

7. 日本の賃貸借事情

平成5年の住宅統計調査によると、日本の全住宅戸数は45,878,800戸、全世帯数は44,107,856世帯（平成7年国勢調査より）で、住宅の方が世帯数を上回っています。また、住宅戸数の中で賃貸住宅が占める割合は、全国平均では4割ですが、東京都では5.5割に達しています。中でも民間賃貸住宅の割合は高く、東京都全体の賃貸住宅の7割を占めています。外国人の住宅事情という意味では、在日韓国・朝鮮人等のように在住歴が長い人を除くと、多くの在住外国人は民間賃貸住宅に住んでいると言えるでしょう。

ここでは、海外の賃貸借事情と比較するための参考として、不動産会社に勤務し、まち居住研究会のメンバーの一員でもある荻野政男さんから伺ったお話と、まち居住研究会の活動を通じて明らかになった外国人の住宅事情などを交えながら、日本の賃貸借事情の概要を整理します。しかしひとくちに日本の賃貸借事情といっても、主に首都圏と関西では、礼金、敷金、更新料などの仕組みが大きく異なりますので、ここで取り上げる賃貸借事情は、首都圏を中心に概説します。

.....

7-1. 日本で部屋を借りるには？

(1) 日本の借家法

日本の賃貸借契約は、「借地借家法」を根拠法としている。本稿では、この「借地借家法」に基づき概説する。^{*4}

^{*4} 2000年3月から、新たに「定期借家法」（良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法）が施行されることとなったが、従来の「借地借家法」もそのまま存続する。今後は新規契約に限って、「借地借家法」に基づく契約か「定期借家法」に基づく契約かを選択することになる。「定期借家法」による契約は、正当事由の有無に関わらず、契約で定めた期間が満了すれば契約を終了させることができる点が、従来の「借地借家法」との主な相違点である。しかし現時点では「定期借家法」が、どのように運用されるのか不明な点も多いので、本稿ではふれていない。

(2) 賃貸住宅の探し方

◆不動産屋

不動産屋を訪ねるのは、日本では最も一般的な住宅の探し方である。不動産業者の営業形態や経営規模により、賃貸住宅仲介業だけでなく土地や建物の売買や管理業務まで行う場合と、仲介業を専門とする業者に分かれる。

◆不動産情報誌

駅の売店や書店で売られている。最近では、まず不動産情報誌で希望する沿線の家賃相場などを調べてから、不動産業者に連絡するという方法が一般化しつつある。またインターネットで、不動産情報を得ることもできるようになってきた。

◆外国人が借りるときの情報ルート

不動産屋や不動産情報誌で探す方法以外に、外国人同士の口コミや、近年発刊数が増えてきたエスニック・メディアの不動産広告も、有力な情報ルートとなっている。

特に、外国人に対する入居差別が深刻な状況の地域では、口コミ情報が威力を発揮する。

(3) 契約締結時の手続き

◆仲介手数料

不動産屋の仲介手数料は、宅地建物取引業法の告示によって1カ月以内と定められている。

◆礼金

首都圏では、通常家賃の1～2カ月分である。礼金は、戦後の異常な住宅難に対処するため制定された「地代家賃統制令」に対して、低家賃を補うための脱法行為として生まれたもので、住宅難の時に家を貸してくれた家主に対する「お礼」という名目で支払われたものが、慣習となって残り、現在に至っている。主に首都圏を中心とした慣習で、それ以外の地域ではあまりみられない。また、もともと慣習から発生したものであり、礼金の有無や相場は、市場の需給バランスによっても変化する。

外国人にとって最も納得がいけないのが、礼金であると言われている。

◆敷金（保証金）

首都圏における敷金は、家賃の2カ月分が一般的である。敷金は、家賃その他の債務を担保するために必要とされるもので、家賃滞納や住んでいるうちに自然に生じる損耗以上の破損等があった場合を除いて、無利子で賃借人へ全額返還される性格のものである。しかし近年首都圏では、賃借人が退居するたびに畳やクロスを全面的に交換し、新品同様にリフォームしないと次の借り手がみつからないといった事情から、敷金からこのリフォーム費用や掃除料を差し引いて返還するケースが増え、敷金が半分しか返還されないなど問題となっている。

