

賃貸借契約を巡る 紛争の防止のための仕組みについて

平成21年3月31日
国土交通省住宅局
住宅総合整備課

1. 紛争の未然防止(1)

- 民間賃貸住宅を巡る「情報」について

1. インターネットの情報サイトによる情報提供の例 …… 4
2. 情報誌による情報提供の例 …… 7
3. 店頭ビラによる情報提供の例 …… 9
4. 重要事項説明書の内容(建物の貸借) …… 11
5. 賃貸住宅に関する情報の提供のイメージ …… 12
6. 東京都条例の概要 …… 14
7. 賃貸住宅選択にあたっての重視点 …… 15
8. 賃貸住宅選択にあたっての入居者(消費者)のニーズ …… 16
9. 金融機関等に係る個人信用情報機関について …… 21
10. 現状の課題と検討の方向性(論点整理) …… 22

2. 紛争の未然防止(2)

- 民間賃貸住宅を巡る「ルール」の明確化について

[原状回復]

1. 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について …… 26
2. 賃貸借契約における原状回復等に係る規定 …… 29
3. 入退去時の立ち会い …… 31
4. 原状回復の考え方に関する認知度 …… 32
5. 原状回復に関するガイドラインの認知状況 …… 33
6. 原状回復に関する特約の現状 …… 34
7. 敷金返還の現状 …… 36

[各種一時金]

8. 各種一時金の市場慣行 …… 37

[管理業務]

9. 管理委託契約書 …… 38
10. 賃貸住宅の管理に関する契約締結方法 …… 39
11. 管理業務の内容 …… 40
12. 解約・明け渡しの業務範囲 …… 41
13. 賃貸住宅入居者の入居中の不満 …… 43

[定期借家]

14. 定期借家の活用状況 …… 44
15. 定期借家制度の認知状況 …… 45

[家賃債務保証]

16. 家賃債務保証契約について …… 49

[論点整理]

17. 現状の課題と検討の方向性(論点整理) …… 50

1. 紛争の未然防止(1)

- 民間賃貸住宅を巡る「情報」について

1. インターネットの情報サイトによる情報提供の例



[不動産ジャパンについて](#) | [サイトマップ](#) | [物件情報以外のお問合せ](#) | [運営:財団法人不動産流通近代化センター](#) | [参加団体](#)



検索条件 検索条件を選択してください。

基本検索条件			
物件種目	<input type="checkbox"/> アパート	<input type="checkbox"/> マンション	
賃料	<input type="text" value="下限なし"/> 円以上	<input type="text" value="上限なし"/> 円未満	
	<input type="checkbox"/> 管理費・共益費含む	<input type="checkbox"/> 礼金なし	<input type="checkbox"/> 敷金なし
専有面積	<input type="text" value="下限なし"/> m ² 以上	<input type="text" value="上限なし"/> m ² 未満	
築年数	<input type="radio"/> 新築	<input type="radio"/> 3年以内	<input type="radio"/> 5年以内
	<input type="radio"/> 10年以内	<input type="radio"/> 15年以内	<input type="radio"/> 指定なし
最寄駅徒歩分	<input type="radio"/> 5分以内	<input type="radio"/> 10分以内	<input type="radio"/> 15分以内
	<input type="radio"/> 指定なし		
間取り	<input type="checkbox"/> 1R・1K・1DK	<input type="checkbox"/> 1LDK・2K・2DK	
	<input type="checkbox"/> 2LDK・3K・3DK	<input type="checkbox"/> 3LDK・4K・4DK	
	<input type="checkbox"/> 4LDK以上		
画像・図面	<input type="checkbox"/> 画像あり	<input type="checkbox"/> 図面あり	
こだわり検索条件			
部屋の位置	<input type="checkbox"/> 1階のみ	<input type="checkbox"/> 2階以上のみ	<input type="checkbox"/> 南向き
	<input type="checkbox"/> エアコン	<input type="checkbox"/> バス・トイレ別	<input type="checkbox"/> 追い焚き機能あり
部屋の条件	<input type="checkbox"/> 洗濯機置場あり	<input type="checkbox"/> ペット可・相談	<input type="checkbox"/> 楽器可・相談
	<input type="checkbox"/> フローリング	<input type="checkbox"/> ロフト付	<input type="checkbox"/> バルコニー付
設備	<input type="checkbox"/> オートロック	<input type="checkbox"/> TVモニター付インターホン	<input type="checkbox"/> インターネット可
	<input type="checkbox"/> CATV	<input type="checkbox"/> BS	<input type="checkbox"/> CS
	<input type="checkbox"/> エレベーター	<input type="checkbox"/> 駐車場あり	<input type="checkbox"/> 駐輪場あり
検索 >			

1. インターネットの情報サイトによる情報提供の例

トップ>【借りる】トップ>不動産検索【借りる】：アパート・マンション>路線検索(千葉県)>駅選択(千葉県)>物件一覧>物件詳細

不動産検索【借りる】：アパート・マンション

- [アパート・マンション](#)
- [一戸建て・その他](#)
- [事業用物件\(事務所・店舗など\)](#)

物件詳細



マイリスト登録

このページを印刷

物件情報をPCに送信

[物件情報の見方 >>](#)

マンション

基本情報		物件番号	
所在地	県 市 丁目		
交通	線「 」駅 徒歩 分		
	線「 」駅 徒歩 分		
賃料	12万3,000円	管理費	1万円
敷金・礼金	24万6,000円・12万3,000円	敷引	-
保証金・権利金	-		
物件種目	マンション		
間取り	3LDK		
間取り内訳	LDK 13.4・和室 6・洋室 5.7・洋室 5.1		
専有面積	65.75㎡	築年月	1996年2月

物件お問合せ

外観写真 (略)	外観写真 (略)	間取り写真 (略)
間取り写真 (略)	間取り写真 (略)	周辺情報 地図info

[物件情報の見方 >>](#)

1. インターネットの情報サイトによる情報提供の例

詳細情報	統合サイト物件番号		
構造	鉄筋コンクリート(RC)	階数	1階部分(地上6階建)
向き	南西	バルコニー等面積	-
駐車場	空有:8,000円		
設備	追焚機能, CATV, エレベータ, オートロック		
総戸数	35戸		
現況	居住中	入居時期	期日指定(2009年4月中旬)
契約期間	期間:2年	定期借家権契約	-
保険	有:2万円/2年		
更新料	1ヶ月	償却	-
その他費用	-		
雑費	-		
備考1	-		
備考2	-		
特記	フローリング(LD、廊下)、システムキッチン、追焚機能、シャワー付ドレッサー		
取引態様	仲介		
情報登録日	2009年2月23日	次回更新予定日	2009年3月18日
物件HP	[Redacted]		
お問合せ	[Redacted] 株式会社 [Redacted] 営業(賃貸) 不動産免許番号: [Redacted] 所在地 [Redacted] 電話 [Redacted] 所属団体 [Redacted]		

2. 情報誌による情報提供の例



Check 1

物件の賃料(月額)、最寄り駅・バス停とそこからの徒歩分数、物件所在地。徒歩分数は、道路距離80m=1分として算出(端数は切り上げ、信号待ちなどの時間は考慮せず)。(新築マーク)は、未完成物件または完成後1年未満で、現在まで未入居の物件に付いている。

※写真に写っている、またはパース(絵)に描かれている家具は、特にコメントがない場合、賃料には含まれない。

Check 2

㊦=間取りタイプ

㊧=専有面積または建物面積

㊨=管理費または共益費

㊩=敷金契約の際、貸主に預ける金銭。家賃を基準に何カ月か、あるいは〇万円と表示される。解約(退去)時に返還されるが、原状回復(入居時の状態に戻す)ための費用や、借主の責任に属する住居の破損などがあれば、修繕費用が差し引かれる。
※敷金には敷引が含まれる場合がある。

不動産会社に確認を

㊪=礼金

㊫=償却金 ※退去する際に、部屋の原状回復のために初期費用から差し引かれる金額。実費のケースもある。

㊬=駐車場料金 ※料金無料または家賃などに含まれる場合は「付無料」と表示。また物件とは別契約となり、必ず借りられるとは限らない場合と、敷金がかかる場合もあるので、事前に確認を

Check 3

間取図または写真・パース。写真もしくはパースは、完成予想図を含み、実際と多少異なるケースがある。

玄=玄関、和=和室、洋=洋室、L=リビング、D=ダイニング、K=キッチン、納=納戸、UB=ユニットバス(数字は畳数を表す)

※住宅情報タウンズでは、K(キッチン)=6畳未満、DK=(ダイニングキッチン)=6畳以上8畳未満、LD(リビングダイニング)=8畳以上10畳未満、LDK(リビング)=10畳以上と定めている

Check 4

㊭=物件名

㊮=「マンション」は主に鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造の共同住宅。「アパート」は主に軽量鉄骨・木造の2階建て共同住宅、ハイツ、コーポ。「一戸建て」は借家、テラスハウス、タウンハウス。

㊯=構造・規模…「RC」=鉄筋コンクリート造。「SRC」=鉄骨鉄筋コンクリート造。

㊰=「当物件の階数/建物全体の階数」を表す。

㊱=築年月・完成予定年月を表示。

㊲=入居できる時期…「10月上」は「10月上旬に入居できる」を意味する。「即」は即入居可能。「相談」は契約日から一定期間後に入居できる。

㊳=入居にあたり、借主が損害保険に加入することが条件とされているか否かを表示。契約期間と金額は条件により異なるので、情報提供会社に確認を。

㊴=取引態様を表示。「仲介」は貸主と借主の橋渡しをすることで、最高、家賃1ヵ月分の仲介手数料がかかる。「代理」は貸主の代理として不動産会社が契約させることで、仲介手数料はかかるときとつかからないときがあるので、確認を。「貸主」とは、文字通り、その部屋の貸主であるという意味で、仲介手数料はつかからない。

Check 5

㊵=備考欄。その他諸費用条件、制限事項などを表示。※弊社システムの運用上、物件コード(数字やアルファベット)が記載される場合がありますが、物件情報とは関係ありません

㊶=フリーレント…一定期間賃料が不要な物件。例えばフリーレント1ヵ月なら、1ヵ月後から賃料が発生する

㊷=特優賃・要審査…特定優良賃貸物件。契約にあたり、所得などの条件がある。詳細は、「特定優良賃貸住宅のご案内」を確認を

㊸=定期借家権…契約更新がなく、期間満了により契約が終了する契約形態

※定期借家契約の物件は、備考欄に「定期借家権(2年)」などのように記載される。カッコ内の年数が契約期間となる

Check 6

物件の問合せ先。気になる物件を見つけたら、ここに記載してある会社に気軽に問い合わせしてみよう。その際、「タウンズの〇月〇日号を見て」と伝えるとスムーズ。さらに、掲載ページや賃料、エリア名などを伝えると、不動産会社の方が物件を特定しやすくなる。

※電話番号横の「★」は、他の会社が借主を探してもよい物件を意思表示しているもの

Check 7

物件のメリットを紹介するマーク。「ペット可」「楽器可」などの入居条件マークは、詳細に条件が設定されている場合がある。必ず問合せ先の情報提供会社に確認を

2. 情報誌による情報提供の例

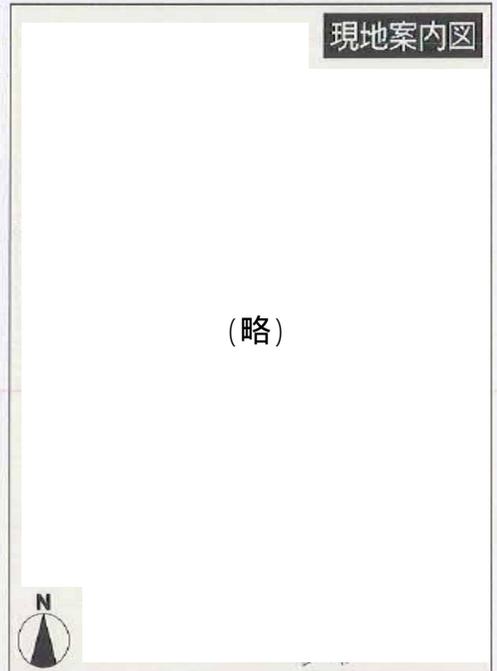
メリットマーク			
キッチン	住空間・採光	建物・防犯	その他
<ul style="list-style-type: none"> ガスレンジ付き 浄水器 食器洗機 スロップシンク 独立型キッチン 対面式キッチン システムキッチン ユーティリティ ガスコンロ 	<ul style="list-style-type: none"> ロフト 出窓 バルコニー 最上階 メゾネット 専用庭 サンルーム 床暖房 フローリング 書斎コーナー ルーフバルコニー 照明器具付き 全室洋室 角部屋 南向き 主な開口部が南向き 陽当り良好 南向きの部屋に窓がある 	<ul style="list-style-type: none"> 2×4工法 免震構造 ハイサッシ 複層ガラス 二重サッシ エレベータ オートロック モニター付きインターフォン バリアフリー 高断熱住宅 リフォーム済み セキュリティ 	<ul style="list-style-type: none"> 宅配ロッカー オール電化 エアコン セントラルヒーティング 室内洗濯機置き場 地下室 トランクルーム 電子キー カードキー コインランドリー ロードヒーティング フロントサービス 管理員日勤・常駐 ケーブルテレビ BS・CS 家具・家電付き フリーレント 連帯保証人不要 敷金不要 仲介手数料不要 仲介手数料家賃の半分
<ul style="list-style-type: none"> バス・トイレ・洗面所 浴室乾燥機 オートバス シャワードレッサー 3カ所給湯 バストイレ別 追焚 シャワー 洗面化粧台 暖房便座 シャワー付きトイレ トイレあり 風呂あり トイレ2カ所 洗面所独立 	<ul style="list-style-type: none"> 収納 クローゼット 各室収納 下駄箱 物置 床下収納 ウォークインクローゼット 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場 車庫あり 駐車2台可 駐車3台以上可 屋根付き駐車場 バイク置き場 駐輪場 	<ul style="list-style-type: none"> 2人入居可 高台に立地 リバーサイド 海望む 山望む 眺望良好 閑静な住宅地 文教地区 「文教地区」に指定されているエリアの物件 緑豊かな住宅地 インターネット使い放題 追加料金ナシでインターネットが使える 分譲タイプ 分譲マンションを賃貸している物件 ハイグレード物件 デザイナーズマンション ペット可 楽器可 特定優良賃貸住宅
		<p>※家具・家電の内容についてはお問い合わせください</p> <p>※2台目以降の駐輪場料金は別途必要になるケースがありますので、詳しくはお問い合わせください</p>	<p>※特優賃のご案内ページを参照ください</p>

3. 店頭ビラによる情報提供の例

賃貸マンション



線
 『』 駅徒歩 分
JR 『』 駅徒歩 分
京成 『』 駅徒歩 分



301号室

駅周辺写真



3LDK
“南向き”
角部屋

【物件概要】

所在地/
 構造規模/ 鉄筋コンクリート造地上8階建3階部分
 専有面積/ 72.23㎡ バルコニー面積/ 10.60㎡
 築年月/ 平成9年3月築 駐車場/ 無し
 現況/ 空室
 入居日/ 平成21年3月上旬入居可
 設備/ オートロック・BSアンテナ・留守番ロッカー
 浴槽追い焚き機能・浴室内TV

【賃貸条件】

賃料: **135,000**円
 礼金: 2ヵ月 敷金: 2ヵ月
 管理費等: 無し 契約期間: 2年間
 更新料: 新賃料の1.5ヵ月分
 保険等: 指定の保険に加入して頂きます
 ※図面と現況が相違する場合は現況優先とします。

3. 店頭ビラによる情報提供の例

線『 』駅徒歩 分!!

