

民間賃貸住宅市場の環境整備に関する検討の方向性

平成18年10月

国土交通省住宅局

1. 市場実態の把握

(1) 定期借家実態調査（18年度実施）

- ・平成15年度調査のフォローアップ

(2) 民間家賃債務保証の実態に関する調査（18年度実施）

- ・賃貸保証制度協議会（18年度立上げ）の会員に対するアンケート調査

(3) 民間賃貸住宅の市場慣行に関する調査・検討（19年度予算要求中）

- ・連帯保証人制度に関する実態調査
- ・各種一時金に関する実態調査
- ・紛争処理に関する実態調査

2. 上記調査結果を踏まえた施策の検討

(1) 定期借家制度の活用の促進

(2) 民間家賃債務保証会社の保証サービスに関する情報提供

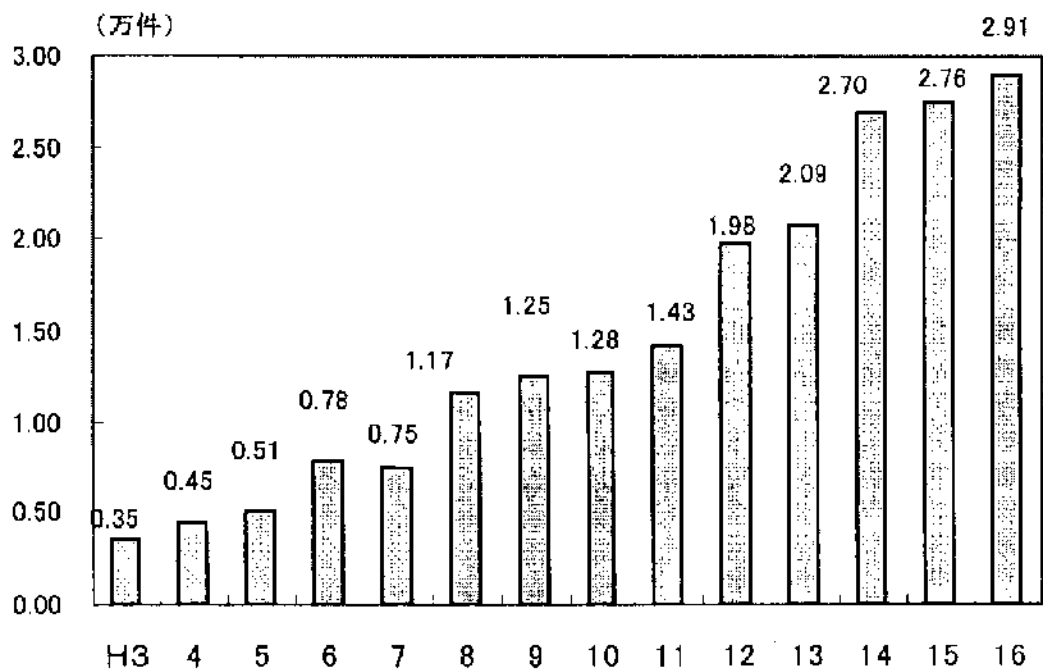
(3) 賃貸住宅標準契約書の見直し

賃貸住宅を巡る相談・紛争の現状

○賃貸住宅に関する相談件数は一貫して増加。

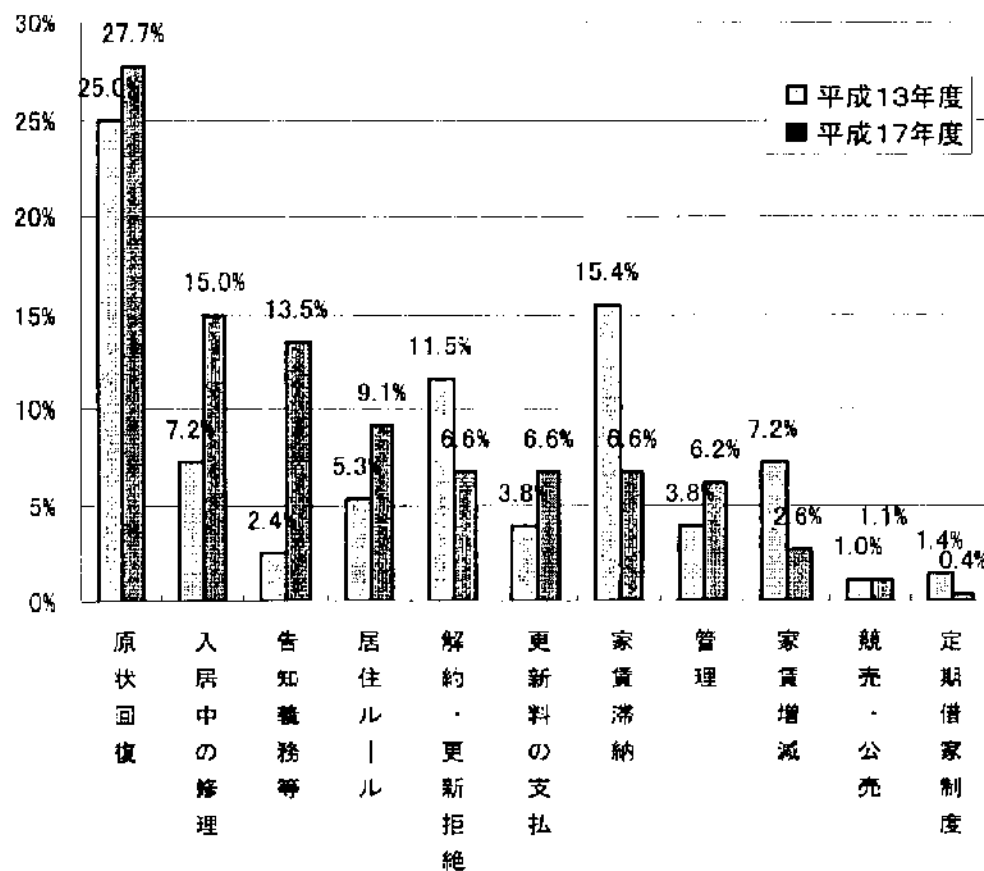
○相談内容としては、「原状回復」「入居中の修理」等が多い状況。

国民生活センターに寄せられた賃貸住宅に関する相談件数



資料:「消費生活年報」国民生活センター

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」

少額訴訟制度

概要

☆民事訴訟のうち、少額の金銭の支払いをめぐるトラブルを速やかに解決するための手続き。

(民事訴訟法の改正により、平成10年1月から施行)

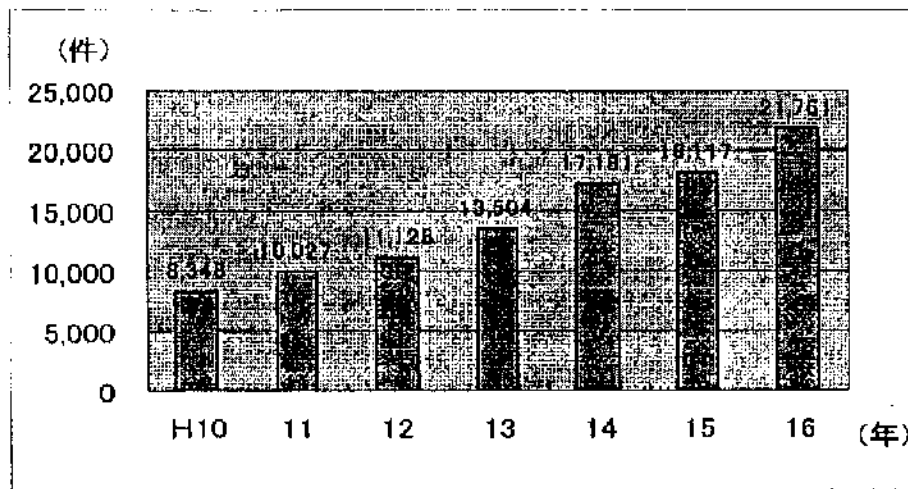
【制度の特徴】

- ①60万円以下の金銭の支払いをめぐるトラブルに限って利用できる手続きである。
- ②原則として1回の期日で双方の言い分を聞いたり証拠を調べたりして、直ちに判決を言い渡す。
- ③判決には支払いの猶予や分割払いの定めが付されることがある。
- ④判決に対する不服申立ては、異議の申立てに限られる(地方裁判所への控訴はできない。)

