

住宅所有と賃貸の経済性比較の考察 ーリアルオプションの観点よりー

青木 ^{かつと} 克人（三井住友信託銀行）

個人が住宅を所有するか、賃貸住宅（官舎・社宅等を含む、以下同様）とするかは古くて新しい、ライフプランニング上のテーマであり、様々な観点からの比較が試みられている。

一般的には、一時的コスト及び各種ランニングコスト（住んでいる期間ずっと生じるコスト）を比較しながら、個々人のライフプラン、嗜好等によって判断するのが正しいとする論調が多いと思われる。

当報告においては

1. 日本国内で、①住宅を購入すること②住宅を賃貸住宅とすることで、各々（a）得られる選択肢（以下、オプション）、（b）失うオプションを洗い出し、各オプションのリアルオプション性を検討、
2. また、住宅取得に影響を与える個人の代表的属性のカテゴリーを分類し、
3. その個人の代表的カテゴリー毎のリアルオプションを織り込んだ住宅保有戦略策定フローチャートを提示
することを試みる。

経済主体たる個人が居住するために不動産を所有するか、賃貸とするか、という古典的命題には膨大な知見が蓄積されているが、リアルオプションの観点で論じた先行研究は存在しない。所有するか、賃貸とするかの意思決定には、以後のライフプランに対する、明確に認識しているオプションと明確には認識されていないオプションが介在すると考えられるが、特に明確には認識されていないオプションをリアルオプションとして明確に評価することにより、個人のライフプランニングがより納得性の高いものとなることが期待される。また、賃貸住宅または分譲住宅のマーケティングを行う際の有効な訴求ポイントの導出にも寄与することが期待される。