

定期借家権批判論への反批判---経済分析の立場から

東京都立大学経済学部教授

福島 隆司

定期借家権をめぐる論議が煮詰まってきた。定期借家権賛成論は反対論をことごとく論破している。そのような状況のにもかかわらず、新たなこじつけとも思われる反対論が、モグラたたきのモグラのように現れる。その中には、経済学に通じた者が書いていたり、経済分析を前面に出そうとしている者も見受けられる。しかしながら、そのどれもが、政策提言という見地からは、全くピントはずれであったり、経済分析としては誤りである物ばかりである。

本稿では、そのいくつかをとりあげ¹、どうしてそのような反対論がピントはずれや誤りであるかを論じよう。その為の準備として、まず現行の著しく借家人に甘い借家法がどのような効果を持つのかを、この分野の最初の経済分析として有名な岩田（1976）の議論のエッセンスを見ることから始めよう。

1. 借家権保護の経済効果

1.1 借家権の保護

借家権の保護がいかにより借家の数量を減らしているかを、岩田（1976）を基に考えてみよう。借家権保護が強化される前の状態と強化された後の状態を比較し、借家権保護がどのような効果を持つかを考えるのである。借家権保護が強化されると、貸す側にとっては立退料その他の費用が余分にかかるので、供給するならばより多くの家賃を望むことになる。同じ事だが、もし家賃が保護強化前と同じだけしか取れないならば、供給する借家の数量を減らそうとする。

保護を受ける借手側から見ると、保護が受けられなかったときには出費として覚悟していたであろう引っ越し費用など、を考えなくてもすむので、借手にとっては、可処分所得が増えたと同じである。したがって、これにより需要は増える。

問題は、上で述べた供給減と需要増の相対的な大きさがどうなるかである。供給減が相対的に大きければ、供給が減った効果が強く現れる。すなわち、借家の数が市場から減り、家賃は上昇する。しかし、需要増が大きくなるほど、借家の数量が減る効果は減殺され、借家数の減少は少なくなる。需要が、理論的に考え得る最大増を達成すると²、供給減は完全に需要増と一致し、借家の数に関しては借家保護が強化される前と変わらなくなる。しかし、家賃は上昇する。

後で詳しく述べるように、現実の経済では需要増が供給減と完全にマッチすることは考えられず、岩田論文でも、借家権強化が需要増を促すとしてもごく僅かであろうと述べている。すなわち、借家権の保護強化は、需要と比べて相対的に借家の供給を減少させ、市場に出回る借

家の数量を減少させ、市場家賃を上昇させる。

1.2 岩田分析のキーポイント

岩田論文は、借地借家法の経済分析の先駆者であるのみならず、その内容は、現在でも十分に通用する。その論文のキーポイントを上げてみよう。

まず、議論が大変簡素である点である。これは、政策論、特に法改正を伴う政策論にとっては、決定的に重要である。法改正に於いては、経済学者のみならず、経済分析には縁遠いと思われる、法律関係者や政治家、また一般の国民に分かりやすくそのエッセンスを述べなくてはならない。したがって、複雑にしてより精緻かつ完璧な分析よりも、簡素で分かりやすい(しかし、完璧さは達成できないかもしれない)分析の方が勝るのである。

第二に、借家権の強化により、供給が減り、同時に需要が増えるという効果があるが、現実には、需要増は小さく、ほとんど無視できる事が述べられている点である。理論的には、需要増がかなり大きなケースを想定することも可能であるが、現実には、そんなことにはならない、という優れた判断が働いていると思われる。

第三に、需要・供給を用いる経済分析には、需要する者と供給する者の両者が、その市場に於いて価格が与えられているものとして行動するという、いわゆる「価格受容者の仮定」が必要になる。これは、そうでない場合を考えるとわかり易い。たとえば、一人の供給者が、全ての貸家を所有しており、家賃設定に当たっては独占的に家賃設定が出来る、という状況であるならば、上の需要・供給による分析は変更されなくてはならない。

第四に、需要・供給分析には、完全情報や完全予見といった強い仮定は何ら必要ではない。そのような仮定があっても、もちろんかまわないが、その場合結論は、そうでない場合と比べ、異なった物になるであろう。この場合、どちらの結論が正しいかは、現実の問題に即して考えられるべきであり、とくに、定期借家権の導入の是非を議論するような、政策論の場では、この違いは決定的になる。

2. 完全予見の問題点—小谷説批判

小谷(1997)は「借家人の保護は供給曲線を左にシフトさせるが需要曲線も同じだけ右にシフトするので供給は阻害していない」³と指摘しているが、この議論は机上の空論である。借家権保護が需要を増大させる(需要曲線を右にシフトさせる)ことは、すでに岩田論文でも述べられている。岩田は、それが相対的には小さいとし、その理由を「借家人の所得の低さ」以外には明示してはいない。小谷は、そこをつき、「ある仮定の下では」必ず需要増は供給減とマッチするので、借家法による借家人保護強化は借家の量には、無関係であるとの結論を出している。彼の議論を理解するためには、次のような「おとぎ話」を考えてみると分かり易い。

2.1 おとぎ話

「某国」の裁判所が次のような判決を下した。「今日からは、アパートの賃貸契約は、全て一年とする。しかも、アパートの貸し主は、借主が退去するときには必ず一千万円の立退料を支払わねばならない。ただし、貸し主は、一千万を入居時に前もって徴収してはならない。」

この結果、今日からは、貸手は入居者に対し、退去時に一千万円払えるように月々の家賃に上乗せした賃貸料を要求するようになった。借手は退去するときには、一千万返ってくるのが確実にわかっているため、月々の家賃増加を支払った。すなわち、立退料が全くなかったときと同様に契約が成立した。

この「おとぎ話」と小谷説は同一である⁴。需要・供給分析を使って、「おとぎ話」を記述すると、次のようになる。貸手は、立退料一千万を一年後に支払わねばならないのが確実にわかっているため、月々の家賃に一千万を1/2等分した額を上乗せする。すなわち、その分だけ、供給は減り、供給曲線は上へシフトする。借手は、一年後に確実に一千万返ってくるのがわかっているため、それは、月々の家賃に廻せる所得が、立退料一千万の1/12ずつ毎月上昇したのと同じである⁵。したがって、需要の増加が起こり、供給曲線が上へシフトしたと全く同じだけ上へシフトする。需給は均衡し、市場で取り引きされる借家の量は何ら影響を受けない。したがって、このような仮定の下では、立退料の存在は市場に現れる借家の量を阻害しない。

