

# 社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 民間賃貸住宅部会 「最終とりまとめ」案参考資料

---

## I. 民間賃貸住宅をめぐる現状について

1. 住宅政策の基本体系	3
2. 住生活基本計画(全国計画)の概要	4
3. 規制改革推進のための3か年計画(改定)	6
4. 住宅ストック全体の現状	7
5. 持家・借家別のストックシェアの推移	8
6. 民間賃貸住宅に関わる主体	9
7. 民間賃貸住宅の経営形態等	11

## II. 民間賃貸住宅をめぐる紛争について

1. 民間賃貸住宅に関する相談内容	15
2. 民間賃貸住宅入居者の入居中の不満	17
3. 民間賃貸住宅に関する情報の提供のイメージ	18
4. 民間賃貸住宅選択に当たっての重視点	20
5. 原状回復をめぐるトラブルとガイドラインについて	23
6. 賃貸借契約における原状回復等に係る規定	25
7. 原状回復をめぐるトラブルとガイドラインの認知状況	26
8. 敷金返還の現状	27
9. 入退去時の立ち会い	28
10. 原状回復等に関するアンケート調査結果	29
11. 各種一時金の市場慣行	41
12. 最近の更新料訴訟の流れ	42
13. 最近の更新料訴訟の概要(大阪高裁判決)	43
14. 民間賃貸住宅の管理に関する契約締結方法	44
15. 管理業務の内容	45

## III. 紛争の円滑な解決について

1. 民間賃貸住宅に関するトラブル・紛争が発生した場合の相談窓口・解決手段	47
2. 裁判外紛争解決制度(ADR)の概要	48
3. 民間の認証紛争解決事業者(民間ADR機関)等について	50
4. 国民生活センター紛争解決委員会による紛争解決手続	52
5. 住宅品確法・瑕疵担保履行法に基づく紛争処理制度	54

## IV. 滞納・明渡しをめぐる紛争について

1. 家賃債務保証の概要等	56
2. 家賃債務保証業務に関する調査概要	59
3. トラブルの現状	63
4. 家賃債務保証をめぐる相談件数の状況	64
5. 全国追い出し屋対策会議に寄せられた相談の状況	65
6. 行き過ぎた督促行為と現行法との関係	66
7. 滞納・明渡しをめぐる最近の提訴例等	67
8. 滞納・明渡しをめぐる最近の判決例等	70
9. 家賃債務保証会社の破綻	72
10. 家賃債務保証契約の条項の具体例	73
11. 家賃債務保証業の実施に係る自主ルールの作成の経緯	75
12. 個人情報保護法における信用情報機関の取扱いについて	78
13. 貸金業法における信用情報機関の位置づけ	79
14. 家賃滞納発生に係る調査結果	80
15. 滞納発生時の賃貸人からの契約解除についての判例	81
16. 入居者の死亡・行方不明時の残置物の処理についてのアンケート調査結果	82
17. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)の概要	83
18. 住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会の概要	84
19. 定期借家の活用状況等	85
20. 定期借家制度の認知状況	86

## V. 民間賃貸住宅ストックの質について

1. 民間賃貸住宅の着工戸数及び床面積	91
2. 共同建て賃貸住宅の構造別着工戸数	92
3. 賃貸住宅の空家率	93
4. 住宅性能表示制度の利用状況	94
5. 持家・借家別の住宅に対する不満率	95
6. 住宅のバリアフリー化の状況	97
7. 旧耐震基準によるストック割合	98
8. 省エネ化の状況	99
9. 居住水準の達成状況等	100
10. ファミリー向け賃貸住宅ストックの不足	101
11. マンションストックの賃貸化	102
12. 専有面積別のマンション定期借家比率	103
13. 定期借家・普通借家別の設備の設置状況	104
14. 民間借家の建築時期別戸数	105
15. 滅失住宅の平均築後年数	106
16. 賃貸住宅の修繕に関する家主アンケート調査結果	107
17. 賃貸住宅版長期修繕計画案作成マニュアル	114

# I . 民間賃貸住宅をめぐる現状について

## 住生活基本法の制定(平成18年6月)

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定等を定める。

## 住生活基本計画(全国計画)を閣議決定(平成18年9月 策定、平成21年3月 一部変更)

- ・10年間(平成18年度～27年度)における目標、基本的な施策を定める。
- ・「住生活の質の向上」に関するアウトカム目標を設定。

### 良質な住宅ストックの形成 及び将来世代への承継

- ・耐震診断・耐震改修の促進
- ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上
- ・長期優良住宅の普及、適切な維持管理、リフォームの促進
- ・マンションの適切な維持管理、再生の促進 等

### 住宅市場の環境整備

- ・住宅性能表示制度の普及・充実、  
売主等の瑕疵担保責任履行の実効確保
- ・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による無理のない負担での住宅取得の支援
- ・木造住宅の振興 等

### 住宅セーフティネットの充実

- ・低額所得者等への公営住宅の供給
- ・高齢者等に配慮した賃貸住宅の供給
- ・公的賃貸住宅と福祉施設の一体的整備
- ・住宅のバリアフリー化
- ・民間賃貸住宅への高齢者等の入居の円滑化 等

### 良好な居住環境の形成

- ・密集市街地の整備
- ・街なか居住の促進
- ・市街地のユニバーサルデザイン化の促進 等

## 2. 住生活基本計画(全国計画)の概要①

### 住生活基本計画(全国計画) (平成18年9月19日閣議決定) (民間賃貸住宅関係部分の抜粋)

#### 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

###### ②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。

## 2. 住生活基本計画(全国計画)の概要②

### 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。

## Ⅲ 措置事項 住宅・土地関係 《抜粋》

### 賃貸住宅市場の整備(国土交通省)

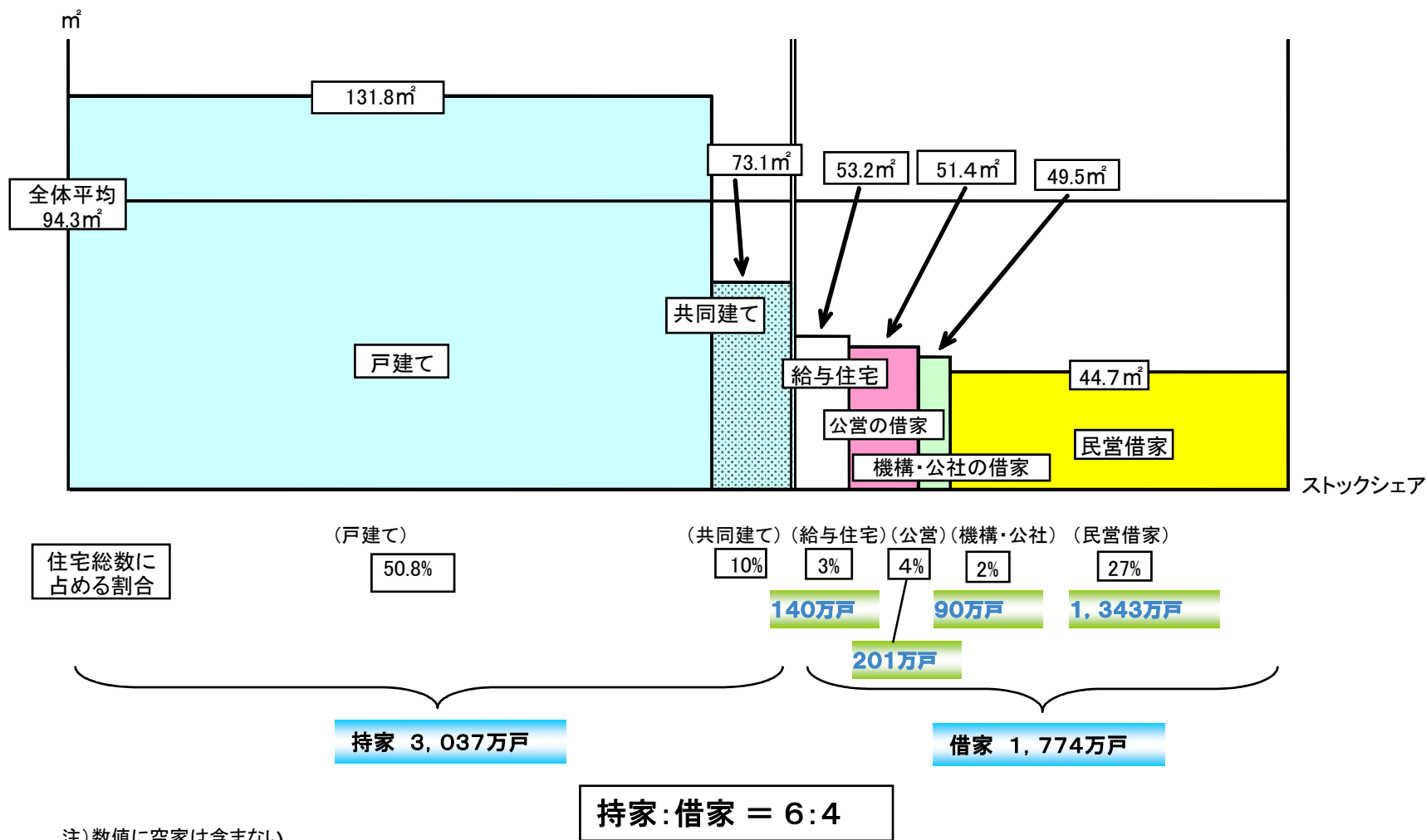
a 賃貸住宅における紛争の防止、速やかな解決を図るため、連帯保証人や各種一時金などの市場慣行について実態調査を行い、消費者に対し情報提供するとともに、実態調査結果を踏まえて賃貸住宅標準契約書の見直しを行う。その際、紛争の原因として最も件数の多い原状回復については、標準的な損耗の範囲を具体化するなど、賃貸人、賃借人の間の合意形成に有効な方策について併せて検討する。

また紛争解決の防止、解決の具体的な手段として、定期借家、保険、債務保証や裁判外紛争処理等を活用する方策について具体的に検討を進める。

b ファミリー向けの広い賃貸住宅は依然として不足しており、借家に居住する4人以上の世帯の約18%(約46万世帯)が最低居住水準未滿となっている。一方で、今後、高齢化社会が進む中で、高齢者の住み替えに伴う持家の賃貸化は、進むものと思われる。これらの問題の解決策として、持家ストックの賃貸化を促進し、ファミリー向けの賃貸住宅として有効活用する方策について検討する。その際、継続的・安定的な家賃収入が得られ、一定期間後に自分のもとへ帰ってくることを前提とし、持家ストックの賃貸化促進の有効策と考えられる定期借家制度の活用策について、今後行われる市場調査の結果を踏まえ、検討を進める。

# 4. 住宅ストック全体の現状

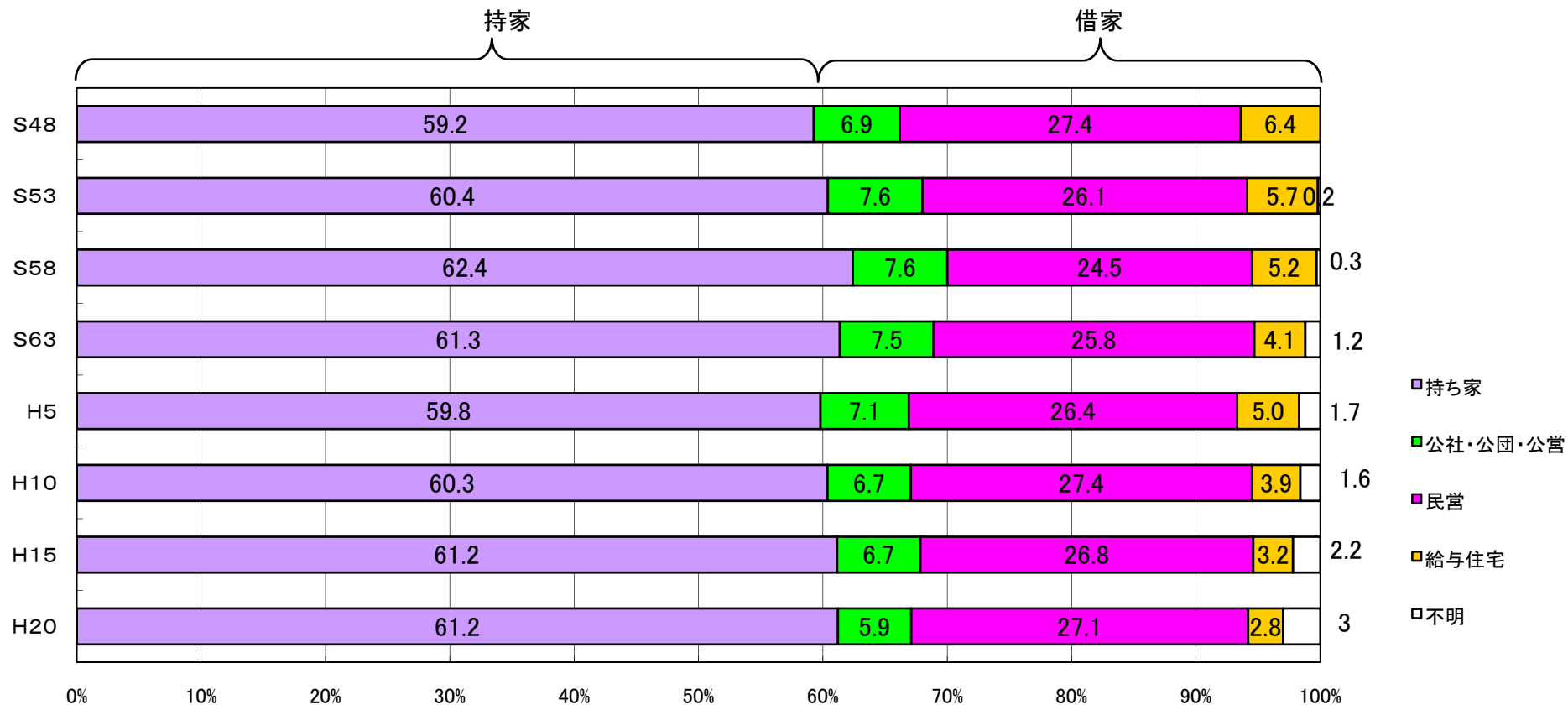
民営借家のストックは約1,343万戸（住宅全体の約27%。借家全体の約76%）。





# 5. 持家・借家別のストックシェアの推移

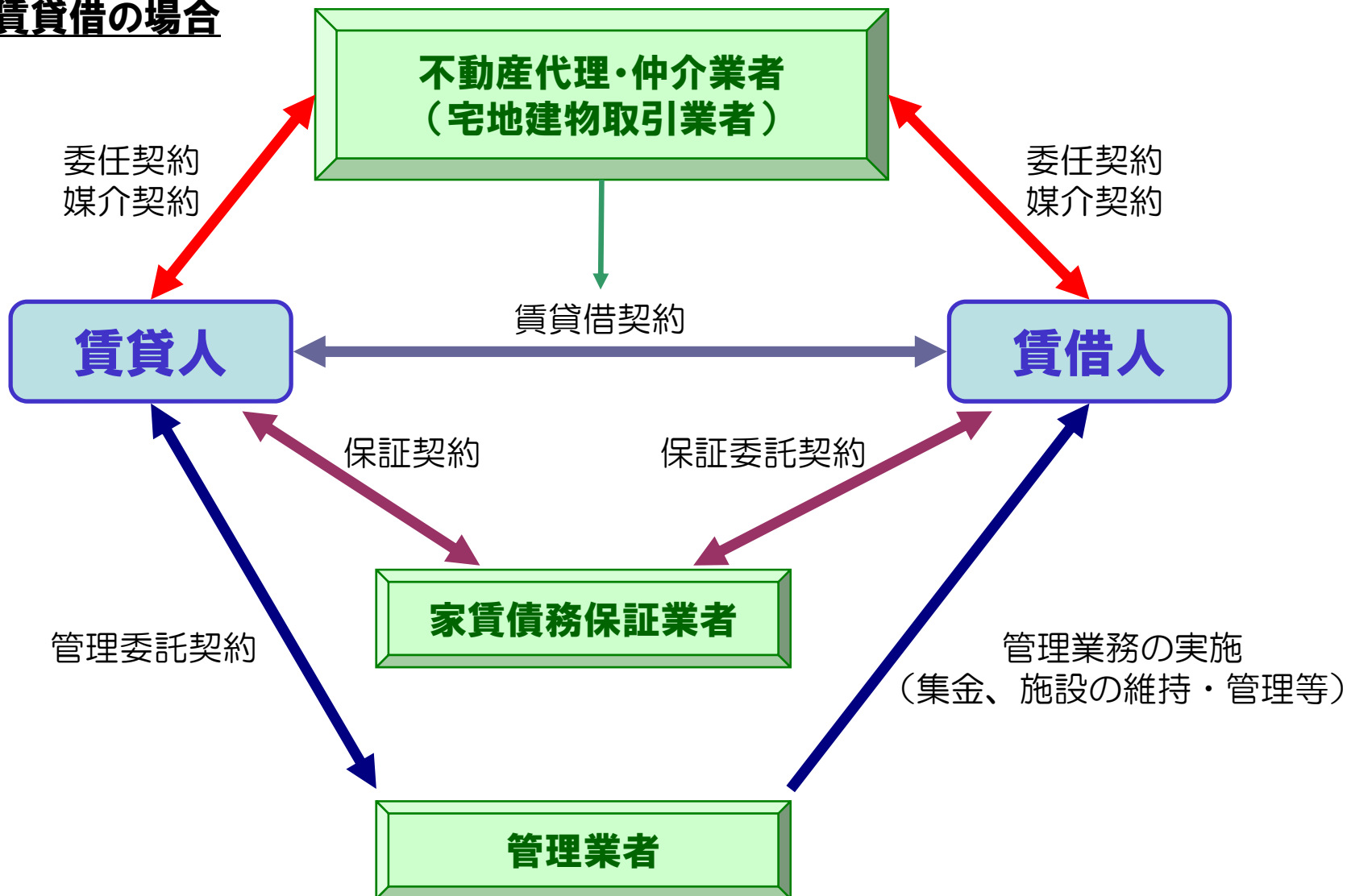
○持家・借家の割合はこれまで大きく変化することなく、6:4で推移してきている。



資料：総務省「住宅・土地統計調査(速報)(平成20年)」

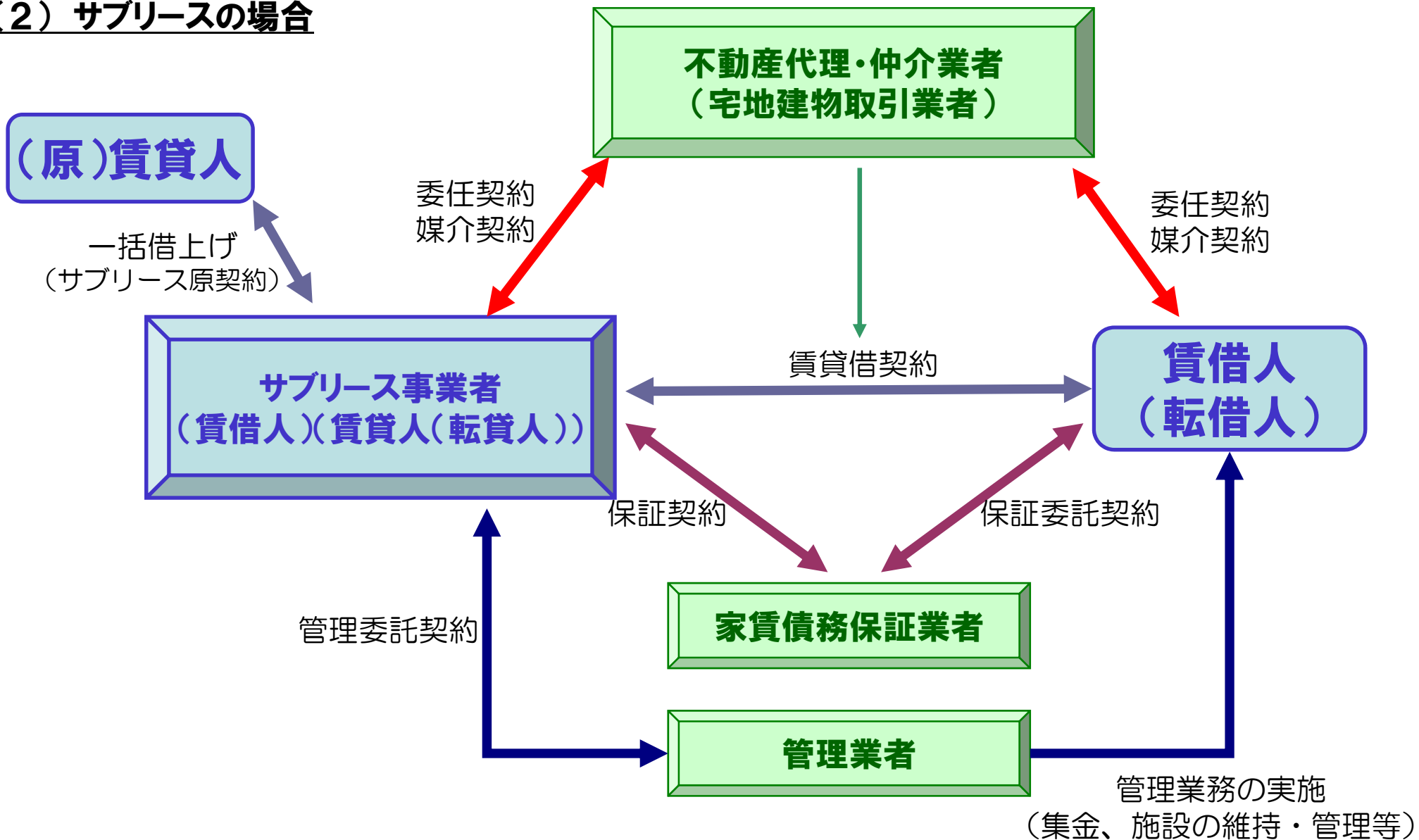
# 6. 民間賃貸住宅に関わる主体①

## (1) 通常の賃貸借の場合



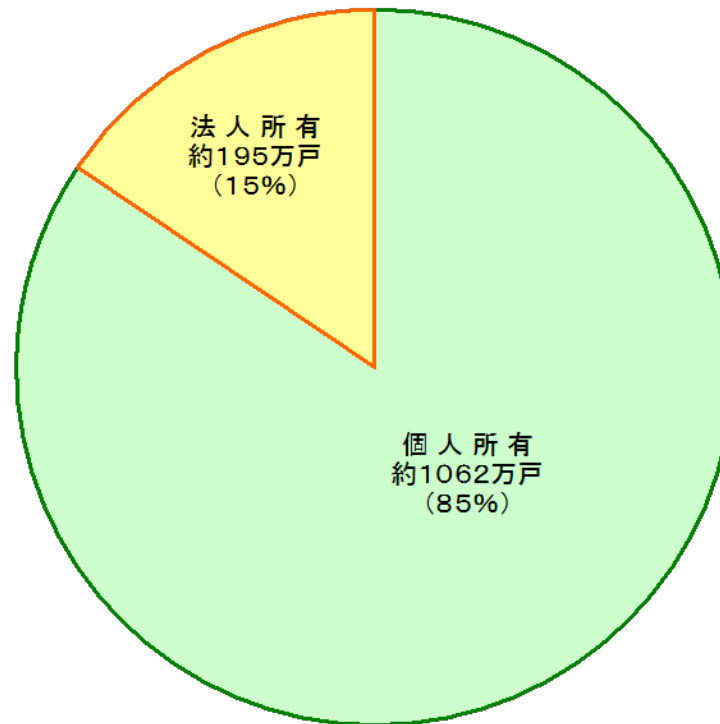
# 6. 民間賃貸住宅に関わる主体②

## (2) サブリースの場合



# 7. 民間賃貸住宅の経営形態等①

○ 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。

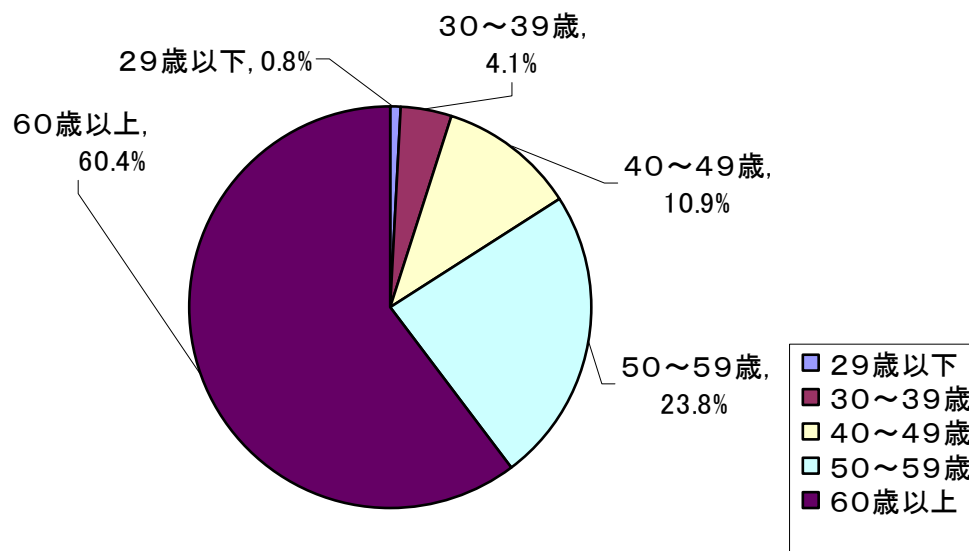


資料:総務省「住宅・土地統計調査(平成15年)」

# 7. 民間賃貸住宅の経営形態等②

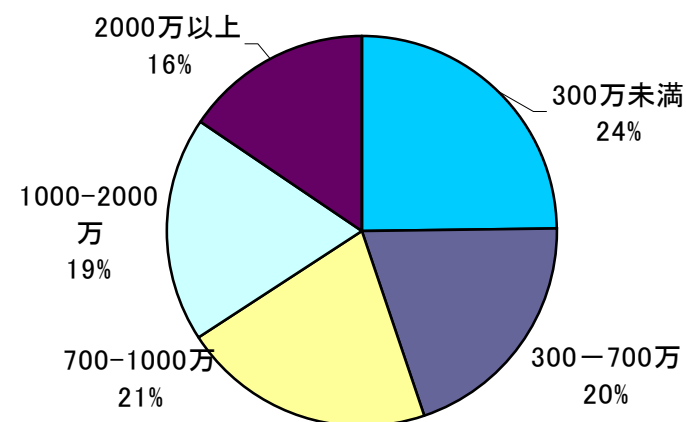
## 個人経営者の年齢、法人経営の規模

### 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



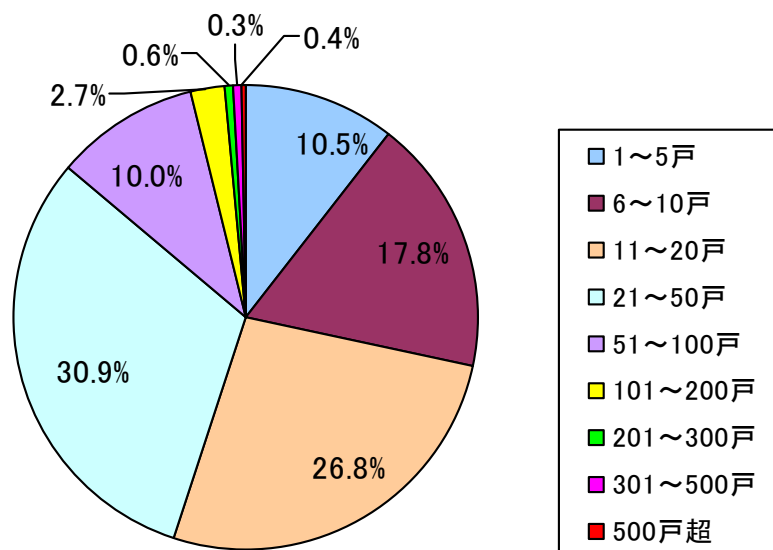
法人の資本金規模は、2000万円以下が8割を占める。

資料：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%

# 7. 民間賃貸住宅の経営形態等③

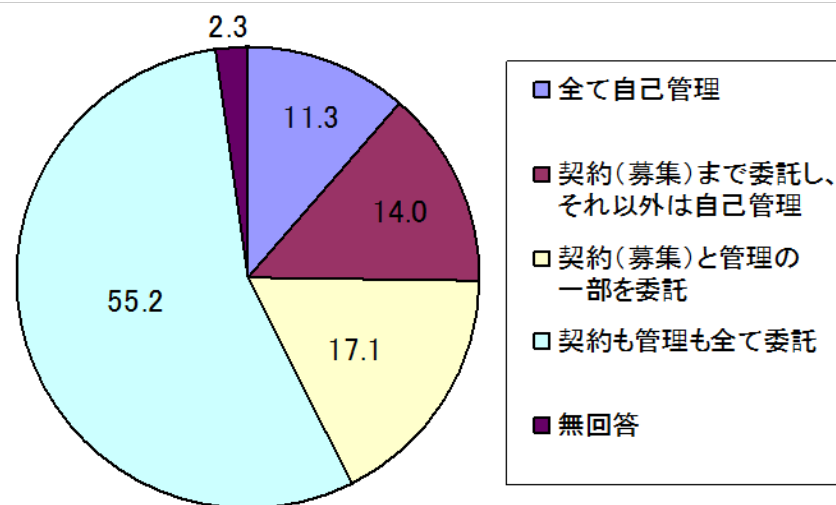
## 賃貸住宅所有戸数、管理方法

### 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)



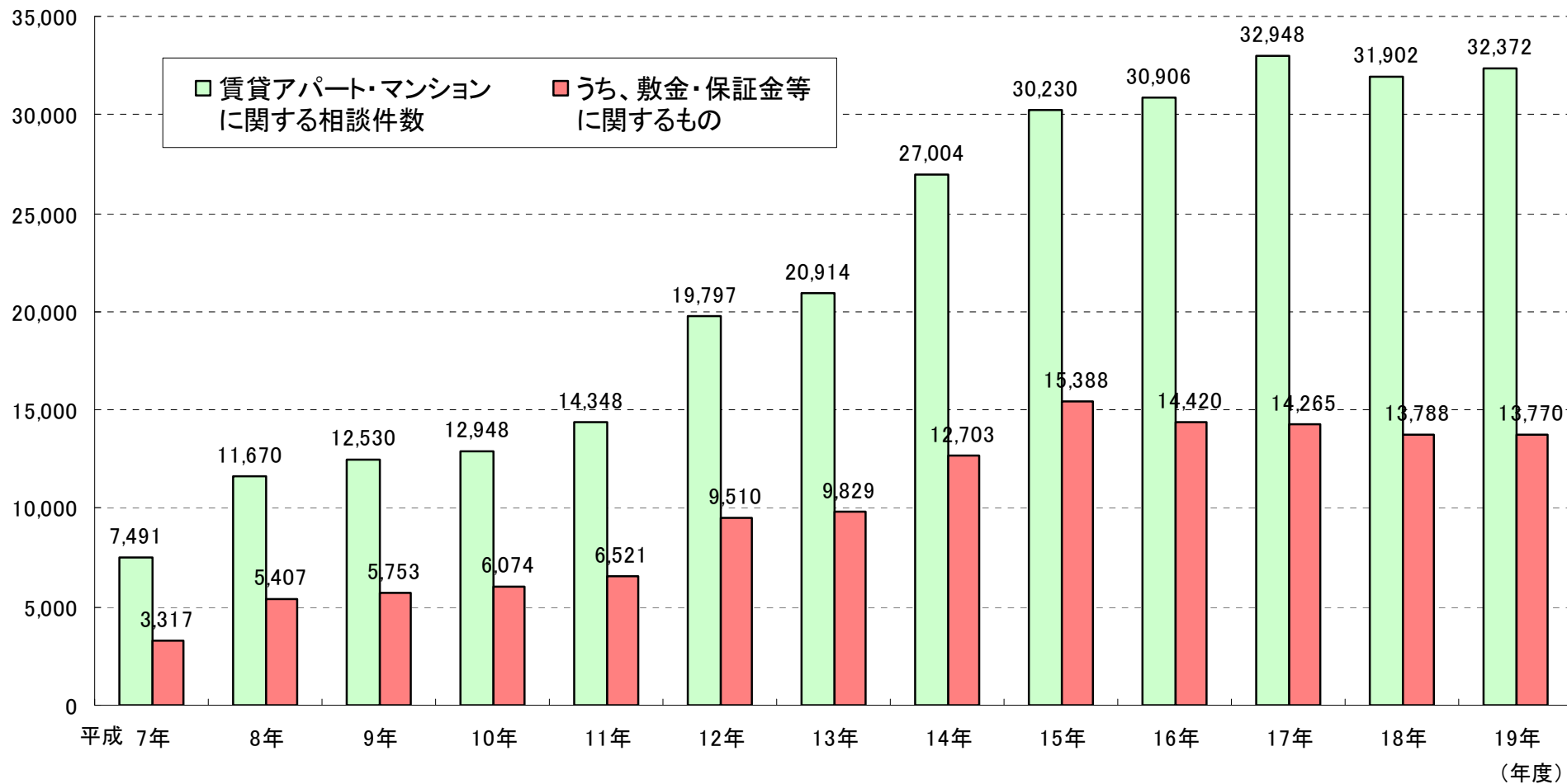
一部又は全部の管理を委託している家主は約73%

資料: 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%

## Ⅱ. 民間賃貸住宅をめぐる紛争について

## 1. 民間賃貸住宅に関する相談内容①

賃貸アパート・マンションに関する相談件数(全国)



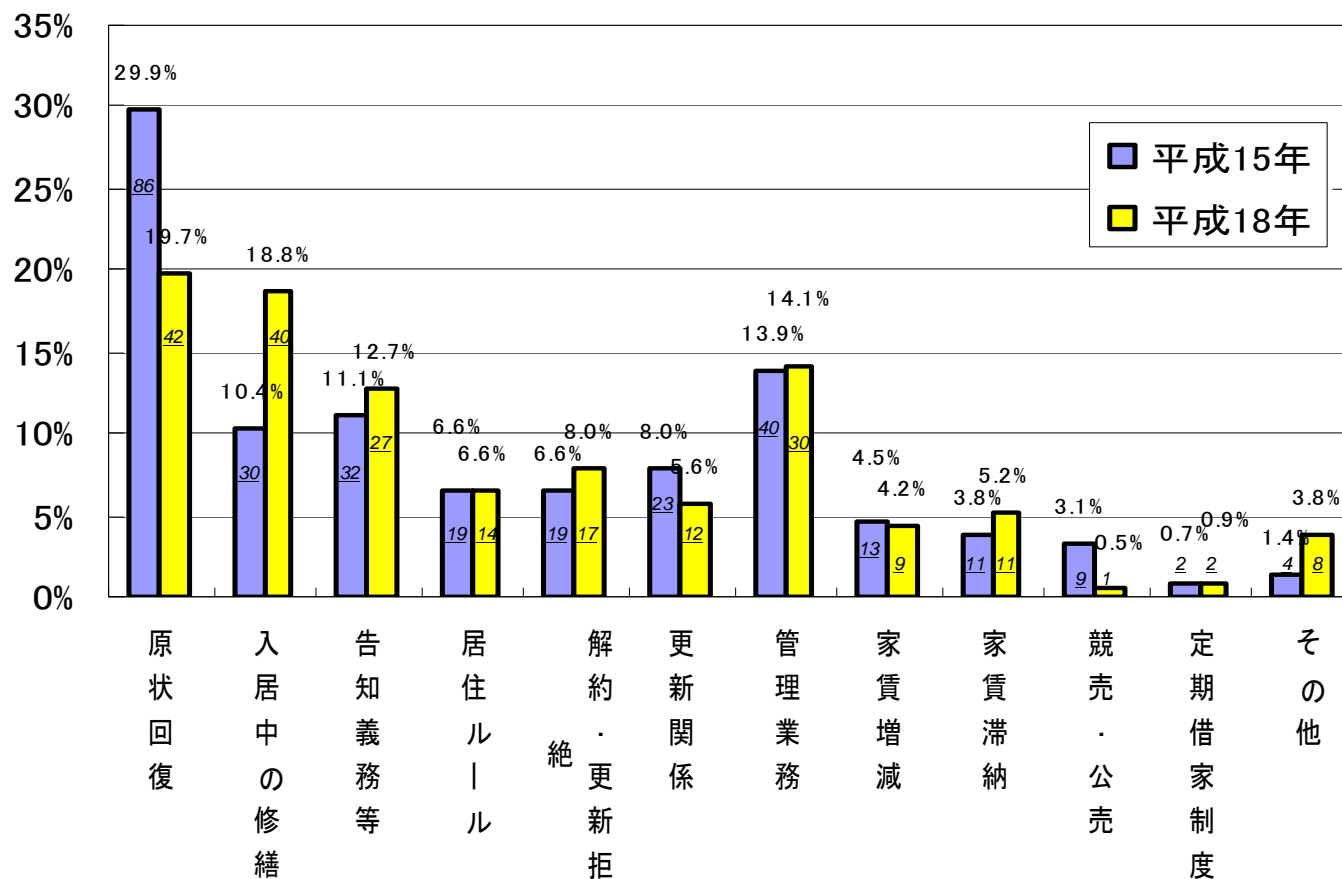
資料: 独立行政法人国民生活センター資料  
\* 全国の消費生活センターに寄せられた相談の件数



# 1. 民間賃貸住宅に関する相談内容②

○ 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」

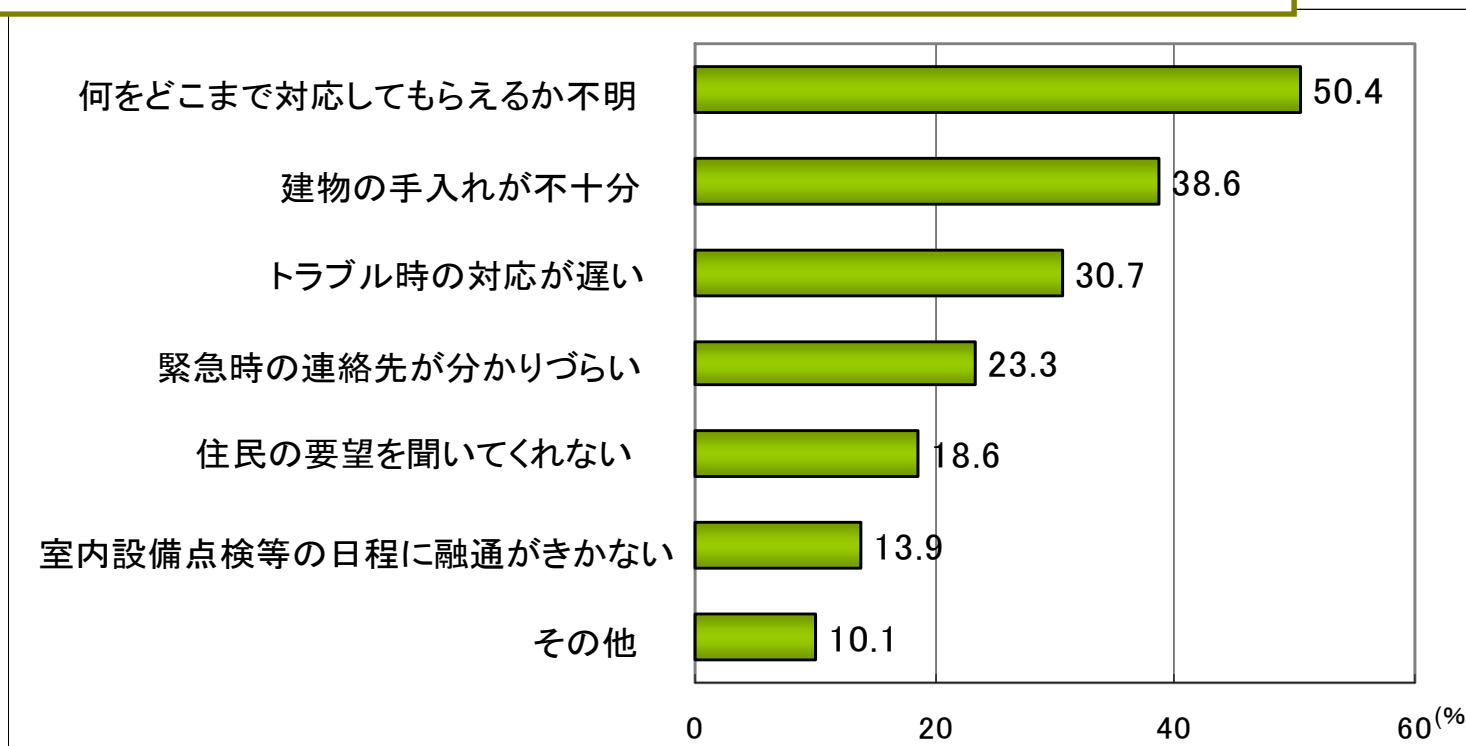
\* 相談部に寄せられた相談の件数(下線の数字は相談件数(単位:件))

## 2. 民間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、管理会社の業務内容・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



資料: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. 民間賃貸住宅に関する情報の提供のイメージ①

		物件選定段階				重要事項説明書様式(国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」)	賃貸借契約書		
		店頭ビラの例①	店頭ビラの例②	情報誌の例(住宅情報タウンズ)	インターネット情報サイトの例(不動産ジャパン)		賃貸住宅標準契約書(国土交通省)	居住用建物賃貸借契約書(日本賃貸住宅管理協会)	住宅賃貸借契約書(全国宅地建物取引業協会連合会)
基本情報	所在地	○	—	○	○	○	○	○	○
	交通(最寄り駅からの徒歩分)	○	○	○	○	—	—	—	—
	間取り	○	○	○	○	—	○	○	○
	面積	○	—	○	○	○	○	○	○
	入居時期	○	—	○	○	○(契約期間)	○(契約期間)	○(契約期間)	○(契約期間)
賃料・一時金	賃料	○	○	○	○	—	○	○	○
	敷金	○	○	○	○	○	○	○	○
	礼金	○	○	○	○	○	○	○	○
	管理費(共益費)	○	○	○	○	○	○	○	○
	更新料	○	—	—	○	○	-(特約)	○	-(特約)
	支払い方法	—	—	—	—	—	○	○	○
構造・設備等のハード面の情報	築年月	○	—	○	○	—	○(築年)	○	○
	構造(木造、RC等)	○	—	○	○	○	○	○	○(屋根の種類も含む)
	階数	○	—	○	○	—	○	○	○
	向き(南向き等)	—	—	○	○	—	—	—	—
	設備	○	○	○	○	○	○	○	○
	附属施設(駐車場等)	○	—	○	○	—	○	○	○
	修繕・リフォームの実施	—	—	—	—	—	○(大規模修繕実施年)	○(主なりフォーム履歴)	—
	耐震診断	—	—	—	—	○(耐震診断を受けたものであるときは、その内容)	—	—	—
石綿使用調査	—	—	—	—	○(調査結果が記録されているときは、その内容)	—	—	—	

