

【補足】定期借家権について

現在の借地借家法では、家主が期間満了の1年から6カ月前までに更新をしない旨を通知しなければ、契約を更新したものとみなされ、また、家主が更新を拒否する正当事由がないと更新拒否はできないこととなっている。「正当事由」とは、家主と借家人の建物の使用を必要とする事情、賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況や現況、及びこれらの条件を補充する立ち退き料の提供などを総合的に判断して決められる。そのため、借家人側の居住継続は守られている一方、家主側からはなかなか更新拒否ができず、多額の立ち退き料が必要になるなど、賃貸借経営に慎重にならざるを得ない状況があった。

これに対して2000年3月より新たに導入された「定期借家権」とは、正当事由の有無に関わらず契約で決めた期間が満了すれば契約を終了させることのできる借家権のことである。

定期借家権においては、この報告書の中で課題抽出及び改善提案を行っているいくつかの点についての改善が期待できるが、既存の契約は「借地借家法」に基づいて継続し、また新規契約においても「定期借家権」と通常の「借家権」とを選択できる状況であり、従来の賃貸借契約システムは存在し続けるため、引き続き改善を促していく必要がある。いずれにしても、現段階では「定期借家権」導入による影響等は未知数であり、その効果を注意深く見守っていく必要がある。

図表 2-18 定期借家契約と従来型の借家契約との比較

	定期借家契約	従来型の借家契約
1. 契約方法	①公正証書等の書面による契約に限る ②さらに、「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない	書面でも口頭でも可
2. 更新の有無	期間満了により終了し、更新はない	正当事由がない限り更新
3. 建物の賃貸借期間の上限	無制限	2000年3月1日より前の契約…20年 2000年3月1日以後の契約…無制限
4. 期間を1年未満とする建物の賃貸借の効力	期間を半年にするなど、1年未満の契約も有効	期間の定めのない賃貸借とみなされる
5. 建物の借賃の増減に関する特約の効力	借賃の増減は特約の定めに従う	特約にかかわらず、当事者は、借賃の額の増減を請求できる
6. 中途解約の可否	①床面積200㎡未満の居住用建物で、やむを得ない事情により、生活の本拠として使用することが困難になった借家人からは、特約がなくても法律により中途解約できる ②①以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う	中途解約に関する特約があれば、その定めに従う

建設省住宅局パンフレットより

資料：賃貸借条件の国際比較

(実際には、各国とも地域や物件によって賃貸借条件は異なるので、この比較表は一般例を示して比較したものである)

	フランス	ドイツ	
入居時に必要な手続き	借家に関する根拠法	メルマス・マランダン法	民法・賃料額規制法
	入居一時金	なし	「契約締結金」 外国人労働者や学生など入退居が煩雑な人の場合は1ヶ月分必要
	敷金(保証金)	家賃の2ヶ月以内	敷金は家賃の3ヶ月以内、他に保証金、権利保証金という仕組みもある。敷金は家主と賃借人による共同口座で管理
	仲介手数料	あり(自由価格)	家賃の2ヶ月以内
	保証人	概ね必要(所得証明ができれば不要な場合もある)	不要
	入居審査	身分証明書と所得証明書が必要	
	契約手続き	家主・賃借人・仲介業者の3者が、契約書に署名	
入居後の制限等	契約期間	個人家主3年以上・法人家主6年以上	定める場合もある
	賃借人への制限事項	模様替えは容認されるが改造工事は不可、賃借権の譲渡・転賃は不可、管理規則の遵守、保険加入の義務あり、ペットは可	転賃・ペット飼育・パラボラアンテナ設置等には、家主の承諾が必要。建物内部の壁紙張替え・天井や壁等の塗装は賃借人の義務とされることが多い
	家賃改訂	新規賃貸は自由、継続の場合は、国立統計経済学研究所が発表する建設費指数を越える値上げはできない	1年間据え置かれた場合は改訂可能だが、値上げ率の上限あり
	解約告知	家賃等の滞納、保険未加入の場合は解約できる	正当事由がなければできない。また賃借人に対して苛酷と認められる場合はできない
退居の手続き	更新料	なし	なし
	契約更新	更新拒絶には正当事由が必要、また70歳以上の高齢者には更新拒絶できない	更新拒絶には、解約告知と同等の正当事由が必要。賃借人に対して苛酷な場合は不可
	退居通知	3ヶ月前に予告	3ヶ月前に予告
	敷金(保証金)の返還	退居後2ヶ月以内に無利子で全額返還	敷金は利息付きで全額返還(退去時に賃借人が変更箇所の原状復帰をしなかったり、美観修復の義務を果たさなかった時には、その費用にあてられる)
	その他	清掃や家具の始末は賃借人の責任	退居時の美観修復は賃借人の義務

