

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 民間賃貸住宅部会 中間とりまとめ(案) 参考資料

平成21年7月31日
国土交通省住宅局
住宅総合整備課

・民間賃貸住宅を巡る現状について

1. 住生活基本計画(全国計画)の概要	3
2. 規制改革推進のための3か年計画(改定)	5
3. 住宅ストック全体の現状	6
4. 持家・借家別のストックシェアの推移	7
5. 賃貸住宅に関わる主体	8
6. 民間賃貸住宅の経営形態等	10

・民間賃貸住宅を巡る紛争について

1. 賃貸住宅に関する相談内容	14
2. 賃貸住宅入居者の入居中の不満	16
3. 賃貸住宅に関する情報の提供のイメージ	17
4. 賃貸住宅選択に当たっての重視点	19
5. 原状回復をめぐるトラブルとガイドラインについて	22
6. 賃貸借契約における原状回復等に係る規定	24
7. 原状回復をめぐるトラブルとガイドラインの認知状況	25
8. 敷金返還の現状	26
9. 入退去時の立ち会い	27
10. 原状回復等に関するアンケート調査結果	28
11. 民間賃貸住宅に関するトラブル・紛争が発生した場合の相談窓口・解決手段	40
12. 入居者の死亡・行方不明時の残置物の処理についてのアンケート調査結果	41
13. 各種一時金の市場慣行	42
14. 賃貸住宅の管理に関する契約締結方法	43
15. 管理業務の内容	44
16. 定期借家の活用状況	45
17. 定期借家制度の認知状況	46

・滞納・明け渡しを巡る紛争について

1. 家賃債務保証の概要等	51
2. 家賃債務保証業務に関する調査概要	54
3. トラブルの現状	58
4. 滞納・明け渡しを巡る最近の提訴例等	60
5. 滞納・明け渡しを巡る最近の判決例等	63
6. 家賃債務保証会社の破綻	64
7. 家賃債務保証契約の条項の具体例	65
8. 家賃債務保証業務の適正な実施の確保の要請	67
9. 賃貸保証制度協議会の要請以降の取組み	69
10. 家賃滞納発生に係る調査結果	70
11. 滞納発生時の賃貸人からの契約解除についての判例	71

・民間賃貸住宅ストックの質について

1. 民間賃貸住宅の着工戸数及び床面積	73
2. 共同建て賃貸住宅の構造別着工戸数	74
3. 賃貸住宅の空家率	75
4. 住宅性能表示制度の利用状況	76
5. 持家・借家別の住宅に対する不満率	77
6. 住宅のバリアフリー化の状況	79
7. 旧耐震基準によるストック割合	80
8. 省エネ化の状況	81
9. 居住水準の達成状況等	82
10. ファミリー向け賃貸住宅ストックの不足	83
11. マンションストックの賃貸化	84
12. 専有面積別のマンション定期借家比率	85
13. 定期借家・普通借家別の設備の設置状況	86
14. 民間借家の建築時期別戸数	87
15. 滅失住宅の平均築後年数	88
16. 賃貸住宅の修繕に関する家主アンケート調査結果	89
17. 賃貸住宅版長期修繕計画案作成マニュアル	96

. 民間賃貸住宅を巡る現状について

1. 住生活基本計画(全国計画)の概要

住生活基本計画(全国計画) (平成18年9月19日閣議決定) (民間賃貸住宅関係部分の抜粋)

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

目標1 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継

住宅合理的で適正な管理等

[基本的な施策]

民間賃貸住宅について、合理的かつ適正な維持管理を促進するための仕組みづくりを進める。

目標3 多様なニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

[基本的な施策]

賃貸住宅市場における標準ルールの普及等を通じて住宅に関するトラブルの未然防止を図るとともに、指定住宅紛争処理機関による住宅に係る紛争の処理等、トラブルを円滑に処理するための仕組みの普及・実現を図る。

持家、借家を問わず無理のない負担で居住ニーズに応じた質の高い住宅が確保できるよう、長期・固定型等の多様な住宅ローンが安定的に供給される住宅金融市場の整備、税制上の措置、定期借地制度の活用促進、定期借家制度の活用等を含めた良質な賃貸住宅の供給の促進等を行う。

既存住宅の管理状況等を考慮した合理的な価格査定及び管理状況や不動産の個別の取引価格に関する情報の提供を促進するとともに、定期借家制度の活用等による持家の賃貸化等を促進する。

深刻な少子化の状況を踏まえ、子育て世帯を支援していく観点から、既存ストックを活用しつつ、市場では十分な量が確保されないファミリー向け賃貸住宅の供給、子育て支援施設を併設した住宅の供給支援や三世帯同居・近居への支援を行う。

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

[基本的な施策]

高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯、外国人、ホームレス等の居住の安定を確保するため、公的賃貸住宅ストックの有効活用を図るほか、高齢者等の入居を受け入れることとしている民間賃貸住宅に関する情報の提供等を行う。

高齢者、障害者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進するとともに、高齢者、障害者等に配慮した賃貸住宅の供給や公的賃貸住宅等と福祉施設の一体的整備を推進する。

措置事項 住宅・土地関係 《抜粋》

賃貸住宅市場の整備(国土交通省)

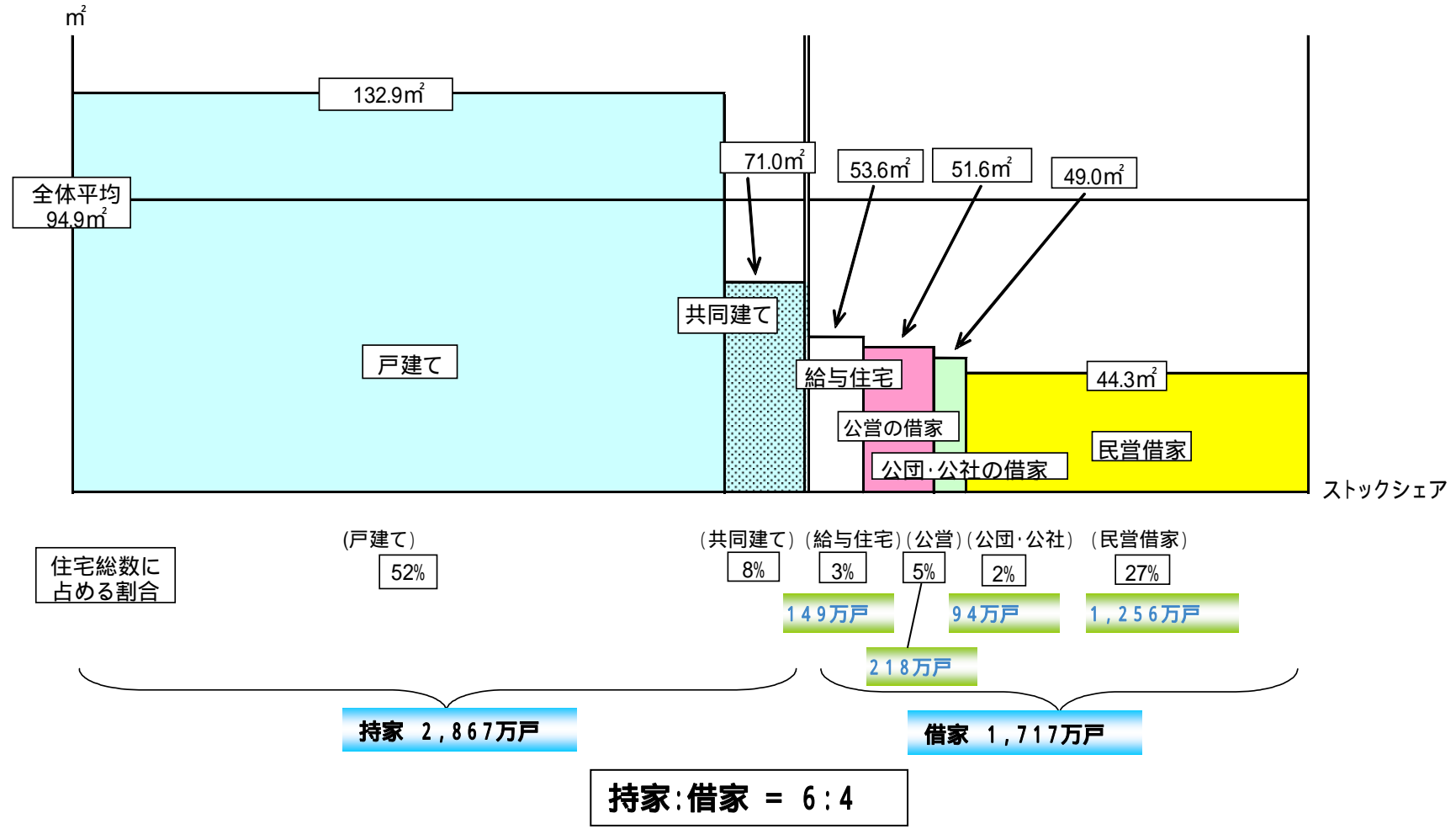
a 賃貸住宅における紛争の防止、速やかな解決を図るため、連帯保証人や各種一時金などの市場慣行について実態調査を行い、消費者に対し情報提供するとともに、実態調査結果を踏まえて賃貸住宅標準契約書の見直しを行う。その際、紛争の原因として最も件数の多い原状回復については、標準的な損耗の範囲を具体化するなど、賃貸人、賃借人の間の合意形成に有効な方策について併せて検討する。

また紛争解決の防止、解決の具体的な手段として、定期借家、保険、債務保証や裁判外紛争処理等を活用する方策について具体的に検討を進める。

b ファミリー向けの広い賃貸住宅は依然として不足しており、借家に居住する4人以上の世帯の約18%(約46万世帯)が最低居住水準未滿となっている。一方で、今後、高齢化社会が進む中で、高齢者の住み替えに伴う持家の賃貸化は、進むものと思われる。これらの問題の解決策として、持家ストックの賃貸化を促進し、ファミリー向けの賃貸住宅として有効活用する方策について検討する。その際、継続的・安定的な家賃収入が得られ、一定期間後に自分のもとへ帰ってくることを前提とし、持家ストックの賃貸化促進の有効策と考えられる定期借家制度の活用策について、今後行われる市場調査の結果を踏まえ、検討を進める。

3. 住宅ストック全体の現状

民営借家のストックは約1,256万戸(住宅全体の約27%。借家全体の約73%)。

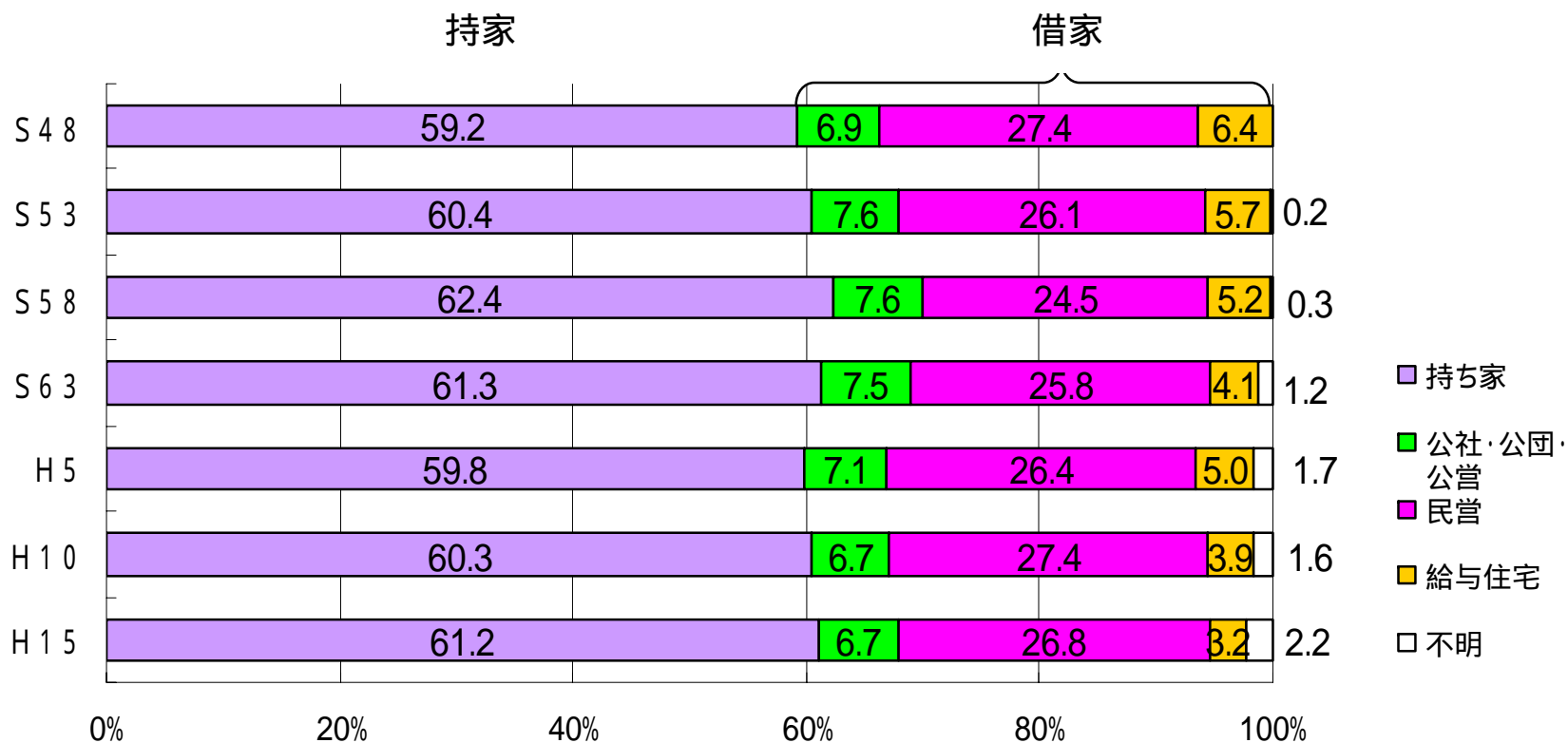


注) 数値に空家は含まない。

資料: 総務省「住宅・土地統計調査(平成15年)」

4. 持家・借家別のストックシェアの推移

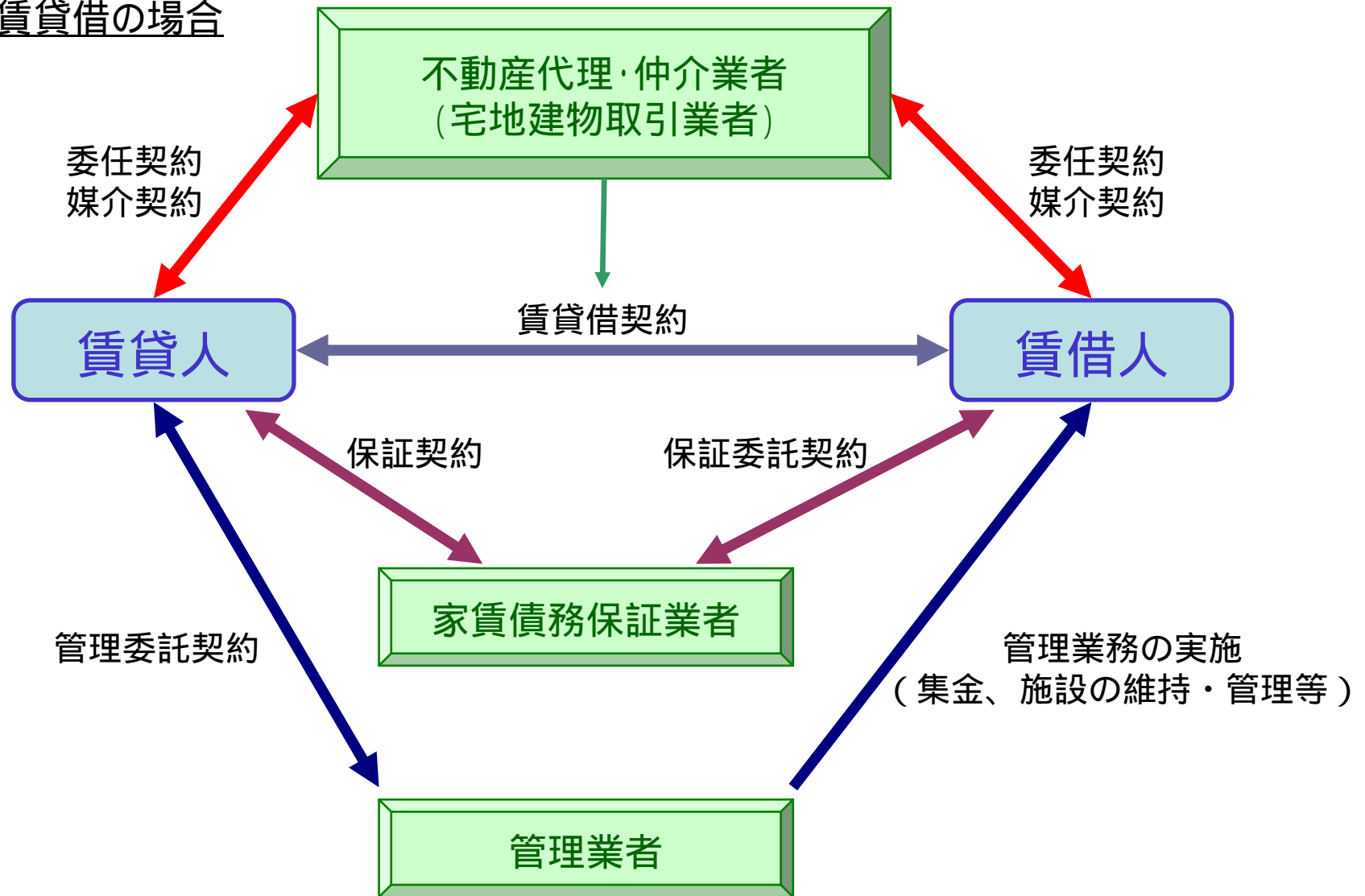
持家・借家の割合はこれまで大きく変化することなく、6：4で推移してきている。



資料: 総務省「住宅・土地統計調査(平成15年)」

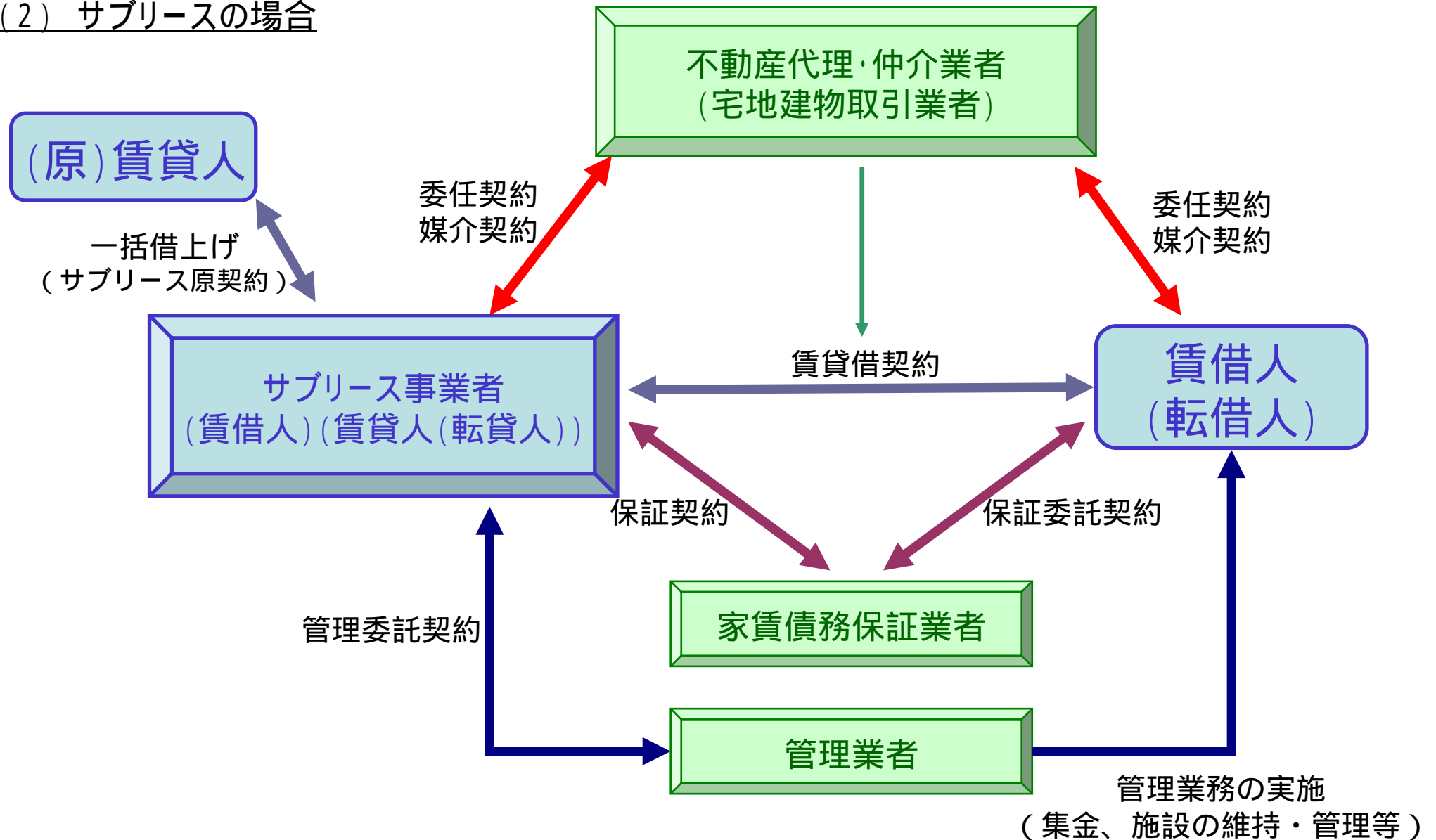
5. 賃貸住宅に関わる主体

(1) 通常の賃貸借の場合

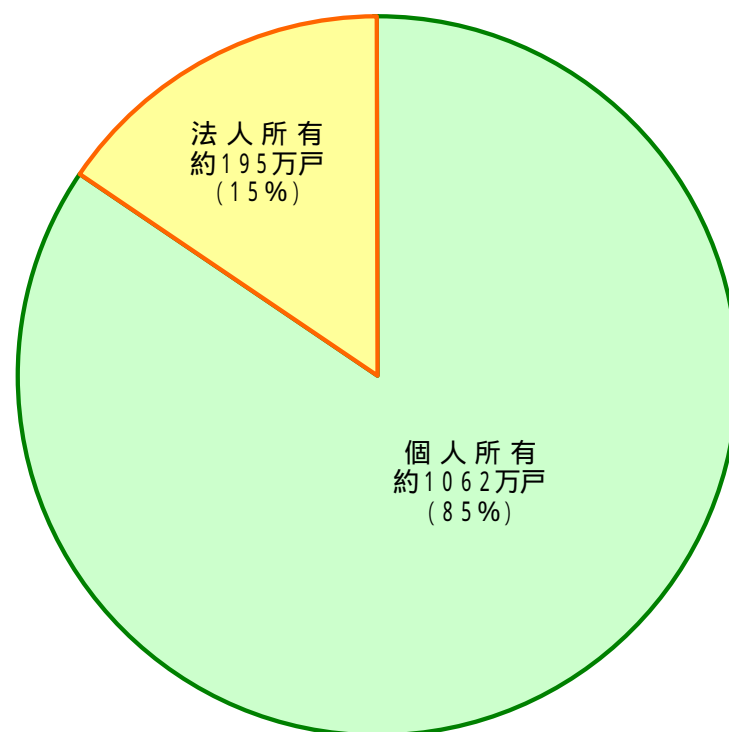


5. 賃貸住宅に関わる主体

(2) サブリースの場合



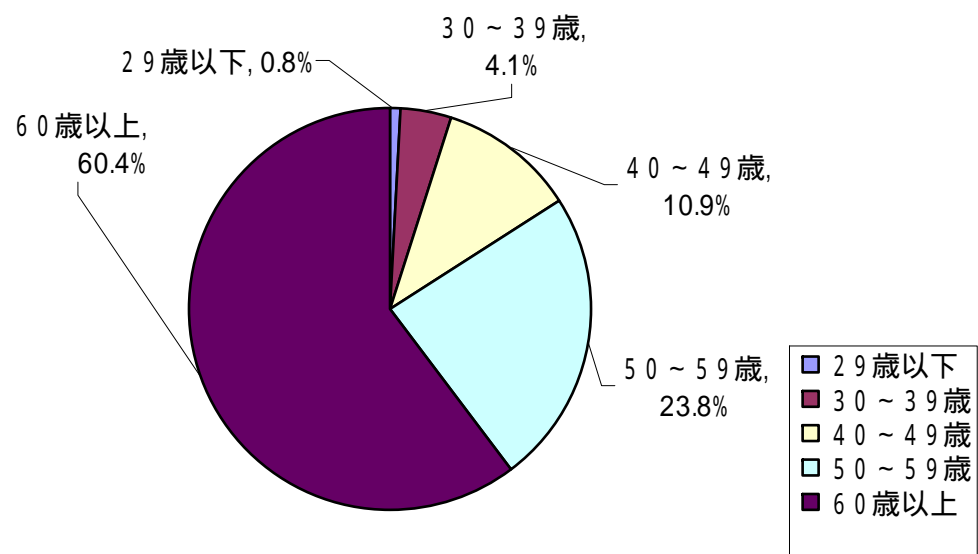
民営借家のうち、個人所有のものが全体の約85%を占めている。



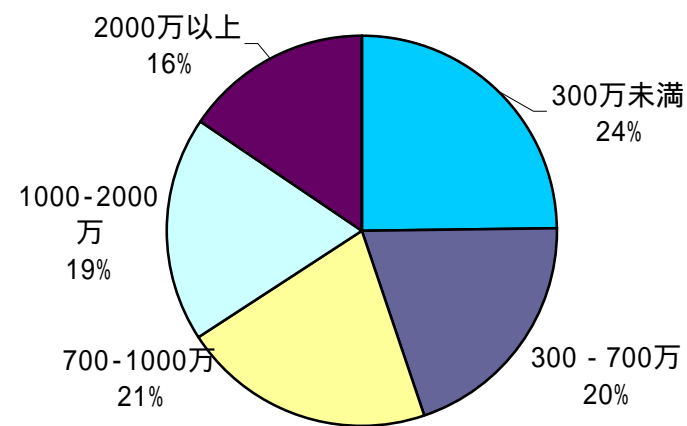
資料:総務省「住宅・土地統計調査(平成15年)」

個人経営者の年齢、法人経営の規模

個人経営者の年齢



法人経営の資本金規模



個人経営者のうち、6割が60歳以上の高齢者。

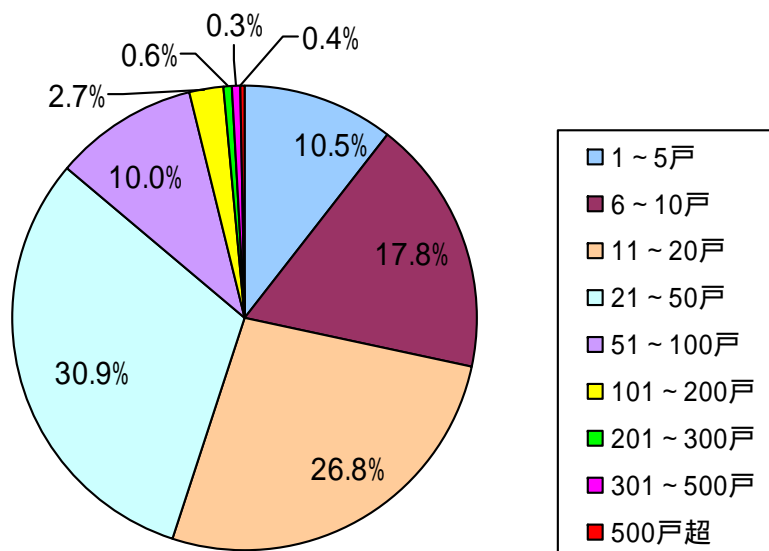
法人の資本金規模は、2000万円以下が8割を占める。

資料：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%

6. 民間賃貸住宅の経営形態等

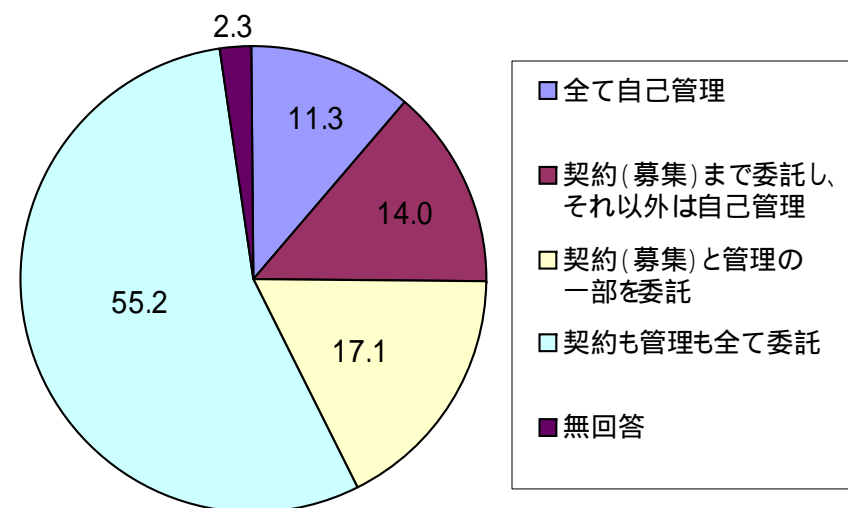
賃貸住宅所有戸数、管理方法

賃貸住宅の所有戸数



賃貸住宅所有戸数は「21～50戸」(30.9%)が最も多く、「11～20戸」(26.8%)、「6～10戸」(17.8%)。50戸以下が全体の86%を占めている。

賃貸住宅の管理方法 (対家主)



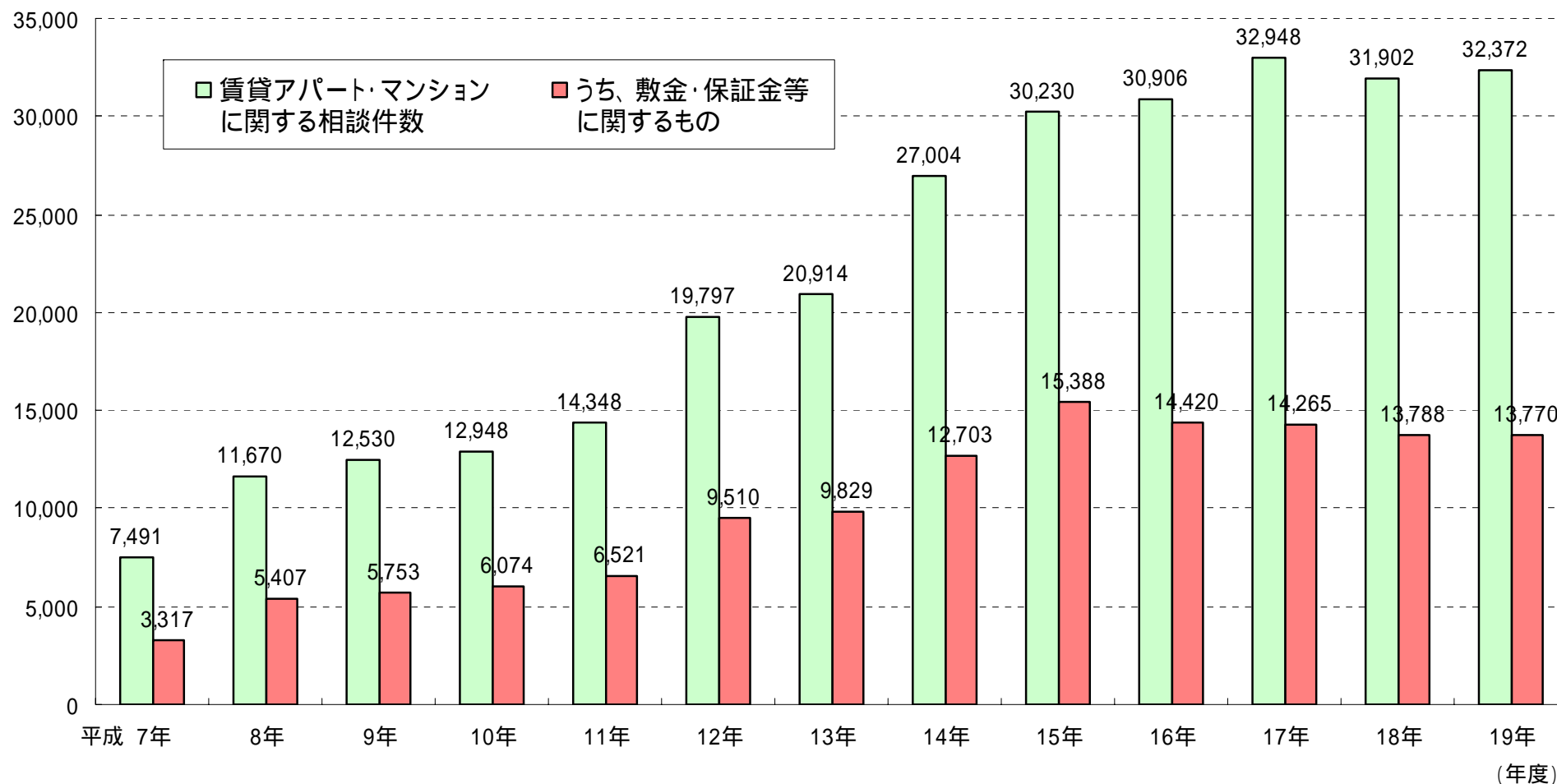
一部又は全部の管理を委託している家主は約73%

資料: 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%

. 民間賃貸住宅を巡る紛争について

1. 賃貸住宅に関する相談内容

賃貸アパート・マンションに関する相談件数(全国)

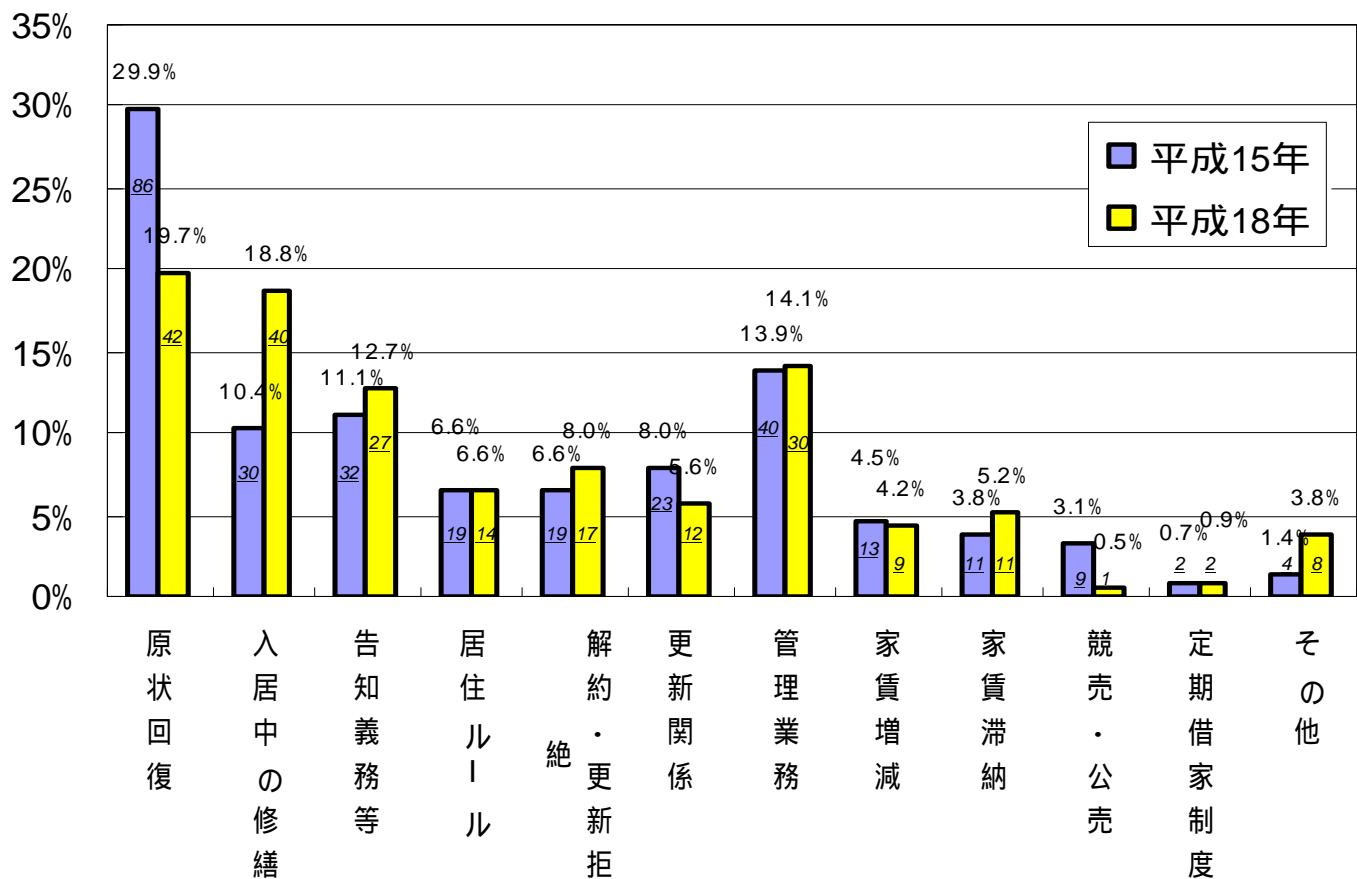


資料: 独立行政法人国民生活センター資料
* 全国の消費生活センターに寄せられた相談の件数

1. 賃貸住宅に関する相談内容

相談内容としては、「原状回復」「入居中の修理」等が多い状況。

賃貸住宅に関する消費者相談内容



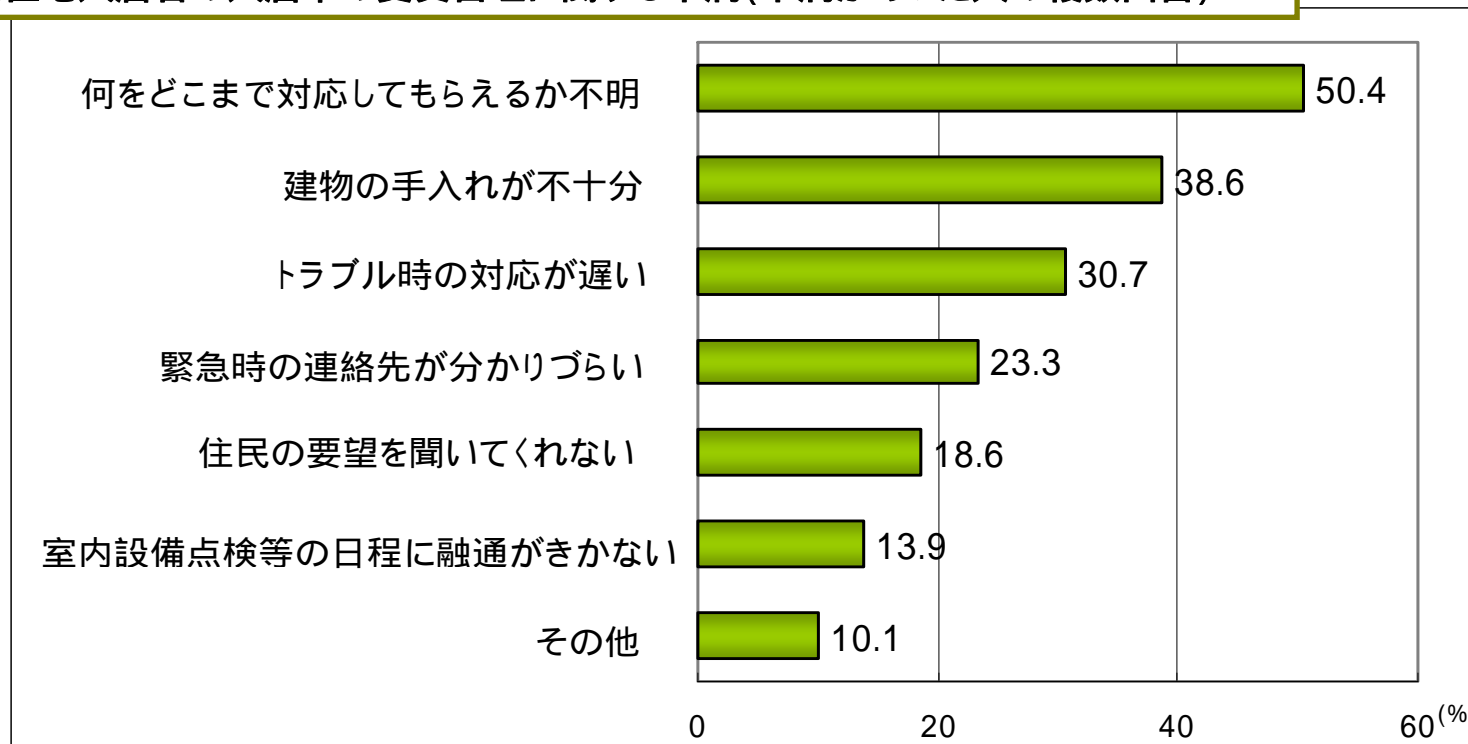
資料：(財)日本賃貸住宅管理協会「消費者電話相談事業報告」
 * 相談部に寄せられた相談の件数(下線の数字は相談件数(単位:件))

