

令和 5 年 7 月 5 日現在

機関番号：37402

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2017～2022

課題番号：17K12619

研究課題名(和文) 震災リスクの認知バイアスが家計の意思決定と防災・都市政策に及ぼす影響に関する研究

研究課題名(英文) Research on the effect of cognitive bias on earthquake risk on household's decision making, disaster prevention and urban policy

研究代表者

宅間 文夫 (Takuma, Fumio)

熊本学園大学・経済学部・教授

研究者番号：80337493

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,400,000円

研究成果の概要(和文)：近年、都市防災は喫緊の課題である。災害政策は事前評価に基づく政策と事後評価に基づく政策に分けられる。事前の災害政策はハザードマップの公表等による住民の自助努力や公的援助による防災行動などがある。しかし、事前の災害政策は、震災リスクに対して住民が認知した主観的評価と客観的評価のずれが住民の自助努力や防災行動に歪みを生じさせる。本課題の目的は認知バイアスを考慮した世帯の防災行動に関する検証であり、一定の研究成果を得た。しかしコロナ禍が人々の居住地選択行動を歪ませ、このバイアスが震災リスクの認知バイアスの識別を困難にする。この問題のため、アンケート調査が実施できず、当初の研究目的が達成できていない。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本課題の学術的な特色は、木造住宅密集地域に限定されるが、震災リスクに関する認知バイアスを定量的に評価する枠組みを提示したことである。本課題の政策的意義は、震災リスクに関する認知バイアスを正確に捉え、その認知バイアスが世帯の防災対策の意思決定にどのような歪みをもたらすかを識別することによって、望ましい木造住宅密集地域の解消政策を提言するための理論的基礎を提供することである。

研究成果の概要(英文)：Urban disaster reduction has become an urgent issue in recent years. There are two types of disaster prevention policies: those based on ex-ante assessment and those based on ex-post assessment. Ex-ante disaster policies include self-help efforts by residents through the publication of hazard maps and disaster prevention actions by residents through public assistance. However, in the ex-ante disaster policy, the discrepancy between the residents' subjective and objective evaluations of earthquake risk causes distortions in their self-help efforts and disaster prevention behavior. The purpose of this project is to examine households' disaster prevention behavior in the context of cognitive bias. However, because the Corona disaster distorted people's residential choice behavior, cognitive bias cannot be identified. Because of this problem, this project did not conduct a questionnaire survey, and the purpose of this project has not been fully achieved.

研究分野：都市経済学

キーワード：震災リスク 認知バイアス 防災・都市政策 密集市街地 外部費用 ヘドニックアプローチ

## 1. 研究開始当初の背景

近年、大規模震災リスクの高まりと共に、新潟県中越地震、東北地方太平洋沖地震や熊本地震等が発生し、震災を含んだ様々な都市防災政策が喫緊に望まれている。一般に、災害政策には事前評価に基づいた政策と事後評価に基づいた政策に分けることができ、前者はハザードマップ公表等により被災リスクの高い地区に居住している世帯に注意喚起し、自助努力・公的援助による防災行動を促すものや、政府が防災事業を実施するものが中心である。一方、事後評価に基づく災害政策としては救助・補償・復興支援等が実施されている。

高い地震発生確率に対して事前の防災対策の実施が低水準であることは日本特有の問題ではなく、世界的にもよく知られた現象である（Ronan and Johnston, 2004）。不確実に生じることが考えられているリスクに対して、人々が十分な事前対策を取らないといった行動は認知的不協和の理論で説明できることが多数の実証研究で指摘されており、震災リスクに対する認知バイアスの存在は世帯の地震保険加入や防災投資の意思決定にも歪みを生じさせると考えられる。東京都は震災等の都市防災の観点から木造住宅密集地域（以下、木密地域と略す）を解消するため木密地域不燃化 10 年プロジェクトを進めている。木密地域の解消施策は、原則、当該地域に居住する世帯の自発的な行動を基礎とするため、認知バイアスが世帯の防災対策に関する意思決定にどのような影響を及ぼすのかについての検証は木密地域の解消政策を検討する際に極めて重要な意味を持つ。

