



研究レポート

No.299 October 2007

定期借家制度の活用による賃貸住宅市場の活性化

主任研究員 米山 秀隆

富士通総研（FRI）経済研究所

定期借家制度の活用による賃貸住宅市場の活性化

主任研究員 米山秀隆

yoneyama.hide@jp.fujitsu.com

要旨

2000年に導入された定期借家制度は、一戸建てを中心に活用が増えているが、現在の制度では、借主の中途解約権が認められているため、長期間の契約でかつ家賃が割安な物件が供給されにくいという問題点が従来から指摘されてきた。

東急田園都市線の一戸建ての賃貸物件を対象に家賃関数を推定したところ、定期借家は普通借家に比較して家賃が割安になっているが、契約期間が長くなるにつれ、両者の差は縮小していることがわかった。定期借家と普通借家の家賃が同じになる契約期間は6～9年であり、この期間が定期借家の供給が行われる契約期間の限界になっていることが明らかになった。

今後、賃貸住宅市場をより活性化させるためには、定期借家制度の活用によって、長期・割安な物件が供給されるようになることが望ましい。そのためには、中途解約権を排除できるようにするか、中途解約する際には相応の違約金を支払う内容を契約に盛り込めるようにすることが必要である。

中途解約権を制限できるようになれば、家主にとって空室リスクが減殺できるため、長期間確実に借りてもらうことを前提に割安な家賃で供給することが可能になると考えられる。借主にとっては、中途解約の自由度は失われるものの、割安な家賃で借りられるメリットが得られることになる。

目次

1. 問題の所在.....	1
2. 定期借家の現況	3
3. 定期借家の実証分析	6
3.1 記述統計	6
3.2 家賃関数の推定	8
3.3 契約期間を考慮した家賃関数の推定	10
3.4 定期借家が供給される契約期間の限界	13
4. 結論と提言.....	15
参考文献	16

1. 問題の所在

日本の住宅については、すでにストックが世帯数を越えており（ストック 5,400 万戸、世帯数 4,700 万戸、総務省『住宅・土地統計調査』03 年）、今後については、すでにあるストックを有効に活用することが住宅市場における課題の一つとされている。

そのための鍵になるのが、賃貸住宅市場の活性化である。一戸建てを含む良質なストックが賃貸市場にこれまで以上に回るようになれば、居住者にとって住宅選択の幅が増すことになる。また、賃貸市場の活性化は、近年の住宅保有に関する価値観の変化に対応するという意味でも必要である。これまで日本においては、良質な賃貸物件が少ないことや、右肩上がりの不動産価格上昇の結果として、住宅を保有したいとする意識が強かった。しかし最近では、住宅を購入することのリスク（雇用が不安定な中で住宅ローンを抱えるリスク、欠陥住宅など粗悪な住宅をつかまされるリスク）が目立つようになり、また、購入した住宅にしばられることなく、ライフステージに応じて自由に住み替えたいという要求も少しずつではあるが顕在化しつつある。これに応ずるように最近では、「一生賃貸」というコンセプトを打ち出して、賃貸住宅の仲介を行う会社も登場している。

賃貸住宅の新たな需要に応えるためには、良質な賃貸住宅の供給が増えていくことが必要になるが、最近では、不動産証券化（REIT：不動産投資信託）の手法を活用して資金調達を行うことで、都心部を中心に、良質な賃貸住宅を供給する例も現れている。これまでの賃貸住宅は、地主が節税対策などの動機により、自ら資金調達できる範囲で建設するため、質の良くない物件が少なくなかった。また、団塊世代の引退が本格化する中、現在保有する住宅から別の地域への住み替えや移住（都心部、田舎など）が活発化すれば、空いた住宅が賃貸市場に登場するようになることが期待されている。これに関しては、06 年に「移住・住み替え支援機構」が設立され、支援体制が整えられつつある。

このように最近の住宅市場においては、需要、供給面から賃貸住宅の活性化が期待できる機運が高まりつつある。ここで注目したいのは、賃貸住宅市場を今後さらに活性化させていく上で、契約面の制度が従来のものでいいのかという問題である。賃貸契約の制度については、2000 年 3 月に定期借家制度（「良質な賃貸住宅等の供給促進に関する特別措置法」）が導入された。定期借家制度は、建物の賃貸借について一定の期間を定め、期間が終了すれば契約が更新されないというものである（再契約は可能）。従来の借家法（1941 年）では、戦中戦後の住宅不足に対し借主を保護する目的で、「正当な事由」がない限り、家主から解約ができないとされてきた（更新が原則）。これは住宅不足の中では一定の役割を果たしてきたが、家主にとってはいったん物件を貸すと返ってこないというリスクになることから、居住者の回転の速い単身者や若夫婦向けの賃貸物件の供給が中心になり、とりわけ良質なファミリー向けの広い賃貸物件の供給が阻害される要因になっていると問題視されてきた。

定期借家制度はこうした問題に応える形で導入された。定期借家制度は、住み替えや移

住の際に、一時的に保有する住宅を賃貸するという場合にも有効と考えられ、今後、賃貸市場を活性化させていく上でも重要な役割を果たしていくことが予想される。ただ一方では、現行の定期借家制度が導入されてすでに7年が経過しており、不都合と考えられる点も少なからず顕在化するようになっている。特に問題と考えられているのは、現行制度において、やむをえない事情（転勤や親族の介護など）があれば、借主の中途解約権が認められているという点である（床面積 200 m²未満の住宅の場合）。中途解約権は強行規定であり、特約の有無を問わず排除することはできない。これにより、家主にとっては、定期借家制度によって契約期間中、確実に物件を貸したいと思っても、途中で解約されるリスクが残ることになる。このため、長期契約を前提とした家賃の割引が行いにくいという問題点が指摘されている。借主にとっては、契約の途中でやむを得ない事情が生じた場合には解約できるメリットはあるが、その代わりに、長期間借りたいと思っている場合に、より割安な条件で借りられる機会を逸しているということになる。

