

家賃の期間構造と契約オプション性¹

Term structure and option nature of a house rent

小林 秀二²

Hideji Kobayashi

不動産金融工学研究所

本研究は、実証データとシミュレーションによって家賃契約のメカニズムを探り、継続家賃の改定などの諸問題に関する議論の基礎となる理論モデルを構築し研究および実務に提供することを目的とする。ヘドニック分析では経年劣化や将来動向を織り込む期間構造があることがわかり、家賃契約モデルのシミュレーションでは入居期間と家賃変動性等と家賃の関連性が、一般借家権の契約価値モデルでは、将来の改定度合いなどと期待入居期間との関連がわかった。家賃契約を分析するためには、(1)一時金等の実質化(2)経年劣化と家賃改定(3)外部の市場家賃との関係(4)法的権利のオプション性の各要因を考慮すべきである。家賃動向の分析では空室率や稼働率の集計データを見ることが多いが、個別的家賃分析や契約交渉においては、より基礎的な入居期間や平均滞留期間のデータが必要とわかった。

キーワード：定期借家権 期間構造 期待入居期間 有効賃料モデル オプション

1. はじめに

家賃価格は、地域の標準的な相場家賃を目安にして、(1)物件の物理的な個性を基本に、加えて(2)契約条件(一時金、契約期間、法的権利、支払方法、解約方法など)の違いによって調整し交渉することが一般的である。(1)は1回切りの売買と同様であり、標準化された仕様書(広告や重要事項説明書など)に書ける事柄が多いが、(2)については評価の調整が適切に行われているとは言い難い。借り手がプロでは無い場合は、支払家賃が先で契約条件が後付けに修正されてしまうことさえある。この難しさは長期の期間契約という時間概念が入るからである。

これまで家賃の交渉や分析で契約条件に関心が少なかったのは、標準的³な典型契約が暗黙のうちに存在するため比較可能性が高かったからであろう。また借り手は自由に更新可能であるから、契約期間によらず支払賃料に差は無かった。さらに、我が国では契約をきちんとせず後で協議する体質があるが、たとえ契約書に盛り込んだとしても借地借家法や判例に覆されることが多いため守られることが期待できないからである。そうした借り手の保護策があり、永らく供給不足だったこともあって貸し手主導で契約が進められたことも理由である。ところが、バブル経済の崩壊以降は、礼金月数が減少するなど契約慣行に変化が出