全物件! 0.525ヶ月分!
仲介手数料無料の

共益費 5,000円 礼金 1ヶ月 敷金 0ヶ月

12.6 万円

バス CATV 山林機能付
トイレ別 (J-com) 追焚機能付



LDK12.2帖

洋5.4帖

和6帖

LDK12.2帖

外観写真(略)

取引態様: 媒介

4. 重要事項説明書の内容(建物の貸借)

法令の改正や紛争事例の発生を受けて、重要事項の説明項目は、多岐にわたっている。

権利関係の明示

登記された権利の種類、内容等
定期建物賃貸借又は高齢者居住法の終身建物賃貸借の適用を受ける場合

権利制限内容の明示

法令に基づく制限の概要
用途その他の利用の制限に関する事項

物件の属性の明示

飲用水・電気・ガスの供給・排水施設の整備状況又はその見通し
建物建築の工事完了時における形状、構造等(未完成物件のとき)
当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か
当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
石綿(アスベスト)使用調査結果の内容
耐震診断の内容
台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況
管理の委託先

取引条件(契約上の権利義務関係)の明示

借賃以外に授受される金額
契約の解除に関する事項
損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
契約期間及び更新に関する事項
敷金等の精算に関する事項

取引に当たって宅地建物取引業者が講じる措置

支払金又は預り金の保全措置の概要
金銭の貸借のあっせん

5. 賃貸住宅に関する情報の提供のイメージ

		物件選定段階				重要事項説明書様式(国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」)	賃貸借契約書		
		店頭ビラの例①	店頭ビラの例②	情報誌の例(住宅情報タウンズ)	インターネット情報サイトの例(不動産ジャパン)		賃貸住宅標準契約書(国土交通省)	居住用建物賃貸借契約書(日本賃貸住宅管理協会)	住宅賃貸借契約書(全国宅地建物取引業協会連合会)
基本情報	所在地	○	—	○	○	○	○	○	○
	交通(最寄り駅からの徒歩分)	○	○	○	○	—	—	—	—
	間取り	○	○	○	○	—	○	○	○
	面積	○	—	○	○	○	○	○	○
	入居時期	○	—	○	○	○(契約期間)	○(契約期間)	○(契約期間)	○(契約期間)
賃料・一時金	賃料	○	○	○	○	—	○	○	○
	敷金	○	○	○	○	○	○	○	○
	礼金	○	○	○	○	○	○	○	○
	管理費(共益費)	○	○	○	○	○	○	○	○
	更新料	○	—	—	○	○	-(特約)	○	-(特約)
	支払い方法	—	—	—	—	—	○	○	○
構造・設備等のハード面の情報	築年月	○	—	○	○	—	○(築年)	○	○
	構造(木造、RC等)	○	—	○	○	○	○	○	○(屋根の種類も含む)
	階数	○	—	○	○	—	○	○	○
	向き(南向き等)	—	—	○	○	—	—	—	—
	設備	○	○	○	○	○	○	○	○
	附属施設(駐車場等)	○	—	○	○	—	○	○	○
	修繕・リフォームの実施	—	—	—	—	—	○(大規模修繕実施年)	○(主なりリフォーム履歴)	—
	耐震診断	—	—	—	—	○(耐震診断を受けたものであるときは、その内容)	—	—	—
	石綿使用調査	—	—	—	—	○(調査結果が記録されているときは、その内容)	—	—	—

5. 賃貸住宅に関する情報の提供のイメージ

		物件選定段階				重要事項説明書様式(国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」)	賃貸借契約書		
		店頭ビラの例①	店頭ビラの例②	情報誌の例(住宅情報タウンズ)	インターネット情報サイトの例(不動産ジャパン)		賃貸住宅標準契約書(国土交通省)	居住用建物賃貸借契約書(日本賃貸住宅管理協会)	住宅賃貸借契約書(全国宅地建物取引業協会連合会)
契約内容等の情報	契約期間	○	-	-	○	○	○	○	○
	定期借家・普通借家の別	△	△	○	○	○	○	○	○
	契約の解除	-	-	-	-	○	○	○	○
	禁止行為等	-	-	○(ペット可・楽器可など)	○(ペット等)	○(利用の制限に関する事項)	○	○	○
	(区分所有建物の場合の専有部分の利用制限に関する規約の内容)	-	-	-	-	○	-(特約)	-(特約)	-(特約)
	入居中の修繕	-	-	-	-	-	○	○	○
	敷金の精算、原状回復の範囲	-	-	-	-	○	○	○	○
	損害保険(加入の要否)	○	-	○	○	-	-(特約)	○	○
	損害保険(保険料)	-	-	-	○	-	-	-	○
	保証人の有無	-	-	○	○	-	○	○	○
	機関保証利用の可否(要否)	-	-	○	○	-	-(特約)	○	○
	保証料	-	-	-	-	-	-	-	-
管理内容等	管理の委託先	-	-	-	-	○(名称・住所)	-	○	○(管理担当者の氏名も)
	管理の委託内容	-	-	-	-	-	-	○	-
貸主等に関する情報	貸主	-	-	-	-	○(氏名・住所)	○(氏名・住所)	○(氏名・住所)	○(氏名・住所)
	建物所有者(貸主と異なる場合)	-	-	-	-	-	○(氏名・住所)	○(氏名・住所)	○(氏名・住所)

6. 東京都条例の概要

賃貸住宅紛争防止条例

～ 東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例 ～

平成16年10月1日施行

この条例は、住宅の賃貸借に係る紛争を防止するため、原状回復等に関する民法などの法律上の原則や判例により定着した考え方を宅地建物取引業者が説明することを義務付けたもの。

条例の適用対象

- ・ 東京都内にある居住用の賃貸住宅(店舗・事務所等の事業用は対象外)
都内の物件を扱う場合、都外の宅建業者も説明が義務付けられる
- ・ 平成16年10月1日以降の新規賃貸借契約(更新契約は対象外)
- ・ 宅地建物取引業者が媒介または代理を行う物件

説明する内容

- ・ 退去時の通常損耗等の復旧は、貸主が行うことが基本であること
- ・ 入居期間中の必要な修繕は、貸主が行うことが基本であること
- ・ 賃貸借契約の中で、借主の負担としている具体的な事項
- ・ 共用部分及び専用部分それぞれの設備等の修繕及び維持管理等に関する連絡先となる者の氏名(商号・名称)及び住所(主たる事務所の所在地)

7. 賃貸住宅選択にあたっての重視点

賃貸住宅の評価・選択について

【対 入居者】

賃貸住宅選択にあたっての重視点(5つまで選択)

賃貸住宅を選ぶ際に重視するのは「家賃」が90.3%と圧倒的。「間取り」78.0%と「立地」59.9%がそれに続いた。この他、「築年数」(33.7%)、「台所・風呂など設備」(32.7%)、「生活利便性」(30.1%)の重視度も比較的高い。

【対 家主】

消費者の賃貸住宅選択にあたっての重視点(5つまで選択)

消費者が賃貸住宅の選択にあたって重視する(と家主が考えている)のは、「家賃」(92.1%)、「間取り」(62.3%)、「立地」(57.4%)が上位を占める。この他、「生活利便性」(48.0%)、「台所・風呂など設備」(37.0%)、「周辺環境」(33.2%)、「敷金礼金など一時金の金額」(28.8%)の重視度も比較的高い。

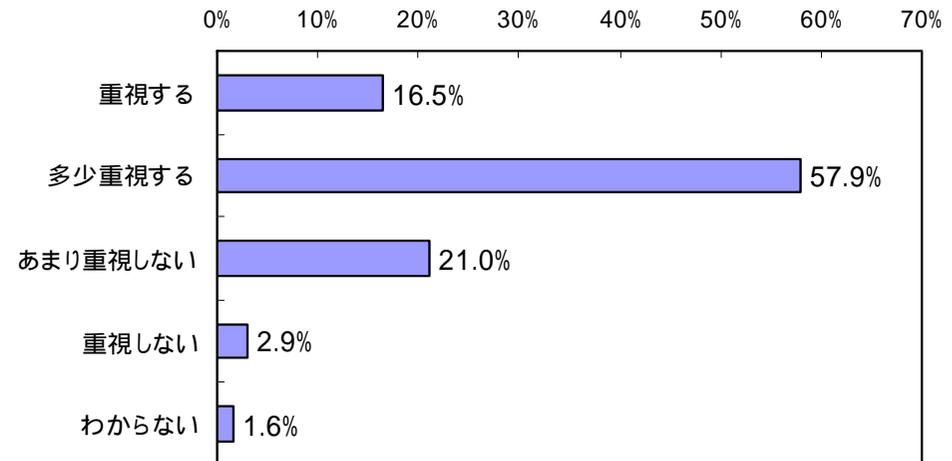
重視点	対 入居者		対 家主	
	件数	割合	件数	割合
家賃	279	90.3	1,176	92.1
間取り	241	78.0	796	62.3
立地	185	59.9	733	57.4
築年数	104	33.7	356	27.9
台所・風呂など設備	101	32.7	473	37.0
生活利便性	93	30.1	613	48.0
周辺環境	84	27.2	424	33.2
敷金礼金など一時金の金額	82	26.5	368	28.8
収納	66	21.4	109	8.5
防犯	44	14.2	288	22.6
遮音性	40	12.9	128	10.0
原状回復特約の程度	24	7.8	175	13.7
耐震など安全性	18	5.8	148	11.6
日常管理サービスの充実	16	5.2	285	22.3
管理会社	16	5.2	120	9.4
修繕の実施状況	16	5.2	109	8.5
ペット、楽器などの特約	15	4.9	76	6.0
定期清掃	14	4.5	144	11.3
24時間のトラブル対応	7	2.3	210	16.4
シックハウスなど環境	6	1.9	12	0.9
管理人常駐	4	1.3	23	1.8
バリアフリー	1	0.3	22	1.7
無回答	-	-	11	0.9

出典：民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]

8. 賃貸住宅選択にあたっての入居者(消費者)のニーズ

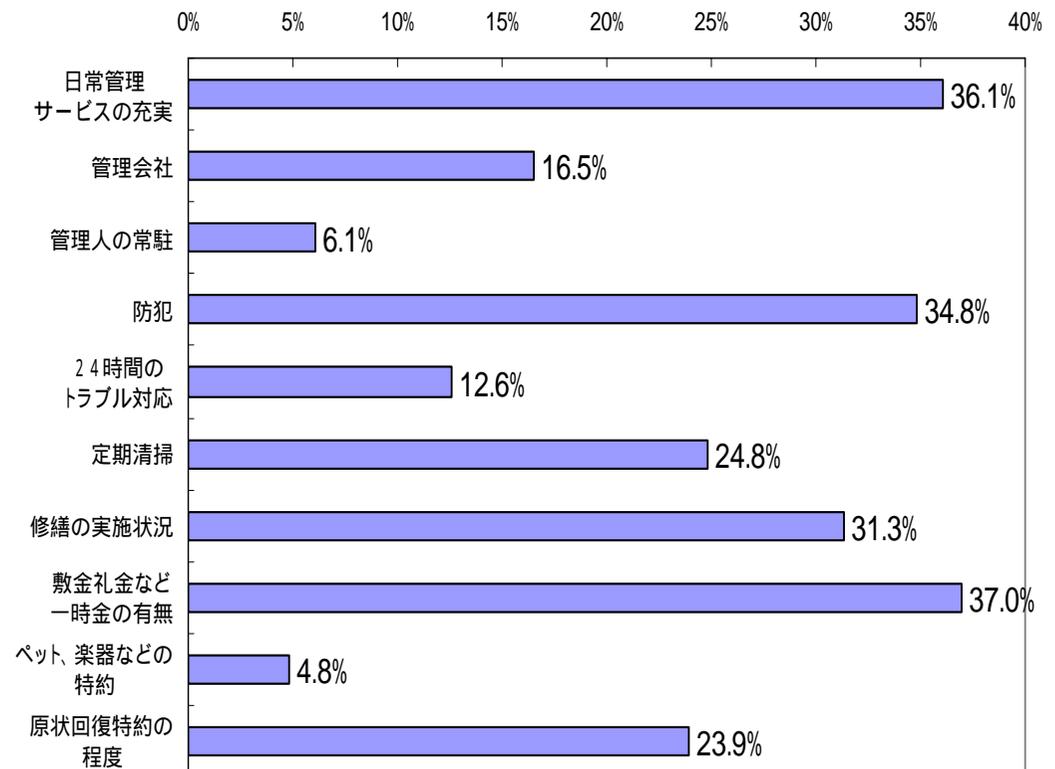
賃貸住宅を選択する際、管理や契約面を重視するか

「重視する」は16.5%にすぎないが、「多少重視する」との合計は74.4%であり、管理が一定以上重視されていることがわかる。



賃貸住宅を選択する際、管理や契約面で最も重要なもの

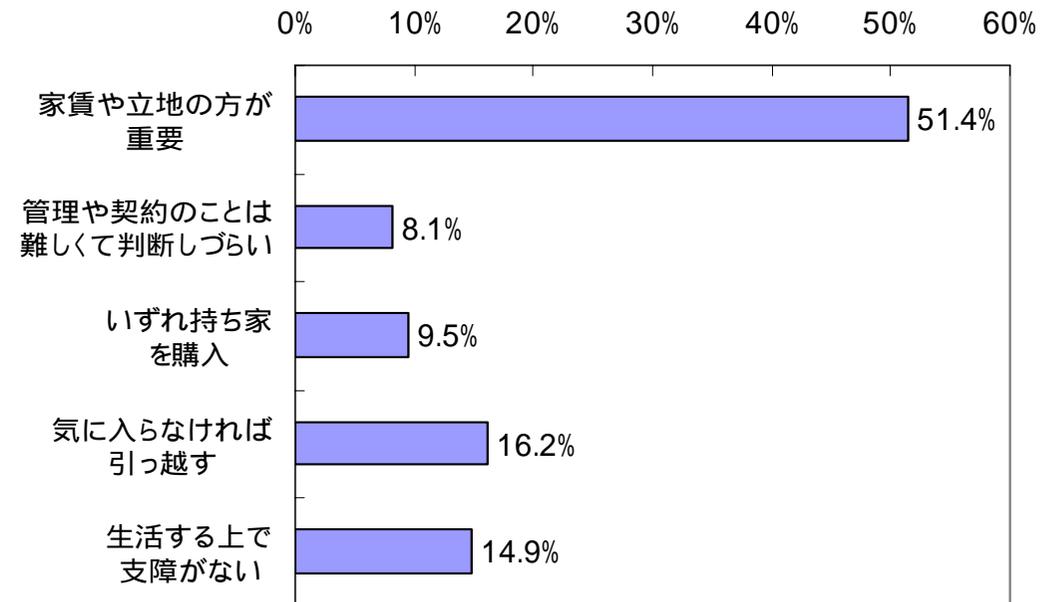
「敷金礼金など一時金の有無」「日常管理サービスの充実」「防犯」「修繕の実施状況」の順に、おおむね同程度重要視されている。



