

# 民間賃貸住宅経営における資産保全効果の分析

中園 真人\*・弘永 直廉\*\*・船越 正啓\*\*

## Theoretical Examination of Property Protection Through the Housing Management

Mahito NAKAZONO, Naoyasu HIRONAGA and Masahiro FUNAKOSHI

### Abstract

With a decreasing supply of privately owned houses, the construction of tenement houses has become the focus of housing policy in Japan. As a result, the need for an effective method of housing management by landowners has been called for.

In this paper, the effects of various housing management policies are analyzed theoretically. In cases where there is more land property than building property, major factors are the degression of land taxes and the capital gains on land. On the other hand where there is more building property than land property, the degression of succession taxes is a major factor.

### 1. はじめに

昭和50年代後半から持家建設の低迷が続いており、住宅政策においては賃貸住宅の建設促進が課題として位置づけられている。特に民間土地所有層による賃貸住宅供給は、地価を顕在化させない有力な住宅供給方式であり、公的援助による計画的誘導が課題である。こうした民間賃貸住宅に対する政策課題を検討する上では、その需給構造の解明と経営行動の理論化が前提となるが、とりわけ民間賃貸住宅供給を公的に誘導してゆく上では、土地所有層の資産運用における賃貸住宅経営の位置づけとその効果を明らかにすることが重要な課題である。

ところで民間賃貸住宅の経営分析を行う上で、専業経営の場合には、賃貸住宅の経営分析によりその経営行動をとらえることが可能である。ところが兼業経営の場合には、経営主体の賃貸住宅経営に対する位置づけや依存度に差異があり、また経営体としての総合的

な収益も、単に賃貸住宅経営以外の収益と賃貸住宅経営による収益との和としては求められない。したがって兼業経営の場合には、賃貸住宅経営の分析のみでなく、経営体としての総合的・長期的な収益変化の分析が課題となる。

本論では、賃貸住宅経営に対する税制上の優遇措置としての固定資産税・相続税の軽減及び固定資産価値形成によりもたらされる資産保全効果に視点をあて、この効果が賃貸住宅経営に及ぼす影響を考察する。

### 2. 資産保全効果の理論的考察

賃貸住宅経営に伴う資産保全効果は、固定資産保有税軽減分、相続税軽減分、賃貸住宅建設による固定資産価値増加分及び土地資産価値増加分、により構成されるが、ここでは賃貸住宅経営を行う場合と更地の場合をとりあげ資産保全効果を定義し、両者の比較を行う。

#### 2.1 固定資産保有税軽減効果

固定資産の保有に対しては、固定資産税及び都市計画税が課される。固定資産税はその利用形態により評

\*上木工学科

\*\*九州産業大学

価額が異なり、住宅利用に対しては優遇措置により評価額が低く算定されるため、この点が賃貸住宅経営における保有税の軽減をもたらす。具体的には、土地固定資産税は住宅地の場合更地の1/2程度に評価額が低く算定され、かつ小規模住宅地の場合（一戸当たり宅地面積が200㎡以下）にはさらに1/2程度低くなる。したがって共同賃貸住宅の場合、評価額は大半は更地の約1/4に低減され、地価の高い土地ほど土地の固定資産税は軽減されることとなる。次に建物の固定資産税は土地の場合のような評価額そのものの減額措置はないが、賃貸住宅の場合には一定の条件<sup>2)</sup>を満たせば木造で3年間、耐火構造では5年間固定資産税が軽減される。これに対し、都市計画税は固定資産税評価額に一定の率を乗じた課税がなされ、賃貸住宅経営に対する軽減措置は設けられていない。

以上から固定資産保有税は次式で定義される。

更地の場合

$$T_1 = PL_1 S_L (t_L + t_L') \dots\dots\dots (1)$$

- T : 固定資産保有税額
- PL<sub>1</sub> : 単位面積当たり土地評価額
- S<sub>L</sub> : 土地面積
- t<sub>L</sub> : 土地固定資産税率
- t<sub>L</sub>' : 土地都市計画税率

