

平成 30 年 6 月 11 日現在

機関番号：32665

研究種目：基盤研究(B) (一般)

研究期間：2014～2017

課題番号：26285061

研究課題名(和文)住宅市場と労働市場の相互依存メカニズムと政策効果の分析

研究課題名(英文)An economic policy analysis on the interdependence between housing market and labor market

研究代表者

安藤 至大 (ANDO, Munetomo)

日本大学・総合科学研究所・准教授

研究者番号：80377126

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 7,500,000円

研究成果の概要(和文)：本研究では、(1)住宅市場と労働市場の相互依存のメカニズムを明らかにすることを目的として、まず過去に起こった人口移動や労働市場の変化についての公表データ等を収集し、実体の把握を行った。また地理的な選択と仲介業者の機能を取り入れた経済理論モデルの構築を行った。また(2)外生的イベントの例として東日本大震災について、このような災害が住宅市場と労働市場に与えた影響についての情報収集を行った。また実際に採用された住宅政策や労働政策を調査した。そして(3)相互作用に配慮した制度設計と政策提言を行うことを目的として、「まちおこし」の取組みや空き家対策、また企業誘致の取組みの実態についての調査を行った。

研究成果の概要(英文)：In this research, (1) we first gathered public data on the population migration and changes in labor market to clarify the mechanism of interdependence between housing market and labor market. We also made an economic theory model of matching with intermediaries. (2) We also investigated the housing policy and labor market policy on the Great East Japan Earthquake. And (3) We conducted survey on the efforts of "town development" and attraction of enterprises by local governments in Japan.

研究分野：労働経済学

キーワード：労働経済学 都市経済学 経済政策 法と経済学

1. 研究開始当初の背景

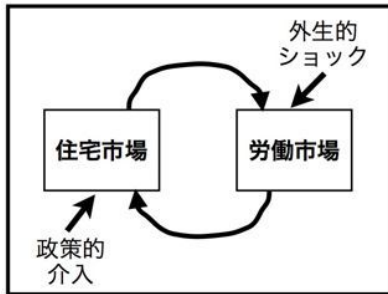
少子高齢社会を迎えた日本では、今後、稀少な労働力の効率的な配分が求められる。そのためには労働移動（産業間の移動や地域間の移動）を通じたミスマッチの解消が必要となる。しかし住宅市場の不完全性の影響もあり、転居を伴う転職への抵抗は大きい。

一方で労働市場も住宅市場に影響を与える。例えば、郊外地域において空室率が高止まりするなど不動産の有効活用が行われていない実態があるが、これは地域における労働需要の偏在を反映したものと見える。

本研究では、これまで別々に分析されることが多かった住宅市場と労働市場が持つ相互依存関係を明らかにすることを通じて、外生的なイベントがもたらす影響、また住宅政策や労働政策が与える影響を分析・評価するためのフレームワークを構築する取組みを行う。

2. 研究の目的

住宅市場と労働市場の間には、図のような相互依存関係がある。



相互依存関係がある。

例えば、学卒時に企業に就職し、30歳

代で住宅を長期ローンで購入したケースを考えてみたい。このとき住宅の借り手を探すことや売却が難しい場合には、労働者の転職可能な地域が、現在の住居から通勤できる範囲に限られるだろう。つまりミスマッチが解消されにくいことになる。これは住宅市場が労働市場に影響を与える一例である。

また労働市場が住宅市場に影響を与えることも多い。例えば、失業率が低く雇用が安定している場合や、仕事を失った場合でも次の仕事を見つけやすい場合には、賃貸住宅の契約や不動産売買時のローン契約が容易になるだろう。

二つの市場にこのような相互依存関係があるとき、外生的なショックが複雑な波及効果を持つことが考えられる。例えばオリンピック開催のための公共工事により労働需要が増加すると、一時的に東京への労働者の移動が起こり、住宅価格や家賃の上昇と空室率の低下が起こるだろう。そして、その他の地域では空室率の上昇と景気の悪化を招く可能性がある。加えて、オリンピック終了後に労働者が元の地域に戻ろうとしても、街が衰退し住環境が変わっているかもしれない。

