

借地借家法の経済学

小 谷 清

1 はじめに

経済審議会行動計画委員会の提言（1996年10月9日）にみられるように、借地借家法の借地・借家人保護規定（主に、いわゆる正当事由規定）の廃止や緩和が経済改革の一つとして大きな議論を呼んでいる。野口 [1989 P45～47, 1992], 岩田 [1976, 昭和63 P191～194], 奥野 [1990 P3]などを典型とする通説によれば、現行の保護規定は借家の供給を減少させ、また土地の他用途への転用を阻んでわが国の住宅・土地問題の大きな原因となっている。よって、通説では、わが国の住宅問題の解決のためにはこの保護規定が廃止、もしくは緩和されるべきであると主張される。実現可能性を考慮すると、定期借家権の導入が主張される。以下このような議論を、その現実主義的対応ではなく、論理的帰結を尊重して、廃止論と呼ぶ。一方、法律家を中心とする保護規定の擁護・存続論者は、現行規定が弱者保護として重要であると論じている。

私は、通説である廃止論も存続論もともに誤っていると考える。現行規定は原則として借家供給量と土地利用については影響がなく、また借家人保護にもなっていない。借地借家法の借家（地）人保護規定は借家市場と土地利用に対して原則として中立的である。つまり、あってもなくても同じ規定である。この規定が借家供給量について影響をもつ場合でも、その影響は通説の想定するものとは限らない。社会的厚生を向上させるときも、借家供給量を増加させる場合もある。この論文では、以上の私見を展開したい。

なお、昭和16年の改正に起源をもつ借地借家法の借家人保護規定が借家供給量を減少させている証拠として戦前と戦後の借家率の変化があげられることが

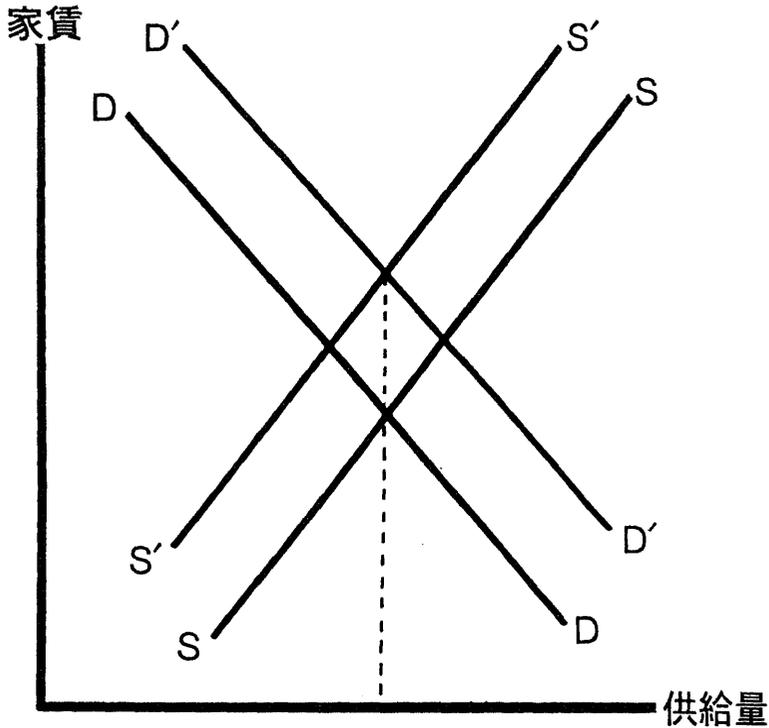
多いが、戦前と戦後の借家率の変化の原因について次のようにも、おそらくもっともっともらしく考えることもできる。戦前の貧しい時代には、自己所有が効率的になるには余り狭小な所（たとえば、間借りや木造長屋）にしか住む余裕しか多くの人になかったため、借家（間）が多かった。より詳しく述べると、以上は Alchian and Demsetz (1972) の企業理論と同じことである。一般に、共同住宅の場合、個々の住人の住居の使用法は家屋全体の維持、他住人の居住条件に影響を与える。戦前の木造家屋の狭小な長屋や間借りのような場合には、この影響は著しく大きく、放置せずに住人の居住の仕方に監視を加えるのが社会的利益となる。しかし、監視人が監視する誘因が必要となる。誘因を与える方法は、監視人が共同住宅（長屋）全体の所有者になることである。こうして、狭小な長屋や間借りは区分所有されるのではなく、賃貸されるのが効率的となる。または、戦前借家率が高かったのは、戦前は資産運用の対象が限られていたので、小金持ちにとっては借家以外適当な資産運用先がなかったためとも考えられる。他の仮説も思いつくことができるだろう。

