

## 定期借家権論議と家賃・床面積試算

東京都立大学 経済学部教授

福島 隆司

1998年3月

### 1. はじめに

定期借家が創設されたときの家賃・床面積の試算に関してはあまり多くのものがない。しかし、具体的に家賃と床面積がどの位になるのかを知ることは、議論をする上でも有用であると思われる。家賃の試算に関してはいわゆる実務家から出されている積算賃料による家賃試算と経済学者による統計的手法による試算がある。前者は分かりやすい方法であるが、多くの問題も含まれている。しかし、ここではその問題を指摘するのではなく、その数値が妥当かどうかを考えてみることにする。後者については、一般に計量経済学の分析を使うためにわかりにくいという側面があるが、これについてもここではなるべく具体的な数値を考えることによって一般の人にも分かりやすいレベルにして考えることにする。

### 2. 積算賃料による試算

積算賃料による試算には澤野(1997)がある。澤野の試算は表1に掲げてある。澤野の試算は木造2階建て80m<sup>2</sup>、敷地100m<sup>2</sup>ということで資産価値の合計が4千100万円になる住宅を賃貸住宅として供給した時の月割りの家賃を計算している。彼の想定は表1に示された通りであるが、月割家賃が24万以上になり、資産価値と比較してかなり高いものになっている。しかし、この澤野の積算賃料はその想定を少々変えることにより、

かなりその額が変わってくる。まずこれを検討してみることにしたい。

私の想定による試算は表1の右半分に掲載されている通りである。条件としては木造2階建て、敷地100m<sup>2</sup>、資産価値合計4千100万円という澤野の想定をそのまま借用することにする。違いは星印が付けてある行にある。まず、純賃料に関して、土地及び建物の期待利回りとして、土地については土地価格の1%、建物に対しては建物価格の5%をとることにした。これは、現在の日本の経済状況からみて澤野が想定している土地からの期待利回り2%、建物からの期待利回り6%というのは大きすぎるのではないかと思われるからである。したがって、ここではそれぞれを1%ずつ減じて計算することにした。

次に減価償却であるが、澤野は建物価格の4%を想定している<sup>1</sup>が、私の試算では建物価格の1/50とした。これは、本来、減価償却は建物がすり減っていく部分にあたるものであり、法律で何%の減価償却が認められているとかに関係なく建物が50年間もち、実質的に貸し手が50年間アパートを貸し続けられるとするならば、減価償却は毎年1/50とするのが適当であろうと考えるからである。すなわち、ここでの私の想定は50年間建物が存続できるものとし、その1/50ずつ

---

<sup>1</sup> ということは、25年で全て償却されるということであり、現実の建物の耐用年数は25年以上であろうと思われるので、不合理な仮定である。

が毎年償却されていく、ということである。

修繕費と維持管理費については澤野の想定をそのまま使うことにした。修繕費に関しては、かなり大きな額と思われるが、ここでは澤野の想定のままとすることにした。

次に税金の欄であるが、澤野の想定では年間43万円が税金になっているが、これはどのように計算されたのか澤野の論文からは明らかでない。私の想定では、税金は、ほぼ全額が固定資産税であろうという想定から固定資産税の実質税率といわれている、資産価値の0.2%を税金とした。損害保険料については澤野の想定と同じである。また、次の貸し倒れ準備金であるがこれも澤野の計算ではどのように計算されたか明らかではないが、私の想定は純賃料の1/24とした。これは空室がでたときの損失相当額という意味もあるが、ファミリー向けの貸家にした場合いったん貸したならば、そう空室が続くとは思われず2年に1ヶ月分くらいの想定で十分であろう。

想定をこのように変えることによって月割家賃は14万6千円強になる。これは澤野の月割家賃と比べると10万円ほど安くなる。このように積算賃料による試算はその裏の想定が少々変わることによって大きく変わる。また、澤野の試算の想定にあっては、期待利得や必要諸経費を厚くとしているという側面があり、私の試算の方がより現実的な試算であろうと思われる。したがって「月割家賃が高すぎるから借り手がない」という結論を下す根拠を積算賃料に求めることが出来るとはとうてい思えない<sup>2</sup>。

