

# 新定期借家法の旧借家契約関係への

## 遡及的適用の必要性について

西山井依子

### 目次

- I はじめに
- II 新定期借家法の成立過程
- III 借地借家制度のあり方に関しての経済学者と民法学者の主張の対立
- IV 不動産賃貸借市場に対する市場規制の介入の正当性の評価
  - (1) 不動産賃貸借市場に対する特別法による介入の二つの型
    - ① 賃借権の市民法的強化を図る市場整備型介入
    - ② 賃借権の社会法的強化を図る市場規制的介入
  - (2) 社会法的・市場規制的介入の理論的把握
    - ① 積極的肯定説
    - ② 否定説
    - ③ 中間説
- V 旧法時代に結んだ借家契約関係への新定期借家法の遡及的適用の必要性
  - (1) 正当事由制度擁護のために提示された諸見解
  - (2) 正当事由制度否定のために提示された諸見解
- VI おわりに

## I はじめに

従来、賃貸人、賃借人の双方にとつて、結局のところ決定的に重要な要素は、①いつ利用関係が消滅するのか（正当事由の判断）②利用関係継続中における賃料の水準の変化である。この点について、判例は、①の正当事由の判断において、賃貸人の自己使用の必要性がある場合であっても、信頼関係が破壊されているなど特段の事由がある場合を除いては、立退料の提供がない場合は、正当事由が備わらないとするものが主流である。立退料については、明渡しによつて貸手側に将来生ずるであろう利益の一部を、借手側に分配させることを当然とし、最低でも移転料、借手の事情次第では、これに加えて代替物件確保費用、休業補償、営業補償、営業廃止による危険負担等が含まれ、さらには借家権価格も含まれることが多い。結局、正当事由が備わるためには、最低限、借手が被ることになる損失はすべて貸手において立退料として負担することとせざるをえない。最悪の場合、利用関係消滅によつて借手側が失うであろうものすべてに対して、貸手側が全責任を負う覚悟がなければならぬ。貸手が常に土地の有効利用により大きい利益を得るわけではないから、立退料の負担が困難なケースもあり、土地・建物の返還時期は、相当程度遠い将来か、または無限大の将来すなわち返還がなされないこともある。（したがつて、予めこのようなリスクの期待値に見合うだけの権利金等の授受を行うことが困難であれば、余剰土地・建物を所有する潜在的地主でも借地借家市場に参入してこない可能性が強い）。次に、②の継続賃料に関する紛争については、裁判上、鑑定評価に基づいて判断されることが多い。ちなみに、現行鑑定評価理論も、判例も、一般的に継続賃料が新規市場賃料（Ⅱ正常賃料）よりも低額となることを、そもそも当然の前提としており、継続賃料設定の繰り返しを通じて新規正常賃料よりも低い賃料水準が長期化する。特に鑑定評価手法として差額配分法（正常賃料と実際賃料の差額を貸手と借手で配分して求め

る。不動産鑑定評価基準によると、「貸主または借主の近隣地域の発展に対する寄与度」を考慮するとされ、現実の実務では、五〇%ずつに配分する例が多いという)の適用によると、契約期間が長期間となるほど、正常賃料が上昇する以上、それと継続賃料との間の開差が開き続けることになる。(結局のところ、十分な賃料収入を得続けるためには、契約期間が長期間とならないようにするしかなく、結婚や就職により転居していく単身サラリーマンや学生のように、借手が自発的に短期間で回転するような賃貸借関係が、貸主にとっては有利になる。現実の借家市場においても、ワンルームなど規模の小さいものが圧倒的シェアを占めている)。(福井秀夫「借地借家の法と経済分析」(上)ジュリスト一〇三九号(一九九四年)七八一頁)

住友電気工業(本社・大阪市)の女性社員二人(同社情報システム企画課の西村勝美さんと会計課の白藤栄子さん)が一九九五年八月、「女性であることを理由に昇進や昇給で差別を受けた」として、男女の賃金格差是正を求め、同社を相手に男性との賃金の差額や慰謝料など総額一億五千七百万円の損害賠償を求めて提訴したが、その訴訟の判決が二〇〇〇年七月三十一日、大阪地裁であった。判決は「男女別労務管理は憲法違反」と認めながらも、「採用時の公序良俗には違反していない」と格差を正当化した。松本哲泓裁判長は「現時点では、原告が採用された当時の採用方法は受け入れられる余地はないが、昭和四〇年代の時点では女性は結婚して家庭に入るという役割分担意識が強く、短期間で退職する傾向にあったことや深夜労働を制限されていたことから、会社としては効率のよい労務管理を行わざるをえなかった」と認定したうえで、「処遇の格差を生じさせた男女別労務管理は差別を禁じた憲法の趣旨に反するが、当時の社会状況のもとでは公序良俗違反とすることはできない」と判断した。同裁判長は是正義務についても「会社は男女別採用を改める義務があるに過ぎず、過去の採用方法やそれに基づく処遇をさかのぼって違法と判断す

説

論

ることとはできない」、「当時の採用方法や処遇を現在の違法性の基準に照らすことは法的安定性を害する」などとして正義務を認めなかった。判決後、大阪司法記者クラブで記者会見した原告の一人、白藤栄子さん（四九）は「雇用機会均等法の施行前に採用された女性は、一生、処遇されることがないのでしょいか」と震える声で訴えた。もう一人の原告、西村勝美さん（五二）は「非常に情けない」と判決を強く批判し、「男女の格差を認めながら、公序良俗に違反しないというのは、どういうことなのでしょう」「判決を世界に知らせ、力を借りて次に挑戦したい」と話した。会見の冒頭、原告代理人の宮地光子弁護士が「極めて不当な判決。日本の裁判のひずみ、限界をわかりやすく示した」と切り出した。判決が是正義務を認めなかったことについて、「原告らの痛み、憤りをまったく理解していない」と批判した。原告代理人の長岡麻寿恵弁護士も「裁判所の間違ひは、過去の差別は差別ではないという考え方は過去じゃないんです」と強く批判した。原告は判決を不服としてすぐに大阪高裁に控訴した。宮地弁護士は「判決はさまざまな点で整合性を欠く」と指摘する。まず、昭和四〇年代の働く女性に役割分担意識が強かったとしても、原告のように働き続けた女性を一般論で裁くことは正当でないという。控訴審では、性別役割分業が、自然発生的なものではなく、男性が家族を養う給与を得るといふ企業の賃金体系をもとに作られた制度にすぎないと主張する。さらに企業に是正義務がないなら、男女雇用機会均等法の施行以前に採用された女性の処遇を具体的にどう救済していくのかなどについて反論していく方針だ。（朝日新聞（夕）二〇〇〇・七・三一、同（朝）二〇〇〇・八・一八）

さて、定期借家制度の導入を盛り込んだ「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」（以下、「新定期借家法」という）が一九九九年一月九日に成立、同月一五日公布され、借地借家法改正部分は二〇〇〇年三月一日に施行された。すなわち、同法第五条で借地借家法の一部改正＝定期借家制度が創設された。それによると、定期借家



は公正証書などの書面で契約しないと無効になる。家主はあらかじめ借家人に対し「この賃貸借は契約の更新がなく、契約期間の満了に伴い、賃貸借が終了する」旨を記載した書面を交付して説明しないといけない。説明をしないと従来の「正当事由制度」による普通借家契約となる。契約期間が一年未満でも定期借家にできる。ところが、一九九一年に制定された借地借家法（二二、二三、二四条）で導入された定期借地権と同様に（借地借家法附則六条参照）、新定期借家法の施行前（旧法時代）の賃貸借契約の効力に関して新法附則二条は、定期借家制の施行後も、旧法時代に結んだ建物の賃貸借契約を更新する時は、正当事由を認めた従来の例によるとし、また、居住用建物の定期借家への切り替えに関する経過措置を定めた新法附則三条も、旧法時代の契約を終了し、引き続き同じ借家を借りるために新規契約を結ぶ場合、当分の間は定期借家制は適用しない（定期借家への切り替えは認めない）としている。「新定期借家法の施行前に結ばれた借家契約は、いわゆる『正当事由』がないかぎり、永遠に解約されることがないのでしようか」。先程の住友電工訴訟の原告と同じ批判の声が、家主の側から聞こえてくる。男性と同じように働いている女性労働者も、一般所有者と同じように固定資産税を収めている家主も、賃金、賃料を低く押さえられてきた点では、同じ立場にある。しかも、家主の場合は、女性労働者のように「一生」でなくて、子々孫々に至るまで「永遠に」である。

期せずして、住宅の立ち退きを迫られ、それを拒否していた大阪市在住の八一歳の女性（無職・宮畑こはるさん）が、今年（二〇〇〇年）五月岡山県備前市の片上湾で他殺体で見つかり、大阪、岡山両府県警は八月、その立ち退き交渉にかかわっていた地上げ業者ら二人（不動産会社役員森田陽治（五三）と不動産会社社員中野義弘（五五））を死体遺棄容疑で逮捕した。宮畑さんは、約五〇年前から木造二階建住宅で暮らしていた。大阪市営地下鉄千日前線今

説  
里駅の北西約五〇メートル。木造住宅の古い家並みと、マンションやビルが混在する地域で、宮畑さんの住んでいた土地やその近くでもマンション数棟の建設工事が進んでいる。昨年夏に民間の分譲マンション建設計画が具体化し、

宮畑さん方を含む約二〇軒、約千百平方メートルが立ち退きの対象となった。宮畑さん方は軒を並べていた住宅の中央部分にあった。二百万―三百万の立退料で転居が進み、次々と更地になり、両隣の住民が退去した後、今年一月以降は宮畑さん方だけを残し、宮畑さんは「住み慣れた土地をはなれたくない」と最後まで残った。二月下旬、一帯の土地所有者とマンションを建設する不動産開発会社業者との間で売買契約が結ばれ、「二ヶ月後の四月二十五日までに宮畑さんが出ていくこと」という条件がついていた。住民と開発会社との交渉役を務めていた森田容疑者らは四月に入り、再三にわたって宮畑さん方を訪れ、立ち退きを迫ったが、宮畑さんは拒否。宮畑さんは四月二三日、突然行方がわからなくなった。家の中の夕食は食べかけのまま、親族が六月下旬、東成署に捜索願を出した。森田容疑者らと宮畑さんとの間では、三五〇〇万円という周辺に比べ一〇倍以上の高額な立退料で、立ち退きに同意したことを示す四月二四日付けの書類が残っていた。署名は手書きで、府警が筆跡を調べたところ、宮畑さんの特徴と一致した。調べに対し、森田容疑者は「二四日より前に宮畑さんに書いてもらい、最終的に宮畑さんの同意を得た」と供述している。しかし、三五〇〇万円は宮畑さん本人名義の銀行口座に入金されていなかった。二四日午前中から家財道具が残ったまま宮畑さん方の解体が始まった。森田容疑者らは、同意書で二四日中の解体作業の完了にこぎつけ、結果的に地上げ期限の翌二五日までに宮畑さん宅を取り壊し、更地にすることができた。宮畑さんの姿が最後に確認されたのは二三日昼ごろで、宮畑さんは二三日午後、立ち退きに同意した直後に殺害されたとみられている。森田容疑者らは「宮畑さんの遺体を四月二三日に布団袋に包んで運び、二四日の未明に海に捨てた」と供述している。捜査本部は、

