

豊かな賃貸住宅居住と街づくりの実現に向けて

－国際比較に基づく定期借家権導入論－

都市開発部 主任研究員 篠原 二三夫

fshino@nli-research.co.jp

<要旨>

1. 昨年 12 月、自民党の定期借家権等に関する特別調査会によって、議員立法に向けた「定期借家権の創設に関する論点」が中間的に取りまとめられた。一方、借地借家法を所管する法務省は昨年 6 月、「借家制度に関する論点」を主要日刊紙やホームページに掲載し、企業団体、借家人組合等各方面の意見を求めた。しかし、その結果については各意見の概要が公表されただけで、法務省の借家制度改正に向けたスタンスは明らかにされていない。引き続いて検討委員会が行われているようだが、その内容は少なくとも一般には公開されていない。
2. 最近では、学識経験者、学会、民間企業団体、研究所などによる定期借家権導入に関する討論会、シンポジウムなどが頻繁に行われ、主要日刊紙の社説にも論評が掲載されるようになった。賛否両論が様々な立場から述べられ、法改正に向けた機運はこれまでになく高まっている。しかし、その導入推進にあたっては、賃貸市場の重要な参加者である現在および将来の（潜在的）民間賃貸住宅の家主・経営者や借家人らが、改正の動きをどう評価しているかが重要なポイントとなる。
3. 毎日新聞社が今年 2 月に三大都市圏の一般世帯を対象に行った調査によると、条件付きを含めて定期借家権の導入に賛成という人は 91%に達し、反対はわずか 4%程度である。日本住宅総合センターとアーバンハウジングセンターが公表した「空き家所有者の意識に関する調査」(2 月付速報)によると、持家を空き家としている家主の約 7 割が、契約期限までに無条件で住戸を明け渡してもらえる定期借家権を利用したいと考えている。当研究所が昨年 1 月に東京都の小規模賃貸住宅経営者に行った調査では、借地借家法について「名前だけ知っている」「まったく知らない」と答えた人が 59%もあり、定期借家権の導入についてまで詳しい意見を聞くような状況になかったことを思えば、わずか 1 年程度で隔世の感がある。
4. 自民党案では、現行借家制度の問題が家主による賃貸借契約の解約および更新拒絶に正当事由が必要（法 28 条）であることに凝縮されているため、定期借家権を導入すれば現行制度に起因する問題の多くが解決されるような印象を受ける。しかし、その導入は現行制度から見れば新たな賃貸借形態の導入にすぎず、既存の賃貸借契約が抱える諸問題への対応は、今後の課題として残ることを認識しておく必要がある。

5. 定期借家権を導入する場合、借賃増減請求権（法 32 条）は適用除外とし、家賃改定は原則的に市場家賃の動向に基づく当事者間の自由な合意に委ねるべきである。現行法でも家賃を一定期間値上げしない特約は可能だが、経済環境が大きく下方に変動した場合、借家人からは値下げ要求が可能という偏った条件が付いている。このほか、居住・事業用賃貸借の分離、更新通知等のあり方、中途解約、契約の譲渡・転貸借の扱い、特約の自由、敷金・礼金等の扱い、さらに司法判断における不確実性の排除などについて十分な検討が必要である。
6. 新たに定期借家権を導入しその特長を最大限に発揮していくためには、既にそれが社会に定着しているアメリカおよび導入効果が顕在化しつつあるイギリスの借家制度の比較分析が有効である。定期借家の場合、中途解約は、転貸借・譲渡制限の許諾など様々な特約によって契約時に合意されている。居住用賃貸借の敷金は慣行・適用法によって、家賃前払い等を除いて通常は 1～2 ヶ月程度である。一方、日本では敷金等の初期負担は、家賃の数ヶ月分にも及ぶ。このような大きな負担は、定期借家権を利用した住み替え意欲を減退させてしまう。
7. 正当事由を排除した定期借家権が立法化されれば、立退き問題の係争などにおける不透明な司法判断は自ずと排除される。しかし、その導入に伴い、不十分な理解や説明に基づく合意、必要条件の欠如などに伴う新たな紛争が増加する恐れがある。それを回避するために、居住用定期借家契約についてはその法定条件、必須合意事項を網羅した上で、契約自由の原則を確保した指定約款の使用を義務付けることを提案する。
8. 最後に、現行借家制度改正の問題が残る。昨年創設された「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」（密集法）によって正当事由を適用除外にできるのは老朽木造建築物に限られている。このため老朽化した RC 構造の商業ビル等が密集、混在する地域の再開発は引き続き容易ではない。災害に脆弱な都市基盤・機能の更新を促進するために、公正かつ適切な地域計画等を前提とする新たなビル版密集法を制定、実施していくべきである。
9. 定期借家権以外の新規契約については、正当事由の要件を具体的に列挙するとともに、改定家賃の判断を抑制主義から市場家賃主義に改める等、運用面の改正あるいは改善を行えば良い。将来の不確実性が少しでも排除されれば、賃貸物件経営者の供給へのインセンティブは高められることになるし、それだけ将来に向けた街づくりの柔軟性が確保される。

<目次>

はじめに	92
I. 高まる定期借家権創設への動き	92
1. 自民党による議員立法への動きと定借の意義	92
2. 遅れる法務省の対応	95
3. 学識経験者、各種団体の動き	96
4. 当事者不在の議論、誰が利益を得るのか	98
II. 様々な調査結果に見る国民意識の変化	99
1. 善意の無関心層が多い小規模経営者	99
2. なぜそうなのか1：潜在意識の中で情報を隠しリスクヘッジを行う業者	102
3. なぜそうなのか2：縦割り行政の弊害	103
4. 急に顕在化してきた定借ニーズ	106
III. 現行借家制度の問題点と自民党案の課題	110
1. 自民党案のねらいと全般的課題	110
2. 欠けている家賃・賃料抑制主義への対応	112
3. 定借導入にあたり検討すべき問題点	112
4. 定借に備わるべきその他の要件、弱者保護はどこに	116
IV. アメリカとイギリスの借家制度からのヒント、提案	118
1. アメリカの制度：フェアネスと街づくりの重視	118
2. イギリスの制度：民間賃貸住宅市場復活への道	122
3. 司法、行政による裁量の排除	125
4. 提案、日本に適した制度	126
むすびにかえて—— 現行借家制度改革への展望	128

はじめに

難問を解決してくれる「出羽の守」をご存じであろうか。「海外ではこんなことをやっている」「だから、日本でもそうするべきだ」と言えば、政策決定や経営判断に際し、比較的簡単に合意が得られることを皮肉った言葉である。しかし、諸外国には十分な経験があるのに、日本にはない制度を新たに導入しようとする場合、「出羽の守」はまだまだ頼りになる。

本論は、定期借家権（以下、その契約関係も含めて「定借」という）を軸に、新たな借家制度のあり方を検討した定借導入論である。そのあり方を考察するに当たっては、アメリカとイギリスの事例を参考にしている。ただ、「出羽の守」という批判を受けないように、日本と両国の借家制度をできるだけ詳しく比較し、日本の事情に適した定借、借家制度はどのようなものを提案したつもりである。

本論の構成について簡単に説明しておこう。定借の導入、現行借家制度の改正は、国民生活に深く関わる問題である。したがって、最初、これらに対する国民意識の変化、その高まりについて明らかにすべきであろう。この意識変化がなければ、定借導入の意義は薄れてしまう。

次に、自由民主党（以下、「自民党」という）による定借導入案が、現行借家制度の問題点⁽¹⁾にどのように対応しているのかを検討し、日本とアメリカ、イギリスの借家制度の分析を行いながら、日本にふさわしい定借および借家制度全般について検討し具体策を提案する。

最後に、定借導入では解決できない現行借家制度の今後の扱いについて論じることとする。

なお、本論はあくまでも筆者の調査・研究に基づく個人的見解である。

以降、本論では、便宜上、借地借家法のうち借家関連部分を借家法、借地関連部分を借地法と呼ぶことにする。

I. 高まる定期借家権創設への動き

1. 自民党による議員立法への動きと定借の意義

昨年12月19日、自民党政務調査会の定期借家権等に関する特別調査会によって、議員立法案の策定に向けた「定期借家権の創設に関する論点—中間的とりまとめ—」がプレスリリース

⁽¹⁾ 現行借家法には二つの大きな問題がある。ひとつは法第28条による。借家人が賃貸借契約の更新を望む場合、家主は「正当な事情（正当事由）がある」と裁判所に認められる場合でなければ、契約更新の拒絶を行うことはできない。解約の場合も同様である。裁判所は、正当事由の有無について判断する場合、家主の自己居住の必要性だけでなく、借家人はなぜ他の場所に移転できないのかというような、借家人の事情についても考量することとなっている。このため建物に居住している借家人の権利が強くなり、たとえ借家人の正当事由が認められても、多額の立退料の支払いが必要になることがある。

もうひとつは、法第32条の運用において継続賃料の抑制主義が適用されているという問題である。家賃の改定（継続家賃の決定）に際して紛争になった場合、不動産鑑定士が評価した適正家賃水準に、借家人の家賃負担能力を加味した相当の家賃が改定家賃として定められることが多い。このため一般に、改定家賃は新規家賃、市場家賃を下回るが多かった。

この二つは、いわば司法の裁量に基づいた判断による問題であり、合理性と透明性に欠けた、結果予測が困難な規制である。

された。創設に向けての論点を公開することによって広く関係者の意見を聴取し、法案に反映させて行こうというのがその趣旨である。各論点には賛否両論が併記されており、それらを踏まえた上で、基本的枠組みと考え方が示されている。その軸となるのは新規契約だけが対象で既存の契約には適用しない、当事者間で合意する限り完全に自由な定借の導入である。

現在、自民党は各界の意見をほぼ集約し終わったところであり、今後、与党内の調整を経て具体的な法案策定にとりかかり、6月の通常国会にかけるのが目標という。この中間報告で掲げられた定借導入の意義と効果は次のとおりである（図表－1）。

図表－1 自民党案における定借導入の意義と効果

- (1) 現行借家制度における解約制限は、良質な借家の供給を阻害する大きな要因である。
- (2) 21世紀にふさわしい国民の豊かな住生活を実現するためには、自由市場の機能を活用して良質な住宅を供給することが必要である。
- (3) このため、新規の契約から、従来の借家制度に加え、期限が来れば契約が終了する「定期借家権」を選択できる新しい制度を創設する。
- (4) 新制度の創設によって、以下のような効果が期待できる。
 - ① 良質な持家ストックの借家としての流動化が進む。
 - ② 広い新築借家については、収益の見通しがつくことによって、供給促進のインセンティブになる。
 - ③ 家主・借家人の双方の選択肢が拡大し、高齢者等の弱者も家を借りやすくなるなど居住の豊かさの増進に寄与する。
 - ④ グローバル・スタンダード化による投資環境の改善が図られ、良質なまちづくりや担保不動産の流動化に寄与するほか、良質な賃貸住宅等の供給が促進され、内需拡大による経済効果が期待される。

自民党案は、「現行借家制度の解約制限は良質な借家供給を阻害する」ことを前提においており、ここで良質な借家供給は本当に阻害されているのかどうかという議論が生じよう。この基本的な論点については、定借を推進する経済学陣営とそれに慎重な法学陣営の間で既に幾度も激論が繰り返されてきた。その経緯⁽²⁾と筆者の研究⁽³⁾からしても、現行借家法による供給抑制効果は否定できない。家主にとって決して有利とは言えない制度が、新たな賃貸住宅経営にネガティブなインセンティブを与えることは一般論としても明白である。

ただ、留意すべき点は、供給抑制は、賃貸住宅の戸数ではなく一戸当たりの延べ床面積の狭さとなって顕在化する点である。現行の借家法の下では、いったん家を貸したら戻ってこないおそれがあるので、家主は、特にその懸念の強いファミリー型住宅を敬遠し、卒業すれば退去する学生や異動・転居の多い単身サラリーマン、新婚世帯などを対象とした狭い賃貸住宅建設を一般に好む。さらに、継続家賃抑制主義⁽¹⁾によって家賃の値上げが難しい状況で借家人に長期間滞在されるよりも、学生や単身者などの短期滞在者を対象とし、入退去の度に市場相場に

(2) 『都市住宅学 14号』(96年6月)の「特集2 借家制度が住宅市場に与える影響」が詳しい。

(3) 拙稿(1996)、中神他(1997)参照。

合わせて自由に新規家賃を設定できた方が採算的には有利と家主は判断する傾向がある⁽⁴⁾。

これまで戸数の上では、民間借家は十分に供給されてきたが、その平均戸当たり面積は全国で約 45 m²にしかすぎない⁽⁵⁾。これに対し、イギリスは 88 m²、ドイツ 75 m²、フランス 77 m²、アメリカ 111 m²（長屋・共同建てを除く）である（図表-2）。

山田（1998）は、「ファミリー型民間賃貸貸家経営の低迷を借地借家法の結果として説明する議論は、土地・住宅の市場特性やその歴史的経過を無視した恣意的な議論」とし、「日本の特徴は、テニユア間の規模格差の大きさだけではなくて、むしろ民間賃貸住宅だけでなく、持家も含めて規模が小さいことにある」と言い切っている⁽⁶⁾。

しかし、日本全国の持家の平均戸当たり面積は約 122 m²、関東臨海でも約 101 m²、イギリス 102 m²、ドイツ 122 m²、フランス 112 m²、アメリカ 158 m²（長屋・共同建を除く）という状況でそのように言えるのであろうか。多少のデータ特性の違いはあっても、このように日本の借家だけが他国と比べての異常に狭い事実は、直接的にも間接的にも正当事由制度、家賃抑制主義からなる現行借家制度の影響としか言い切れないというのが主だった経済学者らの見解⁽⁷⁾である。

⁽⁴⁾ 福井（1995a）を参照。その後数多くの論争が行われ、借家法によるファミリータイプの住宅抑制効果については、抑制効果ありということで一応の決着をみている。これに対する主要な反論のひとつに、広い賃貸住宅供給が少ないのは、家賃負担が一般勤労者の予算制約を超えるからというものがある。しかし、この場合、安価な家賃で広い賃貸住宅を供給できない構造的な問題があり、その構造的な問題に占める借家法の効果が大きいことを忘れていない。そもそも家賃が高いのは、現行借家制度による問題ということである。定借が導入されると、市場メカニズムによって、単位家賃が引き下げられるか、同じ水準でも戸当たり面積の拡大を含む住宅の質が改善されなければならない。その他、借家法の影響があるならば、広い賃貸住宅ほど単位家賃は高くなるという点に関する福井-森本論争、持家率の高さが原因という岩田-森本によるキャピタルゲイン論争などがある。いずれの場合も軍配は経済学陣営に上がったものと判断する。

⁽⁵⁾ 1993年の住宅統計調査では、関東臨海の民間借家の戸当たり面積は約 36 m²にすぎない。

⁽⁶⁾ 山田（1998）は、民間賃貸住宅の規模の問題よりも、借家制度の抱える本質は、「建築自由の原則」によって利用転換が開発当事者にゆだねられる関係の中では、賃借権がほとんど唯一の障害として現れてくる点にあり、「高度利用」「有効利用」に意欲的な所有者は強い賃借権のハードルに立ち向かわねばならないし、「低度利用」に供されている土地所有とこれに付随する賃借権の双方が都市再開発の阻害要因として現れると主張している。さらに、土地所有に関する利用独占と所有独占といった二重独占論から、実現されるべきは定期借家権の設定による正当事由条項の廃止ではなく、二重独占の廃止を基盤とする正当事由条項の止揚であるという結論には、その実現性は問われるものの共感するところがある。

⁽⁷⁾ 久米（1996）がこのあたりを詳しく解説している。また、拙稿（1996）、中神他（1997）では、①現行借家法の正当事由と家賃抑制主義によって市場家賃と継続家賃との差が著しく乖離していた事実を反映した賃貸住宅市場の需給モデルを推定（パネルデータ使用。家賃の需要モデル、着工戸数と着工面積の二つの供給モデルから成る）、②推定開始時から借家制度改正によって、継続家賃は市場家賃に収斂したと仮定、③パラメーターは一定という仮定のもとで、モデルに初期値を与え、現在までのシミュレーションを行った結果、借家法改正によって、地域的ばラツキはあるものの、賃貸住宅の戸当たり面積は大きく改善し、家賃も低下、横這い傾向になることが示された。

図表－2 戸当たり床面積の国際比較

	借家平均 (㎡)	持家平均 (㎡)	全体平均 (㎡)
日本	45	122	92
イギリス	88	102	92
ドイツ	75	122	93
フランス	77	112	95
アメリカ	111	158	151

(注)壁芯換算値による比較。アメリカは長屋建、共同建を含まない。イギリスは推計値。
 (資料)建設省住宅局住宅政策課監修「住宅経済データ集」平成9年版

さて、自民党案の定借導入によって期待できる効果のうち、(4)①の「良質な持家ストックの借家としての流動化が進む」という点について、八田(1997)は次のような場合を想定している。

- (a) それほど広い持家を必要としない高齢者の豊かな住宅ストックが老後の生活を支えるフロー所得の確保のために使われる場合
- (b) 人に貸すとなかなか戻らぬため、人口減少によって空き家になった地方の持家が大都市圏住人のセカンドハウス(賃貸)として供給される場合
- (c) 転勤期間の貸家となる場合
- (d) 住宅価格が低下して買い換えができなくなった持家層が新たな持家を買換えるために、従前の持家を貸家として供給する場合

いずれもその程度はあれ納得できる効果である。特に(c)は転勤の多い金融機関に勤める方には良く理解できる効果であろう。

②は、広い住宅を貸しても居座られる懸念がなく立退料も発生しないという点で当初から主張されてきた効果である。自民党案には、定借を既存の賃貸借契約に遡及して適用する意図はないため、実施されれば、その効果は新規の借家供給に限定される。

③は、定借の導入による選択肢の拡大はもちろんであるが、借家人が高齢者の場合でも家主は借家権の相続問題を気にせず貸せるため、現行借家法のもとで生じている貸し渋りが減少するという点である。高齢者がひとりで暮らす場合、万一の場合が想定され、事後の対応が面倒なので貸しにくいという事情もあるが、それは現行法のもとでも同じである。逆に定借を用いて、介護付きの高齢者向け賃貸住宅を提供するという家主が出てくる可能性がある。

