

平成19年3月30日

## 定期借家制度実態調査(不動産業者)

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、以下の要領で施行状況に関するアンケート調査を行った。

### 調査概要

■調査期間：平成19年3月

■調査対象：賃貸住宅の仲介、管理のいずれかに関わる次の4団体の会員

- ・社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
- ・社団法人全日本不動産協会
- ・社団法人不動産流通経営協会
- ・財団法人日本賃貸住宅管理協会

■調査地域：次の26都道府県

北海道、宮城県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、岡山県、広島県、山口県、愛媛県、福岡県、熊本県、鹿児島県、沖縄県

■調査方法：郵送等によるアンケート票の配布、回収

### 調査結果

■アンケートの回収状況

配布件数 5,100 社    回収件数 1,282 社    回収率 25.1 %

## I. 定期借家制度の認知・活用状況

## 1. 定期借家制度の認知状況（有効回答 1,278社）

詳しい内容まで知っている	405社	31.7%
基本的な内容程度は知っている	774社	60.6%
内容はあまり知らないが、定期借家制度があることは知っている	94社	7.4%
全く知らない	5社	0.4%

## 2. 定期借家制度による賃貸借契約の契約実績（有効回答 1,275社）

実績があり、数も増加傾向	281社	22.0%
実績はあるが、数は減少傾向	421社	33.0%
ない	573社	44.9%

## 3. 定期借家制度の活用の意向（「2」で「ない」と回答した事業者。有効回答 567社）

今後は積極的に活用する考えである	14社	2.5%
場合によっては活用する考えである	409社	72.1%
活用する考えはない	144社	25.4%

## 4. 定期借家制度を活用しない理由（「2」で「実績はあるが数は減少傾向」または「3」で「活用する考えはない」と回答した事業者。有効回答 565社）（複数回答）

賃借人にとって魅力が乏しく、空家になる可能性があるため	259社	45.8%
普通借家契約に特段の不都合はないため	251社	44.4%
審査が厳格であれば、普通借家契約でもトラブルを防ぐことは可能であるため	129社	22.8%
制度が複雑で、正確に理解する(家主に理解させる)のが難しいため	122社	21.6%
契約の締結等の手続が煩雑で、使い勝手が悪いため	112社	19.8%
家賃相場が値下がり傾向にあり、契約家賃を値上げしやすいため 定期借家のメリットが活かせる状況にないため	97社	17.2%
普通借家契約より家賃や一時金等を減額せざるを得ず、収入が減少する可能性があるため	97社	17.2%
その他	70社	12.4%
無回答	27社	4.8%

5. 定期借家制度を活用している、または活用できそうな事例（「2」で「実績があり、数も増加傾向」または「3」で「活用する考えである」と回答した事業者。有効回答 1,125 社）  
（複数回答）

転勤留守宅等、将来家主が住む可能性のある住宅を賃貸する場合	771 社	68.5 %
建替え・リニューアルの計画がある場合	577 社	51.3 %
収入に不安のある者や連帯保証人がいない者等と契約をする場合	235 社	20.9 %
法人等と長期間の契約をする場合	181 社	16.1 %
学生・留学生、高齢者等と契約をする場合	160 社	14.2 %
ファミリー向けの広い物件の場合	114 社	10.1 %
空室対策として家賃等の引き下げる場合	76 社	6.8 %
人気物件で、更新よりも新規契約又は再契約の方が有利である場合	73 社	6.5 %
証券化物件の場合	56 社	5.0 %
その他	71 社	6.3 %
無回答	115 社	10.2 %

## II. 地域別の賃貸物件の状況

1. 平成 17 年 4 月～平成 18 年 3 月の新規契約件数（定期借家制度における再契約を含むが、普通借家制度における更新契約は含まない）

318,298 件（回答 1,159 社 1 社当たりの平均契約数 274.6 件）

2. 新規契約に占める普通借家契約と定期借家契約の割合

新規契約件数	318,298 件	100.0 %
うち普通借家契約	302,430 件	95.0 %
うち定期借家契約	15,868 件	5.0 %

3. 普通借家契約、定期借家契約別の戸建住宅・共同住宅の割合

（1）普通借家契約（有効回答物件数 262,314 件）

戸建住宅	11,456 件	4.4 %
共同住宅	250,858 件	95.6 %

（2）定期借家契約（有効回答物件数 15,783 件）

戸建住宅	1,858 件	11.8 %
共同住宅	13,925 件	88.2 %

## 4. 新築・既存別の普通借家契約と定期借家契約の割合

	戸 建 住 宅			共 同 住 宅		
	新築	既存	計	新築	既存	計
普通借家契約	926 件 93.6 %	8,915 件 87.0 %	9,841 件 87.6 %	37,327 件 98.0 %	194,049 件 95.1 %	231,376 件 95.5 %
定期借家契約	63 件 6.4 %	1,335 件 13.0 %	1,398 件 12.4 %	760 件 2.0 %	10,028 件 4.9 %	10,788 件 4.5 %
合 計	989 件 100.0 %	10,250 件 100.0 %	11,239 件 100.0 %	38,087 件 100.0 %	204,077 件 100.0 %	242,164 件 100.0 %

