

## 《研究ノート》

## 家主は将来の立ち退き料を予想しているか？

外 館 光 則

## 1 問題の所在

日本においては、借地借家法のために借家の供給、特に床面積の広いファミリー向けの借家の供給が阻害されているという議論がある（金本（1992）、福井（1995）、八田・赤井（1995 a）、（1995 b）、（1996））。現在の借地借家法のもとでは、家主の方から借家契約更新を拒絶するためには「正当事由」が必要である。仮に「正当事由」と認められた場合であっても、多額の立ち退き料を支払わなければならないことが多い。このように、家主が借家経営を終了させるために大きなコストがかかることを事前にわかっている場合、土地保有者は借家経営への参入を躊躇するであろう。それでも借家経営をしようとする土地保有者は、どのようにして立ち退き料等のコストを回避しようとしているのだろうか。1つは、単身者向けの借家を供給することである。世帯人員が数人からなる家族が借り手であれば長く居座られる可能性があるが、学生や若い社会人であれば就職や転勤等を機に転居するので、そのようなコストはファミリー向けの借家よりはかからないであろう。もう1つは、ファミリー向けの借家であっても、借り手を法人に限定することである。契約相手が法人で実際に住むのがその従業員である場合、転勤があれば出ていくし、最長でも定年退職時までしか居座ることがない（福井（1995））。日本住宅総合センター（1992）によると、「法人契約でありながら、家主側が当該物件内の入居継承を拒否する例が多い」、「法人契約していても、入居者が変わるたびに新規契約扱いはされるケースが多い」、という。家主はこのように、同じ入居者にあまり長く居座られる心配がないから借り手を法人に限定していると思われる。

このように、借り手に長く居座られることを嫌って、ファミリー向けの借家にお

いて借り手を法人に限定している可能性を最初に指摘したのは福井（1995）である。しかし、福井（1995）においては、日本住宅総合センター（1992）の調査結果を用いて、借上げ社宅の平均的な規模が比較的大きいことを示すにとどまっており、法人限定の借家とそうでない借家の家賃の格差に関する実証分析は行っていない。よって、その家賃の格差の現在価値が将来の立ち退き料等のコストであるという認識もない。

八田・赤井（1995 a），（1995 b），（1996）では、リクルートの「週刊住宅情報」のマイクロデータを用いて家賃関数を推定することにより、借家の規模が大きくなるほど単位面積あたりの家賃は高くなる、すなわち、規模の大きい借家が不足していることを示している。しかし、これも法人限定の借家とそうでない借家の家賃の格差の問題は扱っていない。

森本（1994），（1995）は借地借家法の借家供給阻害効果の存在には反対の立場であり、後者においては、八田・赤井の一連の論文とは逆に借家の規模が大きくなるほど単位面積あたりの家賃が低くなることを示している。しかし、森本（1994），（1995）では、家主がファミリー向けの借家において借り手を法人に限定していることには触れておらず、その原因が借地借家法にないという主張も、家主がそのようにすることの代替的な仮説の提示も行っていない。

本稿では、福井（1995）が提示した仮説に更に踏み込んで考えてみたい。もし借り手を法人に限定すれば長く居座られることがないのであれば、ファミリー向けの借家を供給する家主のすべてがそのようにするはずである。しかし、現実はそのようになっていない。後で見るように、ファミリー向けの借家においても借り手を法人に限定しないもののほうが法人に限定するものより数が多いのである。それでは、借り手を法人に限定しないファミリー向けの借家を供給する家主は、借家経営終了時に発生する立ち退き料等のコストをどのように考えているのだろうか。もし将来の立ち退き料等のコストの発生を認識している場合、各期の家賃に上乘せする形でそのコストを回収しようとしているはずである。そうでなければ、長期的にみた借家経営の採算が合わないからである。そうだとすると、貸し手を法人に限定していない借家の家賃は法人に限定している借家の家賃より高くなっているはずである。

