2015 年度前期講義　『土地と住宅の経済学』レジュメ３

学部・学科名	学籍番号※1	氏　名※1	提出日	得点

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの，また授業終了後に提出されたものは採点しないので，注意すること.

２-４　所得再分配政策（その２―借地借家法）

(1)　“借地借家法”の機能

借地借家法の法学的な検討は『借地借家法・区分所有法』で学んでいるはずですし，宅建でも重要な試験科目になっていますので，法律の詳細については省き，経済学的な検討を行います.

借地借家法の借家人保護は，**家賃統制**（**増額請求権規制**）と**借家権保護**（**正当事由制度**）の**補完性**によって成り立っています. 借家人を保護するためには，家主が住居の明け渡しを求める権利を規制するとともに，家賃統制（レントコントロール）が必要になります.

なぜなら，**借家権保護**（**正当事由制度**）だけで，**家賃統制**（レントコントロール；家賃の**増額請求権規制**）がなければ，家主は無限大の家賃を設定し，実質的な明け渡しを要求することが可能です. このような家賃を非常に高い水準にまで上げることができないように規制することによって，家主が住居を明け渡すことを要求する権利を実質的に規制しているのです.

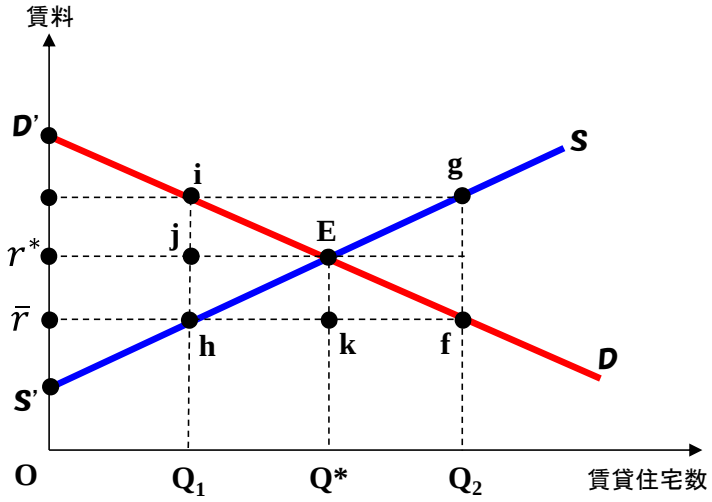
その逆に，契約期間の終了時点で家主が住居の明け渡しを要求できない場合にのみ，継続家賃を対象にしたレントコントロールは実効的になります. 家主は，新規の家賃は自由に設定することが可能ですから，契約期間の終了時に借家人から明け渡しを求め，新借家人を選べば，家賃を上げることができ，レントコントロールは実効的なものでなくなるからです.

したがって，この２つのいずれかが満たされなければ，家主は住居の開け渡しを求めることができるし，新規に家賃を上昇させていくこともできます. どちらが欠けても，レントコントロールや借家権保護は意味がないものになってしまうので，両者はお互いに補完的な関係になっているわけです.

(2)　家賃統制の余剰分析

まず，家賃統制の余剰分析をしましょう. 借家権の一部の機能である家賃統制の効果についてのみ検討します. 日本の借家法と似た規制がニューヨークでも行われています. ニューヨークの家賃統制は非常に複雑で，建築年次によって統制住戸(1948 年以前建築)と安定住戸（1974 年以前建築）があり，ともに家賃が統制されています. 近年，徐々に緩和されつつあります.

図 2- 12　家賃統制政策の余剰分析（表;1 点×14）



		（ア）家賃統制前	（イ）家賃統制後	（ウ）変化の大きさと増減（（イ）－（ア））
均衡賃料	均衡取引量			
消費者余剰				
生産者余剰				
社会的総余剰				**（死荷重）**

（注）たまたま答えがあっても意味がないので，（ウ）列は（ア）（イ）列があっていないと×にします.

下欄に賃貸住宅市場に家賃統制することによって，人々の余剰がどうなっているか，借家人，大家に分けて考えましょう.（5 点）

学部・学科名	学籍番号※1	氏　名※1	提出日	得点

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの，また授業終了後に提出されたものは採点しないので，注意すること.

(3)　（借地）借家法による住宅市場への影響

図 2- 13 を基に借家法が住宅市場全体に及ぼす影響を，住宅のストック量を一定（O_WO_R）として考えてみます.

まず，持家を考えます．持家市場は原点 O_W から右に見ていきます．持家市場の需要曲線はww'のように家賃が下がると，需要が増えるので右下がりになります．ここで，持家の家賃が出てきますが，一般的に持家の場合は，家賃は誰にも払っていません．ところが，持家を他人に貸すと家賃を受け取ることが出来ますので，この家賃が**機会費用**（『不動産のためのミクロ経済学』レジュメ参照）として発生することになります．これを**帰属家賃**[4]（不動産学部生の常識）といいます.

