

都市住宅学における経済学

大阪大学社会経済研究所 大竹文雄

1. 研究課題・研究方法

(1) 「都市住宅学」の経済学分野割合

『都市住宅学』に掲載された経済学者の論文・論説をテーマ別に集計したものを表に示した。この表には、比較のために日本における近接分野の雑誌である『住宅土地経済』およびアメリカの雑誌である *Journal of Housing Economics* についての集計も示している。

まず、指摘できることは、論文総数としては『都市住宅学』における経済学者の貢献は大きくないことである。論文総数 717 本のうち、経済学者が執筆したものは 64 本であり全体の 8.9% を占めるにすぎない。しかも経済学者の論文は、借地借家法関連に集中している。経済学者の執筆論文のうち約 4 割が借地借家法に関するものであった。しかしながら、都市住宅学会の大きな貢献の一つが、2000 年における定期借家制度の創設であったことを考えると、経済学者がこの借地借家法に関して『都市住宅学』で多数の論文を発表したことには大きな意義が見いだせる。

経済学者の貢献が借地借家法に集中していたことは長所でもあるが、短所でもあった。それは、都市住宅学における経済学的アプローチが狭いテーマに偏ったことにより、他のテーマにおける経済学の有効性を示したり、学際的研究を引き起こすことに貢献しなかったことである。

『住宅土地経済』や *Journal of Housing Economics* においては、非常に幅広いテーマについて経済学的研究が行われていることがわかる。

しかし、こうした経済学の様々な分析手法や知見が『都市住宅学』を媒体として他分野で紹介されることは少なかった。『都市住宅学』における経済学

	都市住宅学	住宅土地経済	<i>Journal of Housing Economics</i>
論文数	64	150	194
期間	1993-2002	1991-2002	1991-2002
分野	%	%	%
公団	6.3	0.7	
借地借家法	37.5	4.7	2.5
住宅金融	3.1	10.0	21.6
住宅需要	3.1	13.3	14.4
税制	6.3	12.7	3.6
地価	6.3	10.7	5.1
中古住宅	1.6	0.7	0.5
品質	1.6	0.7	
家賃補助	9.4		
開発利益	1.6		1.0
高齢者差別	3.1		
震災	3.1		
地方分権	3.1		
都心居住	1.6		
住宅価格		12.0	21.1
短期賃借権		1.3	
住環境		2.7	
通勤		2.0	
集積		3.3	
規制		3.3	1.5
再開発		1.3	
社会資本		2.7	
住宅供給			3.1
GIS			0.5
コミュニティ			1.5
ゾーニング規制			1.0
ホームレス			2.6
公営住宅			1.0
住宅投資			4.1
住宅補助			2.6
人種差別			4.1
概論	10.9	6.7	
その他	1.6	11.3	7.0
実証分析の割合	53%	61%	78%

(注) 岩田真一郎氏 (富山大学) の集計による

者の論文の特徴は、実証研究の比率が約半分に過ぎないことも指摘できる。

(2) これからの研究課題

これからの研究課題としては、デフレの下での住宅取得行動・売却行動の分析、ホームレス問題の発生原因や対策についての分析、教育・犯罪と都市住宅問題、高齢者の住宅問題・バリアフリー化の経済的効果、災害と都市・住宅、住宅税制・固定資産税・相続税といったものがあげられる。

(3) 手法の進展

分析手法として、GISデータを利用した分析、実験的手法による分析の進展が望まれる。GISデータの応用例として既に、鈴木亘がホームレスの居住地域の決定要因の実証分析を行っている。また、山鹿久木・中川雅之・齋藤誠は災害危険度が家賃や地価に与える影響を分析している。今後は、教育、犯罪、騒音などのデータを空間情報として用いて、地価や家賃の決定要因分析を行うことも重要である。

実験的手法による都市住宅問題の分析も今後の課題である。経済特区という政策手法は社会実験の手法につながる。アメリカでは、数多くの社会実験が行われてきた。たとえば、Katz 他(2001)は住宅バウチャー実験によって、バウチャーを支給された低所得者がどの地域に住むようになったかを分析している。日本においても中川雅之が、高齢者に対する借家差別を不動産業者に対する監査実験で分析し、大きな成果をあげている。

経済学的な都市住宅問題に対するアプローチへの批判として、市場メカニズムに任すと、どのような帰結が予測されるかが不明である、というものがあつた。今後は、実験的分析を含め定量的な分析がより重要となる。経済特区による実験の場合には、あらかじめデータを整備して政策評価を行うことが必要となる。

もう一つの分析手法は、制度改革を利用した自然実験による分析である。自然実験とは、制度改革があたかも実験的な環境をもたらす場合があり、その変化による影響を計量経済学的な分析を行って明らかにする手法である。例えば、山鹿久木と私は2000年3月の定期借家権導入前後のデータを用いて、定

期借家制度の導入が広い借家の家賃を15%程度引き下げたことを明らかにした。

2. 今後の都市住宅学会への具体的活動への提案

建築、都市計画、社会学、法学、住居学、経済学等の各専門学術雑誌で「都市住宅」に関する重要な研究について、他分野の研究者にも分かるような形で紹介する場を設定して学際的研究を推進する場として学会が機能することを望みたい。

3. 都市住宅学会が果たすべき役割

岩田規久男は『都市住宅学』の創刊号で、「都市住宅学」の専攻者には、自らの専門分野にもう一つの準専門分野をマスターするという意味で、プラス・ワンが要求される」と述べている。都市住宅学会には、研究者が「プラス・ワン」を獲得することを助け、その上で学際的研究を推進する場としての役割がある。今後もプラス・ワンをもった研究者の養成と研究発表、政策提言の場としての役割を期待する。もちろん、都市住宅学を専門とする経済学者の養成も重要な役割である。

< 文 献 >

- Katz, L.F., J.R. Kling and J.B. Liebman (2001) "Moving to Opportunity in Boston: Early Results of Randomized Mobility Experiment," *The Quarterly Journal of Economics*, Vol. CXVI, pp.607-654.
- 大竹文雄・山鹿久木(2001)「定期借家権制度が家賃に与える影響」『日本経済研究』No.42, pp.1-9
- 鈴木亘(2003)「GISを用いたホームレスの生活圏分析と都市政策」山崎福寿・浅田義久編『都市再生の経済分析』東洋経済新報社、近刊。
- 中川雅之(2001)「監査調査法による賃貸住宅市場における高齢者差別の実証分析」『都市住宅学』No.35, pp.21-26.
- 中川雅之(2002)「高齢者集中居住の分析」『都市住宅学』No.39, pp.19-24.
- 山鹿久木・中川雅之・齋藤誠(2002a)「地震危険度と地価形成：東京都の事例」『応用地域学研究』No.7, pp.51-62.
- 山鹿久木・中川雅之・齋藤誠(2002b)「地震危険度と家賃：耐震対策のための政策インパクト」『日本経済研究』No.46, pp.1-21.