

定期借家アンケート結果（対象：宅建業者）

【アンケート調査の概要】

定期借家制度の普及状況や今後の方策等を検討するため、以下要領で、定期借家アンケート調査を実施した。

■実施期間

2021 年 1 月 26 日～2 月 12 日

■調査対象：賃貸物件の仲介・管理に関わる次の団体の会員

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会会員 約 3,000 社

公益社団法人 全日本不動産協会会員 約 400 社

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会会員 約 1,000 社

■調査地域

47 都道府県

■調査方法

電子メールにより Web 無料アンケートツール「Questant」を用いた回答用 URL を添付し、アンケート票を配布し、回収した。

■回答数

397 社

■アンケート調査実施主体

定期借家推進協議会

アンケート結果

次ページ以降参照。

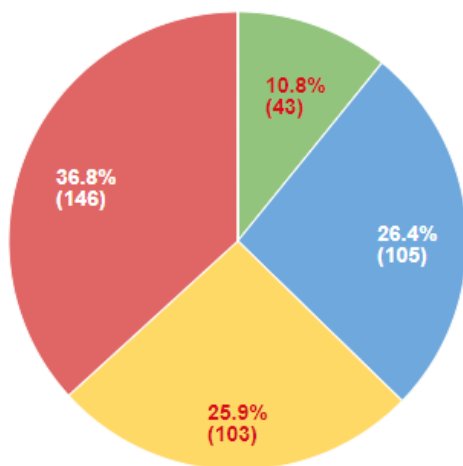
【設問 1】

これまでに定期借家契約を締結した実績はありますか。

(回答者数：397)

設問	回答数	%
①実績があり、数も増加傾向	43	10.80%
②実績があり、数は横ばい傾向	105	26.40%
③実績はあるが、数は減少傾向	103	25.90%
④ない	146	36.80%
無回答	0	0.00%
全体	397	100.00%

■ ①実績があり、数も増加傾向
 ■ ②実績があり、数は横ばい傾向
 ■ ③実績はあるが、数は減少傾向
 ■ ④ない
 ■ 無回答

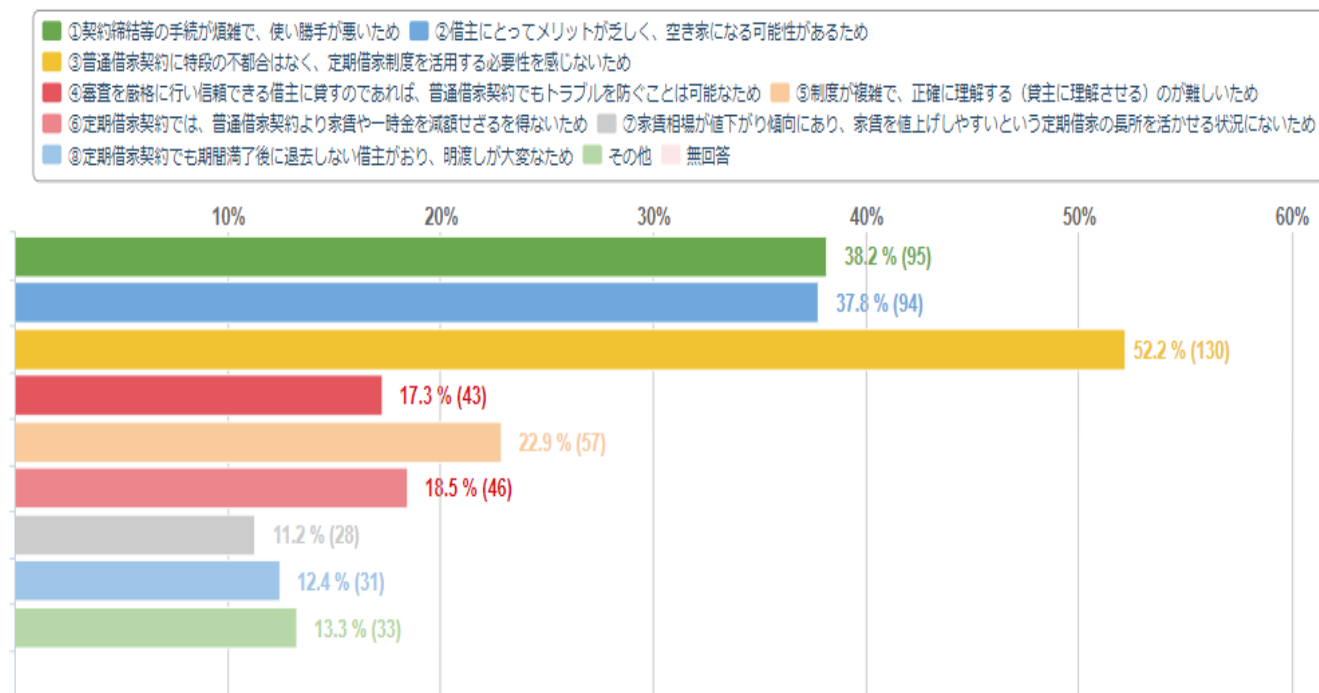


【設問 2】

定期借家の契約実績が減少傾向又は活用しない理由として、あてはまるものを全て選択してください。

(回答者数：249・複数回答)

設問	回答数	%
①契約締結等の手続が煩雑で、使い勝手が悪い	95	38.20%
②借主にとってメリットが乏しく、空き家になる可能性があるため	94	37.80%
③普通借家契約に特段の不都合はなく、定期借家制度を活用する必要性を感じない	130	52.20%
④審査を厳格に行い信頼できる借主に貸すのであれば、普通借家契約でもトラブルを防ぐことは可能なため	43	17.30%
⑤制度が複雑で、正確に理解する（貸主に理解させる）のが難しいため	57	22.90%
⑥定期借家契約では、普通借家契約より家賃や一時金を減額せざるを得ないため	46	18.50%
⑦家賃相場が値下がり傾向にあり、家賃を値上げしやすいという定期借家の長所を活かせる状況にないため	28	11.20%
⑧定期借家契約でも期間満了後に退去しない借主がおり、明渡しが大変なため	31	12.40%
その他	33	13.30%
無回答	0	0.00%

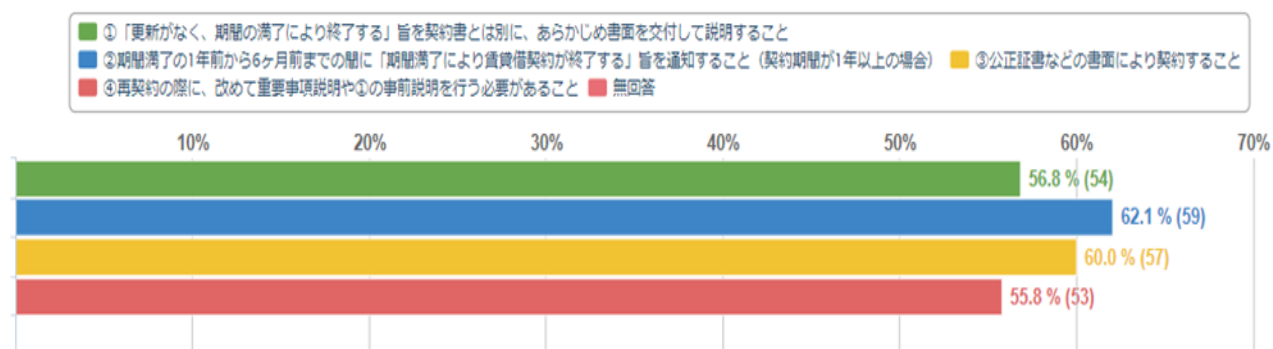


【設問 3】

具体的にはどの事務が煩雑か（煩雑と考えるか）、あてはまるものを全て選択してください。

（回答者数：95・複数回答）

設問	回答数	%
①「更新がなく、期間の満了により終了する」旨を契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明すること	54	56.80%
②期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に「期間満了により賃貸借契約が終了する」旨を通知すること（契約期間が1年以上の場合）	59	62.10%
③公正証書などの書面により契約すること	57	60.00%
④再契約の際に、改めて重要事項説明や①の事前説明を行う必要があること	53	55.80%
無回答	0	0.00%