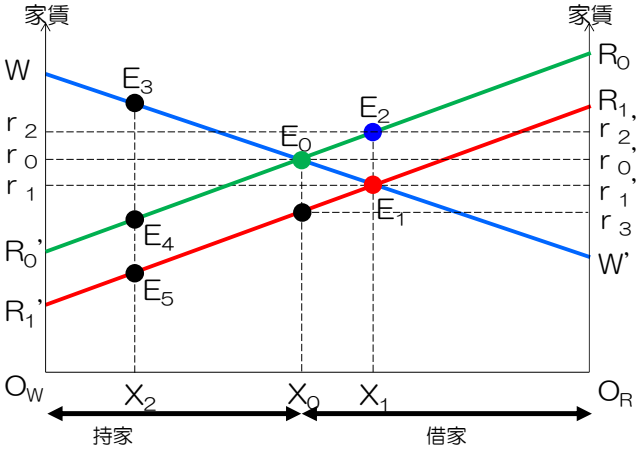
次に，借家市場を考えます．借家市場は原点 O_R から左に見ていきます．借家の需要は家賃が下がると増加しますので，その需要曲線はR_0R_0'のように左下がりで表されます.

ここで，住宅市場が完全競争的な市場であれば E_0 点で均衡します．この時，住宅を自分で使おうが，他人に貸しても同じ家賃r_0になり，O_WX_0が持家として使用され，残りのX_0O_Rが借家として使用されます．もしもX_0より右にあるX_1の資源配分が達成されれば，R_0R_0'曲線上の市場家賃が，ww'曲線上の帰属家賃を上回るため，自分で使うより他人に貸した方が得となり，自己使用を減らし賃貸住宅の供給が増加し，市場家賃が低下します.

次に，借家法の下での住宅市場を考えましょう．ひとたび土地や住宅を他人に貸し出すと，十分な正当事由がなければ土地や住宅が返還されないという借地借家法の下では，借家人から大家が受け取る実質家賃が低下します．十分な正当事由がなければ，借家人が契約更新を望めば，大家はそれを拒否できず，将来家賃を値上げできなくなるということは，受け取る家賃が低下することを意味するからです．借地借家法の下では，**借家人が支払う名目家賃**と**家主が受け取る実質家賃**の間に差が生じます．よって，借家人の名目家賃をR_0R_0'曲線で表すと，家主にとっての実質家賃はR_1R_1'曲線のように下方に位置します．従来のX_0では，持家の場合の帰属家賃r_0に対して，借家の場合に大家が得る実質家賃がr_3となり，住宅を自己使用した方が良くなります．このため，均衡点が右に移動し，ww'曲線とR_1R_1'曲線が交わる E_1 点で均衡します.

このように，借地借家法の下では，本来なら借家として供給されたはずの住宅が自己使用されて自由な賃貸借が阻害され（賃貸住宅の供給減少），多くの土地や住宅が賃貸されず，自己使用が強制される結果，空き家や遊休地として放置される可能性が高くなります.

図 2- 13　借家法の住宅市場への影響（20 点；表;1 点×15，下記空欄;5 点）



	（ア）完全競争市場	（イ）借地借家法下	（ウ）変化の大きさと増減
持家量	O_wX_0		
借家量	O_RX_0		
実質家賃	r_0		
持家の総余剰			
借家の総余剰			
社会的余剰			**（死荷重）**

（注１）持家と借家の総余剰にはそれぞれの消費者余剰と生産者余剰の合計を書くこと．なお，住宅の限界費用は０とする.
（注２）たまたま答えがあっても意味がないので，（ウ）列は（ア）（イ）列があっていないと×にします.

[4] 実際に GDP にも計算されており，日本の GDP（2012 年,473 兆円）の 9.8%にあたる 46.5 兆円が帰属家賃です．国によっては，持家率が高い国と低い国があり，両者の経済規模を比較するために，持家の帰属家賃が GDP に加えられています.

学部・学科名	学籍番号※1	氏　名※1	提出日	得点

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの，また授業終了後に提出されたものは採点しないので，注意すること.