2.2 小谷説は政策論としてはピントはずれ

この議論は借家市場の現実と合わせてみると多くの問題を含んでおり、政策論の場で通用する議論ではない。

第一に、現実には、立退料がいくらになるか、過去の判決からは予想もできない。家賃に立退料を上乗せしようと思っても、立退料の額とこの借家人が何年そこに居住するつもりかが、家主にはわからない。とくに高額な立退料が言い渡された判例があり、家主がリスクを回避する性向が強ければ、供給曲線は大幅に左にシフトし、供給がゼロになってしまうことは十分考えられる。こうなれば需要曲線がいくらシフトしても追いつかない。

第二に、仮に、立退料が確定的に1千万であるとしても、それを上乗せした家賃を借手が払えるだろうか。現実には、自由になる資金の流動性制約はあるし、どこから借りようとしても、資本市場は完全でないため簡単には借りられない。借手は立退料として返ってくるのが確実にわかっているとしても、その分高い家賃を払える人はそう沢山はいないだろう。したがって立退料が確定している世界においても、需要曲線はごく僅かしか右にシフトしない。立退料の額が、前もって分からず、借手が危険回避的に行動するならば、この右シフトは更に小さくなり、無視しても良いほどであろう。

第三に、小谷の議論では立退料が1円でも良いことになる。もちろん、0円でも良い。お互いに納得し、立退料込みの家賃を払い、立退き時に返還されるならば。しかし、現実には、そのような契約は判例によって無効とされ、前もって予測できないような額の立退料が言い渡されているのである。このような状況に貸手が直面した時には、貸手は供給をストップさせる。なぜなら、彼が期待しえる家賃総額より立退料の方が高くなると予想されるからである。もちろん、この予想又はそれ以上に初期の権利金をとれば別であるが、そうできないことは上で述べた流動性制約と、立退料の予測困難性のためである。

第四に、現実には、借主が自主的に立ち退く場合には、立退料は支払われない。借手が、自分は2年後に確実に出て行かなかなくてはならない、と確信しておれば、借手からは立退料をあてにできない。したがって、需要曲線は右にシフトしない。貸しては、借手が、2年たったら出て行きますといっても、それを確信できない。借手に居座られる危険は常に存在する。このような、情報の非対称性があれば、供給曲線だけが左にシフトし、需要曲線は全くシフトしない。

第五に、現実には、立退料の存在は、入居時の権利金と月々の家賃を高くしている。仮に権利金として、1千万払える人がいたとしよう。それに加え、この人は月々の家賃を払い続ける。とすれば、それは1千万を頭金として、その家を買ったに等しいのではないだろうか。この場合、擬似的に小谷のいう、完全予見的な世界が出現する。なぜならば、分譲マンションを購入し、それを将来いくらで転売できるかをかなり確実に予測できるならば、売却収入は擬似的に「小谷の論ずる立退料」に近くなる。分譲マンションを購入するときには、頭金を払い、月々の月賦を払い、売れば売却収入がある。分譲マンションは豊富に供給されている。「借家法による借家人保護は、分譲マンションの供給を妨げてはいない」というのが小谷理論の本質であろう。そうであれば、ごもつともである。しかし、それでは借家市場の分析ではない。

第六に、現状では単身者向けの回転率の良い貸し家では、立退料の心配はほとんどない。したがって豊富に出まわっているのである。これが真実であろうことは、近くのアパートのオーナーを回って見ればわかる。「なぜもう少し安定したファミリー向けの貸しアパートを作らないのですか」という問いに「貸したら返してくれないかもしれないから」という答がかえってくるであろう。

小谷理論は「人間は決して死にません。」という命題を見つけたかのごとくである。ぎょっとして、よく読んでみると「天国においては」という仮定が付いていたのである。これは、もちろん命題としては正しい。しかし現実とかけ離れた、言葉のお遊びである。このように、完全予見のもとでの中立性命題は現実とは遊離した机上の空論なのである。

とらと「定期借家推進論者の議論においても、需要供給分析をしているというのは、完全競争、すなわち完全予見の世界を前提としているではないか」との疑問が返ってくるかもしれないが、これは先に述べたように、需要供給分析は完全予見の世界を前提とはしていないのであるから、問題はない。需要供給分析に本質的に重要なのは、市場に参加する各人が価格受容者として行動することである。完全予見する世界は、必要ないのみならず、そのような世界は現実の政策論を戦わす場所としては有害

無益であろう。

3 借家市場の経済分析にはゲーム論を持ち出すまでもない—森田説批判

森田(1997)はゲーム理論を使い正当事由制度の擁護を試みている。この試みは、その提示されたゲームが多くの問題を含むこと、またそれらの問題がクリアされたとしても、ゲーム論自体が借家市場を分析するために有効なアプローチではない、という2点で完全に失敗している。これらを少し詳しく見てみよう。

3.1 森田ゲームの問題点

森田の提示するゲームは以下のような想定をしている。家主はH1とH2という二人が存在する。借主は一人でXとする。

新規借家契約ゲームでは、家主H1は定期借家を供給する。家主H2は定期借家として建物を供給しても良いが、正当事由借家としても良いと考えている。従って、H2がオファーする契約のオプションが2種類ある。そして、ゲームは以下のようにプレイされる。(森田p69)

1. まず、家主H2が可能な契約の中から、希望する契約を申し出る
2. 借家希望者Xがそれに対して締結する契約を可能な契約から選ぶ。H2とXで希望する契約が違った場合は、H2が締結したい契約が選ばれるか交渉は決裂する。ただし、Xは別の家主H1のオファーする借家と契約することもできる。

契約更新ゲームのときには次のような想定をしている。借家人Xは更新に対し期待利得(X)をもつ。家主Yは、新たに契約する(または、売却する)ことにより期待利得(Y)をもつ。これを元手に立退料を支払い、Xに明渡し交渉をする。

