

平成 20 年度「近未来の課題解決を目指した実証的社会科学研究推進事業」

採 択 課 題

研究領域	1：豊かな経済活力を生む社会経済制度の設計
責任機関	一橋大学
研究課題名	高質の住宅ストックを生み出し支える社会システムの設計
研究代表者	経済学研究科・教授・齊藤 誠
研究実施期間	平成 20 年度～平成 24 年度

<研究の概要>

本研究では、高質で耐久性に優れた住宅ストックを生み出し支えるために必要な制度設計を提案し、ソフト面から住宅市場のイノベーションを支える基盤形成に資する。特に、住宅の新築・中古・賃貸市場に関わる民間プレイヤーや行政から、住宅ストックの質を向上させるインセンティブを引き出すことを重視し、市場システムと親和性の高い仕組みを具体化する。なお、法と経済学や行動経済学の分析手法を積極的に活用する。

<採 択 理 由>

本研究が目指す高質の住宅ストックを供給できる社会システムの設計に向けての課題解決は、日本経済の再活性化にも繋がる研究であり、本事業で実施するにふさわしい研究課題である。

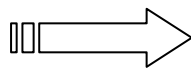
研究内容も焦点がはっきりしており、理論面や実証方法の面でも新しい経済学の視点が取り入れられている。また、研究チームの構成からみても、具体的な研究成果が創出されることが十分期待できる。そして、本研究の成果を具体的な制度設計に繋げていくイメージも示されている。

なお、今後の研究の進捗に沿って、具体的な政策提言に向けての更なる工夫・検討が望まれる。

高質の住宅ストックを生み出し支える社会システムの設計

責任機関：一橋大学
申請額：125,000千円
実施予定年度：平成20年度～24年度

なぜ、日本の住宅ストックは低質で耐久性に優れていないのか？



どうすれば、高質の住宅ストックを生み出し、支えることができるのであろうか？

多面的・総合的な

実証環境の構築

データベースの作成

SPC 物件の維持管理投資
集合住宅の維持管理投資
住宅性能情報と維持管理投資
住宅性能表示と中古住宅価格
東京都地震危険度と地価
東京都地震危険度と家賃
愛知県水害危険度と地価
再保険市場の保険料
建築士の報酬体系と労働供給など

海外実態調査

欧米のノンリコースローンの実態
欧米の集合住宅共有部分の所有形態
欧米の住宅性能表示制度の実態など

アンケート調査

家計向け地震保険の利用実態調査
瑕疵担保責任保険の実態調査など

実験データ

建築基準の提示方法と選択行動など

多角的な実証分析 住宅市場を形成しているさまざまな制度が相互に影響して住宅性能の向上を阻んでいる！

なぜ：中古住宅の維持管理投資は過小なのか？

検証：購入者向けの住宅性能情報が不足しているために、住宅所有者が更新投資を行うインセンティブが弱い。

どうすれば？：住宅性能情報基盤の充実。

なぜ：最低水準の建築基準の住宅が供給されるのか？

検証：購入者が住宅性能向上を過小評価している。

どうすれば？：市場標準が高水準となるような選択肢を購入者に提示する。

なぜ：自然災害リスクを保険できないのか？

検証：リスク認知に歪みがあり、リスク評価にあいまいさが伴うために、保険料が高めに設定される。

どうすれば？：リスク管理規律の向上でリスクを徹底的に加工する。

なぜ：分譲集合住宅の維持管理投資は不足するのか？

検証：共有部分の所有が専有部分所有者に分散している結果、共有部分を一括して維持管理する主体がない。

どうすれば？：土地と共有部分を一括して所有する者が集権的に維持管理を行い、専有部分所有者が共有部分所有者に地代と管理費を支払う。

なぜ：銀行は住宅性能に無関心なのか？

検証：担保範囲が限定されていないリコースローンのために、銀行は担保物件の質に無関心となる。

どうすれば？：ノンリコースローンで銀行の担保物件の調査・維持管理のインセンティブを高める。

なぜ：建築士の規律が低下するのか？

検証：建築士の専門性に見合ったチェックシステムがない。

どうすれば？：同業者間のピアレビューを導入。

社会への発信

現状認識：現行のシステムでは、住宅ストックに関わるリスクが住宅購入者にしわ寄せされている結果、建築業者、不動産会社、金融機関、建築士に住宅性能を向上させるインセンティブが働きにくい。

提案する制度設計：

◎住宅性能に影響するさまざまな制度を以下の観点から総合的に見直す。

- ・ 金融契約における責任と危険（リスク）の適切な配分
- ・ 集合住宅の所有形態の見直し
- ・ 中古住宅市場の情報基盤の充実
- ・ 建築基準への緩やかな誘導

◎評価能力、管理能力、財務負担能力の高い建築業者、不動産会社、金融機関、建築士から、住宅性能向上に向けてのインセンティブを引き出す。