換動機の場合、借入制約に加えて同居が決定されると、同様のことが起こる。子供世帯が制約に直面して

いないと、子供の生涯所得が増加しても住宅投資額は拡大しないこともある。

4. 持ち家率と住宅資金

(1) 米英における持ち家率と住宅資金

住宅取得に関する米国と英国の比較研究を行った事例は少ないが、Andrew, Haurin and

Munasib (2005)によると、英国では、すでに20歳代後半で、持ち家率が50%を超え、米国でも30歳代前半で50%を超えているという。資金調達をみると、Andrew, Haurin and Munasib (2005)は、2002/3年における英国の調査で、第一次取得者の17%が家族や友人から頭金を借り入れ、70%の持ち家取得者が、子供に平均24,000米ドルの資金援助をする用意があるという。

(2) 日本の年齢別・県別持ち家居住率

本研究では、1993～1998年の家計の住宅需要をカバーする1998年度の旧建設省による「住宅需要実態調査」(以下「実態調査」と呼ぶ)の個票の一部を利用する。調査は膨大なサンプルを含むが、主要項目に無回答の観測値は除外した。分析対象世帯をさらに、過去5年間の住宅投資のパターンにしたがってタイプ1、2、3の3種類に区分した。

タイプ1世帯は、親・親戚などと独立して新規に住宅を取得しているので「新規投資型」(ただし中古住宅取得を含む)と呼ぶ。タイプ2世帯は、親の敷地に建設するなど、親・親戚などの直接の援助を受けて住宅投資を行い、増改築も含まれるので「既存投資型」とする。タイプ3は、住宅投資を行わなかった世帯で「非投資型」とよぶ。

日本では不動産価格が所得に比べて相対的に高く、取得時期が遅れると言われている。公的機関から公表されている県別持ち家率によると地方で持ち家率が高いため、持ち家取得の問題は大都市圏に限定されるというエコノミストも多い。図表-3は、実態調査から計算した持ち家居住率を地域別・年齢別に示している。持ち家居住率が50%を上回るのはすべての地域で35歳以上40歳未満の年齢層である。比較のため年齢層を考慮しない県別持ち家居住率を計算したところ、公的機関の公表結果とほぼ同じになった。この違いは、東京圏と大阪圏を除く地域で20歳未満の世帯主が多く、彼らの持ち家率が極めて高いことから生じている。たとえば名古屋圏は、住宅関連の指標において大都市圏よりも地方圏に近い属性を示しているが、この表でも20歳未満の若年世帯主の持ち家

居住率が6割を超えている。しかしその後の年齢層では急激に率が低下する。このことは、住宅取得が不動産価格の高低だけでなく、東京圏と大阪圏における晩婚化にも影響されていると言えよう。

次に図表-4で、住宅投資を比較しよう。タイプ2の土地購入が少ないことから、総投資額は当然タイプ1のほうがタイプ2よりはるかに高い。タイプ1のうち、贈与を受けた世帯と受けていない世帯を比較すると、東京・大阪圏でやや贈与を受けていない世帯が高く、名古屋圏と地方中核圏では贈与を受けた世帯が上回る。タイプ2で贈与を受けた世帯と受けない世帯を比較すると、いずれの地域においても受けた世帯のほうがはるかに総投資額は多くなっている。これは贈与を受けた場合の贈与額が、タイプ1とタイプ2にあまり差がなく、総投資額に占める贈与率はタイプ1で12～15%であるのに対し、タイプ2では42～57%と大きな開きがあるためである。地域で比較すると、名古屋圏を除いて、タイプ1の借入率は贈与を受けた世帯のほうが高く、贈与によってより高額な住宅を取得する傾向があると思われる。土地購入者の比率は、贈与の有無に左右されていないので、贈与により建物への投資が促進されるようである。

世帯属性の違いをふくめて、データ観察の結果を整理すると、

- ①全国的に世帯主年齢は、タイプ1受贈世帯<タイプ1非受贈世帯<タイプ3<タイプ2の順になる。タイプ1新規型世帯はタイプ2既存型世帯より10～12歳若く、タイプ3非投資型より6～8歳若い。
- ②世帯年収はいずれの地域でも、タイプ2>タイプ1>タイプ3の順で、タイプ1の年収は大都市圏で713万～849万円になる。
- ③贈与額は、住宅投資の種類(新規、建て替えなど)にあまり左右されない。
- ④大都市圏のタイプ1借入率は、贈与を受けた世帯のほうが高く、贈与によって建物への投資額が高まる傾向がある。
- ⑤同居世帯の割合はタイプ2で高く、地方で高

い。しかし転居を機に同居が行われた場合はタイプ1とタイプ2であまり大きな違いはない。

5. 実証分析

(1) 持ち家取得の

生存分析

図表-3 でみたように、日本における第一次取得者年齢は、米国や英国と比べてかなり遅い。贈与が持ち家取得を促進するならば、第一次取得者年齢が低下するはずなので、初めて持ち家を取得する年齢を従属変数とする生存分析を行った。