<sup>2</sup> 積算賃料による試算は、市場で決まる賃料ではない。実際は、市場条件（需給条件）により、月割り家賃がまず決まり、必要諸経費

また、私の試算に加えて土地の期待利得を0とおいてみれば、月割家賃はさらに下がり12万5千円強となる。これは現在の試算よりもさらに2万円以上も安くなるということを示している。この土地の期待利得を0とするのは、もしアパートの経営者が土地を持っているならば土地の期待利得を0としても良しとする場合もあるからである。また、修繕費や維持・管理費、また貸し倒れ準備金などの計上はそれらを使わないならばそれはそのまま実質的にはアパート経営者の懐に入ることになる。したがって、これらの想定の変更により儲けが出ないという恐れはほとんどない。

### 3 統計的手法による試算

統計的手法によって家賃を分析しようという考えは経済学者の中では多いが、これらの中でごく最近のものをいくつか選んでみた。1つは岩田（1997）による家賃関数の推定であり、もう1つは財団法人日本住宅総合センターによる借家法の計量分析を使ったシミュレーションである。

#### 3.1 岩田の家賃関数の推定

岩田（1997）はいくつかの独立変数を持つ家賃関数を推定している。築年数、床面積、新宿からの時間をそれぞれ独立変数としたときに家賃がどのようになるかを推定したのが岩田の家賃関数である。岩田は、法人限定と一般借家の2つに分けて、それぞれの家賃関数を推定した<sup>3</sup>。

等差を差し引いて、残りの純賃料が決定されるのである。積算賃料は、この逆で、土地、建物の期待利得を見込んだ、貸し手から見てこれだけ欲しいという希望額を積み上げたにすぎない。

<sup>3</sup> 分析に用いられたデータは、基本的には19

法人限定とするのは、借家法の解約制限を回避する方法であるので、法人限定の方は借家法が無し、一般借家の方は借家法が有り、と理解することができる。そしてそれぞれにおいて、岩田は線形の家賃関数を推定した。その推定結果は表2示されている。

### 3.2 岩田の家賃関数による試算

岩田の家賃関数の推定値を使って、家賃、及び、床面積に関するシミュレーションを行ってみた。これが表3に示されている。表3では、借家法が有り無しの場合においてそれぞれ月割家賃、及び床面積が示されている。そのほかの変数については、築年数は8年とし、新宿との時間距離は26分、設備は持家と借家の平均ということでそろえている<sup>4</sup>。

この表の最初の2行は借家法がある場合と借家法がない場合の月割家賃が15万円であった場合にどのくらいの床面積が借りられるのかということを示している。新宿との時間距離が26分というのは中央線でいうとほぼ東小金井、及び、武蔵小金井近辺ということになるが、この場合15万円の月割家賃を払ったとして、借家法があれば37.5㎡の広さしか借りられないが、借家法がない場合には81㎡のアパートが借りられるという

ことを示している。

また、3行目と4行目は床面積をそろえて、80㎡としたときに借家法がある時には月割家賃がどのくらいになるか、借家法がない時には月割家賃がどのくらいになるかということを試算している。それによれば、借家法がある場合には26万5千円となっているが、借家法がない場合には14万8千円となっている。この差は月割家賃にして11万円以上ある。

ここで注意しなくてはならない点は、岩田の推定は、あくまで違ったタイプの借家を比べていることである。1つは法人限定借家、もう1つは一般借家である。長期的には、設備は法人限定に近づくと考えられる。一般借家の設備が法人限定並になるとすると、同じ面積でも、家賃は、ここで示した物よりも当然高くなる。しかし、借家法がある場合とない場合の差は、表3で見たものとほぼ同じである。定期借家権が創設されたとしてもただちに全ての借家が法人限定借家のように正当事由による解約制限の適応を除外されるわけではない。したがって、定期借家権が創設されてもただちにここでいう「借家法無し」というケースが達成されるわけではない。たとえば、東小金井近辺で80㎡のアパートを借りるときに定期借家が創設されたからといって、ただちに15万円以下で部屋が借りられるというものではない。これは中長期的にそのようになっていくであろうという風に読む方が正確である。それが3年であるのか5年であるのか、10年であるのか20年かかるのかということは、人々が定期借家権というものをどれくらい速やかに受け入れて、それに応じた行動をするか否かにかかっている。したがって、定期借家権に関して疑心暗鬼が生じたり定期借