アメリカ (西海岸の場合)	韓国 (伝賃システムについて)	日本	
		関東地方	関西地方
各州の州法による		借地借家法	
なし	「契約金」 伝賃金の10%程度	「礼金」 通常は家賃の2ヶ月以内	「敷引き」 敷引き50%の場合保証金の50%が関東の礼金に該当する
通常は家賃1ヶ月	「伝賃」と称し、住宅購入価格の50~80%程度を伝賃金として家主に預ける	家賃の2ヶ月程度	家賃の3~10ヶ月程度
不動産屋を介した場合には家賃の1ヶ月程度	取引価格に応じて、取引価格の0.15~0.8%の範囲内	家賃の1ヶ月以内	家賃の1ヶ月以内
一般的には不要。ただし支払い能力を証明するものがなければ、保証人(または連名で契約当事者になる)が必要な場合もあり得る	不要	必要	必要
クレジット・ヒストリーによる審査	賃借人が、家主の預金や登記・担保の有無などを調べる	収入・家族構成・勤務先など審査	同左
管理会社が家主に代わって賃借人と契約を交わす	従前賃借人、新しい賃借人、家主、仲介業者の4者が一堂に会し、伝賃金を授受する		
6ヶ月、12ヶ月が一般的	2年	通常2年	通常2年
契約者以外との同居、造作や模様替え、転貸、長期不在等については契約書で規定。また敷地内での車の修理・洗浄、ウォーターベッドや屋外アンテナの使用は禁止されることが多い。バーベキュー用の屋外での火の使用に関しても規定あり	原則として、転貸や住宅の用途変更は不可。ペットはアパートならば可、他世帯と一緒に使う戸建て住宅の場合は難しい	契約者以外との同居、転貸、模様替え、長期不在、ペットの飼育は不可	同左
家賃規制は市町村単位で行われる	家賃はない	更新時に改訂	同左
賃借人が、契約に違反した場合は、30日前に通知すれば契約解除は可能	期限がきたら契約は終了する	賃借人が契約に違反した場合には、契約解除は可能とされている	同左
なし	なし		通常1ヶ月
通常契約に定められている1ヶ月前に家主から賃借人に通知すれば更新拒絶できる	再契約となるので、周辺価格に応じて伝賃を支払う	正当事由がない限り更新拒絶はできない	同左
30日前に通知する 契約期間中の退居の場合、賃借人は残期間の家賃負担の義務がある	契約期間中の退居の場合は1ヶ月前に通知する	契約書に基づき、1~2ヶ月前までに家主に通知	同左
退居時に債務不履行に相当する金額が敷金から差し引かれる。返却分は無利子で返還される	伝賃は無利子で全額返還される。ただし現実には、次の賃借人が決まらなないと伝賃は返還されないおそれがある。(伝賃返還期日の記載は契約書にはない)	本来は、自然劣化分の修繕は家主の負担であるが、近年リフォーム代・清掃代を差し引いて返還される場合がある	敷引き50%の場合保証金の50%が返還される
	退居時には清掃していく		

あとがき

外国人の方々から「日本の賃貸借の仕組みは納得できない！」という声をよく聞きます。ならば、海外ではどうなっているの？という事で、まち居住研究会では、1998年度に賃貸借契約システムの国際比較を行う勉強会を開催しました。その勉強会やメンバーの議論を通じて、“日本の賃貸借契約システムの改善すべきところ”が何となく見えてきました。そこで、私たちで賃貸借契約システムの改善方針を描いてみよう、と考えたのがこの報告書づくりのきっかけです。

まずメンバーで不動産会社役員でもある荻野政男さんが中心となって日本の実態や課題をまとめ、研究会の中でああでもない、こうでもない議論しながら改善提案を考え、その内容や文献資料をもとに「賃貸借システム改善提案作業担当」（荻野政男・塩路安紀子）が、賃貸借契約システムの課題および改善提案を報告書としてまとめました。

私たちの視点は、単に“外国人のため”ではありません。家主、不動産業者などを含めたみんなにとって明瞭で合理的な賃貸借契約システムをつくりたい、ということなのです。研究会には、外国人、不動産業者、家主、賃借人、マンション管理組合役員など、いろいろな立場のメンバーが、それぞれの問題意識を持って集まっています。このような多様なメンバーで議論を深めることができたことが、この報告書の特徴であり成果であると自負しています。

景気動向や社会情勢の変化にともない、ここ数年、国でも業界団体でも賃貸借の仕組みを改善するための動きが見え始めています。かつて、1990年前後の貸し手市場の中で来日した外国人の中には、理不尽な扱いを受け、いやな思いだけを胸に帰国した人たちも少なくないでしょう。私たちにできることは、その事実をきちんと見据え、彼らの体験を新しい賃貸借システムの構築に活かしていくことではないでしょうか。今、まさにその機会が訪れていると思います。その意味で、この報告書が合理的な仕組みづくりに向けての一助になれば、まとめて携わった者としてこんなにうれしいことはありません。