### 3. 民間賃貸住宅に関する情報の提供のイメージ②

		物件選定段階				重要事項説明書様式(国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」)	賃貸借契約書		
		店頭ビラの例①	店頭ビラの例②	情報誌の例(住宅情報タウンズ)	インターネット情報サイトの例(不動産ジャパン)		賃貸住宅標準契約書(国土交通省)	居住用建物賃貸借契約書(日本賃貸住宅管理協会)	住宅賃貸借契約書(全国宅地建物取引業協会連合会)
契約内容等の情報	契約期間	○	—	—	○	○	○	○	
	定期借家・普通借家の別	△	△	○	○	○	○	○	
	契約の解除	—	—	—	—	○	○	○	
	禁止行為等	—	—	○(ペット可・楽器可など)	○(ペット等)	○(利用の制限に関する事項)	○	○	○
	(区分所有建物の場合の専有部分の利用制限に関する規約の内容)	—	—	—	—	○	—(特約)	—(特約)	—(特約)
	入居中の修繕	—	—	—	—	—	○	○	○
	敷金の精算、原状回復の範囲	—	—	—	—	○	○	○	○
	損害保険(加入の要否)	○	—	○	○	—	—(特約)	○	○
	損害保険(保険料)	—	—	—	○	—	—	—	○
	保証人の有無	—	—	○	○	—	○	○	○
	機関保証利用の可否(要否)	—	—	○	○	—	—(特約)	○	○
	保証料	—	—	—	—	—	—	—	—
管理内容等	管理の委託先	—	—	—	—	○(名称・住所)	—	○	○(管理担当者の氏名も)
	管理の委託内容	—	—	—	—	—	—	○	—
貸主等に関する情報	貸主	—	—	—	—	○(氏名・住所)	○(氏名・住所)	○(氏名・住所)	○(氏名・住所)
	建物所有者(貸主と異なる場合)	—	—	—	—	—	○(氏名・住所)	○(氏名・住所)	○(氏名・住所)

# 4. 民間賃貸住宅選択に当たっての重視点①

## 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」78.0%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。

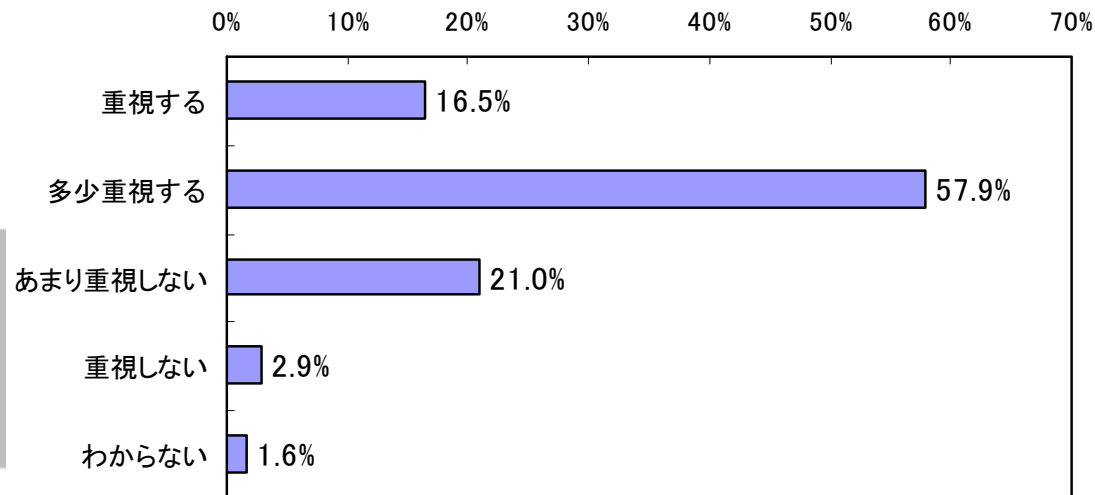
重視点	対 入居者		対 家主	
	件数	割合	件数	割合
家賃	279	90.3	1,176	92.1
間取り	241	78.0	796	62.3
立地	185	59.9	733	57.4
築年数	104	33.7	356	27.9
台所・風呂など設備	101	32.7	473	37.0
生活利便性	93	30.1	613	48.0
周辺環境	84	27.2	424	33.2
敷金礼金など一時金の金額	82	26.5	368	28.8
収納	66	21.4	109	8.5
防犯	44	14.2	288	22.6
遮音性	40	12.9	128	10.0
原状回復特約の程度	24	7.8	175	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

資料:民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]

## 4. 民間賃貸住宅選択に当たっての重視点② 賃貸住宅選択にあたっての入居者(消費者)のニーズ①

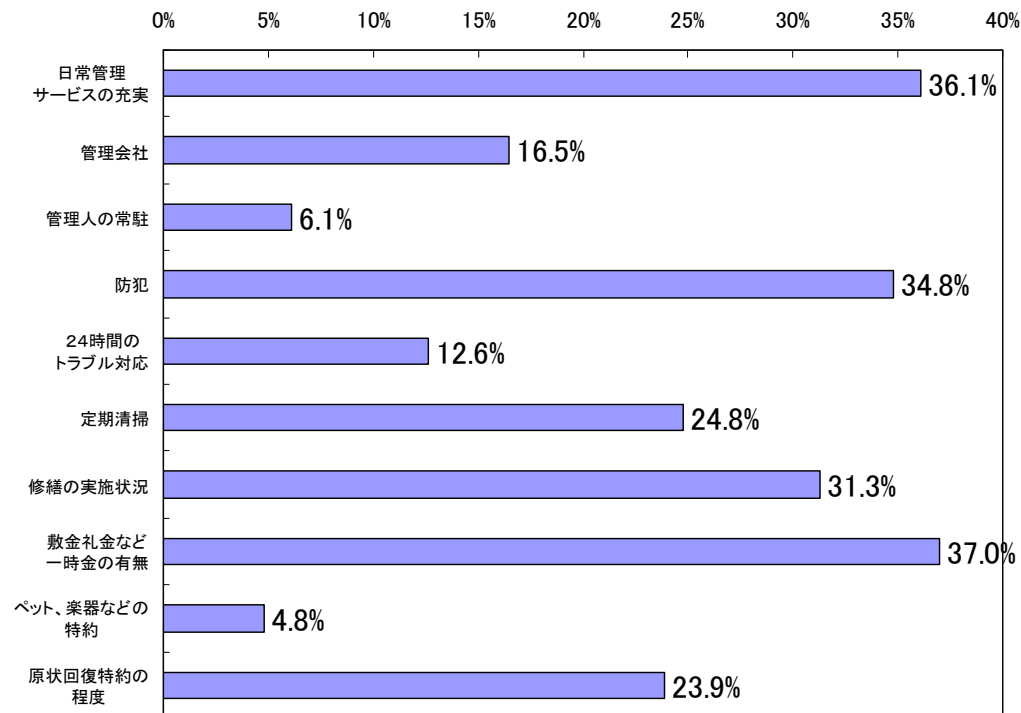
賃貸住宅を選択する際、管理や契約面を重視するか

「重視する」は16.5%にすぎないが、「多少重視する」との合計は74.4%であり、管理が一定以上重視されていることがわかる。



賃貸住宅を選択する際、管理や契約面で最も重要なもの

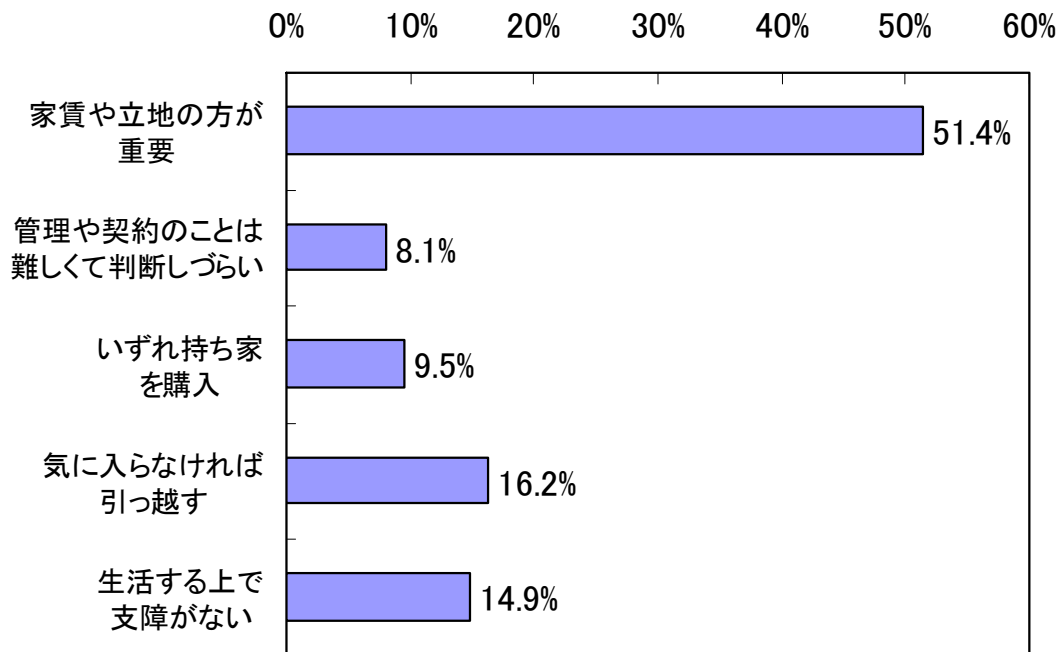
「敷金礼金など一時金の有無」「日常管理サービスの充実」「防犯」「修繕の実施状況」の順に、おおむね同程度重要視されている。



## 4. 民間賃貸住宅選択に当たっての重視点③ 賃貸住宅選択にあたっての入居者(消費者)のニーズ②

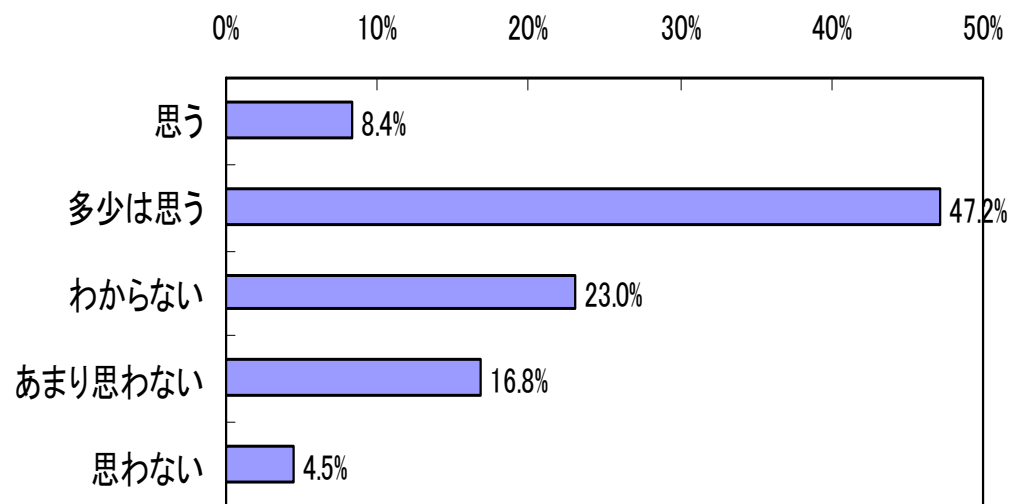
### 賃貸住宅を選択する際、管理や契約面を重視しない理由

管理や契約面を重視しない人の理由は、「家賃や立地の方が重要だと思うから」が51.4%と約半数を占めた。



### 契約内容が明確で、管理体制が充実し、安心して住める物件なら、家賃を多めに払ってもいいと思うか

「思う」と「多少は思う」の合計が55.6%と過半を占めた一方、否定的回答は21.3%だった。





## 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）

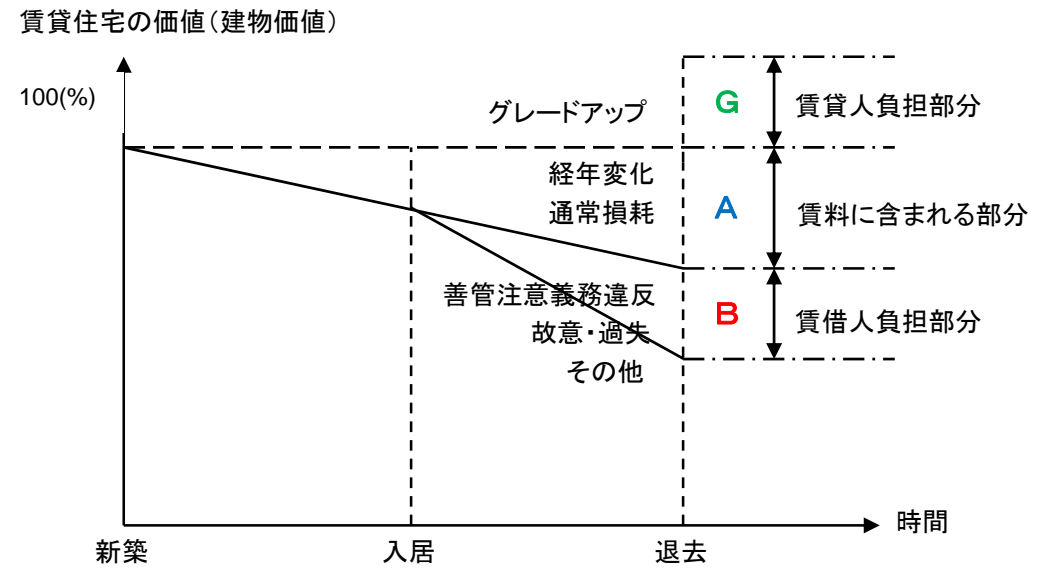
### 原状回復にかかる判例の動向

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>





## 経過年数の考え方の導入

### 経過年数

賃借人に原状回復義務が発生し、賃借人が負担する費用の検討が必要になった場合であっても、経年変化・通常損耗の分は、賃料として支払ってきているのであり、修繕等の費用の全額を賃借人が当然に負担することにはならないと考えられる。

そこで、賃借人の負担については、建物や設備等の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させることとするのが適当である。

### 入居年数による代替

経過年数のグラフを、入居年数で代替する方法を採用することとし、入居時点の設備等の状況は、必ずしも価値100%のものばかりではないので、その状況に合わせて経過年数のグラフを下方にシフトさせて使用することとする。

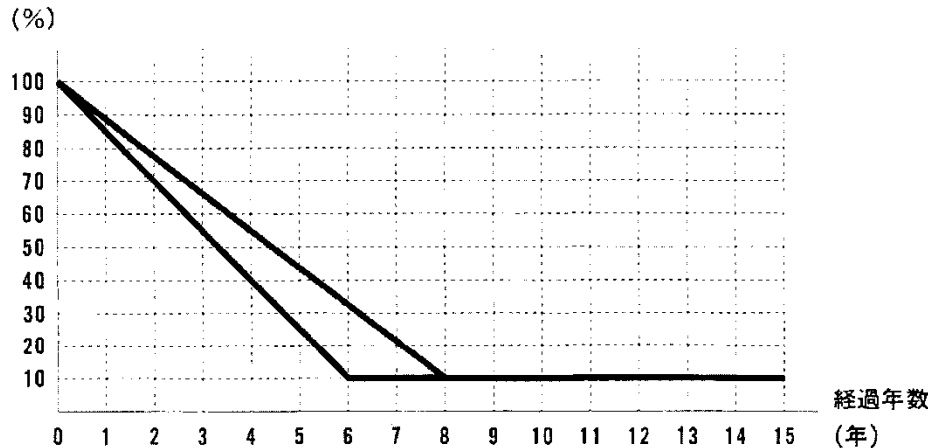
なお、入居時点の状態ではグラフの出発点をどこにするかは、契約当事者が確認のうえ、予め協議して決定することが適当である。例えば、入居直前に設備等の交換を行った場合には、グラフは価値100%が出発点となるが、そうでない場合には、当該賃貸住宅の建築後経過年数や個々の損耗等を勘案して10%を下限に適宜グラフの出発点を決定することとなる。

### 経過年数(入居年数)を考慮しないもの

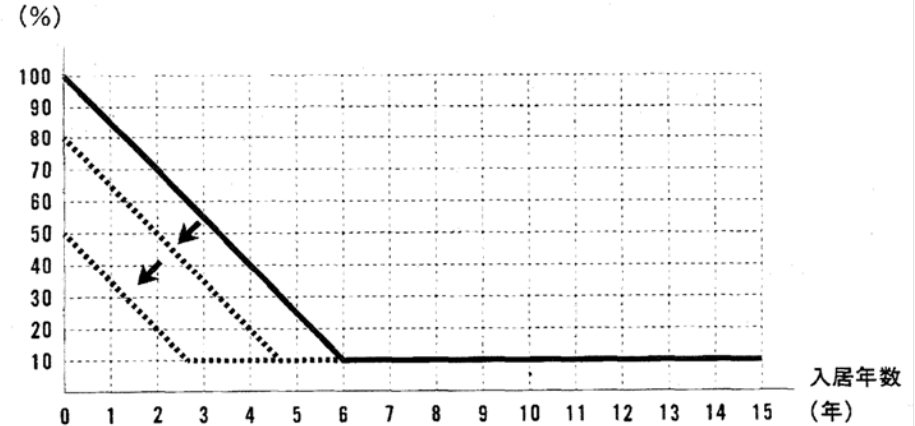
フローリングのように、補修を部分的に行っても、将来的には全体的に張り替えるのが一般的であり、部分補修がなされたからといって、フローリング全体としての価値が高まったと評価できるものではない(つぎはぎの状態になる)。よって、部分補修の費用全額を賃借人が負担しても、賃貸人が当該時点におけるフローリングの価値(経年変化や通常損耗による減少を考慮した価値)を超える利益を獲得することにはならないので、経過年数を考慮する必要はない。

襖紙や障子紙、畳表は、消耗品としての性格が強く、毀損の軽重にかかわらず価値の減少が大きいいため、減価償却資産の考え方を取り入れることにはなじまないことから、経過年数を考慮しない。

賃借人負担割合 (原状回復義務がある場合)



賃借人負担割合 (原状回復義務がある場合)



\* 入居時の設備等の状態により、左方にシフトさせる。新築や交換、張替えの直後であれば、始点は(入居年数、割合) = (0年, 100%)となる。

# 6. 賃貸借契約における原状回復等に係る規定

## 敷金の返還及び原状回復

### 賃貸住宅標準契約書 (国土交通省)

### 居住用建物賃貸借契約書 (日本賃貸住宅管理協会)

### 住宅賃貸借契約書 (全国宅地建物取引業協会連合会)

- (敷金)  
第6条 (略)  
2 (略)  
3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本物件から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。  
4 前項ただし書きの場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

- (明渡し)  
第11条 乙は、本契約が終了する日までに(第9条の規定に基づき本契約が解除された場合)において、は、直ちに)、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。  
2 (略)  
3 甲及び乙は、第1項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

- (敷金)  
第6条 (略)  
2~4 (略)  
5 甲は、乙が本契約に基づく債務を履行し、明渡し確認後、明渡し時の修繕義務に伴う費用負担についての協議中の場合を除き、1か月以内に乙に敷金を返還しなければならない。  
この場合、甲は賃料等および乙の負担する修繕費用の未払い分、その他本契約に基づき乙が負担すべき債務のある場合には、敷金から差し引くことができます。  
6 甲は、前項の定めにより敷金から乙の負担する債務を差し引く場合には、精算書により各債務額を明示することとします。  
7~8 (略)

- (明渡し時の原状回復義務等)  
第17条 (略)  
2 乙が前項により明渡す場合においては、乙の責任において乙の動産類および本物件に付属せしめた物を収去するとともに、乙の故意・過失、善管注意義務違反その他通常の使用を超える使用など乙の責めに帰すべき事由により生じた本物件の修繕義務と甲が被った損害の一切の責めを負うものとします。  
この場合、乙の修繕義務等の履行については、甲の指定した者がこれを実施し、乙がその費用の償還義務を負うものとします。  
3~5 (略)

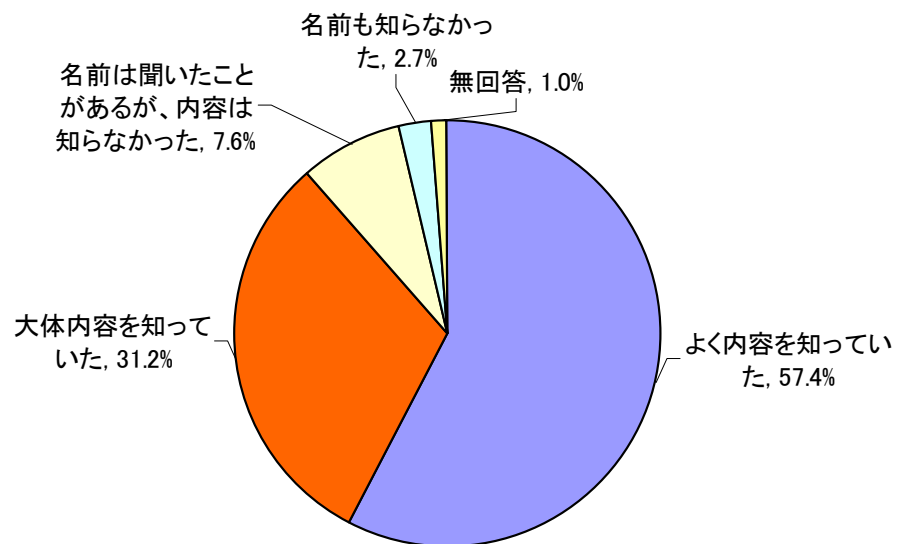
- (入居・退去時の状況確認)  
第20条 甲および乙は、原則として入居・退去に際し、双方立会いのもと「入居・退去時の物件状況確認書」を作成し、保管の上、退去時においては、入居時の状況と比較確認を行うものとします。

- (敷金)  
第6条 (略)  
2~3 (略)  
4 甲は、明渡しまでに生じた本契約から生じる乙の一切の債務を敷金から控除しなお残額がある場合には、本物件の明渡し後、遅滞なく、その残額を無利息で乙に返還しなければならない  
5 前項の規定により乙の債務額を差引くときは、甲は、敷金の返還とあわせて債務の額の内訳を明示しなければならない。

- (明渡し及び明渡し時の修繕)  
第12条 (略)  
2~4 (略)  
5 本物件の明渡し時において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。  
6 甲及び乙は、前項に基づいて乙が行なう原状回復の内容及び方法について協議するものとする。  
7 (略)

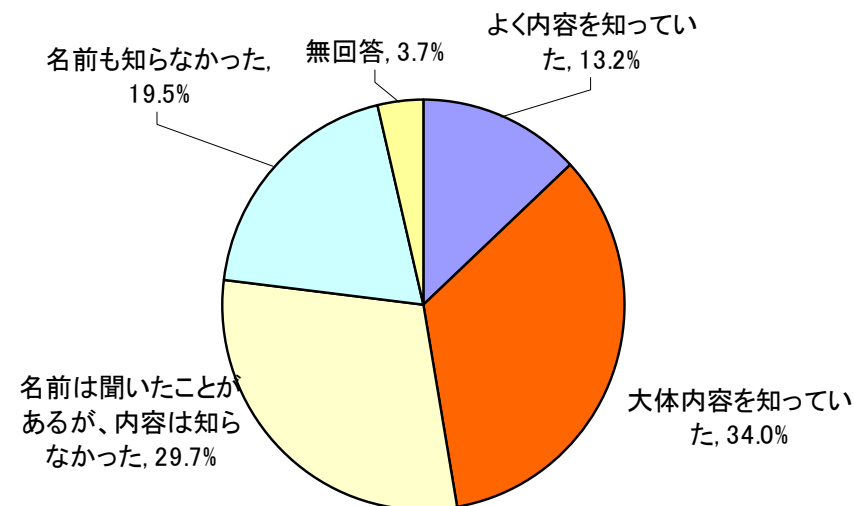
# 7. 原状回復をめぐるトラブルとガイドラインの認知状況

## 【不動産業者】



国土交通省が策定した「ガイドライン」の不動産業者における認知度は、「よく知っていた」(57.4%)と「大体内容を知っていた」(31.2%)の合計で88.6%となっている。

## 【家主】



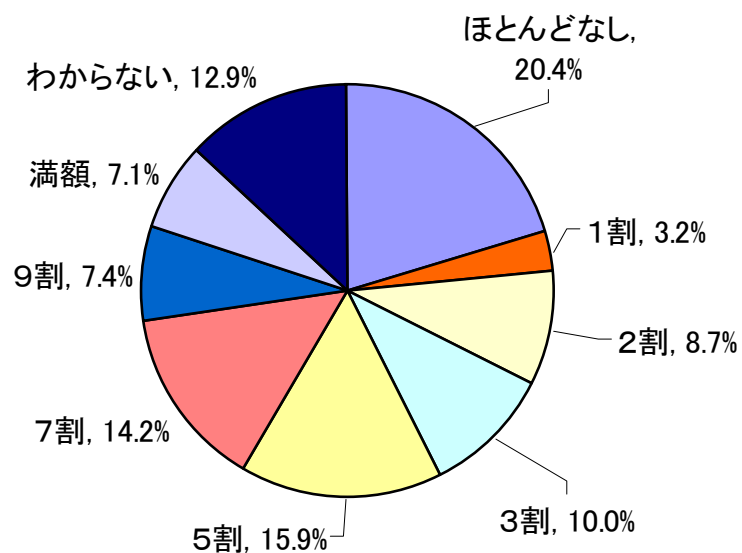
国土交通省が策定した「ガイドライン」の家主における認知度は、「よく知っていた」(13.2%)と「大体内容を知っていた」(34.0%)の合計で47.1%と約半数となっている。

資料: 民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]

# 8. 敷金返還の現状

【入居者】

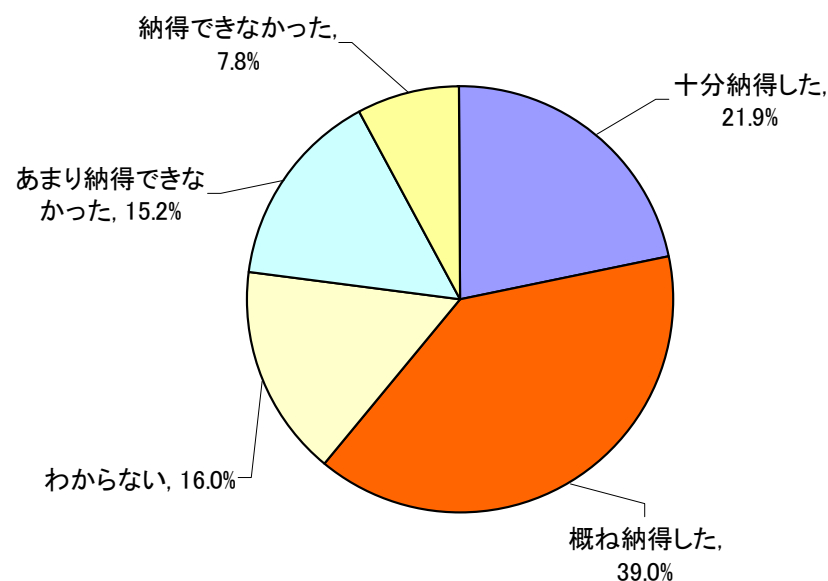
敷引きや滞納家賃分を除外した、敷金の返還割合



敷金がほとんど返還されなかったとの回答が20.4%と最多。一方、5割以上返還された旨の回答の合計は44.6%と約半数だった。

【入居者】

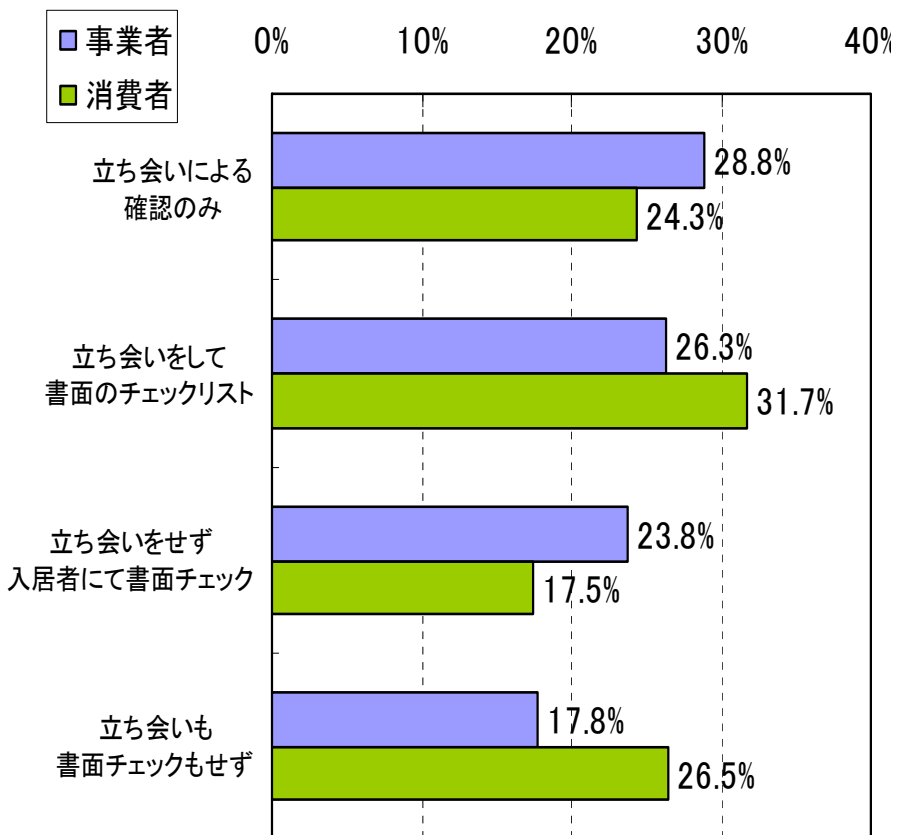
敷金の返還額について、不動産業者や家主からの説明に納得したか



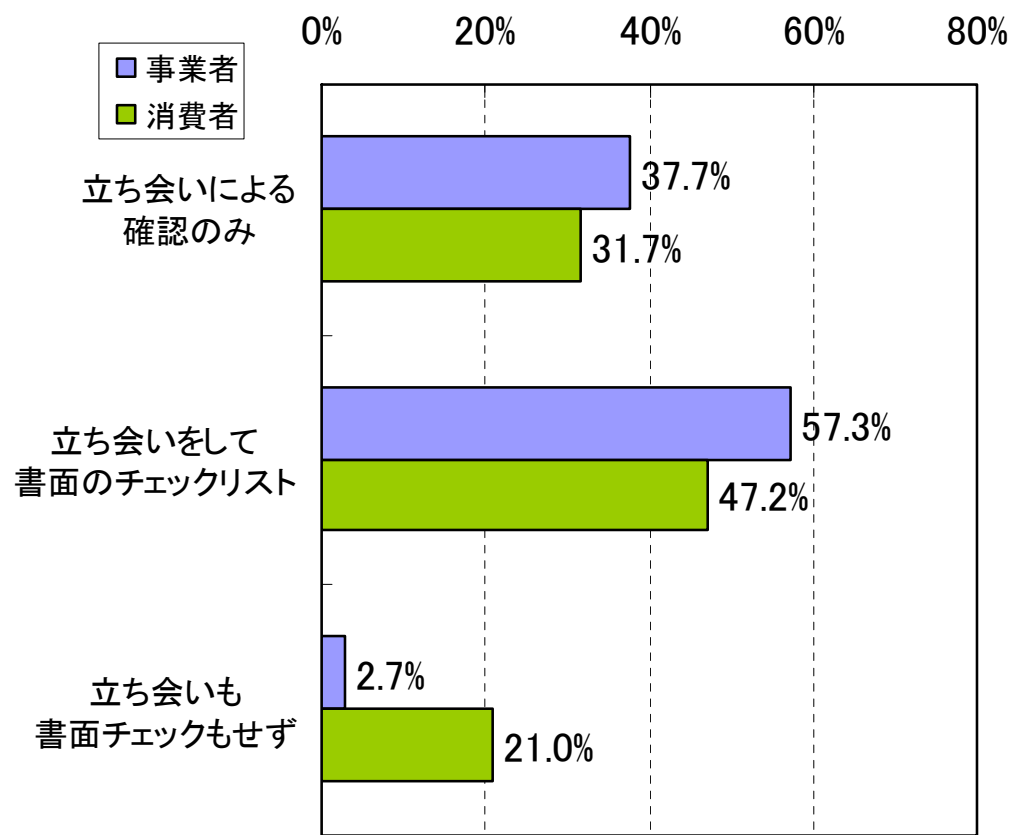
「十分納得した」と「概ね納得した」の合計は60.9%。一方、納得できなかった旨の回答は23.0%だった。

# 9. 入退去時の立ち会い

## 【入居時の立ち会いの方法】



## 【退去時の立ち会いの方法】



入居時の立ち会いは、「立ち会い」だけを見れば、不動産業者も消費者も5割以上で行われている。「立ち会いも書面チェックもせず」は、不動産業者で17.8%、消費者で26.5%となっている。

退去時の立ち会いは、「立ち会いをして、書面のチェックリスト」が、不動産業者で57.3%、消費者で47.2%と最も多く、「立ち会いも書面チェックもせず」は、不動産業者で2.7%、消費者で21.0%となっている。

# 10. 原状回復等に関するアンケート調査結果①

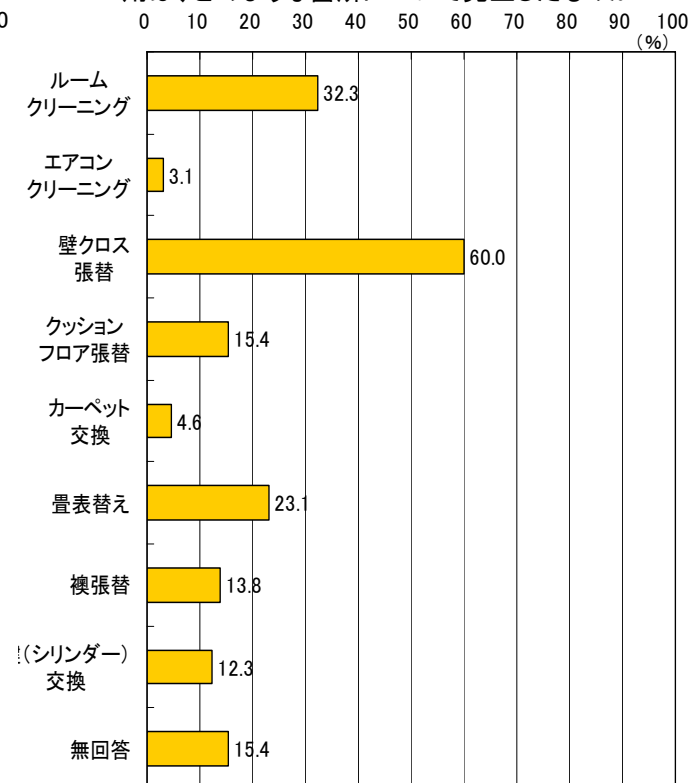
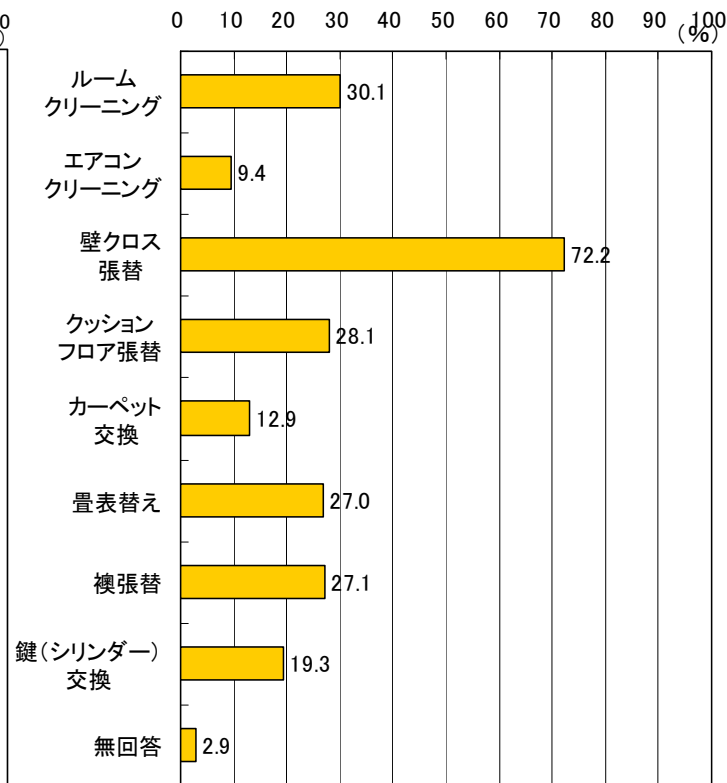
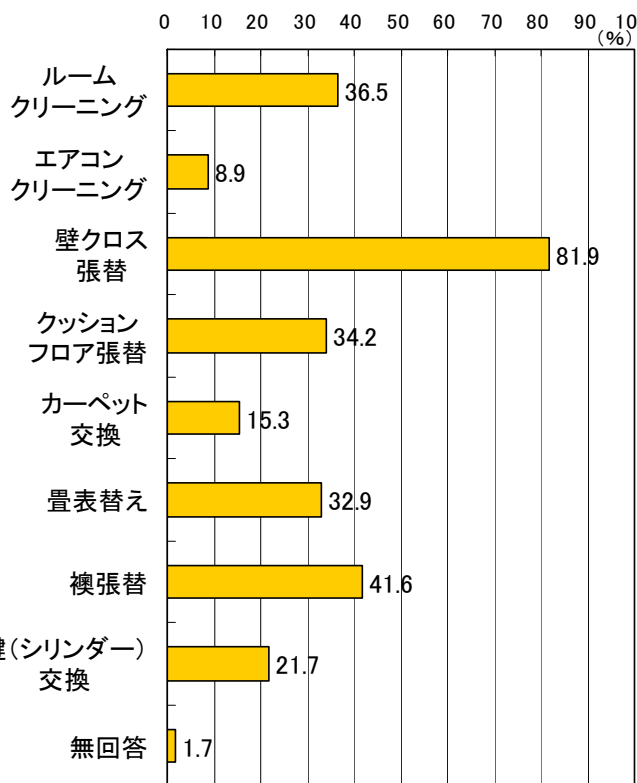
## 入居者の過失等による修繕が発生することが多い箇所

### 不動産業者

### 家主

### 入居者

設問: 入居者のせいであるとして支払った修繕費用は、どのような箇所について発生したものか



資料: 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%

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

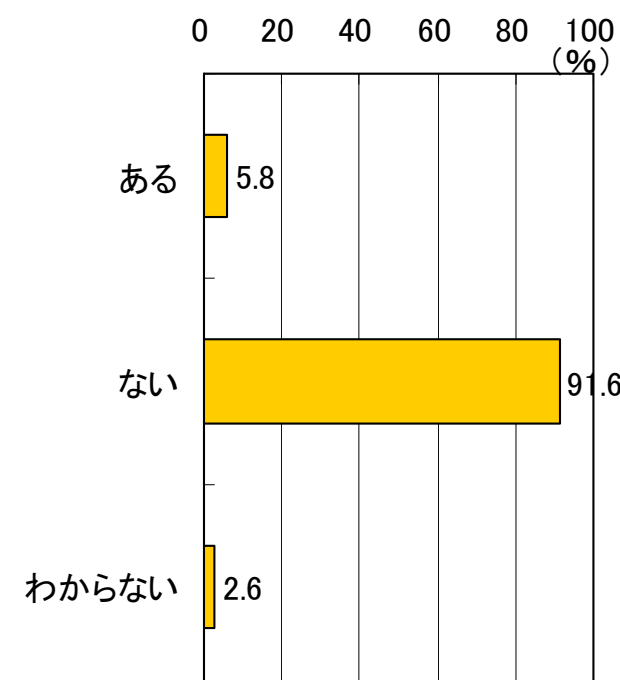
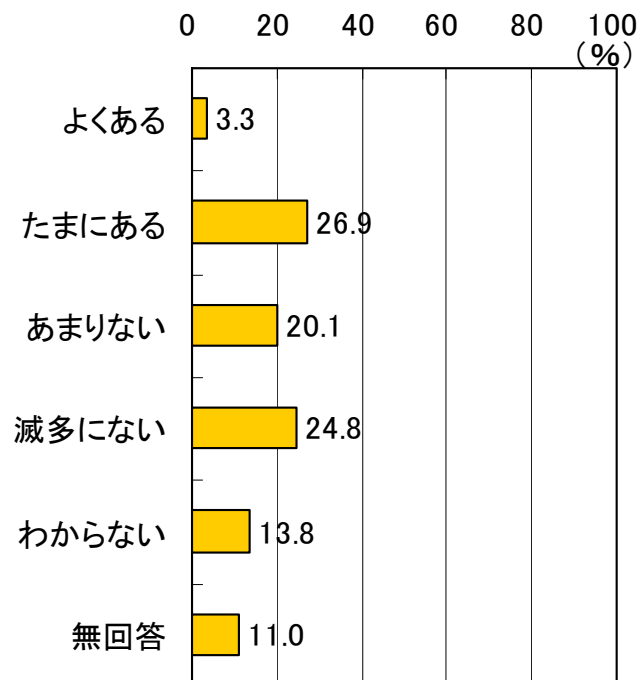
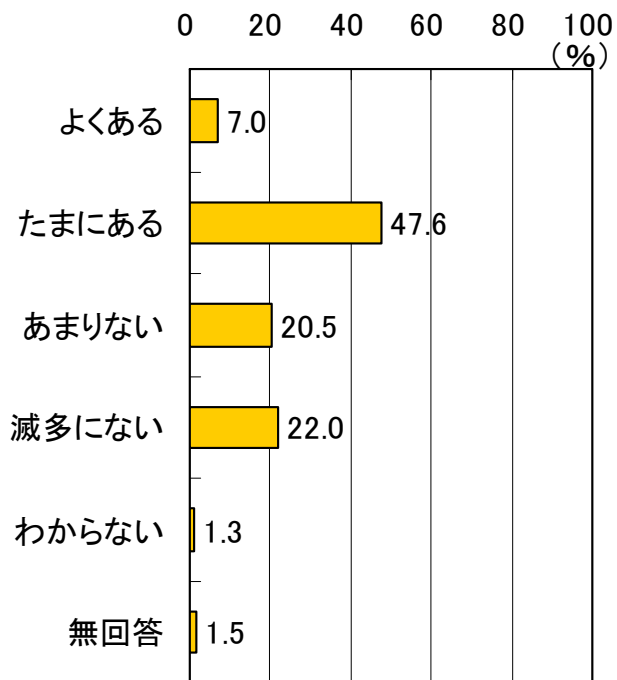
## ペットやタバコのおいに起因する入退去時のトラブル発生状況

不動産業者

家主

入居者

説問：ペットやタバコのおいに起因する入退去時のトラブル経験



資料：民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年（財）日本賃貸住宅管理協会]



