

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 —

都市開発部 主任研究員 篠原二三夫

<要 旨>

1. 日本の老年人口比率は2025年には25.8%に達するため、長寿化が進むにもかかわらず死亡率は上昇し、相続件数は徐々に増えるであろう。1993年の東京圏の土地所有状況をみると、約半数が相続・贈与による取得であり、高齢世帯による土地所有率は64%に達している。相続財産に占める土地の割合は高く、今後、高齢化が進行することによって相続が増えれば、節税対策などのために賃貸住宅経営などの土地利用ポテンシャルは一層高まることだろう。このような超高齢社会を迎えるにあたって、借地借家法のような供給抑制要因が存在することは好ましくない。
2. 借地借家法改正を巡って、経済・社会学者、法学者グループなどが様々な議論を続けてきた。問題は弱者保護を背景とした正当事由制度の不合理的扱いと継続家賃の抑制が、良質な賃貸住宅供給を妨げてきたのかどうかである。そこで、東京都の市区部を対象とする賃貸住宅市場の実証モデルを構築し、改正の効果を具体的に把握するために、シミュレーション分析を行った。1979年時点で借地借家法が改正されたと仮定した場合、需給は徐々に変化し、93年時点では現行法を維持した場合（実績値）と比べて、家賃が低下すると共に供給（戸数、面積）は増加、戸当たり床面積は各市区で11～38%も増えるという結果が得られた。
3. 定期借家権の創設などの改正を行うことによって土地利用の選択肢を拡大し、東京都立大学の島田教授が提唱する「流動期待型」から「定住期待型」の賃貸住宅経営を促進することが重要である。超高齢社会では老後生計を目的とした必ずしも裕福とは言えない高齢賃貸住宅経営者が増加するという観点からも、賃貸人は強者、賃借人は弱者という古い認識に偏った現行制度の改正が必要となる。借地借家法の改正と同時に、低成長下における賃貸住宅供給の支援や諸般の事情により住宅確保が困難な世帯に対する公共賃貸住宅政策の推進、上昇する土地利用圧力への計画的対応など、超高齢社会のまちづくりに向けて様々な政策を講じていく必要がある。

目次

はじめに

I. 超高齢社会と賃貸住宅市場

1. 高齢化と賃貸住宅経営

- (1) 目前に迫る超高齢社会
- (2) 上昇する死亡率と相続件数
- (3) 高まる賃貸住宅経営需要
- (4) 高齢者にも可能な賃貸住宅経営
- (5) 土地利用圧力が高まる大都市圏

2. 土地所有者における相続規模

- (1) 土地所有者の5割を超える相続面積
- (2) 土地細分化による土地利用への影響
- (3) 超高齢社会の土地利用

II. 借地借家法改正の必要性

1. 借地借家法を巡る様々な議論

- (1) 経済学者グループの論争1：正当事由制度が及ぼす問題
- (2) 経済学者グループの論争2：継続家賃の抑制
- (3) 法学者の見解

2. 借地借家法改正による市場への影響

- (1) パネルデータによる分析
- (2) 借地借家法の影響の見方
- (3) 実証モデルと推計結果
- (4) シミュレーション結果

III. 超高齢社会と借地借家法の改正

1. 超高齢社会と借地借家法の問題

2. 借地借家法改正に向けた課題

むすびにかえて

はじめに

総人口の4分の1が65歳以上という未曾有の超高齢社会がすぐ目の前まで来ている。戦後の高度成長期に一定の役割を果たしてきた様々な制度は既に疲労し、公的介護保険の創設、年金制度改革、バリアフリーのまちづくりなどがあわただしく進められている。21世紀に向けて、豊かな生活を確保していくために最も重要なことは、このような旧態依然の制度を、社会経済構造の変化に対応した新たな制度へ転換させていくことと言えよう。ここではそのような課題のひとつとして、定期借家権創設に向けた借地借家法¹⁾(以下、本文では「借家法」という)の改正が、超高齢社会における賃貸住宅政策という観点から、大変重要であることを具体的に示してみたい。

第I章では、超高齢社会が賃貸住宅経営に与える影響について考えてみよう。一般に賃貸住宅経営は、安定収入の確保や相続税対策、固定資産税支払いなどのために行われている²⁾。これは超高齢社会でも同様であろうが、高齢世帯や相続の増加によって、このような賃貸住宅経営のポテンシャルは一層高まる可能性がある。

第II章では、賃貸住宅経営に大きく影響する借家法の改正について検討してみよう。まず、同法の問題点を整理し、なぜ改正されるべきかをまとめる。次に、同法が改正された場合、賃貸住宅供

¹⁾ 1991年に借地法と借家法の改正が行われ借地借家法が成立し、92年8月1日から施行された。借地法関連では定期借地権の創設等の大改正が行われたが、借家法関連の改正は次の3点にとどまった。

①借地借家に係る正当事由の例示として、従前の経過、建物の利用状況、建物の現況、財産上の給付をする旨の申し出などの考慮事項を追加

②家賃の増減額請求訴訟を行う前に調停を申し出る。

③期限付建物賃貸借を設ける

²⁾ 民間賃貸住宅推進研究会編『貸家市場の現状と今後の貸家施策のあり方』1993年によると、同年5～6月に実施した8都市(札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、高松、福岡、熊本)の貸家経営者400名へのアンケート調査の結果、貸家経営の最も重要な目的は、①安定した収入を得る(65.8%)②将来の相続税対策(20.0%)③所得税、固定資産税の軽減(12.6%)④その他(1.5%)となっている。

給はどのように変わるのかを具体的に示すことにしよう。ここでは筆者ら³⁾が最近実施した賃貸住宅市場の実証モデルに基づくシミュレーション結果を紹介する。

第三章では、現行借家法が継続されたと仮定した場合の超高齢社会における問題点を考えながら、定期借家権創設等に向けた今後の対応について論じることとする。

I. 超高齢社会と賃貸住宅市場

1. 高齢化と賃貸住宅経営

(1) 目前に迫る超高齢社会

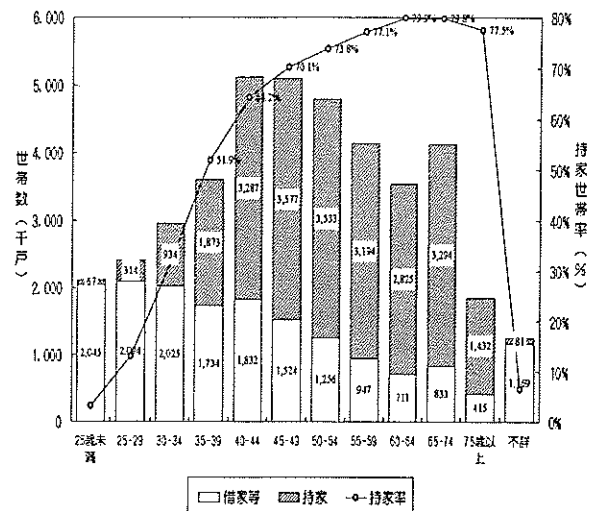
国勢調査によると、日本の老年人口比率（＝65歳以上人口／総人口）は、1990年10月時点では12.1%であったが、95年10月時点（速報集計）では既に14.8%に達し、高齢社会の目安である14%⁴⁾を超えた。さらに厚生省人口問題研究所による92年の中位推計によると、2025年には25.8%に達する見込みである⁵⁾。つまり、最初に述べたように、総人口の4分の1以上が65歳以上の高齢者という、超高齢社会を迎えようとしている。特に、後期高齢者層とされる75歳以上の人口比率は、90年の4.8%から2025年には14.5%へと大幅に上昇する見込みである。

人口だけではなく、住宅市場に直接的に影響する世帯の高齢化も急速に進む。やはり厚生省人口問題研究所の推計によると、90年に4,067万世帯であった一般世帯総数は、2010年には5,018万世帯まで増加する。注目すべきは、この20年間に増

加する951万世帯の86.3%は、世帯主が65歳以上の高齢世帯の増加によることである。このため2010年の総世帯の約3割は高齢世帯が占めることとなる。

一般に高齢世帯の持家比率は高い。1993年の住宅統計調査によると、その約80%は持家所有世帯である。生前に売却される場合もあろうが、高齢世帯主の死亡によって、多くの場合、その住居は配偶者や子供、親族等へと相続されることとなる（図1）。

図－1 世帯主の年齢階級別にみた住居の所有関係別世帯数



出所：総務庁統計局「住宅統計調査」1993年より作成

(2) 上昇する死亡率と相続件数

今後の超高齢社会では、長寿化が進むといっても、高齢者の増加によって死亡率が上昇し、相続件数は徐々に増えていくものと考えられる。年間相続税課税件数と死亡件数のこれまでの推移を見ると、前者は地価が上昇し始める時期に急増する