２-５　テニアチョイス問題とエージェンシー・コスト

前述のように，住宅を自分が使用するか他人に貸すか（住む人から見ると，持家住宅に住むか，貸家住宅に住むか）を**テニアチョイス問題**といいます（その他には，A 社に就職して A 社で働くか，派遣社員として A 社で働くかといった選択もテニアチョイスです）．これは単に『日本人は持家が好きだ』ではすまされない問題です．ここでは，テニアチョイスとエージェンシー・コストの問題を簡単に考えていきましょう．

まず，他の問題にも適用できるのでエージェンシー・コストについて説明します．

(1) プリンシパル・エージェント問題とエージェンシー・コスト

ある経済主体が代理人を定め，自分のためにサービスを提供してもらうことがあり，その時，代理人を**エージェント**，依頼人を**プリンシパル**と言います．例えば，不動産仲介業（ここでは，賃貸マンションの仲介を考えます）では，マンションの貸し手（大家）が**プリンシパル**となり，借り手を探す不動産サービスを，仲介業者（**エージェント**）に依頼して，マンションの借り手（借家人）を探すことになります．

このような関係で，**エージェント**の行動，あるいはそれに影響する諸要因について，十分な情報を**プリンシパル**が持たなければ，**エージェント**は自分の利益を優先し，**プリンシパル**の利益に反する行動をとることがあり，これを**プリンシパル・エージェント問題**といいます．

では，不動産仲介業と貸し手の間ではどのような問題が起こるかを考えましょう．

プリンシパルであるマンションの貸し手の目的は自分のマンションから得られる収益（家賃収入－費用）を最大限にする家賃で貸すことです．ここでいう大家の費用は大家が借り手を探すために支出した金銭的な費用や探している間に得られない収入（機会費用）のことです．対して，**エージェント**として不動産仲介業は，家賃の最大化ではなく，自分の収益である手数料収益（手数料収入－費用）最大化を目指すはずです．

では，**表 2- 12** の具体例で考えてみましょう．マンション明海は，家賃を 20,000 円に設定すれば今日中に借り手を見つけることができるとします．今日発生した費用は 2,000 円で収益は 18,000 円となります．21,000 円の家賃に設定すると，借り手を見つけるのに時間が余計にかかり１日後に見つけることができ，この時の費用は 2,500 円となります．高い家賃を支払える借り手は限られるため，追加的に１日探すことで見つけることができる借り手の最大支払い意志額の増加額は徐々に低下していきます．表のように，借り手を探す期間の長さとともに，大家は家賃を高く設定できるが，逆に費用は大きくなり，収益（家賃収入－費用）が最大になる日が決まります．

次に，エージェントである不動産会社の収益を考えましょう．手数料収入は家賃の３％だとします．費用は，大家の費用より小さくなるはずですから（大きかったら大家さんが不動産業をやるはずですね），表のように仮定すると，不動産会社の収益を最大にする日も決まります．**表 2- 12** を完成させましょう．

表 2- 12　プリンシパル・エージェント問題

	家賃	大家の費用	大家の収益	不動産会社の手数料	不動産会社の費用	不動産会社の収益
今日	20,000	2,000		600	500	
１日後	21,000	2,500			525	
２日後	21,900	3,100			575	
３日後	22,700	3,800			650	
４日後	23,400	4,600			750	
５日後	24,000	5,500			875	
大家の収益を最大にするのは		□日後	不動産会社の収益を最大にするのは			□日後

表 2- 12 から分かるように，エージェントである不動産会社に一律手数料収入という契約の基では大家の収益を最大化する家賃設定と不動産会社の収益が最大になる家賃設定においてズレが生じて，プリンシパルである大家の目的である収益最大化が達成されないことになります．これが不動産仲介における**プリンシパル・エージェント問題**です．ここでは，①プリンシパルよりもエージェントの方が様々な情報を知っている（家賃や費用に関する方法）こと，②プリンシパルがエージェントの全行動を観察できないことなどが前提となっています．

このような，プリンシパル・エージェント問題を解消するには，エージェントの行動を監視する仕組み（**モニタリング**）や，情報の公開制度，報酬制度（手数料制度）の工夫が必要になります．これらによって生じる費用を**エージェンシー・コスト**といいます．

このような，プリンシパル・エージェント問題は，株主（プリンシパル;以下 p）と経営者（エージェント;以下 a）や患者（p）と医者（a），雇用者（p）と労働者（a）などが有名ですが，不動産市場でもここで上げた不動産仲介市場の他，後述の賃貸住宅市場でも問題になります．

2015 年度前期講義　『土地と住宅の経済学』レジュメ 3

学部・学科名	学籍番号※1	氏　名※1	提出日	得点

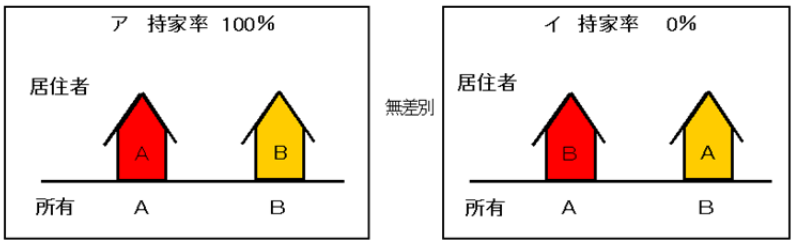
※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの，また授業終了後に提出されたものは採点しないので，注意すること.

