

## 定期借家制度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、定期借家制度の普及促進方策の検討の参考とするため、その施行状況等に関するアンケート調査を実施

#### 2. 調査時期

平成 22 年 1 月

#### 3. 調査対象

賃貸住宅の仲介、管理、経営のいずれかに関わる団体の会員が取り扱う物件（平成 20 年度新規契約物件）及び入居者（入居予定者を含む）

- ①事業者向け：賃貸住宅ストックが多い上位 26 都道府県を抽出して調査
- ②家主向け：主に東京都
- ③入居者向け：主に東京都

#### 4. 調査方法

- ①事業者向け：郵送等により事業者にアンケート票を配布・回収  
配布部数 5,100 社 回収部数 801 社 回収率 15.7%
- ②家主向け：郵送等により家主にアンケート票を配布・回収  
配布部数 3,000 人 回収部数 213 人 回収率 7.1%
- ③入居者向け：事業者の店頭等で賃借人や来店者にアンケート票を配布・回収  
配布部数 3,000 人 回収部数 234 人 回収率 7.8%

### II. 調査の結果

#### 1. 定期借家制度の認知状況（事業者、家主、入居者）

##### （事業者）

詳しい内容又は基本的な内容を知っている者は 93.7% で、認知度は高い。

##### （家主）

内容を知っている者は 65.7%、制度があることを知っている者は 18.6% で、全く知らない者は 15.7% にとどまる。

##### （入居者）

内容を知っている者は 44.2%、制度があることを知っている者は 30.3% で、全く知らない者も 25.5% にのぼる。

## 2. 定期借家制度の活用状況（事業者、家主、入居者）

### （事業者）

- 定期借家契約の実績のある事業者は59.5%、実績のない事業者は40.5%。実績のない事業者のうち65.0%が今後定期借家制度を活用する意向がある旨回答。
- 活用しない（活用する考えがない）主な理由としては、「普通借家契約に特段の不都合はないため」が54.0%、「空き家になる可能性があるため」が53.7%。
- 活用している（活用する可能性がある）事例としては、「建替え・リニューアルの計画がある場合」が59.6%、「転勤留守宅等を賃貸する場合」が55.6%。

### （家主）

- 定期借家契約の実績のある大家は45.8%、実績のない大家は54.2%。実績のない大家のうち57.0%が今後定期借家制度を活用する意向がある旨回答。
- 活用しない（活用の考えがない）主な理由としては、「普通借家契約に特段の不都合はないため」が56.5%、「制度が複雑で正確に理解し難いため」が50.0%。
- 活用している（活用したい）事例としては、「建替え・リニューアルの計画がある場合」が51.6%、「転勤留守宅等を賃貸する場合」が43.4%。

### （入居者）

- 定期借家契約を結んだ理由としては、「気に入った物件が定期借家だったため」が61.3%、「同条件の物件と比較して家賃が安かったため」、「一時金が安かったため」がそれぞれ45.2%。

## 3. 定期借家の契約内容の状況（事業者、家主）

### （事業者）

- 定期借家契約（戸建）の契約期間については、「1年以上2年未満」が30.9%で最も多く、次いで「2年以上3年未満」が25.6%、「5年以上」が15.9%。
- 長期の定期借家契約が普及しない理由としては、「200㎡未満の住宅は中途解約権が認められており、長期契約を結んでも空き家リスクが減らないため」が66.2%、「長期契約を結んでも短期契約と仲介報酬が同額であるため」が36.5%。
- 普通借家契約（ファミリー向け）と比べた家賃の傾向については、「安い」が42.2%、「同程度」が39.2%で、「高い」はわずか2.5%。
- 長期の定期借家契約を結ぶ場合の家賃については、「下げたくない」が51.9%、「下げても構わない」が44.3%。
- 平成20年度中に契約期間が満了した定期借家契約のうち、72.1%が同一の賃借人と再契約を締結。

### （家主）

- 長期の定期借家契約を結ぶ場合の家賃については、「下げても構わない」が62.7%、「下げたくない」が36.0%。

#### 4. 定期借家制度で定められている事項

##### 1. 書面による説明義務の負担

###### (事業者)

	事業者全体	うち活用実績のある者
負担になっている	60.9%	63.3%
負担になっていない	39.1%	36.7%

###### (家主)

	家主全体	うち活用実績のある者
負担になっている	48.8%	44.3%
負担になっていない	51.2%	55.7%

##### 2. 書面による説明義務の必要性

###### (事業者)

	事業者全体	うち活用実績のある者	主な理由
廃止しても支障がない	46.3%	49.4%	宅建業者からの重要事項説明と重複する 書面説明は紛争の回避につながる
存続すべきである	46.7%	43.9%	
どちらとも言えない	7.0%	6.6%	

