

令和 5 年 6 月 13 日現在

機関番号：32665

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2017～2022

課題番号：17K03776

研究課題名（和文）労働・住宅・結婚市場における仲介事業の役割と公的規制のあり方に関する比較研究

研究課題名（英文）A comparative study on the role of intermediary services and public regulation in the labor, the housing, and the marriage markets

研究代表者

安藤 至大（ANDO, Munetomo）

日本大学・経済学部・教授

研究者番号：80377126

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 3,100,000円

研究成果の概要（和文）：本研究では、労働市場と不動産仲介市場を中心として、売り手や買い手の自発的な選択がもたらす非効率的な取引を改善するための仲介事業者の役割について研究した。研究期間の前期では、それぞれの市場における法規制が持つ意味を経済学の視点から検討する取り組みを行った。また中期では、他分野における法規制を応用することで、さらなる効率性の改善について検討した。また後期では、研修医のマッチング市場に注目して、非効率的なマッチングをもたらす可能性がある当事者間の圧力行為の程度を定量的に測定し、また介入の手法を理論的に検討する取り組みを行った。

研究成果の学術的意義や社会的意義

少子高齢社会を迎えた日本では、稀少な労働力を活用するためにも、労働者と企業の間でより良いマッチングを形成することが求められる。また技術的失業への対処としての労働移動も、これからより増加することが見込まれている。その際には、経験や知識を持った仲介役（有料職業紹介事業者など）の存在も重要となる。また近年、空き家の増加や未婚化・晩婚化なども大きな社会問題となっているが、住宅市場や結婚市場においても、仲介事業者の役割は大きい。そこで本研究では、様々な市場における仲介業の役割とそれに対する規制のあり方を理論分析により比較検討し、具体的な規制改革提案につなげるための取り組みを行った。

研究成果の概要（英文）：This study focused on the labor market and the real estate brokerage market, and the role of intermediaries in improving inefficient transactions caused by the voluntary choices of sellers and buyers. In the earlier part of the research period, we worked to examine the implications of laws and regulations in each of these markets from an economics perspective. In the middle period, we examined the application of laws and regulations in other fields to further improve efficiency. In the last period, we focused on the residency matching market, and quantitatively measured the degree of pressure between parties that may lead to inefficient matching, and theoretically examined methods of intervention.

研究分野：労働経済学

キーワード：労働市場 規制 マッチング 仲介

## 様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19 (共通)

### 1. 研究開始当初の背景

少子高齢社会を迎えた日本では、稀少な労働力を活用するためにも、労働者と企業の間でより良いマッチングを形成することが求められている。また急速な技術進歩による技術的失業への対処としての労働移動も、これからより増加することが見込まれている。その際には、当事者による就職・採用のための努力に加えて、経験や知識を持った仲介役(有料職業紹介事業者など)の存在も重要となる。

また近年、空き家の増加や未婚化・晩婚化なども大きな社会問題となっているが、住宅市場や結婚市場においても、仲介事業者の役割は大きい。

### 2. 研究の目的

労働・住宅・結婚など、様々な市場において、その取引当事者同士が直接的に相手を探すのではなく、仲介事業者を活用することは多い。これには、狭義のサーチコストを下げるためだけでなく、取引時の情報の非対称性を軽減・解消する、また助言により過度な期待を調整するなど多くのメリットが存在するからである。また各市場において、より良いマッチングを円滑に実現させるための取り組みを事業者が独自に行うほか、業界団体による自主規制や政府による公的規制が行われている。

しかしこれまで各分野における仲介事業規制は、それぞれ独自に発展しており、他国の制度等は参考にするものの、他分野における規制や介入が参考にされることはほぼなかった。そこで本研究では、効率的なマッチング形成のための仲介業の役割とそれに対する規制のあり方を比較検討する。

### 3. 研究の方法

本研究では、[1]まず日本の労働市場・住宅市場・結婚市場における仲介事業者の役割と規制内容について、聞き取り調査等を通じて現場を把握し、整理する。また労働経済学や都市経済学の既存研究も踏まえて、仲介事業を明示的に扱う統一的な理論モデルの開発を試みる。[2]次に、各市場における規制の違いがそれぞれの仲介事業者の行動決定に与える効果を分析し、異なるルール間の優劣を検討する。[3]さらに、それぞれの市場における取引環境等の違いにも留意しつつ、具体的な制度設計と規制改革の提言を行う。

