

# 長寿化社会における 定期借家制度の新たな位置づけ

——公的定額借上げ制度を活用したマイホームリースの可能性——

大 垣 尚 司\*

## 目 次

- I. はじめに
- II. 定期借家制度をめぐる議論
- III. マイホーム借上げ制度の利用状況とインプリケーション
  - 1. マイホーム借上げ制度における定期借家の利用形態
  - 2. マイホーム借上げ制度の利用状況と定期借家制度への示唆
  - 3. まとめと考察
- IV. 子育て層と新たな居住ニーズ
  - 1. 2つの長寿化
  - 2. 親世代の高い持ち家比率と住宅承継のギャップ
  - 3. 住宅ローン期間の伸長と生涯年収期待の減少
  - 4. 保有リスクの増大
- V. マイホームリースの設計
  - 1. 定期借家制度の再検討と長期定期借家契約のメリット
  - 2. マイホームリースとその理念型
  - 3. 再運用リスクと JTI の定額最低家賃保証制度
  - 4. 新築住宅を対象とした仕組み案：セールリースバック型

## I. はじめに

筆者は研究の傍ら、国の債務保証を得た非営利法人である一般社団法人  
移住・住みかえ支援機構（以下、“JTI”）が、主として50歳以上の者が保

---

\* おおがき・ひさし 立命館大学大学院法学研究科教授

有する非事業用住宅を終身で借り上げ、これを原則として3年の定期借家契約で転貸し、最初の入居者との転貸借契約が成立した後は、仮に空き家・空き室となっても直近の転貸借契約を募集する際に決定した最低保証家賃を継続して支払う制度（マイホーム借上げ制度<sup>1)</sup>）を、立命館大学金融・法・税務研究センターが主導する大学発の社会ベンチャーとして立ち上げ、その運営に関与している（2006年10月より運営開始）。JTIの支払う借上げ家賃には一般財団法人高齢者住宅財団に設定された国の基金を通じて債務保証が行われている。

2006年の制度開始後数年は周知が進まず件数が伸び悩んだが、最近は順調に増加しており、物件の所在地も首都圏・大都市だけでなく全国に分散している。2014年5月末までの取扱件数は605件（内、制度利用終了者29件、建物診断中31件<sup>2)</sup>）、このほかに情報登録の上、カウンセリング中もしくは家賃の予備査定を受けて検討中の者が約2,100名存在する。借り上げた物件の平均面積は一戸建が114㎡、マンションが73㎡、貸主の平均年齢は60歳、借主の平均年齢は44歳と、「シニア層の保有する良質な持ち家を子育て層に循環させる」という制度目的に相応に合致した仕上がりとなっている。

2008年からは、長寿命住宅取得促進の観点から、認定長期優良住宅<sup>3)</sup>やこれに準ずる長寿命住宅を対象に住宅履歴の保持、定期点検の実施を継続することを条件に年齢にかかわらず借上げを実施することを取得時に証明書を発行して保証する制度（移住・住みかえ支援適合住宅制度）を開始し、2014年5月末までに23,281件の証明書を発行した。昨年度には同制度を、一定要件を満たす既存住宅<sup>4)</sup>についても広げると同時に、新築は50年間、既存は25年ないし35年間最低保証家賃の金額を常に一定額以上とする

---

1) [www.jt-ijp](http://www.jt-ijp) 参照。

2) 旧耐震基準による物件については耐震診断、その他については簡易の建物診断を実施することとしている。

3) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律5条。

4) 既存住宅については、耐震基準値を1以上とする改修を実施し、リフォームかし保険

ことをあらかじめ保証する定額最低保証家賃制度を導入した。

605件という数字は率直に言って貧弱だが、それでも個人の持ち家を対象とした定期借家を取り扱う単独の主体としては日本で最大級と思われ、事業を通じて一定の知見も得られてきた。本稿では、JTI より実績データや過去に実施したアンケート調査結果の提供を受けて利用状況の分析を行った上で、そこから得られる知見をもとに、少子高齢化・経済成熟化による大きな社会構造変化の下、従来とは多少異なる視点から定期借家制度を活用する仕組みを考えてみることにしたい。

なお、本稿は2014年度法と経済学会全国大会（7月12日）における研究報告内容ならびに報告資料（ディスカッションペーパー）に加筆修正をとりまとめたものである。

## Ⅱ. 定期借家制度をめぐる議論

2000年3月に現行定期借家制度が導入されてから13年余が経過したが、制度はあまり普及したとはいえ、導入時に期待された効果も得られていないと評価されている<sup>5)</sup>。

定期借家契約の導入にあたっては、新規借家供給の増加とこれによる家賃の低下、ライフステージとアンマッチの生じている持ち家の賃貸活用とこれによる住宅ストックのフロー所得化やこれを活用した持ち家の買い換え促進、購入時の試し入居等持ち家売買時の考慮期間の発生、持ち家並の広さや品質を有する賃貸住宅の供給等の効果が主張された<sup>6)</sup>。確かにこう

---

↘に加入の上、5年ごとに定期点検を実施して指摘事項のうちJTIが建物維持の観点から必要と認める補修を実施することを借上げ保証の要件としている。

5) (長末亮 2011), (森本信昭 2014)

6) 法律・経済・実務といったさまざまな立場から定期借家の導入メリットを論じたものとして(阿部泰隆=野村好弘=福井秀夫 1998)所収の各論文。経済学的立場から借家人保護が適正な賃貸住宅の供給を抑制すること、定期借家契約について契約期間を適切に設定すれば借家人の保護と効率的な資源配分を同時達成できることを主張するものとして、(瀬下博之=山崎福寿 2007)4章・5章(瀬下)等。立法後の見直し時における評価について

した目的を実現しようとする場合に、普通借家以外に定期借家があると商品・サービスや制度設計の柔軟性が高まることは間違いない。ただ、上記目的のいずれも、借家契約に関する基本的な法律の内容を変えただけですぐに事情が改善するような簡単な問題ではないので、定期借家を導入した後も上記のような状況が大きく改善していないからといって、定期借家契約を導入すべきでなかったとか、意味がなかったとか、あるいは、追加的な制度改定をすればみるべき改善が得られるはずだと主張することには慎重さが必要である。

一般論として、私法の一般的な枠組みは公序良俗・強行法規に反しないかぎりできるだけ選択肢の幅を広く設けて私的自治・契約自由に委ね、それにより起こりうる弊害への対応は、取締法規や業者規制、あるいは、消費者保護法制等に委ねることが好ましい。そうした観点からすると、旧借家法は民法の特別法とはいうものの、実際には建物賃貸借契約一般についてすべからず強力な借家人保護を規定し、これに反する約定を無効としていたため、近時の社会経済の変化により多様化した建物賃貸借のニーズ全般を満たす私法の枠組みとしては過剰に制約的であった。定期借家制度は、旧法の枠組みを原則として維持した上で、新たなニーズにも応えられるよう建物賃貸借契約にかかる法的式の選択肢を私法のレベルで増やしたものと位置づけられる。導入後の利用実績をみると、アットホーム社の全国不動産情報ネットワークに2013年度において登録された首都圏<sup>7)</sup>の居住用賃貸物件にかかる調査（以下、「アットホーム調べ」<sup>8)</sup>）によれば、成約した定期借家契約の全体に占める割合は2.6%と必ずしも大きくはないが、件数でみれば6,495件、登録数は88,571件と対応の水準にある。一方で、

---

↘は「特集『定期借家制度の導入の意義と新たな展望にあたって』」日本不動産学会誌16巻1号（2002）所収の各論文。

7) 同社の定義では、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県のみ。以下、本稿を通じ同定義による。

8) (アットホーム株式会社 2014)。なお、JTI の案件は同社の情報ネットワークには登録されていない。

顕著な濫用事例や弊害が指摘されているわけでもないことを考えれば、定期借家制度は（導入時に想定された政策効果をもたらしているかどうかはともかくとして）少なくとも普通借家の補完的的制度として相応に機能しているといつてよいであろう。

ただし、定期借家制度そのものは一般私法の枠組みの中に設けられた「一定の要件を満たせば期限に更新義務のない借家契約」という無色のものであって、この制度をどのように活用して何を実現するかは、制度を利用して公共目的を実現せんとする政府や、新たなサービスを開発せんとする民間事業者の創意工夫、また、個人間取引にあっては貸主・借主の私的自治に委ねられている。

マイホーム借上げ制度はこうした「定期借家を利用した制度的工夫」のひとつと位置づけることができる。そこで次に、そうした視点から制度の内容と利用実態を概観しておく。

### Ⅲ. マイホーム借上げ制度の利用状況と インプリケーション

#### 1. マイホーム借上げ制度における定期借家の利用形態

マイホーム借上げ制度には、終身で借り上げるが貸主側から最長3年待てば解約して明け渡しを求める自由を確保した終身型と、15年といった期限を決めて借り上げ同期間転貸運用する期間指定型が用意されている。

##### (1) 終身型

終身型については、以下のような工夫を通じて転貸契約の満期に貸主が中途解約を行う自由を確保している。

① 非営利法人である JTI が、利用者がわが国に所有する住宅<sup>9)</sup>を普通

---

9) 一戸建て・マンションを問わず、利用時点で居住している必要はない。また、主たる住居として使用していたもののほか、別荘やセカンドハウス、親から相続した住宅等を広

借家契約により借上げ<sup>10)</sup>。

- ② JTI の業務方法書において、原則として利用者と配偶者その他当初に指定した同居人の双方が死亡するまで借上げを継続する旨規定。
- ③ 借り上げた住宅を原則として3年間の定期借家契約で賃貸<sup>11)</sup>。入居者には再契約にかかる優先申込権（first right to refusal）を付与。

