

## 民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査の結果について

### I. 調査の概要

#### 1. 調査目的

居住用の賃貸住宅について、民間賃貸住宅の市場環境整備の方策検討の参考とするため、その実態に関する全国調査を実施。

#### 2. 調査時期

平成 22 年 1 月

#### 3. 調査対象

賃貸住宅管理会社、賃貸住宅経営者（家主）、家賃債務保証会社

#### 4. 調査方法

郵送、FAX等によるアンケート票の配布・回収

①事業者	者	：配布件数7,500件	回収件数1,235件	回収率16.5%
②家主	主	：配布件数3,000件	回収件数1,886件	回収率62.9%
③家賃債務保証会社		：配布件数 82件	回収件数 47件	回収率57.3%

### II. 調査結果の概要（事業者、家主）

#### 1. 各種一時金（事業者、家主）

##### （事業者）

- 一時金を受領しない、いわゆるゼロゼロ物件の占める割合は借主のいる賃貸住宅では、5.0%であり、空室含めた賃貸住宅全体では、4.2%であった。

##### （家主）

- 現在受領している一時金について、見直す方針があるのは、「敷金・保証金」が最も多く、次に「礼金」が多い。

## 2. 賃貸住宅の管理状況（事業者、家主）

### （事業者）

- 管理委託を受けて管理する物件の戸数は500戸以下の事業者が約7割を占める。なお、1以上の実数を回答した943社のうち、最大値は184,386戸。合計1,126,191戸、平均1,194戸だった。  
また、サブリースを行っている戸数は「1～20戸」が21.9%で最も高い。  
なお、1以上の実数を回答した266社のうち、最大値は34,498戸。  
合計214,513戸、平均806.4戸だった。
- 管理委託契約の定めにより受託している業務の内容は「入居者募集（宅建業者への仲介依頼）」（97.5%）、「クレーム処理など入居者管理」（94.8%）、「退去時立会い」（94.7%）、「修理手配」（93.9%）、「解約・明け渡し」（93.8%）、「敷金精算」（91.6%）、「原状回復に関する費用負担の調整」（90.4%）の7項目が9割台で極めて高い。
- 賃貸住宅の管理報酬（基本メニューとして受け取る報酬額）が月額賃料に占める割合は、「3～6%以下」が75.1%と特に高く、平均5.2%となっている。
- 受託している管理業務で、賃貸人とのトラブルが発生しやすい業務は、「原状回復に関する費用負担の調整」が69.2%と特に高く、これに「クレーム処理など入居者管理」（37.4%）、「延滞賃料の徴収」（34.5%）、「敷金精算」（30.2%）が続いている。
- 管理委託契約の締結前に、家主に対して契約内容を事前に説明「している」が97.4%と極めて高い。また、契約内容の説明の時期は、「管理委託契約の締結よりも前日」が74.3%、「管理委託契約の締結と同日」が25.7%となっている。
- 家主に対して行う契約内容の説明時の資料は、「管理委託契約書のみで説明」が58.7%で最も高く、これに「契約書とパンフレット等の一般的な業務説明資料で説明」（36.5%）が続いている。
- 管理委託契約の契約期間は、「2年」が53.6%で最も高く、これに「3年」（23.8%）、「1年」（14.1%）が続き、平均2.5年となっている。

### （家主）

- 管理会社に委託している業務の内容は、「入居者募集」が98.1%と極めて高く、これに「退去時立会い」（91.3%）、「クレーム処理など入居者管理」（91.0%）、「解約・明け渡し」（88.9%）、「敷金精算」（86.2%）、「賃料の代理受領」（86.1%）、「修理手配」（85.1%）、「契約更新」「原状回復に関する費用負担の調整」（各83.3%）、「延滞賃料の徴収」（82.3%）が8割以上で続いている。
- 管理会社の対価として払っている管理料が月額家賃収入総額に占める割合は、「3～6%」が71.2%と特に高い。
- 賃貸住宅の管理形態は、「契約も管理も全て委託」が65.2%と特に高くなっている。一方、「全て自己管理」は9.2%、「募集から契約まで委託し、それ以外は自己管理」は11.2%、「募集から契約までと管理の一部を委託」は14.3%となっている。

### 3. 連帯保証人、家賃債務保証会社等（事業者、家主）

#### （事業者）

- 賃貸住宅の入居における連帯保証人や家賃債務保証業者の利用状況は、「連帯保証人のみを付けて契約している」が57.1%と半数を超えて最も高く、これに「両方をつけて契約している」（20.7%）、「家賃債務保証会社のサービスのみを付けて契約している」（16.8%）となっている。
- 家賃債務保証業者の選択方法は「経営状態や評判等を他の不動産会社等に訊く」が56.7%と半数を超えて高く、「経営状態や評判等をインターネットで調べる」（23.8%）、「保証契約書・保証委託契約書等を調べる」（22.9%）が続いている。

