

不動産の価値講座<新年合併号>権利篇 - 定期借家権

大野興四郎(不動産鑑定士)

お遍路が一行に行く虹の中 風天*

*「男はつらいよ」寅次郎こと、渥美清のうた(大空出版)

定期借家制度はH11年12月9日「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」(いわゆる「定期借家権法」)が成立、同12年3月1日施行され、以来、現実には立法者の意図と異なり、住宅よりも事務所等で広がりを見せています。わが国の借地・借家法の歴史の中で、借地では「地震売買」が横行した時期があり1909年(M42)に「建物保護法」が制定され防止。1941年(S16)に借家法借地法も改正され、正当事由制度の導入、立退料等の問題が発生。定期借家権法は、過去の借地借家法の歴史で賃貸借の当事者の一方に、偏った有利な傾向を除去すべく意図され、すでに20年余り経過。

定期借家権の契約では、公正証書等による書面によって契約することにより、更新しない旨を定めた借家権で、居住の継続は更新でなく「再契約」が必要。契約期間は1年未満でも20年超でも可能。注意すべきは賃貸人の説明義務で、契約更新がないこと及び期間満了で賃貸借が終了する旨書面を交付して説明を要するなど普通借地と異なる点が多々あります。おさらいで下に対照表をつけました。なお、非居住用建物は既存契約を合意解約した後、定期借家契約を締結できるが、居住用建物では既存契約を合意解約し、その後に同一当事者間で同一の建物を目的とする定期借家契約に切り替える事は当分の間不可です。立法者の1人、江口、正夫弁護士によれば、本法が施行されたH12.3.1以前の普通借家の場合で、同日後のものについては可能。定期借家の場合、契約内容として期間、家賃等はどうなのか。少し古いが、国交省等の実態調査結果(事業者向け、関東8都県外、愛知県を含む中部3権、近畿3府県、九州4県など26都道府県)によると、戸建住宅の契約期間では、① 2年、② 2年以上、③ 3年の順で約8割を占め、家賃は普通借家契約と比べ、「同程度」約42%、「安い」約40%、「高い」は2%に満たなかった。名古屋市内の事務所(定期借家)の募集案件では、中村区・中区で期間4年～5年、賃料3300円台/月・㎡、保証金6ヶ月～12ヶ月などが見られる。また、同調査で気になった点は、長期の定期借家研契約が普及しない理由として「200㎡未満の住宅は中途解約権が認められており、長期契約を結んでも空家リスクが減らないため」が約59%あったこと。

定期借家権の価格について、相続税法上においては、特段の規定はなく、通常の借家権の評価で借家権割合30%としてR3年に評価したことがある。不動産鑑定評価基準では、借家権(借地借家法第38条の定期建物賃貸借に係る)が、第三者間で取引される事はなく、その経済価値として具体的に認識される場合として

ア、賃貸人から建物の明け渡しの要求を受けた際の借家人が不随意の立ち退きに伴う立ち退き補償の対価 イ、公共用地の取得に伴う損失補償ウ、都市再開発法における施設建築物の一部について、借家権の取得を希望しない場合の借家権補償

等が挙げられるが、契約締結の経緯・経過した借家期間及び残存期間並びに建物の残存耐用年数など総合的勘案事項考慮する必要があるが、定期借家権では、期間満了により正当事由の有無を問わず、明け渡しがなされること(したがってアはない)、賃貸借期間の制限がないこと、賃料改定特約を定めた場合、借地借家法第32条による賃料増減額請求が不可なこと、借家人からの期間内の解約が制限される(居住用の場合、例外あり)こと、契約形式は書面によること等の種々の特約がされている場合も多いため、契約内容に特に留意を要する。

	定期借家	普通借家	
契約方法	①公正証書等の書面による ②賃貸人は「更新がなく、期間の満了により終了する」ことをあらかじめ書面を交付して説明。	書面または口頭でも可 (書面が望ましい)	
更新の有無	更新なし。(ただし再契約可)	正当事由がない限り更新	
期間	1年未満、20年超も可	1年以上20年まで	
賃料の増減に関する特約	借賃の増減は特約有効	特約にかかわらず、当事者は借地の増減請求可	
賃借人の中途解約の可否	①床面積200㎡未満の居住用建物について借家人が「転勤、療養、親族の介護等」のやむを得ない事情により建物を生活の本拠として使用することが困難となった場合、中途解約申し入れ可(申し出から1ヵ月経過で終了) ② ①以外の場合は、特約があれば、その定めに従う	中途解約に関する特約があれば、その定めに従う	
「通知期間」	1年未満の場合	なし(期間満了で明け渡しを求めることができる)	なし。 (※期間満了予定時から・・・解約予告期間として、賃貸人は6ヶ月前、賃借人は1ヵ月前、が多いが、賃貸借契約書記載による(店舗等では1年前等の場合あり) ※いずれもない場合は普通借家となる
	1年以上の場合	通知期間(期間満了の1年前から6ヶ月前までの間)に賃借人に対し、期間満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を賃借人に対抗できない (※通知期間の経過後、賃貸人が賃借人に対しその旨の通知をした場合は、その通知の日から6ヶ月を経過した後は対抗できる。※右欄へ)	

写真は葛飾柴又寅さん記念カ

