

民間賃貸住宅に係る実態調査(家主)

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：賃貸住宅を経営する家主
(社団法人全国賃貸住宅経営協会の会員、及び財団法人
日本賃貸住宅管理協会の会員に管理業務を委託する家主)
- 調査地域：全 国
- 調査方法：郵送・面談等によるアンケート票の配布、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 500件 回収件数 183件 回収率 36.6%

I. 各種一時金や連帯保証人等の賃貸住宅の市場慣行

1. 礼金を徴収する主な理由（有効回答 82人）（複数回答）

1. 家賃が低い分の収入を確保	22人	26.8%
2. 損耗を補修するための財源	43人	52.4%
3. 大規模修繕を行うための財源	15人	18.3%
4. 立退料の支払等への備え	9人	11.0%
5. 一時金を払えない人は不安	13人	15.9%
6. 一時金収入として見込んでいる	22人	26.8%
7. 長年の慣習	33人	40.2%
8. その他	9人	11.0%

2. 敷引金を徴収する主な理由（有効回答 78人）（複数回答）

1. 家賃が低い分の収入を確保	20人	25.6%
2. 損耗を補修するための財源	60人	76.9%
3. 大規模修繕を行うための財源	4人	5.1%
4. 立退料の支払等への備え	15人	19.2%
5. 一時金を払えない人は不安	19人	24.4%
6. 一時金収入として見込んでいる	17人	21.8%
7. 長年の慣習	25人	32.1%
8. その他	3人	3.8%

3. 更新料を徴収する主な理由（有効回答 49人）（複数回答）

1. 家賃が低い分の収入を確保	6人	12.2%
2. 損耗を補修するための財源	15人	30.6%
3. 大規模修繕を行うための財源	2人	4.1%
4. 立退料の支払等への備え	3人	6.1%
5. 一時金を払えない人は不安	9人	18.4%
6. 一時金収入として見込んでいる	27人	55.1%
7. 長年の慣習	27人	55.1%
8. その他	8人	16.3%

4. 連帯保証人等の取扱い

（1）連帯保証人の確保を契約条件としているか（有効回答 170人）

1. 連帯保証人の確保を契約条件としていない	21人	12.4%
2. 連帯保証人の確保を契約条件としている	149人	87.6%
合計	170人	100.0%

(2) 連帯保証人の確保を条件としている理由

(有効回答は(1)で「条件としている」と回答した149人)(複数回答)

1. 滞納家賃	140人	94.0%
2. 未収原状回復費	64人	43.0%
3. 残置物処理費用	80人	53.7%
4. 緊急連絡先	66人	44.3%
5. いない人は不安	52人	34.9%
6. 長年の慣習	18人	12.1%
7. その他	2人	1.3%
8. 無回答	0人	0.0%

(3) 連帯保証人の確保と家賃債務保証サービスとの関係

(有効回答は(1)で「条件としている」と回答した149人)(複数回答)

1. あくまで保証人確保	25人	16.8%
2. 債務保証認めるが保証人も確保	60人	40.3%
3. 債務保証利用時は保証人不要	52人	34.9%
4. その他	6人	4.0%
5. 無回答	13人	8.7%

(4) 連帯保証人の確保を必須とする理由

(有効回答は(3)で「あくまで保証人確保」「債務保証認めるが保証人も確保」と回答した85人)(複数回答)

1. 緊急連絡先	67人	78.8%
2. 滞納分を請求	33人	38.8%
3. 責務保証は限度額がある	11人	12.9%
4. いない人は不安	44人	51.8%
5. 長年の慣習	24人	28.2%
6. 適当な責務保証会社がない	0人	0.0%
7. その他	2人	2.4%
8. 無回答	6人	7.1%

II. 賃貸住宅の経営、維持・管理

5. 賃貸住宅の経営に携わった動機(有効回答 173人)(複数回答)

1. 住宅を相続した・譲り受けた	40人	23.1%
2. 相続対策	60人	34.7%
3. 経営の多角化を図る	36人	20.8%
4. 投資先として利回りが高かった	25人	14.5%
5. 資産の有効活用を図る	106人	61.3%
6. 生産緑地法への対応を図る	3人	1.7%
7. 節税対策	42人	24.3%
8. 将来の生活安定と老後の保証	59人	34.1%
9. その他	2人	1.2%

6. 賃貸住宅の管理（有効回答 173人）（複数回答）

1. 全て自らが管理（業者は賃貸仲介のみ）	25人	14.5%
2. 一部を業者が無償で管理	7人	4.0%
3. 一部を業者が有償で管理	46人	26.6%
4. 全部を業者が無償で管理	3人	1.7%
5. 全部を業者が有償で管理	99人	57.2%
6. 業者がサブリース（一括借上げ）	22人	12.7%

7. 賃貸住宅の長期的な修繕計画（有効回答 168人）

1. 全住宅で作成	17人	10.1%
2. 大半の住宅で作成	14人	8.3%
3. 半数程度の住宅で作成	16人	9.5%
4. 大半の住宅で作成してない	41人	24.4%
5. 全く作成していない	80人	47.6%
合計	168人	100.0%

8. 賃貸住宅の長期的な収支計画（有効回答 168人）

1. 全住宅で作成	25人	14.9%
2. 大半の住宅で作成	23人	13.7%
3. 半数程度の住宅で作成	17人	10.1%
4. 大半の住宅で作成してない	26人	15.5%
5. 全く作成していない	77人	45.8%
合計	168人	100.0%

9. 大規模修繕

（1）大規模修繕の予定（有効回答 172人）

1. 計画的・定期的に実施（予定あり）	25人	14.5%
2. 必要が生じた時に適宜実施（予定あり）	128人	74.4%
3. 実施する予定なし	19人	11.0%
合計	172人	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153人）

1. 計画的に積み立て	38人	24.8%
2. 借入れ	35人	22.9%
3. 手持ち資金	73人	47.7%
4. その他	4人	2.6%
5. 無回答	3人	2.0%
合計	153人	100.0%

(3) 大規模修繕の実施予定がない理由

(有効回答は(1)で「実施する予定なし」と回答した19人)(複数回答)

1. 古くなったら建替えればよいと考えている	4人	21.1%
2. 資金的余裕がない	2人	10.5%
3. 修繕費用の家賃での回収が難しい	9人	47.4%
4. 大規模修繕に対する知識等が不足	3人	15.8%
5. その他	1人	5.3%
6. 無回答	1人	5.3%

10. 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 170人)(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	66人	38.8%
2. 残置物を撤去し、別の場所に保管し、一定期間後に処分	11人	6.5%
3. リストを作成し、第三者の証明印をもらって処分	4人	2.4%
4. 行政機関(市役所等)に相談	6人	3.5%
5. 弁護士などの専門家と相談	27人	15.9%
6. 管理業者に全て任せている	90人	52.9%
7. その他	1人	0.6%
8. 経験なし	46人	27.1%

(2) 法定相続人との間で生じたトラブル (有効回答 162人)(複数回答)

1. 財産がなくなっている旨のクレーム	1人	0.6%
2. 無断で残置物を移動させた旨のクレーム	3人	1.9%
3. 残置物リストでは証拠にならない等のクレーム	0人	0.0%
4. 保管・処分費用を誰が支払うかでトラブル	9人	5.6%
5. 原状回復費用の負担割合についてトラブル	9人	5.6%
6. 葬儀代の支払いについてトラブル	1人	0.6%
7. その他	3人	1.9%
8. 特にトラブルになったことはない	141人	87.0%

以上