特集【論説】 賃貸住宅管理の現状と課題と、法制度の国際比較

情報の非対称性と賃貸住宅の維持管理投資

Asymmetric Information and Housing Maintenance
Expenditure of Privately-Rented Housing

Hisaki YAMAGA : Kwansei Gakuin University Professor

山鹿 久木*

はじめに

住宅への維持管理投資の水準は住宅の質にあらわれる。投資の主体は現在の価値だけではなく、将来の居住満足、あるいは売却時の価値、他人に貸したりするときの価値も考慮して維持管理投資を行なう。賃貸住宅の場合、借家人が維持管理投資を行うこともある程度は可能である。

最初に持ち家と賃貸住宅で、建物の維持管理投資水準がどのように異なるのかを考えてみよう。持ち家は家主と借家人が同一人物であると考えることができ、賃貸住宅の場合は、家主と借家人は同一人物ではないと考えられる。すると、借家人は自分自身が居住し続けた場合の価値は考えるが、他人に売却したり他人に貸したりするときの価値は考えない。一方家主は、新たな借家人と契約したいと思えば、より質の高い住宅を維持しておく方が契約できる可能性を高くできるし、家賃水準も高く設定することができる。そのため、賃貸住宅の維持管理投資は家主が行うほうが品質はより高い水準で維持される。

維持管理投資の主体が借家人である場合の投資内容はどのようなものが考えられるだろうか。借家人は、自分好みの家具を設置したり、絵画やカレンダーを壁に張ったりする。このような活動は、

借家人の満足度を向上させるが、同時に床や壁を傷つけることになり、住宅の品質にマイナスの影響を与える。借家人は住居を将来売却することを考えなくてよいと、転居予定で持ち家に居住している人よりも自分好みの維持管理投資が相対的に過剰になる可能性がある。その結果、賃貸住宅の品質は持ち家のそれよりも悪くなる可能性が高い。

このように賃貸住宅の借家人の維持管理投資は、住宅の質を良くしない方向へはたらく可能性があるが、情報の非対称性が存在すると借家人の維持管理投資行動はどのような影響を受けるのであろうか。

住宅市場における情報の非対称性の問題は中古住宅市場において観察が可能である。住宅市場での情報の非対称性とは、家主（あるいは従前居住者）は住宅の質をよく知っているが、新しい借家人（あるいは家主）はそれを知ることが難しい状況であるⁱ。そこで本稿では、中古住宅市場における賃貸住宅の従前居住者の維持管理投資について分析することによって、情報の非対称性が賃貸住宅の維持管理投資行動にどのような影響を与えているのかを分析する。

住宅の品質は、建築時の素材や大工の技術によってきまるが、家主や従前居住者の維持管理

山鹿 久木*（やまが ひさき）正会員・関西学院大学 教授

ⁱ リフォームなどを家主が行う場合と従前居住者が行う場合を考えることが可能である。

の度合いや使用状況によっても大きく差が出る。新たな中古賃貸住宅の借家人が品質に影響を与える情報を簡単に入手できないのであれば、家主は住宅の維持管理に対して多額の投資をしようとしていない。なぜならいくら丁寧に住宅を使用していても、それが新規の借家人にはわからないからである。また良質な住宅とそうでない住宅を、家賃を通じてきっちりと評価されないのであれば、家主はやはり多額の投資をして住宅を維持管理しようとしていない。そのような家主の行動は、結果的に中古住宅市場に非常に良質な賃貸住宅が供給されないという状態をうむ。このことを転売外部性と呼ぶ。この転売外部性の存在については持ち家についての分析が多くあるⁱⁱ。

一方で近い将来の転居を考えている賃貸住宅の従前居住者にとっては、簡単化化粧直し程度のリフォーム費用が、転居時に家主から請求される修繕費を下回るのであれば、リフォームを行おうとする。しかし、持ち家の例であるが、原野、中川、清水、唐渡（2009）が示しているように、簡単なリフォームでも実施主体が不動産事業者などであれば、その品質は価格を通じて評価される可能性が高いが、従前居住者が行ったリフォームの場合は雨漏りなどの欠陥隠しや居住者の自己満足のためだけのリフォームの可能性もあるため、市場ではその品質が低めに評価される傾向があることが述べられている。このことは賃貸住宅でも当てはまる可能性が高い。