上記の計画を、労働経済学と都市経済学を専門とする二人の研究者により遂行するため、定期的な意見交換の機会を設定する。また個別の研究と共同研究を行う。

### 4. 研究成果

(1) 本研究では、まず日本の労働市場・住宅市場・結婚市場における仲介事業者の役割と規制内容についての整理を行った。具体的には、まず日本の労働市場における仲介事業規制について手数料規制を中心として調査し取りまとめた。また住宅市場における賃貸・売買仲介事業に関する規制を日米両国について調査した。例えば、両手仲介がアメリカにおいて禁止されている理由と日本において禁止されていない等は重要な論点である。そして結婚市場については、仲介事業への公的規制は存在せず、業界団体による自主規制が行われていることから、その内容についての現状把握を行った。この取り組みは、それ自体では論文等にはなっていないものの、これから挙げる論文等のイントロダクションにおいて活用している。

(2) 企業の採用活動における効率的な取り組みについては、企業の視点からは必ずしも応募者が多い方が良いとは限らないという視点からの研究を実施した。具体的には Ando, Munetomo and Minoru Kitahara (2017) “Committing to less contacts?: A note on equilibrium number of applicants with application costs,” を執筆し、共同研究者である北原が大阪市立大学経済学研究会にて報告した。ここでは企業が採用時に面接に呼ぶ人数が多いと、応募者側は採用される確率が低いと考えて十分な準備をしないことからマッチ確率が低く、反対に応募者を限定した方が真剣に準備が行われることから効率的な採用が可能になることを示している。

また企業の採用活動と法制度の関係について検討した Ando, Munetomo “Reputation management and seniority systems in firms,” の改訂作業を行なった。この研究では安藤の過去の研究を発展させる形で、企業が評判を傷つけないような長期的視野に立った行動を選択するためには、社内で十分に年功的な賃金制度が必要なこと、また当事者の我慢強さを表す割引因子の大きさに応じて選択できる戦略に違いがあることを示している。

(3) 具体的な政策課題への応用研究としては、長時間労働の削減とその手法については、『計画行政』に掲載された「働き方改革の議論と労働政策決定の課題」と『統計』に掲載された「生産性向上に向けた働き方改革」がある。これらは2019年から順次施行された働き方改革関連法の意義について経済学視点から整理し、今後の労働政策の考え方を紹介した論考である。また解雇規制については川口大司との共著で「経済学は解雇をどう捉えてきたのか」『解雇規制を問い

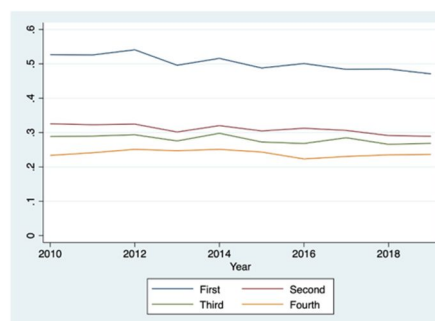
直す『金銭解決の制度設計』第5章、有斐閣として、過去の議論を整理したものがある。また不動産市場における規制については、『土地総合研究』の「不動産取引の仲介サービスと事業規制のあり方」、また『都市住宅学』に掲載された安藤他4名による「ワークショップ報告：既存建物ストック活用のためのリノベーション法制度を考える」や同誌の安藤単著「建築基準法の遡及適用：経済学の視点から」など多数の論考を公表した。

(4) 都市経済学分野の理論研究としては、Behrens と Murata の共著で“On quantitative spatial economic models”が Journal of Urban Economics に掲載された。また安藤は「タワーマンションはコンパクトシティ実現に寄与するのか？」を齊藤広子、浅見泰司編著『タワーマンションは大丈夫か?!』に寄稿している。ここではタワーマンションはその内部において一部ではあるが自治体の機能を代替することから、その地方公共財提供機能については支援が必要であることを示している。

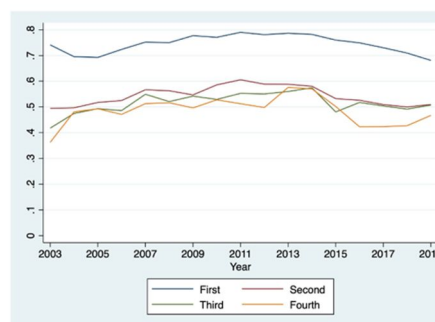
(5) 安藤は、労働法分野の専門雑誌にも複数の記事を掲載している。『季刊 労働法』に掲載された「副業・兼業の拡大が労働市場に与える影響」では、労働経済学の視点から副業兼業を通じたキャリア形成と労働移動について検討し、また山川他「座談会：「同一労働同一賃金」と人事管理・雇用システムの今後」は『ジュリスト』に掲載された。また不動産に関する法律分野でも『都市住宅学』に掲載された「建築基準法の遡及適用：経済学の視点から」では、建築基準法について、建物単体の安全性にかかわる部分と周囲に対する影響をコントロールする部分とに明確に分けた上で、法改正をどのように既存建物に適用すべきかを議論した。また6名の共著による「都市・建築・土地利用に関する安全・環境・快適規律とその裁判統制はどうあるべきか」『都市住宅学』では、法制度と裁判の運用について経済学の視点から議論している。

