

借家制度に関する研究会について

岩佐 泰志

1 はじめに

我が国の住宅事情を見ると、持家については量的拡大、質的向上が着実に進展してきているが、借家については特に民間借家を中心に面積の狭隘さ、設備水準、老朽化など多くの問題を抱えており、こうした持家と借家間の大きな格差が他の先進諸国には見られない我が国の住宅における最大の問題と言っても過言ではない。

こうした事情を背景として、現行法の正当事由制度の適用を排除した定期借家制度の導入が図られるなど、借家政策は大きな転換期にある。

当研究所では、このような問題意識の下に借家をめぐる制度や市場のあり方について広く議論するため、小林重敬横浜国立大学教授を座長として平成9年9月に借家制度に関するシンポジウムを開催したのに続き、借家制度研究会を設置して6回にわたり議論を行った。本稿ではそれらの議論の概要を紹介する。

本稿をお読みいただくに当たって、本研究会は平成9年11月から平成10年6月までの間に実施したので、定期借家制度に関する議論については与党の借地借家法の一部を改正する法律案が公表される前の議論が入っていること、また、本研究会は借家について制度論から市場論に至るまで広く議論の対象としており、時期的な問題もあって同法案に対する直接的な検討を行ったわけではないことに留意いただきたい。

2 議論の前提

- ・借家制度の議論は従来居住用偏重の傾向があったが、本研究会では事業用借家の重要性に鑑みて、事業用借家と居住用借家を両建てで議論することとした。
- ・定期借家制度が導入されたとしても、既存契約として、もしくは今後も新規に契約されて残るであろう現行の借家制度には課題があると考えられるため、正当事由制度による現行借家制度についても議論することとした。

3 議論の概要

本研究会では上記の前提の下、論点として私法・慣行に係るものから政策・市場に係る

ものまで様々な議論が行われてきた。ここでは次にあげる論点ごとに議論の経過を整理し、それぞれの論点で示された見解の主なものを記述する。

(1) 私法・慣行に係る論点

- ①制度に関する現状認識
- ②事業用と居住用の区分（生業用と零細借家の取扱い）
- ③定期借家制度の導入の可否
- ④定期借家契約の内容
- ⑤現行の正当事由制度
- ⑥現行制度下の諸慣行
- ⑦弱者保護

(2) 政策・市場に係る論点

- ①定期借家制度導入により良質な借家が供給されるか
- ②借家慣行の合理化（入居者制限の取扱い）
- ③まちづくり、土地の有効活用（建物の機能更新）
- ④紛争処理手続き
- ⑤弱者対策
- ⑥高齢者対策
- ⑦定借が導入された場合、借家市場はどうか
- ⑧金融
- ⑨税制

(1) 私法・慣行に係る論点

①制度に関する現状認識

借地法及び借家法は、借地権及び借家権の安定を図る目的で、大正 10 年にそれぞれ制定され、その後、昭和 16 年に、戦時の住宅事情を背景として、借地権及び借家権の一層の安定を図るため、正当事由制度が導入された。平成 3 年には、従来の借地法、借家法のほか、建物保護二関スル法律をも統合して借地借家法が制定された。その際、借地制度については、定期借地権の導入などの改善が図られたが、借家制度については、期限付建物賃貸借などの小幅な改正に止まった。戦後 50 年以上経て住宅の需給関係や社会経済情勢も異なる現在においては、正当事由がない限り契約の更新を拒絶できないとする現行の借家法（正確には「借地借家法」であるが、もっぱら借家に関して論ずる場合は、「借家法」と表記する。）は、時代に合わないものになっているという議論が高まっている。

〔一部肯定的見解〕

- 現行の正当事由制度が完全なものとは思わないが、現在居住している者に対する使用継続性を保護する役割も果たしている。
- 契約終了時における正当事由の存在は借地・借家契約に関しては本質的なものであるが、現状の存続保護の規定のあり方については、必ずしも最善とはいえない。