###### (家主)

	家主全体	うち活用実績のある者	主な理由
廃止しても支障がない	61.7%	60.8%	宅建業者からの重要事項説明と重複する 書面説明は紛争の回避につながる
存続すべきである	26.7%	34.0%	
どちらとも言えない	11.7%	5.2%	

###### (入居者)

	入居者全体	うち定期借家契約締結者	主な理由
廃止しても支障がない	31.5%	58.6%	宅建業者からの重要事項説明と重複する 書面説明は紛争の回避につながる
存続すべきである	53.2%	34.5%	
どちらとも言えない	15.3%	6.9%	

### 3. 契約期間満了に際しての賃貸人からの通知義務

#### (事業主)

	事業者全体	うち活用実績のある者	主な理由
廃止しても支障がない	36.7%	39.9%	定期借家で期間満了時に退去するのは当然
現行のまま存続すべきである	48.4%	47.3%	明渡しの準備期間を与える必要がある
長期契約に限って通知義務を課すべき	9.2%	8.3%	長期契約では、契約満了日を意識しているとは限らない
どちらとも言えない	5.7%	4.6%	

#### (家主)

	家主全体	うち活用実績のある者	主な理由
廃止しても支障がない	49.5%	44.6%	定期借家で期間満了時に退去するのは当然
現行のまま存続すべきである	27.7%	33.7%	明渡しの準備期間を与える必要がある
長期契約に限って通知義務を課すべき	11.2%	14.1%	短期契約では、説明を行ってから間がなく、再度説明する意味がない
どちらとも言えない	11.7%	7.6%	

#### (入居者)

	入居者全体	うち定期借家契約締結者	主な理由
廃止しても支障がない	20.3%	25.9%	定期借家で期間満了時に退去するのは当然
存続すべきである	62.3%	63.0%	明渡しの準備期間が必要である
どちらとも言えない	17.4%	11.1%	

#### 4. 普通借家から定期借家への切替え

##### (事業主)

	事業者全体	うち活用実績のある者	主な理由
切替えを認めても支障がない	72.2%	74.8%	当事者が合意すれば、切換えを禁止する理由はない
切替えを認めるべきではない	14.0%	13.3%	賃借人の理解が不十分なまま切換えが行われてしまう
どちらとも言えない	13.8%	11.9%	

##### (家主)

	家主全体	うち活用実績のある者	主な理由
切替えを認めても支障がない	63.0%	79.4%	当事者が合意すれば、切替えを禁止する理由はない
切替えを認めるべきではない	21.8%	9.3%	賃借人の理解が不十分なまま切替えが行われてしまう
どちらとも言えない	15.2%	11.3%	

##### (入居者)

	入居者全体	うち定期借家契約締結者	主な理由
切替えを認めても支障がない	63.2%	66.7%	当事者が合意すれば、切替えを禁止する理由はない
切替えを認めるべきではない	17.2%	18.5%	賃借人の理解が不十分なまま切替えが行われてしまう
どちらとも言えない	19.6%	14.8%	

## 5. 賃借人の中途解約権

### (事業者)

	事業者全体	うち活用実績のある者	主な理由
廃止しても支障がない	24.2%	25.1%	必要があれば、中途解約権の留保を特約で定めればよい
存続すべきである	58.2%	60.1%	中途解約権を認めないと、借り手を見つけにくい
どちらとも言えない	17.6%	14.7%	

### (家主)

	家主全体	うち活用実績のある者	主な理由
廃止しても支障がない	46.2%	37.5%	必要があれば、中途解約権の留保を特約で定めればよい
存続すべきである	38.5%	54.2%	中途解約権を認めないと、借り手を見つけにくい
どちらとも言えない	15.4%	8.3%	

### (入居者)

	入居者全体	うち定期借家契約締結者	主な理由
廃止しても支障がない	16.0%	14.1%	必要があれば、中途解約権の留保を特約で定めればよい
存続すべきである	61.5%	61.3%	転勤等の際、期間満了までの家賃を負担するのは困る
どちらとも言えない	22.5%	24.5%	