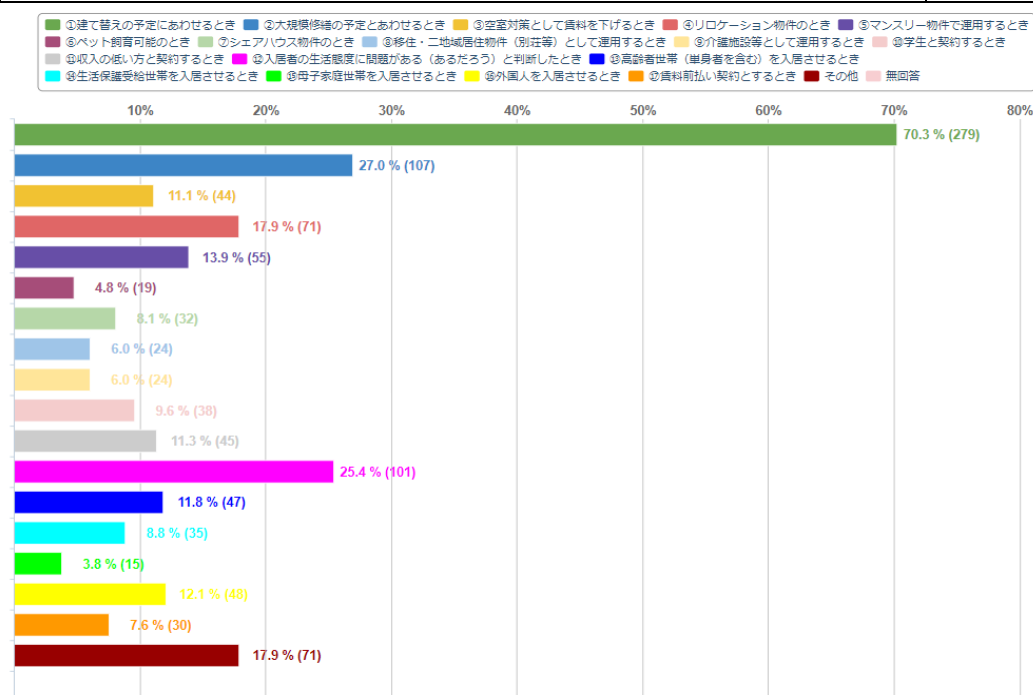


【設問 4】

どのような場合に定期借家制度を活用していますか。または、どのような場合に定期借家制度を活用できる（貸主に提案できる）とお考えですか。あてはまるものを全て選択してください。

（回答者数：397・複数回答）

設問	回答数	%
①建て替えの予定にあわせるとき	279	70.30%
②大規模修繕の予定とあわせるとき	107	27.00%
③空室対策として賃料を下げるとき	44	11.10%
④リロケーション物件のとき	71	17.90%
⑤マンスリー物件で運用するとき	55	13.90%
⑥ペット飼育可能のとき	19	4.80%
⑦シェアハウス物件のとき	32	8.10%
⑧移住・二地域居住物件（別荘等）として運用するとき	24	6.00%
⑨介護施設等として運用するとき	24	6.00%
⑩学生と契約するとき	38	9.60%
⑪収入の低い方と契約するとき	45	11.30%
⑫入居者の生活態度に問題がある（あるだろう）と判断したとき	101	25.40%
⑬高齢者世帯（単身者を含む）を入居させるとき	47	11.80%
⑭生活保護受給世帯を入居させるとき	35	8.80%
⑮母子家庭世帯を入居させるとき	15	3.80%
⑯外国人を入居させるとき	48	12.10%
⑰賃料前払い契約とするとき	30	7.60%
その他	71	17.90%
無回答	0	0.00%



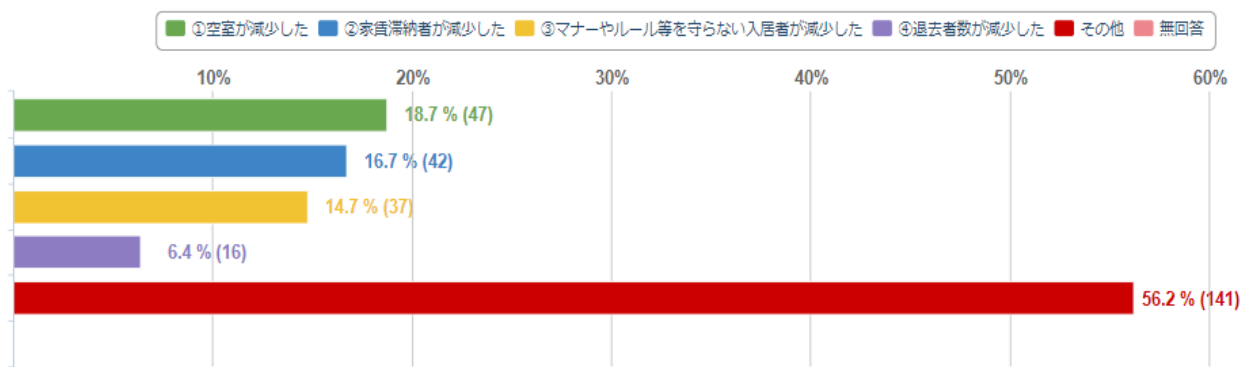
【設問 5】

定期借家制度を活用して、物件にどのような良い変化が起きましたか。

あてはまるものを全て選択してください。

(回答者数:251・複数回答)

設問	回答数	%
①空室が減少した	47	18.70%
②家賃滞納者が減少した	42	16.70%
③マナーやルール等を守らない入居者が減少した	37	14.70%
④退去者数が減少した	16	6.40%
その他	141	56.20%
無回答	0	0.00%



【設問 6】

貴社が管理する全ての物件のうち、契約形態が定期借家契約である管理戸数の割合（％）を教えてください。（小数点以下は切り捨てた数字を入力してください。）

（回答者数：251）

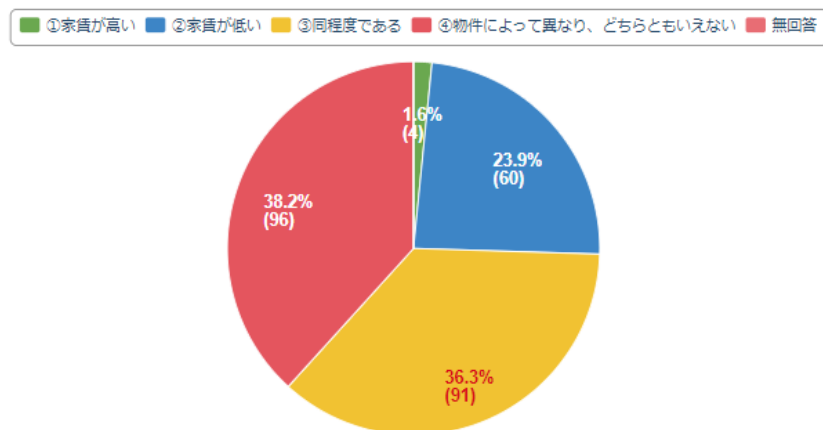
シングル向け	（平均）	14.616%
ファミリー向け	（平均）	15.454%
事業用	（平均）	18.279%

【設問 7】

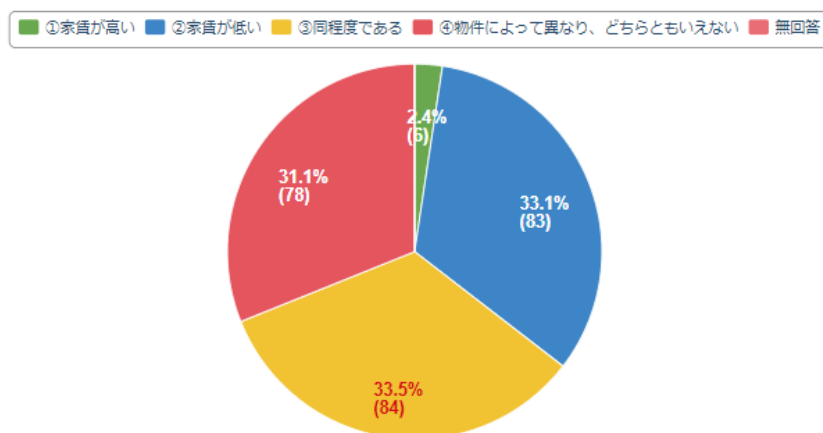
定期借家物件の賃料は、普通借家（同条件の物件）に比べてどのように設定されていますか。

	①家賃が高い	②家賃が低い	③同程度	④物件によって 異なりどちらとも いえない	無回答
シングル向け	4 1.60%	60 23.90%	91 36.30%	96 38.20%	0 0.00%
ファミリー向け	6 2.40%	83 33.10%	84 33.50%	78 31.10%	0 0.00%
事業用	6 2.40%	45 17.90%	99 39.40%	101 40.20%	0 0.00%

シングル向け
(回答数: 251)

