

定期借家制度実態調査の結果について

. 調査の概要

1. 調査の目的

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

2. 調査期間等：平成15年9月に全国で実施。

3. 調査対象：賃貸住宅の仲介、管理、経営のいずれかに関わる団体の会員が取り扱う物件(平成14年度新規契約物件)及び入居者(入居予定者を含む)

4. 調査方法等

事業者向け：郵送によるアンケート票の配布・回収

配布数：8,836社、回収数：2,562社、回収率：29.0%

入居者向け：賃貸住宅の仲介又は管理に関わる団体の会員を通じ、店頭等で賃借人や来店者にアンケート票を配布・回収

配布数：5,836人、回収数：923人、回収率：15.8%

. 調査の結果

1 - 1. 定期借家制度の活用状況(事業者からの回答)

- (1) 定期借家契約の実績のある事業者は32.7%であり、実績のない事業者は67.3%。そのうち71.3%が「今後は積極的に活用したい」又は「場合によっては活用したい」との回答。
- (2) 借家契約のうち定期借家は4.7%で、前回調査の2.8%を上回る。戸建のうち11.2%が、また、共同建のうち4.0%が定期借家。
- (3) 定期借家の家賃については、普通借家に比べ「低下傾向にある」が30.6%、「同程度の水準」が31.2%、「どちらとも言えない」が33.9%。
- (4) 14年度中に契約期間が満了した定期借家契約のうち、45.0%が同一賃借人と再契約を締結。

1 - 2. 定期借家制度の活用状況(入居者からの回答)

- (1) 定期借家制度の内容の認知については、「内容の全部又は一部を知っていた」が44.3%。
- (2) 定期借家契約を締結した理由は、「気に入った物件が定期借家だった」が63.5%、「同条件の物件と比較して家賃が安かった」が14.7%。

2 - 1 . 定期借家制度に関する事項(事業者からの回答)

【 1 . 書面による説明義務の負担】

- ・ 仲介業者（又は賃貸人）にとって「負担になっている」が約 4 割、「負担になっていない」が約 3 割。 < 表 1 >

【 2 . 書面による説明義務の必要性】

- ・ 「廃止すべき」が約 4 割、「存続すべき」が約 5 割。 < 表 2 >

【 3 . 契約期間満了に際しての賃貸人からの通知義務】

- ・ 「存続すべき」が約 5 割、「全面的に廃止すべき」が約 3 割。 < 表 3 >

【 4 . 賃借人の中途解約権】

- ・ 「存続すべき」が約 6 割、「廃止すべき」が約 2 割。 < 表 4 >

【 5 . 普通借家から定期借家への切替え】

- ・ 「切替えを認めるべき」が約 7 割、「切替えを認めるべきでない」が約 2 割。 < 表 5 >

表 1 書面による説明義務は仲介業者(又は賃貸人)にとって負担か(1,392社)

負担になっている	39.1%
負担になっていない	29.7%
どちらとも言えない	31.2%

表 2 書面による説明義務の必要性(1,642社)

【主な理由】

廃止すべき	42.4%	宅建業者からの重要事項説明と重複する
存続すべき	46.0%	書面説明は紛争の回避につながる
どちらとも言えない	11.6%	

表 3 契約期間満了に際しての賃貸人からの通知義務(1,709社)

全面的に廃止すべき	29.4%	定期借家で期間満了時に退去するのは当然
存続すべき	48.6%	明渡しの準備期間を与える必要がある
長期契約に限って通知義務を課すべき	13.4%	
どちらとも言えない	8.7%	

表 4 賃借人の中途解約権(1,601社)

廃止すべき	20.9%	必要があれば、中途解約権の留保を特約で定めればよい
存続すべき	59.9%	中途解約権を認めないと、借り手を見つけにくい
どちらとも言えない	19.2%	

表 5 普通借家から定期借家への切替え(1,645社)

切替えを認めるべき	66.5%	当事者が合意すれば、切替えを禁止する理由はない
切替えを認めるべきではない	15.1%	賃借人の理解が不十分なまま切替えが行われてしまう
どちらとも言えない	18.4%	

2 - 2 . 定期借家制度に関する事項(入居者からの回答)

【 1 . 書面による説明義務の必要性】

- ・ 「存続すべき」が約 6 割、「廃止すべき」が約 2 割。

< 表 6 >

【 2 . 契約期間満了に際しての賃貸人からの通知義務】

- ・ 「存続すべき」が約 7 割、「廃止すべき」が約 2 割。

< 表 7 >

【 3 . 賃借人の中途解約権】

- ・ 「存続すべき」が約 8 割、「廃止すべき」が約 1 割。

< 表 8 >

【 4 . 普通借家から定期借家への切替え】

- ・ 「切替えを認めるべき」が約 5 割、「切替えを認めるべきではない」が約 3 割。

< 表 9 >

表 6 書面による説明義務の必要性 (865人)

【主な理由】

廃止すべき	19.2%	宅建業者からの重要事項説明と重複する
存続すべき	63.1%	書面説明は紛争の回避につながる
どちらとも言えない	17.7%	

表 7 期間満了に際しての賃貸人からの通知義務 (853人)

廃止すべき	19.0%	定期借家で期間満了時に退去するのは当然
存続すべき	69.3%	明渡しの準備期間が必要である
どちらとも言えない	11.7%	

表 8 賃借人の中途解約権 (863人)

廃止すべき	9.6%	必要があれば、中途解約権の留保を特約で定めればよい
存続すべき	78.2%	転勤等の際、期間満了まで家賃を負担するのは困る
どちらとも言えない	12.2%	

表 9 普通借家から定期借家への切替え (862人)

切替えを認めるべき	53.1%	当事者が合意すれば、切替えを禁止する理由はない
切替えを認めるべきではない	26.0%	賃借人の理解が不十分なまま切替えが行われてしまう
どちらとも言えない	20.9%	