一方、中途解約権の存在は、賃貸住宅建設資金を証券化の形で調達する場合にも、少なからず障害となる。投資家から資金調達する場合には、できるだけリスクを排して、将来のキャッシュフローを確定できた方が望ましいが、この観点からは、契約の途中で空室になりリスクを残す中途解約権は排除できた方が望ましいことになる。

本稿の目的は、こうした現行の定期借家制度の問題を分析、考察することにより、今後それをどのような形に変えていけば、賃貸住宅市場をより活性化することができるかについて提言することである。本稿の構成は以下の通りである。第2章では、既存統計に基づいて定期借家の現況を概観する。第3章では、定期借家の個別データを独自に収集することにより、定期借家の家賃がどのように形成されているか（家賃関数の推定）を分析する。第4章では、現行の定期借家制度の問題点について考察を加える。第5章では、以上をまとめ、今後とるべき施策について提言を行う。

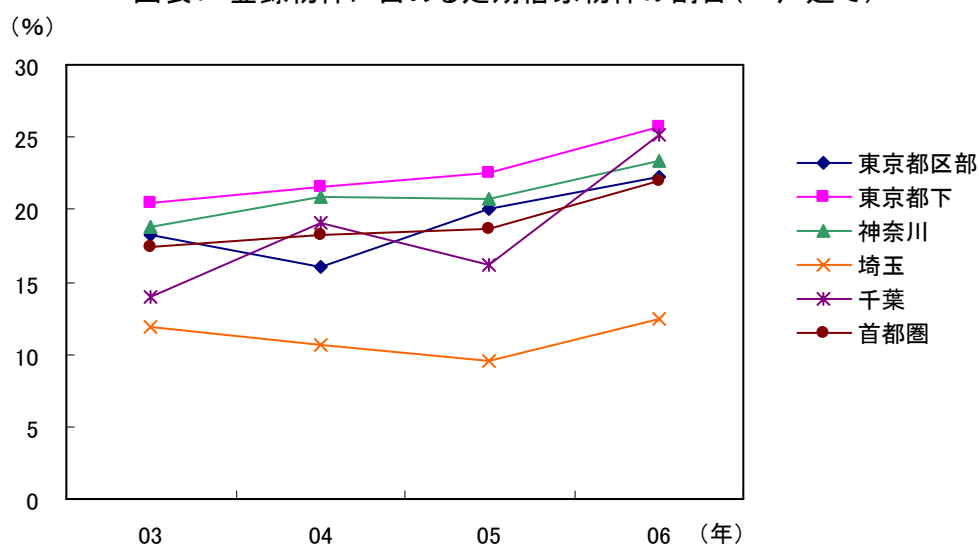
2. 定期借家の現況

定期借家の現況について、アットホーム(株)の集計データに基づいて分析する。各年中の登録物件に占める定期借家の割合をみると、マンションでは低いものの、一戸建てでは高くなっている。一戸建てでの割合は、06年の東京都下で25.7%にも達する(図表1)。マンションでの割合は、06年の東京都下で2.7%に過ぎず(図表2)、アパートでの割合はさらに低い(06年の東京都下で1.3%)。一戸建てでは、もはや定期借家は珍しいものではなくなっていることを示している。一戸建てでの定期借家の割合が高く、しかも上昇傾向にある点は、近年、転勤の際に持ち家を賃貸に出すほか、転居・移住の際に、空き家を賃貸に出す例が増えていることとも関連していると考えられる。

次に、定期借家物件の属性をみると、定期借家は普通借家比べて、床面積が広く、単位面積あたりの家賃が低くなっている(図表3、4)。なお、単位面積あたりの家賃は、都区部についてのみ、定期借家の方が高くなっているが、これは、都心部の高級賃貸物件が定期借家契約によって供給されていることによるものと思われる。定期借家の平均契約期間は、一戸建てで4年程度と短いものとなっている(図表5)

以上から、定期借家制度は、住宅の面積、家賃面では制度導入時に期待された効果(良質な物件をより安く供給)を発揮していると考えられるが、契約期間は短いものに留まっていることがわかる。長期・割安な定期借家物件が登場していないことが、現在の定期借家制度の問題の一つであるといえる。

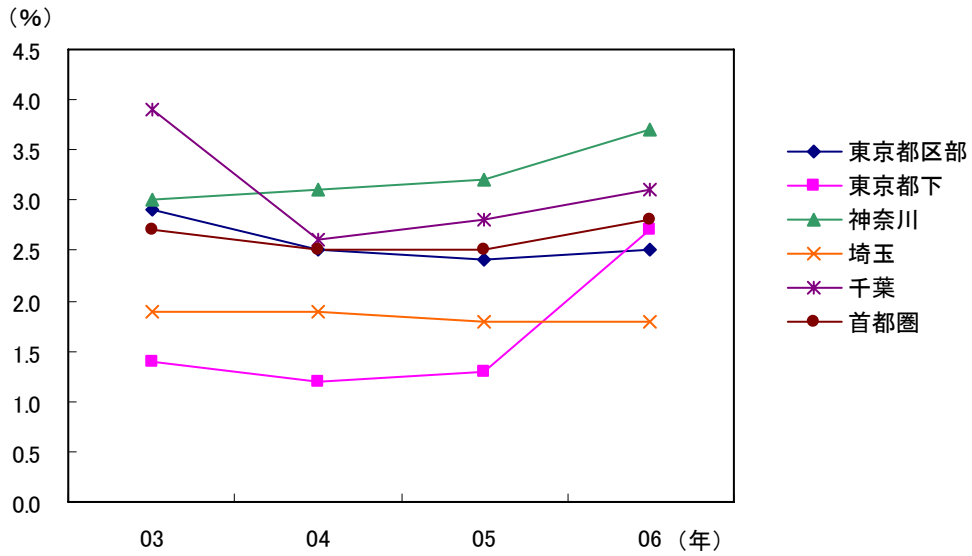
図表1 登録物件に占める定期借家物件の割合(一戸建て)