(2) 住宅のテニアチョイス

では，次にテニアチョイスについて説明します．今，全く同質的な A さん所有の住宅と B さん所有の住宅があるとして，A さんが A さん自身所有の住宅に住み，B さんが B さん自身所有の住宅に住む場合を図 2- 14 アに示しています．この時，持家率 100%の状態となっています．これに対して，A の住宅が B に賃貸され，B の住宅が A に賃貸される場合の図 2- 14 イは，持家率 0%の（借家率 100%）状態です．

アでは，A と B のどちらもが，自らに賃貸住宅サービスを提供し，自分に家賃（前述の帰属家賃）を支払っていることになります．イでは，A は B の住宅サービスを消費して，その対価として家賃を支払うことになります．同じく，B も A に家賃を支払います．2 つの住宅は同質ですから，相互に支払われる家賃は同じ額で，両者の支払額と受取額は相殺されます．したがって，アの持家 100%の場合とイの持家率 0%の場合は，消費者にとっても供給者にとっても全く無差別（同じ効用）となっています．しかし実際には，このような状況にはなっていません．アの状況とイの状況が無差別にならない理由は後で説明するように資本コストの差や**取引費用**と**エージェンシー・コスト**の影響で持家が有利になることもあれば借家が有利になることもあるからです．

図 2- 14　取引費用やエージェンシー・コストがない場合のテニアチョイス



さて，よく，地価の上昇率が高いと，土地に投資した方が得になり，持家が良いという議論があります．地価上昇率が高いことは，土地住宅投資が有利だから持家にした方が有利なように思えます．しかし地価上昇率が高いために土地や住宅に投資することが有利であっても，それは金融資産に比べて，土地や住宅を購入することが有利なことを意味するだけで，住宅を持家にするか借家にするかに依存しません．地価の上昇率が高いと予想される場合は，持家を建築しようと考えている人だけでなく，これからアパートを建築して部屋を貸そうと考えている人にとっても有利になります．同様に，利子率が低いことは，持家だけでなく，借家を経営する人にとって有利になり，地価の上昇率や利子率の水準は，土地や住宅を買うべきか否かについて影響を及ぼすが，持家にするか借家にするかという問題については影響を及ぼさないことになります．

(3) 住宅の資本コスト（ユーザーコスト）－取引費用，税制及びエージェンシー・コスト－

上記のようなテニアチョイスを決定する際に重要になるのが住宅の**資本コスト（ユーザーコスト）**です．**資本コスト（ユーザーコスト）**とは，資本を所有するためにかかる費用のことで，持家の**資本コスト（ユーザーコスト）**は住宅を所有して，自らそこに住むときに，住宅の所有者が実質的に負担しなければならない費用をいいます．

持家の資本コストは，利子費用（他の資産で持っていたら得られる利子所得＝機会費用）と償却費用の合計に，住宅保有によってかかる様々な税制上の要因を追加したうえで，将来の値上がり益についての予想値（持っていると将来値上がりするので費用から差し引きます）を引いたもの，

持家の資本コスト＝利子費用+償却費用+税制－土地・住宅価格の期待上昇　　**重要**

となります．

資本コストは持家の価格と同じですから，右辺の要因は持家の取得に対して重要な影響を及ぼします．利子費用が高くなれば，当然住宅を購入しようとする人は減るだろうし，償却費用も住宅需要を減少させる要因になります．また将来住宅価格が高くなるという予想が広まれば，住宅を購入しようとする人たちが増えることになります．

また，持家と借家は**代替財**（覚えてるよね）の関係にありますので，持家の資本コストが上がれば，代替財の借家の需要は増えます．では，借家の資本コストはどのようなものでしょうか？借家の資本コストは借家を持つコストで，

借家の資本コスト＝利子費用+償却費用+税制**＋エージェンシー・コスト**－土地・住宅価格の期待上昇　　**重要 2**

となります．

どうして，持家の資本コストにはエージェンシー・コストが入らず，借家の資本コストにはエージェンシー・コストが入るのでしょうか？持家の場合は，自分が所有している住宅に自分が入るので，利益は一致するはずです．対して，借家の場合は表 2- 13 のように，利益を異にしており，家の利用状況に関する情報も非対称的であり，監視費用もかかります．ようするに，持家ではプリンシパル・エージェント問題は起きないのに，借家ではプリンシパル・エージェント問題が起きるのです．

表 2- 13　借家におけるプリンシパル・エージェント問題

家主 （プリンシパル）	● 住宅を大切に使ってほしい ● 近所とのトラブルを起こしてほしくない ● 24 時間借家人を見張ることはできない
借家人 （エージェント）	● 家主が思うほどには，住宅を大切に使いたいと思っていない ● 家主が思うほどには，近所の人とトラブルを起こしても気にかけない ● 24 時間家主に見張られているわけではないことを知っている．

学部・学科名	学籍番号※1	氏　名※1	提出日	得点

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの，また授業終了後に提出されたものは採点しないので，注意すること.

