

住宅所有と賃貸の経済性比較の考察
—リアルオプションの観点によるモデル化の検討—

青木克人(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。

第 83 回全国大会においては

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た。

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。

本報告においては、第 83 回大会の報告内容を発展させ、より具体的な賃貸と所有の比較モデルの提示に踏み込むことを目的とする。

具体的にはリアルオプションモデルとして、原資産価格として何を採用するのが理想的か、といった検討を行う。

藤川太「マイホーム、買ったほうがトク！」朝日新聞出版、2012

石川貴康「サラリーマンは自宅を買うな」東洋経済、2010

株式会社エイブル編「『一生賃貸！』家を持たないという価値観」ダイヤモンド社、2005

島田晴雄「住宅市場改革」東洋経済、2003