

## 科学研究費助成事業（科学研究費補助金）研究成果報告書

平成25年 6月 1日現在

機関番号：14701

研究種目：基盤研究(C)

研究期間：2010～2012

課題番号：22530270

研究課題名（和文） ストック循環型住宅市場のパフォーマンスとガバナンスの研究

研究課題名（英文） A Research on Performance and Governance of the Housing Market led by Housing Stock Circulation

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（和文）：今日の先進諸国の住宅市場は、持家市場と住宅ストック流通の高度な発達によって特徴づけられる。この成熟した住宅市場は、他方で不安定ならびに格差という性格が顕著である。本研究は、その理由を説明する住宅市場不安定仮説を提起し、これにもとづきイギリス、アメリカ、ドイツ、日本の住宅市場のパフォーマンスを比較した。住宅政策は不安定な住宅市場の管理という困難な課題に直面している。この認識に立って、本研究は日本の住宅市場ガバナンスに求められる政策課題を検討した。

研究成果の概要（英文）：Housing markets in advanced countries are characteristic of the high growth of owner-occupied housing markets and housing stock circulations. This mature market, however, involves remarkable instability and polarization. To elucidate the problematics of matured housing market, this study firstly posed a hypothesis to interpret the instability of housing market, and secondly, using the hypothesis, made a comparison of housing markets in Britain, the USA, Germany and Japan. Housing policy is now faced with a difficult task to manage unstable housing market. Therefore, this study lastly investigated some policy issues toward the governance of housing market in Japan.

交付決定額

(金額単位：円)

	直接経費	間接経費	合計
2010年度	1,100,000	330,000	1,430,000
2011年度	800,000	240,000	1,040,000
2012年度	600,000	180,000	780,000
年度			
年度			
総計	2,500,000	750,000	3,250,000

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、住宅政策、住宅アフォーダビリティ、住宅ストック、住宅フロー、グローバル住宅ブーム

## 1. 研究開始当初の背景

2006年に住生活基本法が制定され、それにもとづいて住生活基本計画（全国計画：2006～15年度）が策定された。

住生活基本計画は、「住宅を作っては壊す」社会から「いいもの（良質な住宅）を作って、きちんと手入れをして、長く大切に使う」社会をめざしている。これは事実上、欧米諸国の成熟した住宅市場（住宅ストックの大量流通と持家・借家間の活発なテニユア転換を特徴とする住宅市場）、すなわちストック循環型住宅市場をモデルとしている。

したがって欧米諸国のストック循環型住宅市場と住宅政策のパフォーマンスを国際比較の観点に立って考察することは、今後のわが国の住宅市場と住宅政策が抱える課題を明らかにするうえで重要な意義をもっている。

研究代表者ならびに研究分担者は、こうした問題意識に立って、平成18～20年度に科学研究費補助金の交付を得て共同研究を実施した（基盤研究「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」課題番号：18530206）。本研究は、これを次の諸点について更に発展させるために取り組まれたものである。

- (1) 日本の住宅市場の現状分析を、平成20年度住宅・土地統計調査の成果を利用して更に展開すること。
- (2) 2008年の国際金融危機後の欧米諸国における住宅政策、住宅金融政策の再編と住宅市場の動向を更に分析すること。
- (3) 国際比較の対象として、イギリス、アメリカのほか新たにドイツの住宅市場と住宅政策を加え、国際比較研究の範囲を拡充すること。

## 2. 研究の目的

本研究は、上記の問題意識に立って、成熟期住宅市場の安定成長を支える制度的・政策的条件を究明するという構想のもと、2000年代のグローバルな住宅ブームとその崩壊（バスト）後の過程における日本・イギリス・アメリカ・ドイツの住宅市場と住宅政策のパフォーマンスを3つの観点から比較研究する。

- (1) 成熟期の持家市場の特質を「ストック循環型住宅市場」と規定し、それに特有な変動メカニズムを類型区分して比較分析、考察する。
- (2) 各住宅市場類型の変動メカニズムの相違が、その制度インフラの態様・機能の相違とどのように関連しているのかを比較分析、考察する。
- (3) 2000年代のグローバル住宅ブームの崩壊、国際金融危機後における各国の住