生存分析とは、死亡する（現在の場合、持ち家を取得し借家居住を終了する）確率を計測するもので、推定でもっとも問題になるのは観測を打ち切った時点でまだ死亡していない（持ち家を取得していない）世帯の観測値を「センサー値」として扱うかである。タイプ3非投資型で借家居住の世帯をセンサー値として含めると、全観測値の7割を超えるサンプルがセンサー値となり、センサー値には受贈世帯が全く含まれないという偏りを持つ。そこで、タイプ3の世帯をすべて生存分析の対象から除外し、タイ

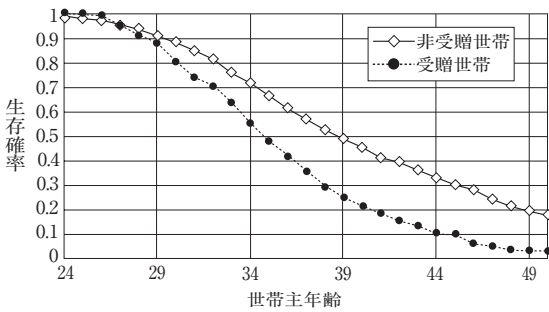
図表-4 地域別・タイプ別住宅投資（平均値）

単位10万円

| | 東京圏 | | | | 地方中核圏 | | | |
|---------|-------|-------|-------|-------|---|-------|-------|-------|
| | タイプ1 | | タイプ2 | | タイプ1 | | タイプ2 | |
| | 非受贈世帯 | 受贈世帯 | 非受贈世帯 | 受贈世帯 | 非受贈世帯 | 受贈世帯 | 非受贈世帯 | 受贈世帯 |
| 総投資額 | 449.6 | 431.0 | 116.4 | 197.8 | 311.3 | 324.5 | 109.0 | 147.7 |
| 土地代金 | 103.0 | 90.7 | 4.4 | 41.3 | 67.7 | 83.5 | 2.4 | 0.3 |
| 建物代金 | 345.1 | 338.8 | 111.5 | 152.6 | 241.8 | 238.7 | 106.3 | 146.1 |
| 自己貯蓄 | 83.2 | 77.6 | 49.3 | 40.6 | 76.7 | 59.0 | 45.1 | 25.9 |
| 従前住宅売却額 | 59.2 | 10.1 | 3.0 | 2.6 | 20.3 | 8.2 | 2.8 | 2.8 |
| 借入額 | 249.7 | 279.1 | 47.1 | 89.4 | 178.4 | 201.3 | 47.9 | 72.3 |
| 贈与額 | 0.0 | 51.0 | 0.0 | 61.5 | 0.0 | 47.0 | 0.0 | 45.4 |
| 贈与率 | 0.0% | 12.4% | 0.0% | 48.2% | 0.0% | 15.0% | 0.0% | 57.1% |
| 自己貯蓄率 | 19.2% | 16.7% | 62.6% | 21.2% | 24.9% | 18.1% | 58.8% | 13.9% |
| 従前住宅売却率 | 10.4% | 1.1% | 1.9% | 0.6% | 5.9% | 2.2% | 1.2% | 1.1% |
| 借入率 | 58.8% | 66.9% | 24.1% | 26.5% | 58.6% | 62.2% | 28.5% | 27.5% |
| 土地購入者割合 | 33.3% | 34.5% | 2.5% | 11.3% | 46.3% | 54.8% | 2.4% | 1.0% |
| 観測数 | 916 | 203 | 1,130 | 53 | 902 | 188 | 1,824 | 105 |
| | 大阪圏 | | | | 非都市圏 | | | |
| | タイプ1 | | タイプ2 | | タイプ1 | | タイプ2 | |
| | 非受贈世帯 | 受贈世帯 | 非受贈世帯 | 受贈世帯 | 非受贈世帯 | 受贈世帯 | 非受贈世帯 | 受贈世帯 |
| 総投資額 | 423.2 | 382.0 | 124.5 | 157.9 | 301.2 | 290.7 | 104.7 | 138.5 |
| 土地代金 | 90.8 | 73.8 | 5.5 | 8.5 | 64.4 | 59.3 | 1.0 | 3.6 |
| 建物代金 | 331.2 | 305.6 | 118.6 | 149.1 | 234.8 | 229.0 | 103.2 | 133.0 |
| 自己貯蓄 | 93.3 | 59.7 | 47.9 | 30.0 | 68.2 | 55.5 | 44.1 | 25.0 |
| 従前住宅売却額 | 47.3 | 14.8 | 5.5 | 3.3 | 19.4 | 2.2 | 3.4 | 0.0 |
| 借入額 | 235.5 | 233.3 | 45.7 | 65.9 | 169.6 | 176.0 | 45.6 | 75.5 |
| 贈与額 | 0.0 | 63.2 | 0.0 | 52.6 | 0.0 | 53.0 | 0.0 | 37.6 |
| 贈与率 | 0.0% | 15.9% | 0.0% | 54.1% | 0.0% | 19.0% | 0.0% | 47.3% |
| 自己貯蓄率 | 22.9% | 14.7% | 64.2% | 17.6% | 23.0% | 17.4% | 57.1% | 16.8% |
| 従前住宅売却率 | 9.4% | 2.4% | 2.0% | 2.4% | 5.6% | 0.6% | 1.9% | 0.0% |
| 借入率 | 58.0% | 63.7% | 22.1% | 21.1% | 56.9% | 61.5% | 29.9% | 35.6% |
| 土地購入者割合 | 31.5% | 31.5% | 2.5% | 8.3% | 49.0% | 51.4% | 2.1% | 7.1% |
| 観測数 | 505 | 108 | 733 | 48 | 680 | 138 | 1,534 | 84 |
| | 名古屋圏 | | | | 注1:各圏の定義は図表-3参照 注2:比(%)は、当該地域の当該タイプにおける割合。したがって、受贈世帯と非受贈世帯の合計は100% | | | |
| | タイプ1 | | タイプ2 | | | | | |
| | 非受贈世帯 | 受贈世帯 | 非受贈世帯 | 受贈世帯 | | | | |
| 総投資額 | 367.4 | 370.9 | 125.0 | 197.1 | | | | |
| 土地代金 | 64.3 | 69.8 | 1.6 | 1.1 | | | | |
| 建物代金 | 301.4 | 299.0 | 122.7 | 188.5 | | | | |
| 自己貯蓄 | 85.7 | 91.7 | 50.9 | 44.9 | | | | |
| 従前住宅売却額 | 54.8 | 3.8 | 2.7 | 2.9 | | | | |
| 借入額 | 191.4 | 199.3 | 48.2 | 69.6 | | | | |
| 贈与額 | 0.0 | 60.6 | 0.0 | 65.2 | | | | |
| 贈与率 | 0.0% | 16.7% | 0.0% | 42.4% | | | | |
| 自己貯蓄率 | 25.1% | 23.3% | 62.4% | 25.2% | | | | |
| 従前住宅売却率 | 7.9% | 1.0% | 1.2% | 1.4% | | | | |
| 借入率 | 56.1% | 55.8% | 27.1% | 26.4% | | | | |
| 土地購入者割合 | 28.2% | 27.9% | 1.5% | 5.4% | | | | |
| 観測数 | 337 | 104 | 790 | 56 | | | | |