8. 賃貸住宅選択にあたっての入居者(消費者)のニーズ

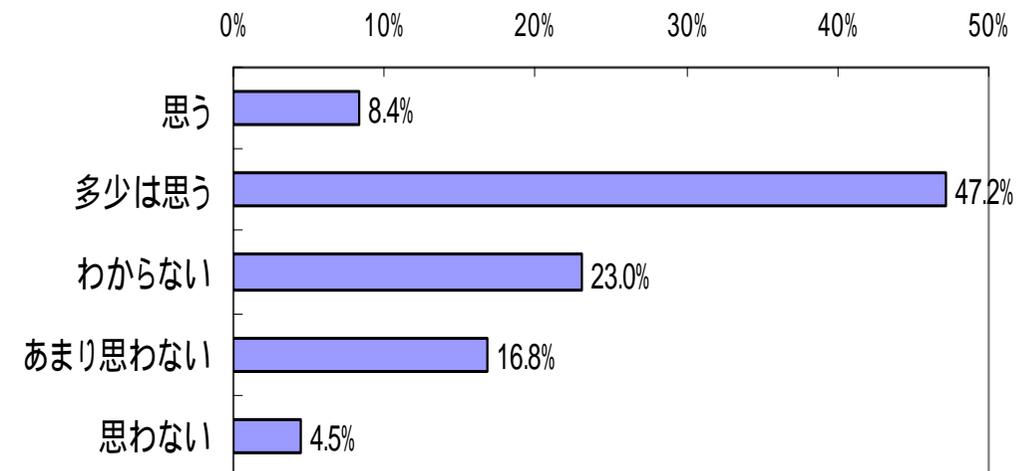
賃貸住宅を選択する際、管理や契約面を重視しない理由

管理や契約面を重視しない人の理由は、「家賃や立地の方が重要だと思うから」が51.4%と約半数を占めた。



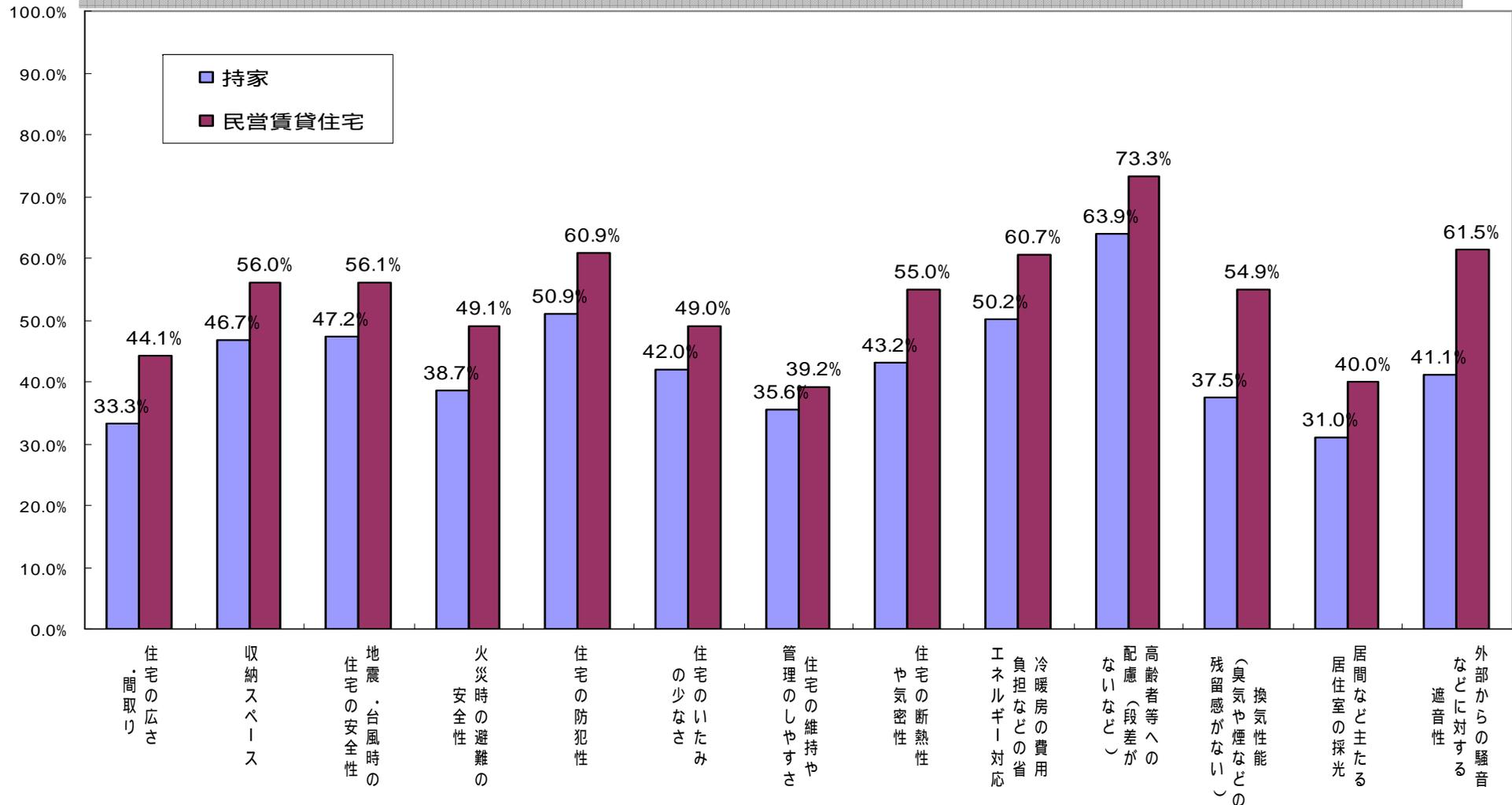
契約内容が明確で、管理体制が充実し、安心して住める物件なら、家賃を多めに払ってもいいと思うか

「思う」と「多少は思う」の合計が55.6%と過半を占めた一方、否定的回答は21.3%だった。



【持家・民営賃貸住宅別、住宅の各要素に対する不満率】

民営賃貸住宅の各要素に対する不満をみると、「高齢者等への配慮(段差がないなど)」(73.3%)、「外部からの騒音などに対する遮音性」(61.5%)、「住宅の防犯性」(60.9%)の不満率が高くなっている。



資料:平成15年住宅需要実態調査(国土交通省)

8. 賃貸住宅選択にあたっての入居者(消費者)のニーズ

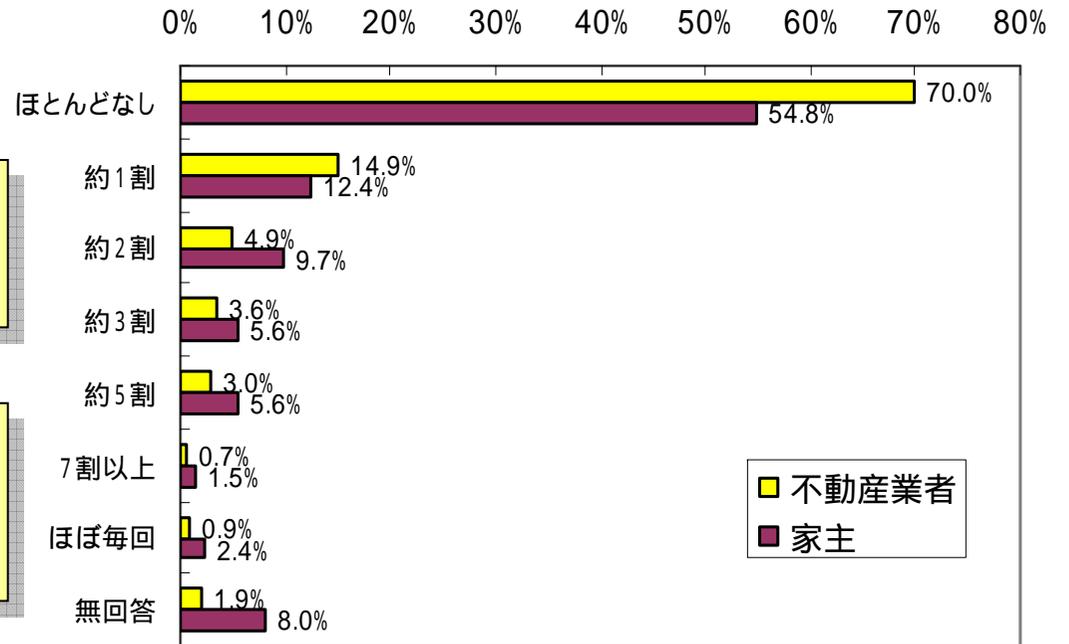
借主から特約の修正を要望される割合・頻度

【対 不動産業者】

特約を付した契約に対し借主から特約修正を要望されることがあるという事業者は28.0%で、その割合は「約1割」が14.9%を占めている。一方「ほとんどなし」は70.0%だった。

【対 家主】

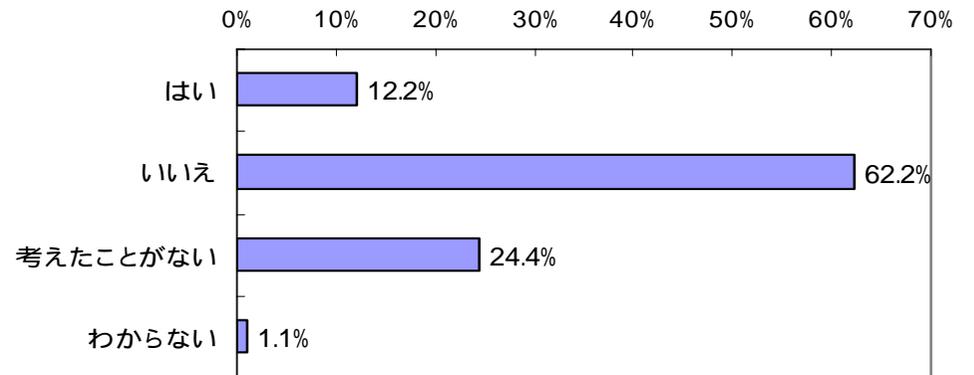
特約を付した契約に対し借主から特約修正を要望されることがあるという家主は37.2%で、その割合は「約1割」(12.4%)、「約2割」(9.7%)が比較的高い。



契約の際、特約について修正の要望をしたことがあるか

【対 入居者】

特約の修正を要望したのは12.2%。一方、要望したことがない旨の回答は86.6%だった。



出典：民間賃貸住宅市場の実態調査(不動産業者)
 [平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]
 調査対象：(社)全国宅地建物取引業協会
 (社)全日本不動産協会
 (社)不動産流通経営協会
 (財)日本賃貸住宅管理協会
 配布件数6,376件、回収件数2,318件、回収率36.4%

民間賃貸住宅市場の実態調査(家主)
 [平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]
 調査対象：賃貸住宅を経営する家主
 ((社)全国賃貸住宅経営協会の会員)
 配布件数3,000件、回収件数1,277件、回収率42.6%

民間賃貸住宅市場の実態調査(入居者)
 [平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]
 調査対象：平成19年4月から8月までの間に
 賃貸住宅から退去した消費者
 インターネット調査
 回答数309件

8. 賃貸住宅選択にあたっての入居者(消費者)のニーズ

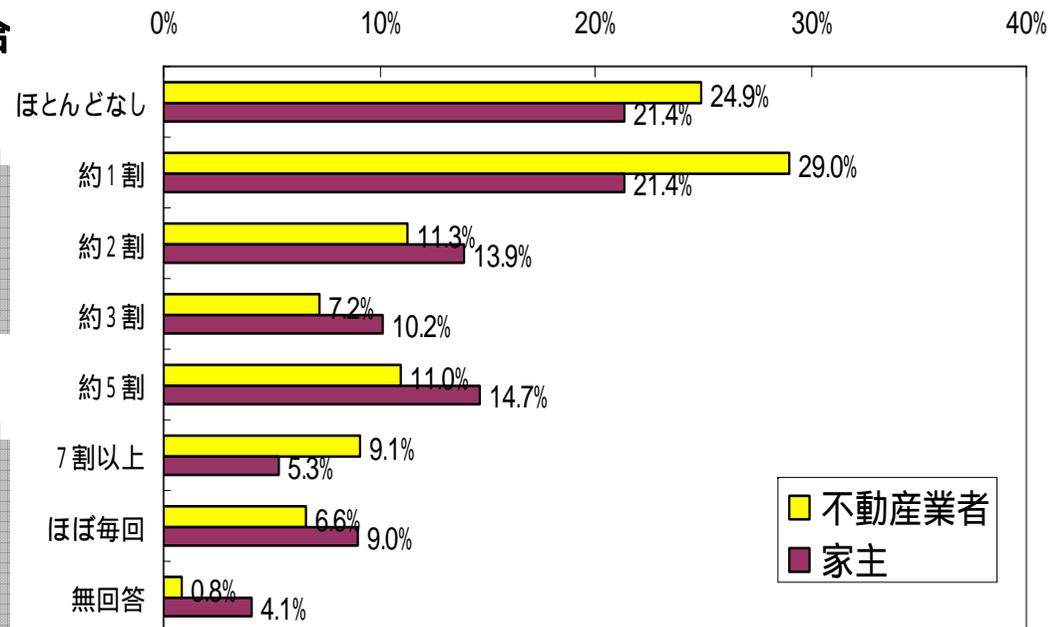
修正を要望された契約のうち、特約の内容を修正した割合

【対 不動産業者】

借主の要望に応じて特約の内容を修正した割合は「約1割」が29.0%で最も高い。修正したことがある事業者は全体の74.3%であった。

【対 家主】

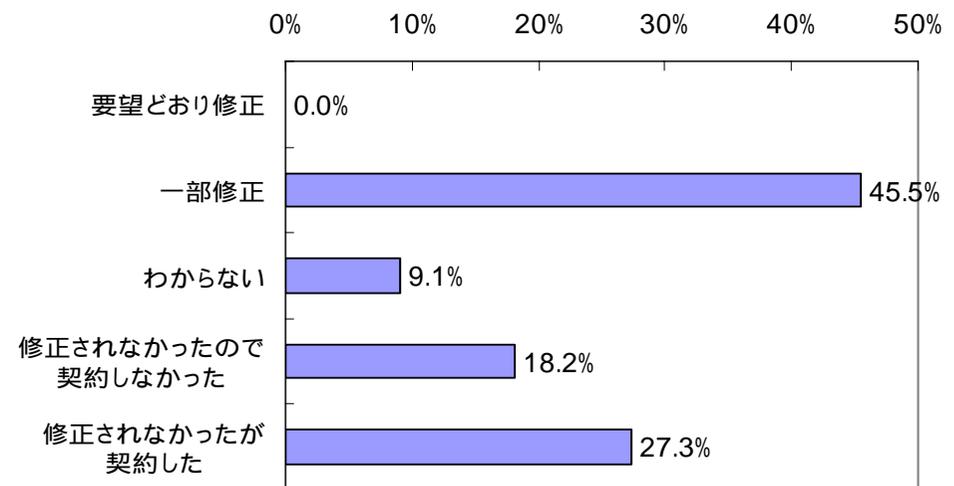
借主の要望に応じて特約の内容を修正した割合は「約1割」が21.4%で最も高い。実際に特約の内容を修正したことがある家主は74.4%であった。



特約についての修正要望を受けて、実際に特約の内容は修正されたか

【対 入居者】

特約の修正要望がそのまま受け入れられたとの回答はゼロ件。「一部修正」との回答と修正されなかった旨の回答はどちらも45.5%だった。また、「修正されなかったので契約しなかった」との回答が18.2%あった。



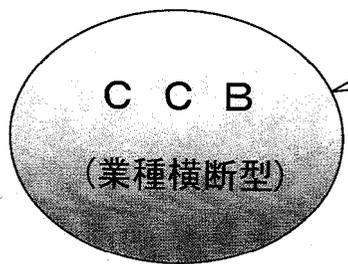
出典：民間賃貸住宅市場の実態調査（平成20年（財）日本賃貸住宅管理協会）

9. 金融機関等に係る個人信用情報機関について

個人信用情報機関の概要 (出典:金融庁監督局資料)

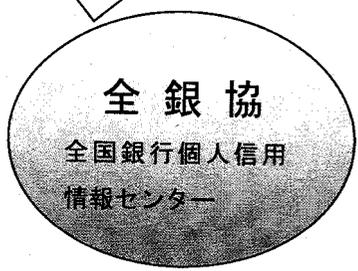
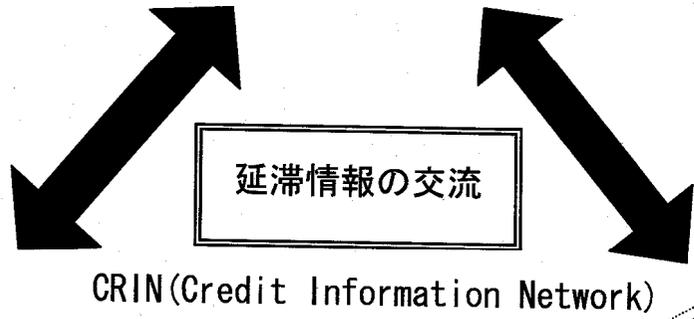
それぞれの信用情報機関では、会員相互にホワイト(残高)情報・延滞情報を共有し、与信審査に活用

会員：信販会社、クレジットカード会社、住宅ローン会社、貸金業者等約750社



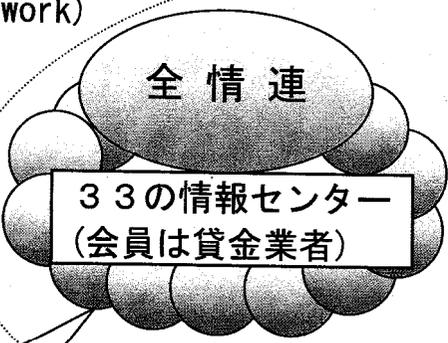
会員：銀行、信金、信組、労金、クレジットカード会社、貸金業者、リース会社、保証会社等約500社

会員：銀行、信金、信組、労金、農協、漁協等金融機関、銀行系カード会社・保証会社等約1500社

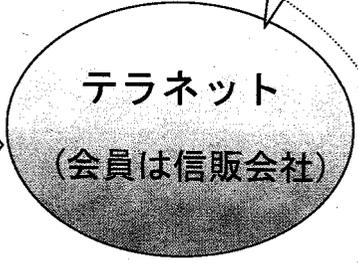


全情連グループ

会員：信販会社、クレジットカード会社、銀行系貸金業者約130社



会員：貸金業専業約2500社他



ホワイト(残高)情報の交流
ただし、件数のみ

現状の課題

物件選定段階においては、賃料、間取り、立地、設備などに関する情報が主であり、賃貸借契約に伴って締結する家賃債務保証契約に関する情報、入居後の生活に必要な日常の管理に関する情報や、退去時の義務や原状回復に関する詳細な情報を入手することは容易ではない。

契約締結段階においても、耐震性などの物件のハード面の情報や、管理が委託されている場合の委託内容(誰がどのような管理を行うのかという情報)、サブリースの場合の原賃貸借契約の内容(原賃貸借契約が解除された場合の自らの賃貸借契約への影響)などは、必ずしも入手が容易ではない。

さらに、賃貸借契約や物件のハード面の性能などは専門性が高いことから、情報を見ただけでは、消費者はその内容の良否が分からない場合がある。

また、逆に、賃貸人が、賃借人(入居希望者)に関する情報を入手することも容易ではない。

このような現状が、入居後の不満や将来のトラブルの原因となっていると推察される。

検討の方向性

物件選定段階において、物件のハード面の性能、管理の内容、退去時の原状回復等の契約の内容を含めて、賃貸住宅に関する様々な情報を入手できるように、これらの情報を消費者に提供する仕組みが必要ではないか。

