

## 定期借家制度の活用と課題

国土交通課 長末 亮

### 目 次

はじめに

I 定期借家制度に関する議論の経緯

II 普及の状況

1 普及率と認知度について

2 普及率が伸びない原因

III 定期借家制度を巡る状況

1 公的賃貸住宅への導入問題

2 普通借家から定期借家への切替え

3 貧困ビジネスへの利用

4 空き家再生への活用

5 過疎地への移住促進対策

おわりに

## はじめに

活発な議論の末、平成12年3月に定期借家制度が導入されて、現在までに10年余りが経過した。導入時には、「法施行後4年を目途として、居住の用に供する建物の賃貸借について見直しを行う」<sup>(1)</sup>とされ、実際、平成16年頃に改正に向けての動きはあったが、法改正には至らなかった。

近年、経済的弱者の住宅確保等、賃貸住宅の契約の問題に対する関心が高まり、その議論の中で、定期借家制度が取り上げられるケースも見られる。しかし、定期借家制度について最近書かれた文献は散見されるにとどまり、議論のベースとなる情報が充分とはいえない。

そこで、不足する情報を補うため、筆者は、平成22年12月に関係機関・団体を訪れ、聞き取り調査を行った<sup>(2)</sup>。本稿は、その調査結果を踏まえ、定期借家制度を取り巻く状況と課題を整理したものである。

## I 定期借家制度に関する議論の経緯

定期借家制度とは、契約で定めた期間が満了した場合に確定的に建物の賃貸借が終了する制度である。従来型の借地借家法（平成3年法律第90号）に基づく賃貸借制度では、正当事由がなければ、契約の更新拒絶や解約ができない（借地借家法第28条）。これは借り手にとって有利な制度である一方、家主にとっては、物件を一度貸し出すと、借り手の承諾がなければ、多くの場合家主に返ってこないということになる。この点が、良質なファミリー向けの賃貸物件の供給を阻害するなど、良質な持家ストックの円滑な流動化を阻害しているとして問題視されていた。

そこで、従来型の賃貸借契約に新たな選択肢を与えるという形で、「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」（平成11年法律第153号）によって借地借家法が一部改正され、平成12年3月1日から定期借家制度（借地借家

表1 普通借家と定期借家の比較

|        | 普通借家                    | 定期借家   |
|--------|-------------------------|--|
| 契約締結方法 | 書面でも口頭でも可。              | 公正証書等の書面による（当事者間で作成した書面でもよい）。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する必要がある。                             |
| 契約期間   | 1年未満は期間の定めのない契約とみなされる。  | 期間制限はなし。1年未満の契約も可能（日単位、月単位でも可能）。   |
| 契約の更新  | 正当事由がない限り更新される。         | 契約は更新されない。   |
| 契約終了条件 | 期間満了明け渡しには正当事由が必要。      | 期間満了によって終了する旨の通知後6か月経過により明け渡し請求可能（ただし通知が必要であるのは契約期間が1年以上の場合）。  |
| 賃料増減額  | 賃料増減請求特約は賃借人に不利益の場合は無効。 | 賃料改定特約は有効。   |
| 中途解約   | 中途解約に関する特約があればその定めに従う。  | ①床面積が200㎡未満の居住用建物の場合、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となった借家人からは、特約がなくても中途解約可能。<br>②それ以外の建物では、中途解約に関する特約があればその定めに従う。 |

（出典）「定期借家権と普通借家権の違い」満園武尚・小屋和歌子編著『大家さん地主さんのための不動産の法律知識』かんき出版、2004.3、pp.60-65；「定期借家制度の概要」国土交通省ホームページ <<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/teishaku/tei01.htm>> を参考に筆者作成。

(1) 「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」（平成11年法律第153号）附則第4条

(2) 訪問先は、(社)京都府宅地建物取引業協会、京都借地借家人組合連合会、特定非営利活動法人クリエイターズジャパン、和歌山県企画部地域振興局過疎対策課、(社)和歌山県宅地建物取引業協会、関西公団住宅自治会協議会、消費者支援機構関西担当弁護士増田尚氏（訪問順）である。訪問先の方々からは、貴重なお話を伺った。この場を借りて感謝申し上げたい。