〔否定的見解〕

- 正当事由制度を導入した目的は、地代家賃統制令（昭和 14 年施行）を補完するためでもあった。この統制令には権利金は全く制約されていなかったからである。その後統制令は適用対象の縮小があり、最終的には昭和 60 年に廃止された。しかし、正当事由制度だけ残ったという歴史的経緯からも問題がある。
- 法人間の賃貸借契約には、借地借家法で保護しなければならない「弱者」は存在し得ない。ゆえに事業用不動産の賃貸借については借地借家法の適用除外とすべきである。
- その運用があまりに賃借人サイドの有利であるのみならず、予測可能性がなく極めて不合理である。居住用建物と事業用建物はその機能を異にし、当事者の性格も異なるのだから、正当事由を考える際にも両者を分けて考えるべきだが、従来、ともすると事業用の建物の賃借人についても住宅弱者的な扱いをされてきたことは、経済社会の理論が未成熟であったとしか言いようがないように思われる。
- 事業用借家においては借家法が正常なマーケットに歪みを生じさせており、居住用については良好なファミリー向け賃貸住宅の供給促進の障害になっている。
- 現行借家法は当事者間の事情を比較考量する手法を採用しており、真の意味での弱者保護につながる手段とは言えず、予測可能性を困難にし、当事者の契約による不動産の活用を著しく阻害している。

②事業用と居住用の区分（生業用と零細借家の取扱い）

現行借家法は事業用、居住用にかかわらず等しく適用されているが、契約の自由が妥当すべき事業用建物分野の賃貸借においては経済合理性を阻害しており、適用に区分を設けるべきだという議論がある。

また、両者の区分を考える際、生活的利益と営業的利益が切り離しにくい生業用借家や零細な個人事業者が借家人である場合の特別な配慮の必要性やその内容についての議論がある。

〔区分すべきとする見解〕

- 利用形態が異なり取引慣行も異なることから、分けて考えてみるべき。
- 法律で保護すべき賃借人に大きな差がありすぎるため区分すべきである。

〔区分する必要なしとする見解〕

○定期借家権の導入においては居住用・商業用を区分する必要はない。

〔その他〕

○生業用や零細借家は概念的には区分できても、具体的には区分の基準をつくることは困難で、それができなければ立法も難しいということになる。

○住宅困窮者に対する社会福祉が充実していれば区別しなくてよいが、充実しているか否か判断がつかず、そうであれば安全を見て区別したい。但し、一定賃料以上の居住用借家はすべてを定期借家にして商業用と区別しなくてよい。

③定期借家制度の導入の可否

正当事由制度による存続保護のある現行法上の借家契約に加え、期間満了により正当事由の有無に関係なく借家関係が消滅する類型の借家契約（「定期借家制度」）を創設すべきであるとの議論が高まっている。

【事業用】

〔オプションとして導入すべきとする見解〕

○商業用の新規契約において新たな選択肢として定期借家契約を認めるべきである。

〔新規は定期借家のみにするべきとする見解〕

○市場原理の下で自己責任の原則に基づくべき、旧耐震基準建物の建替えによる都市の更新が必要、また不動産の証券化の推進のために賃貸借期間とその間の賃料確定が必要、以上の理由から既存の契約を含めて 28 条を適用除外とし、すべて定期借家契約とすべきである。

○従来の借家制度は予測可能性がなく問題が多い為、オプションとして残す意味はない。

〔導入不要とする見解〕

○短期的に明渡しを必要とする場合は、期限付建物賃貸借（38、39 条）を改善し、あるいは一時使用目的の建物の賃貸借（40 条）によればほとんどの場合目的を達成できる。中長期的な明渡しでよい場合は、定期借地権または事業用借地権を設定した上で同地上に借家を建設し賃貸すればよい。よって定期借家制度導入は不要である。

〔その他〕

○生業用ではない商業用借家が截然と区分できる基準が提示されるならば、非遡及を前提にオプションとしての導入を認める余地あり。

【居住用】

〔オプションとして導入すべきとする見解〕

○優良な借家の供給を促進するため、現行の借家制度のオプションとして導入すべきである。

○優良なファミリー向け賃貸住宅需要の顕在化による居住の豊かさの増大に寄与し、都市部における高齢者住宅資産の活用を促し、また旧耐震基準建物の建替えによる都市の更新を促進させるものとして定期借家制度をオプションとして導入すべきである。

