

特集 既存住宅流通市場の活性化に向けて

日本の住宅市場と家計行動

—借家市場の流動化と整備：定期借家をめぐって—

武蔵野大学教授・慶應義塾大学名誉教授 瀬古 美喜
せこ みき

本論文では、消費者の立場からみた借家市場の流動化と整備に関する3つの研究を紹介する。

具体的には、第1章で日本における借家人保護の建前に立った借地借家法が借家人の転居に及ぼす影響、第2章で定期借家導入の効果、第3章で中途解約可能なリース契約の賃料の期間構造に関する分析という三つのテーマに関する研究を紹介する。

1. 我が国の転居に対する借地借家法の影響

1-1. はじめに

日本の現在の住宅市場の状況を見ると、空き家率が全国的に増加していて、平成25年時点で全国平均13.5%という高い水準となっている。少子高齢化という我が国の近年の人口構造変化期に、住宅と家計のミスマッチ、すなわち居住ニーズのミスマッチが生じていることが、その要因と考えられよう。しかしながら、「住宅・土地統計調査」によれば、日本の年間転居率は1973年の8.1%から2013年では3.8%まで低下しているが、老年層だけでなく若年層でも転居率が下がっているので、必ずしも、高齢化だけが要因ではない。そこで、本章では、借地借家法に基づく借家人保護が、借家人の転居を阻害しているという観点から、制度的、政策的要因が、日本の転居率を低くしている可能性を分析する。借地借家法は、第2次世界大戦中に借家人を保護するために作られた法律である。賃貸借家人に契約更新権と家賃の面で、強力

な法的保護を与えているという特徴がある。この法律の存在により、家主が市場の状態に合うような家賃の値上げをすることは困難となっている。結果として、市場では家賃が上昇している状況でも、借家人は、同じ借家に継続的に住み続けられ、新たな借家に転居した場合に支払う新規家賃よりも安い（継続）家賃を支払えばよいことになるため、借家人の転居を阻害することになっていると考えられるのである。

このような状況を踏まえて、借地借家法による（暗黙の）家賃統制システムの借家人の転居への影響を分析するために、まず家賃統制の恩恵を享受している継続家賃を支払っている借家人と、継続家賃よりも高い新規家賃を支払っている借家人とを識別し、そのうえで、借地借家法により結果として生じている暗黙の補助金額を求め、借家人の転居に対する借地借家法の影響を分析した。

1-2. ハザードモデル

本章では、各世帯は生涯を通じて効用最大化に基づいて居住期間や住み替えのタイミングを決定すると仮定し、住み替えの発生を住み替えハザード率（次期に転居する確率）で捉える。転居の決定要因としては、世帯属性（所得(incomp)、年齢(age)、世帯人数(fsize))、住宅属性（住宅価格(hp)、家賃指数(rent)、築年数(hage)、部屋数(rooms))、労働市場の状況（正規雇用(reg)、自営業(self)、家族従業者(fam)および転職の是非(change))およ

び借地借家法(dirc)を考える。

1-3. データ

転居とその結果として得られる居住期間は、家計の動学的最適化行動の結果と考えられる。そこで、このような家計の行動を分析するためには、転居が生じた時点のデータだけではなく、過去のデータも必要となる。本章では、慶應義塾家計パネル調査(KHPS)が、パネル調査開始前に各世帯が現住居に入居した時の情報や、それ以前の住居に関する情報を使用することができるという利点を用いて、回顧パネル・データを作成し、分析用データ・セットとして使用している。観測期間は1980年1月から2006年1月までである。パネル調査の開始時点である2004年1月を基準時点として、それ以前に前住居、または現住居に入居した世帯を分析の対象としている。