#### （家主）

- 賃貸住宅の入居における連帯保証人や家賃債務保証業者の利用状況は、「連帯保証人のみを付けて契約している」が56.7%と半数を超えて最も高く、これに「家賃債務保証会社のサービスのみを付けて契約している」（20.1%）、「連帯保証人と家賃債務保証会社のサービスの両方を付けて契約している」（18.5%）となっている。
- 家賃債務保証業者の選択方法は、「媒介業者や管理業者の勧めに従う」が80.9%と特に高く、これに「経営状態や評判等を不動産会社に訊く」が13.8%が続いている。

### 4. 原状回復（事業者、家主）

#### （事業者）

- 国土交通省は賃貸市場のルールづくりのため、原状回復に関する標準的な考え方を示した「ガイドライン」を策定している。その内容の認知は、「よく内容を知っていた」（57.8%）と「だいたい内容を知っていた」（33.4%）を合わせた『知っていた』が91.2%と極めて高くなっている。
- 現在の原状回復ガイドラインについて、内容を変更・充実・具体化した方がよいと考えられている項目は、「賃借人に特別の負担を課す特約の要件」「損耗・毀損の部位別一覧表」、「経年劣化・通常損耗の定義」が多い。
- 賃貸借契約において、原状回復ガイドラインの原則とは異なる定め（特約）が「ある」は37.3%である。これに対し、「特約はない」は27.1%、「特約はないが、慣習としてクリーニング費用等を負担してもらっている」が35.6%となっている。

#### （家主）

- 国土交通省が策定している賃貸市場のルールづくりのため、原状回復に関する標準的な考え方を示した「ガイドライン」の内容の認知は「よく内容を知っていた」（13.3%）と「だいたい内容を知っていた」（31.3%）を合わせた『内容を知っていた』が44.6%となっている。

- 管理形態別にみると、「全て自己管理」、「募集から契約まで委託し、それ以外は自己管理」、「募集から契約までと管理の一部を委託」では『知っていた』が5割前後で、契約も管理も全て委託と比較して認知度が高くなっている。
- 賃貸借契約において、原状回復ガイドラインの原則とは異なる「特約がある」は18.3%である。一方、「特約はない」は43.1%、「特約はないが、慣習としてクリーニング費用等を負担してもらっている」は38.6%となっている。
- 管理形態別にみると、全て自己管理と契約も管理も全て委託は「特約はない」が、募集から契約まで委託し、それ以外は自己管理と、募集から契約までと管理の一部を委託では「特約はないが、慣習としてクリーニング費用等を負担してもらっている」が、それぞれ4割を超えて最も高くなっている。

## 5. 紛争処理（事業者、家主）

### （事業者）

- 賃借人とのトラブルが発生した場合の処理方法としては、「話し合いによる解決に努める」が95.4%と極めて高く、続く「弁護士会や法律事務所に相談」（19.8%）、「少額訴訟」（11.9%）でも1割台となっている。
- 賃貸人とのトラブルが発生した場合の処理方法も「話し合いによる解決に努める」が95.3%と極めて高く、続く「弁護士会や法律事務所に相談」（13.4%）でも1割台となっている。

### （家主）

- 賃借人とのトラブルや、管理会社との紛争が発生した場合の処理方法としては、「話し合いによる解決に努める」が81.7%と特に高く、これに「弁護士会や法律事務所に相談」（18.0%）、「少額訴訟」（9.0%）が続いている。
- 管理形態別にみると、全ての管理形態で「話し合いによる解決に努める」が最も高く、募集から契約まで委託し、それ以外は自己管理では90.9%と極めて高くなっている。

## 6. 賃貸住宅経営（事業者、家主）

### （事業者）

- 賃貸借契約更新時の家賃については、「値上げする」が0.3%、「値下げする」が20.9%、「据え置く」が78.8%となっており、若干値下げ傾向にあることがうかがえる。

### （家主）

- 賃貸住宅の経営主体は、「個人」が83.2%、「法人」が16.8%である。うち、個人経営者の年齢は、「50歳代」（23.4%）、「60歳代」（32.7%）、「70歳代」（19.4%）の割合が高く、『50～70歳代』（75.5%）が7割を超えている。また法人の資本金は、「300万円未満」（23.0%）、「700万円未満」（17.4%）、「1000万円未満」（24.3%）を合わせた『1000万円未満』が64.7%となっている。
- 賃貸住宅保有棟数は、「1～2棟」が70.9%と特に高くなっている。これに「3～5棟」（19.6%）、「6～10棟」（7.2%）が続いている。  
なお、1以上の実数を回答した1,792人のうち、最大値は500棟。合計5,536棟、平均3.1棟だった。
- 賃貸借契約更新時の家賃については、「値上げする」が1.8%、「値下げする」が26.4%、「据え置く」が71.8%で、事業者同様に若干の値下げ傾向にあることがうかがえる。