賃貸住宅経営の場合

$$T_2 = PL_2 S_L t_L + PL_1 S_L t_L' + P_B S_B (t_B + t_B') \dots (2)$$

- P<sub>B</sub> : 単位面積当たり建物評価額
- S<sub>B</sub> : 建物面積
- t<sub>B</sub> : 建物固定資産税率
- t<sub>B</sub>' : 建物都市計画税率

よって保有税の差額は次式で求められる。

$$\Delta T_c = T_1 - T_2 \dots\dots (3)$$

$$= (PL_1 - PL_2) S_L t_L - P_B S_B (t_B + t_B')$$

ここで PL<sub>2</sub> = α PL<sub>1</sub> より (α : 評価額低減率)。

$$\Delta T_c = (1 - \alpha) PL_1 S_L t_L - P_B S_B (t_B + t_B') \dots\dots (4)$$

これより保有税は土地固定資産税の軽減分と建物固定資産税の増加分が相殺し合い、土地資産と建物資産の構成比により ΔT<sub>c</sub> の値は異なる。Fig. 1 に地価と保有税の関係を示すが、土地資産に対し建物資産の割合が小さい場合には、 $PL_1 S_L t_L > \alpha PL_1 S_L t_L + P_B S_B (t_B + t_B')$  の関係が成立するため、常に ΔT<sub>c</sub> > 0 となり、賃貸住宅経営による保有税の軽減効果が実現する。しかし建物資産の割合が高い場合には、地価 (P<sub>L</sub>) が点 A を下回れば、 $PL_1 S_L t_L < \alpha PL_1 S_L t_L + P_B S_B (t_B + t_B')$  となり、賃貸住宅経営による建物固定資産税の増加により、保有税は更地の場合よりも高くなる。この分岐点は (4) 式より ΔT<sub>c</sub> = 0 の場合、すなわち、

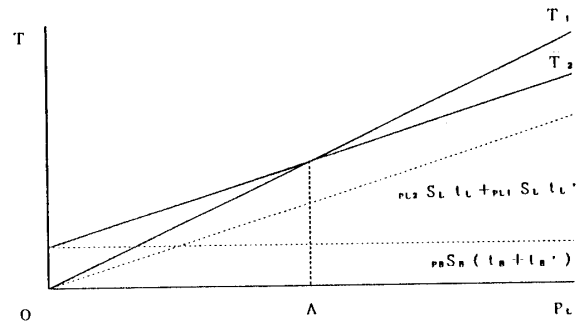


Fig. 1 Relation between land price and real estate tax

$$PL_1 = P_B S_B (t_B + t_B') / (1 - \alpha) S_L t_L \dots\dots\dots (5)$$

により求められ、保有税軽減効果が実現するためには地価の下限値が存在する。ただし建物評価額 (P<sub>B</sub>) は経年的に減少してゆくため、長期的にはこの分岐点は左方にシフトしてゆく。

### 2.2 相続税軽減効果

資産の相続に対しては、一定の基礎控除額を上回る部分に対し、課税評価額に対応した段階的累進課税方式が適用されているため、相続額に比例し税率も累進的に上昇する。したがって所有資産の保全を実現するためには、名目上の課税対象評価額の低減が図られる。

こうした資産選択行動の中で活発なのが不動産、特に賃貸住宅経営である。不動産の相続に対しては、土地の場合路線価を基準とした相続税評価額が算定されるが、これは時価の1/2 ~ 1/3程度といわれ、また建物の評価額も建築費の5 ~ 7割程度と低く、有価証券等にくらべ有利な条件を有している。また賃貸住宅経営の場合には、土地評価に際し「貸家建付地」に対する評価額の低減がなされ、通常2割程度の低減率となり<sup>2)</sup>、また事業用小規模宅地の特例が適用可能なため、200㎡以下の部分はさらに4割程度の評価減がなされる。一方建物に関しても借家権割合分 (通常3 ~ 4割) の評価減が行われるため、土地・建物ともに課税評価額の低減が可能となる。その他、賃貸住宅建設資金を借入により調達し相続時に負債残金がある場合には、その負債分は控除されるため課税評価額が減少し節税効果は大きくなる。また相続財産の5割以上を不動産が占める場合には、不動産に対する相続税は15年以内の延納が認められており、利息分の負担増加はあるものの、賃貸住宅経営による収入を継続的に相続税支払いに充当すれば、相続税支払いのための財産処分を回避

