

審査の結果の要旨

氏名 久米 良昭

本論文「借家人保護制度の住宅市場への影響と立法政策に関する分析」は、1941年に導入された正当事由制度（借家法1条の2）による解約制限と継続家賃抑制が、戦後日本の賃貸住宅市場において、新規借家人に家賃の高額化を余儀なくさせ、規模の大きな良質な借家の著しい供給不足をもたらし、都市部の住宅問題を深刻化させたとの仮説の下で、その借家人保護制度が市場に与える供給阻害影響を理論的・実証的に分析する手法を開発するとともに、その分析結果を踏まえて、借家法制に関する制度改善課題を具体的に抽出することを目的とした論文である。

本論文では、次の事項が解明されている。

1. 家計における持家・借家の選択要因と床利用の取引費用の分析を通じて、都市的土地利用においては、特に短期の床利用ニーズに対応するためにも、建物賃貸借契約による取引費用を低減させ、借家市場が円滑に機能させることが重要であることが示されている。

2. 借家法制定以降の借家人保護制度に関する学説・研究史をレビューし、残された論点を抽出して、これを解明している。具体的には、未解明だった論点として「戦後、日本の持家率を上昇させた要因は何か」を抽出し、戦後の所得税率上昇は持家率を高めた要因ではないことを論証することにより、主要な要因は借家人保護制度に帰せられること等を示している。

3. 1988年時点の全国賃貸住宅市場を対象として、借家人保護撤廃による効果を計測し、仮に同年時点で制度が撤廃されていたとしたら、賃貸住宅床面積は実績値を15.6%上回る水準に、平均家賃は実績値を19.5%下回る水準にあったと推計されることを示している。

このような制度改正がなされれば、中堅層向け住宅対策も不要となるという財政節約によって、年収400万円以下の全国賃貸住宅居住世帯に対し、新規民間借家・居住世帯の平均家賃水準の2/3に相当する家賃補助を実施できるとの試算を示したうえで、家賃補助導入に向けた社会実験の実施スキームを提案している。

4. 1999年12月に成立した良質な賃貸住宅等の供給の促進等に関する特別措置法について、定期借家制度創設に関する条文を逐条的に解明するとともに、法施行後に提示された幾つかの解釈論及び立法論を批判的に検討して、その問題点を解明している。

5. 定期借家制度創設後の東京23区における賃貸住宅物件データ（2003年）を分析することにより、(1) 床面積70㎡から120㎡の借家を見ると、定期借家シェアが、共同建では4%、戸建では20%に達すること、(2) 定期借家は普通借家に比較し、共同建の場合で6.6%、戸建の場合で10.6%、家賃が安くなること、(3) 定期借家では、契約期間が2年から3年へと長くなることにより、月額家賃が2.5%安くなることを示している。

併せて今後の定期借家制度の改善のため、(1) 家主の書面による事前説明義務を廃止すること、(2) 普通借家から定期借家への切替禁止措置を撤廃すること及び(3) 借家人から中途解約権を排除する特約を有効とすることが必要という法改正課題を抽出している。

以上のように、本論文は、今後の都市・住宅に係る立法政策に対して、多くの重要な知見を提示している。また都市・住宅政策における社会的弱者対策に関する研究の進展にも寄与するものと評価される

よって本論文は博士（工学）の学位請求論文として合格と認められる。