昭和16年の改正後借家が10年程で急減したのだから上記の説明は正しくないという人がいるが、昭和16年と戦後直ぐの比較で借家が大幅に減少したのは、戦前の零細借家は大都市の中心部に多く、それは戦災によって失なわれたからであろう。また、16年改正が原因で改正後借家が急激に減少したというのは矛盾を含んだ主張でもある。16年改正が家主側からの賃借関係の終了を非常に困難にしたのならば、改正のため不利になったからといって家主が急に既存賃借関係を終了させて貸家業をやめられるはずはないのである。

II 借地借家法の「法と経済」

II-A 需要曲線と供給曲線

借地借家法には通説で言われるような意味での借地・借家（以下、借家のみで代表）を減少させる効果は存在しない。廃止論者が言うように、借地借家法



第1図 借家人保護と需要・供給曲線

の借家人保護規定のため家主理由での貸借関係の終了の際には立退料を要し、その上継続家賃も抑制されるので、保護規定には借家供給を抑制する（供給曲線を上へ動かす）効果は当然ある（第1図参照）。しかし、多くの廃止論者と存続論者が同様に見落としているのは、立退料や継続家賃の抑制は借家人にとって借家を魅力的にし、その結果保護規定が借家需要を喚起する（需要供給線を上へ動かす）ことである（第1図参照）。現行法は、借家人を有利にして家主により高い賃貸料でなくては借家を供給しようとは思わないようにさせる一方で、借家人にはより高い賃貸料でも借家してもいいと思わせる。従って、現行法は、借家供給量を減少させることも、増加させることも変化させないこともありう

る。単純な、しかし、この問題についての多くの論者が前提としていると思われる基本的要因のみを考えると、需要曲線と供給曲線は同じだけ上方に動いて、現行法の保護規定は借家供給量を変化させない。つまり、保護規定は中立的である。

借家人保護によって賃貸料は確実に高くなっている（第1図参照）。しかし、これは重大な問題ではない。特に、需要・供給曲線が同じだけ上に動いて借家供給量が変らない場合には、全く問題ではない。高賃貸料は、保護規定によって将来家主が借家人に払わねばならなくなるかもしれない立退料や継続家賃の抑制を反映しているにすぎず、実効的な賃貸料は高くなっていない。表面家賃は上っても実効家賃は上らない。つまり、将来受け取ることが予想される立退料相当分や継続家賃抑制相当分だけ上のせした賃貸料を借家人は払わねばならず、家主は立退料として将来払わねばならないものと将来抑制される家賃分を先に取っておくというだけである。以上のことは、結局のところ借家人が現行法によって何ら保護を実際には受けていないこと、賃し手は何ら不利益を受けていないことを意味している。改正反対論者の主張するような弱者保護効果はなく、廃止論者が言うように家主が慈善事業を行っている訳ではない。高賃貸料は悪い居住条件を人々が選ばざるをえなくするというものもない。(以上についてより詳しくは、小谷(1997)を参照されたい。)

借地借家法の借家人保護は資源配分に基本的には中立的である。法規制は市場メカニズムより強く、その制約となると考えがちであるが、市場メカニズムは法規制をも出し抜き、法規制を無力化させるのである。