(出所) アットホーム「首都圏の居住用賃貸登録物件における『定期借家』の登録状況」

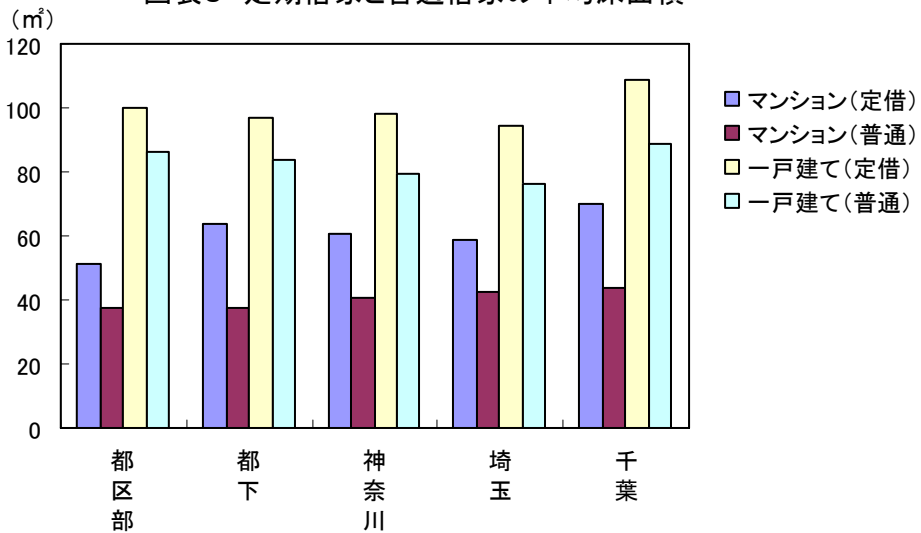
(注) 各年中に登録された物件が対象

図表2 登録物件に占める定期借家物件の割合(マンション)