法第38条)が導入されることとなった。

なお、定期借家制度と従来型の普通借家制度の比較は、表1のとおりである。

定期借家制度導入前後の議論では、導入に賛成する立場からは、メリットとして、家賃の低下、高齢者の所有する住宅の流動化、購入時の試し入居など持家売買時の考慮期間の発生、質の高い賃貸住宅の供給などがあげられた<sup>(3)</sup>。一方、反対する立場からは、居住権が侵害され、弱者が保護されないといった視点からの意見が寄せられた<sup>(4)</sup>。

この反対意見に対し、賛成派は、定期借家はオプションを追加するものであるから、従来型の賃貸借契約に基づく賃貸物件も並存して供給されるであろうこと、既存の賃貸人は引き続き従来型の賃貸借契約が適用されることを指摘している<sup>(5)</sup>。

なお、既存の借家の定期借家契約への切替えについては「当分の間」認めないこととし、具体的には、施行後4年を目途として見直しを行うこととして、賛成論・反対論ともに歩みよった形での規定がなされた<sup>(6)</sup>。

そして、導入後4年が経過した平成16年初頭、政府・自由民主党は定期借家制度の改正について、合意を条件とする既存契約の定期借家契約への切替え、借り手の中途解約権の制限、契約

時の書面手続きの簡素化などを検討したが、国会への提出は見送られた<sup>(7)</sup>。平成17年2月頃にも再び自由民主党内で議論されたが、国会への提出は再度見送られた<sup>(8)</sup>。なお、同時期に、期限が確定的に終了する一方、合意すれば更新手続きだけで契約を延長できるという商業用の新たな定期借家制度の創設も構想された<sup>(9)</sup>。

近年では、平成19年6月22日に閣議決定された「規制改革推進のための3か年計画」が、定期借家制度に関する法改正の検討事項として、合意した場合の定期借家権への切替えを可能にすること、書面による説明義務の廃止、借主からの解約権の任意規定化などについて議論があると言及し、所管官庁に対し、「関係省庁と連携しつつ、借家制度運用の実態、制度改革に対するニーズ等に関する調査を踏まえ、定期借家市場の活性化、土地の有効利用を一層図る観点から、論点の整理、具体的な方策の策定に資する情報提供をさらに積極的に行う」ことを求めた<sup>(10)</sup>。

最近では、「日本を元気にする規制改革100」<sup>(11)</sup>の発表時にあわせて出された、閣議決定対象外の参考資料「経済対策の取りまとめに当たって検討し、今後行政刷新会議規制・制度改革に関する分科会において引き続き検討する事項」の中に「事業用定期借家の手続簡素化」が盛り込

(3) 福井秀夫「定期借家権導入の背景」『不動産研究』42巻3号、2000.7、pp.4-6。なお、高齢者が所有する住宅の流動化については、「移住・住みかえ支援機構」が、50歳以上のシニアを対象にマイホームを借り上げ、賃貸住宅として転貸するシステム「マイホーム借上げ制度」を運営している。「マイホーム借上げ制度」とは?」<<http://www.jt-i.jp/system/index.html>>

(4) 弱者保護については、小賀野晶一「借家法における弱者保護の視点」『日本不動産学会誌』60号、2002.5、pp.96-102。に議論の対立がまとめられている。

(5) 阿部泰隆「定期借家権の意義」「間違いだらけの定期借家批判論」阿部泰隆ほか編『定期借家権』信山社出版、1998、pp.27-48、133-155。

(6) 「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」附則第3条、第4条

(7) 「住宅賃貸契約、期限付きに変更可能」『日本経済新聞』2004.1.14；「借地借家法改正は事業用借地権見直しで」『日刊不動産経済通信』2004.2.16。

(8) 「自民・定借家会議、今国会改正見送りも」『住宅新報』2005.2.22。

(9) 「オフィス借り換え簡単に一政府・自民、法改正検討、煩雑な再契約不要」『日本経済新聞』2005.4.7。

(10) 「規制改革推進のための3か年計画（平成19年6月22日閣議決定）」p.55。内閣府ホームページ <[http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/publication/2007/0622/item070622\\_02-05.pdf](http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/publication/2007/0622/item070622_02-05.pdf)>

(11) 「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策」（平成22年9月10日閣議決定）から抜粋して公表された。

