

実社会対応プログラム(公募型研究テーマ)

◆課題(研究領域):「規制改革の評価分析」

◆研究テーマ:「短期賃貸借保護制度撤廃による不動産競売市場・規制改革の効果分析」

研究期間:H25.10~H30.9

委託費総額:17,390千円

<研究代表者>

福井 秀夫:政策研究大学院大学政策研究科教授



<専門分野>

行政法、法と経済学

<Webページ>

http://www.grips.ac.jp/list/jp/facultyinfo/fukui_hideo/

<研究計画の特徴>

- ①首都圏1都3県を対象として1990年代以降の不動産競売物件(地方裁判所が公開した「土地付き建物」の落札物件)に関する価格及び物件属性情報に関するデータを収集し、
- ②ヘドニック分析(権利関係ダミー(「短期賃借権あり」、「第三者専有あり」とタイムダミー、さらに交差項に関する係数に着目した分析を行う)により、保護撤廃が物件の落札価格を増進させたとの仮説を検証するとともに、
- ③2003年競売市場規制改革による純便益を計測する。

<研究目的・概要>

[研究背景]

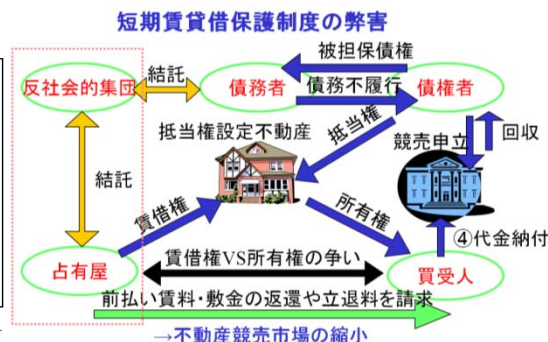
- 土地市場の規制改革の効果を把握することが重要
- 不動産競売市場の法的阻害要因とその改正効果の解明が必要

[研究方法]

弁護士、不動産鑑定士等の実務家の参画を得て、現行法制の実務的課題を抽出するとともに、不動産・金融実務の及ぼす影響を探る

[研究目的]

- ①2003年民法・民事執行法改正による短期賃貸借保護撤廃など競売市場の規制改革による便益と費用(=弊害)を計測(事後評価)。
- ②その手法を活用して、今後の不動産競売市場において、米国型の民間競売制度導入や売却基準価額による落札制限の撤廃など、さらなる規制改革が進めることによる便益と費用を予測する手法を開発する(事前評価手法)。
- ③不動産市場の規制改革に関する国際比較研究にも貢献



<目標とする研究成果>

これまでに得られた研究成果

◆短賃保護撤廃法改正の影響の推計

- 法改正前・短賃設定によるマンション落札価額への影響
ワンルーム11.3%上昇、ファミリー向け15.4%下落
- 法改正後・短賃設定によるマンション落札価額への影響
ワンルーム15.0%上昇、ファミリー向け7.2%上昇
- 法改正後・明渡猶予物件のマンション落札価額への影響
落札価額に有意な影響を与えない

◆制度改正の評価

短期賃貸借保護撤廃には、落札価額を完全所有権の価額に近づける効果がある。しかし、短賃設定物件による落札価額下落影響は、物件属性、所有者・占有者属性等の違いにより、大小・程度には合理的なバリエーションが存在する。

今後目標とする研究成果

- ①競売制度改正効果については、近年のデータを追加し、仲介市場の物件との比較を行う等により、推計結果を精密化する。
- ②競売市場の歪みを取り除くことによる不動産売買市場・賃貸市場等への包括的效果を推計する。

その結果を活用すれば、必ずしも政治的に結集しにくい集団に及ぶ利益を可視化すること、純便益(=便益-費用)を把握して政策の優先順位付けを容易にすることが可能となる。

- ③以上により、土地市場の規制改革やその他様々な分野の規制改革の政策立案に資する研究成果とする。