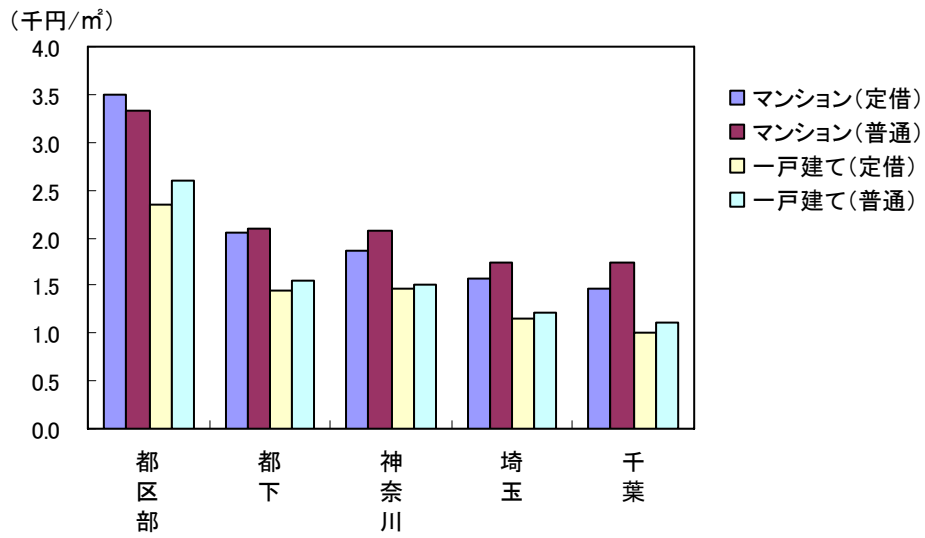
(出所) (注) 図表 1 と同じ

図表3 定期借家と普通借家の平均床面積



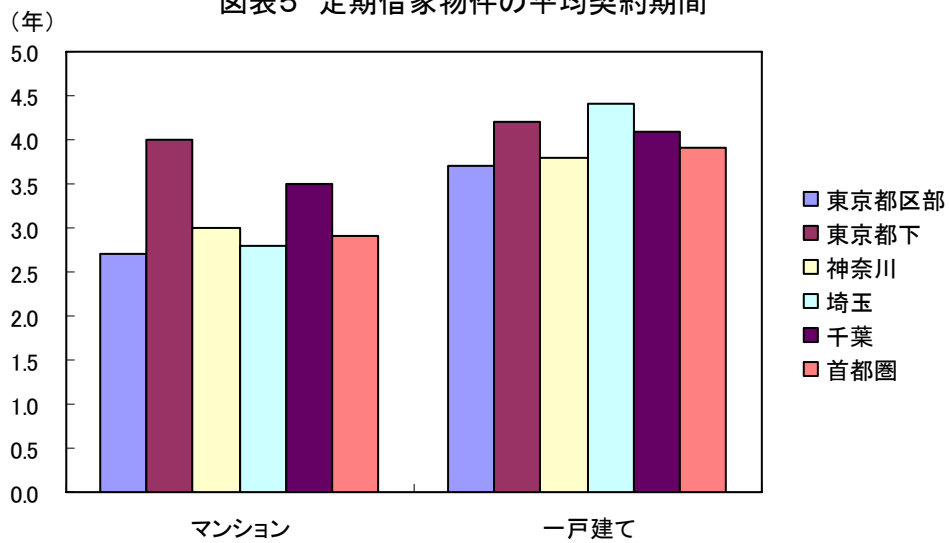
(出所) 図表 1 と同じ
(注) 対象は 06 年中に登録された物件対象

図表4 定期借家と普通借家の単位面積当たり家賃



(出所) (注) 図表3と同じ

図表5 定期借家物件の平均契約期間



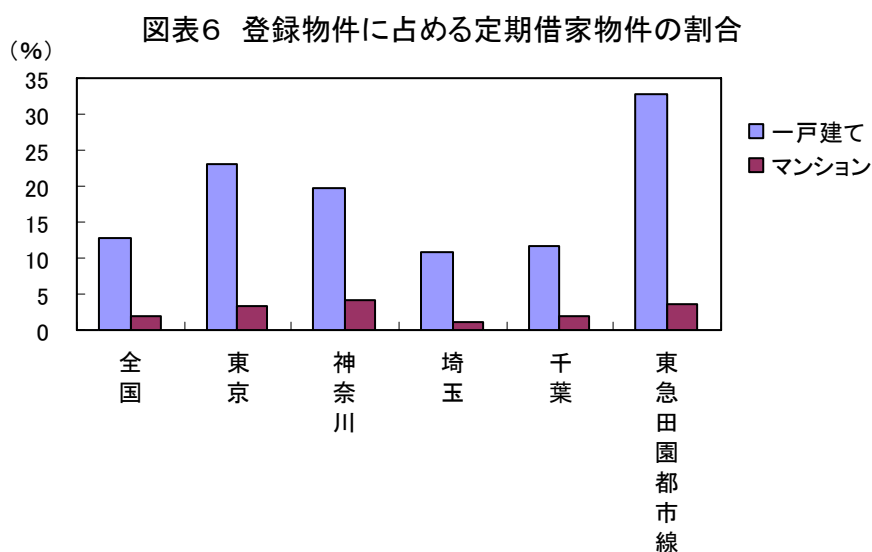
(出所) (注) 図表3と同じ

3. 定期借家の実証分析

3.1 記述統計

前章では定期借家の現況を既存統計によって把握したが、ここでは、定期借家の家賃がどのように形成されているかを分析するために、定期借家の個別データを収集した（07年6月末時点の登録物件）。データソースは㈱リクルートの不動産サイト「フォレント」である。登録物件に占める定期借家の割合をみると、全国で一戸建て12.8%、マンション1.9%となっている（図表6）。都道府県別では、東京、神奈川の割合が高くなっている。鉄道の沿線別にみると、東急田園都市線（池尻大橋～中央林間）の一戸建てが32.8%と最も高い割合となっている。東急田園都市線沿線は高級住宅地として知られるが、この地域においては、良質な物件が定期借家の形で賃貸住宅市場に多数供給されていることを示している。そこで、この地域の一戸建ての物件を対象に実証分析を行うこととした。

サンプルの件数および属性の平均値を示したのが図表7である。定期借家は普通借家と比べて床面積が広く、単位面積あたりの家賃が低くなっていることがわかる。家賃と床面積の散布図をみると、定期借家の床面積、家賃のばらつきは、普通借家と比べ小さくなっている（図表8、9）。これは、定期借家物件の方が物件としての均質性が高いことを示している。次に、契約期間の分布をみると、3～5年の物件が多くなっており、7年を超える物件は存在していない（図表10）。以上は、短期の契約期間の下で、普通借家と比べ、面積が広く割安な家賃の物件が供給されているのが、定期借家の現状であることを示している。これは、前節の既存統計による分析で示された傾向と同じである。