〔導入不要とする見解〕

○導入には賛成できない。ただし、「生涯型借家」など新しいメニューを検討する必要がある。

○短期的に明渡しを必要とする場合は、期限付建物賃貸借（38、39 条）を改善し、あるいは一時使用目的の建物の賃貸借（40 条）によればほとんどの場合目的を達成できる。中長期的な明渡しでよい場合は、定期借地権または事業用借地権を設定した上で同地上に借家を建設し賃貸すればよい。よって定期借家制度導入は不要である。

〔その他〕

○社会福祉としての住宅政策が十分なら長期的拘束の問題を検討の上導入すべき。従来制度をオプションとして残す意味はない。

④定期借家契約の内容

契約内容については様々な議論がある。「期間」に上限下限を設けるべきか否か。長期契約の場合に必要と考えられる「賃料改定ルール」、「中途解約」、「転賃」についてはどう取り扱うか。また現行制度下の更新に代わる「再契約」の方法や再契約を懈怠した場合の借家関係をどう解釈するか。賃借人保護のため「契約方式」を書面にすべきか否か。「敷金・礼金・保証金」の取扱いをどうすべきか、など。

【事業用】

〔期間についての見解〕

○当事者間の意思で決められるべきであり、期間 20 年以上の借家期間も認められるべきである。（但し、建物の耐用年数を上限とするのが合理的である。）

○長期契約では、将来の予測は難しく合意があっても合理的判断でない可能性があり、特に零細店舗では更新拒絶や解約申入れを相当期間前に行うことを義務づける必要がある。

〔賃料改定ルールについての見解〕

○自由（事業用借家は特に）にすべき。賃料増減請求における相当賃料額の算定は、この点に関する確立したルールが存在しないので法律上の措置を講ずることは妥当

ではない。

〔中途解約についての見解〕

○契約自由にすべき。

○原則6ヶ月の事前通知。ただし、特約がある場合はそれが優先される。

〔再契約についての見解〕

○期間満了に際して、貸主がその旨の通知を怠り期間満了後もそのまま貸し借りが続いた場合、定期借家ではなくなってしまうようなことになると問題である。

○自由な合意にすべきである。

〔転貸の取扱いについての見解〕

○自由な合意（事業用借家は特に）にすべき。転貸についての賃貸人の同意も重要なことで、現行民法の規定で基本的によい。定期借家制度が導入されれば、賃貸人も同意しやすくなると思う。

○契約自由。但し、中途解約の自由が賃借人に与えられていない場合は、合理的理由なく転貸の承諾は拒絶できないとすべき。

〔契約方式についての見解〕

○書面による合意で足りる。公正証書までは不要。

【居住用】

〔期間についての見解〕

○契約自由にすべき。

〔賃料改定ルールについての見解〕

○契約当初に決めたいかなる賃料改定ルールも有効とする。

○借賃増減請求権を残すべき。

〔中途解約についての見解〕

○契約自由にすべき。

○6ヶ月の事前通知を条件づける。

〔再契約についての見解〕

○期間満了に際して、貸主がその旨の通知を怠り期間満了後もそのまま貸し借りが続いた場合、定期借家ではなくなってしまうようなことになると問題である。

○自由な合意にすべきである。

〔転貸の取扱いについての見解〕

○自由な合意にすべき。

○契約自由。但し、中途解約の自由が賃借人に与えられていない場合は、合理的理由なく転貸の承諾は拒絶できないとすべき。

〔契約方式についての見解〕

○既存の借家から定期借家に切り替える際の契約は公正証書によることとする。その他は書面による合意で十分。

○書面による合意で足りる。公正証書までは不要。

○契約は公正証書によることとする。

〔敷金・礼金・保証金についての見解〕

○契約自由にすべき。

○定期借家の場合、当面は礼金の授受は禁止、敷金は最大でも1ヶ月分に限定する。
(2年程度の時限立法とする。)

⑤現行の正当事由制度

現行の借家制度においては、一時使用の場合と期限付借家の場合を除き、賃貸人が契約の更新拒絶又は解約申入れをするには、正当事由を必要としている。この正当事由制度についてはその合理性をめぐって、事案の内容に応じた柔軟な解決を可能とする合理的な制度であるとする意見がある一方、貸主の建物返還についての予測可能性を害し、コストを高くする非合理的な制度であるとする意見があり、議論が分かれている。

