

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 29 年 6 月 12 日現在

機関番号：32665

研究種目：基盤研究(B) (一般)

研究期間：2013～2016

課題番号：25285083

研究課題名(和文) ストック流通を促進するための不動産政策の再構築

研究課題名(英文) Restructuring of the policy to promote the real estate markets

研究代表者

中川 雅之 (NAKAGAWA, MASAYUKI)

日本大学・経済学部・教授

研究者番号：70324853

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 13,100,000円

研究成果の概要(和文)：日本政府は中古住宅流通を活性化するために「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、耐用性能の高い住宅に対する補助、税制、金融上の措置による支援を行っている。しかし、この研究では耐用性能に優れている住宅の供給を促進するだけでは、参加する全てのプレイヤーが得をするいわゆる Win-Win の状況を生み出すことができないことが明らかになった。一方、柔軟な不動産流通市場の整備は、自己実現的である。それは価格弾力性が高い消費者の反応を生み出し、住宅価格、住宅資産額、住宅投資額の拡大に結びつくため、参加するプレイヤーが中古住宅市場活性化のために行動、戦略を変えるインセンティブを増加させる。

研究成果の概要(英文)：The Japanese government is quickly advancing initiatives aimed at invigorating Japan's existing home market. It is using subsidies, tax breaks, and financial measures to support the development of housing with long useful lives, based on the Act Concerning the Promotion of Long-Life Quality Housing. But our research implies that simply promoting the supply of high-quality housing is not sufficient for creating the "win-win" conditions under which all players would benefit. On the other hand, invigoration of the existing home market, which would lead to formation of a flexible real estate market, would be self-fulfilling. It would, in other words, give rise to a highly price-elastic consumer response, lead to increases in housing prices, housing assets, and housing investment, and, therefore, increase the incentives for players to change their behavior and strategies in ways that invigorate the existing home market.

研究分野：経済政策

キーワード：既存住宅 情報の非対称性 MLS 仲介人 サーチ

1. 研究開始当初の背景

(1) 不動産政策の現状

研究開始時の住生活基本計画においては、13% (平成 15 年) の中古住宅流通比率を平成 27 年には 23% まで引き上げるといった目標が掲げられ、平成 20 年には「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が成立した、という状況にあった。

しかし、長期間耐用可能な住宅が供給され、丁寧な維持管理やリフォームが行われても、それらが不動産流通市場で評価され、活発に取引される環境が整備されなければ、単にオーバースペックな財を一時的に供給しただけという結果をもたらす。このため、出口としての中古住宅流通市場を、新しい時代にふさわしいものとして再構築することが決定的に重要な状況にあった。

また、進みつつある不動産市場の国際化、不動産における IT テクノロジーの導入においても日本ではほとんど対応が行われていない状況にあった。

(2) 不動産研究の現状

中古住宅の売買においては仲介する不動産業者の役割が非常に重要であるため、日本の中古住宅市場が未発達な状況にあることに、不動産業者やそれを取り巻く法制度が何らかの影響を与えている可能性は高いと考えられる。しかし、研究開始当初においては、日本の不動産市場の効率性を経済学的な観点から分析した研究は、いくつかの例外を除いてほとんどなかった。他方、米国ではこの分野の研究の蓄積が非常に豊富にあり、それらの研究が実際に様々な不動産政策に活かされていた。

2. 研究の目的

この研究は、日本での中古住宅取引量が先進諸国に比較して低い水準にあるのは、住宅の売り手側の問題ではなく、取引過程での情報流通を担う不動産仲介側に問題があるという認識から出発している。経済学の観点からは、日本ではほとんど研究の蓄積がない不動産仲介業の分析について、理論的、実証的な研究を行うとともに、米国の不動産市場あるいはそこでの不動産業者が果たす役割をモデルとした政策インプリケーションを得

ることを目的としている。

3. 研究の方法

理論モデルなどについて一から考案するというアプローチではなく、先行研究で示されたものに日本の制度、市場環境の特徴を読み込んだ変更を加えて、それに基づくシミュレーション、実証研究を行うというアプローチを採用した。

ただし、米国で先行した研究内容の日本への適用が可能かという点については、慎重な判断が必要である。このため、フィジブルな政策提言を行うため、研究の初期段階から本研究グループのみならず、日本の不動産業者、米国 NAR (全米リアルター協会) の関係者などと連携することで、実務者の意識とアカデズムのそれとのすり合わせを行った。

研究は、特に重要だと考えられる不動産市場における情報の非対称性の克服、不動産市場の国際化とそれに対する対応、IT 技術の導入、に重点を当てながら分析が進められた。

