

## 【寄稿 1】

# ドイツの標準賃料表 Mietspiegel

藤井 俊二

### 一 はじめに

我が国では、平成三年の「借地借家法」改正に際して賃料紛争の迅速・簡易な解決のために、賃料の改定手続を非訟化するか、あるいは調停前置とするか等が議論され、最終的には、調停前置主義が採用されることになったのである（民事調停法 24 条の 2、24 条の 3）。しかし、このような改正がなされても、なお聞くところによると、賃料紛争は、容易に解決し得ない、やっかいな紛争であるようである。近時のいわゆる「定期借家権」論において賃料増減の約定の自由化が主張される背景には、賃料紛争の解決が容易でないことも一つの理由であろう。

ドイツでは、筆者が既に紹介しているように、1982 年の住居賃貸借法の改正によって、賃料の増減請求が標準賃料表を引用することによって簡易に行うことができるようになった(1)。平成 3 年の借地借家法改正の議論の中でも、この制度に似た制度の導入が検討されているが、我が国ではその作成費用負担や個別事例への適用に困難が伴うとして、消極的意見が強かった(2)。しかし、調停前置によって賃料紛争が迅速に解決されるようになったとは思われず、現在なお検討すべき余地があると考えられる。

### 二 ドイツにおける賃料改定システム

ドイツでは、住居賃借権の存続保護は民法典 BGB で規定されているのに対して、賃料について賃料額規制法 Gesetz zur Regelung der Miethöhe（以下、MHG と略す。）によって規制されている(3)。その賃料改定システムは基本的に比準賃料方式 Vergleichsmietsystem をとっている。この制度の概要は、次のようである。

#### 1. 増額請求の方式

まず、賃料額規制法 2 条は、賃貸人が地域に通常の比準賃料 die ortsubliche Vergleichsmiete に現行賃料を適合させることについて、賃借人に同意を書面によって請求することができる(4)と規定する（MHG2 条）。すなわち、増額請求について書面方式を要求しているのである。

#### 2. 増額請求の要件

賃料の増額請求の要件は、次の 3 つの要件を満たしていなければならない。①賃料が 1 年以上変更されないこと。②増額請求額が、当該市町村または比準可能な市町村に存する比準可能な種類、規模、設備、状態及び立地にある住居の最近 4 年間に於いて合意または変更された通常の賃料を超えないこと。③賃料額は、3 年前の賃料の 30% を超えてはならない。ただし、1981 年 1 月 1 日前に完成した住居については、賃料増額請求の意思表示が 1998 年 9 月 1 日前に賃借人に到達する場合には、20% を超えてはならない（賃料増額限度 Kappungsgrenze）（MHG2 条 1 項 1～3 号）。賃料の増額限度の割合を 1981 年 1

月1日以後の完成したものとそれ以前の間を区別するのは、住宅建築投資家の投資意欲を削がないためであると説明される(4)。

### 3. 増額請求の根拠付け

先に、増額請求の意思表示は書面方式を要するとしたが、増額の根拠付けも同様に書面方式を要する。そして、この増額請求を根拠付ける方法として次の3つの方法が挙げている。

その第一が、市町村 Gemeinde または賃貸人と賃借人の代表者が協働して作成した地域において通常の賃料の一覧表、いわゆる「標準賃料表」を引用することである。

第二は、公的任命され、もしくは宣誓した鑑定士によって作成された理由の付された鑑定を援用する方法である。この方法は、実務においては、標準賃料表がなく、比準すべき住居を示すことができない賃貸人にとって重要な役割を果たしているようである(5)。

第三の方法は、賃貸人が3戸の比準可能な住居の賃料を示して賃料増額請求を根拠付けるものである。

## 三 標準賃料表の内容

### 1. 標準賃料表の定義

改めて標準賃料表を定義すると、次のようになる。標準賃料表とは、市町村における最近3年間に於いて比準可能な種類、規模、設備、状況及び立地にある住居につき合意され、または変更された通常の賃料の一覧表であって、市町村または賃貸人と賃借人の利益代表者が協働して作成、もしくは承認したものである。

