

定期借地・借家権の経済学的評価・分析
- 抵当権行使との整合性を考える -

代表 瀬下博之（専修大学商学部 助教授）

[研究報告要旨]

定期借地・借家権は、所有権者の権利を侵害することなく、賃借権者に効率的な投資を実施させることができる優れた保護の形態である。しかし賃借権保護をめぐる議論は、ここ数年、抵当権侵害に利用される短期賃借権の問題が、大きくクローズアップされるようになっている。

この報告書の目的は、このような短期賃借権が廃止された場合の、抵当権行使と定期借地・借家契約の整合性の問題を理論的に検討することにある。もし、短期賃借権が廃止されても、抵当権に後れる賃借権のもとで、なお賃借人を十分に保護し得る契約を提示できるならば、抵当権行使と定期借地・借家権は整合的であると言える。この場合には、短期賃借権の単純廃止論が正当化されるが、それ以外の場合には対応策を検討する必要がある。

本報告書で示された主要な結論は以下の通り。

まず、定期借地権と抵当権行使の関係については、抵当権に劣後する定期借地権において、最適な保護期間は、抵当権が行使される確率分だけ割り増される必要がある。この抵当権行使の確率が、借地が転用される確率よりも小さく、かつ効率的な住宅投資の水準の下で、土地所有権者の負債が担保割れを起こさない場合には、競争的な市場において、抵当権行使と定期借地権は整合的である。ただし、これ以外の場合には、すべての借地契約は常に土地の売買契約によって優越される。すなわち、土地の売買契約に置き換わることで問題は十分に解決されるため、法的な対応は特に必要とされない。

定期借家権と抵当権行使の整合性の問題についても、最適な保護期間は、抵当権が行使される確率分だけ割り増される必要がある。そして、抵当権行使の確率が、家主によって転用される確率よりも小さければ、競争的な市場において、抵当権行使と定期借家権は整合的で、家主の住宅投資も効率的に実施される。これ以外の場合については、抵当権者が優先権を放棄する抵当権者同意型の契約が、競争的な市場で家主と抵当権者の間で結ばれる。そのため借家契約についても効率的な結果が常に達成され得る。