

民間賃貸住宅における契約と 管理の問題点と現状について

山本 哲

わが国の住宅事情において、民間賃貸住宅

の持つ役割はきわめて大きいものがある。それだけに、賃貸借関係のなかで紛争などの発生が多く、それが借主の住生活の不安定を生み、一方、貸主の賃貸住宅経営持続への意欲を喪失させる原因ともなっている。

このため建設省は、平成五年一月「賃貸住宅標準契約書」を作成したが、その普及とともに賃貸借契約に係わる紛争防止を図るためには、賃貸借契約の実態の把握とその上に立つた民間賃貸住宅契約・管理マニュアルの作成と活用が重要である。

このため当機構においては、これらの問題に関し建設省住宅局から調査研究の委託を受けた。これを受けて平成四年度以来、民間賃貸住宅契約実態調査を実施し、この結果をふまえて、民間賃貸住宅の契約・管理マニュアルの作成を目的とした委員会において討議を重ね、先般「民間賃貸住宅契約・管理マニュアル」をまとめたので、この内容についてこ

紹介する。

一、賃貸借契約と管理における現状

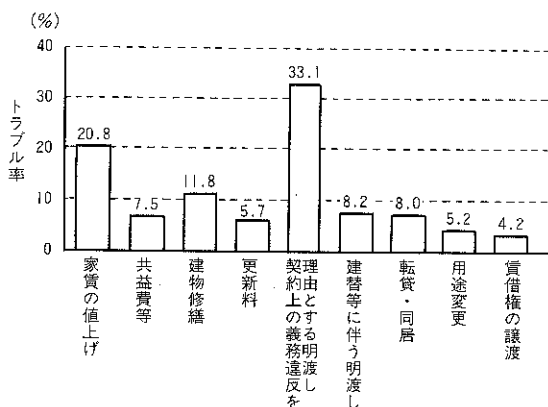
民間賃貸住宅は、昭和六三年の住宅統計調査によれば、約九六七万戸と、全住宅数の約四分の一を占めている。また、昭和六一年以降は、毎年度五〇万戸を越える民間賃貸住宅が建築され、建設省においても、様々な施策により良質な民間賃貸住宅の供給促進を図っている。

このように良質な賃貸住宅数が増加する一方、賃貸借関係のなかで様々な紛争やトラブルの発生が多いのも事実である。また、それらは、賃貸住宅の管理上の問題とも不可分である。賃貸住宅の所有者（貸主）自身が、建物の管理を自ら行い、借主との関係も、いわゆる大家と店子のように互いに精神的な結びつきが強かった時代には、貸主と借主間で賃貸借関係のトラブルは比較的少なかったとい

える。

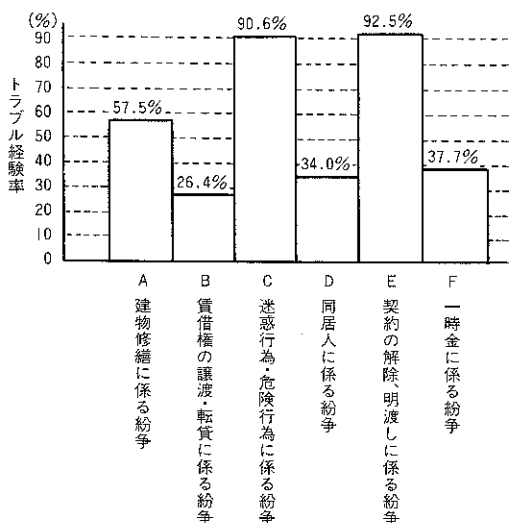
ところが、近時、大都市に顕著なように、人と人との結びつきが希薄となり、貸主は賃貸住宅経営の煩わしさから逃れるため、建物の管理だけでなく、借主の入退去管理や家賃等の収納管理から日常トラブルまで、媒介業者、又は管理業者に任せる傾向が多く見られるようになってきた。このことが、貸主、借主間の、あるいは借主相互間の人間関係がさらに希薄なものとなり、多くの紛争やトラブルを生む背景ともなっているといえよう。