【事業用】

〔正当事由を明確化すべきとする見解〕

○制度は必要だが、正当事由を明確化すべき。拳証責任の転換を図るべきである。

○正当事由を明確化する。また既存契約については運用上時代の流れに合ったものに変えていくべきだ。

〔新規契約には適用除外とし、建物更新事由は遡及させるべきとする見解〕

○新規の契約は全て定期借家とし、建物更新事由は既存契約へも遡及させる。

〔新規契約には適用除外とし、既存契約も一定期間後は適用除外とすべきとする見解〕

○事業用建物の賃貸借は経営活動であって住宅弱者を保護するという意味の正当事由制度の適用される余地は本来ない。よって、新規は適用除外、既存も一定期間後には適用除外すべき。

〔その他〕

○定期借家が十分に供給され、制度として定着するまでは既存借家で保護されている人は徹底的に保護する。弱者に対して正当事由による保護をはずすときは代償措置が必要。建物更新の必要性の問題は新たな立法措置で対応すべき。

【居住用】

〔正当事由を明確化すべきとする見解〕

- 制度は必要だが、正当事由を明確化すべき。拳証責任の転換を図るべきである。
- 正当事由を明確化する。また既存契約については運用上時代の流れに合ったものに変えていくべきだ。

〔正当事由を明確化し、建物更新事由は遡及させるべきとする見解〕

- 正当事由を明確化（自己使用の場合、都市計画上移転等の必要がある場合、老朽化建物の建替えが相当と認められる場合）し、既存契約へ遡及させる。

〔その他〕

- 現行制度は不完全ではあるが、居住者は移転となれば生活環境全体の重要な変容を余儀なくされ、経済的・精神的負担を伴うので、使用継続性の保護という点で必要である。
- 定期借家が十分供給されるまでは、既存借家で保護されている人は徹底的に保護する。定期借家が定着すれば低所得者以外の借家人には正当事由をはずしていく。建物更新の必要性の問題は新たな立法措置で対応すべき。

⑥現行制度下の諸慣行

現行制度下の慣行である「立退き料」「敷金・礼金・保証金」については評価が分かれるところである。「賃料改定ルール」についてはその確立を望む声があり、また現状の司法による改定家賃の裁定システムに対する議論がある。

【事業用】

〔賃料改定ルールについての見解〕

- 賃料増減請求における相当賃料額の算定は、この点に関する確立したルールが存在しないので法律上の措置を講ずることは妥当ではない。
- 司法による改定家賃の裁定は、市場家賃に基づくべきである。

〔立退き料についての見解〕

- 生業的なものについては、のれん代その他経済的な利益が損なわれるので、立退き料は必要。
- 立退き料システムは合理的であり賛成。立退き料を要求する場合の利害調整を明確にしておく必要がある。
- 正当事由から金銭の授受（立退き料）をはずすべき。
- 継続賃料抑制主義に基づく立退き料算定には反対。

【居住用】

〔賃料改定ルールについての見解〕

- 賃料増減請求における相当賃料額の算定は、この点に関する確立したルールが存在しないので法律上の措置を講ずることは妥当ではない。
- 司法による改定家賃の裁定は、市場家賃に基づくべきである。
- 市場家賃に合わせる改定が容易に実現するシステムをつくるべきで、調停前置はやめるべき。

〔立退き料についての見解〕

- 立退き料システムは合理的であり賛成。立退き料を要求する場合の利害調整を明確にしておく必要がある。
- 正当事由から金銭の授受（立退き料）をはずすべき。金銭支払いの多寡により賃貸借契約の終了の判断に差をつけることは理解できない。居住者の最低限の移転料ぐらいはやむを得ない。
- 継続賃料抑制主義に基づく立退き料算定には反対。

〔敷金・礼金・保証金についての見解〕

- 全国的にみると、関西だけが関東とちがうやり方であるが、統一化の方向に誘導すべきである。
- 制約とか統一とか一切すべきではなく、自由にマーケットにまかせればよい。何らかの規制を設ければ、供給に悪影響がある。

⑦弱者保護

弱者の保護については、事業用については、零細店舗の取扱いをめぐって議論がある。居住用については、公営住宅の供給や家賃補助など弱者に対する住宅政策とも合わせて議論がある。

