

日本の住宅賃貸借契約システムの改善に関する提案

2000年5月

まち居住研究会

日本の住宅賃貸借契約システムの改善に関する提案

目 次

1. 本報告書作成の背景と趣旨	
(1) 背景	… 1
(2) 本報告書作成の趣旨	… 2
(3) 構成	… 3
2. 賃貸借契約システムの改善提案	
2—1 総論	
(1) 賃貸借契約の国際比較からみた日本の特徴	… 5
(2) 外国人賃借人をめぐる問題点	… 6
(3) 賃貸借契約システムの改善提案の概要	… 8
(4) 外国人賃借人をめぐる居住の総合的な支援に向けて	…10
2—2 各論	
(1) 敷金	…12
(2) 礼金	…16
(3) 更新料	…19
(4) 保証人	…23
(5) 契約期間	…28
(6) 入居資格・審査	…30
【補足】 定期借家権について	…35
資料：賃貸借条件の国際比較	…36

あとがき

まち居住研究会とは

1. 本報告書作成の背景と趣旨

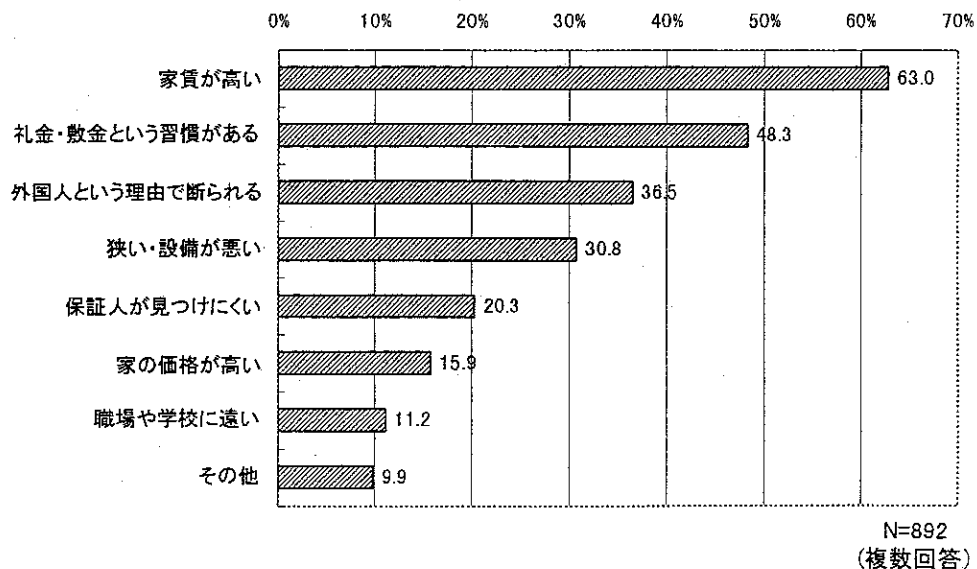
(1) 背景

日本で暮らす外国人の多くは民間の借家に住んでいるが、彼らが住まいを確保する際にはさまざまな障壁があり、生活の安定を図る上で問題となっている。

1996年に東京都で行われた在住外国人へのアンケート調査によれば、住まいに対する不満を持つ人は9割以上に上り、「家賃が高い」「礼金・敷金という習慣がある」「外国人という理由で断られる」「狭い・設備が悪い」「保証人が見つけにくい」等の不満点があげられている(図表1-1)。

「礼金・敷金」「保証人」という賃貸借契約システムに関わる内容がみられることからわかる通り、外国人にとっての住宅探しの困難さは、日本の賃貸借契約システムが慣習的で理解しにくく、合理性を欠くことに起因するところが大きい。また「外国人という理由で断られる」点についても、“外国人”に対する入居差別だけでなく、賃貸借契約システムが抱える仕組みの問題により、結果的に外国人の入居拒否につながっている場合も少なくない。

図表1-1 住まいに対する不満 『東京都在住外国人生活実態調査報告書』1997.3 東京都生活文化局



一方、このような日本の賃貸借契約システムについては、外国人の立場だけでなく、日本人自身にとっても不明瞭な点が多く制度としての整備が遅れているとして、国レベルでも改善の必要性が指摘され、対策が検討されつつある。

1993年には、建設大臣の諮問機関である住宅地審議会から、民間賃貸住宅の賃貸借をめぐる紛争を防止し健全で合理的な賃貸借関係を確立することを目的として、「賃貸住宅標準契約書」が答申された。また、賃貸住宅における原状回復のトラブルに対して、建設省住宅局の監修により(財)不動産適正取引推進機構から「賃貸住宅の原状回復をめぐるトラブル事例とガイドライン」が出されている。