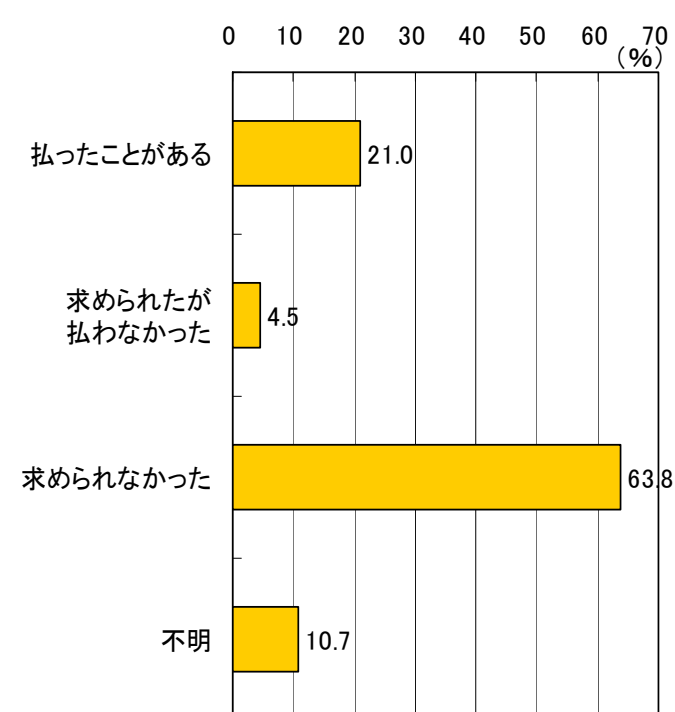
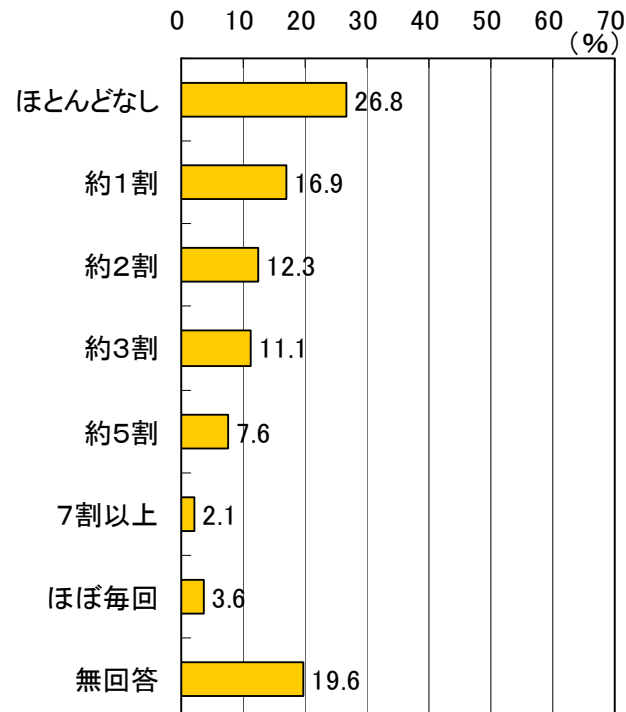
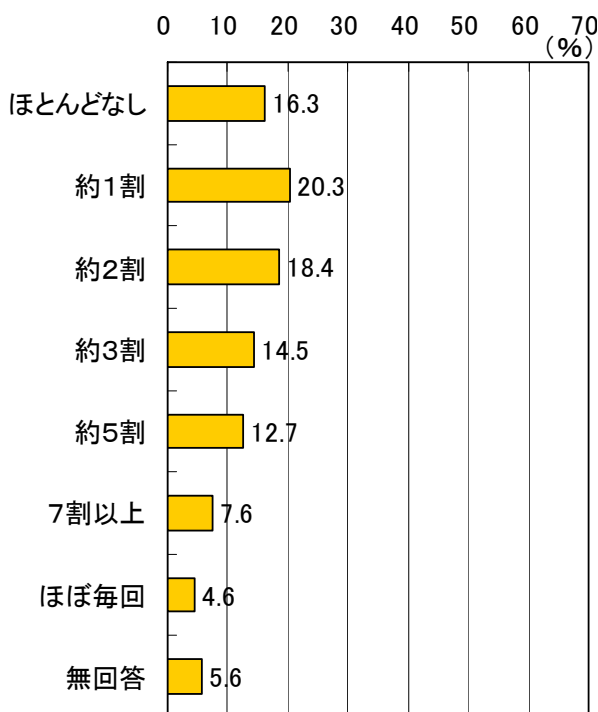
## 入居者の過失等による修繕(原状回復)の発生割合

不動産業者

家主

入居者

設問: 特約以外に、傷や汚れが生じたのはあなたの責任であるとして、修繕費用を求められて払ったことがあるか

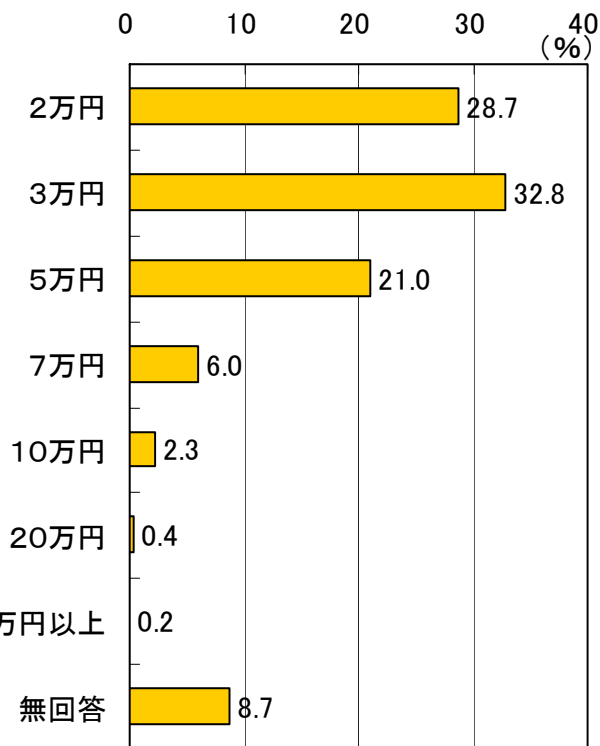


資料: 民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年(財)日本賃貸住宅管理協会]

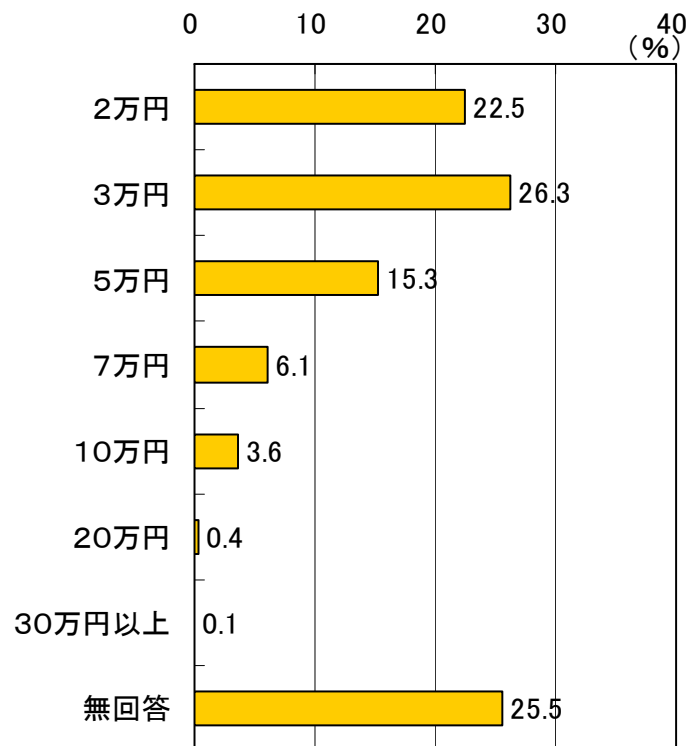


入居者の過失等による修繕費用(特約条項を原因とする金額は除く)【単身用】

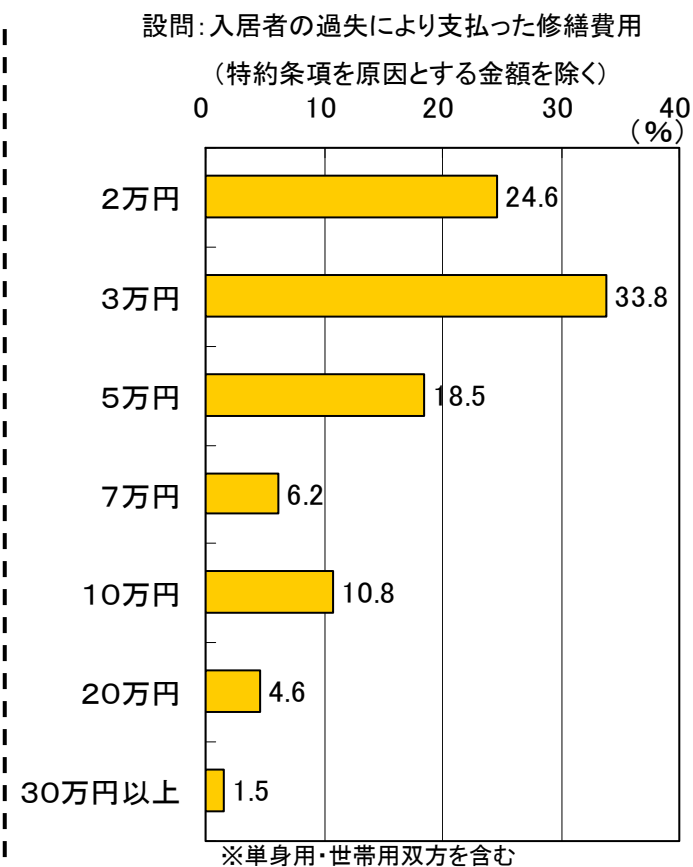
不動産業者



家主

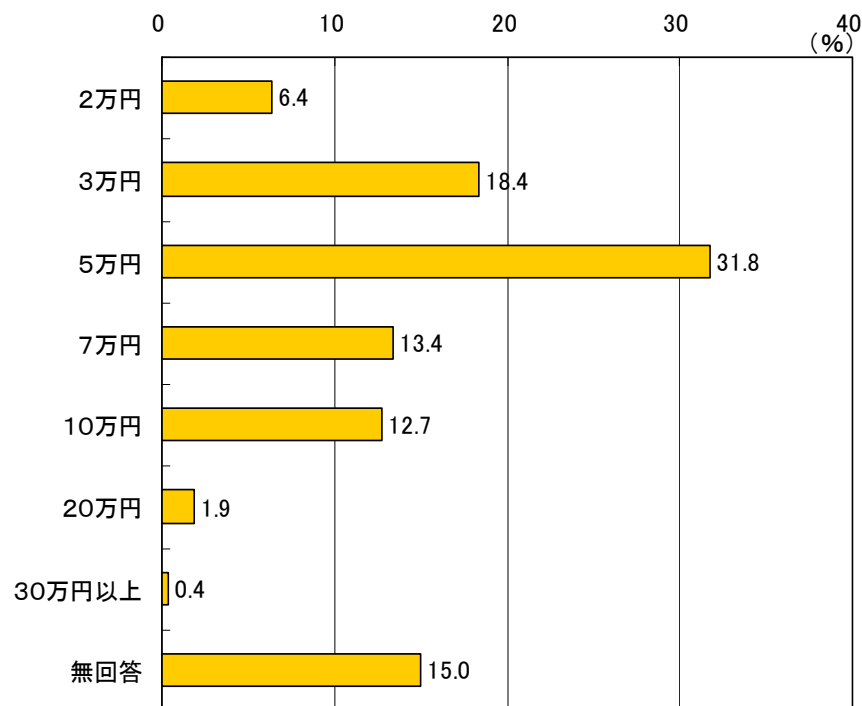


入居者※

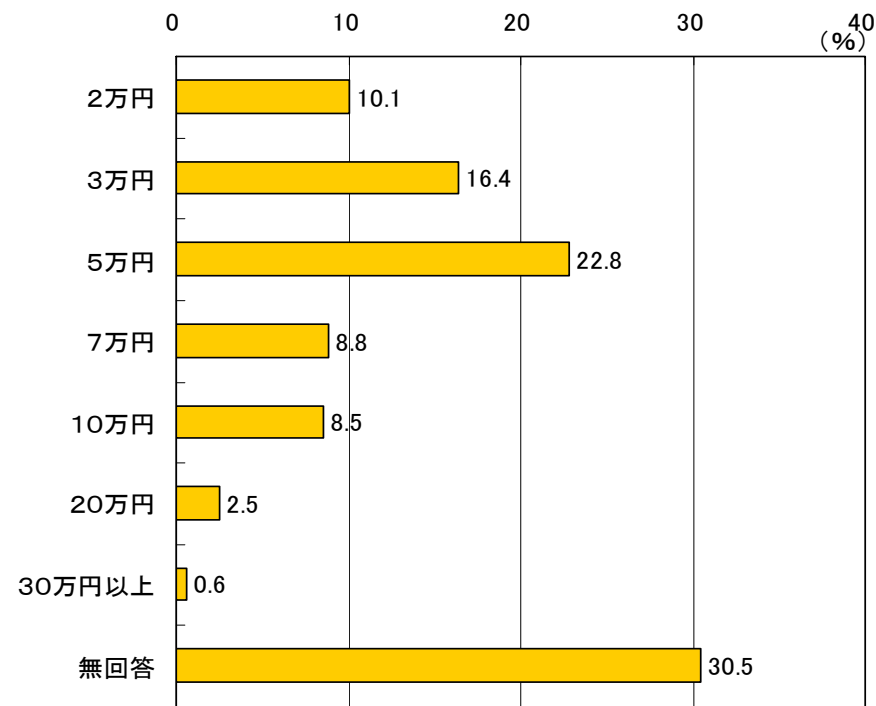


入居者の過失等による修繕費用(特約条項を原因とする金額は除く)【世帯用】

不動産業者



家主



資料: 民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年(財)日本賃貸住宅管理協会]

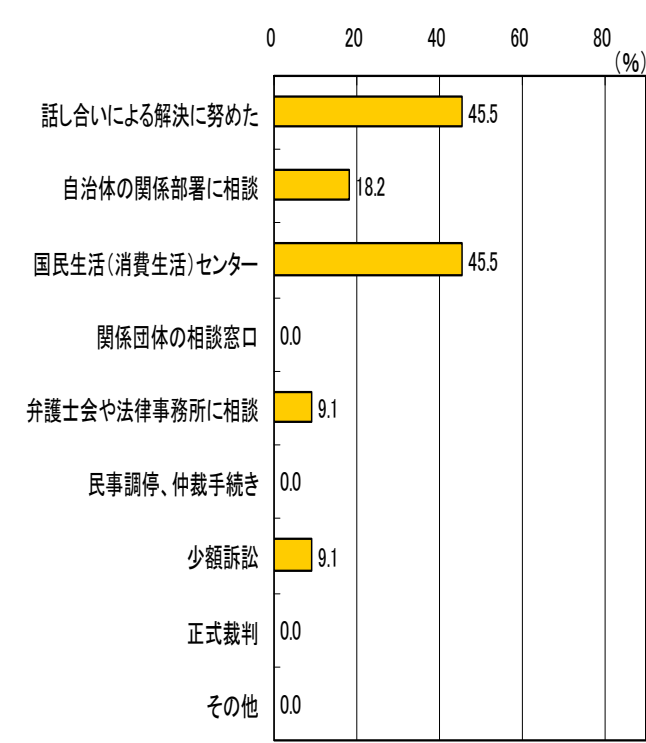
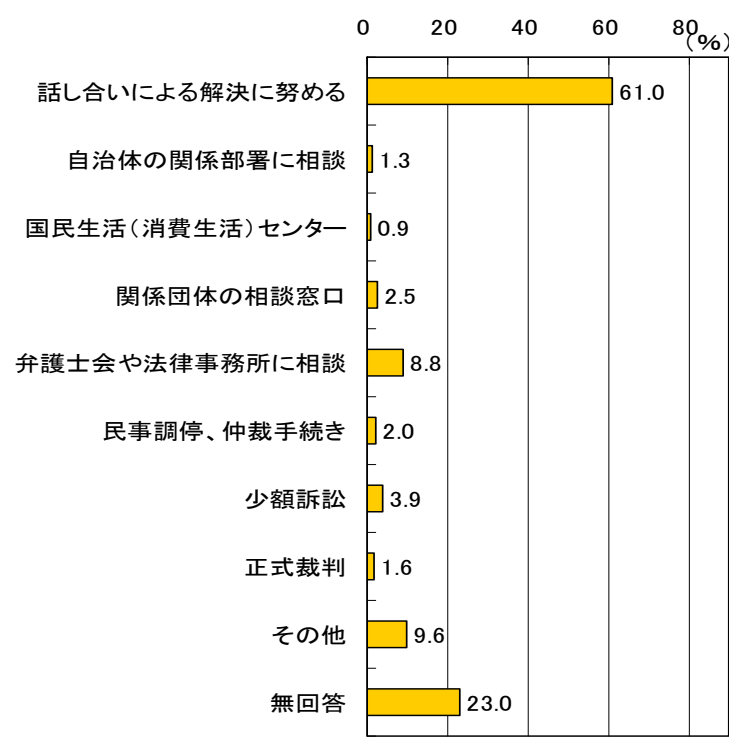
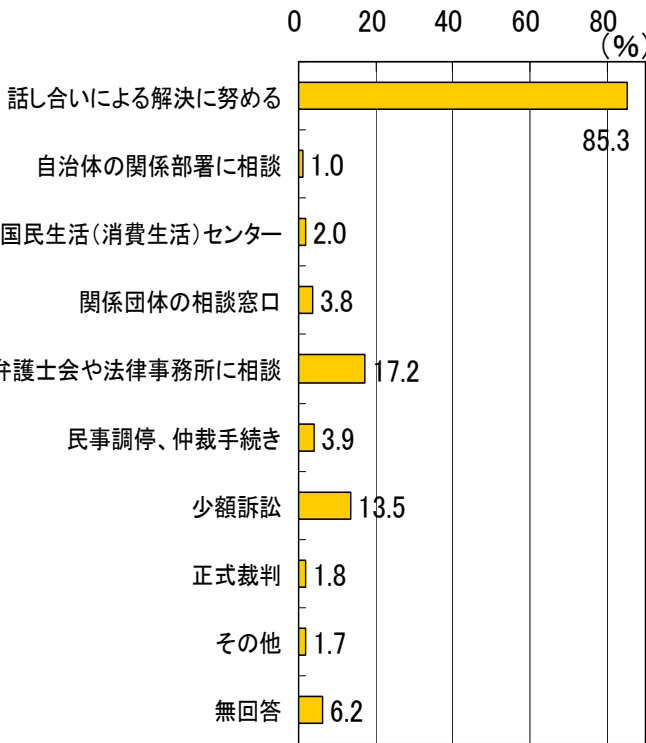
## 原状回復や敷金返還をめぐるトラブルの処理方法

### 不動産業者

### 家主

### 入居者※

設問：退去時のトラブルの処理方法について



※トラブルの経験がある11件が対象

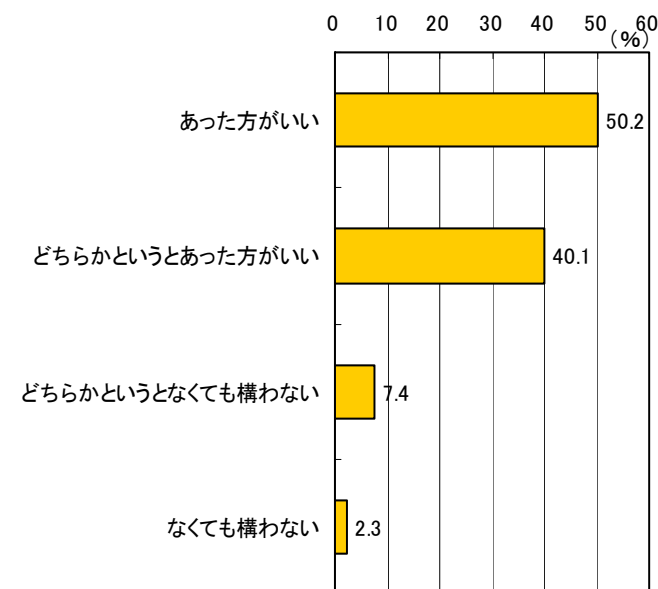
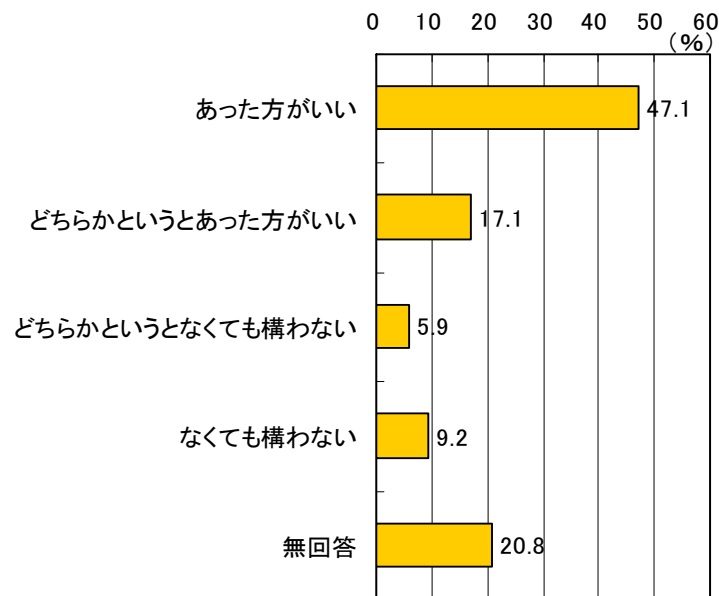
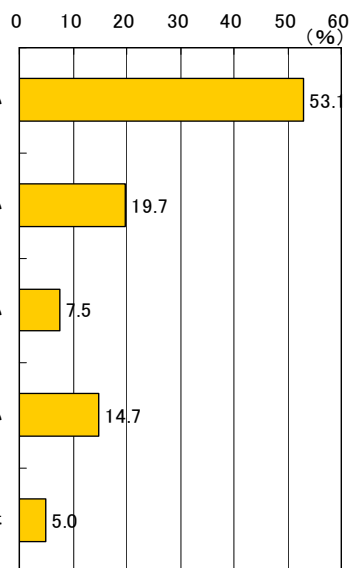
資料：民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年(財)日本賃貸住宅管理協会]

## トラブルを処理する公的機関の必要性

### 不動産業者

### 家主

### 入居者

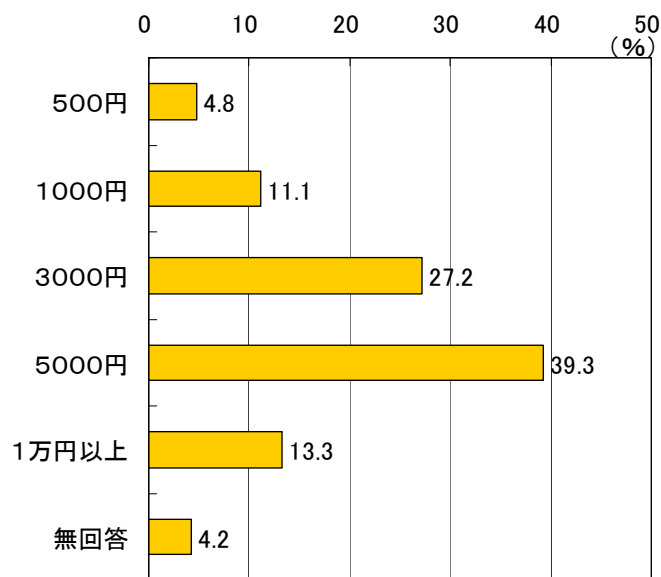


資料: 民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年(財)日本賃貸住宅管理協会]

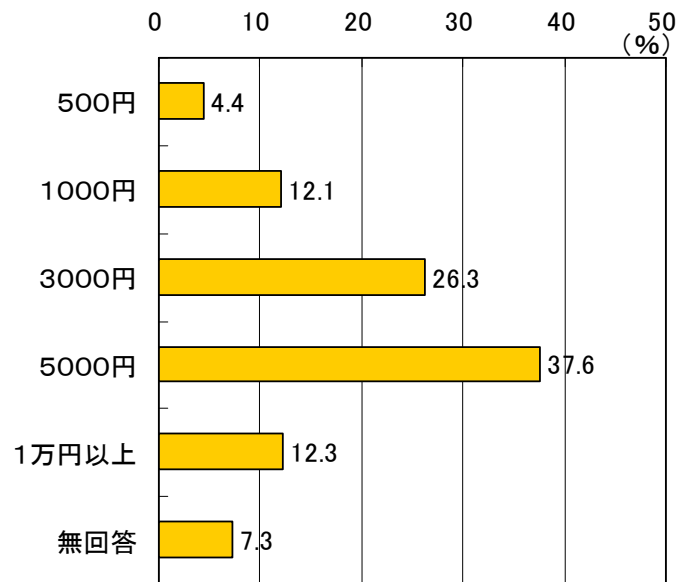
# 10. 原状回復等に関するアンケート調査結果⑧

公的機関を利用するための手数料として妥当だと思う金額

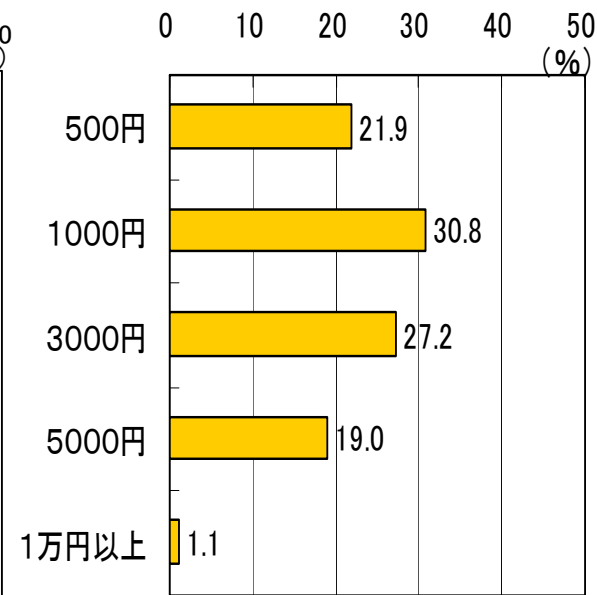
不動産業者



家主



入居者



資料: 民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年(財)日本賃貸住宅管理協会]

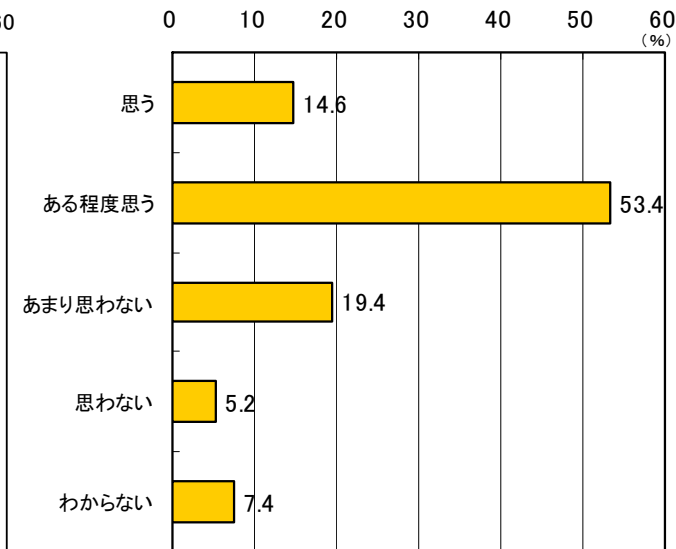
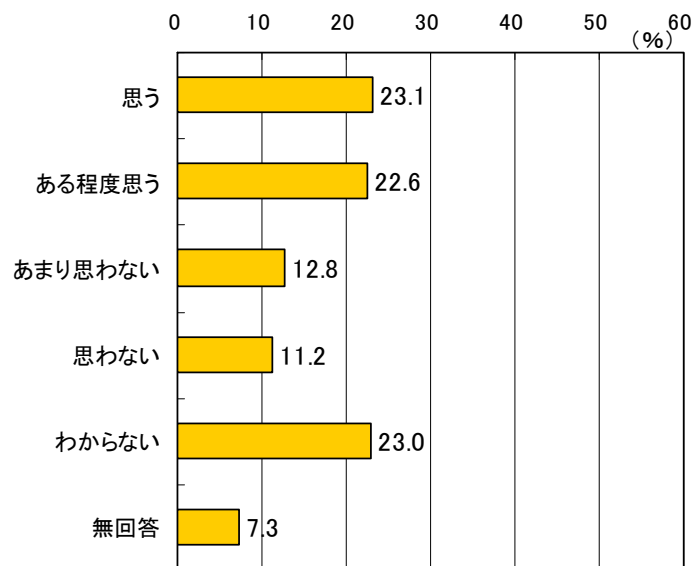
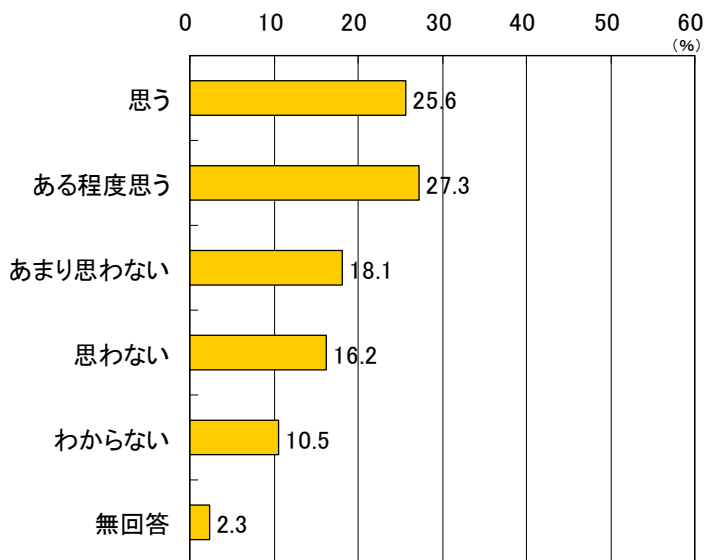
## 原状回復に関する保証制度(※)の必要性

※設問においては、「借主が保証会社に保証料を払い、原状回復に必要な費用をその会社が負担する制度」

### 不動産業者

### 家主

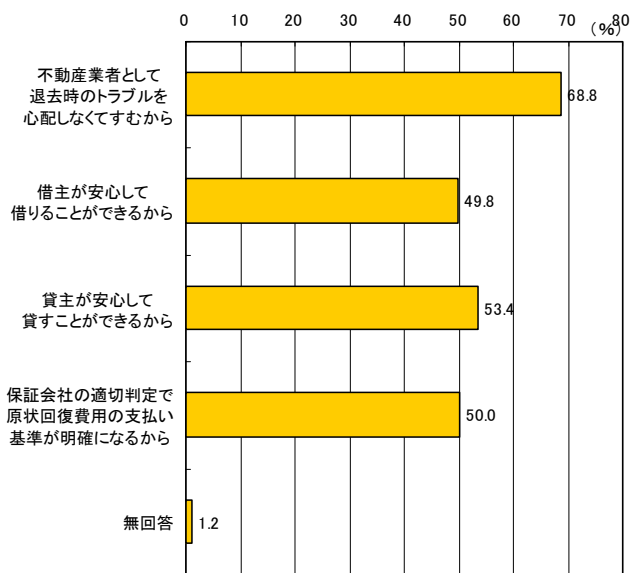
### 入居者



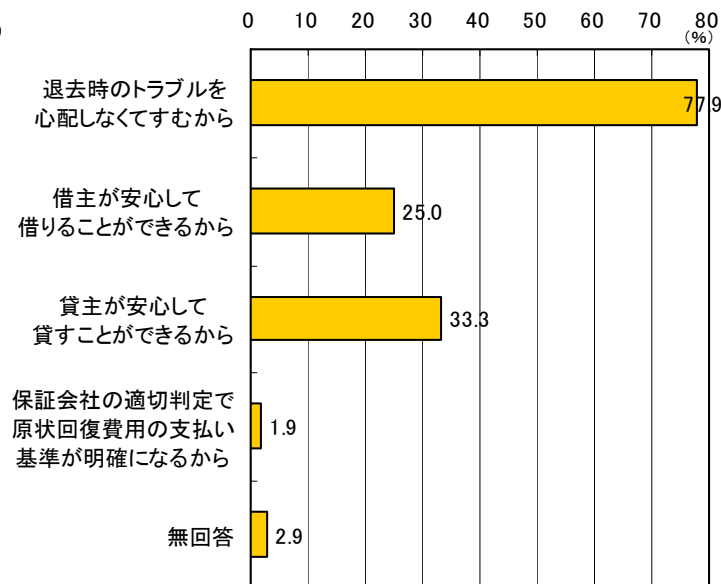
資料: 民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年(財)日本賃貸住宅管理協会]

## 保証制度が必要だと思う理由

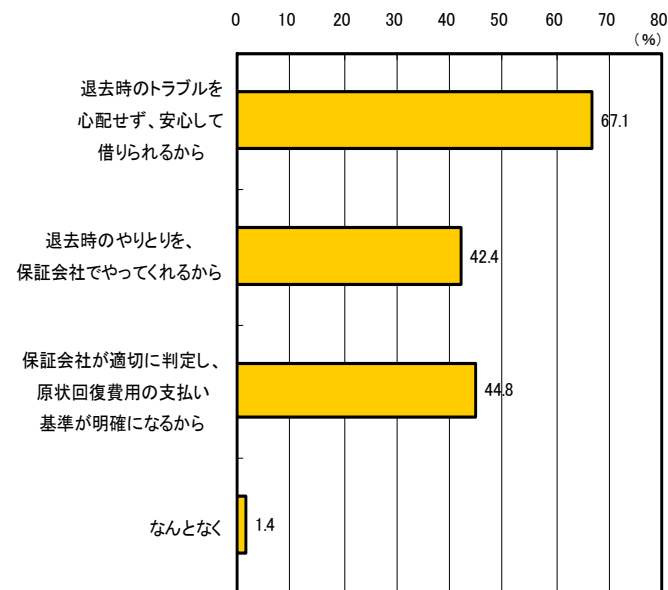
### 不動産業者



### 家主



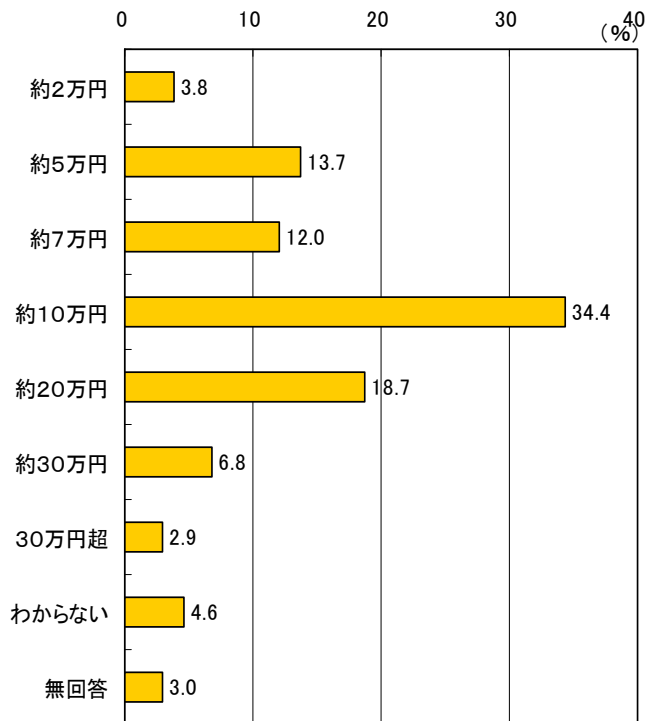
### 入居者



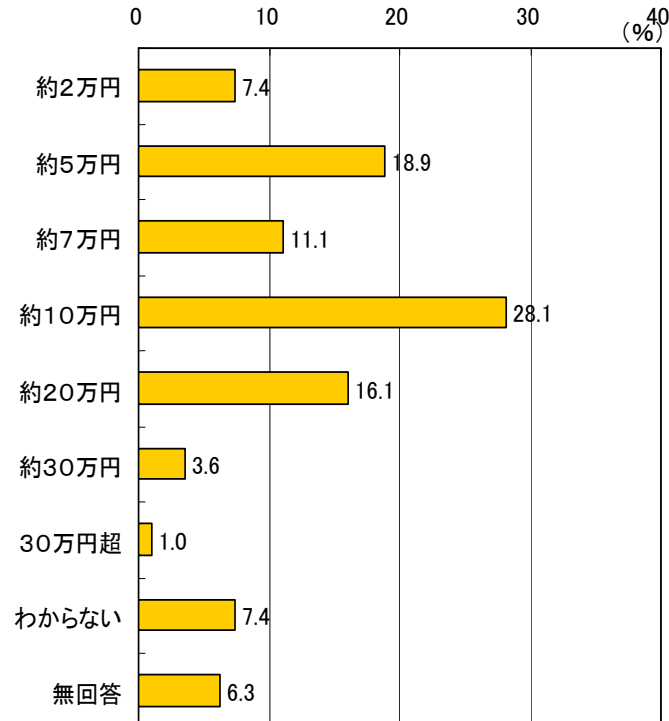
資料: 民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年(財)日本賃貸住宅管理協会]

## 保証で支払われる妥当額

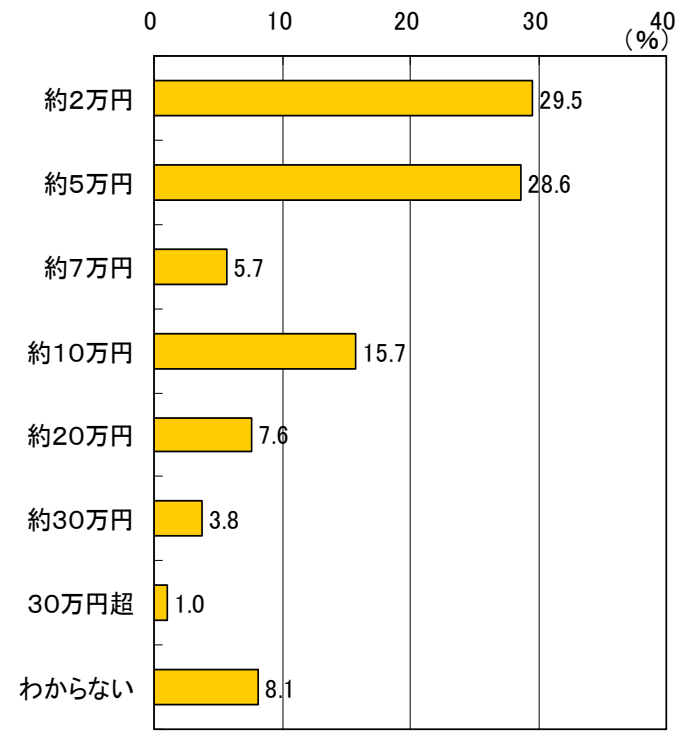
### 不動産業者



### 家主



### 入居者

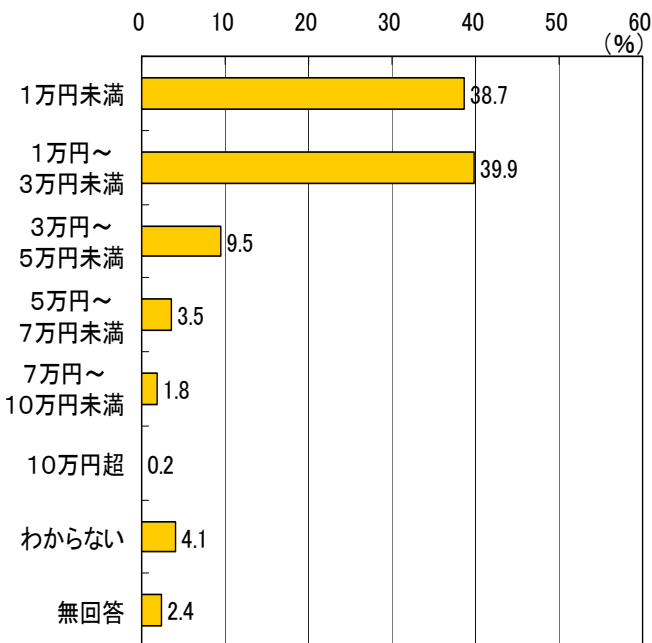


資料: 民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年(財)日本賃貸住宅管理協会]

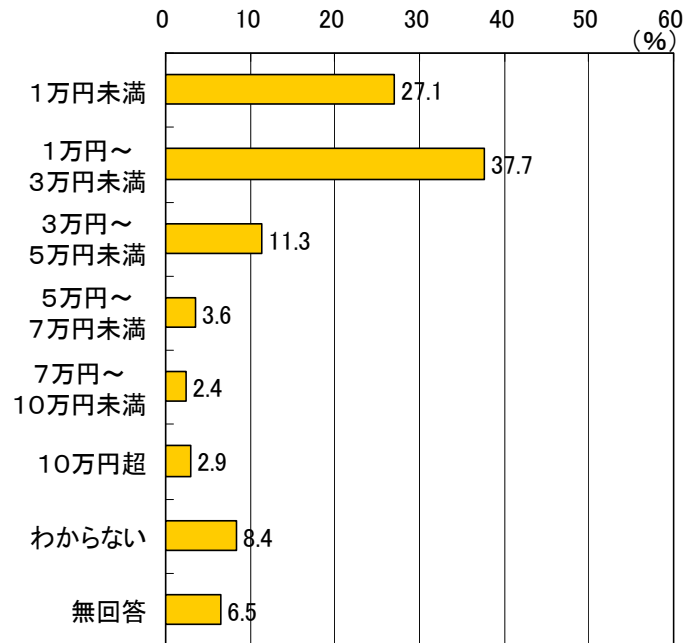


## 借主が払う保証料の妥当額

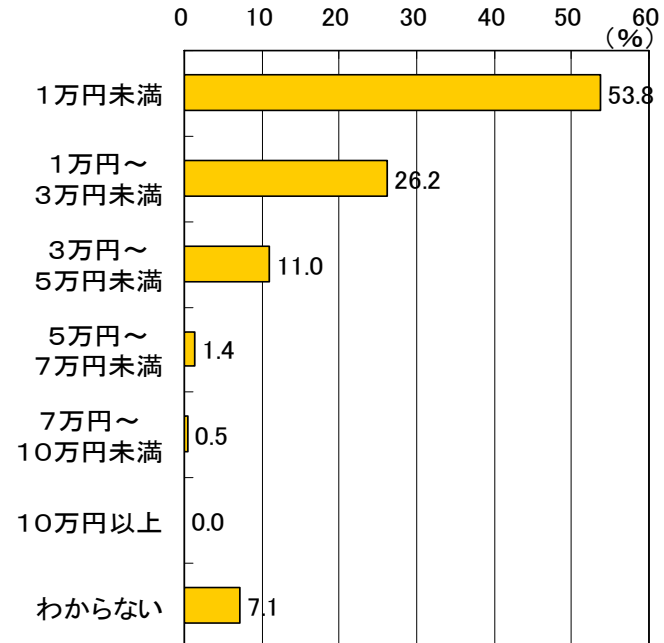
### 不動産業者



### 家主



### 入居者



資料: 民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年(財)日本賃貸住宅管理協会]

# 1.1. 各種一時金の市場慣行

平成17年4月～平成18年3月に契約した物件のうち、賃借人から敷金、礼金、敷引金、更新料を徴収している割合及びその額

○ 賃借人から徴収する各種一時金(敷金、礼金、敷引金、更新料)については、商慣行により地域間のばらつきが見受けられる

		北海道	宮城県	東京都	神奈川県	埼玉県	千葉県	長野県	富山県	愛知県	京都府	大阪府	兵庫県	広島県	愛媛県	福岡県	沖縄県
敷金	割合(%)	81.3	89.1	70.3	84.5	65.5	89.4	89.9	88.2	72.8	58.5	72.0	100.0	87.7	18.0	93.1	82.7
	平均(月)	1.4	0.8	1.6	1.6	1.6	1.6	1.0	2.2	2.7	3.4	3.2	3.7	3.2	3.0	3.3	1.5
礼金	割合(%)	5.8	56.7	57.5	66.1	60.7	57.3	49.2	72.8	41.8	17.6	53.3	8.0	24.7	1.3	0	61.9
	平均(月)	1.0	0.7	1.4	1.3	1.0	1.2	0.5	0.5	1.1	1.6	2.6	3.2	1.3	0.5	-	1.0
敷引金 (償却)	割合(%)	28.6	0	5.3	0.3	3.4	0.4	0.4	16.2	1.8	51.0	29.9	96.0	1.8	10.5	89.5	15.6
	平均(月)	1.0	-	1.0	1.0	1.5	0.5	3.0	2.3	1.7	2.8	3.1	2.8	1.5	0.8	2.6	1.0
更新料	割合(%)	28.5	0.2	65.0	90.1	61.6	82.9	34.3	17.8	40.6	55.1	0	0	19.1	13.2	23.3	40.4
	平均(月)	0.1	0.5	1.0	0.8	0.5	1.0	0.5	0.5	0.5	1.4	-	-	0.2	0.5	0.5	0.5
いずれも徴収せず	割合(%)	6.6	0	4.7	0	0.6	10.3	0	5.7	0.6	4.6	3.9	0.6	0	0.7	1.1	0