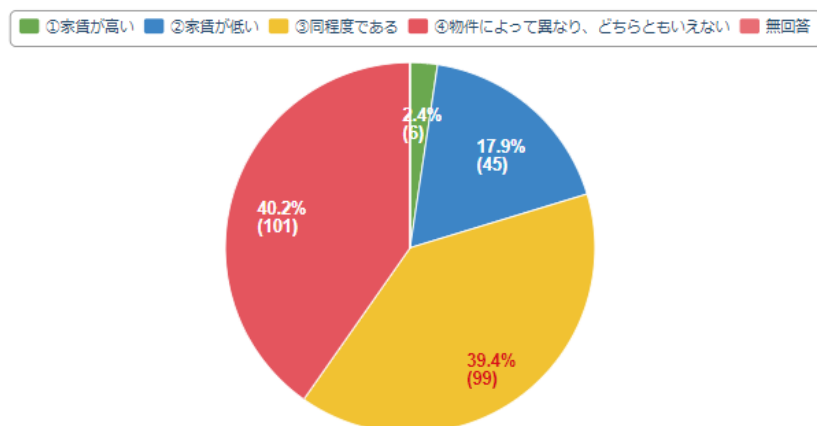


ファミリー向け
(回答数: 251)



事業用

(回答数: 251)

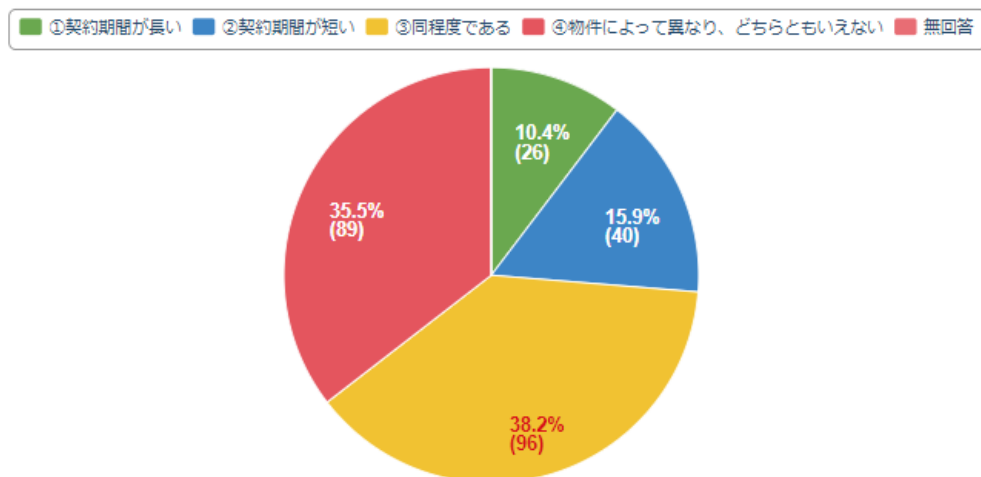


【設問 8】

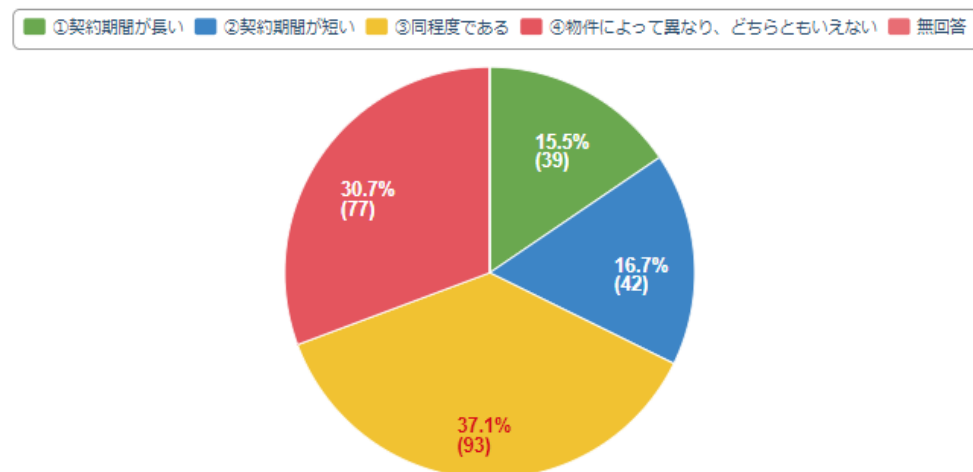
定期借家物件の契約期間は、普通借家（同条件の物件）に比べてどのように設定されていますか。

	①契約期間が長い	②契約期間が短い	③同程度	④物件によって異なり、どちらともいえない	無回答
シングル向け	26 10.40%	40 15.90%	96 38.20%	89 35.50%	0 0.00%
ファミリー向け	39 15.50%	42 16.70%	93 37.10%	77 30.70%	0 0.00%
事業用	49 19.50%	20 8.00%	82 32.70%	100 39.80%	0 0.00%

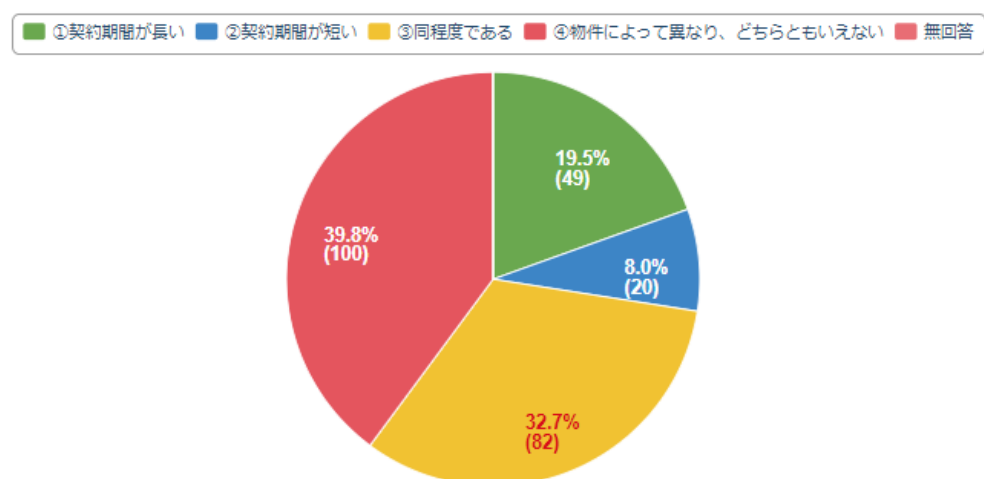
シングル向け（回答数: 251）



ファミリー向け（回答数: 251）



事業用 (回答数: 251)