(出所) リクルート「フォレント」 www.forrent.jp

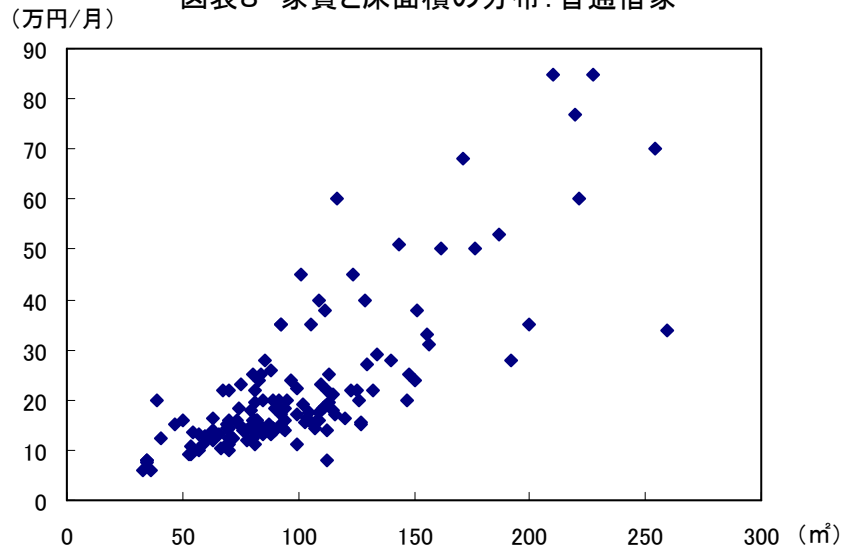
(注) 対象は、07年6月末時点の登録物件

図表7 サンプル（東急田園都市線・一戸建て）の平均値

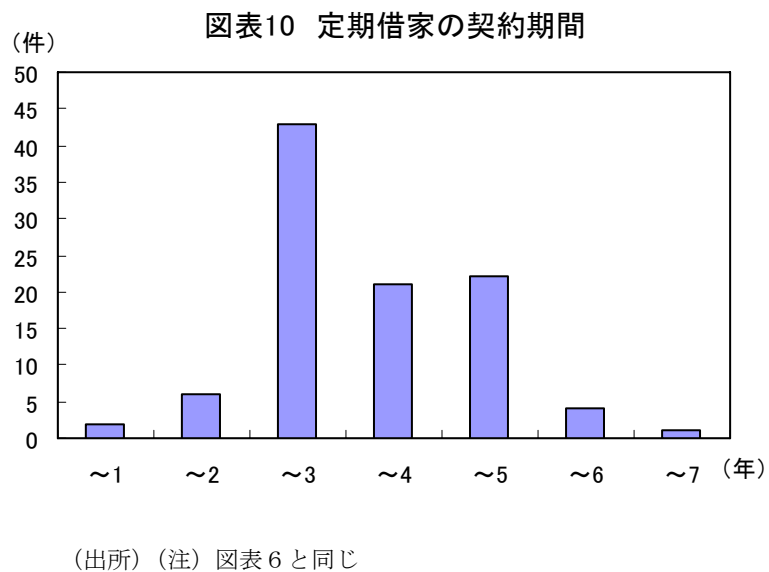
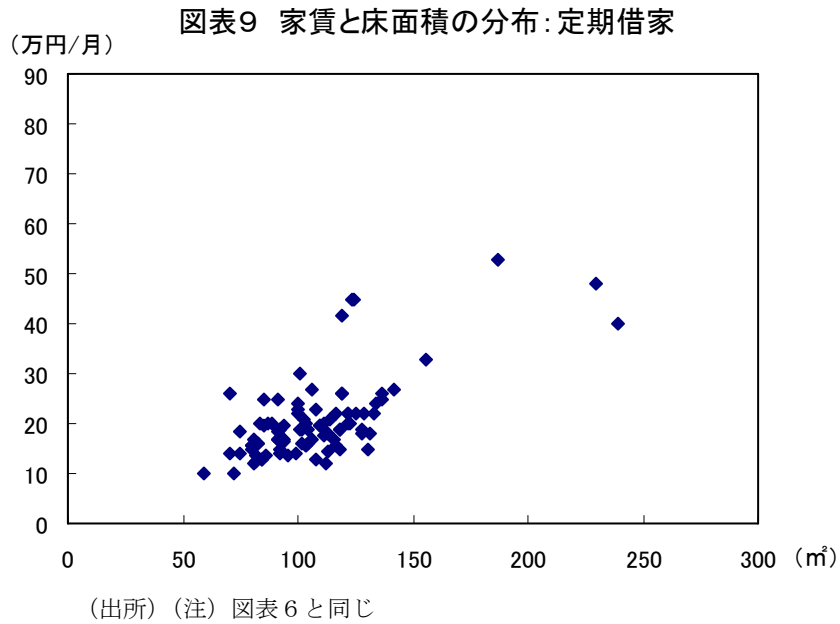
	普通借家	定期借家
家賃（万円／月）	22.4	20.1
床面積（㎡）	99.5	107.1
単位面積当たり家賃(円／㎡)	2,250	1,879
渋谷駅からの時間（分）	31.4	14.4
築年数（年）	18.4	14.4
契約期間（年）	—	3.7
サンプル数	137	99

（出所）（注）図表6と同じ

図表8 家賃と床面積の分布：普通借家



（出所）（注）図表6と同じ



3.2 家賃関数の推定

上記データを用いて、家賃関数をヘドニック価格関数（価格を財の属性によって説明する関数）の形で推定する。推定式としては、対数線形の以下の式を用いる。

$$\ln P = \alpha + \sum \beta \cdot \ln X + \gamma \cdot D$$

P : 家賃 (万円/月)、X : 物件の属性、D : 定期借家ダミー

採用した物件の属性は、渋谷駅からの時間（分）、徒歩の時間（分）、バスの時間（分）、床面積（㎡）、築年数（年）である。このほか、定借ダミー（定期借家であれば1、そうでなければ0）を入れた。渋谷駅からの時間が短いほど、徒歩の時間が短いほど、バスの時間が短いほど、床面積が広いほど、築年数が短いほど、定期借家に比べ普通借家の方が、家賃が高くなっていることが想定される。この推定結果が推定 I である（図表 11）。各変数の係数推定値は想定した通りの符号となり、いずれも有意となった。

推定 I では、普通借家と定期借家の家賃設定の違いを、定借借家ダミーとして推定したが、実際には、普通借家と定期借家では、属性の係数の値が異なるものである可能性がある。つまり、普通借家と定期借家では、市場における属性の評価が異なる、言い換えれば、属性に対する借主の評価が異なる可能性がある。例えば、定期借家では普通借家に比べ短期間しか住まないことを想定しているため、渋谷駅からの時間、徒歩の時間、バスの時間など時間に関する属性の評価は、普通借家に比べ小さなものになっているかもしれない。

こうした可能性の有無を検証するために、推定 I に、属性と定期借家のクロス項を入れた式を推定してみた（推定 II）。クロス項は、その物件が定期借家である場合、属性の変数をもう一度式に入れるという形としている。定期借家の属性に関する市場の評価が普通借家と異なっている場合、クロス項の係数推定値は有意になるはずである。なお、クロス項を入れて推定することは、本質的には、普通借家と定期借家の家賃関数を別々に推定することと同じ意味を持っている（大竹・山鹿（2001a））。結果は、クロス項の係数推定値はいずれも有意とはならなかった（図表 11）。したがって、普通借家と定期借家の属性の係数推定値、すなわち市場における属性の評価は異なっていないと考えられる。推定式としては、両者の係数推定値を同じであるとみなした推定 I を用いて問題ないということになる。

図表 11 家賃関数の推定

	推定 I		推定 II	
	係数	t 値	係数	t 値
定数項	0.654*	3.331	0.532**	2.350
渋谷駅からの時間	-0.444*	-16.114	-0.463*	-14.082
徒歩の時間	-0.064*	-2.921	-0.052	-1.852
バスの時間	-0.086*	-4.713	-0.071*	-2.925
床面積	0.922*	26.370	0.948*	24.189
築年数	-0.083*	-6.516	-0.069*	-3.724
定借ダミー	-0.099*	-3.949	0.426	0.889
定借・時間（クロス項）			0.060	0.964
定借・徒歩（クロス項）			-0.035	-0.779
定借・バス（クロス項）			-0.039	-1.037
定借・床面積（クロス項）			-0.123	-1.379
定借・築年数（クロス項）			-0.003	-1.167
Adj R ²	0.840		0.840	