まれている<sup>(12)</sup>。

## II 普及の状況

### 1 普及率と認知度について

国土交通省の平成 21 年度住宅市場動向調査では、民間賃貸住宅について定期借家制度を利用した借家の割合は 2.4% である。過去の調査では、平成 18 年度は 4.1%、平成 19 年度は 5.8%、平成 20 年度は 5.7% となっており、普及率は近年 5% 前後にとどまっている<sup>(13)</sup>。

また、アットホーム株式会社が行った平成 21 年の首都圏賃貸登録物件における調査<sup>(14)</sup>でも、居住用物件に占める割合は 4.5% と普及率は低調である。ただし、住宅タイプ別の普及率を見ると、マンションで 4.5%、アパートは 2.5% であるが、戸建では賃貸物件の 24.0% で定期借家制度が利用されている。

なお、空き家活用という目的に限定すれば、普及率は一般の物件より高くなる。平成 21 年度空家実態調査によれば、賃貸人を募集している空き家のうち、定期借家で募集しているとの

回答は 20.7% を占めている<sup>(15)</sup>。

定期借家制度の認知度については、平成 22 年 1～2 月に行われたアンケート調査で「知っている」と回答した者が 24.5% であった。「名前だけは知っている」と回答した者と合わせると 52.0% になるが、「知らない」と回答した者も 46.9% に上っていた<sup>(16)</sup>。また、平成 19 年の定期借家制度実態調査では、事業者では、「詳しい内容または基本的な内容を知っている者」は 92.3% と高かったが、家主のうち「全く知らない者」が 11.3%、入居者では「全く知らない者」が 33.0% 存在した<sup>(17)</sup>。(表 2)

### 2 普及率が伸びない原因

定期借家制度の普及率が伸びない原因として、実際に契約業務を行う不動産業者から見た場合、書類が増えて煩雑になること、再契約時の切替え方、連帯保証人の扱いなど迷う場面が多い一方で、悪質な入居者の追出しに本当に有効なのかを危惧する声があることが指摘されている<sup>(18)</sup>。この背景には、法律の規定があっても、悪質な入居者が自発的に退去する保証はなく、

表 2 定期借家制度の意識調査結果

(単位：%)

| 住宅市場動向調査報告書<br>(平成 21 年度) |      | 定期借家制度実態調査 (平成 19 年)          |      |                 |      |
|---------------------------|------|-------------------------------|------|-----------------|------|
| 入居者を対象                    |      | 不動産業者を対象                      |      | 家主を対象           |      |
| 知っている                     | 24.5 | 詳しい内容まで知っている                  | 31.7 | 内容の全部または一部知っていた | 52.3 |
| 名前だけは知っている                | 27.5 | 基本的な内容程度は知っている                | 60.6 | 制度があることは知っていた   | 36.4 |
| 知らない                      | 46.9 | 内容はあまり知らないが、定期借家制度があることは知っている | 7.4  | 全く知らなかった        | 11.3 |
| 無回答                       | 1.1  | 全く知らない                        | 0.0  | 全く知らなかった        | 33.0 |

(出典) 国土交通省住宅局「平成 21 年度住宅市場動向調査報告書」2010.3. <<http://www.mlit.go.jp/common/000117156.pdf>> ; 国土交通省住宅局住宅総合整備課「定期借家制度実態調査の結果について」2007.7.3. <[http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070703\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070703_.html)> を参考に筆者作成。

(12) 内閣府「経済対策の取りまとめに当たって検討し、今後行政刷新会議規制・制度改革に関する分科会において引き続き検討する事項」<<http://www.cao.go.jp/sasshin/kisei-seido/pdf/kisei-kaikaku-100-sankou.pdf>>

(13) 国土交通省住宅局「平成 21 年度住宅市場動向調査報告書」2010.3, p.143. <<http://www.mlit.go.jp/common/000117156.pdf>>

(14) 「定期借家、居住用、23 区で 18% 増、アットホーム調べ全賃貸の 5% 占める」『週刊住宅新聞』2010.4.12.

