
「持家の売却に対する主観的評価の影響分析」

上山 仁恵



名古屋学院大学総合研究所

University Research Institute
Nagoya Gakuin University
Nagoya, Aichi, Japan

持家の売却に対する主観的評価の影響分析*

名古屋学院大学経済学部 上山 仁恵

1. はじめに

日本では、中古住宅市場の規模が小さく、持家の流動性は著しく低い。実際、2013 年時点、日本の中古住宅流通比率は 15.2%である¹。一方、欧米諸国の中古住宅流通比率は 5 割を超え、中古住宅の方が新築物件より流通している（上山(2011)を参照）。

それではなぜ、日本では中古住宅市場が発達しなかったのだろうか。

その理由には、様々な要因が考えられるが、例えば、日本においては約 30 年で家屋の価値は無くなり、長年居住した住宅はほぼ土地のみでしか評価されない。特にバブル崩壊以降は家屋の価値下落分の地価上昇が見込めないため、大きな損失を出してまで売却するインセンティブが働かない（住み替えを抑制）。

また、メンテナンスやリフォームの実施は基本的に家屋の評価に反映されないため、家屋を現状維持するインセンティブが持てず、その結果、既存住宅は新築住宅に比べて見劣りし、需要を喚起できない。

その他、新築優遇の税制など様々な要因があげられるが、このような日本の中古住宅市場を背景に、日本では「住宅は売らないもの」という意識を持つ人も少なくはない。

本稿では、日本の中古住宅市場を背景に、持家世帯が所有する住宅の流動性（売却や活用の実現可能性）に対する評価を調査した。その調査の概要と分析結果を紹介する。

2. 調査の概要

調査対象は、日経リサーチ登録インターネットモニター（エリアは全国）であり、20 歳以上の持家、かつ、持家の売却に関して決定権を有する世帯主である。なお、女性の世帯主が著しく少なかったため、男性の世帯主に限定している。また、本調査は遺産動機について調査することを主目的としているため、子供がいる世帯が対象である。

調査期間は、2012 年 10 月 19 日から 24 日までであり、総回収サンプル数は 6803 であったが、分析に必要な質問項目に無回答のサンプルは除外した。その結果、有効サンプル数は、戸建世帯が 2510、マンション世帯が 1176 である。

次に、持家の流動性（売却や活用の実現可能性）に対する評価の採り方について説明する。本稿では、持家の流動性に対する主観的評価については、以下の設問内容にあるとお

* 本研究は、文部科学省科学研究費補助金基盤 C(課題番号 24618014)の助成を受けたものである。

¹ 中古住宅流通比率とは、全住宅取引量に占める中古住宅取引戸数の比率を表す（全住宅取引量は中古住宅取引戸数と新設住宅着工戸数の計。中古住宅取引戸数のデータは総務省『住宅・土地統計調査』より、新設住宅着工戸数のデータは国土交通省『建築着工統計調査』より）。

り、市場で持家を商取引した場合に売却できる確率から計測した。なお、戸建世帯については、建物（家屋部分）と土地に分けて調査をしている²。

設問内容「現在お住まいの建物（上物）や土地を、現金の可能性などから売却したい状況を想定します。それぞれ建物（上物）や土地を、ほぼ時価（またはそれに近い価格）で売却できると思う確率として一番近い数字をお答え下さい。

例えば、全く売却できないと思う場合は「1」を、確実に売却できると思う場合は「10」と、半分程度の可能性で売却できる場合は「5」とお答え下さい。

時価総額がわからない場合は一般的に売却（商取引）をした場合に、どの程度の確率で売却できるかで回答ください。

売却時期は自分（または配偶者）の生涯において任意であり、景気が回復した時期に売却できることも可能と仮定します。

そして、以下の各質問にある時価とは固定資産税評価額の1.4倍した額を基準にしてお考えください。例えば、固定資産税評価額が1000万円であれば、 $1000 \text{ 万円} \times 1.4 = 1400 \text{ 万円}$ が基準となります。なお、1.4倍とするのは、一般的に固定資産税は公示価格の約7割で評価されているためです。

役所から通知されます固定資産税評価額の通知などおわかりになるものがあればご参照ください。」

なお、持家の売却に対する評価については、価格設定が重要となる。本調査では「公示価格」をベースにしているが、その理由としては、現在、中古住宅の売買に係る価格設定の実態としては、公示価格や路線価等の公的評価を参考にしているケースが多いと言われているからである（国土交通省「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」における全国宅地建物取引業協会連合会提出の資料より）。ちなみに、この調査では、公示価格の半額の価格設定での調査も行っているが、公示価格とその半額に対し、選択した番号が変わらない人が半分以上を占めた。すなわち、持家の売却評価について、価格設定に依存しない主観的評価を行っている人が多いことを意味する。

以上、上記の設問に対し、「1～10」の数字から回答して貰った。すなわち、持家の流動性に対する主観的評価については、「10」に近い数字を選ぶ人ほど、持家は市場で売却できる（流動性・活用の実現性は高い）と評価し、逆に「1」に近い数字を選ぶ人ほど、売却は難しい（流動性・活用の実現性は低い）と評価していると解釈できる。

