

借地借家法の効果に関する森本論の誤り

神戸商科大学経済研究所 赤井伸郎

1. これまでの森本論と森本(1998)の内容

森本(1993)は「単位家賃が面積の増大とともに低下することを証明するならば、借地借家法の賃貸住宅供給に対する強い抑制効果はないと言える。」という仮説を提示し、借地借家法が賃貸住宅の供給に与える影響を分析しようとした。しかし、この仮説は、次の2点の批判を受けた。

(第一の批判) 単位家賃が面積とともに低下するかどうかという問題の検証は、借地借家法の抑制効果の有無の検証にはならない。

第一の批判は、この仮説が本来の目的である抑制効果の有無という問題と必ずしも一致しないために生じた。仮説における現象が存在したとしても、それは、抑制効果が存在しないことの一つの必要条件にすぎず十分条件ではない。抑制効果が存在したとしてもこの現象が生じることは十分に考えられるからである。

(第二の批判) 森本(1993)の仮説は意味を持たないが、逆の仮説「単位家賃が面積の増大とともに増大することを証明するならば、強い抑制効果が存在する」は意味を持つ。

単位家賃が面積の増大とともに増大するという現象は、抑制効果の存在に対する必要条件となっているからである。建築の構造に関連する理由によって、賃貸住宅の単位家賃は面積とともに低下することが一般的である。一方で、住居の質をコントロールする限り、単位家賃を増大させる理由は借地借家法のみであるから、単位家賃が面積の増大とともに増大することを示せば、その原因は借地借家法による効果であると考えざるおえないのである。つまりこの現象を証明できるならば、その時は確実に抑制効果があるといえるため、抑制効果の検証の有無として有効なのである。

八田・赤井(1995a,1995b)は、この手法を用いて、「データの特性を的確に調整すれば、単位家賃が面積とともに低下するという事実も立証できない」ことを導出し、逆に、上記の仮説に基づいて分析を行い、強い抑制効果の存在を確認した。

すでに、森本氏は、森本(1995)においてこれら2つの批判を十分に認めている。にもかかわらず、森本(1998)では、新しいデータセットを使うことによって、単位家賃が面積の増大とともに低下することを再度証明している。森本(1998)の分析及び手法は、次の問題を抱えている。

まず一つは、すぐにわかるように、この森本(1998)における単位家賃の分析は、2つの批判を受けたいままの検証手法と同じであり、たとえ、それを証明したとしても何ら抑制効果の有無に対する検証とはなっていないのである。2つの批判に対する批判を行うのであれば、単位家賃が面積の増大とともに低下するという事実を証明するのではなく、ま

ずその前に、もともと森本(1993)によって提示された仮説の正当性を証明するべきである。しかしながら、上で述べたように、単位家賃の大きさに注目した抑制効果の有無に関する検証手法は、抑制効果の強いときに限ってその効果を検証できるという意味において、完全な方法ではない。この手法が、あくまでも家賃や面積という比較的入手可能なデータに基づく次善的な方法であることは認識していなければならない。抑制効果の有無（または、借地借家法の有無）と完全に一致する代理変数を入手可能であれば、そのデータを用いた分析が最も望ましい。法人限定であるかどうかというデータは、この種の変数であると思われる。

二つ目は、分析手法に関する誤りである。森本(1998)の前半部分では、既存研究に対する批判として、固定費に着目した分析と、法人限定物件の賃貸価格に着目した分析を取り上げ、その論点を批判している。また後半部分では、首都圏の8路線のデータから、単位家賃と面積及び法人限定ダミーの関係を分析し、「単位家賃は面積とともに低下する。」・「法人限定ダミーは単位家賃を下げる有意な要因になっていない。」との結論を導出している。しかしながら、既存文献に対する批判及び彼の新しい実証分析においても多数の問題が存在している。以下では、これらの分析上の誤りを具体的に指摘する。

2. 単位家賃問題における森本論の誤り

前節において、単位家賃に着目して借地借家法の影響を分析するには問題があるということ述べたが、本節では、百歩譲って、その問題を取り上げずに、森本(1998)による、既存分析への批判および森本(1998)の実証分析の手法の誤りを指摘することにする。

(1) 大規模物件を省いた標本抽出方法の誤り

これまでの森本氏の研究では、大規模な物件を省いて単位家賃の分析を行ってきた。既存の研究から、「住宅の質及び立地場所の影響を考慮したとしても、小規模や中規模の物件を含める限り、単位家賃は面積の増大に対し低下する傾向が見られる」ことはよく知られている事実である。この事実は、住居の建築には固定費が存在し、単位あたり固定費は住宅面積の増大とともに低下するためである。この結果を肯定的に理解するならば、「中規模物件までは、固定費がもたらす傾向を相殺するほどには供給抑制効果は強くなかった」(八田(1996))と言える。森本(1998)自身が冒頭で述べているように、問題の関心は、「比較的規模の大きな賃貸住宅に対する強い供給制限があるのかどうか」であるから、小規模及び中規模の物件を分析の中心におくこと自体が問題なのである。