(15) 国土交通省住宅局「空家実態調査報告書」2010.3, p.172. <<http://www.mlit.go.jp/common/000117816.pdf>>

(16) 国土交通省住宅局 前掲注(13)

(17) 国土交通省住宅局住宅総合整備課「定期借家制度実態調査の結果について」2007.7.3. <[http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070703\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070703_.html)>



退去させるためには訴訟が必要となり、手間と費用がかかるという事情があると考えられる。ただし、期限到来を理由に悪質な入居者の追出しを裁判で主張できるというメリットは大きいとの見方<sup>(19)</sup>、悪質な入居者に対しては再契約をしないことにより、入居者の質を「粒ぞろい」にできるメリットがあるとの見方もある<sup>(20)</sup>。

平成 19 年の定期借家制度実態調査では、定期借家制度を活用しない理由として、家主サイドからは「複雑で、正確に理解するのが難しい (41.9%)」「これまでの契約内容で特段の不都合がない (32.3%)」「契約締結等の手続きが煩雑 (26.6%)」といった回答があった<sup>(21)</sup>。事業者サイドからも、「制度が複雑で、正確に理解する (家主に理解させる) のが難しいため (21.6%)」、「普通借家契約に特段の不都合はないため (44.4%)」、「契約の締結等の手続きが煩雑で、使い勝手が悪い (19.8%)」といった、類似の回答が多く挙げられていた。また、「賃貸人にとって魅力が乏しく、空き家になる可能性があるため (45.8%)」という回答も多かった<sup>(22)</sup>。

手続きが煩雑ということについては、法律の条文の「公正証書による等」の意味についての誤解が一因となっている可能性がある。借地借家法第 38 条第 1 項では「公正証書による等書面によって契約をするときに限り…契約の更新がないこととする旨を定めることができる」と規定している。この「公正証書」は例示であり、

「必要な書面とは公正証書に限定されたものではなく、形式等も問わない」と解釈されている<sup>(23)</sup>。しかし、条文を一読しただけでは「公正証書を作成するか、あるいは、あまり変わらないだけの事務負担がかかる類似の制度がほかにあり、それを利用しなければならない」と誤解しやすいとの指摘があった<sup>(24)</sup>。

また、現在の借り手優位の住宅市場で、通常型の借家物件が他に存在するにもかかわらず、定期借家制度によって借り手に不利な条件とする (あるいは借り手に不利な分家賃を下げる) ことに対応するメリットがあるか疑問であるとの意見もあった<sup>(25)</sup>。

なお、居住用物件ではなく、商業施設への普及については、日本ビルディング協会連合会が全国の 20 協会を対象に平成 21 年 4 月に実施した調査によると、定期借家契約についてのアンケート項目に回答があった 937 棟のうち、定期借家契約を締結しているビルは 285 棟 (30.4%) である<sup>(26)</sup>。また、シービー・リチャードエリス社が 2003 年～2008 年に仲介した東京主要 5 区と周辺商業地の路面店では 23.8% が定期借家契約であるとされており、ある程度普及している状況である<sup>(27)</sup>。

(18) 「普及率低くも広がる活用機会」『住宅新報』2010.9.7.

(19) 和歌山県宅地建物取引業協会からの聞き取り調査による。金銭債権における強制執行認諾文言付き公正証書のように、裁判を起さずに退去を強制できる手段があるとなおよいと思うこと。

(20) 京都府宅地建物取引業協会からの聞き取り調査による。

(21) 国土交通省住宅局住宅総合整備課 前掲注(17) 定期借家制度を活用する考えはないと回答した家主 124 人が回答。

(22) 同上。「実績はあるが数は減少傾向」または、「活用する考えはない」と回答した事業者 565 社が回答。

(23) 福井秀夫ほか編『実務注釈定期借家法』(注釈現行法 2) 信山社出版, 2000, p.36.

(24) 和歌山県宅地建物取引業協会からの聞き取り調査による。

(25) 同上

(26) 『ビル実態調査のまとめ (平成 21 年度)』日本ビルディング協会連合会・東京ビルディング協会 (CD-ROM 版)「このビルで定期借家契約を締結していますか」という質問項目に対し「締結している」と答えた棟数。

(27) 遠山芳博「路面店舗と定期借家契約 1」2009.7. オフィスジャパン・ネット・ホームページ <[http://www.oj-net.co.jp/report/archives/2009/07/1\\_7.html](http://www.oj-net.co.jp/report/archives/2009/07/1_7.html)>