【申立手数料】

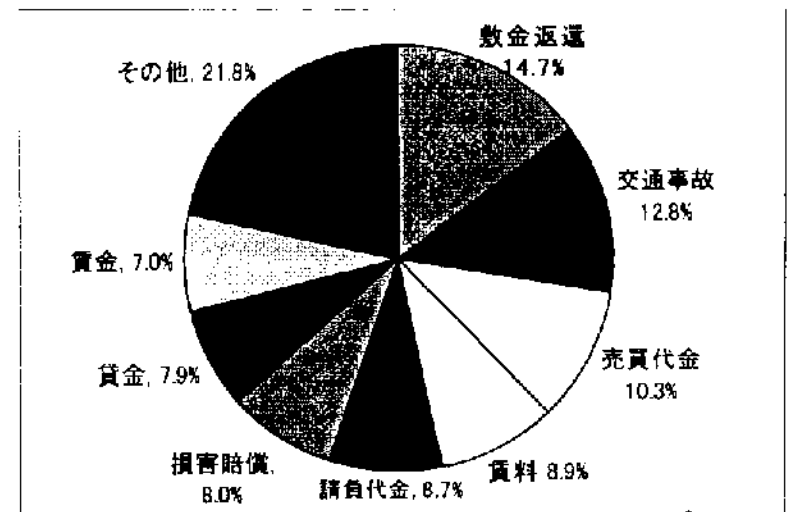
訴額(請求金額)10万円までごとに1,000円の手数料。

少額訴訟の新規引受件数の推移



資料: 裁判所データブック 2006

事件別割合 (平成11年1月～10月: 東京地裁管内)