² この調査では、建物と土地に対する評価の違いを見たいという狙いもあり、建物と土地に分けて調査した。しかし、建物と土地は別々に売却するものではないことから、売却評価については建物と土地を区別しない「住宅」に対して調査すべきであるとの指摘を受けた。調査の改善については今後の課題としたい。

3. 持家の流動性に対する主観的評価の調査結果

本調査では、持家の流動性（売却や活用の実現可能性）に対する評価を、市場で持家を商取引した場合に売却できる確率として計測した。すなわち、「10」に近い数字を選んだ人ほど、持家の売却は実現可能と意識しており、「1」に近い数字を選んだ人ほど、持家の売却は難しいと意識していると解釈できる。

但し、わずかな数字の違いは売却の容易度（難易度）の強弱を表すものではない（例えば、「9」を選んだ人が、「8」を選んだ人より売却できる確信が強いことを表すものではない）。

従って、「1～10」の回答数字から、売却は難しいと意識するカテゴリーと、売却は容易であると意識するカテゴリーの2つに分類した。その際、「5」の数値を選択した人（半程度の可能性で売却できると意識している人）のカテゴリー分類が問題となる。ここでは、「1～10」の数字を被説明変数とし、**Ordered Probit model**を用い、「5」を選択した人の属性が「1～4」あるいは「6～10」のどちらの傾向に近いかを分析した（用いた説明変数については表2を参照）。その結果、推定係数の符号から、「5」を選択した人の属性については、「6～10」を選択した人の属性と傾向が類似していることが判明したため、「5」を選択した人は、持家の売却は実現可能であると意識するカテゴリーに分類した。すなわち、「1～4」の数値を選択した人は「持家の売却は難しいと意識する人」、「5～10」の数値を選択した人は「持家の売却は実現可能と意識する人」と定義した。表1が、持家の主観的売却評価について分類した結果である（参考として、地域分類の結果も提示している）。

表1を見ると、戸建世帯の建物に対しては、売却が難しいと評価（ここでは「1～4」を選択）する人が過半数近くにのぼっている（44.5%）。そして、戸建宅地やマンションに対するほど、売却が実現可能と評価（「5～10」を選択）する人は7割以上と増加する（戸建宅地に対しては75.1%、マンションに対しては74.7%が売却可能と回答）。

さらに、地域別で見ると、地方（三大都府圏外や14大都市外）在住の人ほど売却が難しいと評価し、逆に、都市部では売却が実現可能であると評価する人が増えている。

但し、戸建建物に対しては、都市部在住においても3割以上（三大都府県内で42.2%、14大都市内で35.4%）が売却は難しいと意識していることには留意すべきである。

本調査の結果は、我々が抱いている住宅に対する流動性の認識（例えば、建物については売却が難しく、土地やマンションについては売却が実現可能である、また、地方の物件ほど売却は難しく、都市部の物件ほど売却が実現可能であるという認識）と合致している。

4. 持家の流動性に対する主観的評価の影響分析

4-1. 推定モデル

本調査で実施した持家の売却に対する主観的評価の影響分析を行う。推定モデルは以下のとおりである。

まず、被説明変数は、3 節で提示した持家の流動性に対する主観的評価の数値を用いる。すなわち、「1～4」を選択した人を「持家の売却は難しいと意識する人」、「5～10」を選択した人を「持家の売却は実現可能と意識する人」とし、前者を 1、後者を 0 とするダミー変数を採用した（以下、「持家売却困難ダミー」と呼ぶ）。

そして、推定に用いた説明変数である。ここでは、説明変数として、持家の物件情報や居住エリアの中古住宅市場の情報、及び、回答者（世帯主）の属性を用いる。

なお、居住エリアの中古住宅市場の情報については、「中古住宅流通比率」と「空き家率」を使用した。

まず、居住エリアの中古住宅流通比率については、居住する都道府県の中古住宅流通比率を用いた。なお、中古住宅流通比率については、総務省『住宅・土地統計調査』を用いることが一般的であるが、2015 年 7 月現在、都道府県別では 2003 年までしか入手できない。

従って、本稿では法務省統計の建物売買による所有権移転個数を用いる（年次は 2012 年）。法務省統計の建物売買については法人による売買も含まれているが（従って、オフィスビル等の非住宅も含む）、小沢(2008)により「非住宅の一棟売買の頻度は、住宅に比べて圧倒的に少ない」と述べられていることから、都道府県別中古住宅流通量の規模を代理する変数と見なす。すなわち、中古住宅流通比率は、全住宅取引量（新設住宅着工戸数と建物売買による所有権移転個数の計）に占める建物売買による所有権移転個数の比率として定義する。

但し、2003 年であるが、総務省統計局のデータも使い、推定結果の比較を行う。なお、総務省統計局のデータでは、中古住宅取引戸数について、戸建・長屋建と共同住宅に分けて入手可能であるため、戸建世帯の持家売却評価の推定式では中古戸建取引戸数のデータを、マンション世帯では中古共同住宅取引戸数のデータを用いる。