4. 研究成果

(1) 情報の非対称性の克服

中古住宅の売り手と買い手が登場する簡単なゲームによって、日本の中古住宅市場の状況を描写する。売り手の選択できる戦略は、現在居住している住宅に関する管理レベルである。一方、買い手には売りに出されている中古住宅の品質に関する「調査をしない」という戦略と、「調査を実施する」という二つの戦略があるものとする。

図表 1 中古住宅市場の売り手と買い手の利得表

売り手	買い手	
	中古の品質を調べない	中古の品質を調べる
自分の家の維持管理レベル低	(10,10)	(10,0)
自分の家の維持管理レベル高	(0,10)	(20,20)

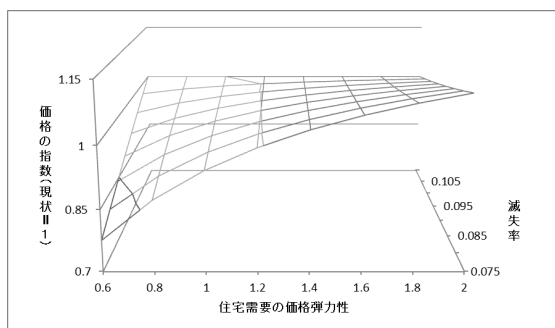
このようなゲームは複数均衡問題として知られている「解決が困難な問題」である。このゲームでは、<管理レベル低×調べない>という状態と、<管理レベル高×調べる>という状態が双方とも、「ナッシュ均衡」といわれる状態になっている。しかし、<管理レベル低×調べない>均衡に社会がある場合に、双方にとってより望ましい<管理レベ

ル高×調べる>という均衡に移行することができるだろうか？

それは非常に困難だ。図表1から明らかのように、一方だけが戦略を変えても、相手が戦略を変えない場合、戦略を変えた方の利得は低下する。二つの均衡のうち社会的な価値が低い均衡を、価値が高い均衡に移行させることは、自然には実現しない。売り手と買い手が同時に選択を変更することが必要になる。そのためには、売り手と買い手というゲームに登場するプレイヤーが「同時に行動を変える」ことが、双方にとって好ましい結果をもたらすという世界観を共有することが重要だろう。

そこで、中古住宅市場が活性化した場合の住宅市場の全体像について、ストックフローモデルを用いた簡単なシミュレーションによって表す。具体的には、住宅寿命が延びることで、住宅の滅失率が低下するという形で、「中古市場活性化」という変化の、モデルへの反映を行った。さらに、価格弾力性は、滅失率の低下に伴う住宅ストックの増加による、住宅価格の下落に影響を及ぼすため、現在の日本の住宅市場で成立しているであろうパラメータの値を前提に、滅失率や価格の弾力性を変化させるシミュレーションを実施した。

図表2 住宅価格Pに関するシミュレーション結果



中古住宅市場の活性化に関するシミュレーションから明らかになったのは、住宅の滅失率の低下に伴い住宅資産額は上昇するが、住宅価格、住宅投資額は下落する場合も上昇する場合もあるということであった。価格弾

力性が高い場合は双方とも上昇するものの、低い場合はそうはならなかった。

このことは、耐用性能に優れている住宅の供給を促進するだけでは、参加する全てのプレイヤーが得をするいわゆる Win-Win の状況を生み出すことができないことを意味する。一方、柔軟な不動産流通市場の整備を伴う中古住宅流通の活性化は、自己実現的である。それは価格弾力性が高い消費者の反応を生み出し、住宅価格、住宅資産額、住宅投資額の拡大に結びつくため、参加するプレイヤーが中古住宅市場活性化のために行動、戦略を変えるインセンティブを増加させる。

(2) 不動産市場国際課への対応

国際不動産取引について、日本では縮小しないまでもあまり大きな増加が予想されない中、中国を中心にアジア太平洋地域の新興国では非常に大きな拡大が予想されていた。これが、当該研究プロジェクトの開始時の日本の不動産市場における位置づけであった。しかし、国際不動産市場における日本のポジションの見方は、近年大きく変わった。

例えば、2014年の4月に台北で開催された Global Real Estate Summit では、世界の商業不動産市場においてアクティブな市場として、ニューヨーク、ロンドンに次いで東京市場が2013年度は31818百万ドルの規模であること、2012年度に比して2013年度には37%の上昇率を示していることが紹介されている。アジアパシフィック地域によりフォーカスを当てれば、東京都市圏は同地域の中で2位の香港都市圏の13472百万ドルを大きく引き離して一位の規模を誇り、マーケットの成長率としても37%と非常に高い成長率を示していることが報告された。ちなみに、香港都市圏の成長率は18%、上海都市圏の成長率は14%、北京都市圏の成長率は51%となっている。このように、これまでは、中国の都市での不動産市場拡大がアジア太平洋地域の不動産市場の成長を引っ張っていくエンジンとみられていたものが、2012年度から2013年度にかけて、日本が大きなビッグプレイヤーとして再生していること

