

定期借家制度を中心とする借地借家法の見直しについて

< 提 言 >

定期借家推進協議会

< 骨 子 >

- ・ 定期借家制度は、さらなる普及による良質な住宅ストックの蓄積、不動産証券化拡充のためにも、一層の制度改善が必要
- ・ 戦時体制下の緊急避難対策として創設された正当事由制度の役割は、すでに終焉客観化・具体化のため見直しが必須

1. 定期借家の普及実態

- (1) 定期借家シェアは、共同建て4%、戸建て20%（床面積70～120㎡の借家）
居住水準改善に寄与
- (2) 定期借家の家賃は、普通借家より1割前後安い
ファミリー向け借家で家賃値下げメリットを実現

2. 定期借家法の改正課題

- (1) 家主の事前説明義務は重要事項説明と重複 廃止すべき
- (2) 既存借家人も家賃値下げメリットを望んでいる
当事者双方が合意するなら普通借家から定期借家への切替を容認すべき
- (3) 床面積200㎡未満の小規模住宅では、転勤、親族の介護等の理由があれば、特約の有無を問わず、強行規定による借家人からの中途解約権を認めているが……

家主が「空室リスクが解消できるなら家賃を割り引いてもよい」

借家人が「割引があるなら長期間解約せずに契約を継続したい」と考えても、

家主は中途解約リスクを考慮して割引ができない

10年、20年など長期の定期借家契約は締結されていない。

家主にとって空室リスクなく、借家人にとって低家賃の長期定期借家契約普及のため、小規模住宅についても

- ・ 特約がなければ、一定の理由で借家人の中途解約を認める現行制度を維持し、
- ・ 当事者双方が中途解約を排除する特約に合意した場合、これを有効とすべき

3. 正当事由制度の見直しの課題

正当事由は、客観的事実のみを考慮することとし、それを法文上、具体的要件として記述すべき

- (1) 次の事情があれば、単独でも正当事由とし、その場合の立退料は不要とすべき
自己使用、老朽化による建替、耐震性の劣った建物の建替・大修繕、土地の高度利用のための建替 等
- (2) 家主のオプションとして、(1)の事項の立証がなくても、家賃数か月分を支払えば、更新拒絶ができる制度を創設すべき

- ・ 借地制度に関しても、事業用定期借地権について存続期間の上限20年は撤廃すべき
- ・ これら法改正については、政治主導の政策判断にもとづく迅速な議員立法を期待

はじめに

ファミリー向け住宅などで定着しつつある定期借家制度は、さらなる普及により、

- ・ 老朽建物の建替による良質な住宅ストックの蓄積
- ・ 不動産証券化手法の活用による都市機能の更新

を推進するためにも、一層の制度改善が必要。

正当事由制度は、戦時体制下の住宅不足と家賃高騰を背景として制定された「地代家賃統制令」（1939年）の実効性を確保するため、借家法改正（1941年）により緊急避難策として創設

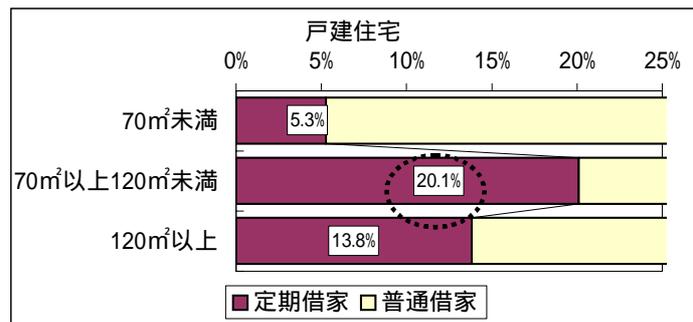
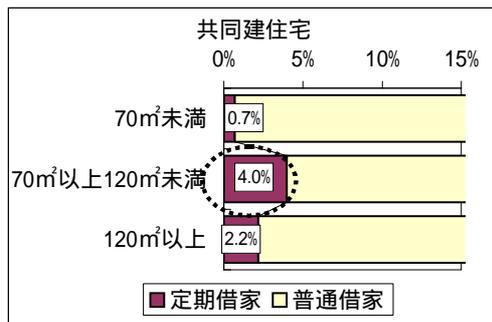
- ・ 住宅ストックの蓄積が進み、不動産賃貸市場の透明性・公正性確保が求められる現在では、すでにその役割は終焉