2. 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



資料: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)

3. 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)	—	—	—

3. 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)

4. 賃貸住宅選択に当たっての重視点

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。

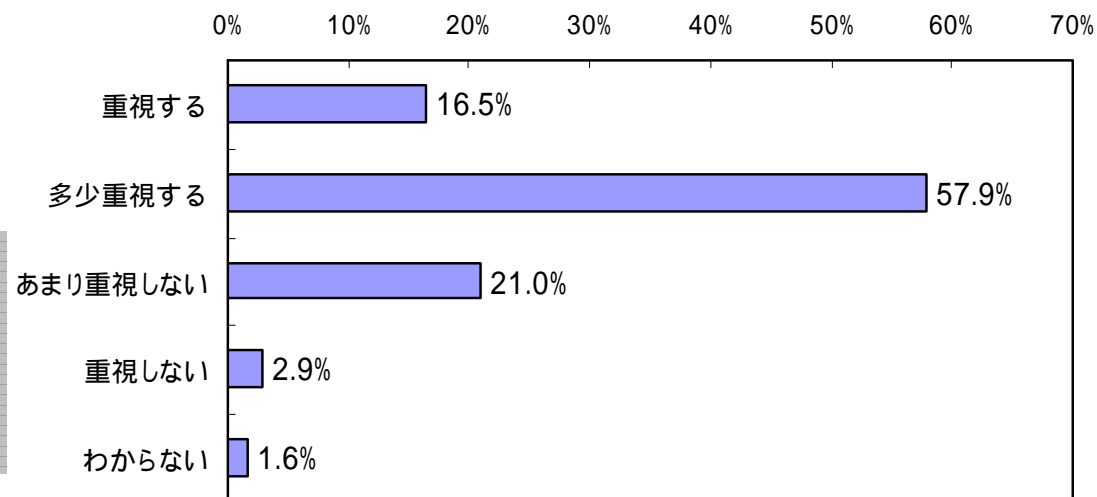
重視点	対 入居者		対 家主	
	件数	割合	件数	割合
家賃	279	90.3	1,176	92.1
間取り	241	78.0	796	62.3
立地	185	59.9	733	57.4
築年数	104	33.7	356	27.9
台所・風呂など設備	101	32.7	473	37.0
生活利便性	93	30.1	613	48.0
周辺環境	84	27.2	424	33.2
敷金礼金など一時金の金額	82	26.5	368	28.8
収納	66	21.4	109	8.5
防犯	44	14.2	288	22.6
遮音性	40	12.9	128	10.0
原状回復特約の程度	24	7.8	175	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

資料: 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. 賃貸住宅選択に当たっての重視点

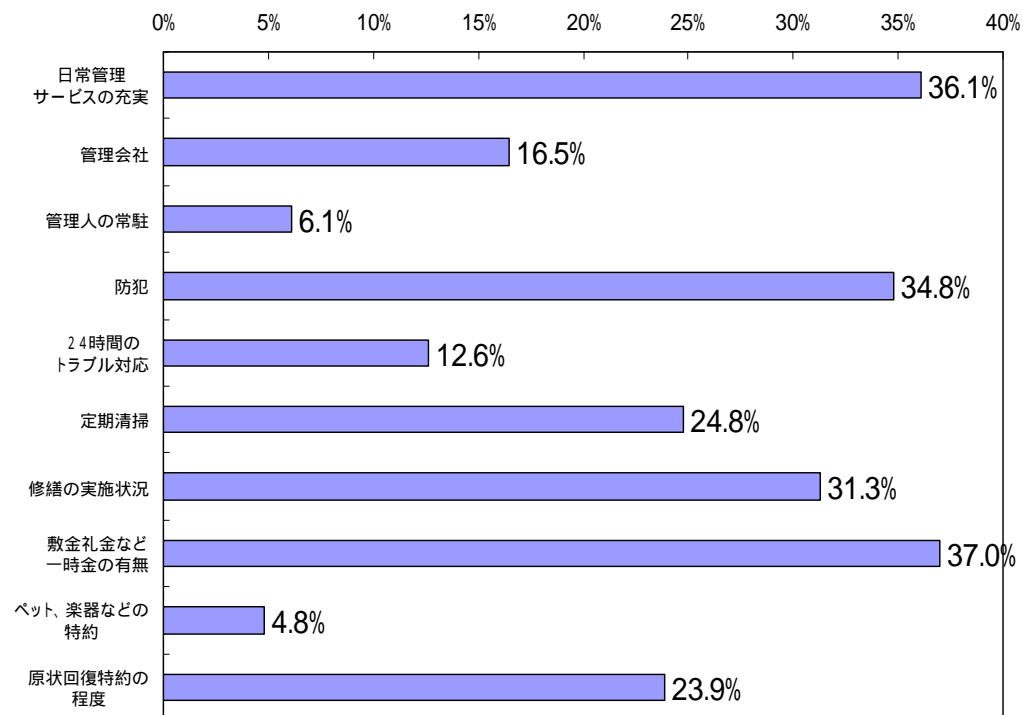
賃貸住宅を選択する際、管理や契約面を重視するか

「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

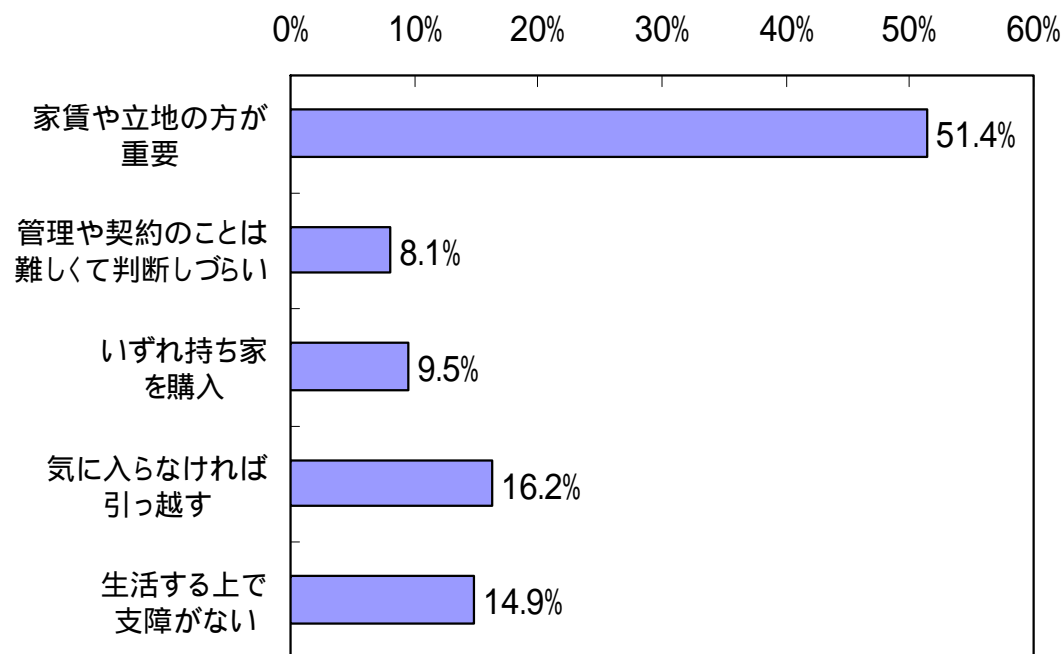
「敷金礼金など一時金の有無」「日常管理サービスの充実」「防犯」「修繕の実施状況」の順に、おおむね同程度重要視されている。



資料：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)

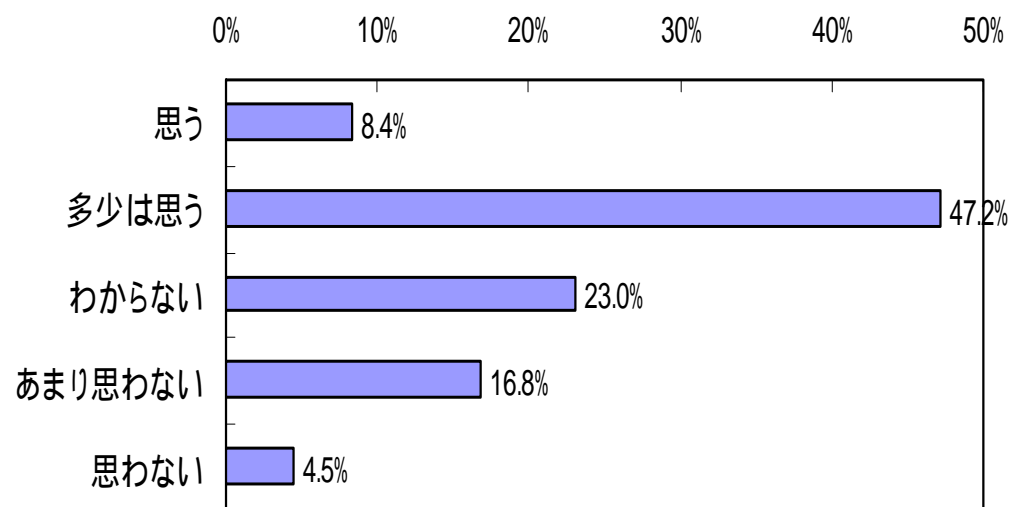
賃貸住宅を選択する際、管理や契約面を重視しない理由

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

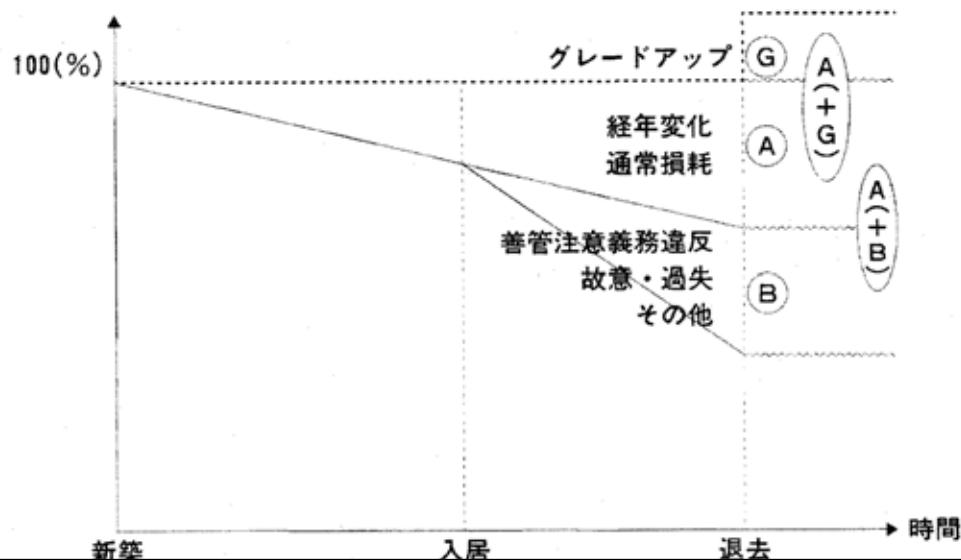
「思う」と「多少は思う」の合計が55.6%と過半を占めた一方、否定的回答は21.3%だった。



5. 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

賃貸住宅の価値（建物価値）



		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。

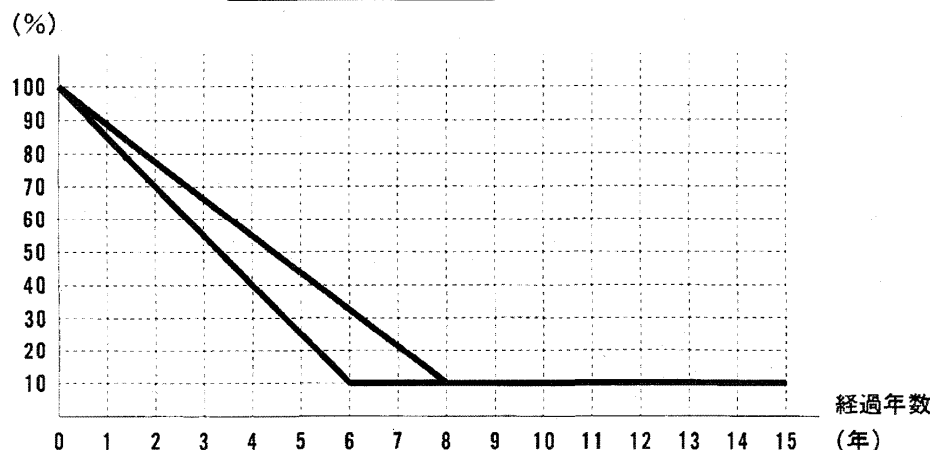
なお、入居時点の状態でのグラフの出発点をどこにするかは、契約当事者が確認のうえ、予め協議して決定することが適当である。例えば、入居直前に設備等の交換を行った場合には、グラフは価値100%が出発点となるが、そうでない場合には、当該賃貸住宅の建築後経過年数や個々の損耗等を勘案して10%を下限に適宜グラフの出発点を決定することとなる。

経過年数(入居年数)を考慮しないもの

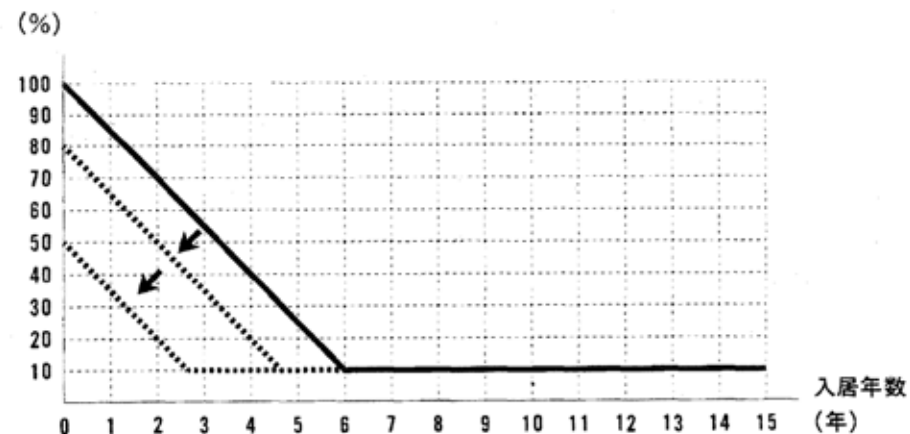
フローリングのように、補修を部分的に行っても、将来的には全体的に張り替えるのが一般的であり、部分補修がなされたからといって、フローリング全体としての価値が高まったと評価できるものではない(つぎはぎの状態になる)。よって、部分補修の費用全額を賃借人が負担しても、賃貸人が当該時点におけるフローリングの価値(経年変化や通常損耗による減少を考慮した価値)を超える利益を獲得することにはならないので、経過年数を考慮する必要はない。

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。

6. 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つては、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)

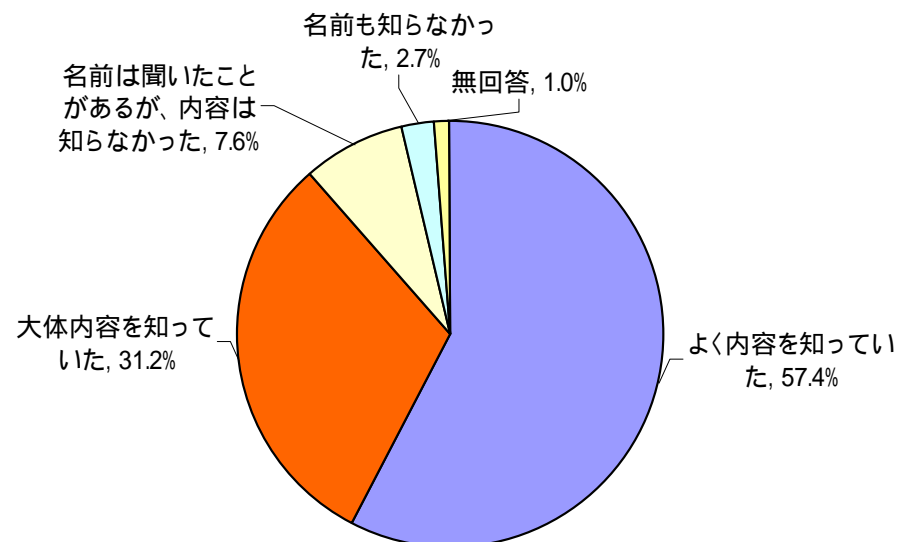
- (入居・退去時の状況確認)
第20条 甲および乙は、原則として入居・退去に際し、双方立会いのもと「入居・退去時の物件状況確認書」を作成し、保管の上、退去時においては、入居時の状況と比較確認を行うものとする。

- (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)

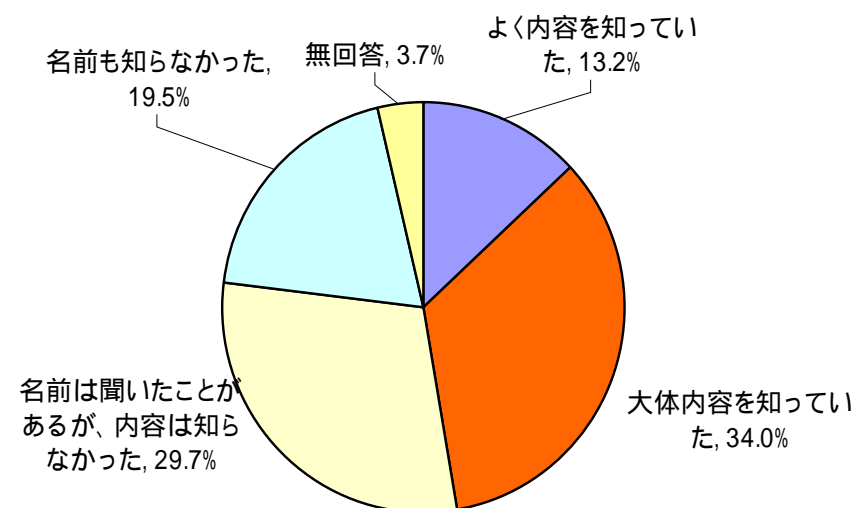
7. 原状回復をめぐるトラブルとガイドラインの認知状況

【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】

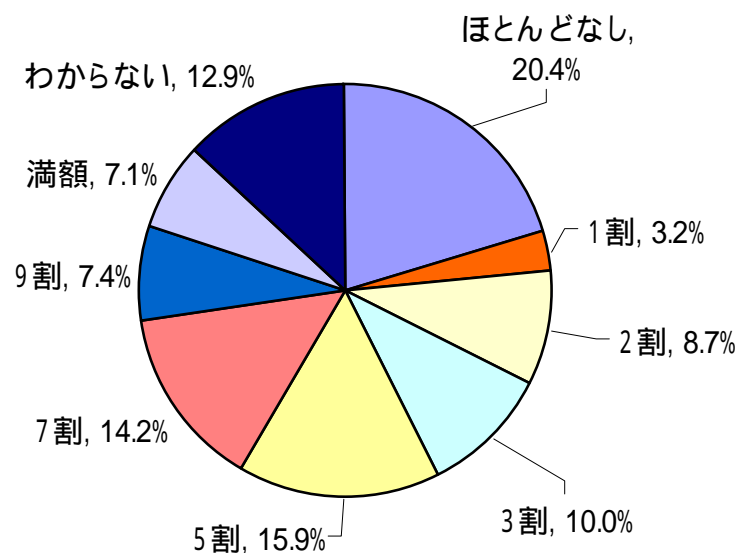


国土交通省が策定した「ガイドライン」の家主における認知度は、「よく知っていた」(13.2%)と「大体内容を知っていた」(34.0%)の合計で47.1%と約半数となっている。

資料: 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]

【入居者】

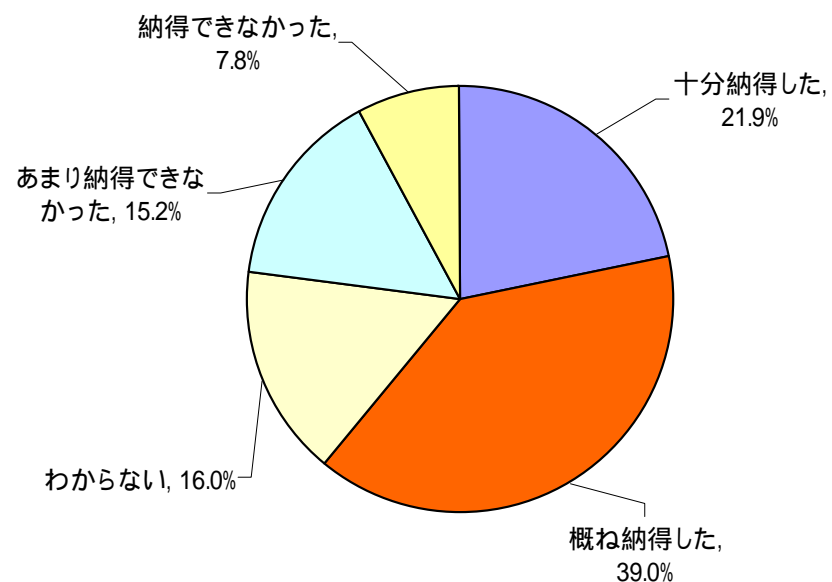
敷引きや滞納家賃分を除外した、敷金の返還割合



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】

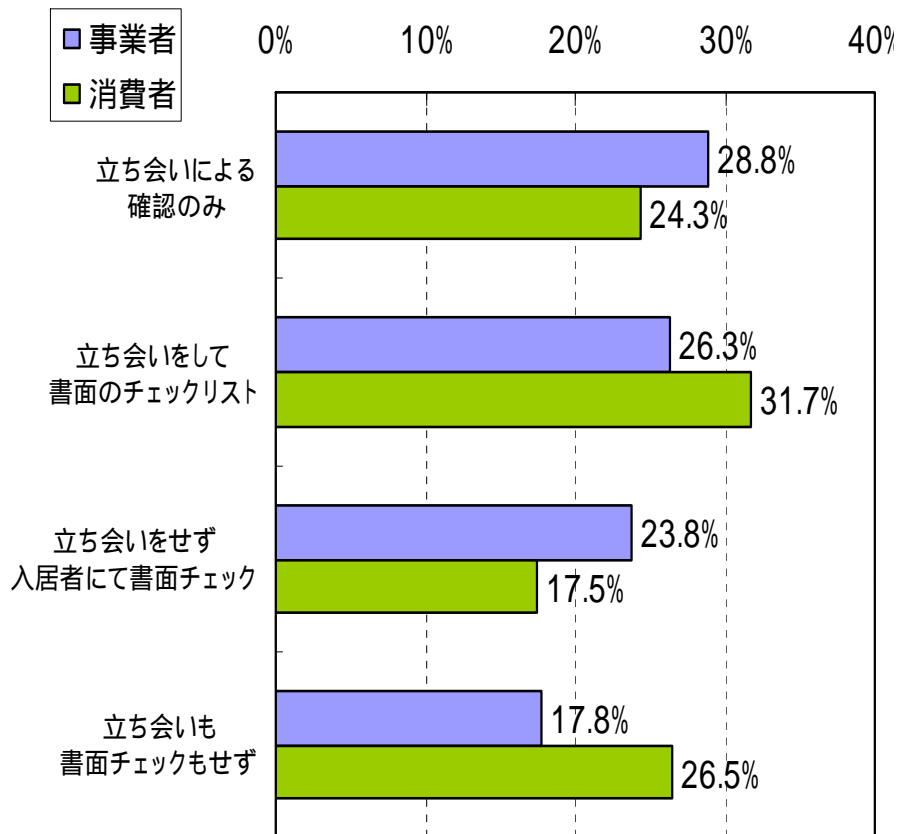
敷金の返還額について、不動産業者や家主からの説明に納得したか



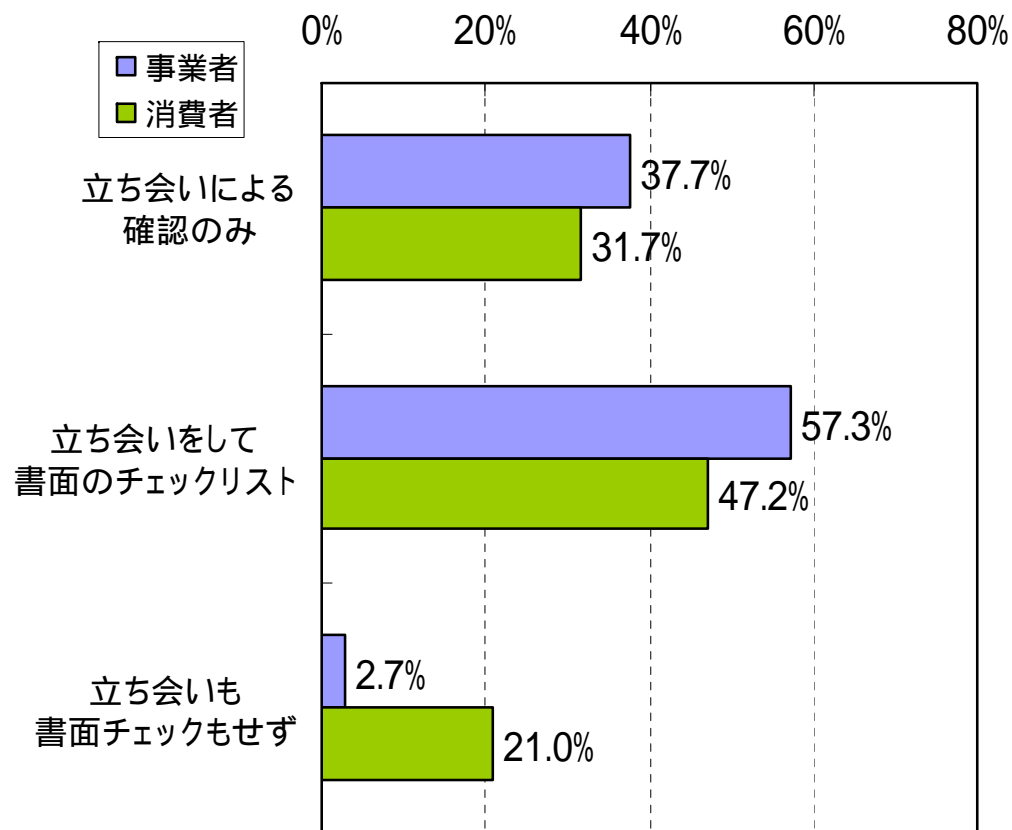
「十分納得した」と「概ね納得した」の合計は60.9%。一方、納得できなかった旨の回答は23.0%だった。

9. 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。

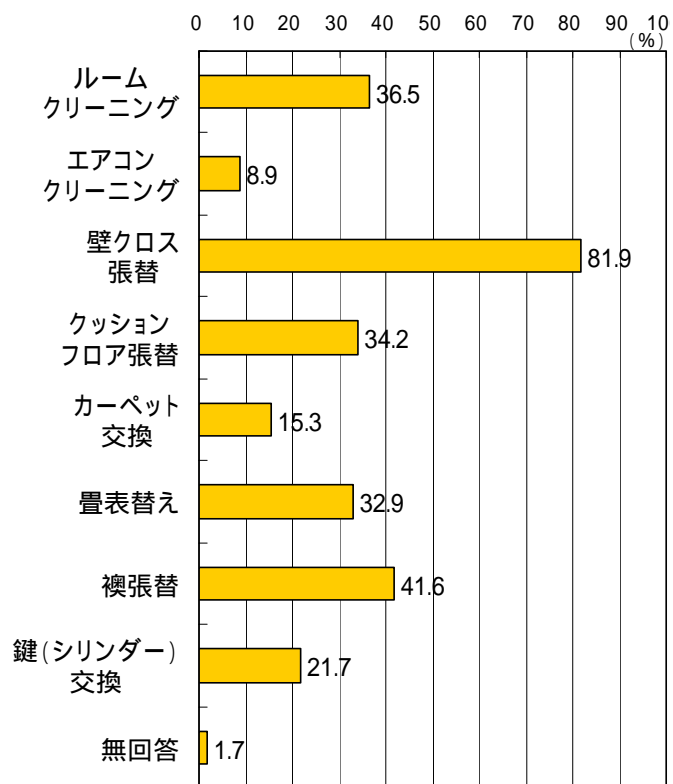
退去時の立ち会いは、「立ち会いをして、書面のチェックリスト」が、不動産業者で57.3%、消費者で47.2%と最も多く、「立ち会いも書面チェックもせず」は、不動産業者で2.7%、消費者で21.0%となっている。

資料：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]

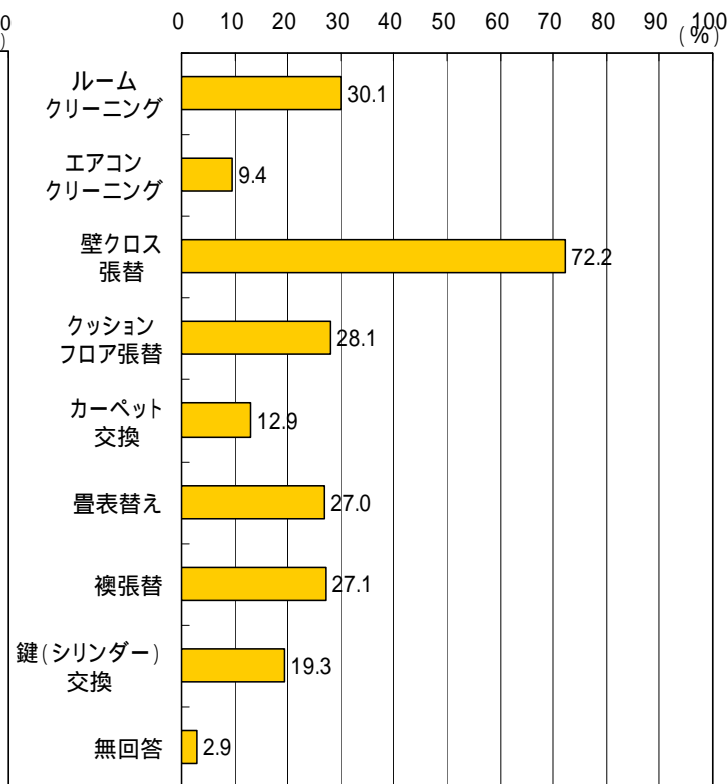
10. 原状回復等に関するアンケート調査結果

入居者の過失等による修繕が発生することが多い箇所

不動産業者

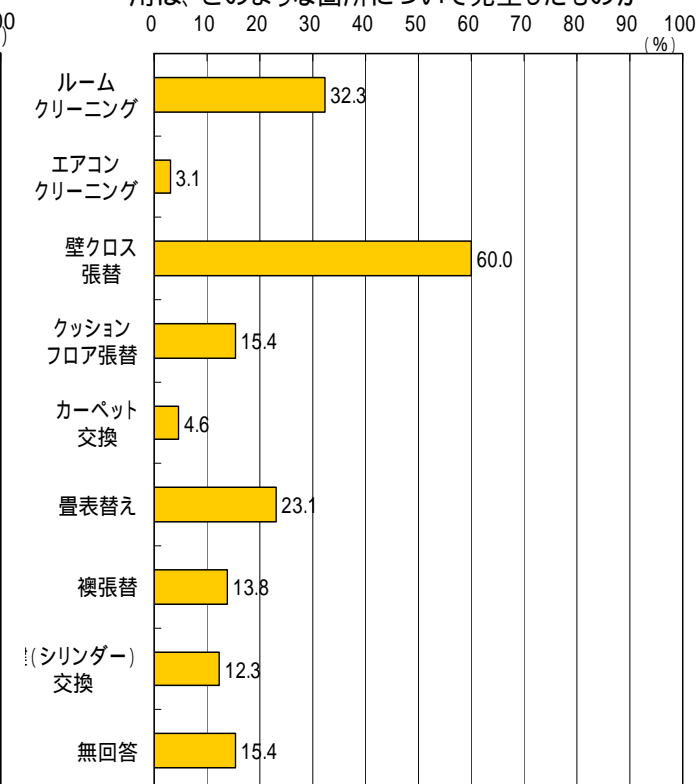


家主



入居者

設問: 入居者のせいであるとして支払った修繕費用は、どのような箇所について発生したものか



資料: 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: 賃貸住宅を営営する家主
 ((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