宮畑さんは地上げの期限が迫ったため殺害されたと判断、森田容疑者らの殺害への関与を中心に捜査を進めている。(朝日新聞(朝)二〇〇〇・八・二七、二八、同(夕)二〇〇〇・八・二八)大阪、岡山両府県警の合同捜査本部は九月一六日、死体遺棄容疑で逮捕していた中野、森田両容疑者を殺人、詐欺両容疑で再逮捕した。調べによると、両容疑者は四月二三日午後一時過ぎ、宮畑さんの自宅で、いったん合意していた立ち退きに宮畑さんが難色を示したことから、首を締めて殺害した疑い。さらに宮畑さんが三五〇〇万円の立退料で立ち退きに同意したように装った二四日付の架空の書類を作成。同日、地上げ交渉の依頼を受けた大阪市内の不動産会社から、手付金を除いた三一〇〇万円をだまし取った疑いが持たれている。(朝日新聞(朝)二〇〇〇・九・一七)

本件こそは、日本の借地・借家関係の実態を如実に示す事件といえよう。周辺の立ち退き料の相場と比べ、一〇倍以上も高い三五〇〇万円の立退料は通常では考えられず捜査本部は初めから支払うつもりはなかったとみているそうだ。しかし、死人に口なしで、立ち退きを強く拒否してきた宮畑さんが、三五〇〇万円の立退料で立ち退きに同意したかどうかは分からないが、事実、三五〇〇万円のお金は動いているわけで、彼女が「いったん」にしろ同意したとすれば、その額が異常で、支払われるはずがないとは思わなかったからで、彼女にとってはその額は当然の相場だったと思われる。彼女は、八一歳というものの、周囲の駐車違反を厳しく監視して警察に連絡するなど、きまじめで元気なひとだった。二年に一度の地元町内会の旅行には決まって参加し、今年四月初旬にも大阪府岸和田市内への日帰り旅行を楽しんだ。また、「こはるおばあちゃん」と近所から呼ばれ、親しまれていた。いわゆる年寄りげ、欲げけのために、甘言に乗って、騙されてサインをしたとはいえないと思う。というのも、いわゆる正当事由を具備するためには、相当高額の立退料が必要となるのが一般的であり、事例によっては、立退料の総額が賃貸借期間中に授

受した賃料総額の数倍にもものぼることがあるという。ある判例では、老朽化したアパートの一室の単身者たる借手のケースでの正当事由について、借家権価格三四〇万円、移転雑費一八万二〇〇〇円、借手には移転に伴う大きな経済的・非経済的な損失がほとんど考えられない点、借手が他に居住可能なマンションを所有している点などをすべて認定したうえで、七〇〇万円の提供と引換えに正当事由を認めたという。(福井・前掲七九頁) 無産者保護、生存権保護、継続的利用関係の保護等を理由に、学説判例によつて支持、推進され、それなりに有用な役目をはたしてきた正当事由制度であるが、今や、このように非常識をまかり通らせる悪法と化してしまつて以上、早急にお祓い箱にすべきではなからうか。第二、第三の宮畑さんのような犠牲者が出ないうちに、<sup>1)</sup>と書いた。幸にして、新定期借家法附則四条は、「国はこの法の施行後四年をめぐりに、居住用建物の賃貸借の在り方について見直す」と四年後の見直しを規定している。

本稿は、以上のような観点から、新定期借家法の旧借家契約関係への遡及的適用を検討しようとするものである。

## II 新定期借家法の成立過程

もともと一九二二年(大正一〇年)にできた借地法および借家法は、家主に対して正当の事由を求めていなかった。ところが、一九三九年(昭和一四年)の地代家賃統制令にもかかわらず、値上げと立ち退きを借地・借家人に要求する家主が出現。政府は出征兵士の留守家族のことも考慮して一九四一年(昭和一六年)、借地・借家人の保護のため借地・借家法を改正し、正当の事由条項を新設し(借地法四条①、借家法一条の二)、契約解約を制限した。それが、一九九一年(平成三年)の法改正で(借地法・借家法は一本化され、借地借家法となった)、借地については、正当

事由を認める普通借地制度（借地借家法六条）と併存する形で、定期借地制度が導入された（借地借家法二二条）。一方、借家については、つぎのような経過を経て、一九九九年一月、新定期借家法が成立した。

① 先ず一九九五年三月に決定された「規制緩和推進計画」のなかで、住宅・土地を含む一分野にわたって規制緩和措置が盛り込まれ、「定期借地権の定着動向などを踏まえ、良好な借地、借家の供給促進を図るため、いわゆる定期借家権を含め検討することとし、九七年六月末までに研究会の検討状況を公表するとともに、九七年度中に検討結果を得て、これを踏まえて速やかに所要の措置を講ずる」とされた。この日程に従い法務省に設置された「借地借家等に関する研究会」は、九七年六月に「借家制度に関する論点」を公表した。ところが、一部の経済学者等は、「論点」の内容に自分たちの意見が直接的には反映されていないことから、法務省の官僚には定期借家権の問題を分析する能力はないと批判し、早期の法改正を実現するためには議員立法が必要であると主張した。

そこで、自民党は一九九七年九月二日、「定期借家権等に関する特別調査会」を発足させ、「定期借家権」の創設を盛り込んだ借地借家法の改正案を次期通常国会に議員立法で提出することをめざし、会長に保岡興治代議士、幹事長に清水達雄参院議員を選んだ。定期借家権の導入は、政府の規制緩和推進計画や新総合土地政策推進要綱にも盛り込まれ、法務省が検討を進めてきたが、この日の会合で保岡会長は「総合的な政策として政治がリーダーシップを発揮したい」と議員立法に取り組む考えを表明。さらに法政大の福井秀夫教授が、定期借家権導入の経済効果は一年目だけで五兆六千二百億円になるとの試算を示した。

しかし他方で、全国借地借家人組合連合会（酒井金太郎会長）は一九九七年八月二七日に、自民党の調査会設置に「住まいは人権という認識に欠ける」との抗議文を送っている。

② 「定期借家権」の導入を検討していた自民党は、一九九八年一月から当時の与党であった社民党、新党さきがけを含めた与党三党の定期借家権に関する協議会（保岡興治座長）で協議し、同年四月二二日、定期借家権を新規契約について導入することで三党合意を取り付けた。二二日の協議では、①定期借家権契約は新築の建物や空き家の新規賃貸の際に、従来型借家による契約との選択ができる、②社会的弱者に不利な状況にならないよう配慮する、③契約期限の六カ月前までに再契約の有無に関する意思の通知を義務づける—ことで合意した。既存契約から切り替える場合、自民党は、切り替えの際に貸主が①礼金や権利金を受け取らない、②家賃をより安くする、など条件付にすることを提示。しかし、既存契約を定期借家契約に切り替えることについては、社民党が難色を示し、社民党が党に持ち帰って検討することになった。そして同協議会は同四月二七日、定期借家権契約は新規契約に限って導入し、従来型契約から切り替えることは認めない—ことで最終的に合意した。そして、同年六月に、議員立法で借地借家法の一部改正案として、自民、社民、さきがけに、自由党を含めた四党で通常国会に提出し、衆院法務委員会に付託された。「社会経済情勢の変化にかんがみ、借家関係の当事者の権利調整を合理化するため、確定期限で終了する新たな借家契約について定めるなどの必要があること」が法案提出の理由であり、期間満了により正当事由がなくとも消滅する借家契約を創設しようとするものであった。定期借家制度を導入すれば、賃貸マンション建設などを促すと期待され、同九八年秋の政府緊急経済対策でも導入促進がうたわれた。

しかし、同法案には公明党の一部や民主党、共産党が「立場の弱い借り手に不利になるのではないか」などと反発した。また、同九八年七月の参議院選挙の結果、金融再生法案の審議、生活空間倍增計画等との関連で、その後の審議状況には不明な点が多かった。

③ 自民、自由、公明三党は一九九九年七月二八日、国対委員長会談を開き、「定期借家制度」を導入するため、新たな法案を近く議員立法で国会に提出する方針を決めた。九八年の通常国会に提出した先の旧法案は取り下げ、公共賃貸住宅の供給促進を強調するなど公明党の主張をとり入れた新法案に衣替えさせて提出することにした。九九年度の国会では自自両党が政府提出の重要法案の成立を優先したこともあって、先の旧法案は一度も審議が行われていなかった。自自両党は与党の枠組みが変わるため、旧法案にこだわらずに公明党の要求を取り入れて自自公三党で新たな法案をまとめ、九九年年度国会成立をめざすことにした。旧法案が付託されている衆院法務委員会ではなく、建設委員会で審議する異例の措置を取る考えで、民主党など野党側は「手続き上許されない」と強く批判した。新法案は定期借家制度の導入を盛り込んだ「良質な賃貸住宅等の供給促進に関する特別措置法案」。自自公三党の実務者間で大筋合意した案では、定期借家制度を導入する一方で、高齢者など「住宅困窮者」のための良質な公共賃貸住宅の供給を促進させたり、公共賃貸住宅の入居者選考で「困窮者」の居住安定を図ったりすることなどを政府や自治体に求め、さらに定期借家制度について、床面積が五〇平方メートル未満の住宅には新築住宅などを除き「施行日から五年間は適用しない」との制限を設けるなど、公明党内に残る慎重論に配慮して弱者対策を強調した内容となっていた。

自民、自由、公明の三党は同九九年七月三〇日、「定期借家制度」を導入するための新たな特別措置法案をまとめ、衆院に提出、衆院建設委員会に出された。同法案について、衆院法務委員会の野党理事らは同三〇日、「法案の内容は、すでに法務委に付託されている借地借家法改正案と同一だ。今回の提出は、盗聴法最優先のため法案が積み重なった法務委員会の審議を回避し、建設委員会で成立を急ごうとするもので、委員会手続きのルールを踏み破った許せない「都合主義だ」と抗議する声明を発表した。声明は「定期借家権の創設は民法体系を根本から変えるもので、

法務委員会以外に審議の場はない」としていた。国会審議では「貸し渋りがなくなり、家賃も下がる」という賛成論と、「家賃がそう簡単に下がるはずはない。弱い立場の借り手がますます不利になる」という反対論が対立した。

そして、遂に一九九九年一月九日、本稿Ⅰに述べたところの新定期借家法、すなわち「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」が成立し、同年一月二十五日公布、二〇〇〇年三月一日施行された。(内田勝一「借地借家法制の沿革」新借地借家法講座①(一九九八年)一三頁、朝日新聞(朝)一九九七・九・三、一九九八・四・二三、二八、一九九九・七・二九、三一、一九九九・一一・一六)