## Ⅲ. 調査結果の概要（家賃債務保証会社）

### 1. 家賃債務保証会社の概要について

- 85%以上の会社が2001年以降に業務を開始している。
- 家賃債務保証業務を中核としている会社は33社あり、回答者のうち76.7%を占めている。

### 2. 家賃債務保証契約の現状

- 保証委託契約申し込みのうち、契約率は85.2%であり、審査落ちが4.9%、申し込み撤回や契約不成立が9.9%となっている。
- 保証委託契約を締結した年齢層の上位3件の状況は、20代が86.1%、30代が91.7%、40代が80.6%となっており、20代から40代までに集中している。

### 3. 契約内容の現状

- 67.4%が賃貸借期間に併せた保証期間を設定している。
- 契約時に支払う初回保証料の額を月額家賃の5割と設定しているところが62.5%、保証料の徴収方法には、契約時に必要額を一括で支払う方式のものが57.8%、契約時に加え毎年必要額を支払う方式のものが24.4%となっている。
- 保証期間は、賃貸借契約と同期間としているものが67.4%を占めている。
- 家賃以外の保証内容としては、共益費・管理費が100%であるほか、明渡し訴訟の費用が93.5%、明渡し訴訟の弁護士費用が91.3%、残置物撤去費用が91.3%、強制執行の費用が84.8%となっている。
- 審査方法は、申込み資料のほか、電話での意思確認が76.7%、勤務先に在籍確認が76.7%、過去の弁済履歴情報（自社データ）を確認が65.1%の順に多い。
- 審査不通過となる要因としては、年収基準不足が67.4%、申込書虚偽記載が39.5%、各種データの該当が37.2%といったものが見られる。

### 4. 代位弁済の現況

- 平成20年度に新たに契約した保証契約のうち、家賃滞納を理由に代位弁済を行った件数は、3.8%となっている。
- 平成20年度末時点で未回収となっている件数は、0.6%であり、未回収金額は代位弁済額の12.0%となっている。
- 家賃を回収するまでの概ねの期間は、1～2ヶ月が41.3%であり、3～4週間、3～4ヶ月がそれぞれ19.6%となっている。
- 求償権行使時、違約金・損害金を請求する事業者は、有効回答のあった事業者全てであり、全てが一定割合（14.6%）を請求することとしている。

## IV. 調査の結果（事業者、家主）

### 1. 各種一時金（事業者、家主）

#### i. 賃貸借契約（戸数）における敷金・礼金等の徴収状況（事業者）

	敷金・礼金を 要しない契約 (ゼロゼロ物件)	敷金・保証金 (預り金)を要す る契約	敷引金・償却 金を要する契 約	礼金を要する 契約	更新料を要する 契約
全ての賃貸住宅	4.2 %	66.2 %	9.2 %	38.5 %	20.1 %
借主のいる賃貸住宅	5.0 %	77.4 %	10.8 %	45.0 %	23.5 %

#### ii. 現在徴収している一時金について見直す方針があるもの（家主）

敷金・保証金	41 人	45.1 %
礼金	40 人	44.0 %
敷引金・償却	14 人	15.4 %
更新料	11 人	12.1 %
その他	6 人	6.6 %
無回答	127 人	-
調査数	218 人	100.0 %

### 2. 賃貸住宅の管理状況

#### i. 管理委託、サブリースの戸数（事業者）

	管理委託		サブリース	
0戸	3 社	0.3 %	195 社	42.3 %
1～20戸	95 社	10.0 %	101 社	21.9 %
21～50戸	125 社	13.2 %	51 社	11.1 %
51～100戸	127 社	13.4 %	24 社	5.2 %
101～500戸	318 社	33.6 %	53 社	11.5 %
501～1000戸	103 社	10.9 %	16 社	3.5 %
1001～3000戸	108 社	11.4 %	7 社	1.5 %
3001戸以上	67 社	7.1 %	14 社	3.0 %
無回答	92 社	-	577 社	-
調査数	1,038 社	100.0 %	1,038 社	100.0 %

