

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 26 年 5 月 29 日現在

機関番号：32634

研究種目：基盤研究(C)

研究期間：2011～2013

課題番号：23530336

研究課題名(和文) 所有権と賃借権の権利関係が既存住宅の売買と賃貸借の両市場に与える影響の経済分析

研究課題名(英文) Economic analysis of housing tenure choice and these markets

研究代表者

瀬下 博之 (Seshimo, Hiroyuki)

専修大学・商学部・教授

研究者番号：20265937

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,100,000円、(間接経費) 930,000円

研究成果の概要(和文)：本研究では、異なる賃借権保護の状況を前提として、居住者の住居の選択(持ち家が賃貸住宅か)の問題を考えた。家主は既存住宅の品質について知っているが、居住者には分からず、居住者の居住期間について、居住者本人は知っているが、家主は知らないという状況を前提に分析した。このとき、賃借権の保護が強いと既存住宅(中古住宅)市場はほとんど取引がなされなくなり、逆に賃借権の保護がない場合には、既存住宅市場で取引が実施されるようになることが示される。これらの結果が得られるのは、住宅に特有な投資機会の保護と住宅の品質についての情報格差の関係に法制度が影響を与えるからである。

研究成果の概要(英文)：In this research, I consider the tenure choice problem under different schemes of legal tenancy protection. I analyze the interaction between the rental and resale housing markets under conditions of bilateral asymmetric information regarding housing quality and the type of residents. Home ownership is associated with a trade-off between the loss caused by asymmetric information and rent exploitation by landlords in a holdup problem. With perfect protection for tenants, adverse selection in the resale housing market becomes problematic, and the market disappears. Conversely, the absence of tenancy protection mitigates adverse selection in the resale housing market and leads to a separating equilibrium.

研究分野：社会科学

科研費の分科・細目：経済学・経済政策

キーワード：既存住宅取引 賃貸契約 情報の非対称性

1. 研究開始当初の背景

日本では既存住宅（いわゆる中古住宅）の取引の低迷が長く議論されてきた。『国土交通白書（2011年度版）』によると、日本の既存住宅の流通シェアはわずか13.5%に過ぎず、アメリカの90.3%やイギリスの85.8%と比較して大幅に低い水準にある。とりわけ、近年は高齢化の進展とともに都市部でも急増しつつある空き家問題も絡んで、既存住宅ストックの有効利用とそのため既存住宅取引の活性化が重要な政策課題ともなっている。

既存住宅ストックの効率的な有効利用を図るためには、言うまでもなく、そのための売買市場と賃貸借市場の両市場を十分に有効に機能させる必要がある。特に、日本では既存住宅の活用を支えるこれら二つの重要な市場がいずれも十分に機能しているとは言い難い。良質な賃貸住宅の市場は形成されておらず、上記のように既存住宅（中古住宅）の売買市場も低迷している。いずれの市場も他の先進諸国と比較して取引量や品質が低い水準にあると言われる。こうした市場が十分に機能していないために、高齢者が空き室の多い広い住宅に住んでいるのに対して、広い住宅を必要とする子育て世帯が狭い住宅に住むという居住のミスマッチが生じている。既存住宅の売買市場や賃貸市場が整備・活性化されれば、高齢者世帯が保有する広い住宅が、それを必要とする若年層世帯へと相対的に安価に移転されることにもなる。これによって既存住宅の有効利用が図れ、社会的な厚生も高まると期待される。少子高齢化が一層進展する日本社会において、適切な制度設計がなされなければ、既存住宅の効率的な移転も利用も起こらず、荒廃なども今以上に急速に進展しかね

ない。既存住宅の効率的な利用を促進するための市場整備が喫緊の課題となっている。

2. 研究の目的

従来から日本の既存住宅市場（すなわち中古住宅市場）が有効に機能しない理由としては、情報の非対称性にもなう逆選択の問題が指摘されてきた。しかし、アメリカやイギリスなどの多くの欧米先進諸国では既存住宅市場は必ずしも低迷してはならず、むしろ活発な取引が見られる。この点で日本の既存住宅市場が有効に機能していない理由を、住宅の品質に対する情報の非対称性の問題だけに求めることには無理がある。

他方で、日本では良質な賃貸住宅の市場も有効に機能していないと言われる。賃貸住宅での利用が可能であれば、中古住宅へ供給しようとする所有者は少なくなり、中古住宅市場の取引は低迷すると考えられるが、この点でも多くの欧米の事例はこの予想に反している。このように考えると、既存住宅の市場の問題を考えるには、賃貸住宅市場と中古住宅市場をそれぞれ独立に分析するだけでは不十分であり、むしろ利用と所有の関係が相互にどのように機能しているのか統合的に分析する必要がある。

この目的のために本研究では、所有権と賃借権の意義を十分に理解し、両市場相互の関係を明示的に分析する必要がある。本研究では、これらの両市場相互の影響を経済理論的に分析することを目的としている。

