

# 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

借地借家法が借家の供給を妨げている効果は、大きいという意見と無視できるほど小さいという両方の意見がある。しかし、この効果を計量経済学的に測定した例は、今の所見あたらない。本稿の目的は、個票データを用いて、この効果が統計的に無視できるほどの大きさが有意に0と異なる大きさであるかを計量経済学的に検証することである。

借地借家法の住宅供給に対する阻害効果については、最近精力的に論じられてきた。特に、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)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。<sup>1</sup> さらに岩田(1994)はこの論争を経済学的に整理している。

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<sup>2</sup>、純粋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。

## 第二節 分析方法

---

<sup>1</sup>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。

<sup>2</sup>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。

借地借家法は、賃貸契約を行うときに家主に不利に働くため、住宅供給を原則として阻害する。ただし、床面積の狭い借家は、流動性が高いので借地借家法は家主に対して不利をもたらさない。このため、この法律は狭い借家の供給をあまり阻害せず、その家賃に対する影響は少ないと考えられる。これに対し、広い物件では借地借家法の供給阻害効果が全面的に働くため、その分単位家賃を高くしてしまうはずである。このため、森本(1994)では、「借地借家法の影響があるならば、面積の上昇とともに単位家賃は大きくなる」はずだと主張した。その上で、実際のデータでは、床面積の増大と共に単位家賃が下がっていることを森本は観察し、借地借家法の住宅供給に対する阻害効果はないと結論した。

しかし、床面積の拡大とともに単位家賃を引き下げる要因が2つある。これらの要因をコントロールした上で、床面積と単位家賃とに正の相関関係がないことを示すのでなければ借地借家法の効果を否定したことになる。それら2つの原因とは、第一に、都心への近さ(すなわち通勤時間)である。床面積が広い物件ほど都心から遠くに立地するものが多い。しかるに遠くに立地するものほど単位家賃は低い。したがって、床面積が広い物件ほど単位家賃が低い傾向がある。第二に、住居建築に占める固定費用の存在である。床面積が大きくなったとしても水回り(洗面所、台所、風呂等)にかかる費用には固定的部分がある。勿論家が大きくなれば、それに応じて台所も風呂も大きくなるだろうが、固定的な部分があることも否めない。固定費の存在によっても床面積の拡大は、単位家賃を引き下げる効果を持つ。この要因は特に小面積の物件の家賃を強少に押し上げる効果をもつ。これら2つの要因が大きければ、借地借家法が床面積の拡大にともなって単位家賃を引き上げる効果があっても、それを相殺してしまうだろう。従って、これら二つの要因をコントロールしないで床面積の拡大と共に単位家賃が下がっていることを観察しただけでは、借地借家法の影響がないとは、必ずしもいえない。<sup>3</sup>

ただし、「上の2つの要因のいずれか一つまたは両方をコントロールするならば、床面積の拡大につれて単位家賃が上昇する」ことが示

---

<sup>3</sup> これは、福井(1994)の論点の一つである。また、岩田(1994)もこの点を指摘している。

されるならば、借地借家法の影響が存在するといえよう。<sup>4</sup> 従って、この仮説を検定することによって、借地借家法の影響があるかどうか、を調べることができる。

本稿では、個票データを用いてこの仮説の検定を行う。そのための分析に用いた家賃関数の推定式は、

$$\text{単位家賃} = a + b_1 \text{床面積} + b_2 \text{都心への通勤時間} + b_3 \text{築年数} + u$$

( 1 )

である。左辺は、与えられた賃貸物件の単位家賃、右辺はその物件の特性を表す諸変数である。ここでは、単位家賃が床面積だけでなく、立地条件（通勤時間）と建築条件（築年数）に依存して決まると仮定している。（これら特性変数の詳細は表1に列挙してある。）ただし、 $b_i$  ( $i=1,2,3$ )は、それぞれの変数に対応する係数値である。また、 $u$ は、誤差項であり、標準線形回帰モデルの仮定を満たすものとする。分析の目的は、この式における床面積変数の係数が有意に正であるか否かを検証することである。

ただし、上式では右辺に固定費用を表す変数が含まれていない。これは、固定費用をコントロールしなくても通勤時間をコントロールするだけで床面積の係数が正であることが示せるからである。

---

<sup>4</sup> この命題は、単位家賃と床面積の関係にシステムティックな影響を及ぼしうる要因は、通勤時間、固定費、借地借家法の三つのみであるという理論的な前提をした時に得られるものである。これら3つの要因の全てをコントロールした上でも床面積の拡大につれて単位家賃を上昇させる他の要因があるのならば、もちろん話は別である。しかし森本＝福井論争では、そのような要因は今まで問題になっていない。したがってここでは、これらの要因のみが影響を及ぼしているという前提の基で導かれた命題を検定する。