資料: (財)法曹会 民事裁判資料

裁判外紛争処理制度 ①

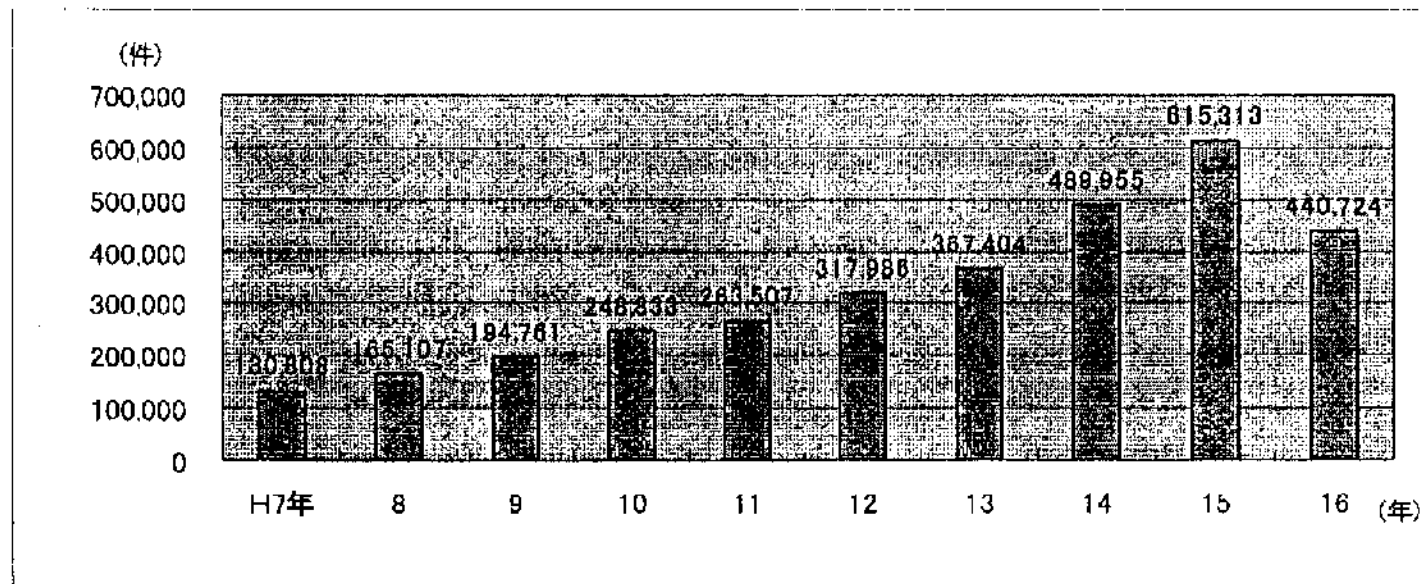
調停制度

・民事調停

紛争当事者間に、調停機関(裁判官又は裁判所の調停委員会)が介在し、当事者の権利又は法律関係について合意を成立させることにより、紛争の自主的な解決を図る制度。

解決結果に対しては、確定判決と同様に、その内容を強制執行により実現できる効力が与えられる。

民事調停の新規引受件数の推移



資料:裁判所データブック 2005

裁判外紛争処理制度 ②

仲裁制度

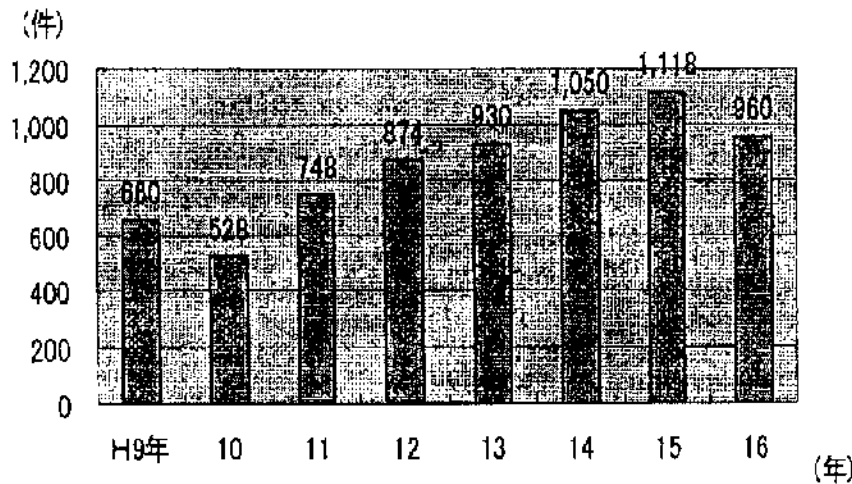
・仲裁

紛争の処理を裁判所ではなく、私人である第三者(仲裁人)の判断に委ねる旨の合意に基づいて行われる紛争解決制度。

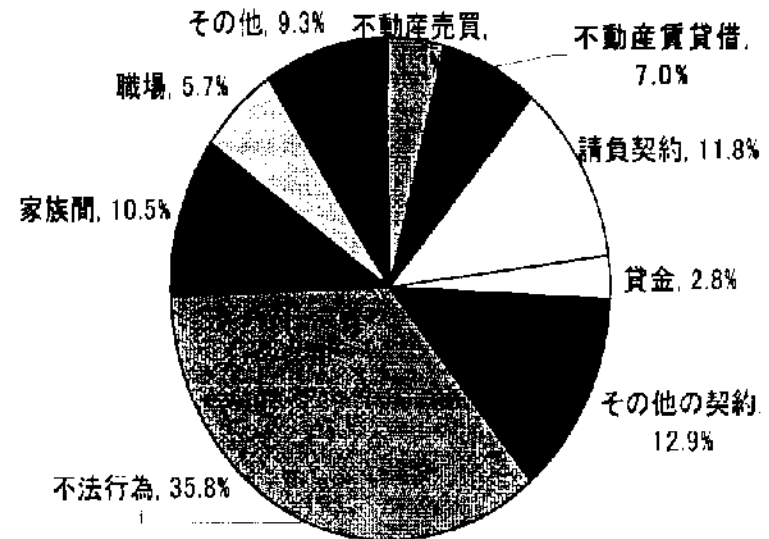
代表的な仲裁機関としては、弁護士会の運営する紛争解決センター(全国で20箇所)がある。

弁護士会の紛争解決センターへの申立件数等

【申立件数の推移】



【紛争類型別受理割合】



資料: 弁護士会 仲裁統計年報

消費者保護に関する政策推進体制①

消費者基本法

消費者政策を充実・強化していくことを目的として、昭和43年に制定された消費者保護基本法を改正。

(平成16年6月施行)

【主な改正事項】

- ①基本理念の新設・・・「安全の確保」「選択の機会の確保」「必要な情報の提供」等を「消費者の権利」と位置づけ