### Ⅲ 定期借家制度を巡る状況

定期借家制度について、制度の導入時にはさほど議論されていなかったが、その後の社会情勢等の変化により生じた問題点や有効活用事例などを紹介する。

#### 1 公的賃貸住宅への導入問題

都市再生機構（UR）賃貸住宅については、平成21年3月31日に麻生太郎内閣が閣議決定した「規制改革推進のための3か年計画（再改定）」の中で、建替え予定の団地以外においても定期借家契約を幅広く導入するという内容が盛り込まれた<sup>(28)</sup>。これを受けて都市再生機構は平成21年4月に「UR賃貸住宅における定期借家契約の幅広い導入について」を発表し、全国32団地約3万戸を選定して、定期借家契約による空き家募集を導入するとした<sup>(29)</sup>。

入居者サイドは、①定期借家は公共住宅政策とはなじまない、②居住権の保証がなく短期間で退去するためコミュニティの発展が妨げられることを論拠として、反対運動を展開した。各地の県議会や市議会では請願が採択され、政府に意見書が提出された<sup>(30)</sup>。

そのような状況について、規制改革会議は、平成21年12月の「規制改革の課題」において、

「都市再生機構において、当該閣議決定の趣旨に反する動きが見受けられたことは極めて遺憾」であり、「定期借家期間を通常の慣行である2年以内に設定することなく5年もの長期にわたり設定し、一定の経済変動幅が小さいうちに家賃等の契約条件を見直すという定期借家制度の実を踏みにじる動きまで見受けられる」と批判的な指摘を行った<sup>(31)</sup>。

UR賃貸住宅への定期借家契約の導入は、平成22年12月に発表された「規制改革推進のための3か年計画等のフォローアップ結果について」の「講ぜられた措置の概要等」において、「居住者の居住の安定や団地のコミュニティへの影響があるのではないかと指摘を踏まえ、定期借家契約と普通借家契約の選択制による導入を含め、引き続き検討しているところである」と記載されており、現在、検討中の状態にある<sup>(32)</sup>。

ところで、公営住宅への定期借家制度の導入には、立法時の議論では「なじまない」とのことであった<sup>(33)</sup>。しかしながら、平成15年の公営住宅管理に関する研究会報告書は、「なじまない」とされたことについて言及しつつ、入居者資格を定期的にチェックする必要があることなどを理由として、定期借家制度の導入を検討すべきと指摘した<sup>(34)</sup>。

同様に、平成17年の社会資本整備審議会答申では、「一時的住宅困窮者などの住宅確保の

(28) 「規制改革推進のための3か年計画（再改定）（平成21年3月31日閣議決定）」p.155. 内閣府ホームページ <[http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/publication/2009/0331/item090331\\_02-19.pdf](http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/publication/2009/0331/item090331_02-19.pdf)>

(29) 都市再生機構「UR賃貸住宅における定期借家契約の幅広い導入について」2009.4.3. <[http://www.ur-net.go.jp/press/h21/ur2009\\_press\\_0403\\_teikisyakuya.pdf](http://www.ur-net.go.jp/press/h21/ur2009_press_0403_teikisyakuya.pdf)>

(30) 全国公団住宅自治会協議会「公団住宅への定期借家契約導入に反対し、公共住宅として守る活動」2010.11.13.（関西公団住宅自治会協議会訪問時に入手した資料）

(31) 規制改革会議「規制改革の課題～機会の均等化と成長による豊かさの実現のために～」2009.12.4, p.87. <[http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/publication/2009/1204\\_06/item091204\\_01.pdf](http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/publication/2009/1204_06/item091204_01.pdf)>

(32) 「規制改革推進のための3か年計画等のフォローアップ結果について」2010.12.10. 内閣府ホームページ <[http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/publication/2010/1210/item101210\\_02.pdf](http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/publication/2010/1210/item101210_02.pdf)>

(33) 第146回国会参議院国土・環境委員会会議録第4号 平成11年12月7日 p.24 ; 「公営住宅には、定期借家権を適用することは可能か。」福井ほか編 前掲注(23), p.84.

