

# 住宅・土地税制と借地借家法

岩田真一郎

## はじめに

金本（1993、1996）は日本の住宅地と住宅の特徴をアメリカとドイツの2国と比較することにより浮き彫りにしている。まず、住宅地の特徴として、

①日本の30万人以下の都市の住宅地地価はドイツの50万人以上の都市の住宅地地価と大きく変わらないが、東京圏の住宅地地価ははるかに高い。

②日本の住宅地の1戸当たり敷地面積は、アメリカ、ドイツに比較して狭い。

次に、住宅の形態として、

③日本の持ち家率は、アメリカと同程度であるが、ドイツに比べて高い。

そして最後に、住宅の規模として、

④日本の借家の1戸当たりの床面積は、他国と比べきわめて小さい。

ということがあげられている。これの特徴は、多くの日本人が実感してきたことが、実際に正しかったことを示している。

そこで、本稿では上記4つの特徴（問題）に対して、『季刊 住宅土地経済』がどのような解答を出してきたかを中心に述べていこう。

本稿の構成は以下のとおりである。第1節では、上記①と②の問題を同時に見ていく。ここでは、大都市の地価を引き上げ、平均的な敷地面積を小さくさせているのは、住宅地に課せられる譲渡所得税や固定資産税の影響が大きいことが示される。第2節では、③の特徴について説明する。すなわち、持ち家率が高いのは、持ち家の建設（保有）コストが賃貸の建設（保

有）コストに比べ優遇されているからであることが示される。さらに、④の特徴である借家床面積の狭さについても、借家の保有コストが、床面積が大きくなる連れ、高くなることが原因であることが明らかにされる。第3節では、借地借家法により、借家市場が縮小され（③）、かつ狭い借家床面積を選択せざるを得ない借家人が出現してしまうことが示される。

## 1 土地利用と土地税制

土地の所有価格である地価は土地の現在の賃貸価格（地代）と将来の予想賃貸価格や土地売却額に依存する形で決定する。そして、これらが高ければ、土地の収益率が高くなり、地価も高くなるという関係にある。ただし、人々は資産を土地として保有するのではなく、代替資産として保有もできるため、代替資産の候補である金融資産の利子率も、地価に影響を及ぼす。金融資産の利子率が高ければ、土地に比べ金融資産での運用が有利になるため、土地を保有したい人は少なくなり、地価は低下する。

それでは、東京圏の地価はなぜ高かったのだろうか。その理由として以下の2つが考えられる。第1の理由は、東京圏は、賃金も高く、さまざまな財・サービスの消費機会に恵まれているため、多くの人がそこに住みたいと考えるためである。このとき、土地の供給に対して需要が相対的に多くなるため、地代が上昇しなければ、需要と供給のバランスを保てない。この地代の上昇を通じて地価が上昇する。したがって、東京圏の住宅地の価格が高いということは、東京圏の土地の希少性が高いことを反映している

に過ぎない。しかし、住宅地の供給面積が増加できれば、地価が高い水準に止まることはない。住宅地面積を増加させるためには、大都市中心地にある空き地や市街地にある農地を住宅地に転用することが考えられる。しかし、日本ではこれら用途の住宅地への転用が延々と進まなかった。したがって、これらの土地が住宅地に転用されない分、住宅地の地価は高止まりしていたと考えられる。その原因が地価を高める第2の理由である土地税制の存在である。

それでは、そもそも住宅地の土地取引に税が課せられるのはなぜだろうか。良好な住宅環境には、住宅がただ建ち並ぶだけではなく、都市基盤、例えば公園、緑地、歩道、街路樹、の整備が欠かせない。これらの都市基盤サービスは居住者の利用に応じて料金を徴収することは困難な場合が多い。しかし、都市基盤の整備は地価に帰着すると考えられる。なぜなら、ある地域が他の地域に比べ都市基盤の整備が進むと、その地域に居住している人の便益を増加させたり、居住したい人を増やしたりするため、地代が上昇するからである。そして、この地代上昇を通じて地価が上昇する。この地価上昇は都市基盤の整備に伴って発生したものであるから、都市基盤の対価は土地に対する税により徴収すると都合がよくなる。

