

神戸大学工学部 正会員○富田安夫
神戸大学工学部 正会員 八木秀生
神戸大学工学部 山元伸也

1. はじめに

定期借家制度(平成12年3月1日施行)とは、貸し手と借り手が対等の立場で契約を結び、契約期間が終了すれば正当事由の有無を問わず解約できる制度であり、これによって、良質な借家供給の増大、借家市場の活性化が期待されている。本研究では定期借家制度の導入効果の計測を目的として、需要者を対象とした意向調査(事前調査)を実施し、これを用いて需要者の定期借家選択行動のモデル化を行っている。

2. 定期借家制度に関する意向調査

2-1 調査方法

定期借家制度に対する需要者の意向実態を知るために西宮市内の民営借家を対象として平成11年11月に聞き取り調査を行った。主な調査項目は、①定期借家制度の認知度、②希望住み替え先住宅タイプ、③希望契約期間、④希望家賃減少率(契約期間が限定された場合に、現居住借家に定住し続けるために希望する家賃減少率)、⑤世帯属性及び住宅属性などである。今回の調査によって146サンプルを得た。

2-2 調査結果

a) 調査対象の属性

調査対象の偏りの程度を確認するために住宅需要実態調査(西宮市、平成5年)と比較した結果は表1のとおりであり、平均値はほぼ一致している。また、世帯者年齢および家賃の分布は、図1、図2に示すとおりである。

b) 定期借家制度の認知度

定期借家制度の認知度としては、「良く知っている」が2%、「大体知っている」が19%であり、認知度としては高いとは言えない。

c) 定期借家希望比率

次の住み替え先として持ち家を希望している世帯は37%であり、残りの63%の世帯が借家希望である。借家希望世帯のうち、定期借家と普通借家の希望比率を年齢別に示したものが図3である。ここで、普通借家希望世帯とは、定期借家の条件がどのようなものであっても、常に普通借家を選択する世帯であり、定期借家希望世帯とは、定期借家の条件(契約期間および家賃)によっては定期借家を希望する世帯のことである。年齢の低い世帯ほど定期借家を選ぶ割合が高い。例えば、20代ならば定期借家を選ぶ割合は約70%であるが、年齢の上昇と共に低下し、50歳以上では0%で

表1 今回調査と住宅需要実態調査の比較

	今回調査	住宅需要実態調査
年齢	40.2歳	42.2歳
家賃	9.2万円	9.4万円
世帯人員	2.7人	2.7人

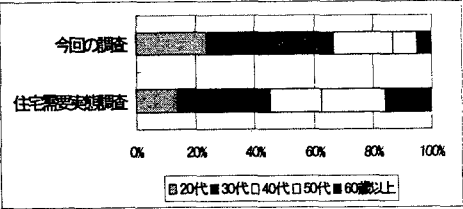


図1 年齢分布の比較

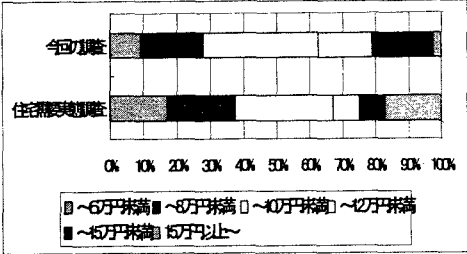


図2 家賃分布の比較

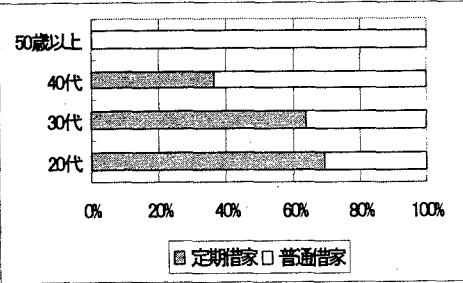


図3 定期借家希望比率(借家希望世帯のみ)

ある。年齢の低い世帯は、契約期間が限定されるデメリットよりも、そのことによる家賃低下、居住スペースの拡大を 선호する傾向があるためと考えられる。

d) 希望契約期間

定期借家を希望する場合の希望契約期間について、その年齢別平均値を示したものが表2である。年齢が高くなるにつれて希望する契約期間は長くなる傾向にある。これは、年齢の増加に伴い借家への定住化傾向が強まることを示している。契約期間が10年以上と長くなると需要者自体も制約を受けることになることから10年以上の契約を希望する世帯はほとんどいなかった。

e) 希望家賃減少率

希望家賃減少率とは、現在居住する借家において契約期間が限定された場合、どの程度の家賃減少率を期待するかについて尋ねた結果である。契約期間2年~3年の場合には19.7%の減少を希望し、契約期間が1年延期されるごとに約1ポイントの減少率の低下が見られる。

3. 定期借家選択モデルの推計

本研究では、非集計ロジットモデルを用いて需要者の定期借家選択モデルを定式化しパラメータの推定を行った。

$$P = \exp(V_1) / [\exp(V_1) + \exp(V_2)]$$

ここで、 P ：定期借家の選択確率

V_1 ：定期借家の効用、 V_2 ：普通借家の効用

推定結果は表4に示すとおりである。的中率、 t 値ともに良好な結果が得られた。家賃減少率（絶対値）、契約期間が増加するほど定期借家を選びやすいことを示している。年齢ダミー変数は、年齢が高いほどパラメータ値が小さくなっており、定期借家の選択確率が低下することを意味している。なお、契約期間が5年の場合において、家賃減少率（絶対値）と定期借家の選択確率の関係を示したものが図4である。

4. おわりに

今後は、住宅供給者にも同様の意向調査を行い、供給行動のモデル化を行い、本稿で推計した需要モデルとあわせて、定期借家市場の需給均衡分析を行うことを予定している。また、今回の事前調査に引き続き、事後調査を実施し、事前調査の有効性についても検討するつもりである。

表2 平均希望契約期間

世帯主年齢	平均希望契約期間
20代	3.9年
30代	5.5年
40代	7.3年

(備考) 定期借家希望世帯のみ

表3 平均家賃減少率

希望契約期間	平均希望家賃減少率
2年~3年	19.7%
4年~5年	16.5%
6年~10年	13.5%

(備考) 定期借家希望世帯のみ

表4 推定結果

説明変数		パラメータ (t 値)
V_1	家賃減少率の絶対値(%)	0.277 (4.04)
	契約期間 (年)	0.906 (4.32)
	年齢 ダミー変数	20代 2.16 (1.99)
		30代 1.45 (1.47)
		40代 0.956 (0.66)
		50歳以上 —
V_2	定数項	8.04 (4.67)
サンプル数		132
的中率		91.67%

(備考) V_1 ：定期借家の効用 V_2 ：普通借家の効用

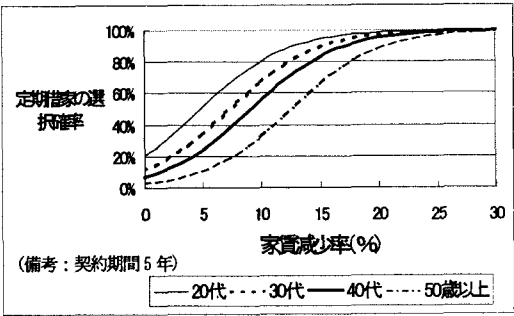


図4 定期借家選択確率と家賃減少率の関係