

家主は事業者か消費者か ～家主の知識・スキル調査から導き出される制度仮説～

2014年10月29日
株式会社リクルート住まいカンパニー
住まい研究所 所長 宗健

1. はじめに

本研究は、民間賃貸住宅の賃貸人（以下、家主という）が事業者であることが自明とされている現状が正しいのか、もし家主が事業者たり得ないとすると、どのような新しい枠組みが考えられるのか、という論点を提供することを目的としている。

賃貸アパートやマンションは、農地や相続した土地等に建設されたものが多いと考えられるが、個人所有の戸建住宅や分譲マンションが賃貸化したものや、投資用（ワンルーム）マンションを1戸または数戸程度所有しているサラリーマン家主等、従来とは、異なる属性の家主も増加していると考えられる^{注1)}。

家主は、不動産を購入するまでは、原則として消費者契約法の適用を受ける消費者であり、さまざまな規制によって守られている^{注2)}、その不動産を賃貸する場合には、消費者ではなく事業者としての扱いを受ける。これは、投資用不動産に限らず、自己で居住していた分譲マンションや、相続によって取得した戸建住宅等を賃貸する場合も同様である。

一方、国民生活センターによると、住宅に関する消費者からの相談は賃貸住宅関連が圧倒的に多く、消費者相談全体(2011年度:87万8598件)のおよそ4.1%(2011年度:3万6346件)に上る¹⁾。

賃貸住宅関連のトラブル防止のために、原状回復に関するガイドライン^{注3)}や賃貸管理業者登録制度^{注4)}等が運用されているが、家主が十分な法律知識や経験を持っていないことが、賃貸住宅に関連する消費者相談が多い原因として考えられる。

実際、賃貸住宅関連のトラブルで最も多いのは敷金及び原状回復に係わるトラブルで、「賃貸アパート・マンション」に関する相談件数2011年度:3万6346件のうち、敷金及び原状回復に関するトラブルは1万5508件と、42.7%を占めている²⁾。

また、長期間のサブリース契約を前提に建築された賃貸アパートが、景況の悪化等を理由にサブリース契約を一方的に打ち切られるという事例も発生している。家主は消費者ではないためサブリース業者からの契約の打ち切り等には法的な問題はないものの、そのような場合には家主は、消費者に近い立場であると国会でも指摘されている^{注5)}。

これらのことから、家主は事業者として十分な知識・スキル・経験を持っておらず、そのため消費者である賃借人（以下、入居者という）との契約でトラブルを起こすことがあり、同時に不動産会社や建築会社との契約において、事業者としての十分な収益見通しや投資判断ができておらず不利益を被っているのではないかと、ということが考えられる。

そして、そもそも様々な属性を持つ家主が、自身が事業者である、という明確な認識があるのかどうか、事業

者としての家主に必要な知識・スキル・経験を保有しているかどうかは明らかではない^{注6)}。

住宅ストックの総数は、5,759万戸に達し、空家総数は799万戸空家率は13.9%と高く^{3)注7)}、今後の人口・世帯減少を考えれば、自宅用の戸建や分譲マンションが空家となった場合に、安心して貸すことができるための環境整備^{注8)}や、賃貸住宅の立地を中心市街地等に誘導すること^{注9)}等は、重要な政策課題となる可能性が高く、家主の果たす役割は大きい。

このような状況のなか、本研究では、次のような構成で、家主を事業者として扱うことの是非を論じる。1) 問題の所在を整理する。2) 家主の事業者として必要な知識・スキル等の実態を調査によって明らかにする。3) 考えられる制度の枠組み、関連法規との関連、移行措置や必要なルール整備等を提示する。4) まとめと今後の課題について提示する。

2. 問題の所在

「多くの家主は事業者として必要な知識・スキルを持たない」のが実態であり様々な課題が発生している可能性が高いのではないかと、という問題意識が本研究の出発点である。以下に課題を整理する。

(1) 家主と入居者とのトラブル

十分な知識・スキルを保有していない家主が、消費者である入居者との原状回復等のトラブルを引き起こしている可能性がある。

(2) 賃貸借契約の安定性の阻害

家主は高齢化しており、家主の死亡時に、相続人による賃貸借契約の引き継ぎや、敷金等の返却等や家賃滞納等に対する法的手続きが円滑に進まない、といったことも起きている。

高齢家主の知識・スキルの更新、最新化は進まず、家主が死亡した場合の相続人が、必要な知識・スキルを保有しているとは限らず、賃貸借契約の安定性を阻害している可能性がある。

(3) 個人所有戸建や分譲マンションの賃貸流通の阻害

戸建住宅や分譲マンションの所有者は、賃貸住宅経営の経験がないことが多く、様々なリスクに対して不安を持ち、賃貸流通を阻害している可能性がある。

(4) 家主と不動産事業者等とのトラブル

アパート建築業者の中には、あたかも長期間の収益が保障されているかのような「高い入居率を維持」「30年一括借上げシステム。一括借上げ賃料は空室の有無にかかわらずお支払いいたします」といった広告表現を用いている場合もあるが、実際には契約家賃の見直し条項や、契約解除条項等があり、契約条項を十分に理解しなかったことから発生しているトラブルもある。