宅政策の再編、展開の態様の相違を比較分析、考察する。

これらを通じて、成熟期の住宅市場のガバナンス（有効な市場機能の保障と誘導）に寄与する住宅制度・住宅政策のありかたを検討する。

## 3. 研究の方法

本研究にいう「ストック循環型住宅市場」とは、持家市場の売買取引において、新規建設住宅よりも既存住宅ストックの売買・流通が支配的である市場構造をさす。本研究は、持家市場における既存ストック流通と新規建設供給との動態的關係に注目して、持家市場をつぎの3類型に区分する。

- (1) 既存住宅ストック流通が支配的であり、新規住宅建設は相対的に不活発である市場構造（イギリスないし西欧諸国に特徴的な市場構造）。
- (2) 発達した既存住宅ストック流通と活発な新規住宅建設が並存する市場構造（アメリカに特徴的な市場構造）。
- (3) 既存住宅ストック流通は相対的に未発達であり、活発な新規住宅建設が支配的である市場構造（日本に特徴的な市場構造）。

ところで、ドイツの住宅市場は、一方で新規住宅建設は相対的に不活発でありながら、他方で既存住宅ストック流通は相対的に未発達であるという特徴をもつ。ドイツがなぜこのような市場構造をもつのかを解明することは本研究における1つのポイントである。

本研究は、日本、イギリス、アメリカ、ドイツの地域住宅市場を考察の対象として、住宅ストック構成（床面積、建築形式、築年数）の経年変化、および世帯の住居移動パターン（買換え・住替え）の経年変化、居住者の住宅アフォーダビリティの経年変化について実証的分析を行った。

日本の3大都市圏（首都圏・名古屋圏・関西圏）の住宅市場分析については、住宅統計調査報告および土地・住宅統計調査報告のマイクロデータ、東日本・西日本不動産流通機構（レインズ：Real Estate Information Network System）の市場取引データ、国土交通省住宅建設統計の地域別データ、住宅金融支援機構（ならびに旧住宅金融公庫）のマイクロデータを利用した。

これらの分析結果を、住宅建設量、住宅地価格、家計所得水準の変動等のデータと関連づけて検討し、住宅市場パフォーマンスの考察の資料とした。また不動産業者ならびに建設業者に対するヒアリング調査を行った。

イギリス、アメリカ、ドイツの住宅市場分析については、各国の研究者ならびに行政・住宅NPO関係者の協力をえて、イギリス・ロ

ンドン圏、アメリカ・カリフォルニア州、ドイツ・南部諸州の諸都市について資料調査および現地ヒアリング調査を行った。

資料調査をもとに、各国の住宅金融市場（住宅ローン市場、住宅ローン証券化市場、わが国のJリート市場など）におけるブームからリセッションに至る動向を、住宅市場の変動と関連させつつ調査、分析した。

日本、イギリス、アメリカ、ドイツにおける住宅市場の制度インフラ（建築規制、不動産評価制度、住宅関係租税制度、さらに住宅政策等）の機能を各国の市場パフォーマンスと関係づけて分析、評価した。

#### 4. 研究成果

研究代表者は、本研究の成果を単著『不安定と格差の住宅市場論：住宅市場のガバナンスのために』として取りまとめ、本年3月末に刊行した。以下の研究成果の報告はもっぱら同書にもとづく。

同書は研究分担者との共同研究の成果に多くを負っているが、同書の内容はあくまでも研究代表者の見解と責任にかかるものである。

##### (1) わが国におけるリスク持家層・借家層の検出

2000年代におけるわが国の住宅ストックおよび住宅フローの統計的分析を通じて、今日の住宅問題の様相を次のように把握した。

- ① 住宅市場の二極化と格差：大都市圏住宅市場の変動と地方圏住宅市場の停滞
- ② 住宅アフォーダビリティ問題：住宅ローンおよび家賃負担の過重化
- ③ 住宅をめぐる社会的排除：「ハウジングプア」問題
- ④ 市街地における劣悪住宅ストックの残存：低所得世帯や高齢者世帯の居住貧困
- ⑤ 市街地および郊外における空き家・空き地の増加：住宅ストックと居住環境の悪化

