

平成 21 年 4 月 28 日現在

研究種目：基盤研究（C）

研究期間：2006～2008

課題番号：18530206

研究課題名（和文） ストック循環型住宅市場の構造類型とパフォーマンスの研究

研究課題名（英文） A Study on the Typology and Performance of Mature Housing Markets

研究代表者

大泉 英次（OIZUMI EIJI）

和歌山大学・経済学部・教授

研究者番号：80116293

研究成果の概要：

(1) 成熟期持家市場の特質を「ストック循環型住宅市場」と規定し、それに特有な構造と変動メカニズムを、日本・英国・米国の住宅市場の比較から得られる3つの類型区分にもとづいて解明した。そして居住者の多様なニーズと支払能力に対応した住宅の分配がどのように達成されるかという評価基準にもとづいて、3類型それぞれの「市場パフォーマンス」（住宅供給の成果あるいは効果）を比較した。

(2) 住宅市場の変動過程における住宅フローと住宅ストックの動的関係に着目するとともに、住宅市場の成長から成熟に至る歴史的発展過程において住宅市場の階層性と不安定性が顕著となることに注目して、これらの動的・歴史的観点から日本・英国・米国の住宅市場の比較を行った。

(3) 国際比較の観点から日本の住宅市場の構造的特質を究明し、1990年代以降のポストバブル期における住宅フローと住宅ストックの変動を分析した。

(4) 米国のサブプライム住宅ローン問題と日本の J・リート（日本型不動産投資信託）市場の変動を、それぞれ住宅市場の動態との関連において分析した。

(5) 最近の米国および日本の住宅アフォーダビリティの状況について分析した。これらは、今日の米国および日本における住宅市場のパフォーマンスを評価するうえで必須の論点である。

交付額

(金額単位：円)

| | 直接経費 | 間接経費 | 合計 |
|--------|-----------|---------|-----------|
| 2006年度 | 1,200,000 | 0 | 1,200,000 |
| 2007年度 | 1,000,000 | 300,000 | 1,300,000 |
| 2008年度 | 600,000 | 180,000 | 780,000 |
| 年度 | | | |
| 年度 | | | |
| 総計 | 2,800,000 | 480,000 | 3,280,000 |

研究分野：社会科学

科研費の分科・細目：経済学・経済政策

キーワード：経済事情、住宅市場

1. 研究開始当初の背景

今日、欧米諸国は成長社会から成熟社会へ

の歴史的転換をとげており、日本もまた同様の歴史的過程にある。この成熟社会における

住宅市場、とくに持家市場の安定的成長のための制度的・政策的条件を究明することが、本研究の全体構想である。

2. 研究の目的

本研究は、第1に成熟期持家市場の特質を「ストック循環型住宅市場」と規定し、それに特有な構造と変動メカニズムを、日本・英国・米国の住宅市場の比較から得られる3つの類型区分にもとづいて解明する。

そして第2に居住者の多様なニーズと支払能力に対応した住宅の分配がどのように達成されるかという評価基準にもとづいて、3類型それぞれの「市場パフォーマンス」（住宅供給の成果あるいは効果）を比較する。

3. 研究の方法

外国住宅産業ならびに住宅市場の分析については研究論文、調査報告書、統計データを利用した。

日本の住宅産業、住宅市場の分析については、住宅建築業者、不動産業者等に対するヒアリング調査を実施した。

さらに、住宅・土地統計調査マイクロデータならびに旧住宅金融公庫融資利用者マイクロデータを利用した。

4. 研究成果

(1)住宅市場について、市場一般と区別されるその特質を理論的に考察し、つぎに成長期から成熟期に至る住宅市場の変化を歴史的に考察した。これらを通じて、住宅市場の階層性と不安定性に関する理論モデルを提示した。

戦後高度成長期における住宅不足の解消をもって、先進諸国の住宅市場は成熟期の歴史的局面に移行する。そして住宅市場の特質である階層性と不安定性は、この成熟期の局面に至って顕著となると考えられる。

(2)英国、米国、日本の住宅市場の構造類型区分（既存ストック流通市場と新築住宅市場との関係を基準とする）を説明し、1990年代～2000年代半ばにおけるそれら住宅市場のパフォーマンスを考察した。

成熟期に到達した日・英・米住宅市場の特徴は、1980年代以降における住宅供給の「市場化」の進展である。そこにおける市場の階層性と不安定性を顕著に示すのが1980年代の住宅ブームであった。本研究は、この問題点を1990年代の住宅不況そして2000年代にかけての新たなブームの到来という過程のなかで考察、検討した。

(3)日本の住宅市場について、バブル崩壊後の1990年代から2000年代の戸建・分譲マンション・賃貸住宅市場における住宅フローおよびストックの変化の分析を行った。

大都市圏においては、戸建住宅の建設が停滞する一方、目覚ましいマンション建設ブームが現われた。この過程におけるストック変動の分析は、ストック内部での格差拡大が続き、市場の階層性が強まっていることを示す。とくにワンルームマンションの建設の急増は、持家と借家の間のストック格差をさらに広げる結果となっている。