### 2. 標準賃料法の作成者

標準賃料表の作成者として、賃料額規制法では、市町村または賃貸人及び賃借人の利益代表者を予定している(MHG2条2項2文)。さらに、市町村に関しては訓示規定 Sollvorschrift を置いて、市町村がまず標準賃料表を作成すべきことを期待している。すなわち、標準賃料表に対する需要が存在し、かつ、市町村にとって負担可能な費用を支出することによってその作成が可能である場合には、市町村は、標準賃料表を作成すべきものとされるのである(MHG2条5項1文)。また、賃貸人と賃借人の利益代表者が協働して作成することもできる。さらに、賃貸人、賃借人のどちらか一方の団体の利益代表者によって標準賃料表が作成され、他方の団体がこれを承認する場合には、それでも標準賃料表として引用することができる。この場合に、市町村の承認は要件とされない。他方において、一方的に作成された標準賃料表を他方の団体が承認しない場合でも、市町村が承認した場合には、有効と解されている(6)。

### 3. 標準賃料表の具体的内容

さて、これから標準賃料表の具体的内容を紹介することにする。ここで取り上げる標準賃料表は、筆者が1996～1997年のドイツ・ポツダム大学に留学中に居住していたベルリンで入手した1996年3月27日付の「1996年度ベルリン標準賃料表"Berliner Mietspiegel 1996"」(Amtsblatt für Berlin, 46. Jahrgang Nr.24)である。

ベルリン標準賃料表は、ベルリンの公報の形で公刊され、街中の書店で容易に入手でき

るものである。値段は、14.70 マルク (DM) であった。

この標準賃料表は、ドイツ賃借人連盟ベルリン州支部登録のベルリン賃借人協会、ベルリン賃借人組合、ベルリン家屋・土地所有者協会連盟、自由住宅企業連盟ベルリン・ブランデンブルク州支部、ベルリン賃借人保護同盟、ベルリン・ブランデンブルク住宅企業連盟及び建築・居住・交通官庁が協働して作成したものである。

a. ベルリン標準賃料表における賃料概念

この賃料表における賃料とは、いわゆる「冷たい賃料 Kaltmiete」、すなわち暖房費を含まない賃料である(7)。暖房費を含む賃料は「暖かい賃料 Warmmiete」といわれる。冷たい賃料について、1 m<sup>2</sup>当たりの月額を示すのである。

b. 住居立地条件の段階付け

ベルリン標準賃料表では、立地条件を単純、中間、良好の3つのクラスに段階付けている。

・単純住居立地条件 Einfache Wohnlage：圧倒的に閉鎖的建築方式（建物が敷地の境界に接して建てられる建築方式で、従って隣地の建物と密着しており、道路に沿って閉ざされた前面が生じることとなる。）で、著しい居住者密集建築方式が存する地域であって、空地、敷地が殆ど存せず、臭気その他の要因による影響を被る都市内部地域。または、交通事情、インフラ整備及び買い物事情が悪いのが標準的状态である圧倒的に開放的建築方式（建物が敷地境界線と間隔をもって建てられる建築方式である。従って、建物相互は密着せず、一定の間隔が保たれる。）が存する地域

・中間住居立地条件 Mittlere Wohnlage：圧倒的に閉鎖的建築方式で、著しい居住者密集建築方式が存する地域であって、空地、敷地が殆ど存しない地域。または、緑化されており、平均的な交通事情とインフラ整備がなされている開放的建築方式が存する地域。

・良好住居立地条件 Gute Wohnlage：圧倒的に閉鎖的建築方式が存し、空地、敷地が存する地域であって、平均以上に良好な交通事情、インフラ整備、買い物事情が良好ないし非常に良好と評価される地域。圧倒的に開放的建築方式が存する地域であって、高度に緑化され、住環境が手入れされており、静穏な居住環境にあり、交通事情、インフラ整備がより良好である地域。（4階建て以下の）開放式建築方式が存する地域で、住環境が極めて良好に緑化、手入れされている地域。

以上のように区分された地域をそれぞれ、緑（単純住居立地条件）、青（中間住居立地条件）及び赤（良好住居立地条件）に色分けして地図に落としている。

c. ベルリン標準賃料表の構成

先にも述べたように、標準賃料表は、種類、規模、設備、状況及び立地条件の比準可能な住居の比準賃料を示すことである。この賃料表には、通常の賃料として、地域において通常の賃料の形成のために収集されたそれぞれの住居のタイプごとの賃料の3分の2の最高額と最低額を含まれている。

①種類という意味では複数家族用家屋 Mehrfamilienhaus（3戸以上の住居 Wohnung の存

する建物)における全ての賃貸住居が考慮される。

②規模の確定のために、平方メートルの床面積が信頼できる基準として選択された。

③住居の設備は、次の3つの段階に区分される。

- ・集中暖房及び浴室はないが、トイレ付住居
- ・集中暖房はないが、浴室及びトイレ付住居または浴室はないが、集中暖房及びトイレ付住居
- ・集中暖房、浴室及びトイレ付住居