- ・ 建物老朽化に伴う建替えや都市機能更新を阻み、都市再生も妨げている

将来の正当事由制度廃止も見据えつつ、客観化・具体化のため見直しが必要

1. 定期借家契約の普及実態

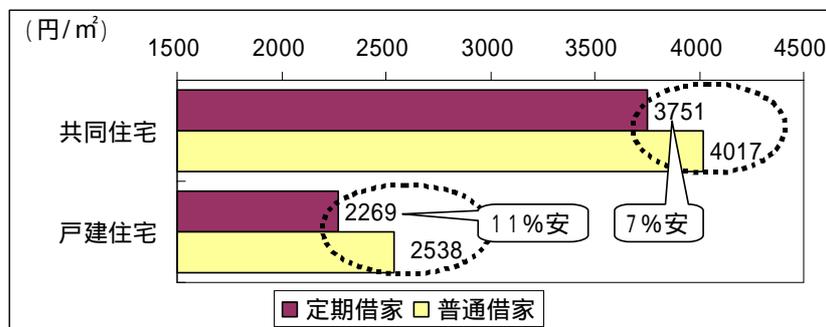
(1) 床面積70～120㎡の借家に占める定期借家シェアは、共同建で4%、戸建で20%。定期借家は、ファミリー向け住宅を中心に着実に普及し、居住水準の改善に寄与



(備考) リクルートISIZE住宅情報ホームページ(2003年3月20日掲載分)による東京都23区内の賃貸住宅物件についての集計

図1 定期借家・普通借家別構成

(2) 定期借家の家賃は、普通借家より1割前後安い。ファミリー向け借家の家賃値下げを実現。



(備考) 1. 図1の賃貸住宅物件のうち、70㎡以上120㎡未満の共同建住宅(13458件)及び戸建住宅(1822件)についての分析

2. 借家の立地条件、規模、築年数、定期借家契約か普通借家契約かといった物件属性が、家賃水準にどの程度の影響を与えているか分析し、その寄与分を抽出することにより、立地条件、規模、築年数などの「他の条件を一定とした場合」の家賃を推計した。

図2 定期借家と普通借家の床面積当たり家賃 (円/㎡) の比較

(3) 定期借家契約では、契約期間が長くなると、家賃が安くなる傾向

- ・ 定期借家契約では、契約期間が1年長くなる毎に家賃は2.5%下がる(2)と同様の分析)
- ・ この事実は、定期借家契約では、家主は借家人には長く住んでもらいたいという希望が大きいこと及び借家人は長期契約による家賃低減を期待していることを示す

2. 定期借家法の改正課題

定期借家の一層の普及を図るためには、契約自由の原則に基づき、当事者間の合意を尊重する観点から、次の制度改正を行うことが適切

(1) 重要事項説明と重複する家主の事前説明義務は廃止すべき

- ・ 定期借家契約では書面による契約が義務付け(法38条1項)
仲介業者は契約書を提示しながら、内容説明
- ・ 宅建取引主任者も、定期借家契約である旨を重要事項として説明
- ・ 家主による書面を配布しての事前説明は、重要事項説明と重複「屋上屋」を重ねるもの
- ・ 実務では、家主から代理権を付与された仲介業者が、書面を手渡して捺印を求めている
借家人にとって書類が増えるだけ、この規定により借家人が保護されている事実はない
- ・ 全宅連が実施した意向調査でも、定期借家の仲介実績のある業者の83%が「不要」と回答

(2) 既存借家人も家賃値下げのメリットが得られるように、普通借家から定期借家への切替を容認すべき

- ・ 2000年3月1日以前に建物賃貸借契約が締結された住宅では、正当事由制度が適用される普通借家契約から定期借家契約への切替が禁止
- ・ ファミリー向け借家では、定期借家契約が着実に普及・定着しつつある
- ・ 定期借家に切り替えれば、家賃が1割程度値下げされ、敷金の一部返還も期待される
既存借家人のメリットを、強行規定によって剥奪すべきではない
- ・ 実績ある業者の97%も、双方が合意するなら切替禁止措置は「不要」と回答

