

平成19年3月30日

## 定期借家制度実態調査(家主)

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等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:賃貸住宅を経営する家主
- 調査地域:主に東京都
- 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

配布部数 3,000人      回収部数 506人      回収率 16.9%

#### 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

(1) 制度の内容を知っているか (有効回答 505人)

|                |      |        |
|----------------|------|--------|
| 内容の全部又は一部知っていた | 264人 | 52.3%  |
| 制度があることは知っていた  | 184人 | 36.4%  |
| 全く知らなかった       | 57人  | 11.3%  |
| 合計             | 505人 | 100.0% |

## (２) 知らなかった内容 (有効回答 264人) (複数回答)

|   |      |       |
|---|------|-------|
| 法施行前の普通借家契約の定期借家契約への切替えが禁止されていること         | 75人  | 28.4% |
| 法律で借家人の中途解約権が保障されていること                    | 59人  | 22.3% |
| 期間1年以上の契約については、借家人に契約の終了を事前に通知する必要があること   | 51人  | 19.3% |
| 契約の締結に当たり、家主の方が、契約書とは別に書面を交付して説明する義務があること | 40人  | 15.2% |
| 契約期間の満了により、更新されることなく終了すること                | 28人  | 10.6% |
| 書面により契約を締結する必要があること                       | 26人  | 9.8%  |
| 無回答                                       | 147人 | 55.7% |

## 2. 定期借家制度による賃貸借契約の締結実績 (有効回答 502人)

|    |      |        |
|----|------|--------|
| ある | 128人 | 25.5%  |
| ない | 374人 | 74.5%  |
| 合計 | 502人 | 100.0% |

## 3. 定期借家制度の活用の意向 (活用実績のない家主 374人)

|                  |      |        |
|------------------|------|--------|
| 場合によっては活用する考えである | 231人 | 61.8%  |
| 活用する考えはない        | 124人 | 33.2%  |
| 今後は積極的に活用する考えである | 15人  | 4.0%   |
| 無回答              | 4人   | 1.1%   |
| 合計               | 374人 | 100.0% |

## 4. 定期借家制度を活用しない理由 (複数回答)

(「3」で「活用する考えはない」と回答した家主 124人)

|                                 |     |       |
|---------------------------------|-----|-------|
| 複雑で、正確に理解するのが難しい                | 52人 | 41.9% |
| これまでの契約内容で特段の不都合がない             | 40人 | 32.3% |
| 契約締結等の手続きが煩雑                    | 33人 | 26.6% |
| 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  | 18人 | 14.5% |
| 賃借人にとって魅力が乏しく、空家の可能性がある         | 14人 | 11.3% |
| 普通借家契約より家賃や一時金等が減少する可能性がある      | 13人 | 10.5% |
| 家賃相場が値下がり傾向、定期借家のメリットが活かせる状況にない | 6人  | 4.8%  |
| その他                             | 10人 | 8.1%  |
| 無回答                             | 19人 | 15.3% |

５．定期借家制度を活用している（したい）事例（複数回答）（「２」で活用実績が「ある」、又は「３」で「活用する考えである」と回答した家主 374人）

|                                |      |       |
|--------------------------------|------|-------|
| 建替え・リニューアルの計画がある場合             | 240人 | 64.2% |
| 転勤等の留守住宅を賃貸する場合                | 211人 | 56.4% |
| 法人等と長期間の契約をする場合                | 125人 | 33.4% |
| ファミリー向けの広い物件の場合                | 99人  | 26.5% |
| 空室対策として家賃等の引き下げの場合             | 95人  | 25.4% |
| 学生・留学生、高齢者等と契約をする場合            | 95人  | 25.4% |
| 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 | 91人  | 24.3% |
| 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  | 72人  | 19.3% |
| 証券化物件の場合                       | 40人  | 10.7% |
| その他                            | 1人   | 0.3%  |
| 無回答                            | 38人  | 10.2% |

６．長期間の定期借家契約の際の家賃に対する考え方（「２」で活用実績が「ある」、又は「３」で「活用する考えである」と回答した家主 374人）

|                          |      |        |
|--------------------------|------|--------|
| 家賃を下げても構わない              | 114人 | 30.5%  |
| 普通借家契約とのバランス上、家賃は下げたくない  | 106人 | 28.3%  |
| 家賃、一時金ともに下げても構わない        | 82人  | 21.9%  |
| 中途解約のリスクがあるため、家賃等は下げたくない | 42人  | 11.2%  |
| 一時金収入が減少するので家賃は下げたくない    | 25人  | 6.7%   |
| その他                      | 2人   | 0.5%   |
| 無回答                      | 3人   | 0.8%   |
| 合計                       | 374人 | 100.0% |

