

## 事後評価シート

調査研究課題名	不動産価格の形成過程に関する実験研究
担当者	研究調整官 松野栄明、前研究官 西畑知明、研究官 成田佳奈子 客員研究官 広田真一、客員研究官 鈴木久美、客員研究官 宇田川大輔
①当初目標と目標達成度	<p>米国の住宅バブルとその崩壊が発端となった世界同時不況や我が国における 1980 年代後半の地価高騰バブルとその後の「平成デフレ不況」が例としてあげられるように、バブルの発生と崩壊はこれまで実態経済に大きな影響を与えてきた。</p> <p>経済の持続的成長のためには、その発生の抑止、初期段階での対策が必要であり、そのためには不動産価格形成のメカニズムの把握が重要である。本研究は不動産価格形成メカニズムの把握を目的として実験経済学的手法を用いて分析を行った。</p> <p>その結果、不動産取得費用が賃貸価格に影響を与え、その賃貸価格が不動産の売買価格に影響を与え、さらにはその賃貸価格が売買価格に影響を与えるという複合的・連鎖的メカニズムが働いている可能性が示された。従って当初の目的は達成したと考える。</p>
②調査研究内容の妥当性	<p>実際の市場データを用いて行う実証研究は多くあるが、それはファンダメンタルズ水準を厳密に把握することが難しく、バブルの複数要因を考える場合も個々の要因を分離して考察することが困難である。それに対して、実験経済学的手法によれば実験条件をコントロールできるため、バブルが発生しているか否かを明確に把握でき、その要因に関する実験条件を変えることで影響の有無等を調べることが可能になる。</p> <p>本研究では、早稲田大学の学生を被験者として、コンピューターによる不動産の売買、賃貸に関する意思決定を行ってもらい経済実験を実施、結果を回帰分析したところ、不動産取得費用が賃貸価格に影響を与え、その賃貸価格が不動産の売買価格に影響を与え、さらにはその賃貸価格が売買価格に影響を与えるという複合的・連鎖的メカニズムが働いている可能性が示された。</p>
③調査研究の仕組みの妥当性	<p>本研究では、研究精度の向上を期するため、実験経済学の 3 名の学識者（広田真一氏（早稲田大学商学大学院教授）・鈴木久美氏（米沢女子短期大学社会情報学科講師）・宇田川大輔氏（早稲田大学現代政治経済学術院助手）からの確な意見・示唆を受けながら調査研究を進めることができた。</p>
④成果と活用（予定）	<p>研究成果を当研究所のホームページや学会等へ広く公表する。今後の健全な不動産市場の形成への検討材料として活用されることが期待される。</p>
⑤その他	<p>PRI レビュー第 27 号 大阪大学特定領域研究 Expss21 市場班ワークショップにて研究中間報告</p>