

平成 22 年 6 月 4 日現在

研究種目：基盤研究（C）  
 研究期間：2007～2009  
 課題番号：19530157  
 研究課題名（和文）地域間格差を考慮した景気回復局面におけるわが国の不動産市場の動学的  
 経済分析  
 研究課題名（英文）Dynamic Economic Analysis of Japanese Real Estate Markets considering  
 Regional Differences in the phase of recovering periods

研究代表者  
 瀬古 美喜（SEKO MIKI）  
 慶應義塾大学・経済学部・教授  
 研究者番号：60120490

研究成果の概要（和文）：定期借家の導入により若年・低所得家計が最大の恩恵を受けている。持家の譲渡損失繰越控除制度は転居を促進し、借地借家法は転居を阻害する。各地域の生活の質の規定要因として地震発生リスクの比重が大きい。地震保険の低加入率の原因は保険料の低い地域の加入者群が、保険料の高い地域の加入者群を同率支払保険料により補助している事による。消費者の地震発生に対するリスク評価は周辺地域の大地震の発生によって変化している。

研究成果の概要（英文）：Younger and/or lower income households derived the greatest benefit from the introduction of the rental housing with fixed rental terms. The implementation of the income tax deduction system linked to capital losses increases owners' mobility. The Rental Act depresses renters' mobility. Earthquake risk has a significant impact on the overall quality of life in Japanese prefectures. The uniform community rating in earthquake insurance policy in Japan may unintentionally cross-subsidize inhabitants in high risk areas at the expense of inhabitants in low risk areas. Homeowners and/or renters alter their subjective assessments of earthquake risks after massive earthquakes.

## 交付決定額

（金額単位：円）

|        | 直接経費      | 間接経費      | 合計        |
|--------|-----------|-----------|-----------|
| 2007年度 | 1,500,000 | 450,000   | 1,950,000 |
| 2008年度 | 1,100,000 | 330,000   | 1,430,000 |
| 2009年度 | 800,000   | 240,000   | 1,040,000 |
| 年度     |           |           |           |
| 年度     |           |           |           |
| 総計     | 3,400,000 | 1,020,000 | 4,420,000 |

研究分野：社会科学

科研費の分科・細目：経済学・理論経済学

キーワード：パネルデータ、居住形態の選択、転居、譲渡損失繰越制度、借地借家法、定期借家、地震保険、地震リスクの評価

## 1. 研究開始当初の背景

景気回復局面における不動産市場における  
 不動産価格の変動や、不動産市場の活性化を

促進する政策の効果を、都市の立地構造上の  
 差異を考慮して、時間軸と空間軸の両面から、  
 動学的観点でパネルデータを使用して検討

し、分析結果に基づいて、政策提言を行う事を計画した。

## 2. 研究の目的

(1) 持ち家・一般借家・定期借家に関する居住形態の選択と定期借家制度導入の効果の計測。

(2) 持ち家の譲渡損失繰越控除制度の住替促進効果と借地借家法の転居阻害効果の計測。

(3) 一般借家と定期借家の家賃の期間構造の比較。

(4) 地震リスクに関する地震保険や家計の行動などを、パネルデータを利用して可能となる動学的観点からの、計量経済学的手法を用いた分析を行うこと。

## 3. 研究の方法

(1) 2000年3月の借地借家法の見直しにより、新たな居住形態として導入された定期借家を含む三つの居住形態、すなわち持ち家、一般借家、定期借家に対する家計の選択行動を条件付きロジットモデルを用いてパネルデータを用いて分析し、経済厚生指標として補償変分を求めることにより、この新たな借家が市場ではどう評価されているのかを検討する。

(2) 持ち家からの転居に関しては、LTV(=住宅ローン/住宅価格の比率)指標、借家からの転居に関しては、暗黙の補助額に関する指標を作成し、ハザードモデルを用いて、パネルデータを使用して分析する。

(3) 定期借家は、借家人の居住期間が契約時に決定されているため、一般借家の家賃の期間構造と異なる。これらの2つの借家の家賃に関する期間構造を、契約当初の制約家賃と、敷金のデータを用いて、計量的に分析する。