借家市場では，借家の資本コストが供給曲線になりますので，均衡では，借家の家賃＝資本コストとなっています．借家の資本コストが上昇すれば，それに応じて家賃も上昇します．持家も同様です．

税制も資本コストを変える重要な要因となります．以下で，簡単に持家と借家の税制の違いをみてみましょう．

ｱ) 持家と賃貸住宅に共通の税制

固定資産税と固定資産税の軽減措置(不動産学部生なら知っておかないとダメですよ)及び，不動産取得税は持家と借家で同じですが，毎年のように変化します．

ｲ) 持家固有の優遇税制

○所得税の税額控除（持家取得促進税制）：持家には持家取得促進のために所得税控除(こうじょ)制度（控除(こうじょ)が分からないってのもピンチです）があります．これは，課税対象所得からの控除ではなく，税額そのものを直接減額されるので，所得税を全く払わなくて良い場合もあります．

○帰属家賃に対する非課税：賃貸住宅の場合，貸主には家賃収入と言う明示的な所得が発生し，それに対して所得税と住民税が課せられますが，持家の帰属家賃は非課税です．

ｳ) 賃貸住宅固有の優遇税制

○借入利子の課税控除：賃貸住宅の投資資金を借入でまかなった場合，その支払利子は，費用として，所得税と住民税の課税対象所得から控除されます．

○減価償却制度：賃貸住宅の場合，建物の種類毎に定められた法定耐用年数に応じて減価償却を行うことができ，減価償却費は所得税と住民税の課税対象所得から控除されます．

上記のような税制の違いで，持家と借家の資本コストが異なることになりますが，税制が変化するたびに優位な所有形態が変わります．

これら資本コストとともに，持家や借家の規模を決める要因が**取引費用**です．持家住宅を購入する場合は，借家にはかかからない固定的な費用がかかります．持家の場合，自分が住むわけですから住環境にこだわり住宅を探す費用が大きくなり，賃貸経営と異なり頭金を準備することが多く，どのような規模の持家でも莫大な取引費用が必要となります．そのため，規模あたり（例えば，敷地面積あたり）の取引費用は，規模が大きくなるにつれて小さくなっていきます．

以上をまとめると**表 2- 14** のようになります．まず，エージェンシー・コストは借家にだけかかり，特に規模が大きい借家ほど大きくなります．規模の大きな借家の方が，どのような借家人が住むかによって資産価値は大きく左右されると予想されますので，規模の大きな借家のほうがエージェンシー・コストも相対的に大きくなると考えられるからです．対して，取引費用は持家に大きくかかり，規模の経済性がありますので，規模が大きくなると小さくなっていきます．

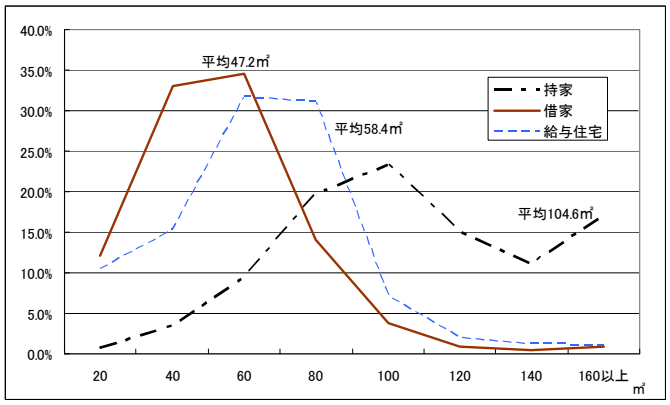
従って，借家はエージェンシー・コストが比較的小さい小規模住宅が有利となり，持家は規模が大きくなると取引費用が小さくなる大規模住宅が有利となります．

表 2- 14　持家と借家におけるエージェンシー・コスト，取引費用が規模に及ぼす影響

		エージェンシー・コスト	規模あたりの取引費用	損か得か
借家	小規模	比較的小	ほとんど無し	○
	大規模	大	ほとんど無し	×
持家	小規模	無	大	×
	大規模	無	小	○

その結果，**図 2- 15** のように，借家は小規模で分布し，持家は大規模住宅が主となります．この傾向は，**表 2-2** のように各国共通です．そして，**日本では借家法によって借家のエージェンシー・コストが大きくなるため，一層借家が小さく**なっていると考えられます．

図 2- 15　所有形態別住宅の規模分布（東京圏）



出所：国交省『平成 15 年住宅需要実態調査』

学部・学科名	学籍番号※1	氏　名※1	提出日	得点

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの，また授業終了後に提出されたものは採点しないので，注意すること.