以上の新定期借家法の成立過程から、旧法時代に結ばれた借家契約には新法が適用されないことになったのは、社民党や、公明党の一部、民主党、共産党の「立場の弱い借り手に不利になる」という反対論に押されたためである、ということが分かる。

### Ⅲ 借地借家制度のあり方に関しての経済学者と民法学者の主張の対立

従来、借地借家制度のあり方に関しては、経済学者を中心として契約自由ないし自己責任の原則を貫徹し、特に正当事由制度を撤廃すべきことが主張され、これにより土地の有効利用が促進され、住宅対策としても大きい意義をもつとされた。これに対して、民法学者を中心として、借地借家法は当事者の利害調整を図る民法法の一環であつて、土地政策、住宅政策の手段として捉えるべきでなく、したがって正当事由制度の撤廃等自由化については問題があるとの主張がなされてきた。一九九一年に借地法および借家法が改正され、成立した借地借家法の構造は、基本的には後者の立場が大きく反映され、従来からの大きい論点であつた正当事由制度と賃料改定のルールの二点に関する限り、



従前と基本的に同様の規律を踏襲することとなった。それに対して、経済学者の福井秀夫氏が、双方の主張は十分にかみ合い、相互理解の上で新たな知見を生み出したとは言いがたい状況にあり、新法がさまざまな学術的知見を総合化した上での最良の選択を具現しているとも言いがたいとして、双方の共通認識のための論戦を提示され(前掲「借地借家の法と経済分析」(上)ジュリスト一〇三九号(一九九四年)七六頁、同(下)ジュリスト一〇四〇号(同年)八七頁)、民法学者の鈴木祿弥氏がそれに応えられた(「いわゆる『定期借家権構想』について」福井秀夫東工大助教授の論稿を読んで―)(上)NBL五八六号(一九九六年)六頁、同(下)NBL五八七号(同年)二五頁)。

鈴木祿弥氏は、その著書「居住権論―借家法序説―」(一九五九年)で、契約期限がきても「正当事由」がなければ契約を終了させられない従来の借家法を「契約関係を媒介とする家主の犠牲による住宅社会立法」と規定し、「正しい住宅政策のあり方は、大衆の住居の安定という任務を国家が私的家主に転嫁することではなく、国家予算による住宅難の解消」にあると論じながら、「現在の住宅事情を前提とし、かつ住宅難解決のため(とくに公営住宅建設のため)に配分される国家予算額の現状を前提として考えるならば、借家法の解約制限の趣旨は肯定されるべきものであり、解約制限(および家賃統制)の撤廃ないし緩和を主張する立法論的主提言に対しても耳を傾くべきではない」とされていたが、その後の福井氏に応戦した前掲論文「いわゆる『定期借家権構想』について」でも、「この私の考えは、住宅難が解消し、家賃統制が撤廃されている今日でも、根本的には、変わっていない」とされた。一方、福井秀夫氏は前掲論文「借地借家の法と経済分析」で、「当事者が双方契約締結時に十分理解し、納得した明渡し期限や賃料改訂ルールについても、法規範の認めるところにより、裁判所があとから異なる、しかも相当程度個別性の強い判断をなしうるのが、現行のシステムであるが、自由な個人の自己決定権の一環としての契約への参入に対して、こ

これまでの国家による干渉が行われるのは自己責任原則からみてやや過度ではないだろうか。単純な意味での『約束は守る』といった基本的な倫理や、日本国憲法の人間人格尊厳の原理、自由主義的国家観との間での摩擦すら感じる「社会的に必要とされる私人に対する保護は、本来公共の役割であって、私人に肩代わりさせることによつては、望ましい保護の水準の達成の保障すら可能ではない。『社会化』されるべきは公的な政策であつて、借地借家法という契約法そのものではない」「借地借家法の自由化、住宅政策・福祉の強化はすべて同時に達成していくべきものと考ええる必要がある。他が不十分な以上、ある部門は前進しないというのでは、日本の住宅・土地問題の解決の展望はない」とされた。新定期借家法の成立はこのような福井氏の意図に何とか与（くみ）したものといえよう。

#### IV 不動産賃貸借市場に対する市場規制的介入の正当性の評価

吉田克巳「借地借家法制の経済社会的分析」新借地借家法講座①（一九九八年）四六頁以下は、借地借家法規制を次ぎのように分析している。

##### (1) 不動産賃貸借市場に対する特別法による介入の二つの型

借地借家法制は、一般的に言えば、建物所有を目的とする宅地および建物の賃貸借市場に対して、（民法の）特別法によつて介入するものであるが、それには、性質の異なる二つのものがある。一つは、賃借権の市民法的強化を図る市場整備的介入で、不動産賃借権の対抗力や譲渡性に関して民法の規定と異なる規制を導入し、また、賃借権の一定期間の確保や投下資本の回収にかかわる法制度の整備をする場合である。これは市場に供給される権利の内容等の合理化を図る性格を持つもので、市場における競争メカニズムや価格形成メカニズムを制限する性質の介入ではない。

他の一つは、賃借権の社会法的強化を図る市場規制的介入で、賃料規制を始めとする不動産賃借権の対価に対する介入や、賃借権の存続を保護する場合である。これは、市場における価格形成メカニズムや競争メカニズムに対する介入であり、市場メカニズム自体を制約する性格の介入を意味する。これまで社会法的強化と呼ばれてきた賃借権強化は、基本的にはこの市場規制的介入の性格を持つものであった。

① 賃借権の市民法的強化を図る市場整備型介入 一八九六年公布、一八九八年施行の明治民法は、賃借権の期間やその他の具体的権利義務関係の決定を、基本的に契約自由に委ねた。これが戦前の寄生地主制の法的基盤となった。一定の理念に支えられた強行法によって賃貸借関係を設計し、現実の賃貸借関係のある方向に導くという発想は、明治民法下では存在しなかった。

その明治民法賃貸借規定が最初に引き起こした社会的問題は、借地関係におけるいわゆる地震売買の弊害であった。日露戦争頃からの日本資本主義の飛躍的発展とそれに伴う地価上昇、そして政府の地租増徴の動きの中で、地主は地代増額を借地人に求めるようになる。そのとき、民法六〇五条が定める登記による賃借権の対抗力を取得できるケースがほとんどないという状態が、地代増額請求の武器としてもちいられた。この弊害に対処するために制定されたのが、一九〇九年の建物保護法（借地上の建物の登記によって借地権の対抗力を認める）である。これは、借地権が通常対抗力を取得するであろうとみた民法起草者の見通しの誤りを是正するという消極的意義を持つものにとまっていた。もう一つ重要な社会問題になったのは、無限定の契約自由を認める明治民法の下で、三年とか五年とかのきわめて短期の借地期間しか定められないという事態が少なからず生じたことである。一九二二年の借地法は、建物の客観的性格（堅固建物か非堅固建物か）に応じて、一定の期間（期間を定める場合には二〇年または三〇年、期間を定め

説  
ない場合には三〇年または六〇年）を強行的に保証することとした（二条）。また、その期間が経過した時点で建物がいまだ存続している場合を想定して、更新請求と更新がない場合の建物買取請求権の制度を設けた（四条）。さらに、借地権の譲渡・転貸について賃貸人の承諾がない場合の建物買取請求権の制度も定められた（一〇条）。このように、制定当初の借地法は、建物の経済的価値の保護を中心的理念としつつ、借地権の期間について当事者の契約自由

論  
由に強行法的に介入することにより、借地権市場の合理化を志向し、また、投下資本回収のための制度的整備を行った。立法過程においては、借地法は、契約自由の否定を意味するものではなく、当事者間の合理的意思の尊重という観点から正当化しうるものであるとの説明がなされた。要するに、制定当初の借地法による借地権強化は、市場整備的介入を目指すものであり、そこには、市場原理の制限を志向する社会法的性格は見い出されない。

このような借地法と同時に成立した借家法も、その主要内容は、引渡しによる借家権の対抗力の承認（一条）、解約申入期間の延長（三カ月から六カ月に。三条一項）、造作買取請求権の承認（五条）である。その後一九四一年に正当事由制度が導入された後、戦後には借地法を圧倒する社会的意義を持つようになる借家法も、制定時には、借地法の添え物的存在でしかなかった。内容的にも微温的なものである。借地法と同様に、借家法の場合も、この時期の賃借権強化は、市場原理を前提とした市民法的強化と性格づけることができる。

② 賃借権の社会法的強化を図る市場規制的介入 賃借権の社会法的強化の動向で重要な意味を持っているのは、戦時期の借地借家法制の展開である。まず、一九三九年には、国家総動員法に基づいて地代家賃統制令が公布・施行された。戦時物価統制政策の一環としてではあるが、ここで初めて賃貸借市場の領域において価格に対する規制措置が導入された。次いで、一九四一年には、借地法および借家法が改正されて、正当事由制度が導入された（借地四条

一項、六条一項。借家一条ノ二。これによつて、更新拒絶および解約申入の自由が制限されることになった。一九四一年改正によつて正当事由制度を導入した立法者の主要な目的は、借家関係を主として念頭に置きつつ、解約申入の自由が、家賃統制に抵抗して脱法的に闇家賃を請求する家主の武器として用いられることを防ぐことであつた。したがつて、契約自由が制限されるのは、別の借家人に貸して統制額を越える家賃を得ようとするような場合に限定され、家主が家屋を賃貸市場から引き上げ自分で使用する場合（自己使用）には、当然に正当事由が具備されるものと考えられていた。そして、地代家賃の統制額は、少なくとも建前的には、地主家主の適正な収益を実現する水準を確保すべきものとされた。この時期の市場規制的介绍は、いまだそれほど厳しいものではなかつたのである。

敗戦後の深刻な住宅難の下で、市場規制的介绍は厳しさを増す。最も重要な点は、正当事由に関して、戦時期の判例によつて導入されたいわゆる利益比較の原則（地主や家主の事情だけでなく、借地人・借家人の土地・建物利用の必要性も含めて総合的に正当事由の有無を判断すべきという考え方）が、この時期から本格的に機能するようになったことである。その結果、地主や家主は自己使用の必要性があつても、当然には正当事由を認められないことになつた。他方、地代家賃統制も、戦後の混乱に伴う経済統制の一環として継続された。その内容も家主等の適性利潤を確保するものとはほど遠くなり、さらに深刻なインフレーションの下で地代・家賃の実質的減価も進行した。

その後、地代家賃統制に関しては、民間賃貸住宅部門の供給拡大を目指して規制緩和が進む。新築建物や商工業用建物についての適用除外措置の導入（一九五〇年）、一定面積以上の住宅についての適用除外措置の導入（一九五六年）などを経て、一九八六年には地代家賃統制令の効力がなくなるのである。しかし、他方で正当事由制度は一貫して維持され、利益比較原則も判例理論として維持される。この存続保護の仕組みはかなり実効的であり、戦後におけ