³⁾ 本レポートに紹介した賃貸住宅市場モデルの分析は、平成7年度に建設省住宅局住宅政策課、(財)日本住宅総合センターから当研究所が受託した研究成果に基づくものである。掲載にあたり、両クライアントのご厚意にあらためて御礼申し上げる。この研究は、成蹊大学経済学部の中神教授と共同で受託したもので、実証モデルの構築に当たっては、同教授に負うところが大きい。データ作成にあたっては、多くの指導を賜った。当研究所では、経済調査部の石川副主任研究員、都市開発部の関谷副主任研究員、現日本生命不動産企画Gの中村主任（元都市開発部研究員）と筆者によるプロジェクトチームが担当した。

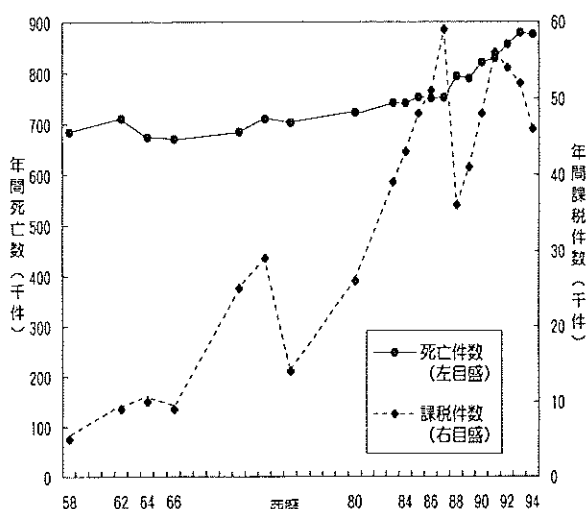
⁴⁾ 国連では高齢化の速度を示す場合には老年人口比率が7%から14%になるのに何年かかったかという所要年数で比較することがある。ここでは後者の14%を高齢社会の目安とした。因みに日本が7%から14%に達するのに要した期間は25年である。

⁵⁾ 日本大学人口研究所および(財)財政経済協会による老年人口比率の推計値は各々2020年で26.8%および26.6%、2030年で27.3%および27.7%となっており、厚生省人口問題研究所の中位推計よりも高齢化が急速に進むものとみている。

傾向があるものの、両者は共に右上がりのトレンドをもつ（図2）。

さらに、相続財産の内訳を見ると、土地は取得財産価額の多くを占めており（1987～94年：64.2～75.9%、国税庁統計年報書）、相続が増えれば土地利用や売却などが増える可能性が高い。

図-2 相続税課税件数と死亡件数の推移



出所：大蔵省「財政金融統計月報（租税特集）」1996、4、No.528より作成

(3) 高まる賃貸住宅経営需要

長期的には人口減少、世帯数の伸び悩み、国際化による製造業の海外移転、農産物輸入増加による耕作放棄地の増加（農地の実質的輸入増）、経済の成熟化などが進むであろう。このため土地需給は緩和し地価は市場による適正水準に落ち着くため、相続税負担、固定資産税などの土地所有コストは軽減するという見方がある。

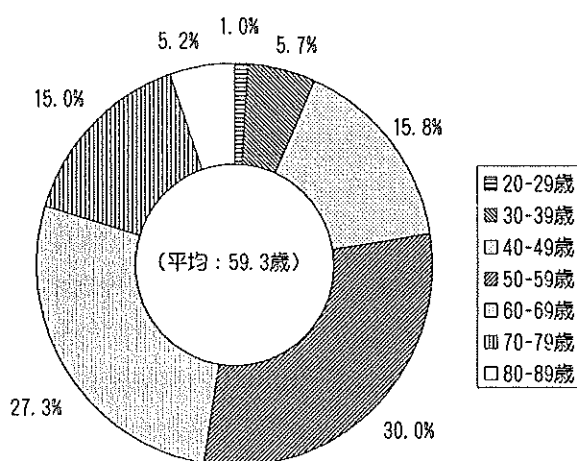
しかし、バブル以前の段階でも相続税負担のための土地の切り売りは一般的であった。土地保有コストが比較的低かったにもかかわらず賃貸住宅経営も行われていた。今後、固定資産税評価への負担調整がなくなるとともに、所得の伸び率低下による固定資産税の実質負担が増加すれば、低・未利用地などへの土地利用圧力は一層高まるはずである。特に、100%評価の金融資産と比べて、

小規模宅地の特例等により相続時の評価額が大きく軽減される賃貸住宅経営の需要は、超高齢社会に向けて一層強まるものと考えられる。

(4) 高齢者にも可能な賃貸住宅経営

賃貸住宅経営者には中高年層が多い。1993年に民間賃貸住宅推進研究会が行った調査によると、50～59歳が全体の30.0%で最も多く、次いで60～69歳の27.3%、70歳以上でも20.2%を占めており、平均は59.3歳である（図3）。

図-3 賃貸住宅経営者の年齢

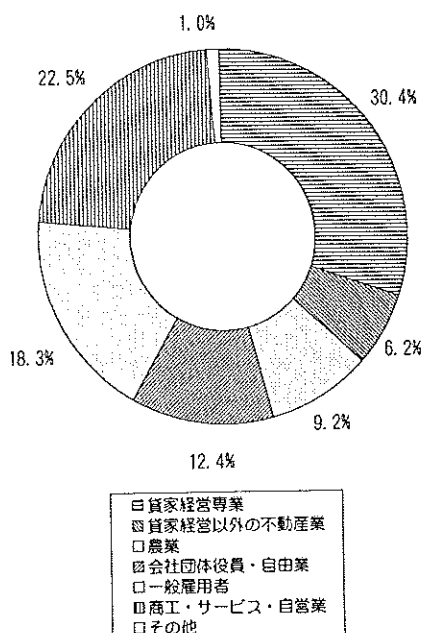


出所：民間賃貸住宅推進研究会編「貸家市場の現状と今後の貸家施策のあり方」1993年

賃貸住宅経営者の職業構成は、専業が30.4%で、残りは他の職業との兼業である（図4）。経営者の総収入に占める賃貸住宅収入の割合は10割という場合が22.6%で最も多く、平均では6.2割となっている。管理人を雇ったり管理会社へ委託している経営者も31.3%程度いる。

兼業が多く見られるように、賃貸住宅経営は比較的就労負担の少ない職業のようである。自宅等でも管理が可能で、安定した収入が期待できることから、高齢者にも適した職業と言えよう。

図-4 賃貸住宅経営以外の職業



出所：図3に同じ

(5) 土地利用圧力が高まる大都市圏

国勢調査によると、全国の老年人口比率は70年の7.1%から90年には12.1%へと上昇したが、この間、地方圏では8.5%から14.5%へと一層大きく上昇している。3大都市圏の場合、90年時点では10.0%と全国に比べてかなり低めであるが、老年人口比率は急速に上昇し、2020年には地方圏を

表-1 地域別老年人口比率の予測

	1990年	2000年	2020年	2050年
3大都市圏	10.0	15.4	27.1	34.3
地方都市圏	11.7	16.7	24.5	30.0
地方圏	14.5	18.8	26.5	31.2
全国	12.1	16.9	26.6	32.7

(注1) 2000年以降は財政経済協会の中位推計

(注2) 3大都市圏：埼玉、千葉、東京、神奈川、愛知、三重、京都、大阪、兵庫

地方都市圏：北海道、宮城、広島、福岡

地方圏：3大都市圏、地方都市圏以外の県

(資料) (財) 財政経済協会「高齢社会のグランドデザイン」

92年3月、国勢調査

出所：尾崎 謙、貝塚啓明監修「人口変動と日本の進路」

ダイヤモンド社

上回る見込みである(表1)。このため、賃貸住宅需要が多く高齢化が急激に進行する東京のような大都市圏を中心に、賃貸住宅経営などの土地利用圧力が高まるものと考えられよう。

2. 土地所有者における相続規模

相続による土地取得、高齢世帯の土地所有の現状からみて、高齢化が相続増加を通じて現実にとの程度賃貸住宅経営などの土地利用に影響するのかを考えよう。

ここでは、1993年に初めて実施された総務庁統計局・国土庁土地局による土地基本調査世帯調査報告を用い、東京圏(南関東1都3県)の状況を見てみよう。

(1) 土地所有者の5割を超える相続面積

同調査によると、東京圏の「現居住地の敷地所有世帯」数は約500万世帯である。東京圏の全世帯数は1,113万世帯なので、このような世帯は総世帯の約45%を占める⁶⁾。所有する敷地の取得方法をみると、「相続・贈与」が17.6%程度であるのに対し、「購入」は79.0%と圧倒的に多い(表2)。

