



Title	ヘドニック・アプローチによる通勤と住宅の経済
Author(s)	山鹿, 久木
Citation	大阪大学, 2001, 博士論文
Version Type	
URL	https://hdl.handle.net/11094/42267
rights	
Note	著者からインターネット公開の許諾が得られていないため、論文の要旨のみを公開しています。全文のご利用をご希望の場合は、大阪大学の博士論文についてをご参照ください。

The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA

<https://ir.library.osaka-u.ac.jp/>

The University of Osaka

氏 名	やま が ひさ き 山 鹿 久 木
博士の専攻分野の名称	博 士（経済学）
学 位 記 番 号	第 1 5 9 3 9 号
学 位 授 与 年 月 日	平成13年 3 月 23 日
学 位 授 与 の 要 件	学位規則第4条第1項該当 経済学研究科経済理論専攻
学 位 論 文 名	ヘドニック・アプローチによる通勤と住宅の経済分析
論 文 審 査 委 員	(主査) 助教授 大竹 文雄 (副査) 教 授 小川 一夫 教 授 常木 淳

論 文 内 容 の 要 旨

本論文は、ヘドニックアプローチを通勤と住宅という大都市問題に適用して実証分析を行ったものである。より具体的には、大都市交通の通勤混雑の問題と借地借家法の問題である。

第1部では、通勤問題を扱っている。まず第2章で、通勤混雑の疲労による不効用を表す関数を含んだ効用関数から、その通勤者の家賃関数を導く。そして、その家賃関数を首都圏の通勤鉄道沿線住民の家賃のデータを用いて推定する。鉄道沿線の家賃がどのように分布しているかという情報から、通勤者の疲労を計測するのである。日本では通勤費が会社から支給されているにもかかわらず通勤距離によって家賃は異なっている。通勤距離によって家賃が異なってくるのは、家賃に通勤の時間・疲労といった非金銭的費用が反映されていると考えられる。このような考え方に基づいて、家賃情報から通勤の疲労コストを計測している。そして、第3章で、この疲労に基いて、通勤者の外部不経済を計測し、最適な混雑料金を導出する。その結果、最適な混雑料金は、最混雑時で現行の通勤定期料金の3倍は引き上げる必要があることが示される。第4章では、この混雑料金を首都圏の通勤者に課した場合に、現在の家賃分布がどのように変化するかがシミュレーション分析されている。本研究は、通勤時間と混雑率を同時に変数として含む家賃関数の推定としては、最初のものである。

第2部では、平成12年3月に施行された、賃貸住宅市場の効率化を目的に導入された定期借家権制度導入の賃貸住宅市場に与える影響を分析している。従来の借地借家法の下では、借家人保護が強く、貸し手の希望よりも借家人が長く居住することが可能であった。つまり、賃貸人にとっては、立退き料等の予測不可能なリスクが非常に多く、このリスクプレミアムを考慮した家賃設定を行っていた。したがって、日本の賃貸住宅市場では、長期間の居住可能性が高いファミリー層向けといわれるの広い借家の供給が阻害されていた。そこで新たに定期借家権制度が導入されたのである。まず第5章で、従来の借家法と、新たな定期借家権制度の違いを述べ、定期借家権制度導入が賃貸住宅市場へ与える影響を理論的な観点から議論している。第6章では、実際に賃貸住宅市場に供給された定期借家のミクロデータを用いて、定期借家と一般借家との違いを家賃関数を推定することにより明らかにしている。その結果、100㎡の借家であれば、定期借家は一般借家に比べて約20%家賃が低いことが示されている。本研究は、定期借家制度導入後、実際に市場に供給された定期借家のデータを用いて行われた最初の実証研究である。第7章では、第1部、第2部のまとめと今後の課題が述べられている。

論文審査の結果の要旨

本論文は、質が異なる財の価格決定に関する分析枠組みであるヘドニックアプローチを用いて、日本の大都市における通勤と住宅に関する問題を実証的に分析したものである。第1部において、家賃データを用いた通勤の疲労コストの推定、通勤の混雑から発生する外部不経済の計測、最適混雑料金の計測といった通勤に関する分析が行われている。第2部において、定期借家権の導入が賃貸住宅市場に与えた影響が実証的に分析されている。第1部の分析は、通勤時間と混雑率を同時に変数として含む家賃関数の推定としては、最初のものである。第2部の分析は定期借家制度導入後、実際に市場に供給された定期借家のデータを用いて行われた最初の実証研究である。いずれの分析も大量のマイクロデータを適切に用いたものである。実証手法も厳密であり、研究結果の政策的含意も重要である。したがって、本論文は博士（経済学）の学位を授与するにふさわしい業績であると判断する。