

審査の結果の要旨

氏 名 トラン ビエット タン

ベトナム国のように移行経済下にある市場においては、市場の取引手続きに関わる制度が未成熟であり、不動産取引市場においても、様々な問題が発生している。本研究は、ベトナム国ホーチミン市の不動産取引、特に前売り販売の手続き過程を対象に、そのプロセスにおけるリスクの実態を現地調査により明らかにし、不動産取引の手続き過程を法的、組織的、技術的さらに情報の非対称性に基づく経済学的モデルにより評価することを目的としている。

第1章は、序論であり、本研究の背景、目的と本研究で対象とする範囲、方法、構造を示している。

第2章では、不動産の前売り販売におけるリスクに関するこれまでの知見と研究を整理している。まず、不動産の前売り販売を行っている諸外国の制度を概観し、前売り販売システムにおける関係者である、開発業者、購入者、政府、金融機関が抱えるリスクを整理している。さらに、これらのリスクに対応する手法を諸外国の経験を文献調査により整理し、近年開発が盛んなベトナム国に対する示唆として取り纏めている。

第3章では、ベトナム国ホーチミン市における不動産の前売り販売手続き過程を3回の現地における実態調査により明らかにし、その詳細過程をリスクの観点から分析している。13の開発事業における42人の購入者、地元の開発事業者2社から6人、外資系不動産会社2社から3人、3つの金融機関から5人、市の土地登録課と建設課からそれぞれ1人のインタビュー対象者に対して、前売り販売取引の詳細な過程について調査を行っている。前売り販売手続きには、a)出資金契約、b)ローン無しの先払い契約、c)ローン付きの先払い契約の3つのタイプが存在し、それぞれの複雑なプロセスを明らかにするとともに、制度が抱える矛盾や購入者にとってリスクとなり得る契約、支払い、登記のプロセスを指摘している。

第4章では、明らかにした前売り販売システムを法的、組織的、技術的観点から評価するとともに、情報の非対称性に基づく経済学的モデルを用いて評価している。法制度に対する評価においては、実行可能性、明確性、有効性の基準を設定し分析した結果、諸制度間で矛盾が生じていること、事業の財務的実現性に関する責任が不明確であること、事業の支出管理のチェックが曖昧であること等を指摘している。組織的評価においては、事業関係者間の協力体制に対して、コミュニケーションの有効性、協力性の基準を設定し分析した結果、行政組織内の異なる部署間において複雑な手続きが発生していること、事業に関する情報提供に対して官僚的な手続きが生じていること、事業をチェックする第三者機関の関与が弱いことにより事業の中

止や延期に対するリスクや購入者の資金の流用のリスクが高いこと等を示している。また、技術的評価においては、事業関係者間のコミュニケーションを維持するためのインフラの実行可能性と事業を遂行する人的資源に対する専門性の基準を設定して分析した結果、事業に関するデータや情報提供のためのインフラのシステムが複雑で利用しにくいことや市の建設課で実施されている事業の財務的実現性のチェックが非専門家により行われていること等を指摘している。

さらに、Chan らの開発したモデルを拡張し、情報の非対称性を考慮した経済学的分析も実施している。その結果、情報の非対称性が大きくなるほど不動産価格が高くなること、資金の流用が大きくなるほど前売り市場が大きくなり、事業の中止の可能性が高くなること等を示している。また、開発事業者の評判が不動産の前売り取引とその市場に大きな影響を及ぼすことや、金融機関には購入者の資金を流用することにおいて開発事業者と共謀するインセンティブが働くこと等を理論的に示している。これらの結果は、ホーチミン市における不動産の前売り販売取引の実態調査においても、一部確認されている。

第5章は、結論であり、本研究で得られた成果を取り纏めるとともに、国内外の経験に基づきベトナムの前売り販売手続きの改善方策を示し、今後の課題を提示している。不動産の前売り販売取引における情報の非対称性によるリスクを低減するためには、政府、開発事業者および購入者それぞれが、そのシステム改善のための取組みを行う必要がある。

本研究は、ベトナム国のように移行経済下で制度が未成熟な国において、情報の非対称性の影響を大きく受ける不動産の前売り販売取引の手続き過程の詳細を現地調査により明らかにするとともに、購入者のリスクの観点からそのシステムを法的、組織的、技術的、経済学的に分析、評価を行い、改善の方向性を示唆したものであり、社会的に価値の高い成果を挙げたものと評価できる。

よって、本論文は博士（工学）の学位請求論文として合格と認められる。