

民間賃貸住宅を巡る現状と課題

平成21年2月24日
国土交通省住宅局
住宅総合整備課

1. 民間賃貸住宅の現状

1. 住生活基本計画(全国計画)の概要 …… 4
2. 住宅ストック全体の現状 …… 7
3. 賃貸住宅の着工戸数及び床面積 …… 8
4. 賃貸住宅の空家率 …… 9
5. 持家・借家別のストックシェアの推移 …… 10
6. 持家と民営借家の世帯主年齢別世帯数 …… 11

2. 賃貸借契約を巡るトラブルの現状と課題

1. 賃貸住宅に関する相談内容 …… 13
2. 賃貸住宅入居者の入居中の不満 …… 16
3. 原状回復のルールに関する入居者の認知度 …… 17
4. 原状回復ガイドライン及び東京都条例の認知度 …… 18
5. 賃貸住宅標準契約書 …… 19
6. 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン …… 20
7. 東京都条例の概要 …… 21
8. 賃貸住宅に係る相談・情報提供窓口 …… 22
9. 少額訴訟の概要 …… 23
10. 少額訴訟の件数と内訳 …… 24
11. 認証ADRの概要 …… 25
12. 認証紛争解決事業者一覧 …… 26
13. 消費者契約法の概要 …… 27
14. 適格消費者団体一覧 …… 29

3. 賃貸借に関連する業務を巡るトラブルの現状と課題

1. 賃貸経営の現状 …… 31
2. 管理の現状 …… 34
3. 家賃債務保証 …… 36
4. トラブルの現状 …… 41
5. 賃貸保証制度協議会の取組み …… 46
6. 家賃債務保証業務の適正な実施の確保の要請 …… 48
7. サブリース原賃貸借標準契約書の作成等 …… 50

4. 民間賃貸住宅ストックの質の現状と課題

1. 民間賃貸住宅の整備の現状 …… 52
2. 住宅性能表示制度の利用状況 …… 54
3. 賃貸住宅選択にあたっての重視点 …… 55
4. 民間賃貸住宅を選択した理由 …… 56
5. 持家・借家別、住宅に対する評価 …… 57
6. 長期的な修繕計画や修繕費用の積み立て …… 60
7. 長期修繕マニュアル …… 61
8. 定期借家の利用状況 …… 62
9. 定期賃貸住宅標準契約書の概要 …… 64

1. 民間賃貸住宅の現状

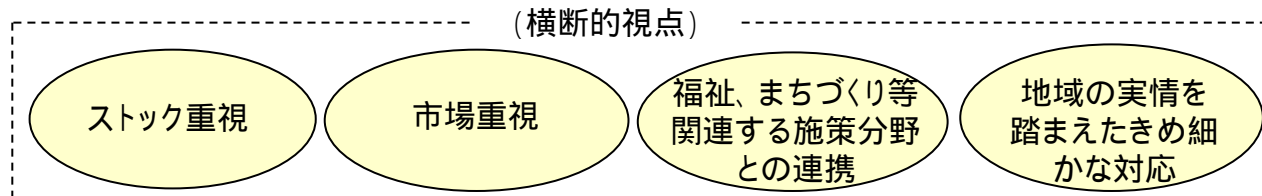
1. 住生活基本計画(全国計画)の概要

はじめに

住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定
計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間

基本的な方針

住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義
施策についての横断的視点



目標・成果指標・基本的な施策

目標設定の前提として「住宅性能水準」「居住環境水準」「居住面積水準(最低・誘導)」を設定
第8期住宅建設五箇年計画の各水準を基本としつつ、内容・表現を再検証・充実

目標	目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策
良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	新耐震基準適合率 共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 省エネルギー対策率 リフォームの実施率 適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ユニバーサルデザイン化の促進 省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 長寿命住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進 マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進
良好な居住環境の形成	重点密集市街地の整備率 地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数	<ul style="list-style-type: none"> 基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備 宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進 建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成 都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援
国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	住宅性能表示の実施率(新築) 既存住宅の流通シェア 住宅の利活用期間 子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	<ul style="list-style-type: none"> 住宅性能表示制度の普及・充実、紛争処理の仕組みの普及・充実、既存住宅の合理的な価格査定促進など市場環境の整備 長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備 税制上の措置の活用等による無理ない負担での住宅取得の支援 持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等 技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	最低居住面積水準未満率 高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	<ul style="list-style-type: none"> 低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給 各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進 高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供 高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備

大都市圏における住宅・住宅地の供給等

・地域属性に応じた
施策の推進 等

施策の推進

・関係者の連携・協力
・統計調査の充実
・政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し

1. 住生活基本計画(全国計画)の概要

住生活基本計画(全国計画) (平成18年9月19日閣議決定) (抄)

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

目標1 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継

住宅合理的で適正な管理等

[基本的な施策]

民間賃貸住宅について、合理的かつ適正な維持管理を促進するための仕組みづくりを進める。

目標3 多様なニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

[基本的な施策]

賃貸住宅市場における標準ルールの普及等を通じて住宅に関するトラブルの未然防止を図るとともに、指定住宅紛争処理機関による住宅に係る紛争の処理等、トラブルを円滑に処理するための仕組みの普及・実現を図る。

持家、借家を問わず無理のない負担で居住ニーズに応じた質の高い住宅が確保できるよう、長期・固定型等の多様な住宅ローンが安定的に供給される住宅金融市場の整備、税制上の措置、定期借地制度の活用促進、定期借家制度の活用等を含めた良質な賃貸住宅の供給の促進等を行う。

既存住宅の管理状況等を考慮した合理的な価格査定及び管理状況や不動産の個別の取引価格に関する情報の提供を促進するとともに、定期借家制度の活用等による持家の賃貸化等を促進する。

深刻な少子化の状況を踏まえ、子育て世帯を支援していく観点から、既存ストックを活用しつつ、市場では十分な量が確保されないファミリー向け賃貸住宅の供給、子育て支援施設を併設した住宅の供給支援や三世帯同居・近居への支援を行う。

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

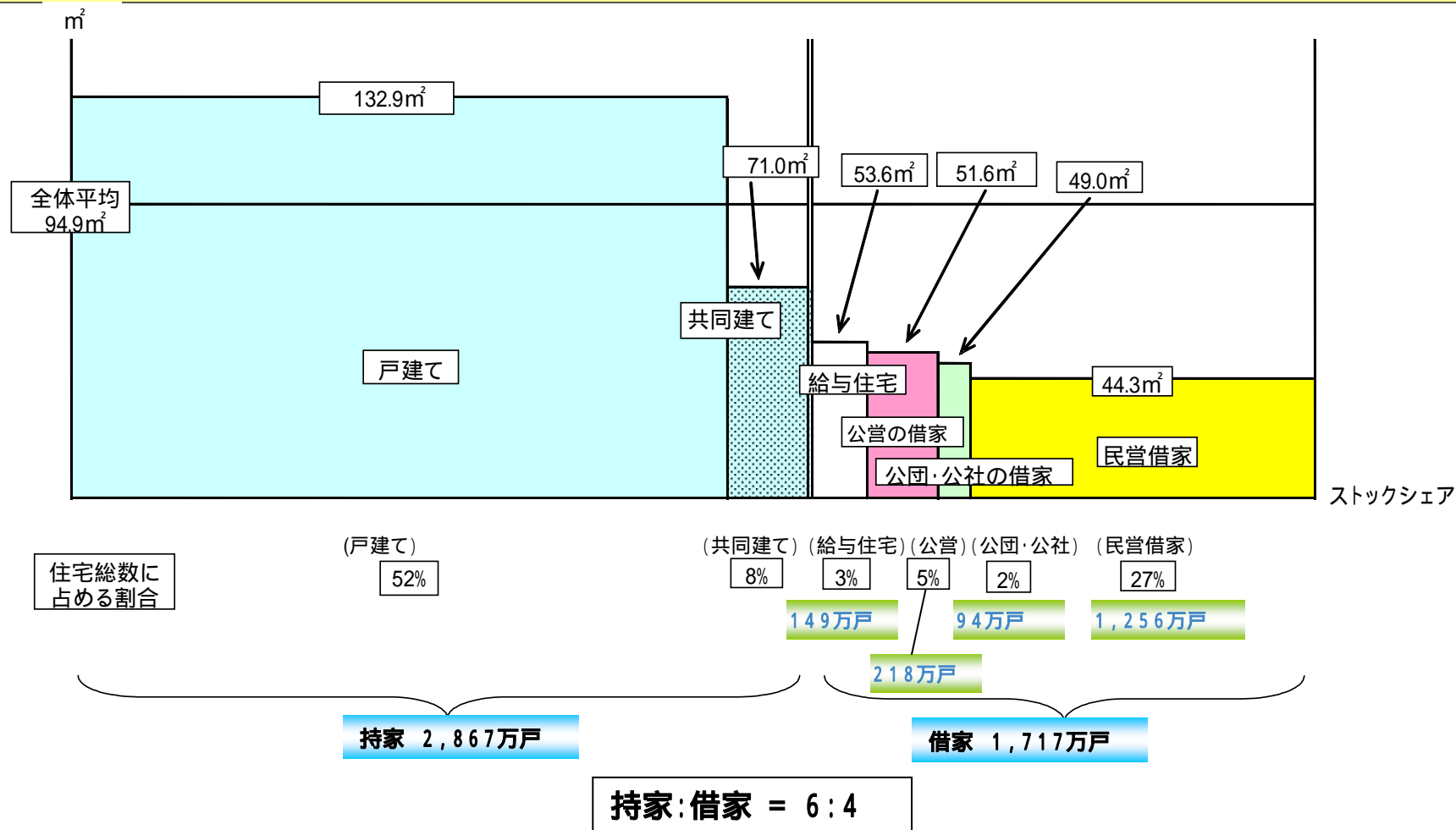
[基本的な施策]

高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯、外国人、ホームレス等の居住の安定を確保するため、公的賃貸住宅ストックの有効活用を図るほか、高齢者等の入居を受け入れることとしている民間賃貸住宅に関する情報の提供等を行う。

高齢者、障害者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進するとともに、高齢者、障害者等に配慮した賃貸住宅の供給や公的賃貸住宅等と福祉施設の一体的整備を推進する。

2. 住宅ストック全体の現状

民間借家のストックは約1,256万戸(住宅全体の約27%。借家全体の約73%)。

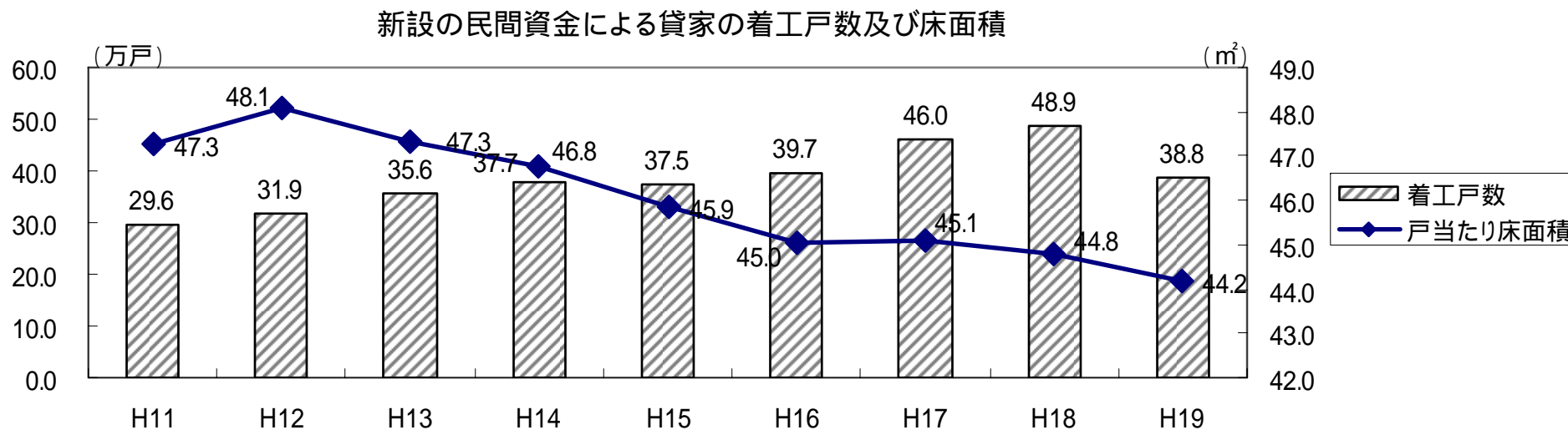


注) 数値に空家は含まない。

出典: 総務省「住宅・土地統計調査(平成15年)」

3. 賃貸住宅の着工戸数及び床面積

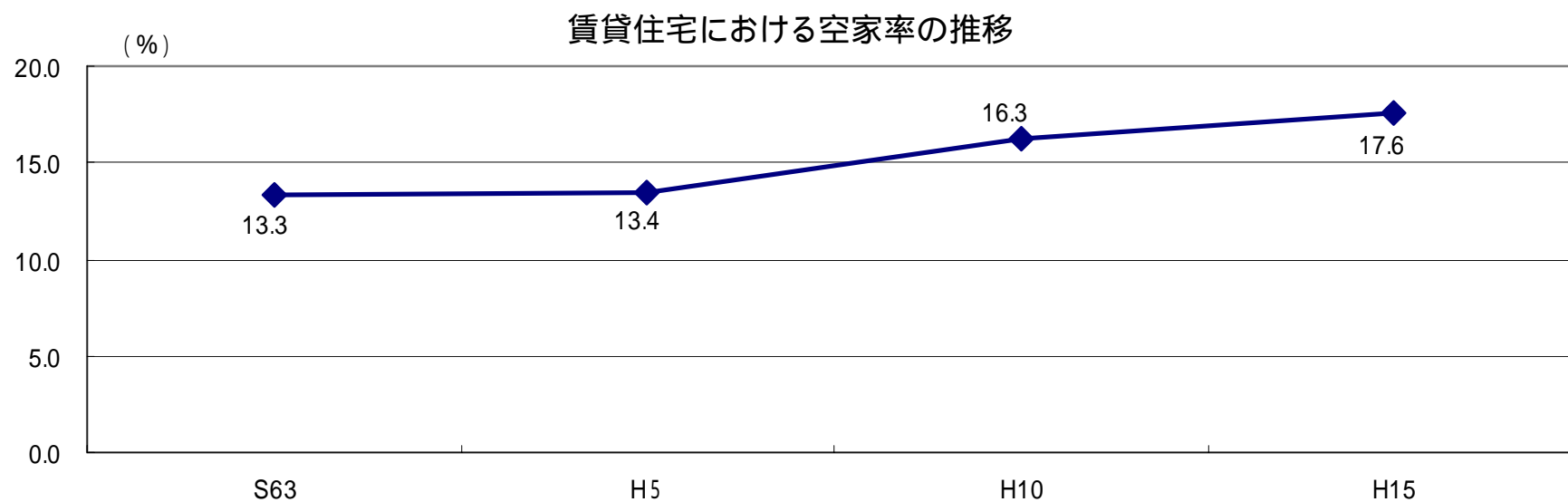
民間賃貸住宅の新設着工戸数は年々増加していたが、平成19年度は減少となった。
平均床面積は近年減少。



出典：国土交通省「建築統計年報」

4. 賃貸住宅の空家率

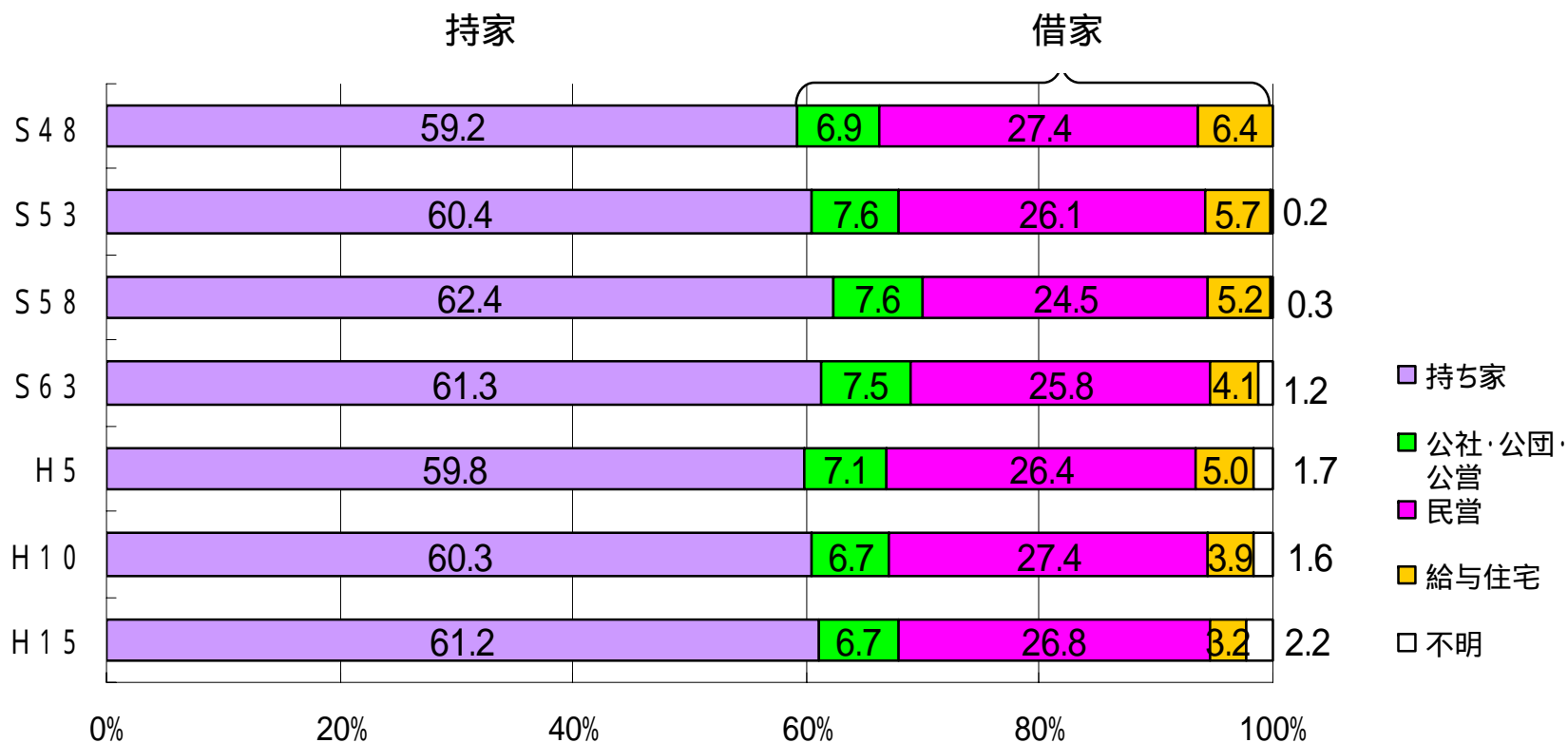
賃貸住宅全体の空家率は平成15年において17.6%（民間賃貸住宅は22.4%）であり、昭和63年以降一貫して増加。



