Kobe University Repository : Kernel

PDF issue: 2025-07-11

# Demographics, Housing market and Housing Tenure Choice

王, 軼華

(Degree)
博士（経済学）
(Date of Degree)
2023-03-25
(Date of Publication)
2025-03-25
(Resource Type)
doctoral thesis
(Report Number)
甲第8564号
(URL)
https://hdl.handle.net/20.500.14094/0100482312

※ 当コンテンツは神戸大学の学術成果です。無断複製・不正使用等を禁じます。著作権法で認められている範囲内で、適切にご利用ください。

王軼華氏学位請求論文審査報告要旨

論文：Demographics, Housing market and Housing tenure choice
（人口、住宅市場および居住形態に関する研究）

論文内容の要旨

中国、日本ともに少子化、人口減少、高齢化に直面している。中国では、二人っ子政策実施後も出生率が低下し、経済発展の不均等の問題に直面している。経済発展が初期段階にある地域から都市部への人口流出が顕著になり、住宅価格が高騰している。日本において、高齢化率はすでに世界一であり、首都圏への一極集中、空き家問題も深刻化している。人口構造が大きく変化する中で、人々の生活の基盤であるの住宅についての対策を検討することは急務である。特に、人が住む場所である住宅は、人々の活動と密接に関係するため、その状況が不安定になれば、社会・経済の安定を損ねることになりうるので、重要な問題である。本論文では、住宅市場と人口動態と住宅市場の関係を検証した。中国と日本との両国の住宅市場において、人口動態と、住宅市場、経済発展をめぐり、人口構成と住宅価格との関係、住宅市場においての需要と供給の決定要因、人々の生活において居住選択についての研究を行った。

論文は全 5 章からなるが、その構成は以下の通りである。

まず第 1 章では本研究の目的意識と研究方法について説明している。第 2 章では、中国において、中国における人口要因が住宅価格に与える影響を研究している。更に、地域の経済発展の程度と少子高齢化の住宅価格への影響に交互作用を検討している。分析については、世代重複モデルに基づいて回帰式を構築し、実証分析で 31 省別の 16 年間（2002 年～2017 年）のパネルデータを用いて、固定効果で分析している。地域別のグループに分けて分析した上、更に全国レベルで地域ダミー変数との交互作用項を入れて検討している。分析結果によると、老年人口指数は、住宅価格に対し、正の有意な効果があり、年少人口指数は有意な負の効果があることが見出された。また、西部、東北部の経済発展が初期段階にある地域では、高齢化の住宅価格への影響が小さいことがわかった。一方、人口移動の住宅価格に対する正の効果は大きく、特に東部で顕著であった。高齢化のプラス効果と少子化のマイナス効果（年齢構造の影響）は、経済がより発展した東部の地域で、ある程度相殺されている。世代間の所得移転の住宅価格への影響は全国のデータを用いた場合に正で有意であった。

第 3 章では、日本の都道府県データを用いて、土地市場における人口構造の変化を中心に、社会経済的要因を考慮した住宅敷地の需要関数と供給関数関数を推計した。また、推定した需要関数より、将来の人口構造の変化が住宅価格にどのような影響があるかをシミュレーションした。固定効果二段階最小二乗法に基づく分析結果より、老年人口比率は、住宅

需要における正の効果があることがわかった。また、住宅敷地の需要に対して、家賃、交通の便、環境の良さと所得が正の効果があるが、子どもの扶養率、親との同居は負の影響を与える。供給面では、死亡率と空き家が住宅敷地の供給に対し正の影響を与えることが示された。

第4章では、日本の住宅市場において、人々は居住形態の選択行動と住宅支出の決定要因を分析している。更に、所得格差と住宅支出との関係を検討している。分析について、慶應義塾家計パネル調査(KHPS) の2004年～2020年のミクロパネルデータを用い、順序ロジットモデルを構築し限界効果の分析を行った。更に、所得五分位数を計算し、各所得段階での居住形態、住宅支出の状態を検討し、Blinder-Oaxaca 分解で住宅支出の決定要因を分析した。その結果、社会構造の変化と高齢化より生み出す新しい需要との両方が住宅市場に影響を与える。年齢がより高い、既婚、男性、人員数が多い世帯、16歳以下の子どもが少ない世帯、親と同居する場合に、持ち家に住んでいる傾向は高いことがわかった。さらに、配偶者の有無は、低所得者に影響がより大きく、大企業に勤務している場合や、テレワークを許可される場合に人々は持ち家の傾向は高いことなどを発見した。