そして、空き家率については、総務省『住宅・土地統計調査』より、住宅総数に占める空き家数（但し、別荘等の二次利用を除く）の比率を用いる。年次は 2013 年、及び、2008 年と 2013 年の平均値の 2 つを使用し、推計結果を比較する。なお、中古住宅流通比率と空き家率には統計的に有意な相関が見られないことは確かめている。

その他、持家の物件情報や、回答者（世帯主）の属性の影響を検証する（具体的な変数については表 2 を参照）。なお、住宅資産については、築年数と住宅評価額の相関が著しく高かったため、築年数はコントロールしない。しかし、新築か否かをコントロールするために新築ダミーを用いた。新築の基準については、新築住宅の瑕疵担保責任期間が 10 年間であることを考慮し、「平成 11 年以降建築ダミー（建築年が平成 11 年以降の場合を 1、平

成 10 年以前を 0 とする変数)」を用いた。以上、本稿の推定モデルをまとめると、以下のとおりである。

$$y_i^* = a_1 x_i + u_i, \quad y_i = \begin{cases} 1 & \text{if } y_i^* > 0 \\ 0 & \text{if } y_i^* \leq 0 \end{cases}$$

y_i は世帯主 i の持家の売却に対する主観的評価（持家売却困難ダミー：1～4 を選択した場合を 1、それ以外を 0 とする変数）、 x_i は持家の物件情報や居住エリアの中古住宅市場の情報、及び、回答者（世帯主）の属性を表す変数である。Probit model 分析を用い、持家の売却に対する主観的評価に与える影響を検証する。

4－2．記述統計量

表 2 が、推定モデルに用いた説明変数の記述統計量である。表 2 を見ると、平均年齢は 55 歳前後であり（戸建世帯の平均年齢は 56 歳、マンション世帯は 54 歳）、平均年収は戸建世帯が 765 万円、マンション世帯が 834 万円である。マンション世帯の平均年齢が戸建世帯より若干若いに関わらず、戸建世帯より年収が多い理由としては、マンション世帯における都市部在住者の多さが考えられる（マンション世帯の 86% が三大都市圏、その内、50% 強が 14 大都市内在住である）。

金融資産については、戸建世帯は平均 2,054 万円、マンション世帯が 1,803 万円、住宅資産を見ると、戸建世帯の建物（上物）評価額が 1,075 万円、宅地評価額が 1,876 万円であり、マンション評価額は 2,098 万円である。なお、平成 11 年以降の購入物件は戸建世帯が 36%、マンション世帯では 46% であり、住宅ローン保有比率は戸建世帯が 42%、マンション世帯が 54% である。マンション世帯の方が新築物件が多く、かつ、住宅ローン保有が多い。

回答者（世帯主）の属性を見ると、大卒は戸建世帯が 71%、マンション世帯が 80% であり、有職者の比率は戸建世帯が 75%、マンション世帯が 83% である。子供の人数は戸建・マンション共に 2 人前後と大きく変わらないが、子供と同居している世帯はマンション世帯の方が多い（戸建世帯が 69% に対し、マンション世帯では 86% である）。相続経験については、戸建世帯が 46%、マンション世帯が 34% であり、相続経験については戸建世帯が多くなっている。

そして、都道府県別中古住宅市場の情報である。まず、法務省データを用いた中古住宅流通比率を見ると、戸建世帯の居住エリアでは 38%、マンション世帯では 40% と、マンション世帯の居住エリアの方が中古住宅流通比率が高くなっている。

一方、総務省データを用いた中古住宅流通比率については、戸建世帯の居住エリアで 8.8%、マンション世帯の居住エリアでは 7.9% である。

なお、法務省と総務省のデータで中古住宅流通比率の水準が著しく異なる理由としては、

前述したとおり、法務省調査では非住宅を含むのに対し、総務省調査は居住用住宅のみが対象であることが考えられる。また、総務省調査は 5 年間隔の調査であり、この期間中古住宅を購入し、5 年間住み続けている人が対象である一方、法務省調査は年単位での売買を対象としていることも水準の差に表れていると言える。

最後に、空き家率を見ると、戸建世帯とマンション世帯の居住エリアで大きく変わらず、12～13%である。また、2013 年次と 2008 年と 2013 年の平均値で大きく変わらない。

なお、本稿の調査のサンプルセレクションのバイアスを確認するため、『家計調査（総務省）』より二人以上持家世帯の属性と比較する。

2012 年『家計調査』では平均年収が 622 万円、平均金融資産額が 1,869 万円であり（世帯主平均年齢 59.7 歳）、本調査のサンプルの方が、世帯主平均年齢が若いにも関わらず（戸建世帯 56.3 歳・マンション世帯 54.3 歳）、戸建世帯の年収（765 万円）や金融資産（2,054 万円）、及びマンション世帯の年収（834 万円）が高い。

また、『家計調査』では実物資産について調査が行われていないため、『全国消費実態調査（総務省）』を見ると（5 年間隔の調査のため 2009 年を参照）、平均宅地評価額が 1,970 万円、平均建物評価額が 505 万円である。宅地評価額については本稿の調査のサンプルの方が若干低い、建物の評価については総務省調査の 2 倍である。『全国消費実態調査』の建物評価方法は、20 年で 14.7%まで一律に減価する算出方法を取っているため、実際の所有者の評価より過小評価になっている可能性はある（あるいは、実際の所有者が過大評価しているとも解釈される）。