このように従前居住者の住宅の維持管理投資が、その内容にかかわらず家主や中古住宅市場で正しく評価されない、あるいは常に低く評価されてしまうのであれば、従前居住者は居住中の自己の効用を満足させるような投資活動を過大に行い、そのことがさらに市場での評価を下げることになる。

また、たとえ市場で高く評価される傾向にある家主や不動産事業者による住宅の維持管理投資であっても、それをきっちりとした情報として伝えるシステムがなかったり、その維持管理投資が回収できるほどの新規や更新時の家賃の増額が見込めないのであれば、それらの優良な維持管理投資も過小になる可能性がある。

このように情報の非対称性が存在する賃貸住宅の中古住宅市場においても、転売外部性や従前居住者のモラルハザードなどの問題により、賃貸住宅の質や寿命の低下を引き起こす。特に賃貸住宅には木造のアパートなども多く存在しており、質の低下などは災害時の新たな問題を引き起こす可能性も高いため、賃貸住宅市場における情報の非対称性の問題も解決される必要がある。

この情報の非対称性をなくすために、住宅性能表示制度といった制度整備がすすめられてきている。もちろん賃貸住宅もその制度の対象である。しかし国土交通省の『住宅市場動向調査』によると、持ち家と賃貸住宅にかかわらず、中古住宅購入者で、住宅性能表示制度を利用したと回答したものの比率は平成16年が7.2%、平成17年が8.2%、平成18年が9.4%、平成19年が9.3%、平成20年が11.3%と、住宅性能表示を利用していないものの4分の1から3分の1という非常に低い割合となっている。さらに問題なのは、この制度自体を知らないで中古住宅を購入している人の割合が、購入者の50%を超えているという点である。認知度は相当に低い。

本稿では、上述したような情報の非対称性が原因であろうと思われる、近い将来に転居を考えている従前居住者の住宅の維持管理投資行動について、どのような行動が実際にデータから観察されるのかどうかを平成15年度の『住宅需要実態調査』

ⁱⁱ 経済学でこの点に注目した論文はいくつかあるがそれらについては、岩田・山鹿（2008）や原野、中川、清水、唐渡（2009）を参照されたい。ただしこれらの分析は、持ち家に関する分析である。

のデータをもとにみていこうⁱⁱⁱ。

データ

日本の住宅需要について比較的大規模に調査されているものの一つに『住宅需要実態調査』がある。この調査は国土交通省が行なっているものであり、5年ごとに全国を対象として行われるクロスセクション調査であり、個票データである。平成15年調査では、約10万世帯が調査対象として抽出されている。この調査では、住宅や世帯に関するもののほか、住環境の評価や今後の住み替えや改善の意向、さらには最近5年間における維持管理投資（リフォーム）を行なったかどうか、行なった場合いくら支出したかなど細かくたずねている。これらの情報をもとに中古住宅の売り手や買い手の行動をある程度分析することができる。

毎年国土交通省が行っている別の調査としては、先にあげた『住宅市場動向調査』がある。この調査は平成15年から始められており、国土交通省によると、「この調査の目的は、住宅政策のあり方や住宅に関する予算、税制、融資の企画立案の基礎資料を得ること」としており、「個人の住宅建設、分譲住宅の購入、中古住宅の購入、民間賃貸住宅への入居、住宅のリフォームの実態を明らかにするために実施している」ということである。

しかし、広く住宅需要の実態分析を行うためのデータとしては、上記のものだけでは不十分であり、独自の調査によるデータで分析を行わざるをえないのも事実である。たとえば原野、中川、清水、唐渡（2009）で用いられているデータは、平成19年度に（財）日本住宅総合センターと国土交通省による共同研究事業「住宅の市場価格と建築後経過年数との関係に関する調査Ⅱ」で実施したアンケート調査結果である。彼らは、過去3年間に住