(34) 公営住宅管理に関する研究会「公営住宅管理に関する研究会報告書」2003.9.11, pp.10-11. <<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha03/07/070911/06.pdf>>

必要性に的確に対応するとともに、入居機会の公平性の確保を図るため、入居者の居住の安定に配慮しつつ、公営住宅における定期借家制度（期限付き入居）の活用を幅広く進めていくことが必要」「当初の入居者資格を満たさなくなった者を一定期間ごとに点検する観点からも、その活用のあり方について検討していくべき」とされた<sup>(35)</sup>。

これと並行して、平成15年ころから、東京都をはじめとする各地で、主に子育て世帯を対象として、定期借家制度が公営住宅に導入されている<sup>(36)</sup>。

前述の規制改革会議の「3か年計画」にも公営住宅への定期借家制度の導入が盛り込まれている<sup>(37)</sup>。また、平成21年12月の「更なる規制改革の推進に向けて」では「入居後の収入の超過等、入居基準に関するチェックを定期的に行い、入居基準を満たさない入居者への住み替えを促す仕組みとして、定期借家契約の締結は極めて有効であり、その全面的な導入を図る」とされている<sup>(38)</sup>。

## 2 普通借家から定期借家への切替え

普通借家契約を結んでいる賃借人の元に、一方的に契約書を送ることにより定期借家契約への切替えを行うという問題が考えられる。これについて全国的に調査等を行った資料は見当た

らなかったが、借家人からのトラブルの相談に応じている京都借地借家人組合では、類似の相談を過去に複数回受けている<sup>(39)</sup>。定期借家契約に切り替えたからといって、すぐに不都合が起こるわけではないが、期限到来時に更新を望んでもできない可能性があるという点では、借家人にとって不利な状況になる。

堀田泰司九州国際大学教授は、契約期間満了時に住み続けられるか否かが賃貸人の意向次第となる借家を「良質な借家」と呼ぶことはできないと考えている。堀田教授は、別の入居可能な借家があるとしても、同じような場所、家賃、広さの住宅を見つけることは困難であるし、仮に見つかった場合でも、同様の人間関係・社会関係を形成し直すことは非常に難しいと考え、これは、住宅弱者だけではなく、定期借家契約を結んだすべての借家人にかかる問題であると指摘している<sup>(40)</sup>。

なお、定期借家契約を締結する際には、借地借家法第38条第2項は、期間満了により賃貸借が終了することについてあらかじめ、「書面を交付して説明しなければならない」と規定している。この規定は、単に書面を読み上げるだけでは不十分であり、借家人が通常の建物賃貸借との相違などについて理解できるように説明する必要があると解されている<sup>(41)</sup>。したがって、普通借家契約からの切替えを意図して、一

(35) 社会資本整備審議会「社会資本整備審議会答申「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」」2005.9.26, p.42. <<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/070926/01.pdf>>

(36) 国土交通省住宅局「社会資本整備審議会答申以降の制度見直しについて」2006.6.29, p.8. <<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/singi/syakaishihon/kotekibukai/1bukai/1bunkasan-3.pdf>>

(37) 前掲注28, p.129. 内閣府ホームページ <[http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/publication/2009/0331/item090331\\_02-14.pdf](http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/publication/2009/0331/item090331_02-14.pdf)>

(38) 規制改革会議「更なる規制改革の推進に向けて～今後の改革課題～」2009.12.4, p.19. <[http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/publication/2009/1204/item091204\\_01.pdf](http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/publication/2009/1204/item091204_01.pdf)>

(39) 訪問時の聞き取り調査による。なお、平成12年3月の施行前に結ばれた居住用の建物の賃貸借の切替えについては法律上認められていない（「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」附則第3条）。

(40) 堀田泰司「定期借家制度における問題点」『財産法諸問題の考察—小林一俊博士古稀記念論集』酒井書店, 2004, pp.365-389.

