

## 民間賃貸住宅に係る実態調査(不動産業者)

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の検討の参考とするため、標記調査を行った。

### 調査概要

- 調査期間：平成19年3月
- 調査対象：財団法人日本賃貸住宅管理協会の会員（賃貸住宅管理会社）
- 調査地域：全 国
- 調査方法：F A Xによるアンケート票の送付、回収
- 調査委託機関：財団法人ベターリビング

### 調査結果

- アンケートの回収状況

配布件数 934社      回収件数 204社      回収率 21.8%

# I. 各種一時金や連帯保証人等の賃貸住宅の市場慣行

## 1. 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（有効回答 175社）

		北海道	宮城	東京	神奈川
敷 金	割合 (%)	81.3	89.1	70.3	84.5
	平均 (月)	1.4	0.8	1.6	1.6
礼 金	割合 (%)	5.8	56.7	57.5	66.1
	平均 (月)	1.0	0.7	1.4	1.3
敷引金 (償却)	割合 (%)	28.6	0	5.3	0.3
	平均 (月)	1.0	—	1.0	1.0
更新料	割合 (%)	28.5	0.2	65.0	90.1
	平均 (月)	0.1	0.5	1.0	0.8
いずれも徴収せず	割合 (%)	6.6	0	4.7	0

		埼玉	千葉	長野	富山
敷 金	割合 (%)	65.5	89.4	89.9	88.2
	平均 (月)	1.6	1.6	1.0	2.2
礼 金	割合 (%)	60.7	57.3	49.2	72.8
	平均 (月)	1.0	1.2	0.5	0.5
敷引金 (償却)	割合 (%)	3.4	0.4	0.4	16.2
	平均 (月)	1.5	0.5	3.0	2.3
更新料	割合 (%)	61.6	82.9	34.3	17.8
	平均 (月)	0.5	1.0	0.5	0.5
いずれも徴収せず	割合 (%)	0.6	10.3	0	5.7

		愛知	京都	大阪	兵庫
敷 金	割合 (%)	72.8	58.5	72.0	100.0
	平均 (月)	2.7	3.4	3.2	3.7
礼 金	割合 (%)	41.8	17.6	53.3	8.0
	平均 (月)	1.1	1.6	2.6	3.2
敷引金 (償却)	割合 (%)	1.8	51.0	29.9	96.0
	平均 (月)	1.7	2.8	3.1	2.8
更新料	割合 (%)	40.6	55.1	0	0
	平均 (月)	0.5	1.4	—	—
いずれも徴収せず	割合 (%)	0.6	4.6	3.9	0.6

		広島	愛媛	福岡	沖縄
敷 金	割合 (%)	87.7	18.0	93.1	82.7
	平均 (月)	3.2	3.0	3.3	1.5
礼 金	割合 (%)	24.7	1.3	0	61.9
	平均 (月)	1.3	0.5	—	1.0
敷引金 (償却)	割合 (%)	1.8	10.5	89.0	15.6
	平均 (月)	1.5	0.8	2.6	1.0
更新料	割合 (%)	19.1	13.2	23.3	40.4
	平均 (月)	0.2	0.5	0.5	0.5
いずれも徴収せず	割合 (%)	0	0.7	1.1	0

## 2. 礼金を徴収する主な理由（有効回答 159社）（複数回答）

1. 家賃が低い分の収入を確保	40社	25.2%
2. 損耗を補修するための財源	88社	55.3%
3. 大規模修繕を行うための財源	17社	10.7%
4. 立退料の支払い等への備え	7社	4.4%
5. 一時金を払えない人は不安	12社	7.5%
6. 一時金収入として見込んでいる	92社	57.9%
7. 長年の慣習	85社	53.5%
8. その他	17社	10.7%

## 3. 敷引金を徴収する主な理由（有効回答 84社）（複数回答）

1. 家賃が低い分の収入を確保	18社	21.4%
2. 損耗を補修するための財源	61社	72.6%
3. 大規模修繕を行うための財源	3社	3.6%
4. 立退料の支払い等への備え	17社	20.2%
5. 一時金を払えない人は不安	9社	10.7%
6. 一時金収入として見込んでいる	23社	27.4%
7. 長年の慣習	26社	31.0%
8. その他	6社	7.1%

