

課題設定による先導的人文学・社会科学研究推進事業（実社会対応プログラム）
研究テーマ公募型研究テーマ 研究概要

課題

規制改革の評価分析

研究テーマ名

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

責任機関

政策研究大学院大学

研究実施期間

平成25年10月～平成30年9月

研究プロジェクトチームの体制

氏名	所属機関・部局・職名
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
分担者 久米良昭	政策研究大学院大学・政策研究科・教授
吉田恭	内閣官房国土強靱化推進室・参事官
西脇雅人	早稲田大学・高等研究所・准教授
浅見泰司	東京大学大学院・工学系研究科・教授
中川雅之	日本大学・経済学部・教授
吉田修平	吉田修平法律事務所・代表・弁護士
植松丘	政策研究大学院大学・客員教授・不動産鑑定士
丸岡浩二	住宅金融支援機構・調査役

配分（予定）額

（単位：円）

平成25年度	平成26年度	平成27年度
4,300,000	3,100,000	3,650,000
平成28年度	平成29年度	平成30年度
2,590,000	2,100,000	1,650,000

※平成29年度・平成30年度・平成31年度については予定額

研究目的の概要

本研究は、この2003年民法・民事執行法改正が競売市場に与えた影響を詳細に分析して、その便益のみならず費用（＝弊害）を事後的に解明する。これにより、不動産競売制度に関して、米国型の民間競売制度導入、売却基準価額による落札制限の撤廃、後順位抵当権者の同意を必要としない任意売却制度の創設など、今後の規制改革課題を提案し、その実施による社会的な便益と費用を予測するモデルを構築したうえで具体的に規制改革の純便益（＝便益－費用）を計測して提示する。

さらに不動産競売市場の規制改革の効果分析手法を一般化・普遍化することにより、今後の規制改革推進にも資する成果を得ることを目的として実施するものである。

研究計画の概要

首都圏1都3県を対象として1990年代以降の首都圏・不動産競売物件、すなわち東京、横浜、千葉、さいたまの各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、ヘドニック分析により、2003年競売市場規制改革による純便益を計測する。