出典：総務省「住宅・土地統計調査(平成15年)」

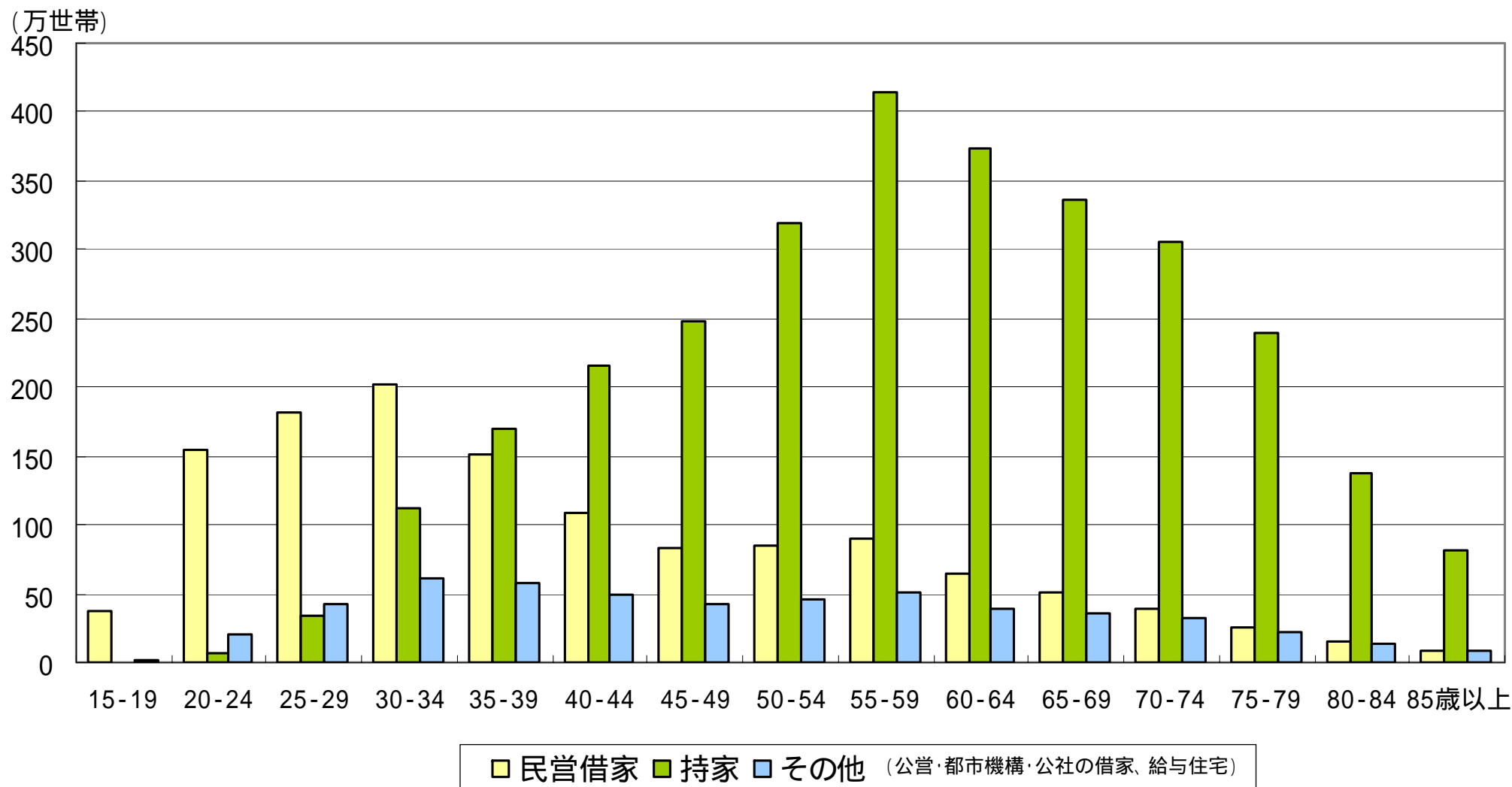
5. 持家・借家別のストックシェアの推移

持家・借家の割合はこれまで大きく変化することなく、6：4で推移してきている。



出典：総務省「住宅・土地統計調査(平成15年)」

6. 持家と民営借家の世帯主年齢別世帯数

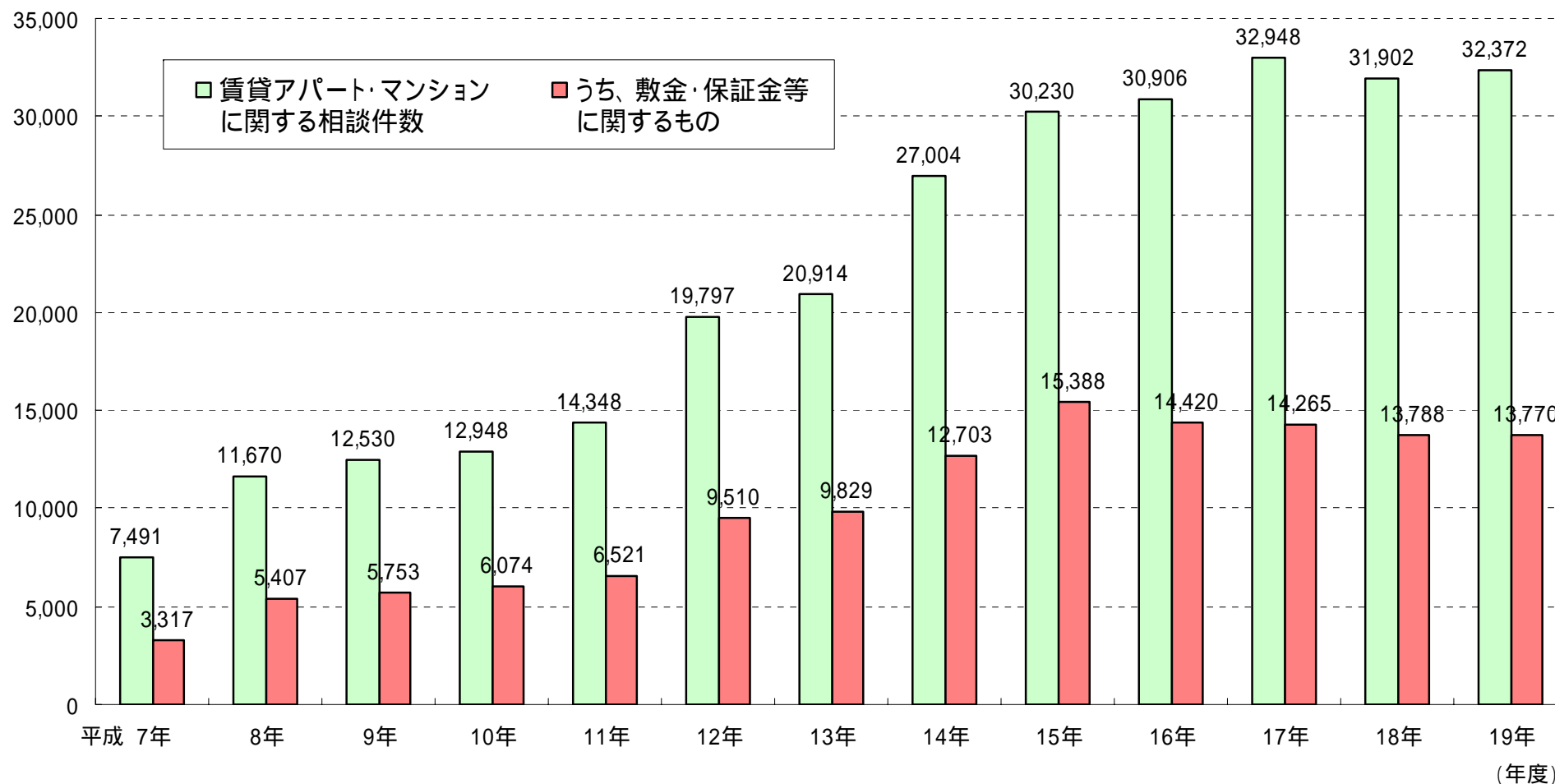


出典：総務省統計局「平成17年国勢調査」

2. 賃貸借契約を巡るトラブルの現状と課題

1. 賃貸住宅に関する相談内容

賃貸アパート・マンションに関する相談件数(全国)

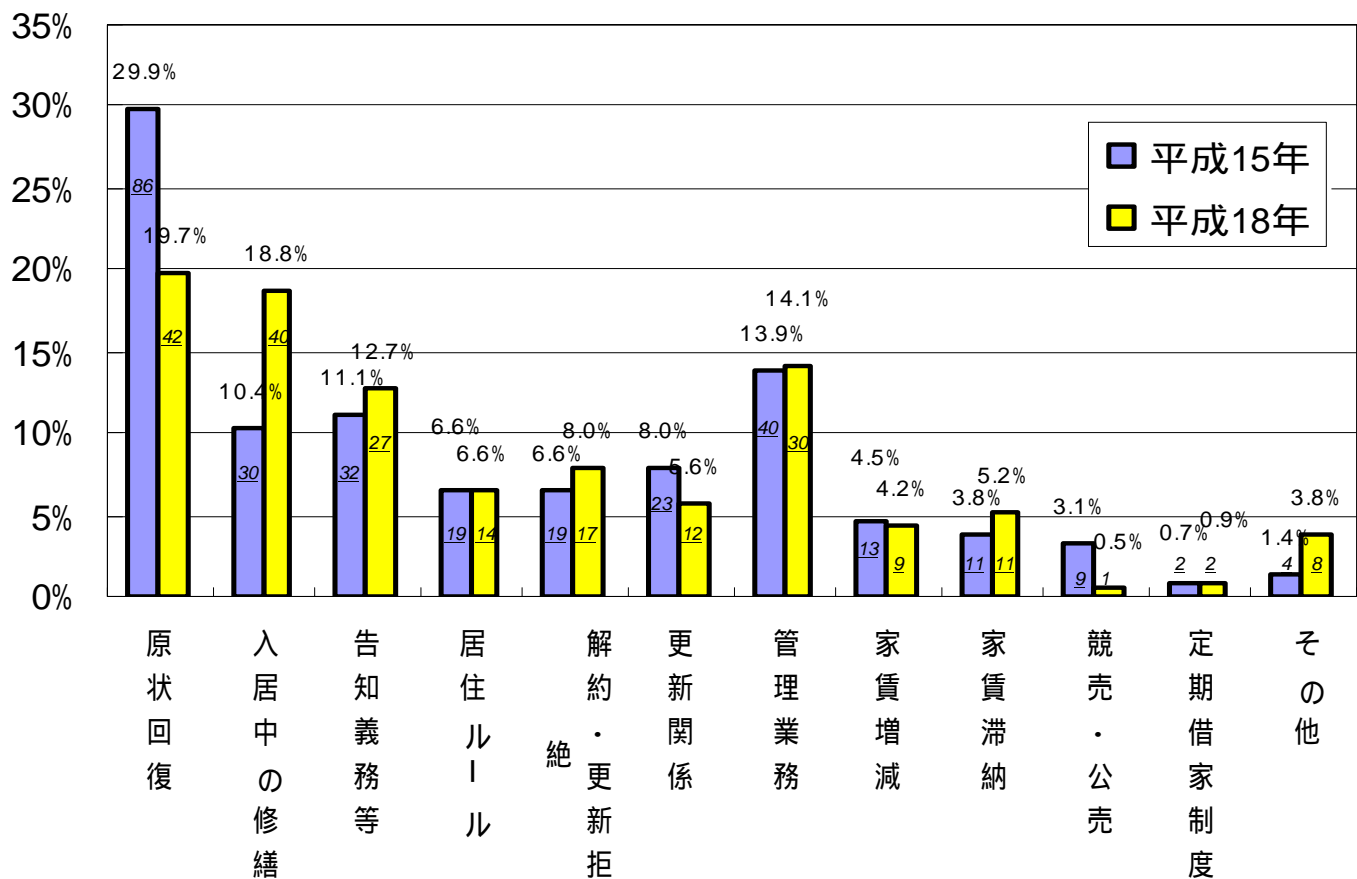


出典:独立行政法人国民生活センター資料
* 全国の消費生活センターに寄せられた相談の件数

1. 賃貸住宅に関する相談内容

相談内容としては、「原状回復」「入居中の修理」等が多い状況。

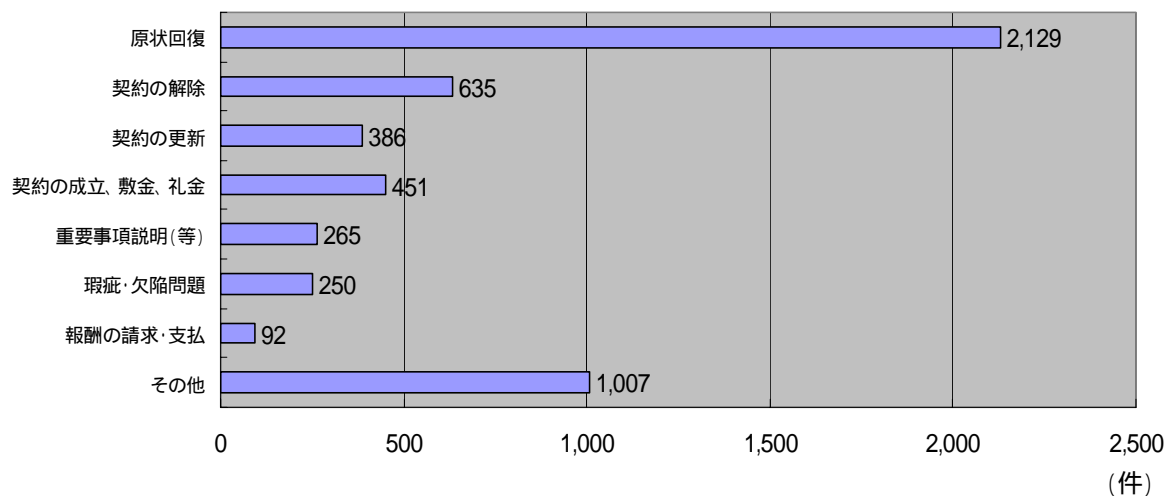
賃貸住宅に関する消費者相談内容



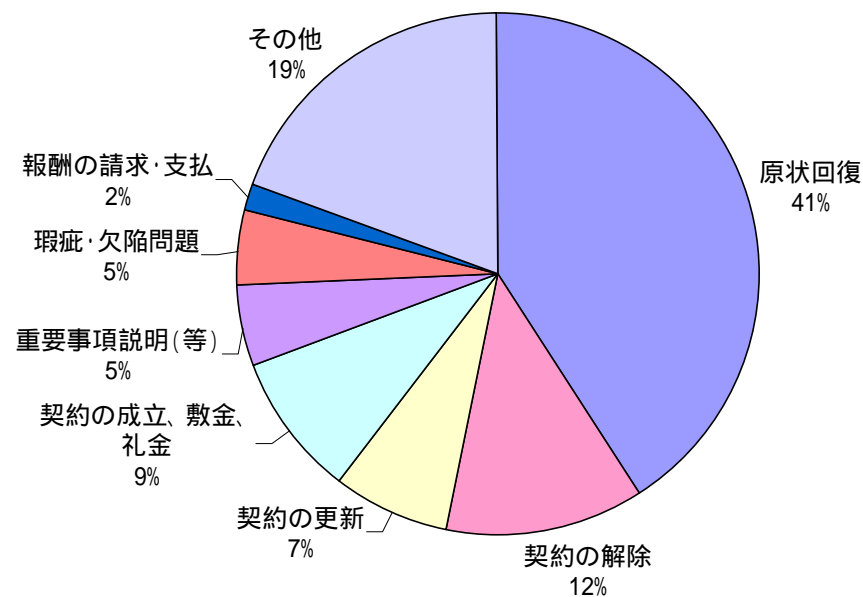
資料：(財)日本賃貸住宅管理協会「消費者電話相談事業報告」
 * 相談部に寄せられた相談の件数(下線の数字は相談件数(単位:件))

1. 賃貸住宅に関する相談内容

賃貸に関する相談件数(平成19年度)



賃貸に関する相談の割合(平成19年度)



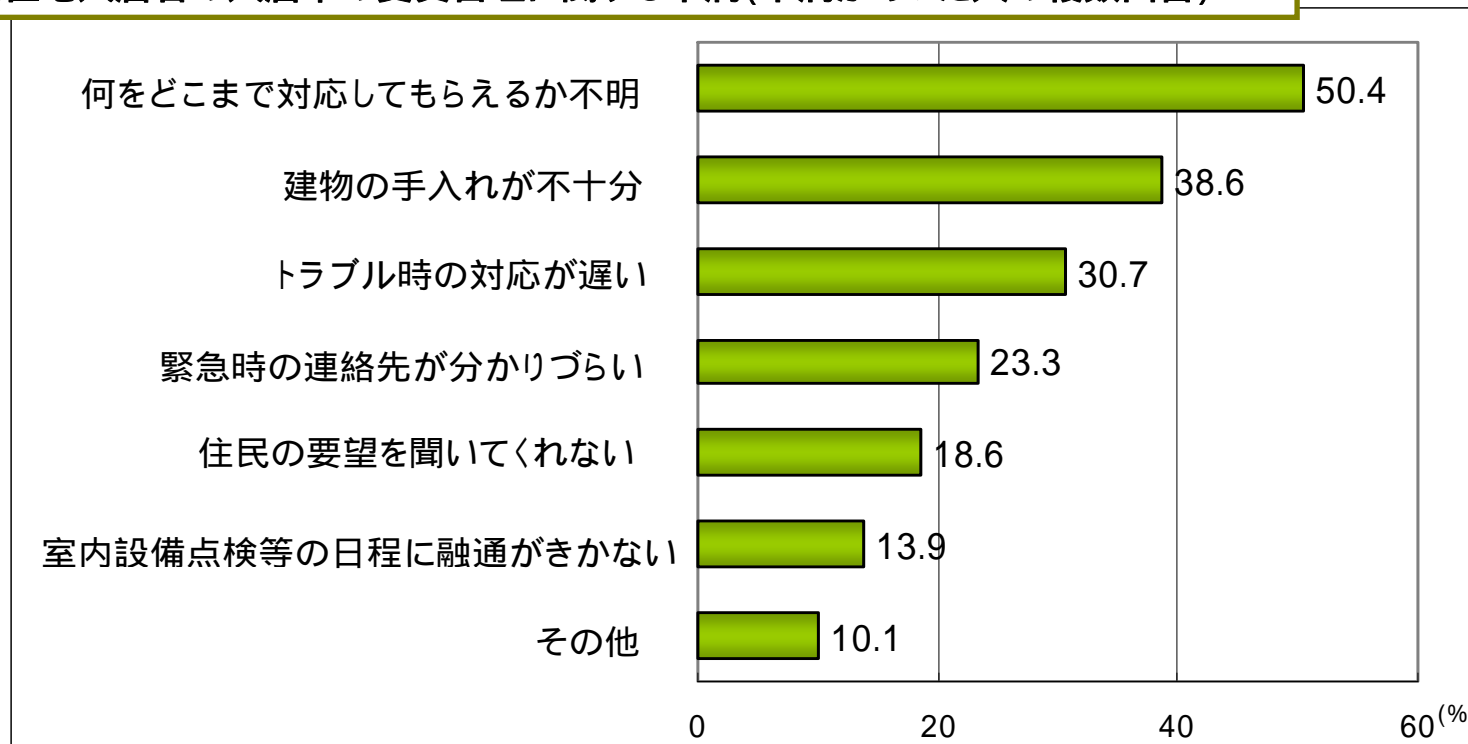
(財)不動産適正取引推進機構において受け付けた相談案件(住宅以外も含む)

2. 賃貸住宅入居者の入居中の不満

賃貸住宅入居者の入居中の不満内容は、賃貸管理業の業務内容・委託契約内容が不明確なことと関連が深い。

賃貸住宅入居者の入居中の賃貸管理に関する不満(不満があった人の複数回答)

N = 280



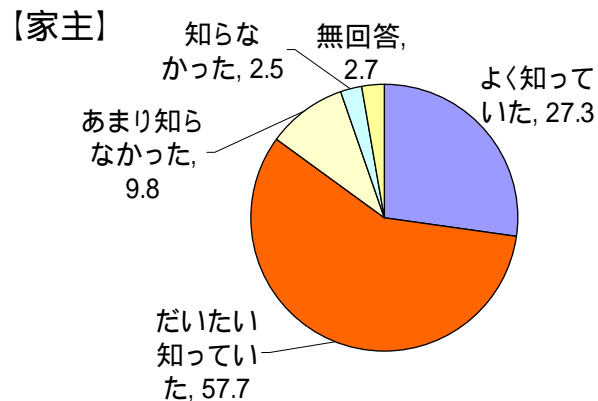
出典:リクルート「賃貸ブランド調査2007」

- 調査実施時期: 2007年7月3日(火)～7月4日(水)
- 調査対象者: 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県在住
賃貸住宅入居者
賃貸住宅入居予定者
- 調査方法: インターネットリサーチ
- 有効回収数: 724(賃貸入居者588、賃貸入居予定者537)