(5) 空家の増加

十分な知識・スキルを持たない家主が、長期的な事業

計画を十分吟味することなく、長期的には賃貸需要が多くは見込めない地域で新築着工を行うことで、将来的に空き家が増加する可能性がある。

(6) 住宅政策実行の制約

住宅政策には様々なものがあり、補助金や制度には、家主が直接関わるものも多く、知識・スキルの不十分な家主が政策実行の制約条件となっている可能性がある。例えば、生活保護住宅扶助では、行政から家主に直接住宅扶助費を支払う代理納付という制度もあるが、多数の個人家主が存在し、その事務処理の煩雑さ等から導入を

見送っている自治体も多い可能性がある^{注10)}。

3. 家主は事業者として必要な知識・スキルを保有しているのか。

家主が事業者として必要な知識・スキルを保有しているのかを判断するために家主に対する調査を行った^{注11)}。回答者の性別・年齢・居住都県・世帯年収・職業に対する回答者数と構成比を表1に、回答者年齢と保有する賃貸住宅に関する記述統計量を表2に示す。

表1 回答者属性ごとの回答者数と構成比

属性	区分	n	比率	
性別	男性	1,403	71.1%	
	女性	570	28.9%	
年齢	20才～24才	20	1.0%	
	25才～29才	39	2.0%	
	30才～34才	83	4.2%	
	35才～39才	153	7.8%	
	40才～44才	227	11.5%	
	45才～49才	287	14.5%	
	50才～54才	333	16.9%	
	55才～59才	305	15.5%	
	60才以上	526	26.7%	
居住県	埼玉県	251	12.7%	
	千葉県	243	12.3%	
	東京都	988	50.1%	
	神奈川県	491	24.9%	
世帯年収	200万未満	41	2.1%	
	200～400万未満	177	9.0%	
	400～600万未満	315	16.0%	
	600～800万未満	349	17.7%	
	800～1000万未満	288	14.6%	
	1000～1200万未満	200	10.1%	
	1200～1500万未満	203	10.3%	
	1500～2000万未満	108	5.5%	
	2000万円以上	96	4.9%	
		わからない・無回答	196	9.9%
職業	公務員	53	2.7%	
	経営者・役員	162	8.2%	
	会社員(事務系)	366	18.6%	
	会社員(技術系)	258	13.1%	
	会社員(その他)	194	9.8%	
	自営業	242	12.3%	
	自由業	82	4.2%	
	専業主婦(主夫)	224	11.4%	
	パート・アルバイト	112	5.7%	
	学生	10	0.5%	
	その他	102	5.2%	
		無職	168	8.5%

N=1973

表2 回答者年齢と保有する賃貸住宅に関する記述統計量

変数	n	平均	標準偏差	最小値	最大値
年齢	1,973	51.4	10.78	20	69
アパート保有棟数	572	1.4	0.71	1	5
アパート保有戸数	572	10.4	10.77	1	80
分譲マンション保有戸数	839	1.5	3.29	1	50
戸建住宅保有戸数	628	1.2	0.69	1	8
投資用マンション保有戸数	487	1.9	1.74	1	12

3-1. 賃貸不動産営に必要な知識・スキルの自己評価、必要性認識、主な取引がある不動産会社に対する評価

賃貸不動産経営に必要なと思われる知識・スキルの15の設問に対する、家主の自己評価(「自分は十分持っている」と回答した比率)、必要性認識(「非常に必要である」と回答した比率)、主な取引がある不動産会社に対する評価(「主に取引のある不動産会社は十分持っている」と回答した比率)を図-1に示す。

15項目の設問のうち自己評価が「自分は十分持ってい

る」と答えた比率は、全項目で20%を下回り、最も基本的な「賃貸借契約、重要事項説明、原状回復、家賃滞納に伴う明け渡しなど不動産賃貸に関する法律知識」でさえ「十分に持っている」と答えた比率は15.4%に過ぎない。