④は、定借による賃貸借契約を結ぶことによって、安定収益が確保できるようになれば、賃貸住宅等の証券化が可能になると言うことである。

2. 遅れる法務省の対応

自民党が議員立法に着手するまでの法務省の対応について振り返ってみよう。

現行の借地借家法は91年に改正されたもので(92年施行)、借地権には新たに定期借地制度が設けられた。当時、そのほかに、借家法にも事業用定借を設ける案が直前まで検討されたが、零細店舗にも適用するかどうかの議論が決着せぬまま、結局は見送られてしまった。

このため 94 年 7 月の「今後の規制緩和の推進等について（閣議決定）」、95 年 3 月の「規制緩和と推進計画（閣議決定）」、同年 12 月の行政改革委員会の「規制緩和の推進に関する意見」では、賃貸借契約における正当事由制度の問題点が指摘され、今後法務省において「いわゆる定期借家制度についての検討を行う」こととされていた。

法務省は 95 年 6 月に私的な「借地借家等に関する研究会」を設置して、この検討を進めていたようであるが、非公式に伝わってくる法務省の見解は、「改正から 3 年しか経っていない借地借家法を再び改正するのはいかなるものか」という消極論だけであった。

1996 年 10 月 9 日、経済審議会の行動計画委員会土地住宅ワーキング・グループは、土地住宅政策に関する構造改革の推進についての基本的考え方および具体的提言を公開し、定期借家権の導入もその中に明確に唱われた⁽⁸⁾。

法務省の動きはそのような状況下でも遅かったが、97 年 6 月 13 日になり、突如、前述の私的研究会による「借家制度に関する論点」を主要日刊紙や同省のホームページに掲載した。その趣旨は、この問題は、国民生活に深くかかわるものであることから、本研究会による現段階の検討状況を示し、広く関係各界からの意見を聴取するために、借家制度等に関する論点および考え方を取りまとめて公表するということであった。

同研究会は、97 年 9 月末を目途に各方面からの意見、提案を求め、各企業団体、貸主・借主団体、弁護士会、大学、消費者団体などが意見書を出したようである。しかし、この結果について、法務省は同年 12 月に「一借家制度等に関する論点一に対する意見照会の結果等について」という各意見の概要書を公表しただけで、自らのスタンスを明らかにすることはなかった。

3. 学識経験者、各種団体の動き

このような法務省の対応に、前述の土地住宅ワーキング・グループの座長である岩田規久男上智大学教授は、「（法務省は）定借の創設に対して消極的になるような論点整理を行っており、意見照会のための論点整理としては不適切」「経済学の専門家を欠いた法務省の研究会が定借に関する法改正に当たることは、能力的にみても中立性の観点からも不適切」という厳しい批判を行った。これを受けて、法務省は小林重敬横浜国立大学教授や岩田一政東京大学教授らを新たに研究会に加え、現段階では、年度末に向けて賛否両論併記の報告書をまとめているようである。ただ、この経過は少なくとも一般には公開されていない。

1997 年 10 月、超党派の国会議員や学識経験者などで構成する 21 世紀政策構想フォーラムの法律プロジェクトチームは、法務省の動きに業を煮やし、定借の法制化にあたり立法府主導型を求めるアピールを採択している。アピールは阿部泰隆神戸大学教授、玉井克哉東京大学教授、福井秀夫法政大学教授ら 5 名の連署による。

一連の動きにおける学識経験者の役割は大変重要であった。定借導入を推進する経済学陣営とそれに慎重な法学陣営が対峙する構図の中で、改正に向けた活動だけに最初は前者が議論の主導権をとっていた。しかし、次第に後者も啓発され、民法、行政法などの先端的法学者あるいは実務に詳しい弁護士など法曹界の識者が様々な形で議論に加わり、それこそ忌憚のない激

⁽⁸⁾ この提言は予め関係各省庁と調整した従来型のものではなく、学識経験者、有識者の率直な提言をとりまとめそれが公表されたと言う点で画期的であった。

論を交わしたことは、日本の今後の立法プロセスを考えると非常に意義深い。

各企業、民間団体も法務省あるいは自民党のヒアリングに積極的に応じ様々な見解を述べている（図表－3）。企業団体は概ね定借の導入には賛成しているが、特徴としてみられるのは、非居住用建物については完全に自由な契約関係を認めて欲しいという点である。一方、既存の居住用・事業用建物の扱いについては、正当事由に自己使用を明記したり、都市計画事業による場合、老朽化建物関係の事由を追加拡大すべきという主張がある（不動産協会）。自民党案が当面の策として、定借導入一本に的を絞っているのに対し、企業団体の意見は既存の賃貸借関係にも言及し、改正を要求している。このような業界の対応は、既存の賃貸借関係の存在が、現実に都市機能の更新を著しく損ねるといふ深刻な状況をもたらしており、その排除が新たな街づくりのためにいかに必要かを表しているものと考えられる。

図表－3 定借導入に関する各関係団体の見解

各団体名	見 解
経済団体連合会	<ul style="list-style-type: none"> ・定借の導入（現行法の期限付建物賃貸借は効果がない） ・「市街地再開発事業、土地区画整理事業等の都市計画事業による権利変換または換地では、立地条件・構造等の理由から借家関係を継続することが困難と認められる場合」を正当事由に追加。 ・非居住用の賃貸借の場合、更新拒絶又は解約に正当事由は不要とする。
不動産協会	<ul style="list-style-type: none"> ・定借の導入、正当事由を維持するとしても、生業用の借家や零細な個人業者の借家を除く非居住用建物の賃貸借については適用除外とする。 ・居住用は賃貸人の自己使用、一定親族による使用を正当事由として明記。 ・市街地再開発事業や土地区画整理事業等への都市計画決定、区分所有建物の5分の4以上の賛成による建て替え決議など、正当事由を拡大する。
日本ビルディング協会連合会	<ul style="list-style-type: none"> ・新規の契約を対象に、新たな選択肢として、居住用・事業用を問わず、定借の創設が必要。一切限定条件を付けない形で導入する。 ・事業用、居住用を分けて異なる取扱いをする場合は、事業用については契約の自由を貫徹させる。正当事由制度の適用を除外する。 ・事業用、居住用を問わず、既存の契約を含めて建物改築の必要性、相当性がある場合を正当事由として明確に規定する。
住宅生産団体連合会	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の老朽危険、狭小、機能劣化を正当事由に付加。自己使用の居住の範囲を拡大する。 ・定借の期間は居住用：5年、非居住用：3年。 ・居住用については、導入当初は50㎡以上の延べ床面積を対象とする。
日本高層住宅協会	<ul style="list-style-type: none"> ・非居住用建物の正当事由制度を廃止（既存建物にも遡及適用する）。 ・居住用については、範囲を明確化、拡大した上で、正当事由を存続させる ・定借の導入には賛成、賃料改定は市場に委ねる
日本賃貸住宅管理業協会	<ul style="list-style-type: none"> ・定借の導入には賛成（良質な住宅が増える／借家法の適用を避けていた潜在的貸家供給予備軍が出てくる／価格下落で売却できないマンションが賃貸市場に出てくる）
都市農地活用支援センター	<ul style="list-style-type: none"> ・定期借家権によって、借地だけでなく借家についても期限の有用化が図れるため、土地所有者の定借に関する不信感を払拭させる。 ・定期借家権の導入によって定期借地権の活用が進む。
全国借地借家人組合連合会	<ul style="list-style-type: none"> ・借家の大半は短期契約なので、新制度が導入されれば、貸主は数年ごとに改定家賃による新規契約を迫り、拒否したら立退きを求めることが可能になる。収入の少ない高齢者や母子家庭等の住宅弱者を切り捨てるもの。
日本弁護士連合会	<ul style="list-style-type: none"> ・定借導入には反対。家賃の増額や更新料の請求が一方的でも、賃借人は契約終了を恐れて受け入れざるを得ない。

（資料）不動産経済通信、住宅新報、主要日刊各紙などから作成

借家人の立場を代表している全国借地借家人組合連合会、日本弁護士連合会は、定借の導入に懐疑的である。定借は新規契約だけに適用されるということであっても、定借が導入されれば、やがて力関係から従来の賃貸借契約は排除されるとともに、家賃値上げを一方向的に突きつけられ、家賃の負担が困難であれば退去させられる懸念を訴えている。

4. 当事者不在の議論、誰が利益を得るのか

最近では、経済学者と法学者を中心とする学識経験者、賃貸住宅市場および事業用賃貸市場関連の各種団体による借家制度改正に向けた討論会、シンポジウムなどが頻繁に行われ、主要日刊各紙にも特集記事のみならず社説等で借家法改正問題、定借導入に関する論評が掲載されるようになった（図表－4）。賛否両論が様々な立場から述べられ、法改正に向けた機運はこれまでになく高まっている。

図表－4 主要日刊紙・専門紙の論説など

新聞名	論説内容
日本経済新聞 ニュース複眼 97.9.16 「商業ビルにこそ導入」	<ul style="list-style-type: none"> ・定借は商業ビルに適している。 ・大地震の災害などを念頭に置くと、既存のビルでも契約更新時に定借を選択できるようにしてもいいのではないか。 ・証券化による不動産投資の促進のため、定借という世界標準にのっとった商慣習を確立すべきである。 ・賃貸住宅の定借を後回しにしてもいいというわけではない。反対論があるからといって官僚や政治家がこそくな議論を持ち出さぬようにクギを刺しておく。
日本経済新聞 社説 96.10.20 「定期借家権導入に向け環境整備を」	<ul style="list-style-type: none"> ・広い良質の賃貸住宅を新規に建設してもらうという意味で、家賃の値下がりが期待できる定借導入賛成。 ・議員立法は民主政治の本来の姿であり、内容の当否はさておき好ましい。 ・自民党案で住宅弱者保護を定借と同時に講ずるとしている点は現実的。しかし、居住用はファミリー向け賃貸住宅だけに限って新規契約の際、当事者が合意すれば定借を導入するとの案を提示する。いま不足しているのはそうした住宅だし、争点の「住宅弱者」が住む狭い家を定借の対象からはずしてもさほど困ることはない。具体的には75㎡以上でいい。 ・しっかりした住宅弱者の救済策が整備され、定借の利点が社会に認知されたら、面積の制限は撤廃したらいい。
住宅新報 社説 97.10.14 「多彩な賃貸住宅出る市場に」	<ul style="list-style-type: none"> ・制度疲労ともいわれる日本経済の閉塞状況を打破するには、簡潔で大胆な方向を志向すべきで、自民党案を支持する立場に立ちたい。 ・真の弱者対策は保護ではなく、市場の幅を広げ、多くの人たちに市場に参加する機会と、努力すれば豊かになるというプレーヤーとしての喜びを持たせることである。低所得者や高齢者を固定的概念で一律に弱者ととらえ、つねに一定量の存在を前提とした福祉政策をとるのはもうやめるべきである。 ・定借導入により、従来型借家との競合が行われ、賃貸市場や多様な展開を見せることになる。賃貸でも分譲でも良質な住宅をより安く提供できる供給者だけが生き残れるはずである。

これまで述べたように、学識経験者および関係企業団体、関係議員、特定の行政関係者は非常に精力的に借家法改正、定借導入に向けた議論を展開してきた。しかし、定借導入の推進にあたっては、賃貸市場の最大かつ重要な参加者である現在および将来の（潜在的）民間賃貸住宅の家主・経営者や借家人らが、改正の動きをどう見ているかが重要なポイントとなる。この点がある程度明確にならなければ、定借導入論は当事者不在の議論となり、誰が利益を得るのかが分からなくなる。

II. 様々な調査結果に見る国民意識の変化

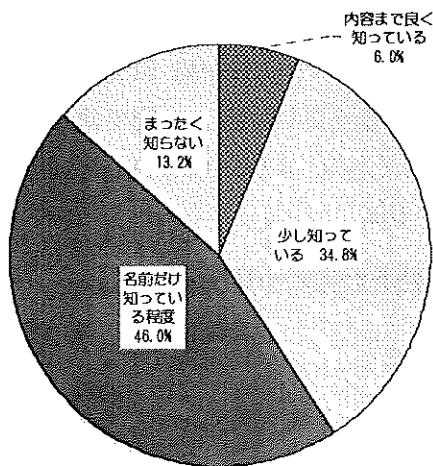
1. 善意の無関心層が多い小規模経営者

1997年の1月、当研究所では、東京都の賃貸住宅経営者を対象に個別訪問面接聴取法によって意識調査を実施し、借家法などに対する経営者の認識を確認した。ただし、この調査では株式会社形態の経営者、事業用の賃貸経営を含む経営者、法人契約戸数が全戸数の半数を超える経営者は除外し、最終的には250人の小規模経営者を調査対象とした⁽⁹⁾。

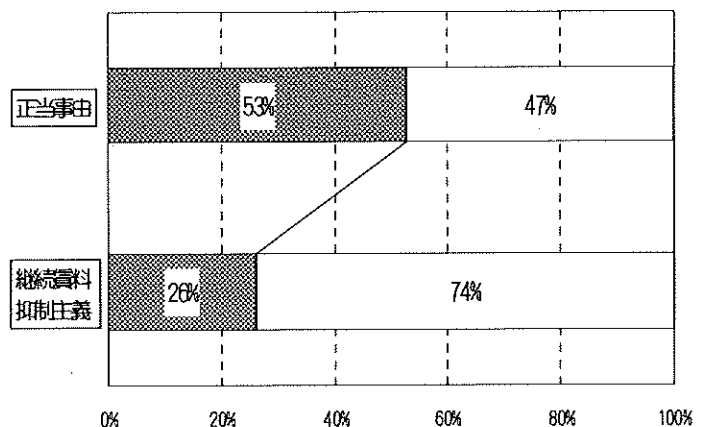
このうち60歳以上の高齢者は全体の6割強、賃貸住宅経営専門は全体の6割弱を占めており、1棟のみの所有者は全体の78%となっている。1DK~1LDKの戸数が719戸で最も多く、次いで2DK~2LDKが483戸、3DK~3LDKは102戸、ワンルームタイプは364戸、計1,668戸という結果になった。4DK以上の間取りは見られなかった。経営者ひとり当たりで平均6~7戸程度を運営していることになる。

まず、借家法の認知状況について聞いたところ、「内容まで良く知っている」「少し知っている」は各々6%、35%であり、法の中身まで多少は知っている人は41%しかいない。一方、「名前だけ知っている」「まったく知らない」は各々46%、13%であり、法について実質的な知識を持たない人が59%に達している(図表-5)。

図表-5 借家法の認知状況



図表-6 正当事由・継続賃料抑制主義の認知状況



正当事由制度については約53%(図表-6)の人が「知っていた」と回答している。彼らにどのようにしてそれを知ったかを聞いたところ、「書籍、雑誌、新聞等で読んだ」が最も多く66件、「不動産会社から教えてもらった」が46件が次に多く、「その他」13件、「立退きト

⁽⁹⁾ 東京都を6ブロックに分け、各ブロック毎に5~6地区をランダムに抽出(32地区)。各地区の中心に位置する番地・号から住宅地図にしたがい反時計回りに巡回し、当たった民間賃貸住宅を訪問し、面接聴取法により実施した。総訪問件数は1,432件。うち、調査を了承してくれたのが526件である。ここから①個人経営または有限会社、合名・合資会社による経営であること、②居住用の賃貸のみであること、③法人契約戸数が全戸数の5割未満であるという条件を満たす回答250件を得て分析の対象としている。

ラブルがあったから」と答えた人は 11 人いた（複数回答、その他理由は 10 件以下）。正当事由制度によるトラブル、つまり立退き問題は、経営者にとって比較的強い関心事であるはずなのに、実際には半数近くがそれについて知らない。

継続賃料抑制主義に至っては、26%しか認識していない（図表-6）。継続家賃の改定時に満足な結果が得られたかという質問を行ったが、これに対しては、市況低迷の影響を受けて「バブル崩壊後は改定できなくなった」が多く 34%、次に「満足できる程度に改定できた」23%が続いているが、興味深いのは、「今まで改定したことがない」22%、「もともと十分な改定はできなかった」21%という回答も多いことである。これらについては建築時期の新しい物件では当然であるが、昭和 40 年代中頃以前に建築された建物にも多い。

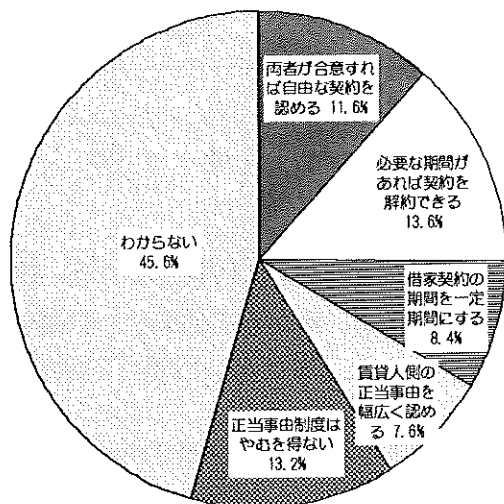
このような結果から、小規模経営者の多くは、借家法についてはあまり関心を持っていない、もしくは単に情報を持っていないという様子が見えてくる。先の家賃を改定したことがない理由として「経済状況の悪化」（77 件）などが主にあげられている中で、「家賃を上げすぎると借家人が気の毒だから」（26 件）という善意あふれる理由もかなり支持されていた。

さらに、経営者に対して、正当事由制度、賃料抑制主義について簡単に説明し、それらに係わる想定質問を行った⁽¹⁰⁾。

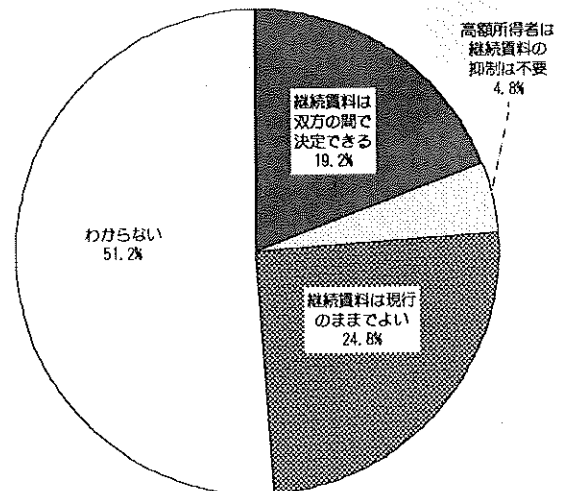
正当事由制度の望ましい方向性について聞いた結果（図表-7）、「わからない」という回答が約 46%を占めた。これは限られた情報による判断としては仕方ない選択であるが、「正当事由制度はやむを得ない」が約 13%程度であるのに対し、「両者合意の上で自由な契約を認める」「必要な期間があれば契約を解消できる（事前通知）」「借家契約の期間を一定期間にする（定借）」「賃貸人側の正当事由を幅広く認める」などの改正を支持する人は 41%いる。