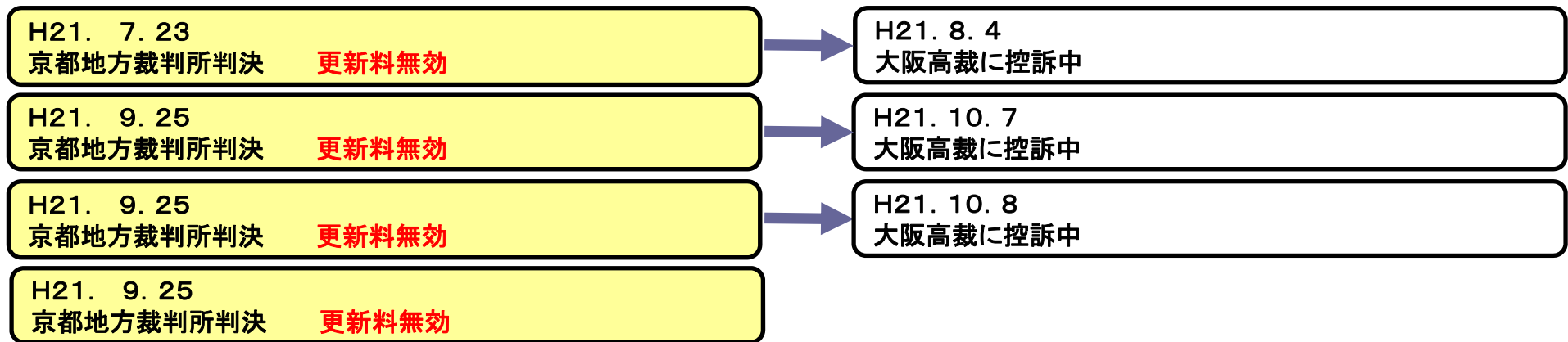
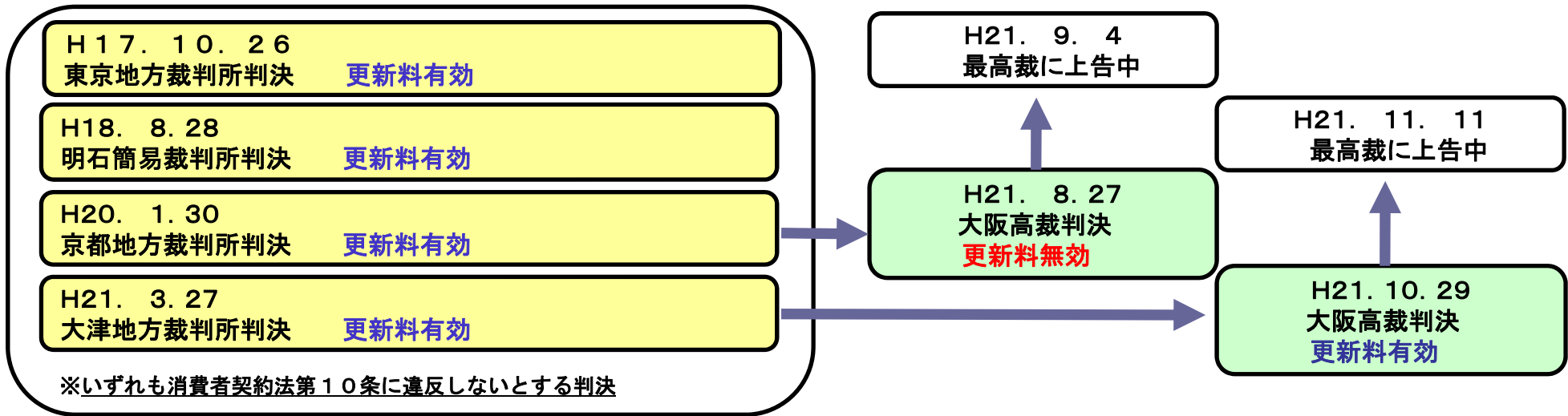
出典: 民間賃貸住宅に係る実態調査(不動産業者)[平成19年 (財)日本賃貸住宅管理協会]

○ 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%

# 12. 最近の更新料訴訟の流れ

高裁判決では、事案に応じ、判断が分かれている。



※消費者契約法第10条に違反し無効とする判決

○消費者契約法（平成12年5月12日法律第61号）  
（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）  
第10条 民法、商法（明治32年法律第48号）その他の法律の公の秩序に関し規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であつて、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一端的に害するものは、無効とする。

○民法（明治29年4月27日法律第89号）  
（基本原則）  
第1条（略）  
2 権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。

# 13. 最近の更新料訴訟の概要(大阪高裁判決)

## ○大阪高裁判決(平成21年8月27日判決) (更新料無効)

- 契約期間:1年 ○家賃:4万5000円 ○敷金:10万円
- 礼金:6万円 ○更新料:10万円(新家賃2ヶ月分)

### (判決の概要)

#### 1. 信義則に反し、消費者の利益を一方的に害するもの(消費者契約法第10条後段)の判断基準

○契約条項の内容、その置かれている趣旨、目的及び根拠、契約当事者の情報収集力等の格差の状況及び程度、契約条項の定め方、契約に至る経緯のほか、消費者が契約条件を検討する上で事業者と実質的に対等な機会を付与され自由にこれを検討していたかどうかなど諸般の事情を総合的に検討して判断すべきである。

#### 2. 本件更新料の該当性

- (1)更新料約定の内容は、期間が1年間という短期間なのに、更新料金額は10万円で月払い賃料の額4万5000円と対比すると、かなり高額である。
- (2)本件では更新拒絶権放棄の対価、賃借権強化の対価、賃料の補充の性質は認められず、その目的、法的根拠、性格は明確に説明されておらず、本件更新料約定が維持されるべき積極的、合理的な根拠を見出すことは、困難である。
- (3)むしろ、客観的には、賃借人となろうとする人に経済的な出損が少ないかのような印象を与えて契約締結を誘因する役割を果たすものでしかない。
- (4)契約条項の定め方は、賃貸人の更新拒絶に正当事由を要することを規定する借地借家法第28条の要件の記載が避けられたまま、更新料の支払いが義務づけられており、賃借人は、借地借家法上の強行規定の存在について十分認識することができないままであったから、実質的に対等にまた自由に取引条件を検討したとはいえない。
- (5)以上により、消費者契約法第10条後段に該当。

## ○大阪高裁判決(平成21年10月29日判決) (更新料有効)

- 契約期間:2年 ○家賃:5万2000円 ○敷金:20万円
- 礼金:20万円 ○更新料:10万4000円(旧家賃2ヶ月分)

### (判決の概要)

#### 1. 信義則に反し、消費者の利益を一方的に害するもの(消費者契約法第10条後段)の判断基準

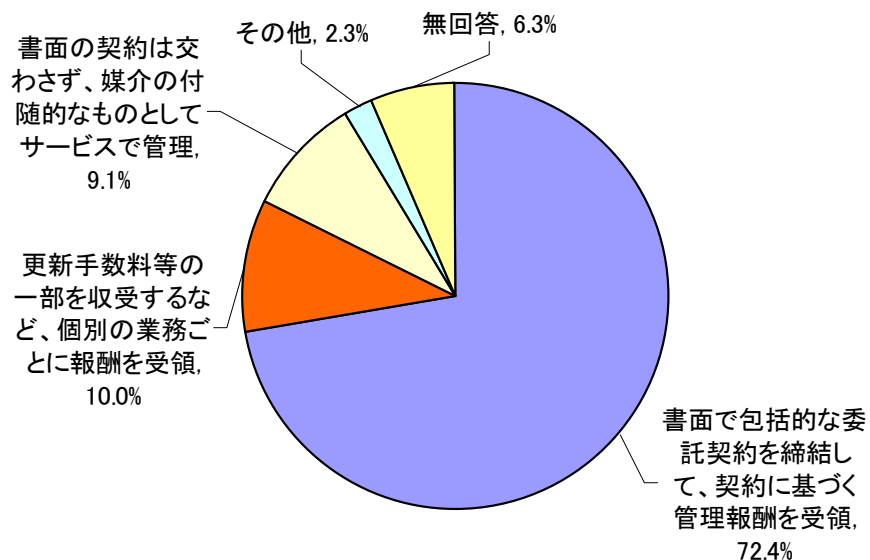
○消費者にとって不利益な契約条項が無効と解すべき不当条項であるか否かは、消費者に生じ得る具体的な不利益の程度だけでなく、当該契約条項が発動した場合に生じる事態の予測可能性を併せ考慮して判断する必要がある。

#### 2. 本件更新料の該当性

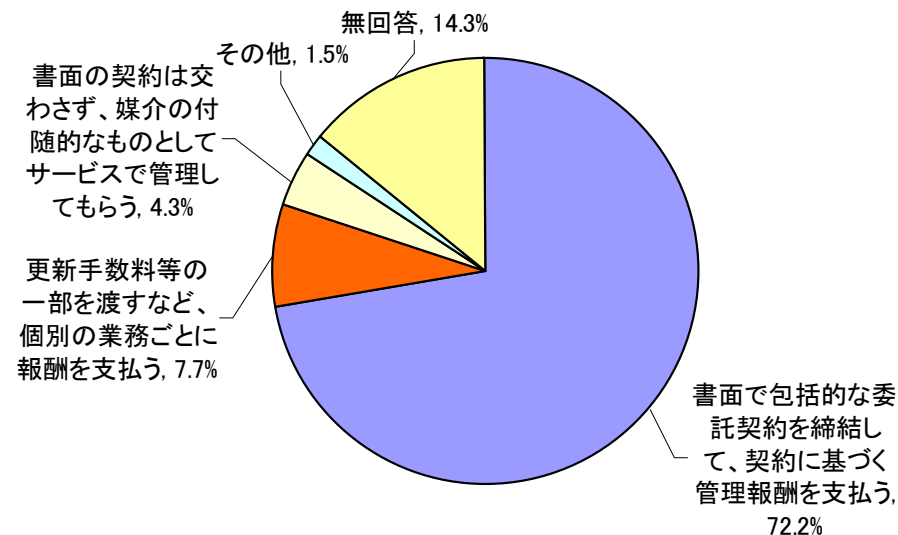
- (1)本件更新料は、更新によって当初期間より長期になった賃借権への対価の追加分ないし補充分と解される。
- (2)本件の場合、2年延長で旧賃料の2ヶ月分の更新料であり、礼金よりも相当程度低く、適正な金額にとどまっている。
- (3)更新料を含めた負担額を事前に計算することが特段困難であるとはいえず、本件更新料を事実上の賃料として計算すれば、差額は1月あたり5,000円未満であり、名目賃料を低く見せかけ、情報及び交渉力に乏しい賃借人を誘引するかのよう効果はない。
- (4)本件更新料の支払い義務及び金額については契約締結時にあらかじめ合意されており、本件更新料が賃貸借契約の期間が当初より長くなったことに伴って支払うべきものとの認識があれば、法的な見解に基づく説明を受けていなくても、更新料の趣旨について理解していなかったとはいえない。
- (5)以上により、消費者契約法第10条後段には該当しない。

# 14. 民間賃貸住宅の管理に関する契約締結方法

## 【不動産業者】



## 【家主】



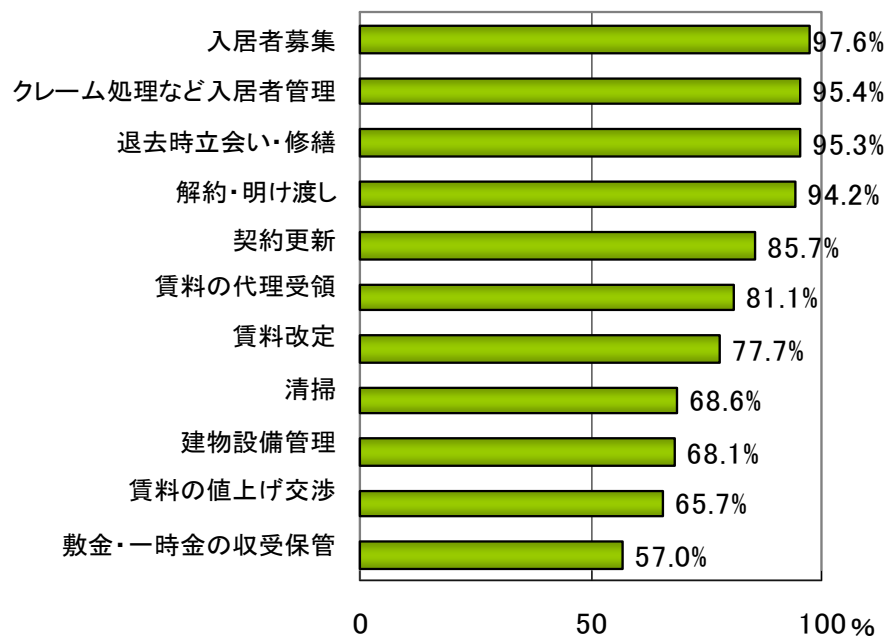
賃貸住宅の管理に関する貸主との契約は、「書面で包括的な委託契約を締結して、契約に基づく管理報酬を受領」が72.4%と圧倒的。これに対し「書面での契約は交わさず、媒介の付随的なものとしてサービスで管理」は9.1%となっている。

管理会社との契約は「書面で包括的な委託契約（借上げを含む）を締結して、契約に基づく管理報酬を支払う」との内容が72.2%と断然多い。これに対し「書面での契約は交わさず、媒介の付随的なものとしてサービスで管理してもらう」は4.3%となっている。

資料：民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年（財）日本賃貸住宅管理協会]

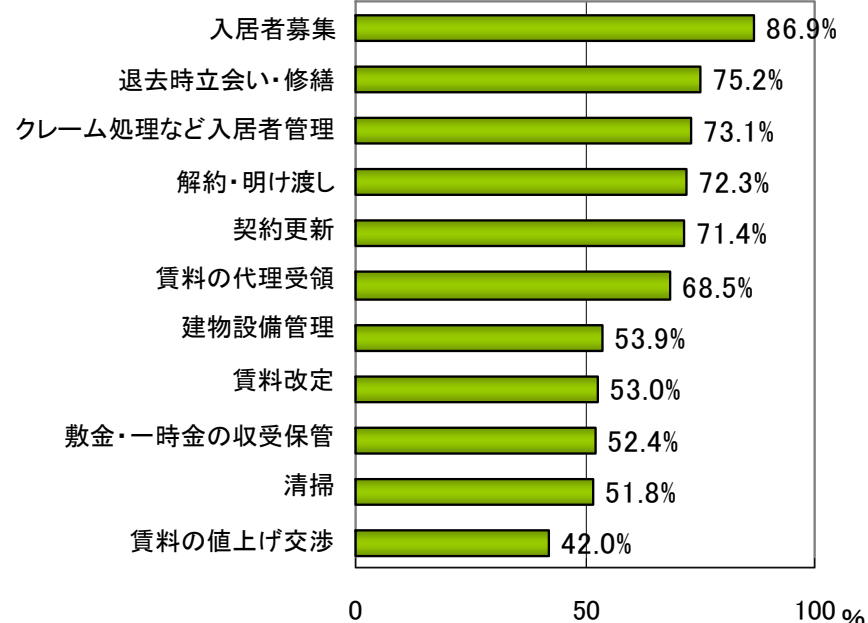
# 15. 管理業務の内容

## 【不動産業者】



通常行っている管理業務の内容は、「入居者募集」(97.6%)、「クレーム処理など入居者管理」(95.4%)、「退去時立会い・修繕」(95.3%)が9割台で上位を占め、これらに「契約更新」(85.7%)、「賃料の代理受領」(81.1%)が8割台で続いている。

## 【家主】



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、「退去時立会い・修繕」(75.2%)、「クレーム処理など入居者管理」(73.1%)、「解約・明け渡し」(72.3%)、「契約更新」(71.4%)の順となっている。

資料：民間賃貸住宅市場の実態調査[平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]

### Ⅲ. 紛争の円滑な解決について

# 1. 民間賃貸住宅に関するトラブル・紛争が発生した場合の相談窓口・解決手段

- 訴訟、少額訴訟(民事訴訟法)
- 民事調停(民事調停法)
- 仲裁手続(仲裁法)
- 法テラス(日本司法支援センター)
- 各弁護士会の法律相談センター・紛争解決センター等
- 各司法書士会の総合相談センター等
- 認証紛争解決事業者(裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律)
- 適格消費者団体(消費者契約法)
- (独)国民生活センター(独立行政法人国民生活センター法)
- 各地方公共団体の消費生活センター
- 各地方公共団体の住宅主管部局・宅地建物取引業主管部局
- 関係団体の相談窓口
  - ・(財)日本賃貸住宅管理協会
  - ・(財)不動産適正取引推進機構
  - ・(社)全国賃貸住宅経営協会
  - ・(社)全国宅地建物取引業協会連合会
  - ・(社)(各都道府県)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



## 2. 裁判外紛争解決制度(ADR)の概要①

### ADR(Alternative Dispute Resolution):裁判外紛争処理

判決などの裁判によらない紛争解決方法を指し、民事調停・家事調停、訴訟上の和解、仲裁及び行政機関や民間機関による和解、あっせんなどを意味する。このうち、(民事)調停や訴訟上の和解は、民事訴訟手続に付随する手続として裁判所において行われるが、紛争解決の作用面に着目して、ADRに分類されることが多い。

裁判による解決が法を基準として行われるのと比較すると、ADRは、必ずしも法に拘束されず、紛争の実情に即し、条理にかなった解決を目指す点に特徴がある。

「法律学小辞典(有斐閣)」より

#### ○ 仲裁

当事者双方が紛争の解決を第三者に委ね、その判断に従うことによって争いを解決することをいう。両当事者がその旨の合意(仲裁契約)をすれば、司法裁判所に出訴する権利を失うことになる。

#### ○ 調停

紛争を解決するため、第三者が当事者間を仲介し、双方の互譲に基づく合意によって紛争の処理を図ることをいう。当事者による自主的解決に比重の置かれる「あっせん」に比べると、調停機関が積極的に当事者間に介入し、紛争解決の実質的内容についてもイニシアティブをとってリードしていく。

#### ○ あっせん(斡旋)

紛争の当事者間の交渉が円滑にいくように、その間に入って仲介する行為の一切をいう。「調停」と比較すると、「あっせん」は、当事者間による自主的解決の援助、促進を主眼とするもので、当事者の自主性に比重が置かれているという点に差がある。

「公害紛争処理法解説(一粒社)」より

# 2. 裁判外紛争解決制度(ADR)の概要②

## 裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律(概要)

(平成16年12月公布、平成19年4月施行)

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ことを目的に、裁判外紛争解決手続についての基本理念等を定めるとともに、民間紛争解決手続(民間事業者が行ういわゆる調停・あっせん)の業務に関し、認証の制度を設け、併せて時効の中断等に係る特例を定めてその利便の向上を図る。

従前の状況

認知・理解の不足

情報の不足(利用に不安や躊躇)

制度上の制約(利用のインセンティブに欠ける)  
 ・弁護士法上の制約  
 ・時効中断効がない等利便に乏しい。

### 第1章 総則

- 基本理念(3条1項) = 法による紛争解決手続として、
  - ・当事者の自主的な努力の尊重
  - ・公正かつ適正な実施
  - ・専門的知見を反映、紛争の実情に即した迅速な解決
- ADRを行う者の連携協力(3条2項)
- 国・地方公共団体の情報提供等の責務(4条)

国民の理解の増進  
関係者間の連携

### 認証制度

○意義 = 民間紛争解決手続の業務を行う者の申請に基づき、法務大臣が、当該業務が法令の定める一定の基準に適合しているかどうかを審査判断し、適合していると認められる場合に、当該業務について認証(5条、6条)

民間紛争解決手続 = 和解の仲介を行う民間事業者の裁判外紛争解決手続(2条1号)

### 第2章 認証紛争解決手続の業務

- #### 第1節 民間紛争解決手続の業務の認証
- 認証基準(6条)
    - (1)業務が1号～16号の基準に適合
    - (2)(1)の業務に必要な知識・能力・経理的基礎
  - 欠格事由(暴力団員等)(7条)
  - 手続 申請(8条) ⇒ 法務大臣の審査 ⇒ 認証  
 ※関係大臣への協議等、認証審査参与員の意見

- #### 情報の提供等
- 認証の公示(11条1項)
  - 認証等の掲示(11条2項)
  - 説明義務(14条)
  - インターネット等による公表(31条)

ADRの選択の目安の提供

- #### 第2節 認証紛争解決事業者の業務
- (1)説明義務(14条)
  - (2)暴力団員等の使用禁止(15条)
  - (3)手続実施記録の作成保存(16条)

- 専門家による手続実施
- 時効中断(25条)
- 訴訟手続の中止(26条)
- 調停の前置に関する特則(27条)

専門家活用体制の充実

- #### 第3節 報告等
- 報告等
    - (1)事業報告書等の提出(20条)
    - (2)法務大臣の報告徴求・検査(21条)
    - (3)法務大臣による措置の勧告・命令(22条)  
 ※民間ADRの特性の配慮
  - 認証の取消し(23条)

### 第3章 認証手続の特例

権利の時効消滅等の不利益を心配せずにADRに専念できる環境の整備

# 3. 民間の認証紛争解決事業者(民間ADR機関)等について①

## 【認証紛争解決事業者一覧】

順位	認証紛争解決事業者名	取扱う紛争の範囲	所在地
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
2	大阪弁護士会	民事に関する紛争(全般)	大阪市北区
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
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
5	京都弁護士会	民事に関する紛争(全般)	京都市
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
7	社団法人 日本商事仲裁協会	商事紛争	東京都千代田区
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
9	横浜弁護士会	民事に関する紛争(全般)	横浜市中区
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
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
12	愛知県弁護士会	民事に関する紛争(全般)	愛知県名古屋
13	京都府社会保険労務士会	労働関係紛争	京都市
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り。)	横浜市
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
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
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
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
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
20	兵庫県弁護士会	民事に関する紛争(全般)	神戸市中央区
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
22	東京司法書士会	民事に関する紛争(全般)	東京都新宿区
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
24	沖縄県社会保険労務士会	労働関係紛争	沖縄県那覇市
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り。)	静岡市
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り。)	滋賀県大津市
27	社団法人 家庭問題情報センター	夫婦関係等に関する紛争	東京都豊島区
28	鹿児島県社会保険労務士会	労働関係紛争	鹿児島県鹿児島市
29	滋賀県土地家屋調査士会	土地の境界に関する紛争	滋賀県大津市

順位	認証紛争解決事業者名	取扱う紛争の範囲	所在地
30	東京都行政書士会	外国人の職場環境等に関する紛争 自転車事故に関する紛争 愛護動物に関する紛争 敷金返還等に関する紛争	東京都目黒区
31	徳島県土地家屋調査士会	土地の境界に関する紛争	徳島県徳島市
32	特定非営利活動法人 留学協会	留学に関する紛争	東京都千代田区
33	特定非営利活動法人 個別労働紛争処理センター	労働関係紛争	東京都中央区
34	愛知県社会保険労務士会	労働関係紛争	名古屋市
35	大阪府社会保険労務士会	労働関係紛争	大阪市
36	千葉県土地家屋調査士会	土地の境界に関する紛争	千葉市
37	兵庫県社会保険労務士会	労働関係紛争	神戸市
38	福岡県社会保険労務士会	労働関係紛争	福岡市
39	千葉県社会保険労務士会	労働関係紛争	千葉市
40	熊本県司法書士会	民事に関する紛争(紛争の価額が140万円以下のものに限り。)	熊本県熊本市
41	神奈川県社会保険労務士会	労働関係紛争	横浜市
42	宮城県司法書士会	民事に関する紛争(紛争の価額が140万円以下のものに限り。)	仙台市
43	公益社団法人 総合紛争解決センター	民事に関する紛争(全般)	大阪市
44	山形県社会保険労務士会	労働関係紛争	山形県
45	東京都社会保険労務士会	労働関係紛争	東京都
46	合同会社コンサルティング岩田	相続、婚姻関係、全員の貸借及び交通事故による損害賠償に関する紛争(旭川地方・家庭裁判所及び札幌地方・家庭裁判所の管轄内に居住する者である場合)	北海道旭川市
47	神奈川県土地家屋調査士会	土地の境界に関する紛争	横浜市



### 3. 民間の認証紛争解決事業者(民間ADR機関)等について② 国土交通省

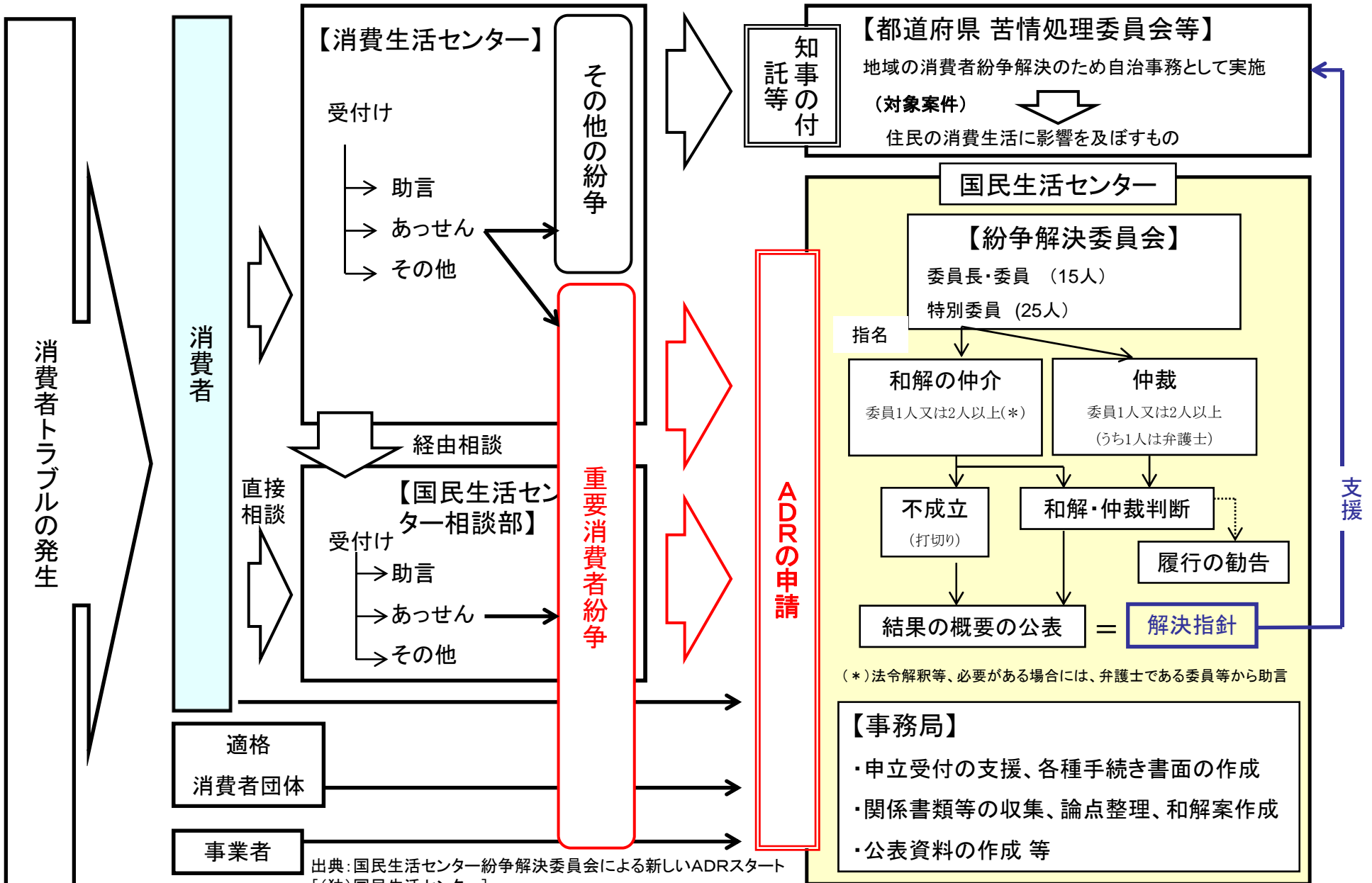
【弁護士会が運営する紛争解決センター等】

地方	都道府県	センター名
北海道	北海道	札幌弁護士会 紛争解決センター
	宮城県	仙台弁護士会 紛争解決支援センター
		山形県
東北	福島県	福島県弁護士会 示談あっせんセンター
	東京都	東京弁護士会 紛争解決センター
		第一東京弁護士会 仲裁センター
第二東京弁護士会 仲裁センター		
関東	神奈川県	横浜弁護士会 紛争解決センター
	埼玉県	埼玉弁護士会 示談あっせん・仲裁センター
	山梨県	山梨県弁護士会 民事紛争処理センター
	新潟県	新潟県弁護士会 示談あっせんセンター
	静岡県	静岡県弁護士会 あっせん・仲裁センター
	富山県	富山県弁護士会 紛争解決センター
中部	愛知県	愛知県弁護士会 紛争解決センター
		愛知県弁護士会 紛争解決センター 西三河支部
	岐阜県	岐阜県弁護士会 示談あっせんセンター
近畿	大阪府	大阪弁護士会 民事紛争処理センター
	京都府	京都弁護士会 紛争解決センター
	兵庫県	兵庫県弁護士会 紛争解決センター
	奈良県	奈良弁護士会 仲裁センター
中国	広島県	広島弁護士会 仲裁センター
	岡山県	岡山弁護士会 岡山仲裁センター
		岡山弁護士会 行政仲裁センター岡山
島根県	島根県弁護士会 石見法律相談センター	
四国	愛媛県	愛媛弁護士会 紛争解決センター
九州	福岡県	福岡県弁護士会 紛争解決センター(天神弁護士センター)
		福岡県弁護士会 北九州法律相談センター
		福岡県弁護士会 久留米法律相談センター
	鹿児島県	鹿児島県弁護士会 紛争解決センター

# 4. 国民生活センター紛争解決委員会による紛争解決手続①

## < 苦情処理 >

## < 紛争解決 >



出典: 国民生活センター紛争解決委員会による新しいADRスタート  
 [(独)国民生活センター]

# 4. 国民生活センター紛争解決委員会による紛争解決手続②

センター法

内閣府令

「重要消費者紛争」＝「国民生活の安定及び向上を図る上でその解決が全国的に重要であるもの」

第1条第1号  
同種の被害が相当多数の者に及び、又は及ぶおそれがある事件に係る消費者紛争

第1条第2号  
国民の生命、身体又は財産に重大な危害を及ぼし、又は及ぼすおそれがある事件に係る消費者紛争

第1条第3号  
1、2号のほか、争点が多数であり、又は錯綜しているなど事件が複雑であることその他の事情により紛争解決委員会が実施する解決のための手続によることが適当であると認められる消費者紛争

国民生活センターによる指定

(1) 消費者契約の締結の勧誘、商品等の表示などに関して、広域的かつ相当多数発生し、又は発生するおそれのある紛争

(2) 商品等の内容に関して広域的かつ相当多数発生している又は発生するおそれのある紛争

(3) 事業者が定めた約款等の契約条項に関して広域的かつ相当多数発生し、又は発生するおそれのある紛争

(1) 生命又は身体に対する重大な危害を及ぼし、又は及ぼすおそれがある事故又は取引に関する紛争

(2) 財産に重大な危害を及ぼし、又は及ぼすおそれがある事故又は取引に関する紛争

(1) 専門的知見が必要な紛争  
(2) インターネット取引等新たな販売方法であるなどにより争点の整理が必要な取引に関する紛争

(3) 新たな商品等であるなどにより争点の整理が必要な紛争

[事例]

\* 賃貸住宅における退去時の原状回復義務に関する規定に関する紛争

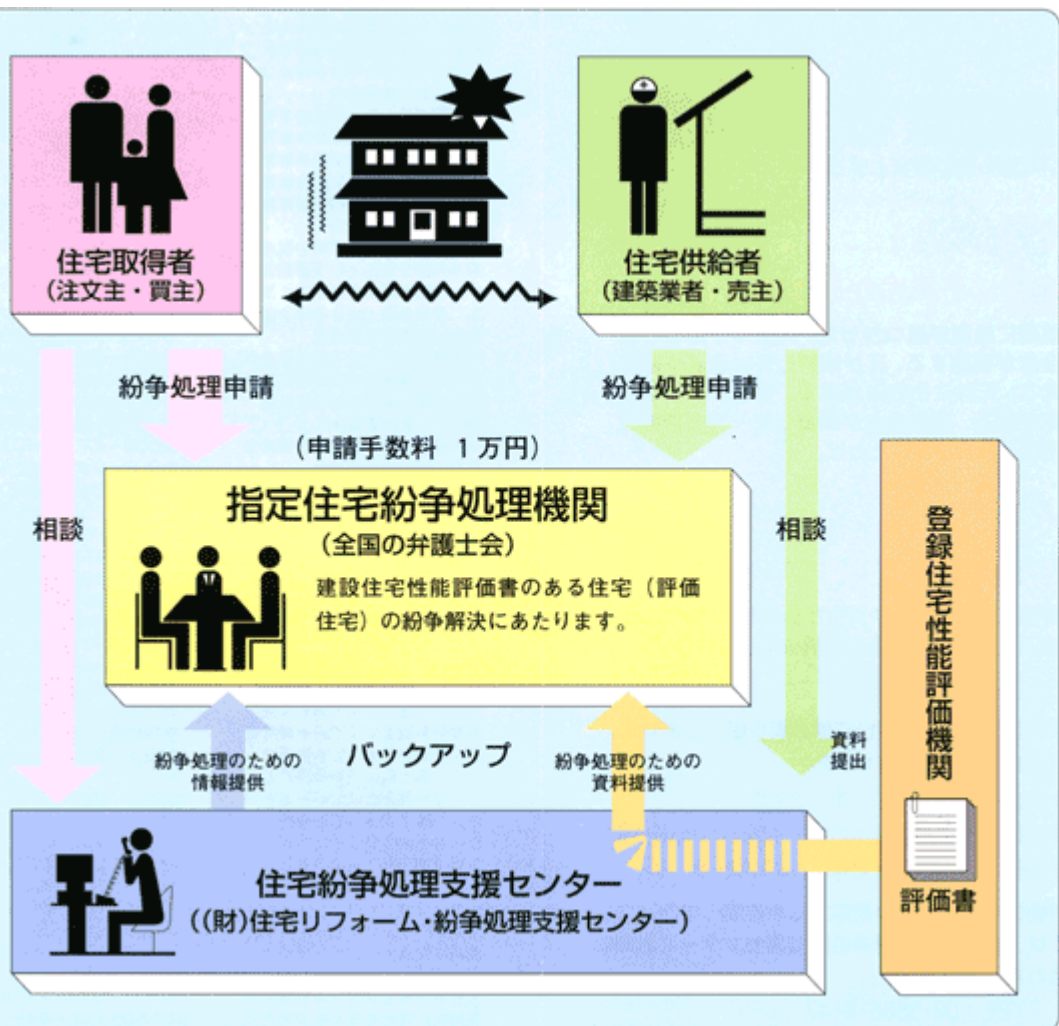
出典：国民生活センター紛争解決委員会による新しいADRスタート  
〔(独)国民生活センター〕

# 5. 住宅品確法・瑕疵担保履行法に基づく紛争処理制度

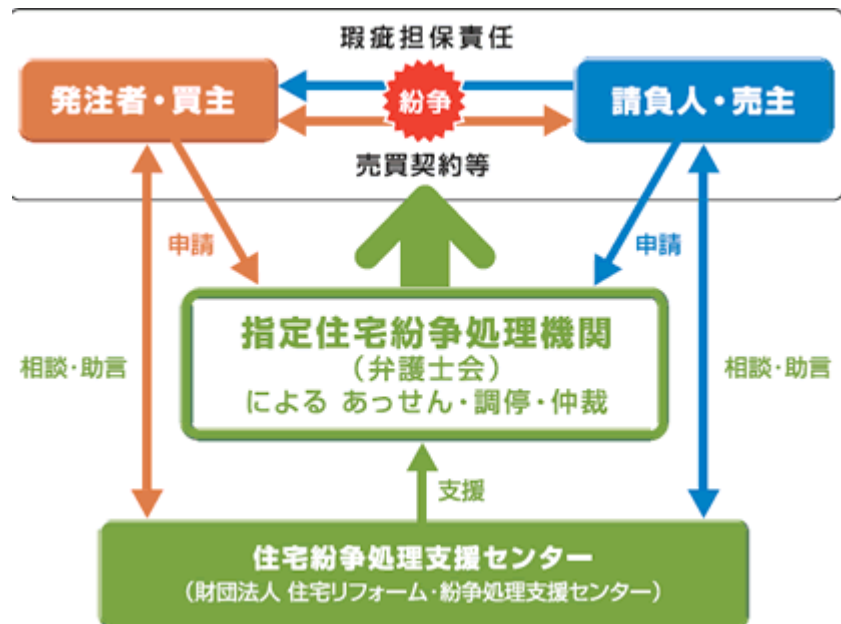
評価住宅または保険付住宅の取得契約で、住宅取得者と事業者との間で紛争が生じた場合、全国の指定住宅紛争処理機関(弁護士会)の紛争処理(調停など)を利用することができる(住宅の品質確保の促進等に関する法律第67条、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第33条)。

指定住宅紛争処理機関は全国に52会あり、簡単な手続と安価な費用で利用できるようになっている。

## 評価住宅に関する紛争処理制度



## 保険付住宅に関する紛争処理制度

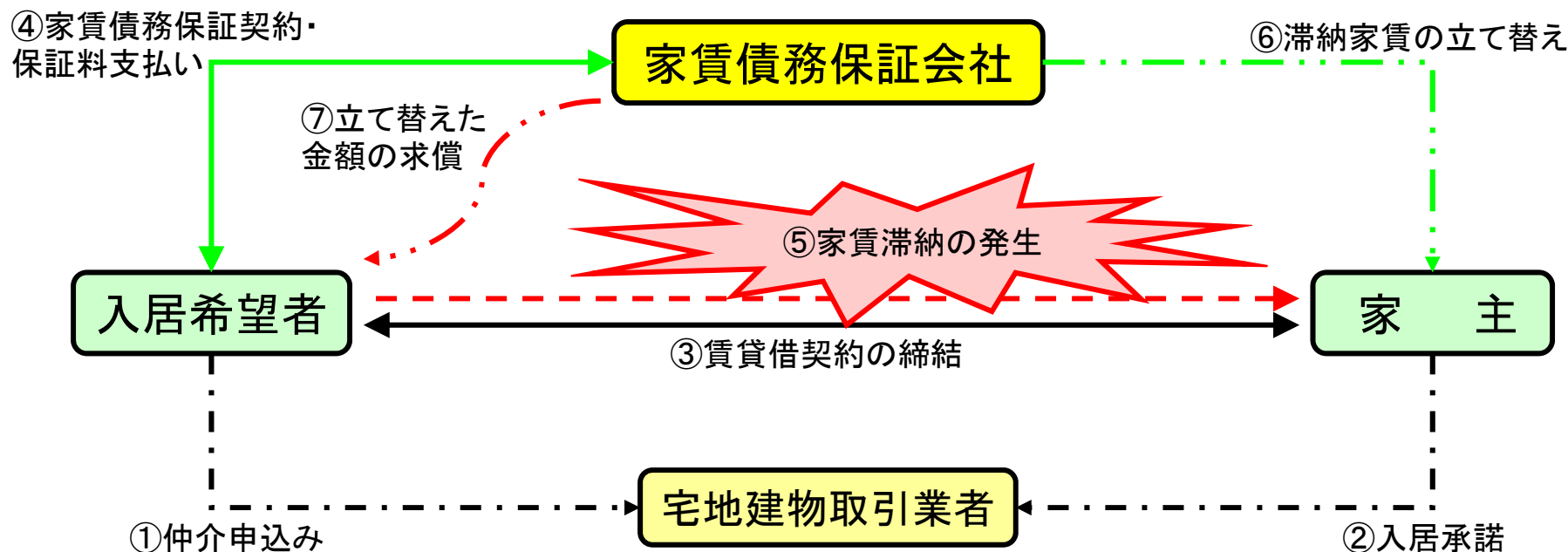


## IV. 滞納・明渡しをめぐる紛争について



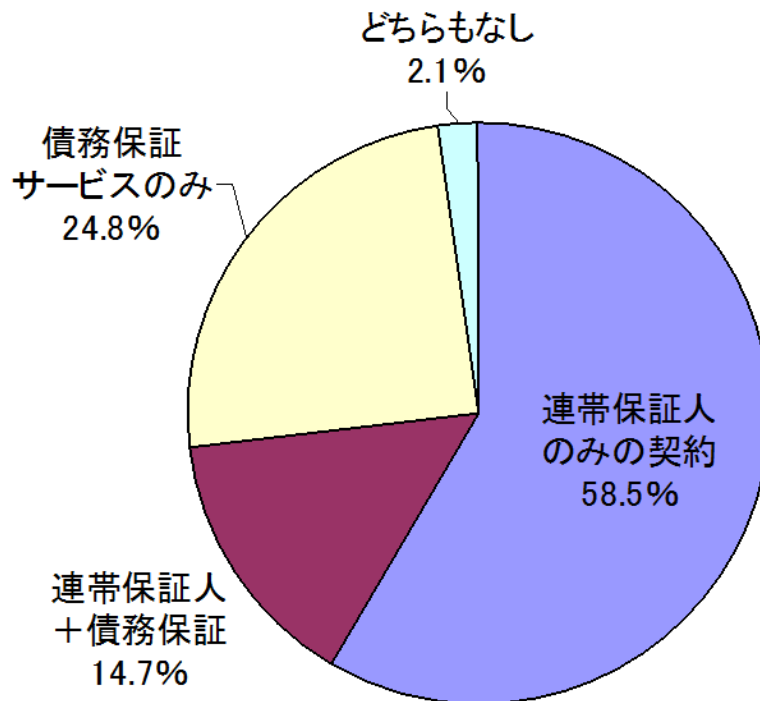
# 1. 家賃債務保証の概要等①

- 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。



# 1. 家賃債務保証の概要等②

## 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%**。

資料: 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%

## 家賃債務保証の意義

### ○賃貸人の信用リスクを補完することによる住居の確保

旧来の親族等による信用補完(連帯保証人)が、高齢化・少子化等の社会環境の変化により難しくなっている現状があり、賃貸人は信用リスクを感じることから、部屋を貸すことに対して慎重になる傾向が見られる。このような状況に対して、保証会社が信用補完(連帯保証)することにより、賃貸人が信用リスクを感じることによる「貸し渋り」を防止し、今までは部屋を借りられなかった、借りにくかった方々が部屋を借りられるという点に意義がある。

また、旧来の親族等の自然人による連帯保証では、連帯保証人の死亡等による連帯保証機能の喪失等の問題が存在するが、機関保証である保証会社による連帯保証ではそのような問題がない(ただし、保証会社の破綻のリスクは存在)。

### ○滞納した賃借人へのコンサルティング、カウンセリング

一部の家賃保証会社においては、滞納が発生した場合に、親族等への相談、公的機関への相談、就労や転居のアドバイスなど、滞納者に対して広範囲のコンサルティング、カウンセリングを行っている例がある。

## 2. 家賃債務保証業務に関する調査概要①

### 家賃債務保証会社に対する実態調査(国土交通省)

- 家賃債務保証業務の実態を把握し、家賃債務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。

#### 1 調査概要

##### (1) 第1回目調査((財)日本賃貸住宅管理協会・賃貸保証制度協議会会員企業)

- 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。(会社概要等のパンフレット、家賃債務保証委託契約書様式の回収を含む。)
- 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) 第2回目調査(上記協議会に属していない企業)

- 調査期間:平成21年3月
- 調査対象:平成20年12月から1月にかけて(社)全国宅地建物取引業協会連合会等の団体からの報告で把握した63社のうち、家賃債務保証業務を営んでいることを確認できた42社(※)に調査
- 調査方法:郵送等によるアンケート票の配布、回収。(会社概要等のパンフレット、家賃債務保証委託契約書様式の回収を含む。)
- アンケートの回収状況:配布件数41社 回収件数21社 回収率51.2%  
(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18社)  
(※)1社は調査にご協力頂けなかった