２-６　不完全情報による市場の失敗（住宅の安全性の確保）

取引される財・サービスに関する情報が，生産者と消費者によって異なっているという**情報の非対称性**による**市場の失敗**には**モラルハザード**と**アドバースセレクション（逆選択）**があります．**モラルハザード**も，賃貸住宅市場などで引き起こされる重要な問題ですが,『法と政策の経済学』で学ぶこととして，ここでは中古住宅市場の脆弱性の原因といわれる，**アドバースセレクション（逆選択）**を扱います.

(1) **アドバースセレクション**とは

中古住宅市場も**情報の非対称性**がある市場です．中古住宅を売りたい人（供給者）は，その中古住宅の**瑕疵**（この程度は不動産学部の学生の常識．傷や欠陥のことです．**瑕疵担保責任**って知ってるよね.）を知っていますが，買いたい人（需要者）にとっては瑕疵を見つけるのは大変です．このような，住宅の質に関する**情報の非対称性**によって市場が効率的ではなくなってしまうのです.

以下では，数値例を用いてこの問題を考えます．市場には質の良い家と悪い家があり，その割合が１：２であることは売り手も買い手も知っているとします．また，売り手は買い手の需要価格（支払い許容額）を知っており，買い手は売り手の供給価格（売っても良い価格）を知っているとします．非対称性があるのは，どの住宅が質の良い家で，どの住宅が質の悪い家かを売り手は知っているが買い手は知らないと言う点のみです．以下では需要価格と，供給価格を以下のように設定します.

表 2- 15　中古住宅市場の状況

	割合	売り手の供給価格	買い手の需要価格
質の良い家	1	5,000万円	6,000万円
質の悪い家	2	3,000万円	4,000万円

では，情報の非対称性がある場合とない場合とで，市場均衡がどのように異なるのでしょうか．順を追って考えてみましょう.

◆質の良い家か質の悪い家かが，完全に分かる場合（情報の非対称性がない場合）

質の良い家は，売り手は 5,000 万円でも売って良いと思っており，買い手は 6,000 万円を払ってでも買おうと思っています．質の悪い家は，売り手は 3,000 万円でも売って良いと思っており，買い手は 4,000 万円を払ってでも買おうと思っています．質の良い家も質の悪い家も，質が明示されていれば，売買は成立します．質の良い家が欲しい人は質の良い家を買うことが出来るし，質の悪い家を欲しい人は質の悪い家を買うことが出来ます.

◆質の良い家と質の悪い家が分からない場合（情報の非対称性がある場合）

質が分からない場合はどうなるのでしょうか．表を埋めながら考えてみましょう.
市場価格が 3,000 万円未満であれば，売り手は質の悪い家も供給しませんので，中古市場は成立しません.

次に，市場価格が 3,000 万円以上 5,000 万円未満の場合には，売り手は質の悪い家だけを 3,000 万円で供給しようとします．一方，買い手は市場には質の悪い家しか供給されていないことが分かっている（質の良い家なら，5,000 万円以上でないと市場に出てこないことを知っている）ので，質の良い家を買おうとする人は市場に参加せず，質の悪い家を買おうとする人は 4,000 万円でも買いたいので市場に参加します．その結果，質の悪い家だけ売買されます.

さて，問題の 5,000 万円以上の場合です．売り手は，買い手が個々の家の質が分からないことを知っていますから，良い家を供給する人も悪い家を供給する人も市場に参加します．その割合は上記の通り，(質の良い家)：(質の悪い家) ＝１：２です．ここで，買い手はこの割合だけ知っていますから，表の**(注1)**のように需要価格を求めます．この需要価格は支払い許容額ですから，市場価格がこれ以上であれば，市場に参加しません．実際に計算してみると，需要価格は 5,000 万円以下ですから，市場に参加しないことになります.

以上から，市場で取引されるのは，質の悪い家だけになります．このように，**市場で質の良い財・サービスが取引（選択）されず，質の悪い財・サービスが取引（選択）されることを，アドバースセレクション（逆選択）**と言います.