継続賃料抑制主義の望ましい方向性についても、「わからない」という回答が約 51%を占めた。ただし、「継続賃料は現状のままでいい」が 25%で続き、「継続賃料は双方の間で決定できる」19%、「高額所得者は継続賃料の抑制は不要」5%となっており、「わからない」を除けば、現状維持派と改革派が拮抗した状況になっている（図表-8）。

図表-7 正当事由制度の望ましい方向性



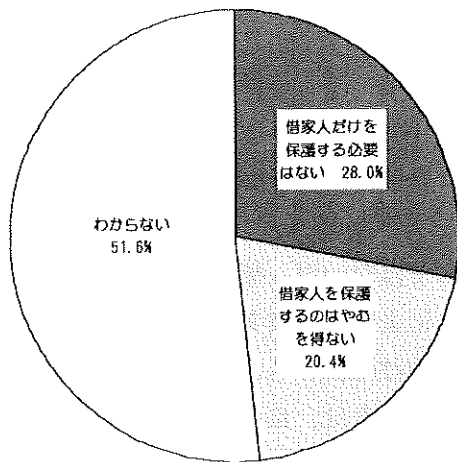
図表-8 継続賃料抑制の望ましい方向性



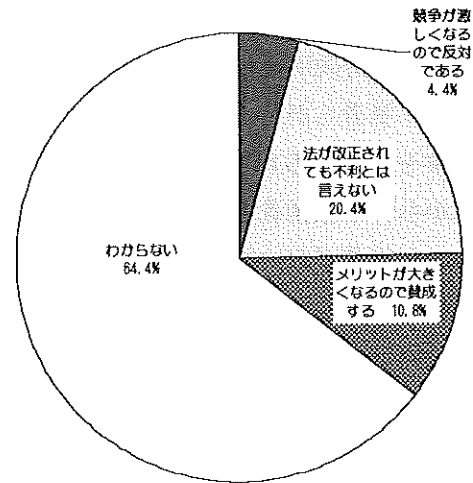
⁽¹⁰⁾ 調査対象への説明内容はほぼ脚注(1)と同じである。実際にはできるだけ回答にバイアスを与えたり、調査員の見解が混じったりしないように、説明内容はカードに記載の上、調査対象者に読み聞かせて理解いただく方法をとっている。

借家人保護と借家法改正に対する考えについても聞いた。前者の場合（図表－9）、「わからない」は52%もいるが、「借家人だけを保護する必要はない」は28%と、「保護はやむを得ない」20%をやや上回っている。

図表－9 借家人の保護について



図表－10 借家法改正の方向について



後者の場合（図表－10）、「わからない」がさらに増え64%に達する。ただ、回答者のうちで、借家法が改正されると「競争が激しくなるので反対」と答えたのはわずか4%であり、残りは「メリットが多くなる」もしくは「法改正によって不利になるわけではない」という見方をしている。

この調査から明らかになったことは、調査当時において、少なくとも小規模経営者はあまり借家法に関する情報をもっていなかったことである。改正に向けた動きとか、定借の概念に至ってはほとんど見えていなかったものと判断できよう。しかし、正当事由のあり方については「わからない」を除けば、改正を支持するものが多く、今後経営者が借家法について情報を得ていけばいくほど、支持者が増える可能性は指摘できよう。

小規模経営者のかなり多くの人々は、借家人との現在までの関係を大事にしているという結果も見えている。澤野（1996）は、多くの善良な中小規模家主は決して定借を望んでいないと指摘している。これに対し、経済学陣営は総じて、既得権を持ち競争激化を望まぬ既存家主は、新たな家主の参入を好まぬことから、それは当然の反応という立場をとる。そして、そのような既存家主によって新規参入が拒まれることが問題という指摘を行っている。

経済学陣営の見解ほどではないにしても、それ以前の問題として、十分な情報と判断力を持った賃貸住宅経営者はあまりいないという仮説が今回の調査から提示できよう。ビジネス感覚豊かな経営者は戦略的に既得権の確保に努めるであろうが、実は調査結果のように、単に善良な家主が多数市場に存在するという可能性も無視できない。しかし、仮に善意であったとしても、その存在が新規参入者を拒み、都市の機能更新を停滞させているのである。この点、経済学陣営の指摘は的を得ている。

しかし、なぜ借家法を知らない賃貸住宅経営者が多かったのであろうか。

2. なぜそうなのか1：潜在意識の中で情報を隠しリスクヘッジを行う業者

小規模賃貸住宅経営者と言っても、入居者の募集、新規・継続家賃を決定する場合は不動産業者の情報に頼らざるを得ない。初めて賃貸住宅を建設する場合、住宅建設会社（ビルダー）は、経営者のために採算確認を行うだけでなく、借家人を斡旋したり、場合によっては経営管理を引受け、家賃や空き家保証を行うこともある。したがって、そういった家主は借家法などの事情に疎いかもしれないが、筆者は経験豊富なビルダー、不動産業者は当然彼らにそのようなリスクを十分説明するものと考えていた。

しかし、筆者らが行ったヒアリングによると、業者は常に家主に借家法のリスクを説明した上で仕事をしているわけではなさそうである（図表-11）。今回のヒアリングは大手中心であることから、中小業者の場合、この傾向はさらに強まる可能性がある。

顧客から相談がない限り、敢えて業者側から借家法の問題に立ち入ることはない。借家法上、実質的に意味がないという説明を家主にしているわけではないが、契約書上では両者からの事前通知で解約可能としたり、法人契約を導入することによって、業者は家主が借家法のリスクを意識しなくてもすむようにしている。建物の寿命が伸びたことも、家主による将来の建替え時点における問題認識を希薄にさせている。その反面、業者は、自ら借家法による立退き問題等のリスクを負うつもりはない。

図表-11 賃貸住宅市場関係者へのヒアリング記録

ヒアリング先(匿名)	内 容
ビルダー A (業界 5 位以内) 1997. 2. 26	<ul style="list-style-type: none"> ・家主の関心事は家賃収入の確保であり、家賃滞納など、管理上の様々な問題が生じにくい法人契約を基本としている。15 年の家賃保証（手数料は高くなる）などで家主側のニーズに対応している。この限りでは、家主が借家法を意識することはまずない。 ・現在扱っている物件の従前用途は農地がほとんど。立退きを伴う物件は手間と効率の問題から原則として扱わない。ただ、中には建替え物件もある。その場合、家主サイドでの立退き交渉終了を条件とし、実際の立退き実務には関与しない。入居者立退きには相当な労力を使う。建替えはやる気のある家主でないとなし。 ・借家人の立退きが認められる正当事由としては、第三者（日本建築協会等）による耐震診断の結果、構造上問題があると認められた場合もしくは自己使用できる唯一の資産であることを前提とした用途変更だけ。 ・そもそも、家主が契約書に記載されていること以上のリスクを負わされていることに問題がある（書面上では双方の事前告知があれば契約解除可能としている）。ただ、そのようなリスクをいちいち説明しているわけでもない。 ・立退き問題を緩和するためには、算定式を明確にすること、入居者の回転を阻害している礼金をなくすことが必要。
ビルダー B (業界 5 位以内) 1997. 2. 28	<ul style="list-style-type: none"> ・都市周辺農地での建設に特化した戦略をとっている。都心部の木造賃貸密集地帯での賃貸住宅建替え需要が出てくるかもしれないが、当社にとってメリットは少ない。 ・家主側の経営上の最大の不安は、長期にわたる安定的経営確保のための入居者確保。そのため一括借り上げ制度、新築時保証制度などでバックアップしている。 ・最近では、都市中心部の土地や老朽アパートの建て替えに関する家主の相談が出てきている。しかし、まだノウハウがないため立退きに取り組むつもりはない。立退料算定のサポートをする程度にとどまるが、その算定には根拠がなく難しい。 ・新規の物件、うまく管理できている物件について、一般に家主から将来の立退き問題について相談を受けることは少ないし、こちらから敢えてお話しすることはない。 ・定借は既存契約への適用は難しいと考えられるため、正当事由の明確化の方がより既存の物件建替えを促進させるのではないかと。
賃貸住宅管理会社 A 1997. 5. 13	<ul style="list-style-type: none"> ・管理物件への入居者は法人契約が 60~70% を占めることに特徴がある。大企業による一括借り上げ物件も多数ある。 ・当社の扱う物件は新しいので、建替えのための立退き問題は顕在化していない。 ・当社の基本的な賃貸借契約では借家人、家主双方からの解約条項を盛り込んでいる。賃貸人側の理由で解約する場合には、賃料の 6 ヶ月分程度の立退料で解決するのが一般的となっている。このため通常の業務で借家権を大きく意識する場面は少ない。 ・最近では管理業の確立によって、家主側の経営不安は低減されている。新築物件の家主は代替わりしている場合も多く、以前のような「貸したら一生帰ってこない」賃貸住宅に対する悪いイメージがない。メンテナンスさえしっかりやっておけば、躯体耐用年数の 60 年以上は建て替えずに済む。このため家主側は借家法を意識していない場合がほとんどで認識も薄い。 ・通常の賃貸借契約書は借り主側に有利な内容となっているので、逆に立場の弱い貸し主側の立場を少しでも強めるため、双方からの契約解除が可能な条項を付ける等契約内容に工夫している。

考えてみれば、常に立退きの問題が生じるわけではないし、そのような助言を行うと、逆に投資意欲が減退する可能性がある。一定額のコストとして予測できない以上、業者が立退料まで保証するわけにはいかないことは理解できる⁽¹¹⁾。

ただ、ヒアリングの結果に、契約時に立退料が発生した場合は家賃の6ヶ月程度に約定しておくという事例があった。これは必ずしも借家人には不利とは言えない特約なので有効と考えるべきかもしれない⁽¹²⁾。しかし、実際に問題が生じた場合、この特約が有効かどうかは、当時の交渉の経緯、問題の状況次第では、司法判断によって覆される可能性も想定され、当該特約によって立退料が確定されたとは考えにくい。もちろん、最初から高額な立退料を覚悟しておく分だけ、後のリスクが軽減されることは間違いないが、このような特約の存在は、自ずと家賃や敷金・礼金の高額化につながる事となる。逆に言えば、これは定借が導入されれば家賃が安くなるという根拠事例のひとつと言えよう。

賃貸住宅経営者に現行借家制度の情報が一般に伝わりにくかったひとつの仮説として、ビジネスを進める上で聞かれなければ答えられないほうが好ましいこと、新築の場合、すぐに顕在化しない長期的な潜在的なリスクでしかないこと、回転率の良い狭い賃貸住宅建設と法人貸しによってこれらのリスクは回避できるため、敢えて業者は借家法には言及しなかったという仮説は的外れであろうか。

3. なぜそうなのか2：縦割り行政の弊害

これだけ多くの議論が住宅政策のために行われているのに、建設省のホームページを見ても、同省が主体となった定借導入キャンペーンなるものはまったく行われていない。知る限りでは、定借導入を推進するために、住宅政策の専門スタッフが各方面で行われる研究会に出席したり、海外調査を行い、審議会等のために資料をとりまとめたりしている。しかし、そのような努力と成果は表に出てこない。これは借家法が法務省の所管であり、そうではない建設省が借家法について直接的に論じることができないという、いわゆる行政の縦割り構造の弊害が現れているためではないか。少なくとも、このような縦割り構造の弊害がなければオープンな情報に満ちた環境のもとで、一層効率的な行政機能が発揮できたことは明らかである。

しかし、別の観点からみると、そのような体制が続いたため、賃貸住宅経営者は行政からこれまで借家法の問題について意義ある情報を受け取っていなかったことが指摘できよう。住宅政策に基づく開かれた指導がないのであるから、賃貸住宅経営者の借家法に対する意識、認識が低くても仕方がない。

このような状況を示す卑近な例に、建設省による賃貸住宅標準契約書がある。この契約書の様式および取扱い説明には借家法についての配慮と説明がまったくない(図表-12、一部略)。

まず、民法の記述はあっても借家法に関する記述はどこにもない。第14条の(協議)には、「甲および乙は、～疑義が生じた場合は、民法その他の法令および慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする」と記述されているが、借家法に該当すると思われる部分は、「その

⁽¹¹⁾ 林(1996)などを参照。最近では立退きを請け負う業者も増えており、関連セミナーなども催されている。

⁽¹²⁾ 借家法第30条による。第28条の正当事由関係の取り決めなどについて、当該規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とするという強行規定がある。

他の法令」としてしか扱われていない。なぜ、ここに借家法と記述できなかったのであろうか。

第 10 条には（乙からの解約）が定めてあるが⁽¹³⁾、対応する（甲からの解約）についての条項は見あたらない。解約には正当事由が必要であると、借家法にしたがって記述されるべきだが、それが無い。このため法解釈を厳しく行くと、以下のような問題が生じる。なお、第 9 条は借家人の義務違反に係わる契約解除であり、これは家主の権利としては当然である。

この標準契約書によって借家人と 2 年契約を交わした家主は、期間満了が近づけば、契約更新の確認とともに、家賃の値上げを考えるはずである。ところが、もし、借家法を知らなければ、家主は法第 26 条 1 項で規定されている 1 年から 6 ヶ月前の、「更新しない」もしくは「条件を変更しなければ更新しない」旨の通知義務を失念する可能性がある。その必要性が標準契約書には記載されていないからである。この結果、家主の意志に反して、法定更新が働き、家主は従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされてしまうのである⁽¹⁴⁾。しかも、その契約は「期間の定めのない契約」となり、それ以後、2 年契約にするとか、3 年契約にするという意味はなくなる。つまり、一切の契約更新がなくなってしまう。

最低 6 ヶ月前に家主から借家人に対し、更新にあたり条件を変更する旨通知しても、期間終了後も借家人が反応しないまま居住している場合は、さらに異議を述べなくてはならない。さもなくば、第 26 条 2 項によって従前と同条件で法定更新が行われるが、期間だけは取り決めの無い無期限契約に移行する。

一般に、家主の代理人となる不動産業者、弁護士などがしっかりしておれば、借家法にしたがって家主の代理として必要な通知を借家人に出し、このような状況は回避されるであろう。しかし、何も分からぬ善意の家主がこの契約様式を用いた場合、家主の意志に関係なく、借家人には賃貸借契約の最も好ましい環境が与えられる。

期間はなくても、正当事由があるから結果は同じという考え方もある。しかし、期間があれば、満了時に契約更新の交渉ができるし、条件変更のひとつとして適切な範囲であれば、家賃値上げが可能である。しかし、期間のない契約では税制の変更とか経済状況の変化などがない限り、家賃値上げ交渉のきっかけは得難い。法律上はいったん無期限契約になっても、借家人が幸いにして何も知らなければ、その後も 2 年契約の更新が続けられるであろう。しかし、もし借家人が事情に精通していれば、家賃値上げ交渉は、よほど明確な理由がない限り拒否されるであろう。家主は調停を経た上、裁判に持ち込むことが可能だが、家賃抑制主義が存在する以上、期待するような値上げは難しい。逆に今のように市況が落ち込んでおれば、借家人は裁

⁽¹³⁾ 借家法では契約更新の場合、第 26 条 1 項により、借家人は 1 年から 6 ヶ月前までには家主に対して更新しない旨の通知できるし（期間の定めのある契約の場合）、解約は民法 617 条 1 項にしたがって家主に対する解約通知から 3 ヶ月で解約が成立する（期間の定めのない契約の場合）。借家法第 30 条の強行規定では、借家人に不利な特約は無効となっているが、これを建設省標準契約書のように 1 ヶ月とすることは借家人には有利な特約であるから有効である。しかし、借家人がいつでも契約を解除し出していけるのに対し、家主は最低でも 6 ヶ月前の通知と、正当事由を持たなければ解約できないのは、いかにも不合理な契約関係である。なぜ、ここまで家主を不利な状況に置かなければならなかったのか。

⁽¹⁴⁾ 稲本他（1995）p.179～188 参照。法第 26 条「建物の賃貸借について期間の定めのある場合において、当事者が期間の満了の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知または条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一条件の契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする」

判をたてにとって有利に家賃引き下げ交渉を進めることができよう。

日本賃貸住宅管理業協会による住居用建物賃貸借契約書標準様式を見ると、同法第 13 条 1 項として、「甲（家主）が契約期間中または期間満了時に本契約を解約しようとする場合は、6 ヶ月以前に乙（借家人）に書面で申し入れなければなりません」とある。「期間の定めのない契約」については記述がないので十分とは言えないが、建設省の様式よりも借家法の規定にそった内容である。それに付随する手引き書には「契約期間中でも契約期限到来時でも、貸主は解約の申し入れはできるが、借主の合意がない限り、借家法の制約を受け、単なる『申し入れ』に止まり、『解約』はできない」と解説がある。日管協の説明書には、建設省の標準契約書は立退き請求や解約に関する問題に対応していないので、それを修正した独自の住居用建物賃貸借契約書を作成し、会員に利用するよう奨励していると記載があった。

幸いにして、日本らしい慣行のなかで、この点は大きな問題にはならなかったかもしれない。しかし、借家法を知る者が少ないという理由のひとつとしてはあげられよう⁽¹⁵⁾。

現行借家法の性格を市場に知らしめることは、それ自体が供給を直接抑制することとなるため、ここで指摘したことは業界のタブーに近いものであったのかもしれない。このため借家法は潜在意識の底にだけ、誰も敢えて触らぬように、置かれてきたのではなかろうか⁽¹⁶⁾。