1-4. 借地借家法の代理変数

本章は、借地借家法が借家世帯の転居を抑制していたかどうかを調べるのが目的である。そこで、転居の決定要因として、借地借家法により生じた暗黙の補助金額の影響を調べるために、以下のような変数を作成して、推計に用いた。具体的には、暗黙の補助額の継続家賃に対する比を用いた。式で表すと、

$$dirc = \frac{\text{借地借家法による暗黙の補助額}}{\text{継続家賃}} \\ = \frac{\text{市場家賃} - \text{継続家賃}}{\text{継続家賃}}$$

となる。継続家賃が、契約更新時の家賃である。日本では、上述したように、新規契約家賃は、借家市場での市場家賃として決定されるが、契約更新時の契約家賃の上昇が認められないため、市場家賃と継続家賃との間に差が生じ、この差が補助金の役割を果たしていると考えられるのである。したがって、この変数は、転居確率にマイナスの影響を与えると予想される。

表1 借家世帯から借家世帯へのワイブルハザード関数の推定結果

変数	係数	z	ハザード率
age	-0.238	-1.84 *	0.79
age2	0.003	2.00 **	1.00
fsize	0.106	0.26	1.11
age×incomp	0.000	1.25	1.00
age×fsize	-0.006	-0.62	0.99
age×hage	-0.001	-1.37	1.00
hp	0.001	1.19	1.00
hpgrsc3	5.583	1.54 +	265.88
rent	0.138	2.70 ***	1.15
rentgrsc3	-57.332	-3.03 ***	0.00
dirc	-3.370	-1.95 *	0.03
rooms	0.818	6.76 ***	2.27
reg	1.225	2.06 **	3.41
self	0.447	1.07	1.56
fam	-0.049	-0.06	0.95
change	1.424	2.62 ***	4.16
定数項	-20.061	-2.86 ***	
p	2.231	7.46 ***	

世帯数 231

転居世帯数 50

観測値数 1714

対数尤度 -85.4

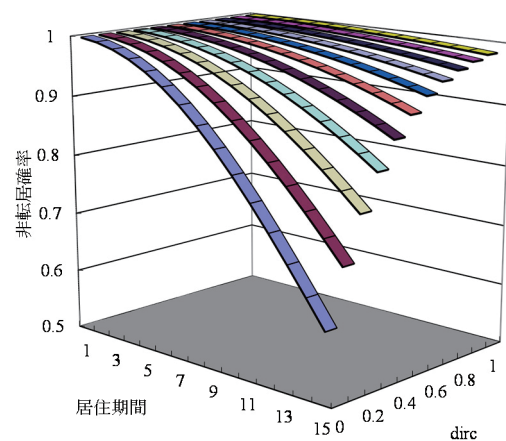
AIC 222.8

注: 有意水準: ***, 1%, **, 5%, *, 10%, +, 15%

地域ダミー変数の推定結果は省略されている。

出所: Seko and Sumita (2007a), Table 5. 変数の詳細に関しては、Table 1を参照のこと。

図1 暗黙の家賃補助の借家からの非転居確率への影響[dirc (0 (0.1) 1)]



出所: Seko and Sumita (2007a), Fig. 6

1-5. 推定結果とシミュレーション

表1が、借家から借家への転居に関するワイブル・ハザード関数の推定結果である。借地借家法による暗黙の補助率 dirc の係数はマイナスで、10%水準で有意であり、借地借家法による暗黙の補助が、借家世帯の転居を抑制していることがわかる。

図1は、異なる dirc の値別に、同じ借家にとどまる非転居確率を求めるシミュレーションを行った結果である。これらのシミュレーションは、世帯主年齢が35歳、世帯主は正規雇用として勤務し、現住居に居住し始めた時の実質所得は4,000,000円、世帯人員数は4人、住居の築年数は8年であり、関東地方に立地していると仮定して行ったものである。

シミュレーションは、 dirc を補助額がゼロから、補助額が継続家賃と等しい1まで、0.1刻みで増やすことにより行われている。 dirc が増加するにつれて、非転居確率が1に近づくことがわかる。借地借家法による暗黙の補助額が増加するにつれて、転居の機会費用が増えることになり、転居確率が低くなることがわかる。