## (2) 期間指定型

期間指定型の場合、単純に定期借家契約で借り上げて・転貸すればよいが、実際には貸主が希望する賃貸期間と借主のそれとが常に一致するとは限らない。また、延床面積が200㎡以下の住宅については転借人に「転勤・療養・親族の介護その他のやむを得ない事情<sup>12)</sup>」を理由とする解約権が認められているため（借地借家38条5項・6項）、当初の転貸借が中途解約された場合には再募集のリスクが生じる。そこで、JTI が介在して転貸リスクを負担することにより、転借人側の中途解約権と貸主側の当初設定期間における安定的な運用の両方を保障している。

---

ㄨ含む。家屋の一部については区分所有でない二世帯住宅の一方のように独立した家屋として利用可能なもののみ対象となる。当初から賃貸専用として建築されたものは民間のサブリース事業と競合するため引き受けないが、店舗や賃貸部分を含む併用住宅については原則として居住部分の面積が50%以上のものを対象としている。

- 10) 期間を終身とする借家契約は、期間の定めのない借家契約となる。
- 11) 敷金・礼金はとらないが、退去時のハウスクリーニング代を円滑に負担できるよう毎月一定額を積み立てる制度を導入している。
- 12) 条文の例示以外の事情としては、リストラや工場移転等勤務先の事情による転居、勤務先の倒産や解雇による家計の困窮、暴力団事務所や風俗営業店ができたことによる近隣環境の悪化等が考えられるとされる。(稲本洋之助=澤野順彦 2003)287頁 ただし、一般居住用物件の賃貸実務において、貸主が「やむをえない事情」の存否を争って解約を拒否したり残家賃を法的に請求したりすることは事実上困難だし、費用対効果の観点からも現実的ではないため、事実上は任意解約に限りなく近い運用とせざるをえないのが現実である。

## 2. マイホーム借上げ制度の利用状況と定期借家制度への示唆

### (1) 終身型と期間指定型の利用実態と貸主のニーズ

マイホーム借上げ制度の利用実績605件中、期間指定型は1件のみで<sup>13)</sup>、あとはすべて終身型である。

終身型の利用がほとんどであることは、自宅を賃貸する者の多くが、「自分が望まないかぎり終了しないが、必要なときは明け渡してもらえ契約」を望んでいることを窺わせる。2014年5月末現在有効な契約にかかる制度利用理由の約5割が移住・住みかえに伴うもので、残り4割がすでに空き家化した住宅の有効活用となっており、前者の場合将来戻ってきたり子供に相続させることを想定する者が多く、後者の場合売却までの一時利用者が少なくない。ここまでに貸主が中途解約した29件にかかる終了事由は図表1のとおりであり、売却と自己使用（家族使用を含む）の両者で2/3を超える。

図表1 中途終了事由

終了事由	件数	備考
売却	13件	内詳細判明分：入居者に売却（1）、取り壊して新築（1）、新規物件購入資金に充当（1）、生活費（1）、母介護資金（1）。
自己使用	8件	内詳細判明分：息子が居住（2）、妻の療養（1）
所有者死亡、高齢化による資産整理	2件	
震災関連	2件	いずれも被災者向け賃貸のために一般貸付に転換。
賃貸不能	1件	敷地地盤沈下による賃貸不能
不明	3件	

逆に言えば、最長3年待てば解約して明け渡しを求められるようにすることにより、そうした制度がなければ賃貸されることのなかった物件が市場に供給されている可能性は高い。利用者の絶対数が限られているため、定期借家制度が「高齢層の持ち家の循環」を促進するとまでは言い切れない（追加的な施策が必要）にしても、定期借家制度がないと「高齢層の持

13) 市場動向をみて売却を希望する者が3年間運用の予予定通り売却した事案。

ち家の循環」が阻害されることは間違いないであろう。

## （2）借主による中途解約の実態と借主のニーズ

一方、そうした貸主のニーズを満たすには、転貸借を3年という普通借家の標準的期間である2年と大差のない短期定期借家によらねばならないため、借主側も自然とそうした制約があってもよい者が中心となり、結果的に入居期間が短くなる傾向がある。実際、マイホーム借上げ制度については運用の安定性を確保するため、上述のように現在の入居者に再契約にかかる優先権を付与している点を契約時に説明しているにもかかわらず、これまでの転借人に関する退去までの継続居住期間をみると平均でちょうど2年であり、内訳をみると「やむを得ない事情」により2年以内に解約する者が55%と過半数を占め、2年～3年とほぼ期限まで住んで再契約をしない者が約3割、再契約・再々契約に至る者は残りの2割程度という状況である（図表2）。

図表2 入居期間の状況

	半年以内	1年以内	1.5年以内	2年以内	2.5年以内	3年以内	3.5年以内	4年以内	5年以内	6年以内	7年以内
比率	55%				27%		18%				
	9%	17%	15%	14%	16%	11%	4%	7%	4%	3%	1%
累積比率	9%	26%	41%	55%	71%	82%	86%	93%	96%	99%	100%

また、この点に関して JTI の実施した利用者アンケート（以下、「JTI 調べ」<sup>14)</sup>）によると、40代までの現役・子育て層については、むしろ借家についていつでも退去できる気軽さを求め、長期契約を必ずしも魅力的とは感じない傾向が窺われる（図表3）。

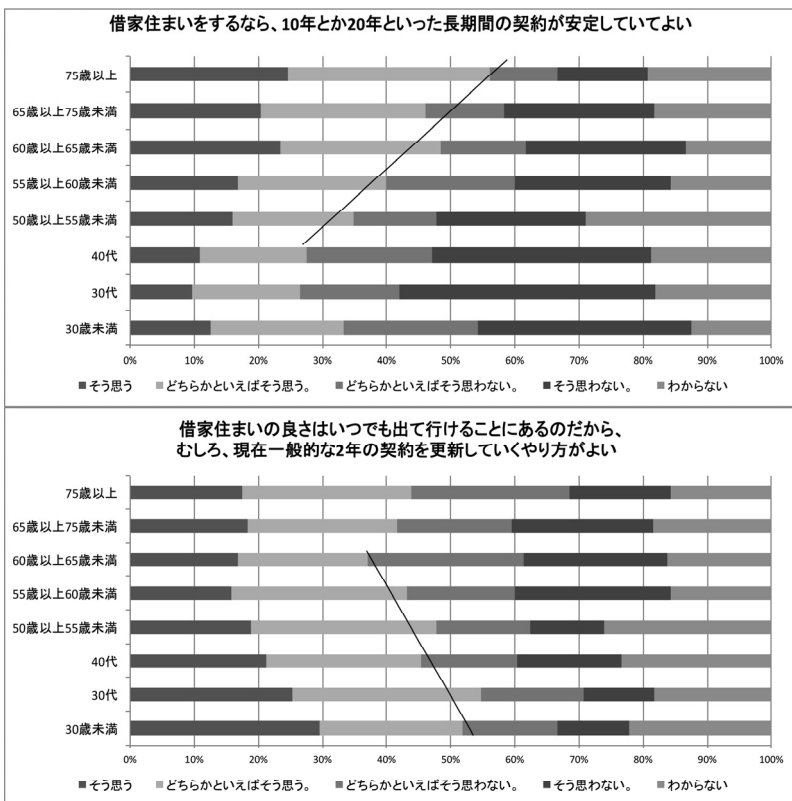
こうしてみると、3年程度の定期借家契約は、貸主・借主双方が相身互

14) JTI が2011年度に、マイホーム借上げ制度の情報登録者（主としてシニア層）1,800名、移住・住みかえ支援適合住宅証明書発行先（主として子育て層）3,700名に対して実施し、1,018名から回答を得たもの。詳細は、(JTI 2012)参照。



いで短期間で解約する自由を確保する借家の一契約形態として機能していると**いってよいであろう**<sup>15)</sup>。

図表 3 長期借家に関する選好



15) なお、定期借家契約について借主の中途解約権を認めないか、解約手数料の設定によって解約権を事実上制限することのできる類型を導入すべきとの議論がある（吉田修平 2003）、（福島隆司 2003）、（久米良昭 2003）、（定期借家推進協議会 2004）、（上原由起夫 2002）、（米山秀隆 2008）等）。筆者はその是非を学術的に議論する専門性を持ち合わせていないが、実務的にみるかぎり、3年程度の短期定期借家契約については本文で述べたように貸主と借主の解約権が相身互いの関係にあるため、中途解約権を排除すると入居者募

実は、この状況はマイホーム借上げ制度に限った話ではない。たとえば、上述のアットホーム調べでは首都圏で2013年度1年間に成約した定期借家物件の平均像が以下のように要約されている（図表4）<sup>16)</sup>。ここでも契約期間は2年～3年であり、定期借家契約が「期間は普通借家と大差ないが、貸主が期限に明け渡しを求めることのできる契約」として利用されていることがわかる<sup>17)</sup>。

図表4 一般定期借家の平均像(括弧内はマイホーム借上げ制度の首都圏における平均値)

建物種別	契約期間	賃料	面積	㎡あたり賃料
マンション	2.4年 (3年)	12.03万円 (11.46万円)	46.32㎡ (72.8㎡)	2597円 (1574円)
アパート	2.1年	6.03万円	31.65㎡	1905円
一戸建て	3.1年 (3年)	13.09万円 (9.87万円)	88.26㎡ (110.4㎡)	1483円 (894円)

