

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

研究成果報告書

(一般普及版)

「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： 齊藤 誠

(一橋大学 大学院経済学研究科 教授)

研究期間： 平成20年度～24年度

1. プロジェクト研究基本情報

研究領域（該当するものに○を付けてください。）	
（○） 研究領域1 豊かな経済活力を生む社会経済制度の設計	
（ ） 研究領域2 生活の豊かさを生む新しい雇用システムの設計	
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
責任機関名	一橋大学
研究代表者（所属部署・役職・氏名）	大学院経済学研究科・教授・齊藤誠
研究期間	平成20年度～平成24年度
研究費	平成20年度 2,990万円
	平成21年度 2,925万円
	平成22年度 2,860万円
	平成23年度 2,730万円
	平成24年度 2,457万円

2. 本研究の社会的、政策的ニーズ

本研究は、「なぜ、日本の住宅ストックが低質で耐久性に劣っているのか」を明らかにし、高質で耐久性の優れた住宅ストックを生み出し、支えるために必要な社会経済制度を設計することを課題としてきた。

日本の住宅ストックは低質であり、耐久性に優れているとは言えない。既存ストックについては、1981年に改正された建築基準法の耐震基準を満たしていない既存不適格建物が賃貸物件を合わせて1000万戸を超えている。一方、新規ストックについても、耐久性の著しく劣る住宅物件が市場に供給されやすい素地が依然として存在する。また、住宅ストックの耐久性が全般的に低いことを反映して、良質の賃貸市場や中古市場が十分に形成されてこなかった。

本研究では、住宅市場を形成している諸制度が相互に影響しあって、住宅ストックの性能向上を阻んでいる状況を実証的に明らかにするとともに、そうした実証的知見から「高質で耐久性の優れた住宅ストックを生み出し、支えるために必要な社会経済制度」を設計し、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ことを目的としてきた。

特に、住宅の新築・中古・賃貸市場に関わる消費者、建築業者、不動産会社、金融機関、建築士、さらに行政主体といったさまざまなプレイヤーから、住宅ストックの質を向上させるインセンティブをうまく引き出す“仕組み”を具体化してきた。官民協調してインセンティブを改善しながら住宅ストックの質を向上させる制度設計は、政策コストを節約でき、選択の自由や責任を機軸とする市場メカニズムとの親和性もきわめて高い。

本研究では、民間主体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メカニズムを設計するために、市場データに依拠した伝統的な計量経済学的手法に加えて、アンケート調査、実験データ、事例研究など、行動経済学などが依拠している新しい分析手法も積極的に活用し、そうした実証分析結果に根拠付けられた制度設計を提案してきた。本研究は、以上の観点から新しい政策研究のスタイルを指向している。

3. 研究の概要

本研究は、従来型の学術研究と積極的な社会発信を組み合わせた新しいスタイルの政策研究を目指してきた。本研究では「建築基準などの規制枠組み、住宅性能表示などの情報基盤、集合住宅の所有形態のあり方、社会に定着している金融契約慣行など、さまざまな社会制度や慣行が相互に依存し合っている制度補完が、住宅ストックが低質である状況を生み出している原因」を明らかにするとともに、「住宅の新築・中古・賃貸市場に関わる消費者、建築業者、不動産会社、金融機関、建築士、さらに行政主体といったさまざまなプレイヤーから、住宅ストックの質を向上させるインセンティブを適切に引き出す仕組み」を社会に向けて具体的に提案することになった。

具体的には、以下に掲げる 10 の研究プロジェクトを中核として研究を進め、齊藤誠・中川雅之編著『人間行動から考える地震リスクのマネジメント:新しい社会制度を設計する』にとりまとめて、勁草書房から 2012 年 3 月に公刊した。以下では、これらの 10 の研究プロジェクトを中心として、研究の概要を述べていきたい。