⁽¹⁵⁾ ここであげた 2 つの事例は特にこれまでは指摘されていなかったものである。法人貸しによるリスクの回避については福井（1995a）が詳しく論じている。

⁽¹⁶⁾ 「借家法の問題は潜在意識の奥にあるもの」という考え方は、全国賃貸住宅新聞社の加覧光次郎取締役編集長にご意見を求めた際のご指摘に基づいている。

図表-12 建設省賃貸住宅標準契約書

(契約の締結)	第1条	略
(契約期間)	第2条	契約期間は、頭書(2)に記載するとおりとする。 2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。
(使用目的)	第3条	乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。
(賃料)	第4条	乙は、頭書(3)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。 2 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算した額とする。 3 甲及び乙は、次の名号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。 一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合 三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合
(共益費)	第5条	略
(敷金)	第6条	乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(3)に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。 2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をすることができない。 3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。 4 前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。
(禁止又は制限される行為)	第7条	乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。 2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。 3 略(禁止行為) 4 略(承諾を要する行為) 5 略(通知を要する行為)
(修繕)	第8条	略
(契約の解除)	第9条	甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。 一 第4条第1項に規定する賃料支払義務 二 第5条第2項に規定する共益費支払義務 三 前条第1項後段に規定する費用負担義務 2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。 一 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務 二 第7条各項に規定する義務 三 その他本契約書に規定する乙の義務
(乙からの解約)	第10条	乙は、甲に対して少なくとも30日前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。 2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から30日分の賃料(本契約の解約後の賃料相当額を含む。)を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。
(明渡し)	第11条	乙は、本契約が終了する日までに(第9条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに)、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。 2 乙は、前項前段の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。 3 甲及び乙は、第1項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。
(立入り)	第12条	甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。 2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。 3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。 4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。
(連帯保証人)	第13条	略
(協議)	第14条	甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。
(特約条項)	第15条	本契約の特約については、下記のとおりとする。

(資料) <http://www.moc.go.jp/house/house/topics/keiyaku/kei02.html>

4. 急に顕在化してきた定借ニーズ

最近の調査結果をみると、家主や借家人に借家法に関する情報が十分に伝わっていなかった従来の状況と比べて、国民、市場関係者の意識に大きな変化が生じている。これは、これまで述べたように、学識経験者、企業団体、各種メディアなどが、定借導入、借家法改正などに関する議論を公開し、経営者である家主、利用者である借家人、そのほか持家に住む世帯までが十分な情報を得てきたからであろう。定借のニーズは、賃貸住宅経営者、持家所有者、一般世

帯などにおいて、各方面による情報提供の効果から急激に高まっているものとみて良いのではなかろうか。借家法の問題がクローズアップされた以上、定借の導入と、現行借家法の改正は、世論の声を反映させながら、早急かつ着実に進められなければならない。

毎日新聞社が今年2月に三大都市圏の1,500の一般世帯を対象に行ったアンケート調査によると⁽¹⁷⁾、定借の導入について条件付きを含めて賛成との回答は91%に達した。反対はわずか4%程度である。無条件で賛成は17%、条件付き賛成で最も多いのが「公営住宅・家賃補助などの公共福祉を条件とする」で全体の50%、続いて「高額家賃の住宅に限定する」が12%である。

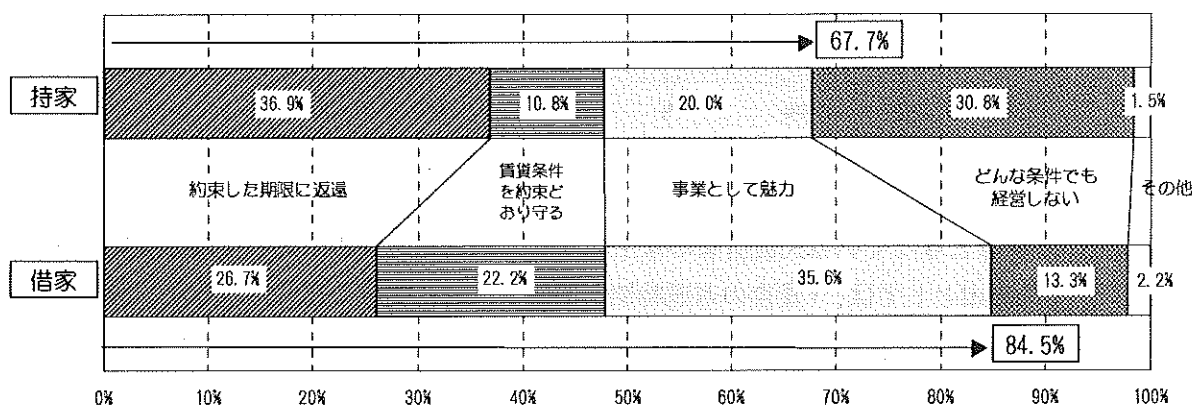
さらに、(財)日本住宅総合センターと(財)アーバンハウジングが共同で実施した「空き家所有者の意識に関する調査」の速報が出ている⁽¹⁸⁾。この結果は定借の効果을これまでになく具体的に把握できたという点で意義深い。

同調査によると、入居者を募集せず空き家となっている住宅のうち、持家では67.7%、民営借家では84.5%（図表-13）の所有者が条件を整えば他人に賃貸するとしている。

持家の場合、その約半数以上（全体の37%）が条件として「約束した期限に住宅を返還する」をあげている。つまり、定借は、空き家としている持家の所有者が賃貸等による「空き家」活用への道を広げることを示唆している。これは前述した八田（1997）の考察を裏付ける。

民営借家の場合、「約束した期限に返還する」としたのは、84.5%の約30%強（全体の27%）ではあるが、家賃が低迷している時期において「事業としての魅力」が借家空き家の36%程度であることを考え併せると、定借への期待はかなり高いものと考えられる。

図表-13 空き家にしている持家・借家を他人に貸すための条件



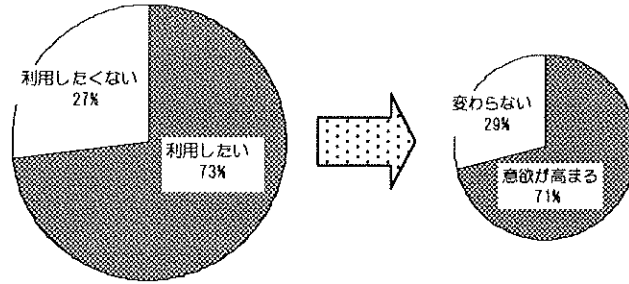
(資料) (財)日本住宅総合センター、(財)アーバンハウジング
『「空き家」所有者の意識に関する調査』(速報) 2月25日付

⁽¹⁷⁾ 調査対象は首都圏、中京圏、阪神圏在住の一般普通世帯。抽出方法は電話帳による無作為抽出。調査方法は郵送配布・郵送回収、回収率は配布票数1,500に対し、有効回収票数711（有効回収率47.4%）である。詳細内容はまだ未公表。

⁽¹⁸⁾ 全国の空き家は約450万戸で住宅ストックの約1割。本調査は、96年12月に実施された「二大都市地域における空き家実態調査Ⅳ」で把握した空き家の追跡調査であり、入居者を募集せずに空き家としている持家および民営借家の所有者に対し、なぜ他人に貸すなどして空き家の有効利用を図らないのか、どのような条件を整えば他人に貸せるかなどについて調査したものである。調査時期は98年1月。調査対象地域は東京都と大阪府で入居者を募集せず空き家としている持家、民営借家の所有者、有効回答数は117件（持家65件、民営借家52件）。

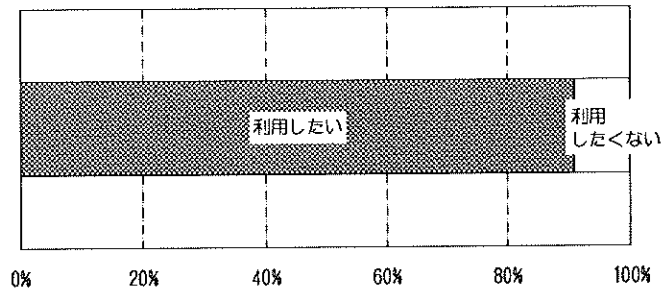
さらに、具体的に定借を引き合いに出して聞いたところ、持家を空き家としている家主の約73%⁽¹⁹⁾がそれを利用したいと考え、かつ、その大部分が定借を利用することによって賃貸住宅経営の意欲が高まると考えている（図表-14）。

図表-14 定借の利用希望（持家所有者）



（資料）図表-13 に同じ

図表-15 定借の利用希望（借家所有者）



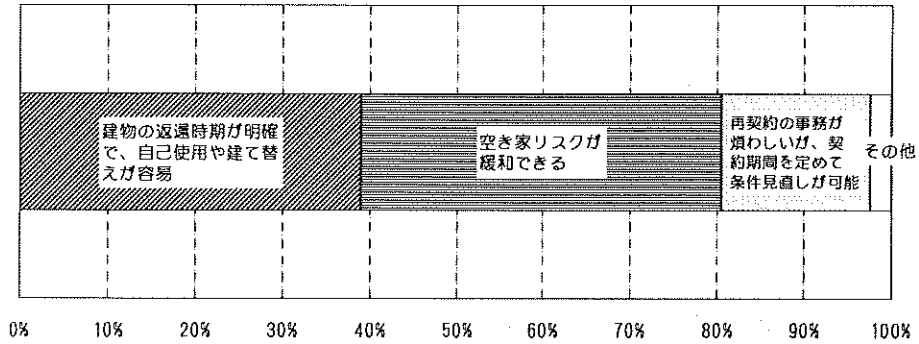
（資料）図表-13 に同じ

同様に、空き家となっている民営借家の家主の9割⁽²⁰⁾は定借を利用したいと考えている（図表-15）。その理由としては、「建物の返還時期が明確で、自己使用や建替えが容易」39%の他に、入居条件を拡大し、広い範囲から入居者を募ることができ「空き家リスクが緩和できる」が42%を占めており、借家制度による建物返還時期や収益見通しの不確実性などの是正を望む状況がうかがえる（図表-16）。

⁽¹⁹⁾ 公表された速報資料では明確ではないが、確認したところ、調査の対象となった空き家の持家所有者全員が対象で、調査時点の利用意図、状況に関係なく、定借が整備されておれば利用するかどうかという設問とのこと。

⁽²⁰⁾ 借家についても(19)と同様と了解。

図表-16 定借の希望理由（借家所有者）



(資料) 図表-13 に同じ

前述の当研究所による調査では、借家法に関する知識を持たない人が 60%近くもおり、定借についてまで意見を聞くような状況にはなかった。それを思えば、わずか1年程度の間国民の意識・認識がこれらの調査結果のように高まったことは驚きである。まさに隔世の感がある。

Ⅲ. 現行借家制度の問題点と自民党案の課題

1. 自民党案のねらいと全般的課題

定借への期待がこれまで以上に高まってきたが、ここで自民党の定借案に戻り、同案が十分このような期待にそった提案であるかどうかどうかを検討してみよう。ここでいう期待とは、居住用だけではなく、事業（業務）用賃貸借を含むものとする。最初に全般的な検討を行った後に各論に移ることとする。

自民党案の基本的枠組み（図表－17）では、定借は完全自由契約であり、居住用・業務用の区別など一切の制約は設けないこととしている。既存借家権の存続は保証し、新規契約においてのみ、当事者は定借もしくは従来型賃貸借（正当事由＋賃料抑制主義）を選択できるというものである。規制型の賃貸借市場に、完全自由型契約を導入しようという意図は評価できるが、問題はどのようにそれを具体化するかである。

図表－17 定借の基本的枠組み

1. 定期借家は当事者が合意する限り完全な自由契約とし、業務用・居住用の区分、広さ、家賃の高低、大都市か否か、最低存続期間等の制約を設けない。
2. 定期借家は新規契約に限って導入することとし、既存の契約には適用しない。
3. 新規契約についても、定期借家に加えて正当事由により保護される従来型の契約も可能とする。

具体化への道筋を立てるために、自民党案ではさらに制度上盛り込むべき事項を定めている（図表－18）。最初に、完全な自由契約という場合、実際にどのような法体系を適用するのかが問題となろう。借家法を改正するのか、同法が適用されない別の特別法を制定するのかなどについてである⁽²¹⁾。自民党案ではこの点が明確に記述されていない。ただ、一時使用目的の建物賃貸借（第40条）の扱い、定期借地権との関連などの措置を見る限り、借家法そのものを改正する意図があるものと思われる。

定借の具体策としては、①定借であることを合意した当事者間の保証として、公正証書等を作成すること（既存借家権から定借への移行の場合はそれを義務付ける）、②居住・営業の安定を図るため、契約期限の6ヶ月前までに更新拒絶または条件改定更新の意思通知を行うこと、③宅建業法上、定借を重要事項説明に加えること、④標準約款を定めることがあげられている。

公正証書による契約システムを導入し、宅建業法における重要事項説明に加えた場合でも、賃

⁽²¹⁾ 澤野（1997b）は、定借の導入は「借地借家法の改正とは関係なく、特別立法で一定の要件を備えたものを定期借家として認めるほかない。この場合の特別立法は民法もしくは借地借家法の特別法としてではなく、住宅建設法として立法されるのが良い」としている。ただ、住宅建設法として立法されるべきという主張の趣旨は特に述べられていない。

貸借関係について何も分からぬ借家人は現在の取引慣行の中では、十分に定借の条件を理解せぬまま契約してしまう懸念は十分ある。本質的には、当事者は自己責任が果たせるだけの的確な情報を与えられ、不動産仲介業者には厳しい倫理規定のもとで契約当事者間のトラブルが今後生じないように十分配慮させながら、契約関係を成立させる以外に適切な方法はない。つまり、完全自由な契約システムが導入される場合、それらに伴う基本的な市場ルールが本来整備されている必要がある。現時点では、契約当事者が自己責任を貫徹できるような市場環境が十分に整備されているとは言えない。このあたりは、定借導入だけに必須な要件ではなく、同時に検討すべき不動産市場そのものの課題である。自民党案の中にも定借の周知・啓発に努め、誤解や理解不足の排除に努めるとあるが、より広い視点が必要である。

標準約款を定めることは大変適切な対応と考えられるが、既に述べたように、従来の賃貸借契約標準契約書は、家主の立場から見れば適切なものとは言えない。定借の標準約款を作成するのであれば、従来型契約についても適切なものが整備されるべきである。事業用は基本的に専門家が介入する領域であり、当事者間の自由契約にすれば良いが、居住用定借については約款の使用を義務付ける位の対応が必要ではなかろうか。逆に、義務付けることが可能なほど十分に検討された約款でなければ、契約当事者は安心して使えない。

宅建業法の重要事項説明に定借を加えるのは当然だが、同時に現行借家法も加え、対比の上で説明が行われる必要がある。

図表-18 制度上盛り込むべき事項

1. 当事者が合意する限り、完全に自由な契約とする。
2. 居住用と業務用の区分、広さ、家賃の高低、大都市か否か、最低存続期間等の制約を設けない。なお、契約期間が1年未満や20年を超える定期借家契約も可能とする。
3. 定期借家契約は、「定期借家」である旨を明記した公正証書等の書面によってすることとし、特に既存の借家契約から定期借家契約に転換する場合には、公正証書によることを義務付ける。
4. 契約自由の原則の下で、居住・営業の安定を図るため、契約期限の6ヶ月前までに更新拒絶又は条件改定更新の意思の通知を行うこととする。(その後の通知又は通知がない場合については、それぞれ通知の日又は契約期限の日から6ヶ月後に定期借家の契約が終了することとする。)
5. 定期借家の契約説明に当たっては、「定期借家」である旨及びその内容を「重要事項」として説明することを義務付ける。
6. 標準約款等を定め、定期借家契約の周知・啓発に努めるとともに、従来型の借家契約と併存することについてPRを行い、誤解や理解不足の排除に努める。
7. 標準約款には、「定期借家」である旨、期限の設定、敷金等の性格及びその返還ルール並びに契約の円滑な終了又は更新のルール(期限の6ヶ月前までに更新の有無等の通知をすべき旨等)を明示するとともに、長期の契約の場合には、家賃改定ルール・中途解約・転貸等に関する一定のルールを盛り込む。

以上から、自民党案に対する全般的な検討課題としては、以下の4点があげられる。

- ①定借の法体系をどのようにするのか
- ②賃貸住宅を含めた不動産市場整備、情報整備・透明性の確保をどうするのか
- ③標準約款の位置づけをどのようにするのか、使用を義務付けないのか。現行借家制度の標準約款はどうするのか

④宅建の重要事項説明に定借、現行借家制度を加えること。

自民党案の現行借家制度の問題が、家主による賃貸借契約の解約もしくは更新拒絶に正当事由が必要（法 28 条）であることに凝縮されているため、定借を導入すれば現行制度に由来する多くの問題が解決するような印象を受けてしまう。実際のところ、自民党案には「正当事由の見直しの検討」という部分があり、正当事由の範囲の拡大、正当事由の法的明確化、非居住用建物に限定した正当事由の廃止を今後検討していくとあり、今回の定借の導入は、今後の正当事由の見直しに向けたソフトランディングの手法として位置づけている。

しかし、定借の導入は現行制度から見れば新たな賃貸借形態の導入にすぎず、既存の賃貸借契約が抱える諸問題への対応は、今後の課題として残ることを認識しておく必要がある。つまり、民間企業団体等から指摘のあった既存の事業用賃貸物件等の再開発などの諸問題は、自民党案では取りあえず先送りされることになる。ただ、定借を進めるにあたって、現行借家制度には改正が必要と考えられる部分があり、両者は本来同時に検討されるべきである。

2. 欠けている家賃・賃料抑制主義への対応

現行法における家賃・賃料抑制主義の問題を、定借ではどのように扱うかが自民党案では今ひとつ明確ではない。同案では、基本的枠組みの中で、完全自由契約とする方法のひとつとして家賃の高低に関する制約を設けないという記述が見られるだけである。

定借を現行法の中に設けるのであれば、借家法第 32 条の借賃増減請求権は適用除外とし、裁判による家賃抑制主義を排除すべきである。特に、事業用賃貸借における家賃更改は、市場家賃と当事者間の自由な合意に委ねるようすべきである。