### (3) 単位面積あたり賃料の低さ

ただし、マイホーム借上げ制度の平均借上げ面積をみるとマンションは

㊦集が困難となる可能性が高いし、マイホーム借上げ制度のように一般人から持ち家を借り上げる仕組みにあっては、そもそも貸主を見つけることが難しくなるというのが実感である。2007年に実施された定期借家制度実態調査において定期借家の活用実績のある仲介事業者296社のうち201社が「中途解約権を認めないと借り手を見つけにくい」と回答していること背景にはそうした事情があるものと考えられる（国土交通省住宅局=定期借家推進協議会=(財)日本住宅総合センター 2007)12頁）。また、仮に借地借家法上の制約を排除したとしても、事業者（消費者契約2条2項）が貸主となる場合には、消費者保護の観点から「やむを得ない事情」による解約を事実上制限する結果となる特約の効力が問題となる可能性が高い（消費者庁企画課 2010）は消費者契約10条で無効とされる可能性のある条項の代表例として「消費者からの解約の権利を不当に制限する条項」をあげる[223-224頁]）。思うに、借主の中途解約の可否を住宅の面積で画一的に決することの不当については議論の余地があるにしても、そもそも超短期から超長期まで幅広い態様を包摂する定期借家制度全体について一律に議論をすることは適切とはいえない。まずは立法論の前に、貸主の運用リスクを軽減する仕組みをさまざまな手法により工夫して、真に法律で対応すべき点が何かをあぶり出すための「法律外」の努力が必要とされているのではないかと。

16) (アットホーム株式会社 2014)7頁。

17) このほか、(山鹿久木 2012)表7にリクルート社の調査結果が紹介されている。この調査でも2年～3年の契約期間が6割を占めている。

72.8㎡、一戸建ては110.4㎡とアットホーム調べによる一般定期借家の1.6倍、1.25倍と大きく上回っている。他方で、家賃はそもそも絶対額が一般定期借家を下回るため、㎡あたり賃料でみるとマンション・戸建てとともに一般定期借家の6割程度にとどまっている(図表4括弧内)。これには以下のような異なる説明が可能だが、その詳しい分析は今後に譲ることとした<sup>18)</sup>。

仮説1 アットホーム調べの対象である定期借家は賃貸専用(持ち家の転用ではなく最初から運用を前提で建築された居住用物件の意で用いる。以下本稿において同じ)が中心なので、通常は、期限において新たに契約を行って賃貸運用を継続することを想定している。この場合、現在の入居者に問題がないならそのまま再契約してもらおうことが一番効率的なので、事実上は再契約の名の下に変更がなされる<sup>19)</sup>。このように短期定期借家の実態は普通借家と大きく異ならないから、普通借家の価格決定市場に引きずられて絶対水準がかなり高めとなる<sup>20)</sup>。

仮説2 同様に、賃貸専用物件については、貸主の単位床面積当たりの資

---

18) JTI では、取扱件数がある程度の規模となってきたことを踏まえ、2014年度より個人情報に属さない実績情報を研究者に対し広く提供することとしている。多くの研究者によるより専門的な分析がなされることを期待したい。

19) 普通借家契約であっても信頼関係の破壊が認められる場合(長期家賃滞納、当初の申告に反して暴力団組員であることが判明、利用態様に大きな問題がある等)には明け渡しを求めることができる一方、そうした事情があるのに居座る入居者に明け渡しを請求することの困難さは普通借家と定期借家とで異ならない(どちらであっても非常に大変である)ため、定期借家であることのメリットは期限において当然に貸主側が退去を求めることができるという点に尽きる。しかし、本文で述べたように賃貸専用物件については、大規模修繕や建替といった特殊事情がないかぎり、通常は再契約をしてもらったほうがよいので、定期借家であることのメリットがあまり強くは意識されない。

20) アットホーム調べで一般定期借家と普通借家の㎡あたり単価を比較すると、マンションが2,597円・2,422円、一戸建てが1,483円・1,405円とほぼ同水準となっている。定期借家の賃料単価が普通借家のそれを若干上回る理由は好立地・高グレードの物件が多いためと説明されている(同4頁)。(米山秀隆 2008)39頁でも都心部の定期借物件について同様の考察がなされている。

金調達コスト<sup>21)</sup>が物件の種類・質と家賃決定に大きな影響を及ぼすため、返済額から逆算した損益分岐点価格が下限値となる。そして地価が高額な首都圏では土地の取得費用（もしくは機会費用）がこの下限値をかなり押し上げる<sup>22)</sup>。これに対し、自己居住用物件を賃貸に出す場合、そもそも建築時に厳密な費用対効果を考えているわけではないことに加え、賃貸時点においては資金調達コストの制約がない場合がほとんどなので、賃貸専用物件とは市場が分断されて裁定が働かず、賃料が、より純粋に「居住の対価」としての性質を帯びる。

仮説3 仮説2と同様の視点だが、賃貸専用の場合、賃料は同様の物件の所有権を取得するために必要な機会費用との裁定で決定される可能性が高いから、敷地面積や延床面積に比例する。これに対し、賃料が純粋な「居住の対価」として決定される場合、敷地面積や延床面積が増えたからといってこれに比例して効用が当然に増えるわけではない<sup>23)</sup>。たとえば、募集の現場においては、子供が2人程度の標準的な入居者には3LDKや4LDKの物件が人気があり、5SLDKといった大きなものは、部屋が余る、清掃がめんどろ、退去時のクリーニング代が高むといった理由で敬遠される傾向がある。マイホーム借上げ制度における賃料と建物面積の関係をみても、建物面積が50㎡～150㎡の区間では漠然と正の相関が見

---

21) 調達コストは負債・資本の加重平均コスト（weighted average cost of capital）でみる必要があることに注意。

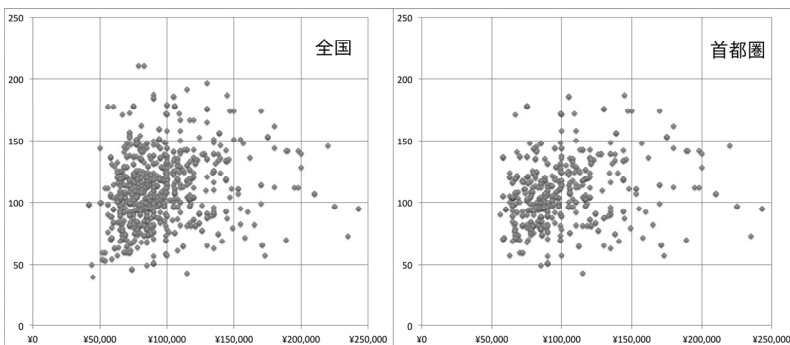
22) たとえば、延床50㎡の戸あたり建築費を700万円から1,000万円、借入期間25年、金利2%、事業者マージンを25%とした場合、4万円～6万円程度のところに家賃の下限値があり、結果的に狭小なものが割高になっている可能性がある。

23) 余談だが、この点は中古住宅の評価を行う上で、原価法だけでなく収益還元法を重視すべきことを示唆する。この場合、地価水準が非常に高い首都圏・大都市部のように、実勢家賃を基準とした収益還元法による評価額が地価を下回る場合には、価格が地価に強く引きずられて上方修正されるために結果的に住宅部分の価値がゼロ評価されているように見える一方、地方圏では収益還元法による評価額が地価を大幅に上回ることになる。

られるものの、その外側には明確な関係が見いだせない(図表5)。

仮説4 アットホーム調べの対象である定期借家物件の借主は家を買えずに借家住まいをしている一般的な借家利用者ではなく、何らかの事情で多少のプレミアムを支払ってでもあえて賃貸を利用する者が多い(狭小の一般普通借市場との裁定が働いていない)のに対し、マイホーム借上げ制度の転借人は一般的な借家利用者が「古くても広めの住宅」を選好している事例が多い(狭小の一般普通借家市場との裁定が働いている)ことから、支払可能家賃に一定の上限がある。また、賃料水準が、住宅ローンを借りて持ち家を取得する場合の平均的な月返済負担額である10万円前後<sup>24)</sup>を超えると、今日のように住宅ローンの借入れが容易な金融環境下では、賃料に割高感(借りるより買ったほうが得なのではないかという感覚)が生じるため、同金額の周辺に漠然とした賃料の上限が生まれる。

図表5 マイホーム借上げ制度制約案件にかかる家賃と建物面積 (㎡) の関係



24) (国土交通省住宅局 2013)によれば、注文住宅の平均的な年返済額が110万円、分譲住宅のそれが111.9万円である。(住宅金融支援機構 2013)によれば、フラット35利用者の月予定返済額は、土地付注文住宅が11.9万円(首都圏は14.19万円)、建売住宅が10.88万円(首都圏は11.54万円)である。

なお、もし上述のような仮説がなりたつとすれば、賃貸専用ではない持ち家転用型を対象とする賃貸市場を積極的に育成すれば、前者との市場裁定を通じて賃貸物件の質や家賃のあり方に好ましい影響を与える可能性がある。

### 3. まとめと考察

以上のように、現在のマイホーム借上げ制度は、貸主側の解約ニーズを保障するために、借主側のニーズが制約されざるをえず、この結果、賃貸専用物件に比べて広めで質感も高いシニア層の持ち家を比較的安価な家賃で借家として提供してもらうための工夫として相応の機能は果たしているとはいえそうである。しかし、既存住宅を世代循環させ、現役・子育て世代のために広くて優良な住宅を長期間安定して提供するという、より高い理想からすればまだまだ欠陥が多い。