- 1 **住宅建設に関わる契約における責任と危険(リスク)の分担**
 - 1.1 公的地震保険加入行動におけるコンテキスト効果
 - 1.2 首都圏における公的地震保険の加入行動
 - 1.3 地震被害と人的資本形成:四川地震のケース
- 2 **集合住宅の所有形態のあり方**
 - 2.1 マンションの管理実態調査
- 3 **消費者・投資家のリスク認知と建築基準のあり方**
 - 3.1 東京都における地域危険度の変化と地価形成
 - 3.2 上町断層の活断層リスクに対する認知度
 - 3.3 名古屋市の洪水リスクと地価形成
 - 3.4 マンション建て替え時における耐震構造の選択
 - 3.5 耐震構造の視覚的な圧迫感について:アイトラッカーによる実験
- 4 **質向上における建築士の役割**
 - 4.1 建築士の労働市場分析

(規制強化の不幸な帰結) 現況の住宅市場メカニズムと従来型規制枠組みの問題点 本研究では、市場と規制の相互依存から日本の住宅市場で良質な住宅ストックが築かれにくかった背景を明らかにした。すなわち、家計、供給者、金融機関という市場のプレイヤーは、本来は最低水準であるはずの規制水準に過剰に適応してしまった。一方、従来型規制では、こうした民間主体の経済行動を前提に規制水準を厳格化するタイプの枠組みを展開し、民間主体から規制水準を上回る危険回避行動を引き出すことに失敗した。

「プロジェクト 4. 1:建築基準審査の厳格化の帰結—建築士労働市場を中心に—」では、建築確認の審査プロセスを厳格にするという規制強化が、マンション市場に不幸な結果をもたらしたことを実証的に分析している。具体的には、2005 年のいわゆる構造計算書偽造事件をきっかけとした建築基準法の改正がマンション市場に及ぼした影響を計量経済学的に分析している。

本研究の分析結果によると、耐震強度偽装事件への政策対応として実施された建築確認手続きと構造建築士の要件の厳格化は、マンション市場で供給不足によるマンション価格の上昇と、建築士市場で需要増大による建築士賃金の上昇をもたらした。言い換えると、規制強化では、マンション供給者や構造建築士にレントが生じる一方で、住宅購入者である消費者には便益がまったくなかったことになる。

(消費者自らがより高い耐震基準を選択する仕掛け) 本研究では、上述の問題点を克服して、市場のプレイヤーから適切な危険回避行動のインセンティブを引き出し、規制基準を上回る高質な住宅ストックが取引される環境を創出するための具体的な仕組みを研究してきた。

プロジェクト(1.1, 3.4, 3.5)では、家計が適切な危険回避行動を示さないのは、①合理的な意思決定の結果ではなく、行動上のバイアスに左右された結果であること、②工夫した選択メニューの提示によってこれらのバイアスが解消されることを明らかにした。具体的には、費用対効果に優れた公的地震保険加入や建築基準を超える耐震強度選択を誘導する仕組みを提案した。

「プロジェクト 3. 4:プロスペクト理論とマンションの耐震性能の選択」では、耐震性の優れたマンションの建築を促進するには、どのような政策を展開すればよいのかを考察している。直接的に介入する政策である建築基準の引き上げは、建て替えを検討しているマンション居住者の意思決定を尊重しているとはいえない。耐震性は最低

限にして居住性などを重視したい居住者に、高い耐震基準を押し付けていることになるからである。特定の選択を人々に無理強いする政策は、立法から施行のあらゆる段階で関係者の抵抗を受けやすく、政策自体が政治的に頓挫する可能性さえある。

本研究では、できるだけリアリティーを追求した。建築士に依頼して、東京都内にある実際のマンションの設計図に基づいて耐震性に関わる建築コストを算出してもらった。その数字に基づいて上述のメニューを作成し、首都圏在住の4,000世帯を対象としたインターネット・アンケートを実施した。

アンケート調査からは、大変に興味深い結果が得られた。ダウングレードを選択する世帯は比較的少なく、標準仕様を選ぶ世帯が多かった。中には、アップグレードの免震構造を選ぶ世帯もあった。こうした結果が得られたのは、耐震性について高めの標準仕様の設定によって、建て替え予定者に「追加費用を投じて耐震性を高める」ということの意義を考えるきっかけが与えられたからであろう。私たちの研究成果は、建築基準を引き上げるという“厳しい介入”よりも、標準仕様を高めに設定するという“緩やかな介入”の方が、市場経済との親和性も高く、はるかに効果的であることを示している。