次に、二つの市場に相互依存関係があるとき、どちらか片方のことだけを考えた政策をとることには思わぬ副作用が存在する可能性がある。例えば、住宅の空室率が高い郊外

地域があったときに、自治体が家賃補助などの施策を通じて居住者を増加させるケースを考えよう。しかしこれは仕事が少ない地域に労働者を移動させることになるために労働市場の観点からは望ましくない施策であると考えられる。

そこで本研究では、これまで独立に研究されていた不動産市場と労働市場の研究を融合し、二つの市場が持つ相互依存メカニズムを解明することを通じて、外生的なショックの効果や政府による規制や支援策が与える影響を分析するためのフレームワークを構築する。

3. 研究の方法

本研究では、[1]まず日本における住宅市場と労働市場の相互依存メカニズムを明らかにすることを目的として、公表データの分析、聞き取り調査を行う。[2]次に、都市経済学と労働経済学の既存研究を踏まえて、労働者の居住地選択と職業選択を総合的に扱うことのできる理論モデルを構築する。[3]さらに、住宅市場と労働市場の相互依存メカニズムを通じて、外生的なショックがもたらす長期的影響の考察に加えて、住宅政策や労働政策の効果を検討する。

上記の計画を、労働経済学・都市経済学・産業組織論・ゲーム理論を専門とする研究者からなる組織によって遂行するために、定例の研究会を実施する。その際には外部講師による研究報告や意見交換の機会を設ける。

4. 研究成果

本研究では、まず住宅市場と労働市場の相互依存のメカニズムを明らかにすることを目的として、過去に起こった人口移動や労働市場の変化についての公表データ等を収集し、実体の把握を行った。また地理的な選択と仲介業者の機能を取り入れた理論モデルの開発を行った。そして外生的イベントの効果や政策的介入の影響を分析するために、東日本大震災を具体例として、住宅政策のあり方を検討した。

主要な成果としては、まず研究代表者の安藤が「市場を活用したマンション管理」や「不動産の環境対策: 経済学の視点から」を公表した。また住宅市場と労働市場の相互作用に配慮した制度設計と政策提言を行うことを目的として、選挙における政治家の公約と有権者の投票行動についての基礎研究を行い、その成果の一部として、安藤と北原が“A deterrent effect of the electorate's disappointment on candidates' over-promise”を執筆した。

そして安藤は住民を誘致するために自治体が独自に行う取り組みに関して「自治体間の住民誘致競争がもたらす非効率性」を『都市住宅学』に掲載し、また「不動産取引の仲介サービスと事業規制のあり方」を『土地総合研究』で発表した。

労働分野では、安藤が「労働市場とは：経済学の視点から」を執筆し『日本労働研究雑誌』に掲載した。また「雇用法制の法と経済学：限定正社員を考える」を『法と経済学研究』に、そして「労働者派遣法改正の労働市場への影響」を『ジュリスト』に執筆した。

村田は、“On quantitative spatial economic models”というタイトルで、住宅を含む Helpman 型の定量的空間経済モデルと McFadden 型の定量的空間経済モデルの同値性を示す基礎理論研究を行った。

また研究分担者の村上は、中国と日本における都市化の比較についての書籍を共著で出版した。

そして研究分担者の北原は、労使のマッチング数を増やすことに着目した基礎理論研究を奥村保規(東京海洋大学)と実施し、“On the number of employed in the matching model”というタイトルの論文として投稿中である。

下記のように、雑誌論文として掲載済みのものが 13 件、また図書として 3 件あるが、その他の未掲載の論文は今後も学術雑誌に投稿する予定である。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計 13 件)

安藤至大,磯村篤範,姥浦道生,川島宏一,中井検裕(2017)「水害リスクと不動産」『日本不動産学会誌』査読無, 121, pp.11-28.

安藤至大, 富田裕, 農端康輔, 北見宏介(2017)「建築確認をめぐる諸問題と今後のあり方」『日本不動産学会誌』査読無, 119, pp.106-112.