このような背景に、さまざまな賃貸借契約書の存在が、契約関係に不明確さ、非合理性を生み出している。これに全国各地の慣行の相違が、いっそう賃貸借関係を複雑なものにして、貸主、借主それぞれが、賃貸借契約に係わる実態や法令・判例の知識の不足、及び適切な管理が行われていないことなどに紛争を生む大きな要因があると考えられる。



資料：良質な民間賃貸住宅の供給促進のための合理的な借家制度の確立に関する調査（昭和61年3月、建設省住宅局）

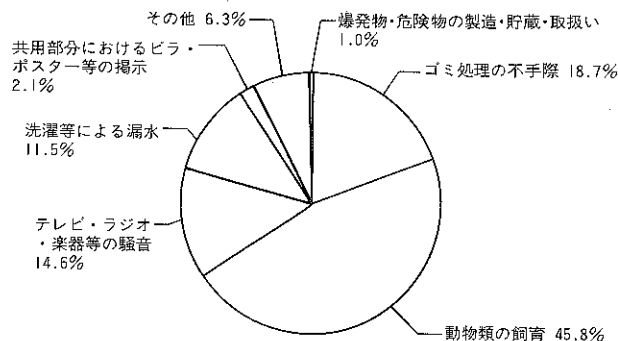
図－1 貸家経営者の過去5年間におけるトラブル経験率



資料：平成2年度・建設省「民間賃貸住宅紛争実態調査」

図－2 民間賃貸住宅における紛争の実態

● 迷惑行為・危険行為の具体的態様



資料：平成2年度・建設省「民間賃貸住宅紛争実態調査」

図－3 迷惑行為・危険行為に係る紛争

二、賃貸借契約と管理の実態と問題点

民間賃貸住宅における紛争・トラブルについては、以下のような実態が見られる。

図－1は、貸家経営者の過去5年間ににおけるトラブル経験率を表したもので、貸家経営者の三分の一が「契約上の義務違反を理由とする明渡し」、次いで「家賃の値上げ」、「建物修繕」に関するトラブルを経験している。

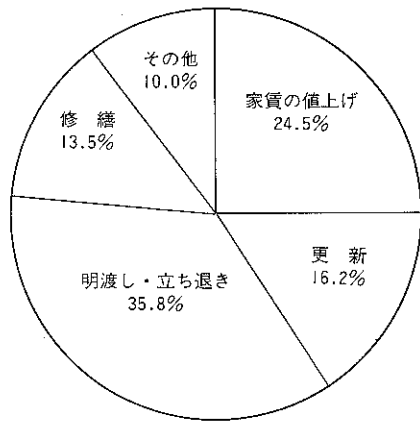
図－2は、民間賃貸住宅における紛争の実

態を、図－1と同じく貸主サイドのトラブル経験率を表したもので、「迷惑行為・危険行為に係る紛争」と「契約の解除、明渡しに係る紛争」が紛争経験者（調査対象者一、三〇〇人のうち約一五％（一九五人））によって、九〇％以上経験されている。このうち、例えば「迷惑行為・危険行為に係る行為」として、どのような行為が多かったかを見たものが図－3である。これによると、もつとも多いのが「動物の飼育」で、次いで「ゴミ処理の不手

際」、「テレビ・ラジオ・楽器の騒音」、「洗たく等による漏水」などとなっている。

一方、借主サイドから見たトラブルとしては、図－4のように、「明渡し、立退き」で、次いで「家賃の値上げ」、「更新」、「修繕」となっている。

これらの調査から、賃貸借に係る紛争・トラブルとして多いのは、「明渡し、立退き」、「家賃の値上げ」、「建物の修繕」、「迷惑行為・危険行為」などが顕著である。



資料：東京23区地代・家賃実態調査報告書
(昭和62年6月1日～平成元年6月1日 東京借地借家人組合連合会)