(室内の梁の突出感が気になる人、気にならない人) しかし、上述のような分析結果に対しては、「マンション購入者はまさかの時の安全よりも日々の快適さを求めているので、耐震性の高いマンションが消費者ニーズを満たすわけではない」という反論もあるであろう。そこで、「プロジェクト 3.5: 耐震マンションを好む人はどこを見ているか—アイトラッカーを用いた研究—」では、アイトラッカーと呼ばれる実験器具を用いて、安全性と快適性の間にあるようなトレードオフがあるのかを分析してみた。アイトラッカーとは、ディスプレイの四隅にあるセンサーによって視線の移動や滞在時間、あるいは集中度を計測する実験器具である。

私たちは、先述の構造建築士に依頼して、都内の標準的なマンションについて耐震性能の向上によって、どのような空間上の制約が生じるのかを見積もってもらい、そのデータに基づいてマンションの間取りを3Dの画面に作図した。図面は、和室もあれば、洋室もあり、立った位置で部屋をながめているものもあれば、座った位置で部屋を眺めているものもある。一般的には、耐震性が向上すると、柱が太くなり、梁が下に出てくるという空間上の制約が生じる。一橋大学の教員や職員に実験に協力してもらって、耐震等級1と耐震等級3の図面についてさまざまな3D画面を示した。

被験者に対しては、一連の図面を提示した後「耐震等級1の物件に比べて耐震等級3の物件についていくらか高く評価するか?」についても聞いてみた。被験者が室内の梁に注目した度合いと、被験者の評価額の間を見てもみると、梁の突出具合が気になる人ほど、耐震性への評価額が低くなっている。逆にいうと、梁の突出感を気にしない人は、耐震性を高く評価する傾向が強い。

実験結果は、人々が無条件に安全性よりも快適さを優先しているのではなく、安全性と快適さを天秤にかけて耐震性を慎重に評価していることを示唆している。こうした実験結果をうまく活用していけば、耐震性と快適さが両立できていると購入者に認識されるようなマンションを開発することもできるようになるであろう。

(コンテキストに左右される地震保険選択の選択) しばしば、消費者は地震リスクに関心が無いので、高額な地震保険に対するニーズがないといわれている。その証拠に挙げられるのは、消費者にとって有利な保険料が設定されているにもかかわらず、公的地震保険の世帯普及率が東日本大震災まで2割台と非常に低迷してきた事実である。しかし、こうした事実をもって、消費者は地震保険を必要としないと簡単に結論付けてよいのであろうか。

「プロジェクト 1.1: 地震保険加入行動におけるコンテキスト効果」では、全国の2,000ほどの持家世帯に対して地震保険の選択についてインターネット・アンケートを2009年に実施した。このアンケート調査に応じて地震保険について異なったメニューを提示してみた。メニューの作成には、公的地震保険の付保範囲が火災保険の半分であることを考慮している。最初に提示したメニューは、保険金額200万円の民間火災保険に対して、付保額が100万円の公的地震保険を組み合わせるのかどうかを聞いている。次に提示したメニューでは、火災保険と公的地震保険に加えて、付保額が100万円の民間地震保険を追加できるオプションを加えている。

最初に提示したメニューでは、保険金額 2000 万円で保険料が年間 20,000 円の民間火災保険に保険金額 1000 万円で保険料が年間 28,200 円の公的地震保険を加えるオプションだけがある。2 番目に提示したメニューでは、さらに保険金額 1000 万円で保険料が年間 50,400 円の民間地震保険を追加するオプションも含まれている。

ここで非常に興味深かった選択パターンが 2 つあった。第 1 に、最初のメニューで公的地震保険に加入せず、民間火災保険のみに加入する選好を示した世帯が約 4 割であった。こうした世帯の多くは、民間火災保険(保険料 20,000 円)に比べて公的地震保険(保険料 28,200 円)が割高であると感じていた。