Ⅱ．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家主の負担感

（有効回答 家主全体（473人）、うち活用実績のある者（128人））

|           | 家主全体 |        | うち活用実績のある者 |        |
|-----------|------|--------|------------|--------|
|           | 人数   | 割合     | 人数         | 割合     |
| 負担になっている  | 289人 | 61.1%  | 101人       | 78.9%  |
| 負担になっていない | 177人 | 37.4%  | 26人        | 20.3%  |
| 無回答       | 7人   | 1.5%   | 1人         | 0.7%   |
| 合計        | 473人 | 100.0% | 128人       | 100.0% |

## 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 家主全体（473人）、うち活用実績のある者（128人））

|            | 家主全体 |        | うち活用実績のある者 |        |
|------------|------|--------|------------|--------|
|            | 人数   | 割合     | 人数         | 割合     |
| 廃止しても支障がない | 307人 | 64.9%  | 107人       | 83.6%  |
| 存続すべきである   | 79人  | 16.7%  | 15人        | 11.7%  |
| どちらとも言えない  | 87人  | 18.4%  | 6人         | 4.7%   |
| 合計         | 473人 | 100.0% | 128人       | 100.0% |

### （２）「廃止しても支障がない」理由（複数回答）

（有効回答 家主全体（307人）、うち活用実績のある者（107人））

|                          | 家主全体 |       | うち活用実績のある者 |       |
|--------------------------|------|-------|------------|-------|
|                          | 人数   | 割合    | 人数         | 割合    |
| 宅建業者からの重要事項説明と重複する       | 205人 | 66.8% | 90人        | 84.1% |
| 契約書に定期借家契約である旨が記載されている   | 179人 | 58.3% | 70人        | 65.4% |
| 再契約の場合には、当初の契約時に説明を受けている | 75人  | 24.4% | 30人        | 28.0% |
| その他                      | 1人   | 0.3%  | 1人         | 0.9%  |
| 無回答                      | 30人  | 9.8%  | 3人         | 2.8%  |

### （３）「存続すべきである」理由（複数回答）

（有効回答 家主全体（79人）、うち活用実績のある者（15人））

|                 | 家主全体 |       | うち活用実績のある者 |       |
|-----------------|------|-------|------------|-------|
|                 | 人数   | 割合    | 人数         | 割合    |
| 書面説明は紛争の回避につながる | 55人  | 69.6% | 12人        | 80.0% |
| 借借人に十分理解してもらいたい | 41人  | 51.9% | 7人         | 46.7% |
| 宅建業者が関与しない契約もある | 25人  | 31.6% | 7人         | 46.7% |
| 過大な負担とは言えない     | 24人  | 30.4% | 8人         | 53.3% |
| その他             | 0人   | 0%    | 0人         | 0%    |
| 無回答             | 1人   | 1.3%  | 0人         | 0%    |

### ３．「契約満了１年前から６か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 家主全体（４７２人）、うち活用実績のある者（１２７人））

|                   | 家主全体 |        | うち活用実績のある者 |        |
|-------------------|------|--------|------------|--------|
|                   | 人数   | 割合     | 人数         | 割合     |
| 廃止しても支障がない        | 228人 | 48.3%  | 83人        | 65.4%  |
| 現行のまま存続すべきである     | 86人  | 18.2%  | 24人        | 18.9%  |
| 長期契約に限って通知義務を課すべき | 64人  | 13.6%  | 14人        | 11.0%  |
| どちらとも言えない         | 94人  | 19.9%  | 6人         | 4.7%   |
| 合計                | 472人 | 100.0% | 127人       | 100.0% |

(２) 「廃止しても支障がない」理由（複数回答）

(有効回答 家主全体（２２８人）、うち活用実績のある者（８３人））

|                       | 家主全体 |       | うち活用実績のある者 |       |
|-----------------------|------|-------|------------|-------|
|                       | 人数   | 割合    | 人数         | 割合    |
| 定期借家で期間満了時に退去するのは当然   | 143人 | 62.7% | 60人        | 72.2% |
| 通知漏れがあるとかえってトラブルにつながる | 118人 | 51.8% | 58人        | 69.7% |
| 借借人は契約期間を認識しているはず     | 95人  | 41.7% | 38人        | 45.7% |
| その他                   | 2人   | 0.9%  | 1人         | 1.2%  |
| 無回答                   | 31人  | 13.6% | 2人         | 2.4%  |

(３) 「現行のまま存続すべきである」理由（複数回答）

(有効回答 家主全体（８６人）、うち活用実績のある者（２４人））

|                           | 家主全体 |       | うち活用実績のある者 |       |
|---------------------------|------|-------|------------|-------|
|                           | 人数   | 割合    | 人数         | 割合    |
| 明渡しの準備期間を与える必要がある         | 53人  | 61.6% | 14人        | 58.3% |
| 長期契約では、契約満了日を意識しているとは限らない | 43人  | 50.0% | 13人        | 54.1% |
| その他                       | 3人   | 3.5%  | 1人         | 4.1%  |
| 無回答                       | 16人  | 18.6% | 7人         | 29.1% |

