

日本の中古住宅市場の問題点に関する理論的・実証的分析

代表 山崎 福寿（上智大学経済学部経済学科 教授）

委員 浅田 義久（日本大学経済学部経済学科 教授）

〃 瀬下 博之（専修大学商学部 教授）

[研究報告要旨]

本研究は日本の中古住宅市場において住宅の流通を阻害する法や制度の理論的、実証的分析を目的としている。

1 章で日本の中古住宅の取引量が少ない原因は、中古住宅市場での情報の非対称性だけではなく、中古市場と連関がある持家市場、賃貸借市場、金融市場、労働市場の分析も必要であることを明らかにした。中古住宅市場を活性化するためには、情報の開示システムと保険制度を組み合わせることによって、品質の改善をはかることが必要である。その結果、住宅価格が高くなるが、資材や施工の標準化は、価格の低下で解消することができる。また、住宅金融市場を整備して、金融機関が資金を貸しやすくする必要もあろう。

2 章では日本で中古住宅市場が十分に活性化していない理由を、経済学の理論を用いて検討した。実際に市場で見られるリフォーム済みの中古住宅が、リフォームされていない住宅より価格が低くなる現象も、情報の非対称性によって容易に説明することができる。借地借家法によって、中古住宅に対して逆選択問題が深刻化した可能性にも言及した。

最後に、3 章では情報の非対称性や、借家法などが、家賃や価格、住宅建設量、住宅ストックにどのような影響を与えているか検討した。中古市場においては、中古住宅の質に関する情報の非対称性によって住宅のユーザーコストを上昇させることによって、家賃の低下、住宅価格の上昇、住宅ストックの減少を招くことを明らかにした。

また、マンション建替えの社会的費用を、ヘドニック分析を用いて検討した。その結果、マンション1戸あたりの社会的マンション建替え費用は 1,528,282 円/年、全国で約 29 兆円/年の損失が発生していることになると推計された。また、借家法によって借家人を追い出せないことから発生する費用はマンションで戸あたり 72,713 円/年、戸建てで戸あたり 412,926 円/年となる。