することも可能となる。

以上のような税制上の優遇措置が講じられているため、所有資産に占める土地資産の割合が高い場合には、特に賃貸住宅経営による相続税軽減効果が大きくなる。

ここで、以上の点を定式化し相続税軽減効果を定義すれば次のようになる。まず相続税は、

更地の場合

$$T_3 = (G + P_{L1}S_L - d)t_1 \dots\dots\dots (6)$$

- T : 相続税額
- G : 動産
- P<sub>L</sub> : 単位面積当たり土地相続税評価額
- d : 基礎控除額
- t : 相続税率

賃貸住宅経営の場合

$$T_4 = (G + P_{L2}S_L + P_B S_B - L - d)t_2 \dots\dots\dots (7)$$

- L : 負債残額
- P<sub>B</sub> : 単位面積当たり建物相続税評価額

により求められ、これより相続税軽減効果は、

$$\Delta T = T_3 - T_4 \dots\dots\dots (8)$$

により定義される。ここで式(6)、(7)における課税評価額に着目すれば、その差は、

$$\Delta K = (P_{L1} - P_{L2})S_L - (P_B S_B - L) \dots\dots\dots (9)$$

となる。P<sub>L1</sub>、P<sub>L2</sub>は単位面積当たり相続税評価額で、相続時期に関係なく常にP<sub>L1</sub> > P<sub>L2</sub>の関係が成立するが、一方P<sub>B</sub>S<sub>B</sub>、Lは共に経営開始後経年的に減少し、これらの関係はFig. 2のようにモデル化できる。すなわち、建設資金を全額借入する場合には、経営開始時の負債残金(L)は建設費(B<sub>0</sub>)に等しく、返済完了期(t<sub>2</sub>)まで漸減する曲線Lで示される。また建物の相続税評価額は建設費の5~7割に相当し、かつ借家権割合分だけ評価減がなされるため、経営開始時においてB<sub>0</sub>よりも低い値をとり以後減少するが、一般的に借入金の返済期間よりも長い償却年数で評価額が算定されることから直線Aで示される。したがって経営開始後の一定期間は負債残金が評価額を上回るが、ある時期(t<sub>1</sub>)を境に評価額の方が負債残金を上回るようになり、t<sub>2</sub>期で(P<sub>B</sub>S<sub>B</sub> - L)は正の最大値をとり以後漸減してゆく。従ってt<sub>1</sub>期以前に相続がなされる場合には、土地評価減額分及び建物評価額と負債残金の差額分だけ、更地を相続する場合に比較し評価額が低くなるため、相続税の軽減効果が大きくなる。ところがt<sub>1</sub>期以後に相続がなされる場合には、賃貸住宅経営による土地評価減額分と建物評価額の増加分が相殺し合い、必ずしもΔKが正の値をとるとは限らず、土地資産と建物資産の構成比に規定される。そこで次にこの両者の関係をFig. 3に示す。x軸に地価(P<sub>L1</sub>)、y軸に評価額(K)をとり、P<sub>L1</sub>