まち居住研究会「賃貸借契約システム改善提案作業担当」 塩路安紀子

今回のまち居住研究会「賃貸借システム改善提案」には、不動産賃貸借管理業に従事している者としての視点から、情報提供及び私見を述べさせて頂きました。

私が不動産業界に携わるようになり、はや20年以上が経過しました。業務及び貸主・借主の関係など多様な変化を迎えております。特に近頃顕著なのは、需給バランスの変化（賃貸物件の供給過多）に起因する、供給者側（貸主）が需要者側（借主）のニーズに応えようとする傾向です。これはハード面（建物外観、室内設備等）のみならずソフト面（賃貸システム等）にも見られる傾向です。しかし残念ながら、市場メカニズムは旧態然としており、地域的慣習や多くの貸主・不動産業者の考えも同様です。この影響を逃れることはできず、業界の中でも改善の程度のばらつきがみられます。早急な改善と均一化が望まれます。

では、日本の賃貸借における問題点とは？

この問は思わぬことに外国の賃貸借システムと比較をすることによって明らかになったのです。例えば、わが国特有の礼金システムを外国人に説明するには「慣習」としか説明のしようがない。契約が成立しても何か釈然としないものが残るのです。何かより合理的な方法を模索する私の前に、アメリカやドイツ、韓国など、各国の賃貸事情が多くのヒントを与えてくれました。

本来は、日本での外国人の賃貸借システムをよりよいものにするための研究が、そのままわが国の賃貸借の長所・短所を明白にすることに役立ちました。賃貸借システムの合理化は、日本人のためにも、外国人のためにも、これらの問題点の解決により促進されるべきです。

昨今は終身雇用制の崩壊により、転職などにより転居を余儀なくされる可能性が高まっています。住み替えに多くの時間と費用が発生する旧態の賃貸借システムは、時代遅れだけでなく、市場にも適応しているとは言えません。今こそ、新しい考え方が必要とされるべきなのです。

まち居住研究会「賃貸借契約システム改善提案作業担当」 荻野政男

★まち居住研究会とは

「まち居住研究会」は、日本人と外国人が共に地域住民という立場で、よりよい関係を築きながら暮らしていけるまちづくりを考えていこうとする活動グループです。新宿区大久保、百人町やその周辺地域では、この10年間に外国人の住民が急増し、アパートやマンションの隣人が外国人ということも珍しくなくなりました。このような国際化する現状を踏まえて、1998年4月から、大久保及びその周辺地域の住民と永年大久保界限で外国人居住問題の調査をしてきた研究者が一緒になって、主に居住問題やまちづく、コミュニティに関わるテーマを取り上げて活動を行っています。

主な活動

- ◎外国人居住問題に関する調査研究一般
- ◎賃貸借事情と外国人居住に関する国際比較
- ◎分譲マンションにおける外国人居住に関する調査
- ◎大久保地域の地域環境の変容に関する調査
- ◎「まち居住通信」の発行

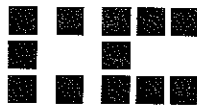
研究会メンバー (1998・1999年度)

稲葉佳子	(都市プランナー)
李 承珉*2	(大学院生/政治学)
李 和淑*1	(建築事務所勤務)
太田多圭子	(マンション管理組合役員)
*荻野政男	(不動産会社役員)
笠原秀樹	(マンション管理会社勤務)
金沢祐吉	(マンション管理組合役員)
金子直樹	(地方公務員)
河上牧子*2	(大学院生/都市科学)
黄 蓮芬	(不動産会社勤務)
小菅寿美子	(都市プランナー)
*塩路安紀子	(都市プランナー)
シラビエル ドル-	(大学院生/都市社会地理学)
朴 賢珠*2	(大学院生/都市社会地理学)
宮本幹江*2	(編集者)
山口善久	(会社員・大久保地域活動グループ)
山本重幸	(自営業・大久保地域活動グループ)
渡戸一郎	(大学教員/都市社会学)

*は「賃貸借システム改善提案作業担当」

*1 1998年度のみ研究会参加メンバー (所属は1999年3月時点)

*2 1999年度のみ研究会参加メンバー



Housing and Community Foundation

ハウジングアンドコミュニティ財団 助成事業

「日本の住宅賃貸借契約システムの改善に関する提案」
まち居住研究会 著

発行：まち居住研究会

102-0071 千代田区富士見 2-2-12 ニュ-タロ-ビル 3F ジオ・プランニング内
tel. 03-3238-0574 fax. 03-3238-7878

2000年5月

印刷：(株)啓文社

頒 価：1,000円

*無断転載は禁じます