持家・借家世帯の所得階層別統計データの解析を通じて、持家・借家世帯における低所得化の傾向を検出し、リスク持家層ならびにリスク借家層の増加傾向を推定した。リスク持家層とは、所得減少リスク、住宅価格変動リスク、金利変動リスクに弱い持家層をさし、リスク借家層とは劣悪かつ狭小な住居に住むことを余儀なくされ、しかもその住居を剥奪されかねないリスクにさらされている借家層をさす。

これらの考察を通じて、住宅市場の不安定と格差が引き起こす居住のリスクおよび貧困が今日の住宅問題であると論定した。

##### (2) 住宅市場不安定仮説の設定

住宅市場の不安定は、わが国だけでなく広く欧米諸国の住宅市場でも観察される現象である。この住宅市場の不安定を説明する理論的仮説を次のように設定した。

- ① 私的土地所有の供給制限作用は、住宅市場に特有な需給不均衡の累積を発生させ、これによって住宅市場の不安定が発展する。
- ② 持家市場と住宅ストック流通の成長は、持家2次取得層の市場ビヘイビア（住宅価格変動に対する予測・期待）と供給制限作用を通じて、住宅市場の需給不均衡の累積を増幅させる。
- ③ 住宅金融の成長、金融市場（貸付市場・資本市場）との一体化は、金融市場の不安定を通じて、住宅市場の需給不均衡の累積を増幅させる。

##### (3) 大衆的住宅テニユアの借家→持家シフトに関する仮説の設定

住宅市場の不安定はおおむね1970年代以降に、欧米諸国ならびに日本で共通に観察される現象である。したがって住宅市場の成長と不安定化における歴史的経路に関する仮説を次のように設定した。

住宅市場の歴史的発展過程においては、大衆的住宅テニユアの借家保有から持家保有への移行が観察される。

この住宅テニユアの借家→持家シフトをもたらした主要な要因は、借家市場に内在するジレンマと不安定性である。借家市場のジレンマとは、安定的な借家経営の条件（借家人の回転と家賃収入の安定）と低所得層の借家需要（支払能力の制約）とのジレンマを意味し、借家市場の不安定性とは、借家建設・供給の変動（ボラティリティ）の強まりを意味する。

##### (4) 住宅市場の国際比較の基準の設定

以上の理論的および歴史的仮説にもとづいて、イギリス・アメリカ・ドイツ・日本の住宅市場の成長・変動過程を比較考察した。そこでの比較の基準を次のように設定した。

- ① 土地供給・都市計画と住宅建設との関係
- ② 借家供給と持家供給との関係
- ③ 公的住宅供給と民間住宅供給との関係
- ④ 住宅建設と住宅ストックとの関係
- ⑤ 住宅金融と住宅市場との関係

##### (5) イギリスの住宅市場の類型把握

イギリスの住宅市場は、既存住宅ストック流通が支配的で、新規住宅建設は相対的に不活発である。

第2次大戦後の郊外持家建設と市街地公営

住宅建設により、民間借家市場は長期的に衰退し、借家売却（→持家化）が持続した。さらに 1980 年代に公営住宅の大量売却（→持家化）が進む。持家市場はこうした既存住宅ストックのテニユア転換を通じて成長した。

1960 年代末から住宅建設は顕著な減退を示し、住宅ストック流通の高度な発達が見られる。つまりイギリスの持家市場は 2 次取得層の活発な売買取引によって支配されている。

したがってイギリスの住宅市場は、2 次取得層のビヘイビア（これは住宅価格変動に強く左右される）に規定された不安定性、需給不均衡累積を顕著な特徴とする。

#### (6) アメリカの住宅市場の類型把握

アメリカの住宅市場は、発達した既存住宅ストック流通と活発な新規住宅建設が並存する構造的特徴をもつ。

戦後の一貫した郊外での戸建持家建設により、借家市場の長期的衰退と二極化（高級市場と低級市場の分化）が進行した。持家市場の二極化（成長市場と衰退市場の分化）も顕著であり、大量人口の地域的移動により、成長市場では持家建設と既存住宅ストック流通の拡大がともに進展した。

