

## 定期借家制度をはじめとする借地借家法改正への提言

### － 不動産市場の活性化のために －

定期借家推進協議会 定借推進委員会

#### 〈骨 子〉

#### 1. 小規模住宅（床面積 200 ㎡未満）では、中途解約を排除する特約を有効にすべき

- 事業用借家では定期借家契約が着実に普及（日本ビルディング協会連合会の実態調査（2016）によると、定期借家契約アンケート項目に回答があった 936 棟のうち、定期借家契約を締結しているビルは 465 棟（49.7%））
- 長期契約契約（5%程度安い賃料）、市場の拡大に寄与  
→ 空室リスクを軽減できる分、確実に値引き可能
- 長期の借家契約は、不動産証券化の大前提条件（95%以上の稼働率が必要）
- 事後的に解約したいという借家人が発生したときの対処も、空室損害や新たな借家人の探索コストに相当する違約金を支払えば契約終了を認める等のバリエーションを、あらかじめ契約で決めておけば足りる

#### 2. 2000 年 3 月 1 日の改正借地借家法施行前に契約締結された居住用普通借家についても定期借家への切替を認めるべき

- 当事者双方が納得している切替を、法律が禁止する理由はない
- 現に 2000 年 3 月 1 日の改正借地借家法施行後に契約締結された居住用普通借家から定期借家への切替によって借家人が不利益を被ったというトラブルは、報告されていない
- 切替でも、手数料と手間の負担増を強いる公正証書契約を義務付けるべきでない
- 定期借家契約に切り替えれば賃料減額に応じる貸主もあり、借主にもメリットあり

#### 3. 家主の事前説明義務は、廃止すべき

- 最近の判例では、書面による事前説明義務について説明の内容が十分でない場合は普通借家になるとするものもあり、契約の不安定さを高める事前説明義務は廃止すべき
- また、たとえば重要事項説明と重複する事前説明は「屋上屋」を重ねるもので、不要であり、さらに、当事者双方が定期借家であると認識している再契約時にまで、家主の事前説明義務を課す必要はない
- 契約実務では、家主から代理権を付与された仲介業者が契約書とともに書面を説明して捺印を求めているのが実態、この規定により借家人が保護されている事実はない
- 国土交通省調査（2010 年）では、定期借家制度を活用しない理由について、家主の 50.0%が「制度が複雑で、正確に理解するのが難しい」と回答。また、事業者の 27.2%が、「契約の締結等の手続きが煩雑」と回答

#### 4. 家主の終了通知交付義務は、廃止すべき

- そもそも普通借家契約及び 1 年未満の定期借家契約には課されていない
- 期間満了により確定的に契約が終了する定期借家契約が、終了通知交付の如何によって確定的に終了できなくなるのは問題

**5. 再契約内容が賃料又は契約期間以外に変更ない場合、宅建業者の重要事項説明について、対面での説明義務を省略し交付のみとすることを認めるべき**

- 再契約の内容に大きな変更がない場合にまで、借主に宅建業者の店舗等まで足を運んでもらい対面での重要事項説明を行うのは、借主にとっても負担が大きい
- この改正とあわせて、貸主の事前説明義務についても、再契約の際は口頭説明を省略し交付のみとすることを認めるべき

**6. 正当事由制度については、(1)客観的事情（自己使用、老朽化による建替等）のみを考慮することとし、それを法文上、具体的要件で記述すべき、(2)金銭支払いに関する客観的基準（現在家賃の一定倍等）を策定し、その支払いのみでも、正当事由が具備するように改正すべき**

- 家主が建て替えようとしても、立退料がいくらになるか予想できない現状では、建て替え計画を策定することもできない
- 欧米諸国の正当事由制度でも家主の客観的事情のみを考慮、ロサンゼルス市などでは家賃数ヶ月分の支払いのみで、当然に正当事由が具備

**7. 期間満了により契約終了できる一方で、家主と借家人が合意すれば更新手続きだけで契約を延長できる更新型事業用借家制度を創設すべき**

- 再契約を必要とする定期借家契約に比較し、契約事務負担を軽減できる
- 事業用借家は対等な当事者による自由な契約とすべきで、正当事由制度など強行規定による借家人保護は不要
- 床面積による限定（例えば200㎡以上に限る等）を課すべきではない
- 定期借家契約でも公正証書は不要、手数料と手間の負担増を強いる公正証書による契約を義務付けるべきでない