- ②事業者の責務等の拡充・・・事業者の責務として、消費者との取引における公正の確保等を位置づけ
- ③基本的施策の充実・強化・・・苦情処理及び紛争解決の促進の充実等
- ④消費者政策の推進体制の強化・・・国民生活センターが情報の提供、消費者苦情の処理等の中核的機関としての役割を果たすこと等を規定

消費者契約法

不当な契約や不平等な契約が締結された場合に消費者を保護することを目的として制定。

(平成13年4月施行)

【概要】

- ①適用範囲・・・消費者契約(消費者・事業者間の契約)に当たる限り、適用除外を設けず全取引を対象とする。
- ②消費者契約の締結過程に係るトラブルの解決
・・・消費者契約締結の勧誘に際し、事業者の掲げる一定の行為により消費者が誤認し、又は困惑した場合、消費者は契約の申込み又は承諾の意思表示を取消することができる。
- ③消費者契約の契約条項に係るトラブルの解決
・・・消費者契約において消費者の利益を不当に害することとなる条項を無効とする。

消費者保護に関する政策推進体制②

国の体制

(1)消費者政策会議

- ・消費者基本法の制定に伴い設立。
- ・法に基づく消費者基本計画の案の作成を行うとともに、消費者政策の実効性を確保するため、消費者政策の実施状況の検証、評価、監視を実施。（内閣総理大臣を会長として、全閣僚及び公正取引委員会委員長によって構成。）

(2)国民生活審議会

- ・一般消費者の保護等、国民生活の安定及び向上に関する政策の重要事項について調査・審議し、また、これらの事項について内閣総理大臣又は関係各大臣に意見を述べるため、消費者基本法及び内閣府設置法に基づき設置。