本稿では、以上の議論の妥当性をリクルートの「週刊住宅情報」のマイクロデータで検証したい。2節では簡単なモデルで考え方を整理する。3節では計量分析を行

い、その結果から貸し手がどの程度の立ち退き料等のコストを予想しているかを試算している。4節はまとめである。

## 2 モデル

Henderson (1985, 第4章), Miceli (1989) の住宅市場のヘドニックアプローチや逆選択のモデルでは、需要者の支払い意欲カーブと供給者のオファーカーブから家賃や住宅の属性の市場均衡値が導出されるが、本稿のモデルでは供給者の行動のみを考えている。なぜなら、利用するデータは貸し手が募集する家賃であり借り手の需要は反映されていないものなので、モデルを実証とコンシステントにするためである。

借り手を法人に限定しない場合の  $T$  期間の借家経営の利潤の現在価値は次のようになる。

$$\pi_1 = \sum_{t=1}^T \frac{R_1}{(1+\rho)^{t-1}} - C_A - \frac{C_B}{(1+\rho)^{T-1}} \quad (1)$$

$R_1$  : 1 期間あたりの家賃収入 (各期一定)

$C_A$  : 供給コスト

$C_B$  : 立ち退き料等のコスト

$\rho$  : 割引率

(1) の第1項は、 $T$  期間の家賃収入総額の現在価値である。第2項は、供給のためのコストで、第1期にのみ発生すると仮定している。第3項は、 $t=1$  時点で評価した第  $T$  期に発生する立ち退き料等のコストである。

借り手を法人に限定した場合の  $T$  期間の借家経営の利潤の現在価値は次のようになる。

$$\pi_2 = \sum_{t=1}^T \frac{R_2}{(1+\rho)^{t-1}} - C_A \quad (2)$$

$R_2$  : 1 期間あたりの家賃収入 (各期一定)

(2) の第1項は、 $T$  期間の家賃収入総額の現在価値である。第2項の供給コストは、(1) の場合と同額である。(1) との違いは、借り手を法人に限定した場合には、長く居座れることがないので、立ち退き料等のコストがかからないと考えていることである。

借家市場は供給者の参入・退出が自由であり競争的であると考えられるので、一定水準の利潤しか確保できない。よって、 $\pi_1 = \pi_2$  とし、(1) から (2) を引くと次のようになる。

$$(R_1 - R_2) \sum_{i=1}^T \frac{1}{(1+\rho)^{i-1}} = \frac{C_B}{(1+\rho)^{T-1}} \quad (3)$$

T 時点で発生する立ち退き料等のコストの現在価値が、家賃の差の総額の現在価値と等しくなる。言い替えると、法人に限定しない借家において (2) と等しい利潤を確保するためには、立ち退き料等のコストを各期の家賃に上乘せする必要があるということである。従って、法人に限定しない借家の家賃は、法人限定の借家の家賃より十分高くなっているはずである。

### 3 計量分析

リクルートの「週刊住宅情報」の賃貸物件のデータを用いて、家賃関数を推定する。「週刊住宅情報」は、家主（または仲介業者）の掲載依頼に応じて、鉄道路線別・最寄り駅別に個々の物件を分類して、家賃、敷金、礼金、管理費、最寄り駅からの交通手段・所要時間、面積、築年数、物件の特徴（駐車場の有無、向き等）、対象者（学生、法人）を記載している。しかし、伊藤・廣野（1992）も指摘しているように、このデータの利用に際しては以下の点で注意が必要である。第1に、「週刊住宅情報」のデータは募集家賃であって成約家賃ではないので、それで実際の契約が行われているとは限らない。特に、最近の供給過剰時においては、家主が市場の状況を十分に把握していない場合、募集家賃より低い家賃で実際の契約がなされている可能性がある<sup>1)</sup>。第2に、掲載されている物件は、市場に出されている一部の物件であり、市場の代表的な物件であるという保証はない。バイアスがかかっている可能性は存在するのである。分析に際しては、以上の制約に注意する必要がある。

対象期間は1992～94年の3年間で、賃貸物件が数多く出回る時期である3月第1週発行（情報収集時期は発行日の1週間～2週間前）のもののみを使用した<sup>2)</sup>。対象とする地域は、中央線で通勤快速電車が停車する駅である三鷹、立川、八王子であり、それらの地域の3年間のサンプルの合計は436である。推定する方程式においては、被説明変数のみ対数変換を行ったものを用いている。家賃関数の推定結