(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 家主全体（６４人）、うち活用実績のある者（１４人））

|                           | 家主全体 |       | うち活用実績のある者 |       |
|---------------------------|------|-------|------------|-------|
|                           | 人数   | 割合    | 人数         | 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 | 52人  | 81.3% | 12人        | 85.7% |
| 短期契約では、契約締結時に説明からほとんど間がない | 11人  | 17.2% | 3人         | 21.4% |
| その他                       | 0人   | 0%    | 0人         | 0%    |
| 無回答                       | 4人   | 6.3%  | 0人         | 0%    |

## ４．普通借家契約から定期借家契約への切換え

(１) 切換えの可否 (有効回答 家主全体 (469人)、うち活用実績のある者 (126人))

|               | 家主全体 |        | うち活用実績のある者 |        |
|---------------|------|--------|------------|--------|
|               | 人数   | 割合     | 人数         | 割合     |
| 切替えを認めても支障がない | 334人 | 71.2%  | 115人       | 91.3%  |
| 切替えを認めるべきではない | 26人  | 5.5%   | 3人         | 2.4%   |
| どちらとも言えない     | 109人 | 23.2%  | 8人         | 6.3%   |
| 合 計           | 469人 | 100.0% | 126人       | 100.0% |

(２) 「切換えを認めても支障がない」理由 (複数回答)

(有効回答 家主全体 (334人)、うち活用実績のある者 (115人))

|                          | 家主全体 |       | うち活用実績のある者 |       |
|--------------------------|------|-------|------------|-------|
|                          | 人数   | 割合    | 人数         | 割合    |
| 当事者が合意すれば、切替えを禁止する理由はない  | 259人 | 77.5% | 105人       | 91.3% |
| 制度についての周知期間は十分に経過した      | 105人 | 31.4% | 58人        | 50.4% |
| 定期借家契約に切替えれば、家賃が低額な場合もある | 81人  | 24.3% | 36人        | 31.3% |
| その他                      | 1人   | 0.3%  | 1人         | 0.8%  |
| 無回答                      | 48人  | 14.4% | 6人         | 5.2%  |

(３) 「切換えを認めるべきではない」理由 (複数回答)

(有効回答 家主全体 (26人)、うち活用実績のある者 (3人))

|                           | 家主全体 |       | うち活用実績のある者 |       |
|---------------------------|------|-------|------------|-------|
|                           | 人数   | 割合    | 人数         | 割合    |
| 賃借人の理解が不十分なまま切替えが行なわれてしまう | 20人  | 76.9% | 2人         | 66.6% |
| 賃料の減額等がない限り、賃借人は切替えを望まない  | 6人   | 23.1% | 1人         | 33.3% |
| その他                       | 0人   | 0%    | 0人         | 0%    |
| 無回答                       | 3人   | 11.5% | 1人         | 33.3% |

## ５．やむを得ない事情により賃借人に中途解約権を行使された契約の有無

(有効回答 活用実績のある者 (128人))

|            |      |        |
|------------|------|--------|
| 行使されたことがある | 33人  | 25.8%  |
| 行使されたことはない | 95人  | 74.2%  |
| 合 計        | 128人 | 100.0% |

## 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 家主全体 (471人)、うち活用実績のある者 (126人))

|            | 家主全体 |        | うち活用実績のある者 |        |
|------------|------|--------|------------|--------|
|            | 人数   | 割合     | 人数         | 割合     |
| 廃止しても支障がない | 235人 | 49.9%  | 92人        | 73.0%  |
| 存続すべきである   | 100人 | 21.2%  | 24人        | 19.0%  |
| どちらとも言えない  | 136人 | 28.9%  | 10人        | 7.9%   |
| 合 計        | 471人 | 100.0% | 126人       | 100.0% |

## (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 家主全体 (235人)、うち活用実績のある者 (92人))

|                           | 家主全体 |       | うち活用実績のある者 |       |
|---------------------------|------|-------|------------|-------|
|                           | 人数   | 割合    | 人数         | 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 | 140人 | 59.6% | 63人        | 68.5% |
| 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 | 134人 | 57.0% | 58人        | 63.0% |
| 転貸して家賃収入を得る等により対応することが可能  | 54人  | 23.0% | 25人        | 27.2% |
| その他                       | 6人   | 2.6%  | 3人         | 3.3%  |
| 無回答                       | 23人  | 9.8%  | 0人         | 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 家主全体 (100人)、活用実績のある者 (24人))

|                          | 家主全体 |       | うち活用実績のある者 |       |
|--------------------------|------|-------|------------|-------|
|                          | 人数   | 割合    | 人数         | 割合    |
| 中途解約権を認めないと、借り手を見つけにくい   | 77人  | 77.0% | 17人        | 70.8% |
| 中途解約権を行使できる条件は極めて限定されている | 36人  | 36.0% | 13人        | 54.1% |
| その他                      | 2人   | 2.0%  | 1人         | 4.1%  |
| 無回答                      | 6人   | 6.0%  | 1人         | 4.1%  |

以 上