表-2 東京圏居住者による宅地所有状況と取得方法

	取得方法		計(その他不詳含)
	購入	相続贈与	
現居住地の敷地所有世帯数	3,949 (79.0%) 千戸	877 (17.6%) 千戸	4,998 (100%) 千戸
現居住地以外の宅地所有件数	1,007 (61.4%) 千件	587 (35.8%) 千件	1,639 (100%) 千件
現居住地敷地の所有面積	552,085 (56.0%) 千㎡	404,052 (41.0%) 千㎡	986,646 (100%) 千㎡
現居住地以外の宅地所有面積	256,362 (38.3%) 千㎡	397,326 (59.3%) 千㎡	669,497 (100%) 千㎡

出所：総務庁統計局、国土庁土地局「土地基本調査世帯調査報告」1993年より作成

⁶⁾ 1993年の住宅統計調査による南関東1都3県の持家率は50.1%である。すべてが一戸建てではないので、敷地所有率よりも持家率が高い。

次に、「現居住地以外の宅地所有件数」を見てみよう。これらの土地の取得方法は、「購入」が61.4%で最も多いものの、「相続・贈与」も35.8%と居住地の「相続・贈与」の倍程度の高い構成比を示している。

この二つのデータを見比べると、居住用の敷地よりも、それ以外の敷地が相続で所有される場合が多いことが読み取れる。子供が既に居住地を保有している場合、親からの相続・贈与は子供の居住地以外の土地所有につながるため、これは当然であろう。居住地以外の土地を相続して所有しているということは、相続人は現在その土地を何らかの形で利用しているはずである。将来、このような形の相続が増えると、賃貸住宅経営などの土地利用圧力の増加につながることもたろう。

物件数ではなく、さらに、所有地の面積に占める「相続・贈与」の傾向を見ると、相続による土地利用への影響が一層大きいことがわかる。

「現居住地の敷地所有面積」は東京圏では約9億8,700万㎡あるが、そのうち「相続・贈与」による割合は41.0%に達する。「現居住地以外の宅地所有面積」の場合は、約6億6,900万㎡の59.3%と半数以上が「相続・贈与」による取得である。この二つの「相続・贈与」分を合計すると約8億㎡と、東京特別区の総面積6.2億㎡を上回る規模となる。

(2) 土地細分化による土地利用への影響

物件当たりの平均面積（以下、「物件面積」という）を見ると、「現居住地」の場合、「相続・贈与」による所有地の物件面積は461㎡もあり、「購入」の140㎡を大きく上回っている。「現居住地以外」の場合でも物件面積はそれぞれ677㎡、255㎡と「相続・贈与」の面積がかなり大きい。さらに注目すべきは、「現居住地」では417㎡から137㎡、「現居住地以外」の場合は738㎡から293㎡へと、60年以前から86年以降まで、物件面積が大きく縮小する傾向である（表3）。

表-3 東京圏居住世帯の物件面積細分化

	取得時期			
	1960年以前	1961-75	1976-85	1986年以降
現居住地面積	417 m ²	194 m ²	143 m ²	137 m ²
現居住地以外	738 m ²	381 m ²	301 m ²	293 m ²

出所：表2に同じ

1960年以前と61～75年とでは60年以前が無期限であるため格差が大きいのは当然である。しかし、物件面積が次第に縮小する傾向は明らかであり、この事実は、通常の土地取引よりも相続時に多いと言われる分筆、切り売りなどによる土地細分化の影響を示すものと考えられる。住宅の中高層化の影響も考えられるが、東京圏全域でみた場合はかなり弱まるであろう。

さらに年齢区分による居住地の所有状況を見てみよう（表4）。ただし、ここでは世帯員のいずれかが現住居の敷地を保有する場合を「世帯所有あり」としている。

表-4 東京圏居住者による年齢区分別土地所有状況

	総世帯数 (千戸)	世帯所有 あり(千戸)	世帯所有 比率
全年例区分	11,130	5,380	48.3%
35-50歳	3,770	1,929	51.2%
50-65歳	3,390	2,220	65.5%
65歳以上	1,408	908	64.5%

出所：表2に同じ

全年齢の場合の「総世帯数」に占める「世帯所有あり」の比率、「世帯所有比率」は東京圏で48.3%である。しかし、世帯主が65歳以上の老年人口では64.5%、50～65歳未満では65.5%に達しており、30年後の2025年以降に、これらの所有物件の多くが相続される可能性が強い。

(3) 超高齢社会の土地利用

21世紀初頭に向かい、高齢化が急速に進む東京圏では、土地所有者の子供らによる相続がこれまで以上に増える可能性がある。土地所有面積の大凡半数以上が「相続・贈与」による取得である。高齢世帯の土地所有率も高い。持家取得や、老後の安定収入確保を目指した投資等のために、土地がさらに購入され、高齢者の土地所有率が一層上昇する可能性がある。

超高齢社会では相続割合が現在よりも高まるとしても、相続されたすべての物件が賃貸住宅経営に充当されるわけではない。売却されたり（さらに利用される）、自己の居住用、その他の土地利用に用いられる可能性がある。しかし、現行の相続税制や賃貸住宅政策が続くとすれば、多くの場合、相続人は賃貸住宅を中心に土地利用を検討するのではなかろうか。古い賃貸住宅が相続され、建て替えが検討される場合もあろう。賃貸住宅経営は、高齢者でも可能だし、安定収入が確保できる。老後の生計のために、今後、高齢者による経営が増える可能性もあろう。

このように、超高齢社会では、賃貸住宅経営のポテンシャルが高まる可能性があるが、この流れに逆行し、経営の選択肢を狭め、供給を制約する借家法などが存在することは好ましくない。

また、土地の絶対量には限りがあるので、相続が増える中で、土地の細分化が進行していく場合も考えられよう。借家法によって土地利用の選択肢が狭められると、細分化の進行が一層加速される懸念がある。

II. 借地借家法改正の必要性

1. 借地借家法を巡る様々な議論

借家法の改正に向けて、経済・社会学者および法学者のグループを中心に様々な議論が行われてきた。前者は、借家法における正当事由制度の存在および継続家賃の抑制によって、長期滞在型のファミリー向け賃貸住宅供給が抑制され土地利用が進まないと主張している。

一方、後者は、借家法は賃貸借契約において弱者となりがちな賃借人を保護し、当事者の利害調整を図る民事法の一環であって、土地・住宅政策の手段として捉えるべきではないと主張しており、両者の議論は平行線をたどっている。

前者では、法政大学社会学部の福井教授と近畿大学理工学部の森本助教授が、都市住宅学会を通じて通称福井－森本論争を広範に展開している⁷⁾。ここでは彼らの論争を参考にしながら、現行借家法の問題点を整理してみよう。後者の法学者の立場からは、成城大学法学部の本田教授が最近ジュリスト上で定期借家権導入論に対する批判を行っている⁸⁾ので、その論点を整理し、筆者の見解を述べてみたい。

(1) 経済・社会学者グループの論争 1：正当事由制度が及ぼす問題

①契約の長期化による立退料の増大

借家法のもとでは、賃貸人の方から賃貸借契約を解約しようとする正当事由が必要となる。この場合、賃貸人と賃借人の正当事由を巡って比較が行われ、立退きが認められる場合でも、賃貸人が移転費用や借家権価格、代替物件確保費用などの立退料を支払わねばならないことが多い。この

⁷⁾ 福井－森本論争によって、森本助教授は法学者グループに属すると考えられることが多いが、経済学的な論拠に基づく論争にも参加している。同氏は経済学者グループの中で、良い意味で対峙した立場をとっているように思われる。

立退料は、法律で規定されているわけではない。しかし、今般の改正で、これまでの判例にしたがって、「財産上の給付」という名目で正当事由の申し出のひとつとして考慮されることとなった。

問題は、立退料の多くを占める借家権価格の概念・算定方法である。借家権価格は、適正家賃と支払家賃との差額を賃貸借の期間に応じて還元する賃料差額還元法など⁸⁾によって算定される。この方式の場合、賃借の対象となる物件の適正な新規市場家賃および実際の支払家賃の差額は、賃借人が得ている経済的利益とされる。さらに、その利益を適正な割引率および賃貸借契約が存続したであろう期間で還元した現在価値が借家権価格となる。したがって、長期賃貸借で家賃の差額が拡大するほど将来賃貸人が負担する借家権価格が高くなるという問題がある。おまけに借家権は相続可能である。

②小規模な賃貸住宅、高い持家率

このように高額な立退料を支払わねば正当事由が認められないということになると、賃貸人は、賃借人が短期的に回転する学生向け等のワンルームマンションの経営を選択するのが当然であろう。賃借人が長期に滞在しやすくなるようなファミリータイプの賃貸住宅の経営は避けるようになる。し