果は次のとおりである。

表1 全規模の家賃の推定結果(( )内は*t*-値)

被説明変数	単位面積あたり家賃(対数値)
定数項	-0.82 (-21.43)
面積	-0.0043 (-11.74)
新宿までの時間	-0.009 (-11.41)
築年数	-0.0039 (-1.92)
法人限定ダミー	-0.075 (-2.07)
92年ダミー	0.11 (4.06)
93年ダミー	0.08 (3.44)
AdjR <sup>2</sup>	0.418
サンプル数	436

期待されるように法人限定ダミーの係数は負となっており、2.5%で有意である。法人限定の借家のほうが、単位面積あたりで7.5%家賃が低くなっていることを意味する。

他の変数の影響を見てみたい。面積の係数は負であり、面積が大きくなるほど単位面積あたりの家賃は低くなっていることがわかる。新宿までの時間、築年数の係数は期待されるとおり負である。年次ダミーは、1994年を基準として定数項がそれより大きい小さいかを表わしている。92年ダミー、93年ダミーの係数はともに正であり、94年の家賃は92、93年の家賃より低いことを意味する。

表1の法人限定ダミーの係数から、家主がどの程度の立ち退き料を予想しているのか計算してみたい。436サンプルの単位面積あたり家賃の平均は2798円、床面積の平均は45.62m<sup>2</sup>であるので、法人限定の借家とそうでないものの借家の家賃の1年あたりの格差は、 $0.2798 \times 45.62 \times 0.075 \times 12 = 11.49$ 万円である。借家の経営期間を30年( $T=30$ )、割引率を5%( $\rho=0.05$ )と仮定し、2節の(3)式から $C_B$ を計算すると、

$$C_B = 762 \text{ (万円)}$$

となる。これは、将来における金額であって、現在で評価したものではない。 $C_B$ の現在価値を計算すると、

$$\frac{C_B}{(1+\rho)^{T-1}} = 185 \text{ (万円)}$$

となる。436 サンプルの1カ月あたりの家賃の平均値は11.83万円であるので、185万円は家賃の15.64カ月分ということなる。立ち退き料の算定には様々な事情が考慮されるので、この額が現実的かどうかは判断が難しい<sup>3)</sup>。また、将来の借り手とのトラブルは必ず発生するとはいえず、少額の移転実費のみですみやかに退去する借り手もいるかもしれないので、様々な借り手の場合の平均的なコストといえるだろう。

貸し手が借り手を法人に限定している理由として、次のようなことも考えられる。居住者が大企業の従業員であれば、そうでない人より家賃の不払いや敷金のみでは回収しきれない破損の発生等のトラブルは少ないであろう。よって、契約相手が法人であれば、質の悪い借り手である確率を低下させることができ、期待利潤を一定とすれば低い家賃をオファーすることができる。しかし、もしそうであるとすれば、家主は単身者向けであってもファミリー向けであっても関係なく借り手を法人に限定するはずである。借り手の質は世帯規模と関係がないからである。データを見ると、サンプル数436戸のうち、法人限定以外の借家391戸の床面積の平均42.22 m<sup>2</sup>に対して、法人限定の借家45戸の床面積の平均は75.2 m<sup>2</sup>となっている。法人限定の借家は、規模の大きいものが多くなっている。これにより、ファミリー向けの借家であると長く居座られる可能性があるため、それを避けるために借り手を法人に限定していることがわかる。

それでは、ファミリー向けの借家の中で、法人限定のものは法人限定以外のものより家賃が低くなっているのだろうか。ファミリー向けの借家を貸したときに長く居座られる可能性があるのであれば、規模の大きい借家においてそれを回避する傾向が強く、それを回避しようとする家主はより家賃を高くしているはずである。よって、法人限定のものとそうでないものの家賃格差はすべての規模の場合より大きくなっているはずである。ファミリー向けの借家というものをどのように定義するのは問題であるが、ここでは床面積60 m<sup>2</sup>以上の借家と考えた。対象年と地域は前と同じであり、サンプル数は113である。また、そのうち、35戸が法人限定の借家であった。家賃関数の推定結果は次のようになっている。