森本(1998)では、「100m²以上で30万円以上の物件を排除して分析することについては、恣意的なデータ操作であるなどの批判もあり…」と述べ、これまでの森本氏による、大規模な物件を省いた研究の問題点を認めているが、森本(1998)で用いられた、一戸建てを省くという標本抽出方法は、結果として、大規模な物件を分析対象から除外している可能性

がある。¹森本(1998)の言うように一戸建ての物件特有の要因が存在するのであれば、省くのではなくて、その要因をコントロールすることが必要である。安易に省けば、標本抽出(サンプルセレクション)において歪み(バイアス)が生じる可能性がある。

(2) 固定費を考慮した分析への批判は妥当か?

借家法以外に単位家賃に大きな影響を与えている要因(固定費、住居特性)を取り除けば、借家法の影響の小さい小規模及び中規模住宅の単位家賃と、借家法の影響の大きい大規模住宅の単位家賃を比較することによって、借地借家法の効果の分析を行うことが容易となる。八田・赤井(1996)は、固定費を考慮する方法として、理論的モデルから面積の逆数項を導入し、その係数が固定費と見なされることを導出した。この手法に対し、森本(1998)は以下の批判を述べている。(1)固定費の例として、トイレ・浴室の費用を考えれば、規模の増大とともにその数は増えるため、固定費も増大する。(2)規模に応じて逆数項の係数は変化する(阿部・石崎(1997))ため、逆数項は固定費ではない。

しかしながら、この議論を考慮しても、「逆数項の係数が固定費を表していない」という理由にはならない。なぜなら、係数が面積とともに変化するとしても、その変化は非連続的なものであると考えられるからである。(たとえば、トイレや浴室が1つから2つになったときに、固定費は非連続的に変化すると思うのが一般的であろう。)その時には、逆数項の係数は固定費をあらわしていると考えられる。ただし、その係数は固定費が増えたときには変化するのである。(この考えは、2つの議論と整合的である。)²

最後に、森本は、「逆数項によっては固定費問題を解決できない」と述べているが、どのようにすればいいのかに関しては全くふれていない。批判をするときには、固定費の問題を省く新たな案を提示すべきである。

(3) 家賃支払い額の理論の誤り

実証分析においては、逆数項がなによりも強く単位家賃の影響を説明しており、その事実を認めるべく、森本(1998,p14)は以下の理論を提示している。「質が同じものに関しては、需要者の平均的な家賃支払額が想定できる。そのとき、家賃支払額=単位家賃*面積なのであるから、家賃支払額が一定であるので、単位家賃は面積の逆数項によって説明できる。」しかしながら、この議論は、以下のことを述べていることに等しい。同じ家賃を

¹ 森本(1998)は、注5において、戸建・長屋建てのサンプルには大規模な物件がかなり含まれていることを示唆している。

² 八田・赤井(1996)の行った分析では、その係数を固定費が変化しないものと仮定していた。これらの議論を含めると、より望ましい推定方法は以下の通りである。逆数項の係数は理論的にも固定費を表しているが、(トイレの数の増大などによって)規模の増大とともにその固定費も少し変化する。したがって、逆数項の係数は規模ごとに非連続に変化する可能性がある。この点を考慮して分析するには、小規模・中規模・大規模などの規模ごとにダミーを作り、逆数項の係数をその規模ごとにシフトさせることが必要であると思われる。

支払う居住者が、面積が大きい（単位家賃が低い）物件と、面積が小さい（単位家賃が高い）物件に散らばってすんでいる。住居の質は同じであるから、この状態は明らかに、市場均衡とは一致しない。このような現実的ではない議論が導かれたのは、家賃支払額が一定であるとしたからである。家賃支払額は、需要する賃貸物件の面積によって、変化するのである。

（４）自らの仮説を実証分析で否定する矛盾１（高層・中層住宅の影響）

森本(1998)では、前半部分で固定費以外に住宅の質に影響を与えるものがあると主張し、後半の実証分析では高層・中層の区別と、もともと分譲住宅として発売されたかを示す分譲ダミーを考慮しているが、それらの質的差異は十分には有意な結果を得ていない。すなわち、前半部分で述べられた仮説は、後半で棄却されている。この仮説の正当性に関わらず、本文での議論はコンシステントではない。