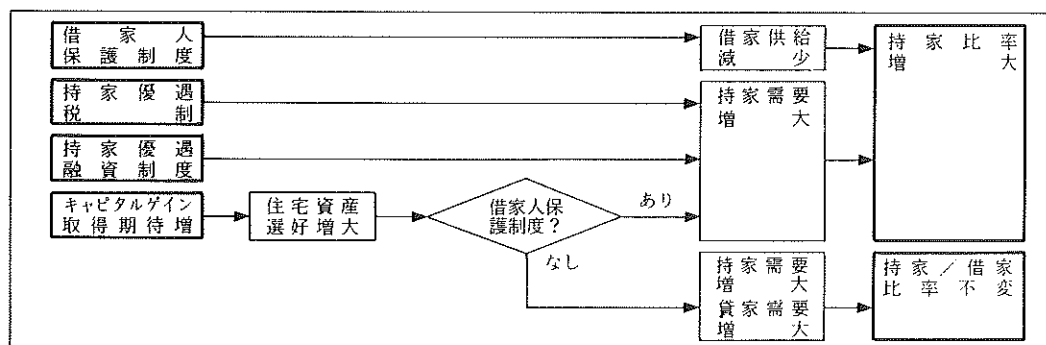
たがって、小規模な賃貸住宅を中心とする供給になるというのが一般的な理解である（借家法による供給抑制説）。

一方、地価上昇率が金利を上回っていた頃はキャピタルゲイン期待から土地や持家に対する需要が高く、持家優遇政策の影響も加わり賃貸住宅供給が抑制されたことが原因という見解もある。すぐに家の取得ができない世帯は、将来、持家を取得するために、狭くても安い賃貸住宅を需要したというわけである（持家説）。

さらに、土地の値上がりによるキャピタルゲインは持家と賃貸住宅のどちらを建てた場合でも同じように土地所有者に帰属することから、持家・賃貸住宅の選択に対しては本来は中立的であるという説もある（キャピタルゲイン中立説）。つまり、供給側からみた場合、いかに地価上昇率が高い時期であっても、自己の持家もしくは賃貸住宅を建てる場合のキャピタルゲイン期待に差はないということである。

福井氏はこれらの3説を統合し、持家・賃貸住宅選択において、キャピタルゲイン期待は本来中立的だが、実際には借家法による制度的な要因で歪められており、借家法の存在は日本の持家率の高さの要因であると説明している（図5）。

図-5 要因別にみた持家比率への影響



出所：福井秀夫「住宅政策の法システム」『住宅土地経済』No.17、1995年

⁸⁾ そのほかに、賃借に係わる建物（及び敷地）から発生する収益を還元する「収益還元法」、建物及び敷地価格に借家権割合を乗じて借家権価格を求める「割合方式」がある。前者の場合は、「賃料差額還元法」と同様に計算は明確であるが、賃借人が賃貸借によって利益を享受している部分に、いわゆるごね得く部分が含まれているため、理論的とはいえない。後者の場合は、借家権割合という定義から最も理論的となるが、借地権と異なり一般的な指標がないため、個々の事情によって割合を求めることとなる。この時点で客観性は失われる。

問題は、借家法の影響がどの程度かという点であるが、これについては、後述する実証分析結果で述べよう。

③戸建供給が少ない賃貸住宅

賃貸住宅市場において戸建のシェアが非常に小さい理由として借家法の影響が指摘されている。戸建住宅は、共同住宅と比べて将来自分で使用することや、資産として処分できるように資産価値を保全しておく必要性が強い。したがって、賃貸人は、賃貸借契約を結ぶことによって、借家法が適用されることを嫌うという考え方である。

これに対して、共同建と比べて居住世帯の転出コストが安いこと、地域によっては建設単価が安くなる場合もあるし、現在でも戸建賃貸住宅が供給されている地域は多いという指摘がある。

しかし、1993年の住宅統計調査によると、京浜葉大都市圏では、585万戸の持家の78%が戸建てであるのに対し、380万戸の民営賃貸住宅に占める戸建ては12%しかない。この傾向は、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県でみても同じである。

ごく限られた地域では戸建賃貸住宅が供給されている例があるかもしれないが、上記のように一般論としては通用しない。戸建ての賃貸住宅が少ない理由としては、採算性の問題もあげられるが、借家法の影響が強いものと考えられる。

(2) 経済・社会学者グループの論争2：継続家賃の抑制

①継続家賃が新規家賃より低いのはなぜか

賃貸人と賃借人との間で更新家賃が合意できない場合、最初に調停が行われ、不調の場合は裁判官がそれを決定する。しかし、これまでの判例からみると、賃借人の家賃負担力が最優先に考慮さ

れるため、常に継続家賃は低めに抑制される傾向にある。そもそも、借家法では、賃借人保護の観点から、家賃の更新は近隣の新規家賃の上昇率に基づくというような、賃貸人に有利と考えられる契約条件は無効である。

通常、適正家賃の算定には、差額配分法、積算法、批准法、スライド法⁹⁾などから複数の鑑定法が用いられる。差額配分法の場合、まず、その物件の経済価値に対応した適正家賃が計算される。次にこの適正家賃と従前の支払家賃との差額について賃借人の負担すべき額を定め、これを支払家賃に加算して継続時の適正家賃が求められる。既にこの時点において、継続家賃は市場家賃を下回る。この負担すべき額をどのように取り決めるかであるが、実務的には2分の1を賃借人の負担とする例が多く、配分の根拠を示した例は少ないようである。しかも、このようにして求めた適正家賃が実際に賃借人が負担する家賃になるわけではない。契約の内容や経緯などを勘案して、さらに賃借人の負担すべき相当の家賃が決められる。

適正家賃の算定のために、差額配分法や積算法を用いた後に、スライド法等を使って検証することが多いが、この場合、継続家賃としてはやはり物価程度の変動しか考慮されないことになる。しかも、その結果が相当ではないと判断されれば、これを下回る継続家賃が適用されることになる。

借家法以外の理由としては、空室リスクを回避したり募集の手間がかからないように、継続家賃上昇率を低くして、賃借人に長期間入居してもらおうというケースが考えられる。残念ながら、日本では適切な空き家率のデータがないため、この点については十分な分析ができない。しかし、東京圏のように戦後一貫して住宅需給が逼迫していた地域の賃貸住宅市場は、売り手市場の状況にあったものと考えられる。このため賃貸人が多くの場

⁹⁾ 継続家賃の鑑定評価方法としては、差額配分法の他に、積算法もしくは利回り法（基礎価格に期待利回りを乗じて得た額に諸経費等を加える）、スライド法（現行家賃に、設定時からの地価、物価、所得等の変動率を乗じる）、比準法もしくは事例比較法（賃貸借の物件、契約の始期、契約条件、契約内容、賃貸借の経緯等において類似の賃貸事例を探しだし、地域要因等を比較・補正して求める）があり、各事案に応じて適切と思われる複数の方式を用いて適正な継続家賃が求められる。この適正な継続家賃（客観的相当家賃）に、主観的事情を加味して相当の家賃が定められる。

合に空室率を回避する行動を積極的にとったかは疑問である。

②単位面積当たり家賃の違い

借家法などの経済外要因でファミリータイプ賃貸住宅の供給不足が生じているとしよう。この場合、規模の大きな賃貸住宅の床面積当たりの単位家賃が、規模の小さな住宅の場合よりも低下するという現象は生じないという指摘がある。実際の市場では、小規模な賃貸住宅ほど単位面積当たり家賃が高い。したがって、ファミリー向け住宅の供給抑制は、借家法とは関係ないというわけである。

しかし、水周りなどの固定費部分やスケールメリット等から、一般に規模の大きい賃貸住宅ほど安く供給できるし、立地等による条件を同等にした上でなければ、規模の違いの影響は適切に見ることができない。大阪大学の八田教授らは、大阪の北摂地域の個票データを用いた実証分析（通勤時間、住宅建設の固定費等はコントロール済）を行い、「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。

以上のように、経済・社会学者グループによる論争の結果では、借家法の正当事由制度の存在および継続家賃への抑制効果が、賃貸住宅市場に歪みを与え、特に規模の大きなファミリータイプの賃貸住宅供給を抑制していることがほぼ明らかになっている。

(3) 法学者の見解

法学者グループは、借家法が賃貸住宅経営などの土地利用を抑制しているという経済・社会学者のグループの議論には直接的に加わらない。このため、残念ながら両者が同一の視点で議論することは少ない。

