

所属 経済学部 職名 教授

氏名 井出 多加子

<研修報告>

今回の中期研修は、2月下旬から拡大した新型コロナウイルスとそれによる海外渡航の困難などから、海外調査をふくめて大幅に計画を修正せざるを得ない状況となった。

その中でも、インターネットでの情報収集やインタビューなどを通じて、主に国内の制度や現状を把握し分析することで、以下の通り一定の成果を上げることができたのは極めて幸いであった。

1. 不動産競売に関する情報および最低価格のあり方について

「不動産価格情報の現状と課題 日本の競売の事例から」論説 日本不動産学会誌  
Vol. 33 No. 4 (131)

不動産競売市場は、過去に複数の研究成果を得ていたが、その後の制度改正による透明性の拡大、ならびに民間事業者の参入などもあって、競争性がかなり高くなってきた。そのため、特定の集団が参加する「閉ざされた取引所」から、一般市場での売却を目的とする「仕入れ市場」という性格が強くなってきている。

研究の視点として、情報提供と入札のしくみに注目している。一般企業や消費者に直接きめ細かい情報を提供している専門仲介業者2社へインタビューを行い、制度の課題や情報提供のあり方などについて現状を把握した。これらをもとに、「情報提供」という視点から、一般不動産市場と情報提供のあり方について比較を行い、詳細な大量のデータを直接提供する事よりも、購入者の意思決定の段階において、信頼性の高いデータを効果的に提供する事の重要性を指摘した。

中期研修では外部へのインタビュー調査などが不可能のため、「最低価格」について分析する目的で、関連する項目についてインターネットで情報を収集整理し、マイクロデータ分析のためのデータセットの整備を行っている。

2. 日本の下水道事業の特性に関する実証研究

「維持管理費からみる下水道の事業特性～広域化・共同化への提言」論説「公営企業」2020年4月号、一般財団法人地方財務協会

日本経済が成熟化し、人口減少が進む中、地方自治体の財政赤字が深刻となり、地域経済を支えるインフラストラクチャーが持続不可能な状態に陥っている。インフラストラクチャーは多岐にわたり、そのサービス提供と費用構造も多様であるが、本論文

では「独立採算」と「一般会計負担」という2つの性質を併せ持ち、地方自治体の責任としてサービスが提供されている「下水道事業」に注目した。

下水道事業は、企業会計を導入することで情報の整理が進んでいるため、より信頼性の高いマイクロデータの利用が可能となっている。補助金や一般会計からの繰り入れなど、財源のしくみが複雑であり、現在は事業の独立採算のための経費回収の議論が盛んとなっている。経費回収率をみると、人口の多い大都市では回収率100%を超える自治体も多い一方で、事業開始から年数の浅い小規模自治体で事業が困難となっている。独立採算達成には、料金収入の増加あるいは処理費用の削減が必要となる。下水道料金は、現在水道料金と合わせて徴収されるため、その料金の引き上げは住民の生活を直撃し、場合によっては不適切な汚水処理につながることも懸念とされる。現在、処理費用削減のために複数の隣接する自治体の事業をまとめて規模の経済をめざす「広域連携」が盛んとなっている。

本研究では、費用構造に注目するため、企業会計が導入されている自治体事業に関するマイクロデータを収集し、汚水処理に関する規模の経済を統計的に検証した。規模の経済は、人口に関するもの、処理区域面積に関するもの、など複数がこれまで感覚的に議論されてきた。本研究では複数の視点を一つの概念にまとめて検証し、汚水処理区域面積における処理人口密度について、強い規模の経済が検証できた。したがって、人口密度の低い市町村を合併などによって広域化することは、全体としての区域内処理人口密度が低下することで、逆に処理コストが引きあがる可能性が示唆される。長期の人口減少を念頭に、より抜本的な公的サービスの在り方を検討することが重要と思われる。

### 3. 建設業における人材育成について

日本不動産学会開催シンポジウム「国際化に対応した不動産政策」研究発表 2020.  
9.16 発表

特定の産業と職種で深刻な人手不足が続く中、2019年から「特定活動」として日本は外国人労働者を本格的に受け入れる政策を開始した。14業種が指定され、その中で重点的に制度が進められている職種が、建設業労働者と介護福祉従事者である。建設業労働者に関する研究は、成蹊大学助成制度を用いてアンケート調査を実施し、その分析結果をもとにシンポジウムにおいて受け入れ制度の方向性と課題を議論した。

現在、新型感染症防止のため海外との人の移動が制限されているが、建設業労働者の多くはベトナムから受入れが本格化していて、すでにベトナムとのビジネス面での人の移動は緩和され、10月からはさらに留学生や技能実習生等の受入れも再開する予定である。

建設業労働者の受入れ体制は、国が主導となってこれまでの技能実習生の問題点を改善し、ベトナムで日本語と基礎的技術を習得し、日本では同一労働同一賃金のもとに、資格とキャリアアップの制度に基づいて、日本経済に中長期に貢献してもらうこ

とを目指している。他の業種と比較しても、賃金を含めて優れた制度であるから、さらに今後の受入れのモデルとなるよう、現状の資格制度にかんする課題を議論した。

以上