

不動産市場異聞-19  
日本の借家人保護は強すぎるのか？

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

コロナ渦で事業用不動産への家賃補助制度が創設されることが予定され、住宅確保給付金もコロナによる収入減少が対象となるなど、家賃に対する関心が急速に高まっている。こうした政策は、事業や生活の最も基本的な基盤である店舗や住宅の家賃滞納を防ぐために有効であるが、そこには家賃の特殊な特徴がある。

◎際限なく膨らむ家賃債務

事業の運転資金や生活費の借入れは、通常は審査がありどんな場合でも無条件で融資が得られるものではない。融資の場合は、貸し手の判断で融資を断ったり、延滞が起きたり回収の見込みが低くなった場合に、追加の融資を停止することができ、損失を貸し手がある程度コントロールできる。

一方で、家賃滞納は、予測が難しく滞納が続いている限りその額はどんどん増えていく。この時、貸し手は、支払いを求めて督促したり退去を促したりすることはできても、実質的には家賃滞納をコントロールする方法はほとんどない。

家賃滞納とは、いわば回収見込みが薄くても、無審査で自動的に追加融資が行われるという特殊な債務なのである。そして、家賃滞納を放置すればその債務は際限なく膨らんでいく。家賃滞納はもちろん家主の負担になる（回収できない）可能性が高いが、入居者から見ても債務がすぐに消えるわけではない。

住まいの確保は重要な社会課題だが、長期間の家賃滞納を容認する理由にはならない。もちろん、現在のコロナ渦のような特殊な状況では、家賃の猶予や分割での支払いといった対応は歓迎されるべきだが、一度滞納が始まればそれが長期化する危険を多くの家主や不動産事業者は感じている。これが家賃猶予の動きがなかなか広がらず、大手サブリース会社でも猶予してもその期間を3ヶ月程度に限定している理由でもある。

◎日本の借家人保護は欧米よりも強すぎるということはない

家賃滞納への法的対処については、「アメリカでは家賃滞納すると保安官が来てすぐに追い出してくれる。それに比べて日本の借家人保護は強すぎる」という話を聞くことがある。

確かにアメリカでは保安官が強制執行を行うが、それは「すぐに」ではない。アメリカでも保安官による強制執行の前に「裁判」が行われ、州によって異なるが強制執行までは数ヶ月かかることが多い。

欧州でも強制執行までの期間は、イギリス・ドイツで数ヶ月、フランスでは1年程度かかると言われており、フランスでは冬期の強制執行ができない。また、強制執行後の住まいの確保として、アメリカではシェルターがあり、イギリスでは公営住宅への入居が斡旋され、フランスでも公営住宅への入居が申請できる。

日本では3ヶ月の家賃滞納で信頼関係が破壊されたとして契約が解除され、その後数ヶ月で強制執行に至るケースが多い。日本の退去までの手続きの流れが煩雑で長期間かかる

ということはなく、欧米と比べても借家人保護が強すぎるとは言えない。むしろ、強制執行後にシェルターや公営住宅といったセーフティネットが整備されていない日本の状況は、欧米に比べて借家人保護が弱い側面を持っている。

昨今では家賃債務保証の利用率が上がり、家賃滞納は専門知識のある家賃債務保証会社やカード会社が対応することが多くなり、コンプライアンスが浸透してきたと思われる。それでも非弁行為である可能性が高い管理会社等による督促や退去交渉、自力救済等が根絶されているとは言えない。

外国人の無断帰国を含むいわゆる夜逃げや、賃借人死亡時の明け渡しに対するルール化などを含め、借地借家法の見直しが必要な時期に来ていると言えるだろう。。

(2020年6月2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