ii. 管理委託契約の定めにより受託している業務内容（事業者、家主）

	事業者		家主	
	社	%	人	%
入居者募集(宅建業者への仲介依頼)	912	97.5	1,414	98.1
クレーム処理など入居者管理	886	94.8	1,311	91.0
退去時立会い	885	94.7	1,315	91.3
修理手配	878	93.9	1,226	85.1
解約・明け渡し	877	93.8	1,281	88.9
敷金精算	856	91.6	1,242	86.2
原状回復に関する費用負担の調整	845	90.4	1,201	83.3
賃料の代理受領	787	84.2	-	-
延滞賃料の徴収	787	84.2	1,186	82.3
契約更新	765	81.8	1,200	83.3
賃料の増減交渉	723	77.3	1,043	72.4
清掃	683	73.0	937	65.0
建物設備管理	620	66.3	1,002	69.5
敷金・一時金の收受保管	479	51.2	893	62.0
無回答	8	-	30	-
調査数	943	100.0	1,471	100.0

iii. 賃貸住宅の管理料、管理報酬が月額賃料に占める割合（事業者、家主）

	事業者		家主	
	社	%	人	%
なし	4	0.4	23	1.7
3%以下	120	13.2	147	10.6
3～6%以下	685	75.1	984	71.2
6～10%以下	93	10.2	151	10.9
10～15%以下	3	0.3	71	5.1
15%超	7	0.8	6	0.4
無回答	31	-	89	-
調査数	943	100.0	1,471	100.0

iv. 家主に対する事前説明の有無（事業者）

している	906 社	97.4 %
していない	24 社	2.6 %
無回答	13 社	-
調査数	943 社	100.0 %

v. 家主に対する事前説明の時期（事業者）

管理委託契約の締結よりも前の日	663 社	74.3 %
管理委託契約の締結と同日	229 社	25.7 %
無回答	14 社	-
調査数	906 社	100.0 %

vi. 家主に対する事前説明の資料（事業者）

管理委託契約書のみで説明	499 社	58.7 %
自社のパンフレット等の一般的な業務説明資料のみで説明	36 社	4.2 %
契約書とパンフレット等の一般的な業務説明資料で説明	310 社	36.5 %
その他	5 社	0.6 %
無回答	56 社	-
調査数	906 社	100.0 %

vii. 管理委託契約の契約期間（事業者）

1年	122 社	14.1 %
2年	464 社	53.6 %
3年	206 社	23.8 %
4～5年	47 社	5.4 %
6～9年	5 社	0.6 %
10年以上	21 社	2.4 %
無回答	78 社	-
調査数	943 社	100.0 %

viii. 賃貸人とのトラブルが発生しやすい業務（事業者）

原状回復に関する費用負担の調整	544 社	69.2 %
クレーム処理など入居者管理	294 社	37.4 %
延滞賃料の徴収	271 社	34.5 %
敷金精算	237 社	30.2 %
賃料の増減交渉	190 社	24.2 %
入居者募集(宅建業者への仲介依頼)	148 社	18.8 %
修理手配	119 社	15.1 %
解約・明け渡し	110 社	14.0 %
建物設備管理	91 社	11.6 %
退去時立会い	76 社	9.7 %
清掃	40 社	5.1 %
契約更新	27 社	3.4 %
賃料の代理受領	6 社	0.8 %
敷金・一時金の收受保管	5 社	0.6 %
無回答	157 社	-
調査数	943 社	100.0 %

ix. 賃貸住宅の管理形態（家主）

全て自己管理	171 人	9.2 %
募集から契約まで委託、それ以外は自己管理	207 人	11.2 %
募集から契約までと管理の一部を委託	265 人	14.3 %
契約も管理も全て委託	1,206 人	65.2 %
無回答	37 人	-
調査数	1,886 人	100.0 %

### 3. 連帯保証人、家賃債務保証会社等（事業者、家主）

#### i. 連帯保証人と家賃債務保証サービスの利用状況（事業者、家主）

	事業者		家主	
	件数	割合	件数	割合
連帯保証人のみを付けて契約	469,633 件	57.1 %	19,665 件	56.7 %
家賃債務保証会社のサービスのみのみ付けて契約	137,821 件	16.8 %	6,963 件	20.1 %
両方を付けて契約	170,184 件	20.7 %	6,410 件	18.5 %
家賃債務保証会社が別途連帯保証人を付加	10,848 件	1.3 %	894 件	2.6 %
連帯保証人も家賃債務保証会社のサービスも付けずに契約	33,777 件	4.1 %	762 件	2.2 %
利用状況不明	344,907 件	-	7,099 件	-
調査物件数	1,167,170 件	100.0 %	41,793 件	100.0 %