一方関西では、敷金（保証金と呼ばれる場合が多い）は、家賃の3～10カ月分の額に相当する。首都圏のように礼金がない代わりに、退居時には、この敷金のうち3～5割を差し引いて返還する「敷引き」が行われる。

◆保証人

日本における保証人とは、「連帯保証人」として、賃借人の家賃滞納などがあった場合に債務を保証する人のことである。契約時には必ず必要とされており、かつ保証人は「日本人であること」「親族であること」などが条件とされるケースが多く、身よりのない高齢者などが保証人がいないため部屋を借りられないといった社会問題が発生している。

外国人が日本で部屋を借りるときに最大の問題は、保証人探しである。特に来日間もない場合は、日本人の知人・友人も少なく、また仮にいても、債務保証の条件がつくため、簡単に保証人になってくれる人はいない。保証人の本来の役割は債務保証であるが、その他に賃借人とトラブルがあった時の連絡先的な意味あいもある。外国人の賃借人に対して、日本人の保証人を求める理由には、トラブル発生時の連絡先・仲裁役を頼む時に、日本語のできない外国人が保証人では困るといった事情もあるようだ。

少子高齢化の時代を迎えて、保証人の問題は外国人ばかりではなく日本人にとっても深刻な問題であり、保証人に代わる保険システムなどが、一部の自治体や企業で検討され、実際に活用されているケースも出はじめています。

（4）契約書の項目

◆契約期間

首都圏や関西では2年が一般的であるが、中国・四国・九州地方では1年という契約期間も多い。

いずれしにても慣例が、一般化したものである。

◆家主（賃貸人）の義務

家主の義務としては、目的物の引渡、賃借人の利用の保障、目的物の良好な状態の維持がある。

◆賃借人の義務

賃借人の義務としては、家賃の支払いのほか、一般には、契約書に同居人として記載されている人以外の居住の禁止、転貸の禁止、住宅以外の用途への転用の禁止、改造・改築の禁止、ペット飼育の禁止などが、契約で定められている。

◆家賃の改定のルール

家賃改定が行われるのは契約の更新時であるが、家賃引き上げの上限に関する規定はない。改定幅に納得できない場合は双方で協議し、それでもまとまらない場合は裁判で決めることになっている。家賃は賃貸市場の需給動向に左右されるため、バブル経済期には家賃上昇幅が大きかったが、東京ではバブル崩壊にともない家賃相場が下がった。

◆解約の告知

賃借人は、契約で決められた期限（1カ月前が多い）までに、家主（あるいは仲介業者）や管理会社に通告する義務がある。家主の側からの解約は非常に難しい。賃借人に契約違反があっても、家主から即座に中途解約できるわけではなく、“家主と賃借人の信頼関係が失われた”と判断される必要がある。

◆契約の更新

首都圏では、更新料として家賃の1カ月分を支払うことが一般的であるが、その他の地域では更新料をとる例が少ない。

「借地借家法」では、家主側から更新拒絶をする場合には、契約期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に、その旨を賃借人に通知することとなり、かつ契約期間が終了しても、家主側に正当事由がない限り、家主側からの更新拒絶はできない。正当事由があるかどうかの判断は、

①家主と賃借人のお互いの物件を必要としている事情。

②賃貸借に関する従前の経過。

③建物の利用状況や現況。

④①～③までの補充としての立退料の提供などを総合的に判断して決めることになる。

◆退居時に必要な手続き

賃借人は、契約に基づき中途解約または更新をしない時には、定められた期限までに通告する義務がある。公共料金の精算等は、ケースバイケースで、賃借人が自分で行う場合と家主が敷金から清算する場合がある。

7-2. 独特な日本の賃貸借契約

(1) 日本は欧米とアジアの間か？

賃貸借事情は各国で事情が異なるとはいえ、大きく比較してみると、欧米諸国とアジア諸国では、契約社会としての歴史が違うようだ。契約社会という概念が確立している欧米では、必要事項はすべて「契約書」で決められており、一度サインをすればお互いに契約内容を遵守しなければならない。家主と賃借人の関係は対等である。もしも家主が賃借人のどちらかが契約に違反した場合には、裁判所に訴えて争うことになる。日本と異なり欧米では、裁判で決着をつける方法は、一般的な手段になっている。賃貸借契約では、仲介手数料や敷金など、根拠や理由がはっきりしている金銭のやりとりしか認められていない。

