

家賃契約の期間構造とオプション性¹

小林秀二

不動産金融工学研究所

2008年3月15日

要 約

本研究は、定期借家と一般借家の市場における違いを切り口に実証データを使って家賃契約の市場のメカニズムを探り、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、「退出オプション付き半永久入居権」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。家賃契約の期間構造は、中途解約オプションと経年劣化・期待賃料上昇、退出更新オプション、短期と長期契約の3つの要因に分けて考えるとよく理解できる。2002年から2006年にかけてこれらに変化があったため定期借家と一般借家の関係、契約期間の影響等に違いが見られた。家賃水準の決定や契約交渉において期待入居期間は最も基礎となるパラメータであり常に把握する必要がある。

¹ 本研究は(社)大阪府不動産鑑定士協会継続賃料委員会から(株)アットホーム作成のデータ提供を受け、その利用許可を得ております。本稿の作成に際して、今井潤一東北大学准教授に有益なコメントを頂きました。ここに記して感謝いたします。