上のゲームを森田ゲームと呼ぶことにしよう。このゲームはその中に多くの問題を含んでいる。まず、第一に、新規契約ゲームに於いて、H2がある建物を定期借家または正当事由借家として供給しても良いというときに、家賃は同じで、ペイオフは定期借家の方が家主にとって大きくなる、としているが、家主は正当事由借家を定期借家と同じ家賃で貸すという想定はまず考えられない。

第二に、そもそも、家賃と独立にペイオフがあること自体が大変おかしい想定である。家主のペイオフは、家賃から諸費用を引いた収益であり、そのペイオフが多くなるか否かは、将来の期待家賃の現在価値から期待費用の現在価値を差し引いたものに他ならない。そして、正当事由借家として貸す場合の期待費用の中には、メンテナンス費用のみならず、どのぐらいの家賃改定が見込まれるか、ひょっとしたら、立退料を払わなくてはならないのではないかと、というファクターが当然入ってくるべきである。この期待は、家主がリスクに対して中立的か危険回避的かなどや、建物がワンルームマンションか一軒家か等によって異なる。そして、現在の借家法の下、裁判になったら、どのぐらい必要か予想もつかないのが現状である。同じ家屋ならば、正当事由借家としての家賃は定期借家に比べて、だいぶ高くなるはずである。

第三に、この契約ゲームでは、家主と借家人が一对一の契約交渉をする事を前提にしている。実状は全く異なる。住宅市場はそもそもかなり高度な競争市場となっており、情報誌や不動産業者の店頭で物件情報がふんだんに存在する。情報はコンピュータ化され、それは瞬く間にその地域だけでなく、全国に届くのである。そのような市場をプレイヤーが一对一で戦うゲーム論で分析しても、全く役には立たない。

第四に、このゲームはそもそも、家主が供給をストップするという自由を認めていない。現実の家主はこの自由を持っており、こんな不利なゲームには参加しない。そのため、土地の低利用、住宅ストックの未利用などの社会的な無駄が発生するのである。

第五に、契約更新ゲームに於いて、借家人が期待利得 (X)を持つというのもおかしい。定期借家の下、再契約は新規契約と同じである。期待利得など最初から存在しないのである。

第六に、更新ゲームでの想定として、家主の再契約による期待利得を元手に立退料を払うとしているが、立退料訴訟の判例では立退料が予測できず、その額が常識から離れている事が知られている⁶。そのようなときには、家主は、交渉自体が出来なくなる。いわば、家を貸したら、全て取られた状況になるのである。更新のときは「家主の相対的交渉力が強まる」(森田 p 70)とは異なるのである。

3.2 ゲーム論は借家市場の分析には必要ない

前節でも述べたが、森田ゲームは家主と借主の一对一の交渉を交渉ゲームとして捉え、「借家人の側からだけから、事後的少数性が発生し、この相対的少数性が、家主の側の競争圧を減殺し、家主による機会主義を著しく増大させる。」(森田 p 68)という想定を置くことにより、借家人に対して正当事由を持って援護する必要があると議論しているに過ぎない。

しかし、不動産市場は一对一の寡占・独占市場ではない。そこに、アメリカとロシアが核戦略交渉をするような想定を持ち出したとしても何も説得力はない。不動産市場はコンピュータ化され、情報は瞬く間に広がる。借りたい人は、何百もの物件を居ながらにして調べ、自分の好みに合うものがあるかを知ることが出来るのである。

今回の定期借家導入論においては、全てを定期借家にするのではない。正当事由借家も残る。もし、「正当事由」を背負って、交渉したい人は、最初からそうできるように高い家賃を払って、初期に正当事由借家を選択すればよい。

家主は、森田ゲームをプレイする必要は全くない。もし、強制的にプレイさせられるなら、借家を供給しないというオプションは、森田ゲームには存在しないが、現実には常に存在する。そして、住宅ストックが死蔵されてしまうか、土地が低未利用のままに残る。これが資源の有効利用という観点からは一番の悪である。森田ゲームのように、家主と借手の間の分配ゲームの効率性など考えたところでなんの意味もないのである。

3.3 森田論文の主張の誤り

選択肢の拡大は自明である

森田ゲームは、新規借家契約においては「条件付きではあるが、定期借家権の併用は、確かに家主側に競争を広げ、(中略)借家人の交渉力の不利を改善しうる」(森田 p 70)と結論していることは一応評価しても良いが、これはゲーム論など持ち出さなくとも、自明なのである。また、森田ゲームに必要とされる条件もいない。現実の借家市場において、潜在的借手たちは、市場にオファーされている物件を調べ、気に入った物件があれば、不動産屋を介して契約する。森田ゲームに登場する家主と借家人だけに限ってみても、家主H1とH2はそれぞれ、自分の物件を不動産屋や情報誌を通して提供する。H1は定期借家の下でのみ市場に参加し、H2は定期なら低家賃、正当事由借家なら高家賃という条件を提示するであろう。潜在的借家人Xはそれを見て、自分の好きなものを選べば良い。好きなものがなければ、他の物件を探せばよいのである。ただし、定期借家が導入されたおかげで、H1が市場に参加し、H2が定期借家の下の家賃を提示することにより、選択肢を広げているのである。ここで借家人はなんら不利な交渉者ではないばかりか、家主と交渉などしないのである。

家主の横暴は誤解

更新のときは「家主の相対的交渉力が強まる」(森田 p 70)そのため「家主はXの高額化した遷移費用を超えない限度で、想定される新規契約賃料よりも高い賃料をXに押しつけることができる」(森田 p 70)というのも完全な誤解である。

上のようなことは、一対一の交渉を強いられ、契約オプションがそこに提示されているものしか存在しない場合以外には成立しない。もちろん、競争的市場では成立しない。

家主は、借手に居て欲しいのである。とくに、競争市場で、これからは住宅ストックも増えるという現状では、できたら安定的に貸したいという家主は多く存在するであろう。新規契約を結ぶときの不確実性のコストが存在する(新しい人は家賃を払ってくれないかもしれない、ひょっとしたらごろつきかもしれないなどなど)。これを減らすためには、良い借家人にいて欲しいのである、新規賃料より高い賃料を押しつけることなどあり得ない。万が一にもそのような家主が現れたら、借家人は黙って出てゆけばよい。その家主からは借りる人がいなくなる。市場がそのような不合理な家主を駆逐するのである。