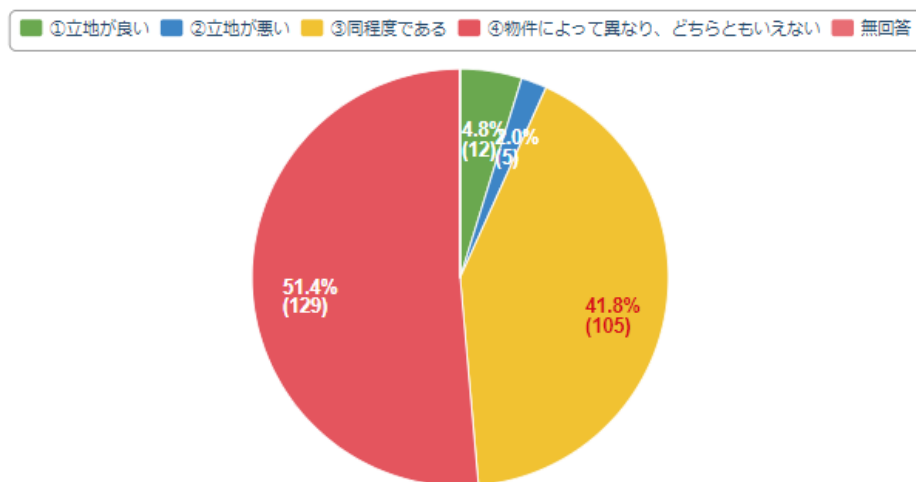


【設問 9】

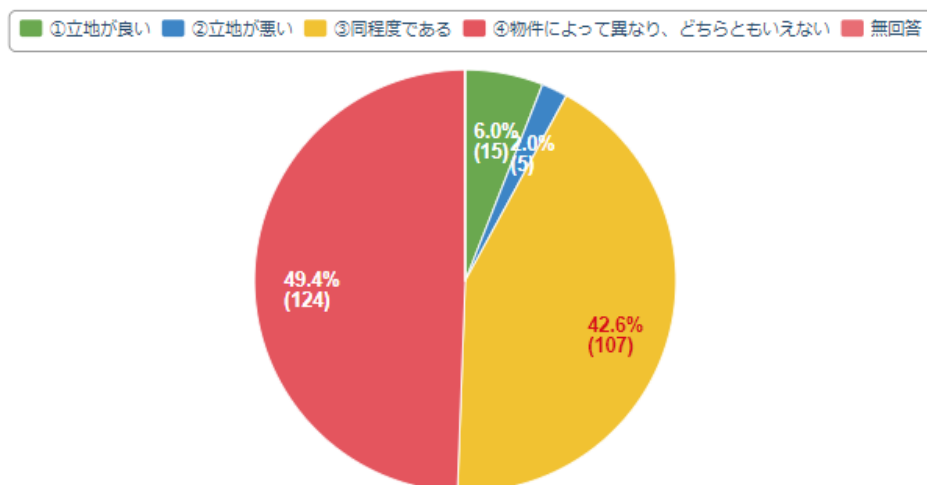
定期借家物件の立地は、普通借家（同条件の物件）に比べて違いがありますか。

	①立地が良い	②立地が悪い	③同程度	④物件によって異なり、どちらともいえない	無回答
シングル向け	12 4.80%	5 2.00%	105 41.80%	129 51.40%	0 0.00%
ファミリー向け	15 6.00%	5 2.00%	107 42.60%	124 49.40%	0 0.00%
事業用	23 9.20%	2 0.80%	97 38.60%	129 51.40%	0 0.00%

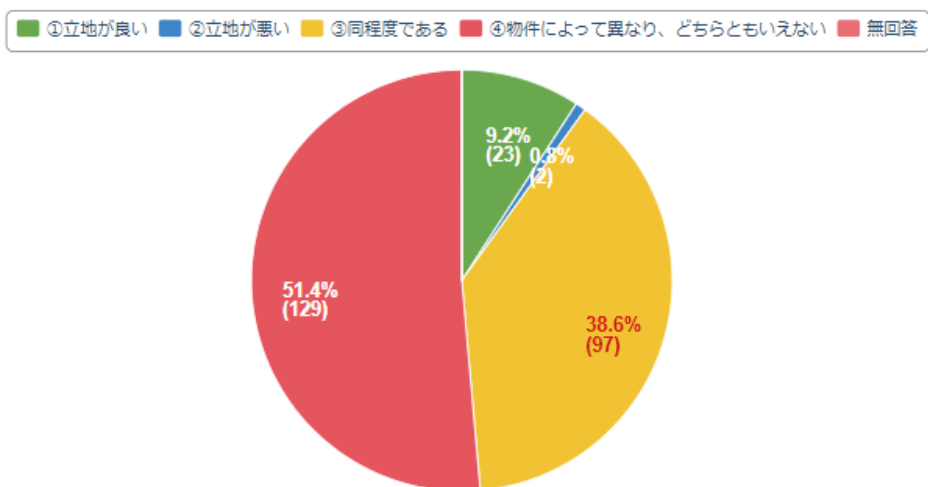
シングル向け (回答数: 251)



ファミリー向け (回答数: 251)



事業用 (回答数: 251)

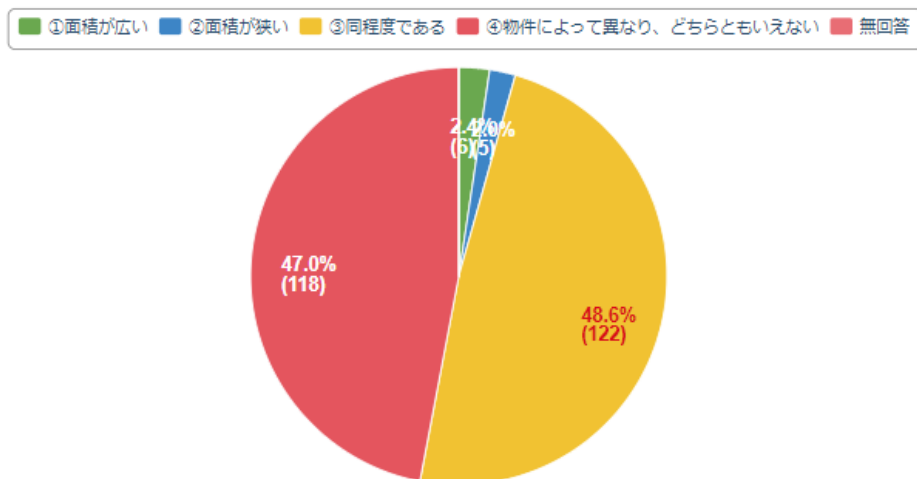


【設問１０】

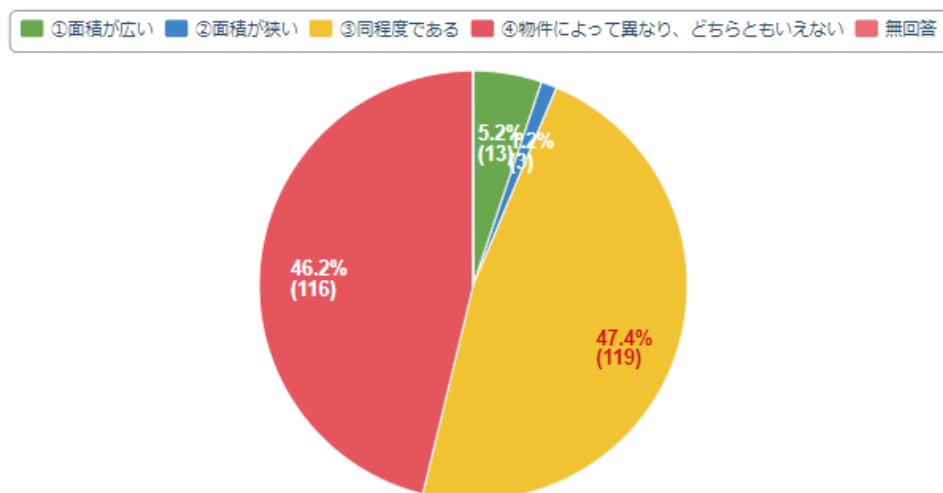
定期借家物件の面積は、普通借家（同条件の物件）に比べて違いがありますか。

	①面積が広い	②面積が狭い	③同程度	④物件によって異なり、どちらともいえない	無回答
シングル向け	6 2.40%	5 2.00%	122 48.60%	118 47.00%	0 0.00%
ファミリー向け	13 5.20%	3 1.20%	119 47.40%	116 46.20%	0 0.00%
事業用	9 3.60%	0 0.00%	113 45.00%	129 51.40%	0 0.00%

シングル向け (回答数: 251)

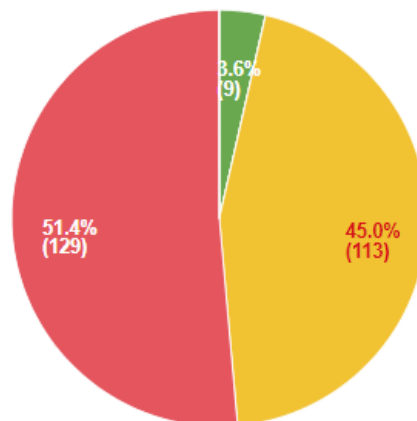


ファミリー向け (回答数: 251)



事業用 (回答数: 251)

①面積が広い ②面積が狭い ③同程度である ④物件によって異なり、どちらともいえない 無回答



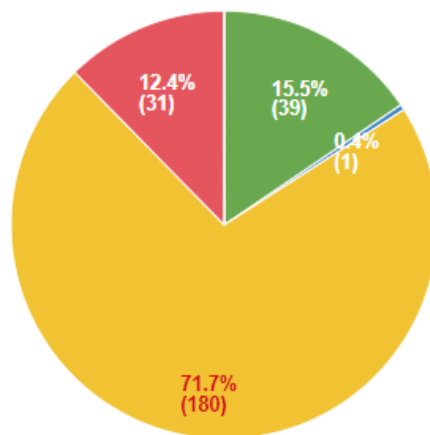
【設問 1 1】

定期借家物件は、普通借家と比べて、入居者の賃料支払いに違いがありますか。

(回答者数:251)

設問	回答数	%
①賃料を滞納する入居者が少ない	39	15.50%
②賃料を滞納する入居者が多い	1	0.40%
③特に違いがない	180	71.70%
④物件によって異なり、どちらともいえない	31	12.40%
無回答	0	0.00%