(6) マッチングの効率性についての理論的検討を進める過程において、研修医マッチングにおいて希望リストの1位とのマッチ確率が2位以下と比較して極端に高い現象を公開データから見出した(右図)ことから、大阪公立大学の北原稔との共同研究として“A conditional match rate anomaly and an order change pressure in residency matching programs”を執筆した。この研究は、病院側が研修医に対して「私たちのプログラムをリストの一位に書くのであれば、あなたを確実に採用する」といった取引(または圧力をかける行為)の存在と程度を示す研究であり、論文では、実際にデータから無視できない水準の圧力の存在と効率性のロスが観察されることを定量的に示した。加えて、この問題を軽減するための介入手法を提案している。またこの論文を2022年度の日本経済学会春季大会にて報告した。

またマッチングの理論研究については、いわゆる vacancy chain に関する研究について取り組みを始めて、課題の明確化を行なった。vacancy chain とは、一つの空席を別の会社の労働者が移動して埋めることでまた空席が生まれるといった一連の労働移動のことを指す。現在日本では、人口減少による人手不足対策などを理由として、リスクリングを通じた労働移動が注目されているが、その効率性を評価する必要がある。そして玉突き労働移動は、取引費用の分だけ望ましくない、また関係特殊的投資が損なわれるといった問題点が指摘されていた。これに対して、日本では、社会的な適材適所を実現するためにも玉突き労働移動が重要であるという視点からの研究を継続した。



アメリカ



日本

本研究の期間を通じて、これまで労働市場・住宅市場・結婚市場における取引と、マッチングの仲介に関する理論研究を実施した。特に(1)仕事と労働者のマッチングの効率改善の観点から、労働移動の理論、特に兼業や副業の効果を検討し、また(2)誰がどの地域に住むのが効率的かという視点から居住地選択とマッチング支援についての成果を得た。

## 5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計19件（うち査読付論文 1件/うち国際共著 1件/うちオープンアクセス 1件）

1. 著者名 安藤至大、板垣勝彦、太田充、只野靖、中川雅之、福井秀夫	4. 巻 113
2. 論文標題 都市・建築・土地利用に関する安全・環境・快適規律とその裁判統制はどうあるべきか	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 都市住宅学	6. 最初と最後の頁 128--142
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 安藤至大、飯田哲也、高橋寿一、中上英俊、原科幸彦、長岡篤	4. 巻 137
2. 論文標題 再生可能エネルギーと地域づくり	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 日本不動産学会誌	6. 最初と最後の頁 4--26
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 安藤至大	4. 巻 269
2. 論文標題 副業・兼業の拡大が労働市場に与える影響	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 季刊労働法	6. 最初と最後の頁 50-55
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 青木由行、安部由起子、安藤至大、菊川航希、中川雅之	4. 巻 115
2. 論文標題 働き方改革と暮らし方、住まい方	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 住宅土地経済	6. 最初と最後の頁 2-14
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 安藤至大	4. 巻 108
2. 論文標題 建築基準法の遡及適用：経済学の視点から	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 都市住宅がく	6. 最初と最後の頁 37-41
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 安藤至大、片岡八重子、黒木正郎、富田裕	4. 巻 105
2. 論文標題 既存建物ストック活用のためのリノベーション法制度を考える	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 都市住宅学	6. 最初と最後の頁 123-137
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 荒木裕也、古谷智佳子、小林良成、安藤至大、小野公一	4. 巻 32(2)
2. 論文標題 長時間労働削減がもたらすもの その試みと成果	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 産業・組織心理学研究	6. 最初と最後の頁 183-190
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 安藤至大	4. 巻 128
2. 論文標題 区分所有建物における集団的な意思決定の課題	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 日本不動産学会誌	6. 最初と最後の頁 76-78
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 安藤至大	4. 巻 27(3)
2. 論文標題 相続における遺産分割協議と公平分割問題	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 土地総合研究	6. 最初と最後の頁 52-56
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 山川隆一、安藤至大、神吉知郁子、佐藤博樹	4. 巻 1538
2. 論文標題 座談会：「同一労働同一賃金」と人事管理・雇用システムの今後	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 ジュリスト	6. 最初と最後の頁 18-37
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 青木由行、安部由起子、安藤至大、菊川航希、中川雅之	4. 巻 115
2. 論文標題 働き方改革と暮らし方、住まい方	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 住宅土地経済	6. 最初と最後の頁 2-14
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 安藤至大	4. 巻 108
2. 論文標題 建築基準法の遡及適用：経済学の視点から	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 都市住宅学	6. 最初と最後の頁 37-41
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 安藤至大	4. 巻 102
2. 論文標題 ニュータウン再生における経済的課題	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 都市住宅学	6. 最初と最後の頁 11-14
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 安藤至大	4. 巻 69
2. 論文標題 生産性向上に向けた働き方改革	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 統計	6. 最初と最後の頁 8--13
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 安藤至大、岩崎政明、幸田仁、河野雄一郎、須藤明夫、高橋幸男、中城康彦、周藤利一	4. 巻 127
2. 論文標題 不動産市場の構造変化と産学官の新たな連携	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 日本不動産学会誌	6. 最初と最後の頁 7--30
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 川口大司、安藤至大	4. 巻 1
2. 論文標題 経済学は解雇をどう捉えてきたのか	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 『解雇規制を問い直す - 金銭解決の制度設計』第5章、有斐閣	6. 最初と最後の頁 200--224
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 安藤至大	4. 巻 121
2. 論文標題 金銭的・非金銭的報酬とワークモチベーション	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 日本労働研究雑誌	6. 最初と最後の頁 26-36
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている(また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 Kristian Behrens, Yasusada Murata	4. 巻 123
2. 論文標題 On quantitative spatial economic models	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 Journal of Urban Economics	6. 最初と最後の頁 -
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.1016/j.jue.2021.103348	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 該当する