災害リスクの事前評価には多くの研究蓄積があり、近年、ヘドニックアプローチを援用して、不動産価格に帰着した外部費用（災害リスクの金銭価値）を推定した研究がある。一方、災害リスクの認識が世帯の意思決定にもたらす影響に関する研究は Ehrlich and Becker(1972)に始まり、保険によるリスクヘッジ行動や防災投資による災害・被害の軽減行動を消費者の意思決定モデルで説明する枠組みが採用されており、近年は災害リスクが世帯のリスクヘッジ行動に及ぼす実証研究や消費者の防災投資行動に関する研究が蓄積されている。しかしながら、災害リスクの事前評価とその認知を結びつけて、世帯の防災行動の意思決定を検討した研究は少ない。

## 2. 研究の目的

以上の背景を踏まえて、本課題は認知バイアスを考慮した世帯の防災行動に関する意思決定を検証可能な理論的枠組みの構築と、その実証分析を通して、認知バイアスがもたらす影響を検証することを主な目的とする。震災リスクについての認知バイアスは、そのリスクの主観的評価と客観的評価のずれにより生じる。従って、世帯の防災行動の意思決定に生じる認知バイアスによる歪みは、震災リスクの主観的評価と客観的評価に基づいて行われる世帯の意思決定を比較検証して把握できるが、この二つの状況は自然観察ができない。従って、本課題では二つの仮想的な状況を想定し、二つの評価を示した上で世帯に意思決定を表明させるアンケート調査を行い、その分析により検証する。

本課題の研究遂行は 3 つの段階に分けることができる。第一段階は収集した不動産市場データから、木密地域における震災リスクの外部費用を推定することである。なお、アンケート調査では、木密地域および一般市街地を対象とし、建物タイプを区別した調査を行うため、建物タイプ別のヘドニック価格関数を推定する。第二段階では推定されたヘドニック価格関数を用い、震災リスクの外部費用を自動的に算出し、アンケート回答者に提示する Web アンケート調査を実施する。併せて、震災リスクの認知バイアスを考慮した木密地域の居住者の住み替えや建て替え、耐震改修等の意思決定に関する理論的枠組みを構築する。第三段階は、アンケート個票データを用いた実証分析の検討から、木密地域に居住する世帯の防災行動に関する意思決定に認知バイアスが存在するか否かについて実証的に分析・検討し、防災・都市政策にどのような影響を及ぼすかを批判的に検証することである。

## 3. 研究の方法

(1)ヘドニック関数の推定：震災リスクの定量化は、ヘドニック理論を援用して震災リスクが不動産価格に帰着すると考え、不動産価格関数を推定して外部費用（金銭価値換算）として推計する。震災リスクは住宅密度や不燃化領域率、細街路などの要因（リスク要因）から影響を受けるため、ヘドニック価格関数は被説明変数が取引価格データを、説明変数には既存研究で通常採用される住環境属性を表す要因に加えて、災害リスクを表すリスク要因を採用して推定する。本課題は、ヘドニック価格関数から推計される外部費用は被説明変数が市場の取引価格を採用するため、客観的な評価と考える。

(2)実証理論及びアンケート調査の検討：認知バイアスは震災リスクの主観的評価が客観的評価からずれることにより生じる。従って、認知バイアスが世帯の防災行動に関する意思決定に及ぼす影響を検証するには、震災リスクを主観的に評価した状況と震災リスクを客観的に評価した状況の二つを比較検証することが必要となる。震災リスクは一体的な地盤上であれば一律になるような地震発生確率と異なり、近隣環境を含む住環境に依存すると考えられる。このため、アンケート調査は、木造住宅密集地域と一般市街地の両地域の居住世帯を対象とし、震災リスクの認知バイアスを考慮するため、(1)で推定されるヘドニック価格関数を用いて、アンケート回答者の個別事情（居住する建物状態や近隣の住環境など）に応じた震災リスクの外部費用（客観的評価の代理変数）を個別に推定し、それを提示した下で行う。なお、認知バイアスを適切にコントロールするため、震災リスクを直接与えた対照群（コントロールグループ）と震災リスクの外