表2 床面積60m<sup>2</sup>以上の借家の家賃の推定結果  
(( )内はt-値)

被説明変数	単位面積あたり家賃(対数値)
定数項	-1.12 (-15)
面積	0.0002 (0.3)
新宿までの時間	-0.011 (-7.18)
築年数	-0.0047 (-1.52)
法人限定ダミー	-0.1 (-2.13)
92年ダミー	0.11 (4.06)
93年ダミー	0.065 (1.45)
AdjR <sup>2</sup>	0.428
サンプル数	113

法人限定ダミーの係数は負で、2.5%で有意である。法人限定の借家のほうが、単位面積あたりで10%家賃が低くなっていることを意味する。これは期待されるとおり全規模の借家の場合の係数より絶対値で大きくなっている。

再び法人限定ダミーの係数から、家主がどの程度の立ち退き料を予想しているのか計算してみたい。113サンプルの単位面積あたり家賃の平均は2474円、床面積の平均は81.87m<sup>2</sup>であるので、法人限定の借家とそうでないものの借家の家賃の1年あたりの格差は、 $0.2474 \times 81.87 \times 0.1 \times 12 = 24.31$ 万円である。借家の経営期間を30年( $T=30$ )、割引率を5%( $\rho=0.05$ )と仮定し、 $C_B$ と $C_B$ の現在価値を計算すると、

$$C_B = 1631 \text{ (万円)}$$

$$\frac{C_B}{(1+\rho)^{T-1}} = 396 \text{ (万円)}$$

となる。 $C_B$ 、 $C_B$ の現在価値ともに全規模の場合に計算したものの2倍以上となっている。仮に立ち退き料が家賃を基準にして決定されているとすれば、家賃が高いファミリー向けの借家の場合のほうが立ち退き料も高いと考えられるので、計算結果はそれと整合的である。

#### 4 まとめ

この研究では、借り手を法人に限定した場合に家賃が低くなっていることを実証するために、先ず「週刊住宅情報」のマイクロデータを用いて家賃関数を推定した。

利用するデータは募集家賃であってその家賃で実際の契約がされているとは限らないので、推定している関数は家主のオファーカーブということになる。期待されるとおり、家賃関数における法人限定ダミーの係数は、すべての規模の借家においても、床面積 60 m<sup>2</sup> 以上の借家においても、有意に負の値となっていた。次に、家主が将来の立ち退き料をどの程度に予想しているかに関して、借り手を法人に限定すれば立ち退き料等のコストは生じないと仮定することによって計算した。全ての規模の借家においては 185 万円、床面積 60 m<sup>2</sup> 以上の借家においては 396 万円の立ち退き料の現在価値を予想していると計算された。家主は規模の大きい借家において借り手を法人に限定しているので、借り手に長く居座られることを避けるためにそのようにしていることも示された。

以上の分析結果によると、募集家賃とそれほど差がない家賃で実際の契約がなされているとすれば、借家経営終了時に生じる立ち退き料等のコストのために、借り手を法人に限定しない場合には十分家賃が高いところで市場均衡が達成されていることになる。このことは、立ち退き料が存在しない場合、すなわち家主が借家契約更新の拒絶をコストなしでできる場合よりファミリー向けの借家市場において参入が過少となっていることを意味する。借地借家法が市場に対してこのような歪みを発生させているのである。

- 1) 利用するデータの性質と関連して、本稿の計量分析で推定しようとしている関数は何なのかということが問題になる。本稿で利用するデータの場合、家賃や個々の物件の属性は家主と借り手の需給均衡値ではなく、家主がオファーするメニューであるので、Rosen (1974), Epple (1987) で議論しているヘッドニック関数推定上の問題は生じない。本稿で行う計量分析は、家主のオファーカーブ上における家賃と物件の属性との関係のパラメーターの推定ということになる。利用するデータが募集家賃であり成約家賃とは異なるということは、家主が市場で獲得できる利潤に関して期待錯誤が存在することを意味する。しかし、そうであるとしても、本稿の計量分析で問題とするのは法人限定ダミーの係数であるから、仮に借り手を法人に限定する家主と法人に限定しない家主との間で、獲得できる期待利潤やそれに関する期待錯誤の大きさに差がないとすれば、法人限定ダミーの係数には影響しないことになり、分析の大きな支障