1-6. おわりに

本章では、慶應義塾家計パネル調査(KHPS)を用いて、転居ハザード関数を推定し、借家世帯への借地借家法の影響を調べた。その結果、借地借家法は転居に対して、マイナスの影響を及ぼしていることが明らかになった。

現行借地借家法では継続家賃が抑制されているために、この制度が、借家世帯に補助額を支給する役割を果たし、これにより借家からの転居の機会費用を高めることにより、借家世帯の現在の借家居住期間を長引かせ、転居率を低下させていると思われる。

借家市場には、2000年3月に新たな居住形態として「定期借家権付き借家」(定期借家)が導入されている。この定期借家での契約では、賃貸契約の更新が家主と借家人の相互の合意に基づいて行われ、家主が市場状況に合わせた家賃を提示でき

る。継続家賃の裁判所による暗黙の家賃統制の影響を受けないこの定期借家の導入により、今後の転居率の拡大を促進することができると期待されている。

本章はSeko and Sumita(2007a)の分析を要約したものである。より詳細な分析結果については、Seko and Sumita(2007a)を参照のこと。

2. 家計の居住形態選択行動から見た定期借家導入の効果

2-1. はじめに

本章では、近年の借地借家法改正の影響を、家計の居住形態選択行動の観点から分析する。

2000年3月に旧借地借家法が改正され、定期借家権という新たな契約形態の借家が誕生した。この定期借家権は、それまでの日本の賃貸住宅市場におけるさまざまな問題を解決する狙いで導入されたものである。

旧借地借家法は1941年から、借家人に家主の意思による立ち退き要求に対する強力な法的保護を与え、法廷の保護の下での暗黙の家賃統制を作り出した。第2次世界大戦直後の極度な住宅不足と貧困の拡大していた時期には、この法律は、社会の安定と調和を作り出す役割を果たしていたが、現在は状況が大きく変化している。

そこで、旧借地借家法が改正され、日本の住宅市場に居住形態として第3の選択肢となる定期借家が導入されることになった。

新たに導入された定期借家契約は、期間満了によって契約が終了し、契約の更新のない契約形態である。定期借家の場合、期間満了による契約終了条件としては、書面による通知は必要だが、正当事由等は不要である。それに対して、従来から存在する一般借家の場合、貸主側からの一方的な更新拒絶の場合には、正当事由等が必要である。同一当事者間での契約の継続に関しては、定期借家契約では、更新は認められないので、引き続き借家関係を継続する場合には、再契約を結ぶことになる。それに対して、一般借家契約の場合には、

正当事由がない限り、契約は更新される。

このような両借家契約の違いによって、定期借家と一般借家は、異なるリスクに直面することになる。一般借家契約では、家主が賃料を上げるとは非常に難しいため、借主には、ほとんど賃料増額のリスクがない。しかし、家主には好ましからざる借家人に居座られるリスクがある。このような借家人が留まり続けると、マンションのような複数の借家からなる建物の場合、他の借家人に対する魅力が低下し、建物全体としての資産価値が低くなることになる。

一方、定期借家契約では、市場家賃に関するリスクを家主の計算に含めることができる。この法律の改正により、家主は、市場の状態に合わせ家賃を上げることができるようになった。そして長期の契約を結ぶことも可能になった。さらに家主は、望ましからざる借家人に居座られるというリスクから解放されている。しかし、家主にとっての定期借家契約の欠点は、床面積 200 平方メートル未満の建物の、居住用の賃貸借の場合に、転居、療養、親族の介護その他のやむをえない事情により、建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となった場合には、借家人による契約の解除が法律で認められていることである。