(3)内閣府

- ・消費者政策に関する基本的な施策の総合調整を行うとともに、上記(1)(2)の庶務を担当。

地方公共団体の体制

(1)都道府県の実施体制

- ・全ての都道府県において、消費者政策の専管課・係等を設置。

(2)市町村等の実施体制

- ・消費者政策を事務分掌化している市町村等は2,554団体。専管課・係等を設置している市町村等は571団体。（平成16年4月1日現在）

(3)消費生活条例の制定

- ・地方公共団体が消費者政策を実施する場合の基本的な枠組や消費者の権利・役割、事業者及び行政の責務を規定。

(4)消費生活センター

- ・都道府県市町村の行政機関であり、国民生活センター等と連携を保ちつつ、消費者への情報提供、苦情処理等を実施。

※消費生活センター数：530（都道府県立：151、政令市立：22、市区町立：357）（平成18年8月14日現在）

独立行政法人国民生活センター

- ・独立行政法人国民生活センター法に基づき、平成15年10月に設置。消費者基本法においても、当センターの位置づけを規定。
- ・国民生活の安定及び向上に寄与するため、総合的見地から、国民生活に関する情報の提供及び調査研究を実施。

賃貸住宅標準契約書

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 貸主が禁止・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

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）

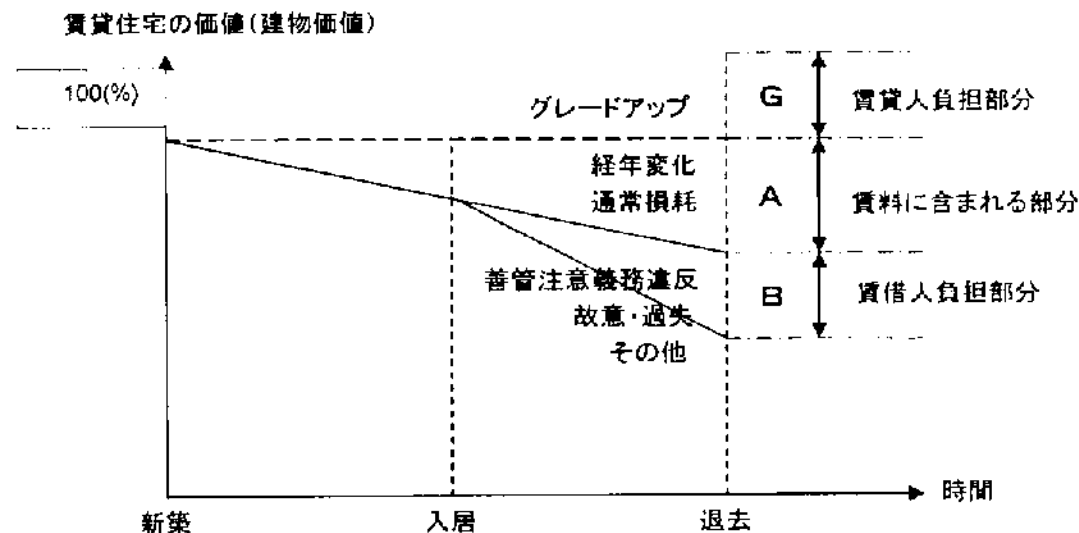
原状回復にかかる判例の動向

過去の簡易裁判所における訴訟手続きの判例を掲載

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>



家賃債務保証サービスの利用の現状

(財)日本賃貸住宅管理協会が行った会員企業向けアンケート（H17.9）によれば、家賃債務保証サービスの利用率は27.5%。

家賃保証サービス内容の事例

	A社	B社
特徴	クレジットカードによる家賃徴収代行業務と組み合わせて家賃債務保証を行う。	連帯保証人として民間保証会社が家賃債務保証を行う。
保証等の業務内容	・家賃徴収(カード決済) ・滞納家賃の保証 ・延滞に対する督促	・滞納家賃の保証 ・延滞に対する督促 ・明渡し履行業務 ・残留物撤去・保管・処分 等
対象家賃金額	3万円～30万円/月	3万円～50万円/月
保証限度額	月額賃料の6ヶ月分相当額	月額賃料の保証期間分相当額
保証料	・入居者は月額賃料の1.8%を負担 ・仲介業者又は管理会社は月額賃料の1.2%を負担	・契約期間毎に入居者が負担 2年契約・・・月額賃料の30% 3年契約・・・月額賃料の45% 5年契約・・・月額賃料の75%
対象物件	Aと提携している仲介業者又は管理会社が対象とする物件	Bと代理店契約を締結している仲介業者又は管理会社が対象とする物件