その税徴収の方法のひとつとして、譲渡所得税がある。譲渡所得税は、土地を譲渡する（売る）際の地価と取得した際の地価の差額に対して課せられる税金である。もし、土地取得後の都市基盤の整備により、地価が上昇したならば、譲渡する際の地価と取得した際の地価の差額はプラスになる。しかし、金本（1992、1994b）と山崎（1992）は、このような状況下では、譲渡所得税が都市の遊休地や農地を住宅地に転用するインセンティブを阻害すると述べている。これを譲渡所得税の凍結効果という。凍結効果が起きる理由は、土地を譲渡するタイミングを遅らせることにより、譲渡所得税を節約できるためである。そして、この節約して浮いたお金

を適当な金利で運用すれば、収益（延納利益）を得ることができる。したがって、譲渡所得税が課されると、延納利益を得ようと、農地から住宅地の転用が阻害され、住宅地（農地）の供給が少なく（多く）なり、住宅地代が農地地代より高くなる。農家にとっては住宅地地代と農地地代の差が転用したときの利益であるから、この差が土地を転用しなかったときに得られる延納利益に等しくなるまで、農家の売り惜しみが続く。したがって、最終的には、延納利益の分だけ住宅地地代と農地地代は乖離することになる。この結果、土地市場では、住宅地代と農地地代が等しくなる場合に比べ、住宅地としての利用が減少し、農地としての利用が増加することになる。

山崎（1995）は1973年から1990年までの農地から住宅地への転用面積と譲渡所得税率の関係を図にまとめている。この図から、譲渡所得税率と転用面積には負の相関があることがうかがえる。さらに、実証研究結果を用いたシミュレーション分析によると、土地譲渡所得税の廃止は、農地面積を縮小させ、住宅地地価を引き下げる効果を持つことが示されている。

したがって、次の結論を得る。

「譲渡所得税の凍結効果のため、住宅地価が高く、住宅地敷地面積が狭くなる」

このような譲渡所得税の凍結効果を防ぐ手段として、金本（1994b）と山崎（1995）は岩田（1988）が提案した「含み益利子税」を紹介している。譲渡所得税は、税金の支払いを延納し、延納したお金を代替資産で運用することを有利にするため凍結効果を生じさせる。そこで、延納利益に対しても税を課し、徴収すれば、延納利益は消滅させることができる。すなわち、含み益利子税とは延納利益徴収税を意味する。含み益利子税を課すと、土地を売却しても持ち続けても、税額が同じになるため、凍結効果を防ぐことができるのである。

次に、都市基盤整備のための税金として、土地に対する固定資産税を取り上げよう。固定資

産税は、固定資産税の大きさだけ、土地の収益率を低め、他の代替資産での運用を有利にし、土地の保有を不利にする。したがって、固定資産税は地代を低下させ、それを通じて地価を引き下げる効果を持っている。したがって、固定資産税は①の住宅地価を高くしている要因とはならない。しかし、日本では1992年まで、農地の固定資産税の（実効）税率が住宅地に比べ低く設定されていた。このことは、農地の保有を住宅地の保有に比べ有利にさせ、農地から住宅地の転用を遅らせるといえる。この結果、固定資産税による、住宅地地代の低下は限定的になり、住宅地の地価はその分低くならなかったといふ。1992年には、農地の宅地並み課税が導入されたため、このような問題はなくなると考えられた。

これに対し足立（2001）は、将来の住宅地地代に不確実性がある場合は、農地の宅地並み課税による住宅地地代の低下が限定的になることを明らかにしている。これは、将来の住宅地地代の不確実性が大きいと、その分住宅地への転用は魅力的でなくなることを反映している。すなわち、不確実性がない場合に比べ、住宅地の地代が十分に高くなると、住宅地への転用はペイしない。したがって、このような状況下では、たとえ農地の固定資産税が強化されても、農地から住宅地への転用促進効果は思うように進まなくなる。足立（2001）は、1993年から1995年には、実際に、住宅地地代の不確実性のため農地から住宅地の転用が限定的であったことを示している。したがって、「住宅地価が高く、住宅地敷地面積が狭い理由は、住宅地地代の不確実性が高かったため」であるとも考えられる。