部費用を与えた処理群(トリートメントグループ)に分ける。その他の質問項目は、(3)で検討する実証理論と整合性がとれるように検討・決定する。その際には、震災に対する防災行動だけでなく、都市政策に関する世帯の意思決定をも分析できるよう調査票を検討する。アンケート調査は、調査票が実証分析に耐えうるかどうかを検討し、精緻化を図るため、アンケートはプレ調査と本調査の二回に分けて実施する。

(3)実証分析：世帯の防災行動の意思決定に関する実証分析の基本モデルは Ehrlich and Becker の消費者行動モデルである。この消費者行動モデルは、災害リスクに対する客観的評価と主観的評価のずれである認知バイアスが考慮されていないため、その点について拡張した実証理論の枠組みを検討する。初年度はその点を拡張するため、認知的不協和及び正常性バイアスに関連する文献レビューを行い、さらに社会心理学の専門家知見を研究会等で得る。併せて、実証理論モデルから、世帯の防災行動の意思決定に及ぼす要因を識別し、そのデータの収集を進め、分析用のデータベースを構築する。(2)のアンケートのプレ調査個票データを構築した実証理論モデルに適用するプレ実証分析を行う。プレ実証分析の結果は、防災行動の意思決定に関わる実証研究の文献レビューと比較・検討し、アンケート調査票と実証理論モデルの間の整合性や問題点の再検討を行う。

#### 4. 研究成果

(1)ヘドニック関数の推定：震災リスクの外部費用の推定には、(i)震災リスクが高いと考えられる密集市街地ダミーの外部費用を直接推定する考え方、(ii)「地域危険度」(東京都)にある倒壊危険度や延焼危険度のリスク指標の外部費用を推定する考え方、(iii)震災リスクを高める要因となる不燃領域率や細街路状況データの潜在価格を推定する考え方等があり、多数の既存研究がある。例えば、(i)の外部費用は公示地価ベースで約 2.1~2.9%下落を引き起こし、(ii)の外部費用は公示地価ベースで倒壊危険度レベル 2 が約 3%下落、レベル 4 が約 18%下落を引き起こすと指摘されている(宅間, 2007)。一方、(iii)は、安田・宅間(2017,2018a,2018b,2020)が細街路情報や不燃領域率等を採用して木密地域の外部性を推定した。非道路に面している戸建てやアパートの賃料は非道路に面していない場合のそれと比べて、それぞれ約 3.32%, 約 3.76%下落し、非道路や二項道路に面している戸建ての売買価格は非道路に面していないマンションのそれと比べて有意に下落すると推定された。また宅間(2018,2021)では戸建住宅やアパート、マンション等を対象とした賃料・価格関数をヘドニック分析で包括的に推定した。さらに、土地利用の側面を考慮したヘドニック価格関数の推定は小谷・浅田(2017, 2018)で検討した。

(2)実証理論及びアンケート調査の検討：(2)は宅間ら(2017)が世帯の転居意思決定の要因分析を行い、中川ら(2020)は COVID-19 下における居住地・就業地の変化について、コホート要因を考慮して検証し、生田・浅田(2019)では持家・借家選択の意思決定に関して検証を行い、加えて関連文献レビューを参考に転居要因を検討して、アンケート調査票を設計した。しかし、コロナ禍のもとではサーベイ調査にバイアスが含まれることを懸念して本調査は実施していない。

(3)実証分析：(3)は、Ehrlich and Becker の消費者行動モデルを参考にして実証理論の枠組みを検討したが、(2)のアンケート本調査が実施できないため、認知バイアスを考慮した世帯の防災行動の意思決定の要因分析ができない。このため、宅間(2023)は世帯の防災行動の意思決定に関する簡単なプレ分析として、宅間・浅田・森岡(2017)のサーベイデータを援用し、災害リスクと世帯の引越行動の関係について検証した。表 2 は、標本 999(対象地域は一都三県、標本が引越経験無し 500, 有り 499)を用い、世帯の引越意思決定についての probit モデルの推定結果である。引越の意思決定には「災害リスクが低い地域であるため」の居住地選択理由が有意に推定された。表 3 は居住地の建物タイプ別・転入地別の多項 logit モデルの推定結果である。「災害リスクが低い地域であるため」の居住地選択理由が、建物タイプ別モデルでは集合住宅への引越で、転入地別モデルではその他地域への引越で有意に推定された。以上から、震災リスクが世帯の居住地選択に一定の影響を及ぼし、地域や建物タイプの選択にも影響を及ぼしていることが確認される。しかし、この検証は居住地ベースのサーベイデータに基づく分析結果であり、前住地と現住地の災害リスクの違いを考慮した分析ではない。

