2010 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.

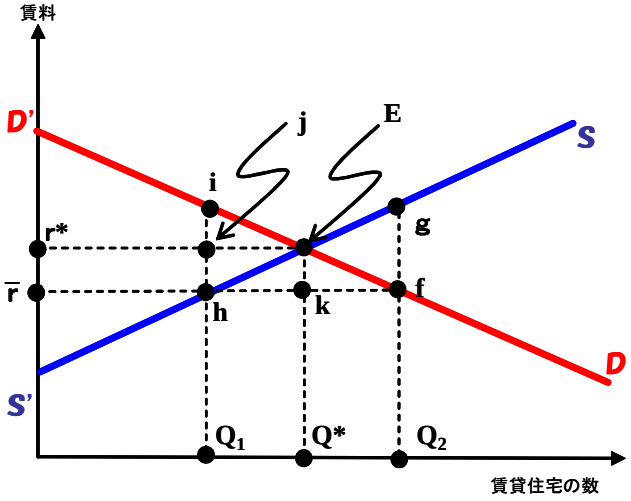
その逆に，契約期間の終了時点で家主が住居の明け渡しを要求できない場合にのみ，継続家賃を対象にしたレントコントロールは実効的になります．家主は，新規の家賃は自由に設定することが可能ですから，契約期間の終了時に借家人から開け渡しを求め，新借家人を選べば，家賃を上げることができ，レントコントロールは実効的なものでなくなるからです.

したがって，**借家権保護と家賃統制は必要十分条件**で，この２つの条件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る．どちらの条件が欠けても，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することになります．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- 11　家賃統制政策の余剰分析



		家賃統制前(a)	家賃統制後(b)	増減（(a)-(b)）
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）**

では，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）

2010 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.

(3)　（借地）借家法による住宅市場への影響

では，次に**図 2- 12**を基に借家法が住宅市場全体に及ぼす影響を考えましょう．今，住宅のストック量は一定（OrOw）で持ち家の量（戸数）は Or から右，借家の量は Ow から左とします.

まず，持ち家を考えます．持ち家市場の需要曲線は ww'の様に家賃が下がると，需要が増えるので右下がりになります．ここで，持ち家の家賃が出てきますが，一般的に持ち家の場合は，家賃は誰にも払っていません．ところが，持ち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**（『不動産のための応用経済』レジュメ NO.4 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.

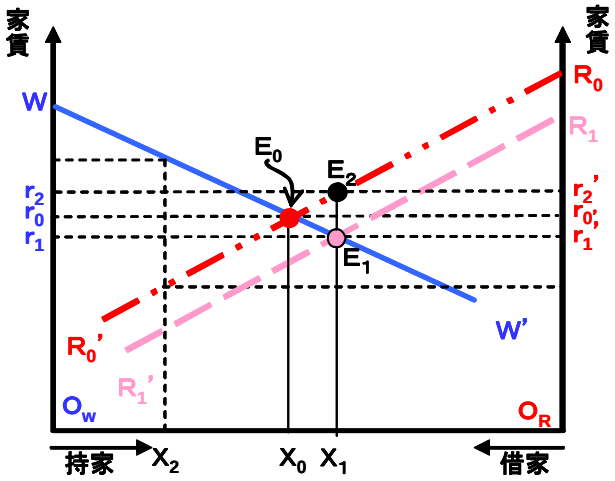
次に，借家市場を考えます．借家市場は Or から右に見ていきます．借家の需要は，家賃が下がると増加しますので，R_0R_0'のように左下がりになります.

ここで，住宅市場が完全競争的な市場であれば点 E_0 で均衡します．この時，住宅を自分で使おうが，他人に貸そうが同じ家賃 r_0 になっています．E_0 より右であれば，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ので自分で使うより，他人に貸した方が得なので，自己使用を減らし賃貸住宅の供給が増加し（均衡点が左に移動する），市場家賃が低下し，帰属家賃と同一の E_0 へ向かいます.

次に，借家法の下での住宅市場を考えましょう．家賃統制や借家権保護によって家主の受け取る実質家賃は R_0R_0'よりかなり低下します（実質家賃が低下する詳細な説明は２-６で行います）．よって，借家人の名目家賃は R_0R_0'曲線，家主にとっての実質家賃は R_1R_1'となってしまいます．従来の X_0 では，持ち家では r_0 の家賃（払っても良いという金額です）なのに，借家では大家として得られる実質家賃が r_3 となり持ち家で使用した方が良くなりますので，均衡点が右に移動し，ww'曲線と R_1R_1'曲線が交わる E_1 点が均衡点になります.

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，空き家や低度利用の住宅が増加します．このように，借地借家法の下では自由な賃貸借が阻害され，賃貸住宅の供給は減少し，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- 12　借家法の住宅市場への影響



問題　**完全市場で左図の x2 の時どのような事が起きるか書いてください？（３点）**
上記の『E_0 より右であれば，・・・・・』の逆になります.

	完全市場（最適）(a)	借地借家法下(b)
持家量		
借家量		
実質家賃		
持家総余剰		
借家総余剰		
社会的余剰		
死荷重		

[4] 実際に GDP にも計算されており，日本の GDP（2004 年）の 8.9%にあたる 47 兆円が帰属家賃です.