しかし、次に提示されたメニューで民間地震保険(保険料 50,400 円)に比べて公的地震保険(保険料 28,200 円)が割安であると分ると、最初のメニューで公的地震保険を選択しなかった世帯の 4 分の 1 が公的地震保険を選択するようになった。

第 2 の興味深いパターンは、最初のメニューで 5 割弱の世帯が公的地震保険に加入する選好を示したが、次のメニューでは、その 4 割弱の世帯が民間地震保険をさらに追加する選好を示した点である。すなわち、非常に高い保険料を支払ってでも地震災害に備えようとしている世帯は、決して少数派ではないのである。言い換えると、私的地震保険には、現行の公的地震保険が火災保険の半分しか補償しないことを補完する役割があることになる。

以上の研究結果は、地震保険に対するニーズは潜在化しているだけで、適切なマーケティングをすれば、公的地震保険についても、民間地震保険についても、潜在的な需要を掘り起こすことが十分に可能であることを示している。

地震保険の加入行動に関連する分析として「プロジェクト 1.2: 家計向け地震保険加入率・付帯率の決定メカニズム—東京都のケース—」は、従来の分析が都道府県別データを用いているのに対して、東京都内の市区别データを用いている点で新しい分析である。本研究では、市区别平均所得、地震危険度(建物倒壊危険度・火災危険度)を用いて、東京都の市区别の地震保険付帯率・地震保険加入率の決定メカニズムについて分析している。分析からは、(1)高所得者層ほど地震保険加入率が高い、(2)危険度の異なる地域間でクロス・サブシディゼーション(cross-subsidization)が生じている、(3)地震危険度が高い地域において地震保険加入率が高く、家計の方の災害意識がある程度高い、という結果が得られている。

(自然災害リスクの程度を映し出す鏡としての地価) プロジェクト(3.1、3.2、3.3)では、市場価格(特に地価)が自然災害リスクや環境リスクをどの程度反映するのかを分析し、市場価格をリスク・シグナルとして政策的に活用できるのかを検討してきた。これらの研究では、地震リスクに対する認識や環境リスクの改善・劣化が地価形成に適切に反映することを明らかにし、ハザードマップ等のリスク情報を積極的に提供することが政策的に重要であることを示した。

「プロジェクト 3.2: 活断層リスクの社会的認知と活断層周辺の地価形成の関係」では、ある地域の地震(ここでは、阪神淡路大震災)の発生が他の地域(ここでは、大阪府上町断層帯)の地震リスクが地価に反映する契機となったことを明らかにしている。

大阪府東部を南北に走る上町断層帯が起因となって直下型地震が生じる危険性については、地震研究の専門家や都市計画の関係者の間では 1970 年代ごろから認識されていたが、一般の人々の間ではまったくといっていいほど知られていなかった。しかし、1995 年 1 月 17 日に隣県の兵庫県で活断層に起因して大地震が発生したことから、事態は一変した。上町断層帯周辺の地価が地震リスクをきっちりと反映するようになったのである。

そもそも、阪神淡路大震災の勃発は、直下型地震の原因の 1 つである活断層帯に対する社会的な認識を根本的に改める契機となった。全国で活断層地図の販売が飛躍的に高まり、「活断層」をタイトルに含む書籍の売上が著しく増大した。活断層全般に対する社会的な関心が高まったことは、上町断層帯周辺の地震リスクを認識する契機ともなった。

私たちの研究では、地価公示データに基づいて上町断層帯に近づくほど地価がどれだけ低下する度合いを推計した。その推計結果によると、1995 年までは、上町断層帯周辺の地価が低下する傾向など、ほとんど認められなかった。しかし、1996 年以降、上町断層帯近辺ほど、地価が大きく割り引かれるようになった。なお、1995 年の

地価公示は1月1日を評価時点に設定しているため、それ以降に発生した阪神淡路大震災の影響が地価公示に反映されるのは、早くとも1996年となることに注意してほしい。

「プロジェクト3.1:地域危険度の変化が地価水準に及ぼす非対称的な影響—東京都のケース—」では、東京都において2000年代の都市再開発が進行した結果、地域危険度に直接影響を与える周辺環境が著しく改善し、地域別の地域危険度ランキングが大きく入れ替わったことを活用して、地域危険度ランキングの変化が地価の相対水準(各時点の平均地価からの乖離率)に及ぼす効果について計測している。