ベルリンにも、極稀に、集中暖房も浴室もなく、住居内にトイレを備えない住居があるそうである。しかし、本賃料表では、これを特別に段階付けることは不可能であるとして、地域に通常の賃料の確認を可能にするために、一律にこれを捨象されている。

しかし、これらの設備の質も問題となる。そこで次のようなメルクマールが立てられている。

・浴室とは、住居内の入浴用の空間と理解されている。すなわち、浴槽またはシャワー及び風呂用ボイラーまたは瞬間湯沸かし器の設備された空間である。温水の供給が集中方式の設備（または遠隔温水供給）によるものでもよい。

・集中暖房とは、暖気及びエネルギーの生産が一つの中心的場所で行われる暖房方式全てをいう。

④本賃料表における住居の状況とは、年数（入居可能・建築年数）によって説明する。

旧築住居 *Altbauwohnung*（1949年12月31日までに入居可能となった住居）の賃料については、1918年12月31日までに入居可能となった住居とその後1949年12月31日までに入居可能となった住居で区別される。また新築住居 *Neubauwohnung* は、1950年～1955年、1956年～1964年、1965年～1972年、1973年～1983年並びに1984年～1994年にそれぞれの間に入居可能となった住居と区分される。

以上のような基準を用いて、次のような標準賃料表が作成されるのである。



#### d. ベルリン標準賃料表の適用方法

賃料の変更を求める者は、自己の賃貸住居が上の標準賃料表のどのメルクマール（規模、設備、住居立地条件及び入居可能年）に該当するかを確認することによって、その住居のための地域において通常の比準賃料を調査することができる。ただし、自己の賃貸住居の住居立地条件が分からない場合には、別添されている「1996年度ベルリン標準賃料表街路索引 Strassenverzeichnis」によって確認することができる。周知のように、ドイツの住所は街路の名前と家屋番号〔番地〕 Hausnummer によって表示されるから、この街路索引によって容易に自己の住居の住居立地条件を確認することができるのである。

この索引では、次のようなメルクマールが表示されている。

Aachener Strase		K gut	WI
Aarauer Strase	002 004	G mittel	ST

上の行は、ヴィルマードルフ区アーヘン通りが、K（K= Komplette Strase,この街路にある建物全体が1つの建物のカテゴリーに属する。）であって、住居立地条件は、良好であることを示す。

下の行は、シュテークリッツ区アーラウ通りの2, 4番地に存する住居は、G（G= Gerade Hausnummer,家屋番号で建物のカテゴリーが異なる）であって、住居立地条件は、中間にあることを示している。

また、標準賃料表では、住居の築後年数や規模、立地条件、設備などが多様であることを考慮して、賃料のスパンも設けられている。

例えば、上の表でみると、1918年までに入居可能となった住居で、住居面積40㎡以下、集中暖房、浴室無し、住居内トイレが有る住居については、中間比準賃料として、1㎡当たり6.32DMが示されているが、その下の小さな数字で賃料スパンの最低額が5.41DM、最高額が7.54DMであると表示されている。すなわち、この場合の賃料スパンは、5.41～7.54DMの間であることが示されているのである。

#### e. 特別のメルクマール

さらに、賃料形成の学術調査によると、住居の質に影響を与えるより詳細なメルクマールが確認され、それが賃料にも影響を与えるとされている。これの調査を受けて、次のような特別メルクマールが設定されている。

##### 特別メルクマール

絨毯敷きの床	+2.10DM
寄せ木細工の床	+0.89DM
近代的システムキッチン（台所戸棚、4 個口コンロ、シンク、タイル張り壁・床）	+0.45DM
小売業及び（又は）中小自営業（飲食店、 診療所、その他自由業者、中小企業、手工	

業等) 地域における居住建物	+0.44DM
個別車庫 (有料)	+0.40DM
1階部分の住居	-0.29DM

この賃料表に従って、1 m<sup>2</sup>当たりの賃料を該当するメルクマール毎に加算したり、控除したりするのである。

f. 旧築建物に特有の追加的メルクマール

1949年までに入居可能となった旧築建物については、上記eで述べた特別メルクマール以外に、更に追加的メルクマールが示されている。すなわち、これらの旧築建物は、築後年数の経過するとともに改築・大修繕などの建築的変更が加えられ、それぞれの住居の質が大きく異なってくるからである。