説  
る借地権、借家権の安定性は高いといわねばならない。そして、この賃借権の安定性と地代家賃増額請求権行使における裁判所のコントロールシステムの下で、とりわけ都市中心部の古くから存在する借地や借家において、新規賃料水準と継続賃料水準との乖離が生じてくる。戦後の借地借家法制においては、存続保護による競争排除を中心として、市場規制的介入が実施されたのである。それは、既存の借地人、借家人との関係では、多くは社会的弱者である彼らの利害を擁護する介入という意味で、賃借権の社会的強化を意味するものであった。しかし、戦後の住宅難に対処するためには、本来であれば大量の住宅建設が必要であったし、そのためには公的資金の投入が不可欠であった。現に、同様に第二次世界大戦によって大きな被害を被った欧州においては、一般に国家資金を投入して大量の住宅建設が図られたのである。しかし、日本の住宅政策は、その方向において著しく貧弱であった。日本においては、地代家賃統制と借家人等の存続保護が現実には採られた住宅政策のほとんどすべてであったのだ。それは、ある意味で最も安上がりな住宅政策であり、公的な住宅政策の貧困を家主に転嫁するものであった。そして、それは、既存の借地人、借家人との関係では、おおくは社会的弱者である彼らの利害を擁護する介入という意味で、賃借権の社会的強化を意味するものであった。

## (2) 社会法的・市場規制的介入の理論的把握

正当事由制度による賃借権の社会法的強化について、積極的に正当化するもの、否定的に評価するもの、両見解の中間に位置するものがある。

① 積極的肯定説　大きく次ぎの二つの方向が考えられる。一つは、不動産の利用利益（居住利益）の要保護性の高さから、社会法的保護の正当性を導く方向。この方向を採る見解は、居住利益の要保護性の高さを示すために、

あるいは「郷里觀念」という精神的愛着を援用し、あるいは「借家人およびその家族が形成している社会關係」という、よりザツハリツヒな關係を援用する。他の一つは、賃貸借契約が継続的契約であるという契約の特性から、存続保護の必要性和正当性を導く方向。いわゆる信賴關係理論である。

② 否定説 理論的把握に違いのある次ぎの二つの見解がある。

第一は、借家法による存続保護を、人格と所有の自由を否定する全体主義的立法と把握し、全面的に否定的評価を下す見解。この見解によれば、契約申入自由の制限は、契約上所有者の自由によらない使用権の設定であり、人格・所有・契約の形式には外的な、すなわち公法的な規定である。法にとっては外的な事実問題である居住の必要性によつて他人の所有の自由を犯すのは不法である。所有の自由侵害が市民法によつて承認されるのは、生命が緊急避難を主張しうる生命の危機の場合だけである。他方、所有の自由を他律的に制限するところの社会化立法・統制立法は、国民の政治的自由に媒介されることによつてのみ、不法を免れる。ただ、その場合でも、社会化上統制立法は、私法と直接同一・連続性において捉えられてはならず、そのような同一化が進行するならば、全体主義化の危険があるとす。以上のような借家法上全体主義立法とでも呼ぶべき見解は、市民社会の自立の擁護と国家介入の否定に立脚するものだが、そこでの国家介入否定論は、市民の自由の觀念に支えられており、必ずしも市場論的視角によるものではない。

第二は、市場論的視角を前面に立てて、借家法による市場規制的介入の反作用を強調し、その撤廃を主張する見解。これは、近代経済学者（いわゆるエコノミスト）を中心として、近時強く提示されるようになったものであるが、具体的には存続保護のない自由な借家権を認めるべきだという立法論の形をとっている（定期借家権論）。この見解に

説

よれば、借家法による規制の結果、借家市場において、家族向けの規模の大きい良質な借家の供給が著しく抑制されており、供給されるのは、非定着借家人を対象とした小規模借家ばかりである。そのような理解に立って、存続保護を排除し、賃貸借市場における自由を回復するならば、規模の大きい良質な借家が大量に供給され、家賃水準も競争の結果として下落する、という見通しが語られる。

### ③ 中間説

以上①と②の対極的な見解の中間に位置すると見られるのが、借家法を「家主の犠牲による社会住宅立法」と把握する前掲の鈴木祿弥説である。これによれば、住居が人間の生活にとって不可欠の基礎をなす以上、居住の利益が保護されるべきは当然である（この点で①の積極的肯定説と立場が共通）。しかし、借家法による社会法的介入は、本来国家がその予算を投入して解決すべき住宅問題の負担を家主に転嫁するという性格を持ち、その限りで、私的所有権に基づく法秩序を侵害するものである（この点で②の否定説と同様の認識）。そのように他の利益が犠牲に供される以上、居住の利益を無制限に保護するわけにはいかず、賃貸人の利益との妥協を図る必要がある。このような基本的認識にたちつつ、実践的には、次の二点が提示される。第一に、具体的な日本の住宅事情や住宅難解決のために配分される国家予算額の現状を前提にすれば、大衆の居住の安定を図りその人間らしい生活を保障するための社会法は、強化発展されるべきである。第二に、しかしながら、住宅難解決の正道は国家予算による公営住宅の建設であり、その方向での努力が必要なのであって、借家法を住宅難解決の恒久的手段とすべきではない。市場規制的介入は供給を減少させる危険があるし、さらに言えば、かかる介入は人格の否定を導く危険があるからである。この見解によれば、社会法的介入の正当性は、ア・プリオリに論証されるようなものではない。市場規制的介入には反作用がありうる故に、そのような介入の政策論的正当性は、反作用のデメリットと、介入を必要とする具体的事情

論



との相関的考慮によって決定されるべきなのである。

吉田・前掲五八頁以下は、以上のように分析した後、最後の鈴木説の「立論は説得的であり、市場規制的介入の正当性の有無は、メリット、デメリット両面に関するリアルな分析の上で決定されるべき」とされ、次ぎのような検討を加えられる。デメリットの一つは、借地権価格および借家権価格の発生である。具体的には、一方で、賃借人が立ち退く際に一定の金銭を取得する立退料が発生し、他方で、これと表裏一体の現象として、契約締結時に賃貸人が一定の金銭を要求する権利金慣行が生じてくることである。デメリットの二つめは、借地・借家供給の減少である。以上のような市場の反作用というデメリットと対比されるべき、正当事由によって確保されているメリットは、一般的には、居住を始めとする利用利益の確保という社会的意義はあるが、より具体的には、次ぎの二点が重要である。まず第一に、正当事由の社会的機能は、戦後初期の深刻な住宅難の下で、借家人の居住利益を確保したこと。第二に、一九八〇年代に入る頃から、正当事由制度は新たな機能を果たすようになる。いわゆる「バブル経済期における正当事由の機能である。この時期、大都市都心部の既存の借地や借家の対象地は、いわゆる「地上げ」の波に襲われた。ここで問題になったのは、大都市都心部の位置の利益に関する競争である。資金力において圧倒的に優位に立つ新規需要者（通常は銀行の後押しを受けた不動産資本）に、既存の利用者（多くは生活者あるいは小規模の営業者）は競争で歯が立たず、駆逐されることになったであろうが、正当事由に示される存続保護措置によって、土地所有者の独占的機能が利用権に乗り移り、既存の利用権者は一定の独占的地位を保障され、新規需要者の競争に対抗することが可能になったのである。結論的に言えば、現時点における賃借権の社会法的強化の主要なメリットは、上記のような位置の利益に関する競争制限機能であると考えられる。もつとも、位置の利益をめぐる競争が現実化する地域はある程

説  
度限定されてくる。これに対して、一般的な居住を始めとする利用利益確保という社会的機能を強調する場合には、地域的な限定は必要ないが、それによって根拠づけることができるのは、現在の強い存続保護ではなく、例えば制定当初の正当事由に期待されたような弱い存続保護となるかもしれない、とされる。

## V 旧法時代に結んだ借家契約関係への新定期借家法の遡及的適用の必要性

以上に見たような、正当事由制度擁護説は、端的に言って時代遅れの感を免れない。そして、正当事由制度に対する否定的諸見解は、旧法時代の既存の賃貸借関係から生じた諸矛盾を分析・検討して提示されたもので、これらの諸見解を踏まえて成立したと思われる新定期借家法は、既存の借家関係に適用されて然るべきものと思われる。即ち、

(1) 正当事由制度擁護のために提示された諸見解について

① 「郷里観念」、「社会関係」といったものを援用することによって、あるいは継続的契約であるという賃貸借契約の特性から、賃貸借関係の存続保護の正当性を示そうとする従来からの見解は、今日のように、地球単位で物事が動いて行くグローバルな情報化時代には、時代遅れの見解といわれても、仕方がないだろう。そもそも、過疎化、高齢化が急速に進んでいる現代社会においては、個人の私的な心情もさることながら、地域あるいは社会全体の枠組みの中で、高齢者の住まいというものを考えていかなければならないと思われる。実際のところ、環境よりも利便性を考え、都心マンションへ「老後回帰」する中高年世代が増えているという。今年（二〇〇〇年）、大阪市内で分譲された新築マンションでは、五〇歳以上の購入者が五割を占めるところも出てきたそうだ。空気のきれいな郊外の一戸建て住宅に住んでいたが、子供が独立して夫婦だけになり、体力の衰えを考えると、便利な所に住んだ方が安心――。

そんな「都心回帰」をする人が多いという。ひとところに比べれば価格が下がり、リフト付き浴室などの高齢者向けの設備を充実させた物件が出てきたことも背景にあるようだ。(朝日新聞(夕)二〇〇〇・九・二六、一五面)

② 戦後の借家法を「家主の犠牲による社会住宅立法」と把握する鈴木説であるが、鈴木祿弥氏の言われるように「本来国家がその予算を投入して解決すべき住宅問題の負担を家主に転嫁する」ことができたのはなぜか。それは、第一に、戦後農地改革によつて農地は解放されたが、住宅地は解放されなかった。当時、未だ農業国であつた日本において、農業の近代化が何よりも問題となつたと思われる。また、主な住宅地は進駐軍が没収して居住していたため、手を付けなかつたのかもしれない。いずれにしても、農地が分がわるかつた。このように農地が宅地に比して不均衡な取扱を受けたのに対して、宅地所有者にも公平に犠牲を強いる意味で、永代貸借を強いたともいえよう。第二に、ほとんどの日本国民が戦禍で住宅その他の財産を失つたまま、ながら政府から補償を受けなかつたので、戦禍を免れた宅地所有者はその分だけ他の国民に分与すべきである。このように敗戦で全てを失つた日本国民が、その痛みを分かち合う心が、戦後の借家法の根底にあつたと思われる。しかし、戦後の復興とめざまし高度経済成長を果たし、国民の大半が中流になつた今なお、借地借家法の正当事由制度を温存したままでよいのだろうか。今や、私的所有権に基づく法秩序を侵害するものとして、廃棄すべき時がきているのではなからうか。

鈴木・前掲「定期借家権構想」(上)九一—一〇頁は、「私の考えは、住宅難が解消し、家賃統制が撤廃されている今日でも、根本的には、変わっていない」とされ、「要するに一定の状況のもとでは、社会の必要のために、ある事態におかれた一私人に、彼自身の立場からいへばいわれがない負担が法によつて課せられる場合が少なくない。この点についての・・・類似の法學上の問題を二つほど提示する」として、先ず、育児休業法をとりあげて、労働者の育児

