

有識者意見の概要及び意見に対する対応

1. 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	
2. 有識者意見の概要及び対応 大阪大学 社会経済研究所 西條 辰義 教授 他	
意見の概要	意見に対する対応
<p>被験者に与える情報として、成約レントに加えて成約率（空室率）も与えてはどうか。</p> <p>各ラウンドにおいて被験者それぞれに200ポイントの現金を与えることをあらかじめアナウンス（フレーミング）している。第1期の不動産売買市場で不動産を買い取らせることにより市場に出回る現金が減少するが、それが何らかの影響を及ぼしているといえないか。フレーミングのないケースと比較する必要があるのではないか。</p> <p>不動産賃貸市場においてレントが高めに出るのは、サンクコスト効果の他に、不動産所有者の提示するレントと借り手との照合（マッチング）の方法にあるのではないか。</p> <p>「サンクコスト」とは、今後どのような意思決定がなされようとも回収することが不可能な過去における費用・支出をいうのが一般的ではないのか。</p>	<p>被験者に、成約率に関する情報を与える実験についても追加的に実施した。</p> <p>第1期の不動産の売買価格により市場に出回る現金が減少することについては、本実験における着目点が「売買価格が高いほどその後の価格が上昇する」ことであり、流通する現金が減少することによって価格を下げる効果はありえてもその逆は考えられないため、買取価格の効果検証においては問題が無いと考える。</p> <p>不動産賃貸市場のマッチング方法は、実際の賃貸市場をモデル化したものであるので、この点について報告書において明確に示すこととした。</p> <p>「サンクコスト」という言葉は避け、不動産の買取価格の影響など、別の表現を用いることとした。</p>