#### その他の論点

大都市の住宅地の敷地は、このような理由から狭くなる。したがって、敷地内に建てられる建物はできるだけ高層なものが望まれる。しかし、金本（1991）と山崎（1995）は、住宅地に

対する固定資産税が建物の高層化を不利にする可能性があることを指摘している。そこで、まず固定資産税がない場合を考えてみよう。都市が成長すると、やがて人口が都市に流入してくる。最初の間は、その圧力も小さいため、低層住宅が高層住宅に比べペイするが、やがて流入圧力が大きくなると、高層住宅の利益のほうが大きくなるとしよう。しかし、建物はいったん建てるとそれを取り壊すのは容易ではない。したがって、建築主（地主）は早いタイミングで低層住宅を建設するか、遅いタイミングで高層住宅を建設するかを現時点で決定する必要がある。もし、現時点で評価した高層住宅の利益が低層住宅の利益よりも大きければ、土地は一時的に遊休地として利用され、ある時期になるとその土地に高層住宅が建設されることになる。ところで、建築主は、土地を遊休地として利用している間は、代替資産運用による利益（金融資産の利子率）を失うことは今までと変わらない。したがって、遅いタイミングで利益の出る高層住宅は、低層住宅に比べ、代替資産運用による利益を大きく失う性質をもともと備えている。

固定資産税は、先に述べたように、土地の収益率を低めるため、土地に比べ代替資産運用を有利にする。このことは、土地を保有し続けた場合に、失う利益が大きくなることを意味する。すなわち、長い間遊休地として保有し続けると利益が上がらない高層住宅建設は、固定資産税の導入により一層不利になる。したがって、固定資産税導入前は、一時的に土地を遊休地にし、その後高層住宅を建てるプランが有利であっても、固定資産税導入後は、早急に低層住宅を建てるプランの方が有利になる場合がある。この意味で、固定資産税は遊休地を減らすことには役立つが、建物の高層化を阻害する可能性があるといえる。

中神（2002）は持ち家世帯と借家世帯が混在するコミュニティにおける都市基盤水準の決定問題について分析している。ただし、都市基

盤の整備は固定資産税でファイナンスされる。また、借家世帯は自分たちの満足がもっとも高くなる地域に自由に移動できるが、持ち家世帯は移動が自由でないことを前提としている。このため、都市基盤の水準の決定に関しては、持ち家世帯が興味を示す。中神（2002）は、まず持ち家世帯が土地からの収益である地代収入を最大にしようと行動する場合を分析している。借家人が移動する地域ほど、土地需要が高まり、地代が上昇することに注意すると、この場合は、持ち家世帯は借家世帯の意向を十分意識して都市基盤を整備することになる。一方、持ち家世帯が、自らの満足が高まる街を形成する場合は、都市基盤を整備にあたって、借家人の意向は必ずしも反映されない。したがって、持ち家世帯の行動によりコミュニティの都市基盤の水準は異なってくる。持ち家中心のコミュニティにおいて、アパート建設反対の看板を見受ける場合がある。このようなコミュニティでは、持ち家世帯の満足が高まるような都市基盤が整備されている可能性がある。したがって、このようなコミュニティに地代収入最大化を目指す持ち家世帯が交わると、都市基盤の水準まで変化を受け、既存の持ち家世帯の満足の低下をもたらすことになる。

## 2 住居選択、住宅規模と税制

この節では、③の疑問である、なぜ日本の持ち家率が高いのかを中心に検討する。

人々が住宅を建設する際、それを持ち家にするか、借家にするかを選択する。その際に、建築主が考慮しなければならないのが住宅の資本（建築）コストである。資本コストとは、住宅を建設し、所有する際に支払わねばならないコストである。ここでは、新築住宅を建設することを前提として話を進めよう。新築住宅を建築しようとする人は、住宅から得られる所得の収益率が建築コストを上回るか、等しいときに、家を建築することがベイする。

この建築コストが、制度により、持ち家を建

築する場合と借家を建築する場合で異なる。これは、持ち家の帰属家賃は非課税であるが、借家経営から得られる家賃収入は不動産所得として課税対象になるためである。ここで、帰属家賃とは、持ち家を仮に借家として貸し出したときに、当該住宅に支払われる家賃のことである。持ち家の場合は、貸主と借主が一致するため、この家賃支払いは発生しない。このため、帰属家賃は課税することが難しいとされる。一方、借家の場合は家賃に対して課税されるため、借家の建築コストは持ち家の建設コストに比べ高くなる傾向にある。

