

令和 5 年 5 月 13 日現在

機関番号：15201

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2019～2022

課題番号：19K01169

研究課題名（和文）不動産の金融化が地域社会へ与えるインパクトに関する研究

研究課題名（英文）The financialization of real estate and its impact on local communities

研究代表者

菊池 慶之（Kikuchi, Yoshiyuki）

島根大学・学術研究院人文社会科学系・准教授

研究者番号：20367014

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 2,600,000円

研究成果の概要（和文）：本研究は、不動産の所有主体の変化を分析することで、日本における不動産の金融化の進展を明らかにすることを目的とする。特に、不動産の金融化が地域社会とグローバル経済の結合をどの程度深めているのか、不動産の金融化を通じてグローバルな経済動向が地域社会にどのような影響を与えているのかに焦点を当てた。

研究の結果、FoREの進展がローカルな不動産市場へ多くの主体の参入を促すことで、資本蓄積の装置としての不動産の機能を強化し、日本国内における中核-周縁構造を強化してきたことが明らかになった。またFoREの拡大の影響は、不動産市場の規模が小さい周縁地域ほど大きなものになる可能性が示唆される。

研究成果の学術的意義や社会的意義

これまで不動産の金融化を地域社会との関係から扱った研究は欧米を事例としたものが主体であり、日本を始めとする東アジアに関する研究は少なかった。日本においては、国内の大手不動産資本が大きなプレゼンスを占めていたこと、長期的な安定を強く志向する投資アクターの卓越が中核地域への投資集中を招き、周縁地域の地価下落を深刻化させた可能性があるなど、地域的特徴を明らかにすることが出来た。また、事例地域における調査では、金融化された不動産開発においても、自治体などの公的機関の関与が地域経済に良好な影響を与えることが明らかになっており、政策的な示唆が得られている。

研究成果の概要（英文）：The purpose of this study is to clarify the progress of the financialization of real estate in Japan by analyzing changes in the ownership of real estate. In particular, we focus on (1) the extent to which the financialization of real estate has deepened the coupling between local communities and the global economy, and (2) how global economic trends have affected local communities through the financialization of real estate. The results of the study revealed that the development of FoRE has functioned to strengthen the core-periphery structure in Japan by encouraging the entry of more actors into local real estate markets, thereby enhancing the function of real estate as a capital accumulation device. It is also suggested that the impact of FoRE expansion may be greater in peripheral areas where the size of the real estate market is smaller.

研究分野：都市地理学

キーワード：不動産の金融化 不動産投資信託 不動産資本 グローバル投資家 地域構造 土地利用

1. 研究開始当初の背景

金融化は、金融市場が社会・経済そして政治に対しどのように影響力を強化してきたかを説明するために生み出された概念であり(French et al. 2011)、2000年代に生じた世界的な金融危機を経て、金融化に対する関心はますます高まっている(Harvey 2006: 45; Aalbers 2019)。中でも不動産の金融化(Financialization of Real Estate, 以下 FoRE と略)は、地域経済や都市構造といったローカルスケールに及ぼす影響が大きい。このため、FoRE の拡大は不均等な地域発展とその結果生じる格差と強く関係することになる(Sokol 2017)。

FoRE の進展が、国際的な金融センターを頂点とする都市や地域の階層構造を強化することは、これまで多くの研究から明らかにされてきた(例えば Lizieri 2009)。個々の不動産を直接保有し運用を行ってきた伝統的な不動産資本と異なり、FoRE における投資家は、投資ビークルへの出資証券として間接的に不動産を保有することになる。このため、不動産は株や債券と同様の金融商品となる。これは個々の不動産のリスク リターン以上に、金融商品としての流動性や安定性が重要になることを意味する(Theurillat et al. 2010)。加えて、年金や保険などの運用を行う機関投資家は、長期的な安定性と低リスクを重視する。この結果、市場規模や流動性に優れた国際金融センターの不動産が組み込まれた金融商品が好まれることになる(Lizieri 2009: 151)。

