

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 19 年 3 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 17 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(別紙)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 1,282 社 回収率 25.1%
- 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 506 人 回収率 16.9%
- 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 385 人 回収率 12.8%

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 92.3% で、認知度は高い。

(家主)

内容を知っている者は 52.3%、制度があることを知っている者は 36.4% で、全く知らない者は 11.3% にとどまる。

(入居者)

内容を知っている者は 33.0%、制度があることを知っている者は 34.0% で、全く知らない者も 33.0% 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55.0%、実績のない事業者は44.9%。実績のない事業者のうち74.6%が今後定期借家制度を活用する意向がある旨回答。
- 借家契約のうち定期借家は5.0%で、前回調査（平成15年9月）の4.7%を上回る。戸建ての12.4%、共同建の4.5%が定期借家契約。
- 活用しない（活用する考えがない）主な理由としては、「空き家になる可能性があるため」が45.8%、「普通借家契約に特段の不都合はないため」が44.4%。
- 活用している（活用する可能性がある）事例としては、「転勤留守宅等を賃貸する場合」が68.5%、「建替え・リニューアルの計画がある場合」が51.3%。

（家主）

- 定期借家契約の実績のある大家は25.5%、実績のない大家は74.5%。実績のない大家のうち65.8%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、「制度が複雑で正確に理解し難いため」が41.9%、「普通借家契約に特段の不都合はないため」が32.3%。
- 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64.2%、「転勤留守宅等を賃貸する場合」が56.4%。

（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57.9%、「一時金が安かったため」が36.8%、「同条件の物件と比較して家賃が安かったため」が28.9%。

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、「2年」が28.3%で最も多く、次いで「5年以上」が28.1%、「3年」が22.3%。
- 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58.9%、「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37.0%。
- 普通借家契約と比べた家賃の傾向については、「安い」が39.8%、「同程度」が42.0%で、「高い」はわずか1.7%。
- 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54.0%、「下げても構わない」が40.8%。
- 平成17年度中に契約期間が満了した定期借家契約のうち、47.9%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52.4%、「下げたくない」が46.2%。

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	55.0%	58.8%
負担になっていない	40.3%	39.2%
無回答	4.6%	1.9%

(家主)

	家主全体	うち活用実績のある者
負担になっている	61.1%	78.9%
負担になっていない	37.4%	20.3%
無回答	1.5%	0.7%

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	39.2%	43.9%	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	50.5%	46.5%	
どちらとも言えない	10.3%	9.6%	

(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	64.9%	83.6%	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	16.7%	11.7%	
どちらとも言えない	18.4%	4.7%	

(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	32.2%	56.8%	契約書に定期借家契約である旨が記載されている 書面説明は紛争の回避につながる
存続すべきである	41.2%	32.4%	
どちらとも言えない	26.6%	10.8%	

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	31.0%	31.3%	通知漏れがあるとかえってトラブルにつながる
現行のまま存続すべきである	48.8%	43.9%	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	9.9%	11.5%	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	10.2%	13.2%	

(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	48.3%	65.4%	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	18.2%	18.9%	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	13.6%	11.0%	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	19.9%	4.7%	

(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	21.5%	21.1%	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	52.0%	68.4%	明渡しの準備期間が必要である
どちらとも言えない	26.6%	10.5%	

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	67.5%	70.1%	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	17.1%	15.9%	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	15.4%	14.0%	

(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	71.2%	91.3%	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	5.5%	2.4%	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	23.2%	6.3%	

(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	53.8%	86.1%	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	12.7%	8.3%	賃借人の理解が不十分なまま切替えが行われてしまう(全体) 賃料の減額等がない限り、賃借人は切替えを望まない(定期借家契約締結者)
どちらとも言えない	33.4%	5.6%	

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	23.7	20.7%	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	57.3	63.3%	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	19.0	16.0%	

(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	49.9%	73.0%	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	21.2%	19.0%	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	28.9%	7.9%	

(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	27.8%	36.8%	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	41.6%	52.6%	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	30.6%	10.5%	