宅情報誌に掲載され中古住宅として取引された都区部のマンションを対象に、購入価格、住宅属性、購入者属性の他に、リフォームに関する質問などをきいている。

平成15年住宅需要実態調査より

国土交通省が行った『平成15年住宅需要実態調査』（以下、『住調』）は、個票データである。この調査の中から、本稿での分析は、住戸の種類が「専用住宅」であり、住宅の建て方が「民営の賃貸住宅」であるものを対象に分析を行う。さらに『住調』では、近い将来に住み替え意向があるかどうかをきいているため、先のサンプルを住み替え意向があるかないかで二つのグループに分ける。住み替え意向があるということは、近い将来にその物件が中古住宅として賃貸住宅市場にでまわる可能性が高いということである。

以下では、住み替え意向があるかどうか別に、『住調』でたずねているいくつかのデータを比較してみよう。

まず図1では、入居時期の分布を住み替え意向別に示している。入居時期が平成8年から平成14年といった比較の入居年が浅い世帯に住み替えの意向が強いことがわかる。このことは賃貸住宅の住み替えコストの低さのあらわれである。図2では、世帯の収入分布を示している。世帯年収が600万円未満の世帯に、住み替え意向が高いことがわかる。このことも、グラフには表していないが、住居が一戸建ての世帯とは逆の傾向である。一户建て世帯では世帯収入が600万円以上の世帯に住み替えの意向が多くある。住替えのコストを考えるとやはり世帯収入が高い方がより住替えの行動にしやすいが、賃貸住宅の場合は一户建てよりもはるかに移住のコストが低いいため、所得が低い世

ⁱⁱⁱ Iwata and Yamaga（2007）では、転売外部性が維持管理投資や転居確率に与える理論モデルも展開されている。理論モデルおよび推定モデルの詳しい方法に関心のある場合はIwata and Yamaga（2007）を参照されたい。

図1 住替え意向別入居時期分布

図2 住替え意向別世帯収入分布

図3 居住中の住宅についての満足度

図4 住宅の周りの環境についての満足度

帯でも立地条件などに満足がいけないと気軽に住み替えたいと思っていることがわかる。

『住調』では現在居住している住宅やその周辺環境についての満足度もきいている。図3、図4では現在住んでいる賃貸住宅そのものに対する満足度と、居住地の周辺環境に対する満足度を報告している。住み替え意向がある世帯は、現在の賃貸住宅や周辺環境に対して何らかの不满をもっている割合が多いことがわかる。

賃貸住宅では、最近5年間に住宅のリフォームを行った世帯についてのリフォーム内容はほとんどすべてが「模様替え・修繕など」である。『住調』では「模様替え・修繕など」のほかに、「増築」と「改築」のリフォームについてきいている。「増

築」を、住宅の床面積を増加させる工事、「改築」を、住宅の一部を取り壊して改めて住宅部分を建築する工事であり、新たに建築した部分の面積が、取り壊した部分の面積を超えない工事としている。また「模様替え・修繕など」は、内装の模様替え、屋根のふき替え、間取りの変更、設備の改善など床面積を増加させたり住宅の一部を取り壊したりせずに行う工事、としている。

賃貸住宅では、借家人である居住者が「増築」や「改築」を行うことは考えられず、これらのリフォーム内容は家主が行うことになる。したがって、今回の『住調』でも賃貸住宅に居住している者が行うリフォーム内容は、「模様替え・修繕など」となっている。

図5 住替え意向別リフォーム額の分布

図5ではこの「模様替え・修繕など」のリフォームを行った際の費用の分布を示している。リフォームの内容から、比較的費用があまりかからない左に分布が偏っているが、住み替え意向がある世帯のほうがその左の山の中でも比較的費用をかけてリフォームを行っているようにみえる。

リフォーム投資額の推定モデル

リフォーム投資金額を被説明変数にし、賃貸住宅の特性を表す説明変数とともに、住み替え意向があるかないかのダミー変数を説明変数に加えた簡単な対数線形のリフォーム投資関数を、最小二乗法により推定する^{iv}。その推定結果を表1に報告している。