成城大学の本田教授による定期借家権創設に向

けた借家法改正論への批判が法学者グループの中では最も新しいようなので、これを紹介しよう。本レポートに関連する同氏の見解は大凡次の3点である。

- ①賃借人は弱者、賃貸人は強者。定期借家権は、借家人を追い出す手段でしかない。
- ②定期借家権の概念は曖昧。期限付借家制度、一時使用の借家制度以外に利用期間を限定する積極的理由は見いだせない。
- ③更新時の家賃更新にはきちんとしたシステムをつくれば良い。家賃更新の合意ができない場合については、裁判の前に調停を行うように改正した。

昨今では賃貸人が弱者とは限らないと本田氏自身も脚注において指摘している。しかし、賃貸人は強者であり弱者の賃借人は保護しなければならないというのが同氏も含めた法学者グループの一貫した基本姿勢である。弱者の定義が時代とともに変わりつつあるわけだから、当事者が平等に扱われるような調整法として、借家法の改正が検討されるべきではないだろうか。

定期借家権創設の提案は曖昧であるというが、現行の借家法が判例をベースにしなければならぬほど、賃貸人にとって曖昧な制度であることの方が問題である。このような曖昧さを排除する上で、定期借家権の導入は進められるべきである。定期借家権を設ける理由は、曖昧な正当事由制度の影響を排除し、供給の選択肢を拡大するためと言えよう。

更新時の家賃設定は「きちんとしたシステム」で対応すれば良いと言うが、調停前置主義がとられたとは言っても、相当の家賃の決定プロセスは変わっていない。一般通念として理解しやすく、合理的な「きちんとしたシステム」への改正が必要である。当然ながら弱者保護の偏った考え方は是正されるべきである。

2. 借地借家法改正による市場への影響

現実には借家法が改正された場合、住宅供給がどれだけ変わるのかを、賃貸住宅モデルの実証分析によって示してみよう。ここでいう借家法の改正は、①賃貸住宅経営者にとって著しく不透明な正当事由制度が撤廃され、賃貸人と賃借人との間で平等な賃貸契約が締結できるようになり、さらに、②賃貸契約の更新時に、市場家賃に応じた家賃更改が行われ、継続家賃の上昇率が市場家賃と同等になる場合を想定する。

大都市圏で広く良質な居住水準を持つ賃貸住宅供給が進まなかった理由に借家法の存在が指摘されている。したがって、供給と言っても、戸数だけではなく、供給面積、一戸当たりの戸当たり床面積の変化を求められるようなモデルを構築した。

(1) パネルデータに基づく分析

賃貸住宅のように地域性が重要な分析では、日本全国を対象としたマクロモデルの構築はそれほど意味をなさない。そこで、このモデルでは、賃貸住宅市場の分析では最も重要と考えられる東京都の市区部¹⁰⁾を対象に、地域性と時系列の動きを同時にあらわすパネル・データ¹¹⁾を用いた。家賃、住宅ストックデータ、住宅資本コスト¹²⁾のデータに関する市区別・年次別のクロスデータは存在し

ないので、別途、各種統計等を用いて合理的かつ客観的な方法で作成した¹³⁾。

なお、住宅資本コストとは、一般には、税金、減価償却、住宅価格のインフレ期待（キャピタルゲイン期待）などを合成した金利のようなものと考えれば良いだろう。

(2) 借地借家法の影響の見方

借家法の存在による市場への影響は、以下のよう、実証モデルの説明変数である持家と賃貸住宅の資本コストに反映させた。住宅資本コストの計算には、住宅価格のインフレ期待が必要であるが、賃貸住宅価格のデータというものは存在しないし、各市区別の持家の価格を時系列で得るのは難しい。このため、代替変数として家賃の上昇率を用いた。

持家資本コストの場合は、実際に売却する時点の帰属家賃¹⁴⁾の上昇率とし、ここでは住宅統計調査によって作成した1畳当たりの平均市場家賃（新規家賃）の上昇率を使った。持家の売却価格は、その時点の相場家賃を還元すればよいので、平均市場家賃を使ったわけである。

賃貸住宅の売却価格は、平均市場家賃ではなく、正当事由制度と更新家賃の抑制によって決定された継続家賃によって還元された価格になると考え、継続家賃の上昇率で代替している。

¹⁰⁾ 最終的には、データの信頼性や欠落などから、千代田区、中央区、港区、墨田区を除く19区と福生市、稲城市、秋川市、羽村市を除く23市の合計42市区、且つ1979～93年までのパネル・データを用いた分析を行った。

¹¹⁾ ある時点の地域的な家賃の違いを説明変数、対応する地域の住宅供給（戸数、面積）を被説明変数としたモデル分析はクロスセクション分析というのに対し、ある地域の家賃の時系列変化を説明変数、当該地域の供給を被説明変数としたモデル分析は時系列分析と言う。この2つを同時に行うのがパネルデータ分析である。

¹²⁾ 住宅資本コストは、住宅を所有するときの1円当たりの費用で、住宅を所有することから得られるネットのキャッシュフローの現在価値が初期投資額に等しくなるようにして求める。住宅は、住むという住宅サービスを生み出す消費財としての性格と、資産として所有されるという投資財の性格を合わせ持つ財である。住宅資本コスト（ユーザーコスト、 UC ）は、この住宅サービスの価格である家賃と資産価格としての住宅価格とを結びつける概念である。基本形は $UC_t = i_t + \tau_t + d - \pi_t$ である。ここで、 i_t は t 期の名目利子率、 τ_t は t 期の固定資産税率、 d は経済的減価償却率（減耗率）、 π_t は t 期の住宅の期待インフレ率である。ここでは推計期間における各種税制の変化などを反映したより複雑な形となっている。

¹³⁾ 家賃データは、5年毎に実施されてきた住宅統計調査の市区別データの1畳当たり平均家賃を世帯所得等で回帰することによって年次データに変換した。戸数・面積の住宅ストックデータは、5年毎の住宅統計調査と新設住宅着工データを組み合わせることによって年次データに変換した。住宅資本コストのパネルデータの作成にあたっては、市場利子率として長期プライムレート、経済的原価償却率としてはSNAに基づく住宅減耗率、住宅価格のインフレ期待の代替変数として上述の市区別の新規家賃の上昇率・消費者物価統計の家賃上昇率、固定資産税率などを用いた他、住宅政策的の効果を得るため、推計期間の住宅税制の変更を反映させている。

¹⁴⁾ 実際には家賃の受払いを伴わない持家についても、通常の賃貸住宅と同様なサービスが生産され消費されるものと仮定して、それを市場家賃で評価した帰属計算上の家賃のこと。帰属家賃などは考えられないというのが一般認識であろうが、旧ドイツの住宅税制では帰属家賃に対する課税が行われたこともあった。

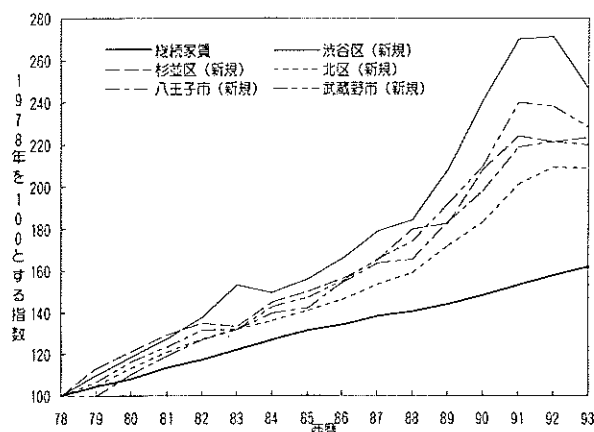
このような二つの住宅資本コストを用いた市場モデルが有意であれば、借家法によって歪みが生じた状態の賃貸住宅市場モデルが完成するわけである。借家法の影響を除くには、賃貸住宅資本コストに用いた継続家賃上昇率を持家資本コストで用いた新規家賃上昇率に置き換えて試算し、供給の変化を見ればよい¹⁵⁾。

なお、ここでは、東京特別区の消費者物価統計の家賃を継続家賃として用いている。この理由は、賃貸人が持家の地域別の相場価格（新規家賃の上昇率）を把握することは容易だが、一般に賃貸住宅価格の相場（継続家賃の上昇率）は把握できないと考えたためである。

賃貸人が継続家賃として利用できる指標は、一般経済指標で、物価に近い変動を示す家賃であろう。実際の鑑定評価に用いられるスライド法では、いろいろな経済指標の変化によって適正家賃の上昇率を検討していることから、物価指標における家賃は継続家賃として適切な指標と考えられる。