ただし、借家の場合には、建設の際の借り入れ利子や固定資産税などの費用が家賃収入から控除でき、その分だけ所得税が減少する。持ち家の場合は、それらを所得税から控除できない。しかし、1986年の税制改革により持ち家の住宅ローン残高に対して税額控除制度が認められ、建築コスト面から持ち家を有利にする条件が追加された。

岩田（1992）は、1986年税制改革の影響を考慮し、持ち家と借家の建設コストを比較している。その結果、持ち家の建設コストは、借家の建設コストに比べわずかながら低いことを明らかにしている。

さらに石川（2001）は、1990年代には、持ち家の建設コストが借家の建設コストに比べ明らかに低下したことを示している。その理由は、第1に、この時期に持ち家の所得税額控除が拡大し、持ち家の建設コストを低め、第2に、金利が低下したため、借家の利子支払い控除の効果が低下し、借家の建設コストを引き上げたからである。

このように岩田（1992）と石川（2001）は、日本では建設コスト、すなわち住宅の保有コストは、持ち家が借家に比べ安いことを明らかにしている。住宅の保有コストは、当然住居に居住したときの利用コストに跳ね返ってくる。したがって、住居選択において、建設コストの安い持ち家を選択する確率が高くなるといえる。

以上をまとめると、「持ち家と借家の建設コストに対する税制上の違いが、持ち家の建設コストを相対的に有利にし、それが、持ち家率の高さに反映している」と考えられる。

家計の住宅需要はライフステージにより借家に居住するか、持ち家に居住するかが異なってくる。石川（2001）は、住居選択に対する非中立的な税制は、無理な持ち家選択を高める恐れがあることを忠告している。

山崎・浅田（1997）は、④の日本の借家の床面積がなぜ小さいのかを、保有コストと関連して分析している。そこでは、持ち家と借家の違いとして、エージェントコストの概念が導入されている。エージェントコストとは、持ち主と借家人が契約を交わすときに、持ち主が借家人の情報を持ち合わせていないためにかかってくるコストである。例えば、持ち主は、住居をていねいに使用する借家人と契約したいが、そのような情報は事前にわからないのが一般的である。山崎・浅田（1997）では、このコストが借家経営したときの保有コストの一部として計上される。さらに、床面積が大きくなるとエージェントコストが上昇すると考えている。床面積が大きくなると、それだけ住居を傷つけられたときの修繕費用が大きくなる。このため、規模の大きい住居ほど、情報の非対称性に伴うコストを必要とする。この保有コストの上昇は、家賃に転嫁される。したがって、借家人は大きい住居を選択するほど、多くのエージェントコストを含んだ家賃を支払うことになる。このため、規模の小さい借家に居住せざるをえなくなるのである。山崎・浅田（1997）はさらにこのことを1997年の住宅情報誌のデータを用いて実証的にも明らかにしている。以上から、「エージェントコストは借家の保有コストを高めるため、借家居住を不利にし、持ち家率を高める。借家を選択した場合は、需要床面積を減少させる効果を持っている」。

#### その他の論点

金本（1993）は、持ち家の規模は、ドイツより大きい、床面積の定義の違いや家計の規模を調整すると、ドイツのほうが大きい可能性がある」と指摘している。持ち家の規模に影響を与える税として、瀬古（1997）は新築住宅を建てる際に課税される固定資産税の影響を分析している。日本では、床面積の小さい新規住宅に対して固定資産税の減額措置が存在する。この減額措置の問題は、減額措置がなければ大きい住居を選択しようとしていた人々に対して、この措置の恩恵を得ようと、狭い住宅を選択させてしまう可能性があることである。瀬古（1997）は、1993年の住宅需要実態調査の個票データを用いて、減額措置適用範囲内の規模の住宅需要が実際に多いことを明らかにしている。