但し、現行法の正当事由規定ができた時点（昭和16年）での既借家人は大きな利益を受け、家主は大きな打撃を受けた。それまでに支払われた賃貸料は、将来必要となる立退料（つまり、借家人の新たな権利に対する支払）を考慮していないからである。借地借家法の保護規定による借家人の利益というのは、制定時のみ一回かぎりにしか存在しない。現行法を改正して、正当事由規定を

廃止することは、現時点で昭和16年とは逆の借家人から家主への資産の再配分を引き起こす。予想される立退料込みの賃貸料を支払ってきた借家人に、実際の立ち退きの際には立退料が支払われなくなるからである。いわば、年金を期待して掛金を払ってきたのに、年金を国が中止することになる。従って、既存賃貸関係にさかのぼる保護規定の廃止は適当とは思われない。

借地借家法の借地人保護規定が土地の他有効用途への転用を阻んでいるという主張も誤りである。借家供給量のみならず、土地利用一般についても借地・家人保護規定は原則として中立的である。現行借地人が生み出している以上の所得を同じ土地から生み出せる者がいれば、借地人は、地主とともに借地権と所有権をこの者に売り渡すのが有利になるからである。借地権は地価の8割といった借地権売買の相場の存在自体が、そもそも、強い借地権は土地の流動化を阻んでいないという証拠である。なお、より詳しく第II-B項で後述するが、駅前のマンション好地に借地権者が古家住んでいるというのは、借地権が土地の有効利用を阻んでいる証拠にはならない。

強い借地権が土地の他有用途への転用を阻むという主張は、土地所有権は阻まないということを暗に前提としている。従って、この主張は、現行土地使用者である借地権者がもしその土地を所有していればその土地の転用は阻まれないというおかしなことを言っていることになる。さらに、借地権が地価の8割もあれば借地権は実態的には所有権であることになるから、この前提に立つといわゆる借地権は土地の転用を阻まないことにもなる。

借地借家法の正当事由規定に反対する議論が高まっている本当の理由は、別人への賃貸を含めて他の目的に土地・建物を転用したとき得られる収益が予想に比べて非常に高まったことにあると思われる。代替的用途から得られる高収益は立退料を高めるが、契約時に十分な立退料の上昇を見込まなかったため今までの賃貸料収入受取に比べて、立退料が大き過ぎることが家主の間に不満を当然生んでいるのと思われる。この不満は同情に値するものではあるが、売っ

た株が思わぬ高騰をしたのと同じことであって常識的には社会救済の対象とはなりえない。

借地借家法の借家・借地人保護規定の借家供給量と土地利用に対する中立性は、コースの定理の簡単な系にすぎない。コースの定理によれば、実現する資源配分は財産権の配分の在り方に依存しない。よって、借家・借地権を強め家または土地の所有権を弱めるという財産権の再配分を行っても土地の利用形態や借家供給は影響されない。

もちろん、コースの定理が成立するには、第一に資産効果が存在しないこと、第二に契約は効率的資源配分をもたらすという二つの前提が必要である。しかしながら、借地借家法の借家・借地人保護規定を批判する人が、この二つの前提を考えているとは思われない。もしそうならば、資産効果と不効率的な契約の内容を具体的に述べねばならないし、更に重要なことは、II-B, II-C項でみるように、資産効果の存在と不効率的契約の下で借家人保護は必ずしも借家供給量を減少させたり、社会的厚生を低下させるとは言えないのである。

関連文献 借家人利益が対表面家賃で定義された需要関係を上方に動かす可能性を、本論文と同じく指摘している研究に岩田 [1976]、山崎 [1997] がある。しかしながら、両者とも需要関数の上方シフトは小さく、第1図に示したような需要、供給とも同じだけ上方に動くという均衡はおこりえないと主張している。