表 2- 16　中古住宅市場の均衡

市場価格	売り手の行動 （該当する番号に○を）	買い手の行動 （カッコ内に数値を記入）	市場では （該当する番号に○）を）
3,000 万円未満	供給しない	欲しいけど供給がない	中古市場無し
3,000 万円以上，5,000 万円未満	① 悪い家だけ ② 良い家だけ ③ 両方 } 供給	供給される全ての家の質が悪いと考え 需要価格＝(　　)万円	① 悪い家だけ ② 良い家だけ ③ 両方 } 売買
5,000 万円以上	① 悪い家だけ ② 良い家だけ ③ 両方 } 供給	質が悪い確率と質の良い家の確率から （注1） 需要価格＝(　　)万円	① 悪い家だけ ② 良い家だけ ③ 両方 ④ 市場は不成立 } 売買

(注1)質の悪い確率は２／３，質の良い確率が１／３ですから

$$需要価格 = \left(質が悪い家の需要価格 \quad (4{,}000万円)\times\frac{2}{3}\right)+\left(質が良い家の需要価格 \quad (6{,}000万円)\times\frac{1}{3}\right)$$

学部・学科名	学籍番号※1	氏　名※1	提出日	得点

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの，また授業終了後に提出されたものは採点しないので，注意すること.

(2) **アドバースセレクション**を少なくするには

前節で述べたような**アドバースセレクション**を少なくするためにはどうすればよいのでしょうか．ここでは以下の３点を指摘しておきます.

◆質を表示させる（**シグナリング**）

アドバースセレクションは，質に関する情報の保有度合いが，売り手と買い手によって異なっていることから起こったものです．したがって，住宅の質を表示させることで**アドバースセレクション**は無くなってしまうのは当たり前です．情報を持っている側が，情報を持っていない側に対して，質を判別できる情報（**シグナル**）を発することを**シグナリング**といいます．ところが，**シグナリング**が上手くいくのには，なかなか難しい側面があります.

質が悪い財・サービスについて，「質が悪い」と表示する**誘因（インセンティブ）**は全くありません．なぜなら，もし，間違って高い価格を払ってくれる人が居たら儲かります．また，逆に質が悪い財・サービスに「質が良い」と表示して，高い価格で売って儲けようと言う業者が出てきます．このような業者は悪い業者という噂が立ち長続きはしないため，ある程度儲けると市場から逃げてしまいます．このような行為を**ヒットアンドアウェイ**といいます．一方，質が良い財・サービスについて，「質が良い」と表示するにはコストがかかり，消費者にも**ヒットアンドアウェイ**業者と真っ当な業者を区別するためのコストがかかってしまいます.

このような**ヒットアンドアウェイ**業者に対して，その収益以上の罰則を設けることが考えられます．しかし，不動産金融論等で学びますが，**リスクラバー**な業者に対してはかなり高い罰則を設けないと**ヒットアンドアウェイ**行為はなくなりません.

◆仲介業者を入れる：安心できる仲介業者で売買市場を

中古であっても中古自動車市場は成立しています．どうしてでしょうか．自動車の場合，3 から 10 年程度で買い換えを行いますので，仲介業者としては**ヒットアンドアウェイ**で儲けるより，安心できる業者であるという評判で固定客を得て継続的に売買をしたほうが得です．一方，住宅はそれほど買い換えの機会はありませんし，1 件当りの取引額も大きいので，**ヒットアンドアウェイ**で儲けようと言う**誘因（インセンティブ）**が生じてしまいます.

◆質を行政が保証する

質を保証する民間企業は成立するでしょうか．質に関する情報は**公共財**（これは，土地市場の講義で学びます）の性質を持っていますので，私企業では供給しにくいものです．そのため，質に関する情報や保証を提供する機関は，行政が何らかの関与をしなければならなくなります．下記(3)のように日本でも様々な制度で質を保証しようとしています.

(3) 日本における“住宅の質”保証政策

◆住宅建設に関わる法制度（**当然，法律は習っているはず**）

日本では，建築物を設計し建設する時にさまざまな建築関連法規の規制を受けます.

建築基準法による“住宅の質”保証は実態規定（建築物の構造や用途，規模などの規定）で行われます.

◆建築基準法の問題点と対策

建築基準法は，個々の住宅の安全性に関する**単体規定**と，外部不経済に対処する**集団規定**の二つの目的が混合していることに問題があります.