(4) 地震発生リスクにより、生活の質にどの程度地域間格差があるかを、賃金と家賃のヘドニック関数を推計することによって、生活質指数を導出して検討する。

地震保険市場における地域間補助と保険加入行動の関係を、理論モデルを構築し、パネルデータを使用して計量経済学的に分析する。

地震発生に対する家計のリスク評価の問題を、パネルデータの特質を生かして、計量経済学的手法を用いて検証する。

## 4. 研究成果

(1) 定期借家を選択する世帯は、世帯人員数の少ない世帯、地域住宅市場の外から転居してきた世帯、世帯主が独身者の世帯、近い将来に持ち家を購入する予定のある世帯である。定期借家の導入により定期借家居住世帯にもたらされた補償変分(月額)の平均値は、1,205円であり、彼らの家賃(月額)の約1.96%

に当たっていた。そして若い世帯主・低所得の家計は定期借家の導入により、最も多くの恩恵を受けていることが明らかになった。

(2) 持ち家の譲渡損失繰越控除制度は、特に負の住宅資産価値を有するLTV(=住宅ローン/住宅価格の比率)の大きな世帯の転居を促進していた。また借地借家法は、暗黙の補助額により借家からの転居の機会費用を上昇させ、借家人の転居を阻害していたことが示唆された。

(3) 定期借家市場は、短期的には需要の伸びは大きくないが、徐々に需要が増加し、供給も増加する傾向にあることを示した。

(4) 生活の質の規定要因として、地震発生リスクが相対的に大きな比重を占めている事が確認された。

地震保険の加入率が日本で低いのは、現行制度では同率の保険料を支払っているため、保険料の低い地域の加入者群が、保険料の高い地域の加入者群を、内部補助している事が原因ではないのかという事がわかった。

消費者の地震発生に対するリスク評価が、周辺地域における大地震の発生によって変化している事がわかった。

## 5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文](計15件)

M. Naoi, M. Seko and K. Sumita, Estimating Consumer's Valuation of Earthquake Risk: Evidence from Japanese Housing Markets, 査読有, International Real Estate Review, 13, 2010, 117-133

M. Naoi, M. Seko and K. Sumita, Community Rating, Cross Subsidies and Underinsurance: Why So Many Households in Japan Do Not Purchase Earthquake Insurance, 査読有, Journal of Real Estate Finance and Economics, 40, 2010, 544-561

M. Seko, Book Review: "Accelerating Japan's Economic Growth: Resolving Japan's Growth Controversy" by F. Gerald Adams, Lawrence R. Klein, Yuzo Kumasaka and Akihiko Shinozaki, 査読無, Journal of Economic Literature, 47, 2009, 847-848

Michio Naoi, Miki Seko and Kazuto Sumita, Earthquake risk and housing prices in Japan: Evidence before and after massive earthquakes, 査読有, Regional Science and Urban Economics, 39, 2009, 658-669

Kuroda, T., et. al. Restoration after

the Sumatra Earthquake Tsunami in Banda Aceh: Based on the Results of Interdisciplinary Researches by Nagoya University, Science, 29, 2007, 56-61

Michio Naoi, Kazuto Sumita and Miki Seko, Earthquakes and the Quality of Life in Japan, 査読有, Journal of Property Research, 24(4), 2007, 313-334

Miki Seko and Kazuto Sumita, Japanese Housing Tenure Choice and Welfare Implications After the Revision of the Tenant Protection Law, 査読有, Journal of Real Estate Finance and Economics, 35, 2007, 357-383

[学会発表](計21件)

Miki Seko and Kazuto Sumita, Fixed Term Contracts versus Open-ended Contracts in the Japanese Rental Housing Market, AREUEA Annual Meeting, 2010年1月4日, Hilton Atlanta, Atlanta, USA

Tatsuaki Kuroda, Heterogeneities, Tax Competition, and Emergence of Core-Periphery, The 3rd Japan-China Joint Seminar on Applied Regional Science, October 3-4, 2009, Kyoto

Kazuto Sumita and Miki Seko, Fixed Term Contracts versus Open-ended Contracts in Japanese Rental Housing Markets, The 13<sup>th</sup> Asian Real Estate Society Annual Conference, July 15, 2008, Hyatt on the Bund Shanghai, China