引っ越し費用は所得との比較では大変安くなっており、近くに代替できる貸家が多くなる(と森田氏も認めている)定期借家制度の下では尚更である。引っ越し費用がいくらかかるかは確実に予想できる。このような状況にもかかわらず、引っ越し費用が負担できないからといって、借家人がそこに居続けられる権利はない。また、正当事由だといって、引っ越し費用を実質的に国家が家主に負担させる道理はない。

正当事由は正義であるという誤り

森田に依れば、正当事由制度は「諸正義と諸政策とを市場を介して実現するための工夫なのである。」(森田 p73)

しかし、正当事由が正義とはとても言えない。現実とはかけ離れた、家主横暴ゲームを持ち出して家主の横暴を抑えるために正当事由は必要であるといっているだけの、ことである。

正当事由制度は借家人に契約交渉の際の力になるという。しかし、契約交渉などしない現代の住宅市場のなかでこの借家人保護は不要であるばかりでなく有害である。それはそもそも、家主が供給を控えてしまうという側面を全く無視した議論だからである。

現行の借家法の下では、ファミリー向けのアパートが殆ど供給されていない、高い権利金や敷金が取られ、貧乏人や年寄りもそもそも入居さえ出来ない。正当事由の裁判は、その訴訟費用のみならず、判決が常軌を逸したものになっている。などなど、数多くの問題をかかえている。これをもってどこが正義だといえるのだろうか。

効率性の主張に対する誤解

森田は定期借家権導入の際の弱者救済策について「そのようなセーフティネットを加算してもなお、それが市場化費用の総コストを減じる場合にしか効率的とは言えない」(森田 p73)から定期借家権導入論者の効率性は矛盾しているとしている。これも大きな誤解である。

なぜならば、セーフティネットの構築は効率面からのアプローチではない。このようなセーフティネットを作ることはなるほど経済効率を悪化させることがあるかもしれない。しかし、それは何らかの理由により、借家市場からはじき出された弱者(そのような者が本当に出現するかどうかは大変疑問であるが、万一出現したとして)の生活を保証する制度である。こうすることで、その上で思い切り自分の意志で経済生活を営み、サーカスの空中ブランコ師がたまたま失敗したときに、命を失わないようなセーフティネットを提供していこうという考えであり、これを効率が悪いといって否定する近代経済学者はいない。

繰り返しになるが、家主はそもそも森田ゲームをプレイしないのである。もしこのようなゲームを強制されるならば、家主は貸家を供給せず、空き家のままにしたり、農地や駐車場というような低利用地のままにしておく。まさにそこでの無駄を非効率だといっているのであり、そもそも、森田ゲームにその視点は最初から入っていないのである。

競争市場の優越性

森田の主張する、「正当事由制度が前提にする「修正型市場」」(森田 p67)などという市場は現実には存在しないのは上で論証したとおりだが、そして「この制度の下で、我々は住宅建設・利用に関して市場的決定を利用しながら、同時に、直接には市場参加機会の実質的平等を確保しつつ、間接的には再分配政策を実施している。」(森田 p67)などと議論するならば、その結果として、現在の家主と借主がいかに平等であるか、所得再分配がいかにうまく

く機能しているかを実証する義務がある。我々は、家主と借手の間にいかに不合理が存在し、いかに平等でないか、正当事由制度の結果いかに多大な社会的費用が発生しているのかを議論してきた。正当事由制度によって与えられる権利の結果が平等や正義とはほど遠い結果となっているのである。

では、何がこの家主と借手の力関係を平等にするのか。それは、市場競争なのである。選択のオプションを増やすことにより市場を完全競争市場に近づけ、市場参加者に独占力を働かせないようにすることこそが、市場参加者たちを平等にする。そして、市場内での取引が透明度を増すことにより、借家人及び潜在的な借家人は大きな利益を得るのである。

定期借家権反対論者は、現在の借家法は借手を保護し、結果あたかも正義が達成されているかの如く、正義だ平等だの耳障りがよいことを並べている。しかし、現実にはその意図に反して、正義も平等も達成されてはいない。もし、本当に、正当事由にしがみつきたい者は、高い家賃を出して、そのような借家を選べばよいのである。

借家市場の平等や正義を確保するための手段は、現行のような保護規定のある法律や判例ではありえない。

国家の責務を借家法が担っている、という誤り

借地借家法は「国家が、そこでは「適格」の設計を通して、市場型の福祉を実現するまさにその責務を実行している」と考える。」(森田 p 68)とは冗談もいい加減にして欲しい。

現行の借家法のもとで国家が市場型の福祉を実現しているとは、現実をねじ曲げて見ているといわれてもしかたがない。借家法のおかげで、良質の借家が減りその一方で、誰も住まない空き家がたくさんある。こんな無駄を、国家がその責務として実行しているとは、耳を疑う。

4 借家需要が低いという内田(勝)説批判

4.1 需要と供給の独立性

借家の数は需要と供給の両面から決まってくるのであって、当然両者への影響を考えなくては意味がない。経済学者が「借家法は借家の供給を阻害している」と言っている意味は、「借家法が借家の供給を阻害することにより、需要と供給曲線の交点で決まる均衡数量を少なくしている。」と言う意味であり、供給サイドだけに目がいつているわけではない。

需要曲線と供給曲線の交点で現実の借家の数量が決まる。したがって、これらの曲線が変化すれば交点で決まる均衡数量は変わってくる。「持家政策が借家への需要を減らし、持家が増えた(その結果借家の率が下がった)」という命題と「借家法の悪影響のため、借家が減った」という命題は、両立するのであり、前者を論じたとしても後者を否定したことにはなり得ないのである。なぜならば、前者は需要曲線が(持家政策のために)左にシフトしたから、均衡数量が下がったといているのであり、後者は供給曲線が(借家法の影響で)左にシフトしたから、均衡数量は下がったといているにすぎないのだから。

から。

ただしここで結果が大きく異なるのは、価格への影響である。需要が減ったのが原因であるならば、価格は減少するが、供給が減ったのであれば、価格は上昇する。今日幸運にも借家を見つけられたとしても、その家賃は驚くほど高い。この事実がどちらが正しいのかを雄弁に語っている。