全体的に、必要性を認識していながら、十分な知識・スキルを持っていないと家主自身が認識し、不動産会社との知識・スキルの差があると認識しているという結果となった。

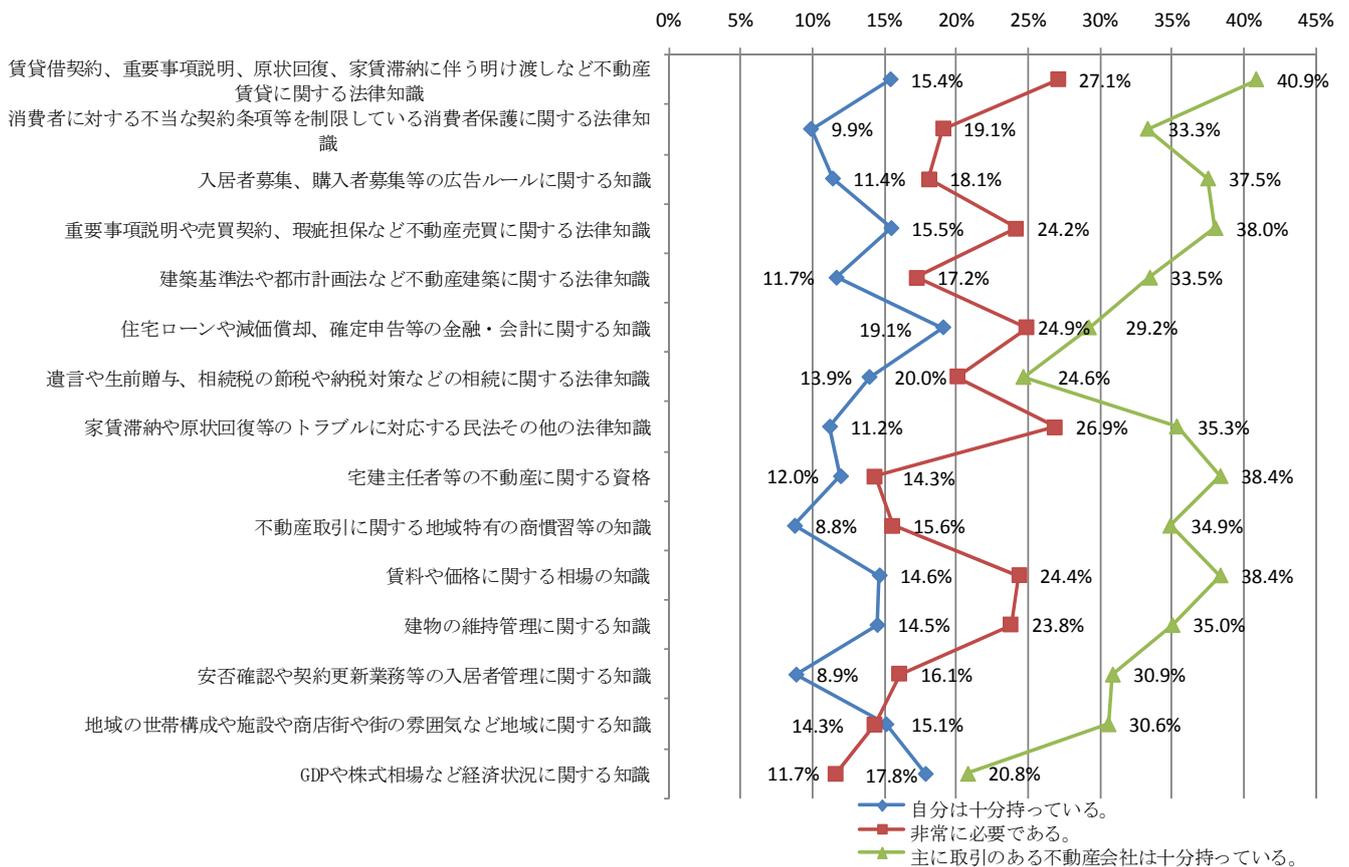


図1 不動産賃貸に関する知識・スキルについての自己認識、必要性認識、主に取引のある不動産会社に対する評価

3-2. 法律・制度等についての認知度

賃貸不動産経営に関係のあると考えられる法律・制度等についての認知状況を表-3に示す。最も基本的な借地借家法ですら、「内容もだいたい知っている」が29.7%に

とどまり、「内容を詳細に知っている」はわずか6.9%に過ぎない。「名前も知らない」との回答が20%を超えているものが、全体の半分以上の16項目もあり、法律・制度等に対する認知・理解は十分とは言えない。

表3 法律・制度の認知状況

		N=1973			
No.	法律・制度	名前も知らない	名前程度は知っている	内容もだいたい知っている	内容を詳細に知っている
1	借地借家法	5.9%	57.5%	29.7%	6.9%
2	民法	1.9%	61.5%	30.4%	6.1%
3	消費者契約法	17.3%	58.7%	19.5%	4.5%
4	宅地建物取引業法（宅建業法）	4.6%	64.5%	23.0%	7.9%
5	不動産登記法	5.8%	62.3%	25.6%	6.3%
6	建築基準法	3.2%	60.6%	29.6%	6.6%
7	消防法	3.9%	62.9%	28.4%	4.7%
8	建物の区分所有等に関する法律	18.3%	51.3%	24.4%	5.9%
9	マンション管理適正化推進法	34.9%	43.7%	17.0%	4.4%
10	マンション建替え円滑化法	35.9%	44.9%	14.9%	4.3%
11	高齢者居住安定確保法	49.9%	37.5%	10.2%	2.4%
12	住宅の品質確保の促進等法	45.1%	39.0%	12.3%	3.7%
13	建設業法	28.3%	54.5%	13.4%	3.9%
14	不動産の表示に関する公正競争規約	33.7%	48.2%	14.4%	3.6%
15	個人情報保護法	8.6%	45.3%	37.7%	8.5%
16	国交省個人情報保護ガイドライン	44.6%	38.5%	13.9%	3.0%
17	個人情報保護法の適用の考え方	51.0%	35.9%	10.2%	2.8%
18	賃貸住宅管理業者登録制度	44.6%	41.0%	11.3%	3.2%
19	定期借家制度	21.8%	46.5%	24.5%	7.1%
20	サービス付き高齢者向け住宅	23.6%	52.0%	21.1%	3.3%
21	ワンルームマンション規制条例	39.7%	44.1%	12.9%	3.2%
22	原状回復ガイドライン	34.1%	42.3%	18.4%	5.2%
23	暴力団排除条例（各都道府県制定）	14.2%	57.1%	24.1%	4.5%
24	犯罪収益移転防止法	38.2%	43.5%	14.5%	3.8%
25	不当景品類及び不当表示防止法	21.0%	54.6%	20.0%	4.3%
26	特定商取引に関する法律	25.5%	54.4%	16.7%	3.3%
27	消費税法	6.1%	59.3%	29.4%	5.2%
28	所得税法	5.1%	56.0%	33.0%	5.9%
29	相続税法	5.1%	57.8%	31.5%	5.6%
30	地方税法	6.7%	62.8%	26.0%	4.5%