東京圏では、贈与と貯蓄資金の比率の合計が、タイプ2の場合、受贈と非受贈でほぼ同じである。他地域では、地方圏ほど、受贈者の比率が高くなる。どのエリアでもタイプ2の場合、受贈者のほうが総投資額が明らかに大きい。タイプ1では、東京圏と大阪圏で、受贈者のほうが総投資額が小さい。地方圏でも似た傾向が観察できる

図表-5 東京圏における第一次住宅取得者の生存関数



プ1で第一次取得者とみなせる世帯のみ、分析を行った²⁾。

図表-5はノンパラメトリック推定の結果である(誌面制約のため東京圏のみを掲載するが、他の地域でも定性的違いは見られない)。東京圏では年齢とともに持ち家取得が促進し、受贈世帯では35歳で引き続き借家に居住する確率が50%を下回ることを示している。贈与を受けない世帯の場合、35歳であっても引き続き借家に居住する確率は60%を超えている。このように贈与によって大幅に持ち家取得年齢が若年化し、32歳の取得年齢が30歳に、37歳が34歳に、49歳が41歳に早まっています。贈与による住宅取得若年化の程度は年齢とともに拡大する傾向にある。

(2) 贈与確率の推定

続いて、Engelhardt (1996) と同様に、贈与の要因をProbit分析で検証した。タイプ2の世帯には受贈世帯も含まれるので、タイプ1とタイプ2の全世帯を対象とする。図表-6の結果をみると、新規投資型のタイプ1と既存投資型のタイプ2のいずれの場合も、世帯主年齢が高いほど贈与の確率が高まる。しかしタイプ1では、新規同居(住宅投資の動機のひとつが同居であるもの)が有意な影響を持たないのに対して、タイプ2では強い影響を持っている。また、所得の高い世帯ほどタイプ1において贈与確率が大きく低下する。土地購入世帯では贈与確率が高いことは、住宅投資額が大きくなるため頭金などの制約に直面する世帯が多いことや、親世帯が保有する不動産が贈与されるためと推察される。