説

論

休業により、事業者はその責めに帰しえない損害を課せられている。次に、民法八七七条所定の一定の親族間の扶養義務をとりあげ、子は親に「自分を生んでくれ」と頼んで生まれてきたわけでないから、単に子であるといういわば運命に即して、自分の責めによらずして親に対する扶養義務を課せられている。家主は、みずからの意思によって借家人との契約関係に入ったのであって、かかる端緒的な意思に基づく関係さえ特でない子に課せられる負担は、近代主義的発想ないし自己責任原則至上の立場からは、一層不都合なものということになるはずだ、とされる。しかし、N T T 労組が I T 時代に向けて賃金「均等主義」から「成果主義」を会社側に逆提案した理由について、津田淳二郎委員長が「企業が生き残らなければ雇用も組合もない、という考えが底流にある」と言ってる（朝日新聞（朝）二〇〇〇・九・一五）ように、基本的には、企業と労働者は利害が一致している。家族形成の基本となる親子は、なおさら利害が一致している。一方の相手が裕福になれば、その相手を扶養する必要がなくなるばかりでなく、その相手から相続する財産もそれだけ増えることになる。それに対して、家主と借家人とは、労使関係や親子関係と同じように、お互いに利害が一致した間柄と言えるだろうか。家賃は、家主の資産が増えたから下がるというように、家主、借家人の個人的事情によって上下するものではない。その意味では、両者の利害は一致していないと言えよう。家主と借家人は、基本的に対立関係にあるのだ。したがって、労使関係も団体交渉のときなどは険悪な仲になることがあっても、普段は、お互い恨みつらみの間柄ではないし、親子の間もそうであろう。しかし、正当事由制度で縛られた家主と借家人の間は、基本的に恨みつらみの間柄なのだ。関西大学法学研究所・借地借家研究班「借地・借家制度の検証——意向調査の分析と法改正の方向——」（一九八九年）の資料Ⅲ「貸主との懇談記録（聴き取り調査）」、資料Ⅳ「借主との懇談記録（聴き取り調査）」を読んでみても、お互いに相手に対する不平不満、国や仲介業者に対する非難攻撃ばかり

りが目につく。このような対立を産む制度は、国民の平穩な社会生活を侵すもので、はやく解消しなければならないと思われる。しかも、労使間には定年制があり、親子間の扶養もお互い死亡によって終了する。それと比較しても、賃借権の相続によって、貸主の意志に反してまでも子々孫々まで事実上永遠に続く賃貸借関係は、やはり個人の自由を基盤とした近代資本主義社会ではあつてはならない異常な関係としかいいようがない。

③ 吉田・前掲六一―六三頁に述べられた、正当事由制度の「土地所有権に内在する位置の独占性を賃借人に配分し、位置の利益に関する競争を制限する機能」、いわゆるバブル経済期における正当事由の機能については、そこにも述べてあるように、位置の利益の競争を公正なものとして確保するための本筋の手法は、私法的な規制ではなく、土地利用計画法制である。しかも、そもそも土地は農耕や居住のために利用すべきもので、バブル期におけるように土地を投機のために利用することなどは以つての外である。土地投機のために融資をした金融機関、それを黙認した政府・大蔵省の責任は重大で、このようなことは今後二度とあつてはならない<sup>③</sup>。したがつて、吉田・前掲が、「日本の土地利用計画法制の内容の非実効性故に、借地借家法制における社会法的介入によつてそのような不十分性を補完するための代替的機能」を正当事由制度に認めているのが、もし将来のバブルの発生を前提としているのであれば、到底認められない話である。むしろ、吉田・前掲五九頁に「一九八〇年代半ばの時期から九〇年代初頭のいわゆるバブル経済期になると、大都市部における立退料は異常な高騰を示した。借地に限定されず、借家の場合にも高額の立退料が支払われるケースが出てきた」と指摘しているように、正当事由制度のために「どうせ永久に戻らない土地ならば、高い立退料を払つてでも、土地が値上がりしている今のうちに売つてしまおう」という気持ちを地主に起こさせ、正当事由制度が土地投機を助長・促進させた感もあるといえよう。正当事由に拘束されない、所有者として自

説

由にできる土地であつたならば、相続税を物納せざるを得なかつたり、今至急土地を現金化しなければならぬ事情があつたりするのでないかぎり、所有者は資産価値が右肩上がりのその所有地を売り惜しみしたはずである。<sup>(4)</sup>

論

④ 新定期借家法が旧法時代の既存借家人に遡及的に適用されない最大の理由として、新法成立過程で示された「立場の弱い借り手に不利になる」という点についてであるが、戦火で焼け野原となり、戦後初期の深刻な住宅難を経験してから半世紀を過ぎ、高度経済成長とバブル経済の後、戦後最大の不況を経験している今日、家主と借家人のいずれが弱い立場の間か一概には言えないと思われる。成功した子や孫に囲まれ、高収入の借家人に比して、家賃収入しかない家主の場合、明らかに弱者は家主の方と言えよう。更に言えば、借家法で保護する必要のないような裕福な借家人は、自分の資力で住居の補強修理を施して、安全で快適な住まいをどんだん確保している。しかし、借家法で保護しなければならぬような身寄りもなく、自分で補強修理をする資力もない借主の場合、安い家賃で嫌々貸している家主が、必要な補強修理を施して、安全で快適な住まいをその借主に提供しているだろうか。私の知る限りでは、大阪のベッタタウン奈良市街地でのことだが、六〇歳から七〇歳、八〇歳の一人住まいの老人、離婚して定収入がない中年女性が、四、五万円の家賃で築二〇年以上の二階建てあるいは平屋の、二ないし三DKの家屋、それもほとんどが長屋に住んでいるのだが、下水道は完備しているのに、いまだにくみ取り式便所がほとんどであり、家は古ぼけ老朽化し、傾きかけている。地震が来たらひとたまりもないような状態だ。このような状態で、立場の弱い借り手を保護していることになるのだろうか。これではへびの生殺しであると言つても過言ではなからう。日本はここでも、戦後の遺物を二世紀まで持ち込んだと言えよう。(ちなみに、大和住宅流通情報の散らしでは、平成一二年九月九日現在の賃貸物件として売りに出された住宅が、築昭和四八年、改装済みの二階建て三DKで、賃料八万円、

保証金四〇万円、解約引き二五万円である。)

(2) 正当事由制度否定のために提示された諸見解について

①吉田・前掲五八―六一頁によると、「戦後の借地借家法制の市場規制的介入に対する市場の反作用」というデメリットとして、一つは、借地借家権価格の発生で、具体的には、一方では、立退料慣行の発生、他方では、これと表裏一体の現象として、権利金慣行の発生とされる。権利金は、借地の領域では地価の一定割合でかなり高いが、借家の領域では、それほど目立つものではない。しかし、立退料は、少額の移転料的性格のものは、借家を中心に戦後初期から見られたが、その額が借地を中心に高騰してくるのは、高度成長後期である。この時期の判例は、立退料の提供を正当事由の補完要素とすることを認めつつ、借地については借地権価格の一定割合の提供を求めるようになった。そこでは、正当事由は、地価上昇と開発利益の一部を借地人に配分する機能を果たすようになった。更に一九八〇年代半ばの時期から九〇年代初頭のいわゆるバブル経済期になると、大都市部における立退料は異常な高騰を示した。借地に限定されず、借家の場合にも高額の立退料が支払われるケースが出てきたことがここでの特徴である。賃借権価格の発生は、様々な観点からその問題性を指摘されるが、あえて一般的に言えば、高額の賃借権価格が賃借人に帰属するという事態を正当化するのには難しい。賃借権価格発生的前提には、賃借権の社会法的強化があるが、賃借権の社会法的強化は居住を中心とする現実の利用保護を理念とするのに、賃借権価格は利用の終了時にそのような利益が金銭化されることを意味しているからである。正当事由判断に当たって立退料を補完要素とすることを認めている判例の立場は、そのような点から再検討の必要がある、とされる。しかし、正当事由制度によって永遠に更新が続く賃借権は、立ち退きに関しては所有権と同じ強い立場にあり、両者ともに、高額の立退料が、立ち退き自体を困難にし、

説 都市の機能更新・再開発の阻害要因になつてゐる。このように立ち退きに関して賃借権者に所有権者と同じ強い権限を与える正当事由制度そのものを廃止しない限りは、本稿冒頭に挙げたこはるさん事件のように、高額立退料の問題は続くと思われる。

②福井・前掲九二頁に述べられている、正当事由制度排除の主張の根底にあると思われる「単純な意味での『約束は守る』といった基本的な倫理や、日本国憲法の人間人格尊厳の原理、自由主義的国家観」というものは、時代を越えた普遍的法則ともいえるもので、旧法下の既存家主にも当然のことながら適合する。特に、全体主義国家から解放された直後の戦後の頃の日本（冷戦崩壊後のロシアなども同じ）と違って、契約原理が社会に浸透してきたと思われる今日、戦後の時代はそれなりに納得していた既存家主も今や納得がいかないのも当然と思われる。

## VI おわりに

以上、要するに、定期借家制の適用が今、最も必要とされているのは、新規の借家契約についてもさることながら、むしろ、既存の借家関係についてであるということだ。平成七年の阪神淡路大震災でも、最も被害の大きかったのは、新築の建造物でも手抜のものは別として、やはり古ぼけた老朽化したビルや住宅だったと聞く。今年（二〇〇〇年）一〇月六日の鳥取県西部地震は、規模も揺れも五年前の阪神大震災と肩を並べる地震だったことが分かってきた。それでも、死亡した人はいなかったのははじめとして、被害は阪神大震災よりも極端に少なかった。その最大の理由として、震源域一帯は、固い地盤が多かったことがあげられるが、建物自体が地震に強い造りになっていた、との見方も出ている。日本建築学会の被害調査団副委員長の南宏一・福山大学教授は「冬場の雪に備えて、家の造りがしっか



りしていたことも関係したのではないか」とみている。(朝日新聞(夕)二〇〇〇・一〇・二五、一〇(面)公共事業の見直しが叫ばれている今、環境破壊や三割自治負担等のため住民が反対しているダムの建設や干潟の埋め立てをする前に、地震災害予防対策として、古い借家関係を一掃して、安全で快適な住宅を提供することに力を注ぐべきではなかるうか。筑波大の熊谷良雄教授(都市防災計画)は「阪神大震災以後、高速道路など施設そのものはかなり強化されてきたので、東京で同じように高速道路が倒れたりする被害が出る可能性は少ない。ただ、一般住宅はまだ火災に弱(い)」と言う。(週刊朝日二〇〇〇・九・八号、二四頁)火災もさることながら、先ず、倒壊が心配だ。あの震災後、私の周辺でも、あちこちで古い持ち家の建て替えが行われているが、しかし、古い借家はそのままだ。鳥取県西部地震のマグニチュード七・三は阪神大震災の約一・四倍。阪神大震災をきっかけに、西日本は地震の活動期に入った。それどころか、専門家は今後、この規模の地震が西日本以外でも続く可能性を指摘している。(週刊朝日二〇〇〇・一〇・二〇号、二二九頁)老朽化した借家の対策が急がれていると思う。それには、賃借権価格・高額の立退料を発生させて立ち退き自体を困難にしている正当事由制度を借家関係から先ず取り除かなければならないと思う。