単体規定の必要性：

集団規定の怪しさ：

建築基準法に基づく建築確認は，上記の矛盾と行政側の建築主事の不足により，1998 年度の完了確認実施率は 38%に過ぎずザル法といわれていました．そのため，1998 年度に『建築基準法』が大改正され，建築確認・検査が民間開放されました．2005 年 12 月現在，124 の民間機関が指定され，建築確認の約 56%，中間検査の約 78%，完了検査の約 56%が指定確認検査機関[5]によって行われています．**これらも不動産学部生の就職先になります**．完了検査の実施率が上昇(1998 年度：約 38%→2004 年度：約 73%)するとともに，違反建築物件数が大幅に減少(1998 年度：12,283 件→2004 年度：7,782 件)するなど，一定の成果が上がっています。

◆**品確法**と**住宅性能表示制度**

建築基準法の建築確認が集団規定も行っているのに対して，住宅の“質の保証”だけを行うために 2000 年 4 月に制定されたのが，「住宅の品質確保の促進等に関する法律（「住宅品質確保促進法」，略して**品確法（不動産学部の常識）**と言われています.）です.

品確法の目的は，住宅の質の向上，ユーザーの利益を保護し，トラブルを円滑に解決することで，**表 2-17** のように，1.消費者でも性能を比較できるよう共通ルールを定めた住宅性能表示制度の創設，2.裁判に至る前にトラブルを解決する住宅紛争処理体制の整備，3.新築の基本構造部分の 10 年保証を義務づけた瑕疵担保責任の充実の３つからなっています．住宅性能表示制度以外の詳細は法律の先生方に聞いてね.

表 2- 17　品確法の内容

[5] 建築確認や住宅性能表示制度に関しては財団法人建築行政情報化センターの HP を見よう．http://www.icba.or.jp/
住宅性能表示制度は以下のページが詳しい．http://www.sumai-info.jp/seino/

2015 年度前期講義　『 **土地と住宅の経済学**』 **レジュメ 3**

学部・学科名	学籍番号※1	氏　名※1	提出日	得点

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの，また授業終了後に提出されたものは採点しないので，注意すること.

	内容	適用
住宅性能表示制度	日本住宅性能表示基準の適用	任意
	指定住宅性能評価機関への申請	任意
住宅紛争処理体制	指定住宅紛争処理機関への申請 （住宅紛争処理支援センター）	任意
瑕疵担保責任	新築住宅の基本構造部 10 年保証	義務
	20 年長期保証の特例	任意

●新築住宅の 10 年保証

2000 年 4 月から，工務店・住宅メーカー・分譲住宅会社などの住宅供給者が，新築住宅の瑕疵保証を 10 年間にわたり行うことを義務づける新しい法律（品確法）が施行されました.

●住宅性能表示制度とは・・ 2002 年から中古にも拡大

建築基準法には住宅の質以外の検査が必要になりますが，住宅性能表示制度は住宅の質だけを保証する制度です．自分の供給する住宅の質を証明することが出来るので，住宅供給者には審査を受けるインセンティブがあります．この制度は，構造的な強さや火災時の安全性，高齢者への配慮など，住宅の性能を公的に指定された機関が評価し，それを表示できるようにしています．2000 年 4 月に施行された住宅品質確保促進法（品確法）に基づいて導入され，2000 年 10 月には全国で 64 の機関が「指定住宅性能評価機関」として認定されました．2002 年からは中古住宅に対しても制度が適用されるようになりました.

性能表示制度の目的は，消費者に対し住宅の性能を分かりやすく示すため，全国共通の尺度を提供することです．評価を受けることが義務付けられているわけではありません.

評価は，設計性能評価と建設性能評価の 2 段階に分かれ，前者は申請者から提供された自己評価書や各種図面，計算書などをもとに，設計の内容によって性能を評価するもので，後者では，4 回にわたって施工時に現場を検査し，設計図書通りきちんと施工されているかをチェックし完成した建物の性能を評価します．各々の審査を受けると，下図のような承認証が着いています（みなさんの中で 2000 年以降に着工した住宅に住んでいる人がいたら確認してみてください）.

図 2- 16　住宅性能表示制度承認証

具体的には，国の指定を受けた指定住宅性能評価機関が「日本住宅性能表示規準」に墓づいて以下の 9 項目について等級や数値などで評価しています.

(1) 構造の安定・・地震や台風などに対する強度
(2) 火災時の安全・・火災の感知や燃えにくさ
(3) 劣化の軽減・・防湿，防腐，防蟻処理といった建物の劣化対策
(4) 維持管理への配慮・・給排水管やガス管の清掃・点検・補修など維持管理のしやすさ
(5) 温熱環境・・住宅の省エネルギー効果
(6) 空気環境・・科学物質に対する配慮や換気対策など
(7) 光・視環境・・室内の明るさを左右する開口部の比率
(8) 音環境・・屋外の騒音に対する遮音性
(9) 高齢者などへの配慮・・段差や手ずりなどバリアフリーの度合い
※「音環境」は選択制で，この評価は受けなくても良い.

手数料は評価機関によって異なりますがが，戸建て住宅の場合 10 万～15 万円程度となっています．また，評価図書を作成してもらうのにも費用がかかります.