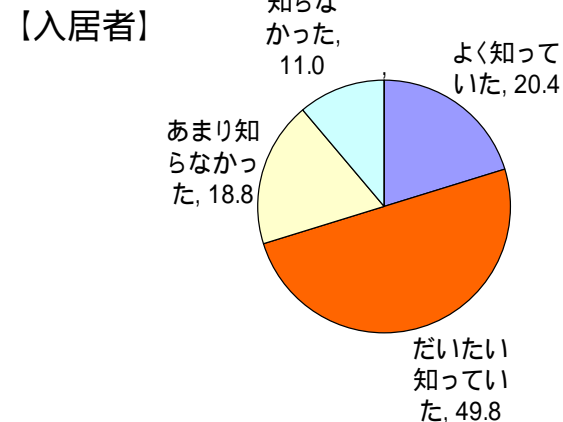
3. 原状回復のルールに関する入居者の認知度

自然劣化や通常使用による損耗の貸主負担修繕の認知

法律や判例では、原則として、経年による自然劣化や通常使用による損耗は、借主に原状回復(修繕)義務は生じず、貸主の負担で修繕することの認知



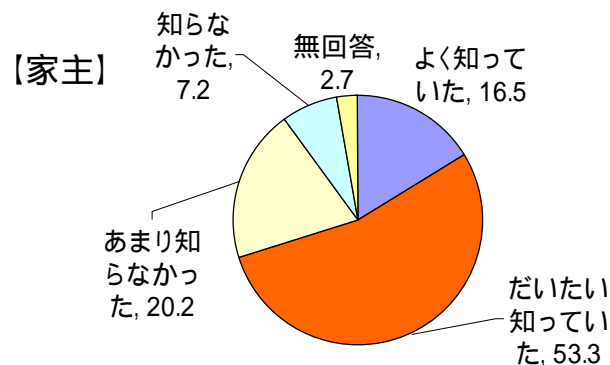
「よく知っていた」と「だいたい知っていた」の合計は85.0%。



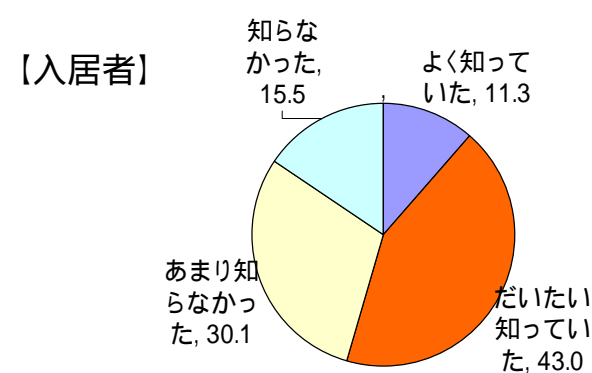
「よく知っていた」と「だいたい知っていた」の合計は70.2%。

借主負担でも、新品状態にまで修繕する義務のないことの認知

借主の過失等によって生じた傷、汚れなど、借主が原状回復(修繕)を行う必要がある場合でも、原則として、新品(新築)の状態にまで修繕する義務はないことの認知



「よく知っていた」と「だいたい知っていた」の合計は69.9%。



「よく知っていた」と「だいたい知っていた」の合計は54.3%。

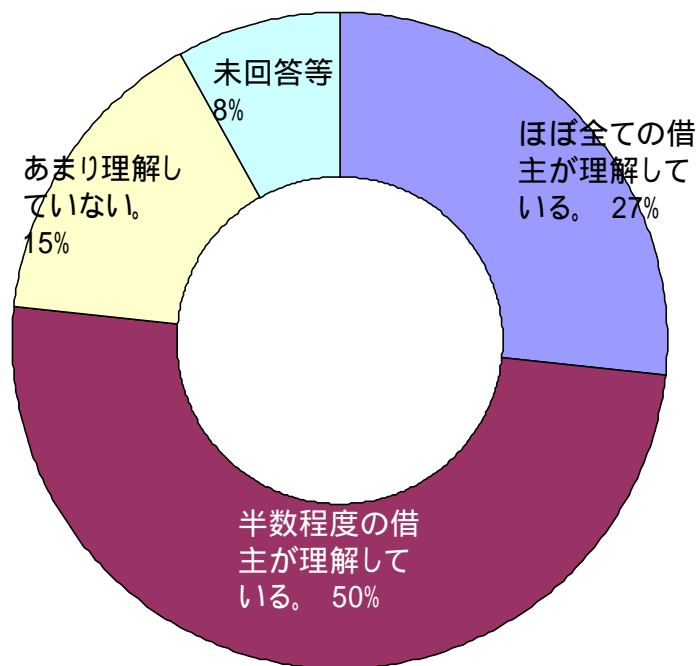
出典：民間賃貸住宅市場の実態調査(家主)
 [平成20年(財)日本賃貸住宅管理協会]
 調査対象：賃貸住宅を経営する家主((社)全国賃貸住宅経営協会の会員)
 配布件数3,000件、回収件数1,277件、回収率42.6%

出典：民間賃貸住宅市場の実態調査(入居者)
 [平成20年(財)日本賃貸住宅管理協会]
 調査対象：平成19年4月から8月までの間に賃貸住宅から退去した消費者
 インターネット調査
 回答数309件

4. 原状回復ガイドライン及び東京都条例の認知度

原状回復ガイドライン及び条例についての借主の理解度

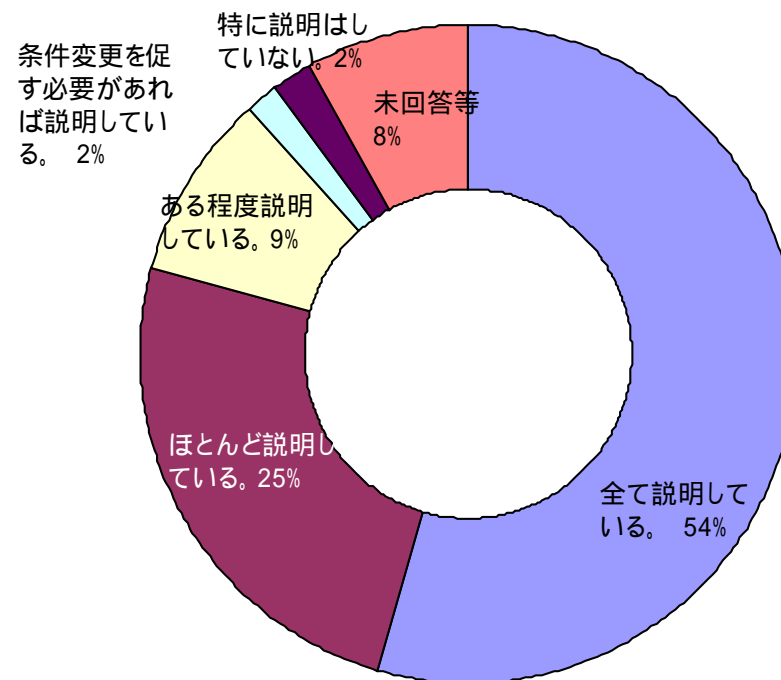
契約時の説明において、説明を受ける借主の反応について、業者からみた借主の理解度



「ほぼ全ての借主が理解している」は27%、「半数程度の借主が理解している」は50%。

特約を決定する際の貸主と業者との事前調整

貸主に対して、原状回復ガイドライン及び条例に関する「退去時の原状回復で経年変化や通常損耗は原則として貸主の負担、入居中の必要な修繕は原則として貸主の負担」という説明の実施



「全て説明している」は54%、「ほとんど説明している」は25%。

出典：賃貸住宅紛争防止条例等に関する調査〔平成20年 東京都〕
調査対象：宅地建物取引業者の団体毎に無作為抽出した業者
配布件数1,000件、回収件数273件、回収率27.3%

賃貸住宅標準契約書の性格

賃貸住宅標準契約書は、賃貸借契約をめぐる紛争の防止、借主の居住の安定等を図るため、住宅宅地審議会の答申(平成5年1月)を受けて、賃貸借契約書の雛形として作成されたもの。

賃貸住宅標準契約書のポイント

- 1 頭書において物件の状況、契約期間、賃料等を一覧できるようにした(頭書)。
- 2 賃料の改定事由を具体的に明らかにし、賃料の改定は当事者間の協議によることとした。(第4条)
- 3 共益費、敷金の性質を明らかにし、敷金については退去時の取扱いを明らかにした。(第5条、第6条)
- 4 借主が禁止・制限される行為の範囲を具体的に明らかにした。(第7条)
- 5 貸主には賃貸住宅の使用のために必要な修繕をなす義務があることを明らかにする一方、借主の修繕義務は、借主の故意・過失の場合にのみ生じること、明け渡し時の原状回復義務は、通常の使用に伴う損耗については生じないことを規定した。(第8条、第11条)
- 6 貸主からの契約解除事由を具体的に明らかにし、解除手続きを定めた。(第9条)
- 7 貸主は、原則として、借主の承諾を得なければ賃借物件に立ち入れないことを明確に規定した。(第12条)

原状回復をめぐるトラブルとガイドラインの概要

当ガイドラインは、賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止を図るため、原状回復の費用負担の考え方等の一般的な基準として、平成10年3月に取りまとめ、公表したもの(平成16年2月に、裁判事例の追加などの改訂を実施。)

原状回復にかかるトラブルの未然防止

入居時の物件の確認等のあり方、契約締結時の契約条件の開示(退去時の問題ではなく、入居時の問題として捉える)

原状回復義務の考え方

原状回復とは、賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること

トラブルの迅速な解決にかかる制度

- ・少額訴訟手続き
- ・裁判外紛争処理制度(調停・仲裁)

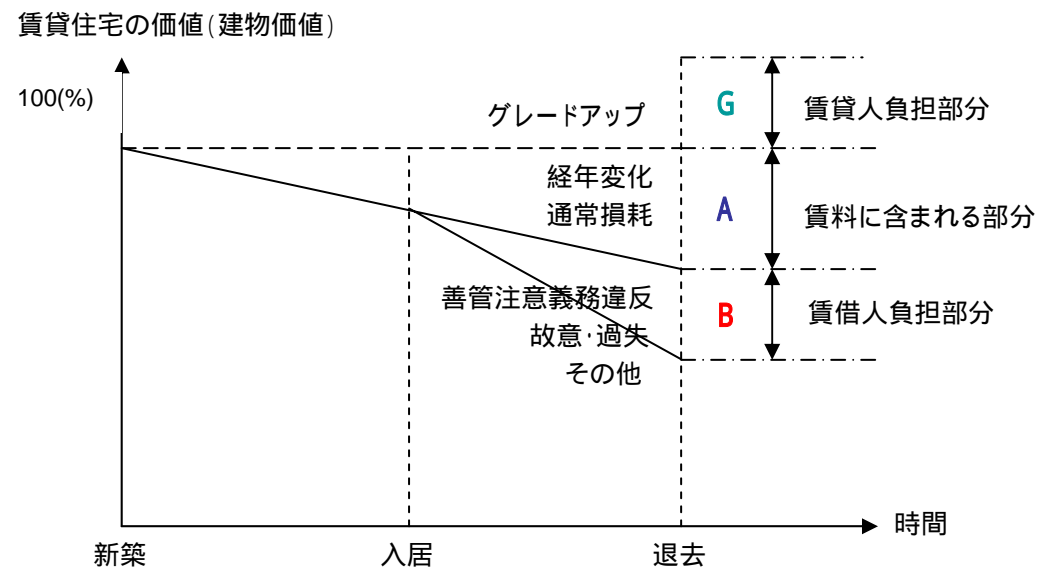
原状回復にかかる判例の動向

原状回復にかかる主要な判例を掲載

損耗・毀損事例の区分

- A** : 賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても、発生すると考えられるもの
- B** : 賃借人の住まい方、使い方次第で発生したり、しなかったりすると考えられるもの(明らかに通常の使用等による結果とは言えないもの)
- G** : 退去時に古くなった設備等を最新のものに取り替える等の建物の価値を増大させるような修繕等

<参考図>



賃貸住宅紛争防止条例

～ 東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例 ～

平成16年10月1日施行

この条例は、住宅の賃貸借に係る紛争を防止するため、原状回復等に関する民法などの法律上の原則や判例により定着した考え方を宅地建物取引業者が説明することを義務付けたもの。

条例の適用対象

- ・ 東京都内にある居住用の賃貸住宅(店舗・事務所等の事業用は対象外)
都内の物件を扱う場合、都外の宅建業者も説明が義務付けられる
- ・ 平成16年10月1日以降の新規賃貸借契約(更新契約は対象外)
- ・ 宅地建物取引業者が媒介または代理を行う物件

説明する内容

- ・ 退去時の通常損耗等の復旧は、貸主が行うことが基本であること
- ・ 入居期間中の必要な修繕は、貸主が行うことが基本であること
- ・ 賃貸借契約の中で、借主の負担としている具体的な事項
- ・ 修繕及び維持管理等に関する連絡先

8. 賃貸住宅に係る相談・情報提供窓口

1. 国土交通省及び関係団体等の相談窓口

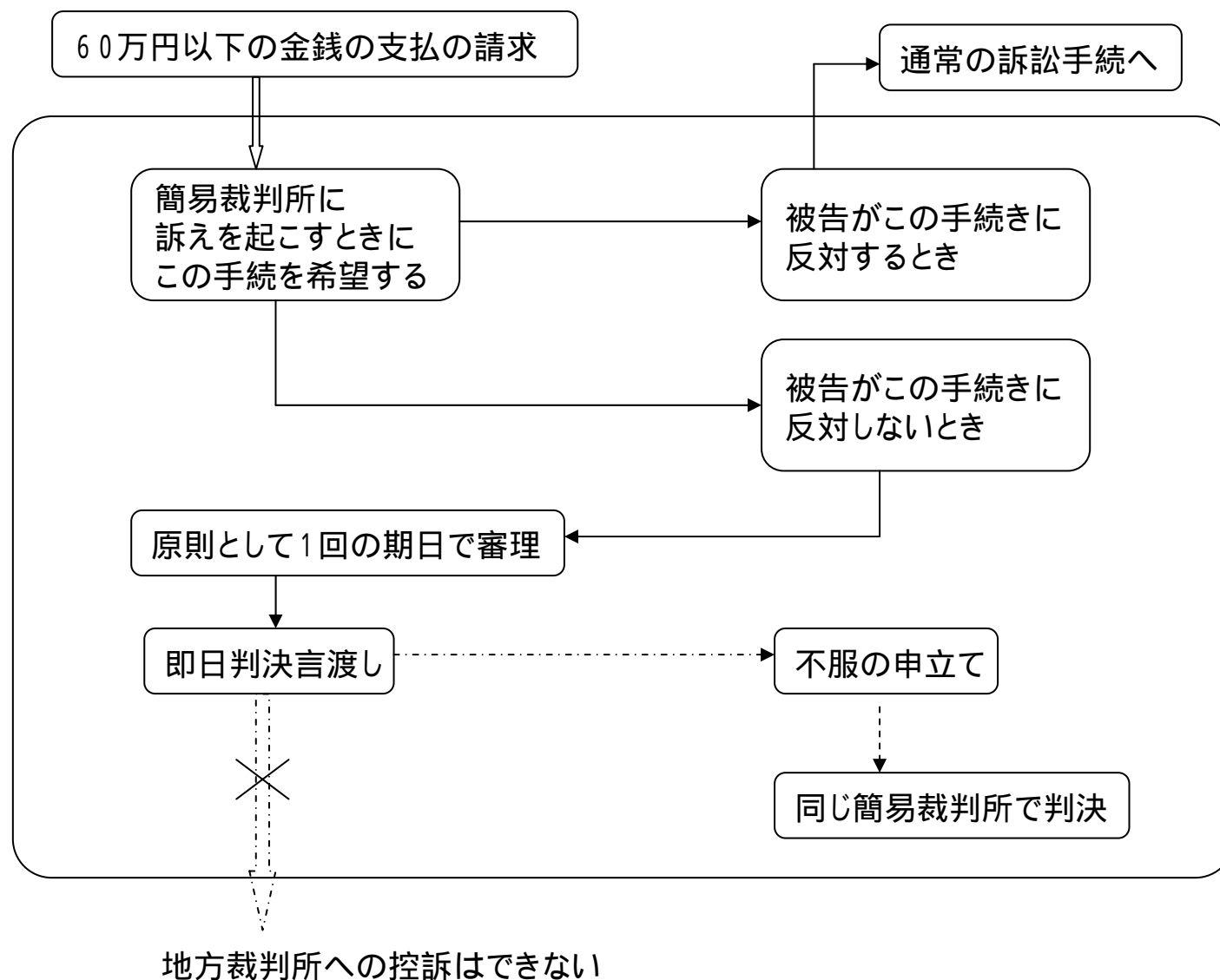
名 称	郵便番号	住 所	電話番号
国土交通省住宅局住宅総合整備課	100-8918	千代田区霞ヶ関2 - 1 - 3	03-5253-8111
国民生活センター	108-8602	港区高輪3 - 1 3 - 2 2	03-3446-0999
(財)日本賃貸住宅管理協会	102-0083	千代田区麹町5 - 3 - 3 麹町K Sスクエア1館	03-5276-3444
(財)不動産適正取引推進機構	105-0001	港区虎ノ門3 - 8 - 2 1 第3 3森ビル3階	03-3435-8111
(社)全国賃貸住宅経営協会	104-0028	中央区八重洲2 - 1 - 5 東京駅前ビル5階	03-3510-0088
(社)全国宅地建物取引業協会連合会	101-0032	千代田区岩本町2 - 6 - 3 全宅連会館	03-5821-8111
(社)全日本不動産協会	102-0094	千代田区紀尾井町3 - 3 0 全日会館3階	03-3263-7030
(社)不動産流通経営協会	105-0001	港区虎ノ門3 - 2 5 - 2 プリヂストン虎ノ門ビル5階	03-5733-2271
全国借地借家人組合連合会	160-0022	千代田区麹町5 - 3 - 3 新宿区新宿1 - 5 - 5	03-3352-0448

2. 地方公共団体における相談窓口

・地方公共団体の住宅主管部局、消費生活センター等

9. 少額訴訟の概要

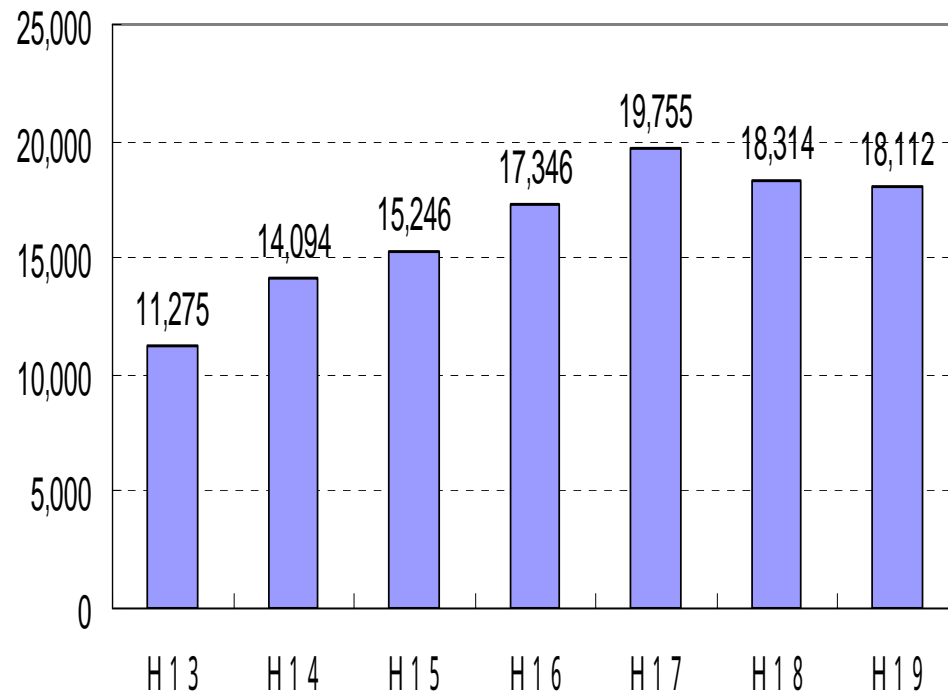
60万円以下の金銭の支払を求める場合に、簡易裁判所で、原則として、1回の期日で審理を終え、即日判決を言い渡す民事訴訟。



10. 少額訴訟の件数と内訳

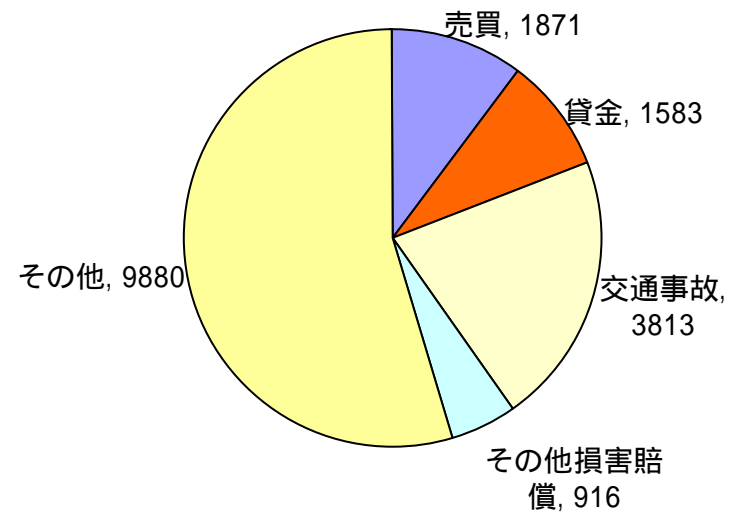
少額訴訟の件数は、近年は横ばい傾向にある。

少額訴訟の件数



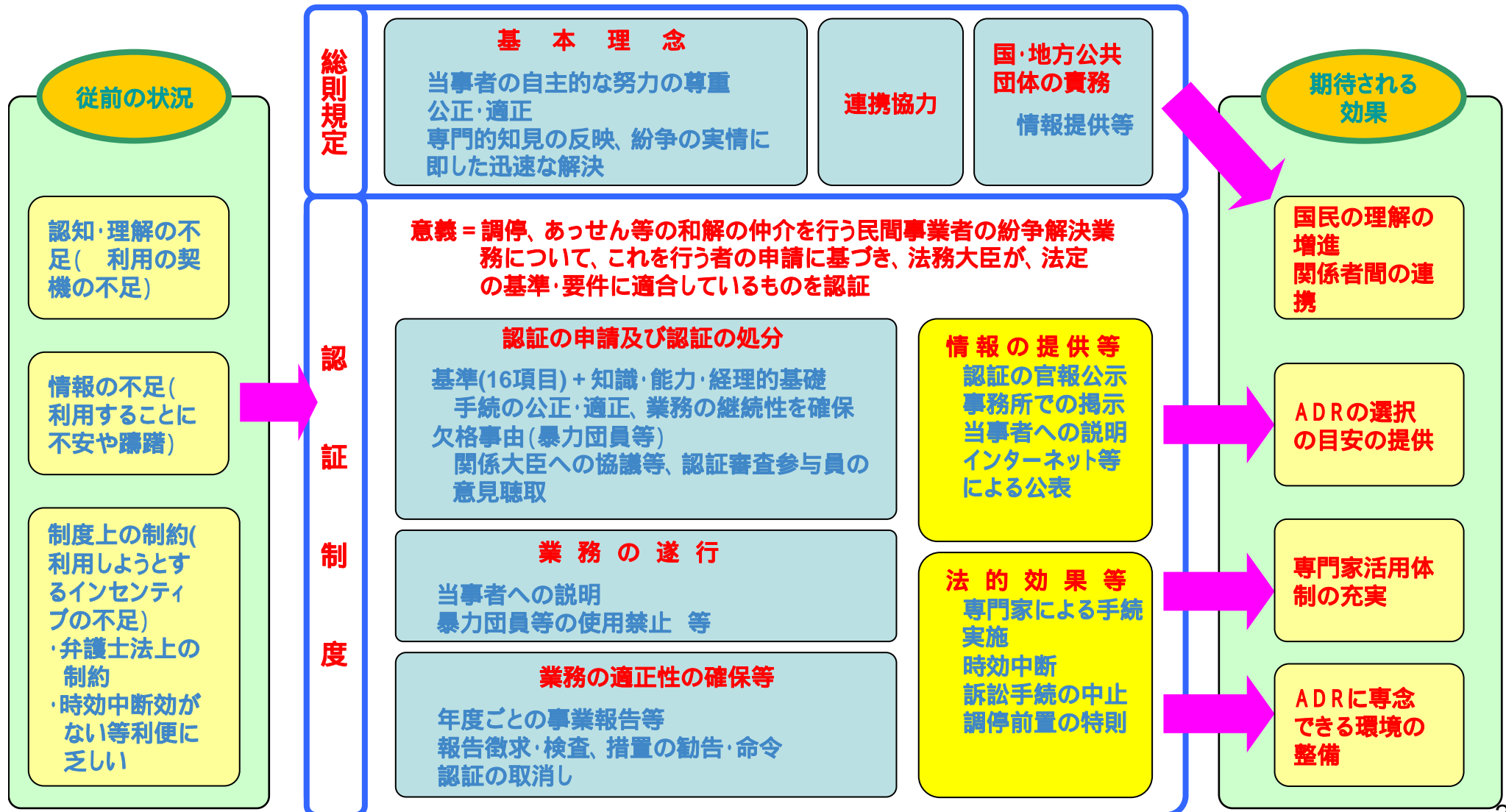
資料：最高裁「司法統計」

少額訴訟の内訳 (H19年度)



裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律(概要)

目的 = 紛争の解決を図るのにふさわしい手続を選択することを容易にし、国民の権利利益の適切な実現に資する



12. 認証紛争解決事業者一覧

認証番号	認証紛争解決事業者名	取扱う紛争の範囲	住所	連絡先電話番号
1	日本スポーツ仲裁機構	スポーツに関する紛争	東京都渋谷区神南2丁目1番1号 国立代々木競技場内	(03)5465-1415
2	大阪弁護士会	民事に関する紛争（全般）	大阪市北区西天満一丁目12番5号	(06)6364-1802
3	財団法人 家電製品協会	製造物責任等に関する紛争	東京都港区愛宕一丁目1番11号 虎ノ門八束ビル	(03)3433-8081
4	財団法人 自動車製造物責任相談センター	製造物責任等に関する紛争	東京都港区虎ノ門1丁目19番5号 虎ノ門1丁目森ビル	0120-028-222
5	京都弁護士会	民事に関する紛争（全般）	京都市中京区富小路通丸太町下ル樹屋町1番地	(075)231-2383
6	大阪土地家屋調査士会	土地の境界に関する紛争	大阪市中央区北新町3番5号	(06)6942-8750
7	社団法人 日本商事仲裁協会	商事紛争	東京都千代田区有楽町一丁目9番1号 日比谷サンケイビル4階	(03)3287-3061
8	愛媛県土地家屋調査士会	土地の境界に関する紛争	愛媛県松山市南江戸一丁目4番14号	0120-24-1103 (089)943-6785
9	横浜弁護士会	民事に関する紛争（全般）	横浜市中区日本大通9番地	(045)211-7716
10	社団法人 日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会	特定商取引に関する紛争	東京都目黒区中根2丁目13番18号（第百生命都立大学駅前ビル）	(03)5729-3711
11	財団法人 全国中小企業取引振興協会	下請取引等に関する紛争	東京都中央区新川2丁目1番9号	(03)5541-6655
12	愛知県弁護士会	民事に関する紛争（全般）	愛知県名古屋市中区三の丸一丁目4番2号	(052)203-1651
13	京都府社会保険労務士会	労働関係紛争	京都市上京区今出川通り新町西入ル弁財天町332番地	(075)417-1881
14	神奈川県司法書士会	民事に関する紛争（紛争の価額が140万円以下のものに限る。）	横浜市中区吉浜町1番地	(045)641-1372
15	日本証券業協会	金融商品の取引に関する紛争	東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8号	(03)3667-8451
16	財団法人 東京都中小企業振興公社	下請取引等に関する紛争	東京都千代田区神田佐久間町1丁目9番地 東京都産業労働局秋葉原庁舎	(03)3251-9390
17	全国社会保険労務士会連合会	労働関係紛争	東京都中央区日本橋本石町3丁目2番12号 社会保険労務士会館	(03)6225-4887
18	財団法人 ソフトウェア情報センター	ソフトウェアに関する紛争	東京都港区虎ノ門5丁目1番4号	(03)3437-3071
19	社団法人 日本産業カウンセラー協会	労働関係紛争 夫婦関係等に関する紛争	東京都港区芝大門一丁目1番35号	(03)3438-4568
20	兵庫県弁護士会	民事に関する紛争（全般）	神戸市中央区橘通1丁目4番3号	(078)341-7061
21	事業再生実務家協会	事業再生に関する紛争	東京都新宿区荒木町2番地3 きんざいセミナーハウス4階	(03)5363-6110
22	東京司法書士会	民事に関する紛争（全般）	東京都新宿区本塩町9番地3	(03)3353-8844
23	特定非営利活動法人 福岡マンション管理組合連合会	マンションに関する紛争	福岡市中央区大名二丁目8番18号	(092)752-1555
24	沖縄県社会保険労務士会	労働関係紛争	沖縄県那覇市松山二丁目1番12号 玉キ米屋ビル6階	(098)863-3180
25	静岡県司法書士会	民事に関する紛争（紛争の価額が140万円以下のものに限る。）	静岡市駿河区稲川一丁目1番1号	(054)289-3700
26	滋賀県司法書士会	民事に関する紛争（紛争の価額が140万円以下のものに限る。）	滋賀県大津市末広町7番5号	(077)525-1093

[基本的性格]

消費者の利益を擁護するために、民商法の特別法として制定
あらゆる取引分野の消費者契約に幅広く適用される民事ルール

不当な勧誘行為 取消

消費者を誤認させるような勧誘
(4条1・2項)

- ・不実告知
- ・断定的判断の提供
- ・不利益事実の不告知

消費者を困惑させるような勧誘
(4条3項)

- ・不退去
- ・監禁

不当な契約条項 無効

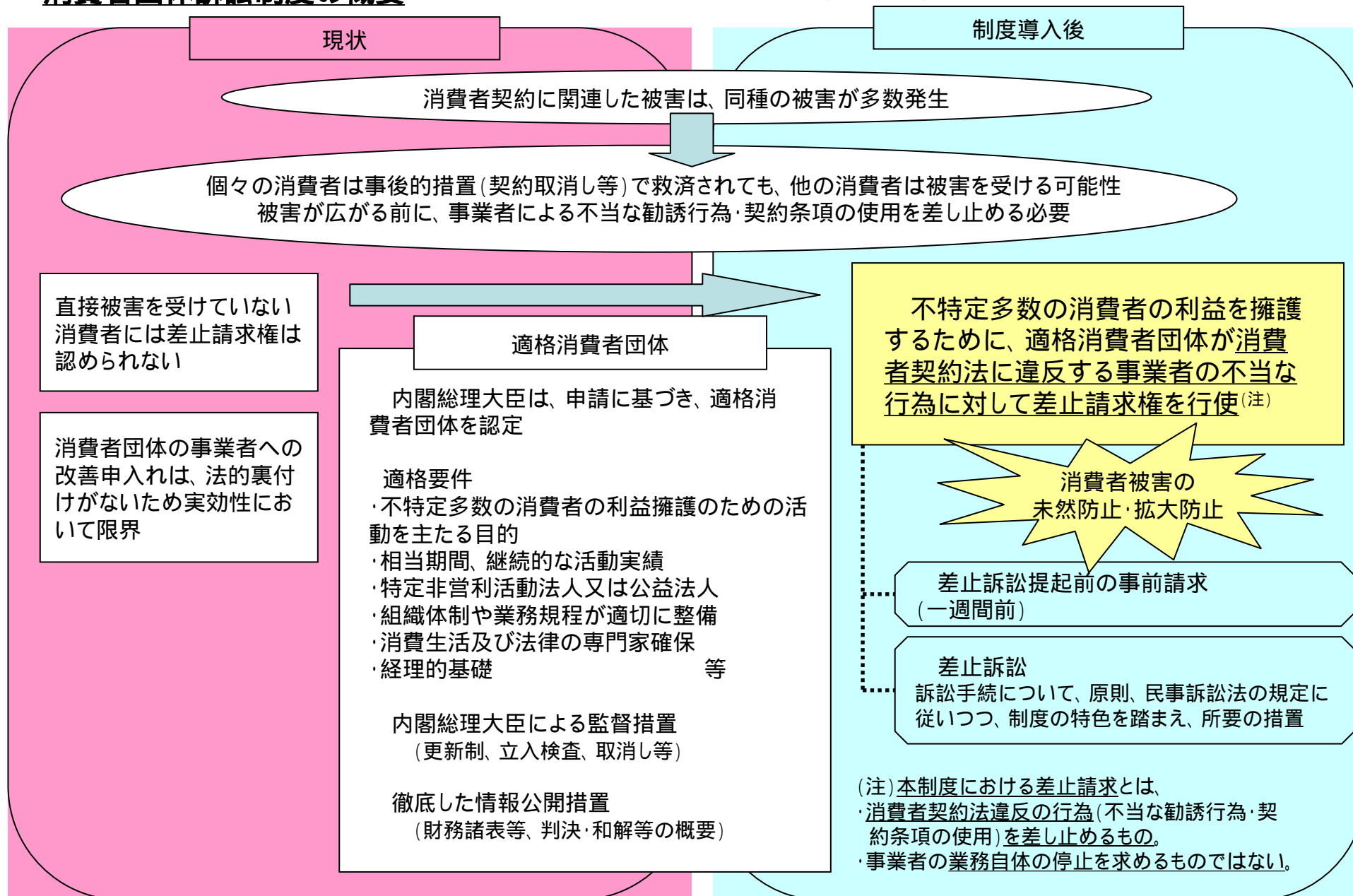
事業者の損害賠償の責任を免除する条項(8条)

消費者が支払うべき違約金等の額を過大に設定する条項(9条)

信義則に反して消費者の利益を一方的に害する条項(10条)

消費者団体訴訟制度の概要

【平成19年6月から】

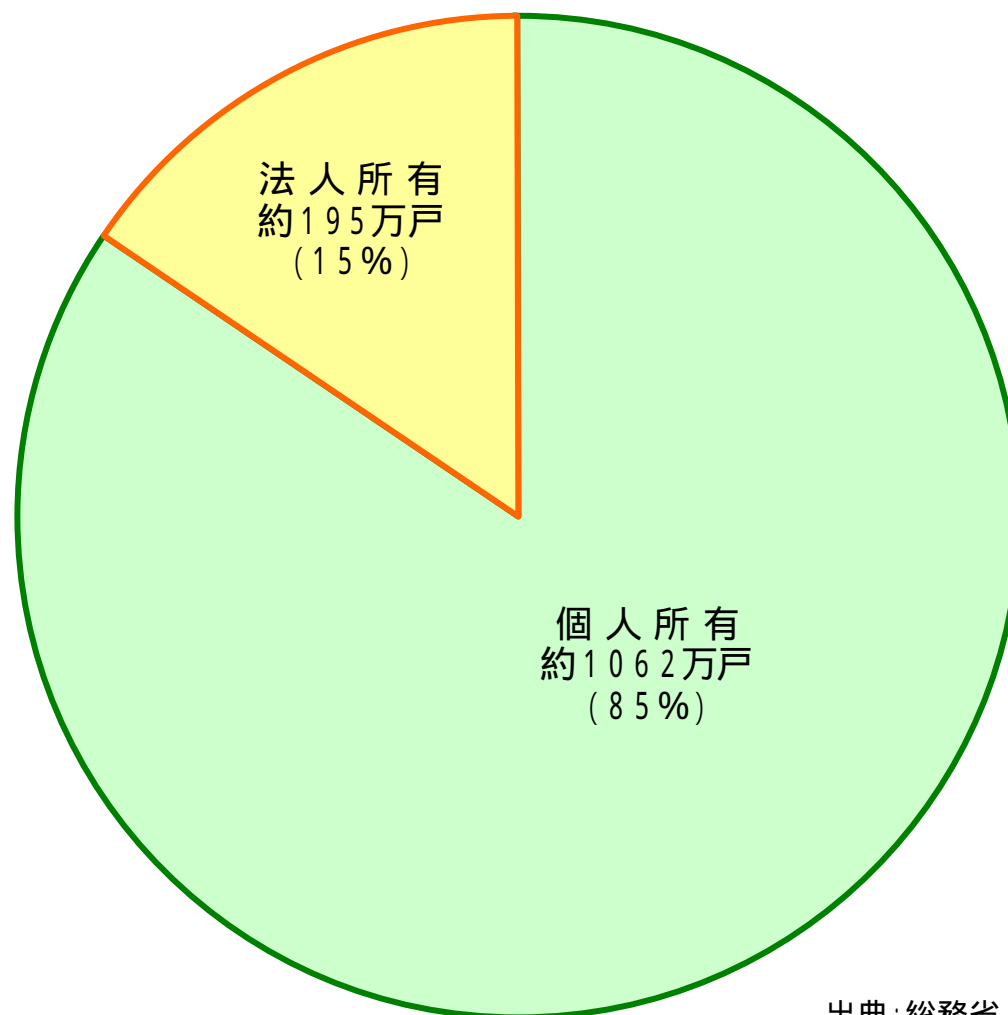


14. 適格消費者団体一覧

適格消費者団体の名称	適格消費者団体の住所	差止請求関係業務を行う事務所の所在地	認定をした日
特定非営利活動法人消費者機構日本	東京都千代田区六番町15番地 主婦会館プラザエフ6階	東京都千代田区六番町15番地 主婦会館プラザエフ6階	平成19年8月23日
特定非営利活動法人消費者支援機構関西	大阪府大阪市中央区大手前1丁目7番31号 大阪マーチャンダイズ・マートビル1階 大阪府消費生活センター内	大阪府大阪市中央区大手前1丁目7番31号 大阪マーチャンダイズ・マートビル1階 大阪府消費生活センター内	平成19年8月23日
社団法人全国消費生活相談員協会	東京都港区高輪3丁目13番地22号 国民生活センター内	東京都港区高輪3丁目13番地22号国民生活センター内 大阪府大阪市中央区北浜2丁目6番26号大阪グリーンビルディング内	平成19年11月9日
特定非営利活動法人京都消費者契約ネットワーク	京都市中京区烏丸通二条下ル秋野々町529番地ヒロセビル5階	京都市中京区烏丸通二条下ル秋野々町529番地ヒロセビル5階	平成19年12月25日
特定非営利活動法人消費者ネット広島	広島市中区上八丁堀7番1号ハイオス広島312号	広島市中区上八丁堀7番1号ハイオス広島312号	平成20年1月29日
特定非営利活動法人ひょうご消費者ネット	神戸市中央区元町通6丁目7番10号 元町関西ビル3階	神戸市中央区元町通6丁目7番10号 元町関西ビル3階	平成20年5月28日

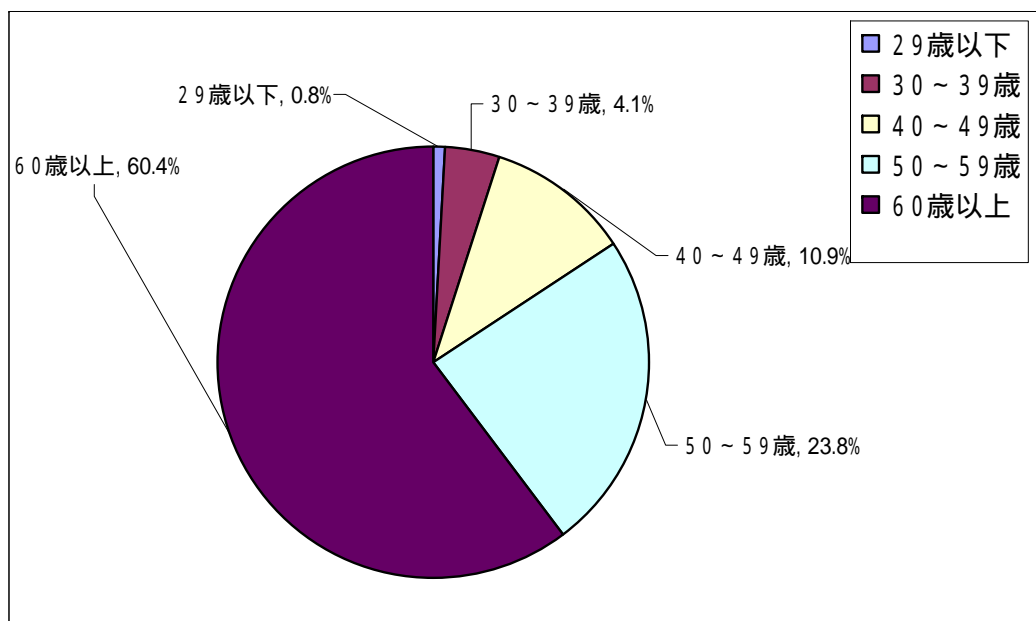
3. 賃貸借に関連する業務を巡るトラブルの現状と課題

民営借家のうち、個人所有のものが全体の約85%を占めている。



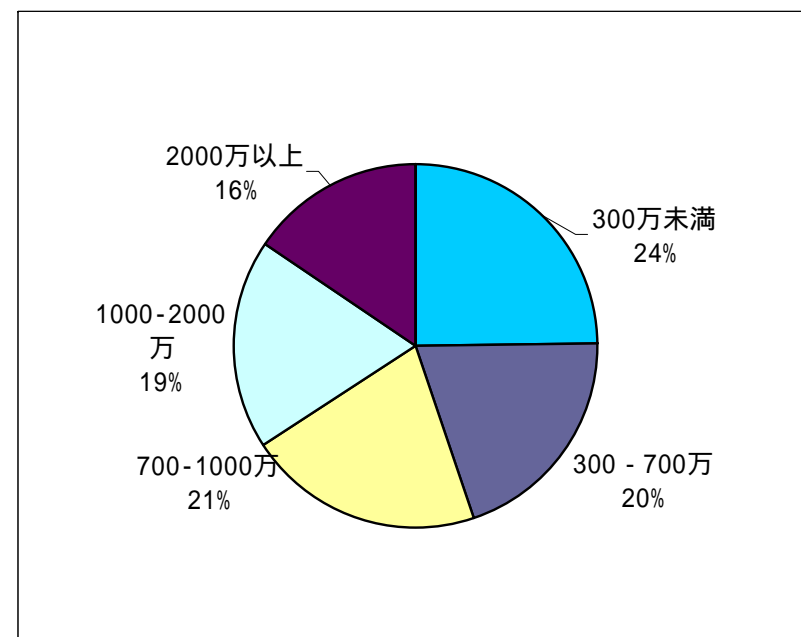
出典:総務省「住宅・土地統計調査(平成15年)」

個人経営者の年齢



個人経営者のうち、6割が60歳以上の高齢者。

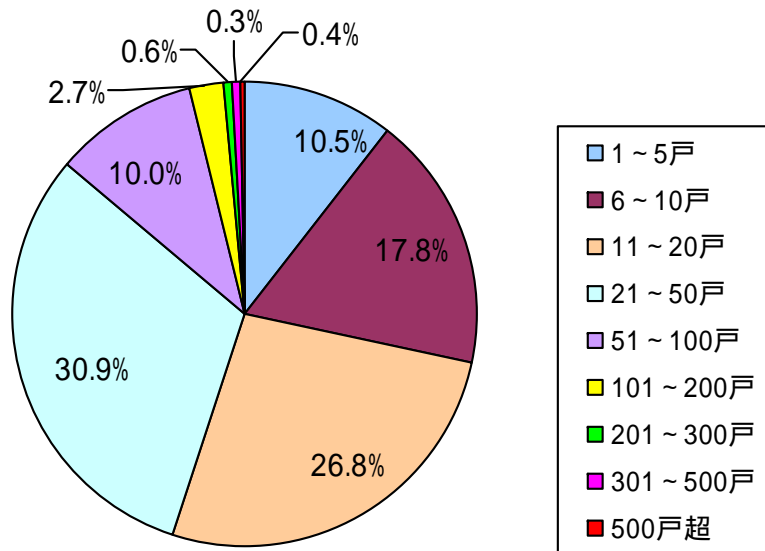
法人経営の資本金規模



法人の資本金規模は、2000万円以下が8割を占める。

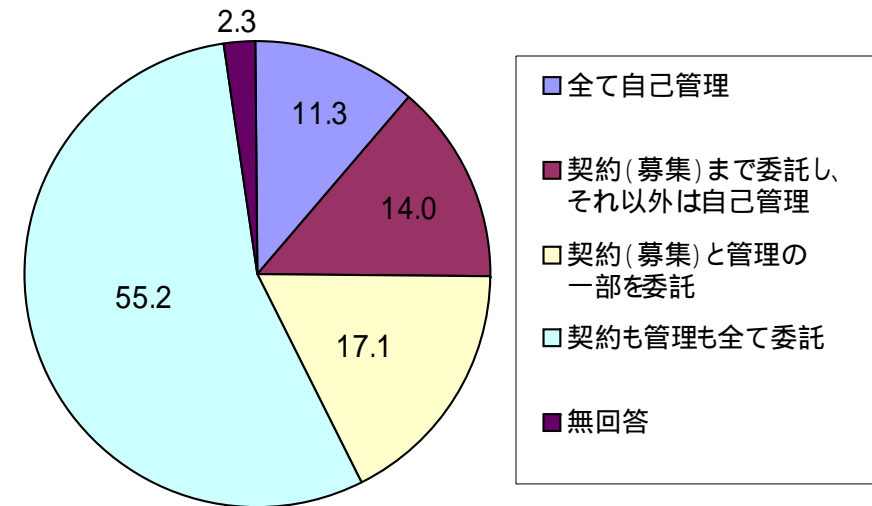
出典：民間賃貸住宅市場の実態調査(家主)[平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]
調査対象：賃貸住宅を経営する家主((社)全国賃貸住宅経営協会の会員)
配布件数3,000件、回収件数1,277件、回収率42.6%

