

論点10 「ニッポンの大都市は借地借家法でスラム化する」

1998/7

“賃貸借とは所有権の時間貸し”。これは、香港返還にみるように不動産賃貸借における世界の常識である。この“借りたものは返す”，という常識がようやく日本の建物賃貸借にも通用する時代がきそうだ。「定期借家権法案」の臨時国会での成立が期待されるからである。日本式システムの構造改革を任う重要法案であり、何としても不成立の事態だけは避けなければならない。

そもそも、銃後の守りとして“貸主からの契約終了を正当事由で奪い”，国家総動員体制で戦時を乗り切ろうとしたのが始まりと聞く。しかし、戦後の地価上昇で大きな財産となってしまった“借りている権利の既得権化”，は、平成3年に改正された借地借家法で、立退料が合法化され“ごね得を許容”，してしまった。弱者保護の名の下に歪み、ねじれた日本の建物賃貸借は今、次世代に大きなツケを回す仕組みに成り果てている。

地震の国ニッポンが抱える都市の防災問題は神戸の大地震ですでに明らかだ。先に成立した「密集市街地法」では、神戸の長田地区に類似した低層密集地帯の再開発に際して“正当事由制度による既得権の乱用”，を阻止している点が高く評価できる。大都市東京は3棟に1棟が旧耐震構造ビルであり、都心部では2棟に1棟ともいわれている。しかし、これらの老朽化ビルの建て替えには密集市街地法は適用されていない。“建物が朽ち果てる証明”，ができなければ立ち退きを要求できない。したがってそこで発生している既得権を消滅させるための立退料は、地価の高騰で吸収するか高い賃料で回収する社会構造が必要だった。地価の下落で不良債権にあえぐニッポンの在りし日の社会構造なのである。ある団体の調査では30年間貸した住宅の立退料は9年分の家賃にも及んでいるそう。これは、将来の利用者へのツケに他ならない。

残念ながら定期借家権が創設されても、これらの老朽ビルの建て替えの立ち退き問題には影響が薄い。なぜなら、旧法との併存であり既存契約の切り替えが禁止されている法案だからである。既存契約への措置を再検討するとともに、建て替え理由を既存の契約にも遡及させる正当事由制度の見直しなど借地借家法のさらなる改革が必要だ。このまま放置すると日本の都市は確実にスラム化する。