

神戸大学工学部 正会員○八木 秀生

神戸大学工学部 正会員 富田 安夫

神戸大学工学部 学会員 荒石 健

1. はじめに

定期借地制度が平成4年8月に施行され、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住宅の供給、借地市場の活性化が期待されてきた。本研究では、本制度施行後9年間経過した現在、その導入効果の計測、住宅政策の提言を目的として需要者を対象とした意向調査を実施し、これを用いて需要者の定期借地権付住宅選択行動のモデル化を行っている。

2. 定期借地権制度に関する意向調査

2-1. 調査方法

定期借地権制度に対する需要者の意向実態を知るために神戸市、芦屋市、西宮市、尼崎市、伊丹市内の定期借地権付住宅（戸建・中高層）居住者を対象として平成13年1月に郵送によるアンケート調査を行った。主な調査項目は、①住替えの際に検討した他の住宅タイプ ②住宅タイプ選択における優先項目 ③許容できる契約期間の短縮・地代・保証金の割増度 ④契約期間中での住宅計画 ⑤世帯・住宅属性などである。今回の調査では、477世帯に対して調査票を配布し、98サンプルを得た。

2-2. 調査結果

a) 世帯・住宅属性

全体的に世帯主年齢が高く平均で48.1才であり、50才以上が約半数を占めている。世帯主年収も比較的高く、800万円／年以上の所得層が約半数を占めている。また地代と床面積の分布を図1に示す。平均地代で戸建て4.2万円／月、中高層で1.8万円／月となっており中高層の場合の地代負担が比較的小さくなっている。

b) 住宅選択時における優先項目

住宅選択の際に優先するものとして、戸建て・中高層ともに取得費用、立地場所の優先度が高く、建物構造・所有形態に対する優先度は低い(図2)。戸建てでは広さ・間取りなども重要な因子と見られるが、中高層においては、他の項目にほとんど優先順位がつけられていない。

c) 経済的負担項目

最も経済的に負担に感じる項目として、戸建てで地代、中高層で保証金・更地返還費用となっている。中高

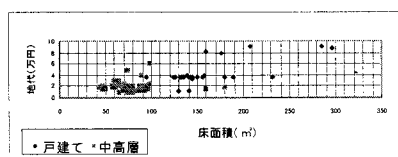


図1 地代と床面積の分布

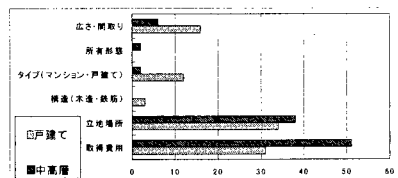


図2 住宅選択の際に優先する項目

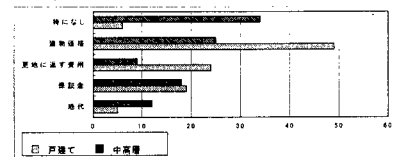


図3 経済的負担項目

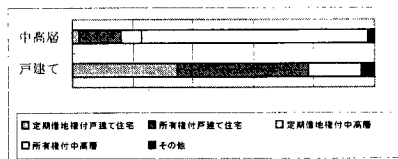


図4 住み替えの際に検討した他の住宅タイプ

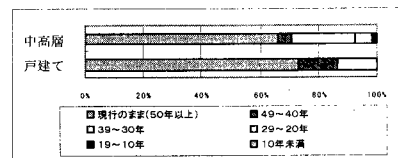


図5 許容できる借地期間の変更年数

層では、保証金が一部権利金的性格のものが含まれる
 場合が多いことと、更地返還費用については、中高層で
 は堅固な構造形式による解体費の負担感があると思わ
 れる。

d) 住替えの際に検討した他の住宅タイプ

図4に示すように、戸建て世帯は、所有権付、定期
 借地権付に関わらず戸建てタイプを中心に検討してい
 る。中高層世帯では約7割が所有権付中高層タイプを
 中心に検討されている。これは中高層において定期借
 地権付物件の供給がまだ少ないことなどがあげられる。