**8. 居住用借家についても更新型制度を創設すべき**

- 事業用借家と居住用借家は車の両輪であり、事業用だけを切り離すべきでない
- 居住用借家に関しても合意更新を求めるニーズあり、より厳格な当事者の意思確認を前提として、事業用借家同様の更新型制度を創設すべき
- 手数料と手間の負担増を強いる公正証書による契約を義務付けるべきでない

**9. 長期の定期借家契約の普及を促進する観点から1ヶ月を上限とする媒介報酬のあり方について検討すべき**

# 定期借家制度をはじめとする借地借家法改正への提言

## — 不動産市場の活性化のために —

### 定期借家推進協議会 定借推進委員会

1. 小規模住宅（床面積 200 ㎡未満）について、当事者が中途解約を排除する特約に合意した場合には、これを有効とすべき

#### (1) 事業用借家では定期借家が普及

- 日本ビルディング協会連合会『ビル実態調査のまとめ（全国版）』（2016年）によると、定期借家契約についてのアンケート項目に回答があった936棟のうち、定期借家契約を締結しているビルは465棟（49.7%）に達している。

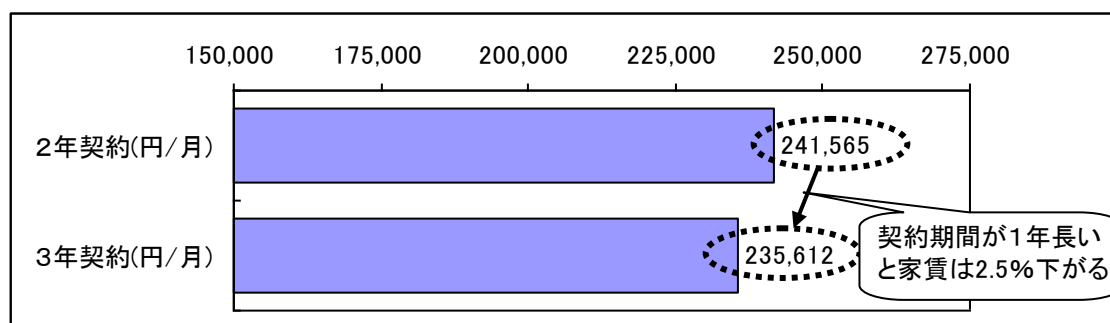
#### (2) 長期契約も市場の拡大に寄与

- 中途解約を認めない（退去後の残存期間の賃料支払義務を明記）契約により、5%程度安い賃料設定、6年を超える長期契約シェアは6割に（大手住宅・ビルオーナーヒアリング）

#### (3) 中途解約の可能性のない契約なら、空室リスクを軽減できる分だけ確実に値引き可能

- 現に、中途解約ある定期借家（住宅）でさえ、契約期間が1年延長すれば家賃は2.5%低下  
→ 家主にとって、空室リスク解消は大きなメリット

（図）契約期間延長による家賃低減効果



（備考）リクルート ISIZE 賃貸住宅情報（2003年3月）の東京都内・定期借家住宅（床面積 70 ㎡以上 120 ㎡未満）を対象として推計した家賃関数から、他の条件を一定（平均的属性を想定）とする契約期間2年の物件及び3年の物件について、各々の平均家賃を算出して比較。久米良昭（2003年）「賃貸住宅法制の検討課題」都市住宅学 42号より作成。

#### (4) 長期の建物賃貸借契約は証券化の大前提（←将来収益予測が、短期の繰返より容易）

- 証券化には、95%以上の稼働率と投資家に説明することが不可欠（金融機関ヒアリング）
- 近年の大規模商業ビル開発では、資金調達の都合+バランスシート改善のため、証券化手法を併用するのが通常だが、住宅開発は証券化が難しい（大手ディベロッパーヒアリング）

#### (5) 事後的にどうしても解約したいという借家人が発生したときの対処は、家主の同意の下に、①転貸、②賃借権譲渡（交代）、③空室損失や新たな借家人の探索コストをすべて損害賠償したうえで、離脱を認める等のバリエーションを、あらかじめ契約で決めておけば足りる

※ 違約金の例…家主が(1)期間10年間なら家賃20万円で貸すが、(2)期間2年間なら家賃25万円もらいたいとするとき、10年契約を締結したうえで借家人が2年で解約するときの違約金を、家賃差額分である  $(25 \text{万円} - 20 \text{万円}) \times 12 \text{か月} \times 2 \text{年間} = 120 \text{万円}$  とあらかじめ定めておく