参考までに、市場家賃として用いた住宅統計調査の平均家賃（5市区）と物価統計による継続家賃の推移を示しておこう（図6）。両者の乖離は大きい。

図-6 市場家賃と継続家賃の乖離



出所：住宅統計調査、物価統計などから作成

(3) 実証モデルと推計結果

さて、実際に構築したモデルと推計結果について説明しよう。このモデルは家賃調整（需要）関数と2つの供給関数（被説明変数＝着工戸数および着工面積）から構成されている（図7）。

前者の説明変数には、相対変数として持家住宅の資本コストを加えた。家賃の調整過程を考慮して1期前のラグも加えている。その他の説明変数としては、世帯所得、人口要因として20～35歳人口割合、市場要因としてストック賃貸率（*surrt*）およびストック世帯面積率（*ssrrt*）を用いた。

後者の場合は、同様に1期前のラグ、実質家賃、実質建設コスト、実質地価インフレ期待、賃貸住宅資本コスト、賃貸住宅ストック戸数（*sur*）、賃貸住宅ストック面積（*ssr*）を用いた。

持家と賃貸住宅政策の資本コストには、1979～93年の推計期間中の各種住宅政策（後述）の年次変化を反映させている。

また、3つの関数には、複雑な要因から形成される地域性に対処するために、各々地域ダミー（*dummies*）を使っている。

モデルの推計結果、各モデルの説明力、変数の符号、適合性は良好で統計学的にも有意であった。括弧内の値は *t* 値である。

¹⁵⁾ 必ずしも継続家賃が新規家賃と一致する必要はないが、ここでは試算を簡略化するために、借家法が改正されれば両者は一致すると仮定した。

図-7 賃貸住宅市場モデル（1979～93年）

（家賃調整モデル、修正済決定係数＝0.990142）

$$rr_t = 0.523rr_{t-1} + 0.578hi_t + 0.591UCO_t + 0.128young + 0.080surrt - 0.211ssrrt + dummies$$

(22.340) (20.600) (12.224) (3.833) (6.389) (-5.218)

$rr_{i,t}$: t における地域 i (以下同様) の実質家賃、 $hi_{i,t}$: 実質世帯所得
 $UCO_{i,t}$: 持家の資本コスト、 $young_{i,t}$: 20～35歳人口割合、
 $surrt_{i,t}$: 総世帯数に対する賃貸住宅戸数の割合（賃貸率）、
 $ssrrt_{i,t}$: 総世帯数に対する賃貸住宅床面積の割合（世帯面積率）

（供給モデル）修正済決定係数および

[戸数モデル、修正済決定係数＝0.917569]

$$fur_{i,t} = 0.540fur_{i,t-1} - 2.938cc_t + 1.459rr_{i,t} - 3.014UCR_{i,t} + 0.407P_{L,i,t}^e + 0.295sur_{i,t} + dummies$$

(15.786) (-13.573) (10.124) (-3.151) (4.368) (1.986)

[面積モデル、修正済決定係数＝0.872460]

$$fsr_{i,t} = 0.339fsr_{i,t-1} - 2.414cc_t + 1.640rr_{i,t} - 5.497UCR_{i,t} + 0.496P_{L,i,t}^e + 0.483ssr_{i,t} + dummies$$

(8.471) (-9.198) (8.785) (-4.749) (4.368) (2.350)

$fur_{i,t}$: 賃貸住宅着工戸数、 $fsr_{i,t}$: 賃貸住宅着工床面積、 $sur_{i,t}$: 賃貸ストック戸数、
 $ssr_{i,t}$: 賃貸ストック床面積、 cc_t : 実質建築コスト指数、 $rr_{i,t}$: 実質家賃
 $UCR_{i,t}$: 賃貸住宅資本コスト、 $P_{L,i,t}^e$: 実質地価インフレ期待

(4) シミュレーション結果

これらの家賃調整関数および賃貸住宅の戸数・床面積の供給関数を用いて、借家法や住宅政策が賃貸住宅市場の家賃や住宅着工にどのような影響を及ぼしているかをシミュレートした。1979年の賃貸住宅の戸数と床面積のストック初期値（実績値）が与えられると、今期の家賃が決まる。今期の家賃が決まれば今期の供給、着工戸数と着工面積（フロー）が決められる。そしてこの供給によって来期の戸数と床面積（ストック）が決まり、それがまた来期の家賃を決めるというシミュレーションの構造になっている（図8）。

このシミュレーションでは、1979年時点で以下のような制度・政策変更が行われ93年まで継続したと仮定した場合、賃貸住宅着工戸数と床面積が

実績値に対してどれだけ変化するのかを個別に試算した。なお、このシミュレーションは、住宅政策が変わっても、推定式のパラメーターは変わらないという前提で行った。

①借家法が改正された場合

②持家政策関連：

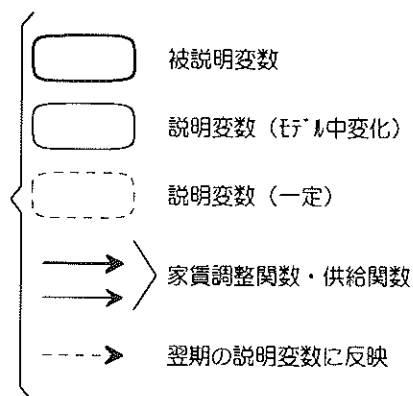
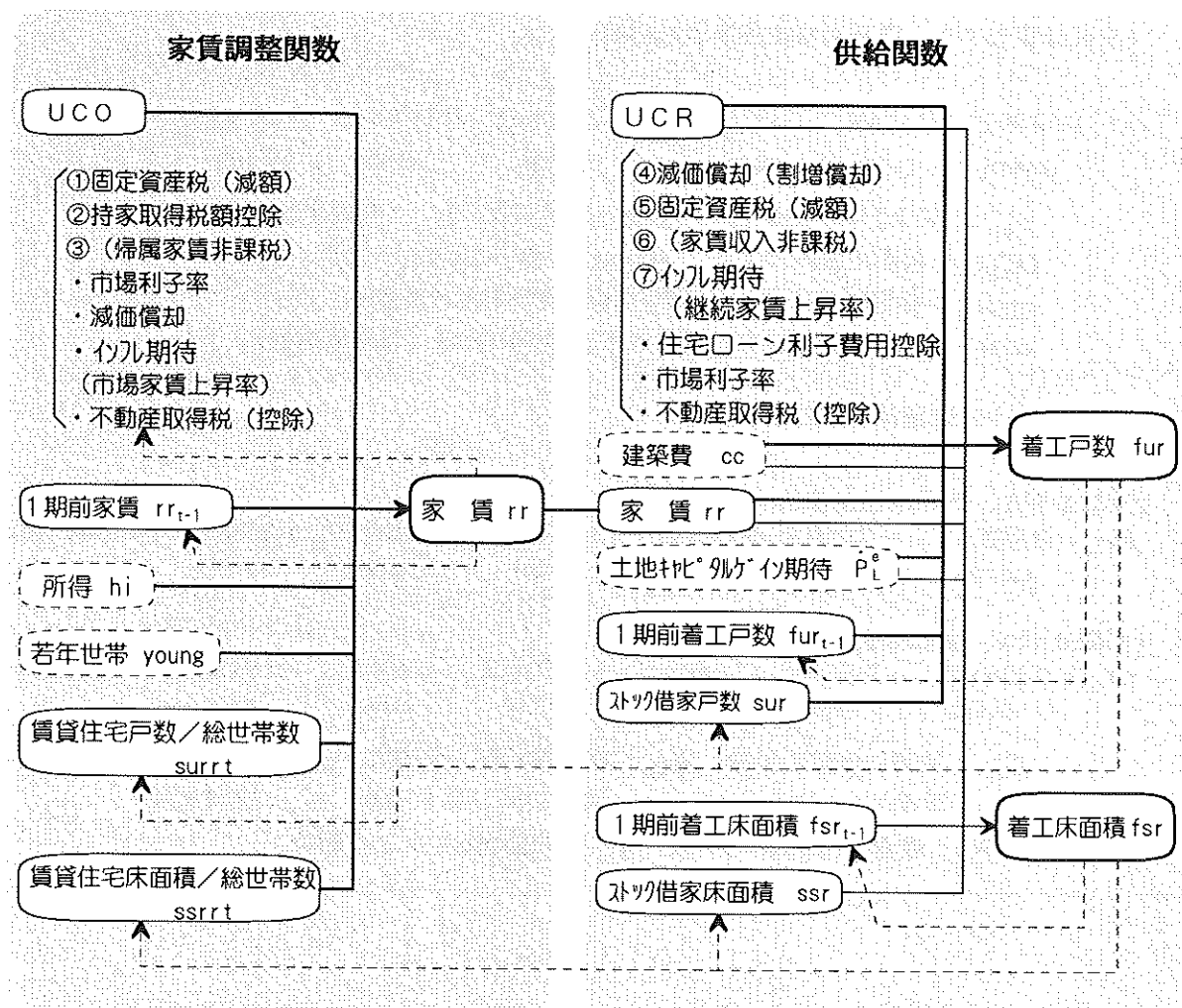
- ・帰属家賃に対し所得課税した場合
- ・持家取得による所得税控除がない場合