4.2 借家への需要が少ないというのは事実だろうか

借家への需要が少ないというのは事実であろうか。その理由として内田氏のあげるものを順に見てみよう。

需要調査の限界

「建設省の住宅需要調査は、圧倒的多数が持家所有を希望しており…(内田 p228)としているが、需要調査で持家を希望することと、実際に持家を選ぶこととは大きな違いがある。需要調査では、そうありたいという願望が出る。そこでは、現実的な制約、例えば、所得が限られている、安い家は遠くにしかない、などの制約条件は考えない。しかし、現実にはいろいろな制約のもとで行動しなくてはならず、実際にとる行動は願望とは異なるのである。例えば東京でマンションの住人にマンションと戸建とどちらが欲しいですかと聞いてみたらよい。ほとんどの人は戸建というであろう。しかし、彼らは実際には、現実的制約条件のもとでマンションを選んでいるのである。ましては、持家と借家とどちらがよいかと問えば、持家という答えが返ってきてても何ら不思議ではない。したがって、需要調査の結果が借家への需要がない証拠であるなどとはいえない。

借家は不便だろうか

借家は、「自由で独立な利用の確保、生活の場の安定的利用のいずれにおいても欠けたところがある。」(内田 p228)すなわち借家は不便だから持家になったという論法である。

半面借家は便利という側面もある。将来の持家のための頭金を貯めている時、転勤の時、ある地域に実験的に住んでみたい時、住居費にあまり支出したくない時などである。したがって不便だから皆持家になったというのは誤りである。特に、貸家経営はこの間ずっと借地借家法というハンディキャップを背負わされてきたのだから、定期借家がもっと早く実現していたなら日本人の持家率は今とはだいぶ違ったものになっていたにちがいない。

借家への潜在的需要は大きい

貸家への需要はかなり大きいであろうと予想される理由は存在する。転勤などで新しい土地へ移動するとき、新しい場所で1-2年借家にはいり、その間に持家を探す。転勤のとき年限が分かっていたらその間だけ借りる。借家を利用することで、住居費を節約し、教育費や旅行などをを楽しみたい、などなど様々な理由が考えられるが、これらは学者が考えてそうすべきであるとかすべきでないなどということではない。だいたい貸家に対する需要がないなどという決めつけこそが誤りである。

100歩いや1000歩譲って需要がないとしても、それは定期借家権を導入すべきでないという根拠に

はならない。なぜならば、需要サイドがどんなであれ、現行の借家法のもとでは、供給が単身者向けの狭いアパートなどを除いて極端に歪められているからであり、その歪みを正すために定期借家の導入がなされるべきである。そうでなければ、(内田氏の期待に反して)ひょっとして需要が増えたときに対処できない。

4.3 キャピタルゲイン期待は持家だけではない

「持家所有の場合には地価上昇の利益も吸収できた、という経済的利益」により持家が増え借家が減った(内田p228)という説は誤りである。

持家は経済的恩恵を受けられたから借家が減った、というのは借家では地価上昇などの経済的恩恵が受けられないから、という意味を言外に仮定している。しかしこれは、借家を借りる人には関係ないかもしれないが、借家を提供するものにとっては地価上昇などの利益を享受し得たのである。にもかかわらず、借家の供給が殆どなされなくなったのはなぜかということを考えなくては意味がない。

4.4 貸家は投資対象として魅力はあるか

「民間貸家供給は有利な投資手段とは考えられていない。」イギリスでは、19世紀後半以降、借家供給が進まなくなったのは、小資本の保有者にとって株式・証券市場が開かれ、民間借家への投資よりも有利な利潤が確保されるようになったからである。(内田 p29)

この議論は高い地価が借家の供給を減らしているのではないという議論と同様に、なぜ単身者向けの確実に数年したら出ていったもらえるような広さのアパートがたくさん供給され、ファミリー向けなどの広さを持ったアパートや一戸建ての貸家などは供給されなかったかを説明できない。

そもそも、土地を持ちアパートなどを建設するよりも証券投資の方が有利であるならば、人々は土地を売り証券投資に走るであろう。日本の現実とは全く相容れない。土地は持っているが、その上に住宅は極力建せず、駐車場などにして、利回りは良くないが土地を持ち続ける。アパートを造るときには、学生や単身者向けに作り、家族ができたならば住めないほどの狭さのアパートにしておく。家族向けなどに、いったん貸したら出ていかないのではないかと恐怖心からである。

5 諸外国の例を解釈するにも経済分析は必要---内田(勝)・藤井説批判

定期借家権導入反対論者によってしばしば引用されるのがイギリスの1957年家賃法とドイツの1960年法である。これらについて次に見てみよう。

5.1 イギリスのケース

イギリスの家賃規制は戦時立法として始まった。その後、規制の強化、緩和、強化、緩和と繰り返しが行われた⁷。その結果、人々の中に、貸家経営では先の見通しがたたないから今度規制が緩和されたときには、貸家を廃業して家売り貸家経営から身を引こうという期待を植え付けたとしても不思議はない。57年法の改正は統制家賃の大幅な引き上げを認めた。すなわち既存の借家に大きな影響を与えた。それにより紛争が多発したと考えられる。(もっとも、紛争が多発したというデータを私は持っておらず、内田氏の言葉を信用しているだけであるが)

日本では、状況はかなり異なる。定期借家の導入で、借家市場から身を引こうという人は少なく、逆にこういう条件ならば、借家を供給しても良いという人が多数現れるであろう。まして今回は既存の借家関係には手を着けないことを明確にうたっており、イギリスの57年法は全く参考にならない。

日本の例として参考になるのは、イギリスの1988年改正法の影響であろう。この法律により「保証短期賃貸借」として完全な定期借家権が導入されたが、正当事由借家である「保証賃貸借」も併存することになった⁸。この改正によって、借家の数は大きく増加し、紛争は、1988年以降かえって減少している⁹。この改正においては今回の我国の改正提案と同様、既存の正当事由借家契約は残し、選択の幅を増す意味での「定期借家」を新設したのである。

5.2 ドイツのケース

ドイツの借家人保護法制は、第一次大戦中の戦時立法として始まった¹⁰。第2次大戦後、借家人保護規定は緩和されたり保護されたりを繰り返した。1960年法においては1965年末までに全ての住居統制を廃止することが決定された。すなわち、賃料規制と告知保護を既存の住宅を含め撤廃することを決めた。