また1995年、21世紀に向けた住宅・宅地政策の基本的体系のあり方についての住宅地審議会答申においては、住宅市場の機能が十分発揮されることで良質な住宅ストックが形成されるような“市場の条件整備”を今後の課題の1つとして取り上げている。これを受け、住宅地審議会の住宅部会に設置された基本問題小委員では、1997年6月より今後の住宅政策の進め方に関する調査・検討が行われており、その中でも特に欧米に比べて居住水準の面で大きく立ち後れている賃貸住宅問題が重要であるとし、新たな賃貸住宅政策のあり方が検討されている。1998年1月に発表された中間報告では、賃貸住宅政策における課題として、日本の借家制度についてのグローバル・スタンダード化や費用負担等の契約ルールを明確化していくなど、「市場の活用に向けた歪みの是正等賃貸住宅市場の構造改革の推進」があげられており、賃貸住宅政策の基本的方向の一つとして、良質な賃貸住宅の供給、流通、管理、改善が適切になされるような制度的枠組みの必要性が謳われている。

(2) 本報告書作成の趣旨

私たち「まち居住研究会」は、外国人、不動産業者、家主、賃借人、マンション管理組合役員、都市計画プランナーなど、いろいろな立場のメンバーが参加し、住宅や居住をテーマに日本人と外国人とが地域で共に住むための仕組みづくりに向けて、調査研究及び実践的な活動を行っている市民活動グループである。

研究会では、1990年から外国人が日本で住宅を確保する際のさまざまな問題点について調査を続けてきた(*1)。その中で、日本の賃貸借契約システムが抱える制度的な課題に着目し、1998年度には、諸外国の賃貸借契約システムについて有識者を招いて勉強会を実施し、日本との比較検討を行った(*2)。

そこでは、欧米諸国とアジア諸国との賃貸借事情の大きな違いがみえてきた。契約社会としての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、一度サインをするとお互いに契約内容を遵守しなければならない。一方、アジアでは、韓国独特の伝賃制度や契約書を交わさず口約束だけのこともある台湾など、欧米とはかなり事情が異なっている。日本における賃貸借契約で、賃借人が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ことは、このような事情の違いも影響していることが推察された。日本の賃貸借契約システムは、比較したアジア諸国に比べれば契約社会的であるといえるが、欧米に比べると不明瞭な仕組みが組み込まれ、それが慣習的に続いていることがわかった。

本報告書は、これまでの調査研究や1998年度の比較検討を踏まえ、外国人への賃貸借という観点から、日本の賃貸借契約システムの課題を明らかにし改善方針をまとめたものである。まとめにあたっては、「外国人」という視点を通しながらも、日本人・外国人に関わらず家主側・賃借人側が納得でき、グローバル・スタンダードとなり得るような合理的な賃貸借契約システムとするための方針や提案を示すことを目指した。特に、市民活動グループという立場を活かして、できるだけ現実の生活実感を伴った具体的な提案を盛り込もうとしたものである。

私たちが本報告書で示している改善方針や提案は、不動産業の実務に関わるメンバーや、現実に住まいの家主・賃借人の立場を持つ日本人・外国人メンバーたちが、議論を重ねてきた中から生まれたものである。その意味では、これは学術研究的な報告書ではない。むしろ現場からの実践的な改善提案として、今後、行政や業界団体が賃貸借契約システム全体の改善を図っていく上での資料として、あるいは現実に外国人への賃貸借を実施したり検討している不動産業者・家主の方々が参考とするために、大いに活用していただきたいと考えている。

なお、2000年3月より新たに「定期借家権」が導入され、日本の賃貸借事情も今後大きな変化が予想されている。しかし、従来の「借家権」による賃貸借契約システムも存在し続けること、また「定期借家権」導入による影響は未知数であることから、ここでは従来の「借家権」に限定して課題の抽出や改善提案を行った。