ただし、居住用などの場合、2 年未満の比較的短期の定借であれば、租税公価などの明確な変化を除き、家賃更改の必要性は乏しい。それ以上の場合に、家賃更改にあたり特約の自由を認めてはどうか。

なお、定借期限が到来した場合、いったん当該定借は終了し、当事者は合意に基づいて新たな定借を締結することになるので、この場合は家賃更改ではなく、新規家賃設定の問題となる。新規家賃は現行法でも当事者間で決められる。

現行法第 32 条でも、家賃を一定期間値上げしない特約は可能だが、経済環境が大きく下方に変動した場合、借家人からは値下げ要求が可能という極めて借家人側に偏った法定制約が付いており、留意が必要である。

3. 定借導入にあたり検討すべき問題点

家賃のほかにも、定借を導入するに当たっては、現行借家制度との関係も含め、次のような様々な問題点がある。これらはもちろん現行法自体の問題でもあり、今後、個々の扱いについて検討すべき課題である。

(1) 居住用・事業用賃貸借の分離

自民党案では現行法どおり、居住用と事業用の扱いを区分していない。つまり、定借は完

全に当事者間の自由な交渉で締結可能としているため、居住用と事業用の区別は必要ないと言うことと理解する。もともと借家法は、居住用賃貸借における借家人の保護を念頭に置いた制度であり、法学者陣営も、居住用と事業用とを区別することについては総じて異論はないようである⁽²²⁾。

民間の企業団体の見解などを総合すると、居住用賃貸借のために必要とされた弱者保護は、結果的に事業用賃貸借にも適用され、様々な制約をもたらしたことから、これ以上は居住用賃貸借の要件に振り回されたくないという意識が強い。つまり、業界のニーズは事業用賃貸借制度を完全に住居用と切り離して欲しいということなのである。そこには自由な定借と言っても、何か問題が生じた場合は、また居住用の制度に引きずられかねないという業界の不信がある。

事業用定借がビジネスのための契約形態であり、税制等その他の制度への問題がない限り、それに制約を課すことはなかろう。しかし、居住用の場合は最低限基本的な市場ルールを確立しておかねばならないと考えており、この意味では例え両者に自由契約の原則を与えたとしても、居住用と事業用賃貸借は、分離しておく必要があると考える。

自民党案には、利用し易さという観点から、可能な限り、定借を簡単な制度に留めることが意図されていると思うが、賃貸借の対象となる建物の特性だけをとっても、両者をひとつの法体系で扱うことには本来無理がある。

(2) 更新通知等のあり方

自民案では居住・営業の安定を図るために、契約期限の6ヶ月前までに更新拒絶または条件改定更新の意思の通知を行うこととしている。しかし、自民党案では、契約期間が1年未満の定借も可能とするとしているのであるから、6ヶ月契約の場合の6ヶ月の事前通知では意味をなさない。1年未満の場合、特約による6ヶ月以内、最低1ヶ以上の事前通知を可能とすべきである。事業用賃貸借の場合で10年といった長期の契約を締結する場合、事前通知は2年前までとする必要があるかもしれない。事業用については自由に合意させれば良いのではないか。最低事前通知期間を法定化するのであれば、契約期間の長さ、あるいは家賃の支払い時期、期間に応じてこれを設定する必要がある。

そもそも、本来、定借には契約更新は存在しない。いったん期間を設定したら契約は当該期限に自動的に終了しなければならない。借家人が当該施設を引き続いて使いたいと考えた場合、借家人がとるべき行動は、事前に家主に対して、新たな定借契約の申し入れを行うことである。この場合、家賃・賃料は更新ではなく、新たに設定されることになる。契約条件がまったく変わったとしても新たな契約なのだから、それなりの事情があればやむを得ないことになる。

この意味で、事前通知には、お互いのトラブルを避けるためのリマインドの意味と、新規契約を締結する意思と条件設定の事前確認の意味がある。したがって、自民党案における更

⁽²²⁾ ただし、事業用において定借を導入するに当たっては、生業的店舗の保護の問題については慎重であるべきという意見が多い。1991年の借地借家法の改正時点でも、議論に決着が付かず、事業用の定借導入が見おくりになった経緯がある。

新拒絶、条件改定更新のための通知は、契約期限到来通知とでも言った方が的確である。

さらに、定借の場合、両者が事前通知に基づき、新規契約条件の話し合いを続けたが、なかなか合意できず、結果的に期限が到来しても借家人が退去しないという状況が想定される。このような状況は家主も了解した上で生じていることになるので、この暫定期間を法的に定義しておく必要がある。自動的に期限のない契約に移行するようなことは避けなければならない。

(3) 中途解約、契約の譲渡・転貸借の扱い

10年といった長期にわたる定借の場合、約定期間が到来する前に、どちらかが契約解除を要求する場合が考えられる。自民党案では、「長期の契約の場合には、家賃改定ルール・中途解約・転貸等に関する一定のルールを盛り込む」とあるが、この場合のルールは特約を義務付けるといふことか、単に標準約款に参考条文を記述するだけか、その意図ははっきりしない。また、どのような条件設定を基本とするつもりか、綿密な検討が必要とされよう。

自民党案では、文脈からみて、長期契約における借家人の中途解約を認めるかわりに、家主は借家人による残存期間の第三者への転貸借を容認する基本特約を設けることを念頭に置いているようである。その他に、当事者間で合理的に算定できる、違約金条項を予め特約しておくなどの方法もある。この扱いについて、事業用では当事者間で自由に合意すれば良いが、居住用については借家人による転貸借を家主が容認すること、あるいは一定の違約金などを解約の前提として予め当事者間で合意しておくように規定してはどうか。

現行法では、転借人の保護のため、転借人と家主との直接的な関係が重視されるが、場合によっては、転借人の存在に関係なく、借家人（賃借人）と家主（賃貸人）との関係においてのみ、権利関係が処理できるようになれば、いかなる転貸借が行われても家主は困らない。この場合、長期契約と引換に賃借人に転貸借の自由を特約しても良いかもしれない。ただし、賃借人は賃貸人に対し、転借人に関するすべての責任と費用を負担することになる。

(4) 特約の自由

定借が自由な契約であるためには、現行借家法における制約を断ち切る必要がある。これは前述のように法体系をどうするかという議論につながるが、借家法を改正するという選択をした場合、第30条および第37条の強行規定は適用除外にする必要がある。

前者は第26条（建物賃貸借契約の更新等）、第27条（解約による建物賃貸借の終了）、第28条（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）、第29条（建物賃貸借の期間）、第30条（強行規定）自体に係わる特約に関する強行規定であり、「この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする」という内容である。つまり、定借で正当事由は不適用という特約を結んだとすると、その特約は規定に反しかつ賃借人に不利な条件なので無効となる。

後者は第31条（建物賃貸借の対抗力等）、第34条（建物賃貸借終了の場合における転借人の保護）、第35条（借地上の建物の賃借人の保護）、第37条（強行規定）自体に係わる特約に関する強行規定であり、「（これらの）規定に反する特約で建物の賃借人または転借人に不利なものは、無効とする」という内容である。

建物賃貸借の対抗力については定借も契約期間中は同じように扱われるべきだが、期限到来後は、登記があってもなくても、借家人の対抗力は消滅することとなる。定借を転貸した場合においては、やはり転借人の扱いは借家人の扱いと同様に、期限到来後は退去するか、借家人が新規契約を確保した場合は、同様に新規の転貸借を結ぶことになる。今後、長期の定借が普及するような場合を想定し、前述のように、借家人との関係だけですべての権利関係が明確になるような法整備が必要になるかもしれない。

(5) 定期借地権との整合性確保

定借と既に導入されている定期借地権との整合性を確保し、相乗効果を図っていく上で適切な方策を検討する必要がある。定借と定期借地とを組み合わせるような場合は、定期借地の残存期間の範囲内でなければ定借期間を設定できないようにしておくべきであろう。また、現行の建物譲渡特約付借地権（借地法第23条）の場合で、建物の譲渡後、引き続いて居住者が滞在を希望し、地主がそれを望む場合は、定借を利用するようにしてはどうか。

(6) 敷金・礼金などの扱い

現行の借家制度では敷金・礼金などの扱いに関する規定はなく、これらの授受は基本的には各地域の慣行によって行われている。建設省等の調べによると、敷金、礼金、権利金の合計は、東京都内の平均で家賃の3.7ヶ月、大阪市内では敷引き（4.9ヶ月）を含め平均で7.3ヶ月分と言う。このように法外な初期負担が定借に課せられるようでは、定借を用いた住み替えによって、借家人が様々な地域における居住形態を享受する可能性は断たれてしまう。長期的には市場メカニズムによって敷金等の問題は解消されるものと考えるが、短期的な対応として、居住用の新規定借に限っては、特殊な事情がない限り、敷金・礼金等は家賃1～2ヶ月分程度に抑える方向で検討を行ってはどうか。定借には将来の立退料負担というリスクがないのであるから、敷金は本来の保証金としての役割を果たせば良いはずである。自民党案には考慮されていないが、定借普及のために検討を要する問題である。

(7) 相続権の扱い

現行借家制度では、賃借人が死亡した場合、その配偶者、事実上の夫婦などの同居者（第36条）らは、賃借権を相続することができる。この相続の承継は、親子代々無限に続くことになる。自民党案では、賃借人の死亡をもって契約が終了する特約などの契約を検討するとあるが、定借なのであるから、期限の到来までは相続可能、到来後は新規契約とすることで良いのではないか。

(8) 司法の裁量権の縮小、排除

現行の借家制度において、正当事由および相当な継続家賃は司法の裁量によって判断されるため、一般の賃貸住宅経営者は、将来発生する立退料金を合理的に予測することはできない。したがって、定借を創設するにあたっては、このような司法の不確実性を排除していく必要がある。

自民党案においても、定借に係わる多くの契約条件を当事者による自由交渉に任せることによって、当事者自身が将来を自ら予測できるようにすることが企図されているものと判断する。しかし、あまりに契約内容が簡単すぎると、将来起こりうるトラブルは全て当事者間の調整に委ねられ、それが困難になると、裁判等を通じて結局司法の裁量を求めることになってしまう。したがって、単に契約は自由とするのも危険である。

司法の裁量を排除するもうひとつの方法は、賃貸借関係に必要な権利義務関係、事前通知・中途解約条件、敷金の扱いなどの法定基本ルール、両者で自由に合意すべき期間や家賃などその他の必須合意条件を提示し、公正で適切な賃貸借関係が確保されるような環境を準備しておくことである。問題が発生しても、裁判官は、双方が法定条件および両者で合意した契約条件にしたがっているかを判断するだけであり、いずれかに偏った判断は極力排除されなければならない。

4. 定借に備わるべきその他の要件、弱者保護はどこに

定借に対する一般的な関心は非常に高まっており、定借導入に対しこれまで以上に支持が得られるようになってきた。しかし、多くの支持者は無条件に定借導入に賛成なのではなく、公営住宅、家賃補助政策など、住宅弱者に対する福祉政策が整備されることを条件に置いている。

自民党案では、この点「真の弱者に対する支援」として、住宅に困窮する低所得の高齢者・障害者等をあげており、これらの者については公営住宅への優先入居や公的住宅への斡旋などの支援を行うとある。さらに、福祉政策などを含めた総合的な救済策（生活相談、養護施設等の案内など）について、行政相談等を通じて必要な斡旋や情報提供を行うとある。

しかしながら、いずれの場合も、新規契約に限定した定借を創設することで、保護すべき真の弱者が増大することは考えられないことを前提にしており、具体的な制度への展望はない。そもそも弱者が増加するしないに関係なく、住宅弱者対策は具体的に講じられるべきである。

定借に入居したものが、契約期限到来前に失業したり、母子家庭になったことによって、他に行き場所がなくなり、退去を拒むような状況も想定される。従来の借家法のもとでは、裁判官の裁量によって、当面の家賃さえ払えば、引き続いて居住することが認められるかもしれないし、ある程度の立退料を受領できるかもしれないが、このような場合、定借では保護されない。

昨年創設された「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」、通称、密集法では⁽²³⁾、除去勧告を受けた賃貸住宅の所有者が当該住居の除却に伴う計画を策定し市町村長の認定を受けることによって、居住者は地方公共団体から支援措置として①公営住宅への優先入居、②家賃の減額、③移転費用などの補助、④家賃の激変緩和措置が受けられるようになっている。これを参考に、明らかに悲惨な生活状況で、期限が到来しても退去できそうもない借家人がいる場合、家主からの申請さえあれば、各市町村が状況を確認のうえ、公営住宅の入居手続きなどを進めるといったシステムを具体化してはどうか。この場合、定借であれば、家主

⁽²³⁾ 目的は、防災上、居住環境上の課題を抱える密集住宅市街地の整備を促進するため、老朽木造建築物の共同・協調建替や除却、従前居住者の居住確保、道路、公園等の地区施設の整備等を総合的かつ段階的に推進すること。

は当該借家人に対し新規契約を締結する義務は一切問われないことが、その意義からしても重要である。

しかし、ここまで考えると、定借の場合は家主のリスクはなく、現行制度の場合は家主がリスクと費用を負担するということが、政策として要求される結果としての公平性の確保につながると思えない。つまり、本来、家主が福祉政策を引き受けること自体がおかしいのであって、現行借家法においても、真の住宅弱者の保護責任は公共側にあることは明白である。

阿部（1997a）は「現行の借家制度は契約の自由を制限し過ぎ、財産権を侵害している。違憲の疑いが濃い」とまで言っている。

定借に限らず、すべての賃貸借契約において家主は公平な扱いを受ける権利があるし、真の住宅弱者は福祉政策の恩恵を受ける権利がある。

IV. アメリカとイギリスの借家制度からのヒント、提案

これまで検討してきた自民党案を、さらにアメリカとイギリスの借家制度との比較から見直し、筆者なりの提案を行うこととする。両国の調査は、国内および両国における既存文献、両国のインターネットによる開示情報、有識者へのヒアリングに基づいている。

また、定借導入の推進と共に、現行借家制度の改革もある程度は同時に進めていく必要があると考えており、ここでは最初に家賃規制などを含む両国の借家制度を概観した上で、自民党案の論点と摺り合わせながら本論の提案をまとめることとする。

1. アメリカの制度：フェアネスと街づくりの重視

アメリカの賃貸借契約は基本的にリースホールドであり、コモン・ロー（判例法）に基づいているが、各州毎に民法典、Real Property Law（不動産法）、Landlord and Tenant Law（不動産賃貸借法）等の明文規定もある。居住用には一部の大都市圏に現存する家賃規制などの関連法が適用されるほか、約定違反、立退き、居住不適格などの認定などについて州民法典などの明文法によってそれらの法理が明記されているが、事業用賃貸借ではこのような規制法の適用は無い。この結果、事業用では家賃滞納は即借家人の債務不履行につながるが、居住用では不適切な居住サービス提供など、家主の義務履行との関係で判断される場合がある。つまり、本質的に事業用と居住用賃貸借の性格は、コモン・ロー、関連明文規定においても明確に区分されている。

事業用の契約形態は定借が主流であり、10～20年の長期契約が普通であったが、最近では5年程度の定借が中心になりつつある。

居住用については、1～2年程度の定借、1年単位の Periodic tenancy（自動更新契約）による契約形態が多く、多くの場合は、家賃規制や家主による更新拒絶に正当事由は不要な自由契約である。

マサチューセッツ州、ニューヨーク州、ニュージャージー州、コネチカット州、ワシントン DC カリフォルニア州の市街地の一部に日本の借家制度と比較しうる正当事由制度・家賃規制が残っているが、次第にこれらの規制は緩和・撤廃される傾向にある。マサチューセッツ州の家賃規制は94年の住民投票により禁止されごく一部の例外が残るだけである。カリフォルニア州では96年以降に空き家となった規制住戸の家賃に対し15%の値上げが認められた。さらに99年1月1日以降の空き家の規制は解除され、徐々に自由契約が適用されることになっている。ニューヨーク市ではアメリカ最大規模の家賃規制が今も実施されているが、昨年6月の制度改正によって一部の条件緩和が行われ、正当事由制度・家賃規制を実施している地域はますます減っている。

これは、家賃規制のため、家主による住戸のメンテナンス意欲が減退し、次第に多くのアパートがスラム化し、市街地の荒廃が進んだことへの反省に基づくものである。Downs（1996）はニューヨーク市の状況を分析し、厳格な家賃規制は短期的にはその目的を果たすことができるが、長期的には家賃規制が導入されるきっかけとなった相対的な住宅不足の状況（特に低所

得世帯向け)をさらに質・量において悪化させる。結局、適正な分配は達成できず、最も困窮するのは皮肉にも新たな分配を待つ低所得者層そのものであると結論付けている。

アメリカの賃貸借関係法における最大の特徴は、連邦および各州の Fair Housing Laws (公正住宅法)によって、家主による借家人に対する入居時の年齢、性別、世帯タイプ、人種、民族、ハンディキャップなどによる差別、入居後のいやがらせなどが、厳しく禁じられていることである。ニューヨーク高裁の場合、違反者は刑事罰の対象となり、最高禁固4年の刑に処せられる可能性がある。

アメリカでは、賃貸借関係における差別を排除し取引の公正さを確保し、家賃規制を排除することによって大都市部の街並みの復元を図っている。これらの政策は、日本でもいずれ対応しなければならない次元の課題かもしれないが、ここではニューヨーク市における家賃規制法、借家制度などの現状をあげて、日本の借家制度と比較してみよう。

(1) 正当事由について

日本の借家法は、建物の賃貸人および賃借人が建物の使用を必要とする事情、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況および建物の現況、建物の賃貸人が建物の明渡しと引換に建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合に、家主による契約更新拒絶と解約が可能になるとしている。つまり、裁判官以外の誰にも何が正当事由かは明確に指摘できないし、その基準になるのは過去の判例の積み上げだけである。

一方、アメリカ、ニューヨーク市の二つの家賃規制住戸うち、比較的規制家賃が市場家賃に近い家賃安定化住戸の場合、図表-19のような正当事由が適用される。これだけ正当事由が列挙されておれば、日本の基準では、家主にとってあまり問題にはならないように思われるであろう。特に転業や廃業が認められていることは、日本では想像しにくい状況である。ただし、いったん廃業した場合、再び賃貸業を営むのは容易でない。また、立退きにあたって立退料支払うことは禁じられている。許されるのは代替住宅の提供だけである。居住用の賃貸借に借家権価格が生じるというような発想はない。