したがってアメリカの住宅市場は、一面では住宅建設を通じた実物資産としての住宅ストックの増加、他面では擬制資本としての住宅資産価格の増加という、住宅資産蓄積の二面性を典型的に表している。そして住宅資産蓄積の二面性は、1970 年代以降の住宅金融証券化市場（モーゲージ第 2 次市場）の発達によって、いっそう高次に展開された。これは、住宅市場における実物資産蓄積と金融資産蓄積の不均衡累積を典型的に示すものとして理解できる。

#### (7) ドイツの住宅市場の類型把握

ドイツの住宅市場は、一方で新規住宅建設は相対的に不活発でありながら、他方で既存住宅ストック流通は相対的に未発達であるという特徴をもつ。

社会住宅制度による公的住宅（借家ならびに持家）の大量建設・供給が、借家市場と持家市場の対等な共存を実現させた。社会住宅（借家・持家）は助成期間が経過すると民間住宅に移行する。

持家 1 次取得者は比較的高年齢であり、ベビーブーム世代およびその後の世代でもテニユア選好に大きな変化はない。つまり持家志向はとくに強まっているわけではない。したがって持家率は欧州諸国で最低であり、持家市場は 1 次取得層が中心であって、既存住宅ストック流通は相対的に未発達である。

こうした市場構造が、一方では大衆的住宅テニユアの借家→持家シフトを相対的に抑

制し、他方では持家市場の不安定を緩和したと見ることができる。ただし東西ドイツ統合（1990 年）を契機とする住宅市場の変動（ブーム/バスト）は、2000 年代の市場パフォーマンスをも強く制約している。

#### (8) 日本の住宅市場の類型把握

わが国の住宅市場は、既存住宅ストック流通が相対的に未発達であり、活発な新規住宅建設が支配的であるという構造的特徴をもつ。

借家ストックと持家ストックの質的な格差はわが国の住宅市場の一貫した問題点である。そのことが大衆的住宅テニユアの借家→持家シフトを強く促す要因として作用しつづけた。

わが国の住宅建設は国際的に見て一貫して高水準を維持してきた。しかも欧州諸国で住宅建設が減退に転じた 1970 年代以降も、住宅建設は高水準で推移したことが特徴的である。これは大量の既存住宅ストックの除却・更新を伴う大量の住宅建設、すなわちスクラップ&ビルドという形態で展開された。

住宅のスクラップ&ビルドは、既存住宅ストックの急速な減価を引き起こす。そのため住宅ストック流通は、分譲マンション市場を除けば、一般に未発達な状態で推移してきた。持家層は住宅の買い替え・住み替えよりも建替えを選択するのが一般的なビヘイビアである。

この点は、持家層の住宅買い替えが極めて頻繁であるイギリス、アメリカの住宅市場と異なるし、持家の買い替えはもちろん更新も不活発なドイツの住宅市場とも異なっている。

#### (9) 4 カ国住宅市場の類型把握の学術的意義

イギリス・アメリカ・ドイツの住宅市場の特質に関する従来の研究として、欧米においては、M・ポール氏、G・ディムスキ氏、J・ケメニィ氏らの優れた業績があり、わが国では小玉徹氏、平山洋介氏、大場茂明氏らの業績がある。

これらに対して本研究は、上記の理論的仮説ならびに歴史的仮説にもとづいて、わが国を含む 4 カ国の住宅市場の特質を統一的な観点から類型的に把握したものである。

この研究成果は、2000 年代のグローバル住宅ブームにおける 4 カ国住宅市場のパフォーマンスを分析するに当たっても、有用性の高い分析基準を提供するものである。

#### (10) 2000 年代におけるイギリスの住宅市場のパフォーマンス分析

住宅ブーム期においても住宅建設は極めて抑制的であり、顕著な価格硬直性を帯びている。住宅建築業における極度の寡占状態の

もと、自治体の開発規制と結合した大手建築業者の土地・住宅供給制限が観察される。

1990年代末から2000年代半ばに至る長期ブームは、イングランド南東部地域、とくにロンドン圏での住宅取引増加（2次取得層の買い替えと1次取得層の市場参入）の持続によって牽引された。1次取得層の参入持続は、定期借家制下の借家居住の不安定化、そして住宅価格騰貴によるものであった。

2000～03年の住宅価格高騰で1次取得層の参入は減退し、2004～05年に価格上昇は減速したが、2007年に再び住宅取引が活発化し、住宅価格は急騰した。そして2008年～09年にブームは崩壊した。