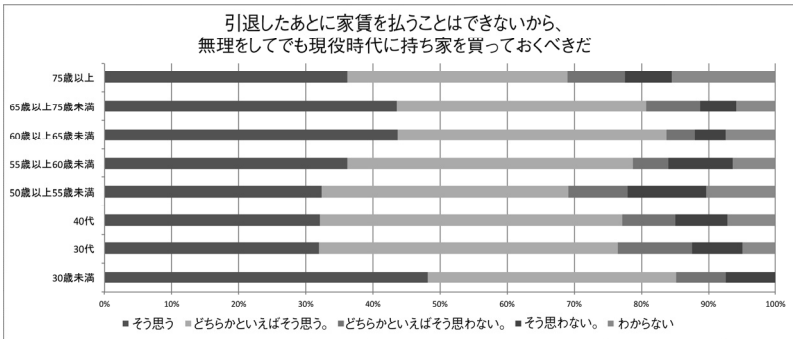
思うに、従来の借家制度をめぐる議論は、もともとが過剰な借家人保護の軽減という文脈であったことも手伝って、貸主目線のもの为主体であった。その影響を受けてか賃貸市場の改善にかかる議論も、既存の賃貸市場を出発点として供給側の施策によって提供される借家を良質で安価なものにしようというものが多い。しかし、こうした論理建てでは、「貸しやすくするにはどうすればよいか」か、「貸さないならどうやって貸させるか」という発想になりがちであり、そこから生み出される施策にはどこか「売り手本位」の臭いがつきまとう。そして、借主はそうした臭いを敏感に察知して自己防衛を図る。

すでに見たように、JTI 調べでは、40歳代までの現役・子育て層は借家を一時的な仮の住まいを考え、気楽に転居できることを選好する（図表3）。その反面で同じ調査では、持ち家に対する執着は世代を通じてほとんど変わらないことが示されている（図表6・図表7）<sup>25)</sup>。

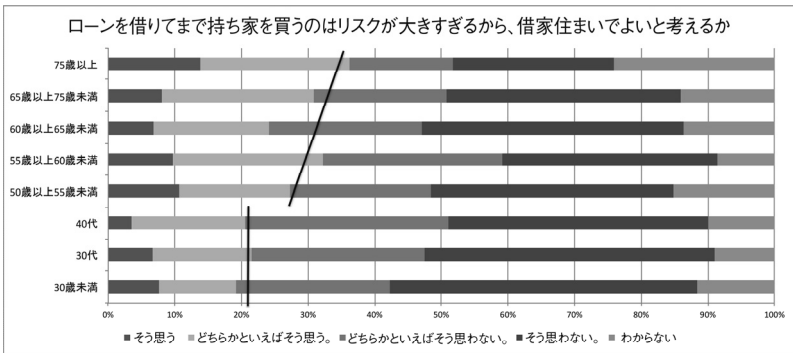
---

25) なお、図表3においては、高齢者ほど長期借家に対する支持が高くなる一方、図表6

図表 6 持ち家に対する執着



図表 7 ローンを借りてまで持ち家を買うより借家の方がよいか？



同様に、近時将来への不安から子育て層の間に、巨額の住宅ローンを組んで持ち家を取得するよりは借家住まいを選択する者が増えているのではないかという議論がなされることがあるが、JTI 調べではそうした傾向は

▼では持ち家取得の支持率が現役層と大きく異ならない。これは、高齢期の居住が安定していないという意識を反映して、高齢期の借家に安定を求める一方、それが実現されていないために居住の安定確保の観点から現役時代に持ち家を取得すべき（あるいは自分はそうした）と考えていることを窺わせる。さらに、こうした親世代の意識が子世代に反映している可能性は高い。

必ずしも認められなかった。

しかし、次節で詳しく検討するように、冷静に考えると持ち家にこだわることは必ずしも合理的な選択とはいえない。それなのに持ち家への選好が根強い背景には、第3の選択肢がない中で狭小住宅中心の現在の賃貸住宅市場の状況を前提にすると、セカンドベストとして持ち家を選択せざるをえないという事情があるのではないか。そうだとすれば、今必要なのは、持ち家・借家の枠組みの中での改善を議論することではなく、大きな社会構造変化の時代にあって、消費者のニーズをより直截に反映した第3の居住権を、実際に選択可能なオプションとして子育て層に対して提供できる途を探ることではないかと思われるのである。

#### IV. 子育て層と新たな居住ニーズ

そこで、本節では子育て層（20歳代後半～40歳代と想定）に焦点をあてて、新しい居住ニーズについての仮説を提示したい。

##### 1. 2つの長寿化

###### (1) 人間の長寿化と住生活の複線化

まず、長寿化が進み、60歳からの平均余命は22.93年（男）・28.33年（女）、90歳まで生存する者の割合は22.2%（男）・46.5%（女）<sup>26)</sup>と、引退・子育て完了後の人生はもはや余生というには長すぎる時代になった。そして、この時期をできる限り長期間活き活き過ごすために、それまでに購入した、特定の勤務先への通勤・子育てを想定した住まいとは異なる住まいを求める者が日に日に増えている。人口減・高齢化の進展に悩む各自治体も、最近では70歳ぐらいまでのアクティブシニア層については積極的に住みかえを呼びかけるようになっており、住みかえに関する書籍・雑誌や報道もここ数年で顕著に増えた。こうした傾向を反映してか、15歳から55

26) 厚生労働省「平成24年簡易生命表」。



歳までの年齢層に関する人口移動と、55歳以上の人口移動とを比べると流入・流出がほぼ正反対になっており、若年期に大都市に集中した人口が子育てを完了する時期以降地方圏に環流する傾向がみられる。就中、55歳から70歳までの層についてはこの傾向が顕著である(図表8)。これをもって「人口の世代間地域循環が始まっている」と結論づけるのは早計かもしれないが、「何らかの動き」があることは間違いない。

また、若年層についても、大都市圏と地方圏の経済格差の広がりから当初は大都市で就職をするが、早い段階から、実家のある地域に戻ったり、地方に住み替えることを念頭に置く者が増えているように見受けられる。

図表8 都道府県別人口移動状況(正:流入超,負[黒白反転]:流出超)

	北海道	青森	岩手	宮城	秋田	山形	福島	茨城	栃木	群馬	埼玉	千葉	東京	神奈川	新潟	富山
15歳~54歳	-8686	-5631	-2875	3052	-4408	-4061	-4920	-6343	-2086	-3203	7202	995	81034	14139	-5166	-1366
55歳以上	496	-126	280	433	-157	122	18	956	501	712	1821	1442	-9271	-1165	-8	71
(55歳~74歳)	967	24	473	433	6	190	358	361	360	477	-199	110	-7323	-2582	324	160
	石川	福井	山梨	長野	岐阜	静岡	愛知	三重	滋賀	京都	大阪	兵庫	奈良	和歌山	鳥取	島根
15歳~54歳	-673	-1978	-2554	-3939	-5262	-6210	10316	-3121	-498	-1412	7444	-5280	-3561	-2685	-1683	-1441
55歳以上	6	-54	278	1094	-39	522	-960	-69	30	-198	-1982	-279	72	0	89	12
(55歳~74歳)	33	26	307	1012	67	430	-1216	54	-95	-125	-1905	-238	-119	45	129	288
	岡山	広島	山口	徳島	香川	愛媛	高知	福岡	佐賀	長崎	熊本	大分	宮崎	鹿児島	沖縄	
15歳~54歳	-1122	-2381	-3422	-1741	-1005	-3370	-1940	3391	-2265	-5763	-3629	-2718	-3337	-4871	-967	
55歳以上	362	-131	210	82	119	182	109	1103	236	-27	741	384	265	833	885	
(55歳~74歳)	436	-81	509	150	183	402	223	989	217	289	862	552	434	1204	799	

総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告(平成25年)」より大塚作成

さらに、いわゆる健康寿命<sup>27)</sup>は70.33歳(男)、73.36歳(女)<sup>28)</sup>なので、男女とも平均余命との差、すなわち不健康期間が10年以上ある。この期間には、本人の意思にかかわらず高齢者向け施設に入居したり、子供と同居したりして、自宅に住み続けられなくなる可能性が高い。

このように、積極的・消極的の双方の事情から、独立後に2つ以上の住生活を持つことになる可能性が非常に高いために、子育て期に取得した持ち家をその後に住みかえた場合にどうするのが、国民全体の問題となっ

27) 日常生活に制限のない平均期間と定義されている。

28) (橋本修二(研究代表)2012)表3による(2007年)。

てきている。これに対して事前に適切な対応を講じない場合、いたずらに持ち家の空き家化が進むリスクがある。

## (2) 住宅の長寿化

同時に、住宅の寿命も延びている。たとえば、認定長期優良住宅の基準では劣化対策において構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置が要求されている<sup>29)</sup>。住宅の一次取得者の年齢は30歳代が全体の過半を占めているので<sup>30)</sup>、少なくとも2世代、子育て期を25年～30年とすると、3世代～4世代にわたり住み継ぐことになりうる。この場合、必ず自分の子供や孫が同じ家に住むとはかぎらないから、第三者にどうやって利用させるのが問題となる。しかし、現在の長期優良住宅法は物理的な住宅の耐久性や維持管理について定めるのみで、これを複数の世代で住み継いでいくためのソフトの開発が立ち後れている<sup>31)</sup>。

また、長寿命住宅は一般住宅よりはどうしてもコスト高になる。これまではコスト上昇を建築補助や住宅金融支援機構の住宅ローン金利引き下げ等、公的支援により補完する政策がとられてきているが、財政状況が逼迫している中では、予算を使わずに「高額の住宅を低負担で買うことのできる仕組み」を考える必要がある。

なお、長寿化といっても長持ちするのは構造躯体だけであり、内装・設備の耐用年数は10年～30年程度と1世代の居住期間とはほぼ一致している。認定長期優良住宅については内装・設備の補修・更新について最高水準の