3-3. 資格の認知・保有状況

賃貸不動産経営に関係のあると考えられる資格についての認知・保有状況を表-4 に示す。最も基本的な宅建主

任者ですら資格保有率は 10.8%であり、その他の資格保有はほとんどない。

表 4 資格の認知・保有状況

N=1973					
No.	資格	名前も知らない	名前程度は知っている	業務内容もだいたい知っている	資格を保有している
1	宅地建物取引主任者	2.1%	49.4%	37.6%	10.8%
2	賃貸不動産経営管理士	44.0%	41.6%	13.8%	0.6%
3	弁護士	0.7%	33.5%	65.4%	0.5%
4	弁理士	9.5%	50.1%	39.9%	0.5%
5	司法書士	0.6%	40.5%	58.3%	0.6%
6	行政書士	1.0%	43.6%	54.4%	1.0%
7	不動産鑑定士	2.8%	45.9%	50.7%	0.7%
8	土地家屋調査士	8.2%	47.7%	43.7%	0.4%
9	マンション管理士	16.8%	50.9%	30.9%	1.5%
10	管理業務主任者	25.1%	50.2%	23.0%	1.7%
11	一級建築士	0.8%	49.9%	47.3%	2.1%
12	二級建築士	1.6%	51.4%	45.5%	1.5%
13	不動産コンサルティングマスター	59.5%	30.1%	9.6%	0.8%

3-4. 正誤問題の正答率

賃貸不動産経営で一般的に発生しうるとされる事象を 12 個想定し、正誤を問うた結果を表-5 に示す。正答率が 50%を超えたのは、原状回復に関する設問 No. 8 と 9 のみであり正答率は全体的に低い。設問 NO. 5 は非弁行為

に該当するものであるにも係わらず正答率は 12.9%と非常に低く、設問 10. 11. のサブリース契約に関しては、家主は事業者として扱われるため消費者契約法の適用を受けないが、正答率は 21.5%、26.2%と低い。

表 5 正誤問題に対する回答

N= 1973					
No.	設問	正しい (有効である)	誤りである (無効である)	正誤はわからない	設問の意味がわからない
1	不動産会社が自社のサブリース物件の入居者を自社募集し賃貸する場合で、重要事項説明を行わなかった	2.6%	69.8%	18.0%	9.5%
2	入居希望者から手付金として家賃の半額3万円を受領した。その後申込が撤回された場合でも、手付金の3万円を返却しなかった	28.9%	36.4%	28.6%	6.1%
3	家賃滞納リスク回避のために、契約書に「家賃滞納が6ヶ月になった場合には、貸主が部屋内の物品を撤去・廃棄し、鍵を交換する」という条項を入れた	30.5%	31.4%	31.9%	6.2%
4	家賃滞納3ヶ月の入居者があり、部屋に出入りしている様子だが、まったく連絡が取れないため、部屋に居そうな夜22時に合い鍵を使って入室し、入居者と支払い交渉を行った	9.0%	59.1%	25.4%	6.4%
5	自分が賃貸人である物件について、不動産会社に管理委託していたので、家賃滞納者からの滞納家賃回収交渉と立ち退き交渉を管理会社に指示し、管理会社が自分の代わりに交渉を行った	56.7%	12.9%	23.8%	6.6%
6	家賃滞納が6ヶ月になった入居者が夜逃げをしたので、室内にあった物品を撤去し、新たな入居者募集を行った	31.5%	31.9%	31.2%	5.4%
7	前の入居者が残っていたエアコンをそのままにして、次の入居者を入れた。入居者からそのエアコンが故障したので交換するか修理して欲しい、との連絡があったが、とても古いものだったので、新しいエアコンを入居者が自分で設置するように依頼した	21.7%	38.9%	33.1%	6.2%
8	入居者が退去したので、古くなっていったエアコンの交換費用全額を原状回復費に含めて請求した	11.4%	58.3%	24.9%	5.5%
9	契約には特別な取り決めがなかったので、一部が汚れていた壁紙を全面交換することとして、その交換費用全額を原状回復費用として請求した	13.1%	56.5%	24.7%	5.7%
10	10年前に「20年一括借上げ」という広告を見てアパートを建築しサブリースしていたが、今になって、借上げ契約を終了したいとその会社が言ってきた。これは消費者契約法に違反するので、裁判に訴えれば借上げ契約を継続させることができる	26.5%	21.5%	43.2%	8.9%
11	不動産会社とサブリース契約を締結しているが、不動産会社よりもオーナーの立場は弱いから、そのサブリース契約には消費者契約法が適用される	13.3%	26.2%	48.5%	12.0%
12	投資用ワンルームマンションを購入したが、1週間経っても入居者が決まらなかった。この場合、購入契約の解除を申し入れればクーリングオフが適用される	10.7%	47.0%	35.1%	7.1%

ボールドが正解。正誤解説は省略。

3-5. 知識・スキルの決定要因

家主の属性や所有している賃貸住宅の種類や戸数によって、知識・スキルに対する自己認識がどのように変化するか、知識・スキルを決定する要因はなにか。

最も基本的な「賃貸借契約、重要事項説明、原状回復、家賃滞納に伴う明け渡しなど不動産賃貸に関する法律知識」について「自分は十分に持っている」と答えた場合を1とするダミー変数を目的変数として、性別、5歳年齢階級、居住都道府県、未既婚、子供の有無、200万円さぎみの世帯年収^{注12)}、職業^{注13)}、経験年数、管理委託状況^{注14)}、法人化の有無、兼業の有無、賃貸住宅の所有状況^{注15)}をダミー変数化したものを説明変数として、二項ロジスティック回帰分析を行った。