山崎・浅田（2003）は消費税が住宅着工に与える影響を分析している。理論的な考察の結果、彼らは次のことを明らかにしている。消費税導入（または税率の上昇）は建築コストを引き上げる。そのため、政府が将来の消費税導入を示唆（アナウンス）すると、建築コストを節約しようと、導入前に住宅を建築しようとする人々が増える。これは駆け込み需要と呼ばれる現象である。導入後は、逆に建築コストが高まるため、住宅建築のインセンティブが低下する。このとき、住宅価格は次のように乱高下する。導入前は、駆け込み需要の増加に伴い、住宅価格は上昇する。消費税が導入されると、直後に税抜き住宅価格が、ちょうど消費税に等しい分だけ急落する。これは、駆け込み需要による住宅価格の上昇は、消費税の大きさに等しいところで落ち着くことを意味している。なぜなら、この住宅価格の上昇により、駆け込み需要の利益が相殺されるからである。もし、相殺されていないのであれば、住宅を導入前に建築したほうが有利になるため、駆け込み需要が増加し、それに伴い住宅価格は上昇し続ける。結局この需要の増加は、導入前に建築した方が有利にならない、すなわち、消費税の大きさだけ住宅価格

が上昇するまで続くことになる。導入後は、住宅建設が減るため、急落した住宅価格は再び上昇していく。このように、アナウンス効果を含めて考えた場合、消費税は住宅市場に大きな変動を引き起こす。したがって、山崎・浅田(2003)は、景気の動向を見て、適切なタイミングで消費税の引き上げを行なう必要があることを指摘している。さらに、山崎・浅田(2003)では、1989年の消費税導入時と1997年の税率引き上げ時に住宅着工に大きな変動があったことを実証している。

### 3 借地借家法と借家の規模

④の借家の床面積が小さい理由としては、借家人の居住権を強く保護し、家主の建物の所有権を弱めている借地借家法も要因のひとつとしてあげられる。なぜなら、借家借家法は、借家供給を減少させ、家賃を高めるからである。このため、1999年に借地借家法の一部が改正され、2000年から定期借家権が認められるようになった。定期借家権が導入されると、家主はより容易に契約更新を拒否できるようになる。これにより、良質な借家供給が増加すると期待されている。

金本(1994a)によれば、改正前の日本の借家権保護は、アメリカやドイツに比べると強いと指摘されている。日本では、契約更新時に、借家人が契約更新望むならば、家主が更新拒否を望む正当な理由(正当事由)がない限り、それが認められない。金本(1994a)は、この正当事由があるかないかの裁判所の判断が、もっとも厳しいのが日本であると述べている。ただし、日本では、家主は立ち退き料を支払えば、借家人を立ち退かせることが認められる場合もある。

契約更新後の継続家賃に関しては、日本ではドイツに比べ近隣借家の家賃の上昇に連動しないこと、すなわち継続家賃が低い水準に添え置きされるケースが多いことが指摘されている。実際に、金本(1994a)は、借家期間の長い物

件でも継続家賃の低下が大きいことを紹介している。

以上のように、日本では、借地借家法により、借家人の追い出しと継続家賃の値上げは困難である。また、追い出す場合には、立退料が必要になる場合が多い。しかし、新規家賃の設定は自由で、規制されていない。したがって、金本(1994a)が指摘しているように、家主は将来の損失を考慮して、新規家賃を高く設定すれば、借地借家法による損失を回避できる可能性がある。

新規家賃が高く設定されると、借家人も借家権保護により何ら便益を受けない。したがって、借地借家法は家主と借家人の両者に対して何ら影響を与えないことになる。この現象は、借家借地法の中立命題と呼ばれる。『季刊 住宅土地経済』では、この中立命題が成立しているのかどうかの理論的分析が紹介されている。

家主が特別な想いをもった住居を所有しており、将来この住居が必要になる場合を考えよう。そして、当該住居を現在借家として供給するか否かを考えているとする。将来の契約更新を拒否するためには、正当事由を補完する立退料が必要になるが、先に述べたように、これは新規家賃を高めることで損失を相殺できる。ここで、重要なことは、中立命題が成立するためには、立退料が支払われた場合、借家人が必ず立ち退く必要があることである。しかし、久我(2000)は、借地借家法の下では、借家人は立退料を受け取らずに、契約更新することも可能であることを指摘している。この可能性を考慮すると、家主は現在借家を供給することをためらうかもしれない。この場合、中立命題が成立せず、借家市場では借地借家法により借家供給が減少することになる。