家賃債務保証会社による家賃債務保証実績

	実績の推移
C社	H14.11 約162,000件 H18.8 約460,000件
D社	H14.11 約45,000件 H16.2 約62,800件
E社	H14.3 約622件 H17.6 約10,000件

賃貸保証制度協議会

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、本年7月、専門事業者で構成する「賃貸保証制度協議会」を発足。

★賃貸保証制度協議会の目的(抜粋)

- 1) 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作成・遵守等により、賃貸保証制度の健全な発展を促進する。
- 2) 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。

民間賃貸住宅の水準の現状①

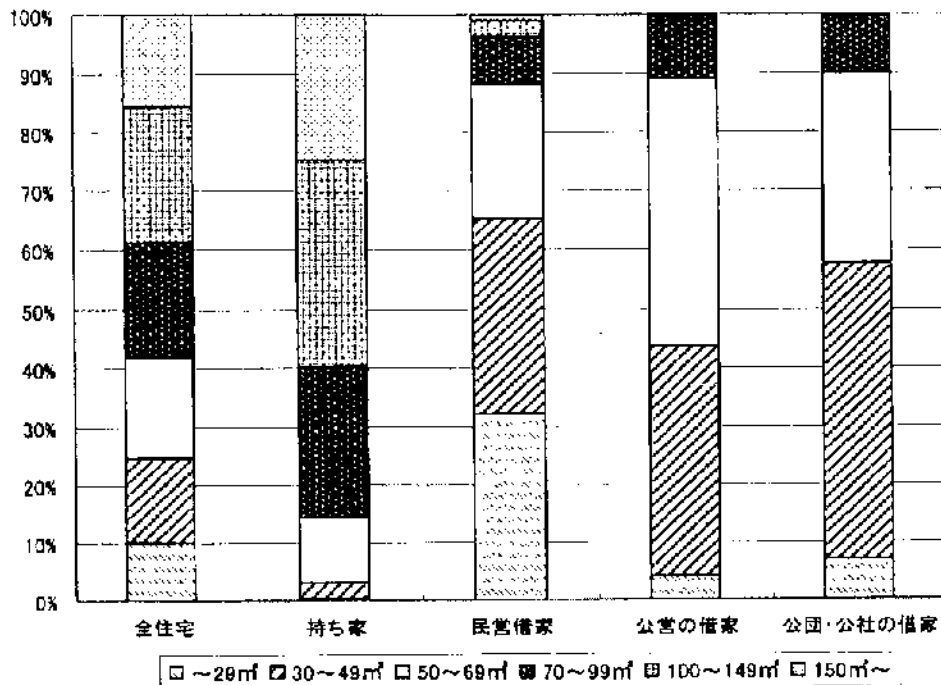
○世帯数に比較し、ストック数は充足しているが、居住水準は低いレベルにとどまっている状況。

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

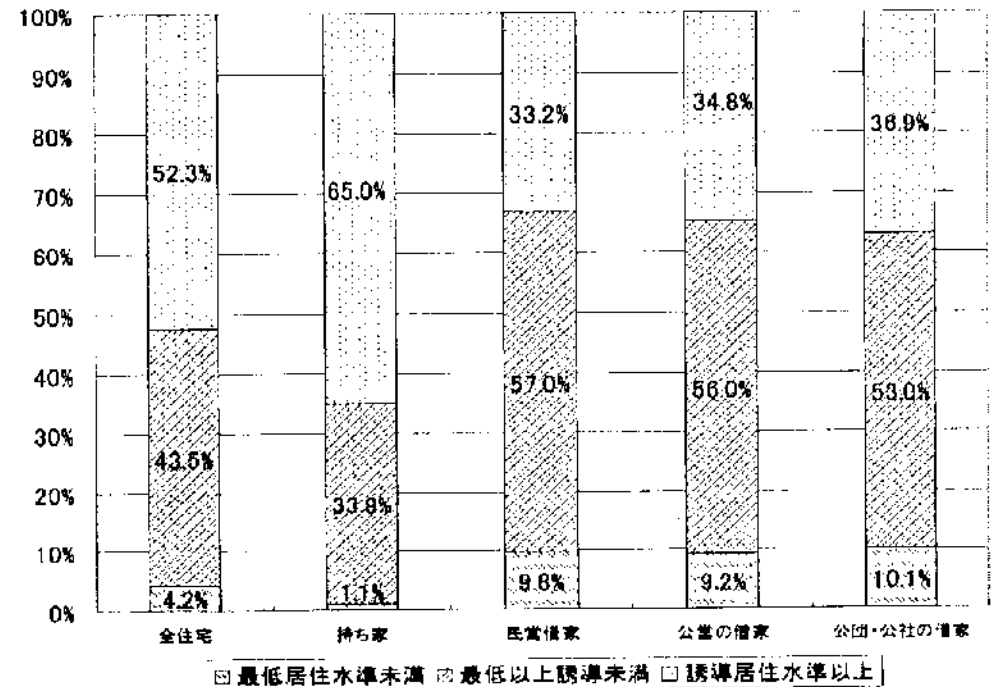
○住生活基本計画（H18.9.19閣議決定）では、居住水準について、次の2つの指標を設定。

