

相続を予定する不動産の活用意思に関する実証分析

高橋太郎（国土交通省）

要旨

本稿では、慶應義塾大学経済学部附属経済研究所パネルデータ設計・解析センターから提供を受けた「日本家計パネル調査(JHPS/KHPS)」のマイクロデータを使って、相続人である子供が、両親から相続する予定のある不動産について、活用意思を有するか否かを分析する。不動産に関する遺産動機の要因についての報告は存在するものの、相続する不動産の活用意思についての報告は管見の限り見当たらず、学術的意義がある。また、本稿の分析結果が、空き家問題や、所有者不明土地問題に関しての政策的インプリケーションを有するため、社会的意義がある。

不動産の遺産動機に関する先行研究は、不動産の相続に、遺産動機が大きく影響すること、遺産動機には、不動産価格、相続税制といった要因が影響を及ぼすことが示されたが、不動産を相続する相続人の行動については、不動産の相続人の住宅選択行動が分析されているが、不動産の相続人の、相続する不動産の活用意思については分析がされていない。

本稿では、相続を予定する不動産の価値に焦点を当て、相続人である子供の、相続を予定する不動産の活用意思を分析する。検証する仮説は「仮説：両親から不動産を相続する意思のある家計において、相続を予定する不動産の価格が高いほど、有効活用する意思を有する。」である。

パラメータを推定する、定式化されたモデルは、被説明変数を、各家計の相続を予定する不動産の活用意思とし、説明変数を、仮説を検証するものとして導入する、各家計の、相続を予定する不動産の価格と、相続を予定する不動産の活用意思に影響を及ぼすその他の要因とした。

推定結果は、相続を予定する不動産の価格が 10 %水準で有意となった。符号条件も正となり予想通りであり、「仮説：両親から不動産を相続する意思のある家計において、相続を予定する不動産の価格が高いほど、有効活用する意思を有する。」が支持されることを確認できた。

先行研究の結果と合わせて考察すると、価値のある不動産を有する親は、子供に不動産の遺産動機を有し、さらに、価値のある不動産を相続する子供は、当該不動産を有効活用する状況が判明した。