

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