（５）自らの仮説を実証分析で否定する矛盾２（固定費を考慮した分析の解釈の誤り）

八田・赤井(1996)の関心は、この固定費の部分ではなく、固定費を考慮した後の、面積項に対する係数にあった。なぜなら、固定費を考慮した上で単位家賃と床面積の関係を示す係数は、床面積の係数であるからである。しかしながら、森本(1998)では、逆数項の係数に注意が払われており、この点を正確に理解しているとは考えにくい。森本(1998)の実証結果は、読み替えれば、八田・赤井(1996)の議論を踏襲する結果を示している。森本(1998,p14)で述べられているように、実証分析において、逆数項は単位家賃を説明する強い要因であり、そのときには、面積項の係数は棄却される。理論的な導出を考えてみよう。家賃をR、面積をX、固定費をFとする。そのとき、単位家賃が面積とともに変化する一番簡単な例として、以下の式を仮定することができる。

$$R = F + a X + b X^2$$

このとき、bが有意に負であれば、単位家賃は固定費を考慮した後にでも、面積とともに低下するということができる。この式を書き換えれば、 $R / X = F / X + a + b X$ となることから確認される。森本(1998)の実証分析では、固定費を考慮したとき（すなわち、逆数項の導入）には、この面積項の係数bが棄却されると述べられている。言い換えれば、固定費を考慮すれば、単位家賃と面積の間には有意に負の影響はなかったと解釈されるのである。これは、森本(1998)の主張を否定する事実である。³

3．法人限定問題における森本論の誤り

法人限定の分析に関しては、分析を実際に行った山崎・岩田両氏などからコメントがあると思われるが、本節では、表現に関するいくつかの問題点を指摘しておきたい。

（１）法人限定出現率の地域間格差と法人限定物件の家賃問題との混同

³ もちろん、有意な正の影響もなかったわけであるから、この実証結果が正しければ八田・赤井(1996)の主張した「強い抑制効果があった」という結論も否定される。しかしこれは、抑制効果があるという議論とは矛盾しない。

法人限定出現率が都市圏ごとに違うのは、単なる需要の影響である。森本(1998)は、「もし家主が住宅を賃貸する条件として法人限定・希望をつけるのが、借地借家法に起因するものであるならば、その影響は全国的なものでなくてはならない。」と述べているが、その必要はない。競争的な市場であるから、法人限定を条件として設定したとしても法人からの需要がなければそのような物件は契約されない。需要の多い地域では、結果として、法人限定の物件が多くなるのである。仮に、家主にとって、賃貸物件を法人限定にする方が望ましく、また全く需要を気にしないならば、どうして、すべての家主はそうしないのか。均衡では、法人限定にしようとしてもしなくとも家主の期待利益は同じになる。(均衡では、法人限定におけるメリットを相殺するように家賃が小さくなり、期待利得は一般借家のものと一致する。)法人限定の出現率は、需要の要因から決まっているのである。借地借家法との関連において問題なのは、法人物件の出現率ではなく、その物件に設定されている家賃なのである。

(2) 法人借り上げ借家と法人による住宅補助の相違を無視

また p11 で述べられている岩田(1997)に対する批判にも一つ問題がある。森本(1998)は、「大規模住宅では家賃が十分に高いので、わざわざ法人限定と断るまでもなく、実質的に会社による大きな家賃補助なくしては借りることができない。」と述べているが、法人の借り上げ住宅と、単なる法人からの補助により住居費が支払われている物件とでは、問題が起きたときの責任の所在が根本的に違う。法人借り上げの場合には、法人に責任があるが、家賃補助の場合には、個人に責任がある。つまり、法人借り上げと法人による住宅補助とでは借地借家法の影響が大きく違ってくる。したがって、この議論は批判としては適当でない。

5. むすび

本稿では、まず、森本(1998)の主張する単位家賃の分析が、森本氏が主張するような意味を持っているのか、次に、実証分析において導かれた、既存文献とは異なる結果が、正しい分析手法及び解釈によってもたらされたのかを検証した。まず、単位家賃分析に関しては、冒頭で述べられたように、意味があるようには考えられないという結論に達した。八田・赤井(1995a, 1995b, 1996)の分析も森本(1993,1995)への反論のためになされたものであって、次善的なものである。次に実証分析の手法・解釈に関しては、さまざまな問題点があることを指摘し、彼の結論が説得的ではないことを主張した。

参考文献

- 阿部成治・石崎幸司[1997]「首都圏における民間賃貸住宅家賃の重回帰分析」『都市住宅学』第19号
岩田真一郎[1997]「マイクロデータによる借地借家法の計量分析・・・一般借家と法人限定

- の家賃比較」『都市住宅学』第11号
- 八田達夫 [1996] 「借地借家法の定住型住宅供給抑制効果」『都市住宅学』第14号
- 八田達夫・赤井伸郎 [1995a] 「借地借家法と家賃：計量経済分析」『都市住宅学』第11号
- 八田達夫・赤井伸郎 [1995b] 「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』第12号
- 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』Vol.12 No.1
- 森本信明 [1993] 「大都市圏における民間賃貸住宅の位置と家賃問題」『都市住宅学』第4号
- 森本信明 [1995] 「借地借家法によるファミリー層向け賃貸住宅の供給制限効果」『都市住宅学』第8号
- 森本信明 [1998] 「借地借家法論争における『単位家賃』『法人限定』問題と重回帰分析」『住宅問題研究』6月
- 山崎福寿 [1995] 「土地住宅賃貸借市場の不完全性について」『都市住宅学』第10号