表2 基本モデルの推定結果

	Probit model	
	回帰係数	限界効果
20-24歳ダミー	1.23569***	0.382
25-29歳ダミー	1.29158***	0.397
30-34歳ダミー	1.02312***	0.320
35-39歳ダミー	0.49377**	0.153
40-44歳ダミー	0.68970***	0.216
45-49歳ダミー	0.60071***	0.187
50-54歳ダミー	0.31263	0.095
55-59歳ダミー	0.20782	0.063
60-64歳ダミー	0.13815	0.041
大卒以上ダミー	0.36069***	0.099
2010年世帯所得	-0.00009	0.000
2010年単独世帯ダミー	0.05926	0.016
2010年三世帯世帯ダミー	-0.01662	-0.005
2010年既婚ダミー	-0.11742	-0.032
結婚ダミー	0.69572**	0.191
離婚ダミー	0.27108	0.074
2010年子供有世帯ダミー	0.00351	0.001
子供誕生ダミー	-0.09935	-0.027
子供巣立ちダミー	0.54128***	0.148
2010年居住期間	-0.00039	0.000
2010年持家(戸建)ダミー	-1.16856***	-0.320
2010年持家(集合住宅)ダミー	-1.12134***	-0.307
2010年築年数	0.00812*	0.002
2010年床面積	0.00040	0.000
2010年大都市居住ダミー	-0.30817***	-0.084
(立地選択理由)世帯主の通勤。通学が便利な地域であるため	-0.14982	-0.041
(立地選択理由)配偶者の通勤。通学が便利な地域であるため	0.25605	0.070
(立地選択理由)子供の通勤。通学が便利な地域であるため	-0.18914	-0.052
(立地選択理由)買い物に便利な地域であるため	0.06607	0.018
(立地選択理由)治安が良い地域であるため	0.00121	0.000
(立地選択理由)災害リスクが低い地域であるため	0.27348*	0.075
(立地選択理由)子育てのための自治体支援などが良い地域であるため	0.08562	0.023
(立地選択理由)子育てのための保育所などの環境が良い地域であるため	-0.16368	-0.045
(立地選択理由)相続した住宅(実家など)に住むことにしたため	-0.26609	-0.073
(立地選択理由)実家のある地域であるため	-0.10339	-0.028
(立地選択理由)配偶者の実家のある地域であるため	-0.11603	-0.032
(立地選択理由)その他の理由( 具体的にご記入下さい)	0.04157	0.011
定数項	-0.11632	
Pseudo R2	0.2977	
Observations	999	

Robust standard errors in parentheses.

\* p<0.1, \*\* p<0.05, \*\*\* p<0.01

表3 建物タイプ別・転入地別の推定結果

	Logit model(1)			Logit model(2)				
	引越無	引越有		引越無	引越有			
	(Base)	戸建住宅	集合住宅	借家	(Base)	23区	県庁所在市	その他地域
(立地選択理由)災害リスクが低い地域であるため	-	0.5289	0.8839**	-0.05663	-	-0.5070	0.4497	0.7921**
Observations		999				999		
Pseudo R2		0.4125				0.3288		

Robust standard errors in parentheses. \*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \* p<0.1.