①賃料を滞納する入居者が少ない ②賃料を滞納する入居者が多い ③特に違いがない ④物件によって異なり、どちらともいえない 無回答



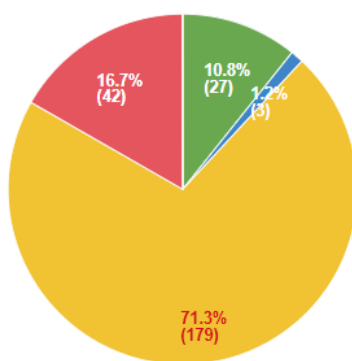
【設問 1 2】

定期借家物件は、普通借家と比べて、入居者の住まい方に違いがありますか。

(回答者数:251)

設問	回答数	%
①住まい方のルールを順守する入居者が多い	27	10.80%
②住まい方のルールを順守する入居者が少ない	3	1.20%
③特に違いがない	179	71.30%
④物件によって異なり、どちらともいえない	42	16.70%
無回答	0	0.00%

① ② ③ ④ 無回答



【設問 1 3】

期間が満了した定期借家契約のうち、同一の借主と再契約した割合（％）はどのくらいありますか。

（回答者数：251）

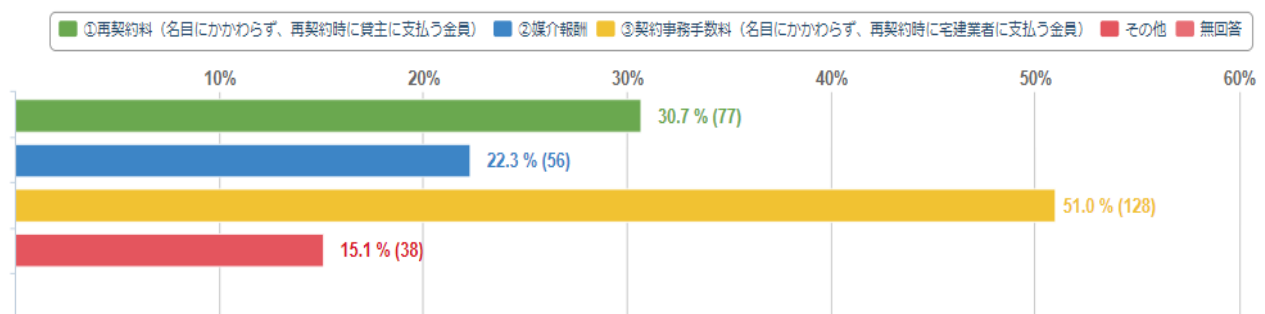
（平均） 47.566%

【設問 1 4】

定期借家契約の再契約を行う際に借主等から徴収している金銭の名目として、あてはまるものを全て選択してください。

（回答者数：251・複数回答）

設問	回答数	%
①再契約料 （名目にかかわらず、再契約時に貸主に支払う金員）	77	30.70%
②媒介報酬	56	22.30%
③契約事務手数料 （名目にかかわらず、再契約時に宅建業者に支払う金員）	128	51.00%
その他	38	15.10%
無回答	0	0.00%



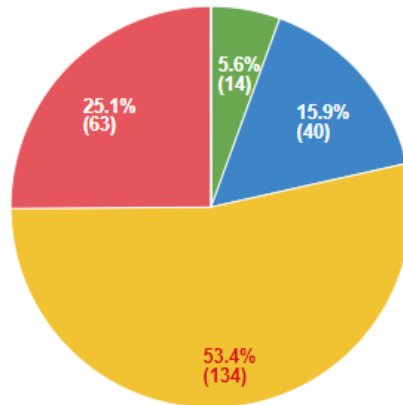
【設問 1 5】

定期借家契約の再契約を行う際に徴収する再契約料、契約事務手数料は、普通借家契約（同条件の物件）の更新料、更新事務手数料と比べてどのように設定されていますか。

(回答者数:251)

設問	回答数	%
①再契約の際に徴収する金銭の方が高い	14	5.60%
②再契約の際に徴収する金銭の方が安い	40	15.90%
③同程度である	134	53.40%
④物件により異なり、どちらともいえない	63	25.10%
無回答	0	0.00%

①再契約の際に徴収する金銭の方が高い ②再契約の際に徴収する金銭の方が安い ③同程度である ④物件により異なり、どちらともいえない 無回答

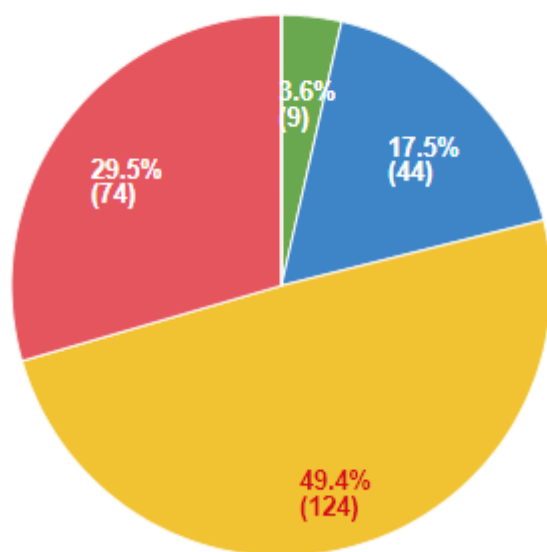


【設問１６】

定期借家契約で賃貸することに対して、貸主に拒否感はありますか。

(回答者数:251)

設問	回答数	%
①ある	9	3.60%
②多少ある	44	17.50%
③あまりない	124	49.40%
④ない	74	29.50%
無回答	0	0.00%

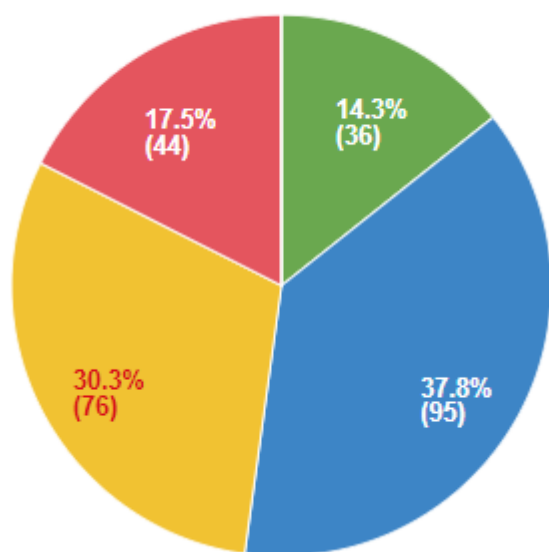


【設問１７】

定期借家契約を仲介するのに対して、仲介業者に拒否感はありますか。

(回答者数:251)

設問	回答数	%
①ある	36	14.30%
②多少ある	95	37.80%
③あまりない	76	30.30%
④ない	44	17.50%
無回答	0	0.00%



【設問 18】

定期借家契約の借主にとってのメリットについて、「賃料が安い」以外にあれば教えてください
(回答者数：154)

■主な意見

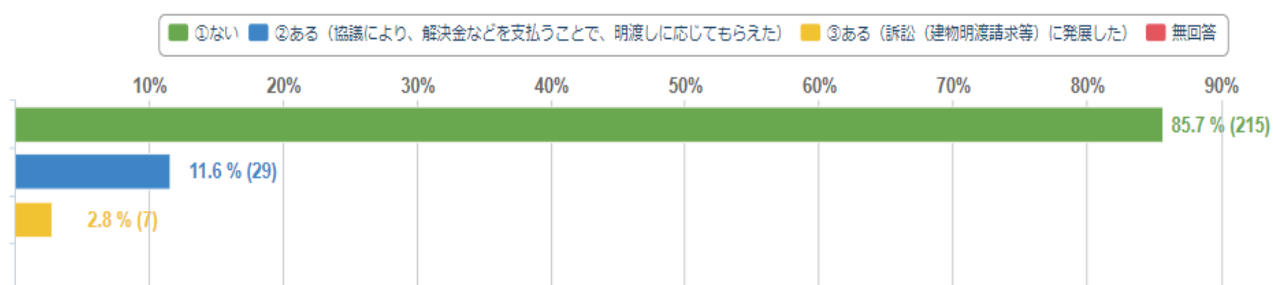
- ・住環境が良好になる (20 件)
- ・普通借家に比べて、再契約等の費用が安い傾向にある (11 件)
- ・将来の計画 (建替え・修繕・資金・利用方法) が立てやすくなる (9 件)
- ・契約期間を柔軟に設定できる (9 件)
- ・期間中は確実に借り続けられる (6 件)
- ・普通借家では借りられない物件が定期借家なら提供される (5 件)
- ・契約満了日が明確なため、環境を変えたい借主にとって住み替えの良いきっかけになる (5 件)
- ・賃料を固定できる (4 件)
- ・住宅要配慮者にも貸しやすい (3 件)
- ・退去がスムーズ (3 件)
- ・リロケーション物件に利用しやすい (2 件)