③賃貸住宅政策関連：

- ・割増償却制度がない場合
- ・家賃収入を非課税とした場合

④持家・賃貸住宅に対する固定資産税の減額措置がない場合

図-8 家賃調整関数・供給関数とシミュレーション項目



シミュレーションによる変更箇所

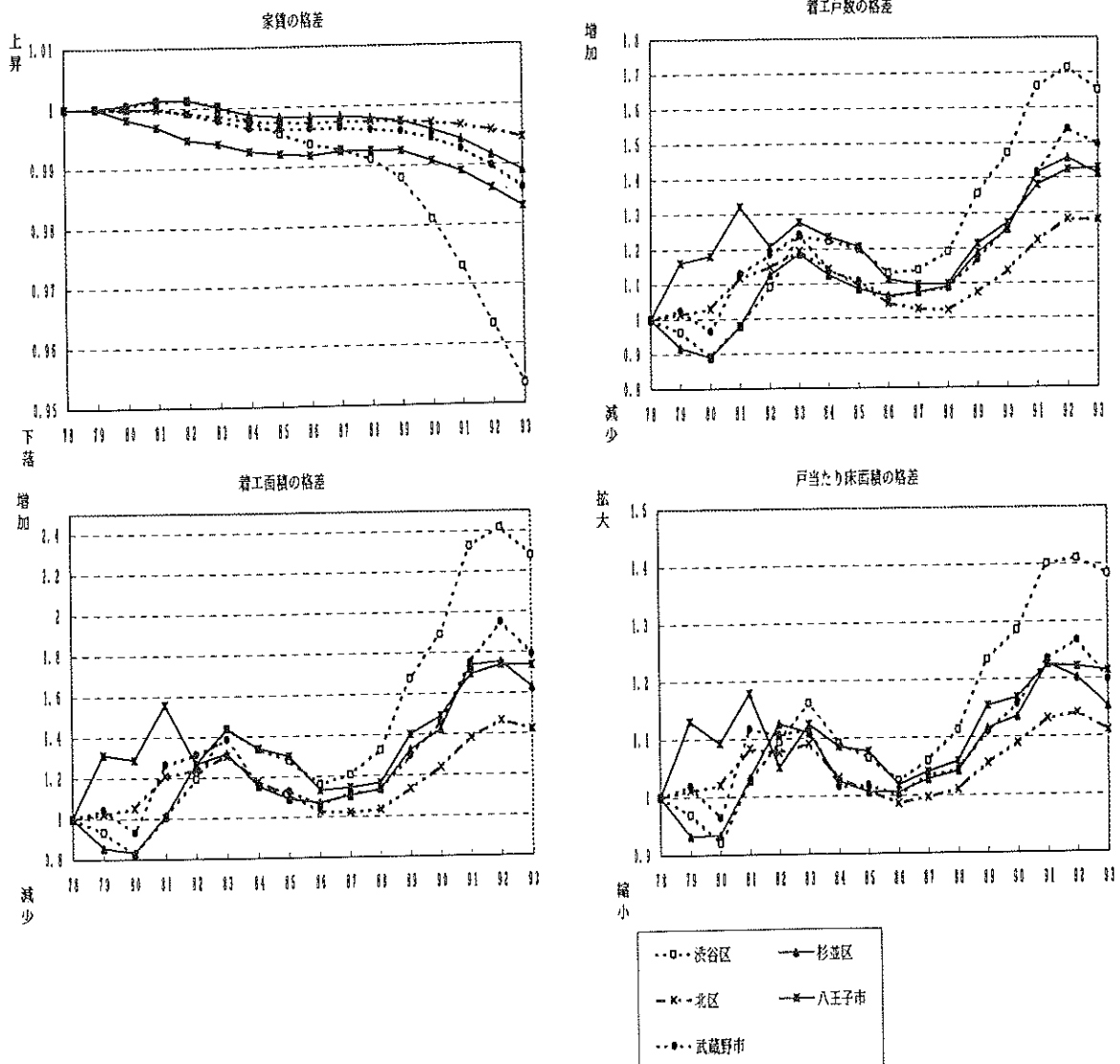
- (1)UCOの変化
- ①持家固定資産税減額措置無し
 - ②持家取得税額控除無し
 - ③帰属家賃課税
- (2)UCRの変化
- ④貸家割増償却制度無し
 - ⑤貸家固定資産税減額措置無し
 - ⑥家賃収入非課税
 - ⑦借家法改正
（イール期待＝市場家賃）

シミュレーション結果（表5）を見ると、上記①借家法が改正された場合、賃貸住宅着工は、戸数、床面積共に増えるという結果が得られた。しかも、戸当たり床面積（床面積／戸数）は、各市区別で11～38%程度増加する（図9）。

表-5 シミュレーション結果
（1993年実績値からの変化）

	家賃	戸数	床面積	戸当たり 床面積
借家法を改正	▲0.55～ ▲6.62%	23.46～ 64.89%	37.26～ 128.00%	11.04～ 38.27%
帰属家賃に課税	1.52～ 2.95%	5.92～ 14.04%	4.83～ 11.87%	▲0.56～ ▲1.91
持家取得の所得税控除なし	0.08～ 0.23%	0.39～ 0.89%	0.36～ 0.76%	▲0.03～ ▲0.12%
賃貸住宅割増償却なし	0.01～ 0.11%	▲0.34～ ▲0.84%	▲0.56～ ▲1.11%	▲0.15～ ▲0.46%
家賃収入非課税	▲0.26～ ▲2.45%	11.83～ 26.34%	18.64～ 38.55%	5.12～ 14.15%
固定資産税減額措置なし	0.23～ 0.34%	▲0.13～ ▲0.41%	▲0.91～ ▲1.07%	▲0.54～ ▲0.79%

図-9 借家法を改正した場合の家賃、供給への影響



このように、シミュレーション結果は、借家法を改正した場合に、戸当たり床面積の広い良質な賃貸住宅が供給可能であることを示している。しかも、借家法の改正は、良質な賃貸住宅供給を促進するという点では、ここで検討したその他の政策よりも有効である。

帰属家賃に対する課税は持家優遇を是正するために経済学者によって良く主張されてきたが、この試算では、賃貸住宅需要が供給を上回り家賃の若干の上昇を招くものの、戸当たり床面積の改善にはつながらない。家賃に対する所得税非課税の効果の方が大きい、この政策は現実的ではなかろう。このほか、持家取得による所得税控除や固定資産税の減額措置の効果はそれほど見られなかった。割増償却は効果が乏しいということから、昨年度に廃止された。

なお、この結果は、バブル期を含む過去の市場家賃が適正であることを示しているわけではない。問題は、借家法の存在が本来は持家と賃貸住宅とで同等と考えられる住宅価額のインフレ期待に歪みを与えている可能性である。仮にこの歪みがなくなり持家と賃貸住宅のインフレ期待が接近するならば、採算的な問題がない限り、物価程度の家賃上昇率であっても賃貸住宅供給の質的水準は現状よりも向上していた可能性がある。仮に借家法が適切に改正されておれば、土地所有者は留保需要を高めることなく、賃貸住宅経営やその他の土地利用を進め、バブル自体が緩和された可能性も考えられる。

Ⅲ. 超高齢社会と借地借家法の改正

1. 超高齢社会と借地借家法の問題

借家法の改正は期待通りの効果を生むことがシミュレーションによって示された。しかし、第Ⅰ章で分析してきた超高齢化社会において、現行借家法が維持された場合、東京圏のような大都市圏

ではどのような問題が生じるのであろうか。

第1に、高齢化に伴う相続増加は、東京圏における賃貸住宅経営などの土地利用圧力を高めるが、借家法はこの動きに逆行して土地所有者による有効利用の選択肢を制限するという問題がある。

東京圏のような大都市圏では、ファミリー向けの賃貸住宅需要が潜在的に強い。今後は持家の資産としての有利性が縮減することによって、ライフサイクルに応じて多種多様な賃貸住宅への住み替え需要が増す可能性がある。高齢化、少子化が進むなかで、賃貸住宅の需要層は、若年層、青年層、中高年層へと拡大していくはずであり、賃貸住宅経営はこのような需要の多様化に対応していくのが望ましい。