【事業用】

- 生業用か否かではなく、歩行者を主たる顧客とする零細店舗か否かで区別すべきである。零細店舗は代替物件の取得が困難であるから定期借家でも事前通知期間を長くするなどの対応をすべきである。

【居住用】

- 賃貸人の負担で対応すべきものでないことは明白である。公営住宅等、いわゆる政策的な措置で補うべきである。
- 公営住宅の供給や家賃補助など弱者に対する住宅政策が不十分であり、その実現には多くの費用と時間を要するという現状を重視すべきである。

(2) 政策・市場に係る論点

① 定期借家制度導入により良質な借家が供給されるか

日本の賃貸住宅の規模が極めて狭小であることの要因を現行の正当事由制度に求める見方によれば、優良なファミリー向け賃貸住宅の供給が増えることとなるが、新規の借家について規模の大きいもの、低額なものが供給されるか否かは意見の分かれるところである。

【事業用】

〔良質な借家が供給されるとする見解〕

- 合理的な定期借家制度が浸透すれば、老朽化建物の建替えコストの低下を招き、安い定期借家の供給につながる。また、定期借家と普通借家の併存を解消する局面では、賃借条件の設定に際し安い定期借家の供給が促進される。
- 借主の強い権利を嫌って賃貸市場に参入しなかった企業や貸主が合理的に先のことが読めるようになってくれば、商業用建物をかなり供給する。既存建物の賃貸への転用もでてくる。

【居住用】

〔良質な借家が供給されるとする見解〕

- 短期的には遊休および mismatches の持家ストックが借家市場にでてくるために、長期的には家主に対する借家供給のインセンティブが働き、良質な借家供給が増える。家主にとって、定期借家は正当事由借家より建物返還の不確実性が少ない制度なので、借家人にそちらを選択させるために家賃を安くすることになる。
- 我が国の賃貸住宅の規模が極めて狭小であることの大きな要因として、現行正当事由による制約があることは疑うべくもない。また市場の論理で決まるが、供給が増加すれば家賃は下がる。
- ファミリー向け賃貸住宅の供給がかなり増加することは明らかだ。既存建物の賃貸への転用もでてくる。

〔良質な借家は供給されないとする見解〕

- 借家の供給は経済情勢によって左右されるもので、定期借家制度を導入しても供給は増えない。供給が増えなければ競争も拡大しないし、コストとの関係もあるので、家賃が安くなることは期待できない。
- 現行借家でも期限が来たら更新しない限り退去するものだと多くの賃貸人、賃借人が考えているので、双方ともメリット、デメリットを感じないだろう。よって現行

借家と定期借家では賃料の差は生じにくいと思われる。

- 定期借家権の導入のメリットは建替えを容易ならしめることであり、新規の供給が増えるかは疑問である。供給が増えるのは永住型賃貸住宅や一時貸しであろう。
- 借家の床面積の広狭は正当事由制度の存否により定まるものではない。規模の大きい借家は当然家賃が高くなり、それを負担できる借家人は少ないので、そのような借家の供給が増えることは期待できない。また定期借家ゆえに家賃が低額となることは考えられない。

②借家慣行の合理化（入居者制限の取扱い）

現行の正当事由制度による借家では、一度貸したらなかなか退去してもらえないと一般的に考えられており、入居者選定にあたっての基準（職業、収入、保証人等）が厳しく設定されているようである。定期借家制度の導入より緩和されるのだろうか。

【事業用・居住用】

- 定期借家権が導入されれば家主は損害を契約期間内に限定することができるため、入居者選定にあたっての基準（連帯保証人を含む）は緩和されると思われる。但し、賃借人が退去しない場合の法的救済手続が費用的・時間的に簡素化される必要がある。

③まちづくり、土地の有効活用（建物の機能更新）

阪神大震災以降、老朽化建物の耐震改修・改築の重要性が改めて認識させられ、旧耐震基準建物の建替えによる都市の更新は今後の都市政策の重要課題とされている。定期借家制度の導入により、まちづくり、土地の有効活用（建物の機能更新）は促進されるのだろうか。

【事業用】

〔建物の機能更新が促進されるとする見解〕

- 都市部の半数を占める旧耐震構造建物など、老朽建物の建替えが促進され、都市防災と社会資産の充実に寄与することが期待できる。

〔その他〕

- ビル市場におけるストックの老朽化に対応したビル版密集市街地法のようなものが必要である。
- 不良資産の形成を防止する有効な手法であるが、既存の借家に手をつけなければ数多くの不良資産の形成に歯どめがかからない。