ここで上げられるメルクマールは、「浴室・トイレ」、「台所」、「居間・寝室」、「居住設備・居住環境」、である。追加的メルクマールは、居住価値減額メルクマールと居住価値増額メルクマールとを対比させて、次のようなチェックリストが作成されている。

追加的メルクマール：チェックリスト

居住価値減額メルクマール (-)

居住価値増額メルクマール (+)

メルクマールグループ1：浴室・トイレ

洗面台無し	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	浴槽、追加されたシャワー
板張り床の浴室	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	洗面台2個
暖房無し	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	浴室と分離されたトイレ
温水設備無し	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	タイル張りの壁
換気装置無し	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	作り付け浴槽
住居外トイレを賃借人以外の者も利用	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	洗濯機

メルクマールグループ2：台所

調理不可能	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	システムキッチン
洗い場又は流し台無し	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	特別の設備 (例えば、冷蔵庫、食器洗浄機、オーブン付4個口コン)

ロ)

温水設備無し	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	タイル張り床又はセラザー張り床
換気装置無し	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	作業領域内のタイル張り壁
暖房無し	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	洗濯機

メルクマールグループ3：居間・寝室

簡単な窓	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	絶縁ガラスの窓
利用不能なバルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	費用のかかった壁や天井の上塗り (化粧漆喰、化粧板張り)
劣悪な採光又は日照	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	広々としたバルコニー、ロτζア、

- |              |                          |                                    |
|--------------|--------------------------|------------------------------------|
| 居間の納戸又は地下室無し | <input type="checkbox"/> | テラス、サンルーム                          |
| ひどい裂けめ有り     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> 良好な採光又は日照 |
| 地下又は半地下にある居間 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> 床暖房       |

メルクマールグループ4：居住設備・居住環境

- |                             |                          |  |
|-----------------------------|--------------------------|--|
| 騒音（営業）による妨害                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> 立派な玄関部・階段室（鏡、大理石、高級な照明、高価な塗装） |
| 臭気（営業）による妨害                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> 共同衛星放送アンテナ又はケーブル接続            |
| 建物の劣悪な修繕状態                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> 電力供給の強化                       |
| 階段室の改築の著しい必要性               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> インターホン                        |
| 不十分な断熱                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> 極めて良好な断熱                      |
| 道路又は鉄道の側にあり著しい騒音被害を被る住居立地条件 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> エレベーター                        |
|                             |                          | <input type="checkbox"/> メゾネット住宅                       |
|                             |                          | <input type="checkbox"/> 別荘風複数家族用家屋                    |
|                             |                          | <input type="checkbox"/> 道路の側の特に静穏な立地条件                |

この追加的メルマールは、それぞれメルクマールグループ毎に、中間価格を基準として賃料スパンの範囲内で積極的あるいは消極的に約25%だけ影響を与える。すなわち、例えば、「浴室・トイレ」メルクマールグループで、チェックすると、プラスのメルクマールの方が多かった場合には、中間比準賃料と賃料スパンの最高額の差額の25%が加算される。これに対して、マイナスのメルクマールが多い場合には、中間比準賃料と賃料スパンの最低額との差額の25%が控除されることになる。他のメルクマールグループについても同様の計算がなされるのである。そして、全てのメルクマールグループでプラスのメルクマールが多くチェックされた場合には、地域において通常の比準賃料は、賃料スパンの最高額であるということになる。逆の場合には、賃料スパンの最低額となるのである。

本標準賃料表では、次のような追加的メルクマールのチェックによる計算方法が例として記載されている。

すなわち、例えば、追加的メルクマールをチェックして、次のような結果が得られたとすると、

浴室・トイレ設備	+	25%
台所設備	+	25%
居間・寝室の設備	+	25%
居住設備・居住環境	-	25%
計	+	50%

当該住居が、1919～1949年の間に入居可能となった住居で、集中暖房、浴室及び住居

内トイレがあり、居住面積 55 m<sup>2</sup>、住居立地条件良好（標準賃表の F 5）とする。この場合には、中間比準賃料は 8.99DM であり、賃料スパン最低額が 8.02DM であり、最高額が 9.99DM である。すなわち、中間比準賃料と賃料スパン最低額の差額は、0.97DM（=8.99DM-8.02DM）であり、最高額との差額は、1.00DM（=9.99DM-8.99DM）となる。本例の場合には、追加的メルクマールを計算した結果、+50%であったから、最高額との差額 1.00DM に 50%を乗じて、0.50DM（=1.00DM×50%）の数値が得られる。従って、この住居の地域において通常の比準賃料は、1 m<sup>2</sup>当たり 9.49DM ということになるのである。