新定期借家法が成立して間もない一九九九年二月一九日(日曜)、鈴木祿弥氏と福井秀夫氏の朝日新聞紙上での対談で、福井氏は「これまでは正当事由制度があるため、家族向けの広い貸家だと借家人になかなか出ていって貰えないから、家主は高い『回転率』が見込まれる単身者向けの狭い貸家の供給に力を入れた。定期借家になれば、広い貸家が安価に出来ることになるでしょう。無理をしてローンを組んで持ち家を持たざるをえなかった庶民に福音をもたらす」とされるのに対して、鈴木氏は「日本では持ち家志向が強い。ある程度の資産があれば、広いけれど賃料の高い借家よりも、ローンを組んで持ち家の方がいい、という人が多い。こういう意識があるから、広い借家が増え

るか疑問」とされる。確かに、鈴木氏の言うように、低く抑えられた家賃で、固定資産税を払わずに、永久に住める従来の借家ならいざ知らず、月々、正常賃料例えば一〇万円の家賃を支払わなければならないとすると、それと同じ額をローンで支払っていけば、最後にはその家は自分の所有になるというローンを支払う持ち家の方を選ぶだろう。福井氏は「戦前はちよつとした資産家や著名人も借家を借りていた。夏目漱石や森鷗外も借家暮らしでした。ところが、現在は手ごろな家賃の広い借家が少ないから、やむを得ず持ち家を買う人が多い」と言う。しかし、司馬・前掲注(3)五〇八頁は、「(野坂昭如さんは)農地解放もよかつたけれども彼の言葉どおりではないですが—みんなに土地の私有欲を非常に強く植え付けたのは農地解放以後ではないか、と言うんです。なるほどそう言われてみると、戦前は相当いい暮らしをしている人でも借家でした。三〇〇円の家賃だとか、四〇〇円の家賃なら相当立派な家がありました」したから。ですから、土地を所有しようという欲深いところまで考えなかつたのが、今は万人にそれが及びました」と言っている。また、「家を持つて、初めて一人前」という意識もある。いずれにせよ、私の親戚・知人も、戦前・戦後は借家住まいが多かつたが、今やみんな持ち家住まいである。そして今、分譲の住宅・マンション市場は、久しぶりの活況に沸いている。広くて立地条件のいい住宅がバブル期よりはるかに安いうえ、住宅ローン減税といった政策の後押しもあるためだ。政府は戦後、耐久消費財を買うきっかけとなり、景気への波及効果が大きい持ち家促進策を続けてきた。地価が止めどもなく上がり続けたときは「早く買わねば一生買えなくなる」。バブル崩壊で下落に転じたら「手が届くようになった今が買い時」。「わが家」を手に入れたいと願う気持ちは、政府の思い通り一貫して変わることがなかった。しかし、この一五年の間にわたしたちが買ったマイホームのほとんどが、今は買った時の値段を大きく下回っている。このため、住宅ローンを抱えて買い替えもままならない人が沢山いる。「あの時買わずに賃貸

住宅に入っていればよかった」とのぼやきが聞こえてくることも確かだ。(佐藤泰「マイホーム悲喜劇」(わたしたちの15年⑤)朝日新聞(朝)二〇〇〇・二・六(日曜)九面)<sup>(6)</sup>そして、福井氏が言われるように「最近の若い世代には、ライフスタイルや家族構成の変化に応じて、住み替えようという人が増えてきた。住み替えコストが安い借家は、こういう人たちの価値観に合っている」ことも確かだ。<sup>(7)</sup>実際、家計を取り巻く社会的、経済的な環境の変化がマイホームの意義を変えつつある。経済成長が続き、地価や賃金の上昇が続いた時代、家を買うことは合理的な投資だった。ローンの負担は給料の上昇で徐々に軽減されたし、家の資産価値は右肩上がり、子供への貴重な遺産ともなった。だが、終身雇用制が崩れ企業の再編やリストラが日常化すると、予想外の転職や転勤の機会は増える。遠隔地で転職先を見付けたものの、家売ったらローンだけが残り、行った先の家賃も考えると身動きがとれない、といった人も出てきた。更に、突然給料が減ってローンが返済できなくなったり、マイホームからの転居を強いられたりする危険性が常につきまとうようになり、家を買うことが、リスクになる時代になってきたのだ。家を買うことは暮らしの基礎づくりにつながるが、一方で、将来のリスクも大きくなる。国の政策に乗って決めても、だれもローン地獄から救い出してはくれない。住宅購入に伴うリスクは結局、個人が背負うことになる。企業社会では最近、社屋を売却して仕事場は賃借りする大企業が増えてきたという。「所有より利用」を重視し始めたのだ。個人も「持ち家至上主義」を改めるときだともいえよう。国も、期限付きのローン減税であればGDPは拡大するかもしれないが、ローン破綻者が増えれば将来の景気にはマイナスとなるのだから、目先だけの刺激策はやめるべきだ。むしろ、質のいい公営住宅を大幅に増やすなどして、家を買わなくても安心して暮らせるような環境整備に力を注ぐべきだろう。(田島、山下・前掲注(6))したがって、問題は、今日の社会、経済情勢から、自然と高い回転率が見込まれる新規借家人対

説 策よりも、既存の根の生えてしまったような借家人をどうするかということだと思われる。実際、新定期借家法が新

規の契約にだけ適用される現状では、鈴木祿弥氏が先の対談でも言つてられるように「何のために定期借家などという制度が必要になるのか分かりませんね」というようなことにもなりかねないのである。

地価の下落が続いている<sup>8</sup>。消費者物価も下がり続けており、比重が大きい家賃の下落が響いたということだ<sup>9</sup>。したがつて、家主にとつて今となつては既存借家人が居てくれて、ありがたいようにも見えるが、実は古ぼけた危なっかしい既存の借家の存在が、地価下落に一役買つているとも言えるのだ。池辺このみ「ポストバブル時代の地価」（ウイークエンド経済・ぜみなーる）朝日新聞（夕）二〇〇〇・六・一七（土曜）九面によると、地価下落の理由は二つある。一つは、地価評価にたいする収益還元法（土地の持つ本来の収益力によつて地価評価を行う）の本格的適用である。もう一つは、農地や原野から工業用地へ、そして住宅用地から商業用地へと進んできた土地利用の転換がすでに飽和状態にあることである。過去の地価上昇は、戦後の日本の経済の急激な上昇と、その結果生まれた土地需要に支えられたものと言える。農地や林地が工業用地や住宅地に、更に商業業務用地へと、より収益性の高い用途へ土地利用が転換することで「確実に値上がりする」という土地神話は維持されてきた。しかし、今後、国際的な市場の競争や地球環境配慮の視点、少子・高齢化による世帯や労働力人口の減少という状態下では、かつてのような急激な経済成長力を持つことや、従来型の都市化がこれ以上進むことはあるまい。ではこの先、地価はどうなるのか。それはそれぞれの魅力次第ということになる。魅力のある都市や土地は、人や企業や投資家を引き付ける。銀座や丸の内、田園調布などは依然として地価が高いが、まちとしての魅力を維持していることを示す。しかし、日本の住宅は、自分の持つ土地の資産価値を保つという目的意識をもつて、地域の環境の維持向上に努めるまでにはなっていない。一

昔前、日本人は、ゆったりとして、大きな庭を持つ欧米の住宅やその町並みに、熱いまなざしを向けた。しかし、その美しい町並みが厳しい法律で守られていることを知る人は少ない。例えば、一軒の家が庭の植栽やその維持を怠ると、その一角の住宅地の美観が損なわれ、他の住宅の資産価値も低下する。そのため彼らは、強制的に所有者にその費用を請求する権利を持っている。所有者がその費用を支払わなければ立ち退きを命ずることさえある。それらの権利を法的に担保することによって、彼らは資産としての価値を維持しているのだ。都市化や経済成長など、成長期を終えた日本は、これからが成熟都市として質の成長の時期である。道路、交通などの利便性のみならず、安全性、環境や文化、町並み、地域の将来性などそのまちの持つ魅力が、そのまま地価に反映する時代になる。土地の資産価値を将来にわたって維持していくために、自治体や企業および個人、それぞれが努力すべき時期を迎えている、ということだ。そして、司馬・前掲注(3)で、土地公有化論について、松下氏は次のように述べている。完全に公有にすると、今度は権力が伴ってくる。(土地使用の)許可権というものが伴うから、許可願いの競争があり、賄賂も起こってくる。共産主義になれば別だけれど、資本主義、自由主義である限りは、やはり土地は完全に公有にするということとはむずかしい。だから、土地は私有財産として認められるが、しかし、土地だけは他の私有財産と違う公有性のあるものだから、土地は自分のものであって自分のものではない。保管だけ頼まれているのだから、必要があれば何時でもすぐに返さなければならぬ。そういう考えを国民は持たなくてはいかんということ、常に国民の良識に訴えておく。そういう意識の培養運動をやらなければいかん。そういうことに徹しないといかんと思う。そうすると、土地は一応自分のものとして大事に保管するでしょう。有効に使おうと。しかし、必要な場合には出しやすいということになる。いまは、握ったら放さん、そういうきらいがある。土地で儲けるといふことは一番いかんことや、という

ことを国民に浸透させないといかん、と。このような松下氏の警世の言論は、土地所有者に対してだけでなく、正当事由制度により保護された既存の借地借家人に対しても与えられたものと思われる。

(1) 一九八七年六月、東京都世田谷区内の不動産屋に「大蔵省大蔵委員元秘書官」と名乗る男がやってきて、「近くに買いたい土地がある。紹介してほしい」と打ち明けた。京王線明大前駅から徒歩五分。新宿に一〇数分で出られる住宅街だ。男が狙った土地の一つは二七〇坪あり、古くからの大地主の所有で、関東大震災直後に移りすんできた借地人の桜木武比古さん(八一)が住んでいた。資金的な裏付けのなかった男は、土地の買収を、大手開発業者に顔が利く地上げ屋、田中商会(仮名)に持ちかけた。その女性経営者(五六)は、普通の主婦だったのが、不動産会社に三年ほど勤た際に人脈とノウハウを培い、八五年に会社を設立。すでに数カ所で地上げに成功していた。先ず、男が桜木さんを立ち退かせ、田中商会が地主に坪二二〇万円払って土地を買う。時をおかず大手開発会社に坪四〇〇万円で売却する。三階建てのマンションが建ち、「億ション」として分譲する―地上げのシナリオができあがった。間もなく、男が桜木さんの「立退内諾書」を田中商会に持ち込んだ。立退料は三億五千万円、と書かれていた。開発会社系列のノンバンクが田中商会に買収資金として六億円を融資。土地所有権は地主から田中商会に移った。しかし、当の桜木さんは「内諾書」を書くどころか、父親が育てた広い庭のある土地から動くつもりはまったくなかった。地上げ屋の接触を断り続けていたある日のことだった。帰宅すると自宅の庭に青っぽい液体がまかれていた。草花はもちろん、幹回り五〇センチもある梅の木もモミジも枯れていた。嫌がらせはどんどん激しくなった。パンチパーマの男が玄関先でわめいた。「おれの土地だ。小屋を建てるから、中に入れろ」と。年が明けたある日、午前三時頃、玄関をドンドンとたたく音がした。「また地上げ屋か」。よく聞くと、近所の人が叫んでいた。「家事だ」。跳び起きた。物置と台所が焼けた。放火だった。隣の受験生が起きていたため発見が早かつ