【設問 19】

定期借家の契約期間満了による明渡し請求に際し、借主との間でトラブル（明渡しに応じない等）が生じたことはありますか。

（回答者数：251）

設問	回答数	%
①ない	215	85.70%
②ある（協議により、解決金などを支払うことで、明渡しに応じてもらえた）	29	11.60%
③ある（訴訟（建物明渡し請求等）に発展した）	7	2.80%
無回答	0	0.00%



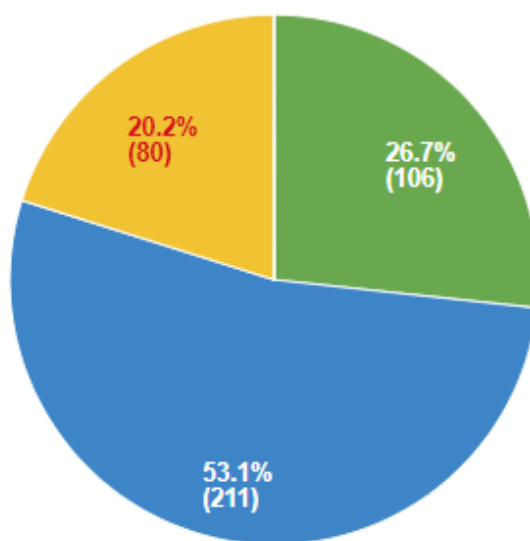
【設問 20】

契約締結前の書面による事前説明義務についてどのようにお考えですか。

(回答者数:397)

設問	回答数	%
①廃止しても支障がない	106	26.70%
②現行のまま存続すべきである	211	53.10%
③制度を熟知していないため、回答できない	80	20.20%
無回答	0	0.00%

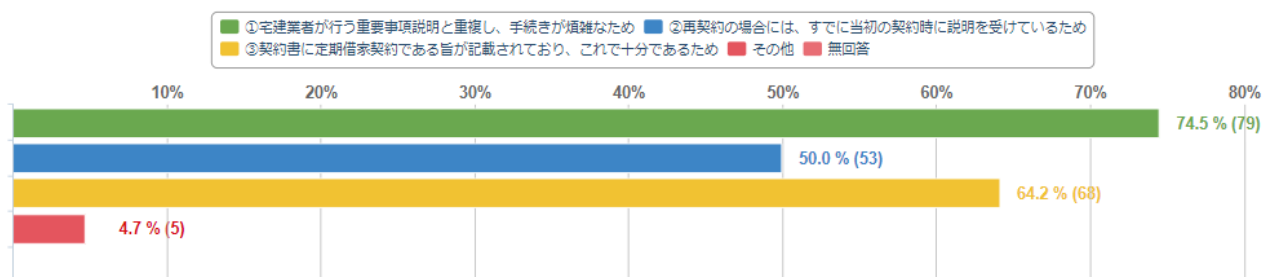
■ ①廃止しても支障がない
 ■ ②現行のまま存続すべきである
 ■ ③制度を熟知していないため、回答できない
 ■ 無回答



【設問 2 1】

『①廃止しても支障がない』とお答えした理由として、あてはまるものを全て選択してください。（複数回答）

設問	回答数	%
①宅建業者が行う重要事項説明と重複し、手続きが煩雑なため	79	74.50%
②再契約の場合には、すでに当初の契約時に説明を受けているため	53	50.00%
③契約書に定期借家契約である旨が記載されており、これで十分であるため	68	64.20%
その他	5	4.70%
無回答	0	0.00%

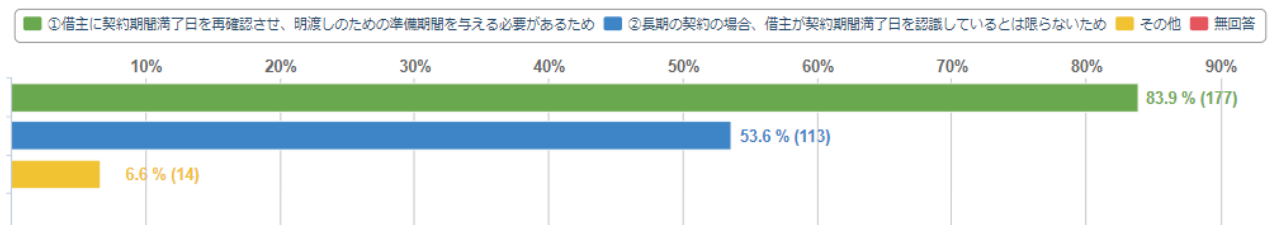


【設問 2 2】

『②現行のまま存続すべきである』とお答えした理由として、あてはまるものを全て選択してください。

(回答者数:211・複数回答)

設問	回答数	%
①借主に契約期間満了日を再確認させ、明渡しのための準備期間を与える必要があるため	177	83.90%
②長期の契約の場合、借主が契約期間満了日を認識しているとは限らないため	113	53.60%
その他	14	6.60%
無回答	0	0.00%

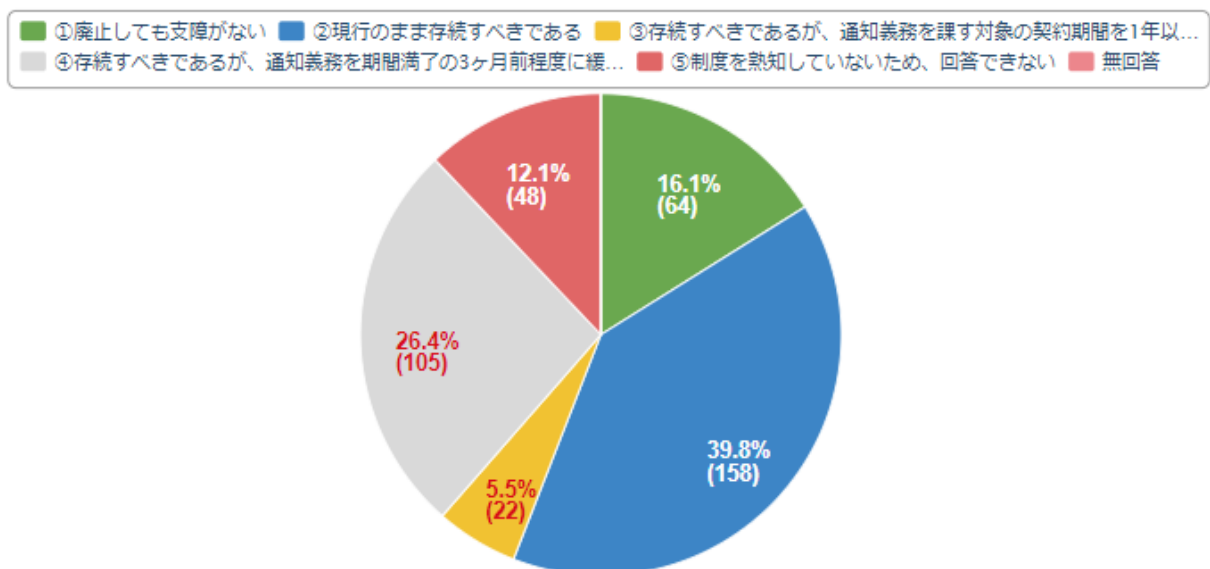


【設問 2 3】

契約期間満了の 1 年前から 6 ヶ月前までに行う終了通知義務についてどのようにお考えですか。

(回答者数:397)

設問	回答数	%
①廃止しても支障がない	64	16.10%
②現行のまま存続すべきである	158	39.80%
③存続すべきであるが、通知義務を課す対象の契約期間を 1 年以上ではなく、もっと長期の契約に限るべきである	22	5.50%
④存続すべきであるが、通知義務を期間満了の 3 ヶ月前程度に緩和すべきである	105	26.40%
⑤制度を熟知していないため、回答できない	48	12.10%
無回答	0	0.00%

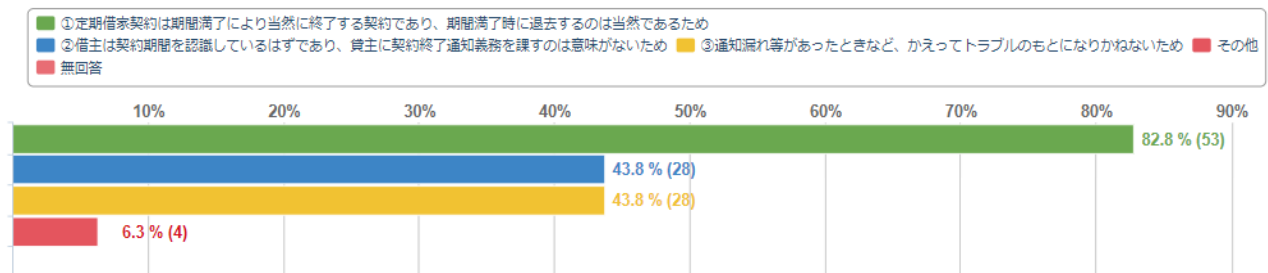


【設問 2 4】

『①廃止しても支障がない』とお答えした理由として、あてはまるものを全て選択してください。

(回答者数:64・複数回答)

