第百四十六回国会
衆議院

# 建設委員会議録第四号

平成十一年十一月十七日（水曜日）
午前九時三十分開議

出席委員

委員長　平田　米男君
理事　佐田玄一郎君　理事　佐藤　静雄君
理事　原田　義昭君　理事　宮路　和明君
理事　田中　慶秋君　理事　吉田　公一君
理事　井上　義久君　理事　青木　宏之君
加藤　卓二君　亀井　久興君
岸田　文雄君　小林　多門君
桜田　義孝君　西川　公也君
野田　聖子君　蓮実　進君
林田　彪君　増田　敏男君
松本　和那君　宮腰　光寛君
樽床　伸二君　平野　博文君
前原　誠司君　赤松　正雄君
西野　陽君　辻　第一君
中島　武敏君　中西　績介君

議員　保岡　興治君
国土政務次官　増田　敏男君
建設政務次官　加藤　卓二君
建設政務次官　岸田　文雄君
建設委員会専門員　福田　秀文君

委員の異動

十一月十七日
辞任　補欠選任
長内　順一君　赤松　正雄君

同日
辞任　補欠選任
赤松　正雄君　長内　順一君

十一月十六日
良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法案（第百四十五回国会衆法第三五号）の提出者「保岡興治君外九名」は「保岡興治君外十名」に訂正された。

本日の会議に付した案件
良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法案（保岡興治君外十名提出、第百四十五回国会衆法第三五号）

○平田委員長　これより会議を開きます。
第百四十五回国会、保岡興治君外十名提出、良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法案を議題といたします。
提出者より趣旨の説明を聴取いたします。保岡興治君。

良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法案
〔本号末尾に掲載〕

○保岡議員　良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法案につきまして、その趣旨を御説明申し上げます。
この法律案は、社会経済情勢の変化にかんがみ、良質な公共賃貸住宅や良質な借家の供給を促進することによって、豊かな住生活を実現するとの観点から、国及び地方公共団体が必要な措置を講ずるよう努めることとするとともに、期間の満了により確定的に契約関係が終了する定期借家制度を導入するため、借地借家法の一部を改正しようとするものでございます。
その要点は、次のとおりであります。
第一に、国及び地方公共団体は、良質な賃貸住宅等の供給の促進のために必要な措置を講ずるよう努めるものとしております。
第二に、国及び地方公共団体並びに公共賃貸住宅の管理者は、住宅困窮者の居住の安定を図るため、公共賃貸住宅の供給等に関する所要の措置を講ずるよう努めるものとしております。
第三に、国及び地方公共団体は、良質な賃貸住宅等に対する国民の需要に的確に対応できるよう、賃貸住宅等に関する情報の提供、相談等の体制の整備に努めるものとしております。
第四に、期間の満了によって賃貸借が終了し、契約の更新がないこととする定期借家制度を次のとおり導入するものとしております。
まず、定期借家契約は、公正証書による等書面によって締結するものとしております。
次に、存続期間を一年以上とする定期借家契約においては、賃貸人は、期間満了の一年前から六カ月前までに、賃借人に対して期間の満了により契約が終了する旨を通知しなければならないものとし、さらにこの期間経過後に賃貸人による通知がなされた場合には、その通知の日から六カ月間、明け渡しが猶予されるものとしております。
また、床面積が二百平方メートル未満の居住用建物につきましては、転勤、療養、親族の介護などやむを得ない事情がある場合には、借家人の申し入れによる定期借家契約の中途解約を認め、申し入れの日から一カ月後に契約が終了することとしております。
さらに、契約の当事者が既存の建物賃貸借を合意により終了させ、定期借家契約に切りかえることは、居住用に限って当分の間認めないものとし、既存の借家人の保護を図っております。
最後に、この法律の施行後四年をめどに、見直しなどを行うことも規定しております。
以上が、この法律案の趣旨であります。
何とぞ、慎重に御審議の上、速やかに御可決くださいますようお願いいたします。
ありがとうございました。

○平田委員長　これにて趣旨の説明は終わりました。
次回は、来る十九日金曜日午前八時五十分理事会、午前九時から委員会を開会することとし、本日は、これにて散会いたします。
午前九時三十四分散会