賃貸借契約や物件のハード面の性能などは専門性が高いことから、情報を単に提供するのみならず、消費者の判断を容易にするように、性能や管理・契約内容等を評価する仕組みが必要ではないか。

賃貸人にとって、賃借人(入居希望者)の信用情報を入手できるようにすることが必要ではないか。

検討に当たっての課題

賃貸住宅に関する情報について

情報提供・評価の対象とする具体的項目について

紛争の未然防止に資する項目、消費者のニーズが高い項目として、具体的にどのようなものが対象となるか。例えば、次のような項目が考えられるのではないか。

(物的性能に関する項目)

・耐震性、防犯対策、遮音性、バリアフリー対応、省エネ性能 等

(賃貸借契約に関連する他の契約に関する項目)

・保証料や保証条件など家賃債務保証契約の内容
・サブリース物件の場合の原賃貸借契約の内容(原賃貸借契約終了時の承継条項の有無等) 等

(管理の内容に関する項目)

・設備点検の頻度、清掃の頻度、夜間・休日対応 等

(契約内容(原状回復)に関する項目)

・居住ルールの内容
・入居中の修繕に関する規定の内容、原状回復の特約の内容 等

情報提供・評価の主体について

情報提供・評価を行う主体として、どのような者がふさわしいか。

評価については、公平、中立という観点が必要であり、公的主体又は一定の要件を備えた民間主体とすべきではないか。

コストについて

情報提供・評価のために必要となるコストは誰が負担するか。

情報提供・評価を受ける物件の賃貸人がコストを負担する(最終的には、賃料として賃借人が負担する)ことが考えられるが、その場合、

- ・そのコストを支払うだけのメリットを賃貸人が享受できるか(賃貸人にどのようなインセンティブを与えることができるか、コストを家賃に転嫁できるか)。
- ・零細な個人経営の場合にコストを負担できるか。

評価基準・評価方法について

評価を行うためには、統一的かつ客観的な評価基準・評価方法が必要であるが、その場合、

- ・ハード面の評価を行う場合、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価との関係をどうするのか。
- ・建築基準法の「最低の基準」が存在する物的性能と異なり、管理内容や契約内容(原状回復の規定など)については、何を基準(評価のベース)にして評価を行うのか。

賃借人(入居希望者)の信用情報について

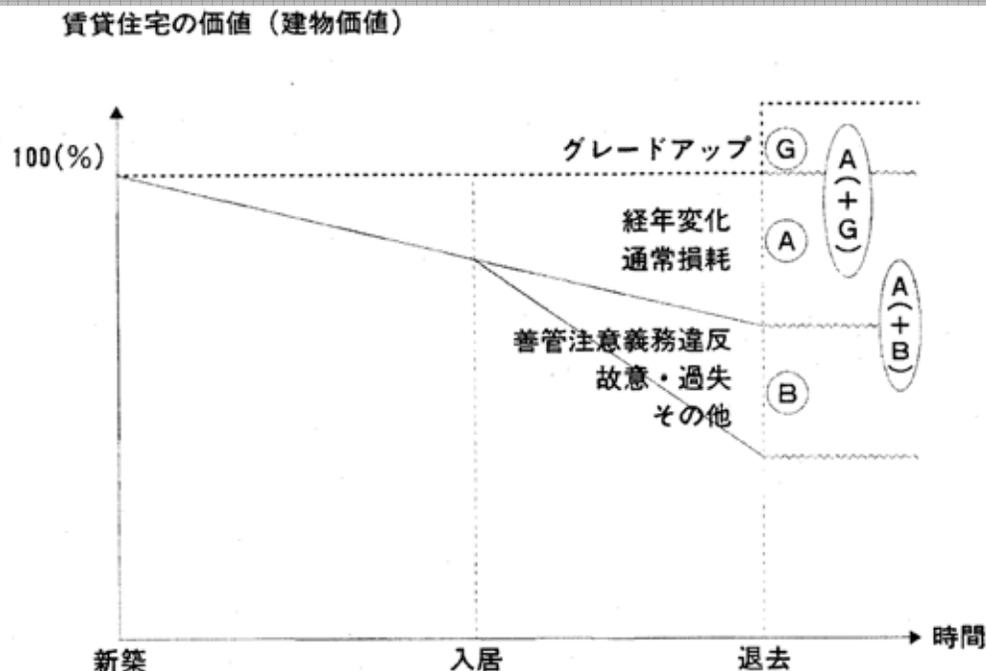
金融分野における信用情報機関が、金融機関等が設立母体となっていることや、金融分野以外でも信用情報を提供する企業が現れている中で、どのような施策が必要か。

2. 紛争の未然防止(2)

- 民間賃貸住宅を巡る「ルール」の明確化について

1. 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について

損耗・毀損事例の区分



		建物価値の減少の区分	費用負担
A	経年変化 通常損耗	賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても発生すると考えられるもの	賃貸借契約期間中の賃料でカバーされてきたはずのものであり、賃借人はこれらを修繕等する義務を負わず、費用は賃貸人が負担する
B	善管注意義務違反 故意・過失 その他	賃借人の住まい方、使い方次第で発生したりしなかったりすると考えられるもの（明らかに通常の使用等による結果とはいえないもの）	通常の使用により生ずる損耗とはいえないため、賃借人に原状回復義務が発生し、賃借人が負担すべき費用の検討が必要になる
A(+B)		基本的にはAであるが、その後の手入れ等賃借人の管理が悪く、損耗等が発生または拡大したと考えられるもの	損耗の拡大について、賃借人に善管注意義務違反等があると考えられるため、賃借人に原状回復義務が発生し、賃借人が負担すべき費用の検討が必要になる
A(+G)		Aに該当するものの、建物価値を増大させる要素が含まれているもの	建物価値を増大させるような修繕（例えば、古くなった設備等を最新のものに取り替えるとか、居室をあたかも新築のような状態にするためにクリーニングを実施する等、Aに区分されるような建物価値の減少を補ってなお余りあるような修繕等）をする義務を負うことはないため、費用は賃貸人が負担する

経過年数の考え方の導入

経過年数

賃借人に原状回復義務が発生し、賃借人が負担する費用の検討が必要になった場合であっても、経年変化・通常損耗の分は、賃料として支払ってきているのであり、修繕等の費用の全額を賃借人が当然に負担することにはならないと考えられる。

そこで、賃借人の負担については、建物や設備等の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させることとするのが適当である。

入居年数による代替

経過年数のグラフを、入居年数で代替する方法を採用することとし、入居時点の設備等の状況は、必ずしも価値100%のものばかりではないので、その状況に合わせて経過年数のグラフを下方にシフトさせて使用することとする。

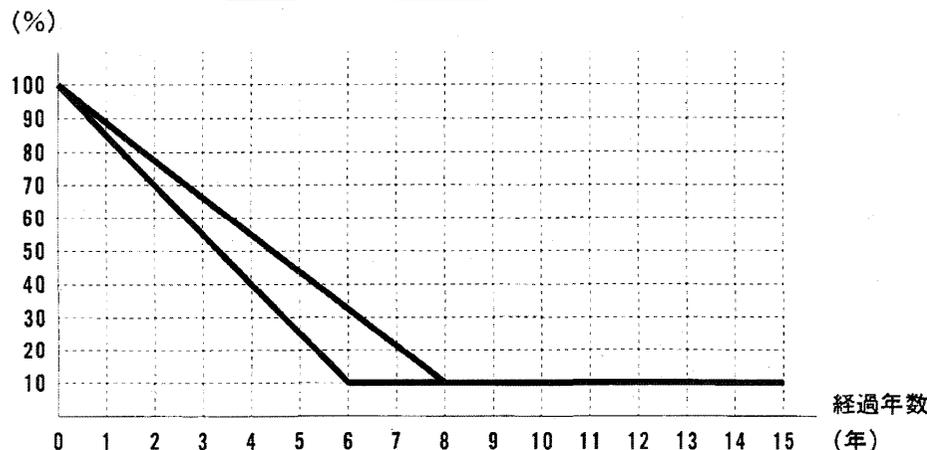
なお、入居時点の状態でのグラフの出発点をどこにするかは、契約当事者が確認のうえ、予め協議して決定することが適当である。例えば、入居直前に設備等の交換を行った場合には、グラフは価値100%が出発点となるが、そうでない場合には、当該賃貸住宅の建築後経過年数や個々の損耗等を勘案して10%を下限に適宜グラフの出発点を決定することとなる。

経過年数(入居年数)を考慮しないもの

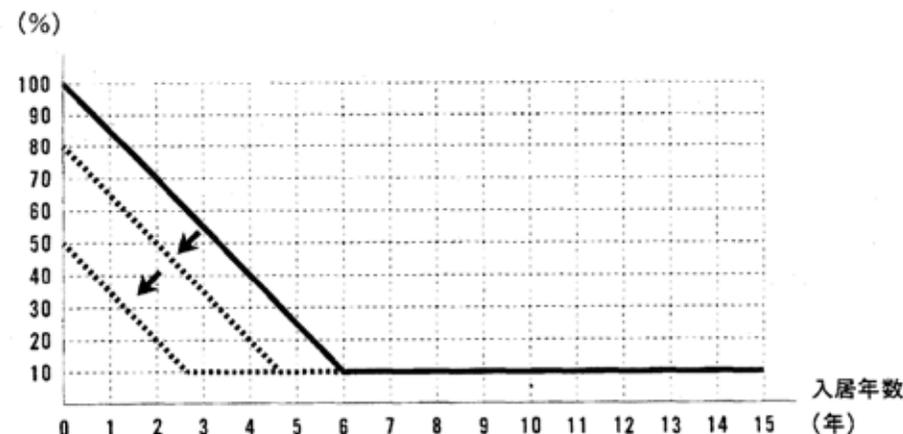
フローリングのように、補修を部分的に行っても、将来的には全体的に張り替えるのが一般的であり、部分補修がなされたからといって、フローリング全体としての価値が高まったと評価できるものではない(つぎはぎの状態になる)。よって、部分補修の費用全額を賃借人が負担しても、賃貸人が当該時点におけるフローリングの価値(経年変化や通常損耗による減少を考慮した価値)を超える利益を獲得することにはならないので、経過年数を考慮する必要はない。

襖紙や障子紙、畳表は、消耗品としての性格が強く、毀損の軽重にかかわらず価値の減少が大きいため、減価償却資産の考え方を取り入れることにはなじまないことから、経過年数を考慮しない。

賃借人負担割合 (原状回復義務がある場合)



賃借人負担割合 (原状回復義務がある場合)



*入居時の設備等の状態により、左方にシフトさせる。新築や交換、張替えの直後であれば、始点は(入居年数、割合)=(0年,100%)となる。

2. 賃貸借契約における原状回復等に係る規定

入居中の修繕

賃貸住宅標準契約書 (国土交通省)

居住用建物賃貸借契約書 (日本賃貸住宅管理協会)

住宅賃貸借契約書 (全国宅地建物取引業協会連合会)

(修繕)

- 第8条 甲は、別表第4に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。
- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。
- 3 乙は、甲の承諾を得ることなく、別表第4に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

別表第4 (第8条関係)

畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え
障子紙の張替え	給水栓の取替え
ふすま紙の張替え	排水栓の取替え
電球、蛍光灯の取替え	その他費用が軽微な修繕

(入居中の修繕義務と費用負担)

- 第8条 甲は第2項に定めるものを除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行うものとします。但し、乙の故意・過失および通常の使用方法を超える使用など、乙の責めにより必要となった修繕費用は、乙の負担とします。
- 2 乙は、前項にかかわらず入居中における通常損耗・経年変化であっても下表および使用規則等に定める修繕については、甲の承諾を得ることなく、自らの費用負担において修繕を行うものとし、甲は、上記修繕について修繕義務を免れます。

畳表の取替え、裏返し	障子紙の張替え
襖紙の張替え	電球・蛍光灯の取替え
ヒューズの取替え	給水・排水栓(パッキン)の取替え
電池・消耗品の取り替え・交換	その他費用が軽微な修繕

- 3 修繕を必要とする原因が甲乙何れにあるかが不明の場合の費用負担については、予め甲が乙と協議するものとします。
- 4 前各項の定めにより甲が修繕を行う場合は、甲は予め乙に通知するものとし、乙は正当な理由がある場合を除き、甲が行う修繕について認容し協力する義務を負い、当該修繕の実施を拒否することはできません。この場合、乙が当該修繕の実施を拒否したことにより、乙に損害が生じた場合でも、甲はその責めを負わないものとします。
- また、乙は修繕されていないことを理由に、甲への賃料等の支払を拒否することはできません。
- 5 乙は、本物件が修繕を要するときは、速やかに甲に通知するとともに、甲の指示に従わなければならない。
- この通知を怠り、または遅延したことによって、本物件および建物等に損害を及ぼしたときは、乙はその損害の全部を賠償しなければならない。

(契約期間中の修繕)

- 第9条 甲は、本項第一号から第四号に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。
- 一 畳の取替え、裏返し。
 - 二 障子紙の張り替え、ふすま紙の張り替え。
 - 三 電球、蛍光灯、ヒューズの取替え。
 - 四 その他費用が軽微な修繕。
- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、予め、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。
- 3 乙は、甲の承諾を得ることなく、第1項第一号から第四号に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。
- 4 本物件内に破損箇所が生じたとき、乙は、甲に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて甲に損害が生じたときは乙は、これを賠償する。

2. 賃貸借契約における原状回復等に係る規定

敷金の返還及び原状回復

賃貸住宅標準契約書 (国土交通省)

居住用建物賃貸借契約書 (日本賃貸住宅管理協会)

住宅賃貸借契約書 (全国宅地建物取引業協会連合会)

- (敷金)
第6条 (略)
2 (略)
3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本物件から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。
4 前項ただし書きの場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

- (明渡し)
第11条 乙は、本契約が終了する日までに(第9条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに)、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。
2 (略)
3 甲及び乙は、第1項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

- (敷金)
第6条 (略)
2~4 (略)
5 甲は、乙が本契約に基づく債務を履行し、明渡し確認後、明渡し時の修繕義務に伴う費用負担についての協議中の場合を除き、1か月以内に乙に敷金を返還しなければならない。
この場合、甲は賃料等および乙の負担する修繕費用の未払い分、その他本契約に基づき乙が負担すべき債務のある場合には、敷金から差し引くことができます。
6 甲は、前項の定めにより敷金から乙の負担する債務を差し引く場合には、精算書により各債務額を明示することとします。
7~8 (略)

- (明渡し時の原状回復義務等)
第17条 (略)
2 乙が前項により明渡す場合においては、乙の責任において乙の動産類および本物件に付属せしめた物を収去するとともに、乙の故意・過失、善管注意義務違反その他通常の使用を超える使用など乙の責めに帰すべき事由により生じた本物件の修繕義務と甲が被った損害の一切の責めを負うものとする。
この場合、乙の修繕義務等の履行については、甲の指定した者がこれを実施し、乙がその費用の償還義務を負うものとする。
3~5 (略)

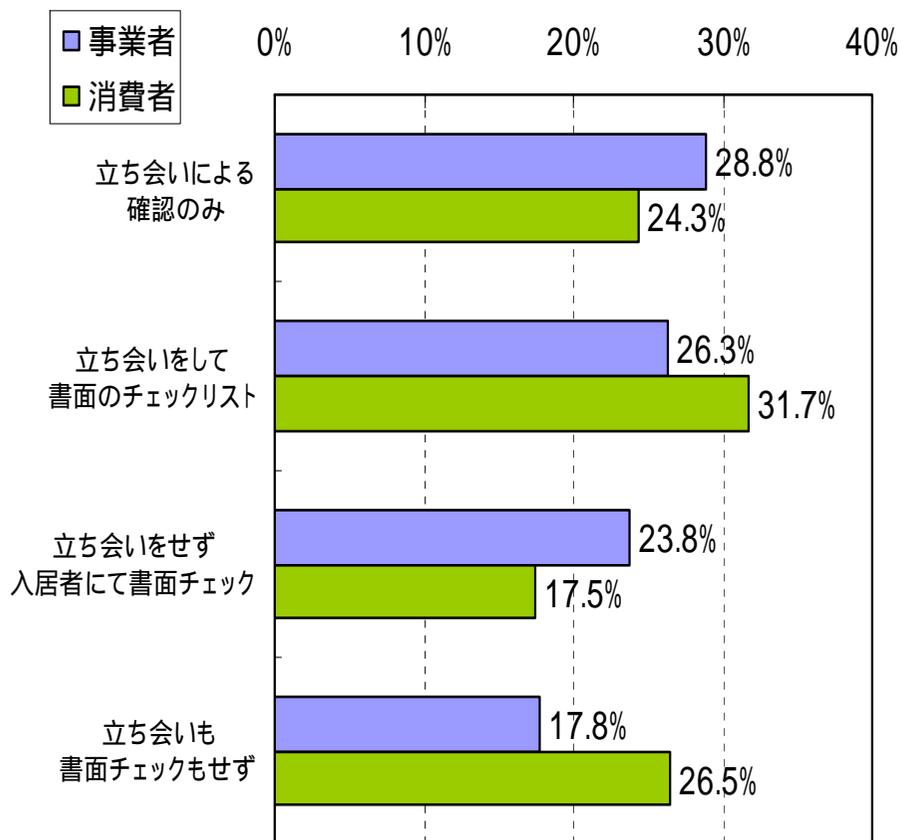
- (入居・退去時の状況確認)
第20条 甲および乙は、原則として入居・退去に際し、双方立会いのもと「入居・退去時の物件状況確認書」を作成し、保管の上、退去時においては、入居時の状況と比較確認を行うものとする。