## 4. 更新料を徴収する主な理由（有効回答 117社）（複数回答）

1. 家賃が低い分の収入を確保	25社	21.4%
2. 損耗を補修するための財源	24社	20.5%
3. 大規模修繕を行うための財源	7社	6.0%
4. 立退料の支払い等への備え	5社	4.3%
5. 一時金を払えない人は不安	17社	14.5%
6. 一時金収入として見込んでいる	62社	53.0%
7. 長年の慣習	59社	50.4%
8. その他	25社	21.4%

## 5. 連帯保証人等の取扱い

### （1）連帯保証人の確保と家賃債務保証サービスとの関係（有効回答 171社）

	件数	1社当たり件数	契約の比率
1. 連帯保証人のみ	62,367	364.7	58.5%
2. 連帯保証人+債務保証	15,698	91.8	14.7%
3. 債務保証サービスのみ	26,407	154.4	24.8%
4. どちらもなし	2,197	12.8	2.1%
合計	106,669	623.8	100.0%

(2) 賃貸人が連帯保証人の確保を契約条件とする理由 (有効回答 193社)  
(複数回答)

1. 滞納家賃	181社	93.8%
2. 未収原状回復費	72社	37.3%
3. 残置物処理費用	131社	67.9%
4. 緊急連絡先	111社	57.5%
5. いない人は不安	60社	31.1%
6. 長年の慣習	9社	4.7%
7. その他	0社	0.0%

(3) 家賃債務保証サービスの利用を認めない物件や、利用は認めても連帯保証人の確保は引き続き求める物件が存在している理由 (有効回答 179社)  
(複数回答)

1. 緊急連絡先	155社	86.6%
2. 滞納分を請求	38社	21.2%
3. 債務保証は限度額がある	50社	27.9%
4. いない人は不安	70社	39.1%
5. 長年の慣習	37社	20.7%
6. 適当な債務保証会社がない	9社	5.0%
7. その他	0社	0.0%

## II. 賃貸住宅の経営、維持・管理

6. 賃貸人が賃貸住宅の経営に携わった動機 (有効回答 193社) (複数回答)

1. 住宅を相続した・譲り受けた	76社	39.4%
2. 相続対策	118社	61.1%
3. 経営の多角化を図る	21社	10.9%
4. 投資先として利回りが高かった	43社	22.3%
5. 資産の有効活用を図る	134社	69.4%
6. 生産緑地法への対応を図る	5社	2.6%
7. 節税対策	58社	30.1%
8. 将来の生活安定と老後の保証	83社	43.0%
9. その他	1社	0.5%

7. 通常受託している賃貸住宅の管理 (有効回答 191社) (複数回答)

1. 賃貸の仲介のみ	24社	12.6%
2. 一部を無償で管理	24社	12.6%
3. 一部を有償で管理	103社	53.9%
4. 全部を無償で管理	8社	4.2%
5. 全部を有償で管理	155社	81.2%
6. サブリース (一括借上げ)	72社	37.7%