1. 著者名 安藤至大	4. 巻 冬号
2. 論文標題 不動産取引の仲介サービスと事業規制のあり方	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 土地総合研究	6. 最初と最後の頁 66--70
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

〔学会発表〕 計8件(うち招待講演 4件/うち国際学会 0件)

1. 発表者名 安藤至大
2. 発表標題 再生可能エネルギーと地域づくり
3. 学会等名 日本不動産学会(招待講演)
4. 発表年 2021年



1. 発表者名 安藤至大、板垣勝彦、太田充、只野靖、中川雅之、福井秀夫
2. 発表標題 都市・建築・土地利用に関する安全・環境・快適規律とその裁判統制はどうあるべきか
3. 学会等名 都市住宅学会（招待講演）
4. 発表年 2020年

1. 発表者名 安藤至大、伊澤英志、戒正晴、大木祐悟、富田裕、福井秀夫、山田尚之
2. 発表標題 マンションの建替え・敷地売却・区分所有者間の利害対立・日々管理の問題点と課題
3. 学会等名 都市住宅学会（招待講演）
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 安藤至大、岩崎政明、幸田仁、河野雄一郎、須藤明夫、高橋幸男、中城康彦、周藤利一
2. 発表標題 不動産市場の構造変化と産官学の新たな連携
3. 学会等名 日本不動産学会・資産評価政策学会合同メインシンポジウム（招待講演）
4. 発表年 2018年

1. 発表者名 安藤至大、他
2. 発表標題 ワークショップ「働き方改革を実現する都市・住宅の在り方」
3. 学会等名 都市住宅学会
4. 発表年 2018年

1. 発表者名 安藤至大、他
2. 発表標題 ワークショップ「既存建物ストック活用のためのリノベーション法制度を考える」
3. 学会等名 都市住宅学会
4. 発表年 2018年

1. 発表者名 Ando, Munetomo and Minoru Kitahara
2. 発表標題 Committing to less contacts?: A note on equilibrium number of applicants with application costs
3. 学会等名 大阪市立大学経済学研究会
4. 発表年 2017年

1. 発表者名 安藤至大
2. 発表標題 A conditional match rate anomaly and an order change pressure in residency matching programs
3. 学会等名 日本経済学会
4. 発表年 2022年

〔図書〕 計1件

1. 著者名 齋藤広子、浅見泰司編著	4. 発行年 2020年
2. 出版社 プロGRESS	5. 総ページ数 269
3. 書名 タワーマンションは大丈夫か？第1章担当	

〔産業財産権〕

〔その他〕

6. 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
研究 分 担 者	村田 安寧  (MURATA Yasusada)  (40336508)	日本大学・経済学部・教授    (32665)	

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関