いずれにしても、本調査の回答者は、全国平均よりはやや富裕層となっていることに注意しなければならない。但し、富裕層を対象としながらも、持家（特に戸建建物）の売却評価において「売却は難しい」と評価する人が半分近くもいることには留意すべきである。平均層を対象とすれば、本稿が注目する「住宅の売却は難しい」と意識する人は、もっと多くなることが予想される。

4-3. 持家の売却に対する主観的評価の影響分析結果

持家の売却に対する主観的評価の影響分析を行った結果が、表 3-1～表 3-6 である。表 3-1 が戸建建物の推定結果（表 3-2 がその限界効果）、表 3-3 が戸建宅地の推定結果（表 3-4 がその限界効果）、表 3-5 がマンションの推定結果（表 3-6 がその限界効果）である。

まず、表 3-1 の戸建建物に対する売却評価に与える影響を見ると、世帯主の年齢、建物評価額、宅地評価額、14 大都市在住ダミーが 5%水準以上でマイナスに有意である。すなわち、建物や宅地の評価額が高くなるほど、また、都市部の物件であるほど、住宅の売却は難しいと意識を減少させており、妥当な符号が得られている。

そして、居住エリア（都道府県別）の中古住宅市場の情報を見る。まず、中古住宅流通比率については、法務省のデータを用いた場合は 1%水準でマイナスに有意であり、中古住宅流通比率が高いほど、売却は難しいという意識を低下させる。しかし、総務省のデータ

では有意性が見られない。総務省のデータは 2003 年次のデータであるため、住宅売却評価の調査年次（2012 年）に与える情報としては適切ではないのかもしれない。

なお、居住エリアの空き家率については、2013 年のデータも 2013 年と 2008 年の平均を用いた場合でも有意性は見られない。これについては、空き家の発生地域と回答者の居住地域にずれが生じていることも考えられる。

表 3-2 の限界効果を見ると、戸建建物の売却評価に与える影響としては、物件情報（建物評価額や宅地評価額、立地）の影響が大きく、中古住宅市場の情報（中古住宅流通比率）の影響は物件情報の 10 分の 1 程度である。

次に、戸建宅地に対する売却評価の影響を見る。表 3-3 の推定結果を見ると、戸建建物に対する評価とは異なり、金融資産や住宅ローン保有が 1%水準でマイナスに有意であり、金融資産や負債の状況が評価に影響を与えている。また、相続経験有ダミーは 5%水準でプラスに有意であり、相続経験がある人ほど、持家の売却は難しいと意識している。これについては、持家が相続物件であることが考えられ、築年数の経過より売却は難しいという意識に繋がっているのかもしれない。また、10%水準であるが、子供と同居している人ほど、持家は売れないという意識を持つ人が多くなっている。

そして、中古住宅市場の情報については、建物と宅地で大きく変わらず、法務省データを用いた中古住宅流通比率が 1%水準でマイナスに有意となっている（限界効果についても戸建建物と大きく変わらず、物件情報の 10 分の 1 程度の大きさである）。

最後に、マンション世帯の売却評価の推定結果を見る。表 3-5 よりマンション世帯の推定結果を見ると、戸建宅地に対する評価の推定結果と類似している。住宅ローンの影響は見られないが、金融資産・マンション評価額が 5%水準以上でマイナスに有意であり、また、子供と同居ダミーが 1%水準でプラスに有意である。

なお、中古住宅市場の情報については、戸建もマンションも空き家率の有意性は見られないが、戸建とは異なり、マンションの売却評価については、総務省データを用いた中古住宅流通比率の有意性が見られる。ちなみに、総務省データの 1997 年から 2003 年の中古住宅流通比率の標準偏差を比較すると、戸建では 1.4%、マンションでは 0.7%と、中古マンション流通比率の変動は中古戸建と比較して小さいため、2003 年のデータでも 2012 年の評価の情報として代理できたことが考えられる。

5. まとめ

日本では中古住宅市場の規模が著しく小さく、戸建在住や地方在住を中心に持家（住宅資産）は「売れない・貸せない」と意識する人も少なくはない。本稿では、このような日本の中古住宅市場を背景に、持家に対する流動性（売却や活用の実現可能性）の主観的評価の計測を行った。

その結果、戸建建物に対しては半分弱の人が売却は難しいと意識しており、三大都府県内在住においても 4 割強（14 大都市内在住の人においても 3 割強）の人が、売却は難しい

と意識していることが判明した。

そして、持家の売却に対する主観的評価の影響分析を行った結果、持家の物件情報（評価額や立地）以外にも、居住エリア（都道府県別）の中古住宅市場の情報（具体的には中古住宅流通比率）の影響を受けていることが確認された。

日本人は持家志向が高く、2014 年時点二人以上世帯の 83.5%が持家であり、世帯主が 60 歳以上では 9 割を超える（総務省『家計調査－貯蓄・負債編－』より）。そして、住宅資産は持家世帯の総資産の 4 分の 3 を占めており、住宅資産の比重は大きい³。

しかし、日本では諸外国と比較して持家の流動性が著しく低く、日本の家計行動の分析には、持家の非流動性を考慮して分析する必要がある。今後、本調査で計測した持家の流動性に対する評価のデータを用い、遺産動機や資産選択を含む様々な家計行動に与える影響を分析する予定である。

参考文献

上山仁恵(2011)「中古住宅市場と家計の資産選択」、『住宅・金融フォーラム』（財団法人住宅金融普及協会：第 5 回懸賞論文最優秀賞受賞論文），pp.9-37.