Miki Seko, Michio Naoi and Kazuto Sumita, Why So Many Households in Japan Do Not Purchase Earthquake Insurance?, Asia-Pacific Real Estate Research Symposium (APRES), July 10, 2008, Tsinghua University, Beijing, China

Kazuto Sumita, Michio Naoi and Miki Seko, Earthquakes, Insurance Market and the Quality of Life in Japan, The American Real Estate and Urban Economics Association (AREUEA), July 5, 2008, Ceylan InterContinental Istanbul, Turkey

Miki Seko, Michio Naoi and Kazuto Sumita, Effects of Earthquake Occurrence Probability on Housing Prices in Japan: Estimation of the Earthquake Risk Premium, The Macroeconomics, Real Estate, and Public Policy Workshop, July 2, 2008, Koc University, Istanbul,

Turkey

Miki Seko, Michio Naoi and Kazuto Sumita, Earthquakes and the Quality of Life in Japan, AREUEA 2008 Annual Conference (Allied Social Science Association), January 5<sup>th</sup>, 2008, Sheraton / Napoleon A3 in New Orleans, USA

Tatsuaki Kuroda, Muth meets Tiebout under Agglomeration Economy: when "compact city" emerges?, Applied Regional Science Conference, Peking Seminar, October 20, 2007, University of Peking, China

Michio Naoi, Miki Seko and Kazuto Sumita, Earthquakes and the Quality of Life in Japan, the 14<sup>th</sup> Annual Conference of European Real Estate Society, June 29, 2007, City University, London, England

Michio Naoi and Kazuto Sumita, Effects of Earthquake Occurrence Probability on Housing Prices in Japan: Estimation of the Earthquake Risk Premium, 12<sup>th</sup> Asian Real Estate Society annual conference, July 12, 2007, Macau Tower, China

[図書](計13件)

M. Seko and K. Sumita, Nova Science Publishers, "Does Introducing Income Tax Deduction System Linked to Capital Losses Increase Homeowner's Mobility in Japan?" in Warren J. Berube and Camron N. Pinto (eds.), Taxation, Tax Policies and Income Taxes, 2010, 214

M. Naoi, K. Sumita, and M. Seko, Nova Science Publishers, "Does Earthquake Risk Influence the Quality of Life in Japan?" in E.P. Hammond and A.D. Noyes (eds.), Housing: Socioeconomic, Availability, and Development Issues, 2009, 231

M. Seko and K. Sumita, Nova Science Publishers, "Does Introducing Rental Housing with Fixed Rental Terms Improve Welfare in Japan?" in Paul E. Weston and Robert N. Townsend (eds.), Welfare Economics, 2009, 268

Miki Seko, Blackwell, Transforming Housing Finance in Japan in the 21<sup>st</sup> Century", 2 Edited by D.B-Shahar, C.K.Y. Leung and S.E.Ong, Mortgage Markets Worldwide, 2008, 292

黒田達朗・田淵隆俊・中村良平, 有斐閣, 都市と地域の経済学(新版), 2008, 338

瀬古美喜, 朝倉書店, 「住宅と土地のデータと分析」 杉山高一・藤越康祝・

杉浦成昭・国友直人 編, 『統計・データ科学事典』, 2007, 788

Tatsuaki Kuroda, Springer, "Railway Competition in a Park-and-Ride System" Asada, T. and Ishikawa, T. eds., Time and Space in Economics, 2007, 314

隅田 和人, 朝倉書店, 「不均一分散」  
蓑谷千鳳彦・縄田和満・和合肇編 『計  
量経済学ハンドブック』, 2007, 1048

## 6. 研究組織

### (1) 研究代表者

瀬古 美喜 (SEKO MIKI)  
慶應義塾大学・経済学部・教授  
研究者番号: 60120490

### (2) 研究分担者

黒田 達朗 (KURODA TATSUAKI)  
名古屋大学・環境学研究科・教授  
研究者番号: 00183319  
隅田 和人 (SUMITA KAZUTO)  
金沢星稜大学・経済学部・准教授  
研究者番号: 10350745

### (3) 連携研究者

( )

研究者番号: