

## 民間賃貸住宅実態調査の結果について

## I. 調査の概要

## 1. 調査目的

居住用の賃貸住宅について、賃貸住宅標準契約書の見直しや賃貸住宅の維持・管理の適正化の促進等を検討するため、その実態に関する全国調査を実施。

## 2. 調査時期

平成 19 年 3 月

## 3. 調査対象

賃貸住宅管理会社、賃貸住宅経営者（家主）

## 4. 調査方法

郵送、FAX 等によりアンケート票を配布・回収

- ①事業者向け：配布件数 934 件 回収件数 204 件 回収率 21.8%
- ②家主向け：配布件数 500 件 回収件数 183 件 回収率 36.6%

## II. 調査の結果

## 1. 各種一時金や連帯保証人等の市場慣行の状況（事業者、家主）

**（事業者）**

- 敷金、礼金等の各種一時金の徴収の有無及び金額（月数）については、地域によって様々であるが、西高東低の傾向が見られる。
- 一時金を徴収する主な理由としては、礼金では「一時金収入として見込んでいる」「損耗を補修するための財源」「長年の慣習」が、敷引金では「損耗を補修するための財源」が、更新料では「一時金収入として見込んでいる」「長年の慣習」がそれぞれ多い。
- 連帯保証人の確保については、物件の 73.2% が必須としており、家賃債務保証サービスを利用した場合に連帯保証人の確保を求めない物件は 24.8% となっている。
- 家主が連帯保証人の確保を契約条件とする理由としては、「滞納家賃への不安」が 93.8% で最も多く、次いで「残置物処理費用」が 67.9%、「緊急連絡先の確保」が 57.5% となっている。

**（家主）**

- 一時金を徴収する主な理由としては、礼金及び敷引金では「損耗を補修するための財源」が、更新料では「一時金収入として見込んでいる」「長年の慣習」がそれぞれ多い。
- 連帯保証人の確保を契約条件としている家主は 87.6% であり、そのうち、家賃債務保証サービスを利用すれば連帯保証人の確保を求めない家主が 34.9%、同サービスの利用の有無に関わらず連帯保証人の確保を求める家主が 57.1% となっている。
- 連帯保証人の確保を条件とする理由としては、「滞納家賃への不安」が 94.0% で最も多く、次いで「残置物処理費用」が 53.7% となっている。

## 2. 賃貸住宅の管理等の状況（事業者、家主）

### （事業者）

- 家主が賃貸住宅の経営に携わった動機としては、「資産の有効活用」が69.4%で最も多く、次いで「相続対策」が61.1%となっており、「投資先として利回りが高かった」は22.3%にとどまっている。
- 賃貸管理会社が受託している業務内容については、「入居者の募集・選定」「賃貸借契約の締結・更新」「入退去時の立会い」「家賃等の徴収・改定・督促」「設備の維持・管理」「建物周辺の清掃・管理」「各種トラブル処理」「敷金の精算」「退去後リフォームの監理」など多岐に渡っている。
- 入居者が死亡した場合や行方不明になった場合の残置物の処理について、法定相続人と連絡が取れない時の対応としては、「保証人や緊急連絡先と相談し、その意向に従う」が83.1%で最も多く、次いで「弁護士などの専門家と相談する」が42.9%となっている。  
また、法定相続人とのトラブルについては、経験したことのない管理会社が約8割となっており、過半を占めているが、トラブルになる場合の内容としては「保管・処分費用の負担主体」「原状回復費用の負担割合」が最も多い。

### （家主）

- 賃貸住宅の経営に携わった動機としては、「資産の有効活用」が61.3%で最も多く、「投資先として利回りが高かった」は14.5%にとどまっている。
- 入居者が死亡した場合や行方不明になった場合の残置物の処理について、法定相続人と連絡が取れない時の対応としては、「管理業者に全て任せている」家主が52.9%で最も多い。  
また、法定相続人とのトラブルについては、経験したことのない家主が9割弱となっており、過半を占めているが、トラブルになる場合の内容としては「保管・処分費用の負担主体」「原状回復費用の負担割合」が最も多い。

## 3. 賃貸住宅の維持・修繕の状況（事業者、家主）

### （事業者）

- 長期的な修繕計画及び収支計画を概ね作成している物件は、それぞれ19.6%、23.1%となっており、低い水準にとどまっている。
- 大規模修繕については、「計画的・定期的に実施」するのは5.8%にすぎず、「必要が生じたときに適宜実施」するのが82.2%と過半を占める。
- 大規模修繕を実施する予定がない主な理由としては、「大規模修繕に対する知識等が不足」が52.2%で最も多く、次いで「資金的余裕がない」が47.8%となっている。

### （家主）

- 長期的な修繕計画及び収支計画を概ね作成している家主は、それぞれ18.4%、28.6%となっており、低い水準にとどまっている。
- 大規模修繕については、「計画的・定期的に実施」するのは14.5%にすぎず、「必要が生じたときに適宜実施」するのが74.4%と過半を占める。
- 大規模修繕を実施する予定がない主な理由としては、「修繕費用の家賃での回収が困難」が47.4%で最も多く、次いで「古くなったら建替えれば良い」が21.1%となっている。