契約期間終了後には、契約更新を望む借家人も、それを望まない借家人も存在するだろう。中立命題が成立するためには、家主は、どの借家人が契約更新を望み、どの借家人が望まないかを見分ける能力が必要である。なぜなら、そ

れを見分けることができるのであれば、契約更新を望まない借家人は、そもそも借地借家法の有無は契約に関係なく、契約更新を望む借家人だけ将来の損失を回避するように高い新規家賃を課せばよいからである。しかし、一般に家主が借家人の契約更新希望の有無を事前に知るとは難しい。このような場合、瀬下（2000）が述べているように、契約更新を望む借家人が将来契約を望まないと事前に偽る可能性がでてくる。なぜなら、そのような偽りの報告をして、契約更新を望まない借家人と同様、新規家賃の低い借家に居住することで得するからである。契約期間終了後、家主が明け渡しを要求しても、借地借家法の下では、借家権が強く保護されるため、この時点で、契約更新を望むと要求すれば、その要求が叶えられる。すなわち、安い費用で借家権を購入できるわけである。家主は、このような偽りの報告をする借家人と契約を結ぶと大きな損失を被る。これは逆選択の問題と呼ばれている。逆選択の問題とは、良い品質の財・サービスを選択しようと、高い金額を支払ったにもかかわらず、情報不足のために、悪い品質の財・サービスを捕まらされてしまう場合に使われる用語である。

家主は、この逆選択問題、すなわち借家人の中には偽りの報告をしようとするものがあることを考慮して行動するはずである。しかし、借家人の情報が不足しているため、適正な新規家賃設定は難しい。そのため、家主は、契約更新を望まない借家人向けの低い新規家賃と、契約更新を望む借家人向けの高い新規家賃の中間的な家賃を設定し、損失を平均的に回避しようという行動に出る。

しかし、このような家賃設定では、契約更新を望む借家人は得するが、更新を望まない借家人は損することになる。この結果、契約更新を望まない借家人は、借家市場から退出していく。

この退出は、契約更新の確率の低い、予想居住期間の短い借家人から行なわれる。このため、借家の需要は減少していく。しかし、借家の供

給の減少はこれより大きい。なぜなら、家主は平均的な契約更新確率しかみていないため、契約更新確率を過大に評価してしまうからである。このことは、テストの平均点を例にするとわかりやすい。いま100点満点のテストにおいて、クラス10人の平均点が50点であったとしよう。したがって、クラスの総得点は500点である。ここで、平均点数より45点低い、5点の学生が転校したとしよう。この結果、クラスの平均点は55点（495÷9）に上昇する。これを契約更新確率の話に戻すと、更新確率の低い人が市場から退出すると、平均的な契約更新確率が上昇することを意味する。家主はこの平均的な更新確率を前提として行動しているため、この分借家供給の減少が大きくなり、新規家賃の上昇が高くなるのである。この結果、借家市場は縮小してしまうことになる。

以上から、次の結論を得る。「借地借家法は新規家賃を上昇させ、借家市場を縮小させたり、借家人の借家床面積需要を減少させたりする」。

瀬下（2000）は、定期借家権はこのような影響を回避するために有効であると述べている。なぜなら、定期借家契約の下では、契約更新を望む借家人が、契約更新を望まない借家人と偽り契約を結んでも、契約終了後は契約更新できない。したがって、彼らは偽りの報告をしても、何らペイすることがない。このため、家主は安心して借家を供給できるようになるのである。

大竹・山鹿（2001）は、定期借家開始後6カ月の新規家賃データを用いて、定期借家権の効果进行分析している。彼らは、定期借家は、継続家賃の低下や立退料の支払いが発生しないため、一般の正当事由借家に比べ、新規家賃が低くなると予想している。そして、実証の結果、規模の大きい借家については、定期借家の家賃が正当事由借家に比べ低いことを明らかにしている。この実証結果は、定期借家権導入により、契約期間の短い借家人が規模の大きい借家を選択できる可能性が高まったことを示唆している。