(4)住宅金融のグローバル化が住宅市場に及ぼすインパクトについて、米国のサブプライムローン問題、そして日本のJリート市場の展開を考察した。証券化金融市場の高度な発達で生じた住宅・不動産金融市場の国際的な連動性の強まり、そしてそのことが住宅市場の不安定性に及ぼした影響を、米国および日本の市場動向の分析を通じて考察した。

(5)米国および日本における住宅アフォーダビリティの最近の動向を、持家層ならびに借家層について分析した。これは、アフォーダビリティ問題という観点から日本および米国の住宅市場のパフォーマンスに対する評価を行うものとなる。

(6)以上の研究成果については、下記の論文、学会発表、図書によって公表したほか、研究成果報告書『ストック循環型住宅市場の構造類型とパフォーマンスの研究』の冊子を作成した。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕（計8件）

大泉英次「アメリカ住宅市場と世界金融危機」和歌山大学経済学会『経済理論』第350号、2009年

大井達雄「世界のPRE戦略の動向(1)」『CRECジャーナル』Special Edition、2008年

大井達雄「IT時代におけるCREマネジメントの役割」『CRECジャーナル』vol. 4、2008年

大井達雄「アメリカ企業におけるCREマネジメントの発展過程」『CRECジャーナル』vol. 3、2007年

豊福裕二「アフター・ニューエコノミーと金融危機」『世界経済評論』2009年2月号、2009年

豊福裕二「サブプライムローン問題とアメリカ住宅ローン市場の変容」、日本科学者会議『日本の科学者』、2009年4月号、2009年

豊福裕二「サブプライムローンの破綻とアメリカの住宅市場」建設政策研究所『建設政策研究』第2号、2008年

豊福裕二「不動産の証券化とバブル再来」日本住宅会議『住宅会議』第71号、2007年

[学会発表] (計5件)

Oizumi, Eiji, 'Japanese House-Building Industry and the Market Dynamics', *ENHR (European Network for Housing Research) 2006 Housing Economics Workshop*, Copenhagen School of Business, 2006.

Oi Tatsuo, Toyofuku Yuji and Oizumi Eiji, 'Recent Changes in Housing Markets and Housing Affordability in Japanese Cities' *APNHR (Asia-Pacific Network for Housing Research) 2007 Seoul Conference*, Seoul National University, 2007.

大井達雄「サブプライムローン問題とハウジングアフォーダビリティ」経済統計学会関西支部例会、2008年

豊福裕二「米国の住宅ブームとサブプライムローン問題」日本国際経済学会第50回関西支部総会、2008年6月

豊福裕二「サブプライムローンの融資実態と地域住宅市場—カリフォルニア州を中心に—」日本地域経済学会第20回大会、2008年11月

[図書] (計11件)

Oizumi, Eiji, 'Transformations in Housing Construction and Finance' in Y. Hirayama and R. Ronald, eds, *Housing and Social Transition in Japan*, London & New York: Routledge, 2007

大泉英次「ストック性の高い住宅・まちづくりと住宅金融の役割」日本住宅会議編『サステイナブルな住まい：住宅白書2007-2008』ドメス出版、2007年

大泉英次「住宅金融の証券化」日本住宅会議編『サステイナブルな住まい：住宅白書2007-2008』ドメス出版、2007年

大泉英次「民活・規制緩和時代の住宅問題と住宅政策」塩崎賢明編『住宅政策の再生』日本経済評論社、2006年

大泉英次「住宅金融政策の転換」塩崎賢明編『住宅政策の再生』日本経済評論社、2006年

大井達雄「日本の住宅事情」近昭夫・岩井浩・福島利夫・木村和範編『現代の社会と統計』産業統計研究社、2006年

大井達雄「住宅産業の競争と再編」塩崎賢明編『住宅政策の再生』日本経済評論社、2006年

豊福裕二「住宅金融公庫の新法人化問題」、日本住宅会議編『サステイナブルな住まい：住宅白書2007-2008』ドメス出版、2007年

豊福裕二「住宅と住環境：市場の限界と居住の権利」櫻谷勝美・野崎哲哉編『新自由主義改革と日本経済』三重大学出版会、2008年

豊福裕二「住宅ブームとアメリカ経済」井上博・磯谷玲編『アメリカ経済の新展開』同文館出版、2008年

大泉英次・大井達雄・豊福裕二『ストック循環型住宅市場の構造類型とパフォーマンスの研究』（科研費研究成果報告書冊子）、2009年

[産業財産権]

○出願状況 (計0件)

○取得状況 (計0件)

[その他]

6. 研究組織

(1) 研究代表者

大泉英次 (OIZUMI EIJI)
和歌山大学・経済学部・教授
研究者番号：80116293

(2) 研究分担者

大井達雄 (OI TATUO)
藍野大学・医療保健学部・准教授
研究者番号：10367881

豊福裕二 (TOYOFUKU YUUJI)
三重大学・人文学部・准教授
研究者番号：70345966

(3) 連携研究者

なし