また、定期借家制度の創設には、政策立案者による、質の高い、大型の賃貸住宅の供給を増やそうという意図が反映されている。立案者たちは、もし法廷による暗黙の家賃統制が存在しなければ、家主が、新たな大型の借家を供給するだろうと考えて、この制度を創設した。

以下、本章では、定期借家を含む 3 つの居住形態（持ち家、一般借家、定期借家）に対する家計の選択行動の決定要因を分析し、経済厚生指標として補償変分を求め、この新たな定期借家が市場でどう評価されているかを検討する。

2-2. データ

この節では、分析に用いたデータ・セットと、3 居住形態に関するいくつかの記述統計量について説明する。データは、KHPS から抽出されたもので

ある。KHPS の長所は、3 居住形態に関する世帯の特徴を示す所得、世帯人員数のみでなく、住宅属性に関するデータも利用できることである。特に、2 種類の借家に関する豊富な情報も利用できることが便利な点である。

この KHPS の第 1 波、第 2 波、そして第 3 波のデータを使用して、現居住世帯に入居したときの住宅と家計に関する次のような情報を集めた。居住形態、床面積、築年数、部屋数、世帯主年齢、所得、そして世帯人員数である。

分析対象とした標本は、2000 年 3 月以降に現住居に入居した世帯（以降、転居世帯）に限定している。分析に必要な 2000 年 3 月以降から 2002 年までの情報は、KHPS の調査開始前の情報であるが、第 2 回 KHPS において、現住居に入居した時点での情報が調査されているので、それを利用する。2003 年以降に現住居に入居した世帯に関する情報は、KHPS の 3 年分のデータから利用できる。

持ち家の平均住宅価格 (PRICE) は 30,161,200 円であり、一般借家の平均家賃 (GMENT) は 72,000 円/月であり、定期借家の平均家賃 (FMENT) は 61,300 円/月であった。一般借家家賃は、定期借家家賃よりも高い。

住宅の規模を示す変数として、部屋数 (ROOMS) を用いている。持ち家の平均部屋数は 5.2 部屋であり、一般借家は 3.4 部屋、定期借家は 2.9 部屋であった。これらの平均の差は有意である。特に持ち家は 2 種類の借家よりも大きいことがわかる。定期借家を見てみると、より広い借家の供給を増やそうとする目的は達成されていないように見える。

2 つの借家の平均築年数 (HAGE) の差は有意ではなかったが、一般借家の築年数が 12.4 年であるのに対して、定期借家は 14.5 年であった。これに対して、持ち家は 6.9 年と比較的新しかった。

後述の居住形態選択モデルでは、各住居属性変数を表すために、ヘドニック価格モデルの予測値を使用する。ヘドニック価格モデルは次のように表される。

$$\text{PRICE} = f(\text{HAGE}, \text{ROOMS}, \dots) \quad (1)$$

$$\text{GRENT} = g(\text{HAGE}, \text{ROOMS}, \dots) \quad (2)$$

$$\text{FRENT} = h(\text{HAGE}, \text{ROOMS}, \dots, \text{CMONTH}) \quad (3)$$

(1)式は、持ち家住宅価格のモデルであり、(2)式は一般借家家賃のモデルである。そして(3)式は定期借家家賃のモデルである。最後のモデルだけには、定期借家契約における契約期間の長さを示す変数 CMONTH が含まれている。これは、一般借家は、借主が賃料の増額なしに契約を更新するか契約を終了するかという選択権を持っており、実質的に契約期間が無制限で確定していないのに対して、定期借家は契約期間の終了時には契約の更新はなされないという意味で契約期間が確定しているという両借家契約の本質的な違いを反映するためである。長期契約が契約期間を固定することにより市場リスクを減らすと想定される場合には、CMONTH の係数は、正の符号条件を持つと予想される可能性が高い。しかしながら、実際には、借家契約の形態や、市場条件などに関して、どのような理論的な想定をするかによって、定期借家家賃は、契約期間に関して、右上がりになったり、右下がりになったり、両方の混合形態になる可能性があることが示されている (Grenadier (1995), Yoshida, Seko and Sumita (2016) 等参照のこと)。