#### ii. 家賃債務保証会社の選択方法（事業者）

	事業者		家主	
	社数	割合	人数	割合
経営状態や評判等を他の不動産会社等に訊く	272 社	56.7 %	100 人	13.8 %
経営状態や評判等をインターネットで調べる	114 社	23.8 %	18 人	2.5 %
保証契約書・保証委託契約書等を調べる	110 社	22.9 %	21 人	2.9 %
自社グループの家賃債務保証会社を利用	21 社	4.4 %	588 人	80.9 %
無回答	35 社	-	78 人	-
調査数	515 社	100.0 %	805 人	100.0 %

### 4. 原状回復（事業者、家主）

#### i. 国土交通省「ガイドライン」策定の認知（事業者）

よく内容を知っていた	693 社	57.8 %
だいたい内容を知っていた	401 社	33.4 %
名前は聞いたことがあるが、内容は知らなかった	76 社	6.3 %
名前も知らなかった	29 社	2.4 %
無回答	36 社	-
調査数	1,235 社	100.0 %

#### ii. 原状回復のガイドラインで内容を変更した方がよい項目（事業者）

賃借人に特別の負担を課す特約の要件	133 社	35.6 %
損耗・毀損の部位別一覧表	131 社	35.0 %
経年劣化・通常損耗の定義	124 社	33.2 %
入退去時の物件確認の徹底	102 社	27.3 %
賃借人の負担範囲(最低施行可能範囲)	92 社	24.6 %
賃借人負担時の減価償却の考え方	85 社	22.7 %
その他	84 社	22.5 %
無回答	720 社	-
調査数	1,094 社	100.0 %

#### iii. 国土交通省「ガイドライン」策定の認知（家主）

よく内容を知っていた	236 人	13.3 %
だいたい内容を知っていた	554 人	31.3 %
名前は聞いたことがあるが、内容は知らなかった	658 人	37.2 %
名前も知らなかった	321 人	18.1 %
無回答	117 人	-
調査数	1,886 人	100.0 %

iv. 管理形態別国土交通省「ガイドライン」策定の認知（家主）

	調査数 (人 / %)	よく内容を 知っていた	だいたい内 容を知って いた	名前は聞 いたことが あるが、内 容は知らな かった	名前も知ら なかった	無回答
全て自己管理	171	43	45	45	25	13
	100.0	27.2	28.5	28.5	15.8	-
募集から契約まで委託し、 それ以外は自己管理	207	21	72	63	29	22
	100.0	11.4	38.9	34.1	15.7	-
募集から契約までと 管理の一部を委託	265	48	75	89	41	12
	100.0	19.0	29.6	35.2	16.2	-
契約も管理も全て委託	1206	118	358	449	220	61
	100.0	10.3	31.3	39.2	19.2	-
調査数	1886	236	554	658	321	117
	100.0	13.3	31.3	37.2	18.1	-

v. 原状回復ガイドラインの原則と異なる定め（特約）の有無（事業者・家主）

	事業者		家主	
特約はない	297 社	27.1 %	481 人	43.1 %
特約はないが、慣習としてクリーニング費用等 を負担してもらっている	391 社	35.6 %	430 人	38.6 %
特約がある	409 社	37.3 %	204 人	18.3 %
無回答	138 社	-	771 人	-
調査数	1,235 社	100.0 %	1,886 人	100.0 %

vi. 管理形態別原状回復ガイドラインの原則と異なる定め（特約）の有無（家主）

	調査数 (人 / %)	特約はない	特約はないが、慣 習としてクリーン グ費用等を負担し てもらっている	特約がある	無回答
全て自己管理	171	60	33	18	60
	100.0	54.1	29.7	16.2	-
募集から契約まで委託 し、それ以外は自己管理	207	43	67	18	79
	100.0	33.6	52.3	14.1	-
募集から契約までと 管理の一部を委託	265	57	71	22	115
	100.0	38.0	47.3	14.7	-
契約も管理も全て委託	1206	313	253	144	496
	100.0	44.1	35.6	20.3	-
調査数	1886	481	430	204	771
	100.0	43.1	38.6	18.3	-

