

定期借家制度実態調査(入居者)

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:賃貸住宅の入居者(入居予定者を含む)
- 調査地域:主に東京都
- 調査方法:店頭等で賃借人や来店者にアンケート票を配布、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 385人 回収率 12.8%

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 379人)

内容の全部又は一部知っていた	125人	33.0%
制度があることは知っていた	129人	34.0%
全く知らなかった	125人	33.0%
合計	379人	100.0%

(２) 知らなかった内容 (有効回答 125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	59人	47.2%
法律で借家人の中途解約権が保障されていること	36人	28.8%
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	32人	25.6%
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	30人	24.0%
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	30人	24.0%
書面により契約を締結する必要があること	17人	13.6%
無回答	28人	22.4%

2. 賃貸住宅契約の内容

(１) 契約の種類 (有効回答 352人)

普通借家契約	314人	89.2%
定期借家契約	38人	10.8%
合計	352人	100.0%

(２) 契約期間

- 普通借家契約の契約期間は、最大が13年、最小が6ヶ月で、平均期間は約2年4ヶ月。
- 定期借家契約の契約期間は、最大が10年、最小が1年で、平均期間は約2年6ヶ月。

(３) 権利金・礼金の有無

	有	無
普通借家契約	228人 (86.7%)	35人 (13.3%)
定期借家契約	18人 (50.0%)	18人 (50.0%)

3. 定期借家契約にした理由 (定期借家契約を結んでいる者 38人) (複数回答)

気に入った物件が定期借家契約だった	22人	57.9%
敷金や礼金などの一時金が安かった	14人	36.8%
立地や広さが同じ程度の物件と比較して家賃が安かった	11人	28.9%
契約期間が1年未満の短期間であった	0人	0%
その他	0人	0%
無回答	1人	2.6%

4. 定期借家契約の不明点な点や疑問点（定期借家契約を結んでいる者 38人）（自由記載）

- 期間満了後、再契約できるかどうか不安
- 長期契約なら更新料等がなくなり、5年程度借りるなら有利な点がある
- 制度が複雑すぎる
- 普通借家契約との違いがよく分からない

5. 定期借家契約にしなかった理由（従来型の普通借家契約を結び、契約前に定期借契約を検討したり勧められた者 314人）（複数回答）

物件を退去する時期が未定であった	17人	5.4%
適当な契約期間の物件がなかった	15人	4.8%
適当な立地や広さの物件がなかった	9人	2.9%
家賃がが普通借家契約と同程度あるいは高かった	5人	1.6%
敷金・礼金等の一時金が普通借家と同程度あるいは高かった	4人	1.3%
希望する大きさの物件がなかった	3人	1.0%
その他	4人	1.3%
無回答	272人	86.6%

II. 定期借家制度で定められている事項

1. 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 入居者全体（354人） うち定期借家契約締結（予定）者（37人））

	入居者全体		うち定期借家契約締結（予定）者	
廃止しても支障がない	114人	32.2%	21人	56.8%
存続すべきである	146人	41.2%	12人	32.4%
どちらとも言えない	94人	26.6%	4人	10.8%
合 計	354人	100.0%	37人	100.0%

(2) 「廃止しても支障がない」理由（複数回答）

（有効回答 入居者全体（114人） うち定期借家契約締結（予定）者（21人））

	入居者全体		うち定期借家契約締結（予定）者	
契約書に定期借家契約である旨が記載されている	57人	50.0%	16人	76.2%
宅建業者からの重要事項説明と重複する	39人	34.2%	6人	28.6%
その他	2人	1.8%	0人	0%
無回答	31人	27.2%	0人	0%

(3) 「存続すべきである」理由（複数回答）

（有効回答 入居者全体（146人） うち定期借家契約締結（予定）者（12人））

	入居者全体		うち定期借家契約 締結(予定)者	
	人数	割合	人数	割合
書面説明は紛争の回避につながる	94人	64.4%	8人	66.7%
定期借家制度の理解に役立つ	64人	43.8%	5人	41.7%
その他	2人	1.4%	0人	0%
無回答	24人	16.4%	1人	8.3%