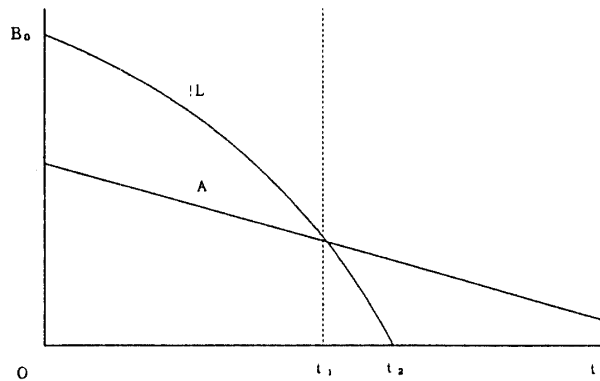


Fig. 2 Change of building price and construction loan

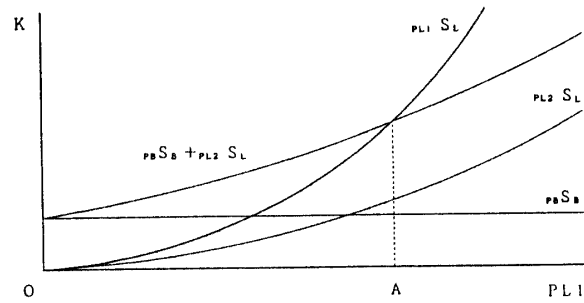


Fig. 3 Relation between land price and asset succession value of redl estate

S<sub>L</sub>、P<sub>L2</sub>S<sub>L</sub>、P<sub>B</sub>S<sub>B</sub>の関係を示したものである。これから点Aを境とし、これより地価が低い場合(土地資産の割合が低い場合)には、賃貸住宅経営を行う場合の方が相続税評価額が高くなり、この分岐点Aの値は式(9)においてΔK = 0、すなわち、

$$P_{L1} = P_{L2} + (P_B S_B - L) / S_L \dots\dots\dots (10)$$

の場合である。

以上から、相続税軽減効果は相続時期及び土地・建物の資産構成比により異なることがわかるが、これらの関係を概念的に示したのがFig. 4である。x軸に相続時期(t)、y軸に相続税額(T)をとり、地価(P<sub>L1</sub>)の異なる二つのケース(CASE1: P<sub>L1</sub> > A、CASE2: P<sub>L1</sub> < A)を図示している。まず更地の場合の相続税は地価上昇を仮定しているため、経年的に高くなる曲線Lで示される。次にCASE1の場合には、経営の全期間にわたり軽減効果が実現し、特に経営開始時からt<sub>1</sub>期までは負債残金控除分の作用でその効果は大きい、t<sub>2</sub>期においてその効果は最小となり、以後建物

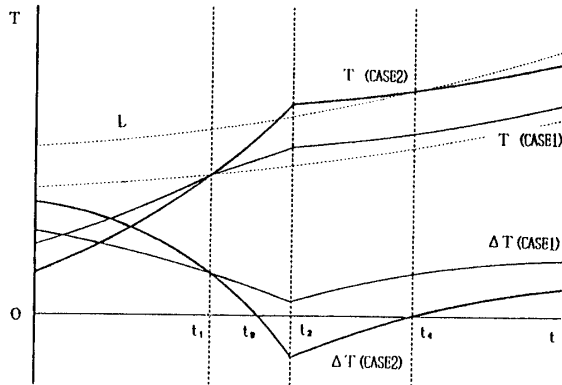


Fig. 4 Relation between succession time and degression of succession tax

評価額の低減により上昇してゆく。これに対しCASE 2の場合には、建物資産（負債残金）の割合が相対的に高いため、 $t_1$ 期以前においてはCASE 1の場合よりもさらに軽減効果は大きいが、 $t_1$ 期以降は建物評価額の差によりCASE 1よりも軽減効果は小さくなり、 $t_3 \sim t_4$ 期においては負の値をとりこの期間中は賃貸住宅経営による軽減効果は実現されず逆に相続税は増大する。

2.3 固定資産価値の増加

所有地における賃貸住宅経営は、上述の資産保有税・相続税軽減による土地資産の保全のみでなく、新たな資産価値の増加をもたらす。その第一は、土地資産価値の上昇によるキャピタルゲインであり、第二は、賃貸住宅建設による新たな固定資産価値の形成である。日本の地価は昭和40年代の高度経済成長期及び昭和60年代前半に大幅に上昇し、土地所有層の間に広範な地価上昇期待観が形成された。こうした状況下においては、土地資産運用益（インカムゲイン）が実現されなくとも、キャピタルゲインによる資産価値増加が見込めるため、地代相当額を下回る家賃水準下においても、保有税・相続税軽減に有利な賃貸住宅経営への参入による資産保全行動がとられる。さらに地価上昇と金利水準の低下が同時的に行進する場合には、土地投機を伴いながら建設資金借入による賃貸住宅供給が増加し、昭和50年代後半からの賃貸住宅着工戸数の急増現象を産み出した。

このように賃貸住宅経営による土地資産の保全は、地価上昇期においては資産価値増加をもたらす。また一方では建物資産の形成を伴う。ただし、建設資金借入の場合には負の資産も形成される訳であり、固定資