10. 原状回復等に関するアンケート調査結果

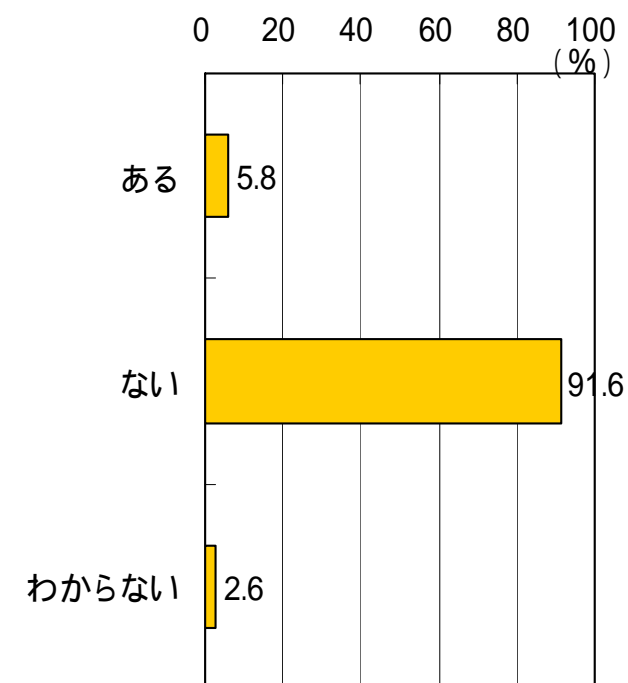
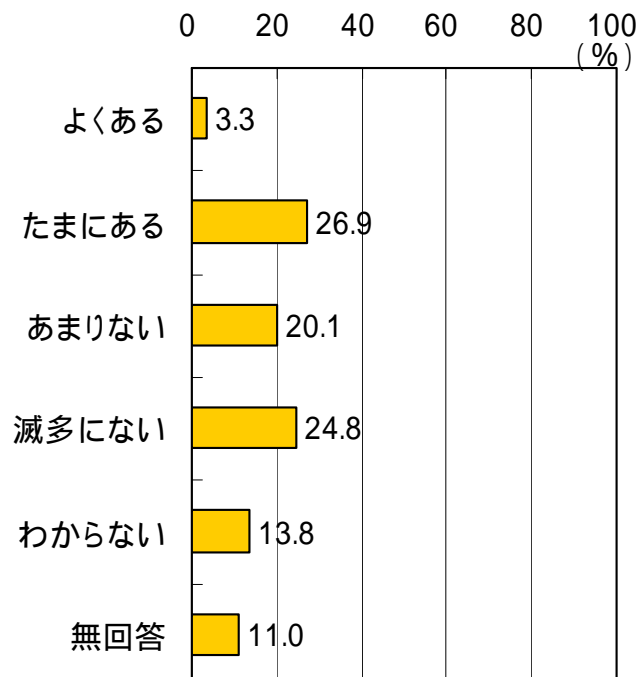
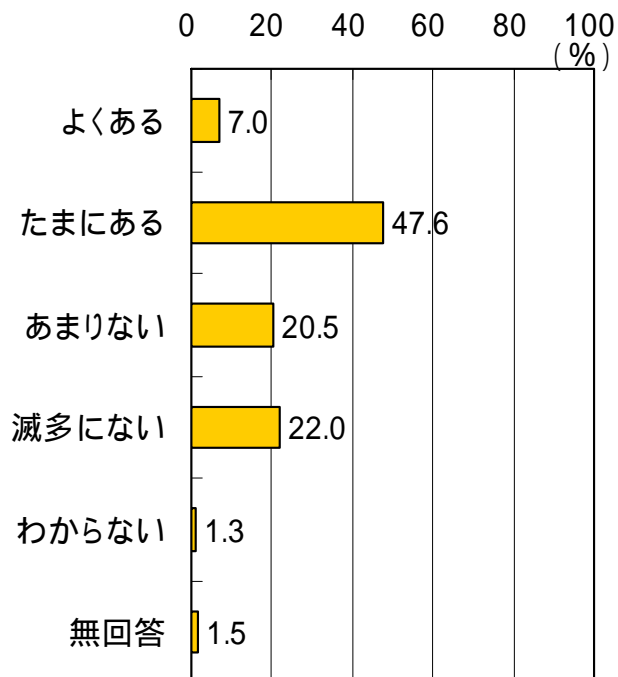
ペットやタバコのおいに起因する入退去時のトラブル発生状況

不動産業者

家主

入居者

説問: ペットやタバコのおいに起因する入退去時のトラブル経験



資料: 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]

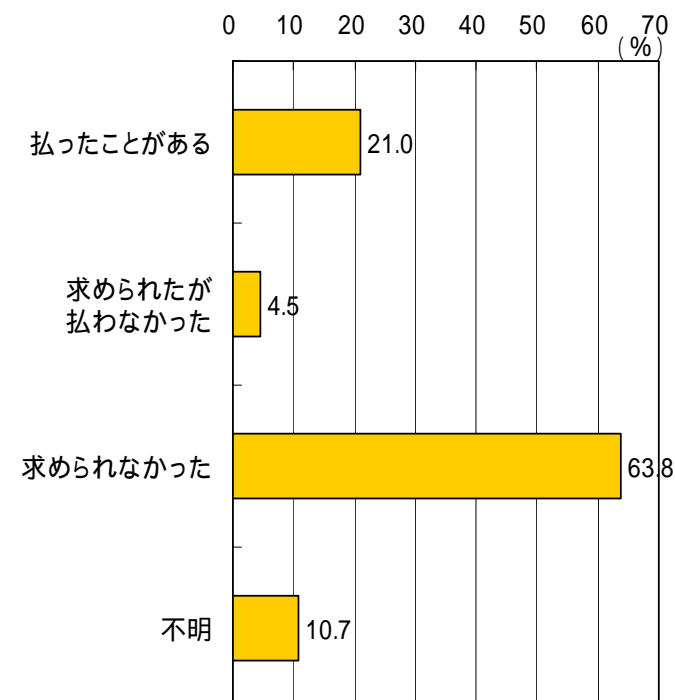
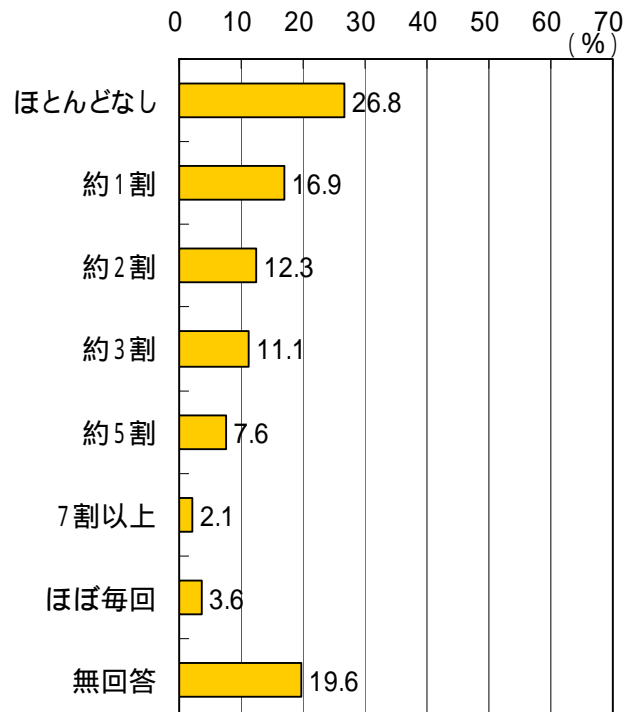
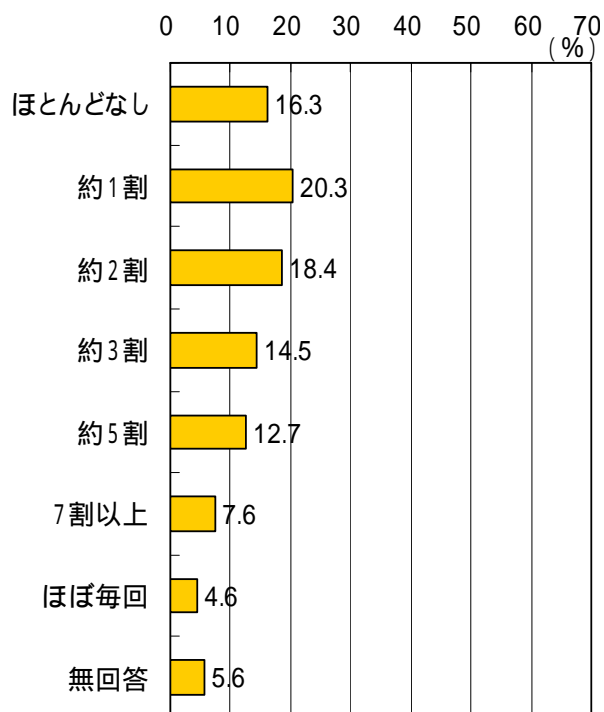
入居者の過失等による修繕(原状回復)の発生割合

不動産業者

家主

入居者

設問: 特約以外に、傷や汚れが生じたのはあなたの責任であるとして、修繕費用を求められて払ったことがあるか

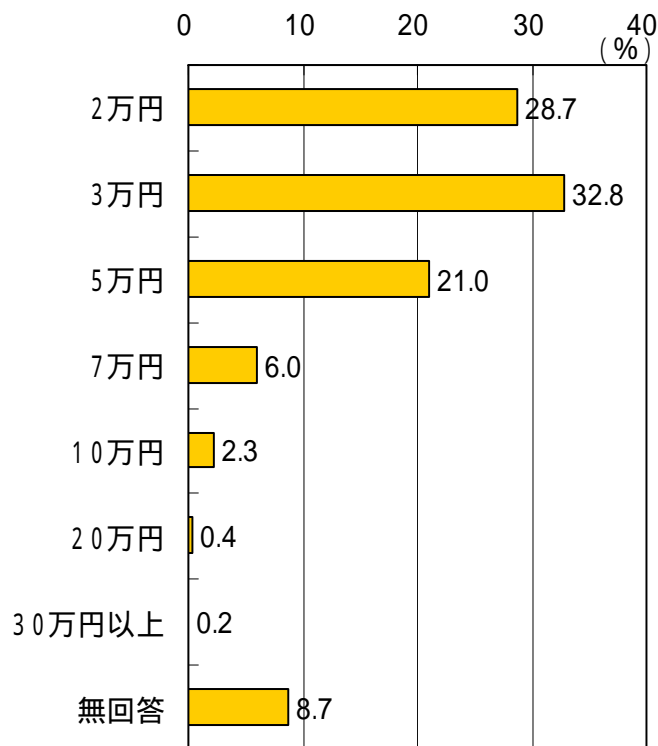


資料: 民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年(財)日本賃貸住宅管理協会]

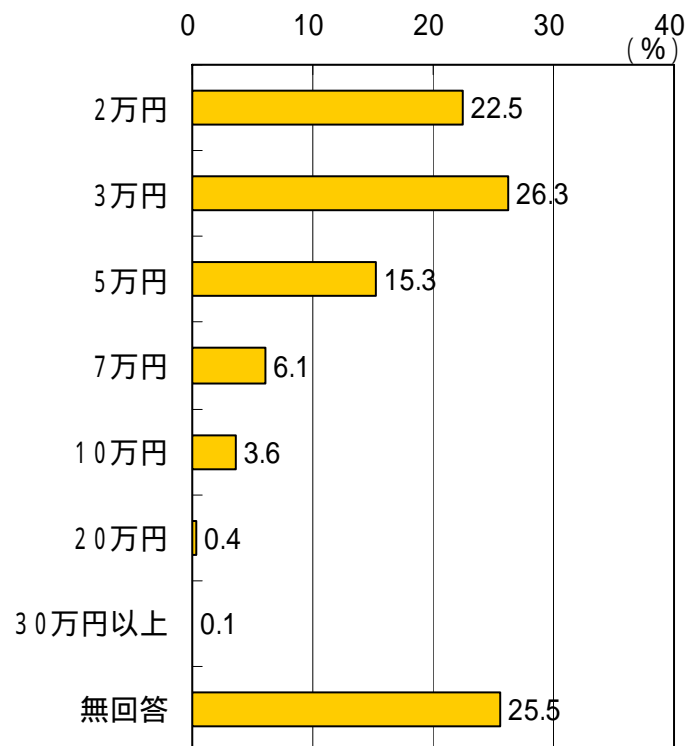
10. 原状回復等に関するアンケート調査結果

入居者の過失等による修繕費用(特約条項を原因とする金額は除く)【単身用】

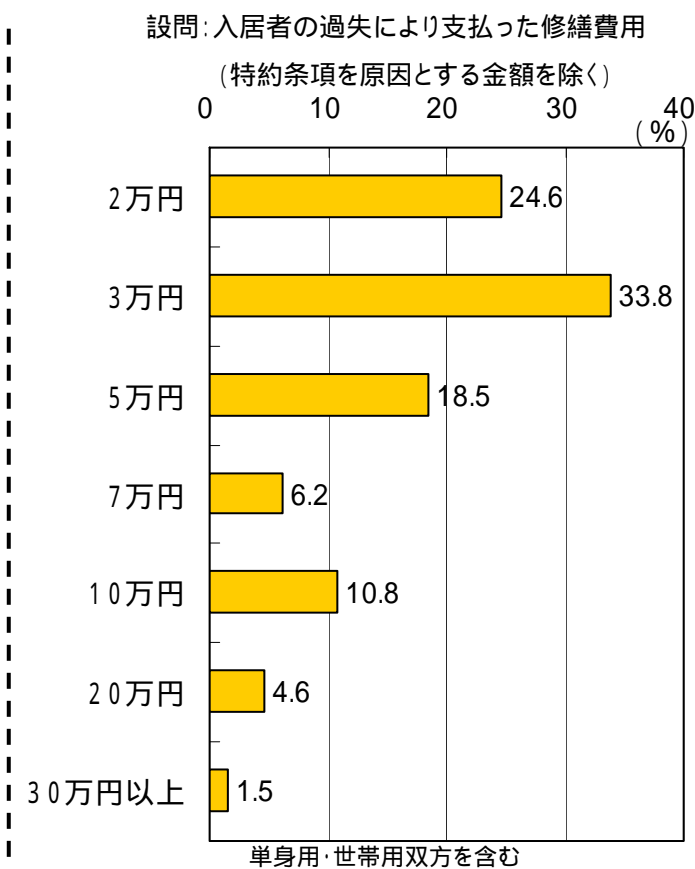
不動産業者



家主



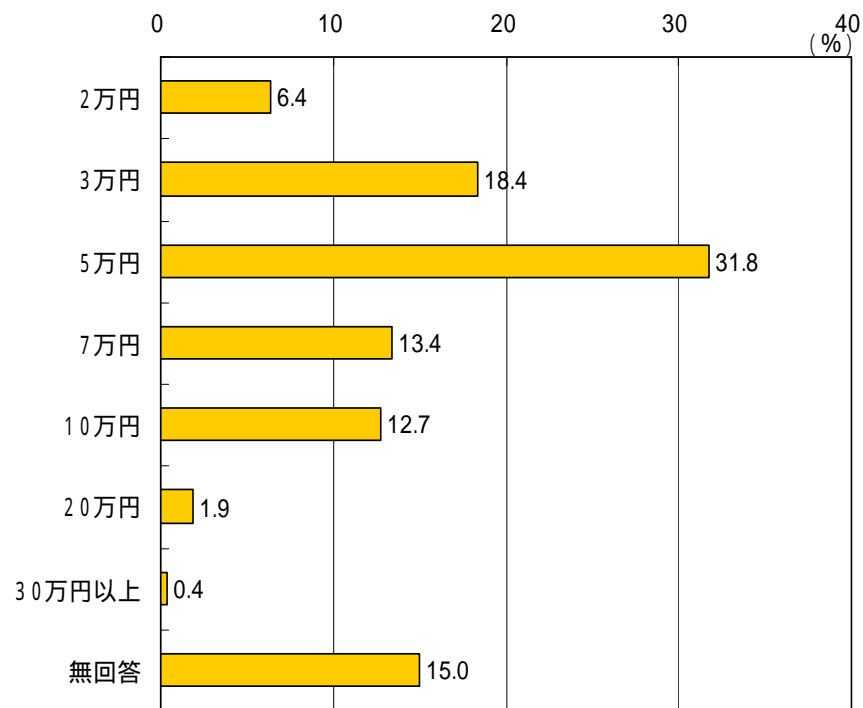
入居者



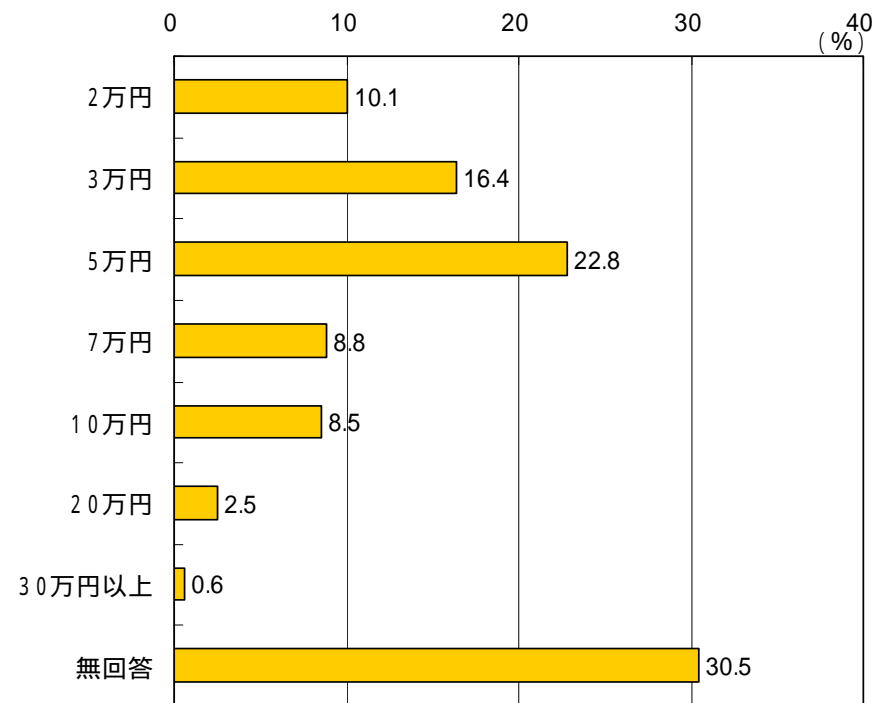
資料: 民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年(財)日本賃貸住宅管理協会]

入居者の過失等による修繕費用(特約条項を原因とする金額は除く)【世帯用】

不動産業者



家主

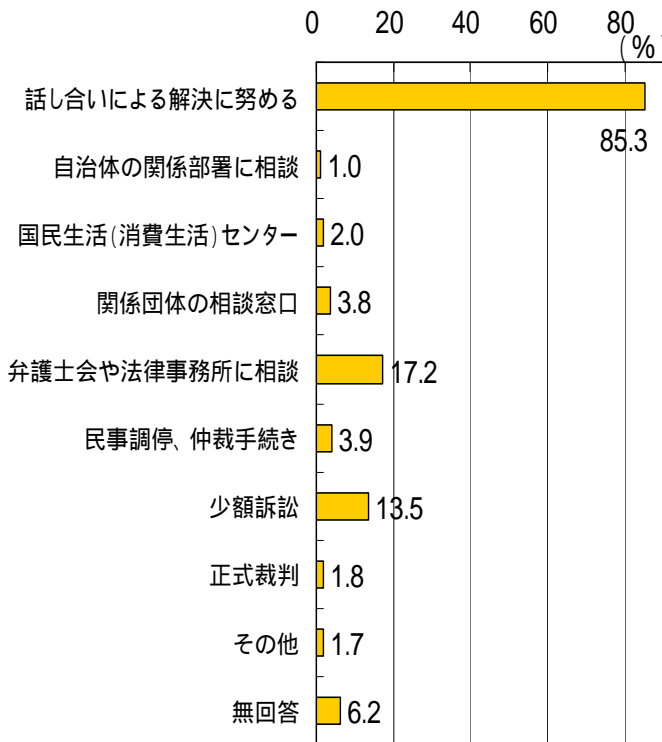


資料: 民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年(財)日本賃貸住宅管理協会]

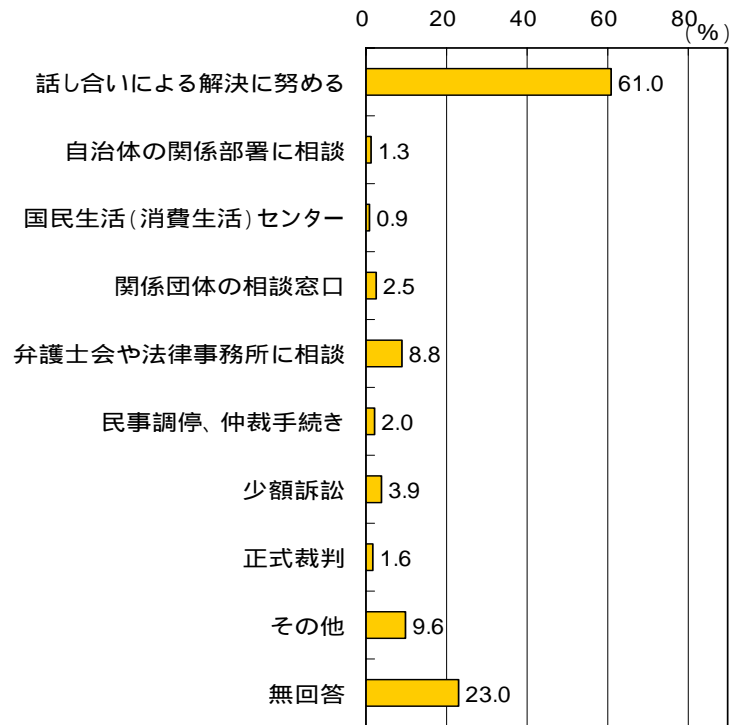
10. 原状回復等に関するアンケート調査結果

原状回復や敷金返還をめぐるトラブルの処理方法

不動産業者

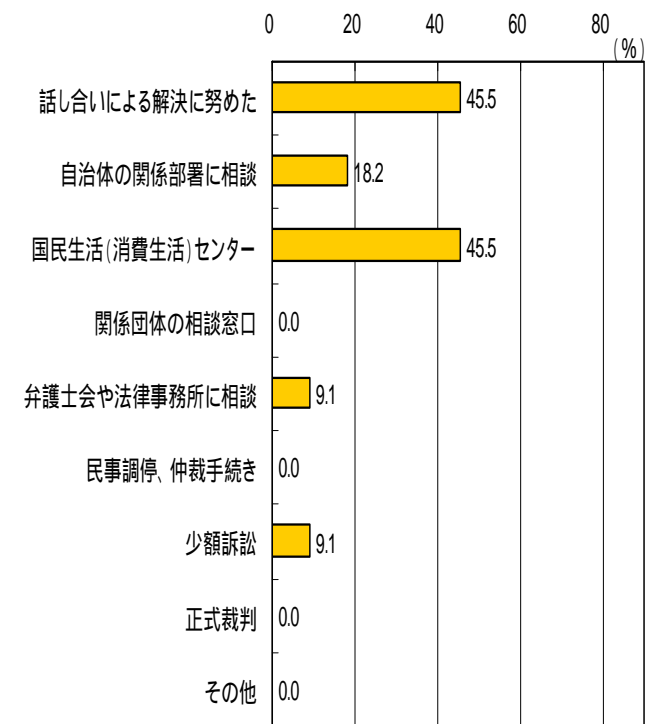


家主



入居者

設問: 退去時のトラブルの処理方法について



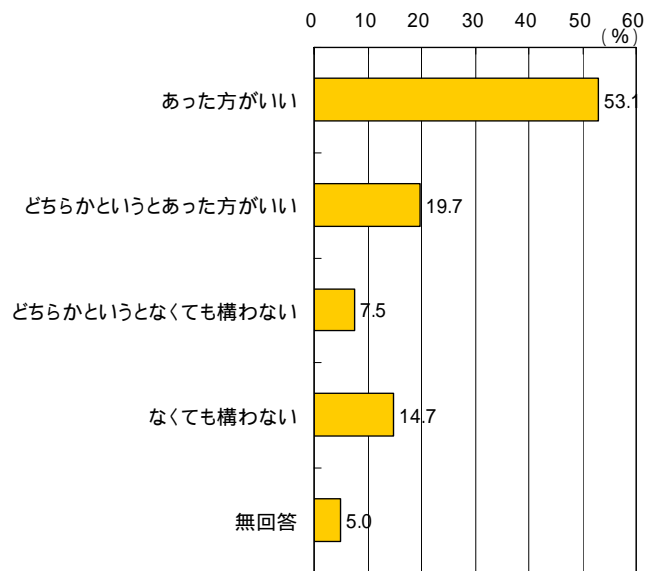
トラブルの経験がある11件が対象

資料: 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]

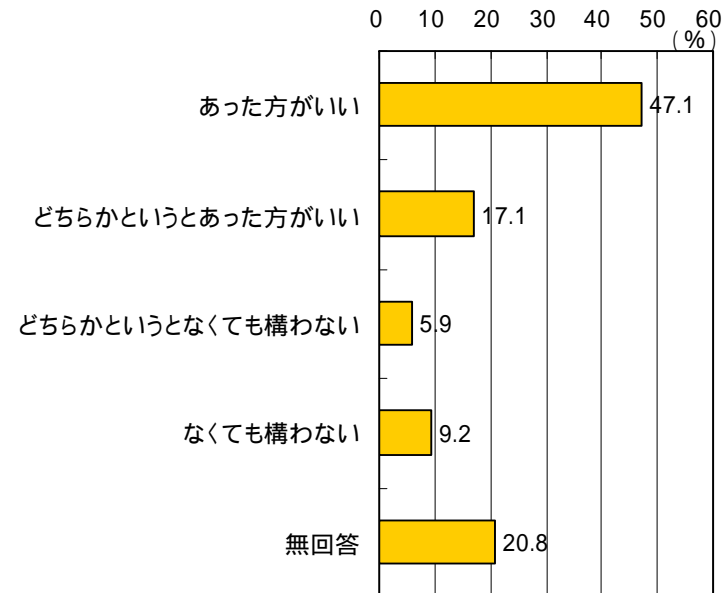
10. 原状回復等に関するアンケート調査結果

トラブルを処理する公的機関の必要性

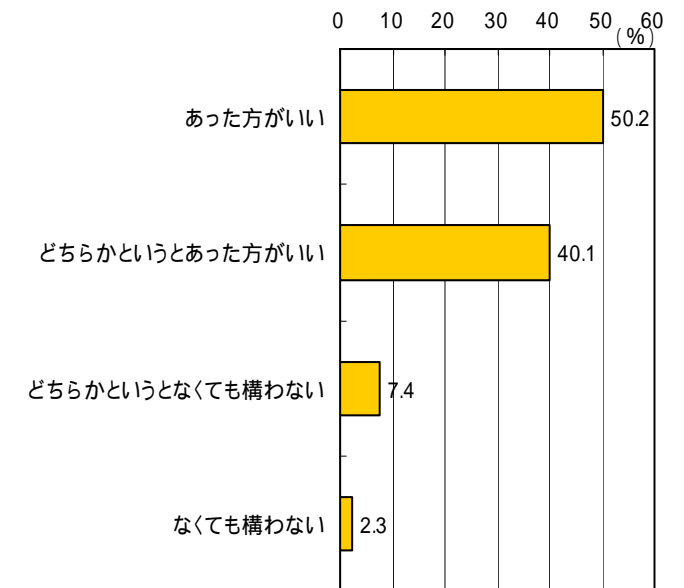
不動産業者



家主



入居者

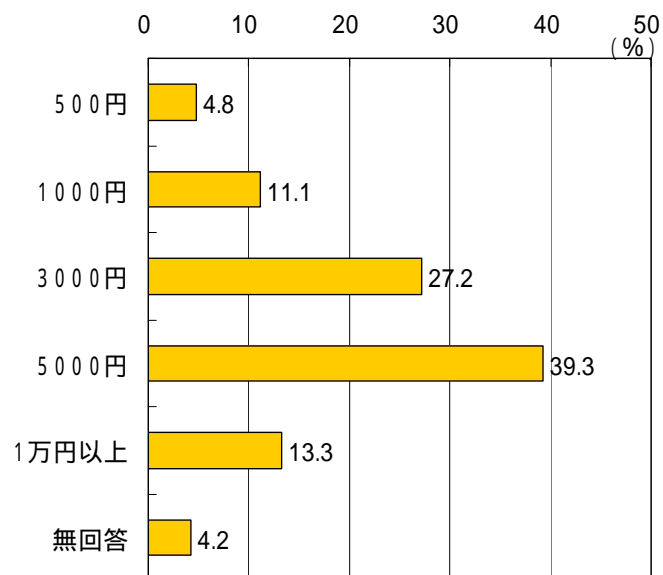


資料：民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年(財)日本賃貸住宅管理協会]

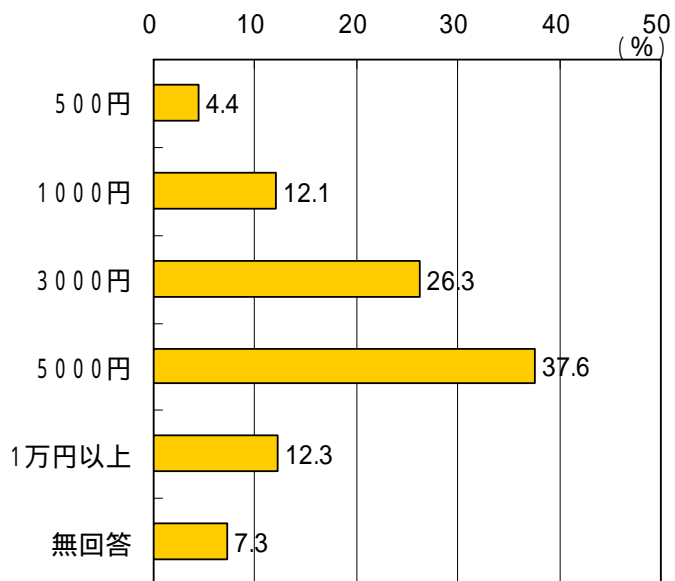
10. 原状回復等に関するアンケート調査結果

公的機関を利用するための手数料として妥当だと思う金額

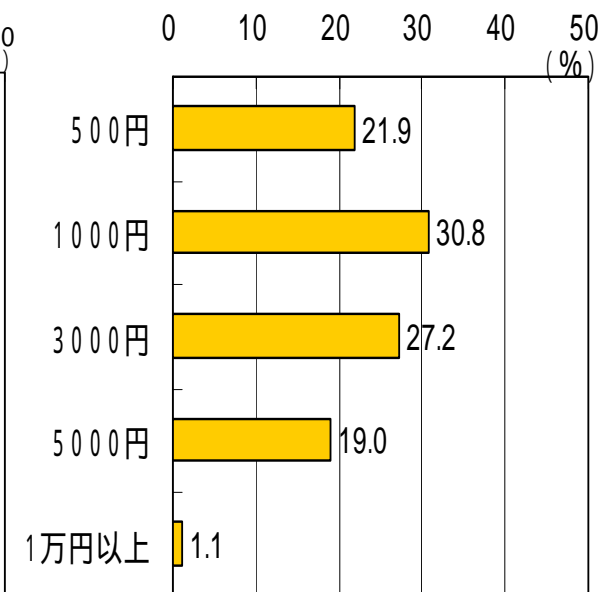
不動産業者



家主



入居者



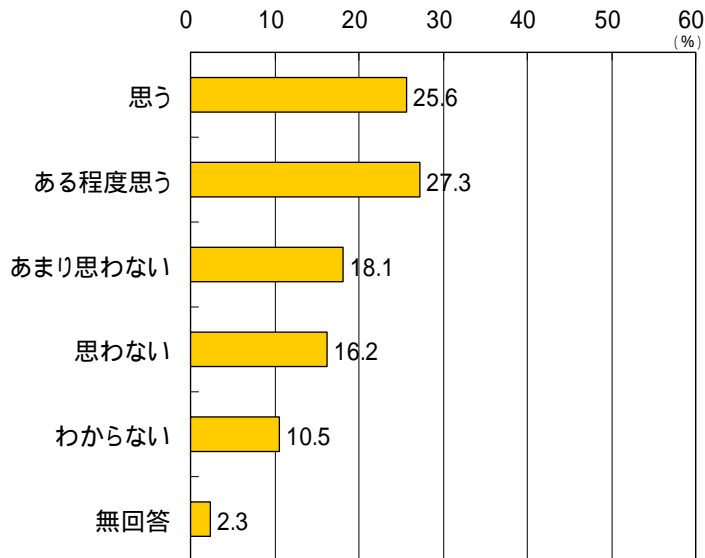
資料：民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年(財)日本賃貸住宅管理協会]

10. 原状回復等に関するアンケート調査結果

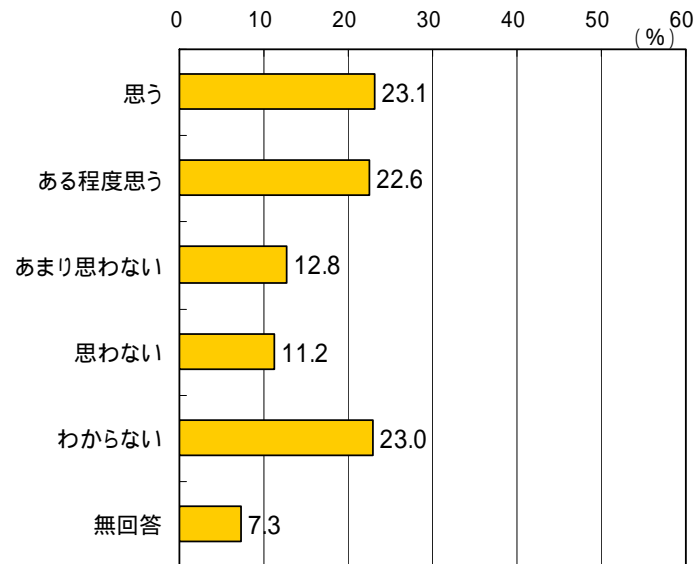
原状回復に関する保証制度()の必要性

設問においては、「借主が保証会社に保証料を払い、原状回復に必要な費用をその会社が負担する制度」

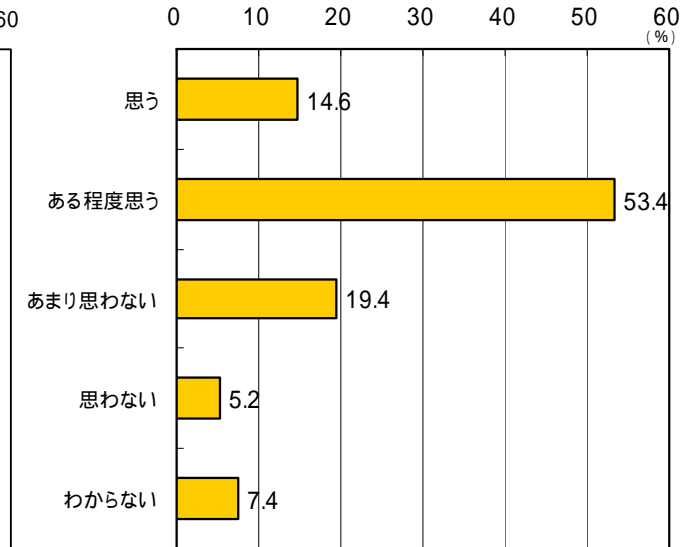
不動産業者



家主



入居者

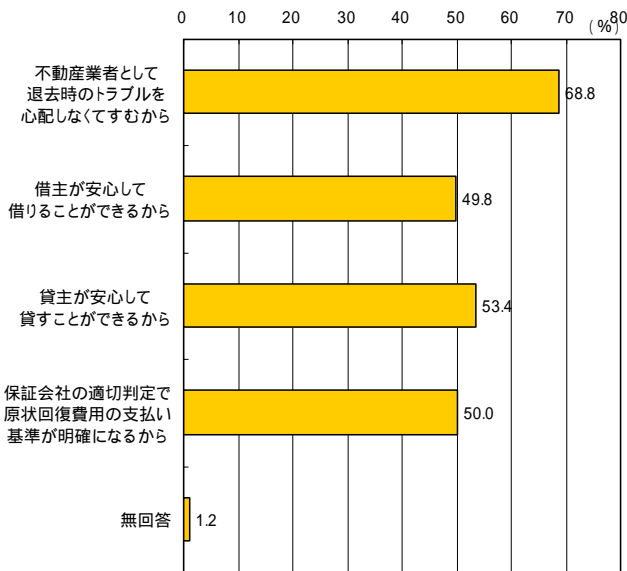


資料: 民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年(財)日本賃貸住宅管理協会]

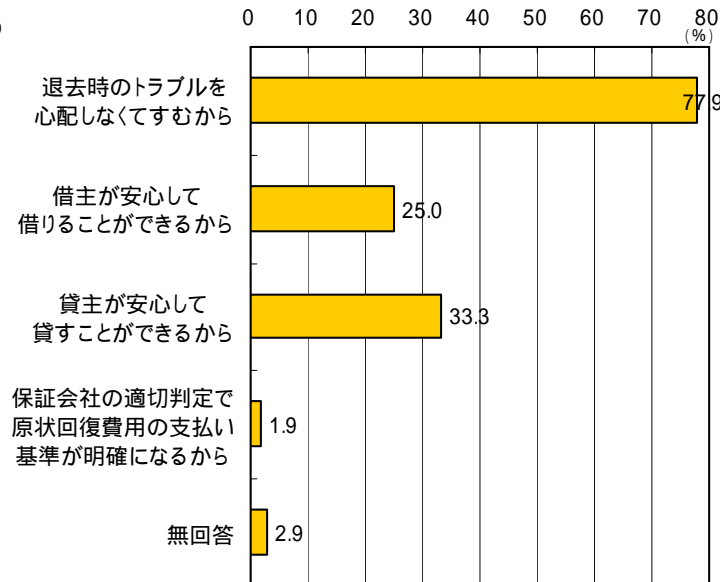
10. 原状回復等に関するアンケート調査結果

保証制度が必要だと思う理由

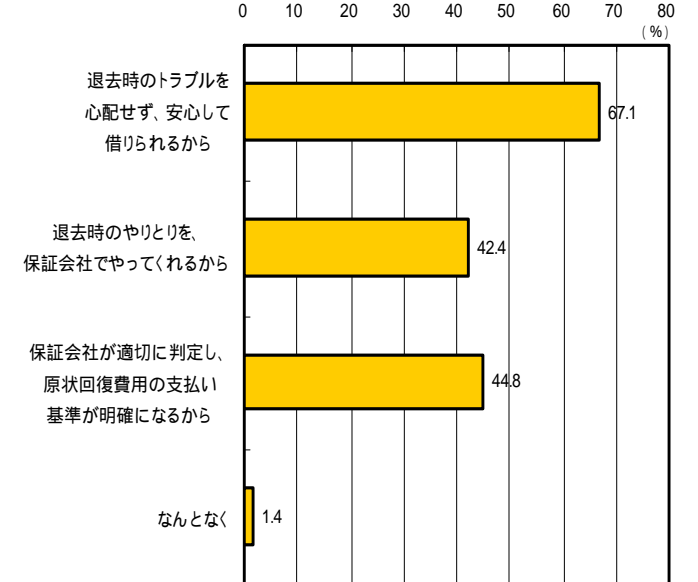
不動産業者



家主



入居者



資料: 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]