- (敷金)
第6条 (略)
2~3 (略)
4 甲は、明渡しまでに生じた本契約から生じる乙の一切の債務を敷金から控除しなお残額がある場合には、本物件の明渡し後、遅滞なく、その残額を無利息で乙に返還しなければならない
5 前項の規定により乙の債務額を差し引くときは、甲は、敷金の返還とあわせて債務の額の内訳を明示しなければならない。

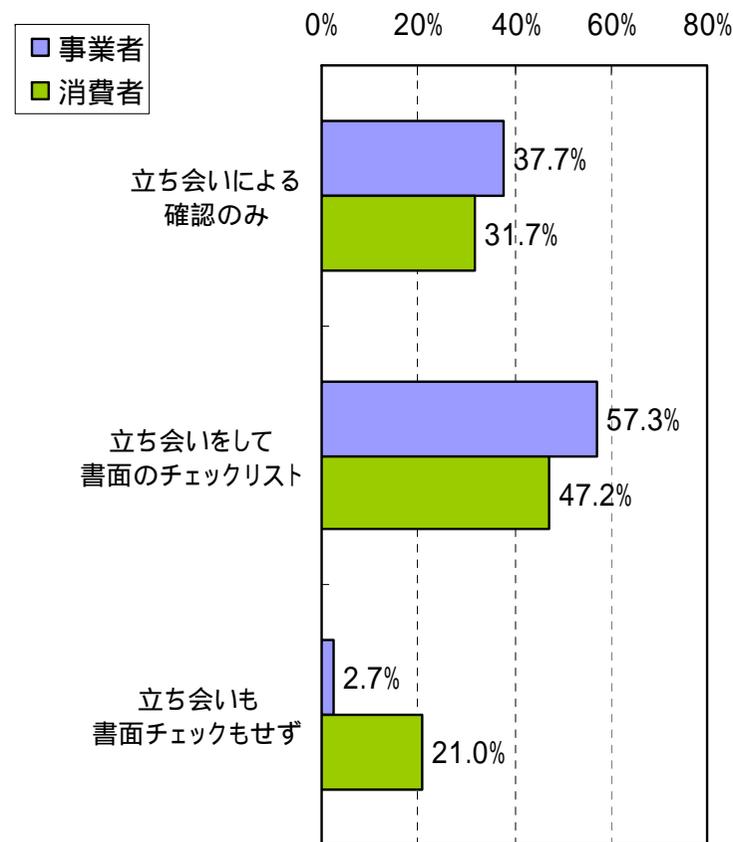
- (明渡し及び明渡し時の修繕)
第12条 (略)
2~4 (略)
5 本物件の明渡し時において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。
6 甲及び乙は、前項に基づいて乙が行なう原状回復の内容及び方法について協議するものとする。
7 (略)

3. 入退去時の立ち会い

【入居時の立ち会いの方法】



【退去時の立ち会いの方法】



入居時の立ち会いは、「立ち会い」だけを見れば、不動産業者も消費者も5割以上で行われている。「立ち会いも書面チェックもせず」は、不動産業者で17.8%、消費者で26.5%となっている。

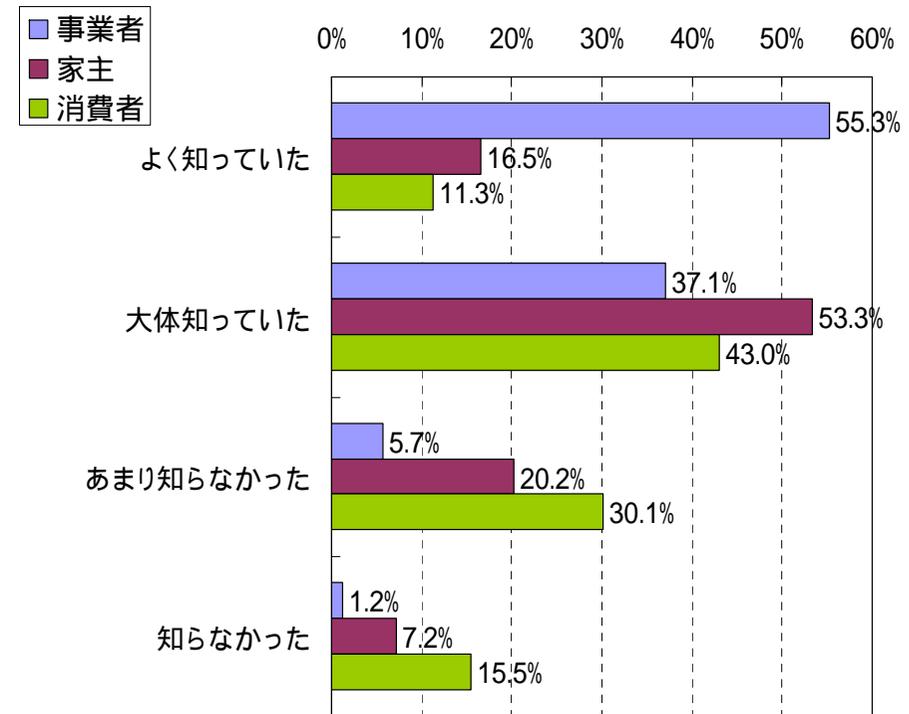
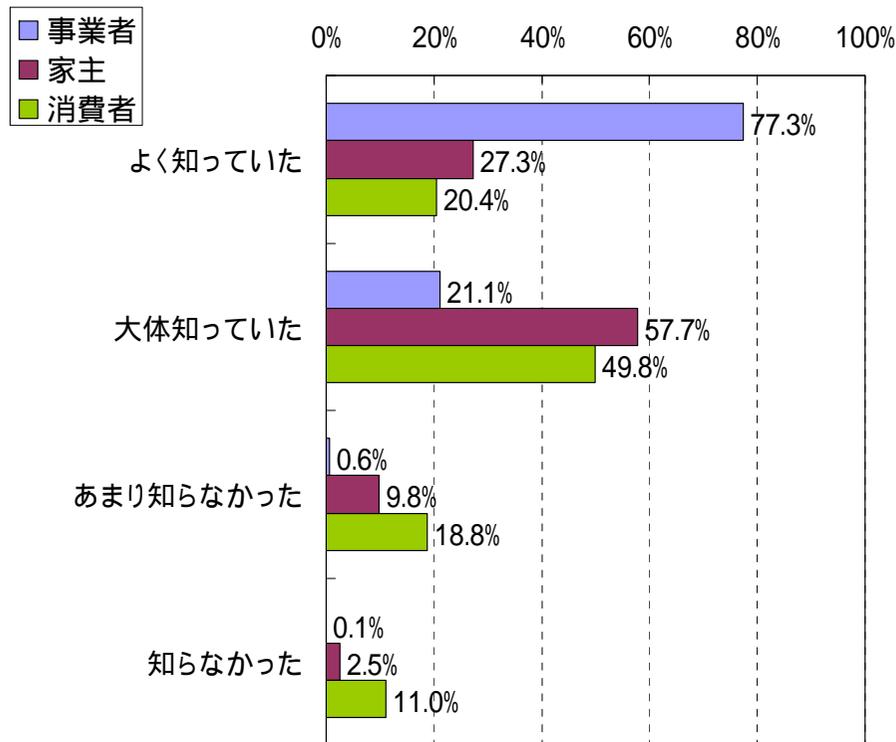
退去時の立ち会いは、「立ち会いをして、書面のチェックリスト」が、不動産業者で57.3%、消費者で47.2%と最も多く、「立ち会いも書面チェックもせず」は、不動産業者で2.7%、消費者で21.0%となっている。

出典：民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年(財)日本賃貸住宅管理協会]

4. 原状回復の考え方に関する認知度

【自然劣化や通常使用による損耗の貸主負担修繕の認知】

【借主負担でも新品状態にまで修繕する義務のないことの認知】



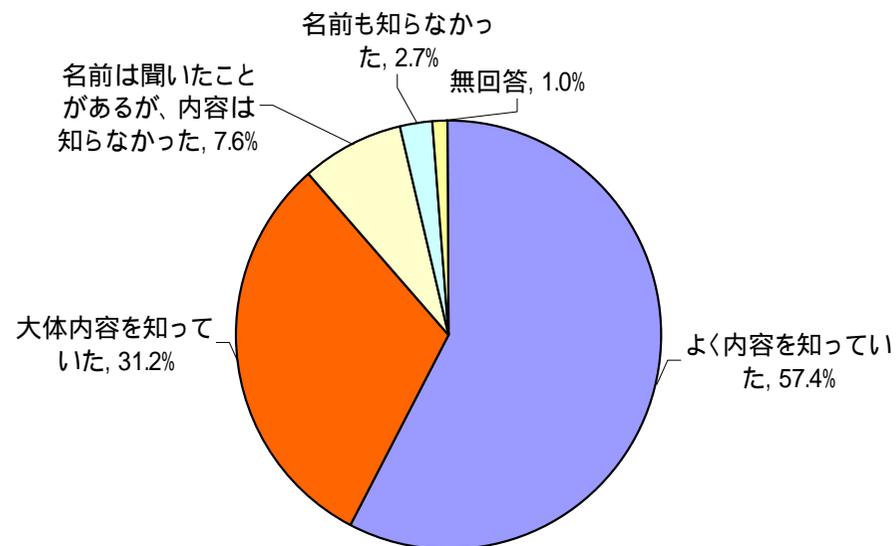
法律や判例では、原則として経年による自然劣化や通常使用による損耗は、貸主の負担で修繕することの認知について、「よく知っていた」、「大体知っていた」を合わせると、不動産業者で98.4%、家主で85%、消費者で72.%と原状回復の考え方が広く周知されてきている。

借主の過失等によって生じた傷、汚れなど、借主が原状回復を行う必要がある場合でも、原則として新品状態にまで修繕する義務はないことについて、「よく知っていた」、「大体知っていた」を合わせると、不動産業者で92.4%、家主で69.9%、消費者で54.3%と周知の程度にややバラつきがある。

出典：民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年(財)日本賃貸住宅管理協会]

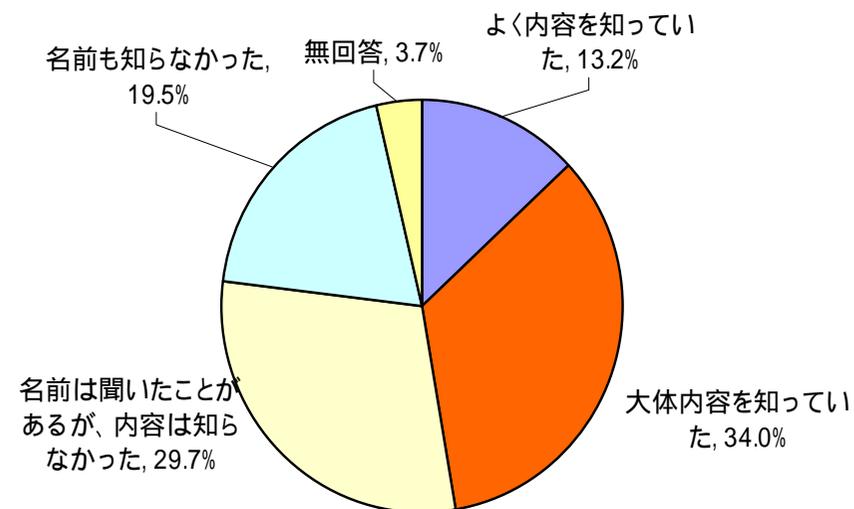
5. 原状回復に関するガイドラインの認知状況

【不動産業者】



国土交通省が策定した「ガイドライン」の不動産業者における認知度は、「よく知っていた」(57.4%)と「大体内容を知っていた」(31.2%)の合計で88.6%となっている。

【家主】



国土交通省が策定した「ガイドライン」の家主における認知度は、「よく知っていた」(13.2%)と「大体内容を知っていた」(34.0%)の合計で47.1%と約半数となっている。

出典：民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]

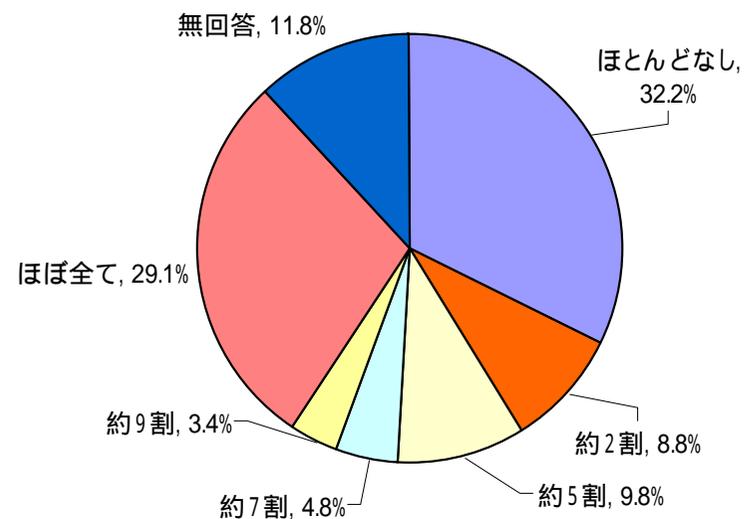
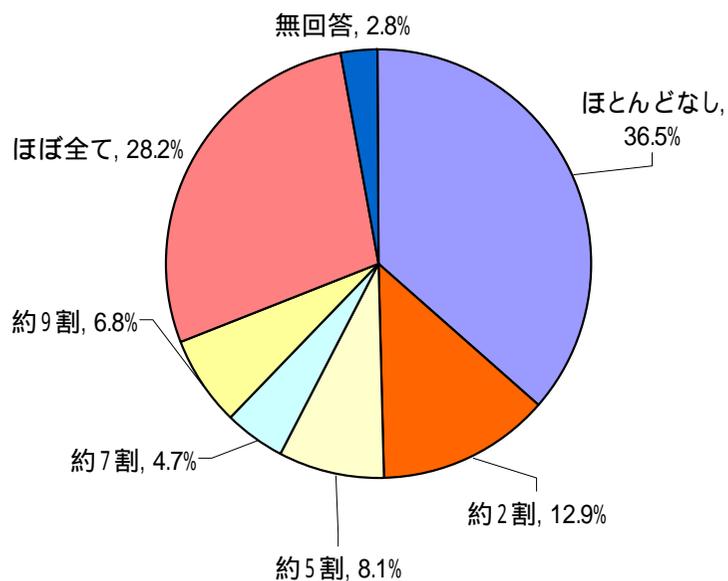
6. 原状回復に関する特約の現状

【不動産業者】

【家主】

これまでに関わった賃貸借契約のうち原状回復に関する特約が付されている契約の割合

原状回復に関する特約が付されている契約の割合



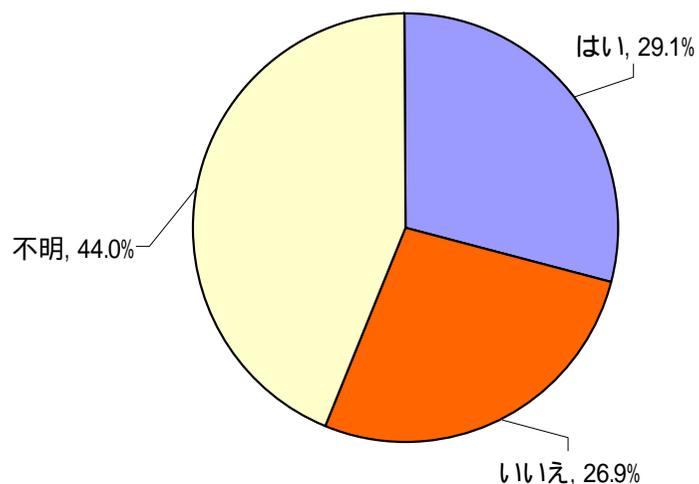
これまで関わった賃貸借契約のうち原状回復に関する特約を付けている契約がある不動産業者は60.7%で、そのうち「ほぼ全て」の契約に特約があるとの回答は28.2%となっている。