産評価額から負債残金を差し引いた残余部分が純粋な資産増加部分といえる。そしてこの両者の関係は経年的に変動し、これを定式化すれば以下ようになる。

更地の場合

$$CL_1 = CL_0(1+r)^t \dots\dots\dots (11)$$

CL : t期の土地資産

CL<sub>0</sub> : 初期の土地資産

r : 地価上昇率

賃貸住宅経営の場合

$$CL_2 = (1-\alpha)CL_0(1+r)^t \dots\dots\dots (12)$$

$\alpha$  : 貸家建付地の評価低減率

$$CB_2 = (1-\beta)B_0(1-t/s) - L_t \dots\dots\dots (13)$$

CB : 経営開始後 t期の建物資産

B<sub>0</sub> : 建設費（借入金）

$\beta$  : 賃貸住宅の評価低減率

n : 償却期間

L<sub>t</sub> : 経営開始後 t期の負債残額

これより、固定資産額の増加量はそれぞれ次式により求められる。

更地の場合

$$C_1 = CL_1 - CL_0 = ((1+r)^t - 1)CL_0 \dots\dots\dots (14)$$

賃貸住宅経営の場合

$$C_2 = (CL_2 + CB_2) - CL_0 = ((1-\alpha)(1+r)^t - 1)CL_0 + (1-\beta)B_0(1-t/n) - L_t \dots\dots\dots (15)$$

また t期における更地の場合と賃貸住宅経営の場合の資産量の差は、式(14)～(15)より次式で定義される。

$$\Delta C_t = (CL_2 + CB_2) - CL_1 = (1-\beta)B_0(1-t/n) - L_t - \alpha CL_0(1+r)^t \dots\dots\dots (16)$$

ここで、経営期間 tと CL<sub>1</sub>, CL<sub>2</sub>, CB<sub>2</sub>の関係を Fig. 5に示す。賃貸住宅経営の場合、 $t_1$ 期以降は  $CL_2 + CB_2 > CL_1$  となり資産量は増加に転ずるが、借入金返済完了期 ( $t_2$ ) を境に減少または微増へと変化し、 $t_2$ 期前後の一定期間を除いては、更地の場合よりも資産量は少なくなる。これは貸家建付地における評価額の低減が作用するためで、地価上昇率が高いほど経年的にこの差は大きくなる。ただし、これは賃貸住宅経営期間中の関係であり、経営を停止し建物が除却されれば両者の資産価値は等しくなる。

以上から、賃貸住宅経営による各期の資産保全効果は次式で定義される。

$$E_c = \Delta T_c + \Delta C \dots\dots\dots (17)$$

また経営開始時から t期までの資産保全効果累計は

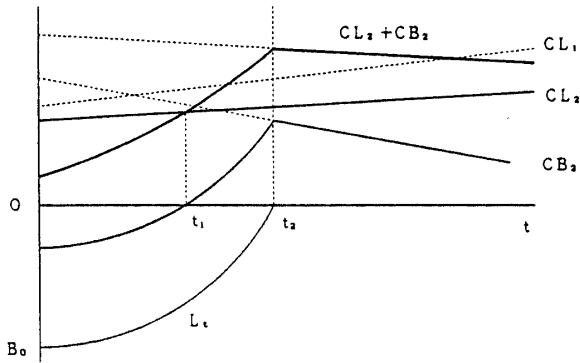


Fig. 5 Change of land and building property

次式で定義される。

1) 相続前の場合

$$E_{Cl} = \sum_{i=1}^t \Delta T_{Cl_i} + \Delta C_t \dots\dots\dots (18)$$

2) 相続後の場合

$$E_{Cl} = \sum_{i=1}^t \Delta T_{Cl_i} + \Delta C_t + \Delta T \dots\dots\dots (19)$$

3. 資産保全効果のモデルスタディ

3.1 経営モデルと仮定条件

次に今日の典型的な賃貸住宅経営タイプについて経

営モデルを設定し、資産保全効果の実現形態についてモデルスタディを行う。まず経営タイプとして、(CASE 1) 既成市街地の自営業者による経営、(CASE 2) 既成住宅地の一般雇用者による経営、(CASE 3) 郊外地の農家による経営、の3タイプを想定し、Table-1に示す条件を設定する。