賃貸住宅の所有戸数



賃貸住宅所有戸数は「21～50戸」(30.9%)が最も多く、「11～20戸」(26.8%)、「6～10戸」(17.8%)。50戸以下が全体の86%を占めている。

賃貸住宅の管理方法 (対家主)



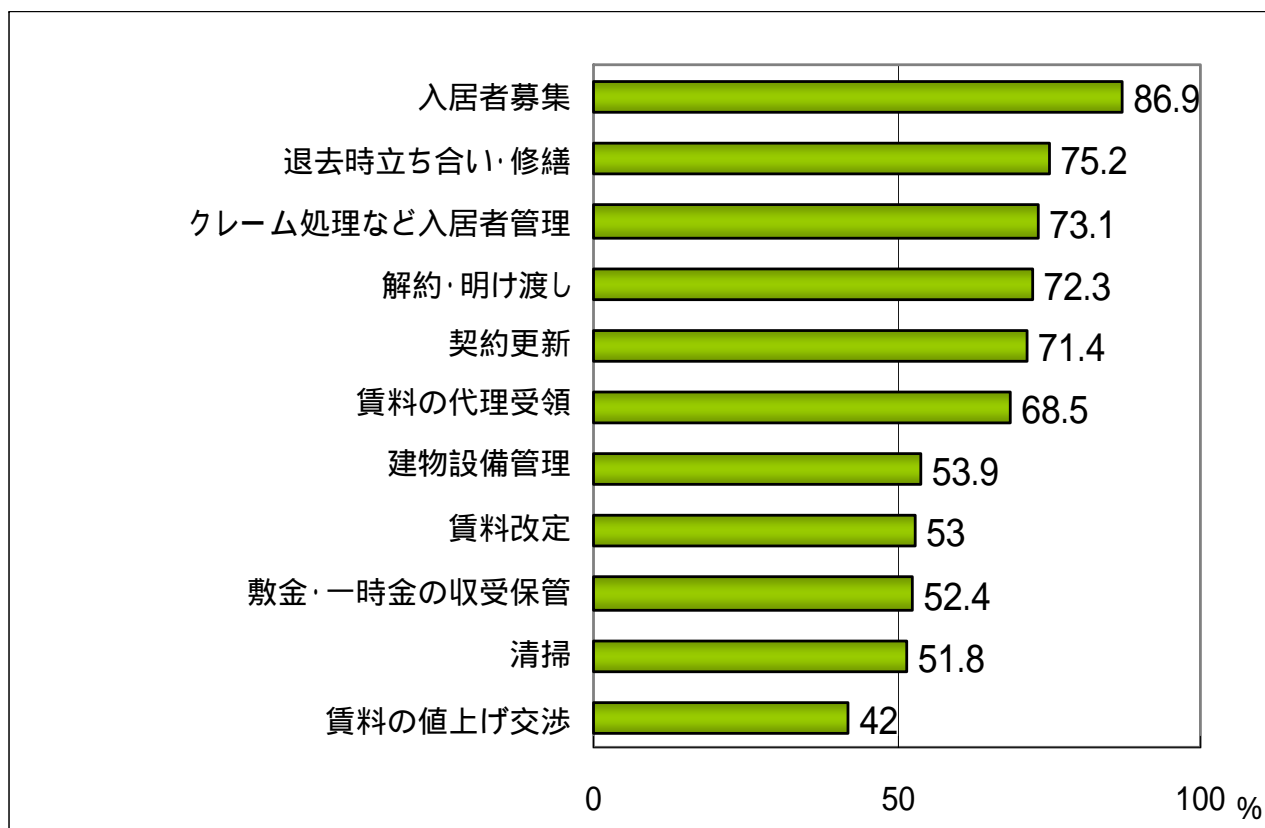
一部又は全部の管理を委託している家主は約73%

出典：民間賃貸住宅市場の実態調査(家主)[平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]
 調査対象：賃貸住宅を経営する家主((社)全国賃貸住宅経営協会の会員)
 配布件数3,000件、回収件数1,277件、回収率42.6%

2. 管理の現状 管理業務の委託内容

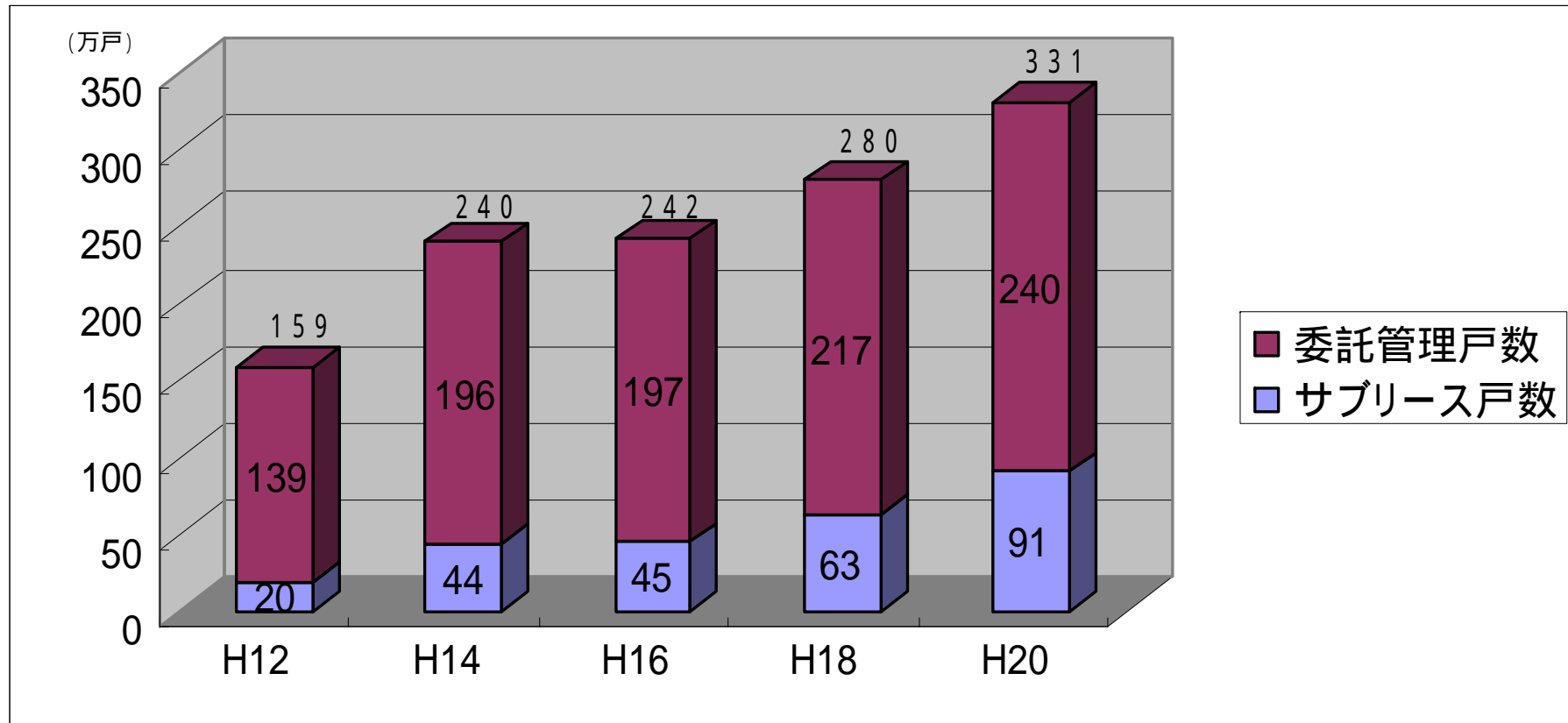
管理会社に委託している管理業務は、「入居者募集」が86.9%で最も高く、以下「退去時立ち合い・修繕」、「クレーム処理などの入居者管理」、「解約・明け渡し」、「契約更新」の順となっている。

賃貸住宅の管理方法で「全て自己管理」以外の回答をした者の委託内容(複数回答)



出典：民間賃貸住宅市場の実態調査(家主)[平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]
調査対象：賃貸住宅を経営する家主((社)全国賃貸住宅経営協会の会員)
配布件数3,000件、回収件数1,277件、回収率42.6%

< (財)日本賃貸住宅管理協会会員における管理戸数およびサブリース戸数推移 >



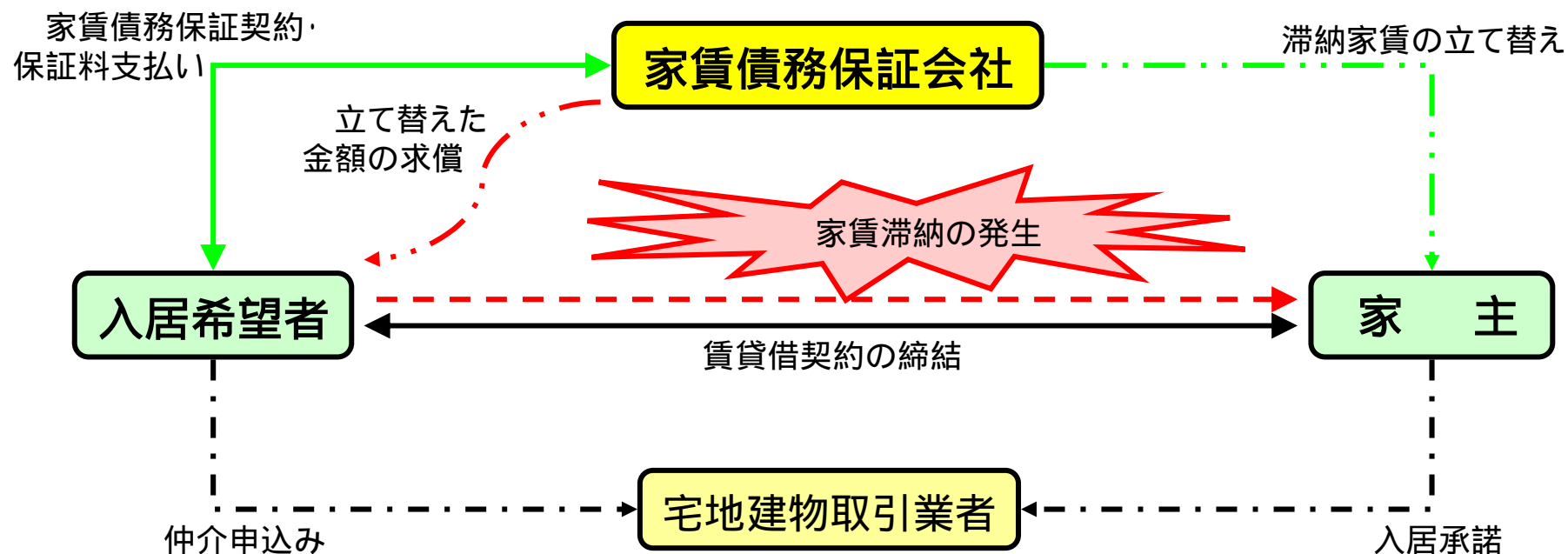
出典：(財)日本賃貸住宅管理協会調査

3. 家賃債務保証 サービスの仕組み

アパート、マンションなどの賃貸借契約を結ぶ際、一般に、入居者の債務を担保するため、連帯保証人を立てるよう求められる。しかしながら、家族関係の希薄化、自立(個人)志向の高まり等により保証人を頼みづらい、あるいは頼みたくない、という入居希望者がいる。

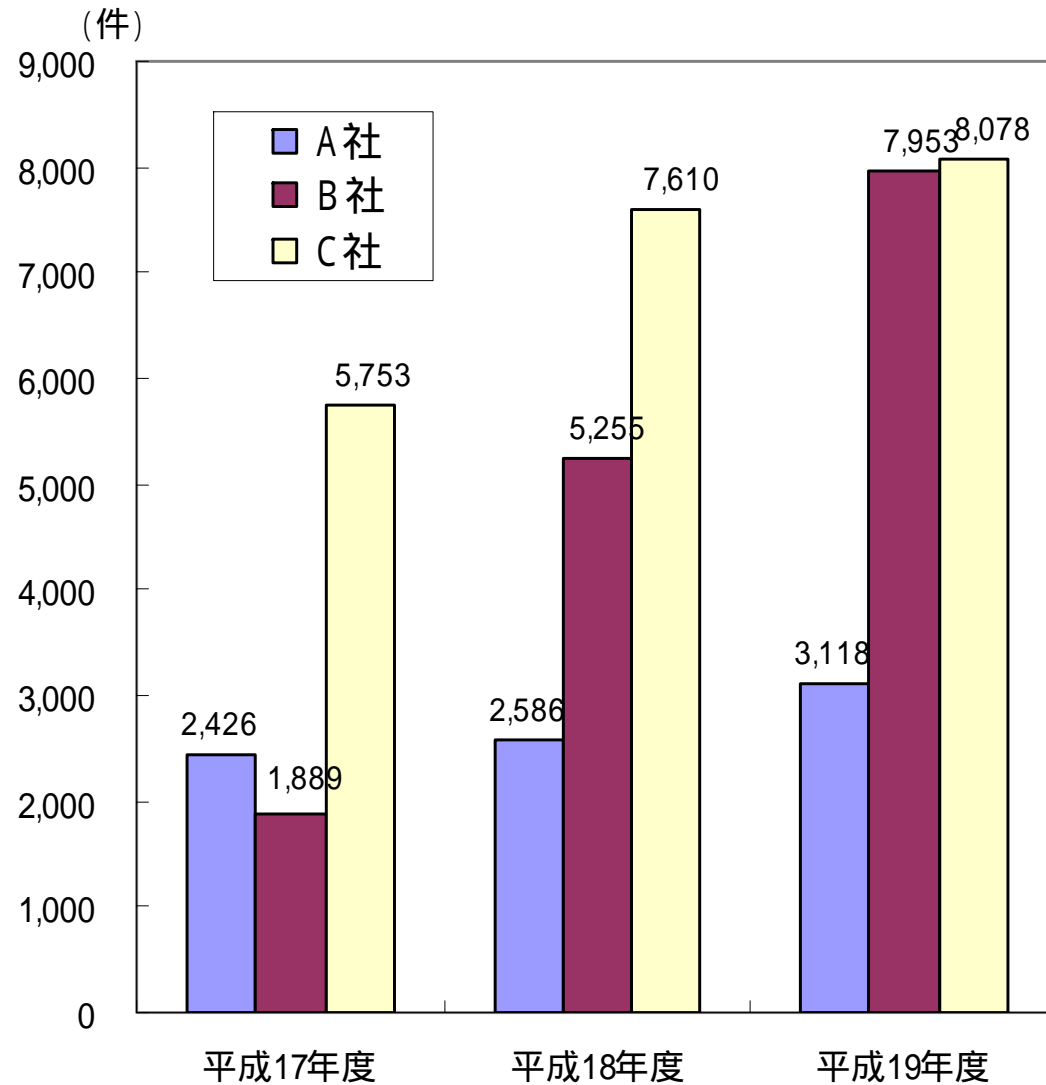
このため、従来からの市場慣行である連帯保証人制度に替わるものとして、入居者の家賃債務を一時的に肩代わりすることなどを「家賃債務保証サービス」として提供する家賃債務保証会社の活用が図られるようになってきている。

入居者が一定の保証料を家賃債務保証会社に支払うことにより、入居者が万一家賃を滞納した場合、家賃債務保証会社が入居者に代わって一時的に家賃を立て替えて家主に支払う。なお、入居者は、後日、家賃債務保証会社から立て替えた金額を求償される。



3. 家賃債務保証 契約数の伸び率

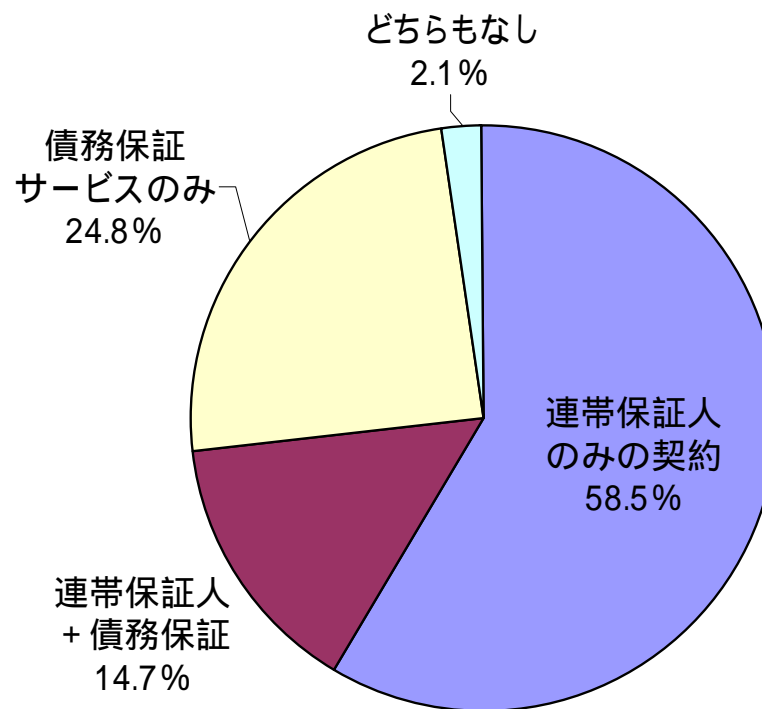
家賃保証契約の締結件数は、増加傾向にある。



出典：家賃保証業務の現状等に関する実態調査[平成20年 国土交通省]

3. 家賃債務保証 連帯保証人と家賃債務保証

連帯保証人の確保と家賃債務保証サービスとの関係



[不動産業者171社の契約件数 106,669件に対する割合]

連帯保証人の確保が必要だった契約(「連帯保証人のみの契約」+「連帯保証人 + 債務保証」)は73.2%。債務保証サービスを利用して連帯保証人無しで締結した契約は24.8%。

出典:民間賃貸住宅に係る実態調査(不動産業者)[平成19年 (財)日本賃貸住宅管理協会]
調査対象:(財)日本賃貸住宅管理協会の会員
配布件数934件、回収件数204件、回収率21.8%

3. 家賃債務保証 実態調査概要

家賃保証業務の実態を把握し、家賃保証業務の適正化に向けた今後の検討の参考に資するよう、以下の要領でアンケート調査を行った。

(調査)

1 調査概要

調査期間:平成20年12月~平成21年1月

調査対象:(財)日本賃貸住宅管理協会・賃貸保証制度協議会会員企業のうち、家賃債務保証業務を行う会員企業

調査方法:郵送等によるアンケート票の配布、回収

アンケートの回収状況:配布件数29社 回収件数26社 回収率89.7%

(回収件数には、調査項目の一部のみ回答のあった件数を含む。また、保証委託契約書の提出があった件数は19社)

2 調査結果概要

1. 家賃保証業務直近年度売上高
- 762,536千円(23社平均)
3,465,000千円(最大値)
24,750千円(最小値)

2. 家賃保証業務従業員数

	平均(23社)	最大値	最小値
家賃保証業務従業員数	58人	304人	4人
正社員	48人	275人	3人
非正社員	10人	72人	0人

3. 家賃保証契約の締結件数
- 30,327件(19社平均)
146,000件(最大値)
726件(最小値)

4. 家賃保証業務以外の業務内容の実施状況

家賃債務保証業務専業 14社 / 26社
家賃保証業務以外を兼業 12社 / 26社

兼業業務の例

緊急通報サービス、携帯電話販売、ソフトウェア開発、リフォーム事業、保険代理店、金融・融資業務、家具レンタル業、カード発行業務、ビル管理業ほか

3. 家賃債務保証 実態調査概要

(調査)

1 調査概要

調査期間:平成20年12月~平成21年1月

調査内容:(社)全国宅地建物取引業協会連合会、(社)全国賃貸住宅経営協会、(財)日本賃貸住宅管理協会に対し、各団体において把握している範囲で、家賃債務保証業務を行っている事業者数等の報告を依頼。