安藤至大(2017)「働き方改革の議論と労働政策決定の課題」『計画行政』査読無, 40, pp.27-32.

前田昌弘, 宮本匠, 遠藤裕之, 岩佐明彦, 末廣香織, 大月敏雄, 森反章夫, 山口健太郎, 安藤至大(2017)「東日本大震災から熊本地震へ -住まいの支援と「被災地のリレー」-」『都市住宅学』査読無, 97, pp.105-123.

安藤至大(2017)「自治体間の住民誘致競争がもたらす非効率性」『都市住宅学』査読無, 96, pp.36-40.

安藤至大(2017)「不動産取引の仲介サービスと事業規制のあり方」『土地総合研究』査読無, 2017 冬号, pp.66-70.

安藤至大(2017)「労働市場とは：経済学の視点から」『日本労働研究雑誌』査読無, 681, pp.17-19.

安藤至大(2016)「不動産の環境対策」『日本不動産学会』査読無, 114, pp.5-10.

安藤至大(2016)「市場を活用したマンション管理」『日本不動産学会誌』査読無, 115, pp.157-161.

浅見泰司, 阿部泰隆, 安藤至大, 越智敏裕, 福井秀夫, 富田裕(2016)「行政事件訴訟法の問題点と再改正の可能性 -まちづくり紛争を題材に」『都市住宅学』査読無, 93,

pp.163-175.

11 金貞均, 近山恵子, 堀崎真一, 安藤至大, 大月敏雄(2016)「高齢者の居住をどう支え得るのか?」『都市住宅学』査読無, 93, pp.183-191.

12 安藤至大, 大内伸哉, 川口大司, 佐野晋平, 島田陽一(2015)「雇用法制の法と経済学：限定正社員を考える」『法と経済学研究』査読無, 10(1), pp.11-32.

13 安藤至大(2015)「労働者派遣法改正の労働市場への影響」『ジュリスト』査読無, 1487, pp.32-38.

〔学会発表〕(計 7 件)

Murata, Yasusada (2017) “On quantitative spatial economic models.” 12th meeting of the Urban Economics Association

Murata, Yasusada (2017) “On quantitative spatial economic models.” 2017 SMU Conference on Urban and Regional Economics

安藤至大, 他(2016)「建築確認制度の法的諸問題」日本不動産学会(日本大学)

安藤至大, 他(2016)「東日本大震災から熊本地震へ -住まいの支援と「被災地のリレー」-」都市住宅学会(日本大学)

安藤至大, 他(2015)「ワークショップ『現行行政事件訴訟法の問題点と再改正の可能性 -まちづくり紛争を題材に-』」都市住宅学会,(広島女学院大学)

安藤至大, 他(2015)「ワークショップ『高齢者の居住をどう支え得るのか?』」都市住宅学会,(広島女学院大学)

安藤至大, 他(2014)「シンポジウム『雇用法制の法と経済学：限定正社員を考える』」法と経済学会全国大会(駒澤大学)

〔図書〕(計 3 件)

川口大司, 安藤至大(2018)『解雇規制を問い直す』第 5 章担当, 有斐閣

耿明斎, 村上直樹等(2017)『中日城镇化比較研究』社会科学文献出版社

安藤至大(2015)『変貌する雇用・就労モデルと労働法の課題』第 4 章 4-3 担当, 商事法務

6. 研究組織

(1)研究代表者

安藤 至大(ANDO, Munetomo)

日本大学・総合科学研究所・准教授

研究者番号：80377126

(2)研究分担者

北原 稔(KITAHARA, Minoru)

大阪市立大学・経済学研究科・准教授

研究者番号：80468727

丸田 利昌(MARUTA, Toshimasa)

日本大学・総合科学研究所・教授
研究者番号：60295730

村上 直樹 (MURAKAMI, Naoki)
日本大学・経済学部・教授
研究者番号：80174275

村田 安寧 (MURATA, Yasusada)
日本大学・総合科学研究所・教授
研究者番号：40336508