このほか、1棟に6戸未満しかない零細経営住戸は最初から規制の対象にはならないし、高額家賃や高額所得者による適用除外規定もある⁽²⁴⁾。日本における先の小規模経営者の調査でも、結果的にほぼ同じ水準の、1棟当たり6~7戸を経営していることが分かっている。ニューヨーク市の基準に照らすと、これらの多くに対しては、正当事由制度や賃料抑制主義といった借家制度の規制は適用されないことになる。

自由契約住戸も含め、賃貸借契約の解約に必要な事前通知期間は、年単位の定借の場合は2~3ヶ月程度が多い。月単位の自動更新契約の場合は1ヶ月程度である。事前通知期間が決まっていない場合、家賃の支払い期間をベースにする場合が多い。

事業用賃貸借契約の場合に、正当事由が適用されることはない。

⁽²⁴⁾ Rent Regulation Reform Act of 1997 による。家賃水準が\$2,000 以上で、かつ借家世帯の連続した2年間の所得が\$175,000 を超える場合、当該住戸に家賃規制は適用されない。

図表-19 ニューヨーク市家賃安定化住戸に適用される正当事由

<p>①住宅裁判所に対し略式手続きが必要な場合（概略）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 家賃不払い ・ 住民等への嫌がらせ、騒音行為、危険な行為等 ・ 不法な占有 ・ 不法行為を目的とした使用 ・ 適切な修繕、改良を目的とする所有者の立ち入り拒否 ・ 規定に反する契約の転貸、譲渡行為 <p>②当局の承認なしに更新拒絶が可能な場合（概略）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自己使用、家族の使用 ・ 高齢者、身障者の場合における同等の代替住宅の提供 <p>③当局の承認により更新拒絶が可能な場合（概略）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸市場からの転業、廃業 ・ 取壊し ・ 危険で非衛生的状況改善のための大修繕、建替え等 （プラン承認、資力証明が必要） <p>※建替えの場合、従前の入居者に再入居の優先権が与えられる。</p>
--

（資料）Department of Housing Community and Renewal

(2) 家賃規制について

日本では新規家賃に対する規制は一切ないが、継続家賃は賃料抑制主義によって実質的な規制を受けている。特約などの契約条件にかかわらず、現行借家法では以下のような状況が生じた場合、将来に向かった家賃改定の申し出は当事者のいずれからでも可能となっている。

- ・ 租税公課その他の負担の増減
- ・ 土地建物価格の増減
- ・ 経済事情の変動
- ・ 近傍同種の建物の借賃と比べて不相当となったとき

当事者間で家賃の合意ができない場合は調停を行う。それでも合意できない場合は裁判となる。鑑定家賃に加えて賃借人の負担能力などの事情が考慮されるため、バブル以前においては、市場家賃が上昇傾向の場合は継続家賃は市場家賃以下に抑制されていた。ただしバブル以降は逆に新規家賃が継続家賃の水準に低下し収斂している。

アメリカでは、前述のように、大都市圏の一部において、一定条件の居住用の賃貸住戸は家賃規制の対象となっているが、徐々に緩和、撤廃される傾向にある。ニューヨーク市の家賃安定化住戸の場合、Rent Guidelines Board（家賃管理局）は毎年10月1日に値上げの最大幅を提示している。ただし、これは自由市場家賃の動向とそれほど乖離しない水準に設定されている。

一方、完全な家賃規制が行われる家賃統制住戸では、市場家賃以下の家賃設定が行われた結果、住戸の荒廃が目立っているようである。

なお、借家人から家主の家賃は不当との訴えがあった場合、RGBは正当な家賃、住宅サービスの提供が行われているかを個別に判断しなければならず、家賃規制を実施するための行政コストが財政上の問題になっている。福井（1996）によると、ニューヨーク市の家賃規制

による行政支出は年間約3億ドル、裁判の長期化コストが年間1億ドル、固定資産税の損失が年間1億ドルであり、これに見合う効果は市場家賃と規制家賃の差額、月29ドルだけという（規制住戸数は約110万戸程度）。

事業用物件については極めて限られた地域で賃料規制が行われたことがあるが、現状では規制はまったくないものと考えて良い。

(3) その他の条件

日本では敷金、礼金の限度額、取扱いに関する法規定はない。しかし、前述のように、敷金、礼金などによる初期負担は大きく、家主がそれらをどのように管理しているかは不明朗なことが多い。この高額な初期負担は、賃貸住宅居住者の住み替え意欲を著しく抑制しており、いったん入居した住宅が気に入らないからといって、新たな住宅に住み替えることは実質的に難しい。

一方、ニューヨーク市の場合、家賃規制住戸の敷金の限度は家賃の1ヶ月分とされ、規制のない住戸の場合でも家具付きを除き、2ヶ月程度が相場である。家主はそれを利払いのある指定銀行口座に預託し、借家人の退去時に必要額を控除した上、金利とともに返還する義務を負う（1%の金利相当は家主の管理費として徴収できる）。このため借家人の初期負担は少なく、事情によって住居を変更することへの抵抗は少ない。日本で定借を導入するにあたっては、借家人の住み替え意欲を抑制しないように、この敷金などの限度、その扱いに、一定のルールを設けてはどうか。

日本の場合、契約の転貸借には家主の承諾が必要である。アメリカでも同様だが、借家人から申請が行われた場合、家主は不合理に転貸を拒否することはできない。事業用および居住用どちらの定借の場合でも、借家人が中途解約による残存期間を転貸借によってカバーしようとし、家主がこれを拒否すれば、借家人は中途解約による損失補償なしに解約することができる。ただし、このような場合コモン・ローにしたがい、借家人だけではなく、家主も中途解約に伴う損失を最小限に抑える努力が要求される。このような双方の努力によって中途解約の問題は処理される。

借家権の相続の問題はニューヨーク市でも問題になり、昨年6月の改正では、姪、甥、叔母、叔父および従兄弟は相続承継の権限を持たぬこととなった。

居住用、事業用における特別な賃貸借形態として、定借、自動更新型賃貸借の他に、コモン・ローには Tenancy at will（承諾賃貸借）と Tenancy at sufferance（黙許賃貸借）が存在する。前者は約定による賃貸借期間が到来後、新たな契約が締結できるまでの間に限り、家主が好意的に居住を継続させている場合の賃貸借形態である。後者は、借家人が期限が到来しても退去してくれないため、家主にとっては不本意な状況で借家人の継続居住を許している状態のものである。どちらの場合も、家主・借家人は、基本的に家賃支払期間をベースにした事前通知（通常1ヶ月）で契約を解除できる。

この法理論的な契約形態は、日本で定借を導入する場合にも考慮することができよう。つまり、定借の期限到来時点で、当事者が新たな契約を結ぶことに合意できていない状態に対応する賃貸借形態を用意するということである。

2. イギリスの制度：民間賃貸住宅市場復活への道

すべての賃貸借関係はコモン・ローに基づくが、古くから賃貸借法も明文化されている。居住用賃貸借については、戦中戦後の住宅政策から正当事由制度に基づく厳格な家賃規制が実施されてきたが、居住用賃貸借に関する 88 年および 96 年の Housing Act（住宅法）の導入によって、従来の規制住戸は激減している。

これらの新法によって、新規の居住用賃貸借形態は、①更新拒絶・解約に 17 項目の正当事由を列挙した Assured Tenancy（AT 保証賃貸借、定期と自動更新型）、②最初の 6 ヶ月間経過後は、契約更新拒絶に正当事由が不要な Assured Shorthold Tenancy（AST 保証短期賃貸借、定借型、自動更新型）の 2 つに限られることとなった。後者の AST が日本で言う定借に該当する。AST の場合、期間限定型だけではなく自動更新型のものもあるが、どちらの場合も最初の 6 ヶ月間を除いた期間については正当事由は不要である。既存の家賃規制を伴う賃貸借契約（Regulated tenancy 等）は空き家とともに AT に移行するので、やがて消滅する。

AST 契約は大部分が 1 年の定借であるが、平均居住期間は 3 年と言われる。AT の平均居住期間は 5 年程度である。定借の期間が居住期間と同じというわけではなく、日本での定借導入においても特に期限を規定する必要はなからう。

AT および AST において、定借、自動更新型のいずれの契約形態であっても、中途解約、更新拒絶のために必要とされる事前通知期間は 2 ヶ月である。仮に、この通知を忘れたとしても、実際に通知を出した時点から常に 2 ヶ月で解約および更新拒絶（自動更新契約の場合）が可能である。日本で定借を導入する場合においても、仮に当事者が事前通知を失念した場合、現行法のように、期限のない賃貸借契約に移行するのではなく、実際に通知を出した時点から一定期間のうちに解約等が可能になるような制度にするのが適当と考えられる。

AT および AST は共に保証賃貸借として位置づけられているが、90 年 4 月 1 日以降の賃貸借契約で家賃が年間 25,000 ポンドを越すものはこのように扱われず、まったくの自由契約となる。当該賃貸住宅の課税評価家賃（Rateable value）がロンドン大都市圏内の場合で 1,500 ポンド、その他の地域で 750 ポンドを超える場合も同様に扱われる。

1988 年法では契約時に規定がない場合、当該契約は自動的に AT として扱われた。しかし、AT には正当事由があるため家主に人気がなく、結局 AST の方が普及し市場における代表的な契約形態になったため、96 年法からは特に契約に記載なき場合は AST というように法定条件が切り替えられている。

日本の状況はイギリスと良く似ている。正当事由制度のある現行法を残すとともに、その制約のない定借を導入しようとしているからである。ただし、イギリスの場合、正当事由の要件（AT）は、それ以前のものに比べてかなり拡大しており、現行制度の緩和が同時に行われたことに留意する必要がある。日本の場合は、これを後に回そうとしている。

イギリスではこれらの新法導入により、衰退した賃貸住宅市場の復活を目指したわけで、倉橋（1997）によると、グレート・ブリテン全域で、89 年に 9.1%まで落ち込んでいた借家率が、94 年には 9.7%、最近では 10%の水準まで回復した。借家率が上昇した理由としては、AST の普及によって持家が賃貸住宅として市場に放出されるようになったことが大きく、この結果、質の良い住宅が供給されているようである。

Martin (1994)、Smith (1997) によると、事業用は Landlord and Tenant Act 1927 (Part I) および Landlord and Tenant Act 1954 (Part II) などに基づいている。したがって、明文規定によって、居住用と事業用の扱いはまったく異なっている。1階が店舗で2階は住居といった1軒屋を借りている場合、どちらの法体系が適用されるかは、実際にどちらが借家人の生活を支配しているかの判断による。

(1) ATにおける正当事由

①居住用、Housing Act 1988 & 96、概略

居住用賃貸借契約 (AT) の場合には、17項目に渡る正当事由が列挙されており、日本とは大きく異なる (図表-20)。しかし、この改正以前の家賃規制 (Regulated tenancy) では、借家人の契約義務違反、自己使用の他には、再開発による取壊し・建替え、家主による住宅の売却、裁判所が適当と考える事由程度しか、列挙されておらず、AT と比べるならば、裁判所の裁量範囲は広く曖昧であった。

図表-20 Assured Tenancy 保証賃貸借における正当事由

<p>①占有回復に裁判所の命令が必要な事由</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸人、その配偶者による使用 (予め賃借人に可能性を通知していた場合を含む) ・ 賃貸借契約の前に設定されていた担保を処分する場合 (担保設定者による占有回復) ・ 休暇用の物件で、8ヶ月を超えない定期借家契約 (オフ・シーズンの利用) ・ 学業を目的とした物件で、12ヶ月を超えない定期借家契約 ・ 宗教上の代表者がその責務を遂行するための拠点として用いることが確認されている住居の賃貸借 ・ 住宅協会や住宅投資信託に登録された賃貸人が物件の実質的な部分あるいは全体を建替える場合 ・ 自動更新契約の場合で従前の賃借人が死亡し、その時点もしくは死去を知ってから12ヶ月以内に占有回復の手続きが始められた場合 ・ 家賃の滞納 (月払いは3ヶ月以上) <p>②占有回復を裁判所の裁量で認めることができる事由</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 代替住宅の提供 ・ 略式手続きが始まった時点で家賃滞納があり、さらに通知日において支払いが遅れていた場合 ・ 家賃滞納が幾度もある場合 ・ 家賃滞納以外の契約上の義務が守られていない場合 ・ 賃借人もしくは同居人によって物件が損傷を受けた場合 ・ 騒音、住民への迷惑行為、不法行為、不徳行為など ・ 家具に損傷を受けた場合 ・ 物件が雇用のために賃貸されていた場合、賃借人が賃貸人に雇用されていた場合 ・ 賃借人もしくはその代理人による不実の申告によって賃貸人が入居を承諾していた場合
--

(資料) Smith (1997) による

②事業用、Landlord and Tenant Act(LTA)1927(Part I)& LTA 1954(Part II)、概略

所有の概念に極めて近似した25年のリースホールド契約が伝統的に継承されている。家主は一度契約したら正当事由 (図表-21) がない限り解約、更新の拒絶ができない。更新の場合の最長契約期間は14年間に限られる。

長期の定借であることに加え、家賃は5年毎に上昇する Upwards only という慣行があるため、家主の収益は確定し、オフィス投資は有利な資産運用手段であった。しかし、最近では、既存建物の再開発が抑制されたため、都市機能更新が進まないという弊害が出始め、景気の低迷とともに、伝統的制度は徐々に崩れ始めている。期間5～15年程度の契約が増えているし、一定期間は賃料支払いを免除するフリーレント制などを用いて、実質的な家賃値下げも行われるようになってきている。

図表-21 事業用賃貸借における正当事由

- ・ 契約に規定された修繕
- ・ メンテナンスの義務を果たしていない場合
- ・ 家賃を滞納している場合
- ・ その他の契約義務違反
- ・ 賃借人のニーズに適した代替施設を提供する場合
- ・ 一部を賃貸借するよりも全体の賃貸借の方が経済効率が高い場合
- ・ 建物の取り壊しや建て直し
- ・ 自己のビジネス、もしくは居住のための占有（物件は5年以上前に取得）

(資料) Smith (1997) による

賃借人による賃貸借契約更新の要求が、賃貸人による経済効率、建物の取り壊しや建て直し、自己使用といった正当事由で認められなかった場合、賃借人は賃貸人に補償料を請求できる。ただし、5年未満の契約もしくは賃借人が入居から5年以内に自己の都合で退去する場合、この規定は適用されない。

補償料の請求権は、賃借人が退去する時点で生じ、通常の補償額は Rateable Value (課税評価) 相当となるが、14年間以上占有していた場合はその2倍となる。補償額が容易に計算でき、退去しなければ請求権が生じないので、借家人によるゴネドクは生じにくい。日本の場合、不透明な立退料を排除することが定借導入の大きな目的であることから、居住用の定借については、当事者の理解のためにも、補償料や立退料などの授受を禁じてはどうか。

一方、事業用定借については、家主による中途解約などの場合に、営業権などの補償問題が生じる可能性がある。事業用の場合は、長期契約が合意される場合も想定されるので、補償額算定が容易にできるように、予め当事者間の交渉で特約が結ばれることが望ましい。

なお、現実にどれだけ活用されているかは不明であるが、当事者間で合意し、裁判所が認めれば、更新拒絶の正当事由制度などを契約から除外する特約を結ぶことも可能である。

(2) 家賃規制について

ATとASTの賃借人は、家賃が不当と考える場合、Rent Assessment Committee (RAC 家賃査定委員会) に判断を仰ぐことができる。AT 定期型の場合 (当初家賃は当事者で決定)、家賃値上げは契約期間が終了し自動更新型に移行する時点で可能となるので、この時点でなければ賃借人は家賃の妥当性を RAC に問い合わせることはできない。AST の場合は最初の6ヶ

月間に限り RAC の判断を求めることができる。その判断は市場における同地域、同種の家賃に基づき、明らかに高額の家賃を課している場合にのみ下されるので、実質的な規制ではない。事業用賃貸借の賃料は上述のような慣行および当事者間の自由な合意による。

(3) その他の条件

特に金額について法定限度はないが、慣行上、敷金は1ヶ月程度、金利は一般に借家人に帰属する。転賃借はアメリカと同様である。

居住用賃貸借に関する立退料の支払いは禁じられており、現実に借家権価格なるものをある程度認めようという誤った認識がまかり通ろうとしている日本の状況⁽²⁵⁾とは明らかに違う。ただ住んでいるだけで、権利金が発生するような状況は、イギリスでもアメリカでも考えられないことなのである。

なお、イギリスにおいても、コモン・ローに、承諾賃貸借および黙許賃貸借の契約概念が存在する。1996年法の改正によって、定借であったAST契約にも自動更新型契約が盛り込まれた。これは、従前の定借契約が満了した後に、新たな契約が締結されるまでの期間は、法定自動更新型契約（2ヶ月の事前通知で解約可能）が適用されるようにし、コモン・ローとの整合性を図ったものと考えられる。日本でも当事者に新規契約の意志がある場合にのみ、1ヶ月通知で解約可能な自動更新型契約を規定してはどうか。ただし、最大で3ヶ月程度に限定する必要はあろう。

3. 司法、行政による裁量の排除

紛争時の仲裁・裁判における司法の裁量性を極力排除する方法として、両国では合理的と考えられる正当事由が細かく列挙されている。このため更新拒絶などのトラブルが生じて、家主の主張内容が、列挙事項に該当する場合、借家人も裁判に持ち込むまでもなく、勝訴、敗訴の判断ができるため、無駄な係争を続ける必要はなくなる。しかも、家主の契約義務違反などの場合を除いて、裁判官が借家人の訴えや生活環境まで細かく配慮するようなことはなく、正当事由は家主側がその条件を満たしているかどうかだけが原則的に判断の基準となる。

また、借家に係わるトラブルや紛争に対する対応策も講じておく必要がある。この点について自民党案では、仲裁制度の充実、民事調停制度等の活用、借家に係わる紛争処理機関の設置、公共相談機能の強化や関連団体等の苦情相談機能の強化を上げており、その方向で検討してもらえれば良いと判断する。特に、借家に係わる紛争処理機関の設置は重要である。アメリカでは各州にHousing Court（住宅紛争裁判所）が設置されており、家賃の不払いに伴う契約解除、借家人の強制退去手続きなどが極めて迅速に行えるようになっている。