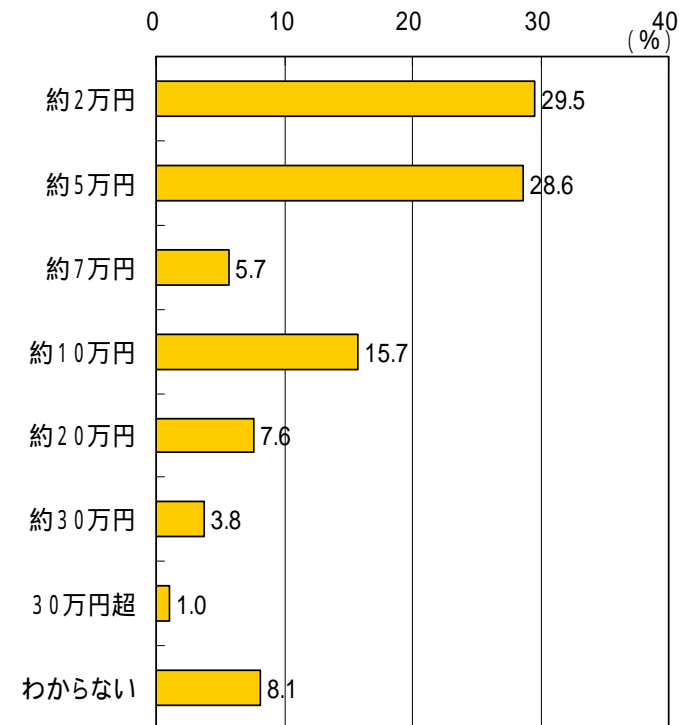
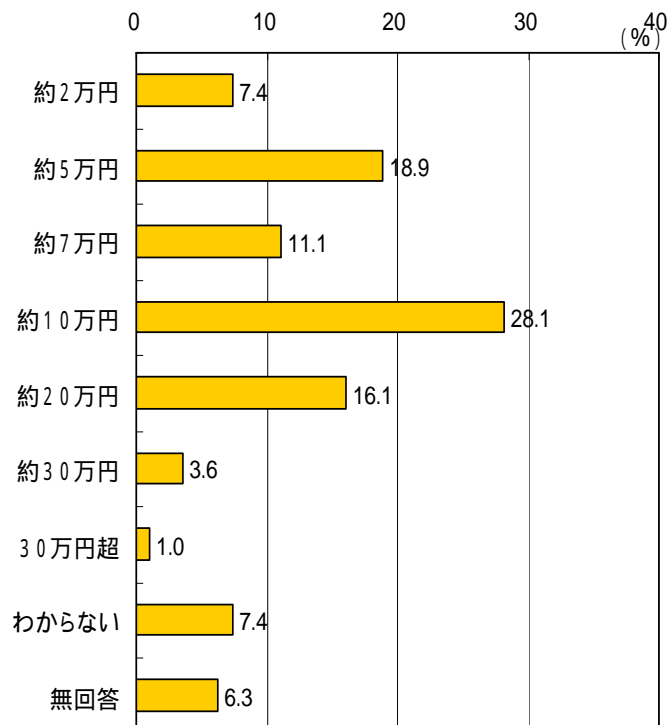
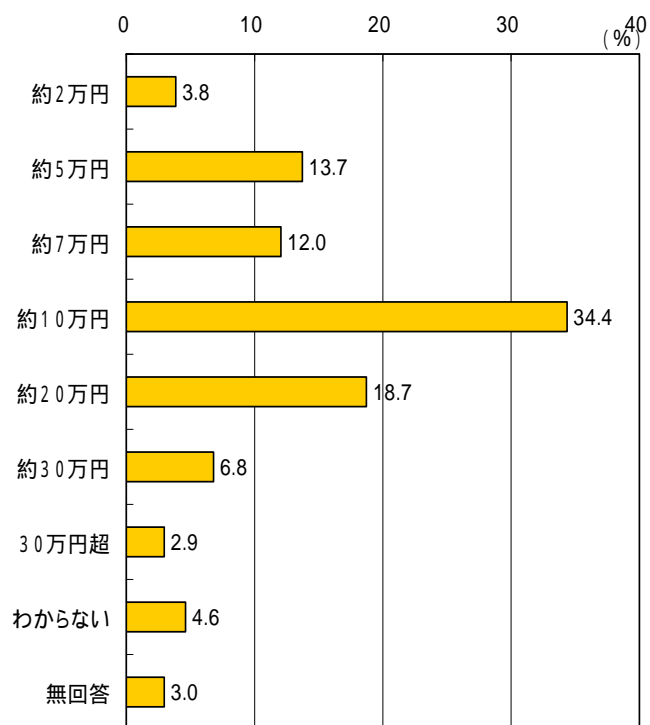
10. 原状回復等に関するアンケート調査結果

保証で支払われる受当額

不動産業者

家主

入居者



資料: 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]

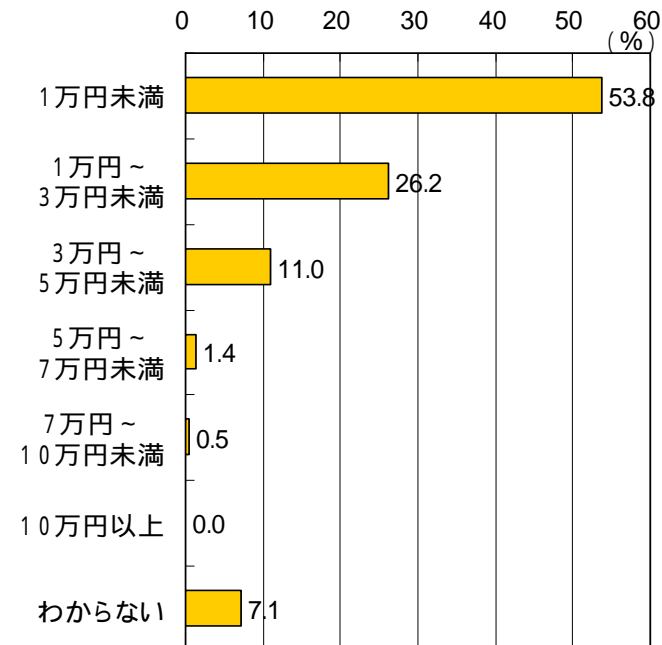
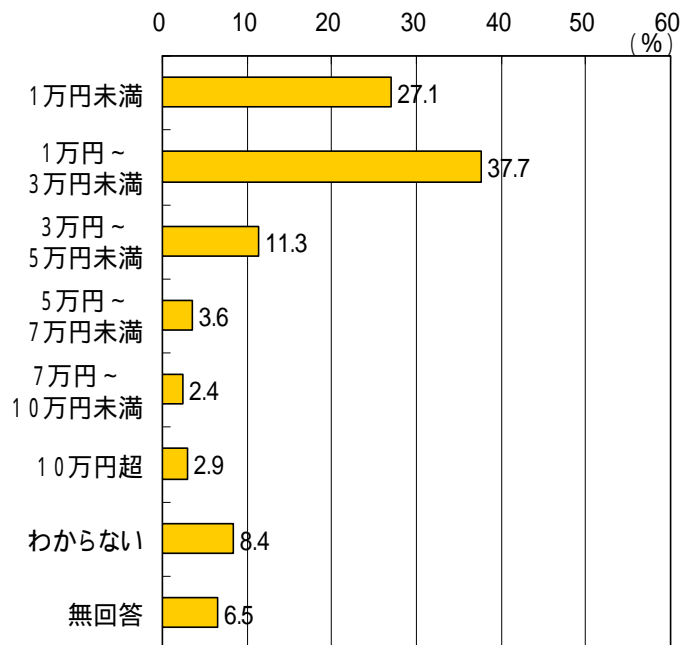
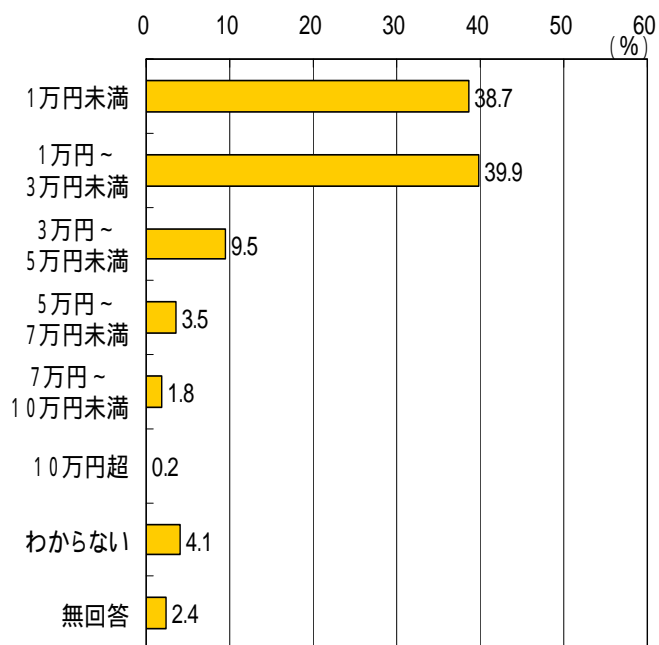
10. 原状回復等に関するアンケート調査結果

借主が払う保証料の妥当額

不動産業者

家主

入居者

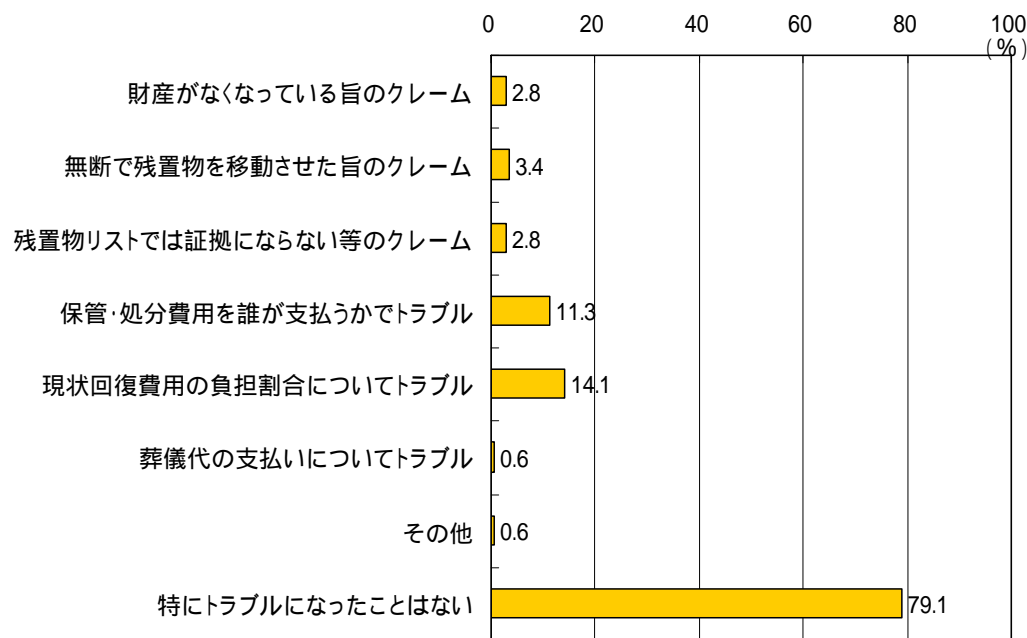


資料：民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年(財)日本賃貸住宅管理協会]

- 訴訟、少額訴訟(民事訴訟法)
- 民事調停(民事調停法)
- 仲裁手続(仲裁法)
- 法テラス(日本司法支援センター)
- 各弁護士会の法律相談センター・紛争解決センター等
- 各司法書士会の総合相談センター等
- 認証紛争解決事業者(裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律)
- 適格消費者団体(消費者契約法)
- (独)国民生活センター(独立行政法人国民生活センター法)
- 各地方公共団体の消費生活センター
- 各地方公共団体の住宅主管部局・宅地建物取引業主管部局
- 関係団体の相談窓口
- ・(財)日本賃貸住宅管理協会
- ・(財)不動産適正取引推進機構
- ・(社)全国賃貸住宅経営協会
- ・(社)全国宅地建物取引業協会連合会
- ・(社)(各都道府県)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

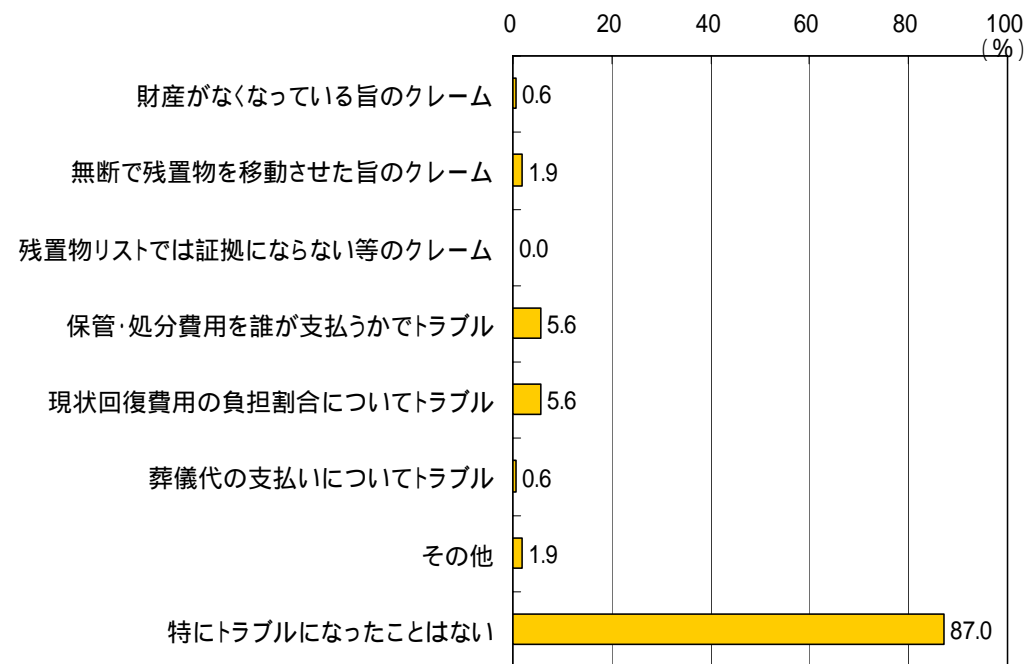
入居者の死亡・行方不明時の残置物の処理について法定相続人との間で生じたトラブル

不動産業者



資料：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 回答件数204件 回収率 21.8%

家主



資料：民間賃貸住宅に係る実態調査（家主）
 [平成19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
 （（財）日本賃貸住宅管理協会の会員等）
 配布件数：500件 回収件数183件 回収率 36.8%

1.3. 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

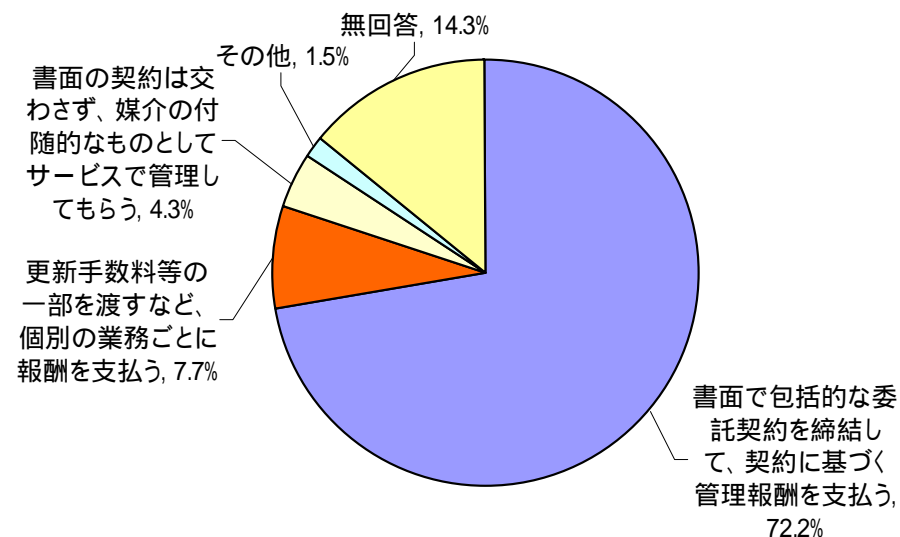
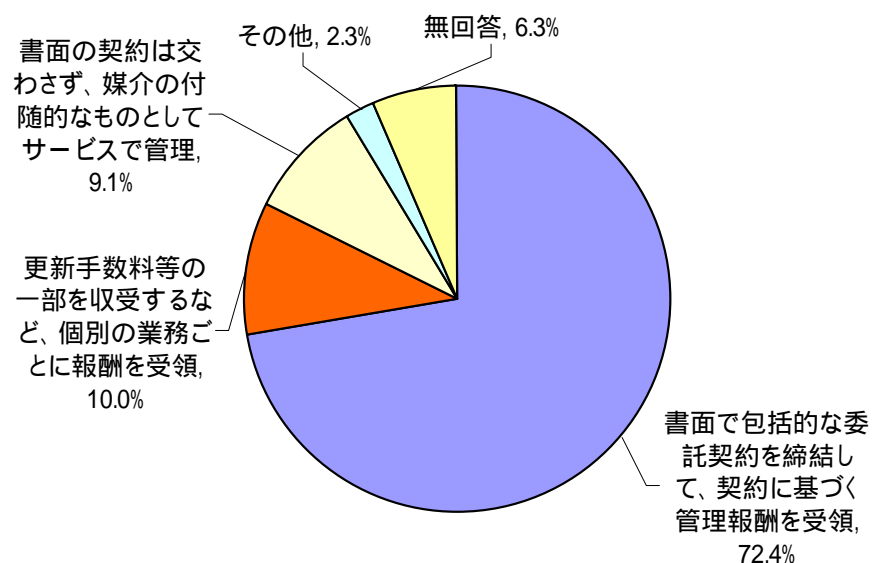
		北海道	東北	関東	信越	北陸	東海	近畿	中国	四国	九州	沖縄	合計
契約数		2,277	9,428	55,599	3,726	2,576	4,407	14,011	6,088	11,611	9,102	2,712	121,537
敷金	あり(戸)	1,852	7,447	44,469	3,354	1,450	3,491	10,140	5,638	3,513	6,763	2,242	90,359
	割合(%)	81.3	79.0	80.0	90.0	56.3	79.2	72.4	92.6	30.3	74.3	82.7	74.3
	平均(月)	1.4	1.6	1.6	1.0	2.3	2.8	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

資料: 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%

1.4. 賃貸住宅の管理に関する契約締結方法

【不動産業者】

【家主】

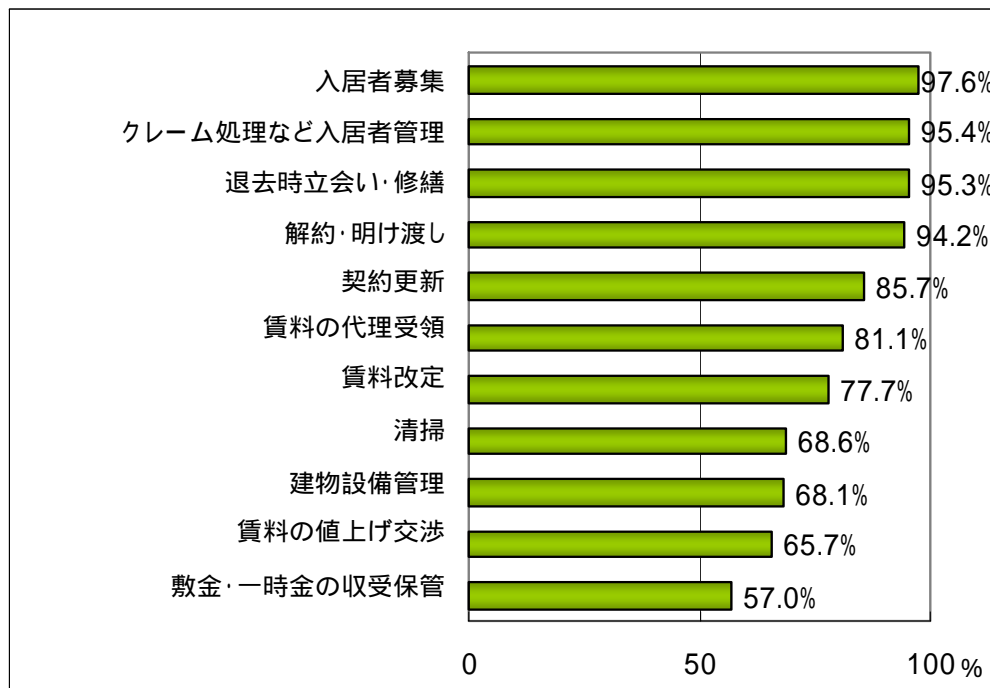


賃貸住宅の管理に関する貸主との契約は、「書面で包括的な委託契約を締結して、契約に基づく管理報酬を受領」が72.4%と圧倒的。これに対し「書面での契約は交わさず、媒介の付随的なものとしてサービスで管理」は9.1%となっている。

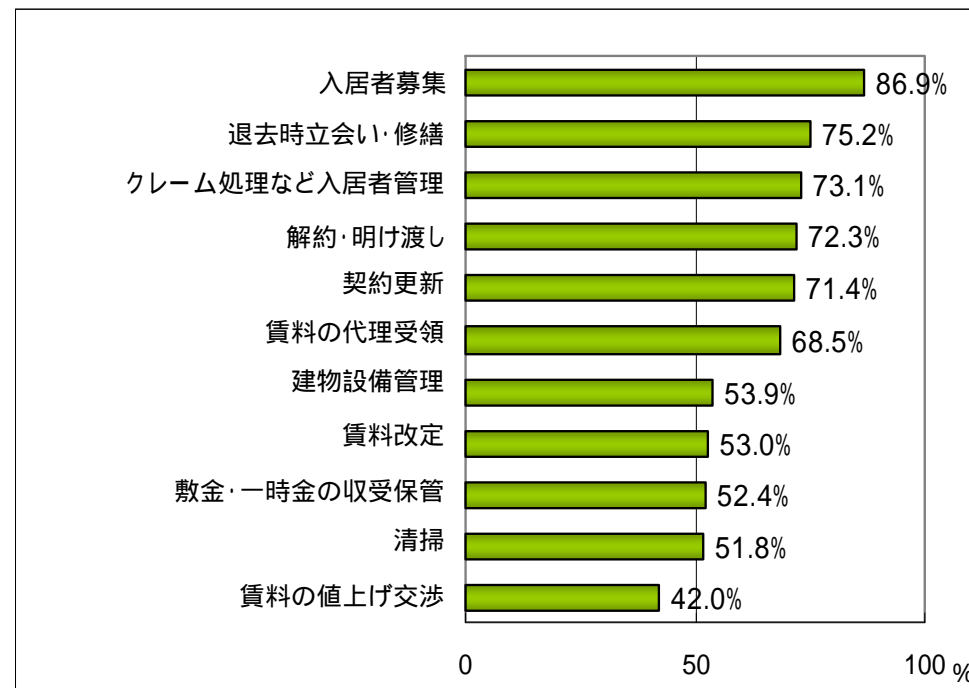
管理会社との契約は「書面で包括的な委託契約(借上げを含む)を締結して、契約に基づく管理報酬を支払う」との内容が72.2%と断然多い。これに対し「書面での契約は交わさず、媒介の付随的なものとしてサービスで管理してもらう」は4.3%となっている。

資料：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。

資料：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]

1.6 . 定期借家の活用状況

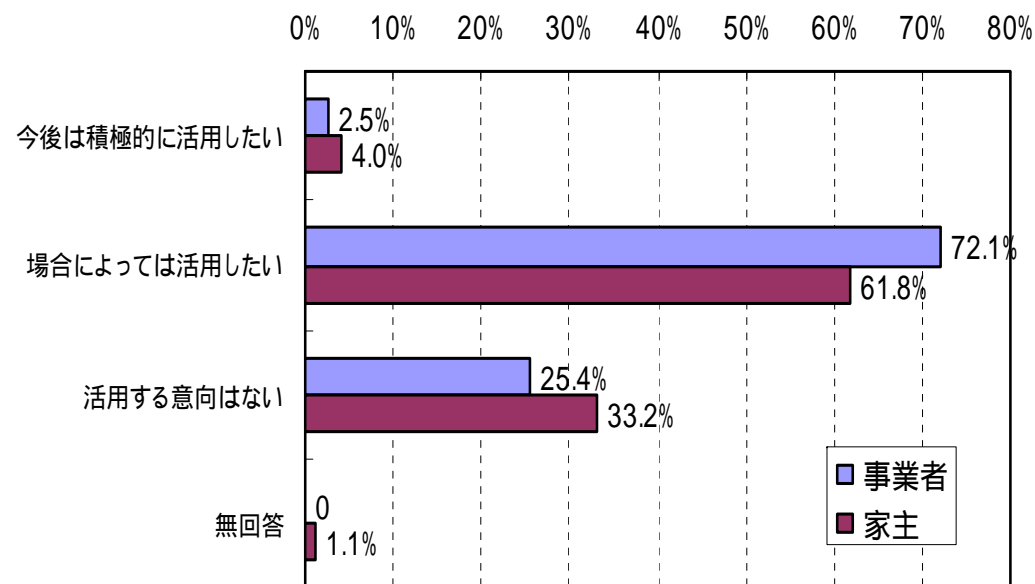
定期借家制度では、契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了するため、契約期間・収益見通しが明確になり、経済合理性に則った賃貸住宅経営が可能となり、また、定期借家制度が普及することにより、持家の賃貸化も含めてファミリー向けなどの多様な賃貸住宅の供給が促進され、ライフステージ・ライフスタイルに応じた多様な選択肢が提供されるなどの効果が期待される。

【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】

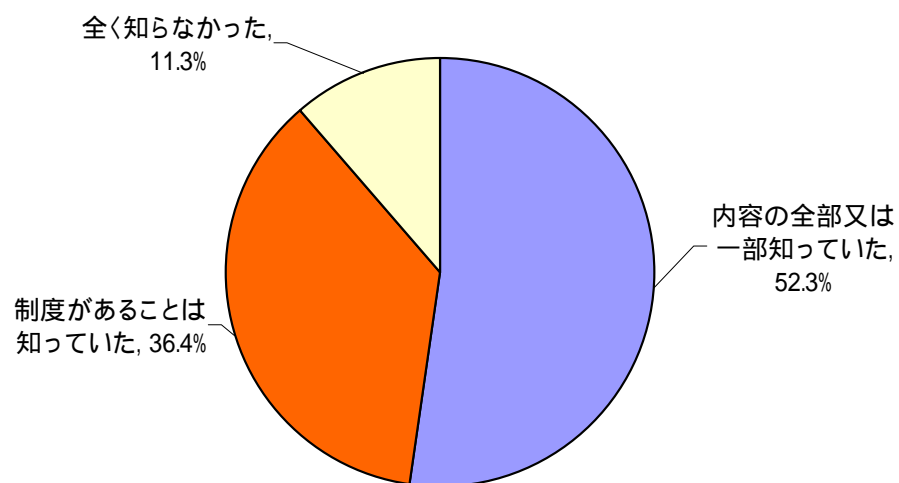
定期借家契約の実績がない事業者(44.9%)及び家主(74.5%)に、今後の活用意向について更に質問した。



資料: 定期借家制度実態調査(平成19年)[国土交通省]

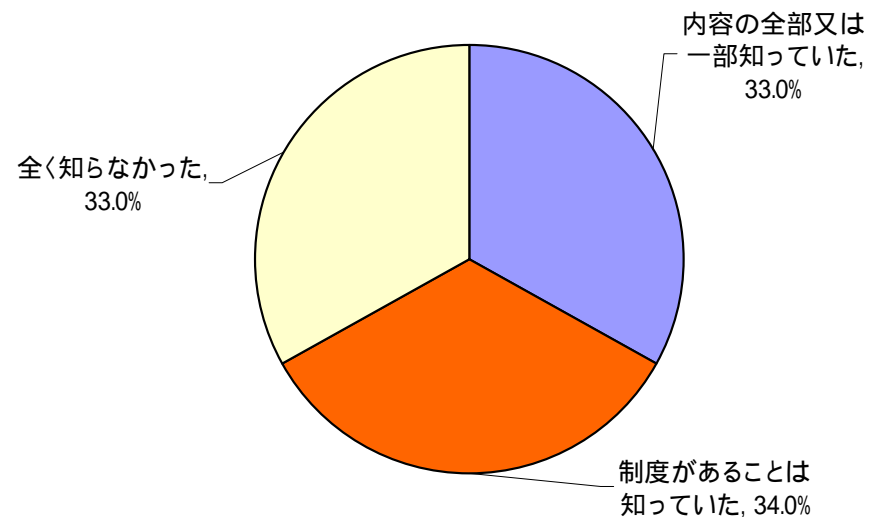
17. 定期借家制度の認知状況

【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】

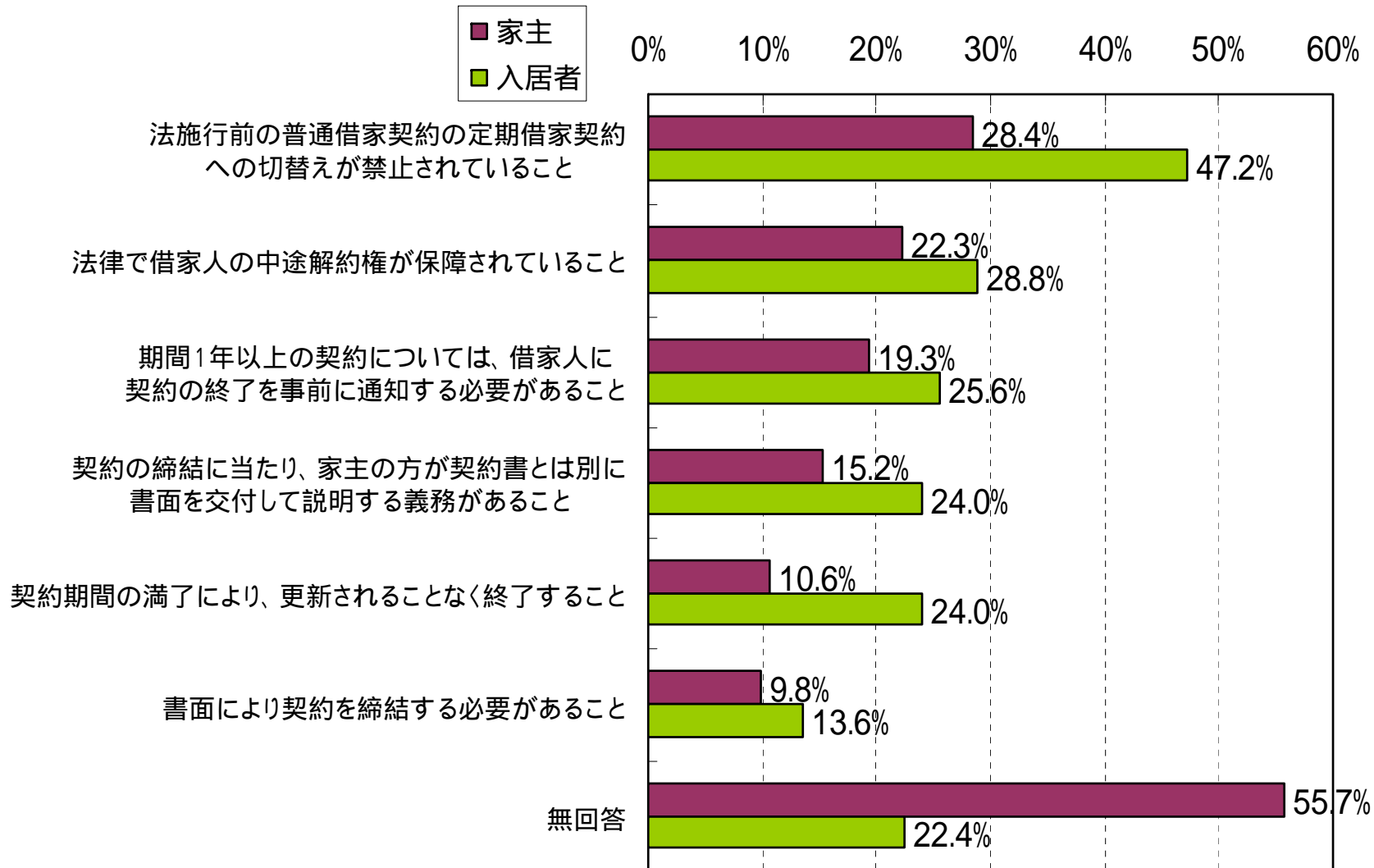


入居者における定期借家制度の認知状況は、「内容の全部又は一部知っていた」のは33.0%。一方、「全く知らなかった」のも33.0%となっている。

資料：定期借家制度実態調査[平成19年 国土交通省]

1.7. 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

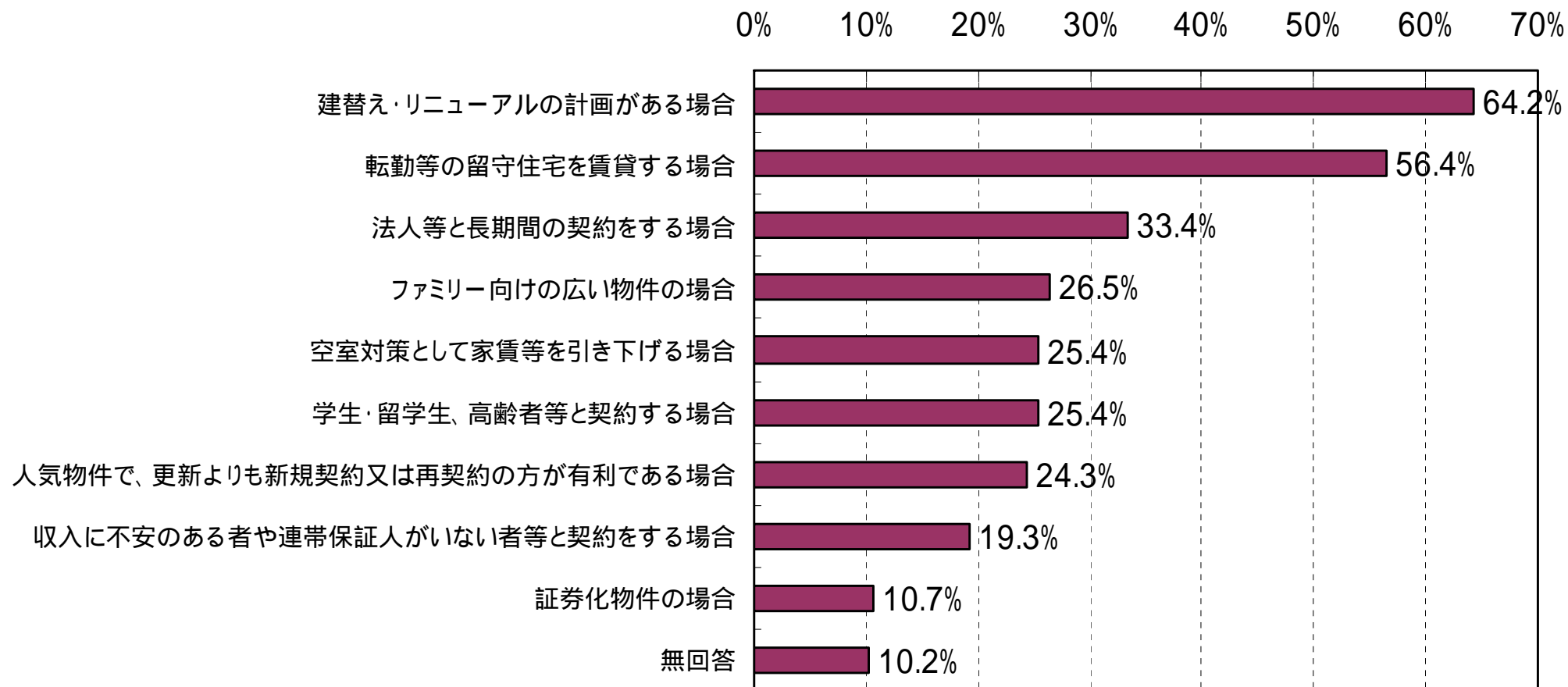


資料: 定期借家制度実態調査 [平成19年 国土交通省]

