

# 等身大の人間行動を考えた 地震リスクマネジメントのすすめ

一橋大学 大学院 経済学研究科 齊藤誠

# 住宅ストックの質を向上させるために “緩やかな介入主義”のすすめ

---

- ▶ 自由放任主義と介入主義の間での大きなスイング
  - ▶ 規制緩和と規制強化の繰り返し
- ▶ 政策思想と人間観
  - ▶ 自由放任主義：賢い個人
  - ▶ 干渉主義(愚民政策?): 愚かな個人
  - ▶ 緩やかな介入主義：ほどほどに賢く、ほどほどに愚かな個人(?)
- ▶ 行動経済学と“緩やかな介入主義”の親和性
  - ▶ 人間の認識と選択の限界に照準を当てた経済学

# 規制強化がもたらす弊害

---

- ▶ 耐震強度偽装事件への政策対応
  - ▶ 建築確認手続きの厳格化
  - ▶ 構造建築士の要件の厳格化
  
- ▶ 起きたことは？
  - ▶ 建築士市場：供給制約の下で需要拡大で賃金の上昇
  - ▶ マンション市場：供給不足でマンション価格の上昇
  - ▶ 規制強化では、ある経済主体のレント上昇だけに終わることが多い。

# なぜ、下限である規制水準を 行動様式として受け入れてしまうのであろうか？

---

## ▶ 政策側の事情

- ▶ 規制水準に張り付いた状態をもって、政策効果を強調する傾向が官僚機構の側にある。
  - ▶ 「大地震で倒壊しない」が「関東大震災が来ても大丈夫」に・・・
- ▶ 規制水準に張り付いた状態で規制順守をさせることが、官僚組織のレゾナードールとなりやすい。

## ▶ 民間側の事情

- ▶ 「当局のお墨付き」をもって、免責とする傾向が民間主体の側にある。
- ▶ 本来は、規制水準を下限として、さまざまな民間主体がリスクを引き受けていくべきところが・・・
  - ▶ 時には、政府が責任を取らされる。
  - ▶ 時には、一番弱い立場の消費者が損害を被る。

# どうすれば、規制水準を上回るレベルで 多様な経済活動が生まれるのであろうか？（その1）

---

- ▶ 人間の認識と選択の限界に十分に配慮する。
  - ▶ 基本的知識の提供は、もっとも重要。
    - ▶ 地震保険アンケートに答えることで地震保険への理解が高まった！
    - ▶ 耐震性について分りやすい情報を提供すると、高い耐震性への選好が強まった！
      - 耐震性向上のコストって意外に安い！
      - 耐震基準って、最低水準なんだ！
      - 居住性との両立も可能なんだ！
      - 逆に、緊急地震速報警報機の付いた耐震強度不足のマンションの馬鹿らしさ…
  - ▶ ハザードマップのポテンシャル

# どうすれば、規制水準を上回るレベルで 多様な経済活動が生まれるのであろうか？（その1：続き）

---

- ▶ 人々のリスク認知のクセに配慮する。
  - ▶ 経験そのものがリスク認知の契機となる。
    - 兵庫県南部地震以降、大阪府の上町断層周辺の地価に地震リスクが反映するようになった。
    - リスクの水準は過大に評価されるが、リスクの変化は過小に評価される。
  
- ▶ リスク認知のクセをうまく是正する仕組み
  - ▶ 高質の標準やデフォルトの提示
    - 人々の本来ののぞましい選択を引き出す契機となる！
  
  - ▶ 選択におけるコンテキストの重要性
    - 同じ選択肢でも、コンテキストによって魅力的にも、そうでなくもなる！

## どうすれば、規制水準を上回るレベルで 多様な経済活動が生まれるのであろうか？（その2）

---

- ▶ リスク分担の仕組みを工夫する。
  - ▶ 規制水準をお上のお墨付きとする風土は、民間供給者よりも、規制主体や消費者にリスクをしわ寄せしやすい環境を作ってしまう。
  - ▶ 規制主体、民間供給者、消費者の間でリスクを分担する仕組みを作る。

どうすれば、規制水準を上回るレベルで  
多様な経済活動が生まれるのであろうか？（その2：続き）

---

▶ **たとえば、住宅ローンのノンリコース化**

- ▶ 担保物件となる建物リスクについて、住宅購入者と銀行が分担するような仕組み。
  - ▶ 万が一、瑕疵のある物件であれば、銀行が引き受ける。
  - ▶ 銀行は、事前に建物の性能検査をする強いインセンティブ。
  - ▶ もちろん、銀行がリスクを部分的に引き受けるのでローン金利は高くなるが、住宅購入者のリスクは軽減される。
- ▶ 住宅購入者は、住宅資産価値の維持に留意するようになる。
  - ▶ マンション管理組合の活性化
- ▶ 政府や自治体は、中古物件の性能評価のプラットフォームを作る。
  - ▶ 中古市場の充実

## どうすれば、規制水準を上回るレベルで 多様な経済活動が生まれるのであろうか？（その3）

---

- ▶ 質向上をビジネスとするような供給者側の工夫
  - ▶ 消費者はさらなる耐震性なんて求めていないという思い込み
  - ▶ 消費者は高額な地震保険なんて買うはずがないという思い込み
  - ▶ 消費者のニーズを反映した商品設計
    - ▶ 過大スペック、過小スペックを避けつつ、適度な商品に

# 規制当局、供給者、そして消費者の 良識ある市民感覚の重要性：「なぜ」を問う勇気

---

- ▶ なぜ、新築マンションの9割が耐震等級1なの？
- ▶ なぜ、自分たちの大切な資産なのに管理組合活動を人任せにするの？
- ▶ なぜ、地震多発国なのに地震火災が保険でカバーされないの？
- ▶ なぜ、一代限りで住みつぶす家ばかりなの？
- ▶ なぜ、お年寄りには住宅ローンを借りられないの？
- ▶ なぜ、二重ローンの悲劇が起こるの？
- ▶ なぜ、なぜ、なぜ、……

# 規制当局、供給者、そして消費者の 勇気ある最初の一步

---

## ▶ 規制当局

- ▶ 自分たちの引き受ける範囲に行政を限定するのではなく、市民にも、リスクとコストを率直に求めてみては？

## ▶ 供給者

- ▶ 消費者のニーズに真摯に向かい合って新しいビジネスをはじめてみては？

## ▶ 消費者

- ▶ 結局は、自分のことなんだから、最後は自分で決めてみては？

“緩やかな介入主義”のエッセンス：

規制当局や供給者のサポートを受けつつ、  
最後は、「消費者自身の意思で」