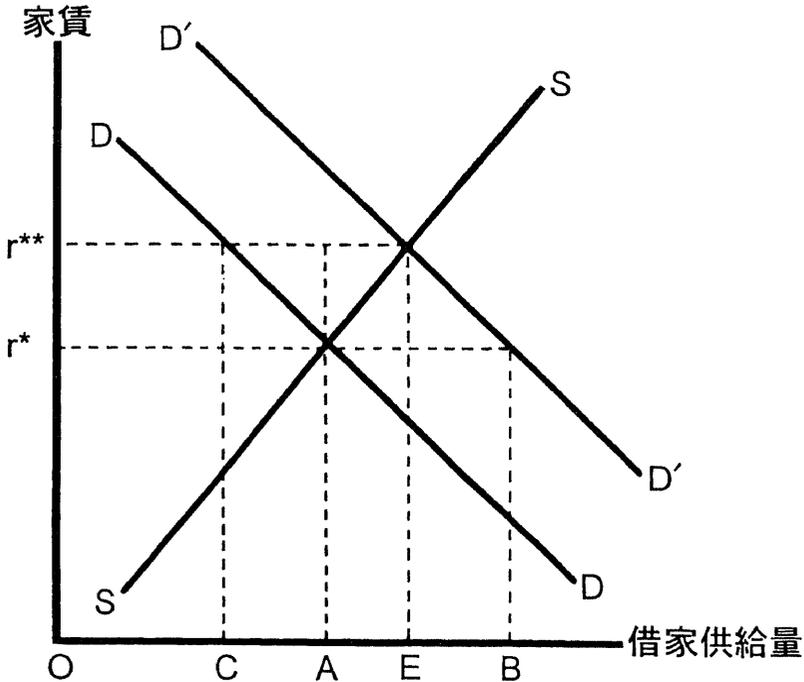
岩田 [1976, P129] が、借家人利益にもかかわらず需要関数の上方シフトが小さいとする理由は、岩田の用語では借家人の低所得、最近の用語を使えば流動性制約である。この理由付けは適切とは思われない。第1に、借家人も貯蓄をし、また財産をもつから、将来の立退料を期待して高家賃を支払うということが無理であるとは思われず、また借家人、及び持家に住む潜在的借家人が貧しいとする理由もなく、流動性制約の存在という前提の現実性は疑わしい。もちろん、岩田のこの前提は、低所得者用の借家が潤沢である一方で中高所得者

向け借家がほとんど存在しないという、借地借家法の生じさせている現象として廃止論者が指摘する事実とは矛盾する。第2に、将来の立退料支払いの予想の下に高家賃を受け取ることは家主にとっては流動性制約の緩和を意味するから、岩田のように考えるならば対家賃で定義された供給関数もあまり上方へ動かないことになり、岩田の結論は出ない。第3に、流動性制約自体仮定されるものではなく、説明されるべきものであり、特に岩田 [1976] のようにこの仮定がほぼ即結論を意味するような場合、さもないと説得的とは言えないだろう。

山崎 [1997] は、岩田と異なる現代的理由、つまり契約の不完備性が原因で需要曲線の上方シフトは小さいとしている。しかし、この考えに立てば、契約の不完備性が供給曲線を需要曲線以上に上方に動かす原因となることを論証するのが中心的な課題となるはずなのに、山崎 [1997] にはそのような論証は欠けている。なお、同論文で展開されているモデルでは、借地借家法の借家人保護が家主のリスク・プレミアムの増大となると若干唐突に仮定するという形で借地借家法の供給関数への影響は考慮されているが、借家人保護が借家人行動に与える効果、借家人がこの法律のおかげでより高い家賃でも家を借りようとすることは考慮されていない。山崎 [1997] の前文での借地借家法の需要関数への効果の指摘にもかかわらず、山崎 [1997] のモデルでは、他の多くのこの分野での議論と同様、同法の需要面への効果は見失なわれている。

岩田 [1976]、山崎 [1997] は、借地借家法が市場機能を損っている（つまり、需要、供給関数が同じだけ上方へ動かない）ことを主張するために、流動性制約であれ、不完備契約であれ市場機能がそもそもよく機能しないことを前提としている。しかし、もし市場機能がそもそもうまく機能しないならば、その原因いかんによっては政策的介入は悪い結果をもたらすとは限らない。実際、本論文では、代表的な市場機構の欠陥の存在する下では、借地借家法は借家市場を改善することがありうることを示した。