## 5. 定期借家物件の間取り

(1) 戸建住宅 (有効回答物件数 1,399 件)

1 R	1 DK	2 DK	3 DK	4 DK	4 LDK以上	合計
2 件 0.1 %	8 件 0.6 %	92 件 6.6 %	347 件 24.8 %	388 件 27.7 %	562 件 40.2 %	1,399 件 100.0 %

(2) 共同住宅 (有効回答物件数 9,401 件)

1 R	1 DK	2 DK	3 DK	4 DK	4 LDK以上	合計
3,181 件 33.8 %	2,551 件 27.1 %	1,406 件 15.0 %	1,708 件 18.2 %	445 件 4.7 %	110 件 1.2 %	9,401 件 100.0 %

### Ⅲ. 定期借家の契約内容等

#### 1. 契約期間

(1) 戸建住宅 (有効回答物件数 1,436 件)

1年未満	1年	2年	3年	4年	5年以上	合計
112 件	63 件	407 件	320 件	130 件	404 件	1,436 件
7.8 %	4.4 %	28.3 %	22.3 %	9.1 %	28.1 %	100.0 %

(2) 共同住宅 (有効回答物件数 9,954 件)

1年未満	1年	2年	3年	4年	5年以上	合計
4,192 件	708 件	3,968 件	419 件	296 件	371 件	9,954 件
42.1 %	7.1 %	39.9 %	4.2 %	3.0 %	3.7 %	100.0 %

#### 2. 最短及び最長の契約期間

(1) 最短の契約期間 (有効回答数 379 社)

1年未満	1年	2年	3年	4年	5年以上	合計
57 社	83 社	150 社	59 社	8 社	22 社	379 社
15.0 %	21.9 %	39.6 %	15.6 %	2.1 %	5.8 %	100.0 %

(※) 平均は 24.2 ヶ月 (約 2 年)。

(2) 最長の契約期間 (有効回答数 401 社)

1年未満	1年	2年	3年	4年	5年以上	合計
5 社	10 社	101 社	67 社	27 社	191 社	401 社
1.2 %	2.5 %	25.2 %	16.7 %	6.7 %	47.6 %	100.0 %

(※) 平均は 54.7 ヶ月 (約 4 年 6 ヶ月)。

#### 3. 普通借家契約と比べた定期借家契約の家賃の傾向 (同条件の物件)

(有効回答 811 社)

定期借家の方が高い	14 社	1.7 %
定期借家の方が安い	323 社	39.8 %
同程度	340 社	42.0 %
どちらも言えない	134 社	16.5 %

## 4. 定期借家契約の締結に当たっての一時金の授受の有無（有効回答 468 社）

授受されている	246 社	52.6%
授受されていない	182 社	38.9%
契約により異なる	40 社	8.5%

## 5. 定期借家契約で礼金の授受が行われている理由（有効回答 417 社）

賃借人は家賃の高低で判断、家賃を抑え礼金を受領する方が借りてもらいやすい	155 社	37.2 %
賃借人に対して長く住むことへのインセンティブを付与するより、経営の安定化を図る	76 社	18.2 %
礼金を授受することについて入居者に抵抗感がなかった	216 社	51.8 %
その他	71 社	17 %

## 6. 定期借家契約に使用している契約書（有効回答 472 社）（複数回答）

団体で作成した定期賃貸住宅標準契約書を使用	196 社	41.5 %
団体で作成した定期賃貸住宅標準契約書を一部変更して使用	144 社	30.5 %
独自に作成した契約書を使用	86 社	18.2 %
国で作成した定期賃貸住宅標準契約書を一部変更して使用	47 社	10.0 %
国で作成した定期賃貸住宅標準契約書を使用	45 社	9.5 %
その他	7 社	1.5 %

## 7. 長期間の契約を結ぶ際の家賃等に対する考え方（有効回答 1,166 社）

家賃を下げても構わない	278 社	23.8 %
家賃、一時金ともに下げても構わない	198 社	17.0 %
普通借家契約とのバランス上、家賃は下げたくない	333 社	28.6 %
一時金収入が減少するので家賃は下げたくない	47 社	4.0 %
中途解約のリスクがあるため、家賃等は下げたくない	250 社	21.4 %
その他	60 社	5.1 %

## 8. 住宅の長期契約が普及しない理由（有効回答 457 社）（複数回答）

200 ㎡未満の住宅は中途解約権が認められ、空室リスクが減るわけではない	269 社	58.9 %
短期・長期契約いずれも仲介報酬は同額のため	169 社	37.0 %
長期契約の場合は、家賃改定の協議を行うきっかけがつかみにくい	119 社	26.0 %
その他	75 社	16.4 %

#### IV. 定期借家契約の再契約について

##### 1. 平成17年4月～平成18年3月の再契約の件数

期間が満了した定期借家契約の件数：10,056件

うち再契約を締結した件数：4,815件（再契約率47.9%）

##### 2. 最短及び最長の契約期間

###### （1）最短の契約期間（有効回答物件数 205社）

1年未満	1年	2年	3年	4年	5年以上	合計
20社 9.8%	51社 24.9%	105社 51.2%	20社 9.8%	3社 1.5%	6社 2.9%	205社 100.0%

（※）平均は21.6ヶ月（1年8月）。

###### （2）最長の契約期間（有効回答物件数 197社）

1年未満	1年	2年	3年	4年	5年以上	合計
2社 1.0%	11社 5.6%	95社 48.2%	37社 18.8%	10社 5.1%	42社 21.3%	197社 100.0%

（※）平均は36.8ヶ月（約3年）。

##### 3. 再契約前と比べた再契約後の家賃の傾向（有効回答 398社）

上昇傾向にある	同程度の水準	下降傾向にある	何ともいえない	合計
7社 1.8%	322社 80.9%	40社 10.2%	29社 7.3%	398社 100.0%

##### 4. 再契約の締結に当たっての一時金の授受の有無（有効回答 241社）

授受されている	99社	41.1%
授受されていない	134社	55.6%
契約により異なる	8社	3.3%

## V. 定期借家制度で定められている事項

### 1. 書面による説明義務に対する仲介事業者の負担感

(有効回答 1,115社 うち活用実績のある事業者 471社 )

	事業者全体		うち活用実績のある事業者	
	社数	割合	社数	割合
負担になっている	613社	55.0%	277社	58.8%
負担になっていない	450社	40.3%	185社	39.2%
無回答	52社	4.6%	9社	1.9%

### 2. 契約前の書面による説明義務の必要性

#### (1) 書面による説明義務の要否

(有効回答 1,115社 うち活用実績のある事業者 471社 )

	事業者全体		うち活用実績のある事業者	
	社数	割合	社数	割合
廃止しても支障がない	437社	39.2%	207社	43.9%
存続すべきである	563社	50.5%	219社	46.5%
どちらとも言えない	115社	10.3%	45社	9.6%

#### (2) 「廃止しても支障がない」理由(複数回答)

(有効回答 437社 うち活用実績のある事業者 207社 )

	事業者全体		うち活用実績のある事業者	
	社数	割合	社数	割合
宅建業者からの重要事項説明と重複する	308社	70.5%	143社	69.0%
契約書に定期借家契約である旨が記載されている	218社	49.9%	116社	56.0%
再契約の場合には、当初の契約時に説明を受けている	163社	37.3%	90社	43.4%
その他	10社	2.3%	5社	2.4%
無回答	15社	3.4%	6社	2.8%

(3) 「存続すべきである」理由（複数回答）

（有効回答 563社 うち活用実績のある事業者 219社）

	事業者全体		うち活用実績のある事業者	
	社数	割合	社数	割合
書面説明は紛争の回避につながる	394社	70.0%	159社	72.6%
借借人に十分理解してもらいたい	318社	56.5%	130社	59.3%
過大な負担とは言えない	152社	27.0%	67社	30.5%
宅建業者が関与しない契約もある	109社	19.4%	47社	21.4%
その他	6社	1.1%	3社	1.3%
無回答	21社	3.7%	9社	4.1%

3. 「契約満了1年前から6ヶ月前までの間の通知義務」の必要性

(1) 通知義務の要否

（有効回答 1,118社 うち活用実績のある事業者 469社）

	事業者全体		うち活用実績のある事業者	
	社数	割合	社数	割合
廃止しても支障がない	347社	31.0%	147社	31.3%
現行のまま存続すべきである	546社	48.8%	206社	43.9%
長期契約に限って通知義務を課すべき	111社	9.9%	54社	11.5%
どちらとも言えない	114社	10.2%	62社	13.2%