⁽²⁵⁾ 澤野（1992）は、借地権とは異なり「借家権の市場価格が形成されることはほとんどないことである」としながらも、「借家権の経済的価値は、種々の方面で認識されるようになり、現在では借地権価格を質および量のうえでも凌駕しつつあることは、～の借家の立退料の判例の推移をみても明らかなどころである」としており、さらに「今日においては借家権に相当の経済的価値が発生していることに、おおかた国民のコンセンサスを得られるものと思われる」とまで述べている。しかし、居住用賃貸借における立退料はあくまでも移転料としてとらえなければならない。単に居住するだけで、借家権価格が生じるといった発想に対し、本当に国民のコンセンサスが得られるのであろうか。そのような考えが許された場合、退去時に立退料というボーナスがもらえる借家居住の需要は増え続け、借家の供給は激減していくのではないか。

アメリカのニューヨーク市など家賃規制のある地域には、RGB のような家賃管理局（行政当局）があり、毎年、許容しうる最大の家賃の値上げ率を提示している。これは相場、経済動向、経営コストなどの変動に基づいて計算されたガイドラインであり、いったん決めた以上は誰に対しても公平に適用されるし、その計算根拠もオープンにされている。ただ、前述のようにこのための行政費用は膨大である。

イギリスでは家賃規制はほとんど行われていないが、RAC の Rent Officer は AT および AST 契約において、借家人から家賃相場が高いと指摘があった場合の判断を行うことになっている。この場合の Rent Officer の判断は、市場家賃に基づくこととされている。

4. 提案、日本に適した制度

既に自民党案の検討、アメリカ、イギリスの借家制度の分析の中で、新たな借家制度の具体策を個々に提示してきたが、ここで自民党案の各課題毎に、アメリカ、イギリスの借家制度による対応を整理し、日本に適した定借、借家制度を提案する（図表-22）。

提案部分は、定借導入における全般的課題と各論に分け、太字で示した。既にこれまで言及した内容であるが、特に重要な提案のポイントは以下のとおりである。

- ①現行制度を改正し、本質的に目的の異なる事業用と居住用賃貸借関係は、新規契約分から明確に分け、各々に定借を導入すること。
- ②事業用定借については、自民党案に唱われたような完全な自由契約を認めること。
- ③居住用定借については、定借の法定条件、必須合意事項を網羅した上で、契約自由の原則を確保した指定約款の使用を当事者双方に義務付けること。これは、定借の導入に伴い、借家人と家主の間に不十分な理解や説明に基づく合意、必要条件の欠如などに伴う新たな紛争が増加する恐れがあり、これを回避するためである。

この義務付けは、一般に、日本人は欧米的な契約システムに不慣れであること、宅建業法においては業者の明確な倫理規定がまだ確立されていないこと、不動産市場などの情報整備と開示がまだまだ不十分であること、弁護士等の専門家を気軽に雇用するような慣習がないことなどから、完全自由を保証しても、契約当事者の自己責任が問えるような社会公共システムが十分に確立していないことによる。このようなシステムが十分に整備され根付くまで、居住用の定借については、当事者が何を合意すれば良いのかを示し、公平で公正な契約が締結されるように、公共がその基盤づくりと誘導を図っていくべきであろう。

必須の契約条件が網羅され、明確化されることによって、当事者間に紛争が生じても、裁判官は当事者の契約履行の事実関係に基づいて、適格な調整、裁定を行うことができよう。

指定約款使用の義務付けは、定借導入の意義を抑制するような規制ではなく、自由の原則も同時に確保することができる。アメリカおよびイギリスのいずれにおいても、指定約款使用を義務付けるといった制度はないが、これが日本の現状からみて、最も重要な定借導入の条件と言えるのではないか。

図表-22 新たな定期借家制度の提案

検討項目	自民党案	アメリカ・イギリスの状況	提案
1. 全般的課題			
(1) 定借の法体系	不明確	コモン・ロー 賃貸借法、住宅法、 不動産法等で規定	現行制度へ統合(借地 法との整合性確保)
(2) 定借の保証	定借明記・公正証書 利用、一部義務付け	契約ベース 立退き手続きは容易	指定約款の義務付け 公正証書作成
(3) 営業用・業務用の区 分	一括	区分	区分する
(4) 宅建業法の改正	重要事項義務付け	—	重要事項義務付け 定借明記
(5) 標準約款の導入	導入	賃貸借法、民間書式で方 バー	居住用は指定約款使用 を義務付ける
(6) 住宅弱者保護	別途実施を想定 定借による弱者増加 は生じないことが前 提	別途、家賃補助、社会住 宅などの整備が進む	密集法の考え方を拡 大。住宅弱者の総数は 変わらないが、定借住 戸に入居後の問題によ って弱者となり、住居 を失う世帯を保護する 必要あり
1. 各論			
(1) 家賃改定	自由、特約	原則期間中なし 特約設定可能	事業用：自由 居住用：2年未満はな し、2年以上は特約 租税公課等は調整可
(2) 期間制限	なし	アメリカ：なし イギリス：6ヶ月以上(こ の間は居住保証あり)	自由
(3) 中途解約、解約通知	6ヶ月事前通知	アメリカ：1~3ヶ月 家賃支払期間による イギリス：2ヶ月	事業用：原則6ヶ月 特約可能 住居用：6ヶ月、1年 未満の短期契約の場 合、特約による6ヶ月 以下の事前通知設定も 可能。
(4) 敷金・礼金等明記	敷金等性格の明確化 返還ルール明記	敷金1ヶ月 元利返還 法定ルールあり	敷金1ヶ月 定借の場合は、法定ル ールを設ける
(5) 転貸借	承諾ベース、不合理 に留保できない	承諾ベース、不合理に留 保できない	承諾ベース、不合理に 留保できない
(6) 相続による承継	法定	法定(一部制限)	定借期間内は有効
(7) 特約の自由	自由	自由	自由
(8) 期限到来後から新規契約 までの移行期間用賃貸借	—	Tenancy at will & sufferance ASTの自動更新	新規契約の意志がある 場合のみ、1ヶ月通知 で解約可能な自動更新 契約とする。最大3ヶ 月まで。
(9) 裁量の排除 (裁判官の判断基準)	家主だけではなく、 借家人の事情を考慮 して判断。	契約履行状況の判断による。 アメリカの家賃規制住戸 およびイギリスの場合は 法定条件あり。	契約履行の事実関係に 基づく裁定が可能とな る。法定条件は契約条 件として記述される。
(10) 立退料	—	禁止	事業用：自由、特約 居住用：定借分は 支払禁止

むすびにかえて

— 現行借家制度改革への展望 —

自民党案はあくまでも定借導入案であり、既存の賃貸借関係を支配する現行借家制度自体の改正が重要な課題として最後に残っている。

現行借家制度は賃貸住宅当事者間の調整法として極めて狭い視野の中で個別の借家人を優遇し続けた結果、賃貸住宅市場を歪めたばかりか、大都市圏を中心とする都市機能全般の更新を抑制してきた。このような都市機能の衰退は、アメリカの大都市地域にも多く見られる。戦後から続いた家賃規制は大都市中心部のスラム化の重要な要因として考えられており、住民運動などの支持を得ながら、各地で緩和・廃止されつつある。日本では、これを怠ったため、阪神・淡路大震災の惨劇が生じたと言っても過言ではない。民法第 395 条の短期賃貸借規定を含めた、借地借家制度の存在が、足下における不良債権の担保不動産処分の進捗に重大な影響を与えてきたことも否定できない事実である。

しかし、都市機能の更新が必要であるとしても、既存契約に遡及して、正当事由や家賃抑制主義などの全面改正を行うことは、法の安定性、整合性、公平性などの観点で好ましくない。現在、定期借地権付き分譲住宅の当事者である事業者、地主、購入者などは、例え借家権であっても、正当事由の適用除外などの改正が既存契約に遡及して行われた場合、将来に向けて法はいつでも変わりうるという認識を持ち、法への信頼を失う可能性がある。この結果、定期借地権などの長期契約は敬遠される恐れがある。

既存契約への遡及はいろいろな問題を含むが、阪神・淡路大震災の教訓から、災害の拡大を未然に防ぐため、昨年、密集法が制定された。ただ、同法に基づいて、防災再開発促進地区内の家主が正当事由の適用なく賃貸借契約を解除できるのは、老朽木造建築物に限られている。老朽化した商業ビルなどが密集あるいは住宅と混在する地域再開発の場合、同法が適用できないため、借家人の立退き交渉は引き続き容易ではない。

したがって、このような状況にも対応したビル版密集法を制定するか、老朽化した商業ビル等が密集、混在する旧市街地などを防災再開発促進地区として指定できるように現行密集法を改正することを提案する。RC構造であっても東京 23 区内のオフィス・ストックの約 3 割に当たる 1,930 万㎡（霞ヶ関ビル 120 棟以上）は、十分な耐震性を有していないことから、阪神・淡路大震災と同程度の地震で大きな被害を被る可能性がある⁽²⁶⁾。全面的な既存借家権への遡及は難しいが、災害への対応という観点からの都市機能更新だけは円滑に推進できるようにしなければならない。

今後生じる定借以外の新規契約については、正当事由をアメリカやイギリスのように具体的に列挙するとともに、改定家賃の適正判断を、賃料抑制主義から市場家賃主義に改めるというように、運用面からの法改正を行ってはどうか。意図していることは、大幅な改正ではなく、新規契約分だけを対象とした、正当事由制度と賃料抑制主義の緩和である。もし、実質的にその効果が変わらないことが保証されるのであれば、早期の実現を前提に、内田（1996）による提案のよう

⁽²⁶⁾ ニッセイ基礎研究所（1997）『Office Market Review 1997 オフィスビル機能更新の現状と課題』による。

に、法改正ではなく、何らかの規則を定めることによって、当面の策としてこれを行っても構わない。実質的に司法判断における裁量の範囲が縮小し、賃貸住宅や事業用賃貸借経営の将来における不確実性が少しでも排除されれば、経営者の供給へのインセンティブは高まり、それだけ将来に向けた街づくりの柔軟性が確保されることになる。

これによって、イギリスの 88 年住宅法のように、借家人は、居住保証のない定借および居住保証がある程度認められた賃貸借のいずれかを自由に選択ができるようにすれば良い。古い賃貸借関係には密集法などによって除却できないものが存在するが、そのような賃貸借関係は自然に消滅するのを待つこととなる。

借家法が戦後の高度成長期、生活の基盤である住宅を安定的に供給するために一定の役割の担ってきたことは、否定できない事実である。手段は異なるが、家賃規制のような類似制度は、アメリカおよびイギリスでも実施されてきた。ただ、両国の場合は、家賃規制やそれに伴う正当事由制度の導入が、様々な弊害を生んだことをいち早く経験し、借家という極めて政治的に微妙なテーマにもかかわらず立法者が精力的に制度改正に取り組んできたことに目を向ける必要がある。特にアメリカ各地の家賃規制は、住民投票といったプロセスを通じて緩和・撤廃されてきた歴史があり、立法者以上にコミュニティーレベルからの自治意識が高まっていることは注目に値する。

「出羽の守」と言われようと、我々がそこから学び独自に創造していくべきことはまだまだ多い。しかも、豊かな居住と街づくりを実現していくために必要なことは、決して定借の導入、借家制度の改正だけではなく、不動産市場、土地利用、都市計画、税制、自治など極めて多岐に渡っている。これらすべての分野で、日本の経験は十分とは言えない。

今回は借家法に結びつけた提案しかできなかったが、真の住宅弱者に対する政策は、より広範なビジョンに基づき実施されるべき課題である。アメリカやイギリス、フランス、ドイツなどでは、社会住宅・住宅補助対策の長い歴史と経験、教訓を持っており、現時点でも新たな試行が行われつつある。この大まかな方向性は、社会住宅でさえも市場メカニズムに委ね、本当に家賃を負担できぬ者だけに補助を行うということのようである⁽²⁷⁾。できるだけ早い機会に、これらの諸点についても研究し成果を報告したいと思う。

⁽²⁷⁾ 建設省住宅局住宅政策課、住宅・都市整備公団、海外住宅政策を専門とする学識経験者、住宅関係団体、民間シンクタンクなどが参加した海外住宅政策研究会（事務局：日本建築センター研究部）海老塚良吉座長の知見である。

参考資料：日本、アメリカ、イギリス各国の借家制度概要比較（居住用）

	日本	アメリカ	イギリス
1. 借家制度の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 正当事由制度による解約制限と家賃抑制主義を前提とした賃借人保護を重視した制度 ・ 期限付き賃貸借（定期借家）後述のように、特定の場合において制度化されているが、実際の利用は困難 ・ 全ての賃貸借契約に対し全国一律に適用 -住宅以外の事業用賃貸借物件にも適用。 -高級賃貸住宅、高所得の賃借人にも適用 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般の賃貸借契約は契約自由の原則に基づいており、基本的に正当事由制度や家賃規制はない。 ・ ニューヨーク市などごく一部の大都市地域には、高額所得世帯、1棟に6戸未満しか持たない零細経営者による住戸等を除いて、正当事由制度を伴う家賃規制住戸（住戸）が残っているが、このような規制は緩和・撤廃される方向にある。 ・ 住居用、事業用の賃貸借は各々JEN・D-にしたがい異なる対応。さらに、各州法により、賃貸借法、不動産法等の明文規定がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新規の賃貸借契約は、①解約・更新拒絶に正当事由が必要な保証賃貸借(AT)、②契約から6ヶ月間を超えた後の解約・更新拒絶については正当事由を必要としない保証短期賃貸借(AST)の2種類だけとなった(88、96年住宅法による)。 ・ いずれも市場家賃から大きく乖離しない限り、家賃査定委員会は関与しない。 ・ 家賃規制を伴う戦後の賃貸借契約は借家市場の約11%(Regulated tenancy) ・ 事業用と住居用の法体系は異なる。
2. 賃貸借の種類 (1) 定期借家権 ①契約形態の有無 ②適用対象 ③契約期間の制約 ④正当事由の有無 ⑤期限前退去にかかわる補償の有無	<ul style="list-style-type: none"> ①借地借家法第38、39条の期限付建物賃貸借 ②新規契約。賃借人不在期間を賃貸借の場合は居住用を想定。取壊し予定の場合は全ての契約に適用。 ③契約終了期限が確定している必要あり。 ④確定時期に終了する場合、正当事由は不要。 ⑤規定なし。 ※詳細規定がなく確定期日、やむを得ない事情が必要との解釈あり、事実上使えない制度。 	<ul style="list-style-type: none"> ①あり。定期型 Fixed term ②新規契約。居住用、商業用、工業用等。 ③規定なし。 ④不要 ⑤賃借人は損失を最小限に抑える義務を持つが、実際に損失が出た場合に負担するのは賃借人。通常、賃借人が残存期間について新たな賃借人に契約を譲渡・転貸するか、調整のための特約を契約時に予め結ぶことで対応。 	<ul style="list-style-type: none"> ①あり(AT, AST 定期型、JEN/D-による定期型) ②新規契約。居住用、商業用、工業用等。 ③ATは当事者で合意。ASTは6ヶ月以上。 ④ATの場合は必要。ASTの場合は6ヶ月経過後は不要となる。 ⑤アメリカと同様
(2) 期限のない賃貸借契約 ①契約形態の有無 ②家賃更新期間 ③正当事由の有無	<ul style="list-style-type: none"> ①あり。 ②1年以上、慣行上、2年契約が多い。法規定上は、契約の条件にかかわらず、一定の事情があればいつでも将来に向かって家賃の増減を請求できる(後述)。 ③必要 	<ul style="list-style-type: none"> ①あり(自動更新型)。ただし、通常、賃借人、賃借人のいずれからの解約も事前通知によって可能(その意味で無期限ではない) ②週、月、年などの約定単位による ③不要。 家賃規制がある場合には必要。ニューヨークの家賃安定化住戸の場合、1年ないし2年の自動更新契約になっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ①あり(AT, ASTの自動更新型)。ATには正当事由必要。 ②週、月、年などの約定単位による ③必要