設問	回答数	%
①定期借家契約は期間満了により当然に終了する契約であり、期間満了時に退去するのは当然であるため	53	82.80%
②借主は契約期間を認識しているはずであり、貸主に契約終了通知義務を課すのは意味がないため	28	43.80%
③通知漏れ等があったときなど、かえってトラブルのもとになりかねないため	28	43.80%
その他	4	6.30%
無回答	0	0.00%

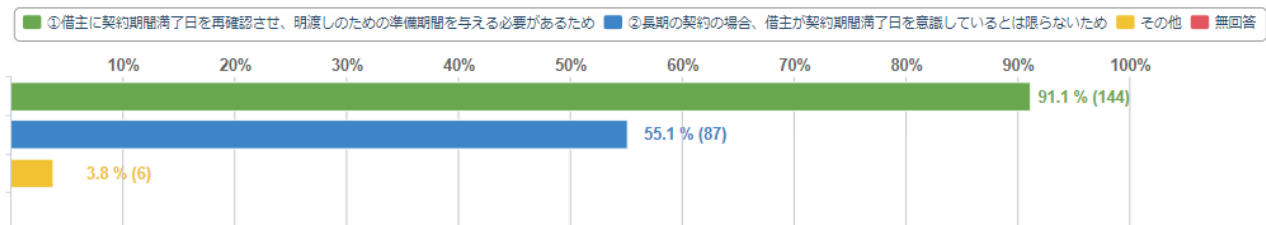


【設問 2 5】

『②現行のまま存続すべきである』とお答えした理由として、あてはまるものを全て選択してください。

(回答者数:158)

設問	回答数	%
①借主に契約期間満了日を再確認させ、明渡しのための準備期間を与える必要があるため	144	91.10%
②長期の契約の場合、借主が契約期間満了日を意識しているとは限らないため	87	55.10%
その他	6	3.80%
無回答	0	0.00%

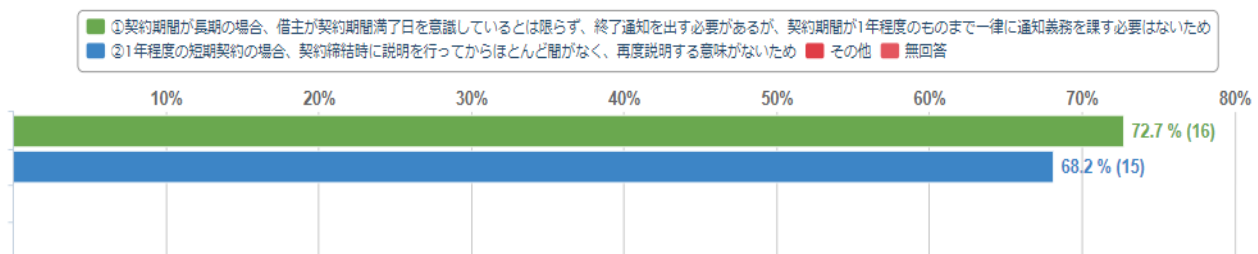


【設問 2 6】

『③存続すべきであるが、通知義務を課す対象の契約期間を 1 年以上ではなく、もっと長期の契約に限るべきである』とお答えした理由として、あてはまるものを全て選択してください。

(回答者数:22・複数回答)

設問	回答数	%
①契約期間が長期の場合、借主が契約期間満了日を意識しているとは限らず、終了通知を出す必要があるが、契約期間が1年程度のものまで一律に通知義務を課す必要はないため	16	72.70%
②1年程度の短期契約の場合、契約締結時に説明を行ってからほとんど間がなく、再度説明する意味がないため	15	68.20%
その他	0	0.00%
無回答	0	0.00%



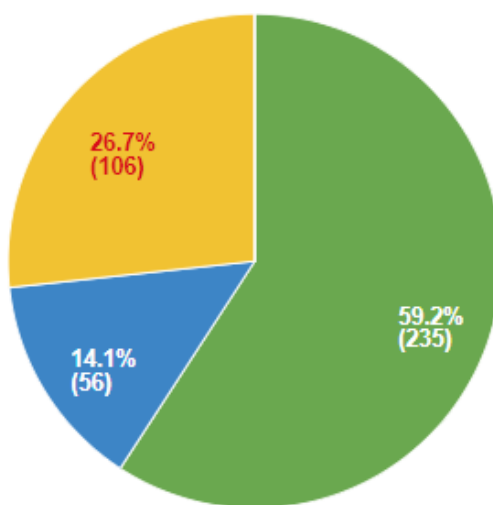
【設問 27】

当事者の合意があれば、2000 年 3 月 1 日以前に締結された居住用普通借家の定期借家への切り替えを認めることについてどうお考えですか。

(回答者数:397)

設問	回答数	%
①切り替えを認めても支障がない	235	59.20%
②切り替えを認めるべきではない	56	14.10%
③制度を熟知していないため、回答できない	106	26.70%
無回答	0	0.00%

■ ①切り替えを認めても支障がない ■ ②切り替えを認めるべきではない ■ ③制度を熟知していないため、回答できない ■ 無回答

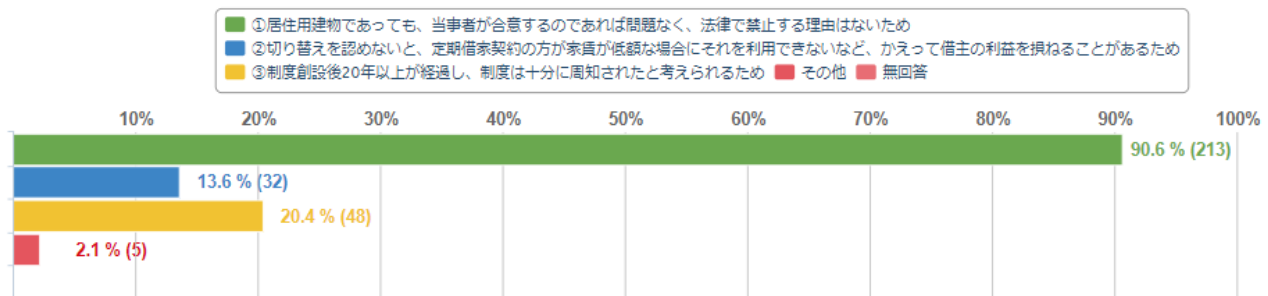


【設問 28】

『①切り替えを認めても支障がない』とお答えした理由として、あてはまるものを全て選択してください。

(回答者数:235・複数回答)

設問	回答数	%
①居住用建物であっても、当事者が合意するのであれば問題なく、法律で禁止する理由はないため	213	90.60%
②切り替えを認めないと、定期借家契約の方が家賃が低額な場合にそれを利用できないなど、かえって借主の利益を損ねることがあるため	32	13.60%
③制度創設後 20 年以上が経過し、制度は十分に周知されたと考えられるため	48	20.40%
その他	5	2.10%
無回答	0	0.00%

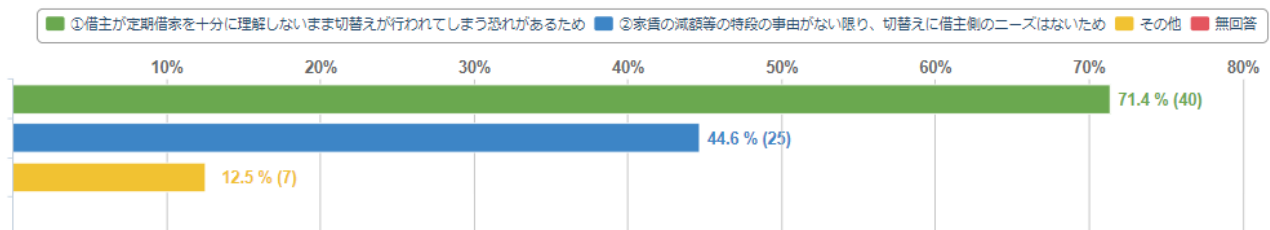


【設問 29】

『②切り替えを認めるべきではない』とお答えした理由として、あてはまるものを全て選択してください。

(回答者数:56・複数回答)