八田 [1992, 1994] は、(1) 正当事由規定に基づいた家主による貸借関係更



第2図 更新拒否禁止と継続家賃抑制

新拒否の禁止と（２）継続家賃抑制の組み合わせが家賃統制と同じ結果を持つことが借地借家法の問題点であると主張している。なぜ（１），（２）の組み合わせが家賃統制と同じ効果を持つかは説明されていないが、想像するに八田の主張の内容は次のようなものと思われる。第2図で10年前にはD—Dであった需要曲線は、人口の流入（または、その可能性）によって現在D'—D'となった。簡単のため新需要は非弾力的にしてある。しかし、支払われる家賃は、継続家賃の抑制により r^{**} にならず r^* のままであり、借家の住人は更新拒否禁止によって10年前の住人のみである。旧住人の需要OAは満たされるが、新たな需要ABは満たされない。D'—D'、S—Sの両曲線を中心に第2図を眺めると、 r^* で家賃統制をされているのと同じように見える。

しかし、新規家賃（新しく始まる貸借関係の家賃）は規制させられておらず、また立退料によって家主理由で旧貸借関係を終了させることは可能なので、以上の状態は維持可能ではない。第2図では、 $r^{**}-r^*$ （の現在価値）だけの立退料を支払ってCA分だけの旧住民を追い出せばよい。出ていかない機会費用は r^{**} となるからD-Dの定義によって、喜こんで出ていく。家主は新住人から新規家賃 r^{**} をとるのでこの立退料は支払える。新規家賃が r^{**} となれば、新しい供給量AEが加わる。また、この家賃 r^{**} で新たに流入した人々のCEの需要量が生じる。結局、借家の均衡供給量はOEとなり、継続家賃抑制と更新拒否禁止がない場合と同じとなる。（以上は旧住人が借家を転貸すれば同じことである。）

なお、八田 [1994] では日本の借地借家法とニューヨークの家賃規制が本質的には同じであるとしているが、ニューヨークの規定に関する同論文の説明を読む限り、そうとは思われない。八田 [1994, P3右側] によれば、ニューヨークでは継続家賃のみならず、新しく始まる貸借関係の家賃についても規制が行なわれている。日本では後者に規制はない。この差は重大である。第2図で述べたようなことは、新規家賃の必要な変動が規制上限を上回るほど需要増が大きいときはニューヨークでは起り得ず、家賃統制が行なわれることになる。新規家賃の自由な日本では今みたように全く規制がないのと同然である。

II-B 資産効果

この項と次の項では、資産効果の存在と非効率契約によって借地借家法の保護規定が土地利用に中立的ではなくなる具体的な場合を考える。まず、この項では、コースの定理の第一の前提である資産効果の不在が成り立たない場合を考える。

嗜好の差 コースの定理が成立しなくなる一番単純な場合は、人々に嗜好の差があつて、そのため資産効果が資源配分上重要なものになる場合である。これは、パン好きの人に有利に、ゴハン好きの人に不利に所得分配が変れば小麦生

産が増加し、米生産が減るというだけのことと同じである。しばしば、土地が借地権（もしくは、借家権、以下この嗜好の項では借地で代表）のために有効利用されていない例とされる駅前のマンション好地に古家が建ちつづけるというのはこの例である。借地人はマンションに転用したとき得られる高所得（強い借地権に対する代償）よりも、その場所で同じ生活をしつづけることを選ぶので古家が建ちつづける。借地人保護を弱めれば（借地権者から地主に財産権の移転を行えば）、地主がその古家よりマンション転用したときの収入を好むならば、土地にマンションが建つ。

