

定期借家制度実態調査（入居者）

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：入居者（入居予定者を含む）
調査地域：全国
調査方法：賃貸住宅の仲介又は管理に関わる団体の会員会社を通じ、店頭等で賃借人や来店者にアンケート票を配布・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 5,836人 回収件数 923人 回収率 15.8%

1. 定期借家制度の内容について

(1) 内容の認知(有効回答 897人)

内容の全部又は一部を知っていた	397人	44.3%
定期借家制度ができたことは知っていた	275人	30.7%
全く知らなかった	225人	25.1%
合計	897人	100.0%

(2) 「内容の全部又は一部を知っていた」との回答のうち、知らなかった内容(有効回答 397人)(複数回答)

契約期間の満了により、更新されることなく終了する	74人	18.6%
書面により契約を締結する必要がある	63人	15.9%
貸主に、契約書とは別書面による説明義務がある	156人	39.3%
1年以上の契約では、貸主からの契約終了の通知が必要	136人	34.3%
賃借人の中途解約権が法律で定められている	99人	24.9%
普通借家契約からの切替えが禁止されている	178人	44.8%
無回答	92人	23.2%

2. 入居予定の（又は現在住んでいる）賃貸住宅の契約

(1) 契約の種類(有効回答 794件)

普通借家契約	638件	80.4%
定期借家契約	156件	19.6%
合計	794件	100.0%

(2) 権利金・礼金の有無

普通借家契約	有409件(66.2%)	無209件(33.8%)	計618件(100.0%)
定期借家契約	有 92件(62.2%)	無 56件(37.8%)	計148件(100.0%)

3. 定期借家契約締結の際の書面交付説明(定期借家契約締結者のみ回答)

(1) 契約書や重要事項説明書とは別の書面で説明を受けたか(有効回答 110人)

説明を受けた	110人	100.0%
説明を受けなかった	0人	-
合計	110人	100.0%

(2) 説明を受けて、定期借家制度の理解に役立ったか(有効回答108人)

役立った	65人	60.2%
役立たなかった	3人	2.8%
どちらとも言えない	40人	37.0%
合計	108人	100.0%

4. 定期借家契約を締結した理由(定期借家契約締結者のみ回答)

(有効回答 156人)(複数回答)

立地や広さが同じ程度の物件と比較して家賃が安かった	23人	14.7%
敷金や礼金などの一時金が安かった	10人	6.4%
契約期間が1年未満の短期間であった	8人	5.1%
気に入った物件が定期借家契約だった	99人	63.5%
その他	2人	1.3%
無回答	33人	21.1%

5. 定期借家契約の不明点や疑問点(定期借家契約締結者のみ回答)

(自由記述)

- ・不明点や疑問点はない：8人
- ・再契約できるかどうか不安：5人
- ・再契約時、賃料等が高額にならないか不安：3人
- ・契約内容を忘れた、よく分からない：4人
- ・賃借人から解約できる「やむを得ない事情」の内容を詳しく知りたい：1人
- ・契約期間中に物価が変動(下落)したら、家賃も下げられるようにしてほしい：1人
- ・普通借家契約の更新料より定期借家の再契約料の方が高額になるのは変：1人
- ・賃貸人からの中途解約はあり得るのか：1人
- ・賃貸人の方が有利だと思う：1人
- ・退去時の引越費用の面倒を見てほしい：1人

6. 定期借家契約を選ばなかった理由(定期借家契約を検討したことのある
普通借家契約の締結社のみ回答)(有効回答 180人)(複数回答)

適当な立地や広さの物件がなかった	54人	30.0%
物件を退去する時期が未定であった	91人	50.6%
適当な契約期間の物件がなかった	33人	18.3%
家賃が普通借家と同程度あるいは高かった	16人	8.9%
敷金・礼金等の一時金が普通借家と同程度あるいは高かった	12人	6.7%
その他	17人	9.4%

7. 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 865人)

廃止すべき	166人	19.2%
存続すべき	546人	63.1%
どちらとも言えない	153人	17.7%
合計	865人	100.0%

(2) 廃止すべき理由(有効回答 166人)(複数回答)

契約書に定期借家契約である旨が記載されている	100人	60.2%
宅建業者からの重要事項説明と重複する	110人	66.3%
その他	8人	4.8%
無回答	7人	4.2%

(3) 存続すべき理由(有効回答 546人)(複数回答)

定期借家制度の理解に役立つ	324人	59.3%
書面説明は紛争の回避につながる	340人	62.3%
その他	4人	0.7%
無回答	33人	6.0%

8. 「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 853人)

廃止すべき	162人	19.0%
存続すべき	591人	69.3%
どちらとも言えない	100人	11.7%
合計	853人	100.0%

(2) 廃止すべき理由(有効回答 162人)(複数回答)

定期借家で期間満了時に退去するのは当然	93人	57.4%
賃借人は契約期間を認識しているはず	82人	50.6%
その他	12人	7.4%
無回答	8人	4.9%

(3) 存続すべき理由(有効回答 591人)(複数回答)

明渡しの準備期間が必要である	416人	70.4%
長期契約では、契約満了日を意識しているとは限らない	303人	51.3%
その他	6人	1.0%
無回答	40人	6.8%

9. 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 863人)

廃止すべき	83人	9.6%
存続すべき	675人	78.2%
どちらとも言えない	105人	12.2%
合計	863人	100.0%

(2) 中途解約権を廃止すべき理由(有効回答 83人)(複数回答)

期間満了まで建物を賃借することに合意したから	29人	34.9%
必要があれば、中途解約権の留保を特約で定めればよい	53人	63.9%
その他	5人	6.0%
無回答	4人	4.8%

(3) 中途解約権を存続すべき理由(有効回答 675人)(複数回答)

転勤等の際、期間満了までの家賃を負担するのは困る	505人	74.8%
中途解約権を行使できる条件は極めて限定されている	244人	36.1%
その他	12人	1.8%
無回答	40人	5.9%

10. 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 862人)

切替えを認めるべき	458人	53.1%
切替えを認めるべきではない	224人	26.0%
どちらとも言えない	180人	20.9%
合計	862人	100.0%

(2) 切替えを認める理由(有効回答 458人)(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	365人	79.7%
定期借家契約に切替えれば、家賃が下がる場合もある	135人	29.5%
その他	1人	0.2%
無回答	23人	5.0%

(3) 切替えを認めるべきではない理由(有効回答 224人)(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	138人	61.6%
賃料の減額等がない限り、賃借人は切替えを望まない	96人	42.9%
その他	4人	1.8%
無回答	8人	3.6%

- 1 1 . 普通借家は2年契約が多いが、それより長期間の定期借家契約を締結することについてどう思うか(有効回答 884人)

普通借家より家賃が安いなら、長期間の定期借家がよい	343人	38.8%
気に入った物件であれば長期間の定期借家にしたい	227人	25.7%
家族や仕事の都合があるので長期間の契約は望まない	277人	31.3%
その他	37人	4.2%
合 計	884人	100.0%

- 1 2 . 長期間の定期借家契約の条件として、中途解約が制限されることについてどう思うか(長期間の契約を望む方のみ回答)(有効回答 553人)

家賃等のメリットがあれば中途解約は制限されても構わない	151人	27.3%
第三者に転貸できるなら中途解約は制限されても構わない	57人	10.3%
家賃を支払い続けるリスクがあるなら、長期契約を望まない	337人	60.9%
その他	8人	1.4%
合 計	553人	100.0%

以 上