第5章では以上の結果に基づき、政策的インプリケーションを導いた。第2章の結果より、中国において、今後の高齢者の増加による地価の増大の可能性を視野に入れ、政策を考案すべきである。また、世代間の所得移転が、地価高騰につながる可能性から、所得移転に関する慣習や制度見直しの重要性を示唆した。さらに、地価高騰への懸念を考えると、過度の人口移動を抑え、各地で人口が定着することを考案することが重要であると述べた。第3章の結果から、日本で高齢者人口の割合が増加する中、住宅需要が増加する可能性があることを念頭に住宅政策を行うべきであると強調した。第4章の結果より、持ち家の決定要因が、所得階層によって異なるため、所得階層に応じた住宅政策が必要であることを示した。また、テレワークの増加は、人々が家を持とうというインセンティブを高めるのに有益であることを提言した。

## 論文審査の結果の要旨

全体的に、住宅関係は、人口要因に大いに影響されると考えられるが、人口経済学の分野では、多くの研究がなされてこなかった。その中で、体系的に人口と住宅との関係を分析した当博士論文は、有益なものであると思われる。その中で、本論文の貢献は主として次の諸点に認められる。

（1）中国の住宅価格の決定要因において、先行研究において十分に説明されていない、様々な人口に関する要因の年齢構造、空間移動、文化習慣、戸籍制度などの変数を組み合わせて利用し、人口移動が住宅価格により大きな影響を与えることを明らかにした点である。経済発展が初期段階にある地域では、人口年齢構成の効果が弱くなり、人口移動の効果は依然として強い、地域間の需給関係を大きく変化させる可能性がある。人口移動の影響を提示したことも大きな貢献点であると考えられる。更に、世代間の所得移転は住宅価格と正の相

関を示し、高齢者から若年世代への所得移転により、高齢化と住宅価格の正の関係となった原因を検討している点も注目すべきである。

（2）住宅の需給を考慮し、人口諸変数の変化の住宅市場の需給に対する影響を詳細に分析したことである。これまでの研究では、需要のみの分析が多かったが、需要・供給の双方を考えることの重要性を強調し、日本の都道府県のデータを用いて、同時方程式で需要関数と供給関数を推定した。また、価格弾力性や所得弾力性だけでなく、人口要因に関する変数も作成して分析を行っている。そして、シミュレーション分析を行い、老年人口指数が住宅需要への影響を明らかにしている点も興味深い点である。

（3）人々の居住の選択行動と住宅支出の決定要因を分析するため、日常生活の中で世帯属性と、住宅属性、職業と教育属性、地域ダミーなどの要因を考慮し、居住形態の選択傾向と限界効果を分析した。説明変数に、先行研究では検討されていない持ち家と借家の区分、高齢者向けサービスの住宅需要など、が考慮されている。さらに、所得階層別に婚姻状況の住宅支出への影響を検討し、Blinder-Oaxaca 分解を用いて分析した。以上の点は、先行研究でなされてこなかったことである。

しかし、本論文にもなお次のような改善の望まれる点を指摘することができる。

（1）住宅投資を考える中では、将来所得やローンを考えることが重要である。今後の研究では、これらを考慮する必要がある。

（2）住宅市場の需給の分析について、常に需給が均衡しているという前提で議論することには検討の余地がある。都心部での超過需要や、空き家の多い地方での超過供給など、需要と供給が均衡していない傾向が多いと思われる。今後の研究では、需給の不均衡を考慮することが重要である。

しかし、これらは今後の研究に待つべきものであり、これを持って本論文の意義と貢献が損なわれるものではない。

以上を総合して、下記審査委員は一致して本論文の提出者が博士（経済学）の学位を授与されるに十分な資格をもつものと判定する。

令和５年３月６日

審査委員

主査　　教授　衣笠　智子

副査　　教授　松林　洋一

副査　　教授　宮崎 智視