

平成16年 1月16日

定期借家制度実態調査（事業者）

居住用の賃貸住宅について、定期借家制度の普及促進方策を検討するため、その施行状況等のアンケート調査を行った。

調査概要

調査期間：平成15年9月

調査対象：賃貸住宅の仲介、管理、経営のいずれかに関わる団体の会員が取り扱う物件（平成14年度新規契約物件）

調査地域：全 国

調査方法：郵送によるアンケート票の配布、回収

調査委託機関：財団法人日本賃貸住宅管理協会

調査結果

アンケートの回収状況

配布件数 8,836社 回収件数 2,562社 回収率 29.0%

1. 定期借家制度の認知・活用状況

1. 定期借家制度の認知状況(有効回答 2,538社)

詳しい内容まで知っている	609社	24.0%
基本的な内容程度は知っている	1,220社	48.1%
制度が創設されたことは知っている	539社	21.2%
全く知らない	170社	6.7%
合 計	2,538社	100.0%

2. 定期借家制度による賃貸借契約の締結実績(有効回答 2,524社)

ある	825社	32.7%
ない	1,699社	67.3%
合 計	2,524社	100.0%

3. 定期借家制度の活用意向(有効回答 締結実績のない 1,699社)

今後は積極的に活用したい	97社	5.7%
場合によっては活用したい	1,114社	65.6%
活用する意向はない	474社	27.9%
無回答	14社	0.8%

4. 定期借家制度を活用しない理由(有効回答 活用意向のない474社)(複数回答)

これまでの契約内容で特段の不都合がない	314社	66.2%
賃借人側のニーズがない	119社	25.1%
普通借家契約より賃料が下がる	33社	7.0%
普通借家契約より礼金等が下がる	16社	3.4%
契約締結等の手続きが煩雑	39社	8.2%
その他	31社	6.5%
無回答	16社	3.4%

5. 定期借家制度の活用事例または活用しようとする事例(有効回答 活用実績のある又は活用意向のある1,828社)(複数回答)

ファミリー向けの広い物件の場合	276社	15.1%
転勤等の留守住宅を賃貸する場合	974社	53.3%
学生・留学生等との契約の場合	198社	10.8%
空室対策として家賃等の引き下げる場合	233社	12.7%
建替え・リニューアルの計画がある場合	1,099社	60.1%
法人等に対して長期間の契約を締結する場合	474社	25.9%
家賃滞納者や連帯保証人のない方等と契約する場合	392社	21.4%
証券化物件の場合	36社	2.0%
その他	152社	8.3%

. 賃貸物件の状況

6. 平成14年4月～平成15年3月の新規契約件数

436,613件(回答2,562社、1社当たりの平均契約数170.4件)

7. 新規契約に占める定期借家契約の割合(有効回答物件 290,791件)

新規契約件数	290,791件	100.0%
うち普通借家契約	277,063件	95.3%
うち定期借家契約	13,728件	4.7%

8. 普通借家、定期借家別 戸建・共同建の割合

(1) 普通借家(有効回答物件数 276,618件)

戸建	18,018件	6.5%
共同建	258,600件	93.5%
合計	276,618件	100.0%

(2) 定期借家(有効回答物件数 13,630件)

戸建	2,262件	16.6%
共同建	11,368件	83.4%
合計	13,630件	100.0%

9. 普通借家、定期借家別 戸建・共同建別 新築・既築の割合

【総計】

	戸 建			共 同 建		
	新築	既存	計	新築	既存	計
普通借家 契 約	1,414件 89.1%	12,607件 88.8%	14,021件 88.8%	33,076件 96.5%	192,513件 95.9%	225,589件 96.0%
定期借家 契 約	173件 10.9%	1,598件 11.2%	1,771件 11.2%	1,216件 3.5%	8,216件 4.1%	9,432件 4.0%
合 計	1,587件 100.0%	14,205件 100.0%	15,792件 100.0%	34,292件 100.0%	200,729件 100.0%	235,021件 100.0%

(1) 普通借家(有効回答物件数 239,702件)

	新 築	既 存	合 計
戸 建	1,414件(10.1%)	12,607件(89.9%)	14,021件(100.0%)
共同建	33,076件(14.7%)	192,513件(85.3%)	225,589件(100.0%)

(2) 定期借家(有効回答物件数 11,213件)

	新 築	既 存	合 計
戸 建	173件(9.8%)	1,598件(90.2%)	1,771件(100.0%)
共同建	1,216件(12.9%)	8,216件(87.1%)	9,432件(100.0%)