また FoRE とともに肥大化する金融仲介業者も、投資マネーの地理的な集中に大きな役割を果たす。例えば、投資対象不動産を取得するアセットマネージャーのネットワークや探索範囲、地域に関する情報量は、投資対象地域の選択を強く規定する(Pike and Pollard 2010; 菊池 2015)。というのも不動産は個性が強く、プライベートなネットワークで取引されることも少なくない。このため意思決定に関わるネットワークや投資対象の探索は経路依存的であり、アセットマネージャーにとって既知である特定の地域の不動産がより強く嗜好されるホームバイアスが生じるのである(Henneberry and Mouzakis 2014)。

一方で、周辺地域が FoRE と無縁であるわけではない。例えば、世界的な大手不動産ブローカー(CBRE, クッシュマン, ラサール, DTZ など)は主要な不動産市場で開発した指標を、透明性の低い周辺地域の市場にも適用することでリスクを単純化し、サブマーケットとしてグローバル金融に組み込んでいる(Adair et al. 2006)。これによって、グローバル投資家が空間を越えて資本の最適配分を行い、ローカルな不動産市場から利益を得ることが可能となる。日本においても、FoRE は国際的な金融センターである東京を中心に展開される一方で、不動産価格の上昇につれて郊外や地方都市へと広がる傾向も見られる。さらに 2008 年の金融危機後、FoRE は商業用不動産の集中する都市だけでなく、観光施設やインフラ施設、場合によっては農地や森林しかないような農村空間にも拡大している(Fairbairn 2014)。したがって、国際的な金融センターだけでなく、周辺の地域における FoRE 進展のインパクトを明らかにすることは、日本の地域構造を検討するうえで重要な課題と言える。

FoRE が地域経済に及ぼすもう一つの影響は、ローカルな不動産市場とグローバルな金融市場の結合である(Gotham 2006)。これは国際的な金融センターの豊富な資金を特定の地域に流し込むことを意味しており、地価上昇や建築活動の活発化を通じて、都市空間の更新を促すことになる(矢部 2008)。一方で、FoRE の浸透は地球の裏側で起こる経済的なショックを、リアルタイムで地域へと波及させることもある。ただし、景気後退期、特に 2008 年に起きた世界的金融危機がローカルな不動産にどのように影響したかについては議論の分かれるところである。すなわち、FoRE の進展は地域経済のボラティリティ拡大などのリスクを増大させるという見方がある(例えば Lizieri and Pain 2014)。一方でディストレスアセットの早期売却や危機後の環境に対応した新たな市場形成を通して地域経済の再構築に寄与すると言う見方もある(例えば Fields 2018)。これらの影響は地域における FoRE の浸透度や関与している投資アクターの属性などによっても異なる。

ローカルな不動産市場に依拠してきた伝統的な不動産資本、FoRE とともに成長してきた金融仲介業者、世界中で資産運用を展開する機関投資家と言った主体ごとに投資対象の選別やリスクに対する感度は大きく異なる。特に大量の資金をクロスボーダーで移動させるグローバル投資家は、国内に拠点を置く投資家に比べて、ローカルな不動産市場に対する正負の影響に大きなレバレッジをもたらす(Clark 2017)。ただし FoRE の様態は、国家間だけでなく、国内の地域間でも多様である。したがって、各地域の不動産市場の質的な差異を明らかにすることは、FoRE がどのように地域構造を変化させていくかを明らかにする上で重要である。

2. 研究の目的

本研究は、不動産の開発・保有・利用にかかわる主体の変化を分析することで、日本における不動産の金融化の進展状況を明らかにするとともに、不動産の金融化が地域社会とグローバル経済の結合をどの程度深めているのか、また不動産の金融化を通じてグローバルな経済動向が地域社会にどのような影響を与えているのかを明らかにすることを目的とする。なお、これまで不動産の金融化を地域社会との関係から扱った研究はヨーロッパ、北アメリカを事例地域とし

たものが主体であり、日本を始めとする東アジアに関する研究は非常に少なかった。土地・金融制度や、グローバルプレイヤーと地域経済との距離感が異なる日本の事例を検討することは、世界的な不動産の金融化の地域差を検討する上でも重要な事例となる。本研究では、これまで欧米で蓄積されてきた知見を参照し、金融化の地域的差異や、日本に固有の特徴を見出すことにも留意した。