岩田（1994, p.54）は、「借地借家法の賃貸住宅供給制限効果の数量的大きさを厳密に実証するためには、・・・現行の借地借家法が導入された1941年以前における立地点別の、賃貸住宅供給量と家賃のデータとが必要になる。」と述べている。これは上の前提をはずして、全く白紙の状態を前提した場合のことを言っていると考えられる。

### 第三節 データ

本稿で用いるデータは、週間住宅情報（リクルート社発行）No.21（6/1）から得た。<sup>5</sup>この情報誌からは、関西圏全域の情報が得られるが、地域として、大阪の北摂地域のみデータを用いた。これは、地域ごとの特性を省くためである。多くの地域の中で北摂地域を採用した理由は、すべての地域から一直線に大阪の中心である大阪駅（梅田駅）に電車がつながっており、都市内への通勤時間が計測しやすいことにある。

また、専有面積が $50\text{ m}^2$ 以上の物件のみを取り出した。その理由は、次のとおりである。第1に、狭い賃貸住宅は流動性が高く定住性が低いため、借地借家法の影響がでにくいからである。借地借家法の効果を検証するには家族が定住を希望するサイズのサンプルで検証すればすむ。第2に、狭いほど単位家賃に対する水まわり固定費の影響が強くなるため、あまり狭いサンプルを含めると固定費効果が借地借家効果を相殺してしまうからである。純粹に借地借家のみの効果を見るには固定費の影響の少ない、ある程度広いサンプルに限った方がよい。

回帰分析を行う前に、本稿で用いる全サンプルの単位あたり家賃と床面積との関係を示すグラフを描いてみよう。図1がそれである。森本氏の用いたデータと同じように、全体としては右下がりの傾向がみられる。特に $80\text{ m}^2$ から $130\text{ m}^2$ の間のサンプル群がはっきりした右下がり傾向を示している。実際に、これら2つの変数の相関は、 $-0.0173$ であり、負の相関を示している。

---

<sup>5</sup>本稿と論点の中心は違うものの、やはり週間情報住宅のデータを用いたものに伊藤・廣野(1992)がある。そこで指摘されているように、ここで用いたデータに関して、次の二つの点に注意する必要がある。第一に、本稿で用いた価格は、雑誌に掲載された売り主の希望価格であり、必ずしも実際の取引価格ではない。第二に、雑誌に収録された物件は、市場で売りに出されている一部の物件であり、市場の代表的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。

## 第四節 回帰分析

地域特性や住居特性を考慮した上での回帰分析を行うことにしよう。これによって床面積が単位あたり家賃に有意な影響を与えているのかを検証することが出来る。

(1) 式の推定結果は次の通りである。

$$\begin{aligned} \text{単位家賃} &= 2332.623 + 2.0058 \text{床面積} - 19.0296 \text{通勤時間} \\ &\quad (21.377) \quad (2.01) \quad (-6.131) \\ &\quad - 14.4318 \text{築年数} \\ &\quad (-4.907) \end{aligned}$$

但し、( ) 内は  $t$  値

$$R^2 = 0.2722 \quad \hat{R}^2 = 0.2609$$

すべての変数において、係数の推定値の信頼性を表す  $t$  値は 2 を越えており、推定値が棄却される可能性は、5% 未満となっている。すなわち全ての変数が統計的に有意に効いている。床面積の係数値の符号は、床面積が 1 平米増えると、平米あたり家賃が 2 円増えることを示している。これは、サンプルの平均に対しては、床面積が 10 平米増えると、平米あたり家賃が約 1.1% 上昇することを示している。<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> ここでは、理解の容易さのために、線形モデルのみの結果を示したが、別の方法として、家賃を被説明変数とした対数線形による分析も行った。対数線形のモデルの場合における仮説は、家賃に対する床面積の係数が有意に 1 より大きいということである。この推定では、50% 以上の決定係数とともに、同様の結論が得られた。検定における  $t$  値は、データの制限を  $50\text{m}^2$  以上、 $60\text{m}^2$  以上、 $70\text{m}^2$  以上としたとき、それぞれ、0.626, 1.667 および 2.777 となり、 $60\text{m}^2$  以上のデータに関しては、10% 水準で、また  $70\text{m}^2$  以上のデータに関しては、1% 水準で有意に 1 より大きいとの結果を得て、この分析に関しても少なくとも  $70\text{m}^2$  以上の物件に関しては、借地借家法の影響があるとの結果を得た。例としてサンプル対象を  $70\text{m}^2$  以上にしぼったものを以下に掲げる。