小沢理市郎(2008)「既存住宅流通市場を俯瞰する」,「Best Value」価値総合研究所機関誌, vol.19, pp.1-4.

八田達夫(2000)「中古住宅市場に関する住み手の意識－需要面と供給面から、中古市場が発達しなかった原因を探る－」,『すまいろん』新住宅普及会・住宅建築研究所（編）55, pp.27-30.

松浦克己・コリン・マッケンジー(2009)『ミクロ計量経済学』東洋経済新報社.

³ 総務省統計局『平成 21 年・全国消費実態調査』を見ると、二人以上持家世帯の総資産（貯蓄残高と住宅・宅地資産の計）に占める住宅・宅地資産の比率は 75.0%である。

表 1. 住宅の売却に対する主観的評価の調査結果

評価対象	売却は難しいと意識 (1～4 を選択)	売却は実現可能と意識 (5～10 を選択)
戸建（建物）(N=2510)	44. 5%	55. 5%
戸建（土地）(N=2510)	24. 9%	75. 1%
マンション(N=1176)	25. 3%	74. 7%

(参考資料) 住宅の売却に対する主観的評価の地域比較

戸建建物に対する評価	売却は難しいと意識 (1～4 を選択)	売却は実現可能と意識 (5～10 を選択)
地方（三大都市圏外）在住（N=897）	48. 7%	51. 3%
地方（14 大都市外）在住（N=1895）	47. 4%	52. 6%
三大都府県内在住（N=1613）	42. 2%	57. 8%
内 14 大都市内在住（N=615）	35. 4%	64. 6%

戸建土地に対する評価	売却は難しいと意識 (1～4 を選択)	売却は実現可能と意識 (5～10 を選択)
地方（三大都市圏外）在住(N=897)	29. 0%	71. 0%
地方（14 大都市外）在住（N=1895）	28. 3%	71. 7%
三大都府県内在住（N=1613）	22. 6%	77. 4%
内 14 大都市内在住（N=615）	14. 5%	85. 5%

マンションに対する評価	売却は難しいと意識 (1～4 を選択)	売却は実現可能と意識 (5～10 を選択)
地方（三大都市圏外）在住(N=167)	35. 3%	64. 7%
地方（14 大都市外）在住（N=568）	29. 4%	70. 6%
三大都府県内在住（N=1009）	23. 7%	76. 3%
内 14 大都市内在住（N=608）	21. 5%	78. 5%

注 1) 不動産の売却可能性に対する評価は、「全く売却できないと思う場合は 1」、「半分程度の可能性で売却できる場合は 5」、「確実に売却できると思う場合は 10」の 1～10 の間から数字で評価している。

注 2) 三大都市圏とは、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、兵庫県、奈良県を指し、14 大都市とは、札幌市、仙台市、千葉市、さいたま市、東京都 23 区、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市、福岡市を指す。

表 2. 説明変数の記述統計量

説明変数	戸建世帯		マンション世帯	
	平均値	標準偏差	平均値	標準偏差
年齢（歳）	56.3	11	54.3	10.5
年収（万円）	765	405	834	409
金融資産（万円）	2,054	2,408	1,803	2,163
建物（上物）評価額（万円）	1,075	981	2,098 ⁵⁾	1,449
宅地評価額（万円）	1,876	2,343	—	—
平成 11 年以降建築比率	0.36	—	0.46	—
住宅ローン保有比率	0.42	—	0.54	—
最終学歴大卒比率	0.71	—	0.80	—
有職者率	0.75	—	0.83	—
内、自営業比率	0.08	—	0.04	—
相続経験がある比率	0.46	—	0.34	—
子供人数（人）	2.1	0.72	1.9	0.69
子供と同居率	0.69	—	0.76	—
三大都市圏在住比率 ¹⁾	0.64	—	0.86	—
14 大都市内在住比率 ¹⁾	0.25	—	0.52	—
都道府県別中古住宅流通比率(法務省) ²⁾	0.38	0.066	0.40	0.059
都道府県別中古住宅流通比率(総務省) ³⁾	0.088	0.030	0.079	0.023
都道府県別空き家率(2013 年) ⁴⁾	0.13	0.018	0.12	0.014
都道府県別空き家率(2008 と 2013 年の平均)	0.12	0.016	0.12	0.015
有効サンプル数	2510		1176	

注 1) 三大都市圏とは、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、兵庫県、奈良県を、
14 大都市とは、札幌市、仙台市、千葉市、さいたま市、東京都 23 区、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪
市、神戸市、広島市、北九州市、福岡市を指す。

注 2) 都道府県別の全住宅取引量に占める建物売買による所有権移転個数の比率（全住宅取引量は新設住宅着工戸数
と建物売買による所有権移転個数の計）。年次は 2012 年。建物売買による所有権移転個数は法務省統計、新設住
宅着工戸数は国土交通省「建築着工統計」より。

