

不動産業界における不正と経済学

麗澤大学経済学部准教授／土地総合研究所客員主任研究員 大越 利之

コーポレート・ガバナンス、コンプライアンス、CSR (Corporate Social Responsibility)といった言葉が広く通用する現在、多くの企業のホームページにおいて、その規模にかかわらず、法令遵守はもとより社会的・倫理的取組みが宣伝されている。その一方で、企業の大小の不祥事のニュースも絶えることはない。糾弾の対象となっている企業の活動は、違法な不正行為だけでなく、合法的であっても社会的規範や人々の道徳心から認められずに社会的制裁を受けるものまで範囲は広い。最近の不動産業界では、シェアハウスやアパート業者による投資家の預金残高の改ざんや、レオパレス 21 によるアパートの建築基準法違反が物件の所有者や借家人に対し大きな不利益を与えた。また、その企業の経営者や従業員、株主などの様々なステークホルダーも大きな痛手を被っている。企業不祥事のニュースを目にするたびに、やはり多くの企業は法的な制約の下で最大利潤の獲得を最優先し、いくらかの企業は、場合によっては利潤獲得のために大規模な不正を働くのだろうと考えてしまう。

人間が犯罪（不正）をするという意思決定を行うメカニズム、およびその最適な抑止政策を経済学のアプローチを用いて分析した先駆的な研究に 1992 年にノーベル賞を受賞したゲーリー・ベッカーの 1968 年の論文“Crime and Punishment: An Economic Approach”がある。これによれば、人間は犯罪を実行するか否かを合理的な経済計算に基づき選択する。犯罪から得られる便益の期待値が、捕まって処罰を受けた場合の損失の期待値を上回るならば、人間は合理的に犯罪を実行する。ゆえに有罪となる確率や罰金が大きくなればなるほど、犯罪を実行することの費用が大きくなるため、違法行為を犯す誘因は小さくなり、犯罪件数は減少する。つまり、費用便益分析を犯罪行為とその抑止策に応用したのである。

行動経済学者のダン・アリエリーは、この「合理的犯罪モデル」に対して批判的であり、異なる視点から人々の不正の動機を分析している。彼の仮説によると、人々は不正を行うとき、「自我動機（自分を正直者と肯定したい）」と「金銭的動機（合理的犯罪モデル）」が平衡するように不正のレベルを決めるといふ。彼は、不正に対する心理的な許容の度合いを「つじつま合わせ係数 (fudge factor)」と表現し、様々な実験により人々が必ずしも合理的に不正を行っているわけではないことを明らかにした。例えば、不正によって得ようとする対象が現金ではない場合、不正に対する自己肯定感が高くなりやすく、つじつま合わせ係数が大きくなる（オフィスから事務用品をくすねることが仮に心理的に許されたとしても、同額の現金を金庫から盗むことはできないだろう）。また、人々は合理的と考えられる不正の水準よりも、自我動機の働きによって低い水準の不正を行う傾向にあることを明らかにし、多数の小さい不正の積み重ねによる社会的損失が、少数の大規模な不正による社会的損失を上回ることを示唆した。こうした小さな不正に対しては、厳罰化ではなく、人々の道徳心を呼び起こす仕組みが有用であるという。

我々がニュースとして耳にする企業の不祥事は、少数の大規模な不正であり、利潤機会の獲得を狙った経済合理性に基づく意思決定のように思われる。しかし、不確実な世界で将来起こり得ることを正確に予測し、どのような不正行為が「最適」であるのか判別するのは不可能である。先の例でいえば、建築基準法違反のアパートを建設した1990年代半ば～2000年代前半に、その不正行為が明るみになるタイミング、発覚したときの社会環境などを予測することは困難であるため、その当時に不正発覚による費用の期待値を見積もったとしたら、おそらく今日の常識からすると過少であったのではないだろうか。20年前には既にインターネットは普及していたが、SNSなどにより今日の情報伝達の速度や拡散性は大幅に上昇している。仮に企業が法的に罰せられることがなかったとしても、不祥事の発覚により信用を失えば、不買運動や株価の下落を通じて、企業は不正から得た利益とは比較にならないほど、賠償費用とあわせて莫大な損失を被ることになる。

筆者が勤務する麗澤大学は、創立者廣池千九郎が提唱した「道徳科学（モラロジー）」に基づく知徳一体の教育が基本理念である。また廣池は、精神生活の法則である道徳と物質生活の法則である経済が一体であるという「道徳経済一体思想」を提唱している。近年では所属教員により、CSR、CSV（Creating Shared Value）などの企業の社会的・倫理的活動と本業のパフォーマンスの関係性についての研究が積極的に行われている。建学の精神を重んじる校風があり、学内の主要施設には「修天爵而人爵従之（天爵を修めて人爵これに従う）[孟子]」の扁額が掲げられている。企業不祥事のニュースを目の当たりにすると、「天爵」を顧みずに、不正を伴うほどに「人爵」を追求すれば、まさに「人爵」自体も失ってしまうということを痛感する。

今日の不誠実が引き起こす将来の代償の大きさを測ることは難しい。中長期的な視点で企業の経営や経済社会を考えたとき「正直者が馬鹿を見る」という結末は存在しないということを示しているのではないだろうか。

【参考文献】

Gary S. Becker (1968) Crime and Punishment: An Economic Approach, *Journal of Political Economy* 76(2), 169-217.

ダン・アリエリー(2012)『ずるー嘘とごまかしの行動経済学』（櫻井祐子訳）早川書房。