3. 研究の方法

不動産の金融化を把握するためには不動産の所有主体を明らかにする必要がある。不動産を投資可能な金融商品とする上で、一般的に不動産所有のみを目的とする投資ビークル(特定目的の法人や組合、信託など)に不動産の所有権を移す取引が行われる。そこで本研究では最初に、不動産投資ビークル等によって取得された不動産のデータベースを作成し、不動産金融化の地域別の状況を検討する基礎的な資料とする。データベースの作成にあたってはREIT等の有価証券報告書、公的認可の縦覧資料、データベンダーの提供する不動産取引情報、不動産登記簿等を利用した。またデータの整理にあたっては、不動産投資ビークルのエクイティ投資家の国籍、スポンサー・アセットマネージャーの属性等のプレイヤーに関わる情報の付加に重点を置いている。

次に、不動産の金融化の空間的特徴を全国スケールで検討する。中でも従来定量的に分析されていなかったグローバルプレイヤーの出現状況をエクイティ投資家、アセットマネージャー、スポンサー等の業種・国籍により区分し、その地域的な差異を明らかにする。なお、ここでのグローバルプレイヤーとは、外国に本社を置く企業に加えて、広く世界的に不動産投資活動を行っている国内のプレイヤーを含み、主に国内で投資活動を行うプレイヤーと比較を行った。

また、全国レベルでの空間的特徴に関する分析に加えて、不動産の金融化の進展において特徴的な傾向を持つ地域の事例調査を実施した。事例調査では、太陽光発電施設の開発に関連して不動産の金融化が進展している岡山県津山市を取り上げ、不動産の金融化に関するプレイヤーの戦略、自治体や地権者といった地域社会側の対応の相互関係を、ヒアリング調査と不動産取引情報、登記情報などにより分析した。

加えて、不動産の金融化の進展が、都市内部の不動産価格の形成に与える影響の分析を、国際共同研究として実施中である。分析にあたっては、主にREITの取引事例もとに、2007年までのミニバブル期と、2008年の金融危機後を比較する。

4. 研究成果

REITと私募ファンドによる運用資産は2003年から2008年の間に17倍にも拡大し、大手不動産資本の不良債権処理に大きく貢献した(金 2013)。また2007年には過去16年間続いた地価の下落も止まった。このようにREITの導入を契機としたFoREの進展は、金融システムの正常化と資産価格のインフレをもたらした。ただし、REITによる不動産取得額には、地域的な偏りが大きい(図1)。国際金融センターである東京を中心とする中核地域と、これに準ずる国内の大都市圏を形成する周辺地域、それ以外の周縁地域でFoREの進展に大きな差異がある。REITの取得資産は東京圏とほかの二つの大都市圏に約9割が集中し、資産価格の上昇にも寄与していた。これにより大都市圏の建造環境は、ますます資本の吸収装置としての役割を強めている。一方、周縁地域では、REITによる資産取得は緩慢であり、地価の下落が継続している。

日本におけるFoREは、2001年のREIT市場の設立と、そのREITに多様なアクターがスポンサーとして参入することで時間的にも空間的にも急速な広がりをみせた。REITの取得資産額の変動は、マクロ経済で見ると2000年代前半の不動産価格の上昇とその後の急落という、不動産市場のボラテリティにも大きな影響を与えてきた(Miyakoshi et al. 2016)。ただし、その影響は地域へのFoREの浸透の程度によって異なる(表1)。

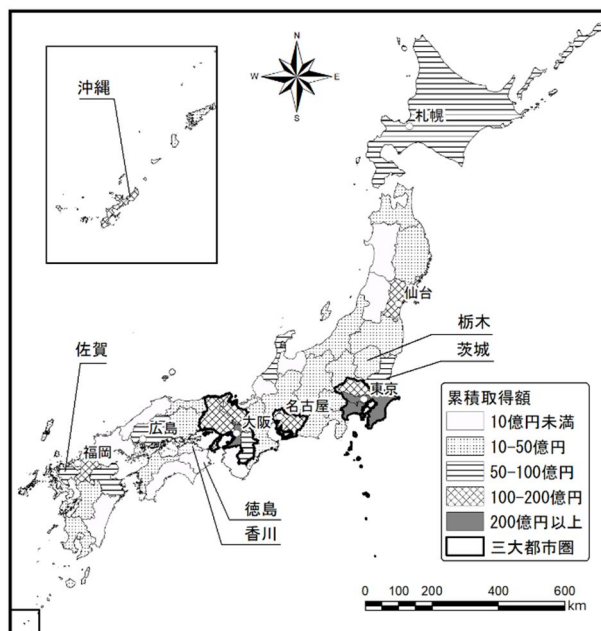


図1 都道府県別人口10万人あたりのREITによる不動産取得額

注)平成27年国勢調査、投資法人各社の有価証券報告書より作成。

不動産市場のボラテリティにも大きな影響を与えてきた(Miyakoshi et al. 2016)。ただし、その影響は地域へのFoREの浸透の程度によって異なる(表1)。