（出所）リクルート「フォレント」www.forrent.jp

（注）*は1%水準、**は5%水準で有意であることを示す

3.3 契約期間を考慮した家賃関数の推定

次に、サンプルを定期借家物件に限り、契約期間を考慮した家賃関数を推定する（推定Ⅲ）。推定Ⅰに契約期間（年）を変数として加える形となる。結果は、契約期間の係数推定値はプラスで有意となり、契約期間が長くなるほど、家賃が高くなることが確認された（図表 12）。この理由としては、契約期間が長くなるほど、予測不可能なリスクが生じることを反映していることが考えられる。記述統計や推定Ⅰで示されたように、定期借家のメリットは、普通借家よりも家賃が割安な点にあるが、契約期間が長くなると両者の差は縮小することになる。

図表 12 契約期間を考慮した家賃関数の推定

	推定Ⅲ	
	係数	t 値
定数項	0.994*	2.853
渋谷駅からの時間	-0.411*	-9.512
徒歩の時間	-0.089*	-3.020
バスの時間	-0.114*	-4.810
床面積	0.793*	11.831
築年数	-0.107*	-7.145
契約期間	0.129*	2.731
Adj R ²	0.790	

（出所）図表 11 と同じ

（注）*は1%水準で有意であることを示す

将来の予測不可能なリスクとしてはどのようなものが考えられるだろうか。その一つには、将来の家賃上昇の可能性が考えられる。将来の家賃上昇期待が強ければ、家主としては、契約期間中、現在の安い家賃で固定されるリスクを避けるために、将来の家賃上昇を見込んだ家賃設定を行うことが合理的となる。この可能性を検証するために、推定Ⅲに、家賃上昇期待を示す変数を入れた場合に、結果がどのように変わるかについて検討する。

家賃上昇期待を示す変数としては、駅ごとの家賃相場のデータを用いる。家賃相場の時系列データとしては、㈱ネクストの不動産サイト「HOME'S」に掲載されているものを使用した。このデータは、最寄り駅別間取り別に10件以上の登録がある賃貸物件（駅徒歩10分以内にあるアパート、マンション、一戸建て）について、その平均賃料を算出したものである。東急田園都市線では、アパート・マンションについては、おおむねすべての駅のデータがあるが、一戸建てについては登録物件が少ないため、駒沢大学駅のデータしか得ることができない（しかも時系列的に飛び飛びのデータ）。こうしたデータ制約から、ここでは小規模マンション・アパート（ワンルーム・1K・1DK）のデータを用いることにした。一戸建てとマンション・アパートのデータが比較できる駒沢大学駅については、両者の変動の方向性はおおむね一致していることが確認された。

まず、現在の家賃相場が過去の家賃相場と比較してどの程度の水準にあるかを示す変数を推定式に入れてみる（図表 13）。半年前と比較した変数（現在の家賃相場／半年前の家賃相場）を入れたのが推定Ⅳ、3 ヶ月と比較した変数（現在の家賃相場／3 ヶ月前の家賃相場）を入れたのが推定Ⅴである。過去から現在に至るまでの家賃相場が上昇（下落）傾向にある結果として、将来についても上昇（下落）が見込まれるという期待が形成されている場合、この変数の係数推定値はプラスになるはずである。結果は、推定Ⅳ、Ⅴとも係数推定値はマイナスであった（推定Ⅳの係数推定値の方が大きくかつ有意）。

この結果は、物件の他の属性が同じだとすれば、家賃が上昇（下落）傾向にある地域にある物件ほど家賃が低く（高く）なっていることを示す。これは、過去の家賃相場の変動が現在の家賃設定に必ずしも反映されているわけではなく、むしろ、過去の家賃相場のトレンドを修正するような家賃設定が行われていることを示している。過去からの家賃相場が上昇（または下落）傾向にあるからといって、そうした傾向にさらに輪をかけるような家賃設定はあえて行われていないことを意味する。つまりは、特定方向に過度にオーバーシュートすることを避ける、言い換えれば、過去のトレンドをいくらかでも打ち消し、変動を平準化するような家賃設定が行われているということになる。

この結果は、過去からの家賃相場の変動が、現在の家賃設定には反映される形にはなっていないということを示している。そうした変動をストレートに反映させるのではなく、むしろあまり反映させない保守的な家賃設定が行われていることになる。では、将来において予測される家賃相場の変動については、現在の家賃に反映されているだろうか。推定で用いている物件のデータは、07 年 6 月末現在のものであるが、家賃相場のデータについては、9 月 15 日時点のデータが得られるため、これを 3 ヶ月後の家賃相場とみなし、（3 ヶ月後の家賃相場／現在の家賃相場）という変数を推定式に入れてみた（推定Ⅵ）。将来の家賃相場の変動をある程度正確に見越して現在の家賃設定が行われているとすれば、この変数の係数推定値はプラスになるはずである。つまり、将来の家賃上昇期待がある場合、現在の家賃もそれだけ高くなるということである。結果は、係数推定値はプラスで有意であった。

この結果は、物件の他の属性が同じであるとすれば、現実に先行きの家賃相場が上昇した地域にある物件ほど、現在の家賃が高く設定されていたということを示す。これは、結果としてみれば、将来の家賃変動が、ある程度正確に現在の家賃に折り込まれていた可能性を示唆している。つまり、将来の家賃上昇（下落）期待がある場合、現在の家賃はそれだけ高く（低く）なるということである。

以上をまとめると、現在の家賃設定は、過去のトレンドを修正（平準化）するような要素を持つ一方で、将来の変動もある程度折り込む要素も持っていると解釈できる。したがって、将来の家賃相場の上昇期待が高ければ、現在の家賃は高くなるということが出来るが、将来の家賃相場の変動を変数として入れた推定Ⅵにおける契約期間の係数推定値は、そうした変数を入れない推定Ⅲに比べ、むしろ大きなものになった。もし、契約期間の係