結果を表-6に示す。表-6の結果から、家主の知識・スキルは所有する賃貸住宅の種類（棟で所有、分譲マンションの区分所有、戸建住宅の所有、投資用マンションの

所有)のカテゴリのベースラインを除く全ダミー変数で統計的に有意な影響が見られた。このため、所有する賃貸住宅の所有状況を基準にいくつかのクロス集計を行うこととした。

表-7は所有状況毎の保有戸数等の記述統計量と、性別、年収、職業等の属性の比率を集計したものである。表-7では、まず保有戸数に大きな違いが見られ、棟保有の場合には平均戸数が11.42戸と10戸を超え、棟保有以外で組み合わせ保有の場合にも、平均戸数3.31であるが、分譲マンションのみ保有、戸建のみ保有、投資用のみ保有では平均保有戸数は2戸に満たない。さらに職業、年数、法人化、専業率、宅建主任者資格保有率でも顕著な差が見られる。

このことから、家主は事業的規模で事業性の強い家主と、親族を含む自家使用していた住宅を賃貸している家主とに大きく分かれていることがわかる。

表6 家主の知識・スキルと属性等の二項ロジスティック回帰分析結果

変数区分		変数	偏回帰係数	P値	判定	オッズ比	オッズ比の95%信	
							下限値	上限値
性別	男性ダミー		0.4381	0.0065	**	1.5498	1.1303	2.1251
世帯年収	世帯1500-2000万ダミー		0.6822	0.0041	**	1.9783	1.2414	3.1526
職業	公務員ダミー		0.7644	0.0283	*	2.1478	1.0849	4.2520
	経営者役員ダミー		0.6639	0.0018	**	1.9423	1.2792	2.9491
	会社員(事務系)ダミー		0.4469	0.0071	**	1.5634	1.1289	2.1652
所有状況	棟保有ダミー		-0.4015	0.0427	*	0.6693	0.4539	0.9868
	分譲マンションのみ保有ダミー		-0.9330	0.0000	**	0.3934	0.2586	0.5982
	戸建のみ保有ダミー		-1.0268	0.0000	**	0.3582	0.2253	0.5694
	投資用マンションのみ保有ダミー		-0.8979	0.0004	**	0.4074	0.2483	0.6686
管理状況	自主管理ダミー		0.5513	0.0005	**	1.7355	1.2728	2.3666
	法人化ダミー		0.5642	0.0113	*	1.7580	1.1364	2.7197
専業	専業ダミー		0.3677	0.0294	*	1.4444	1.0375	2.0108
	定数項		-1.8859	0.0000	**	0.1517	0.0998	0.2305
回帰式の精度						-2対数尤度	1,583.22	
						AIC	1,617.22	
決定係数						R2乗	0.0663	
						Cox-Snell	0.0554	
						Nagelkerke	0.0961	
						相関係数	0.2558	
						誤判別率	15.21%	

表7 所有状況別の記述統計量及び各種属性の比率

		所有状況					全体
		棟保有	分譲MSのみ保有	戸建のみ保有	投資用のみ保有	棟保有以外で組み合わせ保有	
回答者数	回答者数	572	534	387	263	217	1,973
	比率	29.0%	27.1%	19.6%	13.3%	11.0%	100.0%
保有戸数	平均	11.42	1.35	1.11	1.89	3.31	4.51
	標準偏差	11.60	2.51	0.51	1.55	3.76	7.91
	最小値	1	1	1	1	2	1
	最大値	100	49	7	12	51	100
年齢	平均	52.2	50.5	52.0	50.6	50.8	51.4
	標準偏差	11.3	10.5	10.7	10.2	10.5	10.8
	最小値	20	20	20	20	24	20
	最大値	69	69	69	69	69	69
属性	男性比率	73.3%	65.0%	68.2%	85.6%	68.2%	71.1%
	既婚比率	70.8%	72.7%	85.8%	70.3%	75.1%	74.7%
	子供有り比率	65.9%	61.4%	74.2%	62.0%	62.7%	65.4%
	世帯年収1000万円以上比率	33.0%	33.0%	22.5%	31.9%	32.7%	30.8%
	自営業比率	21.7%	7.5%	8.8%	8.0%	10.6%	12.3%
	経営者比率	11.0%	6.7%	6.7%	7.2%	8.3%	8.2%
	会社員比率	30.8%	44.9%	40.6%	55.9%	45.2%	41.5%
	経験年数20年以上比率	32.7%	12.6%	17.8%	15.2%	22.0%	21.4%
	法人化有り比率	10.8%	3.9%	2.8%	5.3%	7.4%	6.3%
	兼業無し比率	29.2%	16.9%	18.3%	8.4%	13.4%	19.2%
	宅建主任者保有比率	14.3%	9.6%	5.7%	9.5%	15.7%	10.8%

3-6. 賃貸住宅の所有状況別の知識・スキルの自己評価

表-8に賃貸住宅の所有状況別の知識・スキルの自己評価のクロス集計結果を示す。分譲マンションのみ保有、戸建住宅のみ保有、投資用マンションのみ保有の3つについては、全体平均よりも自己評価が低くなっており、特に戸建住宅保有者では全項目が全体平均よりも低い。

これは、分譲マンションと戸建住宅のみを賃貸する家主の多くは、自己が居住していた住宅または親が居住していた住宅を賃貸しているケースが多いと考えられ、事業としてではなく資産活用として賃貸を行っているため、