## 2. 2000年3月1日の改正借地借家法施行前に契約締結された居住用普通借家についても定期借家への切替を認めるべき

- (1) 当事者双方が納得している切替を、法律が禁止する理由はない
- (2) 現に2000年3月1日の改正借地借家法施行後に契約締結された居住用普通借家から定期借家への切替によって借家人が不利益を被ったというトラブルは、報告されていない
- (3) 切替でも、手数料と手間の負担増を強いる公正証書契約を義務づけるべきでない
- (4) 定期借家契約に切り替えれば賃料減額に応じる貸主もあり、借主にもメリットあり

## 3. 家主の事前説明義務は、廃止すべき

- (1) 家主による書面を配布したうえでの事前説明義務を課すのは、重要事項説明と重複し、「屋上屋」を重ねるもので、不要
- (2) 「定期借家制度実態調査」（国土交通省、2007年）では、定期借家制度を活用しない理由について、家主の50.0%が「制度が複雑で、正確に理解するのが難しい」と回答。また事業者の27.2%が、「契約の締結等の手続きが煩雑」と回答
- (3) 契約実務では、家主から代理権を付与された仲介業者が契約書とともに書面を説明して捺印を求めているのが実態で、借家人にとっては説明される書類が2種類から3種類に増えているだけこの規定により借家人が保護されている事実はない

## 4. 家主の終了通知交付義務は、廃止すべき

- (1) 普通借家契約及び1年未満の定期借家契約には課されていない
- (2) 期間満了により確定的に契約が終了することを両当事者が契約時に約定しているにもかかわらず、終了通知の交付如何によって確定的に終了できなくなるのは大きな問題
- (3) 終了通知を失念したら確定的に契約終了できなのではとの不安から、定期借家契約を躊躇する事業者がある

## 5. 再契約内容が賃料又は契約期間以外に変更ない場合、宅建業者の重要事項説明について、対面での説明義務を省略し交付のみとすることを認めるべき

- (1) 定期借家の再契約後の契約内容が、契約期間以外変更がない場合にまで、借主に宅建業者の店舗等にまで足を運んでもらい対面での重要事項説明を行うのは、借主にとっても負担が大きい
- (2) この改正とあわせて、貸主の事前説明義務についても、再契約の際は口頭説明を省略し、交付のみとすることを認めるべき

## 6. 正当事由制度については

- (1) 客観的事実（自己使用、老朽化による建替等）のみを考慮することとし、それを法文上、具体的要件で記述すべき
- (2) 金銭支払いに関する客観的基準（現在家賃の一定倍等）を策定し、その支払いのみでも、正当事由が具備するように改正すべき

- (1) 家主が建替ようとしても、立退料がいくらになるか予想できない現状では、建替計画を策定することもできない

### (2) 欧米諸国の正当事由制度でも、家主の客観的事実のみを考慮

- ① アメリカ連邦法レベルでは、居住用民間借家契約に関して、解約制限ある契約類型なし
  - ・ ロサンゼルス市では解約制限を課しているが、家賃数か月分の支払いのみで、当然に正当