地域	FoREの浸透度	主な投資主体	主な投資対象
中核地域 東京圏	高	国内不動産資本 外資系企業 新興デベロッパー 国内事業会社	コア・アセット オフィス中心
周辺地域 大阪・名古屋圏 広域中心都市圏	中	国内不動産資本 外資系企業 国内事業会社	コア・アセット
周縁地域 その他の地方圏	低	外資系企業 国内事業会社	オペレーショナル・アセット

国際金融センターであり日本の中核地域と位置付けられる東京圏では、国内不動産資本に主導されFoREが深く浸透し、不動産価格も大きく上昇した。オフィスビルを中心とした商業用不動産市場を寡占してきた国内不動産資本は、不動産の開発から私募ファンドによる運用を経てREITへの売却までをグループで一貫して担っている(Aveline-Dubach 2014)。この結果、FoREが高度に浸透した不動産市場においても、国内不動産資本は大きなプレゼンスを維持している。また、海外資本も私募ファンドの運用、新興デベロッパーや国内不動産資本のREITへの出資に加えて、その日本法人が外資系企業としてREITに参入することで、東京圏への資金供給を行っていた。この結果、中核地域の不動産市場はますます強くグローバルな金融市場と結合されるようになった。

また、金融市場から中核地域への資金流入は、国内の周辺地域にも波及している。特に、2005年から2007年にかけてのFoREの拡大期には、急激な資金流入による不動産価格の高騰が進み、REITの投資対象が不足する状況となった(金 2013)。このため、多くのREITは、周辺地域さらには周縁地域へと投資対象の探索範囲を面的に拡大させるようになった。国内の主要な大都市圏を中心とする周辺地域は、中核地域の市場の飽和後に、溢れ出た資金の受け皿としての役割を担った。周辺地域における主要な投資主体は、中核地域と同様に、国内不動産資本や外資系企業であり、投資対象もオフィスビルを中心とするコア・アセットである。しかし、周辺地域に重要な拠点を置く金融仲介業者などの高度なオフィス需要者は限られており、中核地域ほどには空間需要は拡大しない(Lizieri 2009)。それゆえ、市場規模や安定性に劣るミドルリスクの市場と認識されることになる。一方で、世界的な金融危機の波は中核地域と同時にやってくるため、不動産価格の上昇から恩恵を受ける期間は短い。

最後に、周縁地域におけるFoREの浸透は周辺地域に比べても大きく遅れた。これは、REITのメインターゲットであるコア・アセットの市場規模が小さく、国内不動産資本が投資対象地域としてこなかったことによるものである。このため、ほとんどの周縁地域では、1990年代から一貫して続く資産価格の下落の中にあり続け、FoREの浸透による恩恵を受けられなかった。しかし、2008年の世界的な金融危機以降、グローバルに展開する海外資本は、世界の市場で培ったオペレーショナル・アセットの運用ノウハウを基に、周縁地域の不動産市場にも積極的に関与し始めている。また、セールス・アンド・リースバックを行う国内事業会社などの参入も、周縁地域におけるオペレーショナル・アセットの証券化を促進した。この結果、もともと不動産市場の規模が小さく、リスクが高いとみなされる周縁地域において、よりリスクの高い用途の不動産がFoREの焦点となっている。これは、周縁地域に流入する資金が、国内の不動産サイクルのみならず、金利や為替などのグローバルな金融市場の影響も強く受ける資金であることを意味する(Pike and Pollard 2010; Theurillat et al 2016)。このため、周縁地域におけるFoREの拡大は、地域経済のボラティリティを高めるリスクを持つ可能性がある。

