

[共同研究]

少子高齢化時代における、不動産市場の流動性の検討と、 効率的な社会構築のための施策の検討

共同研究者

代表 浅田 義久 (日本大学経済学部教授)
山崎 福寿 (日本大学経済学部教授)
中川 雅之 (日本大学経済学部教授)
瀬下 博之 (専修大学商学部教授)
宅間 文夫 (明海大学不動産学部准教授)

はしがき

日本では、急速に少子高齢化が進み、今後は人的資源、土地や住宅など実物資源の一層の効率的資源配分が求められてくる。しかし、現状では、様々な法律や税制度によって、人的、実物資源の流動性が妨げられ、日本経済の効率性を低下させている可能性がある。

本研究では、人々の流動性を理論的、実証的に検討し、現状での問題点を探る。そして、本研究の目的は、いま述べたような分析によって、少子高齢化が進む日本で効率的な社会を構築するためにどのような施策を行う必要があるかを検討することである。

当初、住宅市場を通じた人口移動の影響分析を行っていたが、その中で東京への集中もそれほど大きくないことがわかり、東京への流入を阻害している可能性を検討した。その結果、東京都市部で多い木造住宅密集地域の外部不経済が流入を阻害している可能性が明らかになった。そこで、2章で災害地域の災害対策を阻害する要因を実証的に分析するに至った。また、女性の人口移動が結婚市場を通して出生率に影響を与え、今後の日本の成長率に影響を与えるのではないかと考え、3章で有配偶者率、出生率の地域格差がどのように起こっているかを検討した。

上記の分析を通じて、人々のモビリティを高める施策の必要性が明らかになり、今後は具体的な施策の検討が必要となってきた。

章立ては以下の通りである。

- 1章 浅田・宅間 資本コストや住宅所有形態等が不動産市場を通して人口移動に与える影響の実証分析
- 2章 山崎・瀬下・浅田 都市の災害危険地域居住者の災害対策に関する分析
- 3章 中川 有配偶者率、出生率の地域格差の分析－結婚市場としての東京

各章の概要はおおよそ次の通りである。まず、1章で人口・世帯構造、経済要因、政府の地方振興政策や住宅の所有形態や住宅保有コストである資本コストなどが不動産市場を通して人口移動にどのような影響を与えているかを、都道府県別パネルデータを用いて実証的に検討した。

次に、2章で都市の災害危険地域居住者の災害対策に対する行動を分析するため、2013年度と2014年度の2回アンケート調査を行い、プロビット分析を用いて防災対策や地震保険加入行動を分析した。

最後に、3章で結婚市場としての東京への女性の移動を理論的に分析し、実際のデータからその理論を検討した。

本プロジェクトは、日本大学経済科学研究所からの研究費の援助を得て実施されたものである。ここに感謝の意を表す。