数推定値に、将来の家賃相場の変動期待分も含まれているとすれば、推定Ⅳでは推定Ⅲに比べ、契約期間の係数推定値は小さくなるはずである。したがって、契約期間の係数推定値には、家賃相場の上昇期待以外のリスク要因が含まれていると解釈するのが妥当と思われる。

ここでは、家賃上昇期待が家賃関数にどのような形で反映されているかその可能性を検証した。しかし、この検証については、以下の三点において問題を含んでいる。第一は、本来は一戸建ての家賃相場データを用いるべきところを、小規模マンション・アパートのデータを用いているという点である。第二は、小規模マンション・アパートのデータについても、登録物件が10件以上という少ないサンプルによるものであり信頼性が劣るという点である。第三は、家賃上昇の期待形成のパターンについて検討を行うことなく、家賃相場の変動を単純な形で変数として入れた点である。

第三の点については、データが不十分なものである以上、期待形成パターンを厳密な形で定式化したとしても、さほど意味がないと思われたため、できるだけ単純な形で事実を検証するという方法を選んだことによるものである。家賃上昇期待が家賃に与える影響をより適切に捉えるためには、データの問題を克服した上、期待形成パターンを詳細に検討する必要がある。データ制約から、ここでの分析は十分なものではないことは付記しておかなければならない。

図表 13 家賃上昇期待を考慮した家賃関数の推定

	推定Ⅳ		推定Ⅴ		推定Ⅵ	
	係数	t 値	係数	t 値	係数	t 値
定数項	1.116*	3.337	1.073*	3.072	1.195*	3.454
渋谷駅からの時間	-0.429*	-9.967	-0.435*	-9.565	-0.484*	-9.660
徒歩の時間	-0.088*	-3.055	-0.087*	-2.994	-0.091*	-3.201
バスの時間	-0.125*	-5.264	-0.117*	-4.961	-0.125*	-5.345
床面積	0.772*	11.637	0.788*	11.834	0.802*	12.329
築年数	-0.107*	-7.279	-0.106*	-7.093	-0.106*	-7.252
契約期間	0.132*	2.845	0.138*	2.916	0.141*	3.066
家賃相場比率	-0.066**	-2.240	-0.042	1.578	0.109*	2.652
Adj R ²	0.798		0.793		0.802	

(出所) リクルート「フォレント」 www.forrent.jp、
ネクスト「HOME'S」 yachin.homes.co.jp

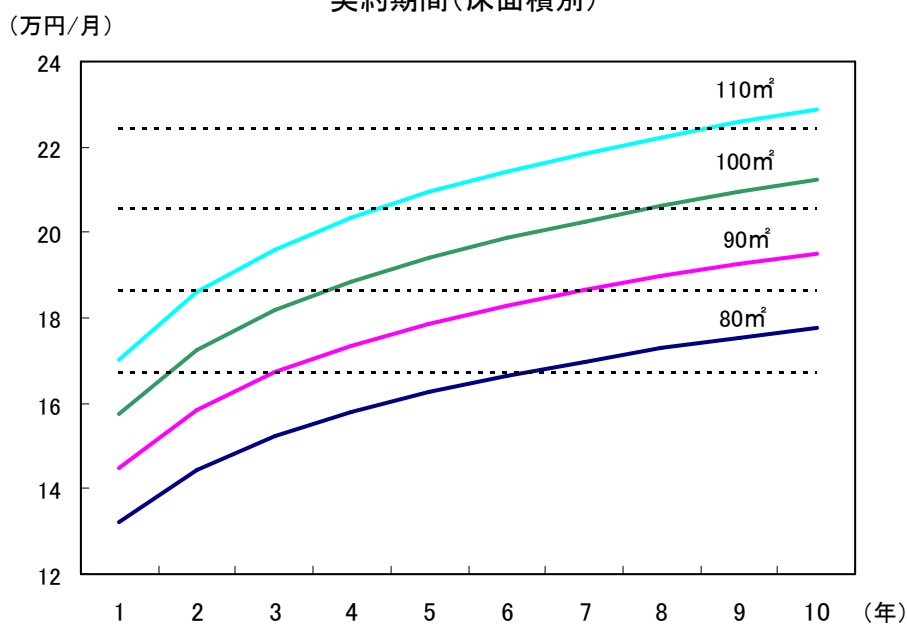
- (注) 1. 家賃相場比率は、最寄り駅ごとの平均家賃から算出。推定Ⅳの家賃比率は（現在の家賃相場／半年前の家賃相場）、推定Ⅴの家賃比率は（現在の家賃／3ヵ月前の家賃相場）、推定Ⅵの家賃比率は（3ヵ月後の家賃相場／現在の家賃相場）。それぞれ対数値
2. 家賃相場のデータが得られなかったつくし野駅については、上記変数はすべて横ばいと仮定
3. *は1%水準、**は5%水準で有意であることを示す

3.4 定期借家が供給される契約期間の限界

前節で示したように、定期借家の家賃関数は、契約期間の増加関数となっているが、契約期間がどの程度の長さになった場合に、普通借家の家賃と等しくなるだろうか。推定Ⅰと推定Ⅲを用いて算出してみる（大竹・山鹿（2001b）を参考にした）。床面積別（80 m²、90 m²、100 m²、110 m²）に、普通借家と定期借家の契約期間と家賃との関係を描いたのが図表 14 である（他の属性については全サンプルの平均値として算出）。

定期借家は、契約期間が長くなるほど家賃が高くなっている（図表 14 の実線：推定Ⅲによる）。一方、普通借家は、契約期間に関わらず家賃は変わらないため一定の値となっている（図表 14 の点線：推定Ⅰによる）。定期借家の家賃は普通借家に比べ割安となっているが、契約期間が長くなるほどその差は縮小する。両者の交点が、定期借家の家賃が普通借家と等しくなる契約期間である。その長さは床面積によって変わってくるが、6～9年となっている。

図表14 普通借家と定期借家の家賃が等しくなる契約期間(床面積別)