10. 定期借家物件の間取り

(1) 戸建(有効回答物件数 1,864件)

1 R	1 DK	2 DK	3 DK	4 DK	4 LDK以上	合 計
41件	13件	118件	427件	596件	669件	1,864件
2.2%	0.7%	6.3%	22.9%	32.0%	35.9%	100.0%

(2) 共同建(有効回答物件数 10,665件)

1 R	1 DK	2 DK	3 DK	4 DK	4 LDK以上	合 計
3,772件	2,347件	1,839件	1,658件	796件	253件	10,665件
35.4%	22.0%	17.2%	15.5%	7.5%	2.4%	100.0%

. 定期借家の契約内容等

11. 契約期間

(1) 戸建(有効回答物件数 1,918件)

1年未満	1年	2年	3年	4年	5年以上	合 計
118件	53件	902件	336件	154件	355件	1,918件
6.2%	2.8%	47.0%	17.5%	8.0%	18.5%	100.0%

(2) 共同建(有効回答物件数 9,475件)

1年未満	1年	2年	3年	4年	5年以上	合 計
882件	438件	5,939件	789件	374件	1,053件	9,475件
9.3%	4.6%	62.7%	8.3%	3.9%	11.1%	100.0%

1 2 . 普通借家契約と比べた定期借家契約の家賃の傾向 (同条件)

【総計】

低下傾向にある	同程度の水準	上昇傾向にある	どちらともいえない	合計
512社	523社	73社	567社	1,675社
30.6%	31.2%	4.4%	33.9%	100.0%

(1) シングル向け(有効回答 766社)

低下傾向にある	196社	25.6%
同程度の水準	255社	33.3%
上昇傾向にある	25社	3.3%
どちらともいえない	290社	37.9%
合計	766社	100.0%

(2) ファミリー向け(有効回答 909社)

低下傾向にある	316社	34.8%
同程度の水準	268社	29.5%
上昇傾向にある	48社	5.3%
どちらともいえない	277社	30.5%
合計	909社	100.0%

(3) 定期借家契約と普通借家契約のどちらでも契約可能な物件における、契約方式による家賃の傾向 (有効回答 1,035社)

定期借家契約の家賃の方が低額	344社	33.2%
定期借家契約の家賃の方が高額	21社	2.0%
物件によって異なる	519社	50.1%
どちらでも契約可能な物件を扱ったことがない	151社	14.6%
合計	1,035社	100.0%

1 3 . 定期借家契約の締結に当たり、賃借人から賃貸人に対して賃料以外に金銭が交付されているか(有効回答 945社)

交付されている	394社	41.7%
交付されていない	395社	41.8%
契約により異なる	156社	16.5%
合計	945社	100.0%

1 4 . 使用している契約書の種類(有効回答 958社)

国作成の標準契約書	296社	30.9%
国作成の標準契約書を一部変更して使用	276社	28.8%
独自で作成した契約書	256社	26.7%
その他	130社	13.6%
合計	958社	100.0%

15. 長期間の契約を結ぶ場合の家賃等についての考え(有効回答 2,370社)

家賃を下げても構わない	582社	24.6%
家賃、一時金ともに下げても構わない	361社	15.2%
普通借家契約とのバランス上、家賃は下げたくない	851社	35.9%
一時金収入が減少するので家賃は下げたくない	152社	6.4%
中途解約のリスクがあるため、家賃等は下げたくない	348社	14.7%
その他	76社	3.2%
合計	2,370社	100.0%

. 定期借家契約の再契約について

16. 平成14年4月～平成15年3月の再契約の件数(有効回答物件数 7,111件)

期間が満了した定期借家契約 : 7,111件

同一賃借人と再契約を締結した件数 : 3,200件(再契約率45.0%)

17. 従前の契約と比べた再契約の家賃の傾向

(1) シングル向け(有効回答 164件)

低下傾向にある	22件	13.4%
同程度の水準	116件	70.7%
上昇傾向にある	1件	0.6%
どちらともいえない	25件	15.2%
合計	164件	100.0%

(2) ファミリー向け(有効回答 202件)

低下傾向にある	32件	15.8%
同程度の水準	142件	70.3%
上昇傾向にある	5件	2.5%
どちらともいえない	23件	11.4%
合計	202件	100.0%

18. 再契約の締結に当たり、賃借人から賃貸人に対して賃料以外に金銭が交付されているか(有効回答 223社)