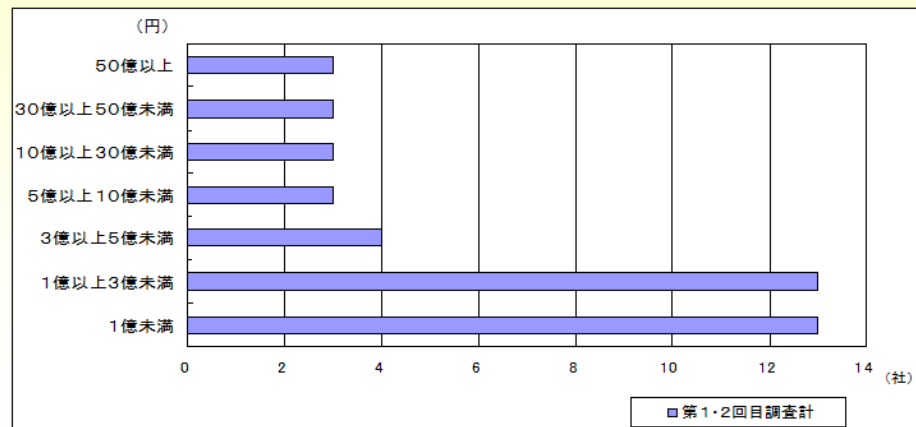
# 2. 家賃債務保証業務に関する調査概要②

## 2. 調査結果概要

### (1) 家賃債務保証業務直近年度売上高

(千円)

	第1回目調査(23社) (賃貸保証制度協議会 会員企業)	第2回目調査(19社) (賃貸保証制度協議 会会員企業以外)	全体(42社)
平均	762,536	14,934,555	7,848,545
最大	3,465,000	156,390,000	156,390,000
最小	24,750	550	550



### (2) 家賃債務保証業務従事者数

#### ① 第1回目(賃貸保証制度協議会会員企業)

(人)

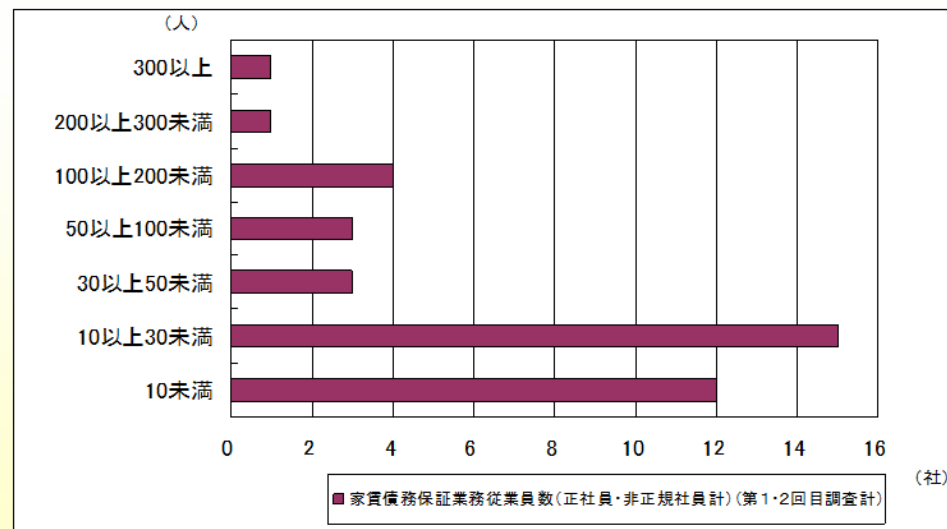
	平均(23社)	最大	最小
家賃債務保証業務従業員数	58	304	4
正社員	48	275	3
非正社員	10	29	1

#### ② 第2回目(賃貸保証制度協議会会員企業以外)

	平均(19社)	最大	最小
家賃債務保証業務従業員数	31	240	1
正社員	24	240	0
非正社員	7	0	1

#### ③ 全体

	平均(42社)	最大	最小
家賃債務保証業務従業員数	44.5	304	1
正社員	36.1	275	0
非正社員	8.4	29	1



# 2. 家賃債務保証業務に関する調査概要③

## (3) 家賃債務保証契約の締結件数

### ① 第1回目(賃貸保証制度協議会会員企業) (件)

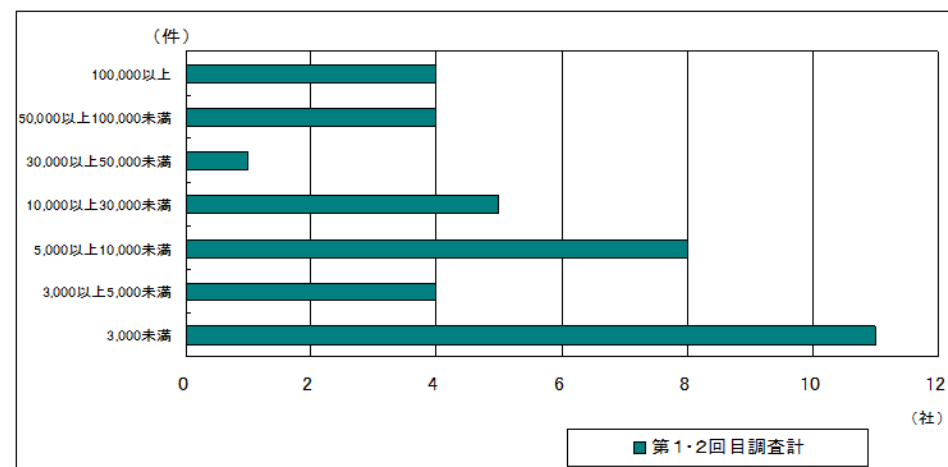
平均(19社)	30,327
最大	146,000
最小	726

### ② 第2回目(賃貸保証制度協議会会員企業以外)

平均(18社)	96,702
最大	1,467,382
最小	20

### ③ 全体

平均(37社)	63,515
最大	1,467,382
最小	20



## (4) 家賃債務保証業務以外の業務内容の実施状況

### ① 第1回目(賃貸保証制度協議会会員企業)

	実施社数	総数
家賃債務保証業務専業	14	26
家賃債務保証業務以外を兼業	12	26
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	

### ② 第2回目(賃貸保証制度協議会会員企業以外)

	実施社数	総数
家賃債務保証業務専業	12	21
家賃債務保証業務以外を兼業	9	21
兼業業務の例	環境商材の販売、不動産賃貸業、保険業、クレジットカード業、融資業、建設業の保証、プロードバンドの取次ぎほか	

## (5) 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	賃貸保証制度協議会会員企業	賃貸保証制度協議会会員企業以外
北海道	0	0	0
東北	1	1	0
関東	48	20	28
北陸	0	0	0
中部	1	1	0
近畿	11	4	7
中国	1	0	1
四国	0	0	0
九州・沖縄	9	3	6
不明	0	0	0
計	71	29	42

(※) 第1回目調査及び第2回目調査の合計数

## 2. 家賃債務保証業務に関する調査概要④

### 国内の主要な家賃債務保証会社29社の実態調査データ(帝国データバンク)

- 調査対象: 企業概要ファイル「COSMOS2(124万社収録)」の中から、2008年の収入高、当期利益、所在地、設立年月日、資本金が判明している29社

#### 1. 家賃債務保証会社29社の収入高

単位: 百万円

	2006年収入	2006年利益	2007年収入	2007年利益	2008年収入	2008年利益
29社合計	10,109	411	15,231	1,045	21,630	1,259
対前年比	—	—	50.7%	154.3%	42.0%	20.5%

#### 2. 家賃債務保証会社29社の平均業歴

平均業歴は、8年11ヶ月となっている。

#### 3. 家賃債務保証会社29社の資本金

上位5社の資本金と6位以降の分布 単位: 千円

順位	社名	資本金
1	A社	795,000
2	B社	446,000
3	C社	401,800
4	D社	391,280
5	E社	332,200
6~11	—	1億円以上
12~20	—	5000万以上~1億円以上
21~29	—	1000万以上~5000万円未満

資料: 帝国データバンク

「家賃債務保証会社29社実態調査」(2009年4月)



# 3. トラブルの現状

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)

## 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めぐる相談受付実績調べ (平成20年12月)

○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、①執拗な督促、②無断で鍵を交換、③高額な違約金の請求、④無断で借家内に侵入、⑤無断で所有財産を処分、⑥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

- ①ゼロゼロ物件
- ②ゼロゼロ物件では無い
- ③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			
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	①	2	①	5	①	10	①	19	①		
			②		②	1	②	2	②		2		
			③	2	③	2	③	4	③		7	③	15
b	家賃支払いが滞った際に、無断で鍵を交換された	2	①	8	①	13	①	15	①	38	①		
			②	2	②	3	②	2	②		2	2	9
			③		③	5	③	11	③		12	③	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	①	1	①	5	①	4	①	13	①		
			②	1	②		②		②			1	
			③	2	③	1	③	5	③		4	③	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	①	4	①	8	①		
			②		②		②	1	②		1	1	
			③	1	③	1	③	2	③		3	③	7
e	家賃支払いが滞った際に、執拗な督促がなされた	2	①	16	①	38	①	27	①	101	①		
		0	②		②	2	②	1	②		1	3	
			③	20	③	16	③	36	③		25	③	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	①	3	①	8	①	10	①	25	①		
			②		②	2	②		②			2	
			③	4	③	3	③	6	③		10	③	23
合計件数(延べ件数)		4	①	53	①	82	①	78	①	255	①		
		2	②	3	②	3	②	7	②		5	18	
			③	29	③	28	③	64	③		61	③	18
													2
合計件数(実件数)			29		29		68		64		190		



# 4. 家賃債務保証をめぐる相談件数の状況

○ 全国の消費生活センター等に寄せられた相談件数は昨年度は4年前の10倍以上となっており、今年度に入っても、相談件数は依然として多くなっている。

## ○ 家賃債務保証をめぐる消費者トラブルに関わる相談件数(年度別)

(件)

	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	合計
全 国 計	44	60	89	172	495	860
地域別(※)						
北海道・東北北部	2	1	3	5	41	52
東 北 南 部	1	0	0	1	6	8
北 関 東	1	1	4	4	7	17
南 関 東	29	47	59	88	290	513
甲 信 越	0	0	1	2	4	7
北 陸	0	0	1	3	7	11
東 海	0	0	1	7	20	28
近 畿	2	2	10	27	45	86
山 陰	0	0	0	2	1	3
山 陽	0	1	0	5	19	25
四 国	0	0	1	2	4	7
九 州 北 部	2	1	3	25	41	72
九州南部・沖縄	7	7	6	1	10	31

(※)地域別

・ 北海道・東北北部(北海道・青森・岩手・秋田) ・ 東北南部(宮城・山形・福島) ・ 北関東(茨城・栃木・群馬) ・ 南関東(埼玉・千葉・東京・神奈川)  
 ・ 甲信越(新潟・山梨・長野) ・ 北陸(富山・石川・福井) ・ 東海(岐阜・静岡・愛知・三重) ・ 近畿(滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良・和歌山)  
 ・ 山陽(岡山・広島・山口) ・ 山陰(鳥取・島根) ・ 四国(徳島・香川・愛媛・高知) ・ 九州北部(福岡・佐賀・長崎・熊本・大分)  
 ・ 九州南部・沖縄(宮崎・鹿児島・沖縄)

## ○ 家賃債務保証をめぐる消費者トラブルに関わる相談件数(平成21年度月別)

(件)

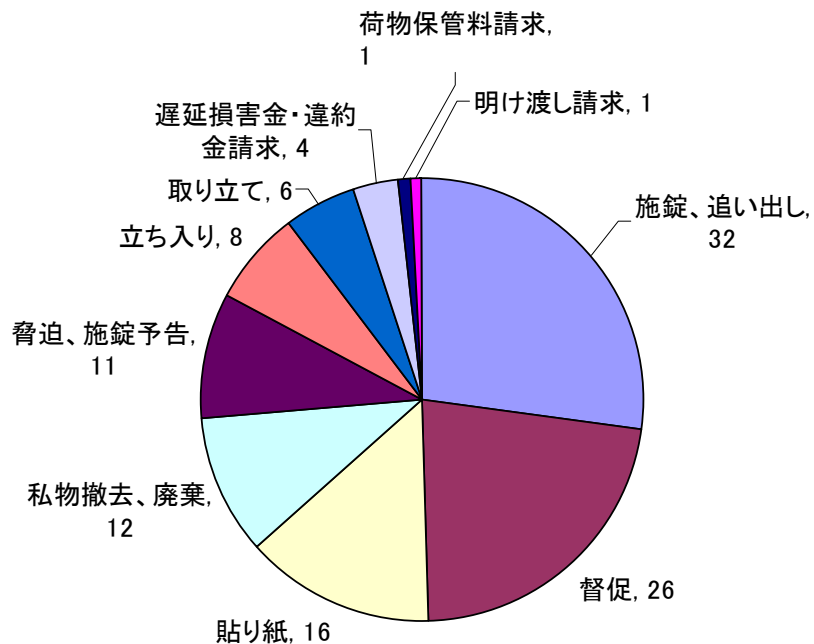
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	小計
全 国 計	45	42	63	52	40	47	38	11	—	—	—	—	338

※ 東京都公表資料(平成21年2月16日付、家賃保証をめぐる消費者トラブルの防止について)に基づいて、全国の消費生活センター等に寄せられた相談件数を集計  
 ※ 相談件数は平成21年12月9日現在の速報値  
 ※ 全てが家賃債務保証会社の悪質な行為に関する相談ではない

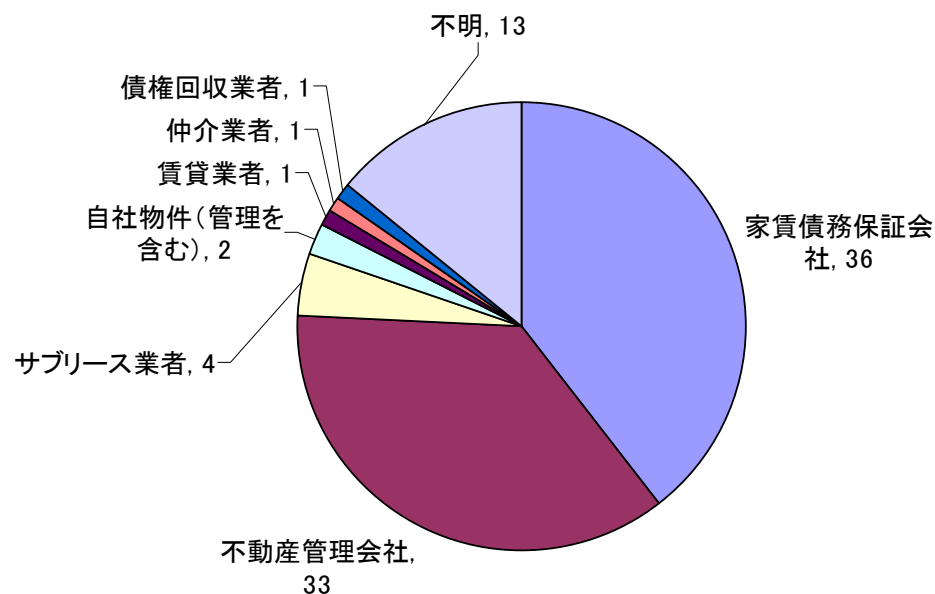
# 5. 全国追い出し屋対策会議に寄せられた相談の状況

- 相談内容では、施錠・追い出しや督促に関するものが全体の半数を占め、また、相談内容は多岐に渡っている。
- また、相談の対象となっている事業者は、家賃債務保証会社や不動産管理会社が多い。

【相談内容の内訳】(n=117)



【対象事業者】(n=91)



出典: 全国追い出し屋対策会議提供資料(近畿圏分)  
 ○H20.10.29~H21.8.17の相談件数(85件)より  
 ※ 重複分含む

# 6. 行き過ぎた督促行為と現行法との関係

「家賃債務保証業務の適正な実施の確保について」  
(国住備第111号 H21.2.16)の範囲

行 為	関係法令等
文書の掲示による督促	名誉毀損罪(刑法第230条)、 民事上の不法行為
賃借人の意思に反した物件への立入り	住居侵入罪(刑法第130条)、 民事上の不法行為
賃借人の意思に反した開錠の阻害	民事上の不法行為
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	権限の行使の効果が否定 民事上の不法行為
賃借人の意思に反した物件内の動産の搬出、処分等について	住居侵入罪(刑法第130条) 民事上の不法行為
動産の保管に関する責任の一切の免除	消費者契約法第8条(損害賠償責任免除条項の無効)
求償権行使の際の遅延損害金の額	消費者契約法第9条(損害賠償額予定条項の無効)
事前求償権を行使出来る要件	消費者契約法第10条(消費者の利益を一方的に害する条項の無効) 民法第90条(公序良俗違反) 等
代位弁済額等の手続きの一定割合に相当する額を賃借人が支払う条項	消費者契約法第10条(同上)
家賃債務保証会社に賃貸人の訴訟代理権を与える旨の条項	弁護士法第72条(非弁行為の禁止)

裁判上の取扱(※)	
不法行為として認定された事例(4件 重複有)	係争中 (8件 重複有)
<ul style="list-style-type: none"> <li>・貼り紙 1件</li> <li>・執拗な取立て 1件(0時~3時)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貼り紙 4件</li> <li>・執拗な取立て 1件</li> <li>・立入り 1件</li> </ul>
施錠 2件	施錠 5件
	私物撤去 3件

威迫・予告 2件

(※)平成21年8月末現在で把握している  
12件の訴訟案件

# 7. 滞納・明渡しをめぐる最近の提訴例等①

## ① 「追い出し屋」被害で男性ら4人が提訴 大阪簡裁 【MSN産経ニュース 平成20年12月5日】

家賃滞納を理由に退去を迫る「追い出し屋」による被害をめぐり、大阪府内の派遣社員の男性(22)ら男女4人が5日、家賃の連帯保証を請け負う保証会社や不動産会社などを相手取り、1人あたり110万～140万円の損害賠償を求める訴えを大阪簡裁に起こした。

原告代理人の弁護士によると、敷金・礼金なしで賃貸住宅に入居できることで若者や低所得者層に人気のある「ゼロゼロ物件」を中心に被害が多発しているという。

訴状によると、男性は今年4月、大阪府枚方市内のアパートを月2万6000円で賃貸契約。9～11月の家賃を滞納したところ、保証会社社員が男性に退去を命じ、ドアにダイヤル式の別のカギをかけた。男性が消費者センターに通報すると、2日後にカギははずされていたという。

原告側の代理人弁護士は「家賃滞納があったとしても入居者に無断でカギをかけるのは、居住権を侵害する違法行為」と主張している。

## ② ゼロゼロ物件で告訴 都内の男性 【東京新聞 平成21年3月10日】

敷金、礼金ゼロを掲げた賃貸住宅「ゼロゼロ物件」を扱う業者から家賃滞納を理由に、無断で鍵を換えられたり、荷物を撤去されたりしたとして、東京都内の男性(三五)が九日、新宿区の不動産会社「スマイルサービス」の当時の代表取締役らについて、刑法の不動産侵奪容疑などで東京地検特捜部に告訴状を提出した。

被害対策弁護士(団長・宇都宮健児弁護士)によると、ゼロゼロ物件業者に対する刑事告訴は全国で初めてという。

告訴状によると、男性は同社の賃貸物件に入居していた昨年一～六月、家賃の振り込みが遅れたため、同社従業員に自室玄関の鍵を無断で三回交換されたほか、室内に無断で入られて生活道具などを撤去、処分された。

## ③ 追い出し屋被害全国一斉提訴へ 借り主12人 【朝日新聞(夕刊) 平成21年4月11日】

家賃滞納を理由に強引に退去を迫られ、居住権を侵害されたとして、5都府県の借り主12人が家賃保証会社などに慰謝料など1人あたり約100万～300万円の損害賠償を求める訴訟を東京地裁や大阪簡裁など6地・簡裁に来週中に起こす方針を決めた。原告は非正規労働者らで、大量失職者が出た年度末に被害が集中していた。「追い出し屋」被害をめぐる全国一斉提訴は初めて。

訴えるのは東京、大阪、兵庫、奈良、宮崎の20～60代の男女12人。元派遣社員や日雇い労働者、パート、アルバイトらで、大半が年収200万円以下の低所得者。自宅を閉め出された後、ネットカフェのほか、車や公衆トイレなどで路上生活を強いられた原告もいる。

滞納理由は派遣切りやリストラ、仕事の激減による収入減と、病気の治療代や消費者金融への返済などによる支出増など。原告12人のうち7人は1月以降被害に遭った。

被告は不動産会社、不動産管理会社、家賃保証・回収会社など約15社と家主ら。訴えによると、原告らは滞納後、深夜・未明の取り立て、不在時の無断侵入、鍵交換、家財撤去などで退去を強いられたとしている。

追い出し屋被害をめぐるのは昨年12月以降、関西在住の借り主5人が家賃保証会社などを相手に損害賠償を求める訴訟を起こしている。

# 7. 滞納・明渡しをめぐる最近の提訴例等②

## ④ 「賃貸追い出しは違法」 短期滞納大学生ら 管理会社など提訴 東京地裁 【毎日新聞(夕刊) 平成21年4月15日】

短期間の家賃滞納を理由にアパートから追い出したのは違法だとして、東京都内の男子大学生(25)と60代の営業職の男性が15日、不動産管理会社など4社を相手取り、1人あたり200万円の慰謝料などを求めて東京地裁に提訴した。不況で家賃支払いが遅れ、退去させられるケースが増えているといい、大阪など3府県でも近く元派遣社員らが同種の訴訟を起こす予定。原告側弁護団は「『追い出し屋』への法規制を促したい」としている。

訴状などによると、大学生は05年に杉並区のアパートに入居。生活苦のため、今年1月末に2月分の家賃7万7000円の支払いが遅れた。管理会社は2月中旬、ドアを開けられないようにする器具を設置。大学生は滞納分を払って3月下旬に部屋に戻ったが、撤去されたパソコンなどは返還されていない。

60代の男性は昭島市のアパートに住んでいたが、昨年12月分の家賃を滞納したところ、鍵を交換され、荷物も撤去された。現在は別のアパートで暮らしている。15日、記者会見した男性は「会社の対応は納得できない。他にも同じ立場の人がいると思う」と話した。

原告側は管理会社の「追い出し」行為により、原告の居住権が侵害されたとしている。

不動産管理会社側は「訴状を見て対応を検討したい」などとしてる。【工藤哲】

## ⑤ 「追い出し屋」を一斉提訴 大阪など3府県の6人 【asahi.com 平成21年4月16日】

家賃滞納を理由に強引に退去を迫られ、居住権を侵害されたとして、大阪など3府県の借り主が16日、家賃保証会社などに1人あたり110万～140万円の損害賠償を求め、大阪簡裁など4簡裁に提訴した。

弁護団は「ハウジングプア(住まいの貧困)の温床となっている追い出し行為の違法性を追及するとともに、不明な点が多い賃貸住宅の管理・保証業務の実態を明らかにしたい」としている。

訴えたのは大阪市、大阪府東大阪市、同府茨木市、兵庫県西宮市、宮崎市の30～50歳代の男女6人。被告は不動産管理会社、家賃保証会社など計8社と家主ら。

訴状によると、原告は雇い止めや採用の内定取り消しで収入が断たれるなどし、家賃を滞納。その後、業者側から無断侵入や鍵交換、家財撤去などの追い出し行為を受けたという。

同様の訴訟を、東京の20代と60代の男性が15日に起こし、大阪市、奈良県の借り主も訴訟準備を進めている。(室矢英樹)

## ⑥ 「追い出し屋」被害、男性が業者提訴 【MRT宮崎放送報道部 平成21年4月16日】

宮崎市の男性が、家賃滞納を理由に強制退去させる、いわゆる「追い出し屋」の被害にあったとして、賃貸保証会社を相手取り、16日、宮崎地裁に提訴しました。裁判を起こしたのは、宮崎市内に住む51歳の男性です。訴状によりますと、この男性は、おとし1月、脳梗塞で倒れ、収入がなくなり、家賃を滞納したところ、去年10月、賃貸保証会社から、ドアノブに、金属製のカバーを取り付けられるなどして、約1か月間、部屋を使用できない状態になったということです。このため、「不当な退去命令により、精神的な苦痛を受けた」などとして、大分市の賃貸保証会社に対し、慰謝料140万円の支払いを求めています。この男性は、滞納していた家賃などを支払い、去年12月からは、アパートに戻っています。



# 7. 滞納・明渡しをめぐる最近の提訴例等③

## ⑦ 家賃滞納で強制退去 慰謝料求め提訴の行方は 【TSS テレビ新広島 平成21年4月16日】

家賃の滞納を理由に強制的に部屋を追い出され精神的な苦痛を受けたとして、広島市のマンションの借り主の男性が、不動産会社に慰謝料を求める訴えを広島地裁に起こしました。訴えを起こしたのは、広島市安佐南区の生活保護を受けている26歳の男性です。訴えによりますと、原告の男性は広島市の不動産会社からマンションの部屋を借りていました。そして、家賃1ヵ月分を滞納したところ督促に応じなかったなどとして、今年2月、無断でドアに新しい鍵を取り付けられ退去を強いられました。男性はおよそ1ヵ月間、部屋に入ることができず精神的な苦痛を受けたとして、不動産会社らに慰謝料などあわせて150万円の支払いを求めています。一方、訴えられた不動産会社は「滞納は4ヵ月分あり男性に連絡させるため鍵をつけた。訴えられる理由がわからない」と話しています。家賃の滞納をきっかけにした同様の裁判は全国的にも相次いでいて、国も実態調査に乗り出しています。

## ⑧ 「追い出し屋」2度目の全国一斉提訴 【msn産経ニュース 平成21年7月24日】

家賃滞納を理由に退去を迫る「追い出し屋」による被害をめぐる、大阪府内の男性3人が24日、家賃の連帯保証を請け負う保証会社や不動産会社などを相手取り、1人あたり140万～400万円の損害賠償を求める訴えを大阪地裁などに起こした。

名古屋と福岡でも同日、男性1人ずつが提訴した。全国一斉提訴は今年4月に続き2回目。

大阪の原告は41～57歳。訴状などによると、財布の盗難や病気で家賃を滞納したところ、保証会社社員らに別の鍵をかけられ閉め出された。このうち2人は無断で家財道具を破棄されたという。

## 上記①、④、⑤、⑥、⑦、⑧の被告

- 上記、①、④、⑤、⑥、⑦、⑧にある17件の訴訟のうち、被告に関する情報を入手した15件の被告についてみると、家賃債務保証会社7件、管理会社10件、賃貸人9件である。また、ドアロック、家財道具の搬出などを行った者についてみると、家賃債務保証会社7件、管理会社7件、賃貸人1件である。

## 電話相談における相談者の傾向等

全国追い出し屋対策会議(※)が、昨年10月以降に実施している「追い出し屋」被害についての電話相談の内容を発表した資料からは、相談者は、

- 30歳代が最も多く、続いて、20歳代、40歳代が多い。
- 職業は、無職、派遣、アルバイトなどが多い。
- 職を失ったことをきっかけとして、家賃を払えなくなったという例が多い。
- 家賃は、比較的高額な例から低額なものまで様々である。

※ 全国追い出し屋対策会議＝家賃を滞納した借り主が、家賃債務保証会社などから強引に閉め出される「追い出し屋」被害を食い止めようと、弁護士や司法書士らが平成21年2月15日に大阪で結成。

# 8. 滞納・明渡しをめぐる最近の判決例等①

## 家賃滞納の賃貸物件 保証会社の施錠は違法 福岡地裁 【毎日新聞 平成20年12月26日】

賃貸物件の家賃滞納者の玄関ドアを家賃保証会社が強制的に施錠したことについて、福岡地裁は25日、会社側の不法行為を認定する判決を出した。弁護士や司法書士でつくる福岡敷金問題研究会によると、保証会社を巡るトラブル相談がここ最近寄せられるようになったといい、派遣切りなどで所得を失う労働者が出れば、同様の問題が噴出するのではないかと懸念している。

福岡地裁で争われた訴訟は、家賃を約3ヶ月滞納した男性が、家主と保証会社に玄関ドアを施錠され強制的に立ち退かされたのは違法として、家主を相手に損害賠償を求めたもの。判決は施錠に家主の関与は認められないとして男性の請求は退けられ、逆に未払い賃料の一部を支払うよう男性に命じた。

一方で判決は、ドア施錠した保証会社の行為について、「緊急のやむを得ない事情があったとは認めがたく、男性に対する不法行為に該当する」との判断を示した。

研究会では家賃保証トラブルについて、毎週木曜の午後6～7時に無料の電話相談(092・724・3666)を受け付けている。【松本光央】

## 未明の家賃督促 違法 福岡簡裁 保証会社に賠償命令 【朝日新聞 平成21年2月18日】

家賃を滞納したら未明まで支払いの督促を受けたなどとして、福岡市の30代の会社員男性が東京に本社をおく家賃保証会社と同社社員3人に約100万円の損害賠償を求めた訴訟の判決が17日、福岡簡裁であった。野瀬真司裁判官は「生活の平穏を害し、精神的苦痛を与えた」として、同社に5万円の支払いを命じた。

支援団体「全国追い出し屋対策会議」によると、追い出し屋被害をめぐる訴訟で借り主側が勝訴したのは初めて。

判決などによると、男性は07年4月、同社を連帯保証人に福岡市のアパートを家賃5万1千円で借りた。敷金、礼金なしの「ゼロゼロ物件」。

給料が減ったことなどから男性が同年6～8月の家賃を滞納すると、同社の社員3人が午後9時ごろに男性方を訪れ、翌日午前3時まで支払い交渉を続けた。野瀬裁判官は「午前0時を過ぎた交渉については、精神的苦痛を与えたというべきだ」と指摘した。

## ゼロゼロ物件 和解成立 【読売新聞 平成21年4月16日】

敷金・礼金なしでアパートなどが借りられる「ゼロゼロ物件」を巡り、入居者ら9人が、不動産会社「スマイルサービス」(東京)に計3400万円の損害賠償を求めた訴訟は15日、東京地裁(松並重雄裁判長)で和解が成立した。和解内容は公表されていないが、関係者によると、被告から原告側に金銭の支払いがあったという。

原告のうち1人は、今年3月、同社について、不動産侵奪罪などの容疑で東京地検に告訴状を提出した。原告代理人によると、この後、被告側から和解の打診があった。

## 鍵交換は違法 初判断 追い出し屋訴訟65万円賠償命令 大阪簡裁 【朝日新聞 平成21年5月22日】

家賃を滞納した借り主が強引に退去を迫られる「追い出し屋」被害で、大阪市城東区の男性が玄関ドアの鍵を2回交換され、居住権を侵害されたとして、貸主側に慰謝料など140万円の損害賠償を求めた訴訟の判決が22日、大阪簡裁であった。篠田隆夫裁判官は鍵交換を不法行為と認定し、貸主側に約65万円の支払いを命じた。

支援団体「全国追い出し屋対策会議」(代表幹事・増田尚弁護士)によると、追い出し行為の代表例とされる鍵交換について賠償責任を認めた司法判断は初めて。

判決は「法律無視の鍵交換は国民の住居の平穏や居住権を侵害する違法な行為として厳しく非難すべきだ」と批判。「債務不履行(家賃滞納)を無視してまで居住権を認められない」とした貸主側の主張を退けた。

## 8. 滞納・明渡しをめぐる最近の判決例等②

### 督促張り紙「不法」 家賃保証会社が敗訴 大阪簡裁 【朝日新聞 平成21年8月29日】

支払い済みの家賃を未納とされ玄関ドアに退去を迫る文書を貼り付けられて居住権を侵害されたとして、兵庫県宝塚市の借り主が家賃保証会社に慰謝料など計120万円の損害賠償を求めた訴訟の判決が28日、大阪簡裁であった。山本晃興裁判官は張り紙による督促を不法行為と認定、同社に20万円の支払いを命じた。支援団体「全国追い出し屋対策会議」事務局長で、原告代理人の堀泰夫司法書士は「業界追い出し行為の禁止を迫る判決で、抑止効果が期待できる」と評価している。原告は元飲食店アルバイトの女性(28)、被告は「日本セーフティー」(大阪市)。判決によると、女性は05年、賃料10万5千円のマンションに入居、同社を連帯保証人とする保証委託契約を結んだ。体調を崩して入院し、08年8月以降の家賃を滞納。同社が家賃を立て替えたが、女性は同10月中に完納した。だが同社従業員は同11月、女性宅のドアに「あらゆる強制手段を公使してでも、貴殿の債務を全額回収いたします。その折には、貴殿の交渉には一切応じられません」と記した催告書などを張り付けた。判決は催告書について「文言は穏当でなく、社会的相当性を逸脱したものだ」と批判した。同社は「判決文を見ていないのでコメントできない」としている。

### 「鍵交換は違法」確定へ 大阪地裁 【朝日新聞(関西版) 平成21年11月14日】

家賃滞納を理由に鍵交換による「追い出し屋」被害を受けた借り主の元派遣社員の男性(38)が、貸主の不動産賃貸会社(大阪市)に慰謝料などを求めた訴訟の控訴審判決が13日、大阪地裁であった。小川浩裁判長は男性側勝訴とした一審・大阪簡裁判決を支持し、鍵交換について「法律の定める手続きによらず、一方的に賃借人の居住を妨げる違法な行為」と認定。慰謝料など損害賠償の増額を求めた男性側の控訴を棄却した。男性側は上告しない方針で、貸主側は控訴もしておらず、鍵交換を違法とした判決が確定する見通し。

### 追い出し屋家賃取立て、夜9時以降は「違法」 福岡地裁 【朝日新聞 平成21年12月3日】

滞納家賃の支払いを長時間にわたって強要されたとして、福岡市内の30代男性が家賃保証会社(東京)と同社従業員らに慰謝料など計110万円の損害賠償を求めた訴訟の控訴審判決が3日、福岡地裁であった。高野裕裁判長は「心身の安全や生活の平穏を脅かした」とし、午後9時以降の取り立てなどを不法行為と認定。一審の福岡簡裁判決が午前0時以降の取り立てに限って命じた慰謝料5万円を変更し、慰謝料を含む22万円に増額した。

男性側代理人で、「全国追い出し屋対策会議」副代表幹事的美奈川成章弁護士によると、午後9時以降の取り立てに対し、賠償責任を認定した司法判断は初めて。

高野裁判長は、従業員が午後9時から午前1時まで借り主の男性宅の玄関先に居座り、無断で部屋に立ち入った行為を「社会通念上、認められる限度を超えている」と非難。午後9時以降の取り立てを禁じる貸金業法の施行規則と同様の基準を示した。



# 9. 家賃債務保証会社の破綻

## ○家賃債務保証会社が破綻した場合の影響

株式会社リプラスが破綻(平成20年9月24日破産手続開始申立て、同日破産手続開始決定)した際には、次のような問題が発生した。



### 賃貸人

- ・保証がなくなったため、賃借人に別の家賃債務保証会社との契約を求めたり、賃貸借契約の更新時期までは保証がないという例が発生。
- ・破産手続開始決定以前から、賃貸人側への代位弁済手続が遅れており、その間も事前求償権を行使し家賃を回収していたが、それらは賃貸人に渡らなかった。

### 賃借人

- ・保証がなくなったために、新たに家賃債務保証委託契約の締結を求められる例があった。
- ・振込め詐欺事件(リプラスから家賃債務保証事業の譲渡を受けたレントゴー保証株式会社を騙った未払い賃料の振込みを行わせる事案)が発生した。

# 10. 家賃債務保証契約の条項の具体例①

## 1 文書の掲示等による督促に関する条項例

### 第〇条(事前承諾)

- 1 賃借人は、賃料等の滞納が生じた場合、保証会社より電報、電話、訪問、文書の掲示・差し置き、封書による通知等相当の手段により支払の督促を受けることを予め承諾する。

## 2 賃貸物件への立入りに関する条項例

## 3 物件の使用の阻害に関する条項例

## 4 家賃債務保証会社に原契約(賃貸借契約)を解除する(解約を申し入れる)権限を与える条項例

## 5 物件の明け渡し、物件内の動産の搬出・処分等に関する条項例

## 6 動産の保管に関して損害賠償の責任を負わないとする条項例

### 第〇条(特則)

- 1 保証会社は、次の各号に定める事由の何れかが発生した場合、乙の安否及び本物件の利用状況を確認する為に本物件の合鍵を賃借人から借り受ける、もしくは強制開錠の上、本物件に立ち入ることができる。
  - i 賃借人が賃貸借契約に基づく賃料等の支払を期日どおりに行わなかった場合。
  - ii 保証人が賃借人から届出を受けた連絡先に電話をかけても、賃借人本人との電話による会話又は面談ができない時。

- 2 賃借人は保証会社及び連帯保証人に対し、次の各号に定める事由の何れかが発生した場合に賃借人に代わって防犯及び本物件の保全の為に本物件の開錠を阻害するとともに、原契約を解除する権限をここに授与する。

- i 前項 i 及び ii に該当する時
- ii 電気・ガス・水道の利用状況、郵便物の状況などから、当該物件において通常の生活を営んでいないと認められる時。
- iii 賃貸人及び保証会社が予告書の本物件への差し置き、投函その他の方法により、開錠を阻害すること又は賃貸借契約を解除することを予告してから7日以上経過した時。

- 3 賃貸借契約が解除、解約、期間満了その他事由の如何をとわず終了した場合、保証会社は賃借人の退去手続に立会うことができる。賃借人は保証会社及び連帯保証人に対し、賃貸借契約終了日から7日以上が経過しても明渡し完了しない場合には、

賃借人に代わって下記の事項を行い本物件の明渡しを行う権限を授与する。また、賃借人は、この場合、本物件に残置された動産の所有権を放棄し、保証会社又は連帯保証人がかかる動産を搬出、運搬、保管、処分することに何ら異議を申し出ないものとする。

- i 本物件の入退室。
- ii 本物件内の家財道具等動産類の搬出運搬。
- iii 搬出した動産類の保管及び賃借人への引渡。
- iv その他本物件明渡しに必要な一切の事項。

# 10. 家賃債務保証契約の条項の具体例②

## 第〇条(搬出動産類の保管)

- 1 第〇条第3項 iii の規定により保証会社が保管する動産類の保管期間は最長1ヶ月とする。この期間内に賃借人からの連絡が無く、賃借人が保証会社の保管にかかる動産類を引き取らない場合、以後保証会社がいかなる処分をしても賃借人は異議を述べない。
- 2 保証会社が保管する動産類の一部又は全部に紛失・毀損等の損害が生じた場合といえども、保証会社は一切の責任を負わない。

## 7 損害賠償額に関する条項例

### 第〇条(求償権の範囲)

保証会社が保証債務を履行した際は、賃借人は保証会社に対し、その弁済額およびこれに付随する弁済日から年率29.2%の割合による遅延損害金並びに弁済のために要した一切の費用と予約金(違約金)を償還するものとする。尚、この場合の遅延損害金の計算方法は、年365日の日割計算とする。

### 第〇条(保証債務の履行)

- 2 保証会社が保証債務を履行した時は、賃借人は保証会社に対し、以下各号に定める金額を速やかに償還しなければならない。
  - i ~ iii (略)
  - iv 保証会社の賃貸人に対する保証履行額に対する利息制限法に定められた上限の遅延損害金。

## 8 事前求償に関する条項例

### 第〇条(事前求償)

- 1 次の各号のいずれかに該当する事由が生じたとき、保証会社は、保証債務の履行前であっても、賃借人に対し事前の求償権を行使することができる。
  - i 賃借人が原契約又は本契約の各条項の一つでも違反したとき
  - ii 賃借人が仮処分、仮差押、強制執行又は担保権の実行としての競売の申立を受けたとき
  - iii 賃借人について破産手続開始、特別精算手続開始、民事再生手続開始又は会社更正手続開始の申立があったとき
  - iv 保証会社の責に帰すことのできない事由により保証会社に賃借人の所在が不明になったとき
  - v 前各号のほか求償権の保全を必要とする相当の事由が生じたとき

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貸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。



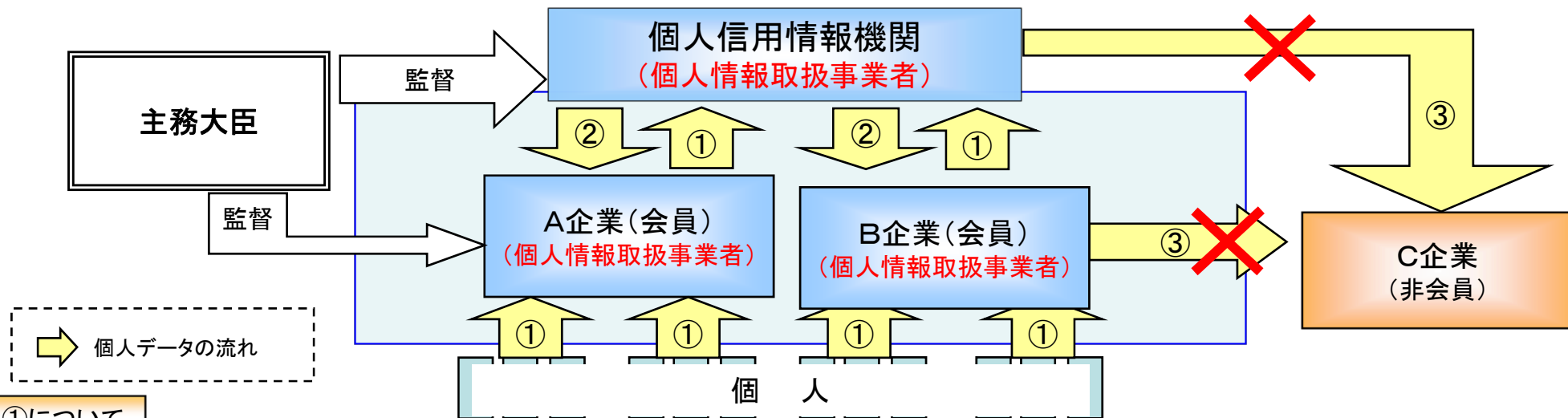
# 11. 家賃債務保証業務の実施に係る自主ルールの作成の経緯③

- 家賃債務保証業務等に関して、昨年末より実態調査を行い、その結果を踏まえて、本年2月16日に、「賃貸保証制度協議会」を設けている(財)日本賃貸住宅管理協会に対して、業務の適正な実施の確保を要請。
- 平成21年8月20日に同団体が、「業務適正化に関する自主ルール」を改定(平成21年10月1日施行)。

## 業務適正化に関する自主ルールの概要

- 契約申込者に対する保証内容に係る説明資料の事前交付。
- 契約申込者の審査に関して、
  - ① 差別的取扱いなど、審査の適正を損なうような審査の禁止
  - ② 個人情報保護法等の各種法令を遵守し、信用情報の管理について日常的な社員教育等の実施
- 求償権の行使にあたり、下記の行為又は契約条項への記載の禁止。
  - ① 貼り紙等を行い、第三者に対する滞納事実の明示や、不適切な時間帯の電話や居宅への訪問などの契約者等の平穏な生活を侵害する行為
  - ② 消費者契約法第9条第2項に定める上限金利14.6%を超える遅延損害金・損害賠償・違約金等の請求
  - ③ 正当な理由なく、物件への立ち入り、物件の入居を完全に排除する物理的な措置、動産の処分などの契約者等に対し損害を及ぼすおそれのある行為

# 1 2. 個人情報保護法における信用情報機関の取扱いについて



## ①について

個人情報取扱事業者が第三者に個人データを提供する場合、原則として本人の同意が必要とされている（§23 I）。

具体的には、A企業（会員）が第三者である個人信用情報機関に情報提供すること及び個人信用情報機関を通じて当該機関の会員企業（B企業）にも個人情報が提供されることとなることについて、あらかじめ本人に同意を得なければならない（金融分野における個人情報保護に関するガイドライン）。

## ②について

個人データを入手した個人信用情報機関は個人情報取扱事業者に該当し、会員企業（A企業及びB企業）に対して個人データを提供することは、個人データの第三者提供に当たるが、必要とされる§23 Iの本人の同意は、①の段階で得ることとされている。