17. 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

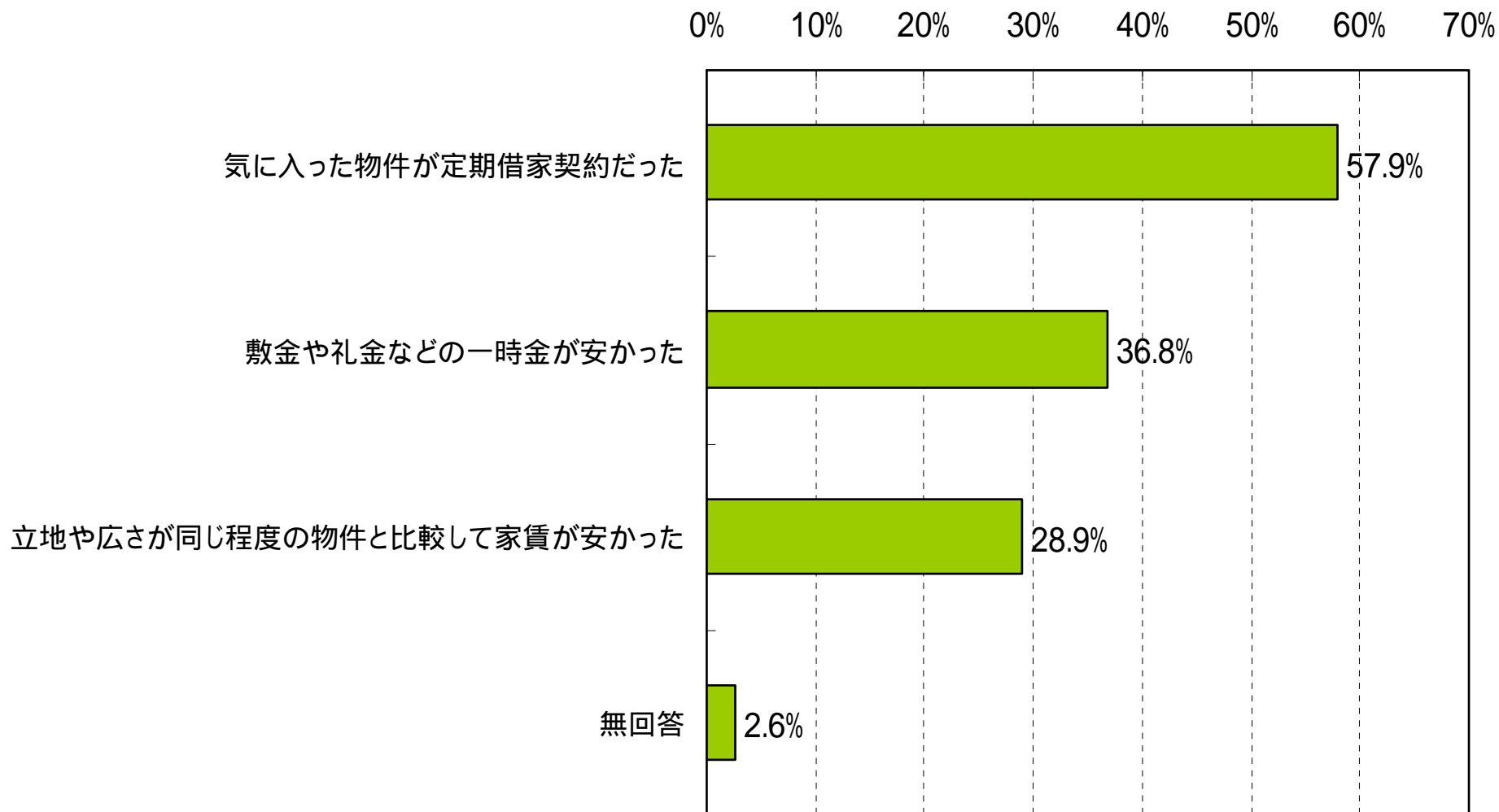
【家主】



17. 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】



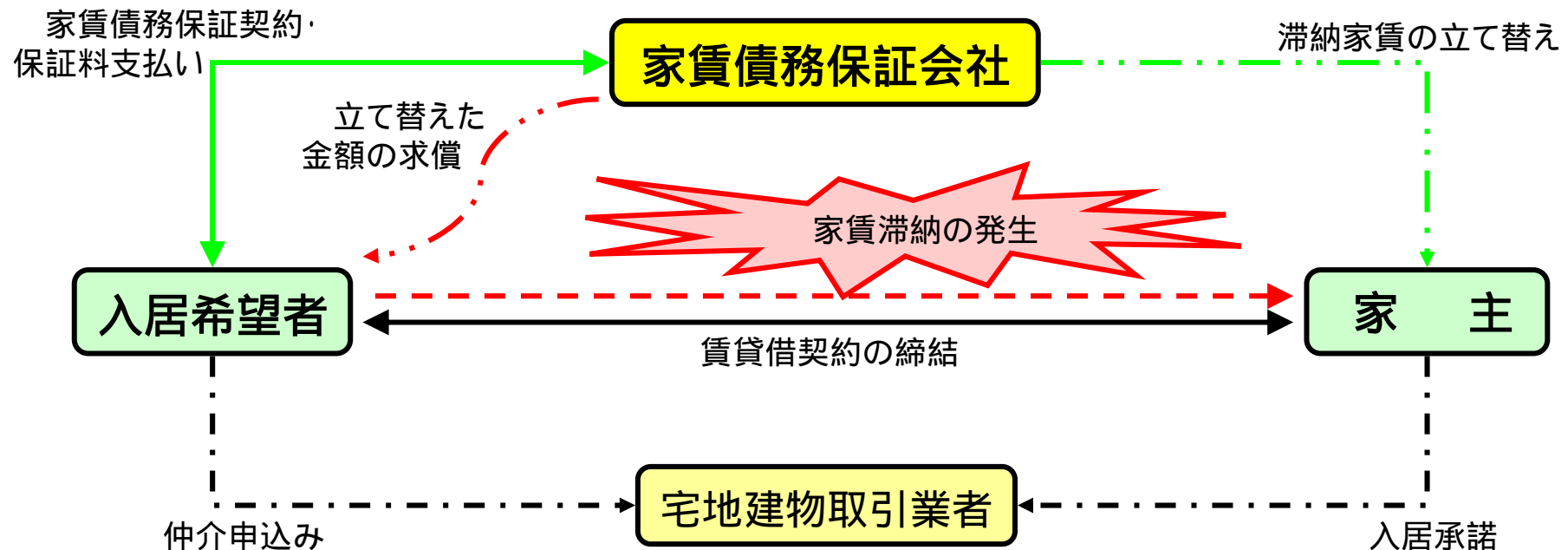
・滞納・明け渡しを巡る紛争について

1. 家賃債務保証の概要等

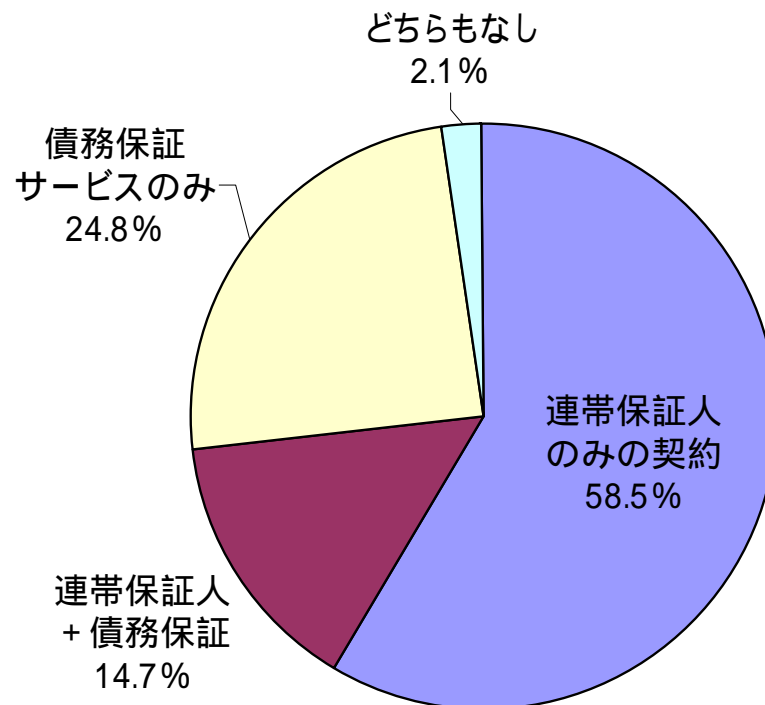
アパート、マンションなどの賃貸借契約を結ぶ際、一般に、入居者の債務を担保するため、連帯保証人を立てるよう求められる。しかしながら、家族関係の希薄化、自立(個人)志向の高まり等により保証人を頼みづらい、あるいは頼みたくない、という入居希望者がいる。

このため、従来からの市場慣行である連帯保証人制度に替わるものとして、入居者の家賃債務を一時的に肩代わりすることなどを「家賃債務保証サービス」として提供する家賃債務保証会社の活用が図られるようになってきている。

入居者が一定の保証料を家賃債務保証会社に支払うことにより、入居者が万一家賃を滞納した場合、家賃債務保証会社が入居者に代わって一時的に家賃を立て替えて家主に支払う。なお、入居者は、後日、家賃債務保証会社から立て替えた金額を求償される。



連帯保証人の確保と家賃債務保証サービスとの関係



[不動産業者171社の契約件数 106,669件に対する割合]

連帯保証人の確保が必要だった契約(「連帯保証人のみの契約」+「連帯保証人 + 債務保証」)は73.2%。債務保証サービスを利用して連帯保証人無しで締結した契約は24.8%。

資料: 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%

家賃債務保証の意義

賃貸人の信用リスクを補完することによる住居の確保

旧来の親族等による信用補完(連帯保証人)が、高齢化・少子化等の社会環境の変化により難しくなっている現状があり、賃貸人は信用リスクを感じることから、部屋を貸すことに対して慎重になる傾向が見られる。このような状況に対して、保証会社が信用補完(連帯保証)することにより、賃貸人が信用リスクを感じることによる「貸し渋り」を防止し、今までは部屋を借りられなかった、借りにくかった方々が部屋を借りられるという点に意義がある。

また、旧来の親族等の自然人による連帯保証では、連帯保証人の死亡等による連帯保証機能の喪失等の問題が存在するが、機関保証である保証会社による連帯保証ではそのような問題がない(ただし、保証会社の破綻のリスクは存在)。

滞納した賃借人へのコンサルティング、カウンセリング

一部の家賃保証会社においては、滞納が発生した場合に、親族等への相談、公的機関への相談、就労や転居のアドバイスなど、滞納者に対して広範囲のコンサルティング、カウンセリングを行っている例がある。

家賃債務保証会社に対する実態調査(国土交通省)

家賃債務保証業務の実態を把握し、家賃債務保証業務の適正化に向けた今後の検討の参考に資するよう、以下の要領でアンケート調査を行った。

1 調査概要

(1) 第1回目調査((財)日本賃貸住宅管理協会・賃貸保証制度協議会会員企業)

調査期間:平成20年12月～平成21年1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会員企業のうち、家賃債務保証業務を行う会員企業

調査方法:郵送等によるアンケート票の配布、回収。(会社概要等のパンフレット、家賃債務保証委託契約書様式の回収を含む。)

アンケートの回収状況:配布件数29社 回収件数26社 回収率89.7%

(回収件数には、調査項目の一部のみ回答のあった件数を含む。また、保証委託契約書の提出があった件数は19社)

(2) 第2回目調査(上記協議会に属していない企業)

調査期間:平成21年3月

調査対象:平成20年12月から1月にかけて(社)全国宅地建物取引業協会連合会等の団体からの報告で把握した63社のうち、家賃債務保証業務を営んでいることを確認できた42社()に調査

調査方法:郵送等によるアンケート票の配布、回収。(会社概要等のパンフレット、家賃債務保証委託契約書様式の回収を含む。)

アンケートの回収状況:配布件数41社 回収件数21社 回収率51.2%

(回収件数には、調査項目の一部のみ回答のあった件数を含む。また、保証委託契約書の提出があった件数は18社)

()1社は調査にご協力頂けなかった

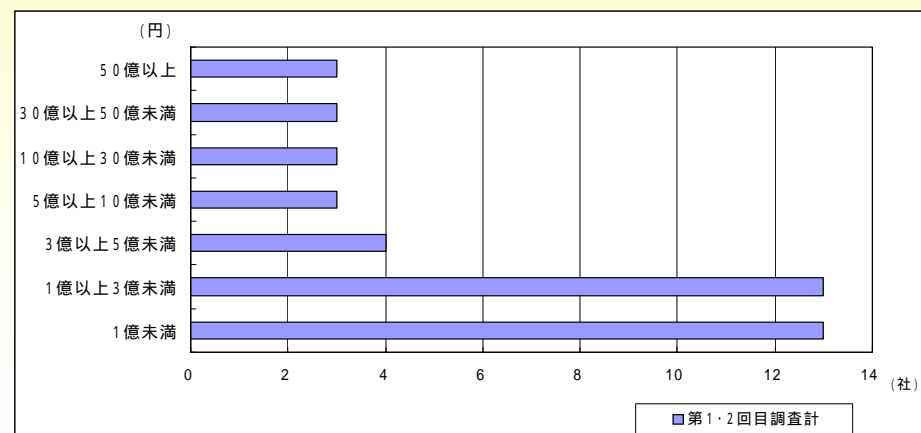
2. 家賃債務保証業務に関する調査概要

2. 調査結果概要

(1) 家賃債務保証業務直近年度売上高

(千円)

	第1回目調査(23社) (賃貸保証制度協議会 会員企業)	第2回目調査(19社) (賃貸保証制度協議 会会員企業以外)	全体(42社)
平均	762,536	14,934,555	7,848,545
最大	3,465,000	156,390,000	156,390,000
最小	24,750	550	550



(2) 家賃債務保証業務従事者数

第1回目(賃貸保証制度協議会会員企業)

(人)

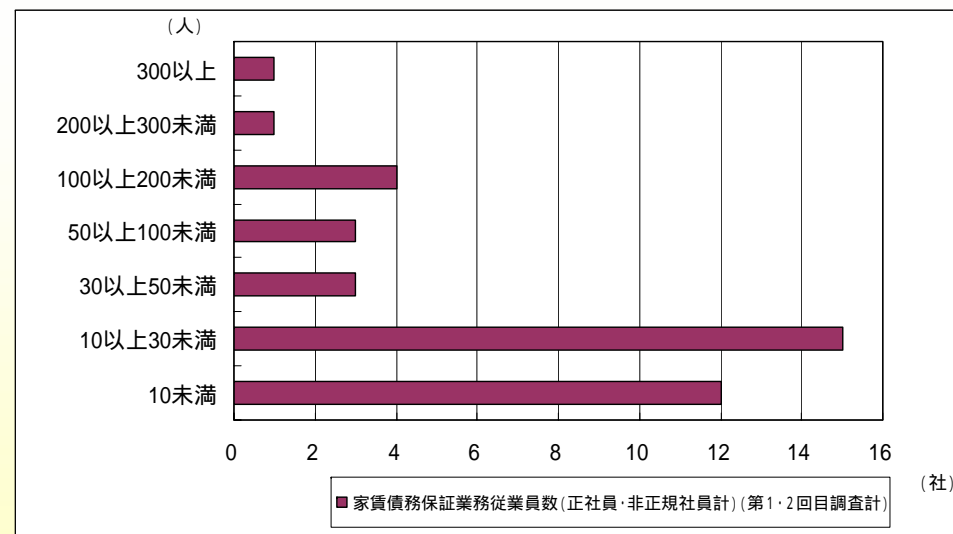
	平均(23社)	最大	最小
家賃債務保証業務従業員数	58	304	4
正社員	48	275	3
非正社員	10	29	1

第2回目(賃貸保証制度協議会会員企業以外)

	平均(19社)	最大	最小
家賃債務保証業務従業員数	31	240	1
正社員	24	240	0
非正社員	7	0	1

全体

	平均(42社)	最大	最小
家賃債務保証業務従業員数	44.5	304	1
正社員	36.1	275	0
非正社員	8.4	29	1



2. 家賃債務保証業務に関する調査概要

(3) 家賃債務保証契約の締結件数

第1回目(賃貸保証制度協議会会員企業) (件)

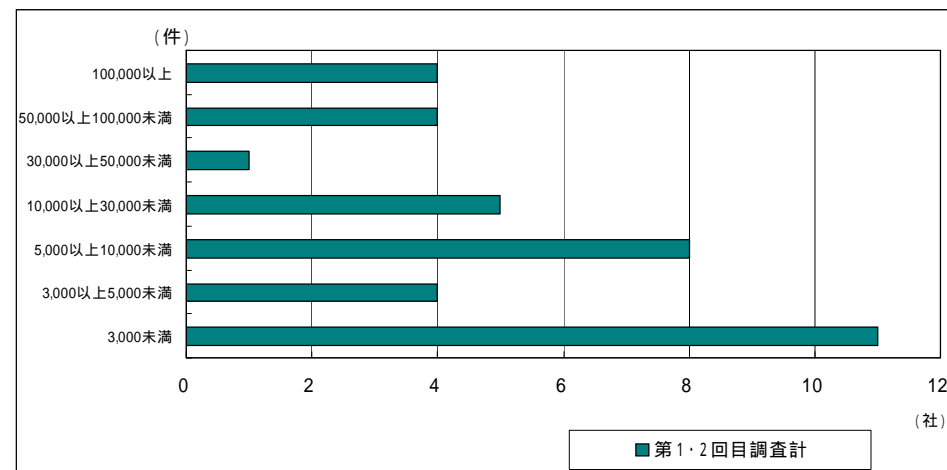
平均(19社)	30,327
最大	146,000
最小	726

第2回目(賃貸保証制度協議会会員企業以外)

平均(18社)	96,702
最大	1,467,382
最小	20

全体

平均(37社)	63,515
最大	1,467,382
最小	20



(4) 家賃債務保証業務以外の業務内容の実施状況

第1回目(賃貸保証制度協議会会員企業)

	実施社数	総数
家賃債務保証業務専業	14	26
家賃債務保証業務以外を兼業	12	26
兼業業務の例	緊急通報サービス、携帯電話販売、ソフトウェア開発、リフォーム事業、保険代理店、金融・融資業務、家具レンタル業、カード発行業務、ビル管理業ほか	

第2回目(賃貸保証制度協議会会員企業以外)

	実施社数	総数
家賃債務保証業務専業	12	21
家賃債務保証業務以外を兼業	9	21
兼業業務の例	環境商材の販売、不動産賃貸業、保険業、クレジットカード業、融資業、建設業の保証、ブロードバンドの取次ぎほか	

(5) 地域毎の事業者数 各事業者の本社所在地により分類。

地域別	事業者数	賃貸保証制度協議会会員企業	賃貸保証制度協議会会員企業以外
北海道	0	0	0
東北	1	1	0
関東	48	20	28
北陸	0	0	0
中部	1	1	0
近畿	11	4	7
中国	1	0	1
四国	0	0	0
九州・沖縄	9	3	6
不明	0	0	0
計	71	29	42

() 第1回目調査及び第2回目調査の合計数

2. 家賃債務保証業務に関する調査概要

国内の主要な家賃債務保証会社29社の実態調査データ(帝国データバンク)

調査対象:企業概要ファイル「COSMOS2(124万社収録)」の中から、2008年の収入高、当期利益、所在地、設立年月日、資本金が判明している29社

1. 家賃債務保証会社29社の収入高

単位:百万円

	2006年収入	2006年利益	2007年収入	2007年利益	2008年収入	2008年利益
29社合計	10,109	411	15,231	1,045	21,630	1,259
対前年比	-	-	50.7%	154.3%	42.0%	20.5%

2. 家賃債務保証会社29社の平均業歴

平均業歴は、8年11ヶ月となっている。

3. 家賃債務保証会社29社の資本金

上位5社の資本金と6位以降の分布 単位:千円

順位	社名	資本金
1	A社	795,000
2	B社	446,000
3	C社	401,800
4	D社	391,280
5	E社	332,200
6~11	-	1億円以上
12~20	-	5000万以上~1億円以上
21~29	-	1000万以上~5000万円未満

資料:帝国データバンク

「家賃債務保証会社29社実態調査」(2009年4月)

3. トラブルの現状

賃貸住宅における家賃支払いの遅延等に伴う家賃回収方法を巡る相談受付実績調べ (平成20年12月)

相談件数は、平成19年度から多くなっている。相談内容別の件数は、多い順に、執拗な督促、無断で鍵を交換、高額な違約金の請求、無断で借家内に侵入、無断で所有財産を処分、強制的に退去、となっている。

- ・調査対象機関
(行政機関)
国土交通省地方整備局宅地建物取引業所管部局
都道府県・宅地建物取引業所管部局(消費者相談窓口)
- (関係法人)
(財)不動産適正取引推進機構
(財)日本賃貸住宅管理協会
(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

本件確認の対象事例は、基本的に宅地建物取引業法の規制対象外における行為態様と認められることから、各地方整備局等及び都道府県の宅建業担当部局においては対応困難な事例であり、対応記録等として残されていないため、本調査に含まれていない事案も存在しているものと思われる。

一部の都道府県において、消費者相談窓口における相談実績を確認、報告いただいた件数も含めているが、全都道府県の消費者相談窓口の状況を把握したものとはなっていない。

凡例

- ゼロゼロ物件
- ゼロゼロ物件ではない
- ゼロゼロ物件であるかは不明

回答機関:全体(関係法人+地方整備局+都道府県宅建業部局(消費者部局))

(単位:件)

相談内容	平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度		計	
	件数	ゼロゼロ物件	件数	ゼロゼロ物件	件数	ゼロゼロ物件	件数	ゼロゼロ物件	件数	ゼロゼロ物件
a 家賃支払いが滞った際に、無断で借家内に侵入された	2	2	2	2	5	1	10	2	19	2
		2		2		4		7		15
b 家賃支払いが滞った際に、無断で鍵を交換された	2	2	8	3	13	2	15	1	38	1
				5		11		12		28
c 家賃支払いが滞った際に、無断で所有財産を処分された	3	1	1		5		4		13	1
		2		1		5		4		12
d 家賃支払いが滞った際に、強制的に退去させられた	1		1		2		4	1	8	1
		1		1		2		3		7
e 家賃支払いが滞った際に、執拗な督促がなされた	20		16		38	2	27	1	101	1
		20		16		36		25		97
f 家賃支払いが滞った際に、高額な違約金の請求をされた	4		3		8	2	10		25	2
		4		3		6		10		23
合計件数(延べ件数)	42	3	53	3	82	7	78	4	255	4
		29		28		64		61		182
合計件数(実件数)		29		29		68		64		190

3.トラブルの現状

1. 家賃債務保証をめぐる消費者トラブルに関わる相談件数

(件)

	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	合計
全 国 計	44	60	89	172	495	860
地域別()						
北海道・東北北部	2	1	3	5	41	52
東 北 南 部	1	0	0	1	6	8
北 関 東	1	1	4	4	7	17
南 関 東	29	47	59	88	290	513
甲 信 越	0	0	1	2	4	7
北 陸	0	0	1	3	7	11
東 海	0	0	1	7	20	28
近 畿	2	2	10	27	45	86
山 陰	0	0	0	2	1	3
山 陽	0	1	0	5	19	25
四 国	0	0	1	2	4	7
九 州 北 部	2	1	3	25	41	72
九州南部・沖縄	7	7	6	1	10	31

()地域別

- ・ 北海道・東北北部(北海道・青森・岩手・秋田) ・ 東北南部(宮城・山形・福島) ・ 北関東(茨城・栃木・群馬) ・ 南関東(埼玉・千葉・東京・神奈川)
- ・ 甲信越(新潟・山梨・長野) ・ 北陸(富山・石川・福井) ・ 東海(岐阜・静岡・愛知・三重) ・ 近畿(滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良・和歌山)
- ・ 山陽(岡山・広島・山口) ・ 山陰(鳥取・島根) ・ 四国(徳島・香川・愛媛・高知) ・ 九州北部(福岡・佐賀・長崎・熊本・大分)
- ・ 九州南部・沖縄(宮崎・鹿児島・沖縄)

2. 平成20年度の月別相談件数

(件)

	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	合 計
全 国 計	22	15	22	28	21	49	76	48	36	45	56	77	495

東京都公表資料(平成21年2月16日付、家賃保証をめぐる消費者トラブルの防止について)に基づいて、全国の消費生活センター等に寄せられた相談件数を集計
 平成20年度の相談件数は平成21年7月23日現在の速報値
 全てが家賃債務保証会社の悪質な行為に関する相談ではない

資料:(独)国民生活センター

4. 滞納・明け渡しを巡る最近の提訴例等

「追い出し屋」被害で男性ら4人が提訴 大阪簡裁 【MSN産経ニュース 平成20年12月5日】

家賃滞納を理由に退去を迫る「追い出し屋」による被害をめぐり、大阪府内の派遣社員の男性(22)ら男女4人が5日、家賃の連帯保証を請け負う保証会社や不動産会社などを相手取り、1人あたり110万～140万円の損害賠償を求める訴えを大阪簡裁に起こした。

原告代理人の弁護士によると、敷金・礼金なしで賃貸住宅に入居できることで若者や低所得者層に人気のある「ゼロゼロ物件」を中心に被害が多発しているという。

訴状によると、男性は今年4月、大阪府枚方市内のアパートを月2万6000円で賃貸契約。9～11月の家賃を滞納したところ、保証会社社員が男性に退去を命じ、ドアにダイヤル式の別のカギをかけた。男性が消費者センターに通報すると、2日後にカギははずされていたという。

原告側の代理人弁護士は「家賃滞納があったとしても入居者に無断でカギをかけるのは、居住権を侵害する違法行為」と主張している。

ゼロゼロ物件で告訴 都内の男性 【東京新聞 平成21年3月10日】

敷金、礼金ゼロを掲げた賃貸住宅「ゼロゼロ物件」を扱う業者から家賃滞納を理由に、無断で鍵を換えられたり、荷物を撤去されたりしたとして、東京都内の男性(三五)が九日、新宿区の不動産会社「スマイルサービス」の当時の代表取締役らについて、刑法の不動産侵奪容疑などで東京地検特捜部に告訴状を提出した。

被害対策弁護団(団長・宇都宮健児弁護士)によると、ゼロゼロ物件業者に対する刑事告訴は全国で初めてという。

告訴状によると、男性は同社の賃貸物件に入居していた昨年一～六月、家賃の振り込みが遅れたため、同社従業員に自室玄関の鍵を無断で三回交換されたほか、室内に無断で入られて生活道具などを撤去、処分された。

追い出し屋被害全国一斉提訴へ 借り主12人 【朝日新聞(夕刊) 平成21年4月11日】

家賃滞納を理由に強引に退去を迫られ、居住権を侵害されたとして、5都府県の借り主12人が家賃保証会社などに慰謝料など1人あたり約100万～300万円の損害賠償を求める訴訟を東京地裁や大阪簡裁など6地・簡裁に来週中に起こす方針を決めた。原告は非正規労働者らで、大量失職者が出た年度末に被害が集中していた。「追い出し屋」被害をめぐる全国一斉提訴は初めて。

訴えるのは東京、大阪、兵庫、奈良、宮崎の20～60代の男女12人。元派遣社員や日雇い労働者、パート、アルバイトらで、大半が年収200万円以下の低所得者。自宅を閉め出された後、ネットカフェのほか、車や公衆トイレなどで路上生活を強いられた原告もいる。

滞納理由は派遣切りやリストラ、仕事の激減による収入減と、病気の治療代や消費者金融への返済などによる支出増など。原告12人のうち7人は1月以降、被害に遭った。

被告は不動産会社、不動産管理会社、家賃保証・回収会社など約15社と家主ら。訴えによると、原告らは滞納後、深夜・未明の取り立て、不在時の無断侵入、鍵交換、家財撤去などで退去を強いられたとしている。

追い出し屋被害をめぐっては昨年12月以降、関西在住の借り主5人が家賃保証会社などを相手に損害賠償を求める訴訟を起こしている。

4. 滞納・明け渡しを巡る最近の提訴例等

「賃貸追い出しは違法」 短期滞納大学生ら 管理会社など提訴 東京地裁 【毎日新聞(夕刊) 平成21年4月15日】

短期間の家賃滞納を理由にアパートから追い出したのは違法だとして、東京都内の男子大学生(25)と60代の営業職の男性が15日、不動産管理会社など4社を相手取り、1人あたり200万円の慰謝料などを求めて東京地裁に提訴した。不況で家賃支払いが遅れ、退去させられるケースが増えているといい、大阪など3府県でも近く元派遣社員らが同種の訴訟を起こす予定。原告側弁護士は「『追い出し屋』への法規制を促したい」としている。

訴状などによると、大学生は05年に杉並区のアパートに入居。生活苦のため、今年1月末に2月分の家賃7万7000円の支払いが遅れた。管理会社は2月中旬、ドアを開けられないようにする器具を設置。大学生は滞納分を払って3月下旬に部屋に戻ったが、撤去されたパソコンなどは返還されていない。

60代の男性は昭島市のアパートに住んでいたが、昨年12月分の家賃を滞納したところ、鍵を交換され、荷物も撤去された。現在は別のアパートで暮らしている。15日、記者会見した男性は「会社の対応は納得できない。他にも同じ立場の人がいると思う」と話した。

原告側は管理会社の「追い出し」行為により、原告の居住権が侵害されたとしている。不動産管理会社側は「訴状を見て対応を検討したい」などとしてる。【工藤哲】

「追い出し屋」を一斉提訴 大阪など3府県の6人 【asahi.com 平成21年4月16日】

家賃滞納を理由に強引に退去を迫られ、居住権を侵害されたとして、大阪など3府県の借り主が16日、家賃保証会社などに1人あたり110万～140万円の損害賠償を求め、大阪簡裁など4簡裁に提訴した。

弁護士は「ハウジングプア(住まいの貧困)の温床となっている追い出し行為の違法性を追及するとともに、不明な点が多い賃貸住宅の管理・保証業務の実態を明らかにしたい」としている。

訴えたのは大阪市、大阪府東大阪市、同府茨木市、兵庫県西宮市、宮崎市の30～50歳代の男女6人。被告は不動産管理会社、家賃保証会社など計8社と家主ら。

訴状によると、原告は雇い止めや採用の内定取り消しで収入が断たれるなどし、家賃を滞納。その後、業者側から無断侵入や鍵交換、家財撤去などの追い出し行為を受けたという。

同様の訴訟を、東京の20代と60代の男性が15日に起こし、大阪市、奈良県の借り主も訴訟準備を進めている。(室矢英樹)

「追い出し屋」被害、男性が業者提訴 【MRT宮崎放送報道部 平成21年4月16日】

宮崎市の男性が、家賃滞納を理由に強制退去させる、いわゆる「追い出し屋」の被害にあったとして、賃貸保証会社を相手取り、16日、宮崎地裁に提訴しました。裁判を起こしたのは、宮崎市内に住む51歳の男性です。訴状によりますと、この男性は、おとし1月、脳梗塞で倒れ、収入がなくなり、家賃を滞納したところ、去年10月、賃貸保証会社から、ドアノブに、金属製のカバーを取り付けられるなどして、約1か月間、部屋を使用できない状態になったということです。このため、「不当な退去命令により、精神的な苦痛を受けた」などとして、大分市の賃貸保証会社に対し、慰謝料140万円の支払いを求めています。この男性は、滞納していた家賃などを支払い、去年12月からは、アパートに戻っています。

4. 滞納・明け渡しを巡る最近の提訴例等

家賃滞納で強制退去 慰謝料求め提訴の行方は 【TSS テレビ新広島 平成21年4月16日】

家賃の滞納を理由に強制的に部屋を追い出され精神的な苦痛を受けたとして、広島市のマンションの借り主の男性が、不動産会社に慰謝料を求める訴えを広島地裁に起こしました。訴えを起こしたのは、広島市安佐南区の生活保護を受けている26歳の男性です。訴えによりますと、原告の男性は広島市の不動産会社からマンションの部屋を借りていました。そして、家賃1ヵ月分を滞納したところ督促に応じなかったなどとして、今年2月、無断でドアに新しい鍵を取り付けられ退去を強いられました。男性はおよそ1ヵ月間、部屋に入ることができず精神的な苦痛を受けたとして、不動産会社らに慰謝料などあわせて150万円の支払いを求めています。一方、訴えられた不動産会社は「滞納は4ヵ月分あり男性に連絡させるため鍵をつけた。訴えられる理由がわからない」と話しています。家賃の滞納をきっかけにした同様の裁判は全国的にも相次いでいて、国も実態調査に乗り出しています。

上記、 、 、 、 の被告

上記、 、 、 、 、 がある14件の訴訟のうち、被告に関する情報を入手した12件の被告についてみると、家賃債務保証会社6件、管理会社8件、賃貸人9件である。また、ドアロック、家財道具の搬出などを行った者についてみると、家賃債務保証会社6件、管理会社5件、賃貸人1件である。

電話相談における相談者の傾向等

全国追い出し屋対策会議()が、昨年10月以降に実施している「追い出し屋」被害についての電話相談の内容を発表した資料からは、相談者は、

30歳代が最も多く、続いて、20歳代、40歳代が多い。

職業は、無職、派遣、アルバイトなどが多い。

職を失ったことをきっかけとして、家賃を払えなくなったという例が多い。

家賃は、比較的高額な例から低額なものまで様々である。

全国追い出し屋対策会議 = 家賃を滞納した借り主が、家賃債務保証会社などから強引に閉め出される「追い出し屋」被害を食い止めようと、弁護士や司法書士らが平成21年2月15日に大阪で結成。

5. 滞納・明け渡しを巡る最近の判決例等

家賃滞納の賃貸物件 保証会社の施錠は違法 福岡地裁 【毎日新聞 平成20年12月26日】

賃貸物件の家賃滞納者の玄関ドアを家賃保証会社が強制的に施錠したことについて、福岡地裁は25日、会社側の不法行為を認定する判決を出した。弁護士や司法書士でつくる福岡敷金問題研究会によると、保証会社を巡るトラブル相談がここ最近寄せられるようになったといい、派遣切りなどで所得を失う労働者が出れば、同様の問題が噴出するのではないかと懸念している。

福岡地裁で争われた訴訟は、家賃を約3ヶ月滞納した男性が、家主と保証会社に玄関ドアを施錠され強制的に立ち退かされたのは違法として、家主を相手に損害賠償を求めたもの。判決は施錠に家主の関与は認められないとして男性の請求は退けられ、逆に未払い賃料の一部を支払うよう男性に命じた。

一方で判決は、ドア施錠した保証会社の行為について、「緊急のやむを得ない事情があったとは認めがたく、男性に対する不法行為に該当する」との判断を示した。

研究会では家賃保証トラブルについて、毎週木曜の午後6～7時に無料の電話相談(092・724・3666)を受け付けている。【松本光央】

未明の家賃督促 違法 福岡地裁 保証会社に賠償命令 【朝日新聞 平成21年2月18日】

家賃を滞納したら未明まで支払いの督促を受けたなどとして、福岡市の30代の会社員男性が東京に本社をおく家賃保証会社と同社社員3人に約100万円の損害賠償を求めた訴訟の判決が17日、福岡簡裁であった。野瀬真司裁判官は「生活の平穏を害し、精神的苦痛を与えた」として、同社に5万円の支払いを命じた。

支援団体「全国追い出し屋対策会議」によると、追い出し屋被害をめぐる訴訟で借り主側が勝訴したのは初めて。

判決などによると、男性は07年4月、同社を連帯保証人に福岡市のアパートを家賃5万1千円で借りた。敷金、礼金なしの「ゼロゼロ物件」。

給料が減ったことなどから男性が同年6～8月の家賃を滞納すると、同社の社員3人が午後9時ごろに男性方を訪れ、翌日午前3時まで支払い交渉を続けた。

野瀬裁判官は「午前0時を過ぎた交渉については、精神的苦痛を与えたというべきだ」と指摘した。

ゼロゼロ物件 和解成立 【読売新聞 平成21年4月16日】

敷金・礼金なしでアパートなどが借りられる「ゼロゼロ物件」を巡り、入居者ら9人が、不動産会社「スマイルサービス」(東京)に計3400万円の損害賠償を求めた訴訟は15日、東京地裁(松並重雄裁判長)で和解が成立した。和解内容は公表されていないが、関係者によると、被告から原告側に金銭の支払いがあったという。

原告のうち1人は、今年3月、同社について、不動産侵奪罪などの容疑で東京地検に告訴状を提出した。原告代理人によると、この後、被告側から和解の打診があった。

鍵交換は違法 初判断 追い出し屋訴訟65万円賠償命令 大阪簡裁 【朝日新聞 平成21年5月22日】

家賃を滞納した借り主が強引に退去を迫られる「追い出し屋」被害で、大阪市城東区の男性が玄関ドアの鍵を2回交換され、居住権を侵害されたとして、貸主側に慰謝料など140万円の損害賠償を求めた訴訟の判決が22日、大阪簡裁であった。篠田隆夫裁判官は鍵交換を不法行為と認定し、貸主側に約65万円の支払いを命じた。

支援団体「全国追い出し屋対策会議」(代表幹事・増田尚弁護士)によると、追い出し行為の代表例とされる鍵交換について賠償責任を認めた司法判断は初めて。

判決は「法律無視の鍵交換は国民の住居の平穏や居住権を侵害する違法な行為として厳しく非難すべきだ」と批判。「債務不履行(家賃滞納)を無視してまで居住権を認められない」とした貸主側の主張を退けた。

家賃債務保証会社が破綻した場合の影響

株式会社リプラスが破綻(平成20年9月24日破産手続開始申立て、同日破産手続開始決定)した際には、次のような問題が発生した。



賃貸人

- ・保証がなくなったため、賃借人に別の家賃債務保証会社との契約を求めたり、賃貸借契約の更新時期までは保証がないという例が発生。
- ・破産手続開始決定以前から、賃貸人側への代位弁済手続が遅れており、その間も事前求償権を行使し家賃を回収していたが、それらは賃貸人に渡らなかった。

賃借人

- ・保証がなくなったために、新たに家賃債務保証委託契約の締結を求められる例があった。
- ・振込め詐欺事件(リプラスから家賃債務保証事業の譲渡を受けたレントゴー保証株式会社を騙った未払い賃料の振込みを行わせる事案)が発生した。

1 文書の掲示等による督促に関する条項例

第 条(事前承諾)

1 賃借人は、賃料等の滞納が生じた場合、保証会社より電報、電話、訪問、文書の掲示・差し置き、封書による通知等相当の手段により支払の督促を受けることを予め承諾する。

2 賃貸物件への立入りに関する条項例

3 物件の使用の障害に関する条項例

4 家賃債務保証会社に原契約(賃貸借契約)を解除する(解約を申し入れる)権限を与える条項例

5 物件の明け渡し、物件内の動産の搬出・処分等に関する条項例

6 動産の保管に関して損害賠償の責任を負わないとする条項例

第 条(特則)

1 保証会社は、次の各号に定める事由の何れかが発生した場合、乙の安否及び本物件の利用状況を確認する為に本物件の合鍵を賃借人から借り受ける、もしくは強制開錠の上、本物件に立ち入ることができる。