これらのヘドニック・モデルの推定結果を得た後に、全ての世帯に対して、3 種類の予測住宅価格を求める。持ち家価格の予測値は PRICEHAT である。これらの値は持ち家サンプルに対してのみに計算するのではなく、2 つの借家サンプルに対しても計算している。借家サンプルの場合には、持ち家価格の予測値は、借家世帯が住んでいる借家を購入した場合の価格を示している。同様に、一般借家の予測家賃と、定期借家の予測家賃も計算されており、それぞれ GRENTHAT と FRENTHAT とする。

FRENTHAT を計算するときには、契約期間 CMONTH に関する情報を利用する必要がある。この変数は、持ち家と一般借家については、契約期限が存在しないために、この情報を用いることは出来ない。

そこで、これら2つの居住形態に関しては、現住居に転居後の居住期間 HMONTH を代わりに利用している。

このようにして求められた GRENTHAT と FRENTHAT とを PRICEHAT で割ることにより、相対価格 (RELAP) を求めている。この相対価格は持ち家の資本コストを示していると解釈できる。RELAP1 を一般借家家賃と持ち家価格との間の相対価格とし、RELAP2 を定期借家家賃と持ち家価格との間の相対価格とする。これらの相対価格を居住形態選択モデルの推定に利用する。

2-3. ヘドニック価格モデルと、条件付きロジットモデルの推定

まず、サンプル・セレクションの問題に注意深く対応するために、持ち家価格、一般借家家賃、定期借家家賃に関するヘドニック価格モデル(1)(2)(3)を推計した。次に、この3種類の居住形態の価格の予測値を用いて、持ち家、一般借家、定

表2 居住形態選択の構造型条件付ロジット・モデルの推定結果

	推定値	標準誤差	z値
RELAP	-3.121	0.534	-5.85 ***
(一般借家)			
PINCOME	-0.002	0.001	-3.60 ***
FMEMBER	-0.657	0.108	-6.11 ***
MARRIED	-0.154	0.354	-0.44
NEWPLACE	2.631	0.911	2.89 ***
PLAN	0.129	0.676	0.19
HMONTH	-0.007	0.008	-0.90
(定期借家)			
PINCOME	-0.002	0.001	-2.59 **
FMEMBER	-0.682	0.138	-4.94 ***
MARRIED	-1.534	0.364	-4.21 ***
NEWPLACE	3.930	0.959	4.10 ***
PLAN	1.040	0.660	1.58 +
HMONTH	-0.004	0.010	-0.38
N	492		
Log L	-400.545		

注: 有意水準: ***: 1%, **: 5%, *: 10%, +: 15%

持ち家を、ベースとなる選択肢としている。

出所: Seko and Sumita (2007b), Table 5. 変数の詳細に関しては、Table 2 を参照のこと。

期借家の3居住形態に関する3選択肢の構造型条件付ロジット・モデルを推計した。表2に、構造型条件付ロジットモデルの推定結果がまとめられている。

3つの居住形態の価格から作成された相対価格(RELAP)は有意であることから、居住形態の違いが反映された価格情報が、居住形態を選択する際に重要な役割を果たしていることがわかる。恒常所得変数(PINCOME)も負で有意であり、高所得世帯ほど持ち家を選択し、一般借家・定期借家への選択確率は低下する傾向が見られた。定期借家を選択する世帯は、世帯人員数(FMEMBER)が少ない世帯、他県からの転居世帯(NEWPLACE ダミー変数が1)、結婚をしていない(MARRIED ダミー変数が0)の世帯主による世帯、5年以内に持ち家購入予定(PLAN ダミー変数が1)の世帯であった。