が、様々方面から表明され続けている。

これは、日本の経済成長の復活、オリンピック招致の成功など、様々要因があるものの、アウトバウンド投資のみならず、東京都市圏を中心とした日本へのインバウンド投資を明確に視野に入れた国際化戦略が必要であることを物語っている。

このような不動産市場の国際的なポジションは、何によって影響を受けるのであろうか。もちろん、景気動向などに大きな影響を受けることは言を待たないが、制度的な要因がそれに大きく寄与するという考え方があ。例えば、現時点でアジア諸国においては、不動産に関する職能はあまり育っていない。このため、不動産仲介、評価などにかかわる人々のバックグラウンドは非常に様々であり、標準化されていないため不動産売買にかかわる人々から受け取ることのできるサービスは、各国ごとに大きく異なる。つまり、各国の不動産市場から得ることのできる便益とリスクには大きな幅がある。このような国、都市ごとの商習慣、制度の相違による不動産市場の多様性を、市場の成熟度（market maturity）として捉えるアプローチが、Keogh and D'Arcy(1994)によってとられている。

本研究では、この市場成熟度の基となるアジア各国の不動産制度に関する調査を実施し、それを公表した。今後、日本の不動産市場が国際化し、様々なリスクマネーの受け皿になるためにも、また我が国の不動産に関連する各種産業が国際化し、アジアの需要をビジネスチャンスとして活かすためにも、最も重要なことは様々な国の不動産市場の情報を比較可能な形で示すことと、それを使いこなすことのできる人材を育成することである。

(3) IT 技術の導入とそれによる情報の非対称性の克服

そもそもなぜ、不動産業者という自ら何の生産活動も行わない主体が、存在するのだろうか。このような売り手と買い手の間に立って、その取引の取次を行う主体は、経済学では Middleman と呼ばれる。先行研究では、仲介人としての不動産業者の存在意義は、「たくさんさんのバラエティーの不動産の在庫、情報を抱えること」と、「専門家として情報の非対称性を緩和すること」により、売り手と買い手のマッチング確率を上げるところにある。それでは、テクノロジーの導入は、この不動産業者の役割にどのような影響を与えるのであろうか。

テクノロジーの導入は、一般的に、不動産業者の機能を強化し、不動産市場の効率化に寄与するものと考えられる。しかし、日本と米国ではその導入状況に、一定の差異が存在する。以下では、この導入状況の差異が何をもたらすかを、数値例を使って検証してみる。このため、もう一度日米のテクノロジーの導入状況の差異を、確認してみよう。米国で導入されつつある IT 技術は、

タイプ : 個々の不動産の情報伝達コストを引き下げ、顧客（売り手、買い手）への情報伝達量を増加させるタイプのもの

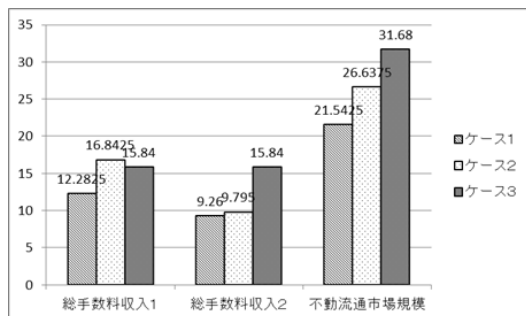
タイプ : MLS という不動産市場全体の、つまり、参加する不動産事業者全ての情報伝達コストを引き下げるタイプのものに分類される。

日本において導入されようとしているテクノロジーは、上記のタイプのものがほとんどであることがわかる。日本においては、レイNZという売り物件の統一情報システムがあるが、ステータス管理の厳格化が始まったばかりであり、地域情報との重ね合わせは、不動産情報ストック構想として横浜市で実施されているが、実用化のめどは具体化されていない。

これを仮想的に二つの不動産業（1、2）と複数の売り手、買い手が対峙しており、環

境を設定し、ケース1どちらのタイプのテクノロジーも導入されないケース(ケース1)タイプ のテクノロジーのみが導入されるケース(ケース2) タイプ 、 双方のテクノロジーが導入されるケース(ケース3) において、価格、取引量、手数料収入が以下に変化するかをシミュレートしてみた。以下には、手数料収入について記述した。