【居住用】

〔建物の機能更新が促進されるとする見解〕

○都市部の半数を占める旧耐震構造建物など、老朽建物の建替えが促進され、都市防災と社会資産の充実に寄与することが期待できる。

〔既存住宅の有効活用が図られるとする見解〕

○高齢者は自己所有の広い家を賃貸に出し、その賃料で高齢者向けの住宅や施設に入るという選択が可能となるので、資源の有効活用が図られる。

○リストラによって利用されなくなった民間企業の社員寮や保養所等についても、賃貸物件として再生される道が開かれる。

〔その他〕

○不良資産の形成を防止する有効な手法であるが、既存の借家に手をつけなければ数多くの不良資産の形成に歯どめがかからない。

④紛争処理手続き

定期借家契約においても起こりうるであろう期間満了時の紛争及びその処理についていかに対応すべきか。

【事業用】

○定期借家は当然に期間満了により明渡しを求められるが、日本の司法手続きは時間がかかるので、改善が必要である。

【居住用】

○正当事由制度の適用のない借家関係は、より無用の紛争が多発する恐れがある。むしろ、将来予測が困難な継続的關係である借地・借家に関しては、借地借家法により明確にされた正当事由の基準により処理されるほうが、法的安定性に寄与する。

○定期借家は当然に期間満了により明渡しを求められるが、日本の司法手続きは時間がかかるので、改善が必要である。

○家賃改定に応じないことを理由とする更新拒絶は許すべきではない。

⑤弱者対策

定期借家制度導入により必要となる弱者対策、また可能となる弱者対策（住宅政策など）は何か。

【事業用】

○零細店舗については、使用期間の長短により事前通告期間の長さを変える。

【居住用】

- 既存の借家契約については一切手を触れないので、問題ない。定期借家の普及などにより良質な賃貸住宅が市場に十分いきわたるようになると、将来的には低所得者のための家賃補助政策が可能になる面もある。それが住宅政策の中心になる。さらに低所得者の中で高齢者や、代替借家が近辺にない地域の借家人には、住宅政策として正当事由を条件とした高額の家賃補助を導入する。その場合は、補助があるから家族向正当事由借家が供給されよう。
- 新規の賃借人にも弱者はいるから、その弱者保護を従来のように賃貸人の負担にするわけにもいかないので、誰がその負担を負うのか明らかにしなければ問題が発生する。
- 家賃補助のような政策とセットにして定期借家を導入すべきではないか。定期借家の導入と家賃補助が可能になるまでのタイムラグには問題があるような気がする。

⑥高齢者対策

これからの住宅政策のなかで重要な高齢者に対する施策について、定期借家とは別個の類型として生涯型借家の検討をすべきとの議論がある。

【居住用】

- 定期借家とは別個の類型として、「つくば方式」「リバースモーゲージ」、フランスの「ピアジェ」などのような生涯型借家の新たなスタイルを模索する必要がある。
- 定期借家とは別個の類型として、生涯型借家の検討が必要であり、ドイツのように借家権を一般に相続可能な財産権とは別の原理に服する権利いわば特別の借家権承継原理に服するものとするを考えるべきである。そのようにして、借家人と配偶者の死亡をもって終了する借家権を創設する。
- 正当事由の適用排除についての書面による特約を有効とする制度を認め、当事者の合意に従った確定期限（定期借家）または不確定期限（例えば借主の死をもって終了とする）の借家を広く認め、各種需要に応えるべきである。

⑦定期借家制度が導入された場合、借家市場はどうか

賃貸人は定期借家を選択し、定期借家が急速に普及するとする議論がある一方で、現在の建物賃貸借の需給関係の状況（供給過多）からみて、賃借人の希望により定期借家は選択されづらいとする議論がある。

【事業用】

〔定期借家の普及は急速に進むとする見解〕

- 既存借家は予測可能性がなく、代替可能性のある選択肢としては存在していないと

思われるので、優良テナントで力のある賃借人の場合を除き、ほとんどが定期借家になる。

〔定期借家の普及は困難であるとする見解〕

○現行正当事由制度借家と併存する場合、現在の建物賃貸借の需給関係の状況からみて、賃借人の希望により定期借家権が使われない恐れはないだろうか。定期借地権の活用状況からみても、定期借家権の場合も、その普及には相当の困難が予想される。