良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法案

良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法

（目的）
第一条　この法律は、良質な賃貸住宅等（賃貸住宅その他賃貸の用に供する建物をいう。以下同じ。）の供給を促進するため、国及び地方公共団体が必要な措置を講ずるよう努めることとするとともに、定期建物賃貸借制度を設け、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。

（良質な賃貸住宅等の供給の促進）
第二条　国及び地方公共団体は、適切な規模、性能、居住環境等を有する良質な賃貸住宅等の供給の促進のために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（住宅困窮者のための良質な公共賃貸住宅の供給の促進）
第三条　国及び地方公共団体は、住宅に困窮する者に対する適切な規模、性能、居住環境等を有する良質な公共賃貸住宅（地方公共団体、都市基盤整備公団又は地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅をいう。以下この条において同じ。）の供給を促進するため、公共賃貸住宅の整備及び

改良等に関し必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

2　公共賃貸住宅の管理者は、公共賃貸住宅の入居者の選考に当たり、住宅に困窮する者の居住の安定が図られるよう努めるものとする。

（賃貸住宅等に関する情報の提供、相談等の体制の整備）

第四条　国及び地方公共団体は、良質な賃貸住宅等に対する国民の需要に的確に対応できるよう、賃貸住宅等に関する情報の提供、相談その他の援助を行うために必要な体制の整備に努めるものとする。

（借地借家法の一部改正）

第五条　借地借家法（平成三年法律第九十号）の一部を次のように改正する。

目次中「期限付建物賃貸借」を「定期建物賃貸借等」に改める。

第二十三条に次の一項を加える。

3　第一項の特約がある場合において、借地権者又は建物の賃借人と借地権設定者との間でその建物につき第三十八条第一項の規定による賃貸借契約をしたときは、前項の規定にかかわらず、その定めに従う。

第二十九条に次の一項を加える。

2　民法第六百四条の規定は、建物の賃貸借については、適用しない。

「第三節　期限付建物賃貸借」を「第三節　定期建物賃貸借等」に改める。

第三十八条を次のように改める。

（定期建物賃貸借）

第三十八条　期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第三十条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第二十九条第一項の規定を適用しない。

2　前項の規定による建物の賃貸借において、期間が一年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の一年前から六月前までの間（以下この項において「通知期間」という。）に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から六月を経過した後は、この限りでない。

3　第一項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積）が二百平方メートル未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から一月を経過することによって終了する。

4　前二項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

5　第三十二条の規定は、第一項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

附　則

（施行期日）

第一条　この法律は、公布の日から施行する。ただし、第五条並びに附則第三条及び第四条の規定は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（経過措置）

第二条　都市基盤整備公団法（平成十一年法律第七十六号）附則第十七条の規定の施行の日がこの法律の施行の日後となる場合には、同条の施行の日の前日までの間における第三条第一項の規定の適用については、同項中「都市基盤整備公団」とあるのは「住宅・都市整備公団」とする。

（借地借家法の一部改正に伴う経過措置）

第三条　第五条の規定の施行前にされた建物の賃貸借契約の更新に関しては、なお従前の例による。

2　第五条の規定の施行前にされた建物の賃貸借契約であって同条の規定による改正前の借地借家法（以下「旧法」という。）第三十八条第一項の定めがあるものについての賃借権の設定又は賃借物の転貸の登記に関しては、なお従前の例による。

第四条　第五条の規定の施行前にされた居住の用に供する建物の賃貸借（旧法第三十八条第一項の規定による賃貸借を除く。）の当事者が、その賃貸借を合意により終了させ、引き続き新たに同一の建物を目的とする賃貸借をする場合には、当分の間、第五条の規定による改正後の借地借家法第三十八条の規定は、適用しない。

（検討）

第五条　国は、この法律の施行後四年を目途として、居住の用に供する建物の賃貸借の在り方について見直しを行うとともに、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

理　由

社会経済情勢の変化にかんがみ、良質な賃貸住宅等の供給を促進するため、国及び地方公共団体が必要な措置を講ずるよう努めることとするとともに、定期建物賃貸借制度を設ける必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。



平成十一年十一月二十五日印刷　平成十一年十一月二十六日発行　衆議院事務局　印刷者　大蔵省印刷局