欧米に比較するとアジア諸国の場合は、韓国独特の伝賃制度や、台湾のように契約書を交わさずに口約束だけのところもあるなど、欧米とは事情が異なっている。

日本の賃貸借契約で、欧米人の場合は根拠や理由が不明瞭な「礼金」「更新料」をめぐるトラブルが、アジア系の場合は同居・転貸問題など入居後のトラブルが多いといわれる所以は、このような事情も背景にあるのかもしれない。

賃貸借契約については、日本は欧米とアジアの間ぐらいに位置するようだ。日本はアジアに比べれば契約社会ともいえるが、それでも「礼金」「更新料」のように慣習・慣例的に支払われる契約時の金銭が存在し、賃貸借契約のしくみの一部として取り込まれている。

(2) 裏の事情が多すぎる日本の賃貸借契約

国際化の時代を迎え、日本の賃貸借契約のしくみも、どこの国籍・出身者がきいてもわかる明瞭、明快なシステムに改善していくことが望まれる。是非とも慣習・慣例は廃止すべきであるが、実状を探ってみると、一概に言い切れない難しさがある。

①礼金

礼金はもともと慣習から生まれたものであるが、実態としては、賃貸借経営が「礼金+家賃」を含めて成り立つような収支計画になっているため、礼金をなくせば家賃が上昇する可能性もある。また日本では、賃借人側からの中途解約が簡単に行えるため、短期間で解約されると、家主側は空室を抱えるリスクが増えてしまい経営上不利になる。礼金が、短期中途解約に対するリスクヘッジとして機能している面もあり、礼金を廃止する場合には短期解約に対する方策を合わせて検討する必要が生じてくる。

②更新料

日本では、零細な不動産業者は仲介業としての業務を中心に行っており、管理業務が確立していない。おそらく木造賃貸アパートが民間賃貸住宅の主流の時代は、家主が自ら共用部分の清掃や家賃徴収などの管理を行っていたこともあり、専門的な管理業務は必要とされなかったという事情があると思われる。しかし今日のように、入居者の高齢化や国際化が進むと、賃貸住宅における管理業務の重要性はますます高まっていく。これまで不動産業者に対して管理料を支払う習慣がなかったために、更新料が便宜的に不動産業者への賃貸管理委託料を兼ねているケースもあるようだが、今後は、管理業務を確立させ報酬として正当に支払われるしくみをつくることで、更新料という慣習を廃止していくことが望まれる。

③敷金

敷金は本来債務担保のために設けられているシステムである。しかし、近年は賃借人が退居した際のリフォーム費用等に当てられることが多い。背景には、賃借人自身が新品同様の部屋を希望するため以前よりも大がかりなリフォームとなりコスト高になるという理由もあるようだが、やはり敷金とリフォーム代の問題は分けて考えるべきであろう。

④入居審査・保証人

日本の「借地借家法」は、ひとたび入居してしまうと家主側からの契約解除や更新拒絶が難しく、賃借人に比べて家主側の立場が弱い。その結果、家主側は自衛手段として、保証人等の条件を厳しくしてなるべくリスクが少ない入居者を選びたいという意識が働き、外国人や高齢者・障害者にとって深刻な入居差別を生み出すひとつの要因になっている。

しかし実態としては、保証人が必ずしも債務保証やトラブル解消の担保になっているとはいえない。少子高齢化の時代の中で、子や兄弟姉妹のいない人も増えてくる。保証人というしくみ自体を見直す必要があるようだ。

このように実態をみると、戦後50年を経て、賃貸住宅経営のあり方も変化しており、本来ならば現実に即して賃貸借契約のしくみも変えていくべきであるにも関わらず、「礼金」「更新料」といった名目でのつじつま合わせが行われたり、「敷金」「保証人」の本来の目的が機能が失われていたり、問題があることがわかっていく。この極めて日本的とも言える「つじつま合わせ」「形骸化したシステム」のおかげで、日本の賃貸借契約は、外国人ばかりでなく日本人にとっても、納得のいかない不透明なしくみになっていると言えるだろう。