2-4. 定期借家導入の効果

本節では、定期借家導入という借地借家法の改正による、経済厚生の変化に関する結果を概観する。

本章では、上述したように、定期借家を含む3つの居住形態(持ち家、一般借家、定期借家)に対する家計の選択行動の決定要因を分析し、経済厚生の指標として補償変分を求め、この新たな定期借家が市場でどう評価されているかを検討した。その結果、(1)定期借家を選択する世帯は、世帯人数の少ない世帯、県外から転居してきた世帯、単身世帯、近い将来に持ち家を購入する予定のある世帯であることがわかった。また、(2)定期借家の導入により定期借家居住世帯にもたらされた補償変分の平均値は1,205円であり、彼らの家賃の約1.96%に当たる。若い世帯主・低所得世帯が定期借家の導入により最も多くの恩恵を受けていることがわかった。

2-5. おわりに

本章では、各世帯は生涯を通じて効用最大化に基づいて最適な居住形態(持ち家、一般借家、定期借家)を選択すると仮定し、まず初めに誘導型

の居住選択関数を推定し、次に自己選択から生じるバイアスの補正項をヘドニック関数に入れて予測価格を推定し、最後に予測価格から相対価格(家賃/価格)を求め、居住形態選択に関する構造型条件付きロジットモデルを推定した。そして、借地借家法の経済厚生を分析するために、補償変分(定期借家を含む期待消費者余剰と定期借家が存在しない場合の期待消費者余剰の差分)を借主の属性ごとに求めた。

このように、本章は、2000年3月に借地借家法の改正により導入された定期借家を含む居住形態選択関数を推定した研究であるが、その結果、次のことが明らかとなった。(i)価格項の推定値から、3つの居住形態はいずれも代替財である。(ii)一般借家世帯も定期借家世帯も恒常所得が増加すると、これらの選択確率は減少するが、前者の方が後者よりも大きく反応していた。(iii)世帯人員数の少ない世帯、県外からの転居世帯、世帯主が既婚でない世帯、将来持ち家を購入する予定のある世帯に、定期借家を選択する傾向が見られた。すなわち、定期借家の導入により、若年層、低所得、世帯人員数の少ない世帯、少し古い住宅の定期借家世帯での経済厚生の拡大が見られた。

本章での実証結果は、これまで信用力が乏しいゆえに賃貸市場から排除される傾向の高かった経済的弱者に対しても定期借家制度の導入により居住の確保ができるようになったことを示唆している。しかし、定期借家の導入による家族の多い世帯での経済厚生の拡大は小さく、良質な家族向け賃貸住宅の増加という当初の政策目的が達成されていないことになる。家族向け定期借家を増やすためには、一般借家から定期借家契約への転換を容易にすること、また借家人からの一方的な借家契約解除に制限を設けることなどが挙げられる。それにより、住宅市場における流動性が高まり、持ち家率が低下し、すべての家計の経済厚生は増加すると期待できる。

本章は Seko and Sumita (2007b) の分析を要約したものである。より詳細な分析結果については、

Seko and Sumita (2007b)を参照のこと。

3. 中途解約可能なリース契約の賃料の期間構造：一般借家家賃と定期借家家賃の期間構造の比較分析

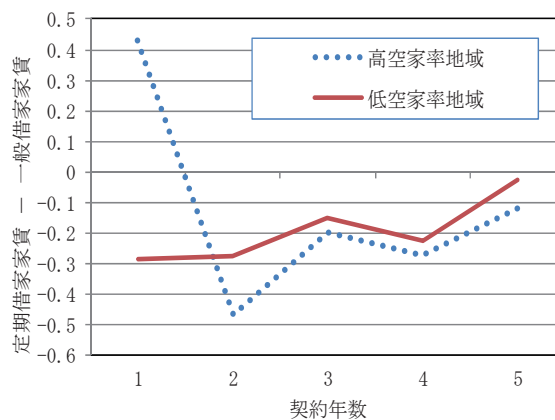
本章では、中途解約可能なリース契約（オペレーティングリースや日本の2,000万戸の借家契約に共通）の賃料の期間構造を理論的・実証的に検討した。換言するならば、摩擦要因と賃料のリスクプレミアムが存在する場合、借り手の最適な中途解約および解約決定行動と、貸し手の合理的な登録賃料決定行動をモデル化した際の、中途解約可能リース契約の均衡賃料期間構造の分析を行った。