(41) 木村保男・田山輝明「定期建物賃貸借等」水本浩ほか編『借地借家法—事業用定期借地権等の法改正に対応（第二版補訂版）』（別冊法学セミナー No.199 基本法コンメンタール）日本評論社, 2009, pp.112-122. 説明がなかった場合、不十分であった場合は、普通建物賃貸借契約としては有効に成立する。



方的に書類を送りつけ、書面のみで返送をうながすという方式では、定期借家契約の成立は否定される可能性がある。

### 3 貧困ビジネスへの利用

定期借家制度の導入時には、居住権を阻害する要因となるか否かという論点があったが、近年、いわゆる貧困ビジネス<sup>(42)</sup>の一形態として、定期借家制度を用いた賃貸住宅が出現している<sup>(43)</sup>。具体的には定期借家の契約終了後に新たな契約を結び直す段階で、家賃を急に値上げされるというケースが報告されている<sup>(44)</sup>。

また、強引な追出し行為等が問題となっている家賃保証会社が、家賃取立て行為の規制等についての立法が検討されるなど規制が強まる流れの中で、期間満了時に正当事由なく居住者の退去を求めることができる点に着目し、契約方式を定期借家制度に切り替える動きがある<sup>(45)</sup>。この際に、定期借家制度について借主に十分な説明がなされないことも多い。また、借地借家法第38条第4項では、契約期間が1年以上である場合には、半年から1年前に賃貸借終了の通知をしなければ終了を賃借人に対抗することができないとしている。この条項を逃れるために、364日の定期借家契約が結ばれることが多い<sup>(46)</sup>。

### 4 空き家再生への活用

京都は、戦災から免れたということもあり、戦前に建てられた町家と呼ばれる木造建築物が多く残されている。現在では京町家の10.5%が空き家<sup>(47)</sup>となっており、有効活用が課題となっている。京町家の居住者等を対象にしたアンケート調査では「建物を保全していくうえでの問題点」として、12.8%が「安心して貸せる相手を探すのが困難」と回答している<sup>(48)</sup>。

近年、京町家の空き家対策として、定期借家制度を利用する動きがある。例えば、NPO「クリエイターズジャパン」は、NPOが所有者から空き家となっている町家を一旦借り上げ、定期借家契約による転貸を行うことで、町家の有効活用を図っている<sup>(49)</sup>。定期借家制度を利用することで、所有者の「家は一度貸すと戻ってこない」という懸念を解消できている。定期借家契約の認知度は低いが、所有者には「期間を区切って貸します」と説明すれば定期借家制度という言葉を使わずに説明可能であり、賃借人には、法定の書類のほかにも分かりやすい説明書きを作成して制度の解説を行うことにより、あまり問題は生じていないとのことであった。

同様に、京都府宅地建物取引業協会でも、定期借家制度は京町家の賃貸についてかなり利用されており、有効なツールだと考えているとのことであった。

(42) 湯浅誠氏の定義によれば、「貧困層をターゲットにしている、かつ貧困からの脱却に資することなく、貧困を固定化するビジネス」。湯浅誠「貧困ビジネスとは何か」『世界』783号, 2008.10, p.193.

(43) 貧困ビジネスと定期借家契約の関係について、萩原愛一「住宅のセーフティネットは機能しているか—住宅弱者に対する政策と課題—」『レファレンス』710号, 2010.3, pp.2-48. に詳しい。

(44) 西川敦子「押し入れ一段分で暮らす若者も…シェアハウスは格差時代の必然なのか」2009.12.18. ダイヤモンド社ホームページ <<http://diamond.jp/articles/-/2308>>

(45) 戸館圭之「広がる「追い出し屋」被害「住まいの貧困」を救済せよ」『エコノミスト』87巻57号, 2009.10.27, pp.36-37.

(46) 消費者支援機構関西の担当弁護士、増田尚弁護士からの聞き取り調査による。

(47) 外見から判断したもの。京都市都市計画局「平成20・21年度「京町家まちづくり調査」調査結果報告書」2010.10. 京都市ホームページ <<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000089/89608/report.pdf>>

(48) 同上

(49) 本段落の記述は、訪問時の聞き取り調査による。



問題が生じたケースとしては、契約書などを取り交わしているにもかかわらず、契約内容について相手の認識が相違していてトラブルになった事例があるということであった<sup>(50)</sup>。これに対しては、契約書の色を変えるなど、一目で定期借家か普通借家か分かるようにするというような対処法も考えているようである<sup>(51)</sup>。

その他、空き家再生について類似の活動として、千里ニュータウンにおけるNPO「千里すまいを助きたい！」の活動がある<sup>(52)</sup>。NPOが空き家を探して所有者と交渉を行い、一戸建てに住みたい若い世代への定期借家制度を利用した貸出しを橋渡しするというものである。NPOは所有者から管理料として家賃の5%を受け取っている。なお、千里ニュータウンの建設当初からの住民は高齢化が進行して70～80歳代になっており、活性化にもつながると思われる。