図表3 ケースごとの不動産業者の収益



その結果、二つのタイプのテクノロジーの導入とも、不動産市場の拡大をもたらすため、テクノロジーの導入のコストがそれを下回る限り、その導入の社会的意義は大きいものと評価することができた。しかし、後者の市場を統合するタイプのテクノロジーについては、市場の統合前に良質で高価格の手数料を独占した不動産業者の収益を引き下げる可能性も指摘された。このため、このタイプのテクノロジーの導入にあたっては、不動産市場の拡大に関する明確なビジョンの提供、あるいは参加業者の集団的意思決定に基づく共同行為が必要になるものと考えられる。

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 86 件)

磯山 啓明、原野 啓、瀬下 博之、J-REITの価格割り当て誤差に関する分析 補正関数によるリスク要因分析、経営財務研究、査読有、36巻1・2合併号、Forthcoming
 瀬下 博之、山崎 福壽、Priority Rule Violations and Pervasive Banking Behaviors: Theoretical analysis of the 1990s Japanese Loan Markets and the Implication, Springer Briefs in Economics, Development Bank of Japan Research Series, Springer、査読無、Forthcoming

豊田 奈穂、中川 雅之、松浦 克己、自治体立病院の効率性-不採算地区立地と医師誘発需要-、日本経済研究、査読有、No.74、2017.3、pp.84-97

中川 雅之、不動産業者の役割とテクノロ

ジー、土地総合研究、査読無、2017年冬号、pp.18-29

遠藤 圭介、中川 雅之、浅田 義久、不動産の価格付けに関するアンカリングと調整、公益社団法人日本不動産学会 2016年度秋季全国大会(第32回学術講演会)論文集 32、査読有、2016、pp.21-28

瀬下 博之、原野 啓、都市における用途混在と性能規定、都市住宅学、査読無、2016、95号、pp.22-27

磯山 啓明、原野 啓、瀬下 博之、J-REITのリスク要因の分析 補正関数による東日本大震災の影響分析、都市住宅学、査読有、93号、2016、pp.211-220

瀬下 博之、住宅・土地の価格動向とマクロ経済、住宅土地経済、査読無、2016、100号、pp.30-35

安田 昌平、中川 雅之、浅田 義久、災害に関する危険地域と居留意識、行動経済学、査読有、第8巻、2015、pp.33-42

瀬下 博之、日本の既存住宅市場と借家権保護、住宅土地経済、2015、査読無、No.97、pp.27-35

瀬下 博之、Adverse selection versus hold up: Tenure choice, tenancy protection and equilibrium in housing markets, Regional Science and Urban economics, 48、査読有、2014、pp.39-55

原野 啓、瀬下 博之、中古住宅取引における品質情報の影響、日本経済研究、査読有、No.71、2014、pp.49-77

豊田 奈穂、中川 雅之、病院の立地と人口集積の関係、計画行政、査読有、第37巻、第1号(通巻118号) 2014、pp.36-43

中川 雅之、中古住宅流通活性化と住宅市場の将来ビジョン、住宅金融、査読無、2014年度No.30夏号、pp.26-30

中川 雅之、The Characteristics and the Future of the Japanese housing market in Comparison with U.S. Housing Market, Journal of the Center for Real Estate studies、査読無、Vol.2、No.1、2014、pp.18

中川 雅之、中古住宅流通活性化と住宅関連産業の将来像、都市住宅学、査読無、Vol.85、2014、pp.24-29(2016年都市住宅

学会賞論説賞)

中川 雅之、アジア不動産市場と日本不動産市場の将来像、日本不動産学会誌、査読無、No.109、2014 Vol.28 No.2、pp.38-43
(2014年度日本不動産学会論説賞)

山崎 福壽、瀬下 博之、区分所有建物の建替え手続き - 決議と補償の理論的分析 - 、応用地域学研究、査読有、2013、No17、pp.1-17

〔学会発表〕(計 件)

〔図書〕(計 1 件)

中川 雅之 他、慶応義塾大学出版会、経済政策論：日本と世界が直面する諸課題、2015、396

〔産業財産権〕

出願状況(計 件)

名称：
発明者：
権利者：
種類：
番号：
出願年月日：
国内外の別：

取得状況(計 件)

名称：
発明者：
権利者：
種類：
番号：
取得年月日：
国内外の別：

〔その他〕

ホームページ等

6. 研究組織

(1) 研究代表者

中川 雅之 (NAKAGAWA, Masayuki)
日本大学・経済学部・教授
研究者番号：70324853

(2) 研究分担者

瀬下 博之 (SESHIMO, Hiroyuki)
専修大学・商学部・教授
研究者番号：20265937