土地面積・建物面積は住宅金融公庫「民間賃貸住宅調査(事業主体編)」の昭和58, 60, 62年版をもとに、「一般中高層建築物」、「土地担保中高層建築物」、「一般土地担保賃貸住宅」の三制度利用の最頻値を、また建設費は昭和62年版の平均値をもとに設定している。地価は福岡市の昭和63年度の公示地価をもとに、都心周辺部商業地、既成住宅地及び郊外地の単位面積当たり地価を設定した。CASE 1は建物資産に対し土地資産の割合が高いケース、CASE 3は逆に土地資産より建物資産の割合が高いケース、CASE 2は両資産の割合がほぼ等しいケースであり、この資産構成比の相違が資産保全効果に及ぼす影響を検討する。

この他の条件としては、建設費は全額借入により調達するものとし、経営開始後20年目に資産相続が行われ、25年目に借入金返済が完了、35年時点で経営を終了し賃貸住宅を期末に除却する場合を設定している。

3.2 資産保全効果の計測

以上の条件のもとに、各ケースについて固定資産保有税軽減額、固定資産増加額、相続税軽減額を算定し

Table 1 Applied characters of management types

ITEM	DIM.	CASE1	CASE2	CASE3
LAND SPACE	m <sup>2</sup>	550	600	1300
LAND PRICE	MANYEN /m <sup>2</sup>	60	20	10
BUILDING SPACE	m <sup>2</sup>	1500	1200	1900
CONSTRUCTION	MANYEN /m <sup>2</sup>	12	12	12
RISE RATE OF LAND PRICE		0.08	0.06	0.04
INTEREST RATE		0.0725	0.0725	0.0725
TERM	YEAR	25	25	25
TAX RATE OF REAL ESTATE		14/1000	14/1000	14/1000
TAX RATE OF CITY PLANNING		3/1000	3/1000	3/1000
ABATEMENT RATE OF BUILDING PRICE		0.2	0.2	0.2
ABATEMENT RATE OF BUILDING PRICE		0.3	0.3	0.3
DEDUCTION FOR SUCCESSION TAX	MANYEN	3200	3200	3200
PERSONAL ESTETE FOR SUCCESSION	MANYEN	10000	10000	10000

たのが Table-2 である。まず CASE 1 の場合には、地価水準が高くかつ地価上昇率も高い場合を設定しているため、経営開始後20年目の固定資産保有税軽減額の累計は9600万円と、他のケースにくらべ土地保有税の軽減効果が顕著である。一方固定資産増加額は貸家建付地の評価低減により、建物資産の増加分が相殺され2900万円のマイナスとなっており、借入金返済が完了する25年目においても資産額の差は拡大し、この傾向は経年的に増大している。また相続税軽減額は11600万円で、これも他のケースにくらべ高額であり、土地の相続税評価額の差が大きく作用している。以上から経営が終了する35年目には、建物除却費や入居世帯の転居補償費を無視すれば、固定資産保有税軽減額と相続税軽減額の合計は56000万円に達し、特に固定資産保有税の軽減効果が大きい。

次に CASE 2 の場合、CASE 1 に比較し当初の土地資産額は1/3程度と少なく、また地価上昇率も6%と設定しているため、20年目の固定資産保有税軽減額の累計は750万円と CASE 1 の1割にも満たず、相対的に相続税軽減額(2600万円)の割合が高くなっている。22年目以降この固定資産保有税軽減額は年間200万円を上回り以降も増加してゆくため、35年目の累計額は8021万円に達し、結果的には相続税軽減額の3倍の額となっている。また固定資産増加額は CASE 1 と同様、20年目の時点で更地の場合にくらべ6000万円の差が生じており、25年目の借入金返済が完了した時点で4400万円

までその差は縮小しているものの、以後再び拡大している。

最後に CASE 3 の場合、当初の土地資産額が建物資産額を下回っているため、固定資産保有税は建物の固定資産税・都市計画税の増加分が土地固定資産税軽減分を上回り、20年目の差額累計は更地の場合に対し2100万円多く、軽減効果は実現されない。地価上昇と建物評価額の低減により以後この差は縮小してゆくものの、35年目の時点においてもその累計は依然として127万円の差が存在する。また固定資産増加額は、20年目では他のケースと同様負の値をとるが、25年目には借入金返済が完了するため2400万円の増加を示し、建物資産額と土地資産の減少分を上回る。しかしその後は地価上昇による土地資産額の差が拡大し建物資産評価額が減少してゆくため、資産増加額は再びマイナスに転化している。したがってこのケースでは35年目の経営終了時には、資産保全効果は相続税軽減分のみから構成され、他の2ケースでの固定資産保有税軽減分の占める割合が高いのとは対照的である。