賃借人が賃貸借契約に基づく賃料等の支払を期日どおりに行わなかった場合。

保証人が賃借人から届出を受けた連絡先に電話をかけても、賃借人本人との電話による会話又は面談ができない時。

2 賃借人は保証会社及び連帯保証人に対し、次の各号に定める事由の何れかが発生した場合に賃借人に代わって防犯及び本物件の保全の為に本物件の開錠を阻害するとともに、原契約を解除する権限をここに授与する。

前項 及び に該当する時

電気・ガス・水道の利用状況、郵便物の状況などから、当該物件において通常の生活を営んでいないと認められる時。

賃貸人及び保証会社が予告書の本物件への差し置き、投函その他の方法により、開錠を阻害すること又は賃貸借契約を解除することを予告してから7日以上経過した時。

3 賃貸借契約が解除、解約、期間満了その他事由の如何を問わず終了した場合、保証会社は賃借人の退去手続に立会うことができる。賃借人は保証会社及び連帯保証人に対し、賃貸借契約終了日から7日以上が経過しても明渡し完了しない場合には、賃借人に代わって下記の事項を行い本物件の明渡しを行う権限を授与する。また、賃借人は、この場合、本物件に残置された動産の所有権を放棄し、保証会社又は連帯保証人がかかる動産を搬出、運搬、保管、処分することに何ら異議を申し出ないものとする。

本物件の入退室。

本物件内の家財道具等動産類の搬出運搬。

搬出した動産類の保管及び賃借人への引渡。

その他本物件明渡しに必要な一切の事項。

7. 家賃債務保証契約の条項の具体例

第 条(搬出動産類の保管)

- 1 第 条第3項 の規定により保証会社が保管する動産類の保管期間は最長1ヶ月とする。この期間内に賃借人からの連絡が無く、賃借人が保証会社の保管にかかる動産類を引き取らない場合、以後保証会社がいかなる処分をしても賃借人は異議を述べない。
- 2 保証会社が保管する動産類の一部又は全部に紛失・毀損等の損害が生じた場合といえども、保証会社は一切の責任を負わない。

7 損害賠償額に関する条項例

第 条(求償権の範囲)

保証会社が保証債務を履行した際は、賃借人は保証会社に対し、その弁済額およびこれに付随する弁済日から年率29.2%の割合による遅延損害金並びに弁済のために要した一切の費用と予約金(違約金)を償還するものとする。尚、この場合の遅延損害金の計算方法は、年365日の日割計算とする。

第 条(保証債務の履行)

- 2 保証会社が保証債務を履行した時は、賃借人は保証会社に対し、以下各号に定める金額を速やかに償還しなければならない。

~ (略)

保証会社の賃借人に対する保証履行額に対する利息制限法に定められた上限の遅延損害金。

8 事前求償に関する条項例

第 条(事前求償)

- 1 次の各号のいずれかに該当する事由が生じたとき、保証会社は、保証債務の履行前であっても、賃借人に対し事前の求償権を行使することができる。

賃借人が原契約又は本契約の各条項の一つでも違反したとき

賃借人が仮処分、仮差押、強制執行又は担保権の実行としての競売の申立を受けたとき

賃借人について破産手続開始、特別精算手続開始、民事再生手続開始又は会社更正手続開始の申立があったとき

保証会社の責に帰すことのできない事由により保証会社に賃借人の所在が不明になったとき

前各号のほか求償権の保全を必要とする相当の事由が生じたとき

財団法人 日本賃貸住宅管理協会
会長 北澤 艶子 殿

平成21年2月16日

国土交通省住宅局住宅総合整備課長

家賃債務保証業務の適正な実施の確保について(抜粋)

貴団体におかれては、賃貸保証制度協議会会員企業の家賃債務保証に係る契約書の見直しの検討を含めて業務の適正な実施の確保に向けて取り組んでいただきたくお願いいたします。その際、各会員企業において、相談窓口を設置するなど契約者からの相談・苦情等に対応する体制を整えること、家賃債務保証契約の締結に当たって契約内容を十分に消費者に対して説明すること、家賃債務保証業務の実施に当たって各種法令を遵守することを従業員一人ひとりまで徹底すること等に努めていただきたくお願いいたします。

1 督促の方法について

- ・滞納が生じた場合等に家賃債務保証会社が文書の掲示等の手段により督促することを賃借人が承諾する旨の条項がある場合であっても、文書の内容や掲示の状況等によっては、名誉毀損罪にあたる可能性や、民事上も不法行為に該当する可能性があると考えられます。

2 物件への立入りについて

- ・一定の事由が発生した場合に家賃債務保証会社が物件に立ち入ることを賃借人が予め承諾する旨の条項がある場合であっても、当該立入りが、賃借人の意思に反する場合には、住居侵入罪等にあたる可能性や、民事上も不法行為に該当する可能性があると考えられます。
- ・また、このような条項は、どのような場合に立ち入ることとなっているかという点にもよりますが、公序良俗に反するとして無効となる可能性もあると考えられます。

3 物件の使用の阻害について

- ・一定の事由が発生した場合に、物件の開錠を阻害する権限を賃借人が家賃債務保証会社に付与する条項や、家賃債務保証会社が物件の使用を禁止することができる条項がある場合であっても、賃借人の意思に反して開錠を阻害するなどの行為は、民事上の不法行為に該当する可能性があると考えられます。
- ・また、このような条項は、どのような場合に権限を付与することとなっているかという点にもよりますが、消費者契約法第10条により無効とされる可能性もあると考えられます。

4 家賃債務保証会社による賃貸借契約の解除(解約の申入れ)について

・一定の事由が発生した場合に賃貸借契約を解除する(賃貸借契約の解約の申入れをする)権限を賃借人が保証会社に付与する条項がある場合であっても、実際の権限の行使が賃借人の意思に反する場合には、権限の行使の効果が否定される可能性や、不法行為に該当する可能性があると考えられます。

5 物件内の動産の搬出、処分等について

・賃借人の明け渡しが完了しない場合に、物件内の動産の搬出や処分をする権限を家賃債務保証会社に付与する条項や、賃借人が物件内の動産の所有権を放棄する条項がある場合であっても、賃借人の意思に反して物件内に立ち入って動産を搬出・処分等することは、住居侵入罪等にあたる可能性や、民事上も不法行為に該当する可能性があると考えられます。

6 動産の保管に関する責任について

・家賃債務保証会社が適法に保管できる場合であっても、家賃債務保証会社が保管する動産について紛失、毀損等が生じても家賃債務保証会社は一切の責任を負わない旨の条項は、消費者契約法第8条により無効とされる可能性があると考えられます。

7 損害賠償額等について

・求償権の行使に当たって遅延損害金の額を定めている条項がありますが、消費者契約法第9条により、遅延損害金の額の限度は、年14.6%であり、それを超える部分は、同条により無効となります。

8 事前求償について

・家賃債務保証会社が事前に求償権を行使できる旨の条項は、行使できる要件が緩やかな場合や、事前の求償権の範囲が過大かつ広範な場合には、消費者契約法第10条や民法第90条等により無効とされる可能性があると考えられます。

9 その他

・代位弁済等の手続の費用として弁済額の一定割合に相当する額を賃借人が支払う旨の条項は、手続に要する実費の額や、賃借人が支払う額などにもよりますが、消費者契約法第10条等により無効とされる可能性があると考えられます。

・家賃債務保証会社に賃貸人の訴訟代理権を与える旨の条項は、弁護士法第72条に違反する可能性があると考えられます。

国土交通省から(財)日本賃貸住宅管理協会あての平成21年2月16日付け要請文(家賃債務保証業務の適正な実施の確保について)に対して、平成21年2月26日付けで、家賃債務保証業務の適正な実施の確保に向けた取組状況について、同協会から国土交通省あてに次の内容の報告が文書であった。

1. 賃貸保証制度協議会の会員は取り急ぎ、以下の点について、改善に向けて具体的に取り組む。
 - (1) 消費者相談窓口の設置
 - (2) 従業員に対するコンプライアンスの徹底
 - (3) 契約内容についての取次ぎ会社を含めた消費者への周知
 - (4) 年14.6%を超える遅延損害金を請求しないこと
 - (5) 賃貸人からの事前の訴訟代理権の授与を行わないこと
 2. 賃貸保証制度協議会は自主ルール改訂委員会を設置し、自主ルールをより具体的なものに改定することを検討する。同委員会における検討状況は次のとおり。
 - 文書掲示・物件立入・物件使用阻害・代理解約・動産の搬出処分・動産保管・事前求償・代位弁済費用及び執拗な督促についての各社の現況の把握。
 - 相談窓口の設置、コンプライアンスの徹底等の各社の取り組み状況の確認。
 - 具体的自主ルール(改定)の検討。
 - 各社の契約書への自主ルールの反映。
- 自主ルールの改定は半年以内に結論を得ることを目標とするが、要請内容について各社で対応可能なものはすぐに改善・変更する。

10. 家賃滞納発生に係る調査結果

家賃滞納が発生した場合の対応状況について、賃貸住宅管理会社に対して実施したアンケート結果の概要は以下のとおりである。

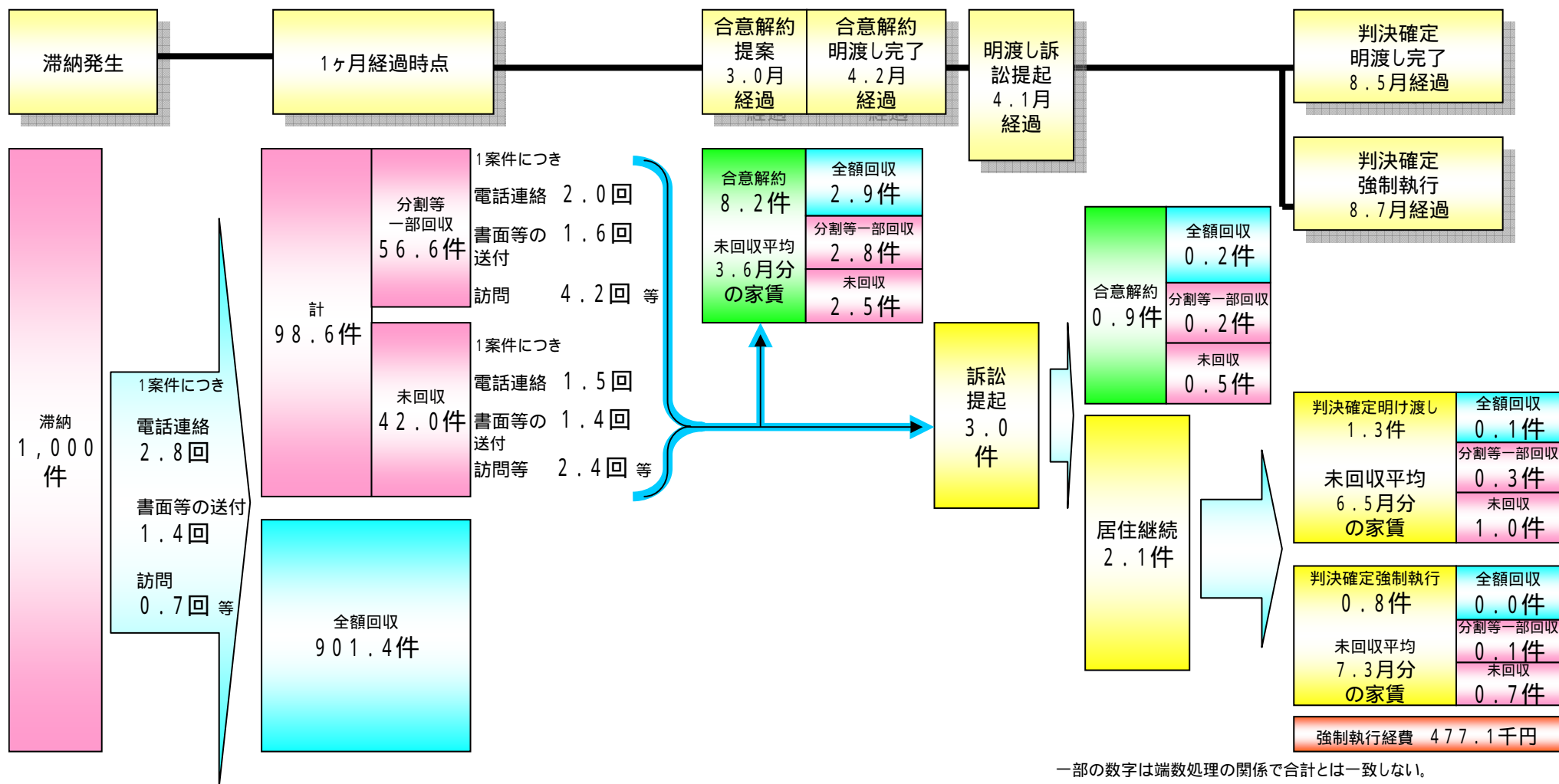
調査期間:平成21年3月～平成21年4月

調査方法:郵送等によるアンケート票の配布、回収

調査対象:(財)日本賃貸住宅管理協会会員企業のうち、1,000戸以上の管理を行う企業

アンケートの回収状況:配布件数474社 回収件数231社 有効回答75社

(有効回答率15.8%)



一部の数字は端数処理の関係で合計とは一致しない。

判例は、義務違反があってもそれが当事者相互の信頼関係を破壊するほどのものでない場合には解除は認められないとして、解除の要件を厳格化しつつ、他方で、当事者の一方が相互の信頼関係を裏切って賃貸借の継続を著しく困難ならしめるような不信行為があった場合には催告なしに契約を解除できるとして、解除の要件を緩和している。

最判昭39年7月28日「延滞賃料が少額であり、借家人にも修繕費償還請求権があるなどの事実の下では、借家人に賃貸借の基調である相互の信頼関係を破壊する程度の不誠意は認められず、賃料不払いを理由とする解除権の行使は信義則に反し許されない」

信頼関係が破壊されたか否かは、裁判例においては、賃料不払いの程度、賃料不払いに至る事情、過去の賃料支払い状況、解除の意思表示後の賃借人の対応等を総合的に考慮して判断がなされている。

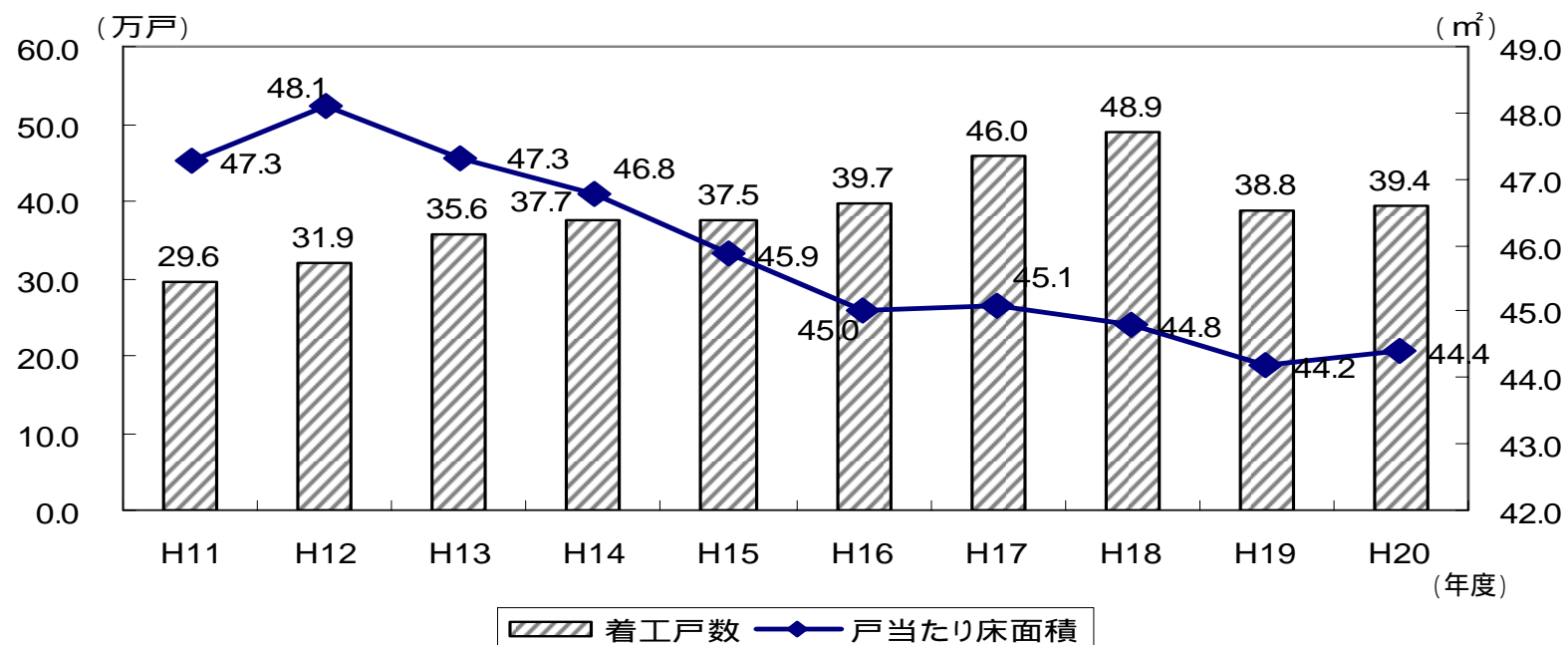
このうち賃料不払いの程度については、2ヶ月分、4ヶ月分、6ヶ月分、7ヶ月分、9ヶ月分の不払いでは、それぞれ解除を認めた裁判例と認めなかった裁判例がある。

. 民間賃貸住宅ストックの質について

1. 民間賃貸住宅の着工戸数及び床面積

民間賃貸住宅の新設着工戸数は昨年度減少に転じたが、平成20年度は増加した。
平均床面積は近年減少傾向である。

新設の民間資金による貸家の着工戸数及び床面積

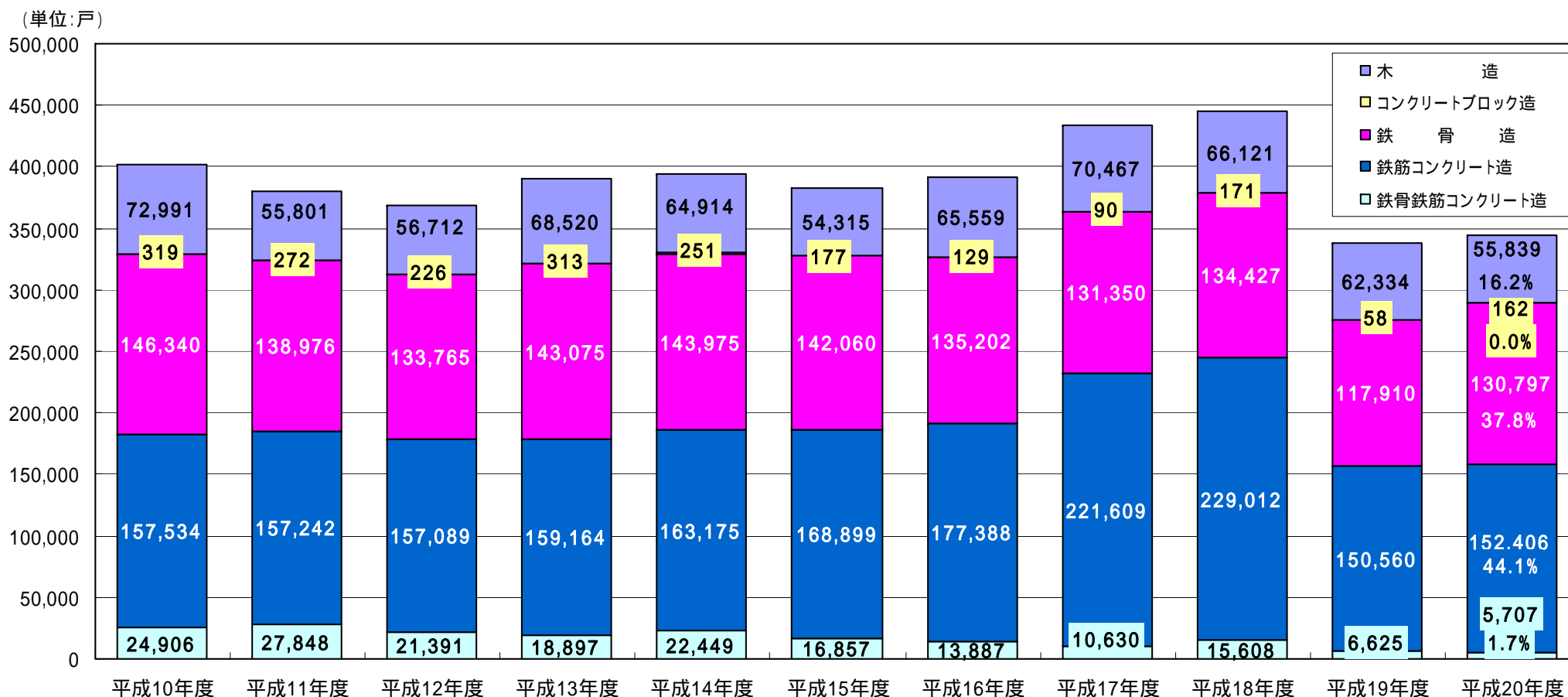


資料: 国土交通省「建築統計年報」

2. 共同建て賃貸住宅の構造別着工戸数

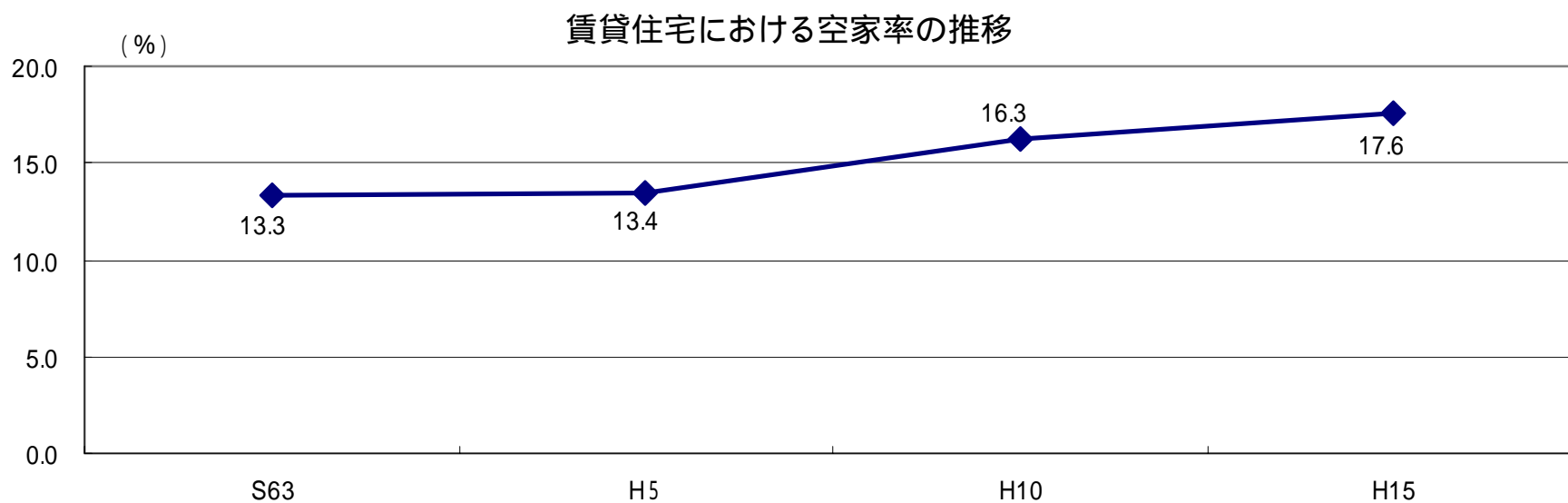
共同建て賃貸住宅の着工戸数は、木造が約5～6万戸、鉄骨造が約13万～14万戸、鉄筋コンクリートが約15万～22万戸で推移している。

平成20年度の構造別割合は、木造が16.2%、鉄骨造が37.8%、鉄筋コンクリートが44.1%を占めている。



3. 賃貸住宅の空家率

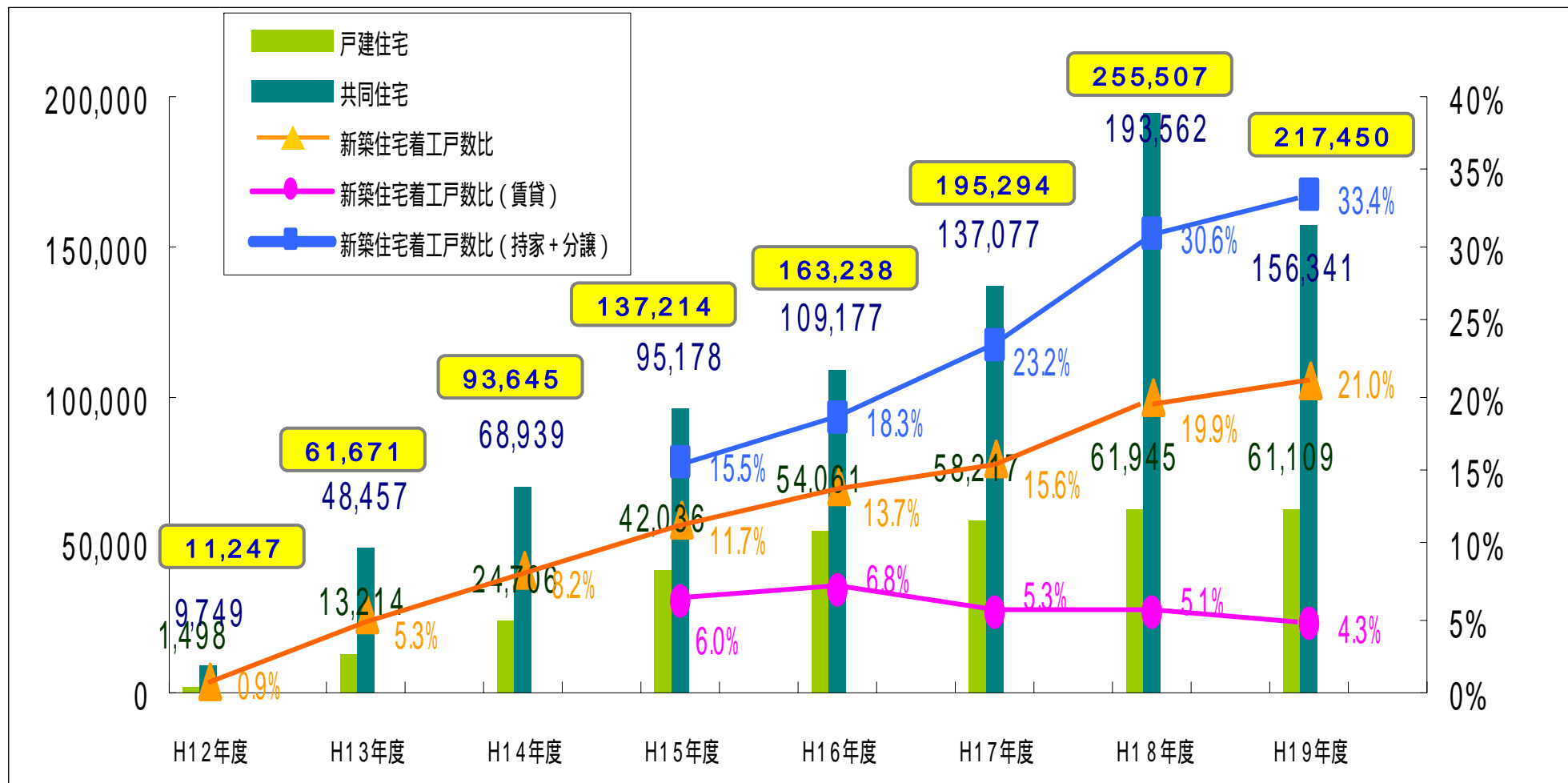
賃貸住宅全体の空家率は平成15年において17.6%（民間賃貸住宅は22.4%）であり、昭和63年以降一貫して増加。



資料：総務省「住宅・土地統計調査(平成15年)」

4. 住宅性能表示制度の利用状況

設計住宅性能評価を受けた住宅の戸数の推移



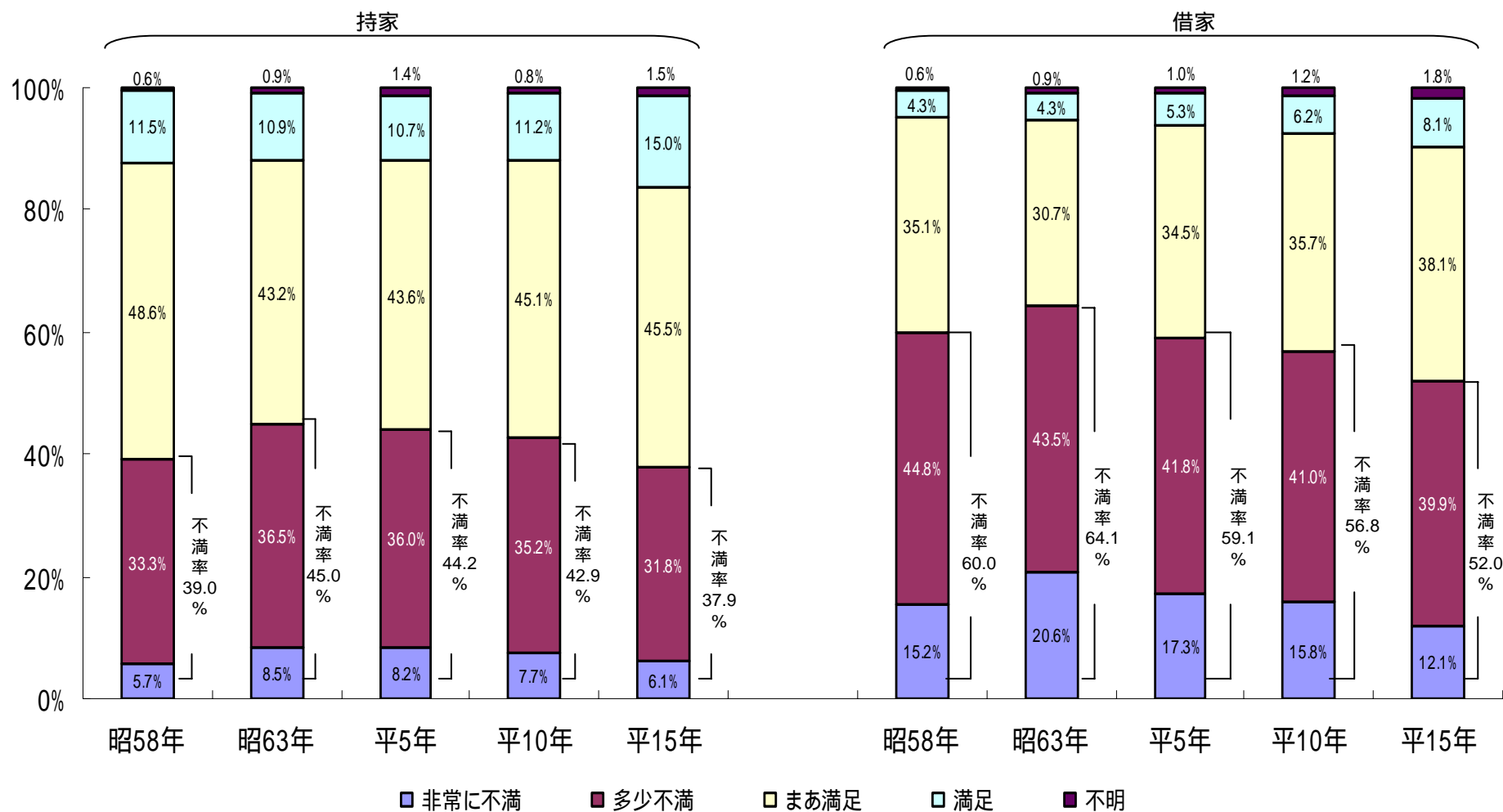
新設住宅着工戸数 (H19年度 約103万戸) に占める割合 : 21.0%
うち持家+分譲 (H19年度 約 59万戸) に占める割合 : 33.4%
うち賃貸 (H19年度 約 43万戸) に占める割合 : 4.3%
累計交付戸数 (平成20年3月末まで) : 1,135,266戸

(注) 持家、分譲、賃貸別の集計はH15より

5. 持家・借家別の住宅に対する不満率

【持家・借家別の住宅に対する不満率】

持家・借家別に住宅に対する不満をみると、借家は持家に比べて不満率が高くなっている。

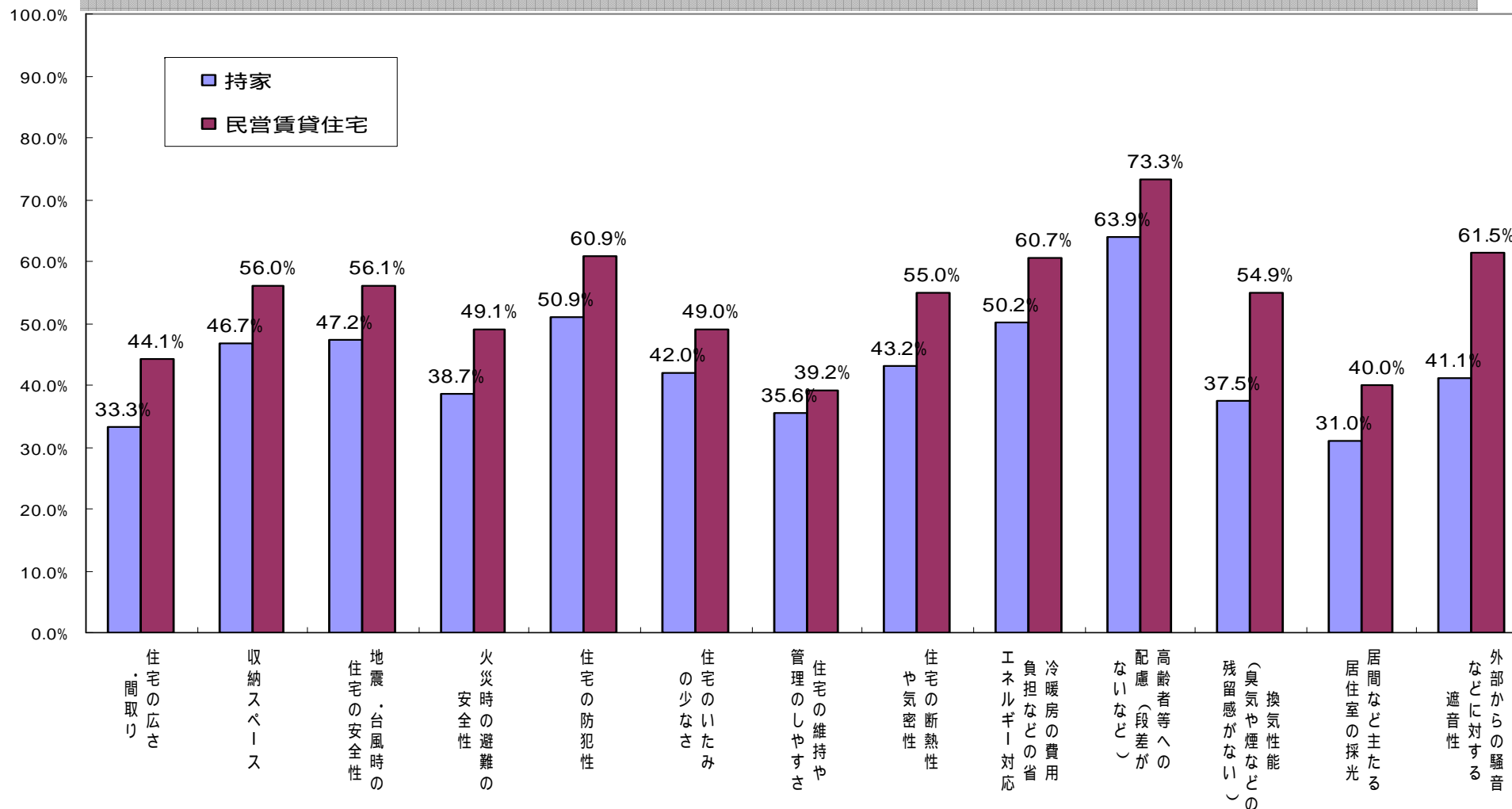


資料：平成15年住宅需要実態調査（国土交通省）

5. 持家・借家別の住宅に対する不満率

【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)