図表-6 住宅資金の受贈確率推定結果

| 説明変数 | 推定値 | 推定値 |
|----------|-----------|-----------|
| | タイプ1 | タイプ2 |
| 定数項 | 0.793 ** | -0.545 ** |
| 世帯主年齢 | 0.059 ** | 0.049 ** |
| 所得 | -0.001 | -0.000 |
| 所得階層8 | -0.751 ** | -0.473 |
| 所得階層9 | -1.038 ** | -0.548 ** |
| 新規同居 | 0.050 | 0.554 ** |
| 世帯人員 | -0.024 | 0.033 |
| 地価 | 0.018 | 0.030 * |
| 土地購入者ダミー | 0.471 ** | 1.215 ** |

注:**は5%、*は10%で有意であることを示す。所得階層8は年収1,500万~2,000万円未満、階層9は2,000万円以上である

6. まとめ

本稿では、旧建設省の1998年度『住宅需要実態調査』のマイクロデータを用いて、住宅資金贈与が第一次取得者に与える影響を年齢の観点から生存分析を行った。またProbitモデルで贈与の動機を検討した。その結果、以下の傾向が検出された。

- ①大都市圏の新規投資の場合、贈与を受けた世帯は借入率が高まるので、借入制約が緩和され高額の住宅投資が行われたと考えられる。
- ②贈与は、第一次取得者の住宅取得年齢を引き下げ、その程度は年齢が高くなるほど高まる。32歳では2歳、49歳の取得では8歳引き下げられる。
- ③新規投資の場合、贈与は住宅取得を契機とする同居と無関係で、所得が高いほど確率は低下する。また土地購入世帯は高まる。
- ④既存投資(建て替えや増改築など)の場合、贈与は住宅取得を契機とする同居があると大きく確率が高まる。また、土地を購入するケースで地価が高い地域では受贈確率が高まる。

以上から、新規投資の贈与は利他的傾向が強く、初めての住宅取得年齢を引き下げますが、既存投資になると贈与は同居との交換という側面が強まるといえよう。従来の相続データを用いた調査では、交換動機が指摘されていたが、子供世帯への住宅資金贈与という贈与の用途が明確なケース

を分析することで、成人子供世帯の所得が低いほど贈与が頻繁に行われるという利他的動機も検出され、親世帯の加齢にしたがって同居という非市場サービスの交換という動機に移行することが明らかになった。

残念ながら、日本で調査されている親子間所得移転に関するデータは、親世帯と子供世帯の両方の情報を含むものが皆無に近い。贈与は親世帯の所得や介護の必要性など、親世帯の属性にも大きく左右されるため、現在の分析は贈与の複雑な動機をごく断片的に検討したにすぎない。今後は、アンケート調査などを活用し、新制度の影響も含めてさらに贈与の動機を検証していきたい。

〔謝辞〕 本稿の基になる研究は、文部科学省科学研究費補助金の助成を受けている。国土交通省からは、「住宅需要実態調査」のデータ利用の許可をいただき、山崎福寿氏（上智大学）から貴重なコメントとご協力をいただいた。ここに深謝の意を表する。

注

- 1) モデルそのものはIdee（2005）を参照されたい。
- 2) タイプ2は既に持ち家を保有しているので、すべて対象から除外した。タイプ1のうち従前住宅を売却した世帯も除外されている。土地代金のない世帯も第一次取得者でない可能性があるが、マンション購入の場合土地代金を記入しないことが多いため、これらは対象

に含めた。タイプ3は、本文中の理由により対象外とした。

文献

- 井出多加子，2005，「贈与と住宅資金——東京圏のマイクロデータから」『都市住宅学』44: 136-147。
- (社)住宅生産団体連合会，2003，「住宅ローン減税及び買い換え事例の実態調査報告」。
- 瀬古美貴，1998，「住宅金融公庫の融資制度の問題点」『土地と住宅の経済分析——日本の住宅市場の計量経済学的分析』創文社，81-107。
- Andrew, Haurin and Munasib, 2005, Explaining the Route to Owner Occupation: A Transatlantic Comparison, Paper Presented at the ERES Annual Conference, Dublin, Ireland.
- Engelhardt, Gary V., 1996, "House Prices and the Home Owner Saving Behavior," *Regional Sciences and Urban Economics*, 26: 313-336.
- Idee, Takako, 2005, "Empirical Analysis of Intergenerational Transfers for Japanese Homebuyers," mimeo.
- Laitner, John, 1997, "Intergenerational and Interhousehold Economic Links," Rosenzweig, M. R. and Oded Stark eds., *Handbook of Population and Family Economics*, vol.1A, Amsterdam; Elsevier Science, 189-238.

いで・たかこ 成蹊大学経済学部教授。主な論文に「贈与と住宅資金——東京圏のマイクロデータから」(『都市住宅学』44, 2005)。計量経済学、不動産経済学専攻。