注 3) 都道府県別の全住宅取引量に占める中古住宅取引戸数の比率（全住宅取引量は新設住宅着工戸数と中古住宅取
引戸数の計）。年次は 2003 年（2015 年 7 月現在、都道府県別中古住宅取引戸数の入手可能なデータは 2003 年まで
である）。中古住宅取引戸数は総務省統計局、新設住宅着工戸数は国土交通省「建築着工統計」より。

なお、戸建世帯の中古住宅取引戸数は戸建・長屋建を、マンション世帯は共同住宅を採用している。

注 4) 空き家率は住宅総数に占める空き家数（但し別荘等の二次利用を除く）の比率。総務省統計局「住宅・土地
統計調査」より。

注 5) マンション世帯における建物評価額はマンション評価額を表す。

表 3－1. 建物(戸建)の売却評価の推定結果 (Probit model 分析:推定係数)

被説明変数 説明変数	建物(戸建)売却評価ダミー (1～4 を選択した場合⇒1、5～10 を選択した場合⇒0)			
	推定式①	推定式②	推定式③	推定式④
定数項	3.19*** (6.31)	3.20*** (6.25)	2.89*** (5.85)	2.91*** (5.79)
年齢	-0.013*** (-3.66)	-0.013*** (-3.66)	-0.013*** (-3.67)	-0.013*** (-3.67)
ln(年収)	-0.004 (-0.08)	-0.004 (-0.08)	-0.003 (-0.05)	-0.003 (-0.06)
ln(金融資産)	-0.035 (-1.55)	-0.035 (-1.55)	-0.038* (-1.70)	-0.038* (-1.70)
ln(建物評価額)	-0.157*** (-4.00)	-0.157*** (-3.98)	-0.146*** (-3.72)	-0.146*** (-3.71)
ln(宅地評価額)	-0.108*** (-2.99)	-0.109*** (-2.98)	-0.130*** (-3.61)	-0.131*** (-3.62)
新築(H11～建築)ダミー	-0.087 (-1.31)	-0.087 (-1.31)	-0.088 (-1.33)	-0.089 (-1.33)
住宅ローン有ダミー	-0.056 (-0.78)	-0.056 (-0.78)	-0.065 (-0.91)	-0.065 (-0.91)
相続経験有ダミー	0.083 (1.55)	0.083 (1.55)	0.086 (1.61)	0.087 (1.61)
大卒ダミー	-0.008 (-0.14)	-0.008 (-0.14)	-0.018 (-0.30)	-0.018 (-0.30)
自営業ダミー	-0.031 (-0.29)	-0.031 (-0.29)	-0.027 (-0.25)	-0.026 (-0.24)
子供人数	-0.005 (-0.14)	-0.005 (-0.14)	-0.005 (-0.15)	-0.005 (-0.14)
子供と同居ダミー	0.069 (1.02)	0.069 (1.01)	0.067 (0.98)	0.067 (0.98)
14 大都市在住ダミー	-0.166** (-2.52)	-0.166** (-2.53)	-0.207*** (-3.19)	-0.208*** (-3.23)
中古住宅流通比率 (法務省 2012 年)	-0.012*** (-3.02)	-0.012*** (-3.00)	—	—
中古住宅流通比率(戸建) (総務省 2003 年)	—	—	-0.011 (-1.15)	-0.011 (-1.08)
空き家率 (2013 年)	-0.004 (-0.28)	—	0.0002 (0.01)	—
空き家率 (2008 と 2013 年平均)	—	-0.005 (-0.30)	—	-0.001 (-0.07)

注 1) 係数下の () 値は z 値を表す。***は 1%水準で、**は 5%水準で、*は 10%水準で係数が有意であることを示す。

注 2) サンプル数：2510 世帯

注 3) 使用ソフトウェア：NLOGIT ver. 5

表 3－2. 建物(戸建)の売却評価の推定結果 (Probit model 分析: 限界効果)

被説明変数 説明変数	建物(戸建)売却評価ダミー (1～4 を選択した場合⇒1、5～10 を選択した場合⇒0)			
	推定①	推定②	推定③	推定④
年齢	-0.005***	-0.005***	-0.005***	-0.005***
ln(年収)	-0.002	-0.002	-0.001	-0.001
ln(金融資産)	-0.013	-0.013	-0.014*	-0.014*
ln(建物評価額)	-0.060***	-0.059***	-0.055***	-0.055***
ln(宅地評価額)	-0.041***	-0.041***	-0.049***	-0.050***
新築(H11～建築)ダミー	-0.033	-0.033	-0.034	-0.034
住宅ローン有ダミー	-0.021	-0.021	-0.024	-0.025
相続経験有ダミー	0.031	0.031	0.033	0.033
大卒ダミー	-0.003	-0.003	-0.007	-0.007
自営業ダミー	-0.012	-0.012	-0.010	-0.010
子供人数	-0.002	-0.002	-0.002	-0.002
子供と同居ダミー	0.026	0.026	0.025	0.025
14 大都市在住ダミー	-0.063**	-0.063**	-0.078***	-0.079***
中古住宅流通比率 (法務省 2012 年)	-0.005***	-0.005***	—	—
中古住宅流通比率(戸建) (総務省 2003 年)	—	—	-0.004	-0.004
空き家率 (2013 年)	-0.002	—	0.0001	—
空き家率 (2008 と 2013 年平均)	—	-0.002	—	-0.001

