

借地借家法と家賃：計量経済分析

大阪大学社会経済研究所 八田達夫

神戸商科大学経済研究所 赤井伸郎

第一節 はじめに

現在の日本の民間借家市場には、2つの特徴がある。

第1に民間住戸に占める借家の割合が低い。戦前は、日本の大都市における世帯の約9割が民間借家に居住していたのに対し、戦後は民間住戸のうち民間借家の割合は、3割台でしかない。

第2に、現在の日本の民間借家は、戦前と比べても外国と比べても小規模である。戦前は借家の部屋数の最頻値は4室であるのに対し、現在では2室になっている。諸外国と比べても民間借家の床面積が現在の日本では狭い。

戦前と比べて現在では民間借家が少ないことは、昭和16年における借地借家法の改正が一因であると考えられてきた。この改正によって借家契約期間が終わった後に契約の更新を借家人が望む場合には、家主はそれを拒否できないことになった。そのためいったん貸せば借家人は、事実上無期限に居座ることができるようになった。これが借家比率が下がった原因であると考えられてきた。

現在日本の民間借家の中心が小規模住戸であることの原因も、同様に借地借家法に求めることができる。現在の借地借家法のもとでも学生や若い夫婦を中心としたワンルームマンションなどの小規模な借家は、借家人に居座れる可能性が少なく、契約更新拒否禁止が供給の妨げにはならない。しかし持ち家に対応するような大きさの借家には居座られる可能性が大きいいため、供給されにくい。小規模借家の比率が大きいのは、このことを反映していると考えられる。

このように戦前は豊富に供給され、また諸外国では現在でも供給されている家族向けの借家供給が少ないことを借地借家法の昭和16年改正はうまく説明してくれる。しかし、これを説明してくれるその他の仮説が今のところ提案されていない。キャピタル・ゲインの追求のために、借家ではなく持ち家を持つとする動機があるという仮説が提案されたことがある。しかし、借家の場合にも家主は将来、土地付きの借家を売ることによってキャピタル・ゲインを期待できるから、地価の上昇率が高いときには、家主は安い値段で借家を供給する動機がある。このため、キャピタル・ゲインの追求が民間借家不足の原因だという仮説は退けられている。例えば、岩田(1994)参照。したがって、日本の民間借家不足に関する経済学者の間での共通理解は次のとおりと言えよう。

①日本では戦前と比べても、諸外国と比べても、床面積の比較的大きな民間

借家の供給が大幅に阻害されている。

②借地借家法は、民間借家の供給不足を起こしている原因の一つであることは明白である。

③民間借家の供給不足を引き起こしている他の原因は、見あたらない。

それに対して、森本(1993)は、床面積が広い借家ほど単位家賃(床面積当たりの家賃)が低いことを示して、借地借家法が借家の供給をほとんど阻害していないと主張した。福井(1994, 1995)はこれを批判し、森本(1994)はそれに対する反論を行っている。¹ さらに岩田(1994)はこの論争を経済学的に整理している。

本稿の目的は、個票データを用いて、森本の主張を計量経済学的に検証することである。

家賃は、建築条件、立地条件など、様々な要因が関係して決定されている。このため²、純粹に借地借家法だけの影響を分析するには、広さだけが異なるがその他の条件は同一の物件の家賃を比較しなければならない。実際にはそれは不可能だから、本稿では、データに対する床面積以外の要因が家賃に及ぼす影響を数理統計的にコントロールした上で、床面積自体の家賃に対する影響を検証する。それによって、借地借家法の家賃に対する効果の分析を行う。

¹尚、福井(1995)は、基本的には福井(1994)を本に収録したものである。

²本稿では、理論的背景を叙述しない。通勤時間を含めた家賃(地価)形成のモデルに関しては、伊藤・広野(1992)及び Hatta and Ohkawara (1994)を参照。