注目するのは住み替え意向ダミーの係数であり、この値がプラスで推定されるということは、賃貸住宅の居住者で転居意向がある世帯は、転居意向がない世帯に比べて住宅の維持管理に関する投資額が多いことを表している。賃貸住宅に関してはほとんどが「模様替え・修繕など」の比較的小規模なリフォーム内容であることが『住調』よりわかっており、それらの投資は家主ではなく、従前居住者によるものである。

表1 住替え意向が、賃貸住宅のリフォーム投資額に与える影響の推定結果 被説明変数=対数リフォーム投資額

OLS		
	係数	標準偏差
定数項	0.836**	(0.350)
住替え意向ダミー	0.196**	(0.091)
建築年度	-0.011	(0.016)
敷地面積	0.001	(0.001)
部屋数	0.057*	(0.034)
SRC 構造	0.005	(0.003)
その他の構造	0.061*	(0.037)
世帯主年齢	0.056***	(0.018)
世帯人数	-0.058***	(0.018)
世帯所得	0.774**	(0.369)
入居年度	0.338**	(0.140)
東京都区部ダミー	0.196**	(0.091)
12都市ダミー	-0.011	(0.016)
Adj.R ²	0.081	
N	683	

- 1) ***, **, *はそれぞれ1%, 5%, 10%水準で統計的に有意であることを示す。ただし括弧内は標準偏差である。
- 2) 12都市ダミーとは、横浜市、川崎市、千葉市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市、福岡市を意味する。

「はじめに」で述べたように転居を考えている従前居住者が、「模様替え・修繕など」といった維持管理投資を行う傾向が強いことは、情報の非対称性が強く存在していると、それだけ従前居住者のモラルハザードや賃貸住宅市場の転売外部性といったものを引き起こす可能性がある。

おわりに

本稿では平成15年度の住宅需要実態調査を用いて、日本の賃貸住宅の中古住宅市場における従前居住者の維持管理投資を調べた。住宅の維持管理投資額が、将来住み替えを予定しているグループ

^{iv} 一戸建てについては、岩田・山鹿（2005）を参照。

と、予定していないグループでどのように異なるかを、『住調』の調査結果をみることにより検証した。その結果、将来転居しようとしているグループの投資額が、転居を考えていないグループのそれより統計的に有意に高いことが明らかになった。

すなわち賃貸住宅の中古住宅市場では、転居を予定している従前居住者は、比較的観察しやすい化粧直しや簡単な修繕のリフォームを行なう傾向にあることがわかった。この結果は、岩田・山鹿(2008)の一戸建ての結果とは逆の結果である。一戸建ての転居予定の居住者は、転売外部性のために、リフォームなどの維持管理投資を控える傾向にある。

しかし、原田他(2008)の結果のように、従前居住者のこのようなリフォームは、中古住宅市場での価格にはマイナスの影響を及ぼしている実証結果も存在していることから、自己の居住の満足度を優先させるような投資を過大に行い、耐震化の強化などといった建物の寿命や質を根本から向上させるような投資を過小にさせる可能性がある。そのことが外部性やモラルハザードといった問題を引き起こす。

このような住宅市場に関するさまざまな問題の

存在の検証、あるいは対策のための議論をするには、十分なデータがそろっているとは言い難い。特に民営賃貸住宅の場合は、家賃が重要なデータとなるが、実証研究に十分なこれらの情報も乏しい。統計的な手法や、調査結果の集計方法を工夫することにより分析を行うことは可能であるが限界がある。やはり調査のデザインをきっちりと目的にそって行ない、個人情報に配慮しながらも情報を十分に公開していくことが、日本の住宅市場の活性化に役立てていくことにつながる。

参考文献

- Shinichiro Iwata and Hisaki Yamaga, (2007), "Resale Externality and Used Housing Market", Real Estate Economics 35-3, pp.331-347.
- 岩田真一郎・山鹿久木(2005)「住宅所有者の転売とリフォーム」『都市住宅学』No.51, pp.23-28.
- 岩田真一郎・山鹿久木(2008)「中古住宅市場における転売外部性の実証分析」,『住宅土地経済』No.69, pp.23-28.
- 原野啓, 中川雅之, 清水千弘, 唐渡広志(2009)「情報の非対称性下における住宅価格とリフォーム」, CSIS Discussion Paper.No.94.