3. 研究の方法

本研究では、文献研究や諸外国の統計データの検証・比較、聞き取り調査等を通じて、既存住宅取引と賃貸住宅取引の両市場を取り

込んだより現実的な経済理論モデルを構築し、これらの両市場の相互の関連性に着目しつつ、賃借権保護などの法制度との関係について分析する。

4. 研究成果

(1) モデルの概説

本研究のモデルでは、既存住宅の品質と居住者の居住期間という二種類の情報について取引主体間で情報の非対称性がある場合を考える。まず住宅の品質については、取引時点では売り手もしくは家主となる所有者自身は正しく知っているが、買い手や借り手は観察できない変数であるとする。ただし、市場はこの住宅の品質についての連続な分布関数を知っているとす。またこの既存住宅は、最初の転売時点から2期間住むことができる住宅であるとする。この上記の住宅の品質については、最初の転売時点では購入者には観察できないが、2期目になるとすべての主体には観察可能になるとする。すなわち情報の非対称性は最初の転売時のみに存在し、2決めには存在しなくなる。このような既存住宅を考えると、市場には同時期に住宅が2種類存在することになる。一つは、情報の非対称性があるが2期間居住できる住宅と、情報の非対称性はなくなるが1期間しか居住できない住宅である。なお、既存住宅の所有者（家主）はその所有する住宅を中古市場で賃貸するか、賃貸市場に共有するかを選択することもできる。

他方、居住者については、短期の居住者と長期の居住者と二種類の居住者がいるとする。短期の居住者は1期間だけしかこの地域に居住せず、2期目には転居してこの市場から退出する居住者である。長期の居住者は、この

地域に2期間居住し続ける。これらの居住者の居住期間については、居住者本人は知っているが、家主や売主には観察できない変数であるとする。このような状況において、居住者は既存住宅を購入するか、あるいは賃貸するかを選択する。また、その住宅の種類もすでに説明したように、2期間継続して居住できる住宅に住むか、あるいは残り1期間しか居住できない住宅に住むかを選択できるとする。なお、2期間継続して居住できる住宅を購入した居住者は、1期間だけそこに居住して2期目には転売したり賃貸することもできる。また長期の居住者が1期間しか居住できない住宅を購入した場合には、もう一度来期に、その地域の市場で既存住宅を購入、もしくは賃貸することになる。

ここで本研究のモデルでは、住宅に居住した居住者は、その住宅に特有な投資（以下では「住宅特殊な投資（house-specific investment）」と呼ぶ）の機会があるとする。ただし、この住宅特殊な投資機会は、その成果が来期にならないと実現しないとしよう。このことは、この住宅特殊な投資機会は2期間居住できる住宅にしか存在せず、またその成果を享受できるのは2期間継続してその住宅に居住できる長期の居住者だけとなることを意味している。

このとき、2期間居住できる住宅を選択して賃貸契約を結んだ長期の居住者は、よく知られているようにホールド・アップ問題に直面する可能性がある。すなわち、1期間目の賃貸契約が終了した時点で、2期目の賃貸契約の更新時に家主が賃貸契約を解除すると、賃借人は1期目に投資したこの住宅特殊な投資からの成果を得られなくなってしまう。このことを前提とすると、賃借人はその投資

成果を得られるように市場家賃よりも高い継続家賃での契約更新に応じなければならなくなる。すなわち、投資成果の一部が投資主体の居住者（賃借人）から契約の相手方の家主に移転することになる。言い換えると家主が賃借人の住宅特特殊的な投資成果の一部を収奪することができる。この市場家賃との継続家賃の乖離幅は、住宅特特殊的な投資を増やせば増やすほど大きくなるから、これを予想する賃借人は1期目における住宅特特殊的な投資機会に対して効率的な水準まで投資しようとしなくなる。これがホールド・アップ問題と呼ばれる過小投資の問題である。

本研究では、これらを前提とする理論モデルに基づいて、競争的な賃貸住宅と既存住宅（中古住宅）市場の均衡を分析している。

(2)法制度の影響

本研究において特に重視しているのは、賃貸契約における法制度の影響である。研究では日本の借地借家法で見られるような強い賃借権の保護がある場合と、欧米のように賃借権の保護が弱い場合を比較して、既存住宅の所有権を保有することの意義と機能を検討する。

賃借権保護の意義を本研究における経済モデルで表現する場合には、法制度が賃貸契約の更新を強制することによって、契約更新時に賃借人が交渉上有利になる状況を作り出し、それによってホールド・アップ問題を抑制することとして表現することができる。すなわち、賃貸契約の更新時に正当事由などが無い限り、家主に賃貸契約の更新拒絶を認めないによって、家主による継続家賃の引き上げを抑制することができる。これによって住宅特特殊的な投資の成果が家主に移転しないように