## ③について

第三者であるC企業（非会員）に対する個人データの提供は、あらかじめ本人の同意を得ていない限り行うことができない。

## 個人情報取扱事業者に関する規定

### 事業者の義務

- ・利用目的の特定（§15）
- ・適正な取得（§17）
- ・データ内容の正確性の確保（§19）
- ・従業者・委託先の監督（§21・22）
- ・利用目的による制限（§16）
- ・利用目的の通知等（§18）
- ・安全管理措置（§20）
- ・第三者提供の制限（§23）等

### 本人の関与

- ・利用目的の通知（§24）
- ・訂正等（§26）
- ・開示（§25）
- ・利用停止等（§27）等

### 主務大臣による監督権限

- ・報告の徴収（§32）
- ・助言（§33）
- 報告徴収違反は30万円以下の罰金（§57）
- ・勧告及び命令（§34）
- 命令違反は6月以下の懲役又は30万円以下の罰金（§56）

## 過剰貸付の抑制

### ○ 指定信用情報機関制度の創設

- ・ 信用情報の適切な管理や全件登録などの条件を満たす信用情報機関を指定する制度を導入し、貸金業者が借り手の総借入残高を把握できる仕組みを整備する

※ 信用情報機関が複数の場合、相互に残高情報等の交流を義務づける

### ○ 総量規制の導入

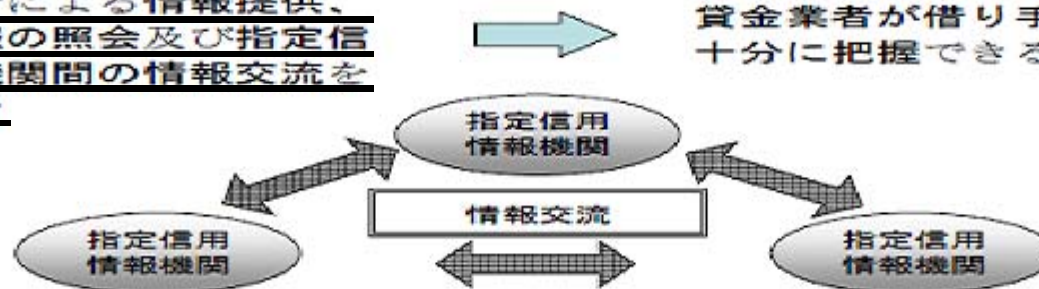
- ・ 貸金業者に借り手の返済能力の調査を義務づける(個人が借り手の場合には、指定信用情報機関の信用情報の使用を義務づけ)
  - ① 自社からの借入残高が50万円超となる貸付け、又は、
  - ② 総借入残高が100万円超となる貸付けの場合には、年収等の資料の取得を義務づける
- ・ 調査の結果、総借入残高が年収の3分の1を超える貸付けなど、返済能力を超えた貸付けを禁止する

### ○ 指定信用情報機関を通じた総借入残高の把握

- 信用情報機関のうち、
  - ・ 個人の信用情報を適切に管理している
  - ・ 借り手毎の信用情報の名寄せを行っている
  - ・ 加入貸金業者からの信用情報の提供が速やかに行われるなどの体制が整備されている機関を、指定信用情報機関に指定

貸金業者による情報提供、  
信用情報の照会及び指定信用  
情報機関間の情報交流を  
義務付け

貸金業者が借り手の返済能力を  
十分に把握できるようになる

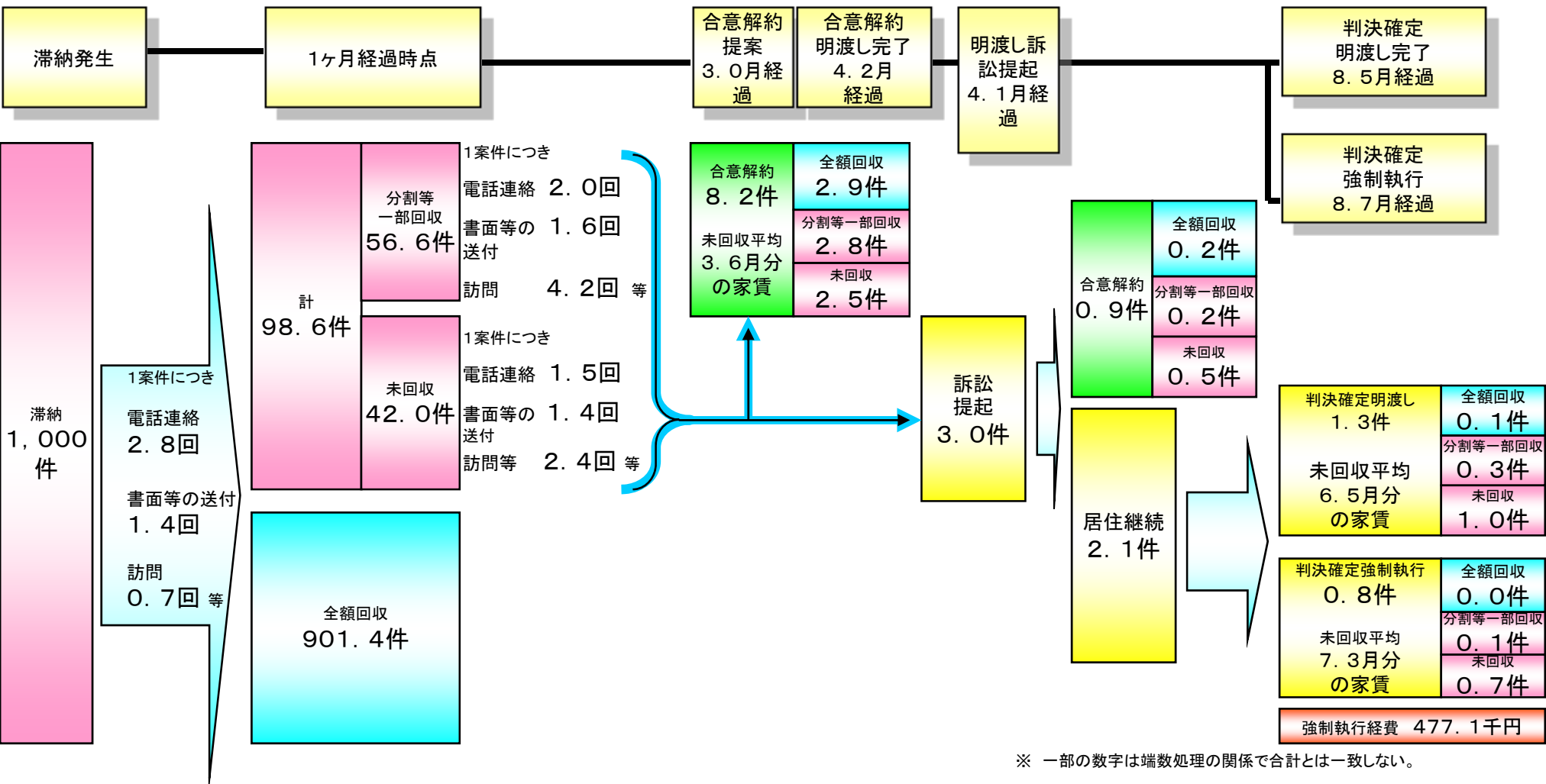




# 14. 家賃滞納発生に係る調査結果

○ 家賃滞納が発生した場合の対応状況について、賃貸住宅管理会社に対して実施したアンケート結果の概要は以下のとおりである。

- 調査期間: 平成21年3月～平成21年4月
- 調査対象: (財)日本賃貸住宅管理協会会員企業のうち、1,000戸以上の管理を行う企業
- 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474社 回収件数231社 有効回答75社 (有効回答率15.8%)



## 15. 滞納発生時の賃貸人からの契約解除についての判例

○判例は、義務違反があってもそれが当事者相互の信頼関係を破壊するほどのものでない場合には解除は認められないとして、解除の要件を厳格化しつつ、他方で、当事者の一方が相互の信頼関係を裏切って賃貸借の継続を著しく困難ならしめるような不信行為があった場合には催告なしに契約を解除できるとして、解除の要件を緩和している。

※最判昭39年7月28日「延滞賃料が少額であり、借家人にも修繕費償還請求権があるなどの事実の下では、借家人に賃貸借の基調である相互の信頼関係を破壊する程度の不誠意は認められず、賃料不払いを理由とする解除権の行使は信義則に反し許されない」

○信頼関係が破壊されたか否かは、裁判例においては、賃料不払いの程度、賃料不払いに至る事情、過去の賃料支払い状況、解除の意思表示後の賃借人の対応等を総合的に考慮して判断がなされている。

○このうち賃料不払いの程度については、「月払の賃料につき、かつては、1月分の家賃の不払を理由にした解除を認めたこともある。戦後公表されたものでは、もっとも短い例が2月分の不払である。解除を無効としたものには、1月分の不払、2月分の不払、4カ月の不払、6カ月の不払、7カ月の不払、9カ月の不払の場合がある。他方、解除を認めたものは、不払が4カ月、1年、3年余に及んでいる例がある」ところ。

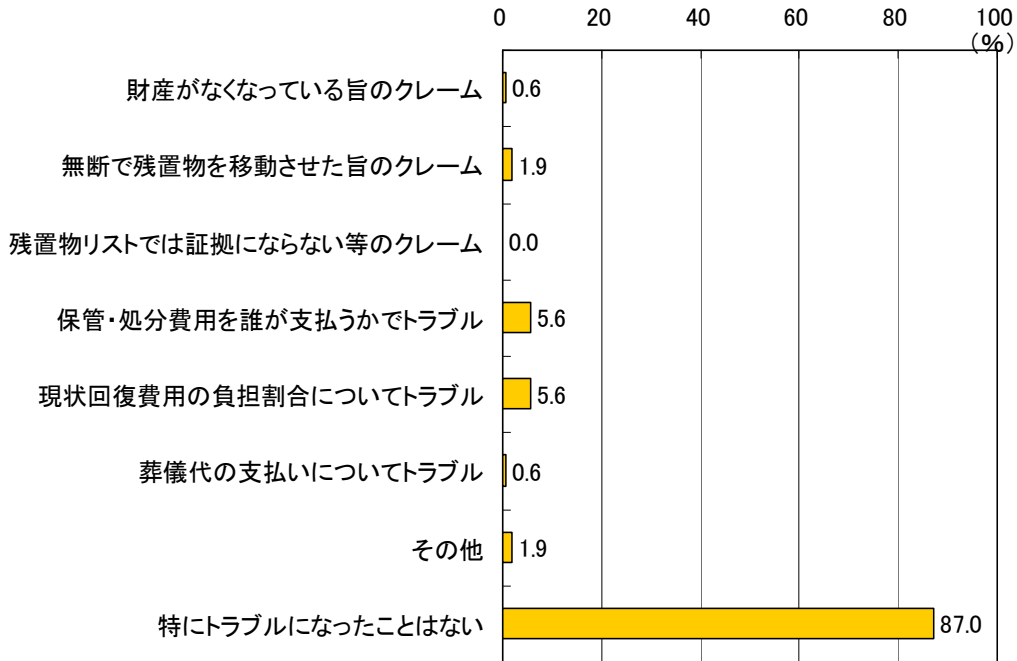
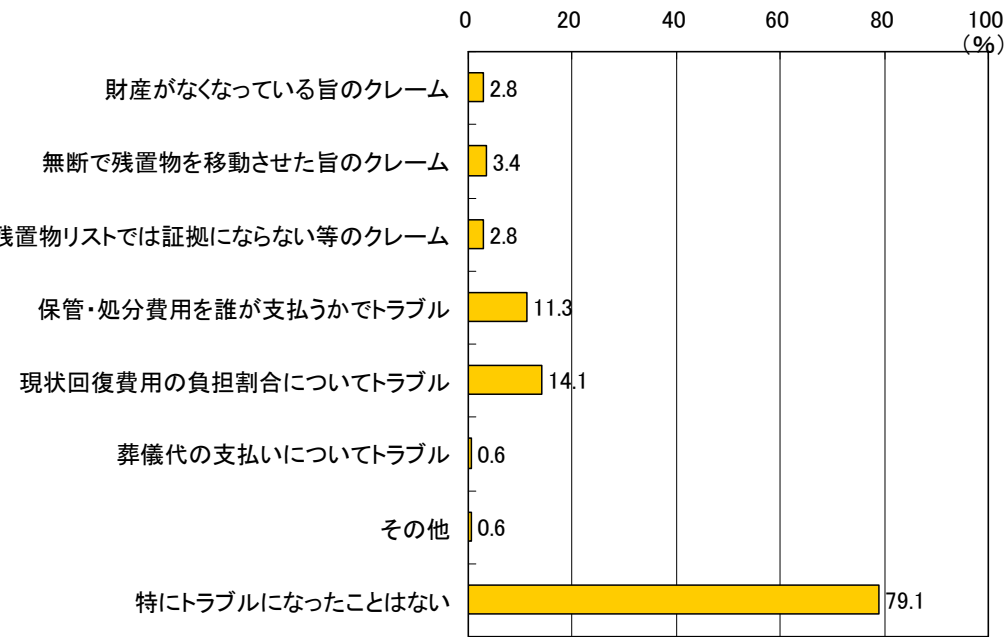
(星野英一「借地・借家法」120-

121頁)

## 入居者の死亡・行方不明時の残置物の処理について法定相続人との間で生じたトラブル

### 不動産業者

### 家主



資料：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 回答件数204件 回収率 21.8%

資料：民間賃貸住宅に係る実態調査(家主)  
 [平成19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  
 ((財)日本賃貸住宅管理協会の会員等)  
 ○ 配布件数：500件 回収件数183件 回収率 36.8%

# 17. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律 (住宅セーフティネット法)の概要

平成19年7月6日公布・施行

## 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本方針(国土交通大臣策定、平成19年9月4日)【第4条】

### 【公的賃貸住宅】の供給の促進

#### 国及び地方公共団体

- 住宅確保要配慮者の事情を勘案し、既存ストックの有効活用を図りつつ、適切な公的賃貸住宅の供給の促進【第5条】

#### 公的賃貸住宅の管理者

- 入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮【第5条】

#### 国及び地方公共団体

賃貸住宅に関する適切な情報の効果的かつ効率的な提供、相談の実施【第7条】

#### 国及び地方公共団体

住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携【第8条】

### 【民間賃貸住宅】への円滑な入居の促進

#### 国及び地方公共団体

- 住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援【第6条】

#### 民間賃貸住宅を賃貸する事業者

- 国及び地方公共団体が講ずる施策に協力【第6条】

### <地域住宅計画>

- 地方公共団体は、地域住宅計画に公的賃貸住宅の整備及び管理に関する事項等を記載【第9条】

### <居住支援協議会>

- 地方公共団体、宅建業者、賃貸住宅管理業者、居住支援団体等は、居住支援協議会を組織できる【第10条】

### 公営住宅

- ・ 住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する低額所得者に的確に供給
- ・ 優先入居等の措置

### 地域優良賃貸住宅等 (高優賃・特優賃の再編)

- ・ 民間主体等による良質な賃貸住宅の供給の促進(整備費・家賃減額助成)
- ・ 優先入居等の措置

### 入居の円滑化のための枠組み整備

- ・ 情報提供等を通じた賃貸住宅への円滑な入居支援(あんしん賃貸支援事業等)

## 地域に即した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

— 高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給を総合的に推進 —

※住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を要する者

公的賃貸住宅：公営住宅、地域優良賃貸住宅(特優賃、高優賃)、機構賃貸住宅、公社賃貸住宅等

民間賃貸住宅：公的賃貸住宅以外の賃貸住宅

## 1. 目的

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図る。

## 2. 概要

### (1) 構成

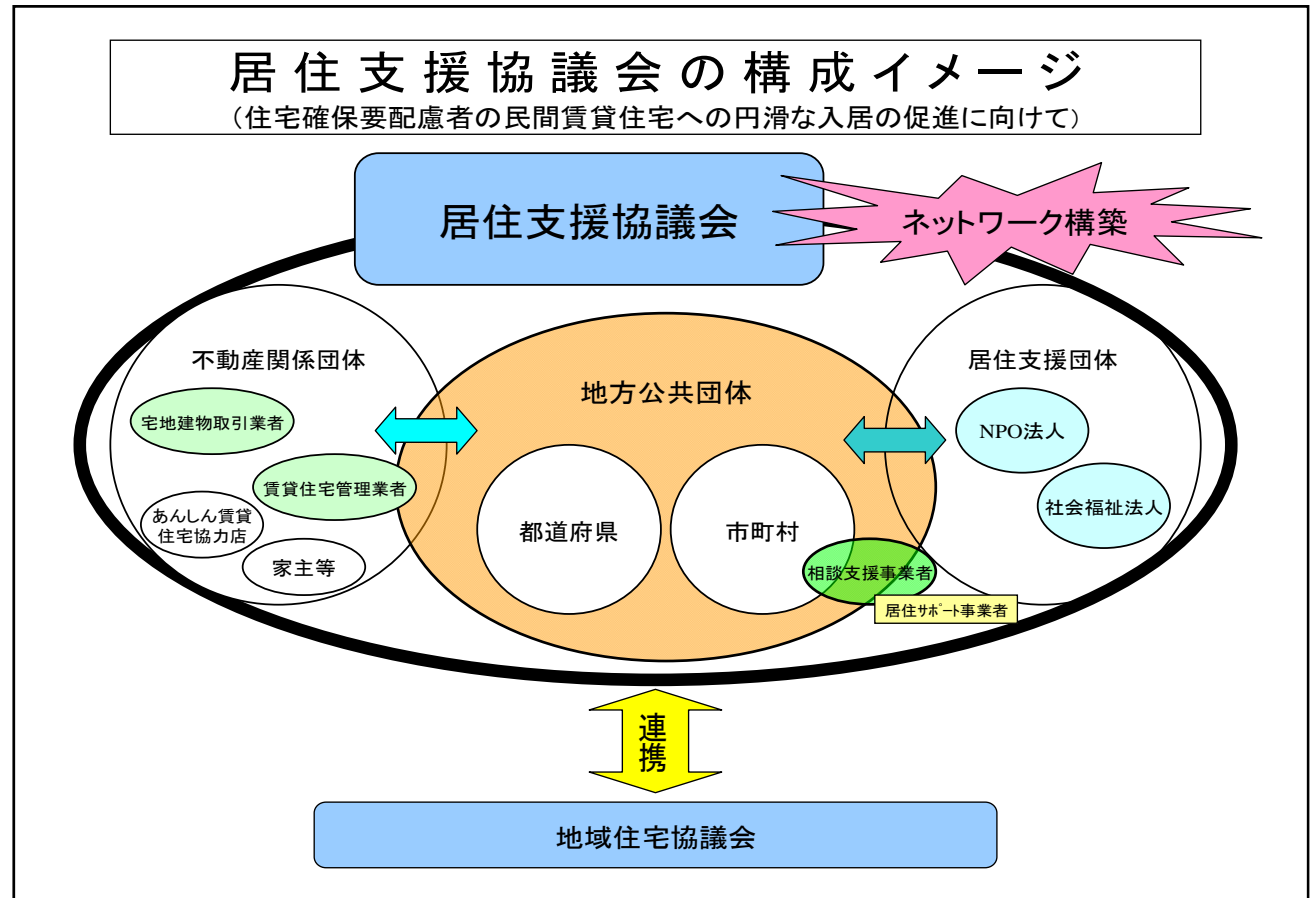
地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援、福祉サービス等担当部局、宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業を営む者に係る団体、居住に係る支援を行う営利を目的としない法人等により構成

### (2) 役割

住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し必要な支援を行うため、居住支援に関する情報を関係者間で共有するとともに、必要な支援措置を協議、実施する

### (3) 経緯

平成19年7月に施行された住宅セーフティネット第10条に規定





# 19. 定期借家の活用状況等

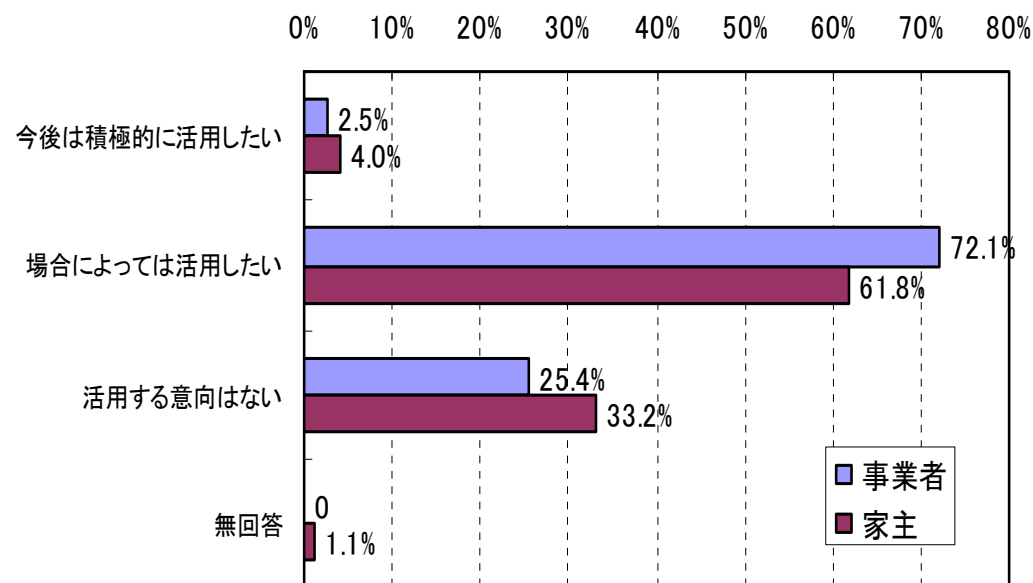
定期借家制度では、契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了するため、契約期間・収益見通しが明確になり、経済合理性に則った賃貸住宅経営が可能となり、また、定期借家制度が普及することにより、持家の賃貸化も含めてファミリー向けなどの多様な賃貸住宅の供給が促進され、ライフステージ・ライフスタイルに応じた多様な選択肢が提供されるなどの効果が期待される。

【定期借家制度の普及状況(新規契約に占める割合)】

【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。

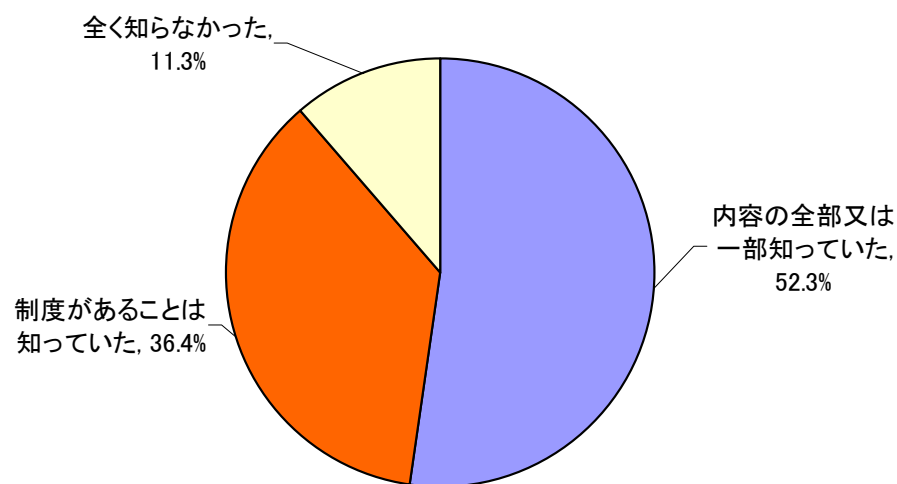
全体	5.0%	(平成15年	4.7%)
戸建	12.4%	(平成15年	11.2%)
共同建	4.5%	(平成15年	4.0%)



資料: 定期借家制度実態調査(平成19年)[国土交通省]

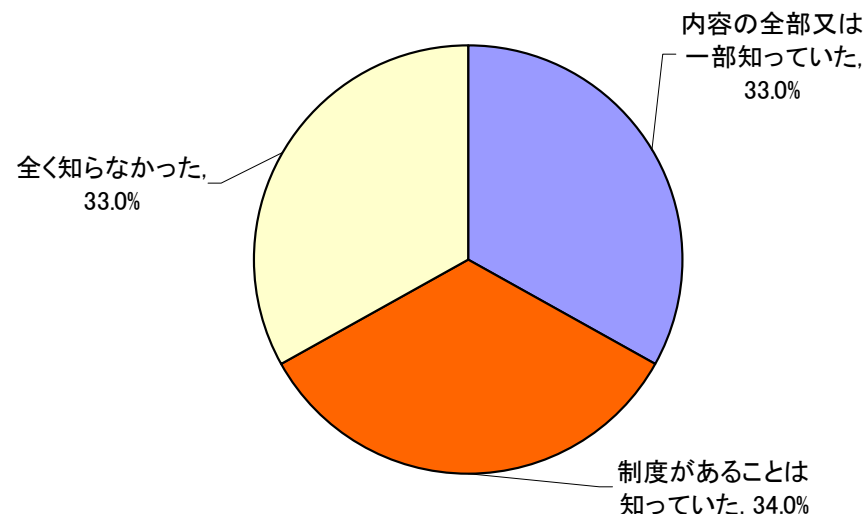
## 20. 定期借家制度の認知状況①

【家主】



家主における定期借家制度の認知状況は、「内容の全部又は一部知っていた」のは52.3%。一方、「全く知らなかった」のは11.3%となっている。

【入居者】

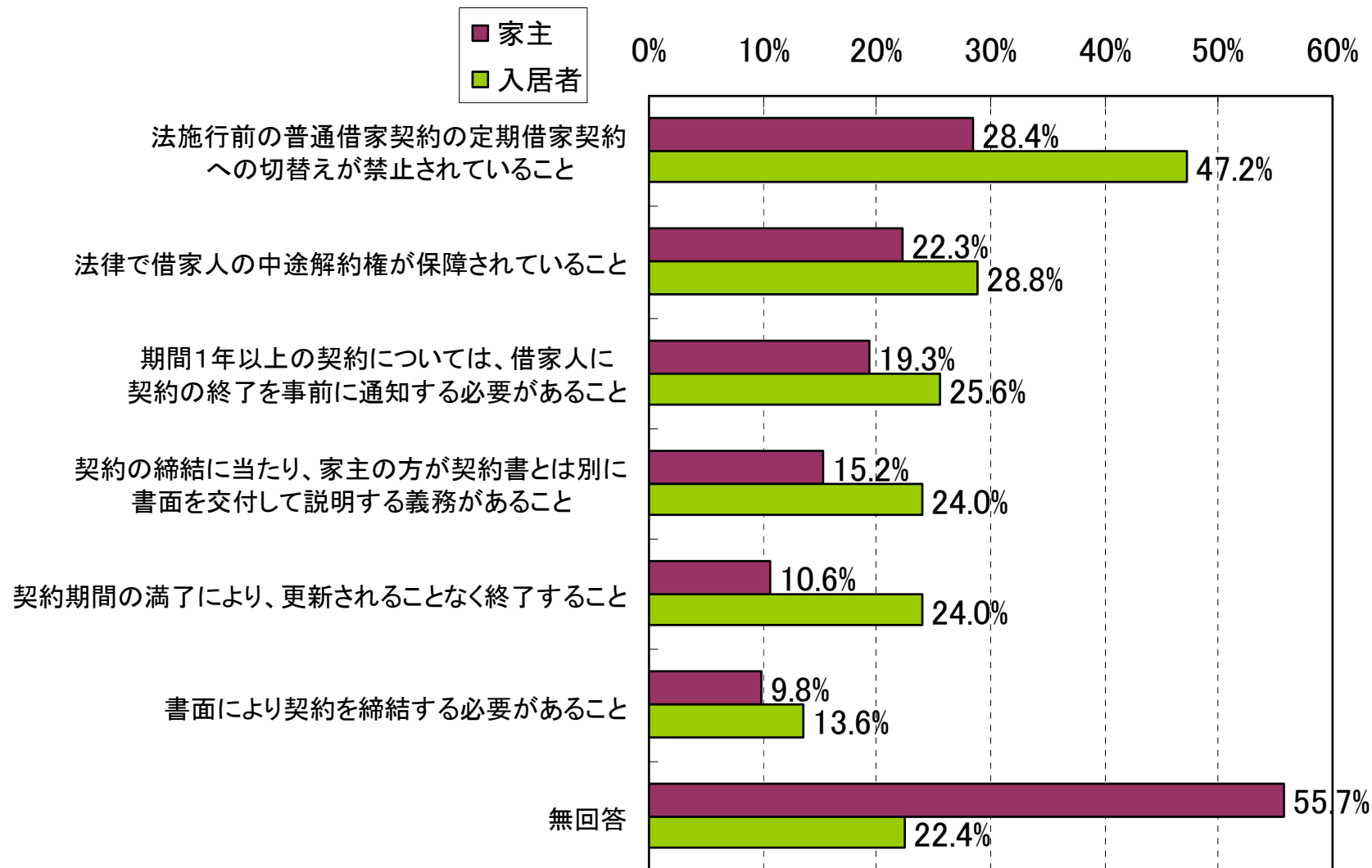


入居者における定期借家制度の認知状況は、「内容の全部又は一部知っていた」のは33.0%。一方、「全く知らなかった」のも33.0%となっている。



# 20. 定期借家制度の認知状況②

## 定期借家制度の中で知らなかった内容



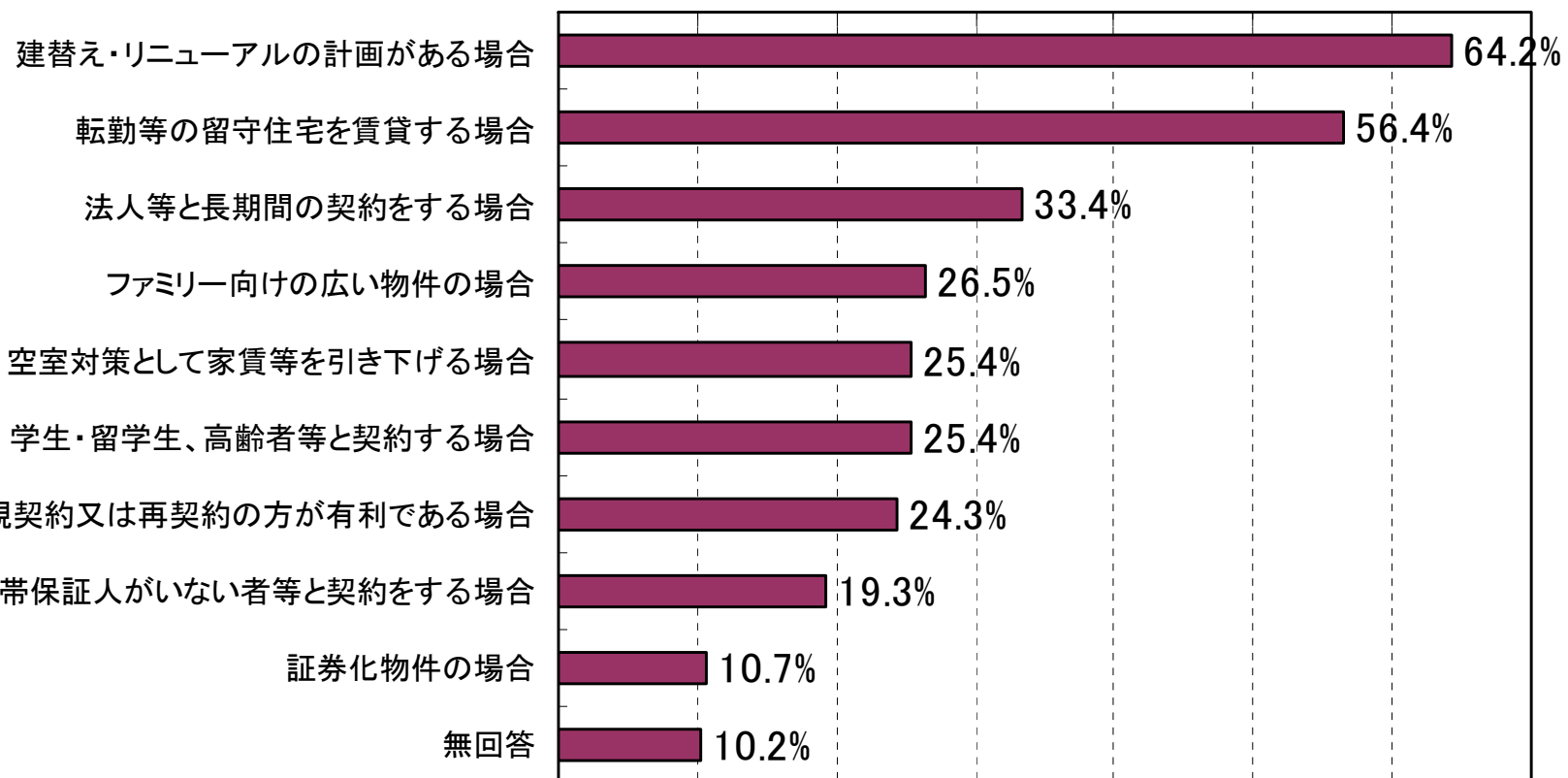
資料: 定期借家制度実態調査[平成19年 国土交通省]

# 20. 定期借家制度の認知状況③

## 定期借家制度を活用している(したい)事例

【家主】

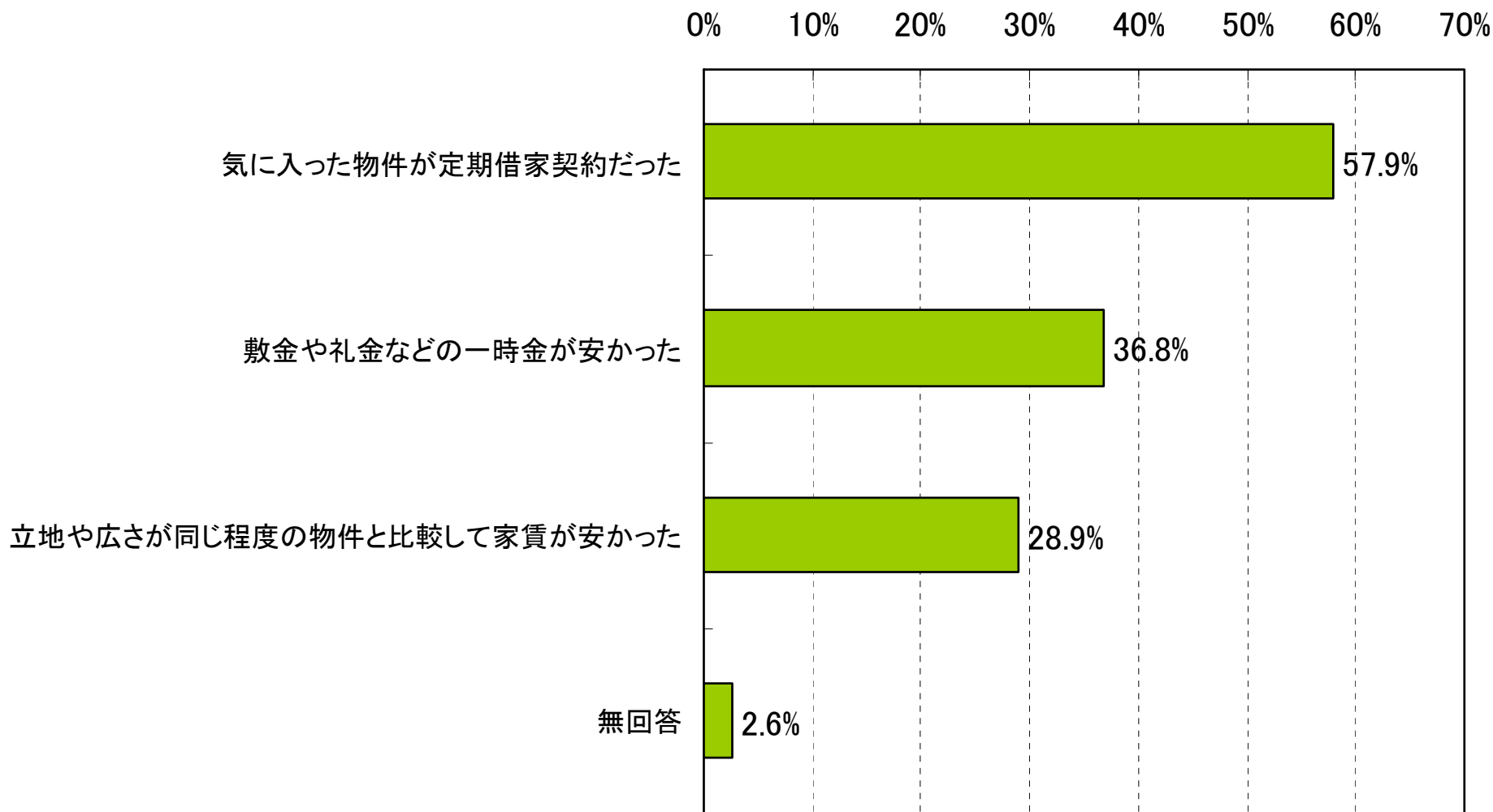
0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70%



## 20. 定期借家制度の認知状況④

定期借家契約にした理由(定期借家契約を結んでいる者)

【入居者】

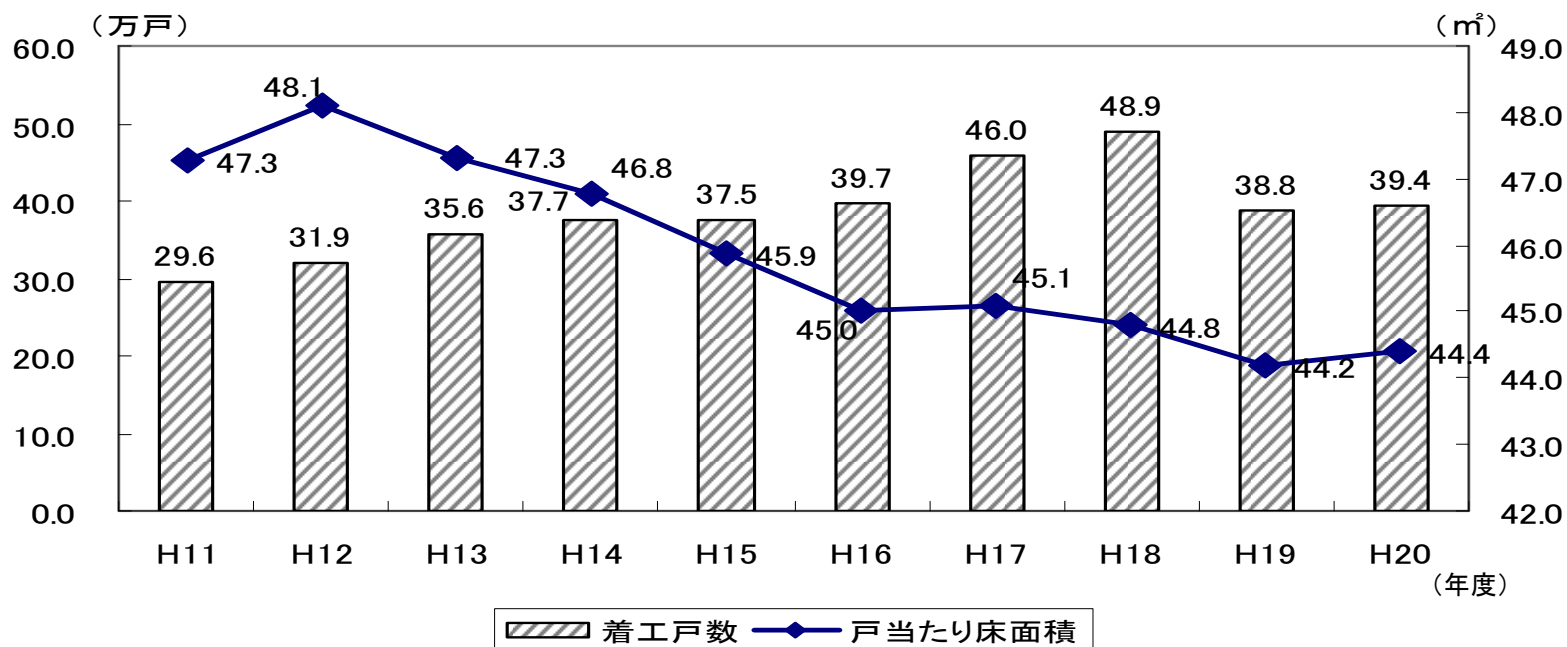


## V. 民間賃貸住宅ストックの質について

# 1. 民間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昨年度減少に転じたが、平成20年度は増加した。
- 平均床面積は近年減少傾向である。

## 新設の民間資金による貸家の着工戸数及び床面積

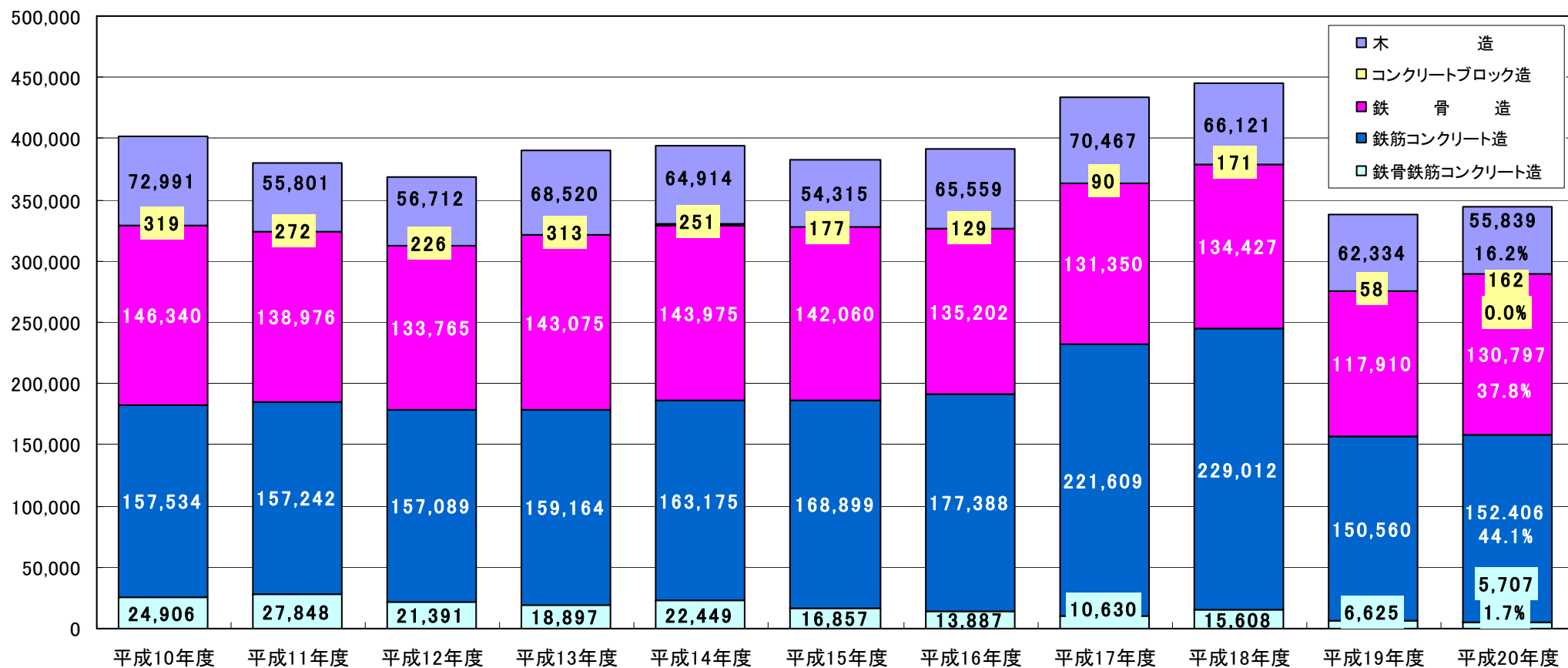


資料:国土交通省「建築統計年報」

## 2. 共同建て賃貸住宅の構造別着工戸数

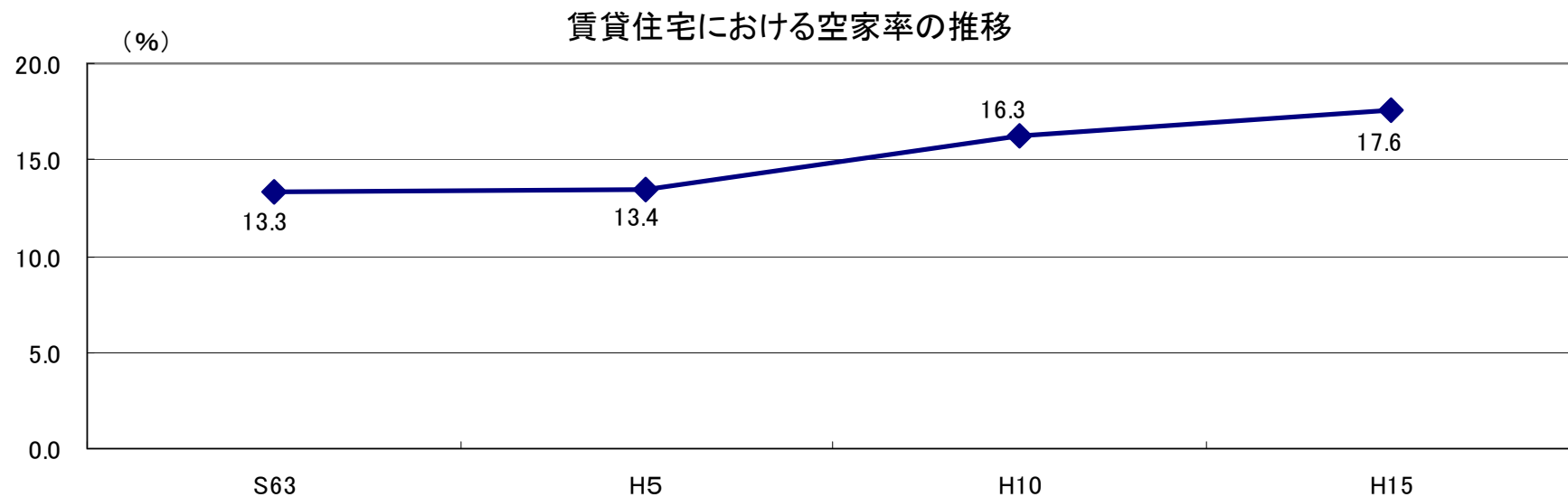
- 共同建て賃貸住宅の着工戸数は、木造が約5～6万戸、鉄骨造が約13万～14万戸、鉄筋コンクリートが約15万～22万戸で推移している。
- 平成20年度の構造別割合は、木造が16.2%、鉄骨造が37.8%、鉄筋コンクリートが44.1%を占めている。