具体的には、東京都が1998年、2002年、2008年に公表した『地震に関する地域危険度測定調査報告書』から得られる地域危険度の相対的な指標と、当該報告書が公表された直後の東京都内の地価公示から得られる地価の相対水準(各時点の平均地価からの乖離率)のデータを用いながら、地域危険度ランキングの変化が相対地価に及ぼす影響について2つの非対称性のパターンを発見した。

第1に、相対的に安全な地域においては、地域危険度がさらに低下して相対地価が上昇する変化率の方が、地域危険度が上昇して相対地価が下落する変化率よりも大きい。第2に、相対的に危険な地域においては、地域危険度がさらに上昇すると相対地価が大きく下落する一方、地域危険度が低下しても相対地価がほとんど上昇しない。特に、前者の実証結果は、より柔軟な特定化について非常に頑健である。ここでは、これらの実証結果をプロスペクト理論に沿って、前者の結果をゼロリスク指向として、後者の結果を現状維持バイアスとして解釈している。

上述の実証研究からは、耐震化投資のインセンティブを考察する上で重要な政策インプリケーションを導き出すことができる。もし、現状維持バイアスが支配的であれば、地域危険度を引き下げる投資は積極的に評価されずに耐震化投資のインセンティブが削がれてしまう。一方、ゼロリスク指向が支配的であれば、危険度を引き下げる投資が積極的に評価されて耐震化投資のインセンティブは強まる。

本プロジェクトでの実証結果に基づくと、ゼロリスク指向の強い地域危険度ランキングが低い地域では、市場メカニズムを通じて耐震化のインセンティブが働くが、地域危険度ランキングが高い地域で現状維持バイアスが強ければ、政府や地方自治体は、耐震化投資に対する積極的な働きかけが必要となってくるであろう。

2000年9月に愛知県名古屋市を中心に記録的な豪雨にみまわれた。東海豪雨と呼ばれるこの災害では、2日間の積算降水量が多いところで600mm前後にもおよび、破堤3か所、越水が17か所、死傷者が100名を超え、床下浸水などの住宅被害が7万戸以上にもなった。この災害の後、2003年に名古屋市は洪水ハザードマップを作成し、市内の全住宅に配布を行い、それ以降洪水リスクについての周知徹底を行ってきた。

そこで、「プロジェクト3.3:浸水危険度公表が地価形成に与える影響—新川、境川、日光川流域のケース—」では、デジタルマップとして入手した日光川流域、新川流域、並びに境川流域の洪水に対するハザードマップの浸水深のデータを用いて、周辺の地価分布に水害リスクがどのように反映されているのかを検証している。

本プロジェクトでは新川、日光川、境川流域の洪水ハザードマップの浸水深の深度が、周辺の地価分布にどのような影響を与えているのかを検証した。1983年から2010年の地価データをプールした推計結果から明らかになったことは、ハザードマップの浸水深が地価に負の影響を与えており、洪水の際により深く浸水する地域ほど地価が割り引かれていることがわかった。特に住宅系の地域において、深度が45cmを超えてしまうような床上浸水が想定されている地域では、地価が下方にジャンプしており、床下浸水地域よりも大きく地価が割り引かれていることがわかった。また、住民の洪水リスクに対する認知度が低く、かつ河川整備計画や流域水害対策計画が立てられていない河川流域では、洪水リスクに対する認知度が高く、河川整備対策等が十分にとられている地域と比較して、地価への洪水リスクの負の影響が、非常に小さいことが明らかになった。

また、年度ごとのクロスセクション分析から次のことが明らかになった。浸水深に対する感応度を時系列的に見た場合、2000年の東海豪雨というイベントが地価に一定の影響を与え、2003年のハザードマップ公表やその後の防災対策といったイベントがさらなる洪水に対する住民のリスク認知を向上させ、より強い地価への負の影響が表れてきた。このような傾向は、河川整備計画や流域水害対策計画が立てられ、洪水リスクに対する住民意識が高い流域において顕著にみられるといった、河川流域間における意識差が明確にあらわれていることが示されて