なり、賃借人の住宅特特殊的な投資が過小になる問題を緩和することができる。賃借権の保護が強いほど、この効果が大きくなり、完全な保護がなされるならば、投資成果の家主への移転は生じず、（本研究のモデルでは、家主による投資や転用の可能性などを考えていないため）住宅特特殊的な投資も効率的な水準となる。（なお、本研究では司法の非効率性や裁判における判断ミスなどを考慮せず、裁判所の判断は効率的な住宅の利用を達成できるようなものとなると仮定し、司法の失敗の問題は扱っていない。）

(3)分析の結果

これらのモデルの前提では、長期の居住者の住宅の選択において二つの要因が存在することが分かる。一つは情報の非対称性に伴う問題であり、もう一つは住宅特特殊的な投資がもたらす問題である。情報の非対称性があるために、住宅を購入すると市場価格よりも低い価値の住宅を購入し、これによって損失を被る可能性がある。他方、賃貸契約では住宅特特殊的な投資からの利得が、家主に一部移転する損失と、それを事前に予想することによって生じる過小投資の問題に直面する可能性がある。

まず、日本のように賃借権が強く保護されるケース（完全な賃借権保護があるケース）から考えてみよう。まず、長期の居住者が2期間居住できる住宅に賃貸契約で居住した場合を考えよう。この場合でも、賃借権が保護されるケースでは、契約更新時でも家主は賃料の（市場家賃を上回るような）引き上げはできなくなる。そのため居住者、すなわち賃借人による住宅特特殊的な投資からの利得が家主に移転する効果がなくなる。すなわち、賃

貸契約であっても居住者は投資利得をすべて享受できるようになり、これを前提とすると居住者（賃借人）の住宅特種的な投資も効率的な水準で実施されうる。

他方で、持ち家に居住した場合には、居住者と家主は同一であるから、住宅特種的な投資にともなう問題は、もともと何も生じない。しかし、情報の非対称性があるために住宅の価格よりも品質が低い住宅を購入してしまう可能性がある。この損失は賃貸契約では発生しない。なぜなら、住宅の品質が低いことが明らかになってから契約の更新がなされるため、継続家賃にその品質が正しく反映されるからである。これらの影響を考慮すると、賃借権保護があるケースでは、長期の居住者は既存住宅の持ち家よりも賃貸住宅を選択する。そのため賃借権保護が強いと、長期の居住者は既存住宅を購入しようとはしなくなるために、既存住宅取引は低迷する結果となる。

次に賃借権の保護がないケースを考えよう。このケースでは、賃貸契約の場合には、長期の居住者の住宅特種的な投資からの成果は、契約更新時の賃料の引き上げによって一部が家主に移転し、過小投資の問題が生じる。このため賃借人の居住からの効用は十分に高まらない。他方で、長期の居住者が既存住宅の持ち家を選択した場合には、情報の非対称性によって生じる損失の問題がある。

したがって、賃借権が保護されないケースでは、「情報の非対称性に伴う損失」を「住宅特種的な投資からの成果が家主に奪われなくなる利益」と「効率的な投資が選択されることによる利益」が上回れば、既存住宅であっても持ち家として取引されるようになることが示される。このとき、長期の居住者の持ち家か賃貸住宅かの選択は「情報の非対称性の

程度」と賃貸住宅の契約更新時の「家主の交渉力」と「投資の限界的な効率性」に依存して決まることになる。すなわち、情報の非対称性が小さくなれば（ある品質についての確率分布の条件の下で）持ち家の需要が高まる。また、家主の交渉力や投資の限界的な効率性が高まる場合にも持ち家の需要が高まることが分かる。また賃借権が保護されない場合に、長期の居住者が2期間居住できる住宅の持ち家を選択すると家主が確信しているような場合には、賃借権を保護して彼らが賃貸住宅に住む場合よりも、長期の居住者の居住費用は、事前の観点から見ると（期待値で見て）低くなる可能性があることも示唆される。

これらの理論的な分析から、一般に賃借権保護が弱い国ほど既存住宅の取引は活発となり、逆に強い国では低迷することが示唆される。実際、アメリカ、イギリス、フランス、ドイツ、日本の5カ国の既存住宅の流通シェアと法的に要求される契約の保護期間の関係を見ると、保護期間が長い国ほどシェアが低くなる傾向が見られる。

このほか派生的な研究として、本研究では、日本の既存住宅の利用低迷の理由として、日本の固定資産税や相続税などの税制の歪みの問題があることについても議論した。

5. 主な発表論文等

瀬下博之「空閑地と都市財政 - 修正すべき相続税などの税制の歪み - 」『Evaluation』No.50, p.37-45, プロGRESS, 2013年(査読無)

6. 研究組織

研究代表者 瀬下博之(SESHIMO, Hiroyuki)
専修大学・商学部・教授
研究者番号 20265937