

## 民間賃貸住宅に係る実態調査(家主)

居住用の賃貸住宅について、賃貸住宅標準契約書の見直しや賃貸住宅の維持・管理の適正化の促進等の検討の参考とするため、標記調査を行った。

### 調査概要

- 調査期間：平成19年3月
- 調査対象：賃貸住宅を経営する家主  
(社団法人全国賃貸住宅経営協会の会員、及び財団法人  
日本賃貸住宅管理協会の会員に管理業務を委託する家主)
- 調査地域：全 国
- 調査方法：郵送・面談等によるアンケート票の配布、回収
- 調査委託機関：財団法人ベターリビング

### 調査結果

#### ■アンケートの回収状況

配布件数 500件      回収件数 183件      回収率 36.6%

## I. 各種一時金や連帯保証人等の賃貸住宅の市場慣行

### 1. 礼金を徴収する主な理由（有効回答 82人）（複数回答）

1. 家賃が低い分の収入を確保	22人	26.8%
<b>2. 損耗を補修するための財源</b>	<b>43人</b>	<b>52.4%</b>
3. 大規模修繕を行うための財源	15人	18.3%
4. 立退料の支払等への備え	9人	11.0%
5. 一時金を払えない人は不安	13人	15.9%
6. 一時金収入として見込んでいる	22人	26.8%
<b>7. 長年の慣習</b>	<b>33人</b>	<b>40.2%</b>
8. その他	9人	11.0%

### 2. 敷引金を徴収する主な理由（有効回答 78人）（複数回答）

1. 家賃が低い分の収入を確保	20人	25.6%
<b>2. 損耗を補修するための財源</b>	<b>60人</b>	<b>76.9%</b>
3. 大規模修繕を行うための財源	4人	5.1%
4. 立退料の支払等への備え	15人	19.2%
5. 一時金を払えない人は不安	19人	24.4%
6. 一時金収入として見込んでいる	17人	21.8%
7. 長年の慣習	25人	32.1%
8. その他	3人	3.8%

### 3. 更新料を徴収する主な理由（有効回答 49人）（複数回答）

1. 家賃が低い分の収入を確保	6人	12.2%
2. 損耗を補修するための財源	15人	30.6%
3. 大規模修繕を行うための財源	2人	4.1%
4. 立退料の支払等への備え	3人	6.1%
5. 一時金を払えない人は不安	9人	18.4%
<b>6. 一時金収入として見込んでいる</b>	<b>27人</b>	<b>55.1%</b>
<b>7. 長年の慣習</b>	<b>27人</b>	<b>55.1%</b>
8. その他	8人	16.3%

### 4. 連帯保証人等の取扱い

#### （1）連帯保証人の確保を契約条件としているか（有効回答 170人）

1. 連帯保証人の確保を契約条件としていない	21人	12.4%
<b>2. 連帯保証人の確保を契約条件としている</b>	<b>149人</b>	<b>87.6%</b>
合計	170人	100.0%

## (2) 連帯保証人の確保を条件としている理由

(有効回答は(1)で「条件としている」と回答した149人)(複数回答)

1. 滞納家賃	140人	94.0%
2. 未収原状回復費	64人	43.0%
3. 残置物処理費用	80人	53.7%
4. 緊急連絡先	66人	44.3%
5. いない人は不安	52人	34.9%
6. 長年の慣習	18人	12.1%
7. その他	2人	1.3%
8. 無回答	0人	0.0%

## (3) 連帯保証人の確保と家賃債務保証サービスとの関係

(有効回答は(1)で「条件としている」と回答した149人)(複数回答)

1. あくまで保証人確保	25人	16.8%
2. 債務保証認めるが保証人も確保	60人	40.3%
3. 債務保証利用時は保証人不要	52人	34.9%
4. その他	6人	4.0%
5. 無回答	13人	8.7%

## (4) 連帯保証人の確保を必須とする理由

(有効回答は(3)で「あくまで保証人確保」「債務保証認めるが保証人も確保」と回答した85人)(複数回答)

1. 緊急連絡先	67人	78.8%
2. 滞納分を請求	33人	38.8%
3. 責務保証は限度額がある	11人	12.9%
4. いない人は不安	44人	51.8%
5. 長年の慣習	24人	28.2%
6. 適当な責務保証会社がない	0人	0.0%
7. その他	2人	2.4%
8. 無回答	6人	7.1%