いる。

(マンションを守る上でのマンション管理組合の重要性) わが国のマンションの維持管理投資、修繕投資などの再生投資が過小なものに留まっているという指摘は多くの方面からなされている。その原因として集団的意思決定にともなう取引費用の存在が指摘されることも多い。しかし多くの指摘は、一般的な可能性の指摘にとどまっており、統計的な検証を経ていない。それは、適切な再生投資との乖離を直接観察することが困難であるという事情による。

「プロジェクト 2.1: マンション再生投資に関する実証研究」では、専門家による適切な再生投資水準の評価を伴うアンケートを実施することで、マンションの再生投資水準を統計的に検証した。具体的には、2009 年 1 月に首都圏マンション管理士協会に委託して、個別マンションの物理的状況を踏まえた管理費の徴収額、修繕積立金の額を評価するアンケートを実施した。こうしたアンケート調査によって、マンションの物理的状況、居住者の属性に関するデータのみならず、再生投資額の適正水準と実際の水準に関するデータを入手することに成功している。

アンケート調査を分析した結果、管理費の徴収はシステマティックなバイアスはないものの、より長期の視点からの判断が必要な修繕積立金は過小な水準となっていることが明らかになった。またその要因として、総会や理事会の機能性に代表される集団的意思決定のコストが影響を与えている可能性が示唆されている。

このデータを用いて行った計量経済学的な分析で解明されたのは、管理費では総会の機能性が、修繕積立金では理事会の機能性がそれぞれ重要である点であろう。また修繕積立金については、マンション居住者や用途の多様性も負の方向の影響を与えていることも明らかになった。

維持管理投資については、日常的な住宅サービスと直結しているため、適切な投資レベルの判断を区分所有者は大きな混乱もなく行うことができる。このため総会での意思決定がスムーズに行われる限り、適切なレベルの維持管理投資を実施できる。しかし、修繕投資は将来時点で実施され、利得も将来に発生するため、区分所有者の様々な時間的視野、時間選好、予想によって適切と判断されるレベルが異なる。このような多様な利害調整を総会で直接行うことは困難である。この場合、総会の委任を受けた執行機関である理事会が区分所有者間の利害調整を行うことになる。つまり、修繕積立金の適正なレベルを設定し、合意をとるためには理事会の機能性が大きな役割を果たしている。

(大地震と子供たちの人的資本形成) ここで、建物の耐震性を高めることは、地震による物的・人的被害を最小限にするだけでなく、地震によって若年層の健全な人的資本形成が阻害されるのをできるかぎり防ぐ目的のあることも強調しておきたい。特に、地震による建物倒壊で長期間にわたる移住を強いられた児童たちは、勉強環境の著しい変化に適応を迫られ、彼らの人的資本形成に対して悪影響を受ける可能性がある。

しかし、大災害が児童の人的資本形成にどのような影響を与えたのかを厳密に実証的に分析した研究はまだまだ少ない。「プロジェクト 1.3: 大災害は人的資本形成にどう影響するか? —四川大地震のケース—」では、2008 年 5 月に発生した四川大地震が当該地域の児童の教育環境に与えた影響を綿密に分析している。

この研究は、四川大地震による被害に局地性があることに着目して、住居や学校などの建物被害が著しい地域を処置群(treatment group)、地震による建物被害が軽微であった地域を対照群(control group)として、両グループを比較しながら大地震の人的資本形成に与える影響(大地震から人的資本形成への因果関係)を厳密に識別している。なお、処置群の地域で住居や学校を失った児童たちは一時的な移住も強いられた。

また、人的資本形成への影響については、地震前後に実施した試験成績の比較から認知能力や学力への影響といった認知的な側面とともに、児童に対する詳細なアンケート調査を通じて心理状態への影響といった非認知的な側面も分析を行っている。最近のフィールドリサーチでは、被験者について外部から確認できる客観的な指標(本研究では、試験成績)ばかりでなく、被験者の主観的な判断や評価も重視するようになってきていることにも言及しておきたい。