---

29) 長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準（国土交通省告示第209号）、国土交通省「認定基準の概要」（同省ホームページ長期優良住宅法関連情報掲載）。

30) （国土交通省住宅局 2013）18頁。

31) 長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針（国土交通省告示第208号、以下「告示208号」）は、「住宅が必要とされなくなった場合に当該住宅を必要とする別の者に譲渡され、その使用が継続されることが求められる」とした上で、既存住宅の流通促進に努めるとし、付帯的な仕組みとしてノンリコースローン、リバースモーゲージ、戸建て住宅において個人以外の主体が維持保全を行う新たなビジネスモデルの創出、住みかえ・二地域居住の推進等が例示されている。

容易性が要求されており（維持管理要件）、構造躯体（skeleton）と内装・設備（infill）が（いわゆるスケルトンインフィル型住宅のように明確な物理的区分がなされているわけではないにしても）実質的に区分されている。そこで、構造躯体の保有構造と内装・設備のそれとを分離して、前者は賃借、後者は所有して賃借期間において償却するような権利の枠組みがあれば好都合だが、内装・設備は原則として構造躯体に付合するため（民法242条）<sup>32)</sup>、両者を独立した取引の客体とするには一定の工夫が必要である<sup>33)</sup>。

## 2. 親世代の高い持ち家比率と住宅承継のギャップ

65歳以上世帯の持ち家比率は全体で80.6%、年収300万円以上に限れば92%に及ぶ<sup>34)</sup>。言いかえれば、現役層の8割以上が親の保有する持ち家に関する相続期待を有するわけだが、相続しても居住地域が違えば住むわけにはいかない（地理的ギャップ）。また、親の家が同地域にあっても、親が住み続けていると相続をする頃には子育て期が終わってしまう可能性も高い（時間的ギャップ）。もし、子世代の持ち家の保有動機が、「不動産を所有すること」そのものではなく、親世代からの住宅承継にかかる地理的・時間的ギャップを埋めることにあるなら、そうしたギャップが存在する期間についてのみ、「広くて良質な居住」を「購入」することのできる

---

32) 当事者間では内装・設備を付合せた者に権利を留保することができるが（民法242条但書）、これを第三者に明確に公示する手段がなく、独立して換価することもできないため、内装・設備のみにかかる投資資金の調達においては当該内装・設備を担保化することができず、調達そのものが難しくなったり、調達条件が悪化するという問題がある。後段で提案するマイホームリースはこの問題に対する解決策のひとつとなっている。

33) たとえば、スケルトン・インフィル型マンションに関するつくば方式とよばれる手法は、インフィルのみの投資資金を借り入れることが困難なために、当初は土地とスケルトンの貸主にあたる者から定期借地権で土地を賃借してマンション全体を建築して所有し、30年後に貸主が譲渡特約に基づいてスケルトンを買取り、借主はその後全体を定期借家で賃借するというものである（万が一貸主が買取り取らない場合は定期借地の期限まで引き続きマンション全体を所有する）。（小林秀樹=田村誠邦=竹井隆人=藤本秀一 2000）

34) 平成20年住宅土地統計調査。

手法を生み出すことにより、「不必要な所有権」の購入にかかるコストを縮減することを通じて生涯居住費を圧縮することが可能となる。生涯居住費が圧縮されれば、その分だけ生涯可処分所得が増大するからマクロ経済にも好ましい影響を与える可能性が高い。

### 3. 住宅ローン期間の伸長と生涯年収期待の減少

#### (1) 住宅ローン期間の長期化

住宅金融公庫が一戸建て向け住宅ローンの期間を最長35年としたことがきっかけとなり、従来、25年以内のものがほとんどであったものが、2000年前後から35年主体となっている。これにより、月返済負担は大幅に減少したが、生涯負担は逆に増加している<sup>35)</sup>。さらに、借入時年齢を35歳としても最終返済年齢は70歳となり、定年後も長期間返済を継続せねばならない。35年住宅ローンを借り入れた者の多くが退職期を迎える2020年前後からは、返済困難等の問題が顕現化する可能性がないとはいえない。

#### (2) 生涯年収期待の減少

低成長時代となり、若年層の生涯年収への期待が伸び悩んでいる。たとえば、30歳～40歳代の住宅取得層についてその時点の名目給与が入社時の給与水準の何倍にあたるかという倍率は、従前に比べて大きく落ち込んでおり（図表9）、住宅取得に影響を与える可能性の高い生涯年収期待が下がっていることを窺わせる。こうした中、従来一定年齢に達すると「何となく」住宅を購入していた中間層を中心に、退職後まで35年間住宅ローンの返済負担に追われてまで持ち家を購入することへの躊躇感が高まっている可能性が高い。

---

35) 金利3%の場合、期間を25年から35年にすると、元利均等返済の月返済額借入額1,000万円あたり47,421円から38,485円となり8,936円（18.8%）減額される。これは期間を25年のまま金利を3%から1.175%まで下げた場合の月返済額と同じである。一方、総返済額は約1,423万円から約1,616万円へと、193万円（13.6%）増える。

図表 9 入社年次別給与推移 (名目)<sup>36)</sup>

入社年次	入社後の年齢						
	20～24	25～29	30～34	35～39	40～44	45～49	50～54
1980	100%	153%	224%	279%	312%	323%	319%
1985	100%	156%	203%	239%	255%	261%	
1990	100%	139%	166%	188%	198%		
1995	100%	130%	150%	166%			
2000	100%	131%	150%				
2005	100%	137%					
2010	100%						

国税庁民間給与実態統計調査(平成22年)より大垣作成

#### 4. 保有リスクの増大

住宅を所有すれば通常の火災等に加えて、巨大災害等による損害に対するリスクを抱えることになる。巨大災害で家が滅失・損壊した場合に、住宅ローンを借りていると、住宅の修繕・再取得のために必要な追加的な借入れが既存債務があるため困難となり生活再建の深刻な障害となるという問題（狭義の二重債務問題）がある。東日本大震災を契機にこうした大規模災害のリスクが強く意識されるようになった。

こうした保有リスクについては、個人向けに火災保険や地震保険が提供されているのみで、その保障額は多くの場合再取得コストを賄うには不十分である。さらに、二重債務問題への対応策はきわめて限られている<sup>37)</sup>。

これに対し、もし、持ち家と同様の居住を確保しつつも、賃貸型に仕組むことができれば、保有リスクは原則として貸主が負担することになる。もし貸主が事業主体であってそのポートフォリオが十分に分散していれば、保有リスクを効率的に吸収することが可能なる。

36) 1980年から5年ごとの全国年齢階層別平均給与より作成したもの。

37) (大垣尚司 2013)。

## V. マイホームリースの設計

### 1. 定期借家制度の再検討と長期定期借家契約のメリット

上述のように、現状、定期借家契約は2年～3年の短期契約が主体であり、結局のところ普通借家と大差のないものとして利用されている。

図表10 期間別定期借家契約当事者のニーズ

定期借家の期間	借主	貸主	
		賃貸専用	自己居住目的住宅の転用
3年程度まで	意識：借家 中途解約の自由確保 再契約期待はあるが要件ではない。	普通借家代替（期限明渡しの確保） 建替え・売却等退去確保の特殊事情（ファンド等）	退去確保（比較的短期の運用、高齢期の一時利用）
中期 (5年～10年)	意識：借家 更新手数料の回避 居住の安定（ニーズに合致した物件の場合） 中途退去の自由確保	意識：安定した貸家 更新・再募集事務の低減 長期化による家賃の引き上げ 退去リスクの低減	意識：明確な期限を定めた有効活用 更新・再募集事務の低減 安定運用 退去リスクの低減
長期 (10年以上)	意識：持ち家代替 居住の安定 内装・設備に自己投資と入居期間における償却（DIY借家）	意識：スケルトン賃貸 所有権の効率的利用 内装・設備にかかる貸主義務の回避	意識：スケルトン賃貸 所有権の効率的利用 内装・設備にかかる貸主義務の回避

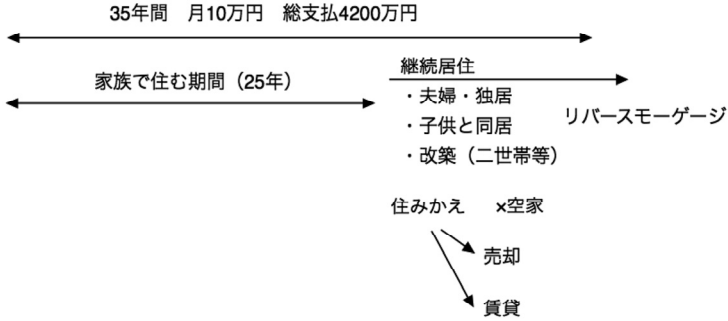
しかし、定期借家制度はその期間によって全く経済実体が異なる（図表10）。中でも、内装・設備の償却期間と同程度以上の長期定期借家の場合、内装・設備は期間中に減耗させてしまうことになるので、その賃料は実質的にみれば「家全体」を借りることの対価ではなく、「構造躯体」の賃借料と、内装・設備の割賦払購入費からなると考えた方がよい。そうだとすれば、構造躯体を長期定期借家契約で賃貸して、内装・設備は入居者が希望する仕様で自ら投資をし、その償却期間が終了したところで退去するという形態の契約があってもよいはずである。