2 調査結果概要

1. 全国で家賃債務保証業務を行っている事業者数

92社 (うち(財)日本賃貸住宅管理協会・賃貸保証制度協議会会員企業:29社)

2. 地域毎の事業者数 各事業者の本社所在地により分類。

地域別	事業者数	うち賃貸保証制度協議会会員企業
北海道	0	0
東北	1	1
関東	61	20
北陸	1	0
中部	2	1
近畿	11	4
中国	2	0
四国	0	0
九州・沖縄	11	3
不明	3	0
計	92	29

以上

4. トラブルの現状

賃貸住宅における家賃支払いの遅延等に伴う家賃回収方法を巡る相談受付実績調べ (平成20年12月)

回答機関: 全体(関係法人+地方整備局+都道府県宅建業部局(消費者部局))

(単位: 件)

相談件数は、平成19年度から多くなっている。相談内容別の件数は、多い順に、執拗な督促、無断で鍵を交換、高額な違約金の請求、無断で借家内に侵入、無断で所有財産を処分、強制的に退去、となっている。

- ・調査対象機関
(行政機関)
国土交通省地方整備局宅地建物取引業所管部局
都道府県・宅地建物取引業所管部局(消費者相談窓口)
(関係法人)
(財)不動産適正取引推進機構
(財)日本賃貸住宅管理協会
(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

本件確認の対象事例は、基本的に宅地建物取引業法の規制対象外における行為態様と認められることから、各地方整備局等及び都道府県の宅建業担当部局においては対応困難な事例であり、対応記録等として残されていないため、本調査に含まれていない事案も存在しているものと思われる。

一部の都道府県において、消費者相談窓口における相談実績を確認、報告いただいた件数も含めているが、全都道府県の消費者相談窓口の状況を把握したものとはなっていない。

- 凡例
ゼロゼロ物件
ゼロゼロ物件ではない
ゼロゼロ物件であるかは不明

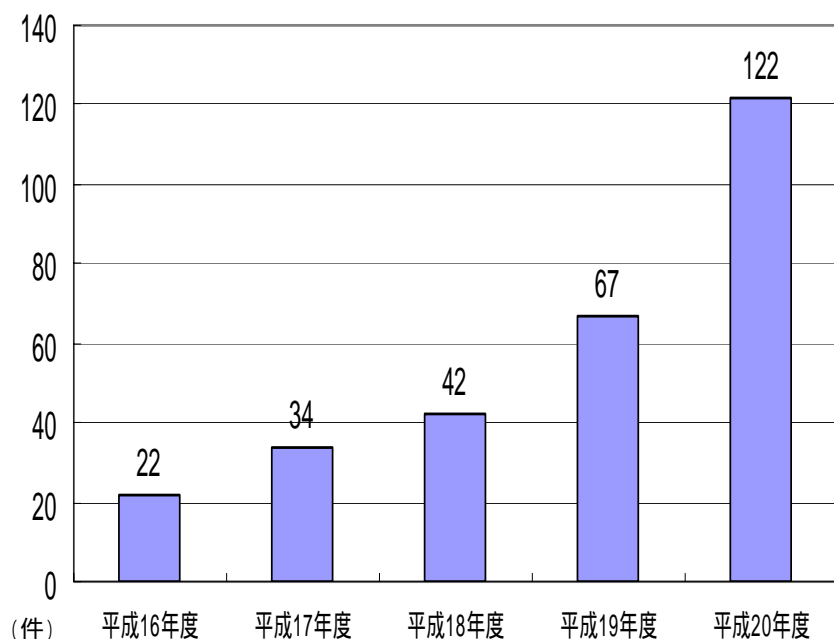
相談内容	平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度		計	
	件数	ゼロゼロ物件	件数	ゼロゼロ物件	件数	ゼロゼロ物件	件数	ゼロゼロ物件	件数	ゼロゼロ物件
a 家賃支払いが滞った際に、無断で借家内に侵入された	2	2	2	2	5	4	10	7	19	15
b 家賃支払いが滞った際に、無断で鍵を交換された	2	2	8	5	13	11	15	12	38	28
c 家賃支払いが滞った際に、無断で所有財産を処分された	3	2	1	1	5	5	4	4	13	12
d 家賃支払いが滞った際に、強制的に退去させられた	1	1	1	1	2	2	4	3	8	7
e 家賃支払いが滞った際に、執拗な督促がなされた	20	20	16	16	38	36	27	25	101	97
f 家賃支払いが滞った際に、高額な違約金の請求をされた	4	4	3	3	8	6	10	10	25	23
合計件数(延べ件数)	42	3	53	3	82	7	78	5	255	18
合計件数(実件数)		29		28		64		61		182
合計件数(実件数)		29		29		68		64		190

家賃保証をめぐる消費者トラブルの防止について

東京都内の消費生活センターには、近年、家賃の滞納に関して消費者から相談や苦情が寄せられており、とりわけ「家賃保証」に関する相談が増えていることから、都内の消費生活センターに寄せられた相談の中から調査を実施し、東京都消費生活条例に違反する恐れのある行為について、事業者に対して指導を行った。

また、家賃保証をめぐる消費者トラブルが増加することも予想されることから、都民に対してこうした問題点などについて周知するとともに、家賃保証会社の関係団体に対して要請を行った。

1. 家賃保証をめぐる消費者トラブルに関わる相談件数



* 都内の消費生活センターに寄せられた相談件数
平成20年度は平成21年2月現在の速報値
全てが家賃保証会社の悪質な行為に関する相談件数ではない。

資料: 東京都消費生活センター

2. 消費者へのアドバイス

- (1) アパート・マンションを借りる際には、広告や初期費用の金額だけで選ばずに、契約書面をよく読んで、内容を確認した上で契約する。
- (2) 特に、家賃保証契約を結ぶ場合には、家賃を滞納した場合の「違約金」や「退去条件」等について十分に理解し、不明な点があれば事業者に説明を求める。
- (3) 契約内容に不明な点や不審な点がある場合にはすぐに契約せず、周囲の人や消費生活センターに相談する。

3. 家賃保証関係団体への要請

- (1) 契約に際しての書面に、消費者契約法に定める利率を超える違約金など、消費者契約法の趣旨に反する条項を定めないこと。
- (2) 契約に際しての書面に、契約の履行を迫るため、例えばドアロック、鍵交換、荷物の搬出などの違法な自力救済を行うとの趣旨を記載しないこと。
- (3) 契約内容の実現において、違法な自力救済を行わないこと。
- (4) 契約内容について、消費者にわかりやすく丁寧な説明を行うこと。
- (5) やむをえず家賃が滞納された場合に、深夜に及び執拗な督促など、消費者である賃借人の平穏な生活を侵害するような行為を行わないこと。

賃貸借契約をめぐるトラブル

・賃貸契約ではなく、施設利用権のような契約。家賃を滞納したら勝手に鍵を替えられ、家財を処分されてしまった。

【PIO - NET調べ 平成19年10月17日相談受付】

国民生活センターと全国の消費生活センターをオンラインネットワークで結び、消費生活に関する苦情相談等を収集・蓄積したシステム。

・7ヶ月間居住していた賃貸アパート。家賃の支払いが数日遅れた際、就寝中に不法侵入された。

【PIO - NET調べ 平成20年4月5日相談受付】

「敷金・礼金なし」ゼロゼロ物件

家賃数日遅れで鍵換え違約金も 入居者、賠償提訴へ

敷金・礼金なしでマンションやアパートが借りられるとして低所得者にも人気の「ゼロゼロ物件」。だが、「家賃の支払いが数日遅れただけで、部屋の鍵を交換された」といった苦情も多く、入居者への強引な措置が問題となっている。こうした中、同物件の入居者が10月、不動産会社に慰謝料など1人あたり数百万円の損害賠償を求める訴訟を東京地裁に起こす。

提訴するのは、不動産会社「スマイルサービス」(東京)のゼロゼロ物件に入居する都内の男性ら20～30歳代の3人。弁護団によると、同社の物件では、敷金・礼金を払わなくていい代わりに、家賃の支払いが1日でも遅れると、家賃約6万円に「違約金」などの名目で約2万円が上積みされる決まりで、無断で部屋の鍵を換えられたり、留守中に荷物を処分されたりしたケースもあった。

【読売新聞(夕刊) 平成20年9月18日】

家賃債務保証をめぐるトラブル(賃借人関係)

・賃貸アパートの家賃を1ヶ月滞納しただけで脅迫的な取立を受けた。保証人である母にまで一日に何度も電話で支払いの督促をされた。

【PIO - NET調べ 平成20年5月1日相談受付】

・賃貸アパートの家賃を一回滞納すると、その都度、督促手数料を請求される。今回、1ヶ月滞納し鍵をロックされてしまった。

【PIO - NET調べ 平成20年5月12日相談受付】

・賃貸アパートの保証契約をした会社からドアの鍵を勝手に替えられた。明日、荷物を強制撤去される。

【PIO - NET調べ 平成20年9月19日相談受付】

・半年ほど前に失業し、家賃が遅れがちになり保証会社に立て替えられた。取立が厳しく、何度も退去を求められ、出ると言われた。

【PIO - NET調べ 平成20年12月16日相談受付】

家賃債務保証をめぐるトラブル(賃貸人関係)

・入居者はすでに滞納分を保証会社に支払っているようだが、保証会社からの入金が遅れている。保証会社の担当者は約束をまったく守らない。この保証会社は協会の会員で協議会にも入っているのだから、協会か協議会が責任をもってこの金銭を回収してくれるべき。

【(財)日本賃貸住宅管理協会に寄せられた相談 平成21年1月20日】

家賃債務保証をめぐるトラブル(その他)

家賃保証代行「リプラス」破綻
保証人消える数万世帯 監督官庁や法規制 まだなし

家賃保証が広がり始めたのは00年前後。地縁・血縁が薄れ、連帯保証人を用意できない借り主が増えた。滞納リスクを避けたい家主の需要とも合致した。不動産管理会社などでつくる日本賃貸住宅管理協会は06年、保証会社による協議会を立ち上げ、約40社が加わった。

先頭ランナーがリプラスだった。新規契約件数は03年の約1万件から、07年には18万7千件に急拡大。08年には35万件に達する見通しを立てていた。

多くの人から保証料を取って不測の事態に備え、滞納分の回収も手がける保証会社は、保険会社や貸金業などに近い性格も持つ。金融業なら消費者保護のため財務や勧誘などに法律で厳しい規制がかかり、金融庁が経営を監督している。しかし、保証会社を直接規制する法律も、監督官庁もない。

借地借家法に詳しい榎本武光弁護士は「今回のような倒産騒ぎがあっても入居者を守る立場で動く役所がどこにもない。国土交通省主導で登録制度を設けるなど、早急な対応が必要だ」と指摘する。

【朝日新聞(朝刊) 平成20年11月4日】

5. 賃貸保証制度協議会の取組み

賃貸保証制度協議会とは

賃貸保証制度協議会は、賃貸保証制度の健全な発展と普及を通じて、賃貸住宅供給の円滑化と不動産経営の安定化を図ること等を目的に、平成18年7月27日、(財)日本賃貸住宅管理協会の内部組織として、会員企業19社で発足。現在、37社が加盟(うち、家賃債務保証業務を行っている企業は29社)。

賃貸保証制度協議会の目的

賃貸保証制度に係る調査・研究や業務適正化に係る自主ルールの策定・遵守等により、賃貸保証制度の健全な発展を促進する。
賃貸住宅への入居手続きの円滑化・合理化等を目的に賃貸保証制度の普及を図る。
あんしん賃貸支援事業など、国・地方公共団体等が行う賃貸住宅施策に協力する。

賃貸保証制度協議会の事業

賃貸保証制度に係る調査及び研究。
賃貸保証制度に係る業務適正化のためのルールの策定及び遵守。
国・地方公共団体等が行う賃貸住宅施策への協力。
賃貸保証機関従事者の教育・研修及び指導。

業務適正化のための自主ルール

保証委託契約の締結は、正当な事由のない限り拒否しない。
契約申込者の審査に関して、各種法令を遵守し、個人情報保護に努める。
賃貸保証制度の契約締結までに、契約申込者に対し、自ら若しくは仲介事業者を通じて保証の範囲や求償権の行使等について理解を得るよう努める。
求償権の行使にあたっては、各種法令を遵守するとともに、公序良俗に反する手段を用いない。

業務適正化に係る自主ルール

1. 目的

本ルールは、賃貸保証制度の業務の運営に関する基準を定めることにより、その業務の適正な運営を確保し、建物賃貸借契約における賃貸人・賃借人双方の利益の保護を図ることで入居の円滑化・合理化を促すとともに、賃貸保証制度の普及・整備と健全な発展を促進し、もって国民生活の基盤となる賃貸住宅の安定的な供給と、不動産賃貸事業の経営の安定化を図ることを目的とする。

2. 定義

建物賃貸借契約に基づき賃借人が賃貸人等に対して負担する賃料等の債務の全部または一部を「保証契約」「債務引受契約」その他契約により会社、社団、財団、NPO法人その他の団体が業として負担し、賃貸人等に対して支払義務を負うことを、賃貸保証制度とする。

3. 自主ルールの遵守

賃貸保証制度協議会を構成する賃貸保証機関(以下「会員」という。)は、居住用賃貸住宅に係る保証業務を適正に行うため、本ルールを遵守する。

4. 賃貸保証制度に係る契約の理解

会員は、賃貸保証制度の契約の締結までに、契約申込者に対し、自ら若しくは仲介事業者を通じて次の事項について理解を得よう努める。

- (1) 会員の商号および名称、住所、連絡先
- (2) 保証の範囲および内容
- (3) 賃貸保証契約に係る費用、期間、更新に関する事項
- (4) 弁済に係る求償権を契約申込者(賃借人)に行使する旨
- (5) 遅延損害金等を含めた求償する額の内容

5. 契約申込者の審査

会員は、賃貸保証制度の契約申込者の審査に関し、次の事項を遵守する。

- (1) 賃貸保証契約の締結は、正当な事由のない限り拒否しない。
- (2) 契約申込者の信用情報の管理については、プライバシーの保護に十分に留意し、不必要な事項の調査、調査事項の目的外使用等が行われないよう、研修その他の日常的な社員教育等に取り組む。
- (3) 個人情報保護法等の各種法令を遵守し、個人情報の保護に努める。

6. 求償権の行使

会員は、求償権の行使に当たっては、各種法令を遵守するとともに、公序良俗に反する手段を用いてはならない。

7. 附則

本ルールは、平成18年7月27日から施行する。なお、本ルールは必要に応じて改定する。

財団法人 日本賃貸住宅管理協会
会長 北澤 艶子 殿

平成21年2月16日

国土交通省住宅局住宅総合整備課長

家賃債務保証業務の適正な実施の確保について(抜粋)

貴団体におかれては、賃貸保証制度協議会会員企業の家賃債務保証に係る契約書の見直しの検討を含めて業務の適正な実施の確保に向けて取り組んでいただきたくお願いいたします。その際、各会員企業において、相談窓口を設置するなど契約者からの相談・苦情等に対応する体制を整えること、家賃債務保証契約の締結に当たって契約内容を十分に消費者に対して説明すること、家賃債務保証業務の実施に当たって各種法令を遵守することを従業員一人ひとりまで徹底すること等に努めていただきたくお願いいたします。

1 督促の方法について

- ・滞納が生じた場合等に家賃債務保証会社が文書の掲示等の手段により督促することを賃借人が承諾する旨の条項がある場合であっても、文書の内容や掲示の状況等によっては、名誉毀損罪にあたる可能性や、民事上も不法行為に該当する可能性があると考えられます。

2 物件への立入りについて

- ・一定の事由が発生した場合に家賃債務保証会社が物件に立ち入ることを賃借人が予め承諾する旨の条項がある場合であっても、当該立入りが、賃借人の意思に反する場合には、住居侵入罪等にあたる可能性や、民事上も不法行為に該当する可能性があると考えられます。
- ・また、このような条項は、どのような場合に立ち入ることとなっているかという点にもよりますが、公序良俗に反するとして無効となる可能性もあると考えられます。

3 物件の使用の阻害について

- ・一定の事由が発生した場合に、物件の開錠を阻害する権限を賃借人が家賃債務保証会社に付与する条項や、家賃債務保証会社が物件の使用を禁止することができる条項がある場合であっても、賃借人の意思に反して開錠を阻害するなどの行為は、民事上の不法行為に該当する可能性があると考えられます。
- ・また、このような条項は、どのような場合に権限を付与することとなっているかという点にもよりますが、消費者契約法第10条により無効とされる可能性もあると考えられます。

4 家賃債務保証会社による賃貸借契約の解除(解約の申入れ)について

・一定の事由が発生した場合に賃貸借契約を解除する(賃貸借契約の解約の申入れをする)権限を賃借人が保証会社に付与する条項がある場合であっても、実際の権限の行使が賃借人の意思に反する場合には、権限の行使の効果が否定される可能性や、不法行為に該当する可能性があると考えられます。

5 物件内の動産の搬出、処分等について

・賃借人の明け渡し完了しない場合に、物件内の動産の搬出や処分をする権限を家賃債務保証会社に付与する条項や、賃借人が物件内の動産の所有権を放棄する条項がある場合であっても、賃借人の意思に反して物件内に立ち入って動産を搬出・処分等することは、住居侵入罪等にあたる可能性や、民事上も不法行為に該当する可能性があると考えられます。

6 動産の保管に関する責任について

・家賃債務保証会社が適法に保管できる場合であっても、家賃債務保証会社が保管する動産について紛失、毀損等が生じても家賃債務保証会社は一切の責任を負わない旨の条項は、消費者契約法第8条により無効とされる可能性があると考えられます。

7 損害賠償額等について

・求償権の行使に当たって遅延損害金の額を定めている条項がありますが、消費者契約法第9条により、遅延損害金の額の限度は、年14.6%であり、それを超える部分は、同条により無効となります。

8 事前求償について

・家賃債務保証会社が事前に求償権を行使できる旨の条項は、行使できる要件が緩やかな場合や、事前の求償権の範囲が過大かつ広範な場合には、消費者契約法第10条や民法第90条等により無効とされる可能性があると考えられます。

9 その他

・代位弁済等の手続の費用として弁済額の一定割合に相当する額を賃借人が支払う旨の条項は、手続に要する実費の額や、賃借人が支払う額などにもよりますが、消費者契約法第10条等により無効とされる可能性があると考えられます。

・家賃債務保証会社に賃借人の訴訟代理権を与える旨の条項は、弁護士法第72条に違反する可能性があると考えられます。

7. サブリース原賃貸借標準契約書の作成等

サブリース事業(管理会社が賃貸住宅を家主から借り上げ入居者に転貸)については、平成15年度に国及び(財)日本賃貸住宅管理協会が、家賃支払債務の保証のための保証基金を創設。また、平成19年3月には、国においてサブリース原賃貸借標準契約書を作成し、関係団体へ周知したところ。

原賃貸借標準契約書の概要

<サブリースへの期待>



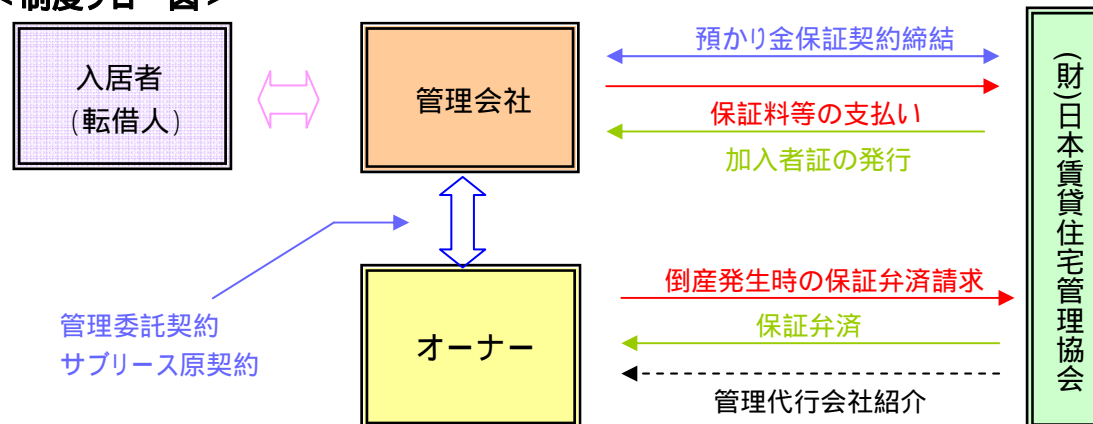
<原賃貸借標準契約書のポイント>

家主とサブリース会社との契約が終了した場合、家主が、サブリース会社の転貸人としての地位を承継する旨の条文を例示。
サブリース会社であっても、借地借家法の規定に基づき、家主に対して賃料の減額請求ができる旨を明確化。
敷金について賃借人の「債務の担保」と性格づけ、その取り扱いを定めた。

預かり金保証制度の概要

管理会社(サブリース会社)の倒産等の非常時においても、家主に対して、管理会社が引き渡せなかった預かり金(家賃)の保証弁済や一時的な管理代行会社の紹介を行うこと等により、入居者の居住の安定が図られるよう、平成15年度に、サブリース事業に伴う預かり金(家賃)の保証弁済制度を創設。