## II. 賃貸住宅の経営、維持・管理

### 5. 賃貸住宅の経営に携わった動機(有効回答 173人)(複数回答)

1. 住宅を相続した・譲り受けた	40人	23.1%
2. 相続対策	60人	34.7%
3. 経営の多角化を図る	36人	20.8%
4. 投資先として利回りが高かった	25人	14.5%
5. 資産の有効活用を図る	106人	61.3%
6. 生産緑地法への対応を図る	3人	1.7%
7. 節税対策	42人	24.3%
8. 将来の生活安定と老後の保証	59人	34.1%
9. その他	2人	1.2%

## 6. 賃貸住宅の管理（有効回答 173人）（複数回答）

1. 全て自らが管理（業者は賃貸仲介のみ）	25人	14.5%
2. 一部を業者が無償で管理	7人	4.0%
3. 一部を業者が有償で管理	46人	26.6%
4. 全部を業者が無償で管理	3人	1.7%
<b>5. 全部を業者が有償で管理</b>	<b>99人</b>	<b>57.2%</b>
6. 業者がサブリース（一括借上げ）	22人	12.7%

## 7. 賃貸住宅の長期的な修繕計画（有効回答 168人）

1. 全住宅で作成	17人	10.1%
2. 大半の住宅で作成	14人	8.3%
3. 半数程度の住宅で作成	16人	9.5%
4. 大半の住宅で作成してない	41人	24.4%
<b>5. 全く作成していない</b>	<b>80人</b>	<b>47.6%</b>
合計	168人	100.0%

## 8. 賃貸住宅の長期的な収支計画（有効回答 168人）

1. 全住宅で作成	25人	14.9%
2. 大半の住宅で作成	23人	13.7%
3. 半数程度の住宅で作成	17人	10.1%
4. 大半の住宅で作成してない	26人	15.5%
<b>5. 全く作成していない</b>	<b>77人</b>	<b>45.8%</b>
合計	168人	100.0%

## 9. 大規模修繕

### （1）大規模修繕の予定（有効回答 172人）

1. 計画的・定期的に実施（予定あり）	25人	14.5%
<b>2. 必要が生じた時に適宜実施（予定あり）</b>	<b>128人</b>	<b>74.4%</b>
3. 実施する予定なし	19人	11.0%
合計	172人	100.0%

### （2）工事に必要な費用の確保方法

（有効回答は（1）で「計画的に実施」「必要時に実施」と回答した153人）

1. 計画的に積み立て	38人	24.8%
2. 借入れ	35人	22.9%
<b>3. 手持ち資金</b>	<b>73人</b>	<b>47.7%</b>
4. その他	4人	2.6%
5. 無回答	3人	2.0%
合計	153人	100.0%

### (3) 大規模修繕の実施予定がない理由

(有効回答は(1)で「実施する予定なし」と回答した19人)(複数回答)

1. 古くなったら建替えればよいと考えている	4人	21.1%
2. 資金的余裕がない	2人	10.5%
<b>3. 修繕費用の家賃での回収が難しい</b>	<b>9人</b>	<b>47.4%</b>
4. 大規模修繕に対する知識等が不足	3人	15.8%
5. その他	1人	5.3%
6. 無回答	1人	5.3%

### 10. 入居者が死亡した場合や行方不明になった場合の残置物の処理

(1) 法定相続人と連絡が取れない時の対応 (有効回答 170人)(複数回答)

<b>1. 保証人や緊急連絡先と相談し、その意向に従う</b>	<b>66人</b>	<b>38.8%</b>
2. 残置物を撤去し、別の場所に保管し、一定期間後に処分	11人	6.5%
3. リストを作成し、第三者の証明印をもらって処分	4人	2.4%
4. 行政機関(市役所等)に相談	6人	3.5%
5. 弁護士などの専門家と相談	27人	15.9%
<b>6. 管理業者に全て任せている</b>	<b>90人</b>	<b>52.9%</b>
7. その他	1人	0.6%
8. 経験なし	46人	27.1%

(2) 法定相続人との間で生じたトラブル (有効回答 162人)(複数回答)

1. 財産がなくなっている旨のクレーム	1人	0.6%
2. 無断で残置物を移動させた旨のクレーム	3人	1.9%
3. 残置物リストでは証拠にならない等のクレーム	0人	0.0%
<b>4. 保管・処分費用を誰が支払うかでトラブル</b>	<b>9人</b>	<b>5.6%</b>
<b>5. 原状回復費用の負担割合についてトラブル</b>	<b>9人</b>	<b>5.6%</b>
6. 葬儀代の支払いについてトラブル	1人	0.6%
7. その他	3人	1.9%
8. 特にトラブルになったことはない	141人	87.0%

以上