超高齢社会では、老後の生計のために持家を売却処分し、面積は狭くても立地の良い良質な賃貸住宅に住み替えたいという高齢世帯の需要も増えるのではなかろうか。しかし、現行借家法の下では、ファミリータイプの広い住宅需要だけではなく、社会的弱者となる高齢世帯の需要も、賃貸人にとっては好ましいものではなかろう。

東京都立大学の島田教授は、日本の賃貸住宅市場は「流動期待型の経営から定住期待型の経営への転換期にある」としている。まさに、高齢化などの社会経済構造変化に対応した多様な賃貸住宅需要に対して、定住期待型の供給が実現できるように、借家法の改正を進めていく必要がある。

第2に、相続に伴う土地の細分化の問題である。現行借家法は土地利用を抑制することから、超高齢社会ではさらに土地の細分化が進行する可能性がある。もちろん、土地の細分化を抑制するには、都市計画上の制限、相続税制の見直しなどの抜本的な対応が必要となろう。しかし、相続人による土地有効利用の選択肢が拡大し、立地に応じた収益性の高い土地利用が可能になれば、まとまった敷地を確保し、切り売り进行を思いとどまるケースも出てくるであろう。

第3に、超高齢社会では、借家法で保護すべき

であった社会的弱者は必ずしも賃借人ではないという問題である。賃貸住宅経営者の多くは中高年齢層であり、今後も老後の生計のために、賃貸住宅経営を営む高齢者が増える可能性がある。このとき、賃借人は働き盛りで社会的地位も高く、むしろ、賃貸人よりも強者という事例も増えるであろう。

ニューヨークの家賃規制は、日本の借家法に似た点もあるが、家賃等が一定条件以上の賃貸住宅への規制はなく、自由市場のメカニズムが取り入れられている。このため日本の定期借家権制度の参考例として、八田教授、福井教授によって紹介されている。その一部に、家賃水準等によって規制されるべき賃貸住宅でも、住戸のあるビルの1棟に6戸未満の賃貸住宅しかないような零細な賃貸住宅経営の場合には、賃貸借契約は自由になるという記載があった。アメリカでは、誰が弱者かという観点からも、きめ細やかな制度が確立していることに十分学ぶ必要がある。

2. 借地借家法改正に向けた課題

最後に、借家法改正に向けた住宅・土地政策上の課題について整理してみよう。

第1に、キャピタルゲイン期待縮小に応じた賃貸住宅政策が必要という点があげられる。言い換えると、低成長下の賃貸住宅供給支援策の展開である。実証モデルの構造からみると、借家法改正の問題は、賃貸住宅と持家のキャピタルゲイン期待の差をいかに縮小するかという点と密接に関連している。つまり、持家および賃貸住宅の資本コストにおける、新規家賃と継続家賃の上昇率が接近すれば良質な賃貸住宅供給が促進されることになる。先にも述べたように、この時、家賃の上昇率はバブル期のように極端なものである必要はない。

最近の東京などにおける賃貸住宅着工の戸当たり床面積は徐々に改善しつつある。この背景には、

特定優良賃貸住宅制度などの政策的効果が考えられるが、そのほかに、市場家賃が下落し継続家賃との差が縮小していることが影響しているかもしれない。つまり、経済成長が鈍化し期待成長率が全般的に低下すると、借家法による歪みの部分以外においては、持家と賃貸住宅のキャピタルゲイン期待が中立の状態に近づいている可能性がある。

しかし、キャピタルゲインがほとんど期待できぬ状況では、住宅資本コストは上昇することから、これを補填する政策が必要となる可能性がある。例えば、合理化による建設費の低廉化は、資本コストが増加しても賃貸住宅供給が可能な採算を生むことから有効であろう。ただし、持家にも同様な効果を与えることから、結果として持家が有利にならぬような配慮が必要となる。特定優良賃貸住宅などによる家賃補助も供給を拡大するし、資本コストを低下させる手段として、低利融資、税制優遇も効果的であろう。このように、キャピタルゲインが期待しにくいなかで、フローの賃貸住宅経営が成立していくような支援策を検討し、状況に応じて講じていくべきであろう。

第2に、持家政策と賃貸住宅政策の配分見直しである。経済成長の成熟化の中で、持家と賃貸住宅政策、その財政配分をどのようにしていくのが重要な課題である。賃貸住宅政策への配分を高めることは、公共賃貸住宅の供給、あるいはシニア住宅等福祉政策を伴う住宅供給策と共に、超高齢社会における賃貸住宅供給あるいは需要を支援していく上で重要である。

特に、諸般の事情により住宅確保が困難な世帯（社会的弱者）に対する公営住宅などの公共賃貸住宅供給の適切な推進は必須条件である。現実には、公共住宅の整備が十分に進まぬことから、これまでは民間賃貸住宅経営者が借家法の下、弱者への配慮を公共に変わって負担してきたとも言えよう。このような整備を早急に進めてこそ、借家法改正についてもより多くのコンセンサスを得ることが可能となる。

第3に、計画的な土地利用への対応である。東京など大都市圏内では、超高齢社会の到来などによって、土地供給圧力と土地利用圧力が上昇し、土地の細分化も進行する懸念がある。借家法の改正のみならず、これらの状況に計画的に対応していくための施策を早急に検討していく必要がある。具体的には住機能や業務機能、各種アメニティーの再配置・適正配置等を念頭に置いたコンパクトなバリアフリーのまちづくり、そのための都市基盤整備、財政基盤の確保、都市計画・土地利用計画の見直し、建築規制にかかわるインセンティブの検討、地域環境創造への配慮などがあげられよう。

むすびにかえて

大正10年（1921年）に制定された借地法が改正され、定期借地権が創設されたことは、極めて画期的であった。しかし、借家法関連については、期限付建物賃貸借制度が設けられた以外、実質的な改正は大正10年以来行われていないわけで、社会経済構造の変化に対応できない疲労した制度となっている。

したがって、①多様な期間選択が可能な定期借家権制度の創設、②契約更新時の合理的な継続家賃決定システムと公正な調整システムの確立、③正当事由制度にかかわる合理的で平等な解約条項の設置などを中心とした改正への具体的な検討作業を早急に進めるべきであろう。

本レポートでは検討できなかったが、営業用建物に関する扱いを分離すべきかどうか、本来は特別法が借家法に優先するはずである公営住宅などの扱いをより明確化するなど、そのほかにもまだまだ多くの課題が残っている。

（参考文献）

- 石田八郎(1996)『要説相続税法』税務経理協会
- 大江守之(1996)「人口・家族変動と都市・地域計画の基本的枠組みの再検討」『都市計画』日本都市計画学会、No.199
- 尾崎 護、貝塚啓明(1994)『人口変動と日本の進路』ダイヤモンド社
- 澤野順彦(1990)『借地借家法の現代的展開』(株)住宅新報社
- 島田良一(1995)「優良な民間賃貸住宅供給の条件を考えるー流動期待型の経営から定住期待型の経営へ」『住宅土地経済』(財)日本住宅総合センター、No.18
- 日本建築センター(1990)『欧米4カ国の住宅事情・住宅政策』(財)日本住宅総合センター
- 日本建築センター(1994)『中堅所得者の持家取得・賃貸住宅居住の国際比較ー欧米の住宅対策予算・法制度に関する調査Ⅱ』(財)日本住宅総合センター
- 民間賃貸住宅推進研究会編(1993)『貸家市場の現状と今後の貸家施策のあり方ー貸家市場実態調査結果報告書』(財)住宅金融公庫普及協会
- 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7号、第2回学術講演会研究発表梗概集
- 森本信明(1996)「我が国の持家率の高さと借地借家法」『ジュリスト』有斐閣、No.1088
- 八田達夫(1994)「ニューヨークの家賃規制と日本の借家法」『住宅土地経済』(財)日本住宅総合センター、No.14
- 八田達夫、赤井信郎(1996)「借地借家法は、賃貸住宅供給を抑制していないのか?ー固定費を考慮したケース」『住宅問題研究』Vol.12
- 福井秀夫(1994)「借地借家の法と経済分析(上)(下)」『ジュリスト』有斐閣、No.1039, 1040

- 福井秀夫(1995 a)「借地借家の法と経済分析」
『東京問題の経済学』第6章、東京大学出版会
- 福井秀夫(1995 b)「住宅政策の法システム」
『住宅土地経済』(財)日本住宅総合センター
No.17
- 福井秀夫(1996)「住宅、税制と規制緩和」6月
17日付け日本経済新聞新産業論51
- 法務省民事局参事官室編(1992)『新しい借地借
家法50のポイント』(社)金融財政事情研究会
- 本田純一(1996)「定期借家権導入論とその問題
点」『ジュリスト』有斐閣、No.1088