<制度フロー図>



4 . 民間賃貸住宅ストックの質の現状と課題

1. 民間賃貸住宅の整備の現状

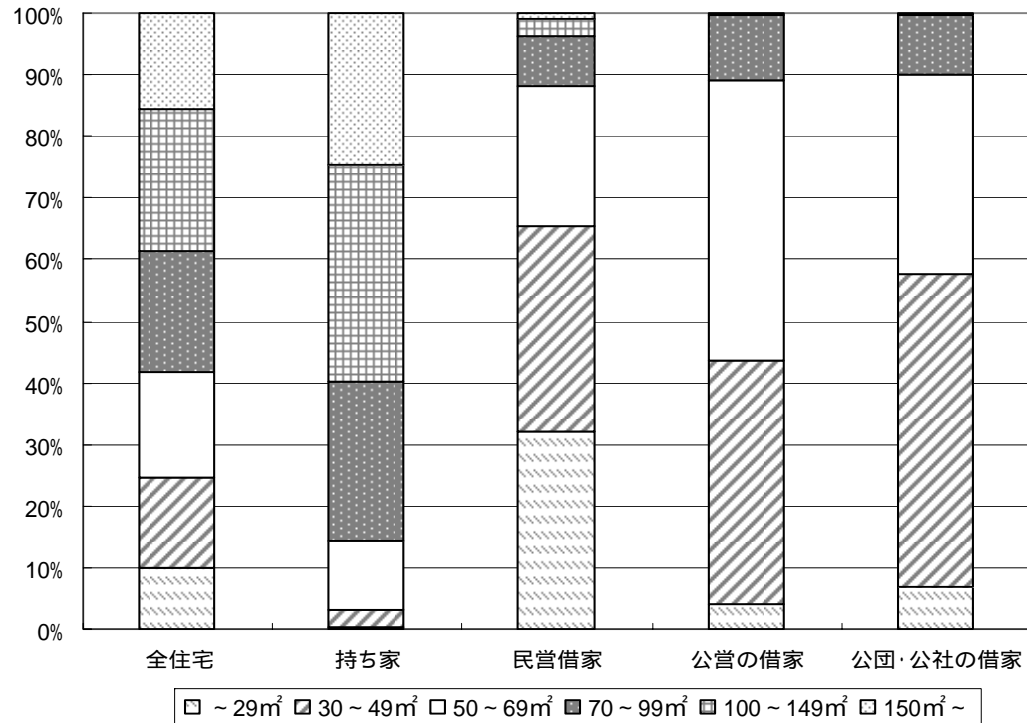
世帯数に比較し、ストック数は充足。

- ・世帯数 : 1,256万世帯
 - ・ストック数 : 1,555万戸
- 世帯数/ストック数 : 0.81 (平成15年)

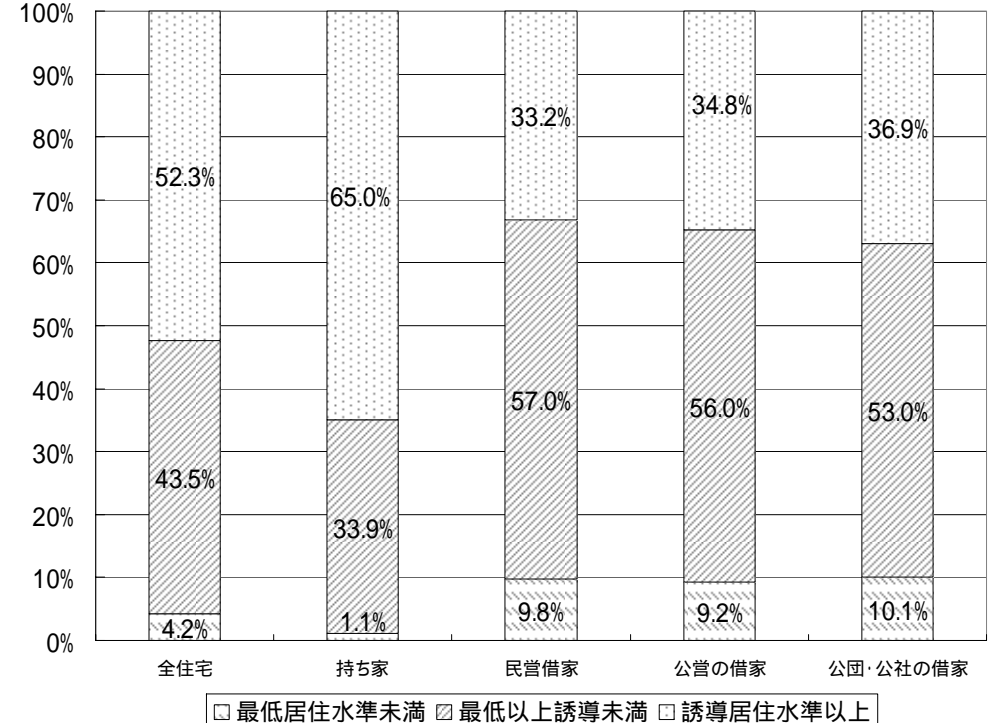
ストックの規模で見ると、居住水準は低いレベルにとどまっている状況。

- ・床面積: 29㎡以下の住宅が32.0% (持家0.4%) (平成15年)
- ・最低居住水準未達世帯の割合 : 9.8% (持家 1.1%) (平成15年)
- ・誘導居住水準以上の世帯の割合 : 33.2% (持家65.0%)

住宅別の1住宅あたり延べ床面積の分布状況



住宅別の居住水準の達成状況



資料: 総務省「住宅・土地統計調査(平成15年)」

1. 民間賃貸住宅の整備の現状

借家は、持家と比べて、バリアフリー化が遅れている状況。

<「手すりの設置」「段差の解消」「広い廊下幅の確保」といった基本的なバリアフリー化がなされたストック>

借家全体：1.5% 持家：4.3%

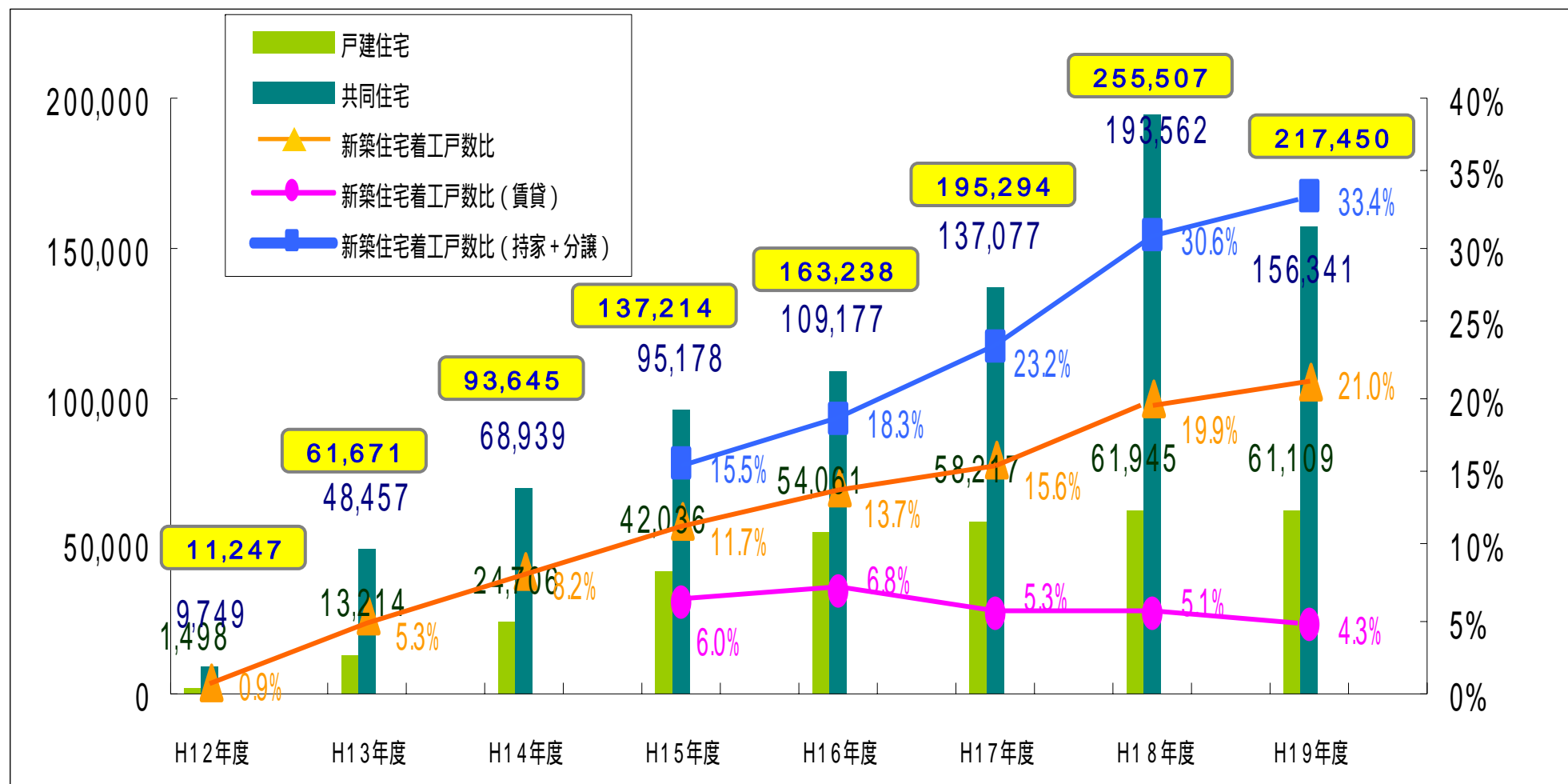
【住宅のバリアフリー化の状況】

3つ全てに対応		3.4% (持家:4.3% 借家:1.5%)
どれか一つでも対応		27.9% (持家:34.1% 借家:14.3%)
高齢者のための 設備等	手すり(2箇所以上)	16.2% (持家:21.1% 借家:5.4%)
	段差のない室内	15.0% (持家:17.6% 借家:9.3%)
	廊下等が車椅子で通行可能	10.6% (持家:12.9% 借家:5.6%)
いずれも備えていない		72.1% (持家:65.9% 借家:85.7%)

資料：国土交通省「平成15年住宅需要実態調査」

2. 住宅性能表示制度の利用状況

設計住宅性能評価を受けた住宅の戸数の推移



新設住宅着工戸数（H19年度 約103万戸）に占める割合：21.0%

うち持家+分譲（H19年度 約 59万戸）に占める割合：33.4%

うち賃貸（H19年度 約 43万戸）に占める割合：4.3%

累計交付戸数（平成20年3月末まで）：1,135,266戸

(注)持家、分譲、賃貸別の集計はH15より

3. 賃貸住宅選択にあたっての重視点

賃貸住宅の評価・選択について

【対 入居者】

賃貸住宅選択にあたっての重視点(5つまで選択)

賃貸住宅を選ぶ際に重視するのは「家賃」が90.3%と圧倒的。「間取り」78%と「立地」59.9%がそれに続いた。この他、「築年数」(33.7%)、「台所・風呂など設備」(32.7%)、「生活利便性」(30.1%)の重視度も比較的高い。

【対 家主】

消費者の賃貸住宅選択にあたっての重視点(5つまで選択)

消費者が賃貸住宅の選択にあたって重視する(と家主が考えている)のは、「家賃」(92.1%)、「間取り」(62.3%)、「立地」(57.4%)が上位を占める。この他、「生活利便性」(48.0%)、「台所・風呂など設備」(37.0%)、「周辺環境」(33.2%)、「敷金礼金など一時金の金額」(28.8%)の重視度も比較的高い。

出典：民間賃貸住宅市場の実態調査(家主)[平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]
 調査対象：賃貸住宅を経営する家主((社)全国賃貸住宅経営協会の会員)
 配布件数3,000件、回収件数1,277件、回収率42.6%

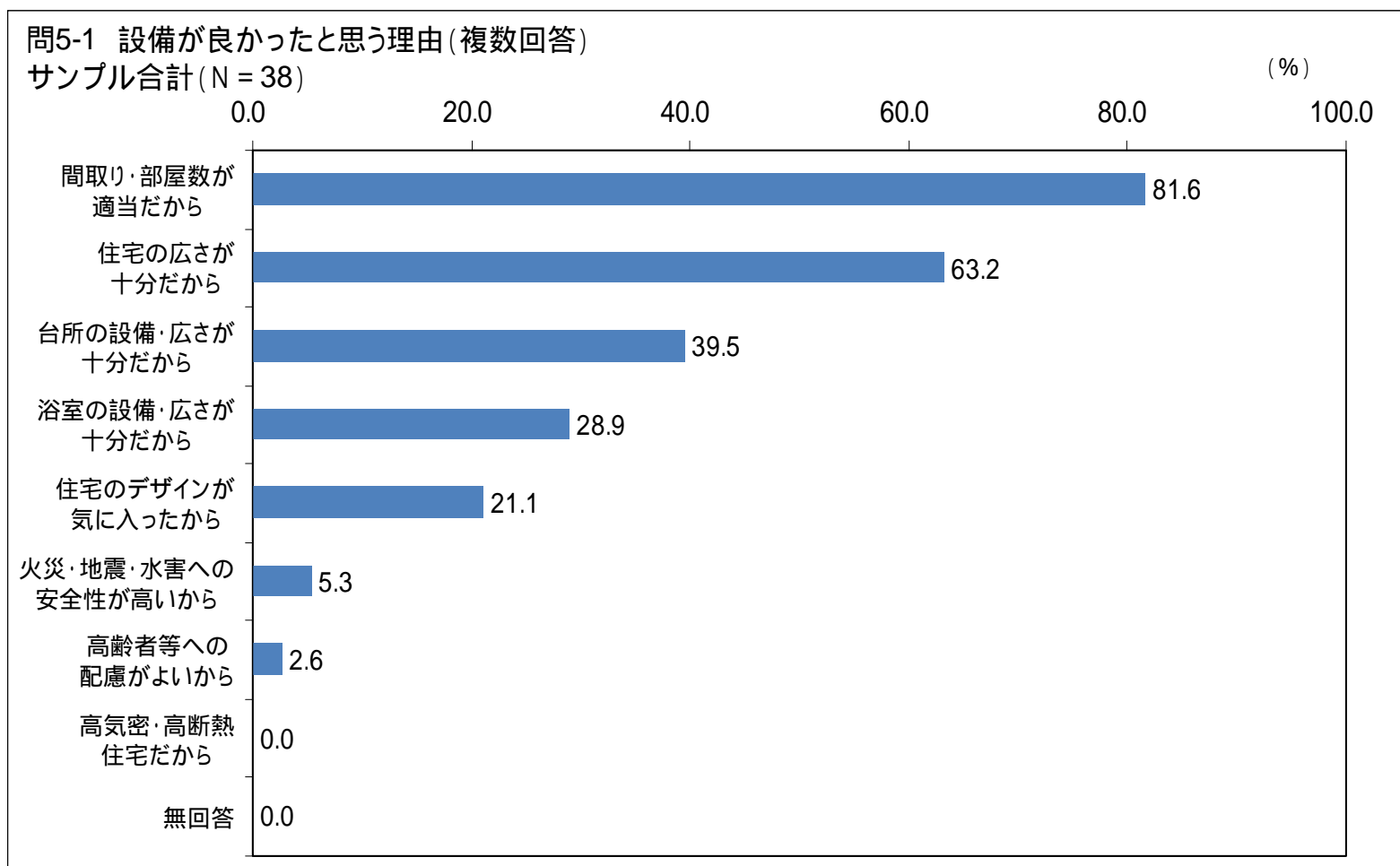
民間賃貸住宅市場の実態調査(入居者)[平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]
 調査対象：平成19年4月から8月までの間に賃貸住宅から退去した消費者
 インターネット調査
 回答数309件

重視点	対 入居者		対 家主	
	件数	割合	件数	割合
家賃	279	90.3	1,176	92.1
間取り	241	78.0	796	62.3
立地	185	59.9	733	57.4
築年数	104	33.7	356	27.9
台所・風呂など設備	101	32.7	473	37.0
生活利便性	93	30.1	613	48.0
周辺環境	84	27.2	424	33.2
敷金礼金など一時金の金額	82	26.5	368	28.8
収納	66	21.4	109	8.5
防犯	44	14.2	288	22.6
遮音性	40	12.9	128	10.0
原状回復特約の程度	24	7.8	175	13.7
耐震など安全性	18	5.8	148	11.6
日常管理サービスの充実	16	5.2	285	22.3
管理会社	16	5.2	120	9.4
修繕の実施状況	16	5.2	109	8.5
ペット、楽器などの特約	15	4.9	76	6.0
定期清掃	14	4.5	144	11.3
24時間のトラブル対応	7	2.3	210	16.4
シックハウスなど環境	6	1.9	12	0.9
管理人常駐	4	1.3	23	1.8
バリアフリー	1	0.3	22	1.7
無回答	-	-	11	0.9

4. 民間賃貸住宅を選択した理由

今回の住宅(民間賃貸住宅)に決めた理由(設備について)

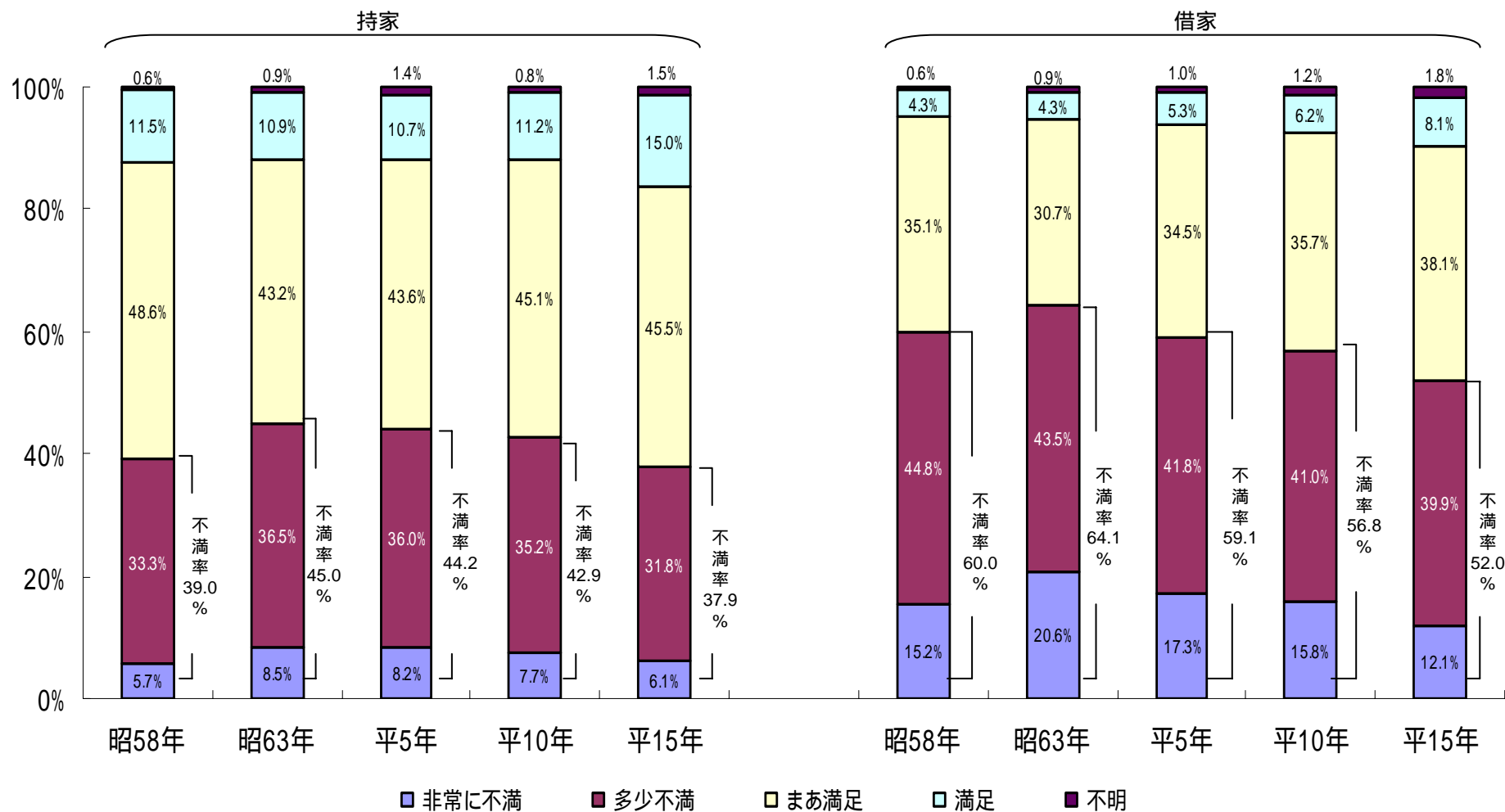
今回の住宅に決めた理由のうち、「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かったから」とした人の具体的な理由を見ると、「間取り・部屋数が適当だから」で81.6%と最も多く、「住宅の広さが十分だから」で63.2%、「台所の設備・広さが十分だから」で39.5%、「浴室の設備・広さが十分だったから」で28.9%の順になっており、広さを理由としたものが多い。