こうした仕組みがあれば、構造躯体の耐用年数が100年として、長期借家の期間が25年なら、貸主事業者は入居者募集にかかる取引コストを最小限に抑制して安定的な運用を実現できる。また、賃貸にかかる貸主のメンテナンス負担の多くは内装・設備に関するものだから、貸主の「貸す債務」が可及的に縮減して、地上権的な借家契約となる。事業者からみると4回の運用機会のうち最初の2回程度で投資資金を回収してしまうことが可能なので、全期間を通じた自己資本利回りは相応に高いものになる。住宅建築にかかわる事業者（住宅メーカー、ビルダー・工務店）が実質的な貸主となれば、請負や分譲事業から得られる利益に加えてリース事業を収益事業化できる上、所有者として構造躯体を当然に管理する立場となるため、計画的なメンテナンスが可能になると同時に、維持管理や再契約時の内装・設備更新に伴う追加的ビジネスを獲得することができる。

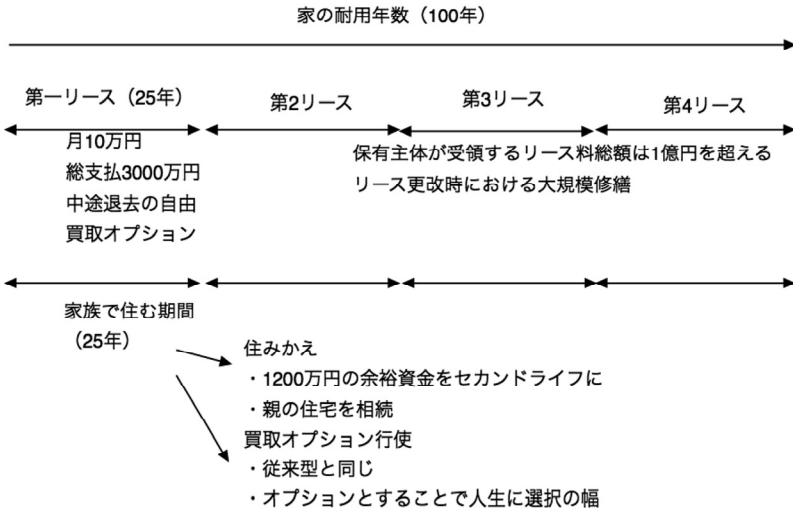
一方、入居者にとっての「居住」の内容は、構造躯体よりは内装・設備に依存する要素が大きいから、これを自分なりの仕様で投資できるのであれば、借家といっても「期間所有権」に限りなく近いものになる。借地上に住宅を建築した場合は「持ち家」だというのが一般的な理解かと思われるが、土地と構造躯体を借りて内装・設備を自分で造作した場合も、借家というより「準持ち家」と意識される可能性が高い。また、従来居住期間より長くなる可能性のある住宅ローンを借りて取得していたものが、必要な居住に必要な期間だけ得ることが可能になり、子育て完了後の新たな住生活にかかる投資余力を温存することができる（図表11）。

図表11 住宅ローンによる持ち家 vs. マイホームリース

1. 従来の住宅ローン



2. マイホームリース



このように、内装・設備にかかる総賃料が投資コスト全額に等しい一部フルペイアウト型の定期借家が事業として消費者に提供されるようになれる



ば、現在の定期借家とは全く異なる市場形成がなされる可能性がある。本稿では、こうした仕組みを「マイホームリース」と呼ぶことにする。

JTI 調べでこうした仕組みについての受容度を聞いたところ 7 割程度の者から積極的な評価が得られた (図表12)。

図表12 マイホームリースに関する受容度アンケート (n=1333)

新築住宅を買うときに、持ち方のオプションとしてそういう方もあると言われればそれもよいかと思うのではないか。	政府や公的機関がそういう仕組みをちゃんと保証してくれるなら、持ち家と借家の中間形態ということで十分な魅力を感じる。	どうせ25年たつて定年になれば別の場所で暮らす可能性が高いから、便利な場所に安めのコストで住めて、内装は自分の自由になるなら理想的だ。	何だか複雑でよくわからないので、結局新築住宅を買うか、借家住まいをするかになると思う。	多少不便でも郊外に新築を買って所有するほうがよい。	その他
20%	32%	19%	12%	13%	3%
71%			29%		

マイホームリースは法的にみるかぎり、現行の借地借家法の枠内で実現することができる。しかし、そうした新しい種類の定期借家を実現するにはさまざまな準備作業や先行投資が必要であり、導入にかかる閾値は決して低くない。「民間の活力に委ねれば自然と発生してくるはず」と考えることは、市場の現実を直視するかぎり楽観的にすぎないように思われるのである。

## 2. マイホームリースとその理念型

そこで、以下マイホームリースの実現可能性について検討する。具体的には次のような要件を満たす制度を理念型として想定する。

- [1] リース期間は内装・設備の償却期間かこれを超える長期 (10年～30年程度) であること。
- [2] 構造躯体は貸主が実質的に保有し、内装・設備は入居者が自分の好みに合わせて施工し入居期間中に償却するものであること。
- [3] この結果、内装・設備について、貸主は造作買取り義務を負担しない一方<sup>38)</sup>、借主は退去時における原状回復義務を負担しな

いものであること。

- [4] 持ち家と同水準の広さ・品質の長寿命住宅を対象とするものであること。
- [5] 入居者がリース料の不払い等債務不履行に陥った場合に、入居者を退去させた上で確実に再賃貸・もしくは再リースをすることができる仕組みを確保すること。
- [6] 入居者には、やむを得ない事情がある場合に借地借家法の規定に従い解約する自由を確保する一方で、貸主が負担することになる再運用リスクを可及的に縮減する仕組みを確保すること。なお、中途退去時に未払の内装・設備代金が残存する場合には入居者がこれを精算する義務を負担する仕組みとすること。
- [7] 入居者が住まなくなった場合に、再転貸する自由を一定の制約のもとで認めること。
- [8] リース料は土地＋構造躯体部分の使用料と、内装・設備代金の割賦代金から構成されるものであること。
- [9] 毎月のリース料負担が、持ち家を住宅ローンを借りて取得する場合の月返済負担と同水準かこれを大きく上回らないこと。
- [10] 貸主の住宅投資にかかる資金調達を個人住宅ローンのそれと同等の条件で行えることを制度上確保すること。
- [11] 当初に自己資金で内装・設備代金の全部または一部を支払った場合にはリース料を減額する仕組みとすること。
- [12] 入居者は内装・設備について所有権を留保するか、所有者と同様の支配権を有すると共に、維持管理等に関する負担を有するものであること。
- [13] 貸主の義務は構造躯体の維持管理に限定すること。
- [14] 貸主が構造躯体の維持管理を適切に行うことができること。

---

38) 借主の造作買取請求権に関する規定（借地借家33条）は任意規定である（借地借家37条）。

- [15] 期間の最後において入居者に構造躯体の残存価値で買い取ることににより完全な持ち家とする選択肢が与えられること。
- [16] 実質的な貸主の会計上、構造躯体を資産計上する必要がないこと。
- [17] 貸主が何らかの理由で破綻した場合に、債権者や倒産管財人によって入居者の居住権が脅かされることがないようにすること。
- [18] 巨大災害リスクについては貸主に移転すること。貸主は全国において数多くのリース契約を行うことによりリスク分散を図れること。
- [19] 耐久性・耐震性、地球環境問題への配慮や景観の維持といった住宅政策上の問題は主として構造躯体にかかるものであることから、貸主事業者に対して効率的な政策をとることができること。

### 3. 再運用リスクと JTI の定額最低家賃保証制度

#### (1) 再運用リスク

前節の要件を満たした仕組みを構築する場合に、最も実現が難しいのが、[5][6][7]の再運用リスクへの対応である。

実は、かなり以前からスケルトンインフィル住宅や認定長期優良住宅にかかる住宅ファイナンスの可能性として長期定期借家制度を活用したマイホームリースに似たアイデアが存在していた。しかし、リース料滞納による解約や、借主の任意中途解約の場合に物件を遅滞なく再賃貸して収益を確保する仕組みがないために、安定的な制度設計が困難であった。逆に、この再運用リスクを適切に処理することができるなら、入居者は万が一の場合でも、内装・設備にかかる残存価値を放棄し、退去して物件を明け渡しさえすれば、その後のリース料負担を免れることができるから<sup>39)</sup>、そ

---

39) 通常のフルベアアウト型のファイナンスリースの場合、ユーザーは中途解約に際し残存リース料を一括で支払うかこれに相当する解約手数料を支払うことになっている。マイホームリースの場合、フルベアアウトなのは内装・設備だけなので造作買取請求権を放

の限りで「支払困難になっても残債務に追われるリスクのない住宅ファイナンス」を実現することができる。

民間賃貸市場では、借上げ事業者が複数戸からなる集合住宅を所有者から借り上げて転貸し、空き家・空き室保証を行ういわゆるサブリースが普及している。マイホームリースにおいてこうしたサブリース事業者を介在させることができれば上述のリスクを回避することができる。しかし、1棟単位で空き家・空き室リスクの分散が図れ、管理サービスの提供も効率的に行えるアパートや賃貸マンションと異なり、独立した戸建住宅や分譲マンションを借り上げて空き家・空き室保証をするには全国を対象に広く地理的リスク分散を図る必要があり、効率性も悪い。もともと、JTIがマイホーム借上げ制度を導入した背景には、こうした理由で民間ビジネスとして取り組むことが難しく収益的にも魅力がないという指摘が多かったことによる。導入後民間事業者が同種のサービスを事業化しようとしなない理由もそうした点にあると考えられる。