6. 住宅のバリアフリー化の状況

借家は、持家と比べて、バリアフリー化が遅れている状況。

<「手すりの設置」「段差の解消」「広い廊下幅の確保」といった基本的なバリアフリー化がなされたストック>

借家全体：1.5% 持家：4.3%

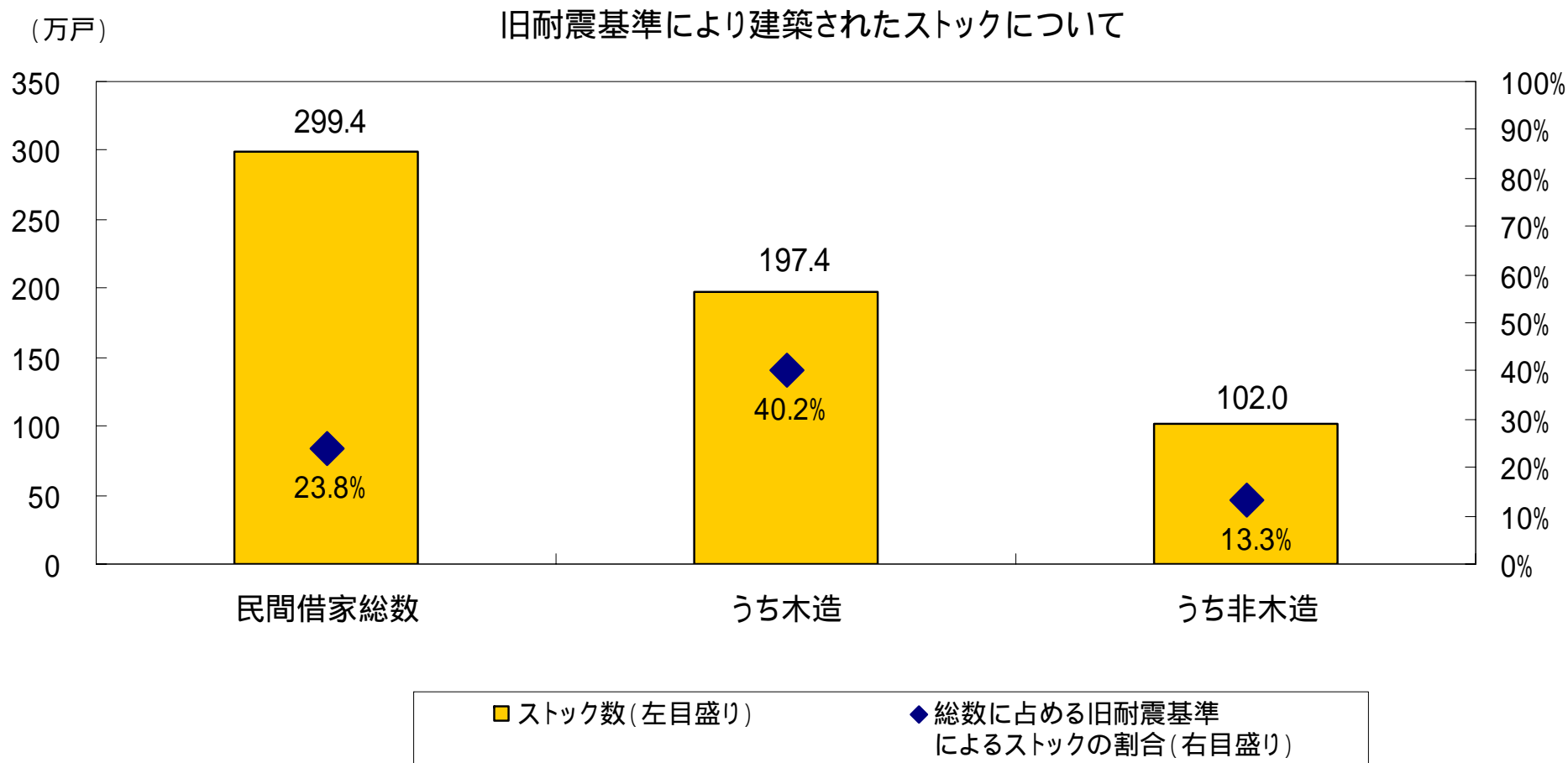
【住宅のバリアフリー化の状況】

3つ全てに対応		3.4% (持家:4.3% 借家:1.5%)
どれか一つでも対応		27.9% (持家:34.1% 借家:14.3%)
高齢者のための 設備等	手すり(2箇所以上)	16.2% (持家:21.1% 借家:5.4%)
	段差のない室内	15.0% (持家:17.6% 借家:9.3%)
	廊下等が車椅子で通行可能	10.6% (持家:12.9% 借家:5.6%)
いずれも備えていない		72.1% (持家:65.9% 借家:85.7%)

資料：国土交通省「平成15年住宅需要実態調査」

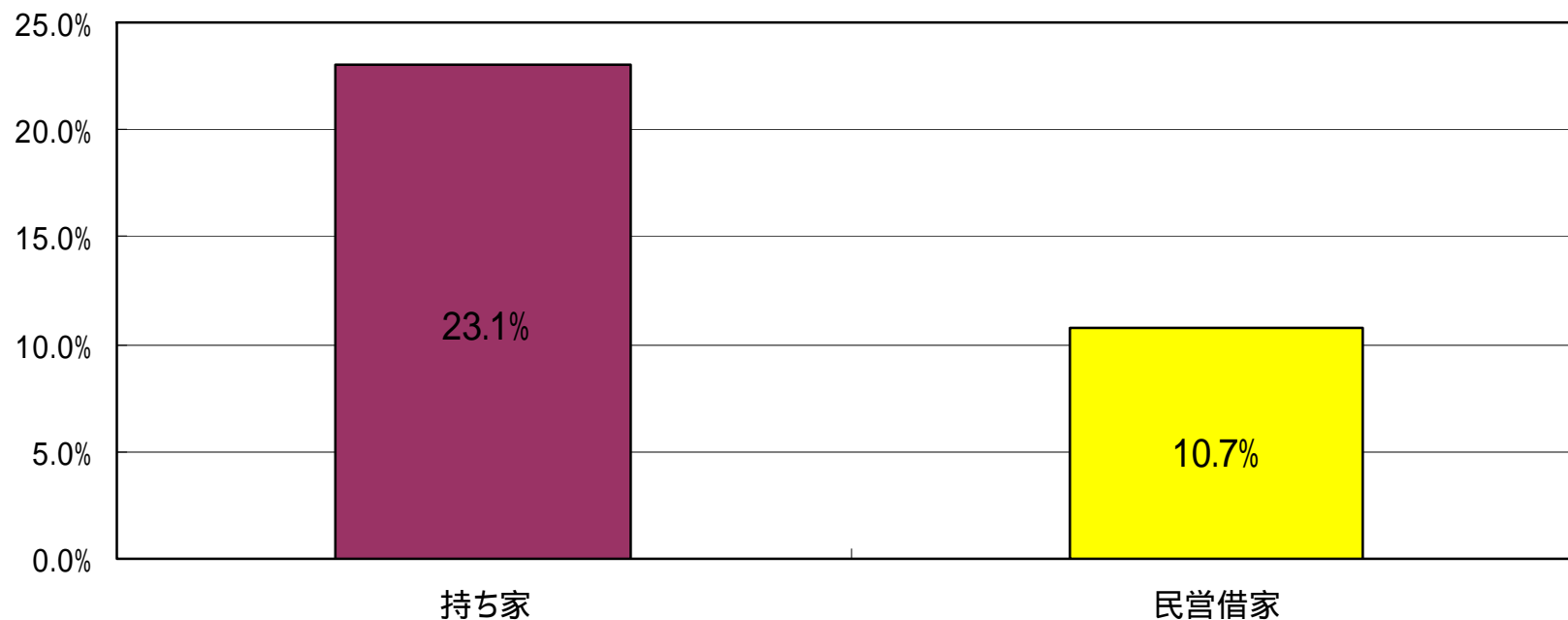
7. 旧耐震基準によるストック割合

民間借家においては、旧耐震基準により建築された木造のストックが40.2%を占めるなど、耐震性が不十分なストックが依然として多く存在。



【二重サッシ又は複層ガラス窓のあるストックの割合】

民営借家において、二重サッシ、複層ガラスを備えたストックは10.7%であり、持ち家と比較すると省エネ性能が劣るストックの割合が高い。



資料：総務省「平成15年住宅・土地統計調査」

9 . 居住水準の達成状況等

世帯数に比較し、ストック数は充足。

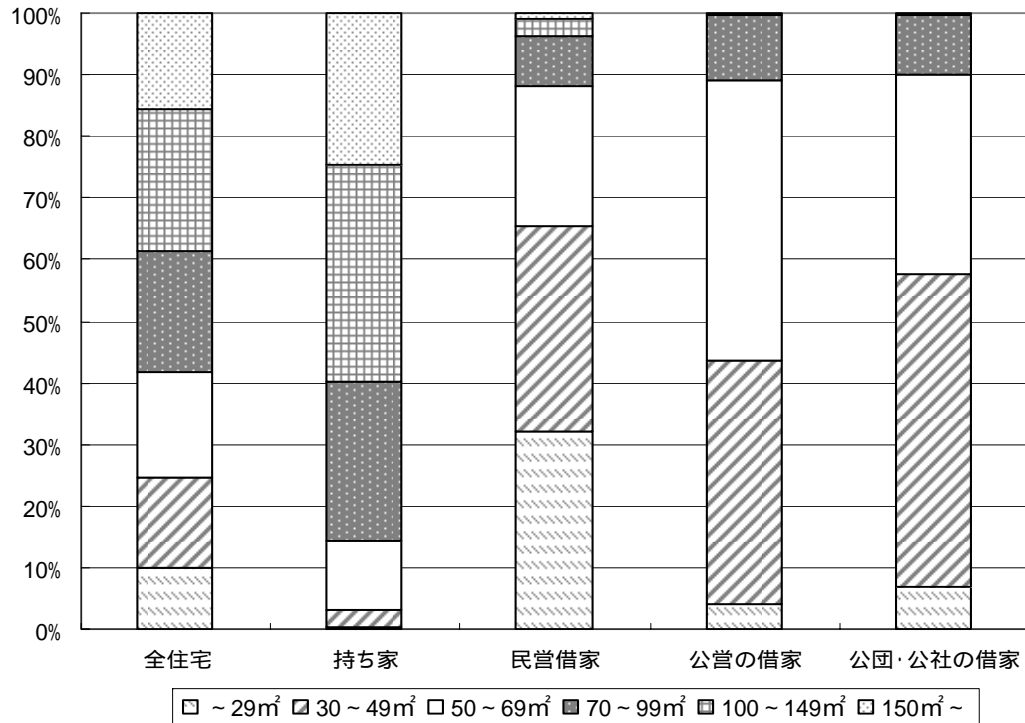
- ・世帯数 : 1,256万世帯
- ・ストック数 : 1,555万戸

} 世帯数/ストック数 : 0.81 (平成15年)

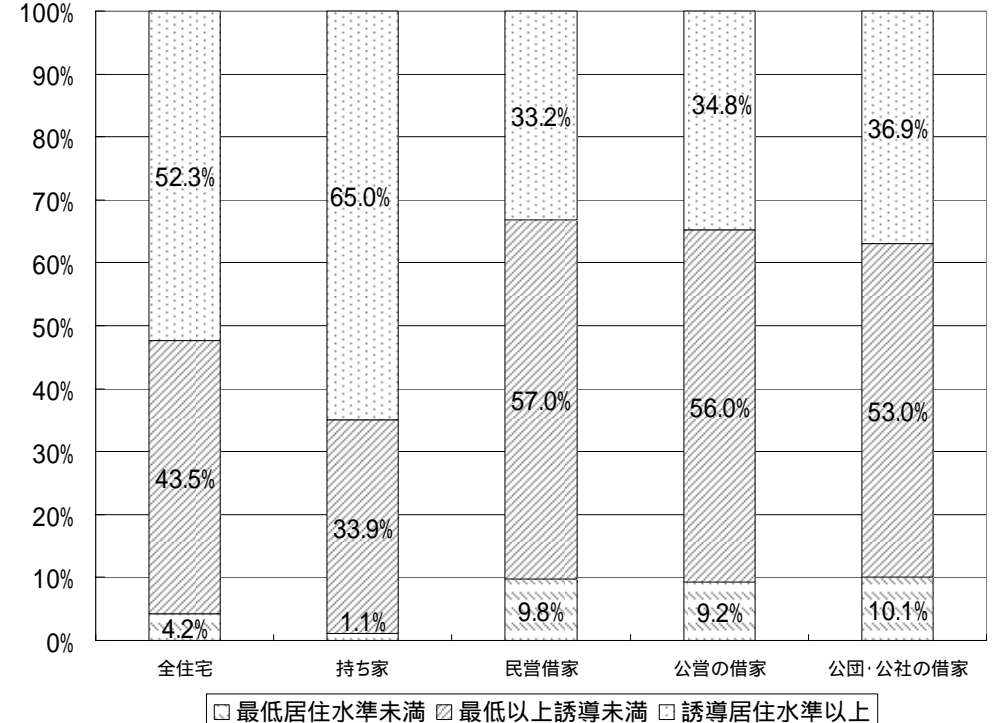
ストックの規模で見ると、居住水準は低いレベルにとどまっている状況。

- ・床面積: 29㎡以下の住宅が32.0% (持家0.4%) (平成15年)
- ・最低居住水準未済世帯の割合 : 9.8% (持家 1.1%) (平成15年)
- ・誘導居住水準以上の世帯の割合 : 33.2% (持家65.0%)

住宅別の1住宅あたり延べ床面積の分布状況



住宅別の居住水準の達成状況



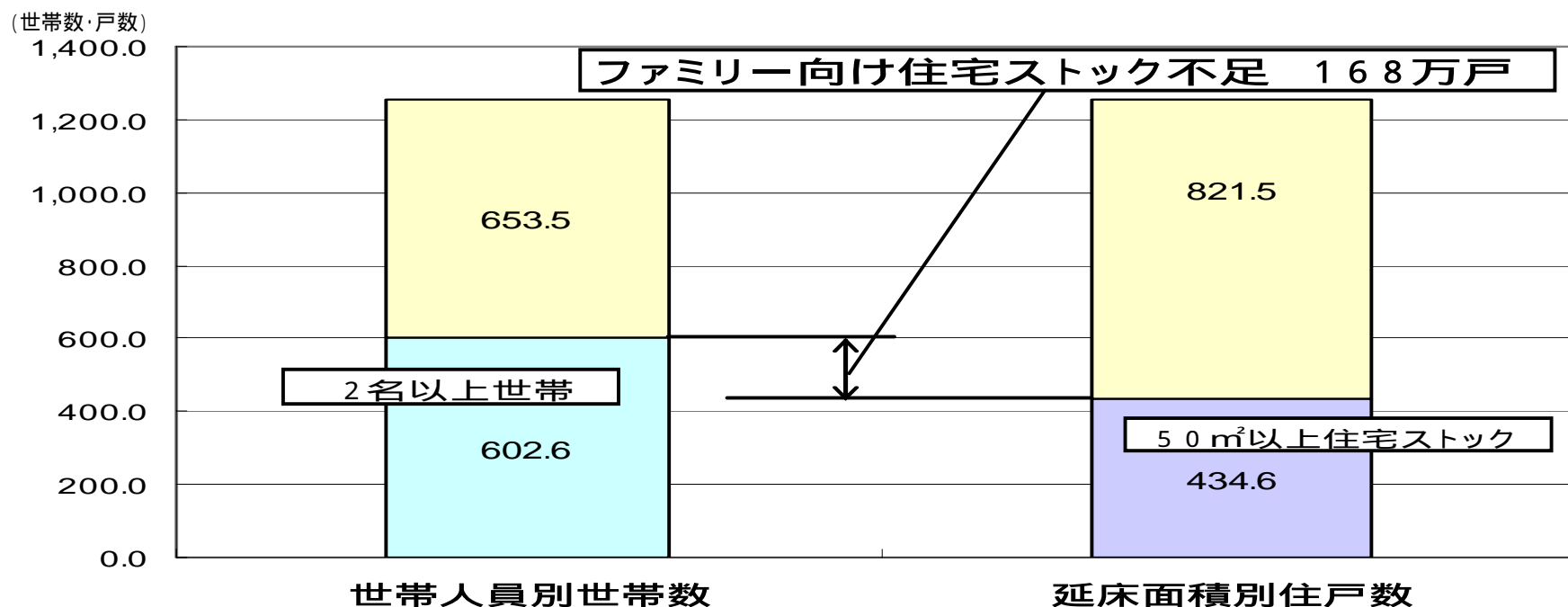
資料: 総務省「住宅・土地統計調査(平成15年)」

10. ファミリー向け賃貸住宅ストックの不足

長期にわたって使用できる良質な賃貸住宅、特にファミリー向け賃貸住宅が不足。

ファミリー向け賃貸住宅ストックの不足: 168万戸(平成15年)

民営借家に居住する世帯人員別世帯数と 延床面積別戸数との比較

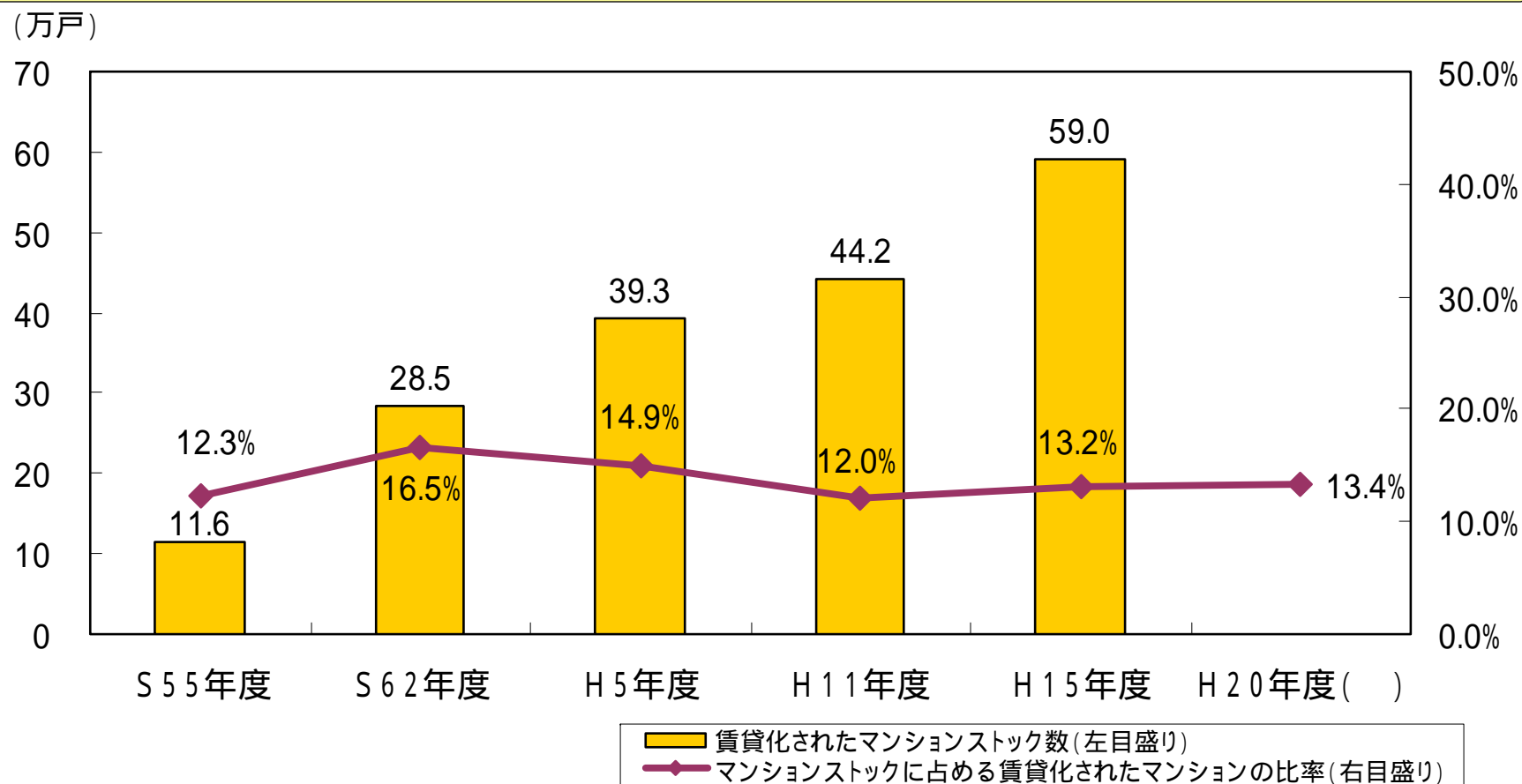


都市型誘導居住水準 2人世帯 55m²

資料: 総務省「平成15住宅・土地統計調査」

1.1. マンションストックの賃貸化

民営賃貸住宅と比較して一般的に居住水準が高いマンションストックの賃貸化は、民間賃貸住宅の居住水準の向上に寄与するものと期待。



注1) 戸建て住宅の賃貸化は含まれていない

注2) 賃貸化されたマンションストック数の推移は、国土交通省「建築着工統計」等を基に推計

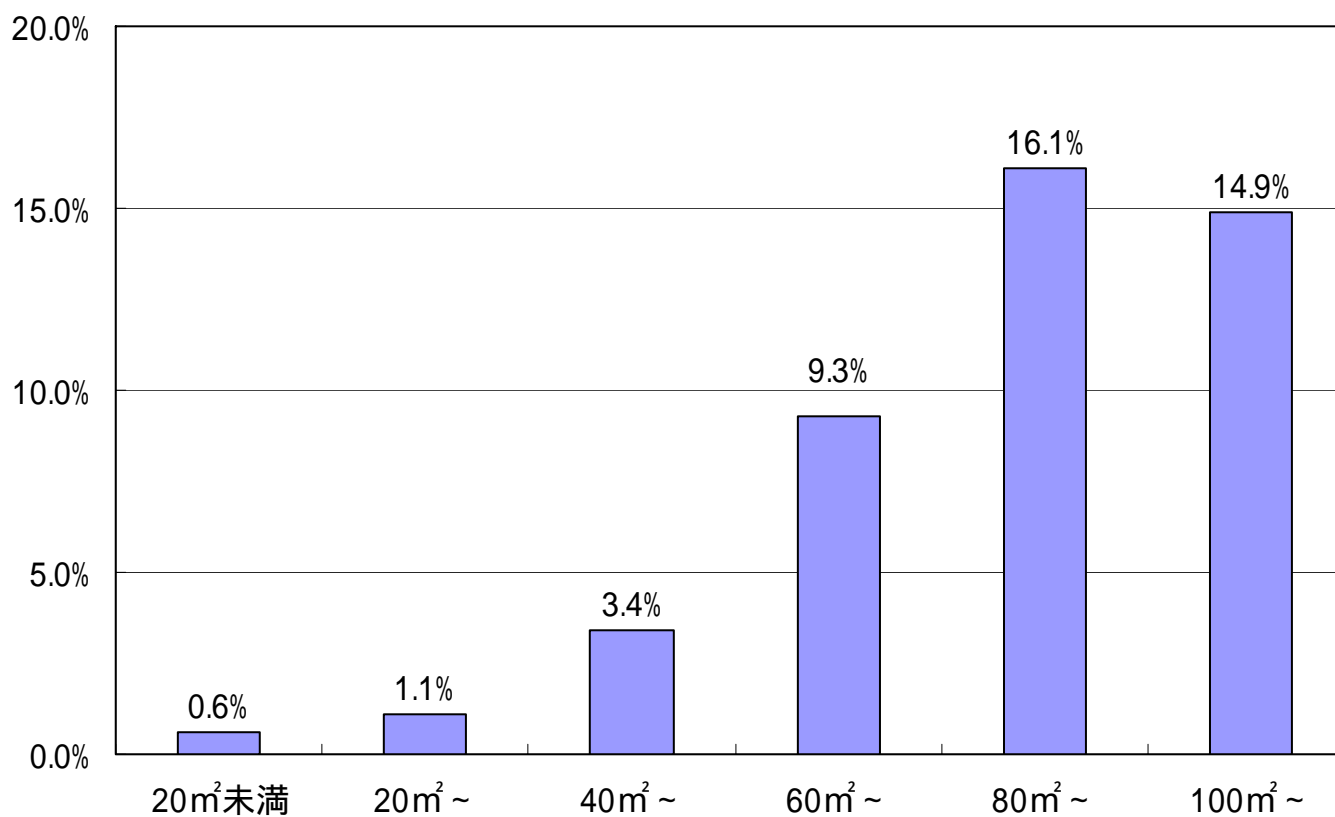
注3) マンションストックに占める賃貸化されたマンションの比率は、国土交通省「マンション総合調査」による

() H20年度のストック数の推計は未了。

12. 専有面積別のマンション定期借家比率

専有面積が大きい物件ほど、定期借家の比率が高くなっている。

首都圏専有面積別マンション定期借家比率(2008年1～12月)

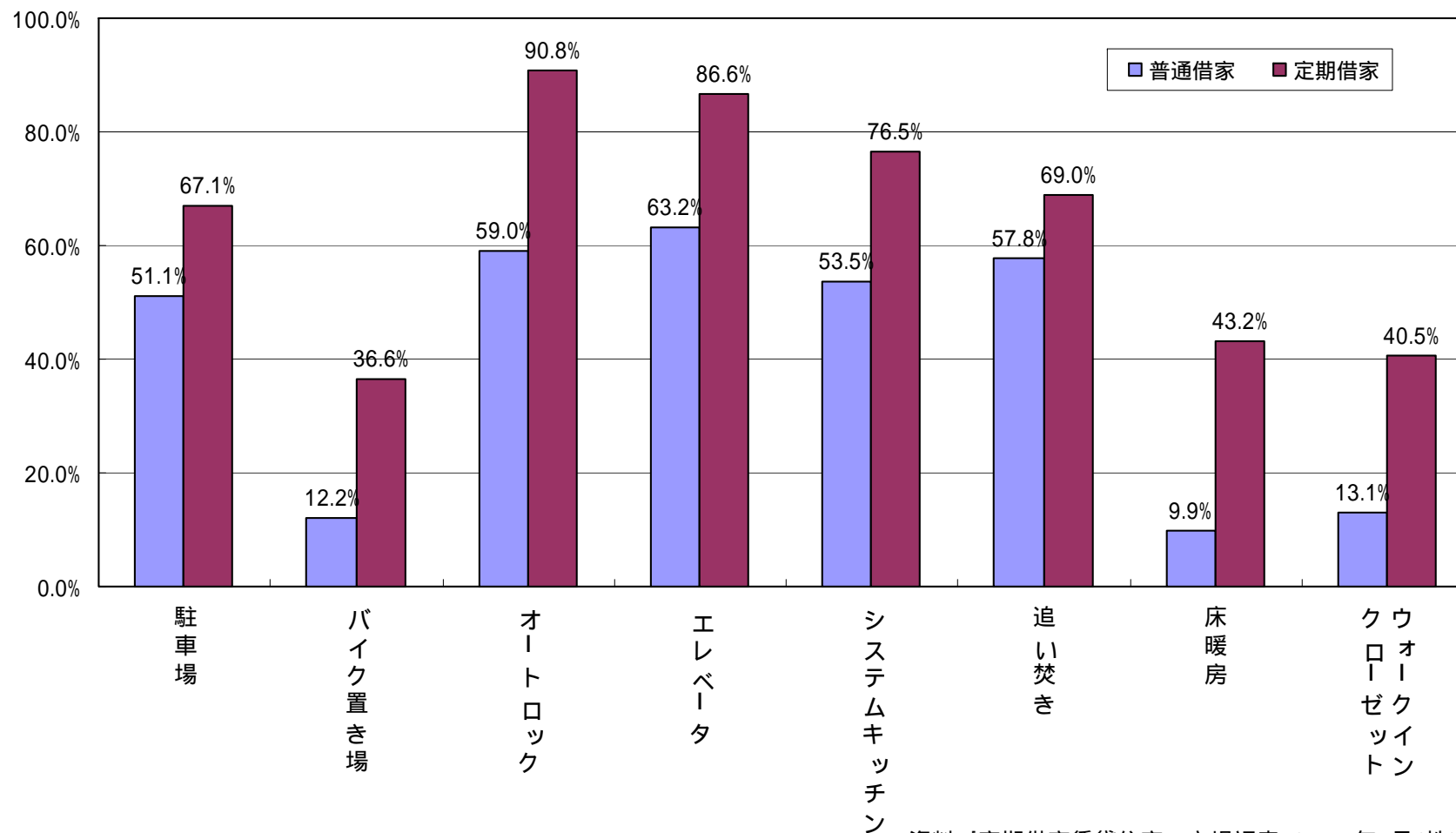


資料:「定期借家賃貸住宅の市場調査」(2009年3月(株)リクルート)

1.3. 定期借家・普通借家別の設備の設置状況

全体的に定期借家のほうが、普通借家と比べて設備水準が高くなっていることが伺える。

首都圏の賃貸マンションの設備の設置水準 (2008年1~12月)[ワンルームマンションを除く]

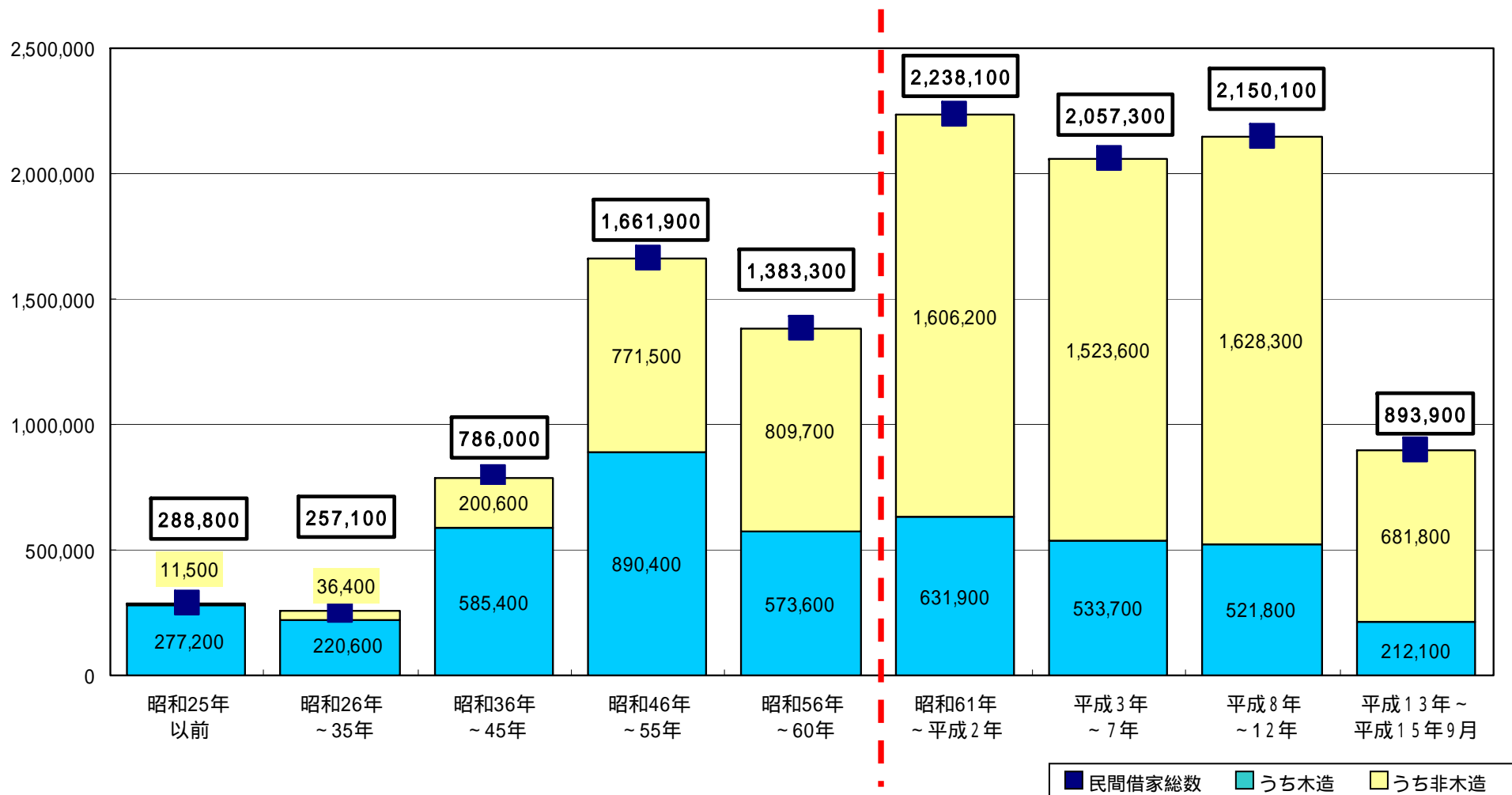


資料:「定期借家賃貸住宅の市場調査」(2009年3月(株)リクルート)

1.4. 民間借家の建築時期別戸数

築年数を経て、大規模修繕が必要な時期(20年目以降)に近づいているストックが多数存在。

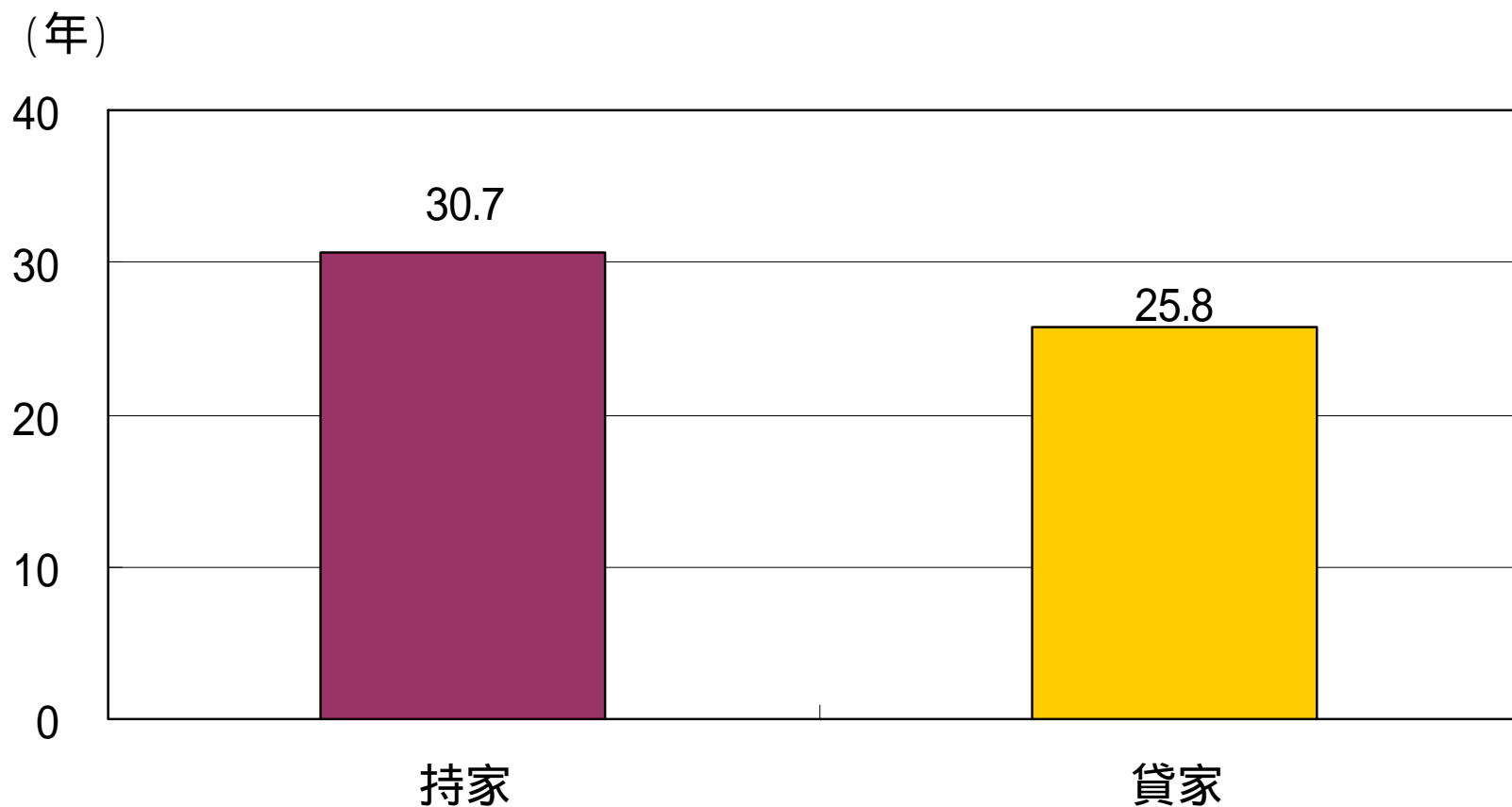
(単位:戸)



資料:総務省「平成15年住宅・土地統計調査」

1.5. 滅失住宅の平均築後年数

貸家における平均滅失年数(取り壊すまでの年数)は25.8年であり、持家の30.7年に比べると短い。



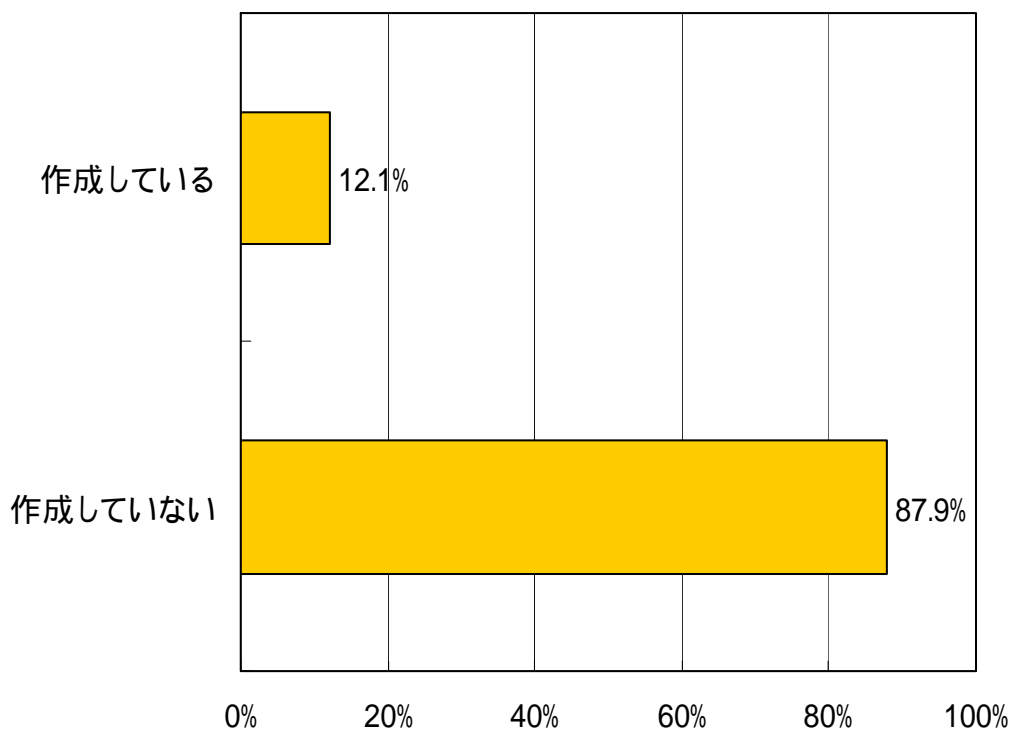
資料:総務省「住宅・土地統計調査(H10年、H15年)」データを元に国土交通省推計