1971年には再び賃借人を保護する法律が成立した。それによって、賃貸人は正当な利益を有しない限り解約告知ができないことになった。1980年初頭には住宅需要が高いにも関わらず新築活動は停滞してしまった。建築促進のため、1992年法改正が行われ、「定期借家」が導入された。1993年には「第4次賃貸借改正法」が成立しさらに保護規定は緩和され定期借家の範囲も拡大された。以来、ドイツでは住宅政策についてワークグループができ賃貸借法の合理化や簡素化を進めるための報告書を発表している。その内容は、おおむね過剰な保護をやめようとするものである。

1960年の「住居統制経済の廃止に関する法律」により、紛争が多発したという指摘がある。(藤井 p87)しかしこの法律の影響に関しては二つの特殊事情を考えなくてはならない。一つは、この法律が既存の住宅も含め全ての借家に適用されたことである。二つ目は、1960年代のドイツは経済成長の真っ最中であり、外国人労働者が多数流入した時期であるという事実である。後者は、そうでなくても供給不足をきたしていたドイツの借家市場に決定的な超過需要をもたらした。借家市場は超売り手市場になったのである。そこに既存の物件を含めて住居統制をはずしたため、家主は高く貸せる人々に貸すために、現在の住人を追い出そうとした。このときの紛争は、主に外国人労働者の流入による超過需要のためであり、既存契約を含めた保護の緩和はそれを後押ししただけにすぎない。

1969年の保護の復活により「紛争などが減少し、賃料水準も安定したという事実は60年代の『勇気ある実験』が失敗に帰したことを示す。」(藤井 p87)という意見は1970年代のオイルショックによる不況の影響と1980年代に景気が回復した後の借家市場についての理解に欠けており、適切ではない。オイルショックによる不況がドイツの賃貸住宅市場において需要を減らし、その結果賃料が落ち着いたのである。いわば、この不況はドイツの賃貸住宅市場にとっては神風であったのであろう。この不況がなかったならば、借家人保護を強化した法律は、賃貸住宅の供給不足を顕在化させ、大きな社会問題を

問題を引き起こしていたであろう。その証拠には「1980年代初頭には、住宅需要は高いにも関わらず新築活動は停滞している」(藤井 p85)なのである。それは、藤井自身がまとめているように¹¹、その反省としてそれ以降ドイツが不十分ながら強すぎる賃借人保護の廃止や簡素化に進んでいることから明らかであろう。したがってドイツの1960～70年代の経験は、今回の日本の法改正のためには全く役に立たないのである。

6 誤った借地借家法の分析—鎌田・澤野・本田説批判

6.1 経済学者の考えはバランスを欠く、という誤り

借家法に関する意見の違いを、法律家と経済学者の発想の違いとする論説は誤りである。例えば法解釈と経済学は発想が違い「法律家の多くは具体的に妥当な紛争解決をなし得るメリットと、正当事由制度を廃止することに依るメリットを比較考量して考える」(鎌田 p235)という論法であるが、この発想は、経済学者の考えがバランスを欠いており、その考え方が不当である、といっているようである。しかし、上の考え方は、経済学者の考え方や、何ら変わるところはなく、経済学者から見たら、上のように考える人々がどうして定期借家権の創設に反対するのか理解に苦しむ。

正当事由のメリットは「妥当な解決」をするための道具であるといっているが、一度他人に貸したら、未来永劫(その権利は相続されるのだから)その家は戻ってこないというのが本当に妥当な解決なのだろうか。鎌田氏がその例としてあげる長浜の「黒壁」の例といひ、新宿区の地上げの例といひ、それらは最初からいわゆる「定期借家」であったならば、そもそもこんな問題は起こらなかったはずである。

先の不安を抱く起業家が2年契約で店の建物を定期借家した。借りる方も、事業を始める前は自分が成功するか分からないのだから、2年契約は家賃や権利金の安上がりとなり、ありがたかった。借家した起業家がたまたま成功して、その辺の町が栄えた。2年後、家主は約束どおり店を返してほしいといった。その起業家は、「ここでスタートできたおかげで、成功することができました。どうもありがとうございました。このあたりは大変気に入っているの、私はこの近くに自分の店を買いなり、賃借りするなりして近所でひきつづき店を続けたいので、これからもよろしく願います」と言って、そのとおり移っていった。めでたしめでたしであろう。

新宿の例はでは、最初から定期借家権であれば、地上げなどということは起こらない。定期借家権が完備する諸外国では「地上げ」が起こったという話は聞いたことがない。唯一それに近い例は、家賃統制されているアパートが残るニューヨーク市の場合であろう。そこでは、地上げでなく、建物の「実質的な放棄」がなされ、それに連動して、入居者たちも劣悪な住環境の下におかれた。というのは、家賃統制されているため、家主はアパートの手入れをせず、住宅が劣悪なものになってしまった。これは、地上げのために、いやがらせをうけたりした借家に、結果的に似ていないだろうか。要は、家賃統制や正当事由などの規制による、一見妥当に見える解決は、じつは何ら本質的解決になっていないということである。その結果生ずる社会的費用は膨大なものになる。社会的費用のいくつかの例を挙げれば

次のようなものが考えられる。

- (1 ファミリー向けの借家が殆どない)
- (2 あったとしても、多大なコストがかかる。
- (3 その他の賃貸物件などにも、敷金や権利金などを多く取られる。
- (4 正当事由裁判に多額の費用と時間がかかる。
- (5 その判決も予測不可能、(立退き訴訟で1500年分の賃貸料を貸し主が借家人に払えという例もあったそうである。¹²⁾したがって、貸家経営の採算など見込めないため土地が未利用のままに放置される。
- (6 年寄りには部屋を貸さない)
- (7 老後自分の家を貸して生活費を得たいと思っても怖くてできない)
- (8 海外赴任の時には空き家にしたままにしておく。

などなど、数えだしたらきりが無い。したがって、正当事由制度を今のまま存続させるメリットはなく、その社会的コストは膨大なものがある。このような状況を認めるならば、定期借家を導入することの是非は自明である。鎌田氏のような反対論には、何と何を比較考量しているのであろうか私には全く不可解という他はない。正当事由制度のメリットを過大に評価し、その社会的費用を過小に評価していると言わざるを得ない。この問題は、法律家と経済学者の発想の違いではなく、正当事由のメリットを過大評価し、その社会的費用を過小評価するもの対、それらを正當に評価する者の違いである。