そこで、JTIが貸主からいったん借り上げた上で借主に転貸することにより、万が一借主が退去した場合にも一定額以上の家賃を支払うことを保証することにより、マイホームリースにかかる中途解約、再運用リスクを吸収できないかを検討してみることにしたい。JTIは全国の持ち家を取り扱う事業者のネットワークを有しているので、理論的に問題がなければこれを実際に運営することができる。

## (2) 再運用リスクの分析

通常の集合住宅の借上げと異なり、長期定期借家の再運用リスクには特殊な考慮が必要である。ここでは、全国に十分に分散された借上げポートフォリオを前提に、次のようなモデルを構築しシミュレーションを実施した。

### ① 土地建物の取得価額は以下の3種類とし、それぞれがポートフォリオ

↘棄すれば経済効果としては同じことになる。

に占める件数割合はA地域：50%，B地域30%，C地域20%とする。

図表13 シミュレーションの前提

	土地			建物		
	坪単価	面積(坪)	価格	価格	構造躯体	内装設備
					60%	40%
A地域	150,000	60	9,000,000	35,000,000	21,000,000	14,000,000
B地域	500,000	40	20,000,000	35,000,000	21,000,000	14,000,000
C地域	1,000,000	30	30,000,000	35,000,000	21,000,000	14,000,000

- ② 土地と構造躯体の費用を50年借入れ（年利2%）でリース主体が調達し、残額は入居者が負担するものとする。月返済額はA B Cの順に、79,137円、108,154円、134,533円となる。
- ③ JTIは自らリース主体となるか、リース主体とユーザーの間に介在し、上記家賃額面100%を空き家の場合にも支払うことを保証するものとする。リース料は家賃差額が5%となるように決定する。入居者が内装・設備について物件取得総額の1割程度の自己負担をした上で、残額を20年の借入れで調達すると仮定した場合の各地域における正味負担月額（租税負担・管理費・メンテナンス費用を除く）のイメージは以下の通りである。

図表14 負担月額のイメージ

	RHC				リース料	入居者					
	借入額	借入金利率	借入年数	月返済額		自己資金	借入額	借入金利率	借入年数	月返済額	正味月負担
						5%					
A地域	30,000,000	2%	50	79,137	83,302	3,000,000	4,400,000	2%	20	22,259	105,561
B地域	41,000,000	2%	50	108,154	113,846	5,000,000	5,500,000	2%	20	27,824	141,670
C地域	51,000,000	2%	50	134,533	141,614	8,000,000	6,500,000	2%	20	32,882	174,496

- ④ 長期リース契約にかかるやむを得ない事情による中途解約率は年率3%、また、リース料の債務不履行により解約となる率は年率1.5%とする（参考：住宅金融支援機構の初期延滞を含む総延滞率は約1.5%、

繰上償還（最終貸倒れ）に至る比率は約0.3%程度）。

- ⑤ 長期リース契約が解約された場合には発生時期にかかわらず爾後は3年の定期借家契約で再運用するものとし、当初入居者決定までに平均180日（標準偏差30日）を要するものとする。なお、家賃水準はもともと非常に安定していることに加え<sup>40)</sup>、一般に短期運用のほうが高めの家賃をとることができるので、今回のシミュレーションでは家賃変動リスクは考慮せず、中途解約率を保守的に設定することにした。
- ⑥ 再運用契約の家賃水準は、物件が築浅の優良物件であることから、実際には長期リースより高めの設定が可能と考えられるが、同水準でしか運用できないものとし、家賃差額も本来の10%ではなく5%しかとれないものとする。
- ⑦ 再運用後は、半年に12%程度の解約が生じ、再募集にはJTIのこれまでの実績値を踏まえ平均100日（標準偏差70日）かかるものとする。この期間についても、最低保証家賃ではなく、長期リース契約の家賃額面100%を保証するものとする。
- ⑧ 以上の前提に基づき、家賃差額から空き家負担を除いた積立金の20年目ならびに25年目における残高のシミュレーションを実施。シミュレーションにあたっては最も変動が大きいと考えられる⑤と⑦の空き家期間について、その分布を対数正規分布と仮定して1万回程度の試行を行った。

### (3) シミュレーションの結果

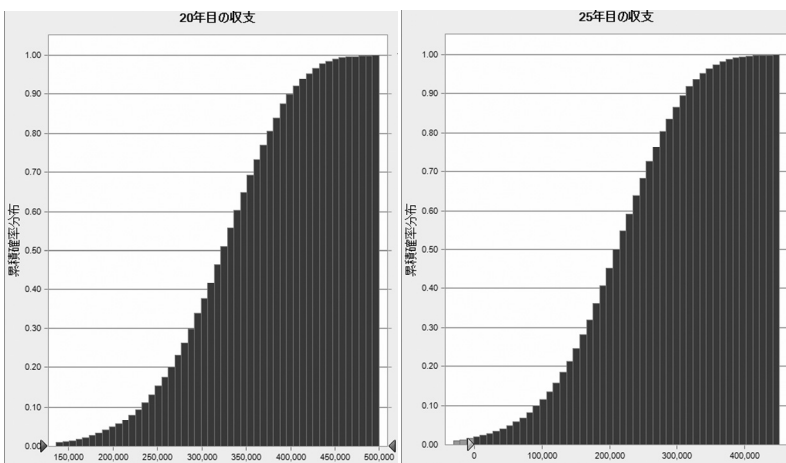
シミュレーションの結果、20年目の積立金残高はゼロとならないことがわかった。また、25年目の積立金残高が負値となる確率は1.5%程度である（98.5%パーセントイルの安全率）ことがわかった（図表15）。いいか

---

40) たとえば、総務省統計局「小売物価統計調査」の人口15万人以上都市で継続的に観測が可能な67箇所について1991年から2011年の期間における民間家賃（月別）の変動係数（標準偏差÷平均）を計算すると約4%である。

えれば、上記前提であれば基本的には国の債務保証基金に手を付けることなく収支相等以上の運営を行うことができる。

図表15 再運用リスク負担のシミュレーション結果



さらに精緻なモデル構築に基づく分析と実用に耐えるリスク管理モデルの開発が必要ではあるが、JTIのような広域にわたるポートフォリオ分散の実現が可能で、高い超過利益率を期待されない非営利機関を関与させることには十分な合理性があるものと思料される。

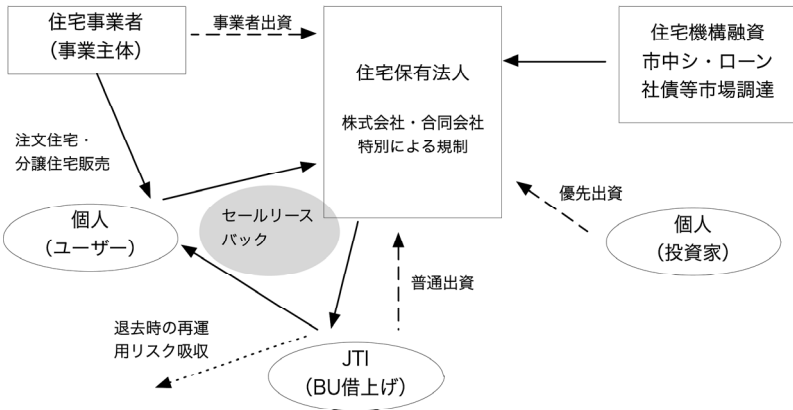
#### 4. 新築住宅を対象とした仕組み案：セールリースバック型

次に、前節の要件を念頭において、新築住宅をリース化するためのセールリースバック型の仕組みのたたき台を掲げる。イメージを掴みやすいようになるべく具体的に記述したが、全て筆者のアイデアにすぎないことに注意されたい。[ ]内の数字は本節2で整理した要件の番号である。

(1) 概 要

消費者が新築住宅を購入する際に、住宅ローンを借り入れて自ら所有する代わりに、取得と同時にマイホームリースを提供する半公的な主体にこれを売却し、25年程度の長期定期借家契約でリースバックするもの（図表16）。

図表16 マイホームリース概念図



(2) 基本的な事項

**対象住宅** 認定長期優良住宅であって、住宅保有法人が定める追加的な要件を満たす住宅（[4][19]関係）。

**ユーザー** 持ち家取得（新築注文住宅・分譲住宅）を考えている消費者。

**事業主体** 実質的な貸主。住宅メーカーや工務店、不動産デベロッパーを想定。

**住宅保有法人** JTI や事業主体等がスポンサーとなって設立する半公的主体。全国を対象に大きな資産を持つことで規模のメリット、リスク分散を図ると同時に資金調達力を向上



させる。買取り基準の設定等を通じて長寿命住宅の質の誘導を図る観点から政府等も出資等何らかの関与を行うことを想定。

**バックアップ借上げ主体** ユーザーが自己使用しない期間ややむを得ない事由による中途解約の場合に、現リース契約の期限まで、あるいは、新たなリース契約の締結までの間借り上げて家賃保証するか、当初から借り上げてユーザーに転貸することにより再運用リスクを吸収する主体。上述のように JTI を想定。

### (3) マイホームリース取引の流れ（新築住宅の場合）

**新築住宅の販売** 住宅メーカーや工務店が従来通りの営業形態で注文住宅や分譲住宅を販売。ユーザーは自分なりの仕様で内装・設備を選択（[2]関係）。

**借入れ・リースの選択** ユーザーは購入資金のファイナンスを住宅ローンで行うか、マイホームリースによるか選択。

**セールリースバック** ユーザーがマイホームリースを選択した場合には、引渡しと同時に、住宅保有法人に対して対象住宅を売却し、同時に、20年～30年の超長期定期借家契約で借り戻す（この際、借家期間中に償却する内装・設備に相当する金額についてはユーザーが負担することとしてもよいし、そうでない仕組みも考えうる。[1]関係）。