#### その他の論点

定期借地権は定期借家権が導入される前の1992年にすでに導入されていた。最後に、借地契約にも注目し、議論を進めよう。

瀬下(2002)は、定期借地借家契約が、適切な住宅投資を導くか理論的に検討している。借地契約の場合、投資主体は土地の借り手である借地人であり、借家契約では貸し手である家主と借り手である借家人の両者が住宅に対して投資を実行する。

借地契約において、借地人の居住権(借地権)が保護されないケースをまず考えよう。この場合、契約終了後も残存するような建物を建設することは借地人にとって何ら利益をもたらさない。したがって、借地人は短期間で腐朽するような住宅を建ててしまう。これは、投資水準が望ましい水準よりも過小になることを意味する。次に、借地権が保護されるケースでは、このような問題が発生しないが、借地人は、土地を転用して得られる地主の利益まで考慮しては行動しない。例えば、ある時期に、土地を住居ではなく、他の用途に利用したほうが高い利益を得られる場合を考えよう。地主は、この時期に残存価値がなくなるような住宅を建築してほしいと願うが、借地人は自分のことしか考えないため、より頑健な住宅を建設してしまう恐れがある。すなわち、居住権(借地権)が保護されるケースでは、借地人の投資水準が望ましい水準よりも過大になる。このような投資の過小投資や過大投資は、住宅の残存期間を考慮できる定期借地であれば回避できる。実際に、瀬下(2002)は、定期借地契約により最適な投資水準が達成できることを明らかにしている。

借家契約の場合、借家人の住宅に対する投資水準は、借地契約における借地人の住宅に対する投資水準と同じ結論を得る。一方、家主の投資はどのような影響を受けるであろうか。ここでは、借家権が保護されるケースだけを論じよう。借家権が保護されるケースでは、借家人の投資が過大になる。借家人の投資が大きくなれば

なるほど、家主の正当事由は認められにくくなるため、家主の借家経営による利益は減少する。これを予想して、家主は住宅投資を減少させてしまうことになる。以上から、借家権が保護されると、借家人の過大投資に伴い、家主の投資が過小になってしまう。この家主の投資の歪みは、借家人の過大投資によって発生する。したがって、定期借地契約のケース同様に、定期借家契約により借家人の投資水準が適正になれば、家主の投資水準も適正になる。

岩田・山鹿(2004)は、持ち家、借地、借家という住宅の所有方法の違い、および借地借家法が、建物の品質維持にどのような影響を及ぼすかを検討している。建物の品質維持は、住宅の所有者の投資と使用者の投資に依存する。岩田・山鹿(2004)の理論モデルでは、所有者の投資は住宅の品質維持に貢献するが、使用者の投資は品質を劣化させることを前提としている。すなわち、使用者は、家具を設置・移動したり、絵画やカレンダーを壁に張ったりするなどの生活活動を営み、これらの活動は、使用者の満足を向上させるが、同時に床や壁を傷つけることになり、住宅の品質にマイナスの効果を与えると考えている。

まず、借地権と借家権が保護されていないケースを考えよう。持ち家の場合、住宅の所有者と使用者は同一人物である。したがって、所有者として転売後の利益を考えて行動する。それに対して、借家の場合、借家人は、将来自分が居住しないときの価値を考慮しない。したがって、その分、持ち家に居住する人よりも日々の活動が過剰になる(住居をていねいに使用することを怠る)。その結果、借家の品質は持ち家よりも悪くなる。借地の場合も、持ち家同様、建物の所有者と使用者は一致する。したがって、契約更新が認められなくても、建物の残存価値を地主から補償されれば、持ち家と同様の品質が維持される。しかし、裁判所が正しく補償額を計算できず、補償額が建物の市場評価額より低くなると借地人が予想すると、所有者として



の維持管理投資水準は、持ち家に比べ過小になり、使用者としての負の活動は持ち家に比べ過大になる。その結果、このような状況の下では、借地の品質は持ち家よりも悪くなる。