た。その受験生一家も数日後、別の業者に借地権を売って引越して行った。放火の後も、黒塗りの外車は現れた。登録されていないナンバーだった。命が危ないと思った。放火から数日後、「あんたがやったのか」と田中商会の女性経営者は問い詰めた。男は「俺じゃないよ」と否定した。間もなく警察の事情聴取が始まった。土地を転売することもできないまま、田中商会の金利の支払いは月に一千万円に達していた。男の行方は分からなくなった。女性経営者も、二度の不渡りを出した後姿を消した。土地は、田中商会の債務を保証していた別の不動産業者に渡った。しかし、その会社も九二年に倒産。融資していたノンバンクが競売を申し立て、一九九六年、東京地裁で入札があった。桜木さんは、最低入札価格より三万円高い「一億円」と書いて入札したが、ほかに入札者はなく、土地は桜木さんのものになった。別の業者が手がけた隣地のマンションも、建つことはなく、今も時間貸しの駐車場のままだ。

桜木さんの放火事件より一カ月ほど前の深夜、東京・新橋の繁華街「赤れんが通り」沿いの一角でも火災が起きた。文具店を経営する高石久雄さん（七〇）は、炎上する自分の店を見て、ぶるぶると震えた。二〇年余り借りていた店舗の所有権が地上げ屋の手に渡り、立ち退きを迫られている最中のことだった。火の出るはずのないところから燃え広がった火で、建物は全焼、借家権も灰と消えた。最初に土地を手放した一家は近所の批判的になった。「あそこの家は、何のあいさつもなしに、いつの間にかいなくなつた」と。その後も地上げはますます激しくなり、一軒、また一軒と家や店を手放した。「あそこは、坪一億円でもまだ渋っていた」。街の関心は、いくらで立ち退くかになった。それから一二年。地上げは成功したが、建物は何も建たなかつた。三ブロックにわたって広大な空き地や駐車場が広がっている。戦後間もなくから職人たちが住み着いた街は、数軒を残して跡形もなく消えた。昨年、一九九九年一月破綻した日本債券信用銀行は二兆八千億円余りの不良債権を整理回収機構に譲渡したが、この新橋の一角につきこんだカネもその一部だった。

環状七号線のすぐ外側にある桜木さんの家が燃える五年ほど前、「環状七号線の内側は、もつと高いビルが建てられるよう、規制を緩められないか」と、中曽根康弘首相が建設事務次官に指示を出した。為政者は「東京を再開発しよう」と単純に結果を求めたのだが、実際に起こつたのは、開発とはほど遠い乱暴な地上げだった。一流企業も銀行も、都心のまと

まった土地を求めて、カネを流し込んだ。その手足が地上げ屋だった。まとまった土地を作るすべは、金と暴力しかなかった。そこでは、普通の人々の暮らしなどひとたまりもなかった。田中商会の女性経営者は今、こう振り返る。「あの頃は、かばんに八千万円を詰め込んで地権者を回った。一億円だと、女の肩には重すぎたから・・・」。札幌で、地権者の気持ちには簡単に変わった。世の中も、私の感覚も狂っていた」と。焼け出されたり、地上げ業者に説き伏せられたりして、高値のうちに売ったことが結果的によかったという人も一部にはいる。だが、ほとんどの場合、土地も住民も業者も銀行も傷ついた。そして、いまだに傷はいえていない。当時、新橋の地上げにかかわった地上げ屋の一人が今、関西にいて、「当時のことはもう、覚えていない。今は商工ローンの顧問をやっている」という。(武石英史郎「地上げの傷」(わたしたちの15年⑨)朝日新聞(朝)二〇〇〇・三・五・(日曜)八面)

しかし、宮畑さんの事件にみるように、バブルのはじけた今もいわゆる地上げ問題は終わっていない。その元凶は、正当事由制度にあると、私は思うのである。

(2) 西原カツヨさん(七九)は、パーキンソン病で要介護5の姉(八六)を抱える。二〇〇〇年五月中旬、瀬戸内海に浮かぶ岡山県笠岡市の白石島から、同じ笠岡市の内陸部に住む長男宅に引越した。島には介護サービスを提供できる事業者がいなかった。引越してからは、週三回のホームヘルプサービスと週一回の入浴サービスを利用している。「生まれ育った島を離れるのはつらかった。でも引越してからは、風が吹いても雨が降っても、ヘルパーがきてくれる」今、負担が大きく減って生じた自分の時間の大切さをかみしめる。(朝日新聞 二〇〇〇・一〇・三、三九面)

(3) 司馬遼太郎(警世の言論)「現代資本主義を切り崩す土地問題・司馬遼太郎V.S. 松下幸之助」文藝春秋平成八年五月臨時増刊号五〇四頁以下で、司馬遼太郎は次のように述べている。「戦争に負けたお陰で、われわれは一見、欧米が長い歴史を重ねて勝ち取った市民というもののレベルへ這いのぼったような錯覚がありますが、しかし、一向に合理主義が根付いていない感じがします。資本主義というのは、人間に合理主義と個人の自由というものを与えたという点で人類に大きな貢献をしましたし、この人類にとっての宝石は後にどんな社会が来ようが引き継がれてゆくと思いますが、その資本主義



が、土地問題のために、・・・非常に不合理な資本主義—というより資本主義と言えないような変なものになっていて、「少なくとも昭和四〇年くらいからはつきりしはじめたことですが、資本主義は本来、物をつくって売って利潤を得ることなのに、しつかり者（ナポレオンもヒットラーもしつかり者だった）の社長たちが企業を引きずって、それ以外のことで儲け始めた。それが日本の経済をめちゃくちゃにし、人心をも荒らしてしまった」「こういう土地投機で成立している体制が資本主義かという、居住環境への痛烈な不満があります。むしろ、主権在民の憲法下において土地は人民の公有にして、それぞれはその使用权を得るという原則が成立しなければ、資本主義さえ成立しないのではないかと思（う）」「昭和四四年までの間に企業が買い込んだ土地というのは大きいですね。国土庁の発表を見ましても」「明治四年だったか、お百姓に対して政府が、税は、いままで幕藩体制のときはお米で払っていたけれども・・・お金で取るようになったんです。ところが、お百姓というのは、弥生式の最初に稲作が入ったときから自給自足が原則・・・ですから、それなら近所のよろず屋さんで現金を扱っているから、よろず屋さん土地を買ってもらって、自分は小作になってよろずさんに金納してもらおうというので、お酒をつけてでももらってもらった」「徳川時代はちよつと世界に類がないぐらいいい制度になっていて、お大名やお旗本が土地を私有していなかった。・・・領地の租税徴収権だけですから、土地のいわゆる私有者というのは—それは、今のような民法によるはつきりした所有権ではないけれども—お百姓と町人でした。・・・もし大名が土地私有をして農民を農奴にしたら、明治一〇年ぐらいには本格的な革命が起こったと思います。・・・ともかく明治維新では、土地問題はすりぬけて通ってしまった・・・野坂昭如さんは・・・みんなに土地の私有欲を非常に強く植え付けたのは農地解放以後ではないか、と言っています。なるほどそう言われてみると、戦前は相当いい暮らしをしている人でも借家でした。・・・ですから、土地を所有しようという欲深いところまで考えなかったのが、今は万人にそれが及びました」「太閤検知から農地解放に至るまで、調査していない部分が山林なんです。山三倍・・・平場のやり方で山林を測量して見ると、三倍になる・・・そのぐらい山林はいまだに置き捨てられている・・・山林がほとんど金になっていき・・・山林ダラーというんですか、土地ダラーというのが・・・アラブ・ダラーというようなものより以上だと思えますね。人心を荒らし

きってしまったという点では」「辛うじて今の世の中の崩壊を支えているのは、累進税ぐらいのものでしよう。今私の近所でお百姓している人の土地は、もう坪六〇万円ぐらいになっているんです。そこで大根をつくっています。要するに、土地が売れるのを待っているだけのことなんです。大根をつくっているのは、もう農民の心も労働の心もありませぬ」と。一方、松下幸之助氏も次のように述べている。「土地は製造販売するというわけにはいきませぬね、限られた面積しかありませんから。……そうしてそれを勝手に動かすことはできない。……政府といわず国民といわず、土地には公共性というものがあるということを強く理解せんと、いま司馬さんがおっしゃったような問題が起こってくる」「私有性を認めても、土地の本質は公有物であるという意識に立たんといかん。……いろいろな物資があるけれども、事、土地に関しては私有物、私有財産といえども、これは国の預かり物である。だから使うべき人が使う物である、という考えを持たさなければいかん」「昔は大阪の近郊で、土地を持つとつたら収益があがらない。にもかかわらず租税がかかってくる。だから、土地に米何斗かつけてもらってくれというふうなことがあったらしい」「今はなかなか金出しても買えん。……その後、日本の経済発展とともに、産業も興隆し、土地がだんだん必要になっていって、むしろ足らんという状態で、非常に地価が暴騰しました。……問題はそういうところにある」「大都会の人口増加に対して。……土地を買い、それに一定の手数料を取って配付するという商売であれば、それはそれでいい。……ところが、それ以上の欲望といえますか、そういうものが働くと、普通の商売以上になつてくる。投機になつてくるわけですな。だから一種のばくちですわ。その対象に土地が使われる。そこに問題があると思う」「適当に買ったところは困っていないけれども、買い過ぎたところは困つて、(金利を払っていくのも大変だし)むしろ損害率が大きくなっている。今まで土地によって儲けたということが、今度は土地によって損をする。……天の摂理というものは不思議なもんやと思えますな。ちゃんとそういう罰則を科している。……自然の厳しさとか、天の上から見ていると言うてもいいが、そういうものがやっぱりこの世に厳として存在していると思えますね。人間社会には、悪人は一時栄えても、やっぱり罰せられるということが原則です」「土地成り金。……資本主義というものは、働いたことに対するふさわしい見合の報酬をもらう、それを私有資本としてまた活動するということが