賃貸借契約のうち原状回復に関する特約を付けている契約がある家主は56%で、そのうち「ほぼ全て」の契約に特約があるとの回答は29.1%となっている。

6. 原状回復に関する特約の現状

【入居者】

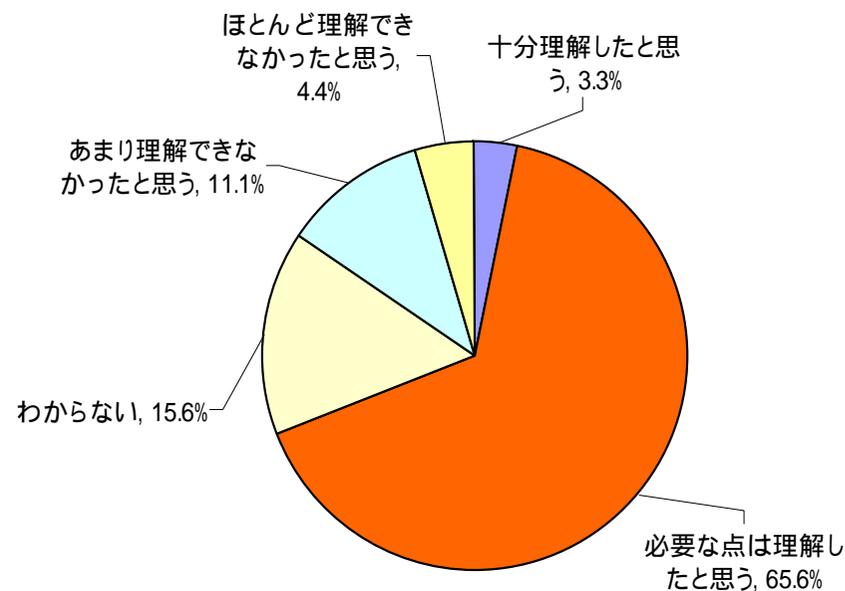
契約申し込みの際、賃貸借契約の中で原状回復に関する特約が付けられていたか



特約の有無はほぼ同数だった。しかし、どのような条項が特約であったかの判断は、消費者には難しく、また「不明」が44.0%と最多であったことから、特約が付されていた契約は29.1%よりも多かったものと思われる。

【入居者】

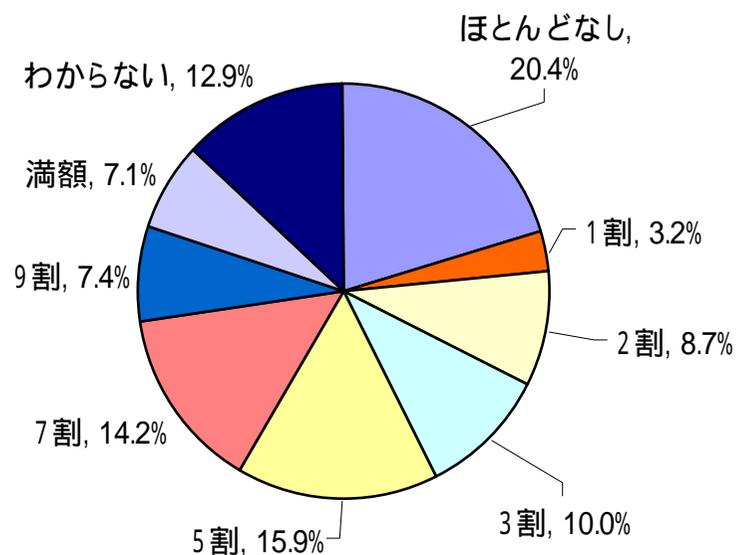
特約に関する説明を受けて、どの程度理解したか



「十分理解したと思う」との回答は3.3%にすぎなかったが、「必要なのは理解したと思う」と合わせると、理解したとの回答は7割弱。理解できなかった旨の回答は15.5%だった。

【入居者】

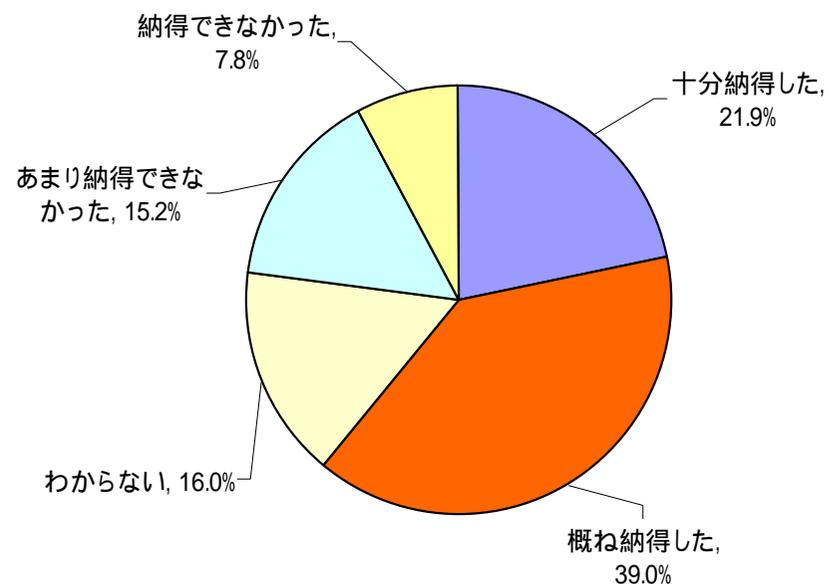
敷引きや滞納家賃分を除外した、敷金の返還割合



敷金がほとんど返還されなかったとの回答が20.4%と最多。一方、5割以上返還された旨の回答の合計は44.6%と約半数だった。

【入居者】

敷金の返還額について、不動産業者や家主からの説明に納得したか



「十分納得した」と「概ね納得した」の合計は60.9%。一方、納得できなかった旨の回答は23.0%だった。

8. 各種一時金の市場慣行

平成17年4月～平成18年3月に契約した物件のうち、賃借人から敷金、礼金、敷引金、更新料を徴収している割合及びその額 地域別内訳

		北海道	東北	関東	信越	北陸	東海	近畿	中国	四国	九州	沖縄	合計
契約数		2,277	9,428	55,599	3,726	2,576	4,407	14,011	6,088	11,611	9,102	2,712	121,537
敷金	あり(戸)	1,852	7,447	44,469	3,354	1,450	3,491	10,140	5,638	3,513	6,763	2,242	90,359
	割合(%)	81.3	79.0	80.0	90.0	56.3	79.2	72.4	92.6	30.3	74.3	82.7	74.3
	平均(月)	1.4	1.6	1.6	1.0	2.3	2.8	3.2	2.5	2.5	3.3	1.5	2.0
	幅(月)	1～2	0.5～3	0.5～3	1～2	1～3	2～4	1～6	1～4	0.5～3	2～4	1～3	0.5～6
礼金	あり(戸)	132	3,089	35,088	1,816	1,200	1,441	5,297	3,055	1,275	0	1,679	54,072
	割合(%)	5.8	32.8	63.1	48.7	46.6	32.7	37.8	50.2	11.0	0.0	61.9	44.5
	平均(月)	1.0	1.0	1.2	0.5	0.6	1.1	2.2	1.5	0.9	0.0	1.0	3.8
	幅(月)	1	0.5～3	0.5～3	0.5～1	0.5～1	0.5～2	1～6	0.5～2	0.5～3	0	1	0.5～6
敷引金 (償却)	あり(戸)	651	300	1,257	16	200	61	6,109	345	2,293	6,470	422	18,124
	割合(%)	28.6	3.2	2.3	0.4	7.8	1.4	43.6	5.7	19.7	71.1	15.6	14.9
	平均(月)	1.0	1.5	1.1	3.0	2.3	1.7	2.8	1.6	0.9	2.5	1.0	2.2
	幅(月)	1	1～2	0.5～1.5	3	2～2.5	0.5～3	1～5	1～2.5	0.5～2	1～4	1	0.5～4
更新料	あり(戸)	650	691	41,961	1,266	870	1,990	4,240	800	2,778	1,720	1,095	58,061
	割合(%)	28.5	7.3	75.5	34.0	33.8	45.2	30.3	13.1	23.9	18.9	40.4	47.8
	平均(月)	0.1	0.4	0.9	0.5	0.5	0.3	1.4	0.1	0.0	0.5	0.5	0.8
	幅(月)	0.1	0.3～0.5	0.5～1.5	0.5～1	0.5～1	0.5	0.5～2	0.5	0	0.3～1	0.5	0.1～2
いずれも徴収してない		150	1,080	2,447	0	70	20	610	0	81	70	0	4,528

出典：民間賃貸住宅に係る実態調査(不動産業者)(平成19年 (財)日本賃貸住宅管理協会)
 調査対象(財)日本賃貸住宅管理協会の会員
 配布件数934件、回収件数204件、回収率21.8%

9. 管理委託契約書

【各種の標準契約書】

国土交通省

- ・住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書(一括委託型)
- ・住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書(一部委託型)

(財)日本賃貸住宅管理協会

- ・賃貸住宅管理委託契約書

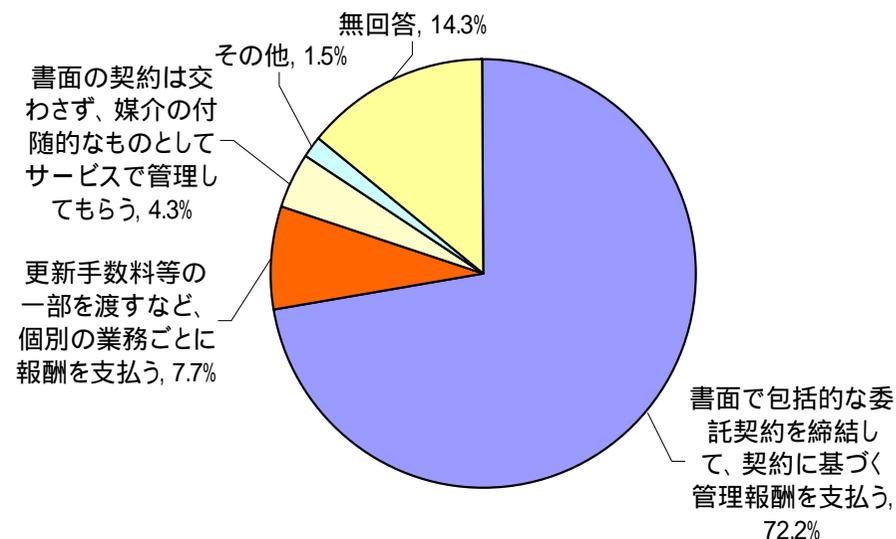
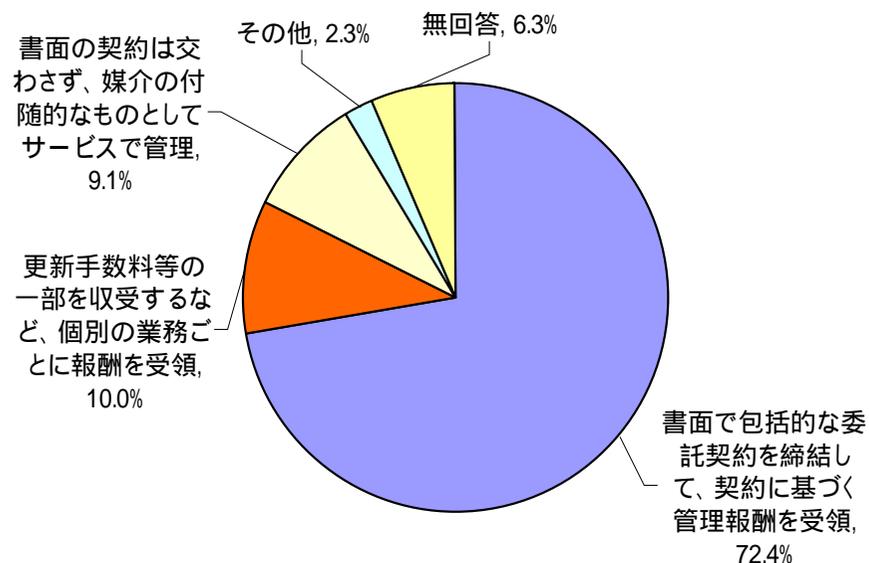
(社)全国宅地建物取引業協会連合会

- ・住宅管理委託契約書
- ・住宅賃貸借媒介・管理委託契約書

10. 賃貸住宅の管理に関する契約締結方法

【不動産業者】

【家主】

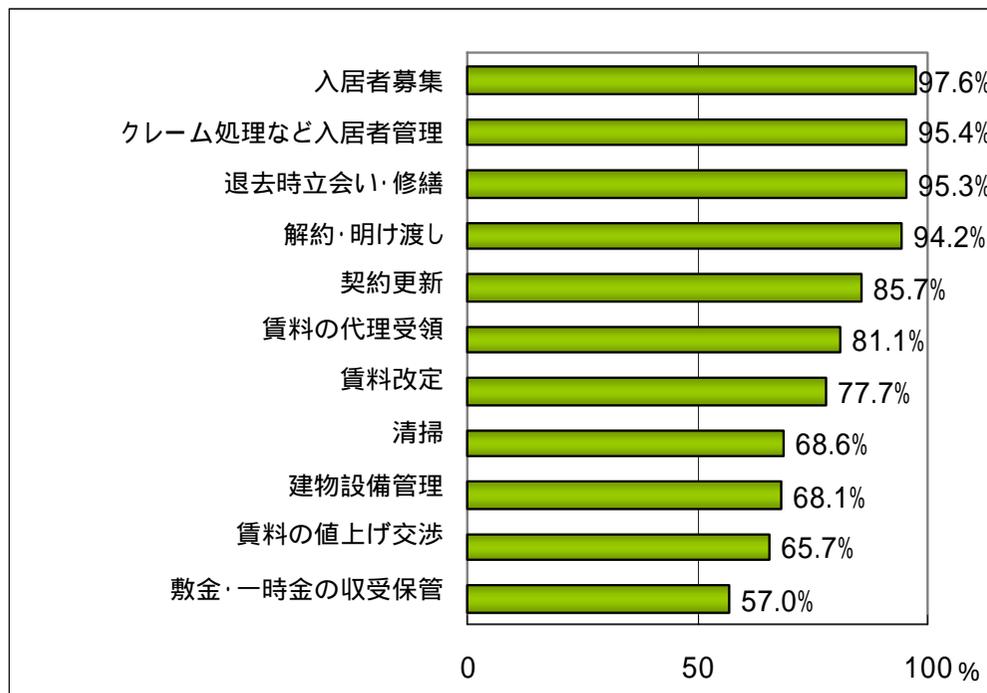


賃貸住宅の管理に関する貸主との契約は、「書面で包括的な委託契約を締結して、契約に基づく管理報酬を受領」が72.4%と圧倒的。これに対し「書面での契約は交わさず、媒介の付随的なものとしてサービスで管理」は9.1%となっている。

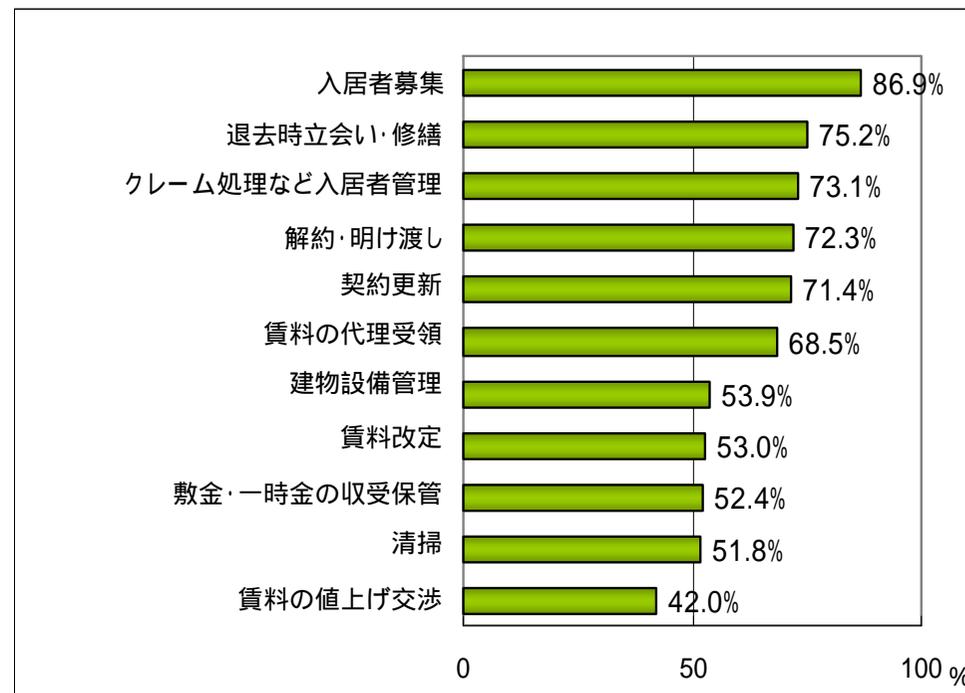
管理会社との契約は「書面で包括的な委託契約(借上げを含む)を締結して、契約に基づく管理報酬を支払う」との内容が72.2%と断然多い。これに対し「書面での契約は交わさず、媒介の付随的なものとしてサービスで管理してもらう」は4.3%となっている。