FoREの進展は、ローカルな不動産市場へ多くのアクターの参入を促すことで、資本蓄積の装置としての不動産の機能を強化してきた(Havey 2005; Aalbers et al 2020)。また固有の場所性から解き放たれ金融商品となったことで、不動産は金融市場の論理で取引されることになる。このようなFoREの進展の影響は、不動産に向かう資金フローを国際的な金融センターに集中させることで、国内においても中核-周縁構造を強化するように機能してきた。REIT制度の整備によって、国境を越えた不動産投資が容易になったことは、不動産投資の量的な増大を促し、それが地域間の格差をより拡大させることになる。またFoREの作用は、拡大し続けるグローバル投資と、相対的に弱体化する地域金融のパワーバランスの変化によってより強められる(Dow and Rodríguez-Fuentes 1997)。

しかし、日本のFoREにおいては、特に世界的金融危機以前まで、国内の大手不動産資本が大きなプレゼンスを占めていた。このため資本の国外逃避が発生しづらく、危機的な地価の下落を

防いだと考えられる。一方で、長期的な安定・ローリスクを強く志向する投資アクターの卓越は中核地域への投資資金の集中を招き、周縁的な地域における地価の下落を深刻化させた可能性がある。また、周縁地域であっても、国際的な観光地としてのポテンシャルを持つ地域や、物流拠点としてインフラ整備の進む地域には、豊富な運用ノウハウを持つグローバル投資家の資本の流入が増加した。このようなグローバル金融市場からの資金流入を促す FoRE の拡大の影響は、不動産市場の規模が小さい周縁地域ほど大きなものになる。この結果、局所的な不動産価格の乱高下がこれまで以上に発生しやすくなるといえよう。したがって、周縁地域における FoRE と、地域レベルでの不動産価格の変動を結びつけるメカニズムを検討する必要がある。

文献

- 菊池慶之 (2015). 不動産証券化の空間的展開 - 東京一極集中とマネーフロー . 法政大学比較経済研究所・近藤章夫編 『都市空間と産業集積の経済地理分析』日本経済評論社 81-98 .
- 金 惺潤 (2013). 『不動産投資市場の研究 1992 年から 2011 年の市場変遷と投資行動の二十年史』東洋経済新報社 .
- 矢部直人 (2008). 不動産証券投資をめぐるグローバルマネーフローと東京における不動産開発 . 経済地理学年報 54, 292-309 .
- Aalbers, M. (2019). Financial geographies of real estate and the city: A literature review. *financial geography Working paper series #21*. http://www.fingeo.net/wordpress/wp-content/uploads/2019/01/FinGeoWP_Aalbers-2019-2.pdf
- Aalbers, M., Fernandez, R., and Wijburg, G. (2020). The financialization of real estate. Mader, P., Mertens, D., Zwan, N. van der (eds.) *The routledge international handbook of financialization*. Abingdon: Routledge, 200-212.
- Adair, A., Allen, S., Berry, J., and McGreal S. (2006). Central and Eastern European property investment markets: Issues of data and transparency. *Journal of Property Investment and Finance* 24, 211-220.
- Aveline-Dubach, N. (2014). New patterns of property investment in ‘post-bubble’ Tokyo: the shift from land to real estate as a financial asset. Aveline-Dubach, N., Jou S, C., and Hsiao H, H, M (Eds.) *Globalization and New Intra-Urban Dynamics in Asian Cities*. Taipei: National Taiwan University Press, 265-294.
- Clark, G. L. (2017). Financial intermediation, infrastructure investment and regional growth. *Area Development and Policy* 2, 217-236.
- Dow, S. C., and Rodríguez-Fuentes, C. J. (1997). Regional finance: a survey. *Regional Studies* 31, 903-920.
- Fairbairn, M. (2014). ‘Like gold with yield’: evolving intersections between farmland and finance. *Journal of Peasant Studies* 41(5): 777-795.
- French, S., Leyshon, A., and Wainwright, T. (2011). Financializing space, spacing financialization. *Progress in Human Geography*, 35, 798-819.
- Gotham, K. F. (2006). The secondary circuit of capital reconsidered: Globalization and the US real estate sector. *American Journal of Sociology* 112, 231-275.
- Harvey, D. (2005). *The new imperialism*. Oxford: Oxford University Press.
- Harvey, D. (2006). *Spaces of global capitalism: Towards a theory of uneven geographical development*. London: Verso.
- Henneberry, J., and Mouzakis, F. (2014). Familiarity and the determination of yields for regional office property investments in the UK. *Regional Studies* 48, 530–546.
- Lizieri, C. and Pain, K. (2014). International office investment in global cities: The production of financial space and systemic risk. *Regional Studies* 48, 439–455.
- Lizieri, C. and Pain, K. (2014). International office investment in global cities: The production of financial space and systemic risk. *Regional Studies* 48, 439–455.
- Miyakoshi, T., Shimada, J., and Li, K. W. (2016). The impacts of the 2008 and 2011 crises on the Japan REIT market. *Journal of the Japanese and International Economies* 41, 30-40.
- Pike, A., and Pollard, J. (2010). Economic geographies of financialization. *Economic Geography* 86, 29–51.
- Sokol, M. (2017). Financialisation, financial chains and uneven geographical development: Towards a research agenda, *Research in International Business and Finance* 39. 678-685.
- Theurillat, T., Vera-Büchel, N., and Crevoisier, O. (2016). Commentary: from capital landing to urban anchoring: the negotiated city. *Urban Studies*, 53(7), 1509–1518.