## 5 過疎地への移住促進対策

和歌山県は、過疎化が進む農村への移住を勧めるために、定期借家制度を用いて空き家を活用する事業を行っている<sup>(53)</sup>。

和歌山県は、活用される空き家が少ない一方で、田舎暮らし希望者の空き家を借りるニーズがあることから、従来より展開していた田舎暮らし推進事業に加える形で、平成22年度よりこの事業を開始した。国土交通省作成の定期賃貸住宅標準契約書をベースに、「定期賃貸借田舎暮らし住宅標準契約書」を作成し、契約時には宅地建物取引主任者の資格を持つボランティアの「住宅協力員」が説明を行うというものである。実績は、平成22年12月時点でまだ4～5件程度ではあるが、問合せは増加しているとのことである。

単に定期借家制度を用いた標準契約書を作成しただけでは、十分に利用されない恐れがあるため、住宅協力員を設置することでこの点を補っている。住宅協力員はボランティアベースであり、地元の宅建協会の協力を得て推薦してもらっている。

ボランティアである理由は、不動産の仲介の場合の宅建業者の報酬の上限は、家賃の1か月分に消費税を乗じた額であるが、田舎暮らし目的の空き家の家賃は低く、月額1万円台も珍しくない。一方において、住宅が老朽化していることから生じるトラブルの懸念（本人がけがをした場合は、本人は納得して居住しているのでトラブルになる可能性は少ないだろうが、万が一漏電や地震によって死亡した場合に、遺族とトラブルになる懸念がある）や、遠方であるため移動に要する時間や交通費などを勘案すると、純粋なビジネスベースでは困難だからである。

移住者の年齢層は20歳代と30歳代を合わせて45.8%と比較的若い年齢層が多く、アーティスト、陶芸家など芸術系の職業についても珍しくない。ライフスタイルとして、収入よりも、自分や子供の生活環境を重視するという考えの人が多いということである。

定期借家制度を利用することによって、空き家となっている家を将来利用したい場合に対応できるほか、入居者が迷惑行為を行うなど地元コミュニティとマッチしない場合は、期限到来時に契約を更新しないことができるため、所有者は一般の借家制度を利用するよりも貸出しへの抵抗が少ない。特に所有者が遠方で生活しており、その地域に住まないことに「ひけめ」を感じている場合は、入居者が周りに迷惑をかけることへの抵抗はかなり強いとのことである。

(50) 京都府宅地建物取引業協会、クリエイターズジャパンとも同様のトラブルが過去にあった。

(51) 京都府宅地建物取引業協会からの聞き取り調査による。

(52) 「千里ニュータウン、若い世代に空き家を賃貸住宅に」『読売新聞』（大阪版）2007.6.12、夕刊；「「ニュータウンは今」（5・完）インタビュー NPO「千里すまいを助きたい！」片岡誠代表理事に聞く」『京都新聞』2010.3.28。

(53) 本節の記述は、訪問時の聞き取り調査による。

「定期賃貸借田舎暮らし住宅標準契約書」はホームページで公開されている<sup>(54)</sup>。和歌山県は、寄せられた意見を取り入れるなどして、これをベースにさらによい標準契約書ができればと考えている。

おわりに

定期借家制度は、追出し屋規制、公営住宅・UR賃貸住宅の将来像、空き家対策など、住宅問題の諸課題と密接な関連がある。また、賃貸住宅については、更新料の有無、単位面積あた

りの家賃、住宅事情（例えば、地域によっては集合住宅は少なく、首都圏のように転勤もさほどない）など地域による違いがあり、問題を複雑にしている。定期借家制度については、UR賃貸住宅への適用のように、コミュニティ破壊を懸念する見方がある一方で、田舎暮らしや空き家対策に役立ち、コミュニティの活性化に期待する見方もあり、単純に是非を判断することが難しい。今後、制度の見直しを行う場合には、現場の状況を踏まえた上での十分な検討が望まれる。

（ながすえ りょう）

---

(54) 「田舎暮らし住宅協力員」 田舎暮らし応援県わかやま推進会議ホームページ <<http://www.wakayama-inakagurashi.jp/jyutaku/index.html>>