注 1) 限界効果は平均値における偏微分係数を表す (ダミー変数の場合は $E[y|x, d=1] - E[y|x, d=0]$ で計算)。

注 2) ***は 1%水準で、**は 5%水準で、*は 10%水準で係数が有意であることを示す。

注 3) サンプル数: 2510 世帯

注 4) 使用ソフトウェア: NLOGIT ver. 5

表 3-3. 建物(宅地)の売却評価の推定結果 (Probit model 分析: 推定係数)

被説明変数 説明変数	宅地(戸建)売却評価ダミー (1~4 を選択した場合⇒1、5~10 を選択した場合⇒0)			
	推定式①	推定式②	推定式③	推定式④
定数項	2.618*** (4.72)	2.574*** (4.59)	2.217*** (4.10)	2.259*** (4.10)
年齢	-0.014*** (-3.67)	-0.014*** (-3.66)	-0.014*** (-3.70)	-0.014*** (-3.71)
ln(年収)	0.006 (0.10)	0.006 (0.10)	0.007 (0.13)	0.007 (0.12)
ln(金融資産)	-0.064*** (-2.65)	-0.064*** (-2.65)	-0.069*** (-2.86)	-0.069*** (-2.86)
ln(建物評価額)	0.001 (0.02)	-0.0002 (-0.01)	0.008 (0.18)	0.009 (0.20)
ln(宅地評価額)	-0.236*** (-5.79)	-0.234*** (-5.70)	-0.251*** (-6.23)	-0.252*** (-6.24)
新築(H11~建築)ダミー	-0.035 (-0.47)	-0.034 (-0.46)	-0.029 (-0.40)	-0.030 (-0.41)
住宅ローン有ダミー	-0.227*** (-2.90)	-0.226*** (-2.90)	-0.238*** (-3.06)	-0.239*** (-3.07)
相続経験有ダミー	0.128** (2.16)	0.128** (2.16)	0.137** (2.30)	0.137** (2.31)
大卒ダミー	-0.099 (-1.57)	-0.099 (-1.57)	-0.109* (-1.73)	-0.109* (-1.73)
自営業ダミー	-0.049 (-0.42)	-0.051 (-0.43)	-0.030 (-0.26)	-0.028 (-0.24)
子供人数	0.001 (0.02)	0.001 (0.02)	0.001 (0.01)	0.001 (0.02)
子供と同居ダミー	0.143* (1.88)	0.144* (1.89)	0.138* (1.81)	0.137* (1.80)
14 大都市在住ダミー	-0.297*** (-3.84)	-0.295*** (-3.83)	-0.339*** (-4.46)	-0.341*** (-4.52)
中古住宅流通比率 (法務省 2012 年)	-0.014*** (-3.12)	-0.014*** (-3.15)	—	—
中古住宅流通比率(戸建) (総務省 2003 年)	—	—	0.014 (1.34)	0.015 (1.35)
空き家率 (2013 年)	0.010 (0.57)	—	-0.0004 (-0.02)	—
空き家率 (2008 と 2013 年平均)	—	0.013 (0.70)	—	-0.003 (-0.17)

注 1) 係数下の () 値は z 値を表す。***は 1%水準で、**は 5%水準で、*は 10%水準で係数が有意であることを示す。

注 2) サンプル数: 2510 世帯

注 3) 使用ソフトウェア: NLOGIT ver. 5

表 3－4. 宅地(戸建)の売却評価の推定結果 (Probit model 分析: 限界効果)

被説明変数 説明変数	宅地(戸建)売却評価ダミー (1～4 を選択した場合⇒1、5～10 を選択した場合⇒0)			
	推定①	推定②	推定③	推定④
年齢	-0.004***	-0.004***	-0.004***	-0.004***
ln(年収)	0.002	0.002	0.002	0.002
ln(金融資産)	-0.019***	-0.019***	-0.020***	-0.020***
ln(建物評価額)	0.0002	0.0001	0.002	0.003
ln(宅地評価額)	-0.070***	-0.069***	-0.074***	-0.075***
新築(H11～建築)ダミー	-0.010	-0.010	-0.009	-0.009
住宅ローン有ダミー	-0.066***	-0.066***	-0.069***	-0.070***
相続経験有ダミー	0.038**	0.038**	0.041**	0.041**
大卒ダミー	-0.030	-0.030	-0.033*	-0.033*
自営業ダミー	-0.014	-0.015	-0.009	-0.008
子供人数	0.0002	0.0002	0.0002	0.0003
子供と同居ダミー	0.042*	0.042*	0.040*	0.040*
14 大都市在住ダミー	-0.084***	-0.083***	-0.095***	-0.095***
中古住宅流通比率 (法務省 2012 年)	-0.004***	-0.004***	—	—
中古住宅流通比率(戸建) (総務省 2003 年)	—	—	0.004	0.004
空き家率 (2013 年)	0.003	—	-0.0001	—
空き家率 (2008 と 2013 年平均)	—	0.004	—	-0.001