8. 管理の基本メニュー（有効回答は7で「賃貸の仲介のみ」以外の回答をした189社）（複数回答）

1. 入居者募集	182社	96.3%
2. 入居者選定	180社	95.2%
3. 賃貸借契約締結	183社	96.8%
4. 利用規約の説明・徹底	158社	83.6%
5. 一時金等の授受	164社	86.8%
6. 鍵の引渡し	179社	94.7%
7. 入居立会い	140社	74.1%
8. 敷金（保証金）保管	95社	50.3%
9. 家賃等徴収	179社	94.7%
10. 家賃等改定	152社	80.4%
11. 滞納家賃の催促	184社	97.4%
12. 滞納立替え・保証	114社	60.3%
13. 滞納者の就労斡旋	19社	10.1%
14. 立退者の転居先相談	64社	33.9%
15. 室内設備修繕・管理	167社	88.4%
16. 賃貸借契約更新	161社	85.2%
17. 建物周辺の清掃	145社	76.7%
18. 建物周辺の管理	140社	74.1%
19. 入居者間トラブル処理	177社	93.7%
20. 周辺住民の苦情処理	174社	92.1%
21. 高齢者等の安否確認	45社	23.8%
22. 共益費等の支払い	125社	66.1%
23. 町会費等の徴収	127社	67.2%
24. 退去立会い	181社	95.8%
25. 退去後リフォームの監理	179社	94.7%
26. 敷金（保証金）精算	182社	96.3%
27. 事業・建替計画作成	88社	46.6%
28. 修繕・建替計画作成	90社	46.7%
29. その他	8社	4.2%
30. 無回答	4社	2.1%

9. 管理物件の長期的な修繕計画（有効回答 189社）

1. 大半の住宅で作成	11社	5.8%
2. 半数程度の住宅で作成	26社	13.8%
3. 大半の住宅で作成してない	114社	60.3%
4. 全く作成していない	38社	20.1%
合計	189社	100.0%

## 10. 管理物件の長期的な収支計画（有効回答 186社）

1. 大半の住宅で作成	21社	11.3%
2. 半数程度の住宅で作成	22社	11.8%
<b>3. 大半の住宅で作成してない</b>	<b>100社</b>	<b>53.8%</b>
4. 全く作成していない	43社	23.1%
合計	186社	100.0%

### 11. 大規模修繕

#### （1）大規模修繕の予定（有効回答 191社）

1. 計画的・定期的に実施（予定あり）	11社	5.8%
<b>2. 必要が生じた時に適宜実施（予定あり）</b>	<b>157社</b>	<b>82.2%</b>
3. 実施する予定なし	23社	12.0%
合計	191社	100.0%

#### （2）工事に必要な費用の確保方法

（有効回答は（1）で「計画的に実施」「必要時に実施」と回答した168社）

1. 計画的に積み立て	18社	10.7%
2. 借入れ	41社	24.4%
<b>3. 手持ち資金</b>	<b>91社</b>	<b>54.2%</b>
4. その他	7社	4.2%
5. 無回答	11社	6.5%
合計	168社	100.0%

#### （3）大規模修繕を実施する予定がない主な理由

（有効回答は（1）で「実施する予定なし」と回答した23社）（複数回答）

1. 古くなったら建て替えばよいと考えている	2社	8.7%
<b>2. 資金的余裕がない</b>	<b>11社</b>	<b>47.8%</b>
3. 修繕費用の家賃での回収が難しい	8社	34.8%
<b>4. 大規模修繕に対する知識等が不足</b>	<b>12社</b>	<b>52.2%</b>
5. その他	3社	13.0%
6. 無回答	2社	8.7%

## 12. 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

### (1) 法定相続人と連絡が取れない時の対応 (有効回答 189社) (複数回答)

1. 保証人や緊急連絡先と相談し、その意向に従う	157社	83.1%
2. 残置物を撤去し、別の場所に保管し、一定期間後に処分	52社	27.5%
3. リストを作成し、第三者の証明印をもらって処分	13社	6.9%
4. 行政機関 (市役所等) に相談	18社	9.5%
5. 弁護士などの専門家と相談	81社	42.9%
6. 金銭的価値が低いと思われる残置物は廃棄	20社	10.6%
7. その他	9社	4.8%
8. 経験なし	19社	10.1%

### (2) 法定相続人との間で生じたトラブル (有効回答 177社) (複数回答)

1. 財産がなくなっている旨のクレーム	5社	2.8%
2. 無断で残置物を移動させた旨のクレーム	6社	3.4%
3. 残置物リストでは証拠にならない等のクレーム	5社	2.8%
4. 保管・処分費用を誰が支払うかでトラブル	20社	11.3%
5. 原状回復費用の負担割合でトラブル	25社	14.1%
6. 葬儀代の支払いについてトラブル	1社	0.6%
7. その他	1社	0.6%
8. 特にトラブルになったことはない	140社	79.1%

以上