

報告論文のタイトル：長寿化社会における定期借家制度の新たな位置づけ

報告者・共著者（大学院生は所属機関の後に（院生）と記入してください。）

報告者氏名：大垣尚司

所属：立命館大学大学院教授、金融・法・税務研究センター長

論文要旨（800字から1200字、英文の場合は300から450語）

1. 定期借家契約は従来、貸主の権利を過度に制約する普通借家の正当事由条項を排することにより貸主の権利実現コストを低減化し、持ち家と同水準の家族向け借家供給を促す効果を持つ制度と位置づけられてきた。

2. しかし、経済の成熟化と急速な少子高齢化の進展の中で一般的な家計にとっての住宅の意味を今一度問い直す必要が生じており、定期借家制度もこの文脈の中に改めて位置づけ直す必要があるのではないか。

3. まず、①すでに住宅の戸数が世帯数を上回っていること、②団塊世代が65歳を超える中で保有する家族住宅とシニア期の住生活との間にミスマッチが生じており、その傾向は今後老化の進行によりさらに強まること、③さらに高齢の世代では保有住宅の空家化が急速に進み社会問題化しつつあること、④一方で、こうした既存住宅の多くは建築技術の向上や耐震規制の強化等から一定の補修を前提にすれば相応の耐用年数が期待できること、⑤最近の住民票移動統計によるとシニア期には大都市部から地域への人口の逆循環が生じていること、等からすると、新規投資の前に、シニア層の保有する既存家族住宅を次の世代に循環させることに高い合理性がある。

4. 住宅の世代循環のためには、単に中古住宅流通市場を整備するだけでなく、「保有したまま利用価値を換価する手法」の開発が必要である。そうすればシニア層も自分たちの住生活に即した新たな住宅投資が可能となる。このための有力な手法として、現在主流を占める比較的短期の「普通借家代貸型」定期借家に代わり、入居者自身が入居時に設備・内装を施工することを前提に償却期間に見合った長期の定期借家契約により既存住宅を借り受けることで「準持ち家」として居住する新たな仕組みを提案する。

5. また、①若年世代の生涯年収期待が伸び悩んでいること、⑦親世代の持ち家比率が8割を超えていること、②上述のように引退・子育て完了後の住生活の変化に応じて住みかえが生ずる可能性が高いこと、等からすれば、特に地価の高い大都市部については、標準的な期間が35年に及ぶ住宅ローンを借り入れて持ち家を取得することが必ずしも最良の選択とは言えなくなっている。このため、新築住宅についても、当初からこれをREIT等にセールリースバックして長期定期借家契約で借り受けるマイホームリースとでもいうべき仕組みを導入し、住宅の利用と保有の分離を推進することを提案する。

6. 以上の分析を前提に、4・5のような選択肢を可能にするために必要な法的枠組みを検討する。

7. なお、本研究にあたっては、シニア層の持ち家を借り上げて若年層に転貸する事業を営む一般社団法人移住・住みかえ支援機構より、過去7年間における約700件の借上げ実績に関する情報の提供を受け、アパート中心の従来型賃貸住宅市場と比較しつつ、家族住宅賃貸の実態分析を行うことにより、より現実的な制度提言につなげる。