ここでは、床面積の拡大とともに単位家賃を下げる2つの要因のうち、都心への近さを通勤時間でとらえている。予想通り、通勤時間が長くなればなるほど、単位家賃は下がっている。もう一つの要因である固定費用の問題は、適切な変数がないためにコントロールされていない。すなわち、2つの要因のうち都心への近さしかコントロールしていないにも関わらず、表2の(1)式の $b_1$ の推定値は有意に正である。(もし固定費用をコントロールする手だてがあるならば、 $b_1$ の推定値は上の値よりさらに高くなることを、これは意味している。)借地借家法の家賃引き上げ効果は、固定費用の存在による引き下げ効果を相殺してあまりあるほど強いわけである。<sup>8</sup>

## 第五節 結論

---

対数家賃 = 0.6393556 + 1.370274 対数床面積 - 0.5255489 対数通勤時間

(0.985) (10.287) (-5.311)

- 0.0551892 対数築年数

(-4.242)

$R^2 = 0.6400$   $\hat{R}^2 = 0.6252$

(この分析は、レフェリーのコメントによってつけ加えられた。)

<sup>7</sup> サンプルの平均平米当たり家賃は1752円/m<sup>2</sup>であり、平均床面積が81m<sup>2</sup>である。さらにこの推定値から、通勤時間10分の増加は、単位家賃を190円(100平米の家なら家賃：19000円)下落させ、また、築年数の1年の変化は、14円(100平米の家なら家賃：1400円)下落させることがわかる。

<sup>8</sup> なお、上では50m<sup>2</sup>以上をファミリーサイズの住居として分析したが、これをされにしばって60m<sup>2</sup>、70m<sup>2</sup>、・・・以上とすると面積の係数値がさらに上がり、その $t$ 値をも上がる。例としてサンプル対象を70m<sup>2</sup>以上にしばったものを以下に掲げる。

単位家賃 = 2036.581 + 5.0482 床面積 - 20.577 通勤時間 - 14.0631 築年数

(11.403) (3.452) (-4.853) (-

3.567)

$R^2 = 0.3277$   $\hat{R}^2 = 0.3092$

本稿では、個表データを用い、各物件の立地条件及び住居条件を調整して借地借家法の影響分析を行った。その結果、少なくとも50m<sup>2</sup>を越える物件に関しては、統計的に有意な正の相関関係があるという結論を得た。すなわち「単位家賃と床面積の間に負の関係があるから、借地借家法の家賃に対する影響は無視できる」という主張は退けられた。さらに、単位家賃と床面積の関係にシステムティックな影響を及ぼしうる要因は、通勤時間、固定費、借地借家法の三つのみであるという理論的な前提をする限り、借地借家法は借家の供給を統計的に有意に抑制しているといえるという結論を得た。

## 参考文献

- 伊藤隆敏・廣野桂子(1992) 「住宅市場の効率性：マイクロデータによる計測」『金融研究』第11巻 第3号。
- 福井秀夫(1994) 「借地借家の法と経済分析(上)(下)」『ジュリスト』 2.15号、3.1号。
- 福井秀夫(1995) 「借地借家の法と経済分析」『東京問題の経済学』東京大学出版会
- 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(1994) 「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4号。
- 岩田規久男(1994) 「都市住宅に対する経済学的アプローチとは何か」『都市住宅学』第4号。
- Hatta, Tatsuo and Okawara, Toru, (1994) “Housing and the Journey to Work in the Tokyo Metropolitan Area” Noguchi, Yukio and Poterba, James M. ed., *Housing Markets in the United States and Japan*, The University of Chicago Press.

**表 1**  
データの説明

特性	変数	内容
	面積	専有面積（マンションは床面積）（ $m^2$ ）
地域特性	徒歩時間	バス停（または、駅）までの徒歩時間（分）
	バス乗車時間	駅までのバス乗車時間（分）
	電車乗車時間	大阪駅（梅田駅）までの電車乗車時間（分）
住居特性	家賃	売り出し家賃（円）
	築年数	（単位年）

注：上記の抽出の際に、以下の加工を施した。

1. 保証金で、敷金及び礼金のみのサンプルは種類が異なるため、省いた。
2. 敷き引きで実費のサンプルは省かれた。
3. 種別で2連棟および3連棟のものも、家賃を特定することが困難であるので、省いた。

その結果得られた標本数は、全データ198となった。

さらに、これらのデータを基に、以下の変数を作成した。

- 通勤時間：徒歩、バス及び電車の所用時間の単純合計。