以上から、賃貸住宅経営による資産保全効果は、地価水準が高く建物資産に対する土地資産の割合が高い経営タイプでは、主に固定資産保有税軽減及び「貸家建付地」の評価低減による相続税軽減により実現され、一方地価水準が低く建物資産の割合が高い経営タイプでは、主に借入金残金控除と「貸家建付地」の評価低減による相続税軽減により実現されることがわかる。

Table 2 Results of simulation concern the effect on property protection

CASE 1	YEAR	20	25	30	35
	$\Sigma \Delta T_c$	9618	16902	27824	44731
	$\Delta C$	-28795	-37850	-60114	0
	$\Delta T$	11636	11636	11636	11636
	TOTAL	-7541	-9312	-20651	56367
CASE 2	YEAR	20	25	30	35
	$\Sigma \Delta T_c$	746	2180	4460	8021
	$\Delta C$	-6124	-4420	-8744	0
	$\Delta T$	2638	2638	2638	2638
	TOTAL	-2740	398	-1646	10659
CASE 3	YEAR	20	25	30	35
	$\Sigma \Delta T_c$	-2126	-1950	-1323	-127
	$\Delta C$	-3205	2379	-453	0
	$\Delta T$	2337	2337	2337	2337
	TOTAL	-2994	2766	561	2210

#### 4. まとめ

賃貸住宅経営に対する固定資産保有税軽減措置及び相続税軽減措置の存在は、賃貸住宅経営からの収益期待のみでなく、所有資産の保全を目的とし、節税対策の一環として賃貸住宅経営へ参入する階層を産み出す。特に所有土地資産量が多くかつその資産価値が高い場合には、賃貸住宅経営による固定資産税・相続税の軽減効果が大きく、また地価上昇率が高いほどその効果が発揮され、こうした階層においては、経営期間中は収益補完効果と固定資産保有税軽減効果により賃貸住宅経営の低収益を補完しつつ、将来的な相続税軽減効果と土地資産価値増加を期待するという行動様式が産み出される。

#### 注

- 1) 固定資産税軽減対象となる住宅の条件として、(1) 建物評価額の上限 (2) 床面積の1/2 以上が住宅であること (3) 居住用部分の面積が35㎡～165 ㎡以下であること(共同建ての賃貸住宅の場合)、が規定されている。
- 2) 相続税の市街地の宅地の評価は路線価額が採用されるが、賃貸住宅用地(いわゆる貸家建付地)に対しては、通常の宅地の評価×(1-借地権割合×借家権

割合)として算定される。通常、借地権割合は70%程度、借家権割合は30%程度に評価されるため、賃貸住宅用地の場合には、一般の宅地にくらべ2割程度評価額が低減される。

#### 参考文献

- 1) 森本信明, 民間貸家更新論(その1)-民間貸家経営における「くいつぶし型」の存在理由ならびにその影響に関する研究-, 日本建築学会論文報告集(昭和50年1月)
  - 2) 森本信明, 民間共同賃貸住宅の経営分析に関する研究(その1)-家賃の構成要素に関する検討-, 日本建築学会論文報告集(昭和53年6月)
  - 3) 森本信明, 民間共同賃貸住宅の経営分析に関する研究(その2)-市場家賃の決まり方についての検討-, 日本建築学会論文報告集(昭和53年7月)
  - 4) 広原盛明・他, 資産運用メカニズムからみた住宅供給に関する調査研究, 新住宅普及会・住宅建築研究所報1985(昭和61年3月)
  - 5) 木村光男, アパート経営の税制, 住宅 vol.36(昭和62年11月), pp38~43
  - 6) 中園真人・他, 民間貸家経営における収益補完効果の分析-民間貸家経営階層論I-, 日本建築学会計画系論文報告集(昭和62年11月)
- (平成元年10月14日受理)