	日本	アメリカ	イギリス
<p>3. 契約更新の要件</p> <p>①正当事由の内容</p> <p>②差別、いやがらせ等による更新拒絶に対する制裁措置等</p> <p>③継続入居に関する優先特約</p>	<p>①当事者による使用が必要な事情、賃貸借の従前の経過、利用状況、現況、立退料を比較考量して、賃貸人に正当事由があると認められる場合に更新拒絶が認められる。具体的な正当事由は明示されていない。</p> <p>②借家制度上の規定なし</p> <p>③借家制度上の規定なし</p>	<p>①ニューヨーク市の家賃安定化住戸の場合、以下のような状況は、賃借人の事情に関係なく正当事由を成す。</p> <p>a) 賃借人の契約義務違反</p> <p>b) 賃借人その家族の自己使用</p> <p>c) 賃貸住宅経営からの廃業、転業</p> <p>d) 取壊し、建替えただし、賃借人が62歳以上の高齢者の場合、同等の代替住宅確保が必要となる。</p> <p>②差別、いやがらせは刑事罰の対象。ニューヨーク高裁の場合、最高で禁固4年。</p> <p>③建替えによる退去の場合、当該賃借人の再入居に優先権が与えられる。</p>	<p>①ATの場合以下のような状況は、賃借人の事情に関係なく正当事由を成す(全部で17件)。</p> <p>a) 契約前に賃貸人が居住した住居で契約時に占有回復を予約した場合、賃貸人とその配偶者による使用</p> <p>b) 契約前に設定された担保が設定者によって行使される場合</p> <p>c) 適切な代替住宅が準備された場合</p> <p>d) 建替え、取壊し等</p> <p>e) 学業目的の使用</p> <p>f) 休暇目的の使用、等々</p> <p>②刑事罰の適用あり。</p> <p>③規定なし。代替住宅の準備により対応する。</p>
<p>4. 解約の要件</p> <p>期間満了以外の解約要件</p>	<p>家賃滞納による解除はまず信頼関係が重視されるので時間を要す。無断の譲渡転貸の場合にも判例上、6ヶ月の解約通知期間が必要。</p>	<p>一般に、家賃不払い、麻薬所持などの場合、直ちに略式手続きによる契約解除、退去手続きなどとれる。</p>	<p>家賃滞納が3ヶ月以上続いた場合、その時点で占有回復通知を出せる。</p>
<p>5. 家賃への制約</p> <p>①新規家賃</p> <p>②改定期期</p> <p>③改定幅や基準</p> <p>④合意が整わない場合の措置、大幅な家賃値上げに対する措置</p>	<p>①規制なし</p> <p>②家賃改定の申出は、家賃に関連して以下のような状況が生じた場合、契約条件がかわらず将来に向かっていつでも可能。実態として更新時に行うものが約59%を占める(注2)。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 租税公課その他の負担の増減 ・ 土地建物価格の増減 ・ 経済事情の変動 ・ 近傍同種の建物の借賃と比べて不相当となったとき。 <p>③改定基準に使われるのは「近隣事例」で約39%、「税率上昇」で約34%(注2)。ただし、裁判の場合、相当の家賃には賃借人の事情が考量されるので継続家賃の決定に予測可能な一定基準があるとは言えない。</p> <p>④調停を行い、それが整わない場合は裁判(調停前置主義)</p>	<p>①ニューヨーク市の場合、新規住戸への規制なし。</p> <p>②家賃は更新時に改定。</p> <p>③ニューヨーク市の家賃安定化策を担当する家賃統制局(RGB)は毎年10月1日に値上げの最大幅を提示。同日から~97年9月30日まで値上げ幅は1年更新契約で5%、2年で7%。値上げ幅は市場家賃にほぼ従っていると言われる。毎年改定家賃の登録義務があり、これを怠ると値上げが認められなくなる(注1)。</p> <p>④住宅サービスなどの点で家賃が不相当と賃借人が判断する場合はRGBに提訴できる。いやがらせ、追い出し目的の家賃値上げは刑事罰の対象。</p>	<p>①基本的に規制なし。AT:当事者合意が原則 AST:最初の6ヶ月間に賃借人は家賃査定委員会(RAC)に家賃の妥当性の判断を仰ぐことができる。</p> <p>②契約更新時</p> <p>③RACが市場家賃に沿って査定。</p> <p>④RACは、当該家賃が市場家賃から大きく乖離している場合にのみ、適正家賃の適用を賃借人に命じる。値上げがいやがらせ、追い出し目的であれば刑事罰の適用あり。</p>

	日本	アメリカ	イギリス
7. 借家慣行 ①譲渡・転貸 ②敷金礼金等 賃借人の初期 負担	①賃貸人の承諾必要 ②媒介手数料は家賃の1ヶ月分以内(建設省告示)。敷金等の内容は地域によって異なるが、敷金、保証金、礼金、権利金等の合計は、東京都内の平均で家賃の3.7ヶ月分。大阪市内で7.3ヶ月(敷引4.9ヶ月)。仙台市内で3.0ヶ月。福岡・北九州市内で4.4ヶ月分 ^(注3)	①賃貸人の承諾が必要。賃貸人は不合理に承諾を留保できない。承諾なき場合、賃借人は解約可能。 ②代理手数料一般に賃貸人負担。期間家賃の2%程度 ^(注4) と言われる。敷金は家賃の1ヶ月分。ニューヨーク州では利払いのある指定銀行口座に預託し運用。年1%は管理費として賃貸人が徴収できる。	①賃貸人の承諾が必要。賃貸人は不合理に承諾を留保できない。承諾なき場合、賃借人は解約可能。 ②代理手数料は賃貸人の負担。年間家賃の10%程度 ^(注4) と言われる。敷金は家賃の1ヶ月分程度。

(資料) 参考文献、インターネット WWW 情報に基づき作成。

(注1) ニューヨーク市の家賃規制住戸は家賃統制 (Rent control) 住戸、家賃安定化 (Rent stabilization) 住戸、その他連邦政府による規制住戸などに大別される。ここでは家賃安定化住戸について記述している。家賃統制住戸における正当事由は家賃安定化の場合とほぼ同様である。家賃統制住戸の家賃はすべて個別に登録されており、Maximum Base Rent (MBR) 制度によって、実質的に家賃が決定されている (適切な住宅サービスを提供すれば、毎年7.5%ずつ MBR の限度まで家賃値上げが行われる)。

(注2) 出所：建設省「民間賃貸住宅の経営実態調査」平成8年度

(注3) 出所：(株)労務研究所「旬刊福利厚生」平成9年8月

(注4) 出所：不動産業国際化研究会「欧米の不動産事情」大成出版社、平成5年4月

主要参考文献

(邦文)

- 浅見泰司 (1992) 「アメリカの借家制度・家賃規制」『住宅政策理論と都市計画理論の連携のための基礎的研究：住宅問題小委員会平成3年度研究報告書』81-88、4-5、日本建築学会・建築経済委員会
- 阿部泰隆 (1997a) 「定期借家権を考える(上) 早期導入で効率と正義を」7月28日付日本経済新聞経済教室
- 阿部泰隆他 (1997b) 「定期借家権を考えるー都市住宅学会公開市民フォーラム」『都市住宅学』19号、都市住宅学会
- 稲本洋之助、広瀬清吾、内田勝一、望月礼二郎 (1985) 『欧米諸国の借地・借家制度、調査報告編および法令資料編(改訂版)』(財)日本住宅総合センター
- 稲本洋之助、澤野順彦 (1995) 『コンメンタール 借地借家法』日本評論社
- 岩田規久男 (1977) 『土地と住宅の経済学』日本経済新聞社
- 岩田規久男 (1994) 「都市住宅に対する経済学的アプローチとは何か」『都市住宅学』11号、都市住宅学会
- 内田勝一 (1987) 「イギリスの借地・借家制度」稲本洋之助他編『借地・借家制度の比較研究』第3部、東京大学出版会
- 内田勝一 (1997a) 『現代借地借家法学の課題』成文堂
- 内田勝一 (1997b) 「定期借家権導入のもたらす社会的・法的効果」『ジュリスト』12月1日号、No.1124、有斐閣
- 内田勝一 (1997c) 「営業用建物の賃貸借に関する比較法的研究、序説イギリス法(その1&2)」『NBL』No.362&364、商事法務研究会
- 内田貴 (1996) 「『定期借家権構想』ー『法と経済』のディレンマー」『NBL』No.606、商事法務研究会
- 海老塚良吉他、欧米の住宅対策予算・法制度に関する調査委員会 (1995) 「欧米の住宅対策予算・法制度に関する調査」『調査研究レポート』No.92227、(財)日本住宅総合センター
- 海老塚良吉 (1996) 「借地借家法と民間賃貸住宅市場」『都市住宅学』14号、都市住宅学会
- 小澤英明 (1994) 「日本の借地・借家法の根本的検討ーアメリカ法との比較」『日本不動産学会誌』第9巻第3号、日本不動産学会
- 甲斐道太郎・石田喜久夫編 (1996) 『借地借家法』青林書院
- 金本良嗣 (1993) 「日本・ドイツ・アメリカの住宅市場」『住宅土地経済』No.9、(財)日本住宅総合センター
- 金本良嗣 (1994) 「日本・ドイツ・アメリカの住宅政策I」『住宅土地経済』No.11、(財)日本住宅総合センター
- 久米良昭 (1996) 「借家制度が住宅市場に与える影響と住宅政策再編の方向性」『都市住宅学』14号、都市住宅学会
- 倉橋透 (1997) 「イギリスの民営借家の最近の動向と政策」『月刊住宅着工統計』6月号、海外住

- 情報シリーズ 22、(社)日本住宅協会、
- 小林秀樹 (1996) 「実践の立場からの借地借家法論争への期待」『都市住宅学』14号、都市住宅学会
- 小宮隆太郎、岩田規久男 (1973) 「地価理論の混乱をただす」『東洋経済近代経済学シリーズ』東洋経済新報社
- 小谷清 (1997) 「借地借家法の中立性」『ジュリスト』12月1日号、No.1124、有斐閣
- 佐藤岩夫 (1998) 「社会的関係形成と借家法」『法律時報—特集 都市・住宅問題と規制緩和』2月号、Vol.70 No.2、日本評論社
- 澤野順彦 (1990) 『借地借家法の現代的展開』住宅新報社
- 澤野順彦 (1992) 『借地借家法の経済的基礎』日本評論社
- 澤野順彦 (1996) 『『定期借家権』構想の問題点』『NBL』商事法務研究会、No.585
- 澤野順彦、丸山英気、内田勝一 (1997a) 『借地借家法の理論と実務』有斐閣
- 澤野順彦 (1997b) 「定期借家権構想の課題」『ジュリスト』12月1日号、No.1124、有斐閣
- 塩崎賢明、竹山清明 (1992) 『賃貸住宅政策論』都市文化社
- 篠原二三夫 (1996) 「定期借家権創設に向けた新たな視点」『調査月報』8月号、ニッセイ基礎研究所
- 島田良一 (1995) 「優良な民間賃貸住宅供給の条件を考える—流動期待型の経営から定住期待型の経営へ」『住宅土地経済』No.18、(財)日本住宅総合センター
- 島田良一 (1996) 「欧米の住宅制度から見た日本の住宅制度」『住宅』Vol.45、(社)日本住宅協会
- 島田良一他、欧米の住宅予算・法制度に関する調査II委員会「中堅所得者の持家取得・賃貸住宅居住の国際比較、欧米の住宅対策予算・法制度に関する調査II」『調査研究レポート』No.93235、(財)日本住宅総合センター
- 島田良一 (1996) 「欧米の住宅制度から見た日本の住宅制度」『住宅』Vol.45、(社)日本住宅協会
- 借地借家法研究会 (1994) 『借地借家法研究会報告書』(財)ハウジングアンドコミュニティ財団
- 住宅・都市整備公団住宅市街地部 (1997) 『主要先進国の住宅政策と住宅事情等の現況調査』
- 鈴木祿弥 (1996) 「いわゆる『定期借家権構想』について—福井秀夫東工大助教授の論稿を読んで(上・下)」『NBL』商事法務研究会、Nos.586 & 587
- 玉置和宏 (1997) 「定期借家権と住宅政策」『ジュリスト』12月1日号、No.1124、有斐閣
- ドイツ・リアルエステイト・コンサルティング (1996) 『海外の土地に関する基礎的制度等比較調査(第1次報告)』国土庁土地局
- 中神康博、篠原二三夫、関谷匡、石川達哉、中村光太郎 (1997) 「賃貸住宅市場の実証分析—借地借家法が及ぼす賃貸住宅供給への影響」『調査研究レポート』No.95245、(財)日本住宅総合センター
- 中田眞之助 (1987) 『ビル賃貸借の法律』ぎょうせい
- 西村宏一・菅原晴郎・寺田逸郎・澤野順彦 (1994) 『現代借地・借家の法律実務I』ぎょうせい
- (株)ニッセイ基礎研究所 (1997) 『Office Market Review 1997 オフィスビル機能更新の現状と課

題』10月

- 根本匠 (1998) 「定期借家権法案の骨子とその狙い」『不動産経済・実践セミナー資料』自由民主党、定期借家権等に関する特別調査会事務局
- 野口悠紀雄 (1992) 「日本の都市における土地利用と借地・借家法」宇沢弘文・堀内行蔵編『最適都市を考える』東京大学出版会
- 長谷川徳之輔 (1997) 「定期借家権の意義と必要性を問う」『ジュリスト』12月1日号、No.1124、有斐閣
- 八田達夫 (1994) 「ニューヨークの家賃規制と日本の借家法」『住宅土地経済』No.14、(財)日本住宅総合センター
- 八田達夫 (1996) 「借地借家法の定住型供給抑制効果」『都市住宅学』14号、都市住宅学会
- 八田達夫 (1997) 「定期借家権はなぜ必要か」『ジュリスト』12月1日号、No.1124、有斐閣
- 林弘明 (1996) 『賃宅地、古貸家、古アパート、超整理マニュアル』週間住宅新聞社
- 広瀬清吾 (1998) 「住居賃貸借法の位置と政策的機能」『法律時報—特集 都市・住宅問題と規制緩和』2月号、Vol.70 No.2、日本評論社
- 福井秀夫 (1994) 「借地借家の法と経済分析 (上・下)」『ジュリスト』Nos. 1039 & 1040、有斐閣
- 福井秀夫 (1995a) 「借地借家の法と経済分析」八田達夫・八代尚宏編『東京問題の経済学』第6章、東京大学出版会
- 福井秀夫 (1995b) 「住宅政策の法システム」『住宅土地経済』No.17(財)日本住宅総合センター
- 福井秀夫 (1996a) 「住宅、税制と規制緩和」6月17日付日本経済新聞新産業論 51
- 福井秀夫 (1996b) 「借地借家法問題の学術的分析方法」『都市住宅学』14号、都市住宅学会
- 福井秀夫 (1997) 「定期借家権、議員立法で」12月2日付日本経済新聞経済教室
- 弁護実務研究会 (1992) 『借家ものがたり (改訂版)』大蔵省印刷局
- 法務省民事局参事官室編 (1992)、『新しい借地借家法 50 のポイント』(社)金融財政事情研究会
- 本田純一 (1996) 「定期借家権導入論とその問題点」『ジュリスト』No.1088、有斐閣
- 本田広昭 (1997) 『定期借家権導入議論—借地借家法のあるべき姿を考える』オフィスビル総研レポート②、オフィスビル総合研究所
- 松本真澄 (1996) 「イギリスの住宅制度」『住宅』Vol.45、(社)日本住宅協会
- 望月礼二郎 (1987) 「アメリカの借地・借家制度」『借地・借家制度の比較研究』(稲本洋之助ほか編)第4部、東京大学出版会
- 森田修 (1997) 「定期借家権と交渉」『ジュリスト』12月1日号、No.1124、有斐閣
- 森本信明 (1994) 『都市居住と賃貸住宅』学芸出版社
- 山崎福寿 (1995) 「土地・住宅賃貸借市場の不完全性について」『都市住宅学』10号、都市住宅学会
- 山崎福寿 (1996a) 「借地借家法の改正急げ」1月26日付日本経済新聞経済教室
- 山崎福寿 (1996b) 「借地借家法と相続税制が土地・住宅市場に及ぼす影響」『都市住宅学』14号、都市住宅学会
- 山崎福寿 (1997) 「借地借家法の経済分析」岩田規久男、八田達夫編『住宅の経済学』第4章、

日本経済新聞社

- 山田ちづ子 (1996) 「アメリカの賃貸住宅制度」『住宅』 Vol.45、社団法人日本住宅協会
- 山田良治 (1998) 「現代資本主義の構造変化と借家法改正論」『法律時報—特集 都市・住宅問題と規制緩和』2月号、Vol.70 No.2、日本評論社
- 山野目章夫 (1996) 「定期借家権構想に関する当面の考え方」『定期借家権等の導入に関する調査ワーキング会議より』建設省住宅局
- 吉田克己 (1998) 「定期借家権を考える」『法律時報—特集 都市・住宅問題と規制緩和』2月号、Vol.70 No.2、日本評論社

(注) 上記には定期借家権導入の効果である住宅供給、特に戸当たり面積等の質的改善に関する計量的、定量的論文の多くは、本論の趣旨から割愛させていただいた。また、借地法関連の文献についても除いている。本文献録は、その点からみれば、主要参考文献とご理解いただきたい。

(英文)

- Alexander A. A. and R. F. Muhlebach (1994) *Managing and Leasing Commercial Properties, Practice, Strategies, and Forms Vol.1 & 2*: John Wiley & Son
- Bone, M. and E. Walker (1994) "Private renting in five localities," Social Survey Division of OPCS
- Carey, S. (1995) "Private renting in England 1993/94," Social Survey Division of OPCS
- Collins, T. (1997) "Dispelling disinformation about rent controls," <http://tenant.net/Alerts/Guide/papers/collins.html>
- de Seve, C. W. (1997) "The effect of deregulation on rents & economic activity in New York City," American Economics Group, Inc.
- Downs A (1983) *Rental housing in the 1980s*, The Brookings Institution
- Downs A. (1996) "A Reevaluation of Residential Rent Control" Urban Land Institute
- Department of the Environment and Welsh Office (1995) *Our Future Homes, Opportunity, Choice, Responsibility*
- Department of the Environment and Welsh Office (1996) *Housing and Construction Statistics 1984-1994 Great Britain*
- Gallet, J. J. H. (1997) *New York Landlord & Tenant Handbook (Summary Proceedings)*, New York: Gould Publications
- Green, H. and J. Hansbro (1995) "Housing in England 93/94," Social Survey Division of OPCS
- Green, H. M. Thomas and N. Lles (1996) "Housing in England 94/95," Social Survey Division of OPCS
- Grimm, V. M. (1995) *Landlord & Tenant Guide to Colorado, EVICTIONS*, Chicago: Bradford Publishing Company
- Himmelstein S. J. (1996) "Luxury deregulation: A boon for landlords, a bane for tenants," *New York Law Journal*, March 11
- Kenny P. H. and R. Hewitson (1996) *Landlord & Tenant Covenants: the New Law in Practice*,

- University of Northumbria: Blackstone Press Limited
- Martin, B. and F. Christie (1994) *Landlord and Tenant Law*, Oxford: Blackwell Scientific Publications
- Reynolds K. and W. Clark (1997) *Renewal of Business Tenancies*, London: Sweet & Maxwell
- Schoshinski, R. S. (1980) *American Law of Landlord and Tenant*, Georgetown:Clark Boardman Callaghan
- Schoshinski, R. S. (1996) *American Law of Landlord and Tenant, Cumulative Supplement*, Georgetown: Clark Boardman Callaghan
- Shulman, A. E. Blanco, H. Hecht, R. Susser, G. Turk and S. Weir (1993) "Rent regulation after 50 years," Office of Rent Administration, New York State Division of Housing and Community Renewal
- Smith P. F. (1997) *The Law of Landlord and Tenant*, Reading: Reed Elsevier (UK) Ltd.
- Turner M. A. (1990) *Housing Market Impacts of Rent Control: the Washington, D.C. experience*, the Urban Land Institute Press