原則ですわな。ところが、不労所得みたいな形になっている・・・資本主義においては、資本で得るところの所得はそう高いものであつてはならない。資本の価値は十分に認めるけれども、それは労働とか勤労、また頭脳の働きを使って得るところの所得と、資本によつて得るところの所得というものは、もちろん資本によつて得る所得のほうが薄いんだという考え方が原則として成り立ってなければいかん・・・ところが、資本がすべてを決するというような傾向が一時あつたでしょう、今から一〇〇年ほど前に。それで資本主義はいかんという考えも出てきたわけですね。それに対して共産主義が出てきた。資本というものは、価値相当の所得になればそれでいいと思うんですよ。だから、いまは所得によつて得た金額に対して国は累進課税をかけていますわな。それによつて、いま私が言っているようなことをカバーしている」「それが最近では相当高くなりましたけれども、五〇年前あるいは一〇〇年前は累進税が非常に薄かつたんです。それで資本を持っている人がうんと金持ちになつた。いまは資本を持っている人は余り金持ちになりません」「土地があれだけ上がったということは、人心をむしばみます・・・働きのない所得というものはあつてはならん、ということが原則にならなくてはかん」「今度土地の税率が大分厳しくなつたから、土地を持っている人は弱つている」「当の本人にしてみたら予期せざることで、買うときにはそんなふうでなかつた。買つてからそんな法律できたんじゃ困るという気分があるわけですね。そこで猛烈に反対している人もある・・・政治というのは絶えず先見性を持って、法律をつくり、やつていかないと。ところが、先見性がなくて、事が起つてから法律をつくっていくと、そこに抵抗があるんですね。抵抗があるだけじゃないに、実際にその人も困る。それで社会が多少混乱するんです」と。

- (4) かつて「目白御殿」と呼ばれた東京都文京区目白台の故田中角栄元首相邸の敷地五八〇〇平方メートルのうち、三〇〇〇平方メートル余りが、相続税として物納された。池があつた庭と長女の真紀子代議士らが暮らす母屋は残つたようだ。角栄氏は「ここはオレの城だ。大きな家はオレの夢だ」と言つてたそうだが、彼は死ぬまでこの土地を手放さなかつたわけである。(朝日新聞(朝)二〇〇〇・七・三〇)

- (5) 田中彰夫・日債銀総合研究所副主任研究員「良質の借家不足が原因」朝日新聞(朝)二〇〇〇・二・六(日曜)九面も、

次ぎのように述べている。「ものすごい勢いで地価が上がりがり続けたバブル期に、無理な金額の住宅ローンを借りてまで、多くの人がマイホームを買ったのは、良質な借家が不足していたからだ。結婚、子供の誕生と成長、子供の独立……。こうしたライフサイクルの変化に応じて、生活に必要な住宅の広さは変わってくる。それぞれの段階で適切な広さの借家に住むことができていたなら、バブル期に焦って家を買う人は少なかったはずだ。「ウサギ小屋」と笑われたが、実は持ち家の広さは日本と欧米で大きな差はない。これに対し、借家は四〇平方メートル以下の狭い物件が半数を占めていて、ファミリー向けの部屋数の多い家は大量に不足している。成長した子供のための部屋を持つとうとすれば、借家では十分な広さが確保できず、無理しても広い持ち家を購入しなければならなかった。建設省が一九九三年に公表した調査が、こうした事情を裏付けている。その調査によれば、借家に住んでいる世帯のうち、約三〇〇万世帯が望ましい広さを確保できていなかったという。日本で狭い借家ばかりが増えたのは、借家法によって借り主の権利が強かったためだ。学生や独身者相手のワンルームマンションなら、卒業や結婚をきっかけに出ていくため、自然に住人が回転する。広い借家を作ってファミリー向けに一度貸し出してしまおうと、オーナーが出て行って欲しいと思っても、立ち退き要求するのは難しかった。このため、住み替えの回転がいい、単身向けの借家ばかりが増えていった。ただ、借家に関する法律が改正されたことで、これからは良質な借家の供給が増えていくだろう。ライフサイクルに適した広さの住宅が手頃な価格になるのを、借家でじっくり待つて買うことができる」と。

(6) 小淵恵三首相は二〇〇〇年一月中旬、建設省幹部を官邸に呼んで「住宅は景気にとつてたいへん大事だから、がんばって下さい」とはつばをかけた。政府は一九九八年秋に打ち出した一連の住宅対策で、二〇〇〇年春までの一年半に約五兆円(二八万户分)の住宅投資を上積みし、国内総生産(GDP)の約一%の押し上げを狙った。同じ景気対策でも、公共事業だと国や地方自治体の借金につながるが、個人の持ち家促進策は財政をあまり痛めないですむため、力が入るのだ。かくして、一九九九年の住宅・マンション業界は好況にわいた。住宅着工は九九年三月に、それまで二年以上続いた「前年割れ」のトンネルを抜け出し、首都圏の新築マンション年間発売戸数は前年を三割上回る、過去最高の約八万六千となっ

た。不動産経済研究所の角田勝司社長は、『大不況』という逆境を見事にはね返した」と力を込める。その原動力となったのが政府の住宅対策だ。住宅金融公庫の金利を低く抑えたり、期間一五年、減税額が最大約五八〇万円という大型の住宅ローン減税を導入したりした。二〇〇〇年末までの期限措置だったが、二〇〇〇年度の税制改正大綱では、半年間の延長が盛り込まれた。物件価格も首都圏の新築マンションの場合、バブル期の半値前後に下落した物件も多く、平均価格は約四一〇〇万円と約二〇〇〇万円も下がった。だが、好調要因の一つ、ローン金利が上昇し始めた。住宅金融公庫金利(最優遇の基準金利)は九八年一〇月に史上最低の二・〇%になったが、その後はじりじりと上がり続け、九九年一一月には二・八%まで上昇した。二〇〇〇年度も、国債の大量増発が予定されており、長期金利の上昇が懸念されている。金利が上がれば、住宅ローンの返済負担も重くなる。固定金利で組んだ場合でも、ほとんどの場合、金利は三―五年ごとに見直されるため、金利が上がれば将来のローン返済の負担は増える。つい最近も、借入れ当初五年間は返済額を低くおさえる公庫の「ゆとり償還」制度を利用した人が、返済額が増加する六年目を相次いで迎えたことから、「ローン破綻」が急増している。(田島幸治、山下努(経済部)「マイホーム、焦らないで」(主張・解説)朝日新聞(朝)二〇〇〇・一・二六(水曜)四面) なお、萩原博子(経済評論家)「危険な投機・住宅ローン」(銀行不信②)朝日新聞二〇〇〇・九・二七、二九面参照。

(7) 二〇〇〇年五月二八日(日曜)午後九時の関西テレビ番組「発掘!あるある大事典『賃貸住宅のマル秘最新事情』」でも、賃貸派の子供(一歳)連れのお父さん(二八歳)は、「三〇〇〇万円、四〇〇〇万円の借金を三五年も抱え込むのは、終身雇用もなくなってきたりして、ちょっと待てよという気持ちが出てしまう」という意見を述べ、その他の人も「三〇年、四〇年の間、同じ場所に住んでいたくない、いる必要がない、あるいはいられないというふうに、条件が変わるから、これからは賃貸かなと思う」、「離婚をしたときを考える」、「収入の額によって住まいを替えられる」等の意見を述べた。

東急住生活研究所のサラリーマンを対象にした調査では、「住宅を自己所有したい」と答えた人は、九〇年代前半には八割を超えていたが、後半には落ち込み、今は七割前後になった。逆に、「一生ローンに苦しむのなら、賃貸で気ままに暮ら

したい」との回答は、九八年から三年連続で伸び、今年の調査では四割に達した。企業のリストラで資金計画を含めた人生設計が立てにくくなったことに加え、余暇を楽しむライフスタイルが定着しつつある。土地の値上がりも見込みにくく、資産としての魅力もあせてきた。「持ち家も、最終の目標でなく、選択肢の一つという新しい意識が、うねりとなる気配だ」と同研究所の望月久美子副所長は言う。(是永一好「揺らぐ？持ち家『神話』」(ウィークエンド経済)朝日新聞(夕)二〇〇〇・一〇・七(土曜)五面)

(8) 国土庁が二〇〇〇年八月四日、全国の国税局や税務署で公表した一月一日時点の路線価格(相続税や贈与税を算出する際の基準となる)は、全国平均八年連続の下落であった(朝日新聞(夕)二〇〇〇・八・四)。また、国土庁が二〇〇〇年九月一九日まとめた七月一日時点の都道府県地価(基準地価)は、全国平均で九年連続の下落となった(朝日新聞(朝)二〇〇〇・九・二〇)。

住宅地の地価は今後も下がり続ける、との見方が有力だ。都心の商業地は、周辺の取引価格を参考に地価を決める従来の評価法に代わって、家賃収入など不動産から得られるべき利益をもとに値段を決める「収益還元法」が浸透。地価の急速な下落が郊外の住宅地にも波及すれば、下落幅は一気に拡大しかねない。不動産市場の買い手と売り手の構造変化も、地価下落を加速しそうだ。戦後一貫して土地を買い続けてきた企業が、最近では住宅や工場跡地など遊休資産の処分を急ぐなど売り手に変身した。地方自治体や土地開発公社も、買い取った土地が「塩漬け」になっており、今後は売り手に回る。土地市場はマイホームの夢を追う庶民が、数少ない買い手になる。少子化という社会構造の変化も宅地の地価を押し下げる原因だ。今も住宅の総戸数が総世帯数を一割ほど上回っているが、ニューファミリーが減れば、「家余り」の傾向は一層強まる。(田島、山下・前掲注(6))

(9) 総務庁が二〇〇〇年八月二五日に公表した物価指数で、消費者物価が実質的に九二年間下がり続けていることが確認された。景気の低迷と競争激化のなか、衣料品、家電製品や家賃などが下がり続けているためで、「下げ止まる傾向はまだない」(経済企画庁物価局)との見方が支配的で、日本経済が過去に経験したことのない長期間の物価下落はまだ続きそうだ

(朝日新聞(夕)二〇〇〇・八・二五)。堺屋太一経済企画庁長官は二五日の閣議後の記者会見で、全国の七月、東京都部の八月の消費者物価指数の下落について触れ、「為替変動がなく、石油価格が上がるなかで下がっており、供給が過剰気味であることを少々警戒すべき動きだと思ふ」と指摘。デフレ傾向への警戒感を示した(朝日新聞(夕)二〇〇〇・八・二五)。

総務庁が二〇〇〇年六月三日発表した六月の東京都区部の消費者物価指数は、物価変動の大きい生鮮食品を除いた総合指数で九カ月連続のマイナスとなった。下落幅は比較可能な七一年以降で最大。比重が大きい家賃の下落が響いた。都区部では二〇〇〇年に入ってから民営家賃の下落が続いている。景気対策の一環として住宅ローン減税などで持ち家促進策を進めた結果、持ち家への移行が進んで需給が緩んだためで、六月は一・二%減。全国でも家賃の下落はあるが〇・一%減(五月)と小幅で、市場規模が大きく競争の激しい都区部での落ち込みが目立つ結果となっている(朝日新聞(夕)二〇〇〇・六・三〇)。