借地借家法による継続地代（または家賃）抑制主義は、上記の状況にどのような影響を与えるだろうか。借地の場合、地代の低下は、居住し続ける場合の利益を増大させるため、所有者としての投資と使用者としての投資の両方を増加させる。結果として、借地の品質は借地借家法により改善する場合もあれば、改悪につながる場合もあるということになる。借家の場合、家賃の低下により借家人の居住権が保護されると、契約更新した場合の家主の利潤を低下させる。したがって、家主の維持管理投資水準は借地借家法により減少し、借家の品質は悪化する。さらに、借地借家法により借家人の利益が増加するため、借家人の日々の活動はさらに過剰になる。したがって、借家の品質は借地借家法がない場合に比べ、必ず劣化することになる。

岩田・山鹿（2004）は、1998年と2003年の住宅需要実態調査を用いて、以上のことを実証的に明らかにしている。

瀬古（2003）は、自己敷地、正当事由借地、定期借地の選択を考慮した家計の選択行動を、1998年の住宅需要実態調査を使用し、実証的に検討している。その結果、正当事由借地と定期借地の選択は代替関係にあることを明らかにしている。これは、正当事由借地が割高と感じる借地人は定期借地を選択し、住居を建てる可能性が高いことを意味する。したがって、定期借地権の導入は、借地人の選択肢を広げるという意味での貢献があると考えられる。

（いわた・しんいちろう／富山大学経済学部助教授）

#### 参考文献

- 足立基浩（2001）「税金が土地開発オプションに与える効果」『季刊 住宅土地経済』No.42、18-27頁。  
石川達哉（2001）「税制の変遷と持ち家および貸家の資本コストの長期的推移」『季刊 住宅土地経済』No.42、28-43頁。

- 岩田一政（1992）「持ち家・借家選択と税制Ⅰ」『季刊 住宅土地経済』No.6、2-9頁。  
岩田規久男（1988）『土地改革の基本戦略』日本経済新聞社。  
岩田真一郎・山鹿久木（2004）「住宅の品質と所有形態」『季刊 住宅土地経済』No.54、20-29頁。  
大竹文雄・山鹿久木（2001）「定期借家権制度と家賃」『季刊 住宅土地経済』No.41、10-19頁。  
金本良嗣（1991）「土地保有税と遊休地の開発」『季刊 住宅土地経済』No.1、2-9頁。  
金本良嗣（1992）「譲渡所得税と遊休地の開発」『季刊 住宅土地経済』No.4、2-9頁。  
金本良嗣（1993）「日本・ドイツ・アメリカの住宅市場」『季刊 住宅土地経済』No.9、10-19頁。  
金本良嗣（1994a）「日本・ドイツ・アメリカの住宅政策Ⅰ」『季刊 住宅土地経済』No.11、16-23頁。  
金本良嗣（1994b）「譲渡所得税の凍結効果と中立課税」『季刊 住宅土地経済』No.13、12-23頁。  
金本良嗣（1996）「日本・ドイツ・アメリカの土地市場」『季刊 住宅土地経済』No.21、2-10頁。  
久我清（2000）「借地借家法の中立性命題の再検討」『季刊 住宅土地経済』No.35、18-27頁。  
瀬古美喜（1997）「固定資産税の軽減措置と住宅床面積需要の関係」『季刊 住宅土地経済』No.24、22-26頁。  
瀬古美喜（2003）「定期借地権付き住宅を考慮した家計の居住形態選択行動」『季刊 住宅土地経済』No.50、10-17頁。  
瀬下博之（2000）「借家法と逆選択」『季刊 住宅土地経済』No.35、28-35頁。  
瀬下博之（2002）「定期借地借家契約の最適性」『季刊 住宅土地経済』No.46、10-19頁。  
中神康博（2002）「都市住宅市場と固定資産税の経済効果」『季刊 住宅土地経済』No.45、10-19頁。  
山崎福寿（1992）「土地譲渡所得税の凍結効果と転用阻害効果」『季刊 住宅土地経済』No.5、17-23頁。  
山崎福寿（1995）「土地税制の比較分析」『季刊 住宅土地経済』No.16、28-35頁。  
山崎福寿・浅田義久（1997）「持家・借家選択と住宅の規模」『季刊 住宅土地経済』No.30、8-15頁。  
山崎福寿・浅田義久（2003）「住宅消費税が住宅着工に及ぼす影響について」『季刊 住宅土地経済』No.47、18-25頁。