Yoshida, Seko and Sumita(2016)によれば、理論的に我が国の借家契約のような中途解約が可能な場合、家主の直面する取引コスト(契約コストや空室によるコスト)が低い場合には、契約期間が長くなるに従い、定期借家家賃は一般借家家賃に接近する傾向を示す。つまり、理論的には、借主がリース契約をいかなる時点でも解約可能ならば、摩擦のない経済では賃料の期間構造は右上がりになることを示すことができる。

しかし、家主の取引コストが高い場合には、短い契約期間の家賃は、家主にとっての取引コストを埋め合わせるためにも、一般借家家賃よりも高くなる傾向がある。定期借家契約の家賃では、取引コストが重要となるのである。つまり、貸主のリースコスト（摩擦要因）をモデルに加えると、短期の契約においては初期賃料が高く設定され、これらは日本の借家市場のデータを用いた実証結果と整合的である。この場合、短期契約における賃貸市場は借主の信用度によって分断される。たとえば、少数の信用力の低い借主は、彼らに長期のリースが提示されないならば、高い短期賃料を受け入れざるを得ないという説明が可能である。

図2に、空家率を取引コストの代理変数としてJHPS/KHPS¹を用いて分析した結果が示されている。

図2 定期借家家賃と一般借家家賃との差



出所：Yoshida, Seko and Sumita(2016) Figure 5 より作成

低空家率地域では、契約期間が長くなると、定期借家と一般借家の家賃の差は0に接近するが、高空家率地域では、短期の契約において、定期借家の家賃は一般借家よりも高くなる傾向が確認できた。

この研究結果は、契約の期間構造を解釈するには内包されたオプション、契約費用、市場の空室率等に注意を払う必要があることを示している。

本章は、Yoshida, Seko and Sumita(2016)の分析を要約したものである。より詳細な分析結果については、Yoshida, Seko and Sumita(2016)を参照のこと。

以上、借家市場の流動化と整備という観点より、その中でも主に、定期借家をめぐる三つの研究を紹介したが、今後の不動産流通の促進のためには、定期借家を普及することの有効性が、積極的に検討されるべきであろう。

参考文献

- 瀬古美喜『日本の住宅市場と家計行動』、東京大学出版会、2014年。
 Grenadier, S. R., (1995) "Valuing Lease Contracts: A Real-Option Approach," *Journal of Financial Economics*, 38(3), pp. 297-331.

¹ JHPS/KHPS とは、日本家計パネル調査、Japan

Household Panel Survey をさす。

Seko, Miki and Kazuto Sumita (2007a) “Effects of Government Policies on Residential Mobility in Japan: Income Tax Deduction System and the Rental Act” *Journal of Housing Economics*, 16(2), pp. 167-188. (邦語短縮版:「わが国の住替えに関する制度・政策の影響」『季刊住宅土地経済』2008年夏号, No. 69, pp. 12-22.)

Seko, Miki and Kazuto Sumita (2007b) “Japanese Housing Tenure Choice and Welfare Implications After the Revision of the Tenant Protection Law” *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 35(3), pp. 357-383. (邦語短縮版:「借地借家法改正後の居住形態選択と経済厚生の変化」『季刊住宅土地経済』2011年夏号, No. 81, pp. 26-38.)

Yoshida, Jiro, Miki Seko and Kazuto Sumita (2016) “The Rent Term Premium for Cancellable Leases”, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 52(4), pp. 480-511.