(単位:戸)



### 3. 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。

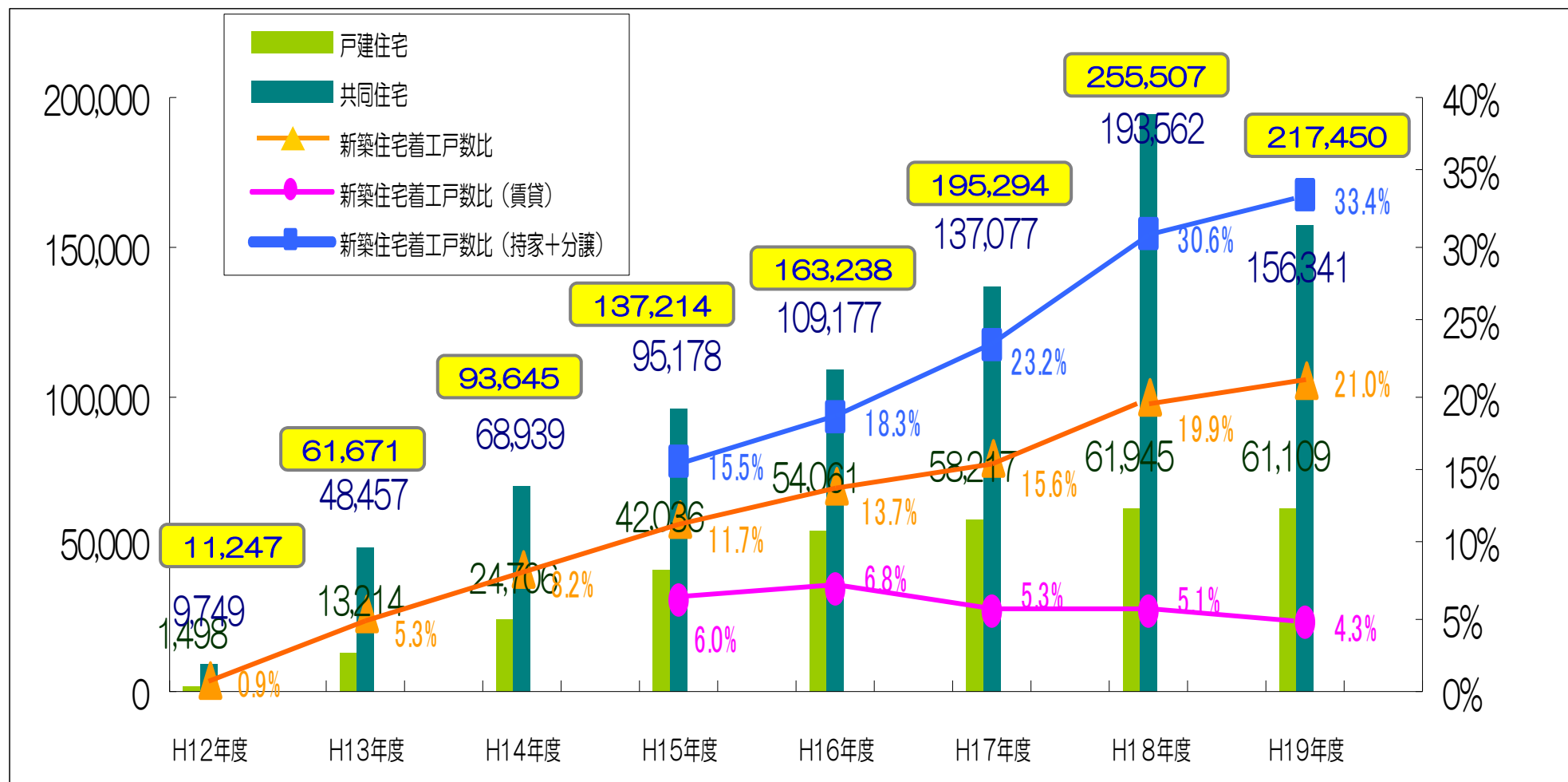


資料：総務省「住宅・土地統計調査（平成15年）」



# 4. 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



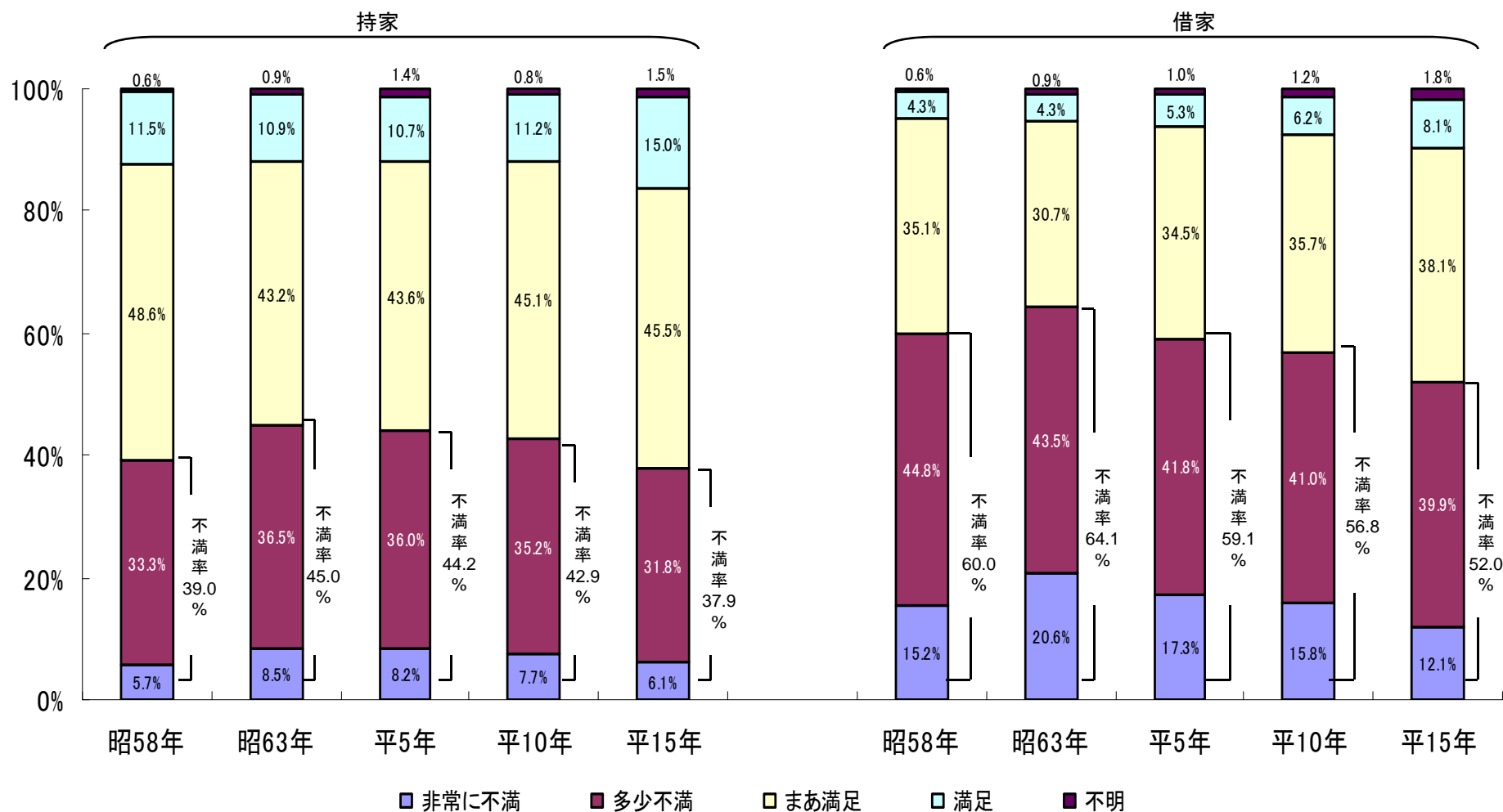
- 新設住宅着工戸数 (H19年度 約103万戸) に占める割合：**21.0%**  
 うち持家+分譲 (H19年度 約 59万戸) に占める割合：**33.4%**  
 うち賃貸 (H19年度 約 43万戸) に占める割合：**4.3%**
- 累計交付戸数 (平成20年3月末まで)：**1,135,266戸**

(注)持家、分譲、賃貸別の集計はH15より

# 5. 持家・借家別の住宅に対する不満率①

## 【持家・借家別の住宅に対する不満率】

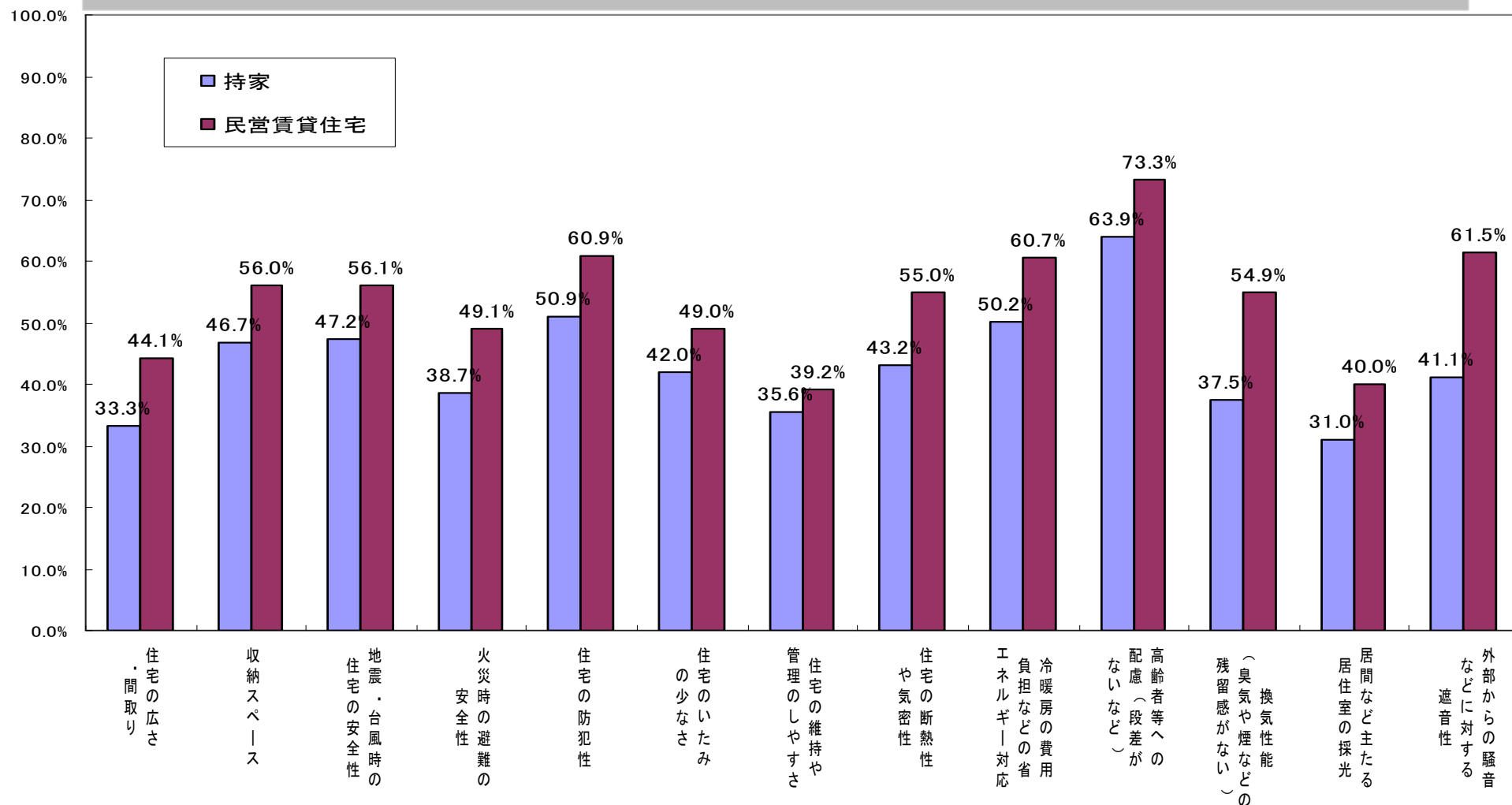
持家・借家別に住宅に対する不満をみると、借家は持家に比べて不満率が高くなっている。



# 5. 持家・借家別の住宅に対する不満率②

## 【 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。



# 6. 住宅のバリアフリー化の状況

○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%

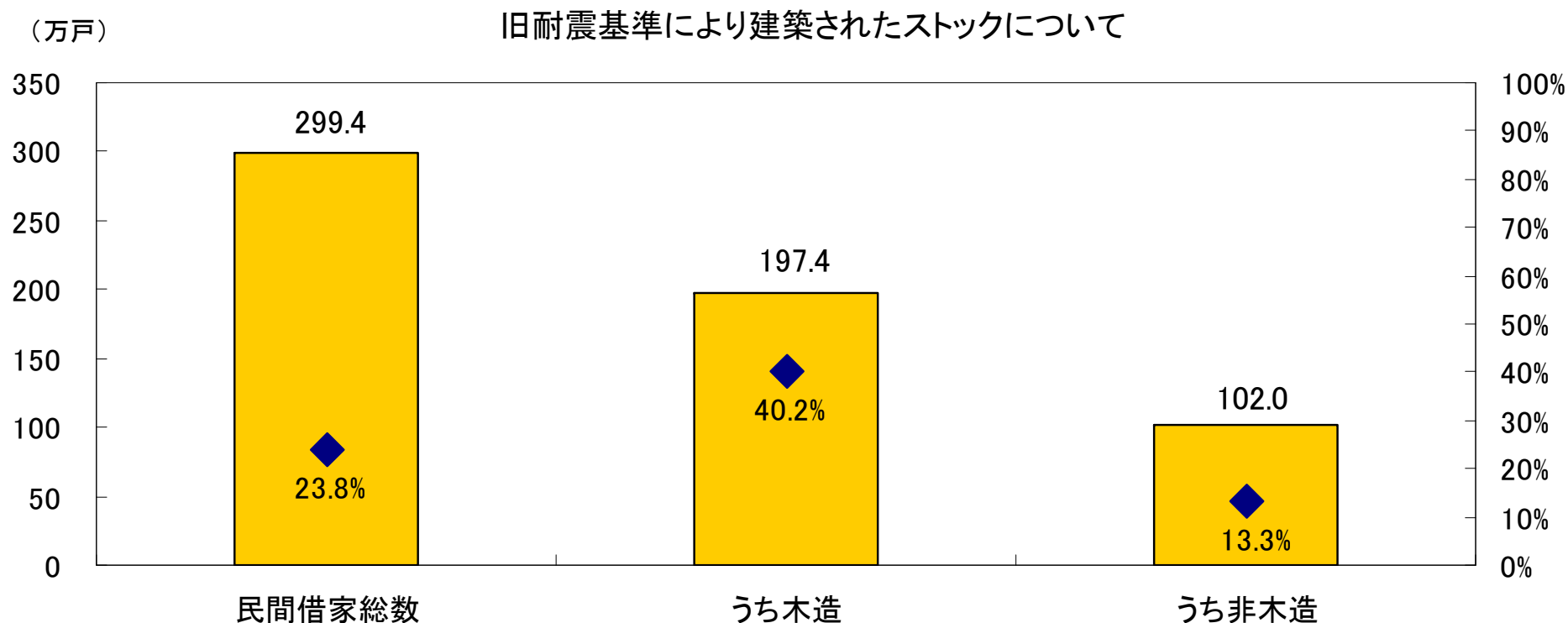
【住宅のバリアフリー化の状況】

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」

# 7. 旧耐震基準によるストック割合

民営借家においては、旧耐震基準により建築された木造のストックが40.2%を占めるなど、耐震性が不十分なストックが依然として多く存在。



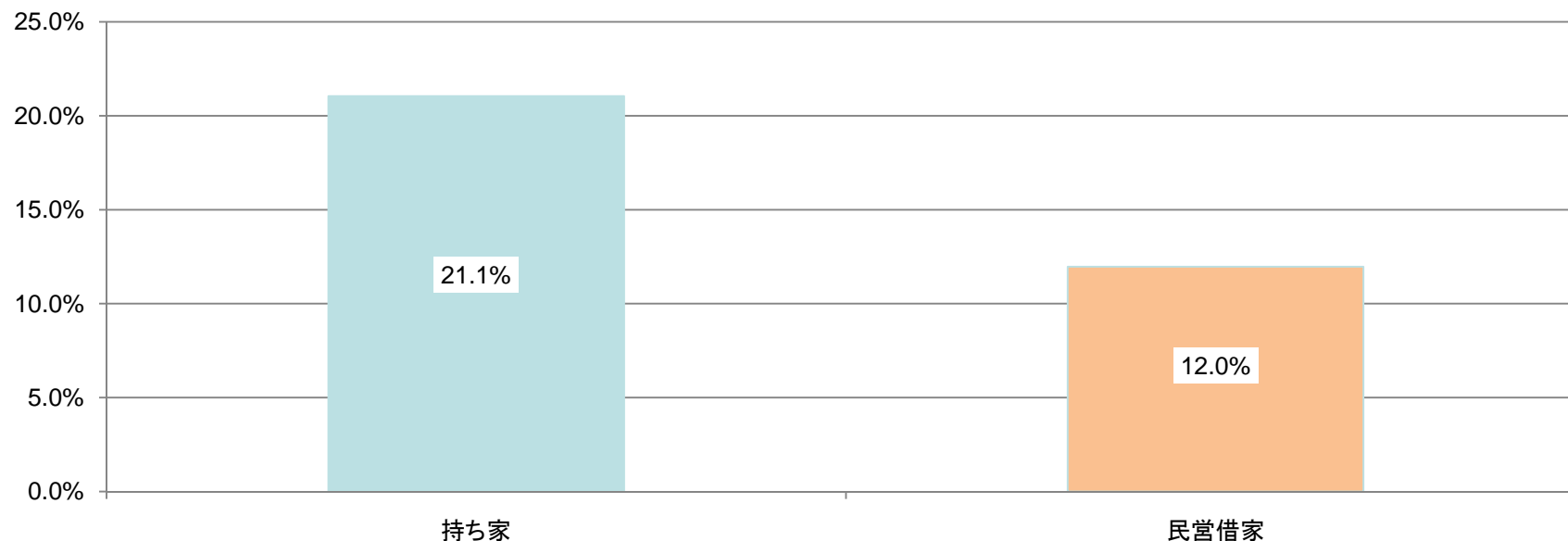
■ ストック数(左目盛り)

◆ 総数に占める旧耐震基準によるストックの割合(右目盛り)

## 【二重サッシ又は複層ガラス窓のあるストックの割合】

民営借家において、二重サッシ、複層ガラスを備えたストックは12.0%であり、持ち家と比較すると省エネ性能が劣るストックの割合が高い。

二重サッシ又は複層ガラスの窓があるストックの割合



資料:総務省「平成20年住宅・土地統計調査」速報

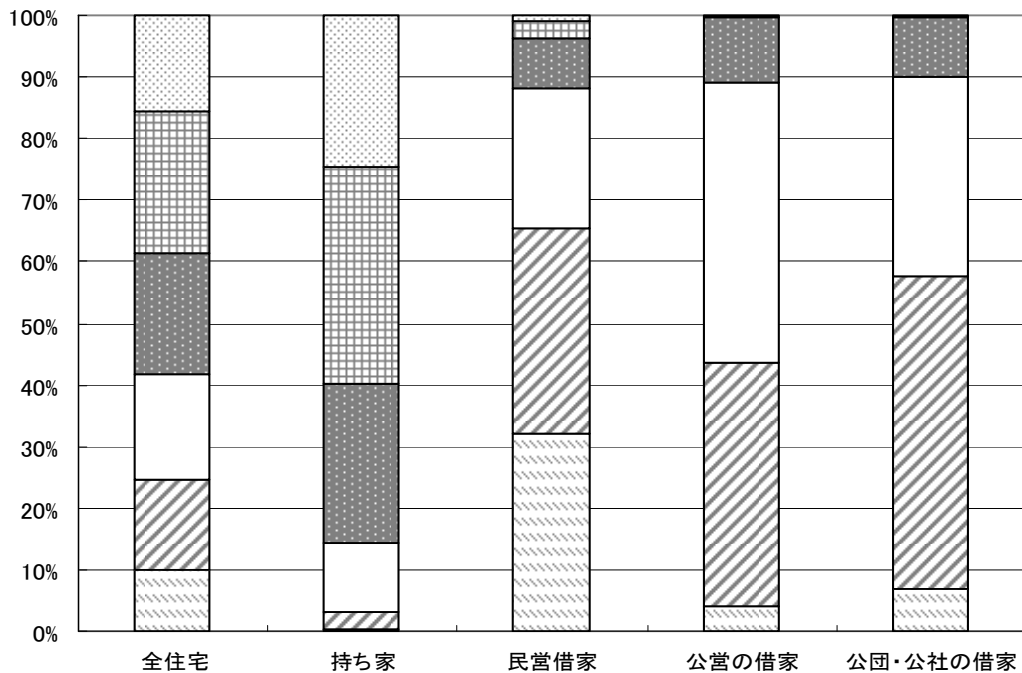
○世帯数に比較し、ストック数は充足。

- ・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)

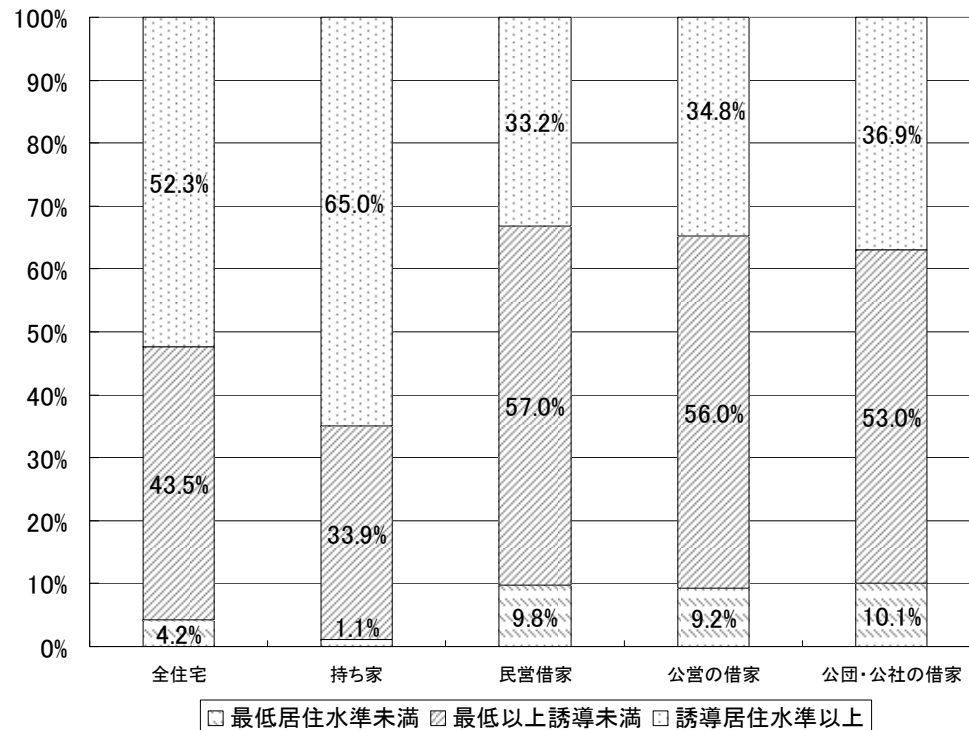
○ストックの規模で見ると、居住水準は低いレベルにとどまっている状況。

- ・床面積: 29㎡以下の住宅が32. 0%(持家0. 4%) (平成15年)
- ・最低居住水準未済世帯の割合 : 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



□ ~29㎡ □ 30~49㎡ □ 50~69㎡ □ 70~99㎡ □ 100~149㎡ □ 150㎡~

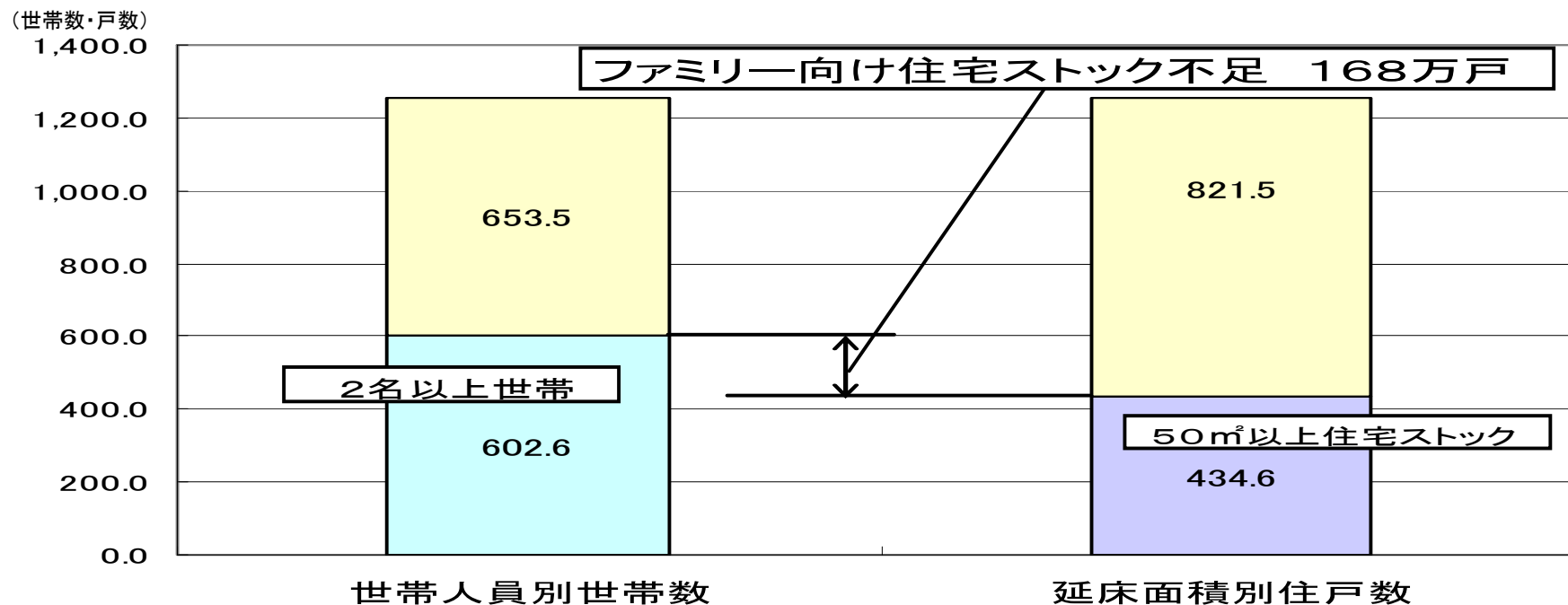
□ 最低居住水準未済 □ 最低以上誘導未済 □ 誘導居住水準以上



○長期にわたって使用できる良質な賃貸住宅、特にファミリー向け賃貸住宅が不足。

ファミリー向け賃貸住宅ストックの不足：168万戸（平成15年）

民営借家に居住する世帯人員別世帯数と 延床面積別戸数との比較



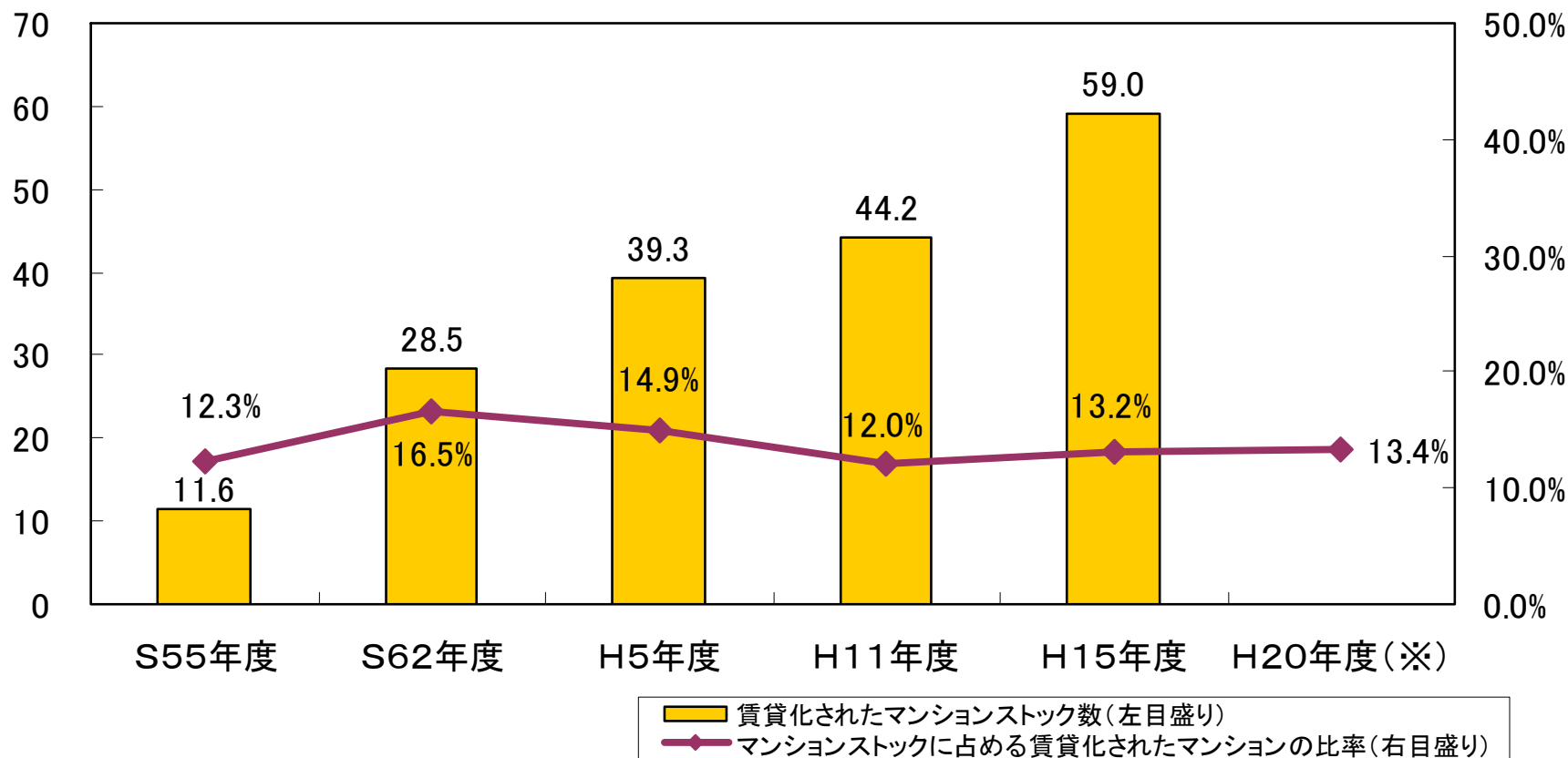
※都市型誘導居住水準 2人世帯 55㎡

資料：総務省「平成15住宅・土地統計調査」

# 11. マンションストックの賃貸化

民営賃貸住宅と比較して一般的に居住水準が高いマンションストックの賃貸化は、民間賃貸住宅の居住水準の向上に寄与するものと期待。

(万戸)



注1) 戸建て住宅の賃貸化は含まれていない

注2) 賃貸化されたマンションストック数の推移は、国土交通省「建築着工統計」等を基に推計

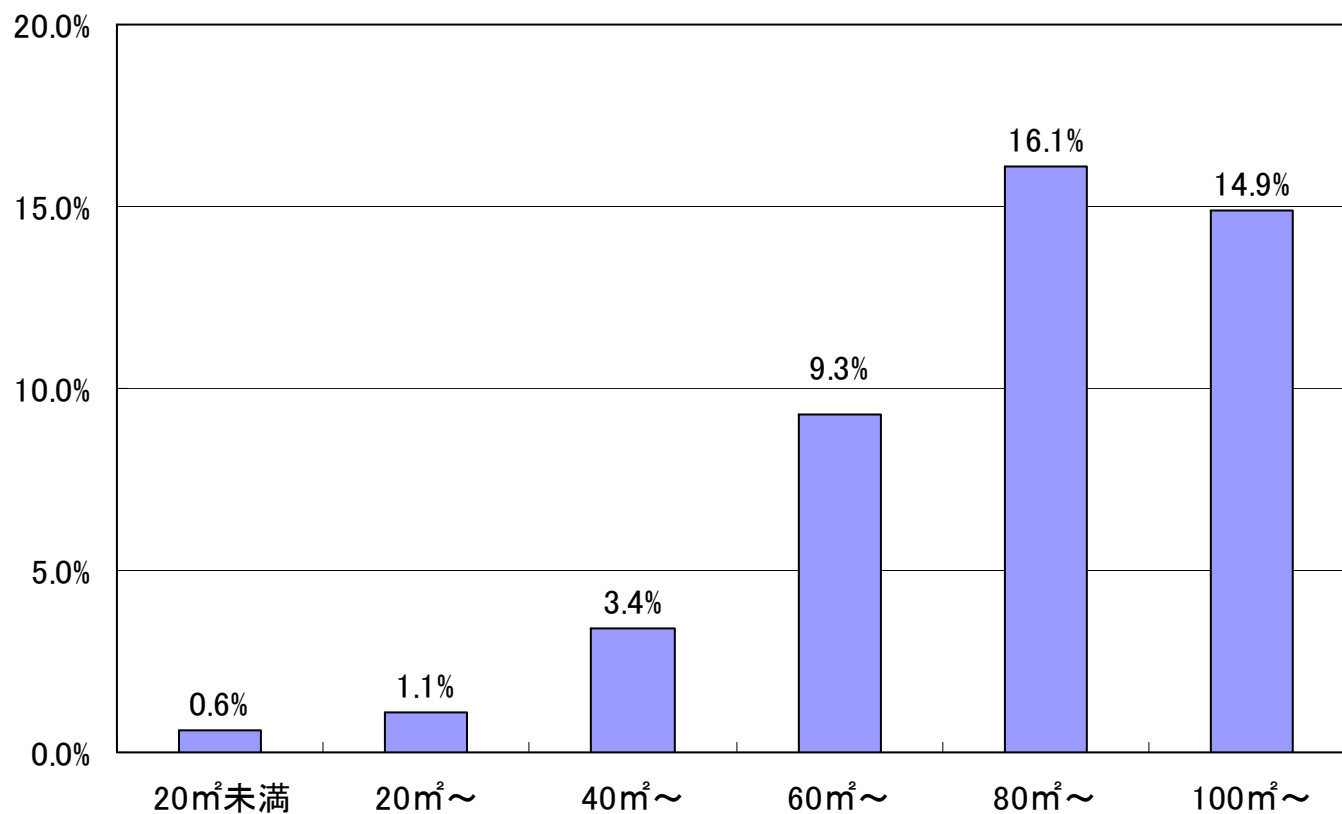
注3) マンションストックに占める賃貸化されたマンションの比率は、国土交通省「マンション総合調査」による

(※) H20年度のストック数の推計は未了。

# 12. 専有面積別のマンション定期借家比率

○ 専有面積が大きい物件ほど、定期借家の比率が高くなっている。

首都圏専有面積別マンション定期借家比率(2008年1～12月)

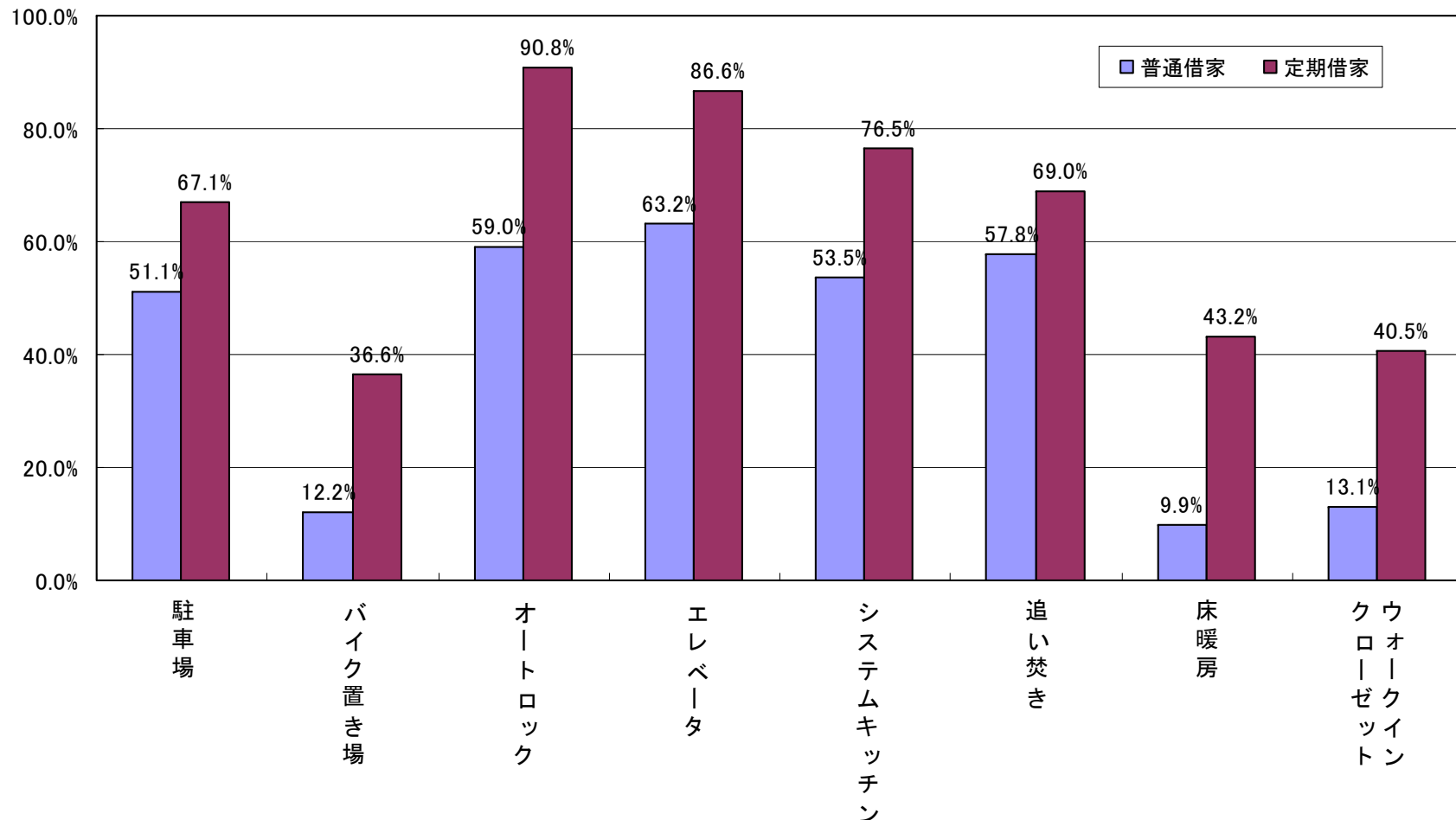


資料:「定期借家賃貸住宅の市場調査」(2009年3月(株)リクルート)

# 13. 定期借家・普通借家別の設備の設置状況

全体的に定期借家のほうが、普通借家と比べて設備水準が高くなっていることが伺える。

首都圏の賃貸マンションの設備の設置水準（2008年1～12月）[ワンルームマンションを除く]

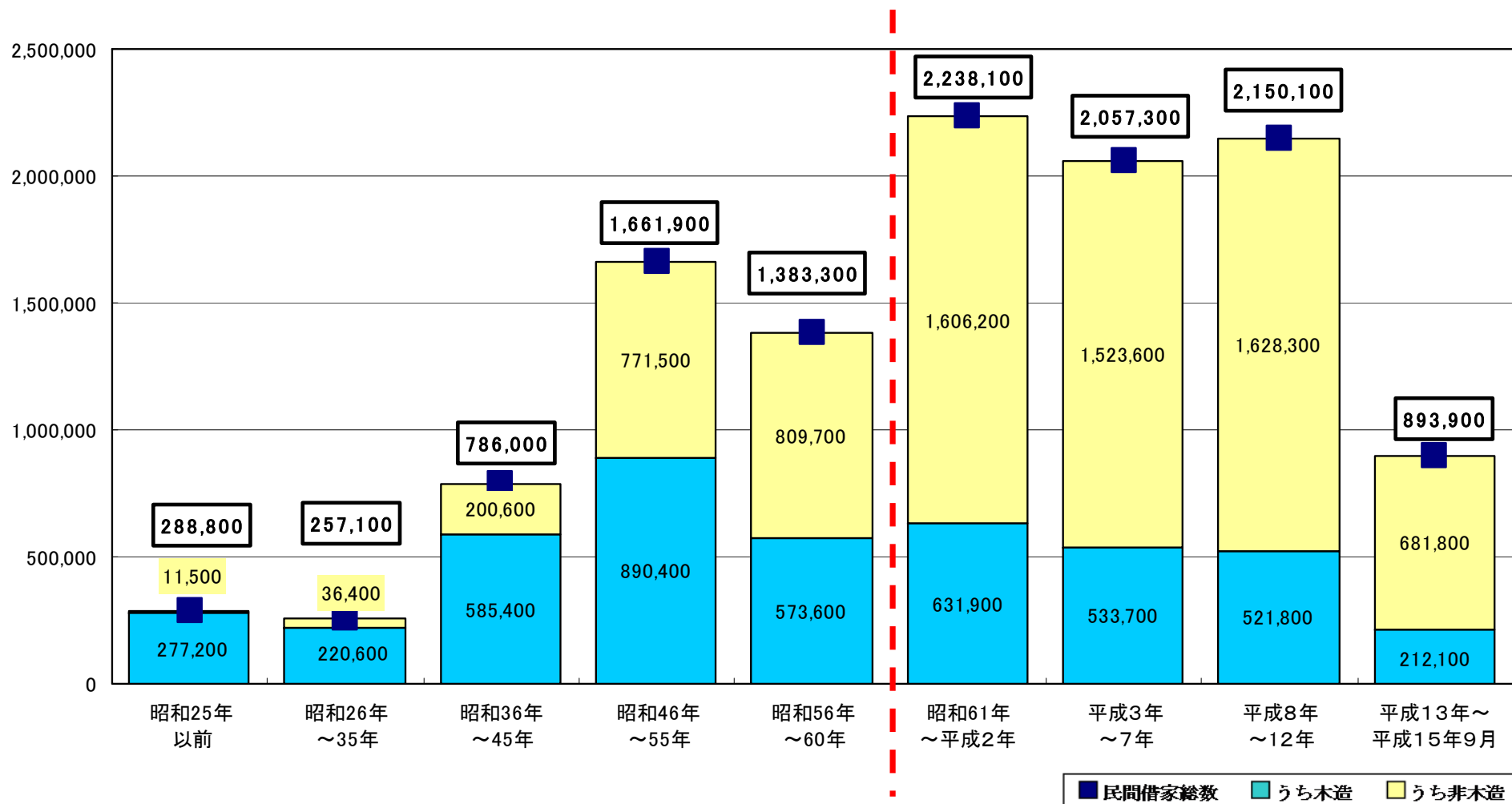


資料:「定期借家賃貸住宅の市場調査」(2009年3月(株)リクルート)