## 5. 紛争処理（事業者、家主）

- i. 賃借人及び賃貸人とのトラブルの処理方法（事業者、複数回答）  
賃借人とのトラブルや、管理会社との紛争の処理方法（家主、複数回答）

	事業者 (賃借人とのトラブル)		事業者 (賃貸人とのトラブル)		家主	
	社数	割合	社数	割合	人数	割合
話し合いによる解決に努める	1,097 社	95.4 %	1,020 社	95.3 %	1,249 人	81.7 %
弁護士会や法律事務所に相談	228 社	19.8 %	143 社	13.4 %	275 人	18.0 %
少額訴訟	137 社	11.9 %	51 社	4.8 %	138 人	9.0 %
関係団体の相談窓口	63 社	5.5 %	48 社	4.5 %	76 人	5.0 %
司法書士や行政書士に相談	53 社	4.6 %	33 社	3.1 %	72 人	4.7 %
民事調停、仲裁手続き	45 社	3.9 %	18 社	1.7 %	58 人	3.8 %
正式裁判	38 社	3.3 %	17 社	1.6 %	54 人	3.5 %
自治体の関係部署に相談	22 社	1.9 %	15 社	1.4 %	32 人	2.1 %
国民生活(消費生活)センター	16 社	1.4 %	11 社	1.0 %	32 人	2.1 %
その他	22 社	1.9 %	21 社	2.0 %	90 人	5.9 %
無回答	85 社	-	165 社	-	358 人	-
調査数	1,235 社	100.0 %	1,235 社	100.0 %	1,886 人	100.0 %

- ii. 管理業態別賃借人とのトラブルや、管理会社との紛争の処理方法（家主、複数回答）

	調査数 (人 / %)	話し合い による解 決に努め る	弁護士会 や法律事 務所に相 談	少額訴訟	司法書士 や行政書 士に相談	関係団体 の相談窓 口	民事調 停、仲裁 手続き
全て自己管理	171	115	39	17	13	20	7
	100.0	79.9	27.1	11.8	9.0	13.9	4.9
募集から契約まで委託し、 それ以外は自己管理	207	150	16	12	4	8	9
	100.0	90.9	9.7	7.3	2.4	4.8	5.5
募集から契約までと 管理の一部を委託	265	180	37	19	6	13	9
	100.0	84.1	17.3	8.9	2.8	6.1	4.2
契約も管理も全て委託	1206	784	181	90	52	30	31
	100.0	79.7	18.4	9.1	5.3	3.0	3.2
調査数	1886	1249	275	138	76	72	58
	100.0	81.7	18.0	9.0	5.0	4.7	3.8

	調査数 (人 / %)	国民生活 (消費生 活)センタ ー	自治体の 関係部署 に相談	正式裁判	その他	無回答
全て自己管理	171	5	3	2	3	27
	100.0	3.5	2.1	1.4	2.1	-
募集から契約まで委託し、 それ以外は自己管理	207	1	2	2	12	42
	100.0	0.6	1.2	1.2	7.3	-
募集から契約までと 管理の一部を委託	265	9	7	3	13	51
	100.0	4.2	3.3	1.4	6.1	-
契約も管理も全て委託	1206	39	20	25	62	222
	100.0	4.0	2.0	2.5	6.3	-
調査数	1886	54	32	32	90	358
	100.0	3.5	2.1	2.1	5.9	-

## 6. 賃貸住宅経営（事業者、家主）

### i. 賃貸住宅の経営（家主）

個人	1,557 人	83.2 %
法人	314 人	16.8 %
無回答	15 人	-
調査数	1,886 人	100.0 %

### ii. 個人経営者の年齢（家主）

20歳代	11 人	0.7 %
30歳代	85 人	5.5 %
40歳代	168 人	10.8 %
50歳代	362 人	23.4 %
60歳代	507 人	32.7 %
70歳代	300 人	19.4 %
80歳代以上	117 人	7.5 %
無回答	7 人	-
調査数	1,557 人	100.0 %

### iii. 法人の資本金（家主）

300万円未満	70 人	23.0 %
700万円未満	53 人	17.4 %
1000万円未満	74 人	24.3 %
2000万円未満	60 人	19.7 %
2000万円以上	47 人	15.5 %
無回答	10 人	-
調査数	314 人	100.0 %

### iv. 賃貸住宅保有戸数（家主）

1～5戸	229 人	12.6 %
6～10戸	377 人	20.7 %
11～20戸	502 人	27.6 %
21～50戸	493 人	27.1 %
51～100戸	143 人	7.9 %
101～200戸	51 人	2.8 %
201～300戸	4 人	0.2 %
301～500戸	10 人	0.5 %
500戸以上	11 人	0.6 %
無回答	66 人	-
調査数	1,886 人	100.0 %

v. 賃貸借契約更新時の家賃設定（事業者、家主）

	事業者		家主	
	社数	割合	人数	割合
値上げする	3 社	0.3 %	30 人	1.8 %
値下げする	210 社	20.9 %	441 人	26.4 %
据え置く	794 社	78.8 %	1,199 人	71.8 %
無回答	228 社	-	216 人	-
調査数	1,235 社	100.0 %	1,886 人	100.0 %

vi. 管理業態別賃貸借契約更新時の家賃設定（家主）

	調査数 (人 / %)	値上げする	値下げする	据え置く	無回答
全て自己管理	171	4	40	111	16
	100.0	2.6	25.8	71.6	-
募集から契約まで委託し、 それ以外は自己管理	207	1	54	112	40
	100.0	0.6	32.3	67.1	-
募集から契約までと 管理の一部を委託	265	3	82	152	28
	100.0	1.3	34.6	64.1	-
契約も管理も全て委託	1206	21	255	811	119
	100.0	1.9	23.5	74.6	-
調査数	1886	30	441	1199	216
	100.0	1.8	26.4	71.8	-