95年8月9日号「週間賃貸スペシャル」から、中央線、新宿～高尾間より取っている。

<sup>4</sup> 築年数と新宿からの時間距離は、サンプルの平均値を取った。設備に関しては、一般借家と法人限定の平均を取った。この理由は、定期借家の下では貸し主はなるべく耐用年数の長い良質の設備を持った貸家を造ると予想されるためである。設備は、長期的には法人限定並に近づくと考えられるが、ここでは、中期的な予想として、二つの平均値を取った。

家権が創設されても以前と何ら変わりはない、と人々が思うようでは、これらの差はなかなか縮まらない。

給への影響」 1997年5月

篠原二三夫 「定期借家権創設に向けた新たな視点 超高齢社会への対応」『ニッセイ基礎研究所 調査月報』 1996年8月

### 3.3 (財)日本住宅総合センターによる借家法廃止のシミュレーション

最後に(財)日本住宅総合センターによる借家法廃止のシミュレーションの結果<sup>5</sup>をみてみよう。この結果は表4にまとめられているが、この条件としては1979年に借家法が廃止され<sup>6</sup>、1993年まで続いたと仮定した結果のシミュレーションである。そしてこの数値は1993年時点の実績値からの乖離をとっている。それによれば、借家法廃止により戸当たり床面積及び、戸数はそれぞれ増加し、その結果総床面積は37%~128%上昇する。また、家賃は0.6~7%下落するという結果がでている。

#### 参考文献

岩田 真一郎 「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19号』 1997年

澤野 順彦 「定期借家権の課題」1997年9月1日 (定期借家権研究会における資料)

(財)日本住宅総合センター 「家賃住宅市場の実証分析 借地借家法が及ぼす家賃住宅供

---

<sup>5</sup> この研究は 篠原二三夫(1996)として論文としても発表されている。東京都19区と近辺23市に渡る42地区、1979~93年までのパネルデータを使って分析している。

<sup>6</sup> シミュレーションの前提として、(1)正当事由制度が撤廃され、(2)市場家賃による契約更改が行われるという2点を想定している。

表 1 積算賃料による試算

	澤野の試算	福島の試算
木造 2 階建て 敷地	80m <sup>2</sup> 100m <sup>2</sup> ¥24,200,000 土地価格 ¥16,800,000 建物価格 ¥41,000,000 資産価値計	80m <sup>2</sup> 100m <sup>2</sup> ¥24,200,000 土地価格 ¥16,800,000 建物価格 ¥41,000,000 資産価値計
純賃料		
土地	¥484,000 土地価格の 2 %	¥242,000 土地価格の 1 %
建物	¥1,008,000 建物価格の 6 %	¥840,000 建物価格の 5 %
計	¥1,492,000	¥1,082,000
必要諸経費等		
減価償却	¥672,000 建物価格の 4 %	¥336,000 建物価格の 1/50
修繕費	¥168,000 建物価格の 1 %	¥168,000 建物価格の 1 %
維持管理費	¥29,840 純賃料計の 2 %	¥21,640 純賃料計の 2 %
税金	¥430,000 ?	¥82,000 資産価値の 0.2%
損害保険料	¥25,200 建物価格の 0.15%	¥25,200 建物価格の 0.15%
貸し倒れ準備金	¥117,400 ?	¥45,083 純賃料の 1/24
計	¥1,442,440	¥677,923
総合計	¥2,934,440	¥1,759,923
月割り家賃	¥244,537	¥146,660

表2 岩田(1997)の家賃関数(係数の推定値)

	法人限定	一般借家
定数項	131,958	61,752
築年数	-645.1	-1,114.6
床面積 (㎡)	1,589.7	2,717.99
新宿からの時間 (分)	-2,705.4	-1,526.548

表3 岩田(1997)の推定を使った試算

	月割家賃(円)	床面積(㎡)
借家法有り	150千円	37.5
借家法無し	150千円	81.0
借家法有り	265千円	80.0
借家法無し	148千円	80.0

ただし、築年数は8年、新宿との時間距離26分、  
設備は持ち家と借家の平均値(96,855円)にそろえている。

表4 借家法廃止のシミュレーション

戸当り床面積増	11～38%
戸数増	23～65%
総床面積増	37～128%
家賃減	0.6～7%

条件：1979年に制度変更し、1993年まで継続したとする。数値は1993年時点の実績値からの乖離。