交付されている	68社	30.5%
交付されていない	126社	56.5%
契約により異なる	29社	13.0%
合計	223社	100.0%

．定期借家制度で定められている事項

19．書面による説明義務は、仲介業者（賃貸人が自ら行なっている場合は賃貸人）にとって負担になっているか(有効回答 1,392社)

負担になっている	544社	39.1%
負担になっていない	414社	29.7%
どちらとも言えない	434社	31.2%
合計	1,392社	100.0%

20．書面による説明義務をどう考えるか

(1) 書面による説明義務の必要性(有効回答 1,642社)

廃止すべき	696社	42.4%
存続すべき	756社	46.0%
どちらとも言えない	190社	11.6%
合計	1,642社	100.0%

(2) 廃止すべき理由(有効回答 696社)(複数回答)

宅建業者からの重要事項説明と重複する	432社	62.1%
再契約の場合には、当初の契約時に説明を受けている	216社	31.0%
契約書に定期借家契約である旨が記載されている	358社	51.4%
その他	19社	2.7%
無回答	24社	3.4%

(3) 存続すべき理由(有効回答 756社)(複数回答)

賃借人に十分理解してもらいたい	371社	49.1%
書面説明は紛争の回避につながる	474社	62.7%
宅建業者が関与しない契約もある	118社	15.6%
過大な負担とは言えない	181社	23.9%
その他	11社	1.5%
無回答	21社	2.8%

21．「契約満了1年前から6か月前までの間の通知義務」をどう考えるか

(1) 通知義務の必要性(有効回答 1,709社)

全面的に廃止すべき	502社	29.4%
存続すべき	830社	48.6%
長期契約に限って通知義務を課すべき	229社	13.4%
どちらとも言えない	148社	8.7%
合計	1,709社	100.0%

(2) 全面的に廃止すべき理由(有効回答 502社)(複数回答)

定期借家で期間満了時に退去するのは当然	320社	63.7%
賃借人は契約期間を認識しているはず	224社	44.6%
その他	38社	7.6%
無回答	25社	5.0%

(3) 存続すべき理由(有効回答 830社)(複数回答)

明渡しの準備期間を与える必要がある	679社	81.8%
長期契約では、契約満了日を意識しているとは限らない	379社	45.7%
その他	22社	2.7%
無回答	37社	4.5%

(4) 長期契約に限って通知義務を課すべき理由(有効回答 229社)(複数回答)

長期契約では、契約満了日を意識しているとは限らない	136社	59.4%
その他	8社	3.5%
無回答	89社	38.9%

2.2. 普通借家契約から定期借家契約への切替え

(1) 切替えの可否(有効回答 1,645社)

切替えを認めるべき	1,094社	66.5%
切替えを認めるべきではない	249社	15.1%
どちらとも言えない	302社	18.4%
合計	1,645社	100.0%

(2) 切替えを認める理由(有効回答 1,094社)(複数回答)

当事者が合意すれば、切替えを禁止する理由はない	918社	83.9%
定期借家契約に切替えれば、家賃が低額な場合もある	203社	18.6%
その他	51社	4.7%
無回答	39社	3.6%

(3) 切替えを認めるべきではない理由(有効回答 249社)(複数回答)

賃借人の理解が不十分なまま切替えが行なわれてしまう	167社	67.1%
賃料の減額等がない限り、賃借人は切替えを望まない	86社	34.5%
その他	9社	3.6%
無回答	17社	6.8%

2.3. 賃借人の中途解約権の行使(有効回答 1,111社)

行使されたことがある	247社	22.2%
行使されたことはない	864社	77.8%
合計	1,111社	100.0%

2.4. 賃借人の中途解約権をどう考えるか

(1) 中途解約権の必要性(有効回答 1,601社)

廃止すべき	335社	20.9%
存続すべき	959社	59.9%
どちらとも言えない	307社	19.2%
合計	1,601社	100.0%

事業者

(2) 中途解約権を廃止すべき理由(有効回答 335社)(複数回答)

安定した収益の確保という貸貸人の期待を侵害している	159社	47.5%
必要があれば、中途解約権の留保を特約で定めればよい	173社	51.6%
その他	19社	5.7%
無回答	20社	6.0%

(3) 中途解約権を存続すべき理由(有効回答 959社)(複数回答)

中途解約権を認めないと、借り手を見つけにくい	632社	65.9%
中途解約権を行使できる条件は極めて限定されている	371社	38.7%
その他	41社	4.3%
無回答	45社	4.7%

以 上