(3) 小規模住宅については、特約がなければ、一定の理由により借家人の中途解約を認める現行制度を維持したうえで、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

- ・ 現行制度では、床面積200㎡未満の住宅の借家人は、転勤、親族の介護等やむを得ない事情があれば、1か月前の申入れで解約できる
- ・ これは強行規定のため、特約で借家人の中途解約権を排除することができない
強行規定による中途解約権の弊害とは？
- ・ 家主が「長期契約によって空室リスクが解消できるなら、家賃を割引いても良い」と考え
- ・ 借家人が「転勤等の可能性がなく、長期間に亘りそこに居住したいため、一定の家賃の割引があるならば、中途解約権はなくても良い」と考える場合
家賃改定特約が明文で有効とされたこともあり、契約期間10年、20年といった長期型定期借家契約が締結されることが期待されていた

ところが強行規定による借家人の中途解約権を認めたため、小規模住宅に関してはこのような長期契約を締結する余地がなくなった

借家人が中途退室せざるを得なくなった場合、解約できないのは酷か？

- ・ 普通借家には強行規定による借家人の中途解約権はない
- ・ それでも住宅の場合、借家人1カ月前の告知で解約できる旨の特約が付されるのが通常借家人にとって酷な事態は生じていない。

小規模住宅も、(1)特約がなければ、一定の理由により借家人の中途解約を認める現行制度を維持したうえで、(2)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

- ・ アメリカ・イギリス（借家人からの中途解約権を特約により排除可能）では、住宅でも中途解約による空室リスクがないため、割安家賃による10年超えの長期的定期借家契約が広く普及
- ・ キャッシュフローの確定は、不動産証券化の前提条件
- ・ アメリカでは、賃貸住宅投資リート（REIT）の市場規模が、オフィス投資リートを上回る
- ・ 家主が長期契約を締結するインセンティブは相当に大きく、借家人は長期契約による家賃低減を期待（1(3)参照）

借家人の中途解約権が任意規定とされ、これを排除する特約が有効になれば、長期契約による家賃低減化効果は大きく、定期借家のさらなる普及が期待

- ・ 実績ある仲介業者の67%が、強行規定による中途解約権には反対

3. 正当事由制度の見直し課題

正当事由制度に関しては、既存契約も含め、客観事情のみを考慮することとし、法文で具体的に記述された客観的要件を満たせば、立退料なくして正当事由とする制度とすべき。

(1) 次の事情があれば、単独でも正当事由とし、その場合の立退料は不要とすべき
自己使用、老朽化による建替、耐震性の劣った建物の建替・大修繕、
土地の高度利用のための建替 等

- ・ 1941年の正当事由制度創設時には、文字通り、「自ら使用スルコトヲ必要トスル場合其ノ他正当ノ事由アル場合」 客観的事情を想定していた
- ・ 欧州諸国の正当事由による解約制限も、客観的事情のみを法文で具体的に記述
 - フランスでも、イギリスの保証型借家でも、更新拒絶事由が限定列挙
 - ドイツの不定期型借家では、借家人が苛酷となる事態ではその事情が斟酌される余地
- ・ ただし代替家屋提供は無条件で正当事由に

(2) 家主のオプションとして、(1)の事項の立証がなくても、家賃数か月分を支払えば、更新を拒絶できる制度を創設すべき

- ・ 正当事由を具体的・客観的に記述しても、その構成要件に該当するか否かが裁判によって争われれば、紛争が長期化し、多大な費用が発生する場合がある
- これを避けるための選択肢が必要

(参考)

収用では、居住用建物の借家人に支払われる補償は、家賃3カ月分
ロサンゼルス市の借家人保護制度では、自己使用、建替等、限定列挙された正当事由に該当しなくとも、数か月分の家賃を支払えば更新拒絶ができる

おわりに

借地制度に関しても、存続期間を10年以上20年以下に限定する事業用定期借地権制度は、期間の上限規制20年が事実上形骸化 撤廃すべき。

本制度改正は、都市再生を通じた豊かさとゆとりを実感できる社会の実現及び深刻な景気停滞からの脱却に資するもの

政治主導の大所・高所からの政策判断に基づく迅速な議員立法実現を期待