6.2 地価や建築費が高いから借家の供給が少ない、という誤り。

同様にファミリー向け住宅は「家賃が高額となるため借手がない」(澤野 p15)のではなく借地借家法のために供給が減少し、家賃が高いのである。「低廉・良質な借家の供給を妨げているのは、借地借家法の正当事由でなく現在の我が国が置かれている各種の状況(たとえば、地価の高さ、建築資金の負担等)が原因であり、…」(本田p32)という説も同様である。もし、我国の住宅ストックが全体的に不足しておるのであれば、一理あるが、事実はまったく異なる。賃貸マンションだけに限っても、狭い、ワンルームマンションのたぐいは山のように建てられ、供給されてきた。これをもって本田氏は「借家の場合には、正当事由規定の存在にも関わらず、借家の供給は依然として増え続けている」(本田p34)などというのであろうが、これは高い地価や建築費が原因であれば供給されなかったはずであり、自身の論理が矛盾している。

6.3 借家の供給は増えない、という誤り

現行の「正当事由」制度の下では、一度貸したら、返してもらえないという恐れのために供給が不足しているのである。逆説的ではあるが、「家主が借家人を排除した建物を再び借家として供給するという保証はない」(本田 p34)のために、供給が増えるのである。家主にとっては、契約が終了したら確実に返ってくる、もし必要なら他の用途に回せる、という安心感が供給を増やす。また現実には上記の本田氏

氏の説とは逆に、契約終了後は、再契約されることがほとんどであろう。したがって供給促進効果だけが残るのである。

6.4 家賃は裁判所が決める、という誤り

家賃は裁判所が決めるのではない。市場が需給のバランスをとるように決定するのである。それを知ってか知らずか賃料は「適切に定められており、弊害は何ら存在しない」(澤野 p15)とか「借地借家法は、家賃が近隣相場に比べて不当に安くなったときには、家主に家賃増額請求権を認めている。」(本田 p33)「建物は、その快適性が時間の経過と共に劣るようになるので、賃料がそれに応じて下がるのは当然であるが、定期借家制度の下では、このことが無視される可能性がある。」(本田p33)などというのでは、まったく経済のイロハがわからないといわれてもしかたがない。快適性が劣るから賃料が下がるのはあたりまえなのではなく、快適性が劣れば需要が減り、その結果、賃料が下がるのである。建物が古くなったとはいえ、もし何らかの理由(たとえば地下鉄の駅が近くにできた)で需要が増えれば、賃料は上昇するのである。

6.5 市場原理は借家市場を混乱させる、という誤り

以上のことはすべて借家の市場原理に関わる問題である。市場原理とは持ち込む持ち込まないに関わらず存在し、我々の選択はそれを利用するかしないかだけである。もちろん市場原理を持ち込むことが「国民生活の基本である住生活について、無用な混乱をもたらすものである。」(本田p33)ものでもあり得ないのである。市場原理は、借地借家法の悪影響を分析するための場所を提供してくれる。だから、定期借家反対論者たちも、今まで見てきたような(市場原理に則った、しかし十分な理解とはいえない)反対論を展開するのである。

市場原理にゆだねておけば、「社会資本の整備等に伴い発生する利益は家主がひとり占めすることになりかねない」(澤野 p14)という議論もよく耳にする。だからといって、貸し主と借主がその利益を折半して良いというものではない。賃料の上昇は地価上昇となって現れる。開発に税金が使われるとするならば、その利益は国民に帰属するものであり、それは土地税として回収するのが望ましい。土地所有税や譲渡所得税は不完全ながら、そのような役割を担っていると考えられる。

また、市場原理の下、家主は借家人に退去を迫り、借家人はホームレスと化すかのような議論も完全に誤りである。反対論者の中にも、「家主は正当事由を盾に建物からの退去を迫るより、借家の入居を継続させて安定的な賃料収入を得ることを期待すると思われる。」(本田 p32)という意見が見られるが、この所見は正しい。

6.6 定期借家権は社会的弱者を切り捨てる、という誤り

定期借家権反対論者の中でも「賃主が常に借主より弱い力関係にあるという見方は的を射ていないものになりつつある。」(本田 p31)という意見がある一方、そういった御本人が別の場所では「定期借家件を導入することは弱者の切り捨てにつながることであり承服できない」(本田 p33)などと、自己矛盾している。

そもそも、定期借家権を作ることにより発生する社会的弱者とは何であろうか？まず新規に定期借家を借りるためには、家賃を払えなくては行けない。ということは、そこそこに所得もあり、社会的な弱者とはいえない。たまたま、最初に、安い場所に入居し、契約期限になったならば、同じ場所に住めないというならば、他の場所(多くの場合は近所に別アパートが見つかる)に移ればよいのである。多少条件の悪い場所になるかもしれないが、そこそこの所得もあり、生活力も備わった人々は断じて弱者ではない。社会的弱者の救済を言うのは正義感あふれる態度として一般受けするであろうが、学者が社会的弱者を救済せよと言うときには、より具体的に、「これこれこうら社会的弱者が発生するので、これは救済すべきである。」と言わない限り説得力はない。とくに救済のための公団住宅の数が足りない等という時には尚更であろう。

6.7 契約の継続性に対する一部法律家の非常識

契約の継続性についての記述も多い。「期間満了によって当然に賃貸借関係が消滅するということにはならない。契約関係の継続性についての合理的期待が生じるのであり、」(内田 p230)とか借家人はいったん借家という契約関係に入ったら「合理的理由のない限り、家主側の一方的な理由により、契約を解消させることのできない」(澤野 p12)とかが代表的なものである。

このような考えが、我が国における、「正当事由」裁判の犯罪的とも言える判決の支えになってきたのではないか。私は、法律については素人であるが、「契約期間満了しても賃貸借関係が消滅しない」というのは我が国だけの特殊な契約観に基づいているのだろうか。それとも、世界的にもこれは当たり前のことであろうか？わたしはアメリカに長年住んでいたが、このような契約観が当たり前であるというのは聞いたことがない。もし日本だけの特殊な概念ならば、この概念を育ててきた法曹界の罪は重い。