注 1) 限界効果は平均値における偏微分係数を表す (ダミー変数の場合は $E[y|x, d=1] - E[y|x, d=0]$ で計算)。

注 2) ***は 1%水準で、**は 5%水準で、*は 10%水準で係数が有意であることを示す。

注 3) サンプル数：2510 世帯

注 4) 使用ソフトウェア：NLOGIT ver. 5

表 3-5. マンションの売却評価の推定結果 (Probit model 分析: 推定係数)

被説明変数 説明変数	マンション売却評価ダミー (1~4 を選択した場合⇒1、5~10 を選択した場合⇒0)			
	推定式①	推定式②	推定式③	推定式④
定数項	2.336*** (2.71)	2.148** (2.48)	2.376*** (2.75)	2.177** (2.51)
年齢	-0.007 (-1.19)	-0.007 (-1.13)	-0.007 (-1.26)	-0.007 (-1.21)
ln(年収)	-0.072 (-0.79)	-0.070 (-0.77)	-0.063 (-0.69)	-0.062 (-0.68)
ln(金融資産)	-0.071** (-2.05)	-0.073** (-2.08)	-0.073** (-2.09)	-0.074** (-2.11)
ln(マンション評価額)	-0.177** (-2.64)	-0.172** (-2.56)	-0.194*** (-2.92)	-0.190*** (-2.86)
新築(H11~建築)ダミー	-0.124 (-1.27)	-0.125 (-1.28)	-0.139 (-1.42)	-0.139 (-1.42)
住宅ローン有ダミー	-0.051 (-0.47)	-0.050 (-0.46)	-0.065 (-0.60)	-0.063 (-0.59)
相続経験有ダミー	-0.128 (-1.39)	-0.127 (-1.37)	-0.141 (-1.52)	-0.140 (-1.51)
大卒ダミー	-0.080 (-0.77)	-0.079 (-0.76)	-0.089 (-0.86)	-0.088 (-0.85)
自営業ダミー	0.045 (0.22)	0.036 (0.18)	0.006 (0.03)	-0.005 (-0.03)
子供人数	0.052 (0.88)	0.053 (0.89)	0.051 (0.86)	0.052 (0.87)
子供と同居ダミー	0.423*** (3.16)	0.422*** (3.15)	0.426*** (3.19)	0.427*** (3.19)
14 大都市在住ダミー	-0.147* (-1.72)	-0.139 (-1.62)	-0.194** (-2.30)	-0.187** (-2.23)
中古住宅流通比率 (法務省 2012 年)	-0.019*** (-2.70)	-0.020*** (-2.80)	—	—
中古住宅流通比率(マンション) (総務省 2003 年)	—	—	-0.046*** (-2.68)	-0.046*** (-2.66)
空き家率 (2013 年)	0.016 (0.54)	—	-0.007 (-0.25)	—
空き家率 (2008 と 2013 年平均)	—	0.030 (0.98)	—	0.005 (0.17)

注 1) 係数下の () 値は z 値を表す。***は 1%水準で、**は 5%水準で、*は 10%水準で係数が有意であることを示す。

注 2) サンプル数: 1176 世帯

注 3) 使用ソフトウェア: NLOGIT ver. 5

表 3-6. マンションの売却評価の推定結果 (Probit model 分析: 限界効果)

被説明変数 説明変数	マンション売却評価ダミー (1~4 を選択した場合⇒1、5~10 を選択した場合⇒0)			
	推定①	推定②	推定③	推定④
年齢	-0.002	-0.002	-0.002	-0.002
ln(年収)	-0.022	-0.021	-0.019	-0.019
ln(金融資産)	-0.021**	-0.022**	-0.022**	-0.022**
ln(マンション評価額)	-0.053**	-0.052**	-0.058***	-0.057***
新築(H11~建築)ダミー	-0.037	-0.037	-0.042	-0.042
住宅ローン有ダミー	-0.015	-0.015	-0.019	-0.019
相続経験有ダミー	-0.038	-0.038	-0.042	-0.042
大卒ダミー	-0.024	-0.024	-0.027	-0.027
自営業ダミー	0.014	0.011	0.002	0.002
子供人数	0.016	0.016	0.015	0.016
子供と同居ダミー	0.118***	0.118***	0.119***	0.119***
14 大都市在住ダミー	-0.044*	-0.042	-0.059**	-0.057**
中古住宅流通比率 (法務省 2012 年)	-0.006***	-0.006***	—	—
中古住宅流通比率(マンション) (総務省 2003 年)	—	—	-0.014***	-0.014***
空き家率 (2013 年)	0.005	—	-0.002	—
空き家率 (2008 と 2013 年平均)	—	0.009	—	0.002

注 1) 限界効果は平均値における偏微分係数を表す (ダミー変数の場合は $E[y|x, d=1] - E[y|x, d=0]$ で計算)。

注 2) ***は 1%水準で、**は 5%水準で、*は 10%水準で係数が有意であることを示す。

注 3) サンプル数 : 1176 世帯

注 4) 使用ソフトウェア : NLOGIT ver. 5