加えて、山崎(2019)や浅田・行武(2021)は税制・諸政策が世帯の意思決定を通して住宅市場に及ぼす影響を検討し、山崎・中川(2020)は災害リスクの上昇とともに保険料が上がる災害保険が任意加入の場合には災害危険地域への居住を抑制することが困難なことを検討した。

本課題は研究代表者の在外研究やコロナ禍等のため当初の研究目的を十分に達成できていない。特に、コロナ禍における社会経済の構造変化やリモートワークの導入などが人々の居住地選択行動の意思決定に歪みを生じさせることから(中川ら, 2020), アンケート調査の実施を延期せざるを得ず, このため本課題の達成に必要な個票データが得られてない。この点は本課題で検討した内容を踏まえて, アンケート調査のための研究費を確保した上で改めて研究を進めることとしたい。

#### < 引用文献 >

宅間文夫, 「災害リスクが世帯の引越意思決定に及ぼす影響の実証分析」, mimeo, 2023, pp.1-8.

宅間文夫, 「用途別建物の価格・賃料・リフォーム価値等に関する実証研究」, 『株式会社タス委託研究報告書』, 2021, pp.1-79.

宅間文夫, 「実家の仕舞い方に関する実証研究(3)」, 『株式会社タス委託研究報告書』, 2018, pp.1-35.

宅間文夫, 浅田義久, 森岡拓郎, 「世代別の意思決定が不動産流通に与える影響の実証分析」, 『平成 27 年度不動産流通経営協会研究助成報告書』, 2017, pp.1-54.

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計15件（うち査読付論文 8件 / うち国際共著 0件 / うちオープンアクセス 7件）

1. 著者名 浅田義久, 行武憲史	4. 巻 120
2. 論文標題 住宅ローン減税制度の変遷と需要者支援効果に関する研究	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 住宅土地経済	6. 最初と最後の頁 24-28
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 中川雅之・浅田義久・行武憲史・安田昌平・石井健太郎	4. 巻 2020-01
2. 論文標題 COVID-19及びICT技術の業務プロセスへの導入が国土構造及び都市構造に及ぼす影響	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 日本大学人口研究所Working Paper	6. 最初と最後の頁 1-74
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 Taisuke Sadayuki, Kei Harano, Fukuju Yamazaki	4. 巻 37
2. 論文標題 Market transparency and international real estate investment	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 Journal of Property Investment & Finance	6. 最初と最後の頁 503-518
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 安田昌平, 宅間文夫	4. 巻 Vol134. No.1(通巻NO.132)
2. 論文標題 京都市の細街路が住宅価格・賃料に及ぼす影響に関する研究	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 日本不動産学会誌	6. 最初と最後の頁 49-57
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 生田遼羽, 浅田義久	4. 巻 35
2. 論文標題 持ち家・貸家選択に影響を及ぼす資本コスト(表面利回り)の経年分析	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 日本不動産学会学術講演会論文集	6. 最初と最後の頁 1-8
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 小谷将之, 浅田義久	4. 巻 19-02
2. 論文標題 中核都市以移行が自治体財政に与える影響に関する実証分析	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 日本大学経済学部経済研究所 Working Paper Series	6. 最初と最後の頁 1-19
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 山崎福寿	4. 巻 2019年春号
2. 論文標題 相続税制が土地・住宅市場に及ぼす影響について	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 季刊個人金融	6. 最初と最後の頁 46-55
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 オープンアクセスとしている(また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 小谷正之・浅田義久	4. 巻 34
2. 論文標題 工業等制限法による工場新增設規制が住宅価格に与える効果～回帰不連続デザインによる実証分析～	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 日本不動産学会学術講演会論文集	6. 最初と最後の頁 1.1-1.8
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 石井健太郎・浅田義久	4. 巻 34
2. 論文標題 居住用賃貸住宅市場における空き家率の算出	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 日本不動産学会学術講演会論文集	6. 最初と最後の頁 5.1-5.8
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 H.Seshimo and F.Yamazaki	4. 巻 10(3)
2. 論文標題 Preventive investment and relief spending for natural disasters: Why do rescue operations cause big spending for prevention?	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 Regional Science Policy and Practice	6. 最初と最後の頁 161-187
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 平河茉璃絵, 浅田義久	4. 巻 693
2. 論文標題 学童保育の拡大が女性の就業率に与える影響	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 日本労働研究雑誌	6. 最初と最後の頁 pp.59-71
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 小谷正之, 浅田義久	4. 巻 33
2. 論文標題 土地利用規制がマンション売買価格に与える影響-回帰不連続デザイン手法による分析	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 2017年度秋季全国大会 (第33回学術講演会) 論文集	6. 最初と最後の頁 pp.74-81
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 Fukuju Yamazaki and Taisuke Sadayuki	4. 巻 20(4)
2. 論文標題 The Collective Action Problem in Japanese Condominium Reconstruction	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 International Real Estate Review	6. 最初と最後の頁 pp.493-523
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 Masayuki Kotani, Yoshihisa Asada	4. 巻 SSRN2022
2. 論文標題 Impacts of Administrative Work Transfer on Local Government Expenditure: Evidence from Japan	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 Social Science Research Network(SSRN)	6. 最初と最後の頁 pp.1-28
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.2139/ssrn.4272760	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 浅田義久	4. 巻 128
2. 論文標題 日本の住宅問題、不動産市場の「歪み」を考える	5. 発行年 2023年
3. 雑誌名 住宅土地経済	6. 最初と最後の頁 pp.2-9
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 1件)