- ・子育て世帯（注）における誘導居住面積水準達成率
 【全国：42%（平15）→50%（平22）】
 【大都市圏：37%（平15）→50%（平27）】
 - ・最低居住面積水準未達率 【早期に解消】
- （注）子育て世帯：構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

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

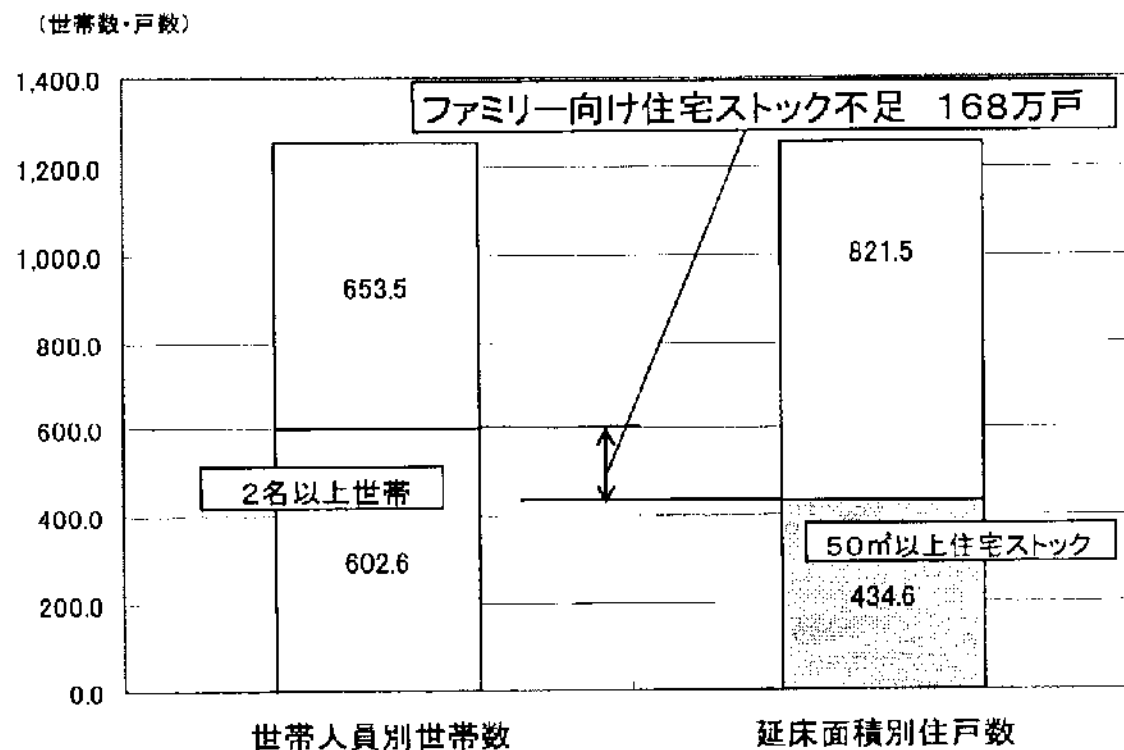


資料：総務省「住宅・土地統計調査（平成15年）」

民間賃貸住宅の水準の現状②

○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】



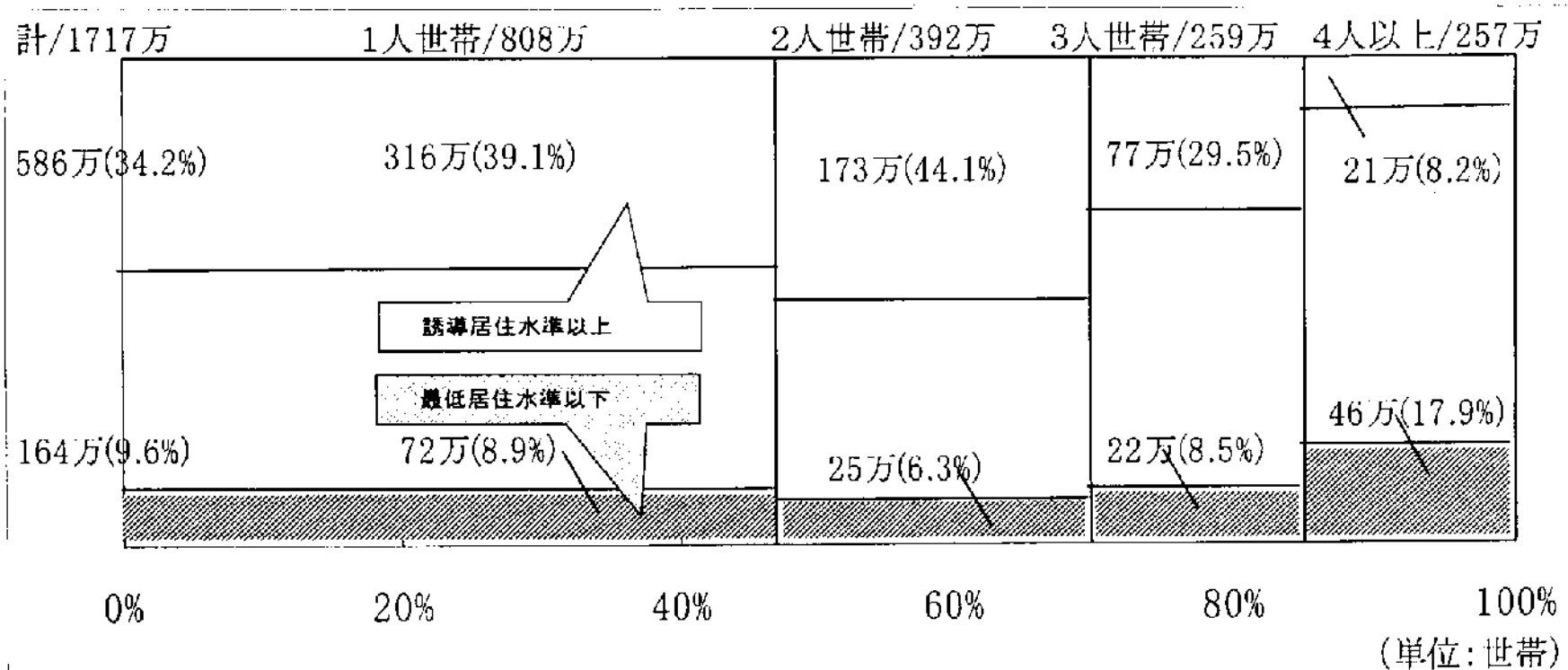
※都市型誘導居住水準 2人世帯 55㎡

資料：総務省「平成15住宅・土地統計調査」

民間賃貸住宅の水準の現状③

○ファミリー向けの広い借家が不足しているため、借家に居住する4人以上の世帯(約250万世帯)では、約18%(約46万世帯)が、最低居住水準未満となっている。

【借家居住世帯の居住水準】



資料:総務省「平成15住宅・土地統計調査」

定期借家制度

制度導入の経緯

- ・平成11年12月9日
「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」