ロンドン金融市場においては、外国投資家の活発な参入、資金調達源の多様化（証券化市場の成長：MBS市場は欧州最大）が見られる。住宅金融市場では、業態が同質化した各種金融機関（ビルディング・ソサエティ、商業銀行など）の住宅融資競争が展開された。

住宅ローンはとくに2006～07年に急増したが、この貸付増加は1次取得層よりも2次取得層／既存持家層の資金借入需要の増加と結びついていた。だが2008～09年に金融危機と急激なクレジット・クランチが発生した。

#### (11) 2000年代におけるアメリカの住宅市場のパフォーマンス分析

2000年代のアメリカにおける住宅ブームの経緯については、それが国際金融危機の重大な契機であっただけに、膨大な数の調査研究、解説がある（したがって経緯に言及することはここでは割愛する）。

また2000年代のアメリカ住宅金融に関しては、サブプライム住宅ローンや住宅金融証券化市場を中心に、国内外ともにおびただしい数の研究がある。

これに対して本研究は、住宅金融市場の変動を住宅市場におけるブーム／バースト（崩壊）のメカニズムと関連づけて分析し、そして、サブプライム住宅ローンの膨張による信用リスクの増大は、従来の研究で強調されている低所得層・マイノリティ層だけでなく、中間所得層にも及んだことを実証的に解明した（その詳細は、研究分担者による研究成果で公表されている）。

サブプライム住宅ローンの融資実態に関する地域住宅市場にそくした実証分析は、わが国ではほとんど取り組まれておらず、その学術的意義は大きいと思われる。

#### (12) 2000年代におけるドイツの住宅市場のパフォーマンス分析

東西ドイツ統合を背景とする住宅建設ブームは1990年代後半に崩壊し、2001年～07年の住宅建設は年間20万戸台にとどまった。

これは人口規模を考慮すればイギリスよりも低水準である。ドイツの住宅市場は長期の住宅不況へ入り、これが2000年代にも続いたのである。

2007～08年の国際的な信用収縮局面ではドイツの住宅金融市場に特有の抵当証券担保債券の流動性に大きな動揺はなかったが、モーゲージ担保証券（MBS）市場は国際金融危機の深刻な影響を受けた。

大手銀行はアメリカのMBS／関連商品を多量に保有しており、巨額の損失を被り、一部は経営破綻に陥った。ドイツの住宅金融市場は、国内の長期不況のもと、もっぱら対外的な変動のインパクトを強く受けたのである。

グローバル住宅ブーム期におけるドイツの住宅市場のパフォーマンスは、住宅市場の独自の構造によるだけでなく、むしろドイツの住宅市場が東西統合ブームの崩壊以降、長期不況にあったことが大きい。そして長期不況は相当程度、東部諸州での市場停滞を反映したものである。

首都ベルリンでは1990年代に都市再開発・住宅建設ブームが起きたが、2000年代に入って住宅市場の低迷、とくに旧東ベルリン地域の市場衰退が著しい。

#### (13) 2000年代における日本の住宅市場のパフォーマンス分析

2000年代には大都市圏で商業・オフィスビル、高層マンションの建設ブームが発生したが、リーマンショック、国際金融危機で崩壊した。大都市再開発ブームを支えたものが不動産証券化市場の成長である。そこで不動産証券化市場の重要な事例として、とくにJリート（不動産投資信託）市場の動向を分析した。

Jリート市場は2003年から急成長し、07年にピークに達した後、急激に縮小した、こうした変動を引き起こしたのは主として外国人投資家の動向である。国土交通省「不動産証券化の実態調査」や東京証券取引所の調査データはそのことを明確に示している。

不動産証券化の進展は外国からの継続的な資金流入を通じて商業不動産・マンション建設ブームを生み出したが、その一方で不動産・マンション市場が国内実需とは無関係にもっぱら国際的な資本市場の動向によって左右されるという結果を招いた。そのことが大都市中心部の住宅市場の不安定を増幅させたと判断できる。