16. 賃貸住宅の修繕に関する家主アンケート調査結果

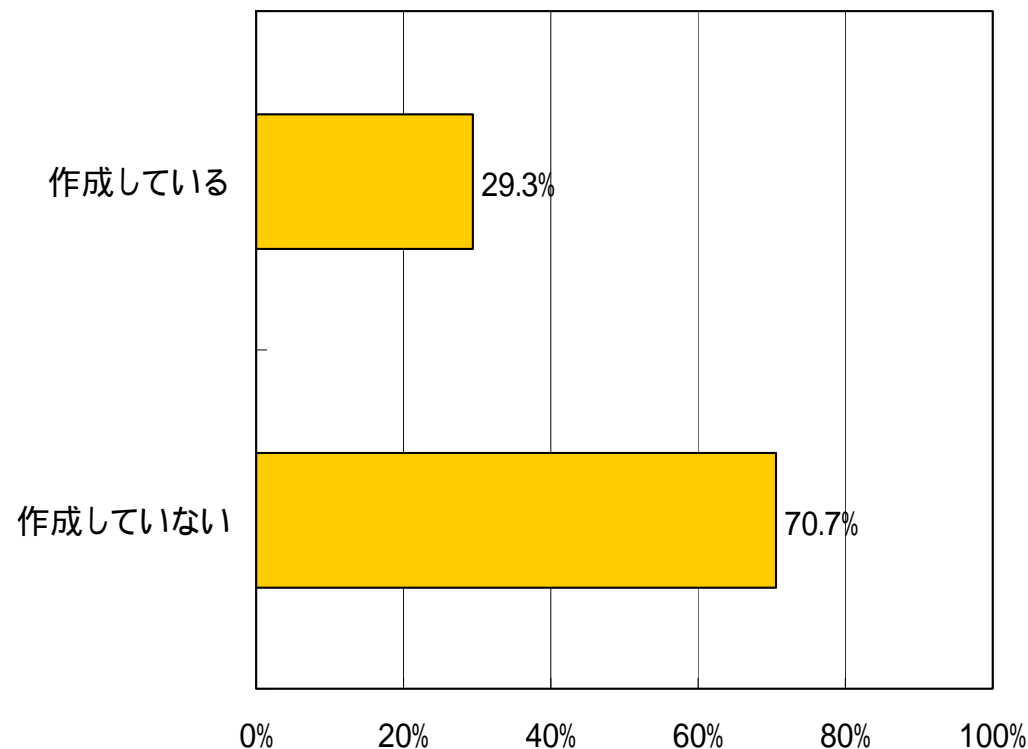
長期修繕計画()の作成状況

個人家主、法人家主ともに、長期修繕計画を作成している割合が少ない。
個人家主に比べ、法人家主が同計画を作成している割合が高い。

個人家主



法人家主



資料: 賃貸住宅の修繕に関する調査

[平成21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会員の管理する賃貸住宅の家主

回答数 : 322件(個人家主199件、法人家主123件)

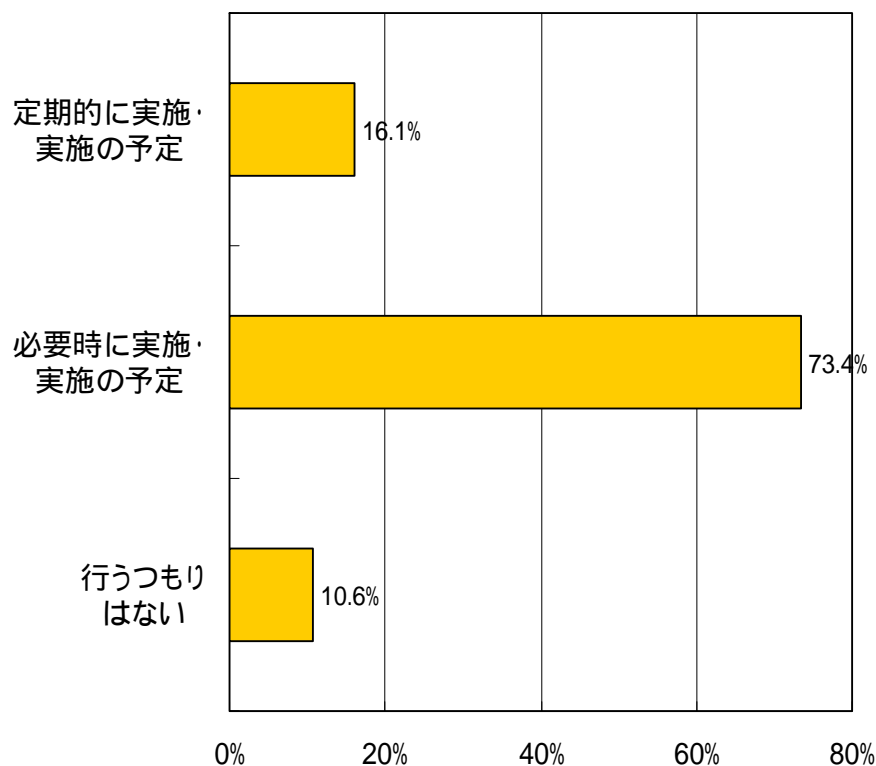
() 将来予想される修繕工事等を計画し、必要費用を算出し、修繕積立金を設定するための計画

16. 賃貸住宅の修繕に関する家主アンケート調査結果

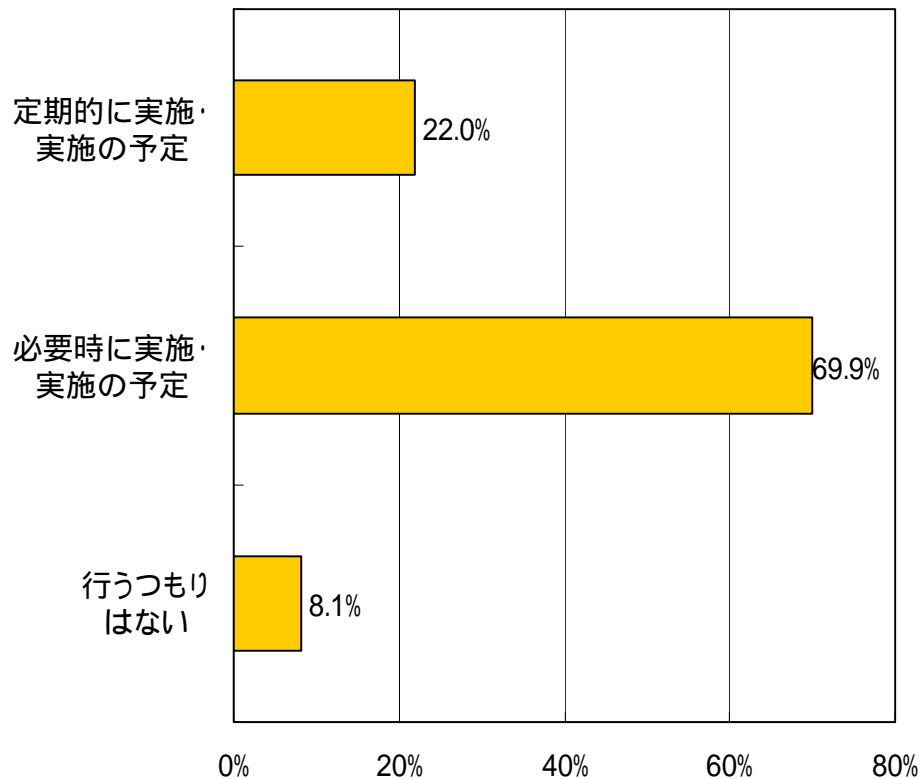
大規模修繕()の予定

大規模修繕を行うこととしている家主が多数を占めるが、定期的を実施(予定)する家主の割合は低い。

個人家主



法人家主



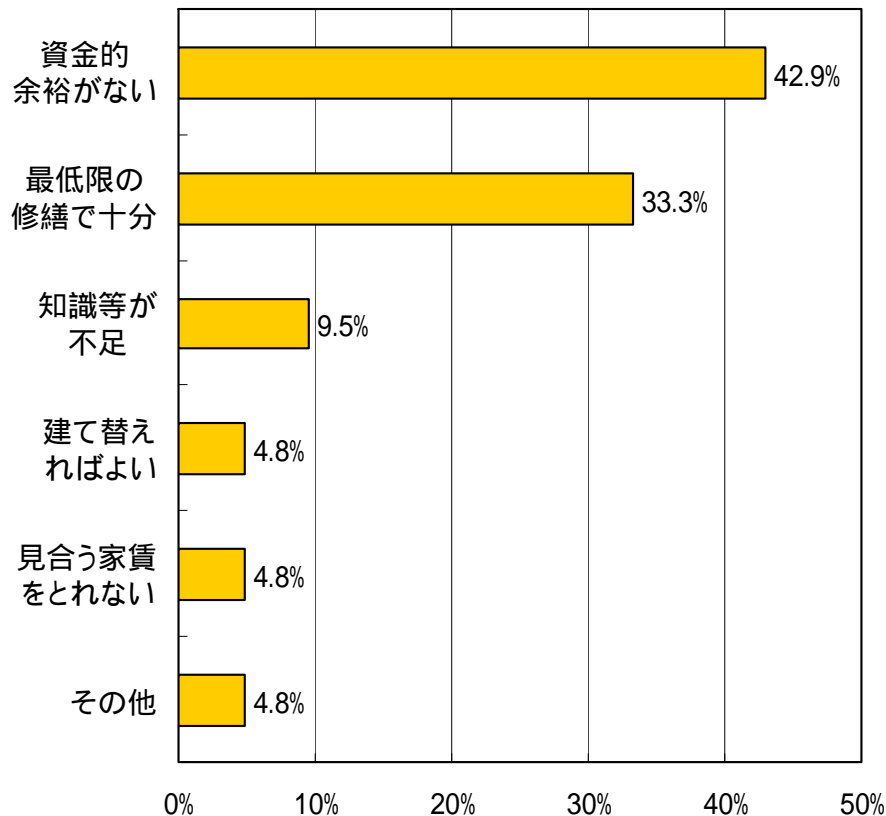
() 建物全体又は複数の部位について行う大規模な工事

16. 賃貸住宅の修繕に関する家主アンケート調査結果

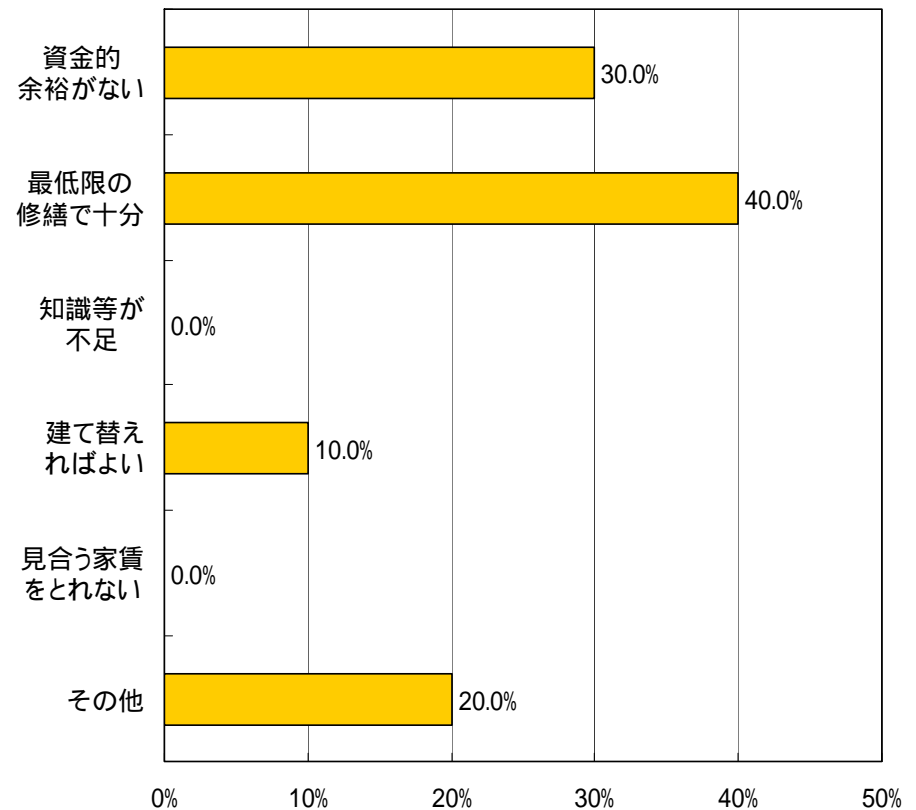
大規模修繕を行わない理由

資金的余裕がない、最低限の修繕で十分と考える家主の割合が高い。

個人家主



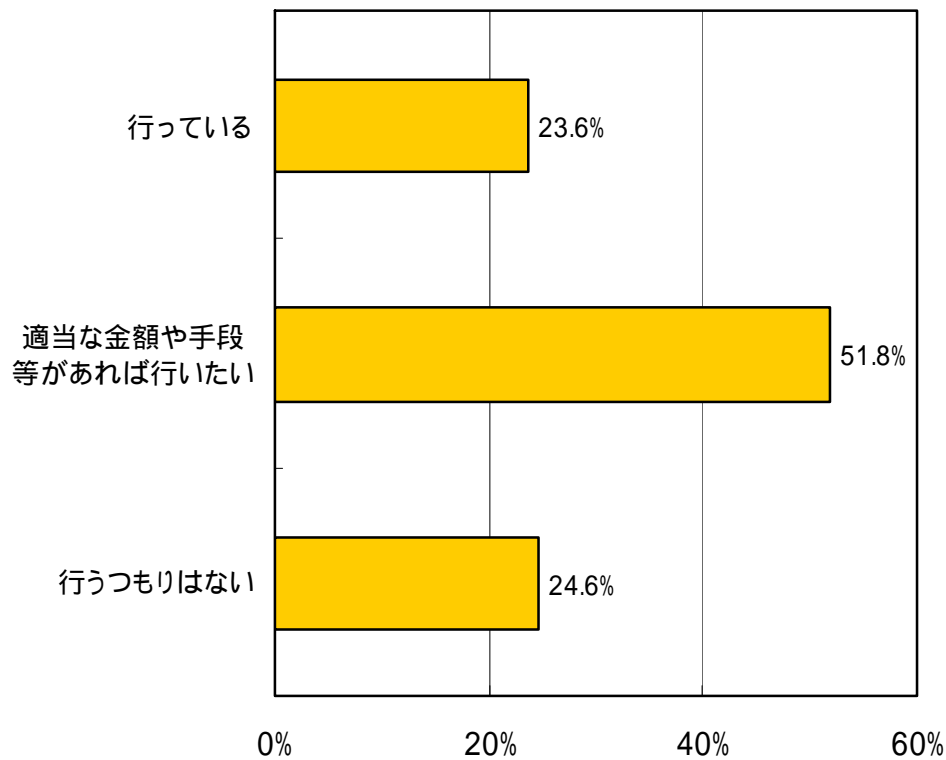
法人家主



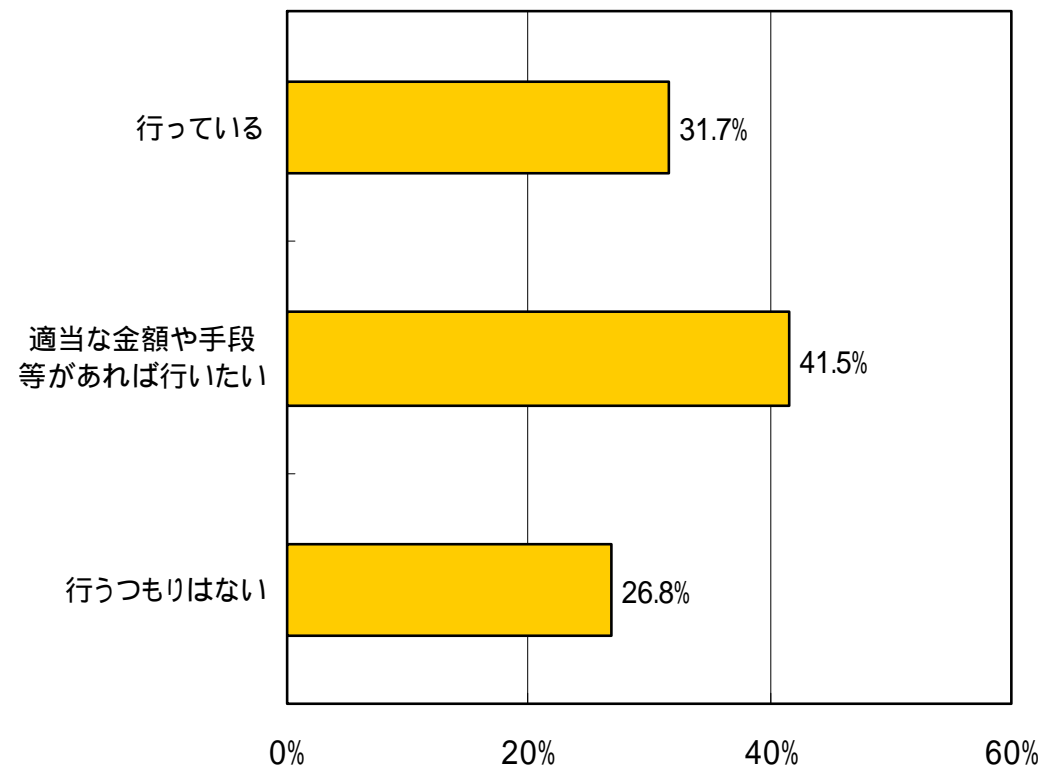
大規模修繕の資金の積立状況

適当な金額や手段等があれば修繕積立を行いたいと考えている家主が多い。

個人家主



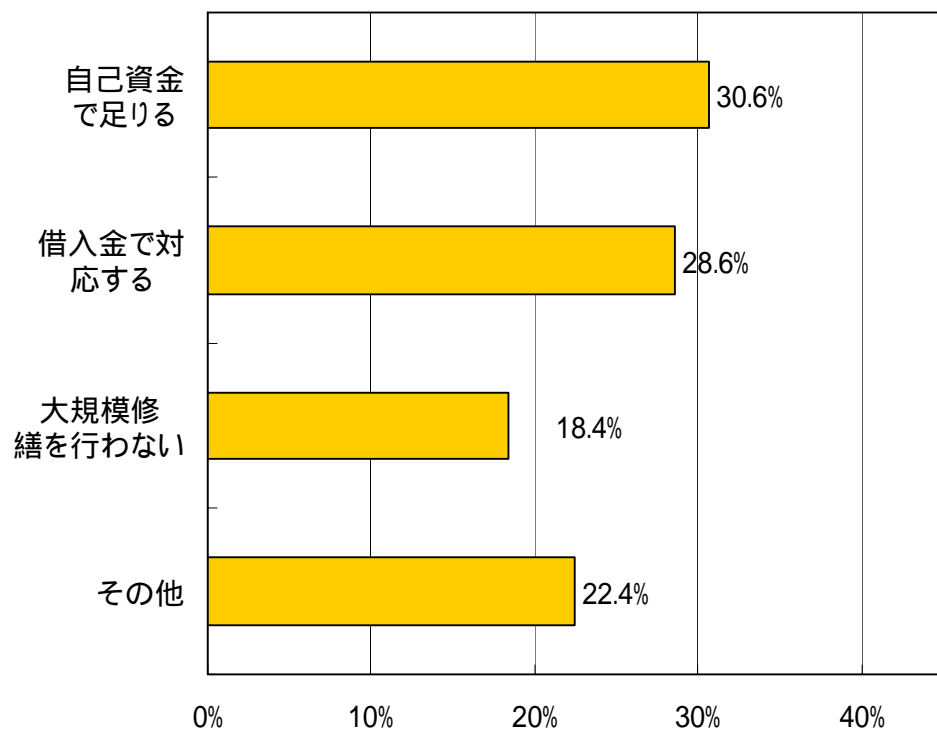
法人家主



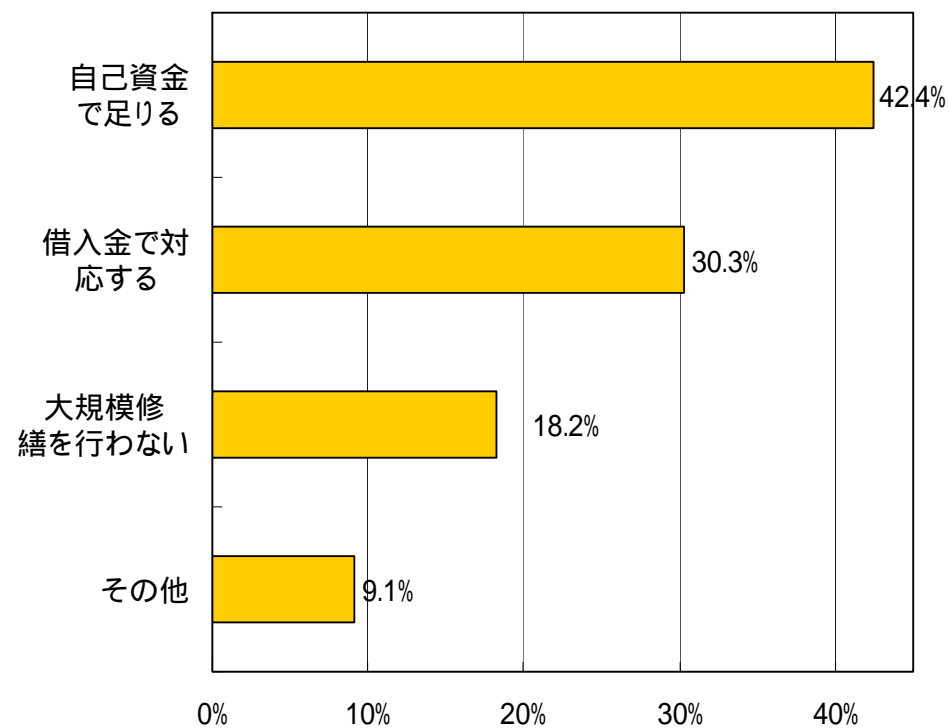
大規模修繕の資金を積み立てない理由

修繕資金を積み立てない理由として、個人・法人家主双方とも、自己資金若しくは借入金で対応するとしている割合が高い。
一方、大規模修繕を行わないとする家主も2割弱存在している。

個人家主



法人家主

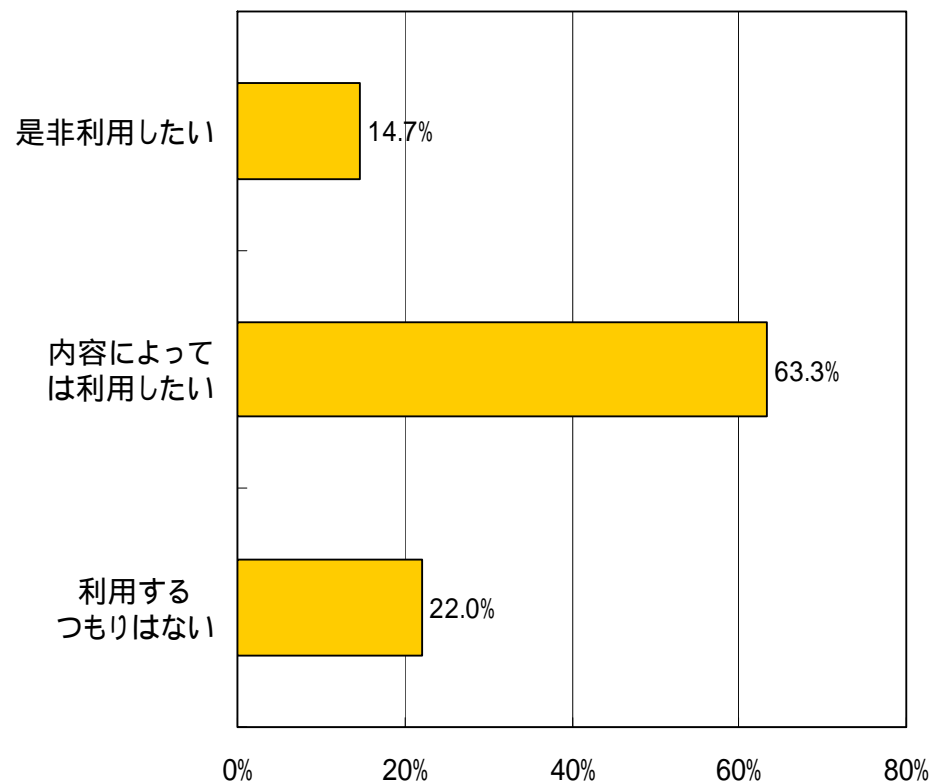


16. 賃貸住宅の修繕に関する家主アンケート調査結果

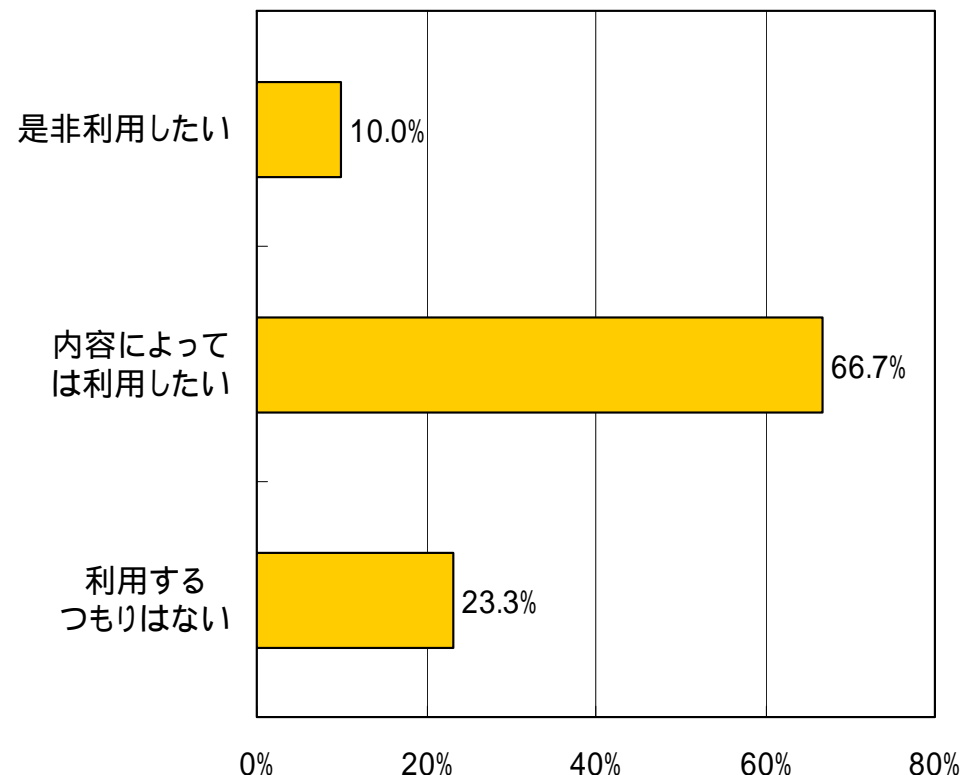
修繕資金積立制度()を設けた際の利用の意向

是非利用したい、内容によって利用したいと考える個人・法人家主は全体の8割程度となっている。

個人家主



法人家主



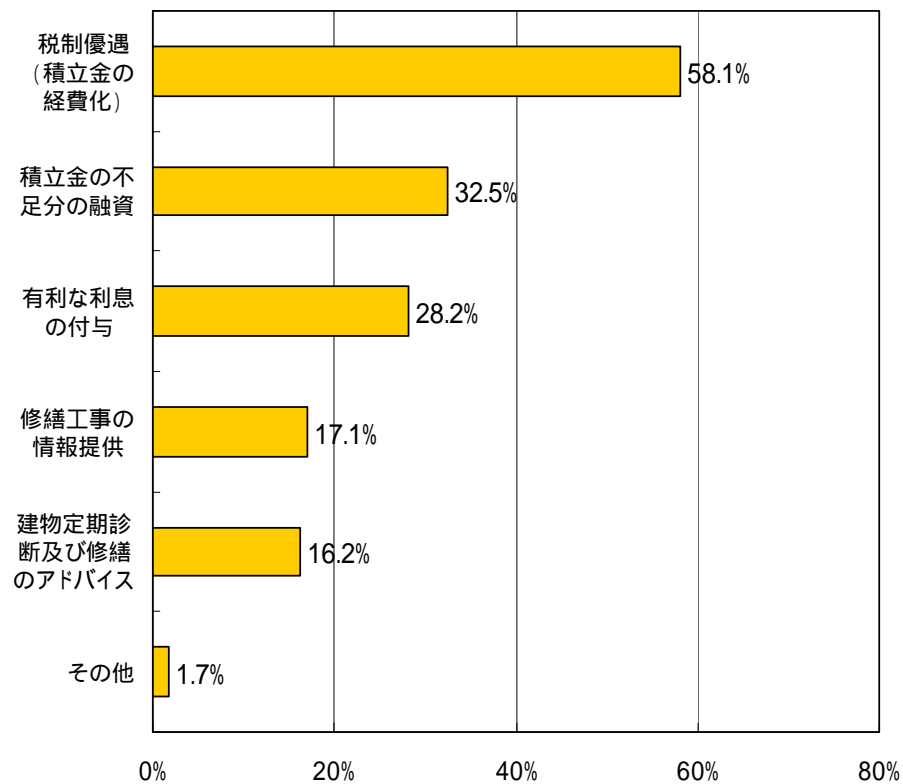
() 将来の大規模修繕のための資金を、一定期間、定期的に積み立てる仕組みで、一定のメリットを有するもの

16. 賃貸住宅の修繕に関する家主アンケート調査結果

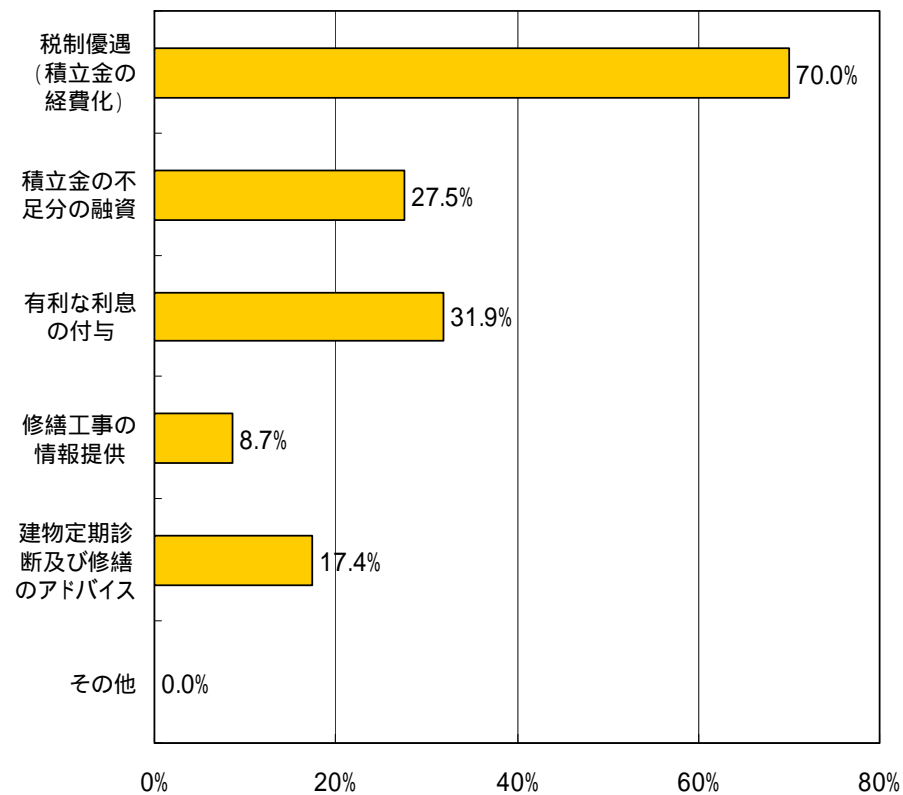
修繕資金積立制度を利用する際に重視するメリット()

税制優遇を重視する家主の割合が高い。

個人家主



法人家主



() 複数回答

(財)日本賃貸住宅管理協会において「長期修繕計画案作成マニュアル」(平成16年11月)を作成し、その普及を通じて、賃貸住宅経営に関する管理の充実を促進。

賃貸住宅版

長期修繕計画案作成マニュアル

賃貸住宅は竣工後、経年とともに劣化していき、時代の流れの中で要求される機能や性能も変化。

このため、オーナーが長期にわたりスムーズな賃貸住宅経営を行っていくためには、物件の修繕維持を実施していくことが重要。

オーナーが修繕のための資金を準備し、管理会社とスムーズに協議をして修繕工事を実施していくためには、管理開始の当初から目安としての「長期修繕計画案」を作成しておくことが必要。

当該長期修繕計画案作成マニュアルは、管理会社がオーナーに提出する「長期修繕計画案」を作成する際の事務マニュアルとしてとりまとめられたもの。

構造として2種類(木造・プレハブ用、RC・重量鉄骨用)、間取りとして3種類(1K用、1LDK～2DK用、2LDK～3DK用)の計6種類の長期修繕計画案を示している。

< 長期修繕計画案作成マニュアルのポイント >

点検及び修繕の実施の明確

オーナーと管理会社の役割の明確化

長期修繕・日常リフォーム・日常管理の各費用区分の明確化

修繕積立金の目安と資金調達の方法

部位の修繕周期の目安

17. 賃貸住宅版長期修繕計画案作成マニュアル (長期修繕計画案の例) 国土交通省

木造・プレハブ(1LDK～2DK)用 (オーナー) 様 (物件番号) NO. (物件名) (物件住所) (戸数) 戸

(1戸当たりの修繕費)

部 位	チェックポイント 備考	5年～10年目		11年～15年目		16年～20年目		21年～25年目		26年～30年目		合 計(単位:円)	
		修繕内容	金 額	修繕内容	金 額	修繕内容	金 額	修繕内容	金 額	修繕内容	金 額		
建物 本体	傾斜屋根(カーベスト)	割れ・ズレ・色褪せ			80,000				80,000			160,000	
	外壁(モルタル・サイディング・パネル)	汚れ・色褪せ・ヒビ割れ・シーリング部		塗装	105,000			塗装	105,000			210,000	
	雨樋	シヨウト部はずれ・割れ・雨漏り			6,500				6,500			13,000	
	ベランダ	鉄部錆び・割れ・色褪せ・排水	塗装	30,000	塗装・防水	49,000	塗装	30,000	塗装・防水	49,000	塗装	30,000	188,000
	階段・廊下	同上		19,000		45,000		19,000		45,000		19,000	147,000
	土台	白蟻対策			防蟻処理	45,000			防蟻処理	45,000			90,000
小計			49,000		330,500		49,000		330,500		49,000	808,000	
室内 設備	給湯・風呂釜	故障がちになったら一斉交換が望ましい	4,500	一斉交換	100,000		4,500	一斉交換	100,000		4,500	213,500	
	エアコン		5,000		100,000		5,000		100,000		5,000	215,000	
	浴室設備		5,000	部分交換	20,000		5,000	部分交換	200,000		5,000	235,000	
	厨房設備	故障時対応	3,000		20,000	修理	3,000		100,000	修理	3,000	129,000	
	洗面化粧台		3,000	修理	3,000		3,000	修理	50,000		3,000	62,000	
	トイレ		3,000		3,000		3,000		3,000		3,000	15,000	
小計			23,500		246,000		23,500		553,000		23,500	869,500	
その他	排水管・枓	洗浄	5,000	高圧洗浄	5,000	高圧洗浄	5,000	高圧洗浄	5,000	高圧洗浄	5,000	25,000	
	給排水管	継ぎ手・エルボ一部分											
	外部建具	玄関戸・雨戸・サッシ					130,000				130,000	260,000	
	外構	通路・フェンス・駐車場・駐輪場											
小計			5,000		5,000		135,000		5,000		135,000	285,000	
(1) 修繕費の合計(1戸当たり) = + + の合計			77,500		581,500		207,500		888,500		207,500	1,962,500	

(物件全体の修繕費)

(2) 修繕費の合計 = (1) × 戸数

特殊設備がある場合は専門業者と協議して以下にご記入下さい。

特 殊 設 備	修繕内容	金額	修繕内容	金額	修繕内容	金額	修繕内容	金額	修繕内容	金額	修繕内容	金額
浄化槽	プロア交換											
小計												

(特殊設備を含めた合計金額)

(3) = (2) + の合計

(4) 修繕積立金の累計

・2DK(40㎡)×10戸をサンプルにしています。
 ・最低限の現状維持修繕の計画表であり、グレードアップ工事は含まれません。
 ・上記以外では、入居者入替時のリフォーム費用が別途必要ですが、昨今オーナー負担額が増額傾向にあります。
 ・上記表の金額は2004年時点のモデルです。実際には戸数・時期によって金額の増減が考えられます。消費税は別途です。
 ・11年～15年目、21年～25年目は室内設備の交換時期に当たり、多額の費用が掛かります。
 ・初期段階から計画的に修繕金を積み立てておきましょう。室内設備の金額は1台当たりではなく全体の平均値です。

(管理会社)
 (作成者) 賃貸住宅管理士
 (作成日) 年 月 日