### 事由が具備

- ② イギリス、フランス及びドイツには、解約制限ある借家契約の類型が存在するが、いずれも家主が更新を拒絶するため必要となる正当事由具備要件が、法律で限定列挙
- ・ イギリス及びフランスでは、借家人との比較衡量はしない（家主の客観的要件だけで正当事由が具備）
  - ・ ドイツでは、正当事由に基づく更新拒絶が、借家人にとって「苛酷」である場合、借家人は賃貸借関係の継続を請求することができる（家主・借家人間で合意が成立しない場合、期間や賃料を裁判所が決定）が、（借家人に特段の事情がない場合）代替家屋が提供されれば「苛酷」とされない
- (3) 「自己使用」・「建替」等の理由なく家主が更新拒絶する場合も、「借家権価格」を考慮した立退料支払いは不要、家賃数か月分の立退料支払いで、正当事由の具備を認めるべき
- ① 正当事由の有無を巡る判例の多くが、立退料算定にあたり「借家権価格」を考慮し、また土地収用法や都市再開発法において、借家権の財産価値が補償の対象となるのは、現行の正当事由制度による保護を受けた借家契約では、解約制限及び借賃増減請求権によって、継続家賃が抑制され、市場家賃から乖離することにより、将来に亘って発生する、いわゆる借得分が、借家人にとっての財産的価値を生じさせるため
- ② 正当事由制度が見直され、更新時の継続家賃が市場家賃に連動して改定されることとなれば、借家権に関する財産的価値は生じないから、「借家権価格」を考慮した立退料支払いの必要はない
- ③ 「自己使用」・「建替」等の理由がない場合も、家賃数か月分の立退料支払いで、正当事由の具備を認めるべき
- (4) 借家人が困窮する場合には、暫定措置として、生活再建補償の支払いも検討の余地
- ① 基本的には弱者保護は国家の役割であり、公営住宅への優先入居等で対処すべきであって、借家人が生活困窮者等であっても、格別な立退料支払いは不要
- ② ただし当面は暫定措置として、例えば借家人が生活保護対象世帯の場合、生活再建補償として家賃差額分（新規家賃－従前家賃）の2年間分支払いを義務づけることも検討の余地
- ※ 「公共用地の取得に伴う損失補償基準」では、借家人に対する補償額につき、現在家賃が標準家賃（＝市場家賃）に比較して低額である場合には、次の家賃補償を行うこととしている。  
{標準家賃（月額）－現在家賃（月額）} × 12 × 補償年数（原則として2年）

## 7. 期間満了により契約終了できる一方で、家主と借家人が合意すれば更新手続きだけで契約を延長できる更新型事業用借家制度を創設すべき

- (1) 再契約を必要とする定期借家契約に比較し、契約事務負担を軽減できる
- (2) 事業用借家は対等な当事者による自由な契約とすべき…経済のグローバル化を背景とした不動産証券化など不動産市場の活性化に寄与
- (3) そもそも事業用借家では、正当事由制度や借賃増減請求権など、強行規定による借家人の保護は不要
- (4) 床面積による限定（例えば200㎡以上に限る等）を課すべきではない
- (5) 定期借家契約でも公正証書契約は不要、手数料と手間の負担増を強いる公正証書による契約を義務づけるべきでない
- ① 更新型事業用定期借家制度を創設する場合、公正証書による契約を義務づけるべきとの指摘もあるが、妥当でない。実益が少なく、手数料負担が重くなる。
- ② 例えば坪4万円・1,500坪・5年契約の賃貸物件の場合、月額賃料6,000万円で、5年間での賃料総額は36億円、公正証書の目的価格はその2倍の72億円となる。公正証書の手数料を計算すると、下表の通り124万円強にも達する。

(表) 公正証書手数料の試算例

手数料	1億までの部分	43,000 円
	3億までの部分	52,000 円
	10億までの部分	154,000 円
	10億超の部分	992,000 円
手数料合計		1,241,000 円

#### 8. 居住用借家についても、更新型制度を創設すべき

- (1) 事業用借家と居住用借家は車の両輪…事業用借家だけ切り離して議論すべきでない
- (2) 居住用借家に関しても合意更新を求めるニーズあり……より厳格な当事者の意思確認を前提として、事業用借家同様の更新型制度を創設すべき
- (3) 手数料と手間の負担増を強いる公正証書による契約を義務づけるべきでない

#### 9. 長期の定期借家契約の普及を促進する観点から1ヶ月を上限とする媒介報酬のあり方について検討すべき

定期借家契約を含む賃貸借契約につき、代理又は媒介を行う宅建業者が受け取ることができる媒介報酬は、賃料の1ヶ月以内の額が上限である。

宅建業者が定期借家物件を代理、媒介又は管理する場合、普通借家物件に比べ、(1)貸主に代理して行う事前説明文書の交付・説明、(2)貸主に代理して行う期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に行う終了通知書面の交付など借地借家法に基づく業務があり、また、長期契約を締結しようとする場合、社会・経済情勢、市場予想に即したコンサルティングを行う等の業務が付加される。

宅建業者が定期借家物件を取り扱うにあたり、契約期間2年程度の普通借家物件に比べ、事務量の増加や業務の煩雑さが増える一方、1ヶ月を上限とする報酬は変わらない。

したがって、定期借家制度を活用して長期かつ安価に良質な賃貸住宅に住みたいという国民のニーズに応え、多種多様な物件を市場に供給するためにも、定期借家取引の媒介・代理報酬額について、賃貸期間の配分や業務内容等を勘案した規定とすることを検討すべきである。