十分な知識・スキルを保有していない、ということが考えられる。

同様に投資用マンションのみ保有というものは、一般サラリーマンが所有していることも多いことから、事業としてではなく、金融資産的な意味合いで保有していることが多いことが考えられる。

一方、棟で保有している、棟保有以外の組み合わせで保有している場合には、賃貸戸数も多く、事業として営んでいることが多いことが想定され、家主としての知識・スキルを身につける動機が強いことが考えられる

表8 賃貸住宅の所有状況別の知識・スキルの自己評価（十分持っていると感じた比率）

No.	項目	全体	N=1973				
			棟で保有（他の形態も含む）	分譲マンションのみ保有	戸建住宅のみ保有	投資用マンションのみ保有	棟保有以外の組み合わせ保有
1	賃貸借契約、重要事項説明、原状回復、家賃滞納に伴う明け渡しなど不動産賃貸に関する法律知識	15.4%	20.6%	11.4%	10.1%	12.5%	24.4%
2	消費者に対する不当な契約条項等を制限している消費者保護に関する法律知識	9.9%	12.2%	8.4%	6.7%	7.2%	16.1%
3	入居者募集、購入者募集等の広告ルールに関する知識	11.4%	16.3%	8.6%	5.9%	8.7%	18.4%
4	重要事項説明や売買契約、瑕疵担保など不動産売買に関する法律知識	15.5%	19.9%	11.8%	9.6%	12.5%	26.7%
5	建築基準法や都市計画法など不動産建築に関する法律知識	11.7%	16.3%	9.4%	8.3%	7.6%	16.1%
6	住宅ローンや減価償却、確定申告等の金融・会計に関する知識	19.1%	22.4%	18.0%	13.7%	17.5%	24.4%
7	遺言や生前贈与、相続税の節税や納税対策などの相続に関する法律知識	13.9%	18.9%	10.5%	10.9%	9.9%	19.8%
8	家賃滞納や原状回復等のトラブルに対応する民法その他の法律知識	11.2%	13.6%	8.1%	7.5%	8.4%	22.6%
9	宅建主任者等の不動産に関する資格	12.0%	15.7%	10.3%	6.2%	8.7%	20.3%
10	不動産取引に関する地域特有の商慣習等の知識	8.8%	12.6%	7.1%	5.2%	6.5%	12.0%
11	賃料や価格に関する相場の知識	14.6%	21.9%	11.2%	7.5%	11.4%	20.7%
12	建物の維持管理に関する知識	14.5%	21.3%	10.7%	8.5%	12.5%	18.9%
13	安否確認や契約更新業務等の入居者管理に関する知識	8.9%	11.7%	7.7%	3.9%	8.0%	14.3%
14	地域の世帯構成や施設や商店街や街の雰囲気など地域に関する知識	15.1%	19.6%	15.9%	12.1%	7.6%	15.7%
15	GDPや株式相場など経済状況に関する知識	17.8%	18.4%	18.7%	11.9%	19.4%	23.0%

ボールドは全体*1.2よりも高い。イタリックの網掛けは全体*0.8よりも低いことを示す。

3-7. 知識・スキルが不要であると考えられる理由

最も基本的な「賃貸借契約、重要事項説明、原状回復、家賃滞納に伴う明け渡しなど不動産賃貸に関する法律知識」について「あまり必要でない」と答えた人に対して、その理由を複数回答で尋ねた設問の所有状況別の回答結果が表-9である。

棟保有と投資用のみ保有では、サブリースなのでという回答比率が高く、分譲マンションのみ保有、戸建のみ保有では低い。さらに戸建のみ保有では「不動産会社に任せているから」という回答が低く、「知識を身につけることが面倒だから」の比率が高い。

表9 知識・スキルが不要であると考えられる理由

【設問】「賃貸借契約、重要事項説明、原状回復、家賃滞納に伴う明け渡しなど不動産賃貸に関する法律知識」について、「あまり必要でない」と答えた方におたずねします。その理由について選択してください。（いくつでも）

回答者数及び回答	全体	棟保有	分譲MSのみ保有	戸建のみ保有	投資用のみ保有	棟保有以外で組み合わせ保有
回答者数	229	62	67	39	44	17
サブリース契約なので賃借人との賃貸借契約がないから	21.0%	27.4%	11.9%	7.7%	36.4%	23.5%
賃借人との賃貸借契約はあるが、不動産会社に任せているから	54.6%	53.2%	61.2%	38.5%	61.4%	52.9%
いままで不都合やトラブルがなかったから	35.4%	29.0%	43.3%	51.3%	20.5%	29.4%
知識を身につけることが面倒だから	13.1%	8.1%	14.9%	23.1%	11.4%	5.9%
その他	2.6%	1.6%	3.0%	7.7%	0.0%	0.0%

ボールドは全体*1.2よりも高い、イタリックの網掛けは全体*0.8よりも低いことを示す

3-8. 家主の知識・スキルの現状についてのまとめ

不動産賃貸業における家主は、さまざまな知識・スキルが必要だと認識しているにも関わらず、必要な知識・スキルを保有していない、という自己認識があり、実際に法律の理解や資格の保有、現実にかかる契約上の問題等について、正しい対応を取るだけの知識を持たない場合も多い。

今後、多数の個人住宅が相続されることになるが、高齢化によって相続年齢は上昇しており、相続を受けたとしても既に住宅を所有しており、売却するか賃貸するかを選択を迫られる場合も多く発生すると考えられる。