設問	回答数	%
①借主が定期借家を十分に理解しないまま切替えが行われてしまう恐れがあるため	40	71.40%
②家賃の減額等の特段の事由がない限り、切替えに借主側のニーズはないため	25	44.60%
その他	7	12.50%
無回答	0	0.00%

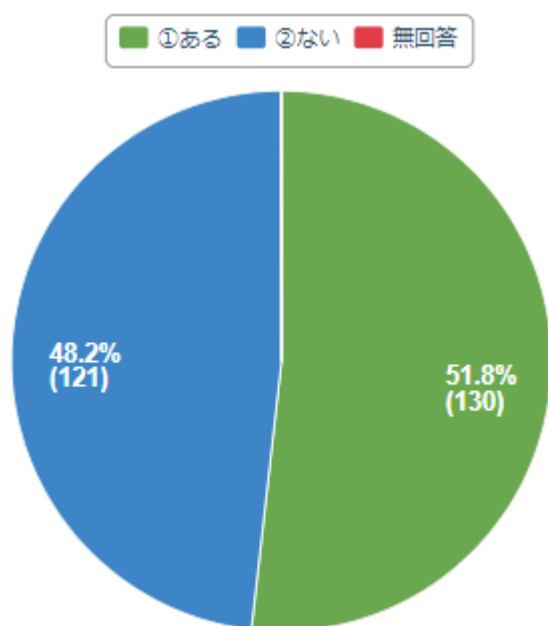


【設問 30】

居住用定期借家契約の借主が、転勤・療養・親族の介護等のやむを得ない事情により中途解約した契約はありますか。

(回答者数:251)

	回答数	%
①ある	130	51.80%
②ない	121	48.20%
無回答	0	0.00%



【設問 3 1】

中途解約した件数を教えてください。

(回答者数：130)

平均 14.4 件

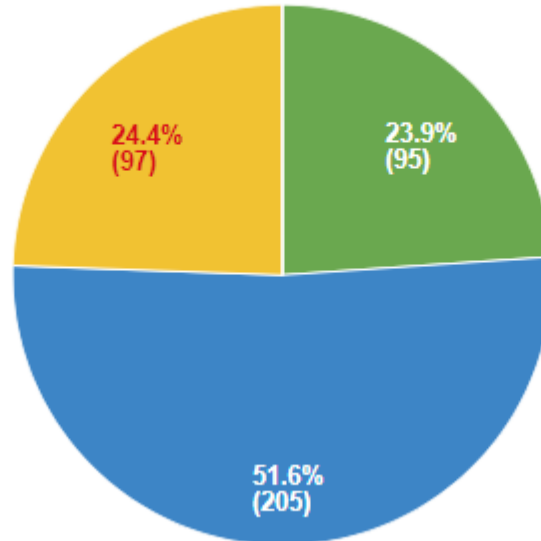
【設問 3 2】

200 ㎡未満の居住用物件で借主にやむを得ない事情等がある場合に中途解約できることを、法律で保障していることをどうお考えですか。

(回答者数:397)

設問	回答数	%
①廃止しても支障がない	95	23.90%
②存続すべきである	205	51.60%
③制度を熟知していないため、回答できない	97	24.40%
無回答	0	0.00%

■ ①廃止しても支障がない ■ ②存続すべきである ■ ③制度を熟知していないため、回答できない ■ 無回答

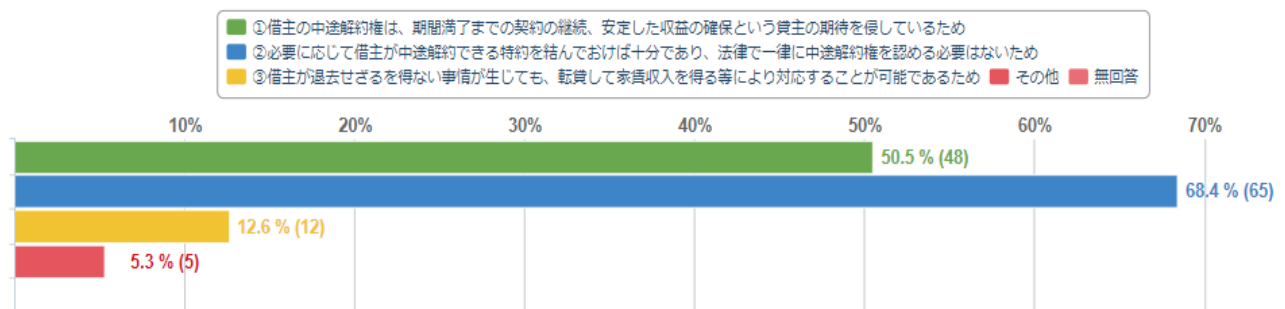


【設問 3 3】

『①廃止しても支障がない』とお答えした理由として、あてはまるものを全て選択してください。

(回答者数:95・複数回答)

設問	回答数	%
①借主の中途解約権は、期間満了までの契約の継続、安定した収益の確保という貸主の期待を侵しているため	48	50.50%
②必要に応じて借主が中途解約できる特約を結んでおけば十分であり、法律で一律に中途解約権を認める必要はないため	65	68.40%
③借主が退去せざるを得ない事情が生じて、転貸して家賃収入を得る等により対応することが可能であるため	12	12.60%
その他	5	5.30%
無回答	0	0.00%

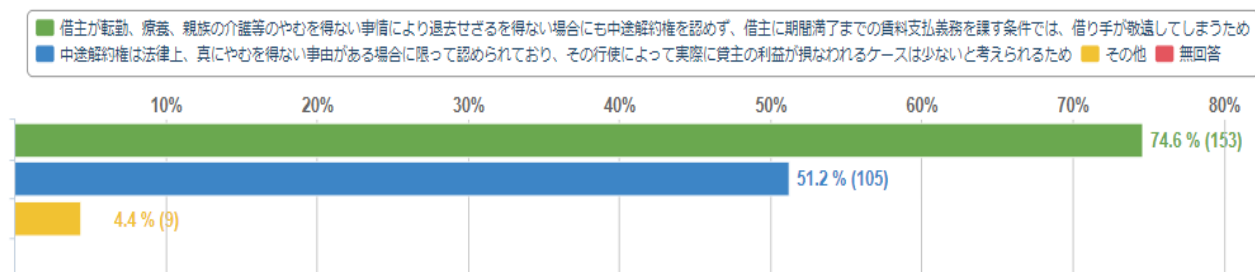


【設問 3 4】

『②存続すべきである』とお答えした理由として、あてはまるものを全て選択してください。

(回答者数:205・複数回答)

設問	回答数	%
借主が転勤、療養、親族の介護等のやむを得ない事情により退去せざるを得ない場合にも中途解約権を認めず、借主に期間満了までの賃料支払義務を課す条件では、借り手が敬遠してしまうため	153	74.60%
中途解約権は法律上、真にやむを得ない事由がある場合に限って認められており、その行使によって実際に貸主の利益が損なわれるケースは少ないと考えられるため	105	51.20%
その他	9	4.40%
無回答	0	0.00%



回答者の都道府県別属性

(回答者数:397)

都道府県	回答数	%	都道府県	回答数	%
北海道	7	1.80%	滋賀県	6	1.50%
青森県	6	1.50%	京都府	13	3.30%
岩手県	4	1.00%	大阪府	26	6.50%
宮城県	9	2.30%	兵庫県	8	2.00%
秋田県	6	1.50%	奈良県	8	2.00%
山形県	2	0.50%	和歌山県	4	1.00%
福島県	4	1.00%	鳥取県	3	0.80%
茨城県	6	1.50%	島根県	5	1.30%
栃木県	2	0.50%	岡山県	5	1.30%
群馬県	1	0.30%	広島県	5	1.30%
埼玉県	13	3.30%	山口県	5	1.30%
千葉県	8	2.00%	徳島県	1	0.30%
東京都	58	14.60%	香川県	4	1.00%
神奈川県	15	3.80%	愛媛県	6	1.50%
新潟県	19	4.80%	高知県	2	0.50%
富山県	6	1.50%	福岡県	41	10.30%
石川県	3	0.80%	佐賀県	2	0.50%
福井県	7	1.80%	長崎県	7	1.80%
山梨県	4	1.00%	熊本県	20	5.00%
長野県	5	1.30%	大分県	4	1.00%
岐阜県	5	1.30%	宮崎県	6	1.50%
静岡県	5	1.30%	鹿児島県	3	0.80%
愛知県	11	2.80%	沖縄県	2	0.50%
三重県	5	1.30%	全体	397	100.00%