



Title	都市住宅政策の経済分析：都市の差別・リスクに関する実験・実証的アプローチ
Author(s)	中川, 雅之
Citation	大阪大学, 2003, 博士論文
Version Type	
URL	https://hdl.handle.net/11094/44501
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	なか がわ まさ ゆき 中 川 雅 之
博士の専攻分野の名称	博 士 (経済学)
学 位 記 番 号	第 1 7 9 6 2 号
学 位 授 与 年 月 日	平成 15 年 3 月 25 日
学 位 授 与 の 要 件	学位規則第 4 条第 2 項該当
学 位 論 文 名	都市住宅政策の経済分析—都市の差別・リスクに関する実験・実証的アプローチ
論 文 審 査 委 員	(主査) 教 授 大竹 文雄 (副査) 教 授 小川 一夫 教 授 ホリオカ、チャールズ・ユウジ

論 文 内 容 の 要 旨

本論文の目的は、「消費者・企業の経済合理的行動を明示的に組み込んだ政策体系を構築するための政策の企画立案プロセスの方向性の提示」と「高齢者住宅政策、都市防災政策、低所得者向け住宅政策における市場指向的な制度デザインの提示」を行うことである。本論文の分析の中で特筆すべき点は次の2点である。第1に、高齢者が賃貸住宅市場で差別されているか否かを検証するために、監査調査法という実験的手法を日本で初めて用いて分析されていることである。第2に、災害リスクが地価や家賃に正しく反映されているか否かをヘドニックアプローチを用いて実証分析を行ったことである。この二つの革新的な分析手法に基づいた厳密な経済学的実証分析をもとに、日本の都市住宅政策のあり方が具体的に述べられている。

本論文は、3部からなりたっている。第1部は、1章のみから構成されており、先行研究のサーベイや事例研究等により、経済学の知見を実際の都市住宅政策の企画立案過程に取り入れるための条件が整理され、実験・実証的な手法の採用が強く勧められている。

第2部では、「賃貸住宅市場における高齢者差別」に関連する問題を取り上げて、監査調査法という実験的手法を用いた分析結果が示される。第2章で、米国で人種差別等を検出するために発展してきた監査調査法が解説される。第3章では、単身高齢者に関して中川氏自身が実施した住宅監査調査「2001 大阪 住宅監査調査」のデザインが示され、「高齢者への紹介件数が有意に少ないこと」、「将来所得の低下、入居期間長期化のリスクがその原因と考えられること」等得られた結果が示される。第4章では、我が国の大都市で高齢者が集中的に居住している実態が示され、サーチモデルと住宅監査調査データを用いた実証分析を通じて、「非高齢者のコミュニティ選好」及び「借地借家法の継続家賃規制」が、その原因であるという解釈が示される。第5章では、対象を高齢者全体に拡張した新たな監査調査（「2002 大阪 住宅監査調査」）に基づく、高齢者差別の原因に関する仮説検定結果が報告されている。その結果、高齢者への入居差別は、人々の差別嗜好に基づくものではなく、統計的な差別に起因することが示されている。第2部で用いられた2つの住宅監査調査は、日本で初めて行われたものである。また、第2部は日本では行われたことがなかった監査調査手法に関する詳細なマニュアルとしての役割も果たしており、今後この種の調査を行う場合に参考になる。

第3部では、都市防災対策の制度設計の背景となる、消費者の危険回避行動の分析が行われる。第6章では、現行の都市防災対策、都市の防災性の描写が行われた後、ヘドニックアプローチを用いた規範的な分析により、人々が危

危険回避的に行動する場合には、リスク情報の開示が有効な政策であることが示される。第7章では、東京都の地震に関する地域危険度と地価を用いた実証分析により、消費者が危険回避的な立地選択を行っていることが支持されることが示されている。同様に第8章では、地震リスクと家賃の分析を通じて、消費者が建物構造の選択に関しても危険回避的に行動しているとする実証結果を報告している。さらに同章では耐震化投資の収益性の検証を通じて、借地借家法がもたらしめているゆがみの除去、ピグー税を用いた外部性の調整が都市防災対策として重要であることが示唆されている。

第4部においては、政策の効果の説得的な予測手法として、社会実験の採用が強く勧められている。まず第9章では、米国で発展した社会実験手法が解説され、現在わが国で活用されつつある実験的手法が評価される。第10章では、まず、米国で展開された住宅補助実験のサーベイがなされ、次に、わが国の低所得世帯の居住分布に関する分析を踏まえて、今後の政策の方向性が整理される。例えば、大阪府の公営住宅の地域配分が、低所得者の集中傾向をもたらしめている可能性などが示され、社会実験の実施を踏まえたバウチャーの検討が行われるべきことが示される。終章では、政策インプリケーションが総合的に整理されている。

論文審査の結果の要旨

本論文は、監査調査法を用いた賃貸住宅市場における高齢者差別の検証およびヘドニックアプローチによる災害リスクと地価・家賃に関する実証分析を行い、都市住宅政策のあり方を経済学的に分析したものである。住宅監査調査という新しい実験的手法の利用、巧みな仮説検定の設定、厳密な計量経済学的分析といった特徴をもつ本論文は完成度が高く、経済学への優れた貢献となっている。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。