出典：民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]

【不動産業者】



【家主】



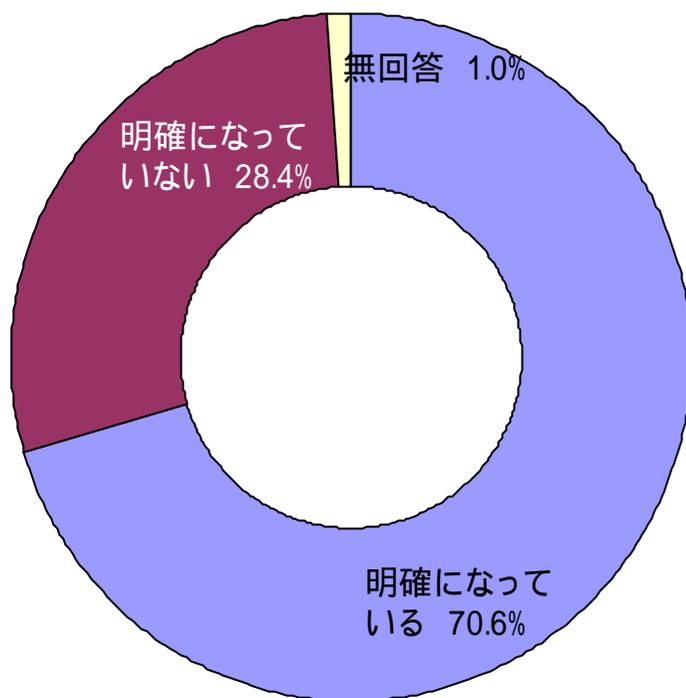
通常行っている管理業務の内容は、「入居者募集」(97.6%)、「クレーム処理など入居者管理」(95.4%)、「退去時立会い・修繕」(95.3%)が9割台で上位を占め、これらに「契約更新」(85.7%)、「賃料の代理受領」(81.1%)が8割台で続いている。

管理会社に委託している管理業務は、「入居者募集」が(86.9%)で最も高く、以下、「退去時立会い・修繕」(75.2%)、「クレーム処理など入居者管理」(73.1%)、「解約・明け渡し」(72.3%)、「契約更新」(71.4%)の順となっている。

出典：民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]

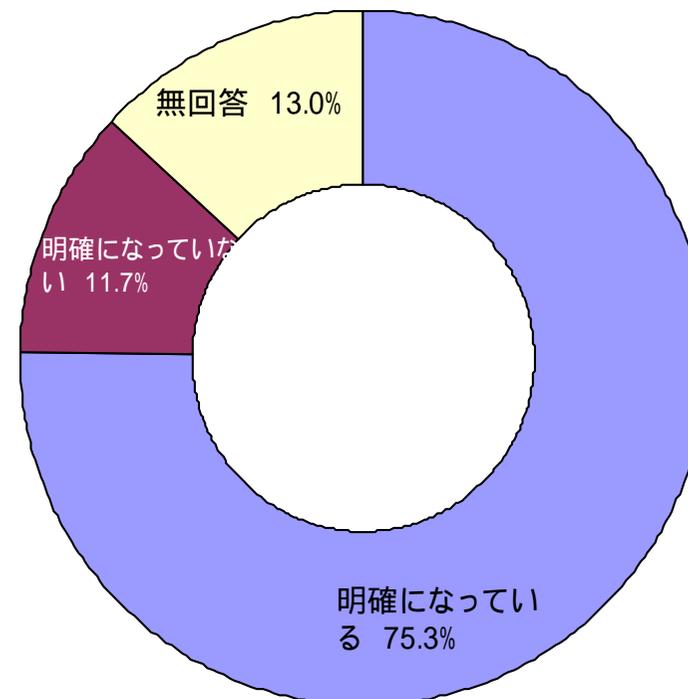
12. 解約・明け渡し業務範囲

【不動産業者】



解約・明け渡し業務の範囲が委託契約で明確になっている事業者は70.6%、明確になっていない事業者は28.4%となっている。

【家主】

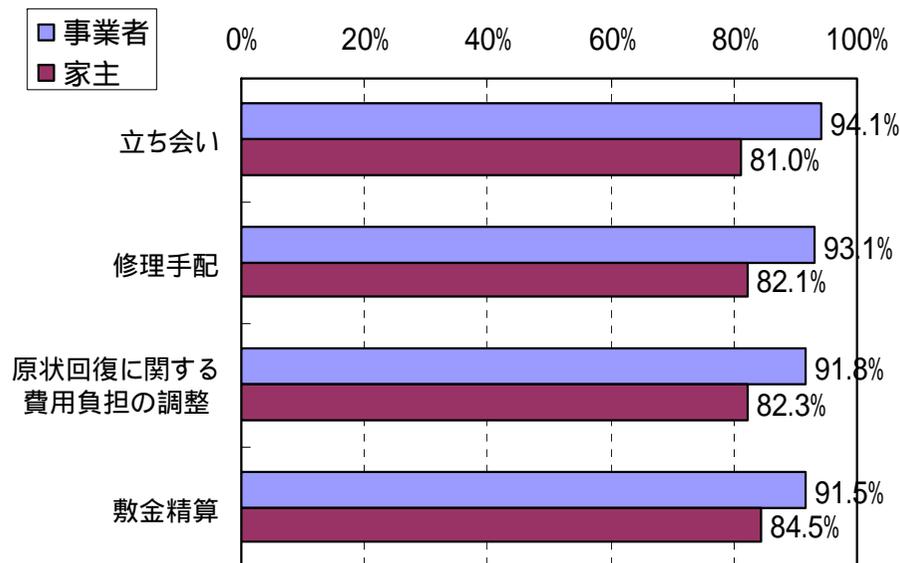


解約・明け渡し業務の範囲が管理会社との委託契約で明確になっているとの回答は75.3%、明確になっていないとの回答は11.7%となっている。

出典：民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年（財）日本賃貸住宅管理協会]

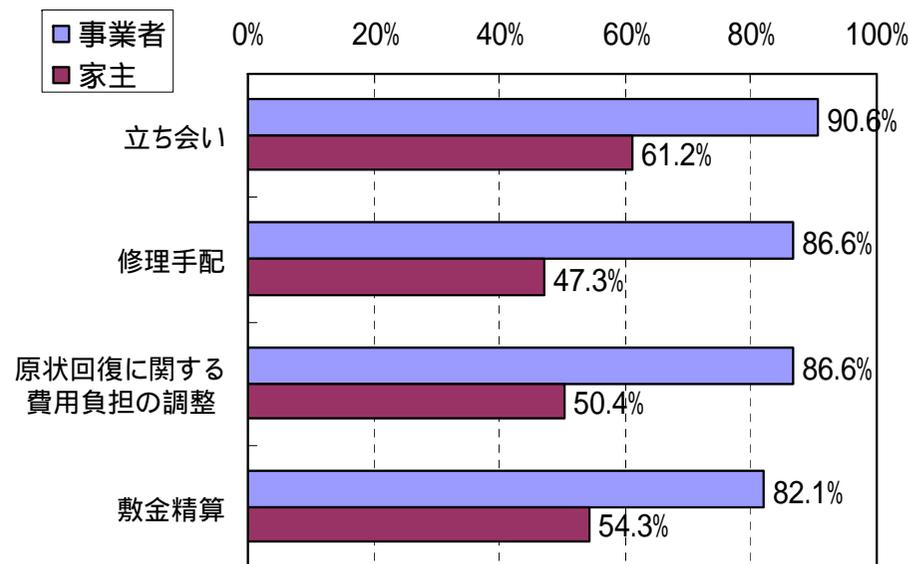
12. 解約・明け渡し業務の範囲

【委託契約で明確化されている業務】



委託契約で明確化されている業務は、「立ち会い」、「修理手配」、「原状回復に関する費用負担の調整」、「敷金精算」が、不動産業者、家主それぞれ、8割から9割となっている。

【委託契約で明確化されていないが事実上行っている業務】



解約・明け渡し業務の範囲が委託契約で明確になっていないが事実上行っている業務は、「立ち会い」、「修理手配」、「原状回復に関する費用負担の調整」、「敷金精算」で、不動産業者の8割から9割、家主の5割から6割となっている。

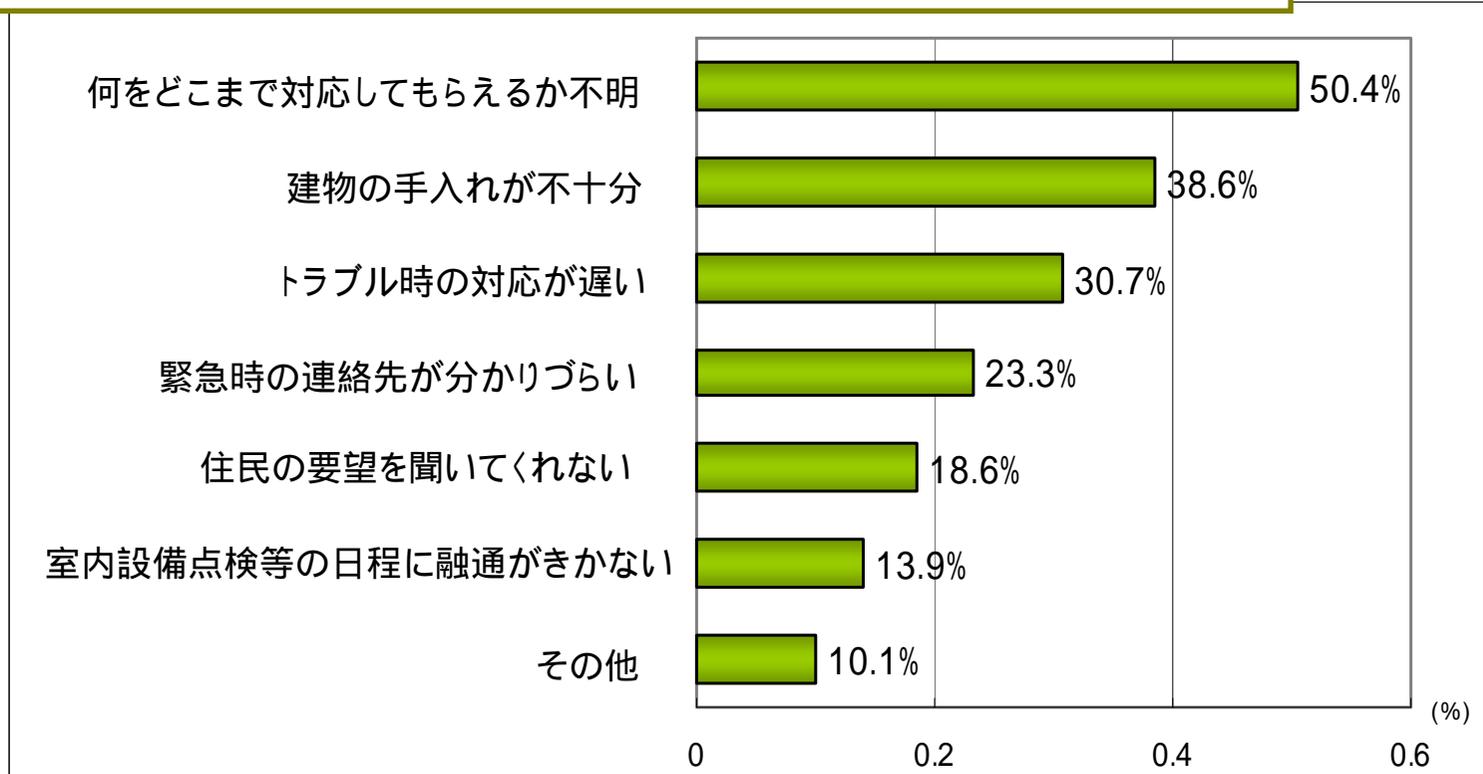
出典：民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年(財)日本賃貸住宅管理協会]

1.3. 賃貸住宅入居者の入居中の不満

賃貸住宅入居者の入居中の不満内容は、賃貸管理業の業務内容・委託契約内容が不明確なことと関連が深い。

賃貸住宅入居者の入居中の賃貸管理に関する不満(不満があった人の複数回答)

N = 280



出典：リクルート「賃貸ブランド調査2007」

- 調査実施時期：2007年7月3日(火)～7月4日(水)
- 調査対象者：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県在住
賃貸住宅入居者
賃貸住宅入居予定者
- 調査方法：インターネットリサーチ
- 有効回収数：724(賃貸入居者588、賃貸入居予定者537)

1.4 . 定期借家の活用状況

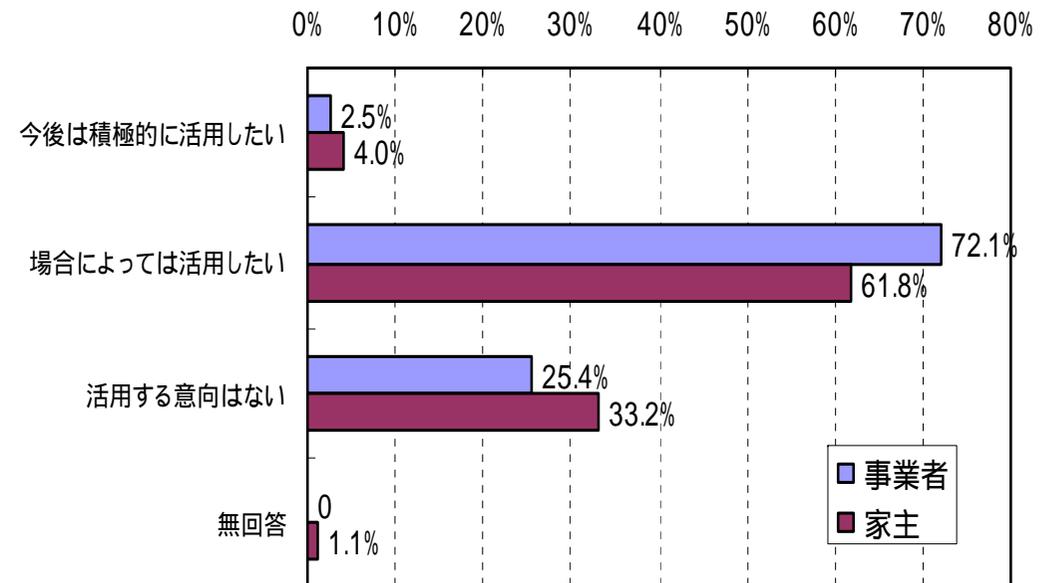
定期借家制度では、契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了するため、契約期間・収益見通しが明確になり、経済合理性に則った賃貸住宅経営が可能となり、また、定期借家制度が普及することにより、持家の賃貸化も含めてファミリー向けなどの多様な賃貸住宅の供給が促進され、ライフステージ・ライフスタイルに応じた多様な選択肢が提供されるなどの効果が期待される。

【定期借家制度の普及状況(新規契約に占める割合)】

全体	5.0%	(平成15年	4.7%)
戸建	12.4%	(平成15年	11.2%)
共同建	4.5%	(平成15年	4.0%)

【定期借家制度の活用意向】

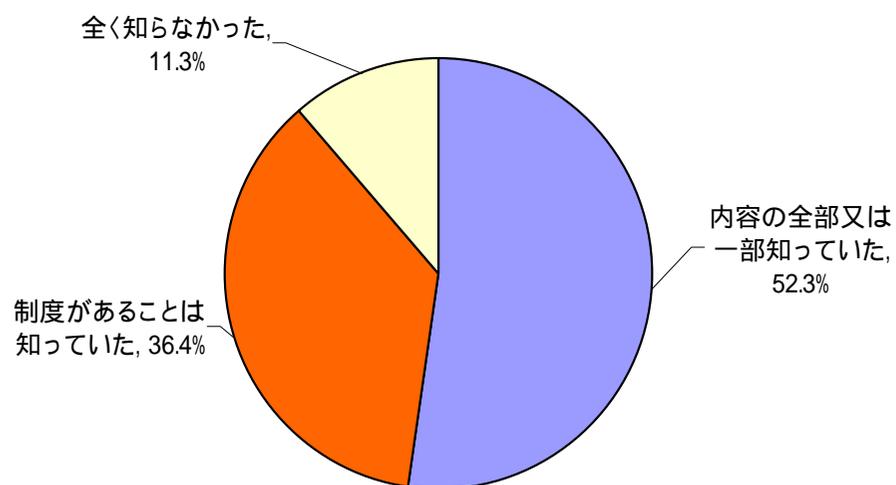
定期借家契約の実績がない事業者(44.9%)及び家主(74.5%)に、今後の活用意向について更に質問した。



