

Title	Three Essays on The Economics of The Tenant Protection Law
Author(s)	岩田, 真一郎
Citation	大阪大学, 2002, 博士論文
Version Type	VoR
URL	https://hdl.handle.net/11094/1543
rights	
Note	

Osaka University Knowledge Archive : OUKA

<https://ir.library.osaka-u.ac.jp/>

Osaka University

氏名	岩田真一郎
博士の専攻分野の名称	博士（経済学）
学位記番号	第 17340 号
学位授与年月日	平成 14 年 11 月 21 日
学位授与の要件	学位規則第 4 条第 1 項該当 経済学研究科経済理論専攻
学位論文名	Three Essays on The Economics of The Tenant Protection Law (借地借家法の経済学)
論文審査委員	(主査) 教授 大竹 文雄 (副査) 教授 常木 淳 助教授 中川 雅之

論文内容の要旨

本論文は、借地借家法が借家の床面積、家賃、品質に与える影響について、情報の経済学とゲーム理論を用いて理論及び実証的側面双方から分析したものである。

日本の借家は平均床面積が狭く、維持管理状態も良くない。その原因として借地借家法による借家権保護が指摘されてきた。借地借家法の下では、契約終了時に既存の借家人が契約更新を望んだ場合、家主は容易にそれを拒否できない。さらに、家賃改定訴訟の裁判結果によれば、家賃値上げによる借家人の追い出しを実質的に禁止するため、契約更新時の継続家賃は近隣の同等借家の市場家賃を上回ってはならないとされる。これらは、家主の借家経営を不利にするため、彼らの借家供給や維持管理投資のインセンティブを阻害する。

ところが、今までの日本の借地借家法の分析においては、借地借家法が借家人の行動にどのような影響を及ぼすかについてはほとんど考慮されてこなかった。これでは、借地借家法が借家床面積や借家の品質状態に与える影響を完全には理解できない。本論文は、情報の経済学とゲーム理論を用いて、借家人と家主の行動を明示的に分析することで、借地借家法が借家の床面積、家賃、品質に与える影響を厳密に分析している。本論文は、次のように構成されている。

第 1 章では、借地借家法が借家床面積に与える影響が分析されている。その際に、借家人の居住期間について家主と借家人の間に情報の非対称性が存在することが前提とされている。継続家賃が市場家賃より低く規制される結果、家主は居住期間の長い借家人に比べて短い借家人を好む。しかし、家主は借家人の居住期間を事前に観察することはできない。この情報の非対称性が家主に逆選択問題を生じさせる。このとき、家主がリスク回避者であると仮定すると、日本の借家の平均床面積が小さいという事実と整合的な結果が得られている。また、このケースでは、家主が強く危険回避的である場合においては、居住期間の短い借家人はもちろん居住期間の長い借家人の効用も借地借家法により低下し、借地借家法の本来の目的が達成されていないことも明らかにされている。

第 2 章では、借地借家法が家賃に与える影響が実証的に分析されている。第 1 に、第 1 章で分析された理論モデルが実証分析できるように変更され、第 2 に、借地借家法に関する本人が行った既存の実証研究の推定パラメーターが使用され、理論モデルが妥当かどうか検討されている。そしてデータは、第 1 章で分析された居住期間の短い借家人はもちろん、居住期間の長い借家人においても損失が発生しているケースを支持することか示されている。

第3章では、家主と借家人の間の非協力ゲームを用いて借地借家法が借家の品質に与える影響が分析されている。分析の結果、借家の品質にプラスの影響を与える家主の維持管理投資とマイナスの影響を与える借家人の投資活動が代替関係にあるならば、借地借家法が借家の品質劣化を加速させることが証明されている。

論文審査の結果の要旨

本論文は、情報の経済学とゲーム理論を用いて、借地借家法が借家の床面積・家賃・品質に与える影響を理論的、実証的に明らかにしたものである。家主が借家人の予定居住期間を知らないという仮定と家主が危険回避的であるという仮定のもとで、予定居住期間の長短に関わらず全ての借家人は借地借家法によって不利益を受ける場合があることが理論的・実証的に明らかにされている。また、ゲーム理論を用いて、借地借家法が借家の品質の劣化を招くことが明らかにされている。今までの借地借家法に関する理論的・実証的研究の多くは、借家の家主側の行動のみを分析したものであり、借家人の行動を分析したものは少ない。本論文は、家主と借家人の行動を厳密に分析した上で借地借家法の問題点を理論的に示し、実証的に確認した重要な貢献であり、博士（経済学）に十分値するものと判断する。