*1 まち居住研究会の主な調査研究報告

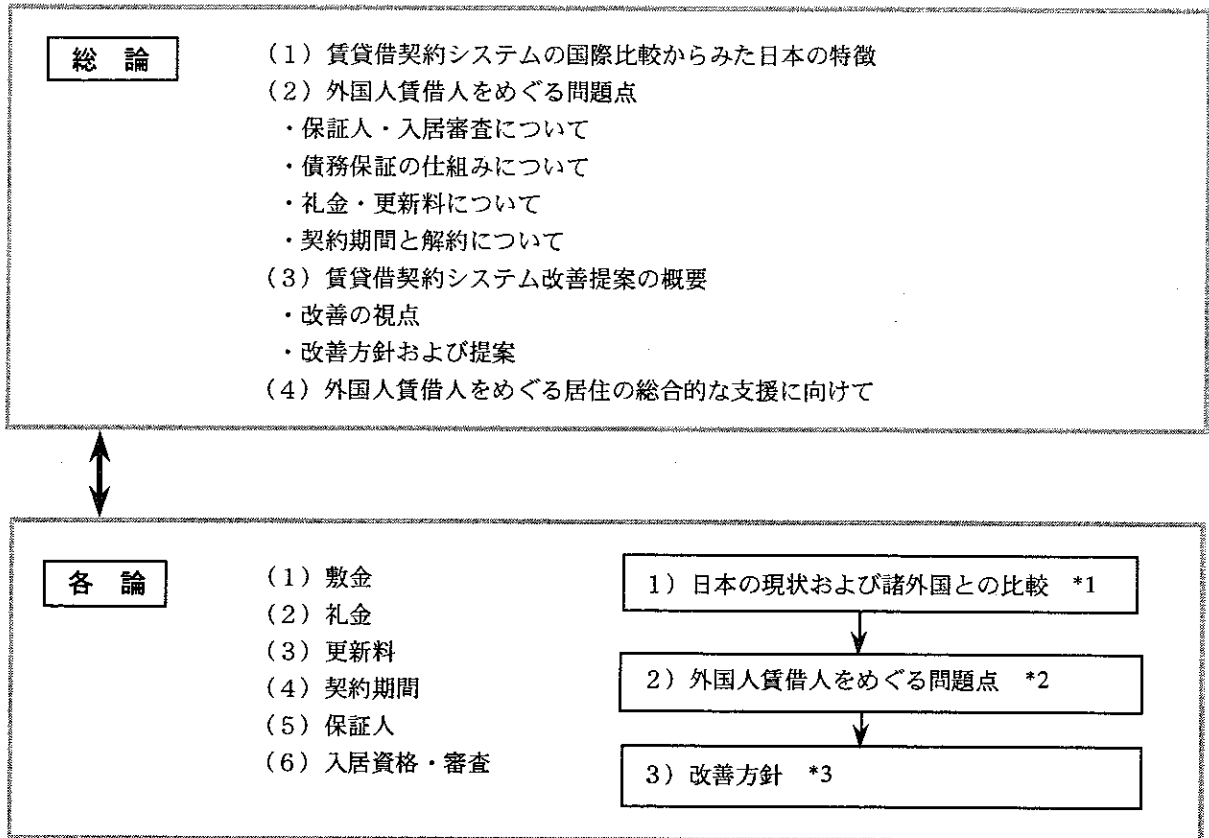
(①②は現メンバーの一部を含むグループ「外国人居住研究会」による成果)

- ①『東京における外国人居住者の住まいと住環境に関する研究(1)』
1992.7 外国人居住研究会、発行／(財)住宅総合研究財団
- ②『東京における外国人居住者の住まいと住環境に関する研究(2)』
1994.3 外国人居住研究会、発行／(財)住宅総合研究財団
- ③『外国人居住と変貌する街』 1994.12 まち居住研究会、発行／(株)学芸出版社
- ④『住宅時事往來 No.1~12』 1992.6~1999.2 まち居住研究会
- ⑤『大久保の分譲マンションにおける外国人居住と地域社会の変容に関する研究』
1996.11 まち居住研究会
- ⑥『海外の賃貸借事情』 2000.5 まち居住研究会

*2 海外との比較検討の内容は、上記⑥『海外の賃貸借事情』にまとめている。(本報告書の姉妹編として参照されたい)

(3) 構成

本報告書は、総論と各論とで構成する。総論では賃貸借契約システム全体を概観し、課題と改善方針を整理するとともに、まち居住研究会として、外国人居住に関する総合的な支援に向けての提案・要望をまとめている。各論では、特に外国人への賃貸借契約時に問題となる項目を個別にとりあげ、それぞれ現状と課題、改善方針の提案を行った。



*1 賃貸借契約システムを国際比較し、日本の特徴や問題点を明らかにするため、日本の現状と海外の事情について整理した。日本の賃貸借契約システムは地域による相違も大きいですが、ここでは主に東京を中心とした賃貸借契約システムの現状をもとに整理した。実態については、下記の既存資料を参考としているが、近年の状況、特に東京を中心とした事情については、不動産仲介・管理実務に携わるまち居住研究会メンバーによる実態把握を加えている。

<参考資料>

『民間賃貸住宅契約実態調査』1993.3 (財) 不動産適正取引推進機構

—全国の宅地建物取引業協会会員によるモニター474名への2種類のアンケート調査 (1992.9 実施)。

①民間賃貸住宅契約個別実態調査：各モニターが媒介または代理をしている賃貸借契約のうち3ケースを選び記入。回答数 1017 票。

②平均的民間住宅賃貸契約実態調査：各モニターが扱う賃貸借契約の平均的傾向をもとに記入。回答数 369 票。

『貸家業務合理化方策に関する調査研究報告書』1997.3 (財) 不動産流通近代化センター

—大都市を含む 15 都道府県で貸家業を営む経営者を対象としたアンケート調査 (1996.12 実施)。

回答数 637 票。

『賃貸住宅管理業務の実態調査報告書』1999.3 (財) 不動産流通近代化センター

—全国の宅地建物取引業者へのアンケート調査 (1999.11 実施)。有効回答数 1286 票。

海外の賃貸借契約システムとしては、『賃貸借契約システムの国際比較』で主に検討した4カ国のうち、賃貸借の仕組みが大きく異なる韓国を除き、フランス、ドイツ、アメリカの3カ国を比較対象とした。

- *2 まち居住研究会のこれまでの研究、実務に携わるメンバーの報告、外国人を含むメンバーとの意見交換等により、日本の賃貸借システムにおける外国人にとっての問題点を整理した。また、借借人側の視点だけでなく、家主や不動産業者の視点からの外国人借借人をめぐる問題点についても取り上げた。
- *3 2)と同様に、まち居住研究会内での議論を踏まえ方針をまとめ、可能な限り具体的な提案を示した。