(出所) リクルート「フォレント」 www.forrent.jp

(注) 実線は推定Ⅲによる定期借家の家賃関数、点線は推定Ⅰによる普通借家の家賃関数。契約期間、床面積以外の属性は全サンプルの平均値として算出

前節で考察したように、定期借家の家賃関数が契約期間の増加関数である理由としては、家賃上昇期待以外のリスク要因が反映されていると考えられるが、そうしたリスク要因としてここで指摘したいのが、本稿の冒頭で指摘した定期借家契約における中途解約権の存

在である。現行制度では、床面積 200 m²未満の住宅については、やむを得ない事情があれば、1 ヶ月前の申し入れで解約することができる（強行規定のため、特約で中途解約権は排除できない）。こうした中途解約による空室リスクがあるため、長期契約ほど家賃を割り引く形の契約が行いにくくなっているという事情が考えられる。つまり、比較的短期の契約ならば、その間に中途解約が行われるリスクは少ないため割安な家賃設定を行うことが可能であるが、長期の契約になるほど、そうしたことは行いにくいという事情である。

一方、普通借家であるが、そもそもこの場合には、強行規定による借家人の中途解約権は存在しない。しかし、借家人が1 ヶ月前の告知で解約できる旨の特約がつけられるのが通常となっている。したがって、普通借家の場合は、定期借家に比べ、中途解約のリスクはより大きいことになる。上記の分析では、普通借家の家賃設定は、その物件が定期借家であった場合の契約期間6～9年の家賃に相当するが、その間の契約がおおむね確実である場合（定期借家の場合）に比較して、割高な家賃を設定することによって、そうしたリスクをカバーしていると解釈できる。

その期間を越えると定期借家の方が割高となるが、その場合には、借主がわざわざ家賃面で定期借家物件を選択するメリットはなくなるため、当然のことながら、その期間を越える定期借家の供給は行われないことになる。これは、図表 10 で示したように、今回用いた定期借家のサンプルで、7年を越えるものがないという事実と整合的である。こうした点を考慮すると、普通借家と定期借家の家賃が等しくなる契約期間については、現実には、定期借家が供給される契約期間の限界を示していると考えることができる。ここまでの分析から、現行の定期借家制度においては、将来のリスク（中途解約権の存在）によって、長期かつ割安な契約を行うことが困難になっていることが示された。

以上は、定期借家の個別データによる実証分析に基づいているが、現実の市場において、将来のリスクとして中途解約権の存在が認識されているかどうかをここで確認しておく。国土交通省のアンケート調査（07年3月調査）によれば、長期の定期借家が普及しない利用として、「200 m²未満の住宅は中途解約権が認められ、長期契約を結んでも空室リスクが減るわけでもない」と回答した事業者が 58.9%を占めている（国土交通省住宅局住宅総合整備課「定期借家制度実態調査」07年7月）。実証分析の結果は、市場における意識とも整合的と考えられる。

4. 結論と提言

これまでの分析から、定期借家は契約期間が長くなるほど、普通借家に比べて割安な家賃を設定しにくくなっていることがわかった。これは家主に将来生じるリスクを反映しており、リスクとして考えられるのは中途解約権の存在である。このように、賃貸住宅においては、他のサービス（例えば携帯電話、プロバイダー料金）とは異なり、長期契約を前提とした割安な供給を行いにくくなっているという現状がある。

中途解約権の排除が可能になれば、家主にとってのリスクがなくなるため、10年なら10年の間、確実に借りてもらうことを前提とした、割安の供給が可能になると考えられる。あるいは、必ずしも中途解約権を排除しなくとも、借主が中途解約する場合には、借主に相応の違約金を支払うことをあらかじめ決めておくことができれば、同様の効果を発揮させることができると思われる。こうした措置がとられた場合、借主にとっては、中途解約の自由度は失われるものの、契約期間の間、割安な家賃で借りることができるというメリットが得られることになる。このように、中途解約権の制限は、家主、借主の双方にメリットをもたらす。

一方、証券化によって賃貸住宅を建設しようとする場合には、中途解約権が制限できるようになれば、将来のキャッシュフローをより明確にできるメリットがある。これは資金調達者、投資家の双方にメリットをもたらすことになる。

ここで諸外国の制度を簡単にみておくと、米英などでは、借主の中途解約権を特約によって排除できるようになっている（定期借家推進協議会（2004）による）。この結果、割安家賃による10年超の長期契約が広く普及している。また、アメリカではREIT組み入れ物件で、賃貸住宅がオフィスを上回っているが、中途解約権の排除によるキャッシュフローの確定が証券化の前提として機能している。

以上から、今後の日本においても、中途解約権の排除、または、中途解約を行う場合の違約金の支払いを契約に盛り込めるようにすることが望ましい。現行の定期借家制度でも、面積が広く割安な家賃の物件を供給するという効果は発揮されているといえるが、短期の契約に留まっているという難点があり、今後、長期の契約を増やしていくためには、こうした措置が必要となる。これは、今後賃貸住宅市場をさらに活性化させるための条件の一つにもなると考えられる。

参考文献

- 大竹文雄・山鹿久木 2001a 「定期借家制度が家賃に与える影響」『日本経済研究』No.41、
pp.1-20
- 大竹文雄・山鹿久木 2001b 「定期借家制度と家賃」『住宅土地経済』No.41、pp.10-19
- 大竹文雄・山鹿久木 2002 「定期借家の実証分析」『日本不動産学会誌』第 16 巻第 1 号、
pp.54-64
- 定期借家推進協議会 2004 「定期借家を中心とする借地借家法の見直しについて」
<http://www.teishaku.jp/pdf/20040202.pdf>
- 山鹿久木・大竹文雄 2003 「定期借家制度と民間賃貸住宅市場」『都市住宅学』第 43 号、
pp.78-83
- 山崎福寿 2007 「持ち家も所有・利用分離を」『日本経済新聞』4月9日