JTI 介在型とする場合は、当初から JTI が借り上げてユーザーに超長期的借家契約で転貸する。

**不動産登記関連の特例** セールリースバックにより二重に支払が必要となる登録免許税や不動産取得税について減免を検討する。

**取得資金調達** 住宅保有法人は住宅金融支援機構や民間金融機関か

ら購入資金を借り入れ。住宅ローンに比べて事務コストが低いこと、住宅保有法人を公的主体とすること、住宅金融支援機構において新たな融資制度を創設すること等を通じて、社債やシンジケートローン等により超長期で有利な資金調達ができるように工夫する（[9][10]関係）。

**担保権にかかる特約** 購入した住宅に抵当権等の担保権を設定する場合には、JTIの借家権を抵当権に優先させるように配慮するか、担保権者に対して、住宅保有法人が破綻した場合にその時点の入居者の居住権を侵害せず収益物件として担保実行を行うことをあらかじめ合意させる（[17]関係<sup>41)</sup>。

**ユーザーによる自己資金** ユーザーは内装・設備の対価に相当する金額を自己資金として住宅保有法人に対して支払。自己資金が不足する場合には別途、民間金融機関等から借入れるか、住宅保有法人において資金調達した上で、ユーザーに対して割賦払いさせる等の仕組みを検討する（[10][11]関係<sup>42)</sup>。

**リース料** ユーザーは賃借料として住宅保有法人の返済負担、メンテナンス負担、固定資産税等の租税負担、火災保険等、保有コストとほぼ同じ金額を支払い。これと自己資金で負担すべき内装・設備部分にかかる調達の返済を合

---

41) 責任財産限定特約の一種となる。

42) 内装・設備向け貸付は無担保となるため条件が悪化する。このため住宅投資法人が借り入れて構造躯体と一体として購入した上で内装・設備部分のみをユーザーに売り戻し、代金を割賦とすることが現実的。退去時には割賦金も再運用収益で賄える可能性が十分あるので、貸倒れ損失発生防止、ユーザーの負担削減にもつながる。家に付合（民法242条）するか従物（民法87条）とみられる内装・設備について対外的に対抗力のある所有権を成立させることは困難だが、第三者からの資金調達は住宅保有法人が家全体に担保権を設定して実施すること、ユーザーは造作買取請求権を有さないことから特段支障はない。

わせた金額が、実質的なリース料となる ([8]関係)。

**インフィルの維持管理** 住宅保有法人は単に住宅を保有する機能を果たすだけであり、内装・設備や変更可能な間取り等に関するかぎり、基本的にはユーザーが自分の負担でメンテナンスを実施。変更も構造躯体に影響を及ぼさない限り、貸主に届け出れば原則自由に実施できるものとする ([12][13]関係)。

**スケルトンの維持管理** 住宅メーカーは所有者である住宅保有法人を通じて定期的なメンテナンス等を実施 ([14]関係)。

**中途退去対応** ユーザーが中途解約をした場合やリース料の滞納等債務不履行を理由にリース契約が解除された場合、住宅保有法人は物件を JTI に借り上げてもらうことによりリスクを回避。JTI はこれを転貸運用 ([5][6][7]関係)。

中途退去時には住他保有法人は造作買取義務を負わない特約とする ([3]関係)。

**期限に於ける買取オプション** リースの期限において、ユーザーはあらかじめ定められた残価で買い取るオプションを有する ([15]関係)。

一方、ユーザーがこのオプションを行使せず退去する場合、原状回復義務は負担しない ([3]関係)。

**再リース** 住宅メーカーは新たなユーザーに設備・内装等を自身で自由に直させた上で再リースを行う。

**火災保険等** 火災保険は住宅保有法人において一括して購入することによりコストの引き下げを行い、リース料に反映させる。万が一火災等で対象物件が滅失・毀損した場合にはユーザーはリース契約を解約し、それ以降のリース料の支払いを免れることができることとする。

巨大災害リスク等への対応　巨大災害リスク等リース契約当事者の責めに帰すべき事由でない事由により対象住宅が滅失・毀損して継続居住が困難となった場合にはリース契約は終了しユーザーはその後のリース料の支払いを免れる（[18]関係）。

住宅保有法人はこれにより生ずるリスクを事業者の出資金からなる資本金で吸収するか、企業向け地震保険や代替的保険商品（alternative risk transfer）を仕組むことによりカバーする。

ユーザーの死亡等への対応　ユーザーの死亡、もしくは、リース料の支払が困難となるような障害・疾病の場合には、期限まで、あるいは回復までのリース料を免除する特約をリース契約に盛り込んだ上で、そうした特約を設けることにより住宅保有法人が保有することになるリスクを保険会社に対して保険契約やデリバティブ契約の形態で移転する。移転にかかるコストはリース料に上乗せする<sup>43)</sup>。

#### (4) 住宅保有法人

法的形態　株式会社ないし合同会社を想定。事業主体ごとに設立することも考えられるが、リスク分散の観点からできるだけ大きなポートフォリオが構築できるよう、半公的の主体として収支相等で運営することが望ましい。

規制　以下のような観点から政府による何らかの規制（登録・届出制等）を検討することが望ましい。

---

43) 住宅ローンにかかる団体信用生命保険の場合保険価額がローンの元本残高となるのに対し、マイホームリースの場合、移転すべきリスクの価額は残存リース料の現在価値ですむことからリスク移転にかかるコストを抑制することができる。

- 1) 住宅政策に適合した住宅を保有することによる質的誘導
- 2) 消費者保護
- 3) 住宅金融支援機構等からの公的金融の供与
- 4) 空き家活用・中古住宅流通促進等公的事業の実施

税制上の配慮 将来の再運用リスク負担に備えるために合理的に計算された金額について責任準備金の損金算入を認める等、税務上の中立性を確保するための工夫を検討する。

出 資 JTI 等が公的資金により普通出資を行って設立。  
事業者等は利用状況に応じて劣後出資等によりリスク負担。できるかぎり幅広く事業者出資（メザニン型の出資）を募ることにより連結を回避する（[16]関係）。

運 営 原則として SPC 型とし、JTI もしくは取扱金融機関が業務代行する。

住宅投資ファンド化 将来的には無議決権優先株式を上場して個人が住宅購入資金等を投資するためのファンドとして活用するか、保有住宅と賃貸契約を併せて REIT（不動産投資信託）に移転して投資商品として個人に販売することを検討する。これにより、ユーザーは住宅投資と住宅の利用を分離してそれぞれを効率的に実施することが可能となる。

以上のように、一定の規制や税制上の対応等が必要ではあるが、実現に向けたハードルはそれほど高くないと思料される。このほかにも定期借家を軸にさまざまな仕組みが考えられ、基盤的な研究の広がりを期待したい。

【参考文献】

- JTI 2012. 「住宅・建築物の先導的計画技術の開発及び技術基盤の強化に関する事業報告書」（国土交通省住宅局公募事業）
- アットホーム株式会社 2014. 「首都圏の居住用賃貸物件における「定期借家物件」の登録・成約状況（2013年度）」
- 阿部泰隆=野村好弘=福井秀夫編 1998. 『定期借家権』（信山社）
- 稲本洋之助=澤野順彦編 2003. 『コンメンタール借地借家法』（日本評論社）
- 上原由起夫 2002. 「定期借家制度の見直しについて」国土館法学34号：1-23頁
- 大垣尚司 2013. 「将来の二重債務問題をいかに回避するか——リスク・エクステンション市場の創設にむけて——」立命館法学 349号：219-295頁
- 久米良昭 2003. 定期借家制度の改善課題——特に長期契約普及の観点から. 日本不動産学会誌 16巻4号：125-135頁
- 国土交通省住宅局 2013. 「平成24年度住宅市場動向調査報告書」
- 国土交通省住宅局=定期借家推進協議会=(財)日本住宅総合センター 2007. 「定期借家制度実態調査の結果について」
- 小林秀樹=田村誠邦=竹井隆人=藤本秀一 2000. 『スケルトン定借の理論と実践——完全解説つくば方式マンション』（学芸出版社）
- 住宅金融支援機構 2013. 「平成24年度フラット35利用者調査報告」
- 消費者庁企画課 2010. 『逐条解説 消費者契約法（逐条解説シリーズ）』（商事法務）
- 瀬下博之=山崎福寿 2007. 『権利対立の法と経済学——所有権・貸借権・抵当権の効率性』（東京大学出版会）
- 定期借家推進協議会 2004. 「定期借家制度を中心とする借地借家法の見直しについて（資料）」日本不動産学会誌17巻4号：72-76頁
- 長末亮 2011. 「定期借家制度の活用と課題」国立国会図書館調査及び立法考査局, レファレンス 平成23年4月号：65-74頁
- 橋本修二（研究代表）2012. 「健康寿命における将来予測と生活習慣病対策の費用対効果に関する研究 平成23年度総括・分担研究報告書」（厚生労働省科学研究費補助金事業）
- 福島隆司 2003. 定期借家法導入の効果と今後の改正方向. 日本不動産学会誌 16巻4号：119-124頁
- 森本信昭 2014. 「定期借家の検証と今日的課題」住宅会議 90号：17-23頁
- 山鹿久木 2012. 「データでみる定期借家の現状」都市住宅学 77号：22-25頁

- 吉田修平 2003. 定期借家権の見直しについての提言及び解釈論等についての若干の私見. 日本不動産学会誌 16巻 4号 : 112-118頁
- 米山秀隆 2008. 「定期借家制度の活用による賃貸住宅市場の活性化」富士通総研経済研究所, Economic review : 36-47頁