当然であるが見逃してはならないのは、借地権の強弱で土地利用形態が変ってくるのが地主と借地人の嗜好の差のために過ぎないならば、強い借地権の下で古家が建ちつづけているのはパレート劣位的で不効率な資源配分ではなく、土地のパレート効率的利用であることである。強い借地権は、土地利用の在り方に当然の影響を及ぼしているが社会的厚生は低下させてはいない。強い借地権を弱めることはパレート改善的ではない。つまり、土地のより有効な利用をもたらすことはない。以上は当然のことであるが、よりよく理解するためには、逆の場合もありうることを考えるとよいであろう。強い借地権で保護されている借地人は、借地権に対する高い代償を期待して自分の住む借地にマンションを建てて欲しいと思っているが、地主は（例えば、この土地の北側に住んでいるので）借地のマンションへの転用を欲しないので古家が建ちつづけるという場合もありうるのである。

危険回避 資産効果の存在によってコースの定理が成立しなくなる興味深い場合は、人々が危険回避的で保険の問題が生じるときである。

借地借家法の借家人保護規定に保険の問題が絡むというのは奇異に思えるかもしれない。しかし、保護規定のため家主理由で貸借関係が終了するときには立退料が必要となり、これが予知されるため賃貸料が高くなっているということは、家主側からみると将来不確実に（確率的に）起る転用から生じる収入に

保険をかけるのに等しい。高家賃という形で、さもないときには得られない収入を毎月確定的に得られる代償として将来不確定にしか得られない転用収入を立退料分だけ減らすことは各時点での所得のバラツキを減じている。これは保険と同じである。逆に、確実な高賃貸料支払いと不確実な立退料受け取りは、借家人にとってはギャンブルを強いられることを意味する。従って、借地借家法の保護規定は、家主に保険を供給することを借家人に強ることであるから、借家人も家主もともに危険回避的であれば、保護規定は家主を利し、借家人を害するものであるといえる。

しかし、両者とも保護規定から利益を受けうる。家主は保険という利益を受けるから、期待所得を減らしてもかまわない。一方、危険回避的な借家人が保険を供給しても期待所得が十分大きくなれば、借家人は保険供給、つまり借地借家法によって利益を受ける。したがって、立退料がそれほど小さくなく、つまりギャンブル性が借家人にとって大きくなければ、借地借家法は両者を利し、社会的厚生を改善する。借家供給、需要ともに有利になるから借家供給量は通説とは逆に増加する。(以上のより詳しい議論は、小谷(1997)を参照されたい。)

II-C 非効率的契約

契約が効率的な資源配分を実現しえない場合にはコースの定理は成立しない、つまり財産権の配分が資源配分に影響を与える。この項では、そのような場合の具体的な例としてモラル・ハザードの場合を検討する。

借家（借地）の有利な転用先が見付かる確率は家主（地主）の努力に依存する。借家人が引っ越しをする確率も借家人がどの程度現在の借家にいつづけることの不便を忍ぶか、または他所に移ったときに得られる利益を享受するのをどの程度我慢するかに依存する。家主の努力、また借家人の忍耐の程度を契約によって決定することは不可能であり、また決定しても契約の不履行を証明するのは不可能である。このため、賃貸契約が始まった後、家主・借家人が自己

の都合のよいように努力、忍耐の程度を決め、家主理由もしくは借家人理由で貸借関係が終了する確率は家主、借家人にとってのみ都合のよい大きさに決まる。つまり、モラル・ハザードが起る。これらの確率は社会的な効率性を最大化するようには決らない。つまり、契約は効率的資源配分を実現しない。

家主側モラル・ハザード 借家人保護が強いため家主理由での貸借関係の終了には立退料が必要であるならば、家主は借家とその建つ土地の転用途を捜す努力を抑制する。従って、転用が起る確率は低く、その時期は遅くなるので借家人保護がない場合に比べて、同じ土地が生み出す期待収益の現在価値は小さくなる。このため、立退料が高（表面）家賃によって相殺されても、同じ土地から家主が得る期待収入の現在価値は、借家人保護が弱いときよりも小さくなる。よって、家主は、表面家賃から立退料相当分を引いた実効家賃に対して定義された借家供給を減少させる。一方、借家人は、実効家賃に対して定義された借家需要曲線を変えない。結局、借家人保護によって借家供給量は減少する。