e) 許容できる契約期間の短縮、地代・保証金の割増度

契約期間の短縮については、中高層において約4割
 が許容できるとしている（図5）。期間40年未満が約
 3割占めており借地設定期間の短縮の可能性が少な
 からずあると言える。図6，図7に許容できる地代、保
 証金の割増度合を示す。現行のままとの回答が多いが
 戸建てについては、中高層に比べて地代、保証金とも
 に割増に対する許容度が高い傾向にある。

f) 定期借地契約期間内での将来の住宅計画

図8に示すように、「期限終了まで住み続ける」が約
 3割に対して、「いずれ売却する」場合が約2割弱、「ま
 だ考えていない」が約4割も占めており、決して永住志
 向が高い傾向にあるとは言えない。

3. 定期借地権付住宅選択行動のモデル化

3-1. モデルの定式化

本研究では、非集計ロジットモデルを用いて需要
 者の定期借地権付住宅選択モデルを定式化し、パラメ
 ーターの推定を行った。

$$P_i = \frac{\sum V_i}{\sum \exp(V_i)} \quad \text{ここで、} V_1 : \text{定期借地権付住宅の効用} \quad V_2 : \text{所有権付住宅の効用}$$

3-2. 推定結果

推定結果は表1に示す通りである。的中率、t値と
 もに良好な結果が得られた。床面積当りの地代が低い
 ほど、契約期間が長いほど定期借地権付住宅を選びや
 すいことを示している。尚、床面積別に契約期間と定
 期借地権選択確率の関係を図9に示す。床面積が小さ
 いタイプほど定期借地権住宅を選ぶ傾向にあり、契約
 期間の短縮化も可能と言える。

4. おわりに

今後は供給事業者にも意向調査を実施し、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
 せて定期借地市場の需給均衡分析を行う予定である。

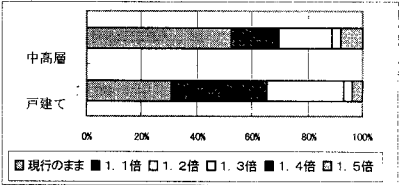


図6 許容できる地代の割増度

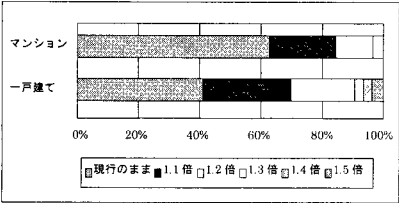


図7 許容できる保証金の割増度

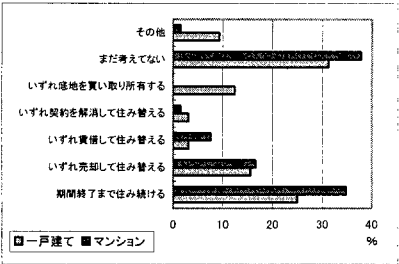


図8 定期借地期間内での将来の住宅計画

表一 定期借地権付住宅選択モデルの推定

説明変数		パラメーター推定値 (t値)
V ₁	a ₁ : 地代/床面積 (円/㎡)	-0.00660 (-1.45575)
	b: 契約期間(年)	0.53578 (4.05558)
V ₂	a ₂ : 価格/床面積 (円/㎡)	-0.07378 (-1.72828)
	β: 所有権ダミー変数 (定期借地: 0, 分譲: 1)	25.64637 (4.0193)
サンプル数		68
的中率		97.06%

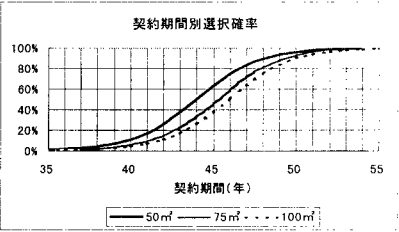


図9 床面積別定期借地選択確率と契約期間との関係