# 14. 民間借家の建築時期別戸数

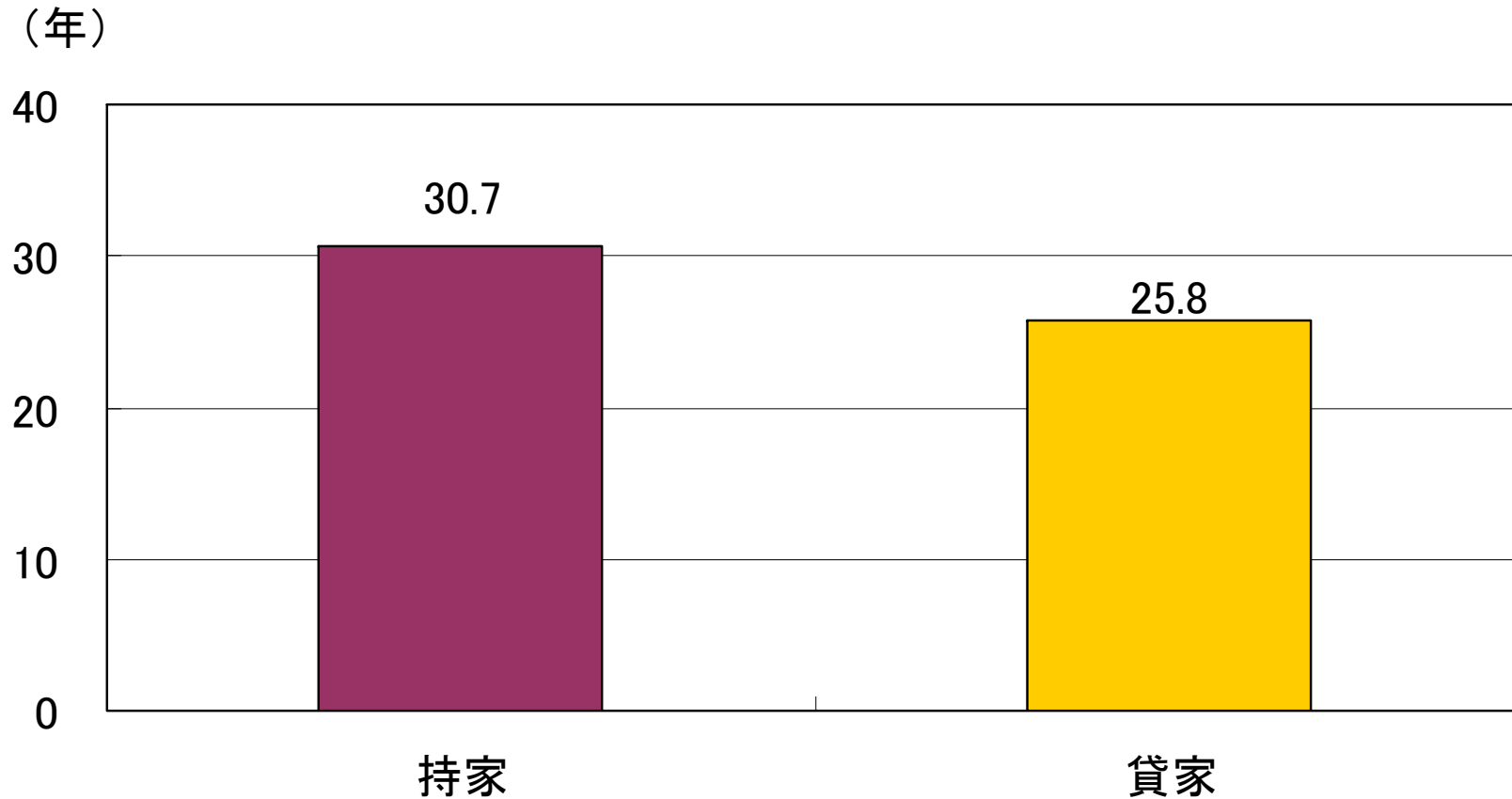
築年数を経て、大規模修繕が必要な時期(20年目以降)に近づいているストックが多数存在。

(単位: 戸)



# 15. 滅失住宅の平均築後年数

貸家における平均滅失年数(取り壊すまでの年数)は25.8年であり、持家の30.7年に比べると短い。



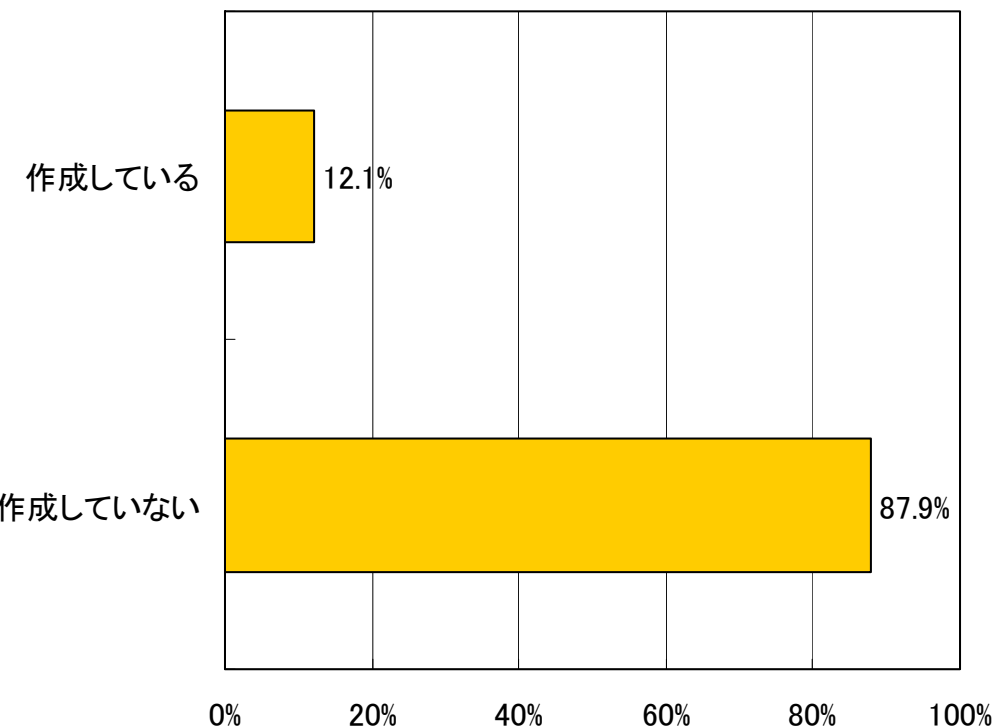
資料: 総務省「住宅・土地統計調査(H10年、H15年)」データを元に国土交通省推計

# 16. 賃貸住宅の修繕に関する家主アンケート調査結果① 国土交通省

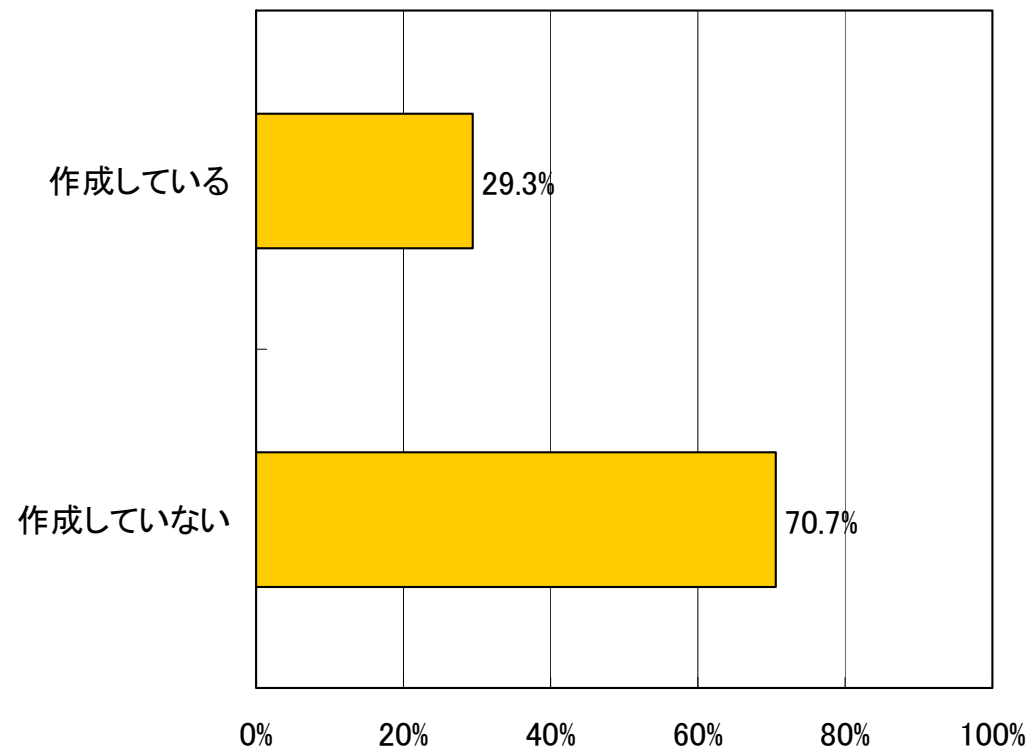
## 長期修繕計画(※)の作成状況

- 個人家主、法人家主ともに、長期修繕計画を作成している割合が少ない。
- 個人家主に比べ、法人家主が同計画を作成している割合が高い。

### 個人家主



### 法人家主



(※) 将来予想される修繕工事等を計画し、必要費用を算出し、修繕積立金を設定するための計画

資料: 賃貸住宅の修繕に関する調査

[平成21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会員の管理する賃貸住宅の家主

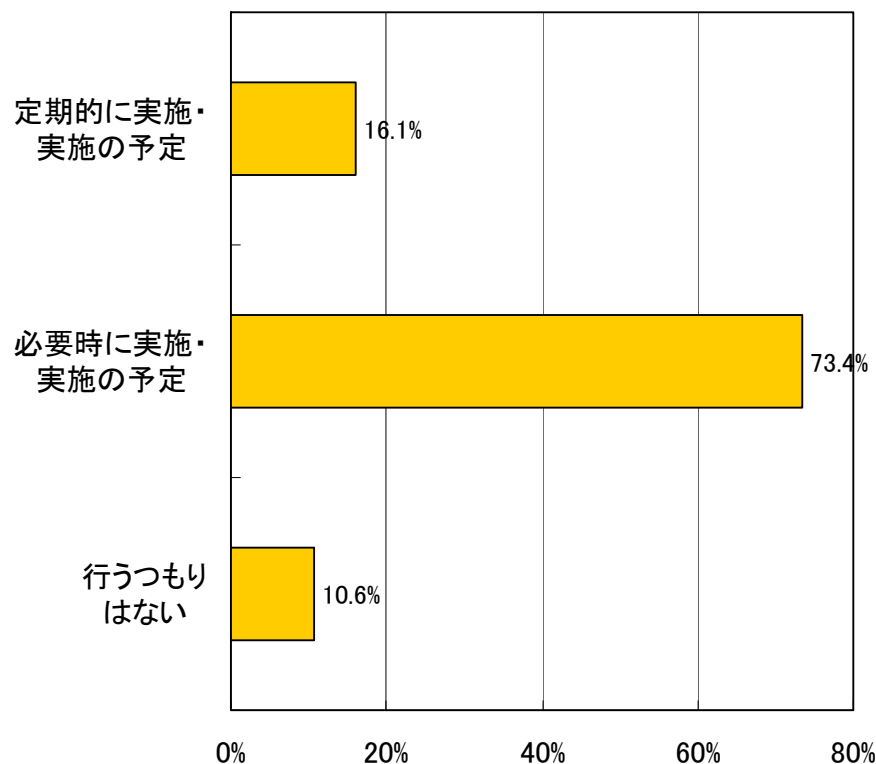
○ 回答数 : 322件(個人家主199件、法人家主123件)



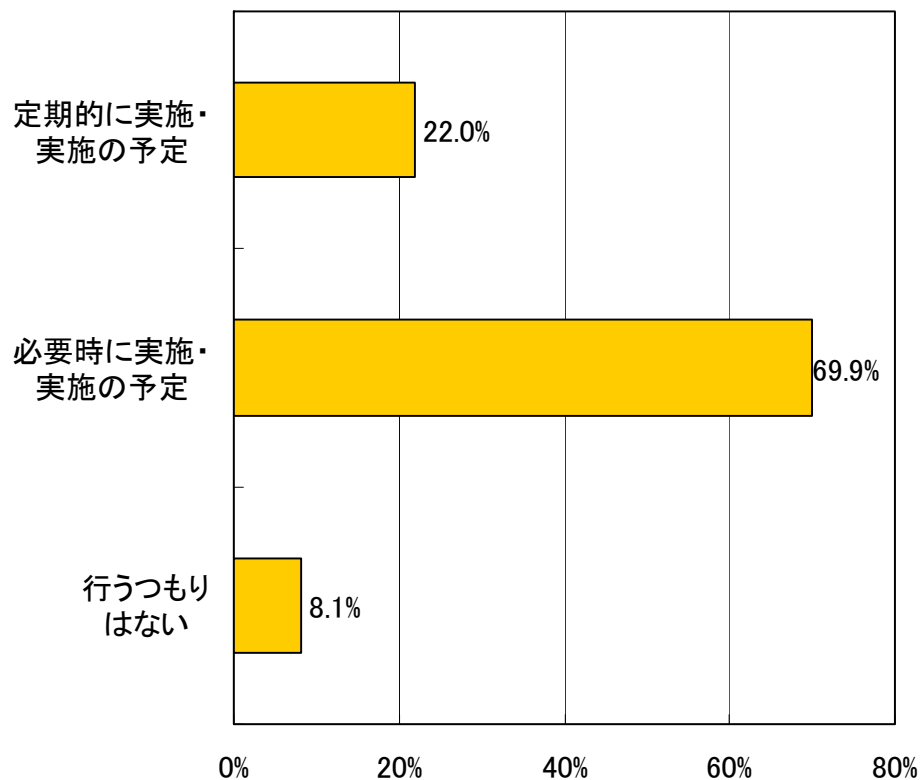
## 大規模修繕(※)の予定

○ 大規模修繕を行うこととしている家主が多数を占めるが、定期的に実施(予定)する家主の割合は低い。

### 個人家主



### 法人家主

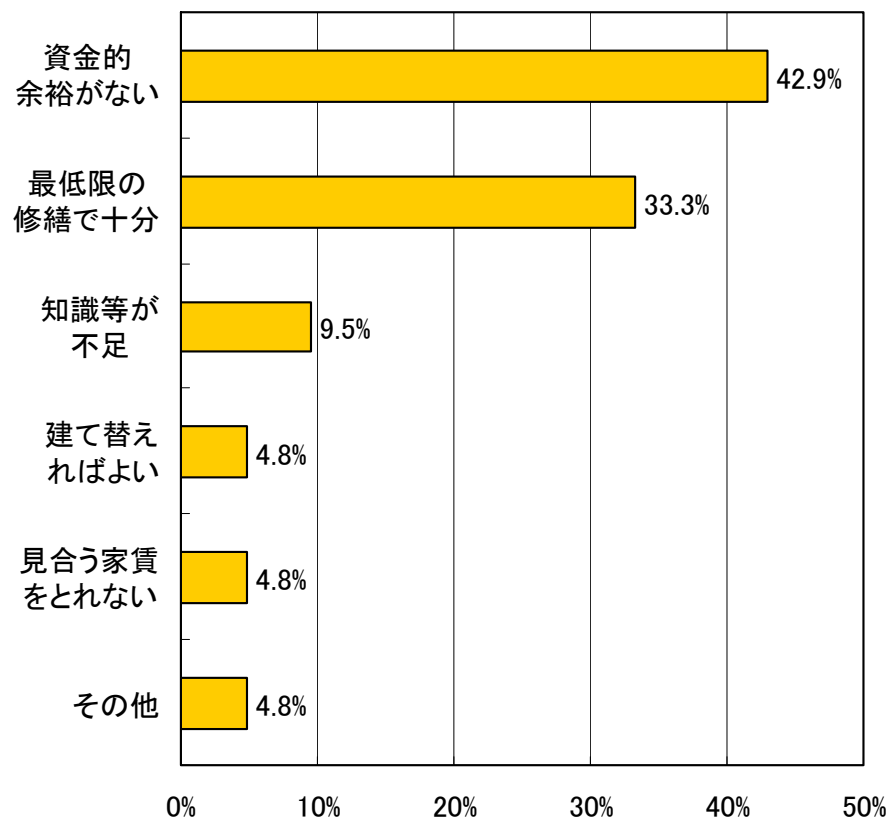


(※) 建物全体又は複数の部位について行う大規模な工事

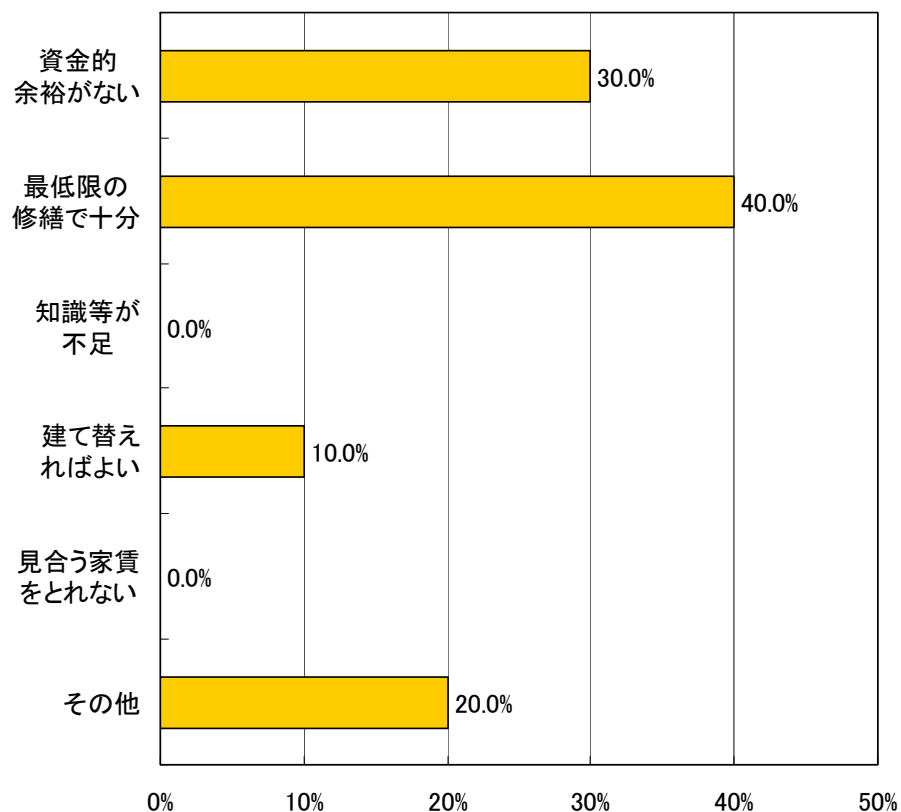
## 大規模修繕を行わない理由

○ 資金的余裕がない、最低限の修繕で十分と考える家主の割合が高い。

### 個人家主



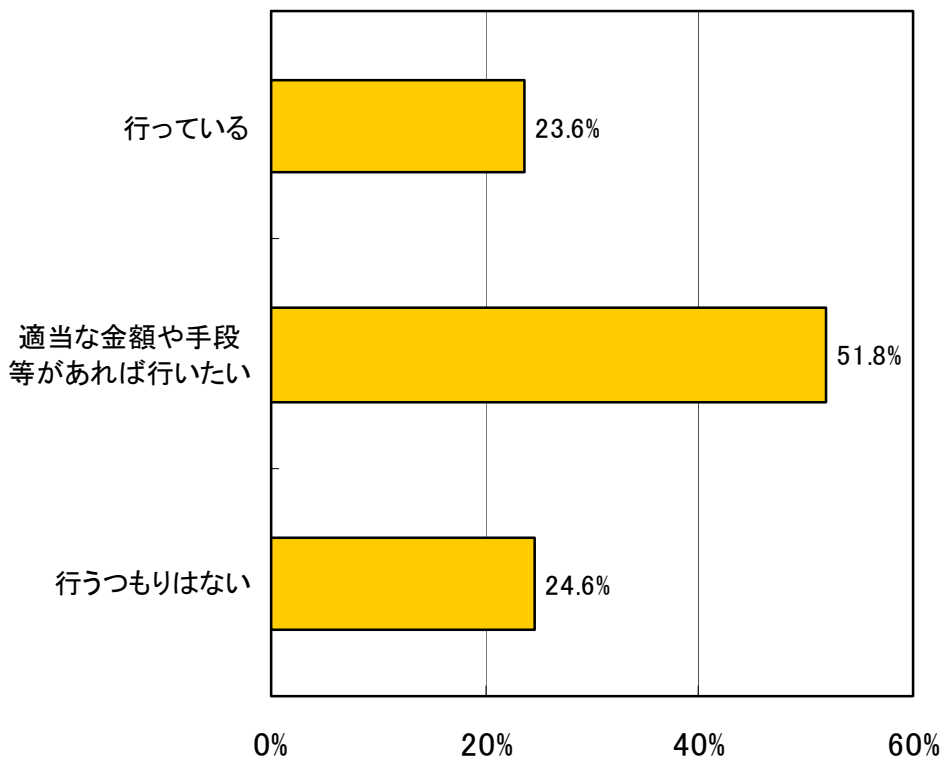
### 法人家主



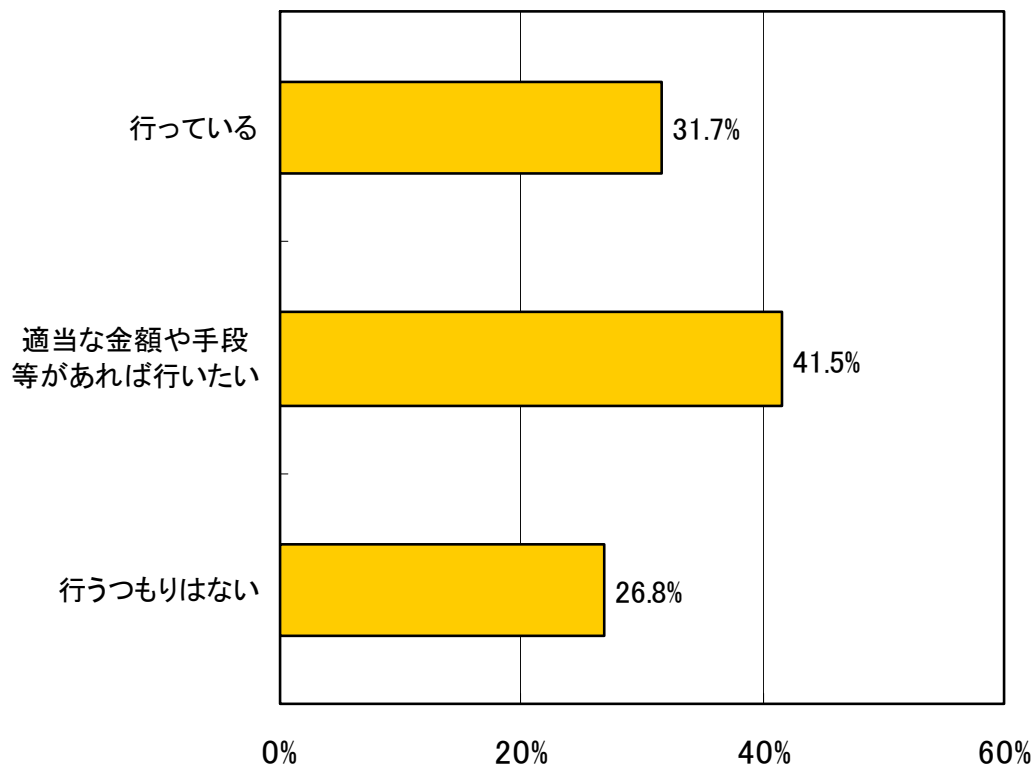
## 大規模修繕の資金の積立状況

○ 適当な金額や手段等があれば修繕積立を行いたいと考えている家主が多い。

### 個人家主



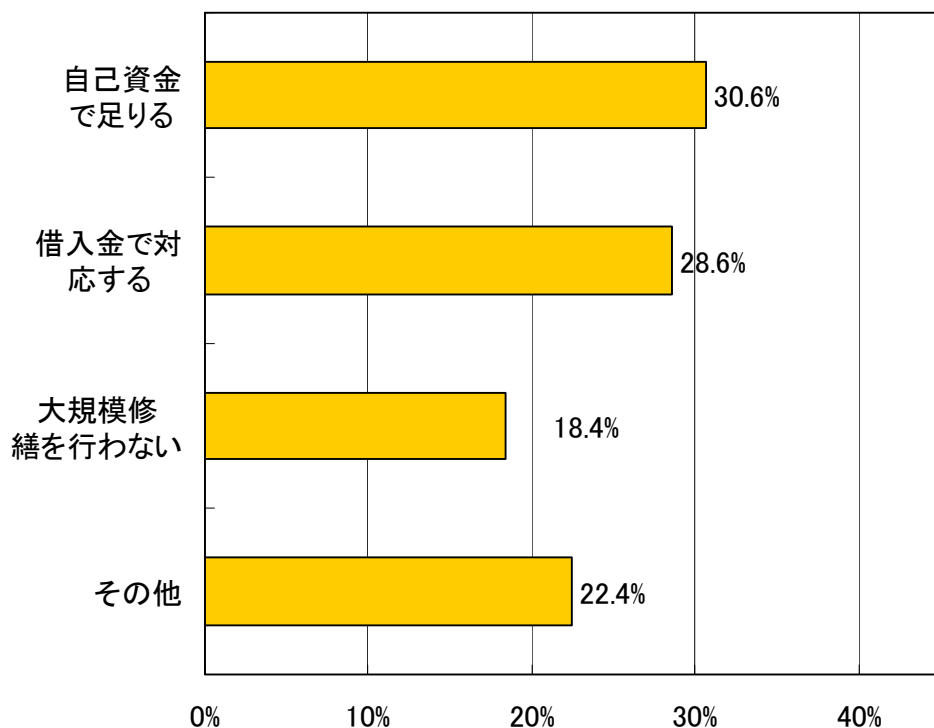
### 法人家主



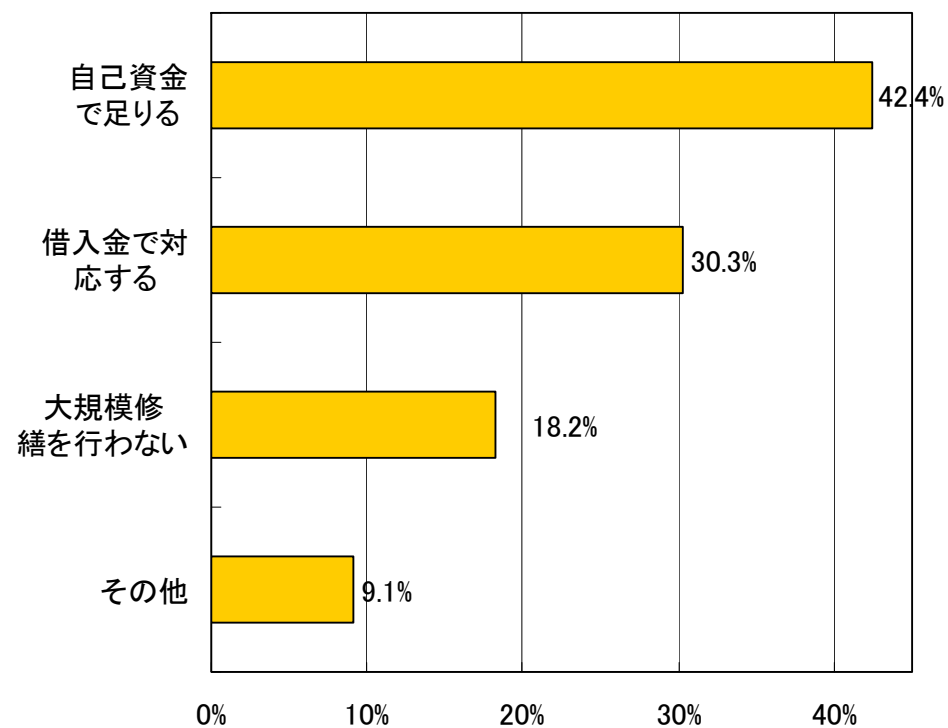
## 大規模修繕の資金を積み立てない理由

- 修繕資金を積み立てない理由として、個人・法人家主双方とも、自己資金若しくは借入金で対応している割合が高い。
- 一方、大規模修繕を行わないとする家主も2割弱存在している。

### 個人家主



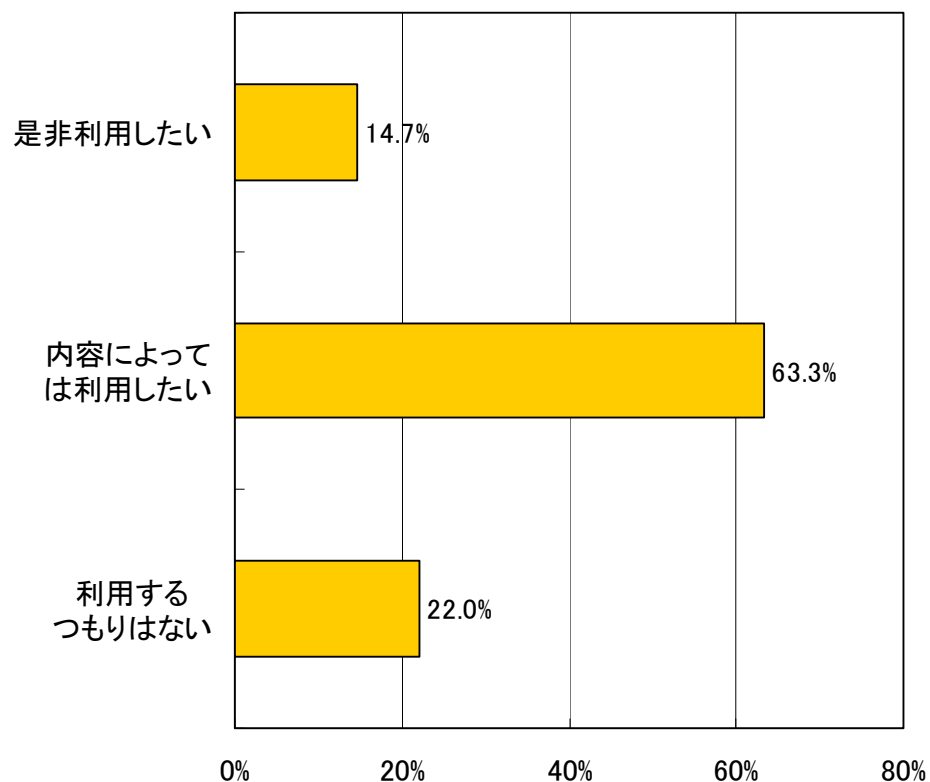
### 法人家主



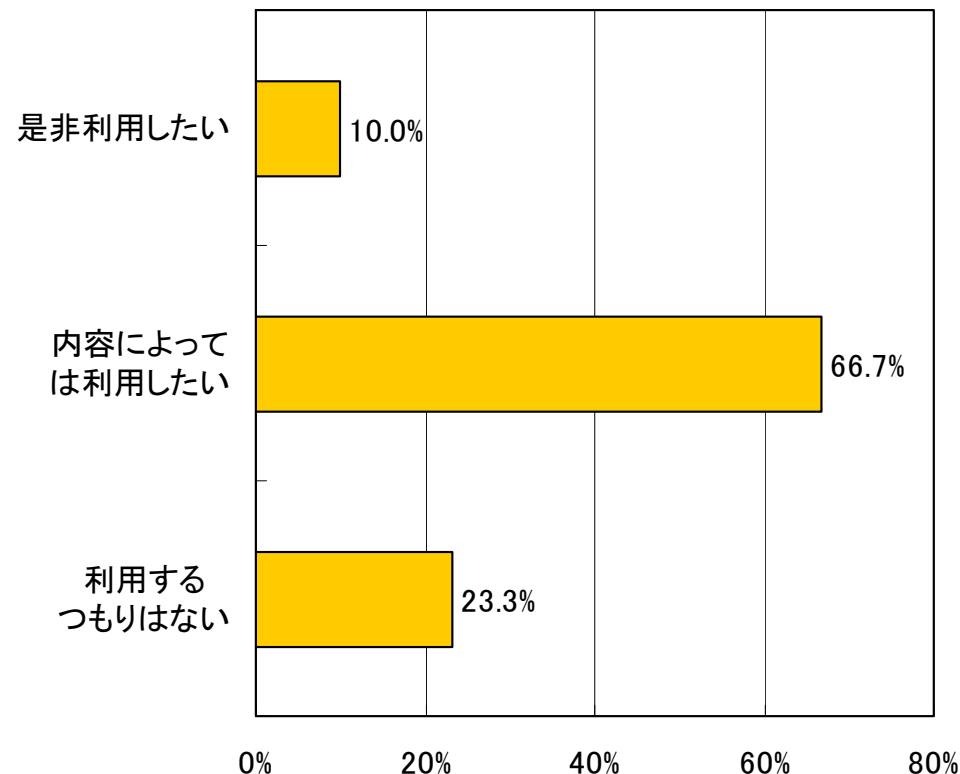
## 修繕資金積立制度(※)を設けた際の利用の意向

○ 是非利用したい、内容によって利用したいと考える個人・法人家主は全体の8割程度となっている。

### 個人家主



### 法人家主

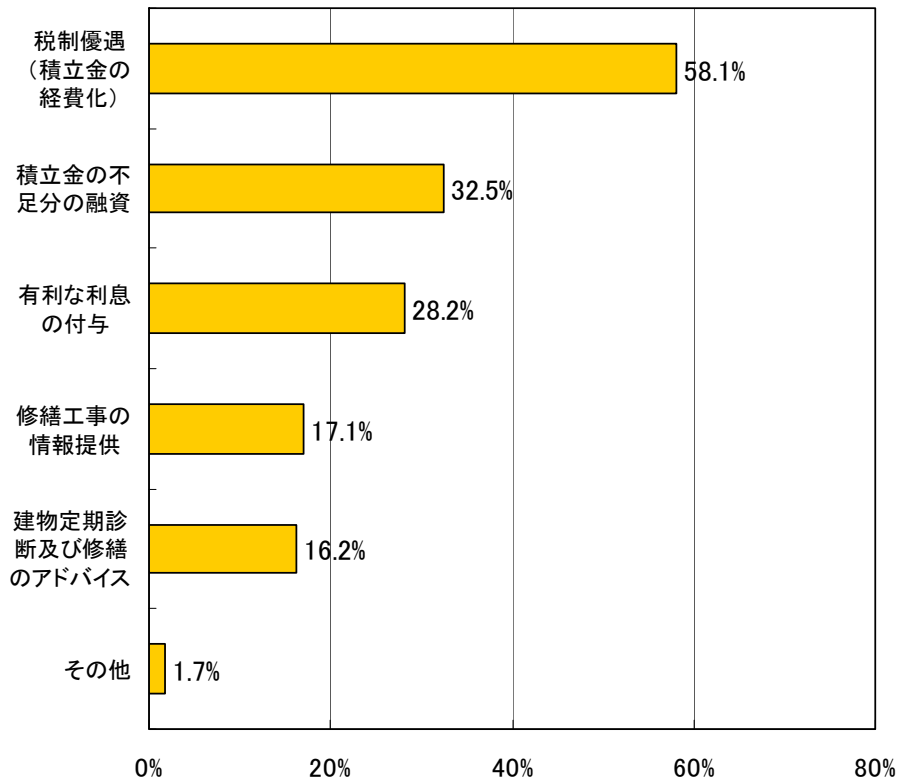


(※) 将来の大規模修繕のための資金を、一定期間、定期的に積み立てる仕組みで、一定のメリットを有するもの

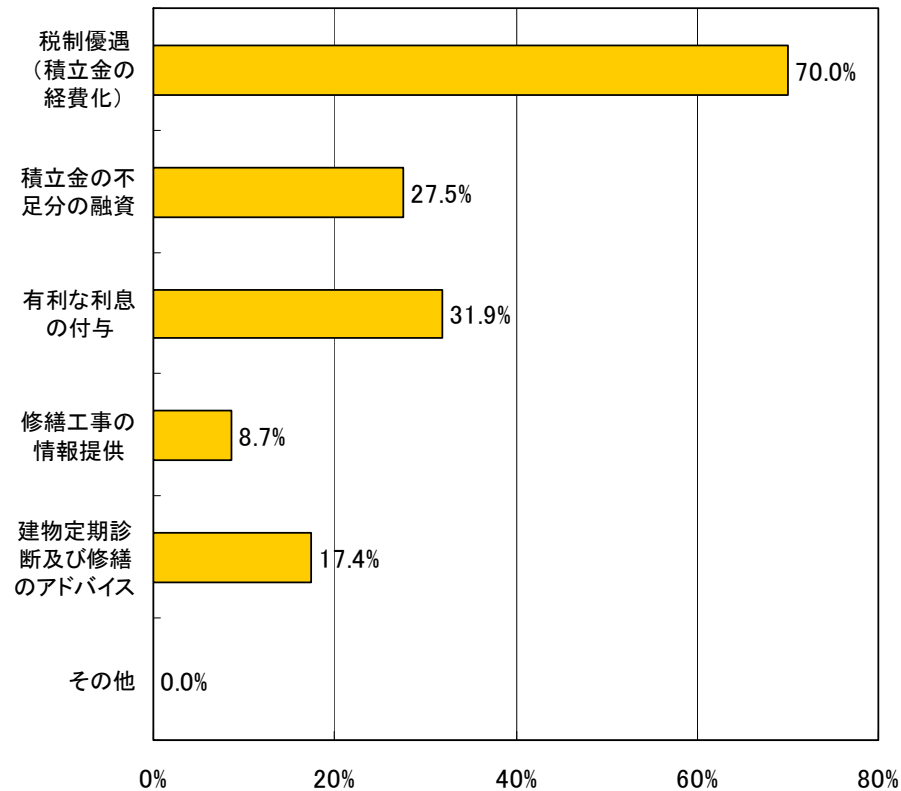
## 修繕資金積立制度を利用する際に重視するメリット(※)

○ 税制優遇を重視する家主の割合が高い。

### 個人家主



### 法人家主



(※) 複数回答

(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。

構造として2種類(木造・プレハブ用、RC・重量鉄骨用)、間取りとして3種類(1K用、1LDK～2DK用、2LDK～3DK用)の計6種類の長期修繕計画案を示している。

### <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



# 17. 賃貸住宅版長期修繕計画案作成マニュアル②(長期修繕計画案の例) 国土交通省

木造・フラハブ(1LDK~2DK)用(1戸当たりの修繕費)	(オーナー)	種	(物件番号)NO.	(物件名)	(物件住所)	(戸数)	戸
-------------------------------	--------	---	-----------	-------	--------	------	---

部 位	チェックポイント 備考	5年~10年目		11年~15年目		16年~20年目		21年~25年目		26年~30年目		合 計(単位:円)	
		年~年	金額	年~年	金額	年~年	金額	年~年	金額	年~年	金額		
建物 本体	傾斜屋根(カーベスト)	割れ・ズレ・色褪せ		塗装	80,000			塗装	80,000			160,000	
	外壁(珪藻土・サイディング・パネル)	汚れ・色褪せ・ヒビ割れ・シーリング部		塗装	105,000			塗装	105,000			210,000	
	雨樋	ジョイント部はずれ・割れ・雨漏り			6,500				6,500			13,000	
	ベランダ	鉄部錆び・割れ・色褪せ・排水	塗装	30,000	塗装・防水	49,000	塗装	30,000	塗装・防水	49,000	塗装	30,000	188,000
	階段・廊下	同上		19,000		45,000		19,000		45,000		19,000	147,000
	土台	白蟻対策			防蟻処理	45,000			防蟻処理	45,000			90,000
小計 ①			49,000		330,500		49,000		330,500		49,000	808,000	
室内 設備	給湯・風呂釜	故障が起きたら一斉交換が望ましい	4,500	一斉交換	100,000		4,500	一斉交換	100,000		4,500	213,500	
	エアコン		5,000		100,000		5,000		100,000		5,000	215,000	
	浴室設備		5,000	部分交換	20,000		5,000	部分交換	200,000		5,000	235,000	
	厨房設備	故障時対応	3,000	部分交換	20,000		3,000	部分交換	100,000		3,000	129,000	
	洗面化粧台		3,000	修理	3,000		3,000	修理	50,000		3,000	62,000	
	トイレ		3,000	修理	3,000		3,000	修理	3,000		3,000	15,000	
小計 ②			23,500		246,000		23,500		553,000		23,500	869,500	
その他	排水管・拵	洗浄	高圧洗浄	5000	高圧洗浄	5000	高圧洗浄	5000	高圧洗浄	5000	高圧洗浄	5000	25,000
	給排水管	継ぎ手・エルボ一部分											
	外部建具 外構	玄関戸・雨戸・サッシ 通路・フェンス・駐車場・駐輪場					130,000				130,000	260,000	
小計 ③			5,000		5,000		135,000		5,000		135,000	285,000	
(1)修繕費の合計(1戸当たり)=①+②+③の合計				77,500		581,500		207,500		888,500		207,500	1,962,500

(物件全体の修繕費)

(2)修繕費の合計=(1)×戸数												
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

※特殊設備がある場合は専門業者と協議して以下に記入下さい。

特殊 設備	浄化槽	プロア交換										
小計 ④												

(特殊設備を含めた合計金額)

(3)=(2)+(4)の合計												
----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(4)修繕積立金の累計												
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

・2DK(40㎡)×10戸をサンプルとしています。  
 ・最低限の現状維持修繕の計画表であり、グレードアップ工事は含まれません。  
 ・上記以外では、入居者入替え時のリフォーム費用が別途必要ですが、昨今オーナー負担額が増額傾向にあります。  
 ・上記表の金額は2004年時点のモデルです。実際には戸数・時期によって金額の増減が考えられます。消費税は別途です。  
 ・11年~15年目、21年~25年目は室内設備の交換時期に当たり、多額の費用がかかります。  
 ・初期段階から計画的に修繕金を積み立てておきましょう。室内設備の金額は1戸当たりではなく全体の平均値です。

(管理会社)	
(作成者)賃貸住宅管理士	⑤
(作成日)	年 月 日