そのような個人住宅を賃貸する個人家主に事業者として十分な知識・スキルを保有することを望むことは難しく、事業者として扱われ、消費者である入居者に相応の責任を求められることとなれば、個人住宅の賃貸市場の活性化を阻害する可能性もある。

このような状況下では、家主の属性による知識・スキルの差があることを、所与の条件として、適切な制度設計が求められる。

4. 考えられる新しい枠組み

賃貸住宅の入居者を保護するという観点では、居住安定化法^{注16}があり、社会資本整備審議会でも様々な議論が行われた^{注17}。

しかし、家主と入居者間の原状回復トラブルや、国会でも取り上げられた家主とサブリース会社間のトラブル、増加する個人所有住宅の賃貸流通促進等に対する具体的な制度の枠組みに関する議論は少ない。

家主の知識・スキルの現状と、問題の所在を考えれば、事業的規模の家主以外を事業者として扱わないことにより様々な問題を解決できる可能性があり、新たな枠組みを住宅賃貸業法（仮称。以下、賃貸業法という）と名付け、その概要を以下に示す。

(1) 賃貸業法の目的

賃貸業法の目的は以下のようなものである。

- 入居者と家主のトラブルを防止する。
- 家主と不動産業者のトラブルを防止する。
- 賃貸借契約の安定性を確保し、居住の安定を図る。
- 今後増大することが確実な個人所有の戸建住宅や分譲マンション等を賃貸する場合のリスクを軽減し、賃貸流通の促進を図り住宅ストックの有効活用を推進する。
- 地域の賃貸需要に基づく適切な賃貸住宅建設を実現し、空き家の増加を抑制する。
- 事業者を特定することで賃貸住宅政策の効率化を図る。

(2) 賃貸業法の概要

- 消費者に住宅を賃貸する者を住宅賃貸事業者とする。
- 住宅賃貸事業者は、転貸を目的として住宅を賃借する場合に、賃貸人が個人であって住宅賃貸事業者ではないときはその賃貸人を消費者として扱わなければならない。
- 住宅賃貸事業者は都道府県知事または国土交通相の登録を受け、所定のルールを遵守しなければならない。
- 法令に違反した場合には、行政上の指導、社名公表、勧告、指導、登録の消除等を行う。

賃貸業法によって、消費者トラブルの多い原状回復は、すべて登録事業者が対応することとなり、トラブルの内容に応じて登録の取り消し等が行えることから、消費者トラブルの抑止に大きな効果が見込める。

さらに、家主と不動産業者との契約では、家主が消費

者として扱われるため、トラブルが減少することが想定され、アパート等の新築の判断もより保守的に行われることが想定される。

行政の各種政策でも賃貸事業者が定義されることで、効率化が進むことが想定される。

(3) 関連業種の取り扱い

賃貸業に関連する賃貸住宅管理業や家賃債務保証業等については、賃貸業の一部を委託するものとして取り扱い、賃貸業者登録の対象とすることが考えられる。

(4) 資格制度

賃貸業者のうち転貸によって賃貸を行うものについては、現状の賃貸経営管理士等の資格を賃貸業法で規定し、一定の資格者を置く義務を課すことが考えられる。

(5) 行為規制

賃貸借契約やサブリース契約等における不当な契約の制限、家賃督促、明け渡し時の自力救済等についての行為規制等が新たに規定される必要がある^{注18}。

(6) 事業者破綻時の処理

家主のリスクが軽減される転貸契約が多くなるとすると、事業者が破綻した時の契約移管ルールや資金保全策等を明確にする必要があると同時に、破綻を防止するために、事業者の経営状況の開示ルールも必要である。

(7) 宅建業法上の扱い

賃貸業法によって宅建業法の規制対象外である自ら賃貸に該当する契約（サブリース契約）が増加することが考えられるため、賃貸事業者が宅建業者である場合に自ら賃貸する場合にも、消費者が契約内容を正確に理解するための重要事項説明義務を負わせるなど、宅建業法上の規制対象とする必要が出てくる。同時に、仲介する賃貸借契約の賃貸人が事業者であるかどうかの確認義務を負わせ、当分の間は個人家主である場合には、事業者制度の告知義務を課すことが考えられる。

(8) 移行措置

現状では百万人以上の個人家主が事業者として扱われており、移行措置が重要になる。移行期間中の事業者登録制度については、既に施行されている賃貸管理業者登録制度からの移行を前提に制度設計を行うことができる。なお、本制度での事業者と税制上の事業者は定義が異なる。

5. まとめと今後の課題

家主の多くは事業者としての知識・スキルを十分には持っておらず、それが複数の課題の原因となっていると考えられることから、新しい枠組みとして賃貸業法の概要を考察した。

今後の課題としては、賃貸業法についてのさまざまな立場からの広範な議論が必要であろうし、制度の詳細についても議論が必要である。

また、関連法規との関係や、新築着工等に及ぼす影響、相続への影響など、本研究で考慮しきれなかったと考えられる点等についての検討も必要である。

本研究が、高齢化社会を迎える日本の賃貸住宅の将来についての建設的な論点の起点になれば幸いである。

参考文献

- 1) 独立行政法人国民生活センター:PI0-NETにみる2011年度の消費生活相談-全国のデータから-,2012
- 2) 独立行政法人国民生活センター:賃貸住宅の敷金、ならびに原状回復トラブル,2013
- 3) 総務省統計局:日本の住宅・土地平成20年住宅・土地統計調