【居住用】

〔定期借家の普及は急速に進むとする見解〕

○既存借家は予測可能性がなく、代替可能性のある選択肢としては存在していないと思われるので、ほとんどが定期借家になる。

〔定期借家の普及は困難であるとする見解〕

○現行正当事由制度借家と併存する場合、現在の建物賃貸借の需給関係の状況からみて、賃借人の希望により定期借家権が使われない恐れはないだろうか。定期借地権の活用状況をからみても、定期借家権の場合も、その普及には相当の困難が予想される。

○定期借家はあまり普及しないと思うが、選択の自由が専ら家主にあるので従来の良好な借家関係が崩壊する恐れはある。

〔その他〕

○定期借家の事例やルールが一般化してくれば、定期借家を選択する借家人も増えてこよう。

○賃料が同じであるならば、賃貸人は定期借家契約を選択するであろうから、定期借家契約は急速に普及するものと思われる。

⑧金融

定期借家制度の導入により建物賃貸事業の予測可能性が高まるため、融資や証券化といった金融との関わりにおいて進展が期待されている。

〔融資についての見解〕

○定期借家にしたからといって即融資がスムーズになるとは考えられない。長期の定期借家契約で優良テナントが付けば、融資も受けやすくなるだろうが、全てがそういう契約になるかどうかはわからない。

○格付けの高い大規模店舗などがキーテナントとなり、10年という長期の賃貸借契約をコミットしておれば、これまで事業用店舗の開発資金を調達するのにそれほど困

ることはなかった。定期借家の導入によって、10年の賃貸借関係はより確実になるので、このような状況下でのプロジェクト・ファイナンス（ノン・リコース・ローン）導入が進む可能性がある。

○予測可能性が高まるため、効率の良い融資が可能となる。

〔証券化についての見解〕

○証券化の推進のためには、不動産市場の透明性とくに契約形態や慣行の合理化が必要となるが、定期借家権はそのための十分条件となる。

○予測可能性が高まるため、証券化に役立つ。

○定期借家契約では期限がきたら明渡しを受けることができるので、不動産の処分がしやすい。

○証券化において、賃貸借契約の期間が長いことは一般に好ましいことであるが、米国における住宅（アパートメント）に特化した REIT（不動産投資信託）の対象となっている賃貸借契約の多くは1・2年契約程度であり、借家人としての義務を果たしてくれる限り、定期借家の期間が長いとか短いということはそれほど大きな問題ではない。問題は正当事由や家賃更改に問題が生じないということであり、借家人の管理に余計なコストを要せず、市場の動向に応じて適切な家賃を徴収できるということである。この意味で正当事由が適用されず、当事者の合意によって家賃を決定できる定期借家の導入は証券化を推進していくうえで意義深い。

⑨税制

個人で賃貸住宅を経営する目的のひとつに相続税対策が挙げらるが、定期借家の相続税上の評価減が現行借家と比べどの程度のものになるかは、定期借家の普及にも影響するところと考えられる。

【居住用】

〔定期借家の相続税上の評価減は必要であるとする見解〕

○個人で賃貸住宅経営をする最大の目的は相続税対策であり、相続税上の評価減が薄まるのであれば定期借家を使う賃貸人はほとんどないと言っても過言ではないので、借家による評価減をあまり減らさないようにすべきである。

○短期（3ヶ月、半年）の定期借家についての評価減は認められにくだろう。ある程度の期間など、一定の要件を満たしていれば現在の旧法借家と同じような評価減を認めるような方法が望ましい。

〔定期借家の相続税上の評価減は不要であるとする見解〕

○定期借家では当事者の意思に反しては契約が更新されないのであるから賃貸住宅経営を行いやすい状況が生まれるのであって、相続税上の評価減を与える理由はなく、

また与えるべきでもない。従来は終わりが決まらないからそれが所有権の負担ととらえられて借家の評価減が行われていたのであり、その理由はなくなる。

〔い わ さ や す し 〕

〔土地総合研究所 研究員〕