1. 発表者名 Ando, A. and Takuma, F.
2. 発表標題 Spatial configuration of a monocentric city with suburban farmers; Observations in Tokyo Metropolitan Area
3. 学会等名 North American Regional Science Council (NARSC) (in Pittsburgh, PA) (国際学会)
4. 発表年 2019年



1. 発表者名 安田昌平・宅間文夫
2. 発表標題 京都市の細街路対策の評価
3. 学会等名 応用地域学会・第32回国内大会
4. 発表年 2018年

1. 発表者名 安田昌平・宅間文夫
2. 発表標題 京都市の細街路が住宅価格・賃料へ及ぼす影響に関する実証分析
3. 学会等名 資産評価政策学会・秋の研究大会
4. 発表年 2018年

〔図書〕 計5件

1. 著者名 山崎福寿, 中川雅之	4. 発行年 2020年
2. 出版社 東洋経済新報社	5. 総ページ数 306
3. 書名 経済学で考える 人口減少時代の住宅土地問題	

1. 著者名 浅田義久(中川雅之・山崎福壽編著)	4. 発行年 2020年
2. 出版社 慶應義塾大学出版会	5. 総ページ数 240
3. 書名 第9章「モビリティと経済成長」(『アジアの国際不動産投資市場・制度・透明性』)	

1. 著者名 山崎福壽 (中川雅之・山崎福壽編著)	4. 発行年 2020年
2. 出版社 慶應義塾大学出版会	5. 総ページ数 240
3. 書名 第1章「国際不動産投資の意義」, 第8章「市場の透明性と国際不動産投資」(『アジアの国際不動産投資市場・制度・透明性』)	

1. 著者名 Fukuju Yamazaki and Hiroyuki Seshimo	4. 発行年 2017年
2. 出版社 Springer	5. 総ページ数 92
3. 書名 Priority Rule Violations and Perverse Banking Behaviors	

1. 著者名 宅間文夫 (明海大学不動産学部・公益財団法人不動産流通推進センター編)	4. 発行年 2019年
2. 出版社 公益財団法人不動産流通推進センター	5. 総ページ数 182
3. 書名 第5章「空き家の有効利用がもたらす経済学的意義」(『地域価値の向上に資する不動産ストック活用事例と考え方ー令和時代の「不動産最適活用」の実現のためにー』)	

〔産業財産権〕

〔その他〕

<p>宅間文夫研究室  <a href="http://ft.jpn.org/">http://ft.jpn.org/</a>          浅田義久研究室  <a href="https://sites.google.com/a/nihon-u.ac.jp/asada/home">https://sites.google.com/a/nihon-u.ac.jp/asada/home</a></p>
---

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	山崎 福壽  (Yamazaki Fukujyu)  (10166655)	日本大学・経済学部・教授    (32665)	削除：2021年5月28日
研究分担者	浅田 義久  (Asada Yoshihisa)  (70299874)	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