(資料)定期借家制度実態調査(平成19年)[国土交通省]

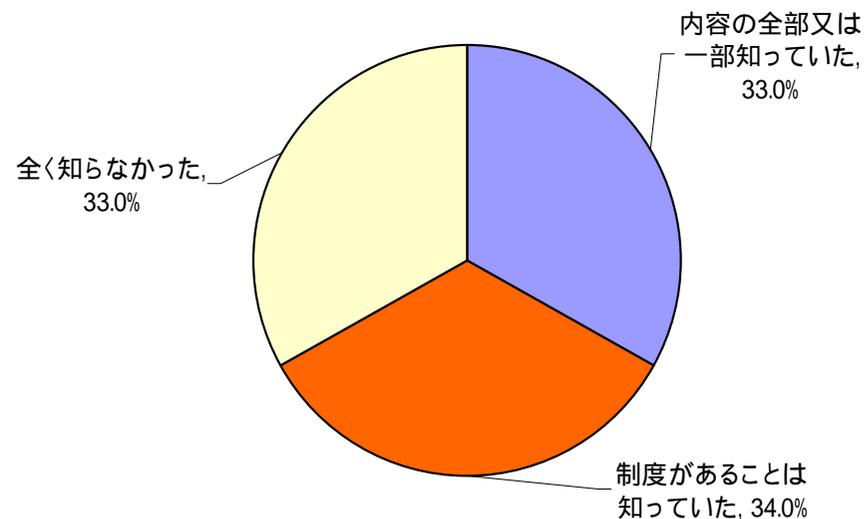
15. 定期借家制度の認知状況

【家主】



家主における定期借家制度の認知状況は、「内容の全部又は一部知っていた」のは52.3%。一方、「全く知らなかった」のは11.3%となっている。

【入居者】

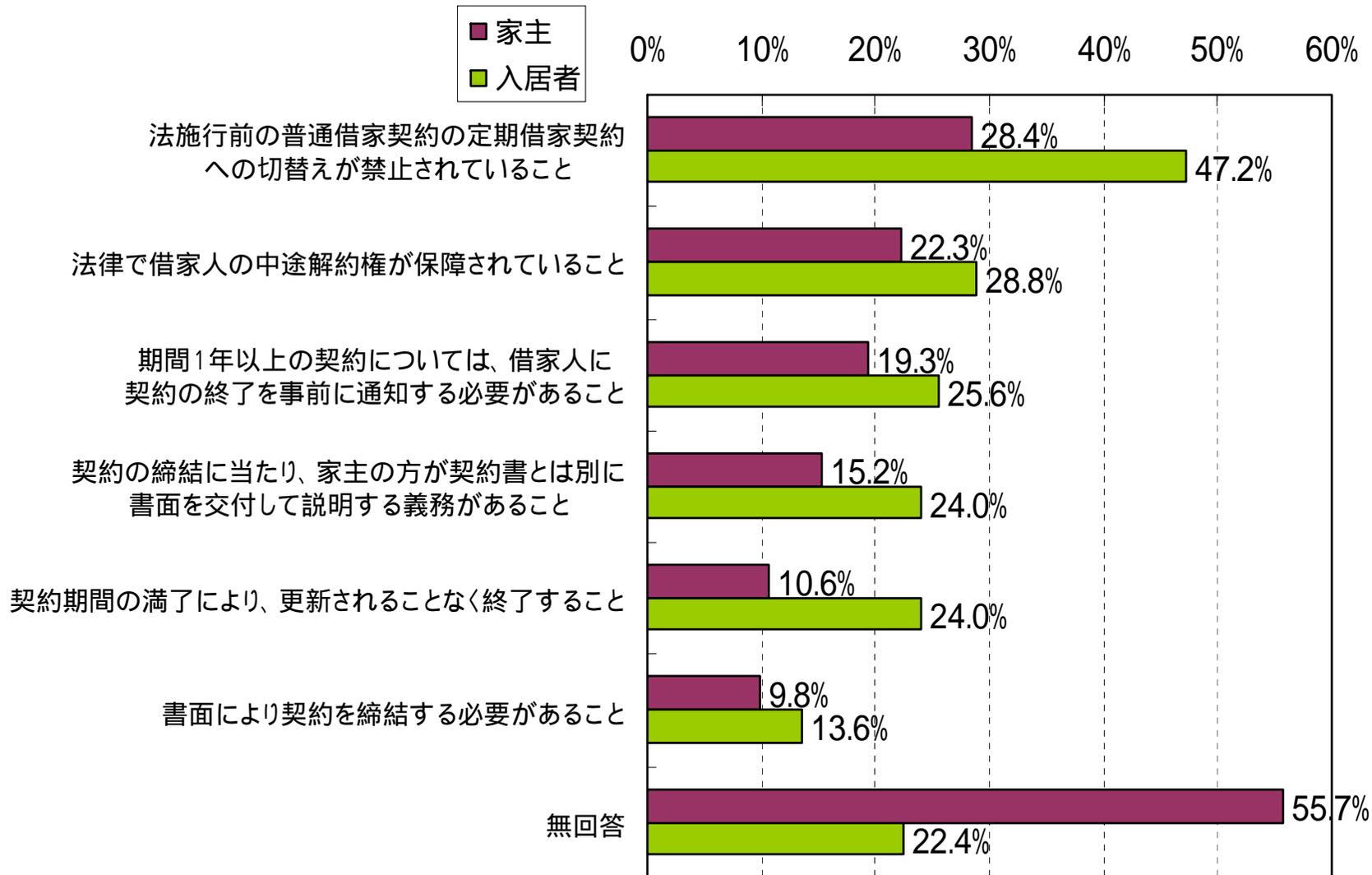


入居者における定期借家制度の認知状況は、「内容の全部又は一部知っていた」のは33.0%。一方、「全く知らなかった」のも33.0%となっている。

出典：定期借家制度実態調査[平成19年 国土交通省]

1.5 . 定期借家制度の認知状況

定期借家制度の中で知らなかった内容

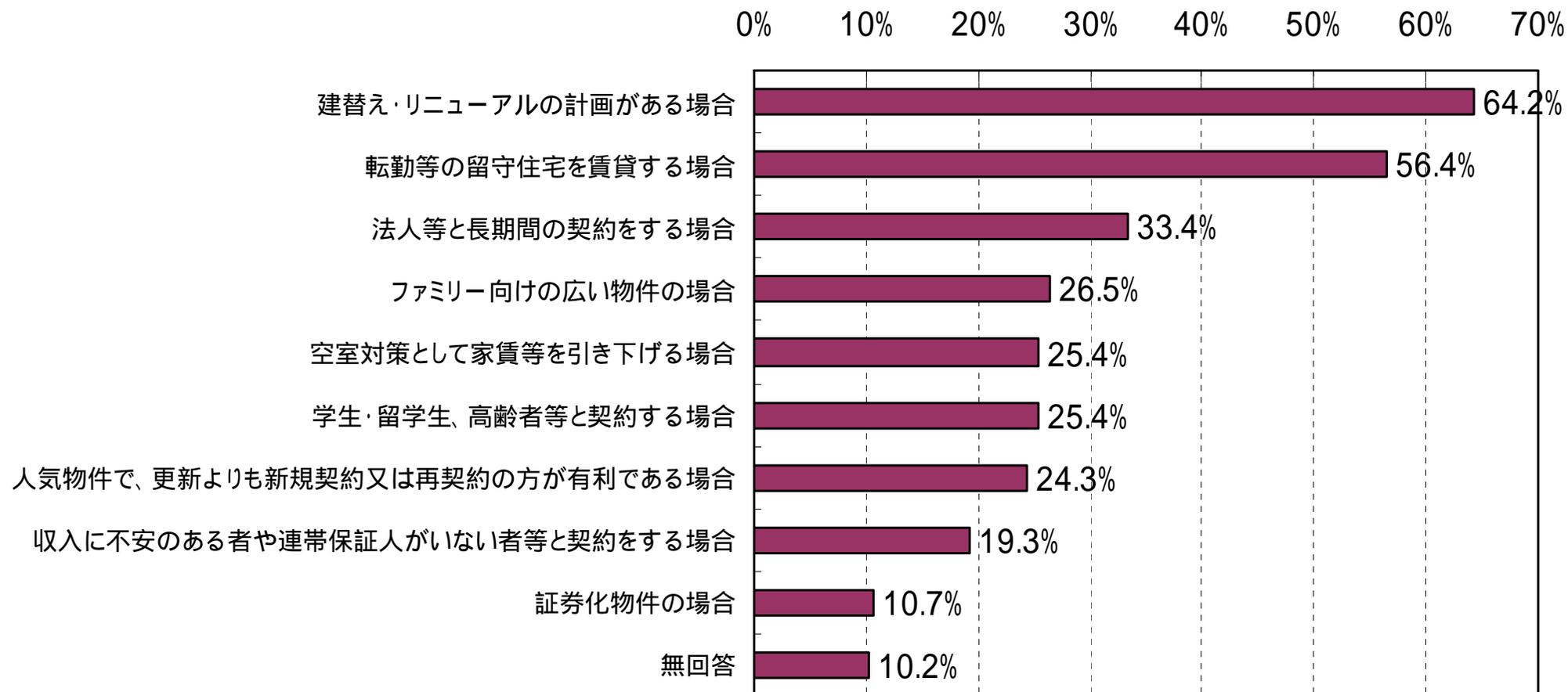


出典：定期借家制度実態調査[平成19年 国土交通省]

1.5. 定期借家制度の認知状況

定期借家制度を活用している(したい)事例

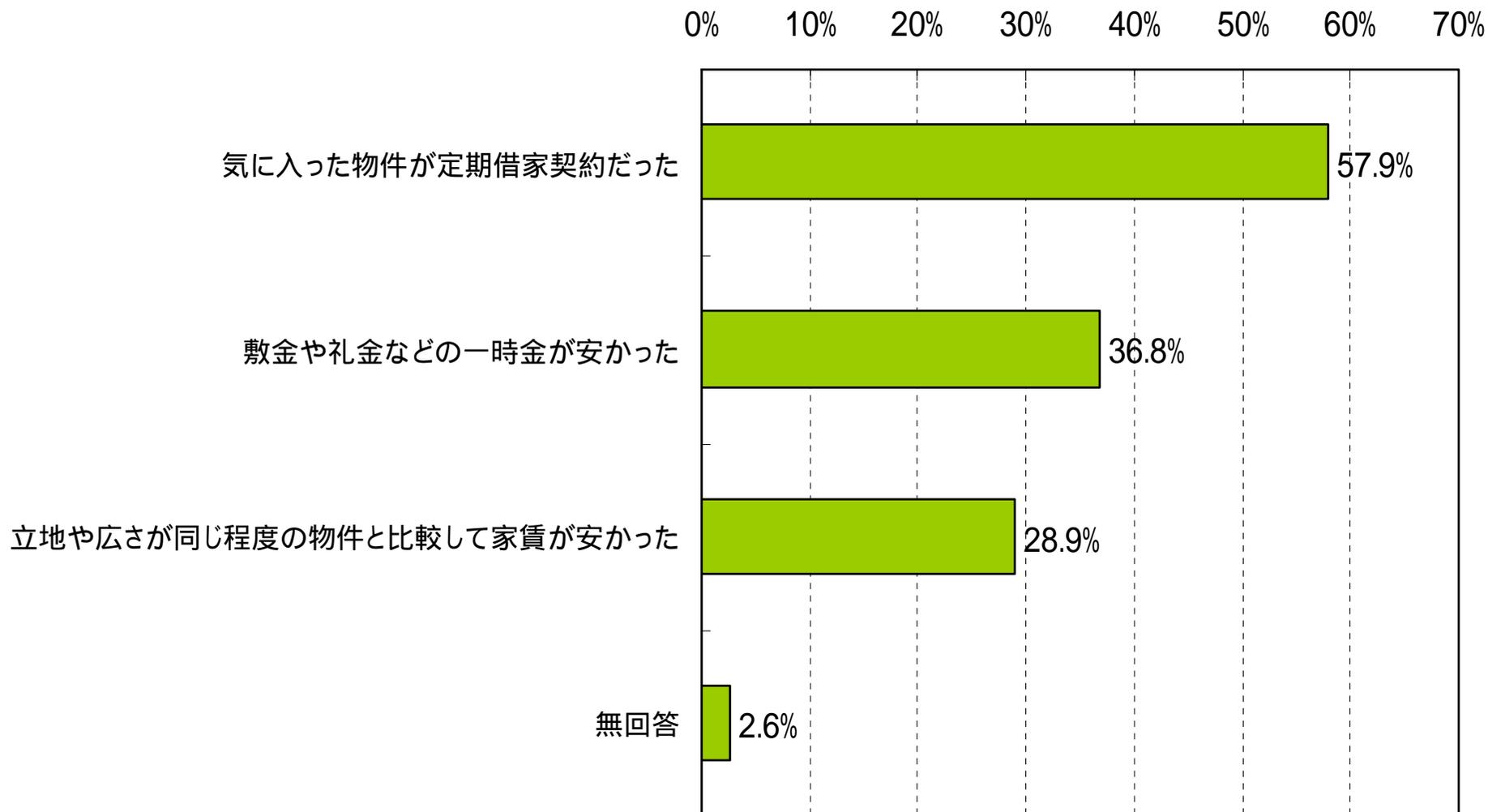
【家主】



1.5. 定期借家制度の認知状況

定期借家契約にした理由(定期借家契約を結んでいる者)

【入居者】



家賃債務保証委託契約書の中には、賃貸借契約又は家賃債務保証契約の条項に一つでも違反した場合には、保証会社が物件内に立ち入ることができる、又は、保証会社が事前求償権を行使できるというように、契約内容(要件)が抽象的であるなど、問題のあるものも多い。

ただ、家賃債務保証契約に関しては、滞納・明け渡しを巡る紛争に関する部分が大きいため、その検討の際に議論することとする。

また、連帯保証人についての規定のみを設けて機関保証についての規定がない賃貸住宅標準契約書のことについても、その際にあわせて議論することとする。

1.7. 現状の課題と検討の方向性(論点整理)

現状の課題

原状回復ガイドラインについて、具体の事例への当てはめが難しい。また、入退去時の立ち会いや書面でのチェックがなされていないケースがある。

賃貸借契約書においては、賃借人の原状回復の義務の範囲に関する規定は、抽象的である。

賃貸人と管理業者の間の管理委託契約が、書面でなされていない、業務の範囲が契約書で明確になっていないケースがある。

定期借家制度について、制度の認知度が未だに低く、十分に活用されていない。

このような現状が、入居後の不満や退去時のトラブルの原因となっていると推察される。

原状回復ガイドラインについて

検討の方向性

通常の損耗の範囲を標準化、客観化するなど、原状回復の範囲について争いが起きないように具体化を図っていくべきではないか。

検討に当たっての課題

現在のガイドラインにおいては、賃借人の故意・過失の有無が、賃借人の原状回復義務の有無の判断要素として用いられているが、故意・過失を判断要素として用いないことは可能か。故意・過失が判断要素としてある限りは、具体化するにしても限界があるのではないか。

1.7. 現状の課題と検討の方向性(論点整理)

賃貸借契約書について

検討の方向性

賃貸借契約書において、原状回復の義務の範囲は、原状回復ガイドラインによることを明確にするなど、より具体的な基準が契約の内容となるようにすべきではないか。

加えて、入退去時の立ち会い・チェック等についても、契約書において明確に規定すべきではないか。

以上のことを、賃貸住宅標準契約書に盛り込み、普及を図っていくべきではないか。

賃貸住宅標準契約書においては、敷金以外のその他一時金については、全国的な慣行でないことから定めていないが、判例を整理するなど各種一時金について考えを整理したものを示すべきではないか。その上で、賃貸住宅標準契約書の見直しも検討すべきではないか。

管理委託契約について

検討の方向性

管理業務の内容を、管理委託契約書において明確化していくことが必要ではないか。

そのために、標準管理委託契約書等の普及や見直しを図ることが必要ではないか。

また、管理委託契約書の内容(委託されている業務内容)が賃借人にも明らかになるようにすべきではないか。

定期借家契約について

検討の方向性

定期借家制度の普及・促進をさらに強力に進めていくべきではないか。その際、紛争の未然防止等に具体的に活用している事例の紹介等を含めて、普及・促進の手法を工夫していくことが必要ではないか。