#### (14) わが国における住宅市場ガバナンスの政策課題の検討

今日の住宅政策が直面する課題は、住宅市場の不安定の制御、市場格差の是正、そしてそれらを通じた住宅ストックの向上である。本研究は、近年のイギリスにおける「中間

住宅テニユア政策」に注目し、その諸形態 (shared ownership; shared equity)、政策目標、建設動向等をフォローし、かつその政策的意義を検討した。これはわが国の住宅政策の今後を考えるうえで重要な意義を持っているが、従来、わが国の研究では取り組まれていない。

本研究は、わが国の住宅政策が当面する課題として、①土地・住宅供給の地域的管理、②地域経済循環の発展に寄与する住宅投資の促進、③借家供給ならびに借家市場の改革、④住宅ストックの地域的管理、⑤住宅金融の地域的管理などを提起し、その具体的方途を検討した。だが、この点での研究成果はいまだ端緒的なものであり、ひきつづき研究に取り組む所存である。

#### (15) 研究の今後の展開

3カ年の共同研究を通じて、われわれの研究の視野と領域は次の方向に向かって拡張された。

第1に、住宅市場の理論的実証的研究の成果を踏まえて、研究を不動産市場全体に拡張すること、また住宅・不動産開発と地域経済の活性化、観光業・ツーリズムの振興とを関連させた実証的政策的研究に拡張することである。この方向での研究成果の一部は下記の通りすでに公表されている。

第2に、住宅市場の国際比較研究の成果を踏まえて、各国の住宅市場および住宅政策の歴史実証的研究をさらに深化させることである。

研究分担者はこの2つの方向での研究について、それぞれ平成25年度の科学研究費補助金を交付される予定である。関係各位に謝意を表するとともに、今後いっそうの研究の前進を期す所存である。

#### 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 7件)

- 1 大井達雄、「連続テレビ小説「カーネーション」による経済効果の計測」、『観光学』(和歌山大学)、第8号、1-11、2012年、査読有
- 2 大井達雄、「観光地ブランドの評価に関する一考察」、『研究所報』(法政大学日本統計研究所)、第42号、9-27、2012年、査読無
- 3 大井達雄、「宿泊旅行統計調査による地域格差の分析」、『研究所報』(法政大学日本統計研究所)、第42号、29-48、2012年、査読無
- 4 大井達雄「自己回帰実数値と分移動平均モデルを用いた観光需要予測に関する考察」、『観光学』(和歌山大学)、第6号、1-7、2012年、査読有

5 豊福裕二「すべては買い手の「自己責任」か：持家をめぐりリスク」、『世界』(岩波書店)、第833号、234-241、2012年、査読無

6 豊福裕二「サブプライムローン融資におけるリスクの重層化」、『法経論叢』(三重大学)、第30巻2号、33-52、2012年、査読無

7 豊福裕二「サブプライムその後：アメリカにおける住宅差し押さえ危機」、『住宅会議』(日本住宅会議)、第84号、46-49、2012年、査読無

[学会発表] (計 3件)

1 大井達雄「連続テレビ小説「カーネーション」による経済効果の計測」、経済統計学会、2012年9月13日、阪南大学

2 豊福裕二、「米国における住宅差し押さえ危機：カリフォルニア州を中心に」日本地域経済学会、2011年11月13日、金沢大学

3 Oi, Tatsuo, The Development of Corporate Real Estate Management Research in Japan, *European Real Estate Society Conference 2011*, 2011年6月19日、アイントホーウェン工科大学

[図書] (計 4件)

1 大泉英次『不安定と格差の住宅市場論：住宅市場のガバナンスのために』白桃書房、vii+233、2013年

2 Oizumi, Eiji and Kim, Sunsik, Government/Public Lending Institutions: Asia-Pacific, *International Encyclopedia of Housing and Home*, Vol.2, Elsevier: Oxford, 304-310, 2012

3 大井達雄「観光地ブランドの評価」、大橋昭一編『現代の観光とブランド』、同文館出版、181-188、2012年

4 豊福裕二『アメリカ政治経済論』(藤木剛康編)第1章、第9章、ミネルヴァ書房、3-19、144-160、2012年

#### 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, TATSUO)  
和歌山大学・観光学部・准教授  
研究者番号：10367881  
豊福 裕二 (TOYOFUKU, YUJI)  
三重大学・人文学部・教授  
研究者番号：70345966