## V. 調査の結果（家賃債務保証会社）

### 1. 家賃債務保証会社の概要について

#### i. 家賃債務保証業者の設立年及び業務開始年

	会社設立		家賃債務保証業務開始	
	社数	割合	社数	割合
～1990年（平成2年）	8社	17.0%	0社	
～1995年（平成7年）	5社	10.6%	2社	4.3%
～2000年（平成12年）	3社	6.4%	4社	8.5%
～2005年（平成17年）	13社	27.7%	16社	34.0%
～現在	18社	38.3%	25社	53.2%
無回答	0社	-	0社	-
調査数	47社	100.0%	47社	100.0%

#### ii. 家賃債務保証業務以外で行っている業務（複数回答）

	業務内容		うち中核業務	
	社数	割合	社数	割合
不動産賃貸 (サブリース含む)	3社	7.0%	-	-
不動産賃貸管理	1社	2.3%	-	-
宅地建物取引業	5社	11.6%	-	-
建設	0社	-	-	-
リフォーム	2社	4.7%	2社	4.8%
管理組合からのマンション管理	0社	-	-	-
ビル管理	1社	2.3%	-	-
設備メンテナンス	1社	2.3%	-	-
保険代理店	4社	9.3%	-	-
金融	6社	14.0%	4社	9.5%
物品販売・レンタル	5社	11.6%	4社	9.5%
家賃債務保証が中核業務である事業者	-	-	33社	76.7%
家賃債務保証が中核業務でない事業者	-	-	10社	23.8%
調査数	43社	100.0%	-	-

### 2. 家賃債務保証契約の現状

#### i. 平成20年度の契約の平均件数（有効回答32社、無回答15社）

審査落ち	905件	4.9%
申込み撤回や賃貸借契約不成立	1,830件	9.9%
年間保証件数	15,775件	85.2%
保証申込み	18,510件	100.0%

ii 保証委託契約を締結した借主の年齢（上位3件の回答）

20歳未満	3社	8.3%
20歳代	31社	86.1%
30歳代	33社	91.7%
40歳代	29社	80.6%
50歳代	8社	22.2%
60歳代	1社	2.8%
70歳代	1社	2.8%
調査数	36社	100.0%

iii 保証委託契約を締結した借主の職業（上位3件の回答）

会社員	34社	100.0%
会社経営・役員	10社	29.4%
公務員	8社	23.5%
パート・アルバイト	13社	38.2%
学生	8社	23.5%
自営業	21社	61.8%
年金が主な収入	2社	5.9%
無職	4社	11.8%
調査数	34社	100.0%

### 3. 契約内容の現状

i 保証期間

1年間	6社	13.0%
2年間	7社	15.2%
4年間	2社	4.4%
賃貸借期間	31社	67.4%
調査数	46社	100.0%

ii 保証料の状況（有効回答45社）

- 1) 契約期間分を一括徴求 26社（57.8%）  
平均：月額家賃の45.0%、最大：60%、最小30%
- 2) ①契約時に徴求のほか、②毎年一定額を徴求 11社（24.4%）  
①平均：月額家賃の45.7%、最大52.5%、最小20%  
②毎年一定額 7社：平均9,036円、最大10,000円、最小5,250円  
定率 4社：平均月額家賃の19.2%、最大35%、最小19.2%
- 3) その他 7社

### iii 初回保証委託料の額

賃料の20%	1社	2.5%
賃料の30%	4社	10.0%
賃料の40%	8社	20.0%
賃料の50%	25社	62.5%
賃料の60%	2社	5.0%
調査数	40社	

参考：初回保証委託料が賃料50%とする業者(25社)の内訳

初回徴収のみ	15社 (60.0%)
翌年以降の保証委託料が必要	10社 (40.0%)
うち1年毎の徴収	7社(※4社が10,000円、残り3社は月額家賃の10%、16.6%、定額(金額不明)と設定)
うち2年毎の徴収	3社(※2社が10,000円、残り1社は20,000円と設定)

