

不動産市場異聞-36
借地借家法改正の必要性

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員准教授 宗健

借地借家法の成立は意外と新しく 91 年で、明治 42 年成立の建物保護法、大正 10 年成立の借地法・借家法を統合したものである。しかし成立から 30 年を経て高齢化が進み社会の流動性が高まるなど、大きく変化した社会状況に合わせた改正を検討すべき時期にきているのではないだろうか。

◎伸び続ける平均寿命と増加する高齢者

日本人の平均年齢は伸び続け、厚生労働省の令和元年簡易生命表によれば、0 歳の平均余命は男性 81.41 歳、女性 87.45 歳となっている。これは 90 年から男女とも約 5.5 年伸びている。

一方で日本全体の高齢化も進み、日本人の平均年齢は国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば現在約 48 歳で 90 年の約 38 歳から 10 歳も上昇している。そして、20 年時点の 48 歳の平均余命は男性で約 35 年、女性で約 40 年であり、非常に長い老後を過ごさなければならなくなっている。

このとき、持ち家の場合は居住の安定性はかなり高いと考えられるが、賃貸の場合には老朽化による建て替えや、経済的理由による引っ越しが必要になった場合に、次の住居を見つけていくという問題が起きている。いわゆる高齢者に対する貸し渋りである。

この高齢者が賃貸を借りにくい、という問題の原因は、高齢者の家賃滞納や死亡時の対応だと言われているが、借地借家法で賃借権が相続対象となっていることも大きな要因になっている。

そして、実は、自室で死亡する、いわゆる孤独死も言われているほど多くはないし、筆者の研究によれば、高齢者の家賃滞納率は若年層よりも相当低い。

◎相続完了まで次の人には貸せない

あまり知られていないことだが、高齢者に限らず賃借人が死亡した場合には、賃借権と残置物は相続され、(厳密には)相続手続きが完了するまでは部屋の片付けすら行うことができない。実際の現場運用では、多くの場合、一部の親族の了解を得て残置物を撤去すると共に明け渡しを行い、次の入居者の募集を始める。しかし、これは自力救済であり厳密には法律に違反している。

そしてコンプライアンスが叫ばれる昨今、大手不動産会社では、こうした例外処置を避けるために高齢者の入居に消極的な姿勢になる。

持ち家率が低下して借家世帯が増加し高齢者も増加している状況を考えれば、借地借家法を改正し、事前の合意があれば一定のルールのもとで死亡時の対応が遵法的に行えるように、借地借家法を改正する必要があるのである。

◎サブリースと借地借家法の矛盾

借地借家法は、そもそも弱い立場に置かれがちな賃借人保護が目的だが、借地借家法ではサブリースという形態をもともと想定しておらず、矛盾が生じている。サブリース事業者は、契約上は確かに賃借人だが、本来法律が想定している保護されるべき賃借人ではない。そのため、事業者間の契約であるにもかかわらずサブリース契約は、貸主であるオーナーからは正当事由がなければ解約することができない。現状では、借地借家法を盾にとり、解約に応じないサブリース事業者はほとんどないようで、大きな問題にはなっていないが、サブリース規制法も施行された現在、借地借家法の矛盾を解消する改正も検討されるべきだろう。

もちろん、法律改正は簡単ではないが、法律と実態に齟齬があり法律を軽視した運用が行われていることは、大げさに言えば、法治国家、民主制、資本主義の存在基盤への脅威につながる可能性があるのだ。

(2021年2月9日掲載)

■プロフィール

そうたけし・87年九州工業大学卒後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学・ITストラテジスト