補注

- 注1)「株式会社FJネクスト:2013年3月期決算説明会資料,2013」によれば、購入者の95.8%が会社員・公務員、78.8%が40・50歳代、83.5%が東京都以外在住となっている。
- 注2)不動産営業は宅建業法によって規制されているという理由から平成20年に一部改正された「特定商取引に関する法律」の適用除外であり、賃貸不動産経営者も事業者として扱われるため消費者契約法の適用を受けない。しかし「独立行政法人国民生活センター:マンションの悪質な勧誘販売が増加,2008」によれば、2007年度のマンション販売に関する相談件数は2838件にのぼり、2011年に深夜や長時間の勧誘等を禁止する宅建業法施行規則改正が行われた。
- 注3)賃貸住宅に関するトラブルが多いため、国土交通省では「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を1998年に発表し、2004年、2011年に改訂が行われている。また、いわゆる東京ルールと呼ばれる東京都の「賃貸住宅紛争防止条例」が2004年に施行され、同時に「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」が定められた。
- 注4)賃貸管理業者及びサブリース業者の任意登録制度として、「賃貸住宅管理業者登録規定」「同業務処理準則」が2011年9月30日に告示されたが、2014年1月末の登録社数は約3300社程度である。
- 注5)「平成25年4月15日開催の衆議院予算委員会第一分會會議事録」によると、サブリース業者と家主のトラブルが多発している問題が取り上げられ、「サブリース業者は、巨大な経済力と組織を持つ一流企業であり、多くの場合、不動産所有者との力関係を考えると、消費者問題と類似する構造すら存在する」という指摘がなされ、森国務大臣は「消費者庁が取り扱えるとなると、これはまた、消費者が被害者になった場合に限られます。不動産の部分においては、国土交通省が、そのような弱い事業者を、しっかり目を光らせる問題。消費者庁、消費者問題に類似している。」という答弁を行っている。
- 注6)入居者の知識・スキルや居住意向等を調査した事例は多数見つかったが、家主の知識・スキルを調査した先行研究は見当たらなかった。
- 注7)住宅・土地統計調査の全国の空室率は13.9%、賃貸住宅に限れば、1777万戸中、空室は413万戸、空室率は23.2%である。一方、「公益財団法人日本賃貸住宅管理協会日管協総合研究所:賃貸住宅景況感調査日管協短観2008年度下期,2008」によれば2008年度下期の全国空室率は委託管理で11.5%、サブリースで9%、「独立行政法人改革等に関する分科会第4WG:資料4-2 都市再生機構の経営状況について,2013」によれば2008年度末のUR空室率は3.2%と調査によって差が大きい。また、住宅・土地統計調査の居住世帯有り数は4959万と、2010年国勢調査)の世帯数5184万との乖離も大きい。このため、全国の空家数については過大評価されている可能性がある。
- 注8)国土交通省は2014年8月28日に「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」を設置している。
- 注9)国土交通省「都市再構築戦略検討委員会 中間とりまとめ平成25年7月31日」で中心市街地への誘導等が提示されている。
- 注10)「公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会:生活保護受給者における住宅扶助の代理納付制度の活用実態について調査報告書,2014」によれば、生活保護受給者と契約している家主や管理会社のうち代理納付の活用実績があるのは約5割であり、代理納付制度自体が運用されていない自治体が多数あることを示唆している。「京都市議会2011年10月11日」ではの副市長からの答弁で、「システム開発を平成25年度ま

で行った後、平成26年度末にかけて、14箇所の福祉事務所に順次導入していく」とあり、地方自治体のシステム対応が課題であることがわかる。

- 注11)調査は、株式会社マクロミルの登録者に対して2013年9月19日~20日にインターネットで実施し、東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県在住で、賃貸住宅を所有している2060名から回答を得た。
- 注12)世帯年収のダミー変数は、200万円未満、200-400、400-600、600-800、800-1000、1000-1200、1200-1500、1500-2000、2000万以上、わからない、無回答に対して設定。
- 注13)職業のダミー変数は、公務員、経営者役員、事務系会社員、技術系会社員、その他会社員、自営業、自由業、専業主婦・主夫、パートアルバイト、学生、その他、無職に対して設定
- 注14)管理委託状況は、サブリース、管理委託、自主管理に対して設定
- 注15)賃貸住宅の所有状況は、アパート・マンションを棟で所有、分譲マンションの区分所有、戸建所有、投資用マンションに対して設定
- 注16)正式名称は、「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」。第174回国会平成22年3月2日、平成23年12月審議未了廃案。法案概要説明資料によれば、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は、平成16年の44件が平成20年には495件と10倍以上に増加したとされているが、原状回復に関する消費者相談件数に比べれば非常に少ない。
- 注17)平成21年から平成22年にかけて開催された社会資本整備審議会住宅地分科会民間賃貸住宅部会、同不動産部会では、それぞれ家賃債務保証業の適正化、賃貸不動産管理業の適正化等について議論された。
- 注18)貸金業法では督促に対する行為規制が規定されているが、民間賃貸住宅における滞納家賃等の督促については、「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」で行為規制が盛り込まれていたが廃案となったため、現在滞納家賃等に対する督促行為規制は存在しない。一方、「平成21年から平成22年にかけて開催された社会資本整備審議会住宅地分科会民間賃貸住宅部会、同不動産部会」では悪質な家賃滞納者に対する対処も必要だという意見も出されている。

※本資料の、意見・見解に関する部分は、筆者の個人的なものにすぎず、株式会社リクルート住まいカンパニー及び住まい研究所の公式見解ではありません。