継続関係が重要であると当事者同士が認めるときには、そのような契約を結ぶことにより対処すべきであり、全ての契約がそう書いてなくても継続性への合理的期待を含んでいるというのは、少なくとも私の頭では理解しかねる。日本の法律学者の常識があたりまえなのか、それとも普通の日本語を普通の日本語として解釈することが当たり前なのか、どちらであろう。いずれにしても、契約期間が満了したら契約関係は消滅するという法律が書けないはずはない。法律学はその為にあるのであろう。

短期の「定期借家」をくり返してゆくと、どうして存続期間の定めのない契約となるのであろうか。この「常識」が非常識である。法律の専門家の中で「常識」が通用するのであれば、新しい法律の条文は、上の様な「常識」がまちがっても通用しないものにしておかななくては行けない。なぜならば、定期の貸家を供給するのは、ふつうの人々であり、これらの人々がふつうに定期で貸したと思っていたら、法律家の「常識」により、紛争で負けた、という事態が生ずる。(又は生せずとも予測できる)としたならば、定期借家の設定により、市場に供給されるであろう住宅のほとんどは、市場から引き上げられ、死蔵してしまうであろうからである。

6.8 事実認識の誤り

反対論者の議論の中には、明らかに誤った事実認識や、今の社会では事実といえない物が多数含

まれている。そのいくつかを拾ってみると以下のようなものがある。

「現行法の期限付き賃貸借で足りる」(澤野 p12) とか、「借地借家法は社会法である」(本田 p30)「多くの善良な中小規模家主は決して『定期借家権』を望んではいないのである」(澤野 p13)などは、全く事実に目をつぶっているとしか考えられない。が、もしそうしたら併存が許される「正当事由借家」を使って貸せばいいだけのことであろう。

イギリスでは立退料の支払は禁止されており、アメリカなど立退料が払われる時にも、いわば「やみ」で払われるのであり、裁判所が立退料を払えなどとはいわないにもかかわらず、「立退料の支払い等による利害調整方法を採用するのが近代国家における借家法の原則である。」(澤野 p14)とはどこの近代国家のお話であろうか。

今提案されている「定期借家権」は正当事由を残す。「定期借家権は、これまでの正当事由制度を撤廃し、借家契約を当事者の意志に任せる」(本田p34)は全く事実に反する。「蟹は自分の姿に似せて穴を掘る」や「導入反対論者には一流全国紙に全面広告を出す資金を有する者もスポンサーも存在しえない」(鎌田 p233)などという論述にいたっては、反論を通り過ぎて、同情さえしてしまう。事実関係を調べもせず、推測でこのようなことを、しかも公の場で表明することは自分自身を卑しめることになるだけである。

6.9 法務省研究会の論点の誤り

以上見てきたとおり、現在の借家法がどのような影響を与えているのかについて、多くの誤った議論が繰り返されてきた。中でも本田、鎌田、両氏は、法務省研究会の構成員として1997年6月の論点のとりまとめをしたメンバーであるが、そのメンバーの借家法に対する理解が誤りだらけであることは、この法務省研究会の論点が、いかに問題を含んでいるかを示唆している。

7 おわりに

定期借家権反対論者たちは、将来の借家市場をどんな形にしたいのだろうか。反対論の中からはほとんどなにも見えてこない。唯一の提案は、内田のNPOによる供給であろうか。しかし、これは、政府の失敗やNPOの失敗を全く考えていない、受け入れがたい論理である。「政府やNPOがなすことは必ず成功し、社会にとって良いことである。」という命題は実証されていないし、この先実証されるとも思えない。

市場主義でゆこうというのは、現実主義であり、政府に対する甘い期待はない。その中で、セーフティネットを作っておけば、万が一にも落ちた場合命取りにならないという保険もかけられる。市場主義の立場は、各自の幸せは、自分自身の判断が最優先する、すなわち、他人に「おまえはこうすれば幸せになれるのだから、こうせよ」などと押しつけられるのは誤りである、という価値判断がその根底にある。こと自分自身に関しては、政府の判断よりも自分の判断が優先するのである。

参考文献

- 岩田 規久男 「借地借家法の経済学的分析」『季刊 現代経済』 24号 p. 122-138, 1976年
- 内田 勝一 「比較法的には『事実』の裏付けなし」『論争 東洋経済』 1997年11月
- 小谷 清 「借地借家法の中立性」『ジュリスト』1997年12月1日
- 鎌田 薫 「法務省論点のどこに問題があるのか」『論争 東洋経済』 1997年11月
- 久米 良昭 「借地借家法の社会的費用」『都市住宅学 18』 1997,99-109
- 建設省 「米国の民間賃貸住宅制度」 1997a年11月13日
- 建設省 「英国の民間賃貸住宅制度」 1997b年11月13日
- 澤野 順彦 「『定期借家権』構想の問題点」 NBL,1996年1月
- 福島 隆司 「定期借家批判論を批判する」『論争 東洋経済』 1998年1月
- 藤井 俊二 「定期借家権論について—ドイツの定期賃貸借との比較において—」『ジュリスト』1997.12.1
- 本田 純一 「『定期借家権導入論』とその問題点」ジュリスト 1996年4月15日
- 森田 修 「定期借家権と交渉」ジュリスト 1997年12月1日

¹ 対象となる論文は、内田(1997)、鎌田(1997)、澤野(1996)、本田(1996)、小谷(1997)、藤井(1997)、森田(1997)である。

² 需要増が供給減より多くなることはない。

³ 小谷(1997) p. 60.

⁴ 現実とかけ離れたお話だから「おとぎ話」とした。

⁵ 時間選考やそれに伴う割引率はここでは無視する。

⁶ 久米(1997)を見よ。

⁷ この間の詳しい年表については、建設省(1997b)を参照。

⁸ その結果、新規の契約では定期借家が70%、正当事由借家が30%と、かなりの正当事由借家が残っている。

⁹ 建設省(1997b) p6

¹⁰ 藤井(1997) p83

¹¹ 藤井(1997) p 86-87.

¹² この他、正当事由裁判による判決がいかに常軌を逸していたかについては久米(1997)を参照。