成立
- ・平成12年3月1日 借地借家法の一部改正部分の施行

普及状況

着実に増加傾向にある

- ・新規契約に占める定期借家の割合は増加
2.8%(H13.8)→4.7%(H15.9)
- ・契約締結実績のない業者のうち今後活用したい業者
は約7割

(定期借家制度実態調査(平成15年9月))

活用促進に向けた取組み

- ・都道府県・政令市における「定期借家相談窓口」の設置、「借家相談マニュアル」の作成配布(12.2)(国土交通省)
- ・「定期賃貸住宅標準契約書」の作成(H12.2)(国土交通省)
- ・居住用建物について定期借家契約を結ぼうとする事業者のために、締結の際に注意すべき事項・ポイント等を解説したマニュアルの作成。(H18.3)(定期借家推進協議会)

制度の概要

- ・普通借家契約 正当事由がない限り賃貸人からの解約・更新拒絶ができない
- ・定期借家契約 契約で定めた期間の満了により確定的に賃貸借契約が終了
(双方が合意すれば再契約は可能)

住宅政策としての意義

- (1) ファミリー向け賃貸住宅の供給促進
 - ・契約全体に占める定期借家契約の割合
戸建(ファミリー向け) 11.2%
共同建 4.0%
(定期借家制度実態調査(平成15年9月))
- (2) 多様な住宅サービスの実現が図られる
 - ・建替え・リニューアルの計画に合わせた借家契約
 - ・転勤等の留守住宅を賃貸する場合
 - ・被災者の避難住宅、オフシーズンの空家対策