### iv 保証期間満了時の保証委託契約

自動更新	35社	77.8%
協議のうえ合意で更新又は再契約	10社	22.2%
調査数	45社	100.0%

### v 更新時の保証料（有効回答29社）

①月額家賃に対しての割合で徴収する

回答11社（平均26.4%、最大35%、最小15%）

②実額で徴収する

回答18社（平均1.3万円、最大3万円、最小0.6万円）

### vi 保証限度額（有効回答46社）

※平均28.1か月（最大72か月、最小3か月）

他、無制限3社、30万円1社

### vii 家賃以外の保証対象（複数回答）

共益費・管理費	46社	100.0%
更新料等一時金	15社	32.6%
原状回復費用	22社	47.8%
明渡し訴訟の費用	43社	93.5%
明渡し訴訟の弁護士費用	42社	91.3%
強制執行の費用	39社	84.8%
残置物撤去費用	42社	91.3%
調査数	46社	100.0%

viii 保証委託契約申込者の資料等以外の審査(複数回答)

電話で意思確認等	33 社	76.7 %
勤務先に在籍確認	33 社	76.7 %
クレジットカード利用履歴確認	5 社	11.6 %
貸金業者等からの借入状況確認	2 社	4.7 %
官報情報や新聞報道等の一般情報と照合	16 社	37.2 %
携帯電話利用料支払等のデータベースと照合	11 社	25.6 %
過去の弁済履歴情報(自社データ)を確認	28 社	65.1 %
その他	2 社	4.7 %
調査数	43 社	100.0 %

※その他2社は「緊急連絡先の本人確認」1社、「代理店に審査を依頼」1社

ix 審査不通過の主な要因となる事柄(3つまで自由記述)

年収基準不足	29 社	67.4 %
申込書虚偽記載	17 社	39.5 %
各種データへの該当	16 社	37.2 %
職業	13 社	30.2 %
申込書不備	10 社	23.3 %
本人確認とれず	9 社	20.9 %
入居理由	7 社	16.3 %
緊急連絡先が基準不適合	4 社	9.3 %
犯罪歴	3 社	7.0 %
その他	2 社	4.7 %
調査数	43 社	100.0 %

4. 滞納の現況

i 平成16年度から平成20年度までの実績(下図は平均値)

	新規保証 件数	保証料収入額	代位弁済 件数	代位弁済金額	回収件 数	回収金額
平成16年度(10社)	10,328	325,934,091	2,736	156,368,665	2,580	123,463,000
平成17年度(13社)	10,877	389,580,659	5,069	262,288,820	4,525	221,077,467
平成18年度(16社)	12,630	477,618,410	8,718	470,602,836	7,882	405,451,106
平成19年度(19社)	15,402	584,733,311	11,756	773,921,874	12,769	696,690,666
平成20年度(25社)	18,021	658,402,247	16,857	1,120,326,398	17,471	1,027,562,044

【参考(※)】

①家賃債務保証会社の代位弁済の状況及び求償債権等の回収状況(代位弁済件数)

	新規契約における				
	総保証件数	家賃滞納を原因として 代位弁済を行った件数	代位弁済を行った割合	平成20年度末まで未 回収となっている件数	未回収となっている 割合(件数)
平成20年度	1,780,358	67,425	3.8 %	10,360	0.6 %

②家賃債務保証会社の求償債権等の回収状況(金額)

	家賃滞納を原因として代位弁済を 行った金額(円)	平成20年度末まで未回収となっ ている金額(円)	未回収となっている割合(金額)
平成20年度	7,092,742,944	854,435,226	12.0 %

(※) 家賃債務保証における代位弁済状況についてのアンケート(平成22年(財)日本賃貸住宅管理協会)

- 調査期間：平成22年3月～4月
- 調査対象：(財)日本賃貸住宅管理協会賃貸保証制度協議会
- 調査方法：郵送
- 回収状況：配布件数38社、回収件数13社（有効回答12社）

## ii 家賃を全額回収するまでの概ねの期間

1～2週間	4社	8.7%
3～4週間	9社	19.6%
1～2か月	19社	41.3%
3～4か月	9社	19.6%
5か月以上	3社	6.5%
無回答	2社	4.3%
調査数	46社	100.0%

## iii 滞納把握から弁済までの期間（有効回答22社）

貸し主側から連絡をもらう締め日（口座引き落としの場合は引落日）から、平均 21.7 日。最小値は 3 日、最大値は 90 日。なお、「賃借人の退去後に一括弁済」 2 社。

## iv 求償権行使時の違約金・損害金の請求（有効回答16社）

違約金・損害金を実額で請求：0社

違約金・損害金を一定割合で請求：16社（なお、割合は全社14.6%）

## v 代位弁済に関連する違約金・損害金以外の金銭（有効回答10社）

代位弁済手数料 6社（1,880円1社、1,000円3社、735円1社、3%1社）

保証事務手数料 1社（実費）

事務手数料 1社（200円）

振込手数料 1社（実費）

手数料 1社（500円）

督促状郵送費 1社（実費）