#### 四 むすびに代えて

本稿では、ドイツにおける賃料増額請求において活用されている標準賃料表を紹介し、我が国におけるその導入の可能性を計ろうとしたものであるが、紹介を終えての感想は、我が国に導入するには、多くの困難を伴うであろうということである。

まず、これは既に指摘されていることであるが、その作成の主体を誰にするか、また作成費用を誰に負担させるか、という問題が生じる。また、このような標準賃料表を作成するためには、市町村などの公共団体や不動産鑑定士以外に、ドイツにおける同様に賃貸人の利益代表者と賃借人の利益代表者の共同作業が必要である。その方策も検討されなければならないであろう。この際にまた参考にされるべきは、ドイツでは、賃貸人団体と賃借人団体が意見交換をする場が、学会のかたちで確保されていることである。それは、「ドイツ福音教会住宅企業」が主催する「当事者との対話 Partner im Gespräch」である。この学会は、学者、判事、弁護士だけではなく、賃貸人団体、賃借人団体の代表者も集まって、借家及び住居所有権に関する問題を検討する学会であり、毎年4月にドイツの有名な保養地ベルヒテスガーデンで借家問題を検討する集会が開催される。我が国でも、賃料表導入のためにこのようなどちらの利益にも偏しない学会が組織され、両者の意見交換が活発に行われることが必要であろう。標準賃料表の実現のためには、先ず、賃貸人と賃借人の協働が必要であるから。

次に、ドイツの建物と我が国の建物を比較すると、我が国の建物は多種雑多であって、建物の個性が強く、ドイツに比して、建物を類型化することに極めて困難を伴うことである。これも、標準賃料表の導入を不動産鑑定士に話をした際に指摘された問題であった。この問題は、我が国のまちづくり、都市の整備とも大きく関わる問題であろう。

また、標準賃料表を作成するに際してそのデータをどのように収集するかも、なお困難な問題であろう。

しかし、それでも、賃料の紛争の簡易・迅速な解決の必要性は、借地借家法の改正があったにも拘わらず、強いといえるであろう。従って、なお標準賃料表の導入を検討する余地はあり、それは我が国の都市の整備が進むとともに導入しやすくなるのではないかと考えるのである。

なお、ドイツでも標準賃料表についても住居賃貸借法の改正の中で検討されているが、本稿の当初の予定ではこれも紹介しようと考えていたが（本誌前号では、そのように筆者は予告したが）(8)、標準賃料表の紹介で紙数が尽きてしまった。重要な改正であるので、

なるべく早いうちに紹介したいと考えている。読者には、お詫び申し上げる次第である。

〈註〉

- (1)藤井俊二『現代借家法制の新たな展開』（成文堂、1997年）135頁以下参照。
- (2)梨本幸男「賃料訴訟の問題点と解決策」『借地・借家の現状と法改正への提起』  
「[別冊]不動産鑑定」（昭和61年）81頁、澤野順彦「地代・家賃と更新料・権利金の  
実状」ジュリスト851号35頁、副田隆重「地代・家賃改訂問題」法律時報58巻5号66  
頁。
- (3)賃料額規制法の翻訳は、稲本洋之助編『欧米諸国の借地・借家制度—法令資料編—』  
（（財）日本住宅総合センター、昭和61年）92頁以下にある。
- (4)Rudi Voelskow, Munchener Kommentar zum BGB Bd.3, 3 Aufl. 1995, S.1533.
- (5)Dieter Medicus, Schuldrecht II, 1995, S.126.
- (6)Wolf-Rudiger Bub/ Gerhart Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 2Aufl.  
1993,S.5599.
- (7)ドイツは、北海道よりも北に位置し、特にベルリンは北樺太と同程度の緯度に位置す  
から、冬は北海道のように厳しく、6月頃まで暖房を要する日があり、大学の研究室で  
9月には暖房が入るといのように、暖房は非常に重要な問題である。
- (8)近時のドイツにおける住居賃貸借法の改正動向の中で存続保護に関しては、本誌前号  
（6巻2号）69頁以下において紹介している。

〔ふじい しゅんじ〕  
〔山梨学院大学法学部 教授〕