5. 持家・借家別、住宅に対する評価

【持家・借家別の住宅に対する不満率】

持家・借家別に住宅に対する不満をみると、借家は持家に比べて不満率が高くなっている。

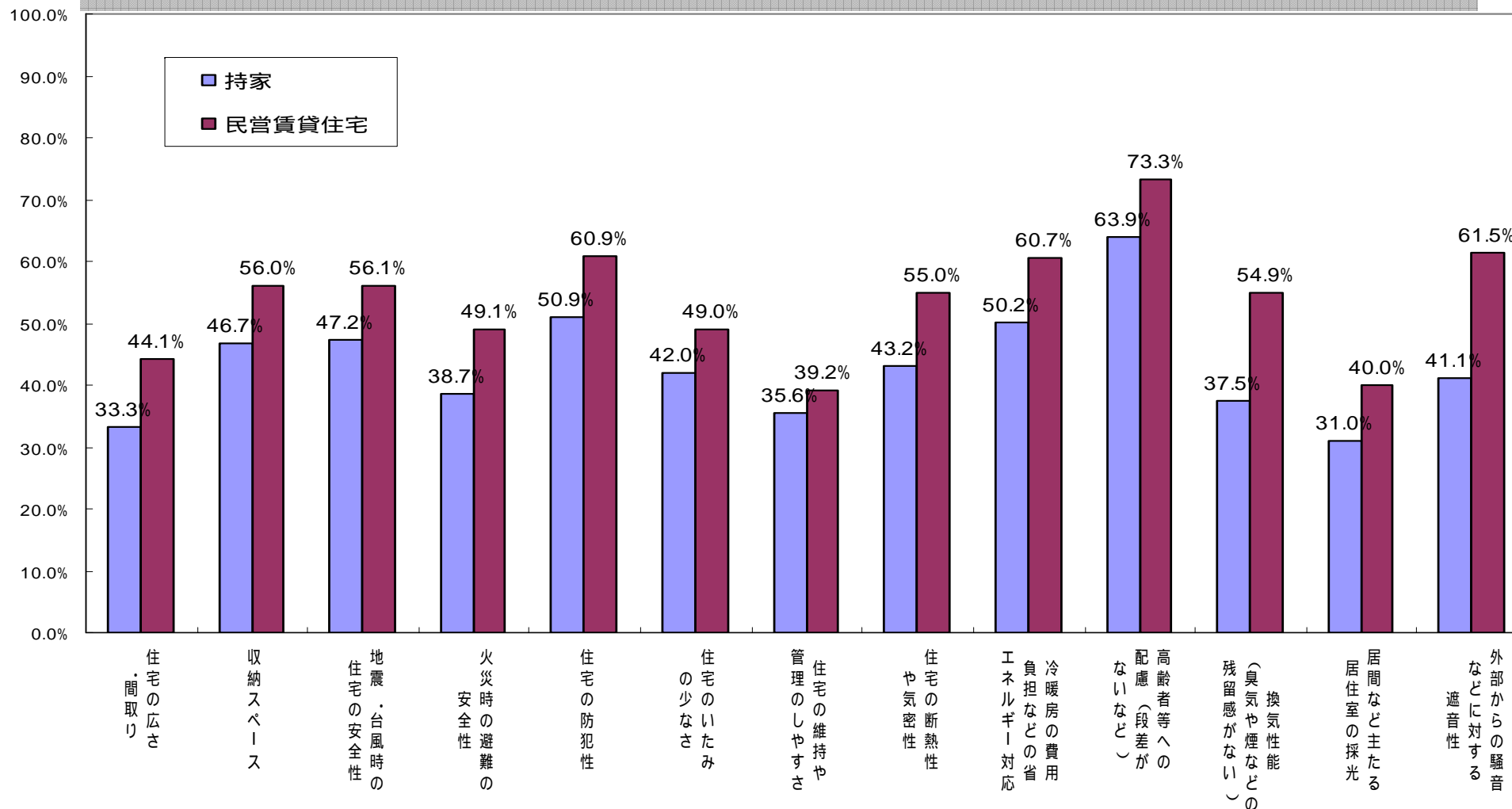


資料：平成15年住宅需要実態調査(国土交通省)

5. 持家・借家別、住宅に対する評価

【持家・民営賃貸住宅別、住宅の各要素に対する不満率】

民営賃貸住宅の各要素に対する不満をみると、「高齢者等への配慮(段差がないなど)」(73.3%)、「外部からの騒音などに対する遮音性」(61.5%)、「住宅の防犯性」(60.9%)の不満率が高くなっている。

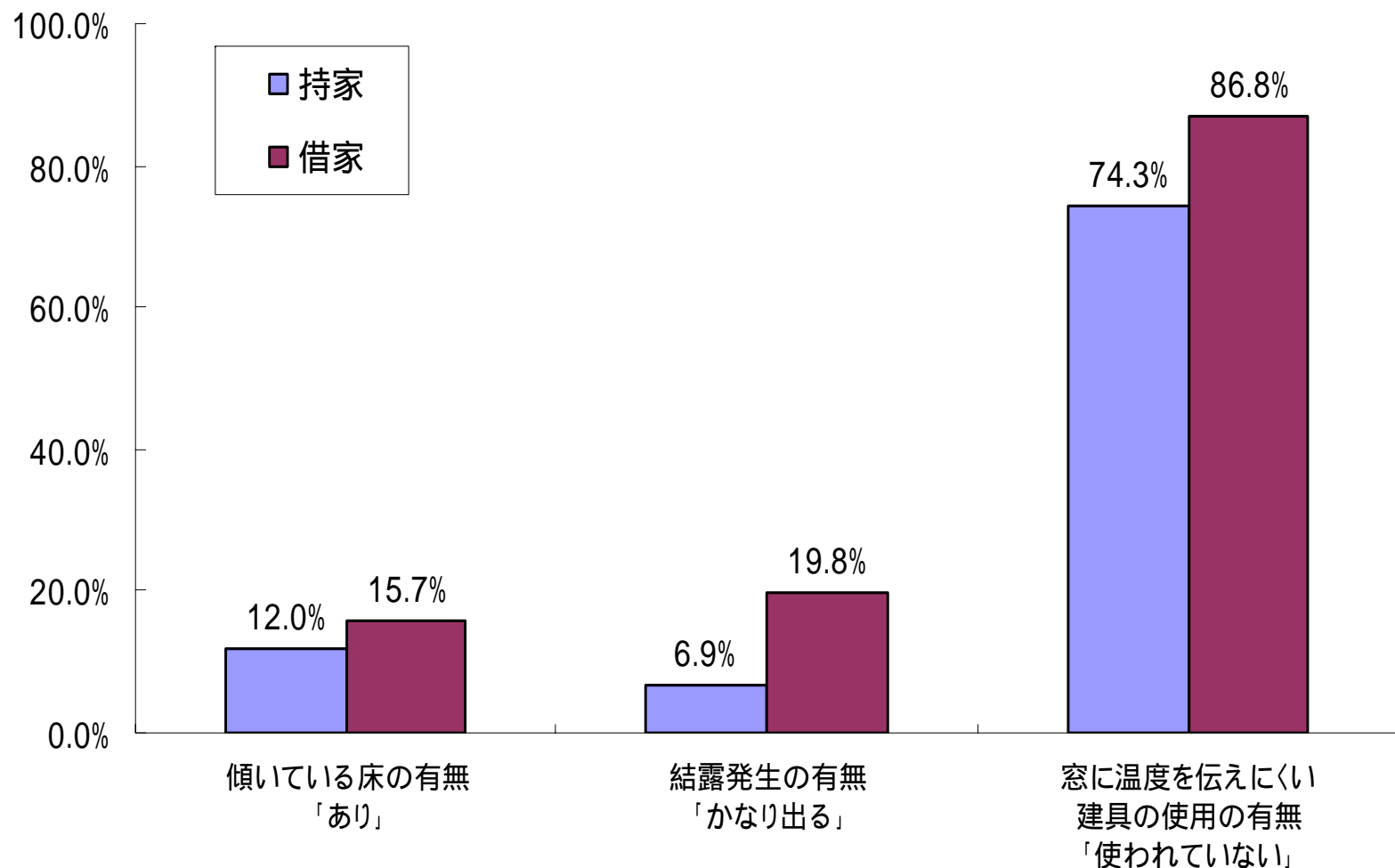


資料:平成15年住宅需要実態調査(国土交通省)

5. 持家・借家別、住宅に対する評価

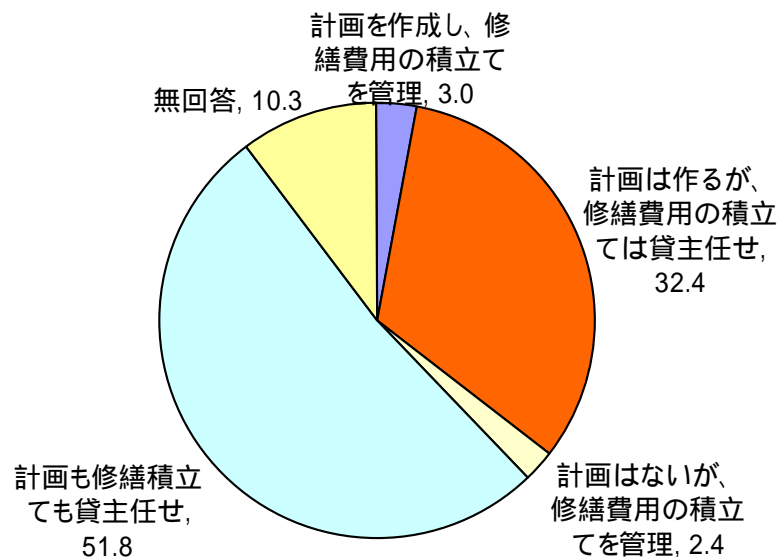
【傾いている床・結露発生・窓に温度を伝えにくい建具の使用の有無】

借家は持家に比べて、各項目とも高い割合となっている。



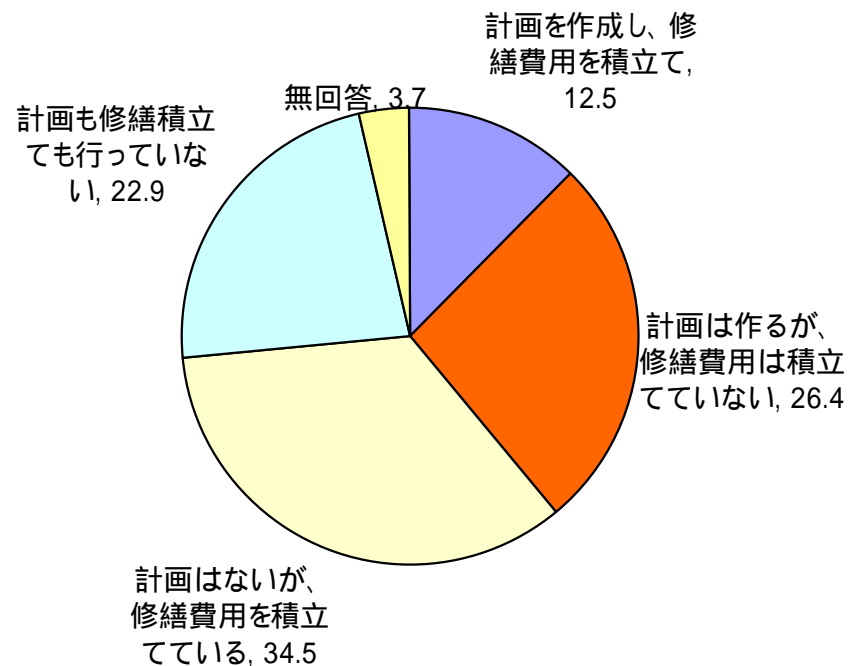
6. 長期的な修繕計画や修繕費用の積み立て

【対 不動産業者】



長期的な修繕計画や修繕費用の積み立ては「計画も修繕積み立ても貸主任せ」(51.8%)と「計画はつくるが、修繕費用の積み立ては貸主任せ」(32.4%)が多く、84.2%が貸主任せである。

【対 家主】



長期的な修繕計画や修繕費用の積み立ては「計画はないが、修繕費用を積み立てている」が34.5%で最も高く、これに「計画は作るが、修繕費用は積み立てていない」(26.4%)、「計画も修繕積み立ても行っていない」(22.9%)が続く。

出典：民間賃貸住宅市場の実態調査(不動産業者)[平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]
 調査対象：(社)全国宅地建物取引業協会、(社)全日本不動産協会、
 (社)不動産流通経営協会、(財)日本賃貸住宅管理協会
 配布件数6,376件、回収件数2,318件、回収率36.4%

出典：民間賃貸住宅市場の実態調査(家主)[平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]
 調査対象：賃貸住宅を経営する家主((社)全国賃貸住宅経営協会の会員)
 配布件数3,000件、回収件数1,277件、回収率42.6%

(財)日本賃貸住宅管理協会において「長期修繕計画案作成マニュアル」(平成16年11月)を作成し、その普及を通じて、賃貸住宅経営に関する管理の充実を促進。

賃貸住宅版

長期修繕計画案作成マニュアル

賃貸住宅は竣工後、経年とともに劣化していき、時代の流れの中で要求される機能や性能も変化。このため、オーナーが長期にわたりスムーズな賃貸住宅経営を行っていくためには、物件の修繕維持を実施していくことが重要。オーナーが修繕のための資金を準備し、管理会社とスムーズに協議をして修繕工事を実施していくためには、管理開始の当初から目安としての「長期修繕計画案」を作成しておくことが必要。当該長期修繕計画案作成マニュアルは、管理会社がオーナーに提出する「長期修繕計画案」を作成する際の事務マニュアルとしてとりまとめられたもの。

< 長期修繕計画案作成マニュアルのポイント >

- 点検及び修繕の実施の明確
- オーナーと管理会社の役割の明確化
- 長期修繕・日常リフォーム・日常管理の各費用区分の明確化
- 修繕積立金の目安と資金調達の方法
- 部位の修繕周期の目安

8. 定期借家の活用状況

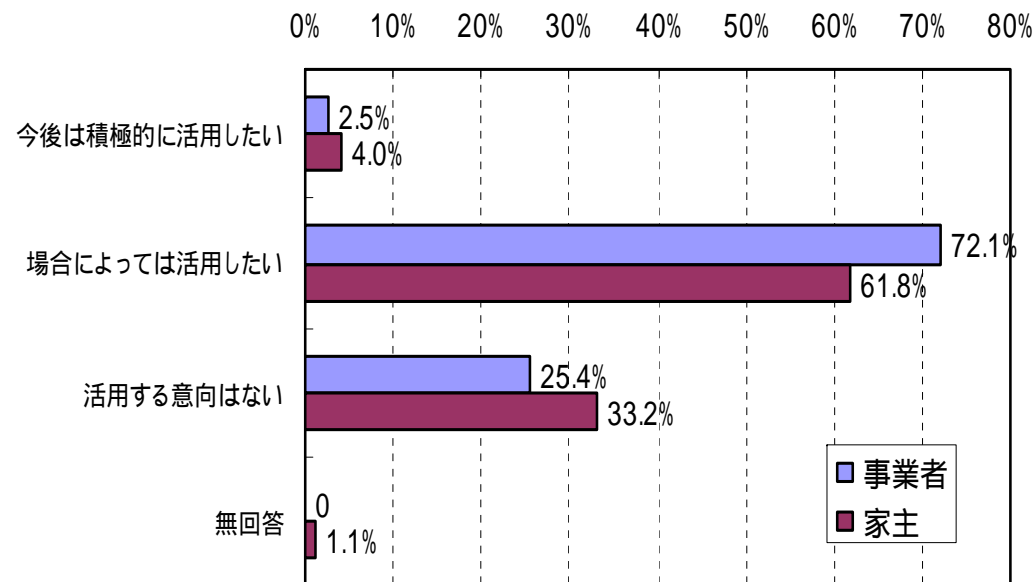
借家契約のうち定期借家は5.0%で、前回調査の4.7%を上回る。
 定期借家契約の実績がない事業者(44.9%)の約7割は今後は積極的に活用したい
 又は場合によっては活用したいとの意向。

【定期借家制度の普及状況(新規契約に占める割合)】

全体	5.0%	(平成15年	4.7%)
戸建	12.4%	(平成15年	11.2%)
共同建	4.5%	(平成15年	4.0%)

【定期借家制度の活用意向】

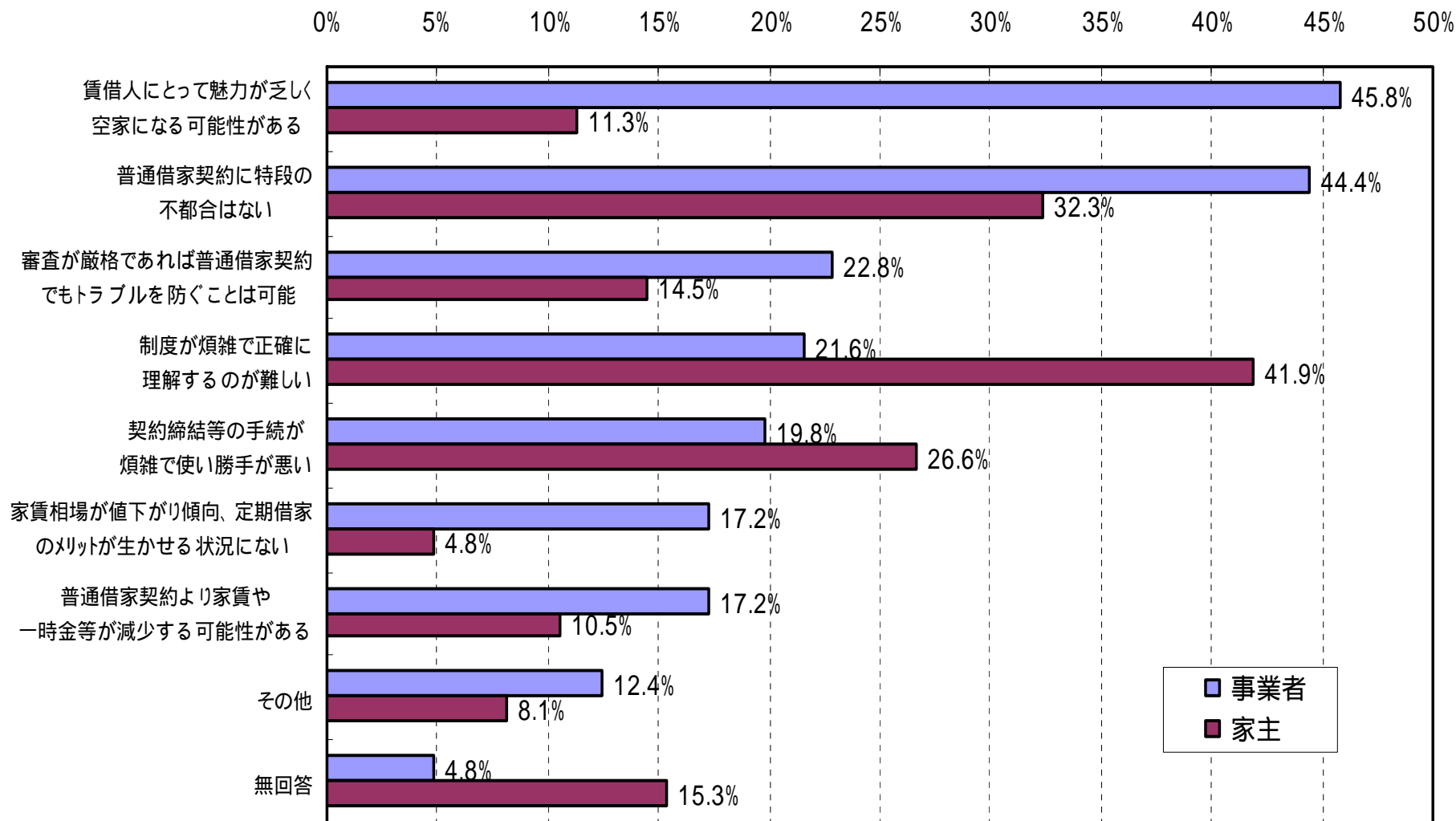
定期借家契約の実績がない事業者(44.9%)及び家主(74.5%)に、今後の活用意向について更に質問した。



(資料)定期借家制度実態調査(平成19年3月)[国土交通省]

8. 定期借家の活用状況

【定期借家制度を活用しない理由】



(資料) 定期借家制度実態調査(平成19年3月)[国土交通省]

貸主・借主間の紛争を未然に防止し、健全で合理的な賃貸借契約を確立することにより、借家人の居住の安定と賃貸住宅の経営の安定を図るため、内容が明確、十分かつ合理的な賃貸借契約書の雛形として、平成12年2月、「定期賃貸住宅標準契約書」を作成。

< 標準契約書のポイント >

- ・「期間満了により終了し、更新しない」旨を明記
- ・再契約できることを明記
- ・賃料改定について、公租公課の増減等に応じた協議による改定を規定
- ・賃借人からの中途解約権を規定
- ・礼金等の一時金については敷金を除き規定なし
- ・連帯保証人の債務の範囲明確化等を規定
- ・その他、定期賃貸住宅契約についての事前説明書等の雛形を作成