以上のストーリーは通説の借家人保護批判に近い。しかし、この議論は、借家人の同一借家から得られる効用や利潤が愛着や顧客獲得といった理由で借家期間が長くなるにつれて増加しないことを前提としている。この前提が成り立たないでしょう。家主は、家・その建つ土地の転用先を捜すにあたり、借家人の居住期間延長による利益の増加を考慮しない。そのため、将来増えることがみこまれる借家人の利益の観点からは、家主の転用先を捜す努力は大きすぎ、その結果家主理由での貸借関係の終了の確率は高過ぎ、それは早く終了しすぎる。従って、借家人保護規定のため必要となる立退料が家主の努力を抑制するのは、借家人にとって（また土地利用の社会的有効性からいっても）好ましいといえる。立退料は、家主努力の借家人に与える影響を内部化させる。こうして借家人保護は、借家から享受しうる効用または利益を増加させるので、対実効家賃で定義された借家需要を増加させる効果をもつ。

立退料の家主側モラル・ハザードを通じての借家供給抑制効果と借家需要喚

起効果のどちらが優勢となり、その結果借家量が増加するか否かは、立退料の大きさによる。(以上詳しくは、小谷(1997)を参照されたい。)

借家人モラル・ハザード 立退料が居住期間に従って高くなるならば、借家人は不便を忍んで同一借家に長くしようとする。このため家主から支払われる立退料の期待現在価値は高くなる。しかし、立退料増加分が表面家賃に上のせされれば、立退料の点から借家人モラル・ハザードが家主に不利益を与えることも、借家人が利益を得ることもない。

従って、対実効家賃で定義された借家供給曲線は変わらない。借家人は、立退料の期待現在価値の上昇によって利益を受けないのに、それを得るために同一借家にとどまりつづけ不便を忍ぶ。よって、借家からの享受できる利益や効用は、自からのモラル・ハザードによって減少する。(貸借契約前にはそうと知りながら、貸借関係開始後はモラル・ハザードを起こさないではいられない。そうするのが有利になる。)これを予知して、対実効家賃で定義された借家需要は減少する。変化しない供給とあわせれば、借家供給量は減少することになる。

借家人モラル・ハザードを考慮したときの借家人保護の経済効果は、最終結論については通説と同じになるが、内容は異なる。通説は、借家人保護が借家供給にのみ影響を与えると考えたのに、ここでの分析ではそれは借家需要のみに影響を与える。(以上詳しくは小谷(1997)を参照されたい)

参考文献

- 岩田規久男、「借地借家法の経済学的分析」『季刊現代経済』24(Autumn 1976), P122-138.
- 岩田規久男、『土地改革の基本戦略』日本経済新聞社 昭和63年
- 奥野正寛、「日本の政治経済システムを問い直す」現代日本経済研究グループ編『日本の政治経済システム』日本経済新聞社 1990年

- 小谷 清「借地借家法とコースの定理」1997年
_____, 「借地借家法の中立性」『ジュリスト』No.1124 1997年12月, P56-61.
- 野口悠紀雄, 『土地の経済学』日本経済新聞社 1989年
_____, 「日本の都市における土地利用と借地・借家法」宇沢弘文・堀内行蔵編『最
適都市を考える』東京大学出版会 1992年
- 八田達夫, 「借家法と家賃統制令」『経済セミナー』1992年 P83-88.
_____, 「ニューヨークの家賃規制と日本の借家法」『土地住宅経済』1994年秋季号
P2-7.
- 福井秀夫, 「借地借家の法と経済分析(下)」『ジュリスト』No.1040 1994年3月, P87
-94.
- 山崎福寿, 「借地借家法の経済分析」1997.
- Alchian, A. and H. Demsetz, "Production, Information Costs, and Economic
Organization", *American Economic Review* 62, (1972) 777-97.
- Coase, R., "The Problem of Social Cost", in R. H. Coase *The Firm, the Market and
the Law*. The University of Chicago Press, 1988.
- Milgrom, P. and J. Roberts, *Economics, Organization and Management*. Prentice
Hall, 1992.