とはならないであろう。

- 2) 伊藤・廣野(1992), 鈴木(1995)による住宅市場のヘドニック分析でも, 「週刊住宅情報」のある特定時期発行のものを何年分か使用している。
- 3) 裁判所が算定する立ち退き料の額は, 貸し手と借り手の経済状態, 健康状態, 家族関係, 法人であるか否か, 建物に対する事情, 賃貸借契約の内容, 賃貸借中の状況等一切の事情が考慮される。澤野(1988)によると, 立ち退き料の具体的な算定方法としては, 1. 移転実費の積算によったと思われるもの, 2. 借家権価格を基準としたもの, 3. 賃料の何か月分かの積算によったもの, 4. 賃貸人の申出額をそのまま採用したもの, 5. 生活補償, 慰謝料を考慮したと思われるもの, 6. 建替えまたは建物返還による賃貸人の利益を考慮したと思われるものなどが存するが, 判示上はいずれも明確でない, と述べている。

\* 本稿は平成7年度に一橋大学大学院に提出した修士論文の第3章を加筆, 修正したものである。作成にあたり, 石弘光, 野口悠紀雄, 田近栄治, 中馬宏之, 蓼沼宏一の諸先生に貴重なコメントを頂いた。ここで改めて感謝の意を表したい。ただし, 本稿中の誤りはすべて筆者の責任である。

#### 参考文献

- 伊藤隆敏・廣野桂子(1992), 「住宅市場の効率性: ミクロデータによる計測」, 日本銀行金融研究所『金融研究』, 第11巻, pp 17-50
- 金本良嗣(1992), 「新借地借家法の経済学的分析」, 『ジュリスト』, No. 1006, 8月1~15日号, pp 28-34
- 澤野順彦(1988), 『借地借家法の経済的基礎』, 日本評論社
- 鈴木史郎(1995), 「住宅市場における価格形成の分析—東京圏における80年代以降の価格変動をめぐって—」, 大蔵省財政金融研究所『フィナンシャルレビュー』, 第34号, pp 91-111
- 日本住宅総合センター(1992), 「首都圏における借上げ社宅の実態調査」
- 八田達夫・赤井伸郎(1995 a), 「借地借家法と家賃: 計量経済分析」, 『都市住宅学』, 11号, pp 153-55
- 八田達夫・赤井伸郎(1995 b), 「借地借家法は, 賃貸住宅供給を抑制していない

- のか?」,『都市住宅学』, 12号, pp 61-66
- 八田達夫・赤井伸郎 (1996), 「借地借家法は, 賃貸住宅供給を抑制していないのか? —固定費を考慮したケース—」, 『住宅問題研究』, pp 2-7
- 福井秀夫 (1995), 「借地借家の法と経済分析」, 八田達夫・八代尚宏編『東京問題の経済学』第6章, 東京大学出版会
- 森本信明 (1994), 『都市居住と賃貸住宅 サブライサイドからの分析』, 学芸出版社
- 森本信明 (1995), 「家賃単価と広さ・立地問題」, 『都市住宅学』, 11号, pp 149-52
- D. Epple (1987), "Hedonic Prices and Implicit Market: Estimating Demand and Supply Functions for Differentiated Products," *Journal of Political Economy*, Vol. 95, pp 59-80.
- J. V. Henderson (1985), *Economic Theory and the Cities*, Academic Press
- T. J. Miceli (1989), "Housing Rental Contracts and Adverse Selection with an Application to the Rent-Own Decision," *AREUEA Journal*, Vol. 17, pp 403-21.
- S. Rosen (1974), "Hedonic Prices and Implicit Market: Product Differentiation in Pure Competition," *Journal of Political Economy*, Vol. 82, pp 34-55.

(一橋大学大学院博士課程)