(2) 「廃止しても支障がない」理由（複数回答）

（有効回答 347社 うち活用実績のある事業者 147社）

	事業者全体		うち活用実績のある事業者	
	社数	割合	社数	割合
通知漏れがあるとかえってトラブルにつながる	209社	60.2%	97社	65.9%
定期借家で期間満了時に退去するのは当然	197社	56.8%	84社	57.1%
借借人は契約期間を認識しているはず	116社	33.4%	59社	40.1%
その他	13社	3.7%	9社	6.1%
無回答	24社	6.9%	6社	4.0%

(3) 「現行のまま存続すべきである」理由（複数回答）

（有効回答 546社 うち活用実績のある事業者 206社）

	事業者全体		うち活用実績のある事業者	
	社数	割合	社数	割合
明渡しの準備期間を与える必要がある	458社	83.9%	169社	82.0%
長期契約では、契約満了日を意識しているとは限らない	280社	51.3%	102社	49.5%
その他	11社	2.0%	11社	5.3%
無回答	25社	4.6%	9社	4.3%

(4) 「長期契約に限って通知義務を課すべき」理由（複数回答）

（有効回答 111社 うち活用実績のある事業者 54社）

	事業者全体		うち活用実績のある事業者	
	社数	割合	社数	割合
長期契約では、契約満了日を意識しているとは限らない	70社	63.1%	37社	68.5%
短期契約では、契約締結時に説明からほとんど間がない	55社	49.5%	24社	44.4%
その他	5社	4.5%	3社	5.5%
無回答	12社	10.8%	6社	11.1%

#### 4. 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 1,143社 うち活用実績のある事業者 472社 )

	事業者全体		うち活用実績のある事業者	
	社数	割合	社数	割合
切替えを認めても支障がない	771社	67.5%	331社	70.1%
切替えを認めるべきではない	196社	17.1%	75社	15.9%
どちらとも言えない	176社	15.4%	66社	14.0%

##### (2) 「切替えを認めても支障がない」理由(複数回答)

(有効回答 771社 うち活用実績のある事業者 331社 )

	事業者全体		うち活用実績のある事業者	
	社数	割合	社数	割合
当事者が合意すれば、切替えを禁止する理由はない	667社	86.5%	284社	85.8%
定期借家契約に切替えれば、家賃が低額な場合もある	116社	15.0%	46社	13.8%
制度についての周知期間は十分に経過した	78社	10.1%	46社	13.8%
その他	24社	3.1%	17社	5.1%
無回答	39社	5.1%	17社	5.1%

##### (3) 「切替えを認めるべきではない」理由(複数回答)

(有効回答 196社 うち活用実績のある事業者 75社 )

	事業者全体		うち活用実績のある事業者	
	社数	割合	社数	割合
借入人の理解が不十分のまま切替えが行われてしまう	151社	77.0%	55社	73.3%
賃料の減額等がない限り、借入人は切替えを望まない	73社	37.2%	34社	45.3%
その他	5社	2.6%	2社	2.6%
無回答	12社	6.1%	3社	4.0%

#### 5. やむを得ない事情により借入人に中途解約権を行使された契約の有無

(有効回答 活用実績のある事業者 702社)

行使された契約がある	190社	27.1%
行使された契約はない	458社	65.2%
無回答	54社	7.7%
計	702社	100%

## 6. 賃借人の中途解約権に対する考え方

## (1) 中途解約権の要否

(有効回答 1,125社 うち活用実績のある事業者 468社 )

	事業者全体		うち活用実績のある事業者	
	社数	割合	社数	割合
廃止しても支障がない	267社	23.7	97社	20.7%
存続すべきである	644社	57.3	296社	63.3%
どちらとも言えない	214社	19.0	75社	16.0%

## (2) 中途解約権を「廃止しても支障がない」理由(複数回答)

(有効回答 267社 うち活用実績のある事業者 97社 )

	事業者全体		うち活用実績のある事業者	
	社数	割合	社数	割合
必要があれば、中途解約権の留保を特約で定めればよい	136社	50.9%	56社	57.7%
安定した収益の確保という賃貸人の期待を侵害している	124社	46.4%	43社	44.3%
転貸して家賃収入を得る等により対応することが可能	37社	13.9%	15社	15.4%
その他	11社	4.1%	9社	9.2%
無回答	13社	4.9%	1社	1.0%

## (3) 中途解約権を「存続すべきである」理由(複数回答)

(有効回答 644社 うち活用実績のある事業者 296社 )

	事業者全体		うち活用実績のある事業者	
	社数	割合	社数	割合
中途解約権を認めないと、借り手を見つけにくい	437社	67.9%	201社	67.9%
中途解約権を行使できる条件は極めて限定されている	260社	40.4%	109社	36.8%
その他	21社	3.3%	14社	4.7%
無回答	38社	5.9%	24社	8.1%

以上