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計6件（うち査読付論文 3件/うち国際共著 0件/うちオープンアクセス 3件）

1. 著者名 菊池慶之	4. 巻 96-1
2. 論文標題 地方圏の土地は金融化されるのか？ 津山都市圏におけるメガソーラー開発を事例に	5. 発行年 2023年
3. 雑誌名 地理学評論	6. 最初と最後の頁 94-109
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 有
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 菊池慶之	4. 巻 125
2. 論文標題 日本における不動産の金融化 - 中核・周縁構造の形成	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 住宅土地経済	6. 最初と最後の頁 10-19
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 李 阿敏、菊池 慶之	4. 巻 18
2. 論文標題 地方都市におけるマンション供給の特徴：中国地方におけるデベロッパーの資本関係を中心に	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 社会文化論集	6. 最初と最後の頁 59～70
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） 10.24568/54249	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 Kikuchi Yoshiyuki, Teshima Kenji, Yoshino Kaoru	4. 巻 56
2. 論文標題 The financialization of real estate in Japan: the formation of a core?periphery structure	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 Regional Studies	6. 最初と最後の頁 128～139
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） 10.1080/00343404.2021.1906409	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 -

1. 著者名 菅本 健二, 武者 忠彦, 菊池 慶之, 久木元 美琴, 駒木 伸比古, 佐藤 正志	4. 巻 16
2. 論文標題 立地適正化計画に対する地方自治体からの政策評価と課題認識 全国332市町村へのアンケート調査から	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 E-journal GEO	6. 最初と最後の頁 33~47
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.4157/ejgeo.16.33	査読の有無 有
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 菊池慶之	4. 巻 70-8
2. 論文標題 地方都市における不動産証券化の現状と可能性	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 統計	6. 最初と最後の頁 20 - 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 -

[学会発表] 計3件(うち招待講演 0件/うち国際学会 0件)

1. 発表者名 菊池慶之, 手島健治, 吉野薫
2. 発表標題 The financialization of real estate in Japan: the formation of a core-periphery structure
3. 学会等名 第228回住宅経済研究会(公益財団法人日本住宅総合センター)
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 菅本健二, 武者忠彦, 菊池慶之, 久木元美琴, 駒木伸比古, 佐藤正志
2. 発表標題 立地適正化計画に対する地方自治体からの政策評価と課題認識 全国322市町村へのアンケート調査から
3. 学会等名 2019年人文地理学会大会
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 乃木 健太郎, 菊池 慶之
2. 発表標題 出雲大社神門通りにおける「平成の大遷宮」を契機とした景観の再構成
3. 学会等名 2020年度日本地理学会春季学術大会
4. 発表年 2020年

〔図書〕 計1件

1. 著者名 箸本 健二、武者 忠彦、菊池 慶之、久木元 美琴、駒木 伸比古、佐藤 正志、山口 信夫	4. 発行年 2021年
2. 出版社 ナカニシヤ出版	5. 総ページ数 256
3. 書名 空き不動産問題から考える地方都市再生	

〔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
研究協力者	吉野 薫 (Yoshino Kaoru)	一般財団法人 日本不動産研究所・主席研究員	

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		
中国	Hunan University	Harbin Institute of Technology	