2. 「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 入居者全体（354人） うち定期借家契約締結（予定）者（38人））

	入居者全体		うち定期借家契約 締結(予定)者	
	人数	割合	人数	割合
廃止しても支障がない	76人	21.5%	8人	21.1%
存続すべきである	184人	52.0%	26人	68.4%
どちらとも言えない	94人	26.6%	4人	10.5%
合 計	354人	100.0%	38人	100.0%

(2) 「廃止しても支障がない」理由（複数回答）

（有効回答 入居者全体（76人） うち定期借家契約締結（予定）者（8人））

	入居者全体		うち定期借家契約 締結(予定)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	30人	39.5%	5人	62.5%
借家人は契約期間を認識しているはず	27人	35.5%	3人	37.5%
その他	1人	1.3%	0人	0%
無回答	30人	39.5%	0人	0%

(3) 「存続すべきである」理由（複数回答）

（有効回答 入居者全体（184人） うち定期借家契約締結（予定）者（26人））

	入居者全体		うち定期借家契約 締結(予定)者	
	人数	割合	人数	割合
明渡しの準備期間が必要である	116人	63.0%	20人	76.9%
長期契約では、契約満了日を意識しているとは限らない	86人	46.7%	8人	30.7%
その他	5人	2.7%	1人	3.8%
無回答	23人	12.5%	1人	3.8%

３．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 入居者全体（353人） うち定期借家契約締結（予定）者（36人））

	入居者全体		うち定期借家契約 締結(予定)者	
	人数	割合	人数	割合
切替えを認めても支障がない	190人	53.8%	31人	86.1%
切替えを認めるべきではない	45人	12.7%	3人	8.3%
どちらとも言えない	118人	33.4%	2人	5.6%
合 計	353人	100.0%	36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 入居者全体（190人） うち定期借家契約締結（予定）者（31人））

	入居者全体		うち定期借家契約 締結(予定)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	126人	66.3%	24人	77.4%
定期借家契約に切替えれば、家賃が低額な場合もある	49人	25.8%	9人	29.0%
制度についての周知期間は十分に経過した	8人	4.2%	1人	3.2%
その他	0人	0.0%	0人	0%
無回答	32人	16.8%	0人	0%

（３）「切換えを認めるべきではない」理由（複数回答）

（有効回答 入居者全体（45人） うち定期借家契約締結（予定）者（3人））

	入居者全体		うち定期借家契約 締結(予定)者	
	人数	割合	人数	割合
借借人の理解が不十分なまま切替えが行なわれてしまう	27人	60.0%	1人	33.3%
賃料の減額等がない限り、借借人は切替えを望まない	18人	40.0%	2人	66.7%
その他	1人	2.2%	0人	0%
無回答	8人	17.8%	0人	0%

４．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 入居者全体 (353人) うち定期借家契約締結 (予定) 者 (38人))

	入居者全体		うち定期借家契約締結(予定)者	
	人数	割合	人数	割合
廃止しても支障がない	98人	27.8%	14人	36.8%
存続すべきである	147人	41.6%	20人	52.6%
どちらとも言えない	108人	30.6%	4人	10.5%
合計	353人	100.0%	38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 入居者全体 (98人) うち定期借家契約締結 (予定) 者 (14人))

	入居者全体		うち定期借家契約締結(予定)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	58人	59.2%	14人	100.0%
期間満了まで建物を賃借することに合意したから	17人	17.3%	0人	0%
その他	2人	2.0%	0人	0%
無回答	28人	28.6%	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 入居者全体 (147人) うち定期借家契約締結 (予定) 者 (20人))

	入居者全体		うち定期借家契約締結(予定)者	
	人数	割合	人数	割合
転勤等の際、期間満了までの家賃を負担するのは困る	85人	57.8%	12人	60.0%
法律で中途解約権が保障されている方が安心	57人	38.8%	8人	40.0%
中途解約権を行使できる条件は極めて限定されている	50人	34.0%	4人	20.0%
その他	1人	0.7%	0人	0%
無回答	20人	13.6%	2人	10.0%

以上