本研究は、今般の東日本大震災が被災地域の児童の人的資本形成に与える影響を考察する上でも、さまざまな示唆を与えてくれるであろう。

4. 研究成果及びそれがもたらす効果

本研究全体としては、住宅ストックの質向上には、規制強化等を通じた行政依存型の課題解決方法ではなく、政府と市場のプレイヤーが協調しながら適切な危険回避行動を引き出す新たな慣行作りが重要であることを強調してきた。「緩やかな介入主義」というキャッチフレーズで本研究のメッセージを分かりやすく社会に伝えることに努めてきた。

緩やかな介入主義の実践 これまでの住宅ストックの質の維持は、政府の規制強化と民間の規制遵守によって住宅ストックの質を維持しようとする政策枠組み(強い介入)によって図られてきたが、政策目的は必ずしも達成されなかった。一方、本研究では、市場プレイヤーが自らの意思で住宅ストックの質向上を目指す契機をあくまで重視し、政府は情報提供と環境整備によって市場プレイヤーの適切な選択を後押しするという枠組みを「緩やかな介入主義」として社会に提起してきた。

たとえば、最低基準にすぎない建築基準を上回る耐震基準を選択するように誘導する仕組みや、経済的に有利なオプションである公的地震保険を選択するように誘導するメニューを具体的に提案し、消費者行動のバイアスを解消しながら危険回避的な選択行動を誘導できることを実証してきた。こうした研究過程においては、供給者側(たとえば建設会社や保険会社)の方にも、消費者の潜在的なニーズを過小に評価し、消費者の危険回避行動を引き出すことに失敗したケースがあることを明らかにし、供給者行動のバイアスを解消することの重要性を指摘してきた。また、政府や行政の側にもバイアスがあり、適切な情報開示が市場参加者の危険回避行動を上手く引き出す効果を過小に評価してしまい、無責任な情報提供回避や無謀な安全確約に陥る傾向があることも明らかにしてきた。

このように消費者、供給者、政府・行政のそれぞれの側にバイアスがある場合には、従来の規制強化中心の枠組みや行政依存型の手法では住宅ストックの質向上という課題を根本的に解決することができない。消費者や供給者も、当事者として課題解決に関与し、自らもリスクと費用を負担しながら危険回避行動の便益を実現する必要がある。政府も、リスクと費用をすべて負担するような形で課題解決を図ろうとするのではなく、消費者や供給者とリスクや費用を応分に分担するような環境を整備する必要がある。本プロジェクトの研究成果は、そうした政策環境を創出することに資してきた。

研究成果の共有を目的としたさまざまなチャンネルの活用 本研究は、消費者、供給者、政府・行政がそれぞれ当事者として協調しながら住宅ストックの質向上という課題解決を図れるような環境作りにも努めてきた。本研究のアンケートや実験をデザインする場合には、政策担当者、建築士、弁護士、保険会社などの方々に協力を求め、また、アンケートや実験に消費者の立場として参加した方々には、課題解決を阻んでいる要因に自覚的になってもらえるような工夫をしてきた。研究成果についても、政策担当者、建設会社、保険会社の方々と意見交換の機会を積極的に設けてきた。

2010年頃より、研究成果は研究論文ばかりでなく、新聞、雑誌、ウェブマガジンにも寄稿した。2011年には2回(2月と8月)シンポジウムを開催し、多くの一般市民、政策担当者、供給者の方々に参加して頂いた。2012年3月に公開した本プロジェクトの研究書(前掲)は、それまでに本研究に関わってこられた方々や問題意識を共有してもらえる方々にお送りし、広く研究成果を伝えることに努めてきた。また、より広範な市民の方々に研究成果の一端を知ってもらうために、日本科学未来館の企画展(2013年3月から6月)にも出展をした。

震災復興への関与・継続的な取組 本プロジェクトのメンバーは、震災復興においても、本研究の政策含意を活かしながら、従来の行政依存型の復興ではなく、市民と行政がリスクと費用を負担しながら協調して震災復興という課題を解決すべき枠組みを提案してきた。