図-4 借家人が借家をしていてこれまでに困ったこと

次に賃貸住宅管理の実態を述べる。
賃貸住宅経営者を対象に実施した調査によると、自主管理（全部本人の直接管理又は管理人雇用による直接管理）を行っている者の割合（戸数ベース）は五七・九％、一部を管理業者に委託している者一六・八％、全部を管理業者に委託している者二・三％、管理業者に一括転貸している者三・〇％となっている（図-5）。

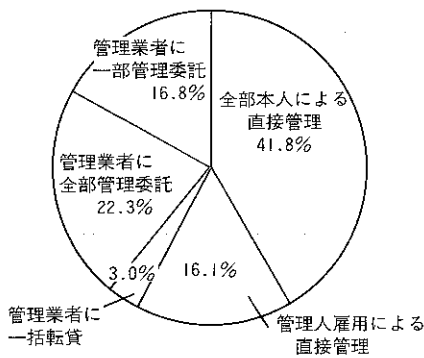


図-5 管理方式（戸数）

さらに進むものと見られ、賃貸住宅の管理を担う宅建業者（管理専門業者を含む）の役割は大きくなっていくといえる。
民間賃貸住宅に係る実態調査によると、貸主が管理業者に対する不満として、次のようなものがある（平成三年度建設省「民間賃貸住宅に係る管理実態調査」）。

- ①管理委託業務に係るもの
 - ・入居者の選定が不十分であるため、賃料の不払い等の紛争が多い。
 - ・賃料改定に前向きに取り組んでくれない。

- ・管理委託契約の内容が不十分であるので、どこまで管理してくれるのか不明確である。
- ②賃料の滞納に係るもの
 - ・賃料の滞納者に対する措置が不十分である。
 - ・賃料の未払いの回収が遅い。
- ③管理体制に係るもの
 - ・夜間・休日に管理業者と連絡がとれず、貸主が借主のクレームに対応しなければならぬ。
 - ・借主からのクレームに対する対応が不十分である。

	全部本人による直接管理	管理人雇用による直接管理	管理業者に一部委託	管理業者に全部委託	管理業者に一括転貸	N
全 体	42.5	15.0	22.7	16.0	2.9	61318
昭和39年まで	33.0	15.6	31.4	17.2	2.9	5449
昭和40～49年	60.0	15.1	16.7	4.9	3.4	6401
昭和50～59年	47.4	15.7	18.9	16.2	1.8	32771
昭和60年以降	29.3	16.8	29.6	19.4	4.9	16697

(N=棟数)

図-6 建築時期別管理方式別保有戸数

- ・管理形態に不明瞭な点が多い。
- ・入居者に対する住み方指導が不十分である。
- ・貸主に対して、あまり情報伝達・報告をしていない。

以上のような実態から次のような問題が存在する。

イ、賃貸借契約について、貸主・借主とも賃貸借契約内容に対する知識と理解が不足しており、賃貸借関係を規定している民法、借地借家法についても同様と思われる、それぞれが契約内容を勝手に解釈することにより紛争が生じている場合が多い。

ロ、賃貸借契約内容が整備されていないことや、過去の需給関係から発生した地域的な慣行に対する当事者の理解不足から、契約締結から契約終了（退去）までの間に、さまざまなトラブルが発生している。とくに、契約終了時、原状回復をめぐる修繕費負担区分について、貸主・借主間で紛争が多い。ハ、賃貸建物の維持管理や、入居者の募集から入居期間中の日常管理、退去管理まで、多岐の管理項目に対し、貸主の理解不足から必要とされる管理がなされていない場合もある。また、それらの管理を宅建業者もしくは管理専門業者に任せるケースが多く

なりつつあるが、委託業務の範囲、内容が不明確であったり、管理業務のレベルに格差がありすぎて、適切な管理が行われないこともある。

これらの問題は、借主にとって、安全、快適な住生活を、貸主にとっても、長期的に安定した賃貸住宅経営の持続を阻害する大きな原因となっている。このため、建設省は、賃貸借契約書の標準版である「賃貸住宅標準契約書」を作成したが、作成しただけでは契約書にうたわれていない部分に関するノウハウは解決しえないと考え、「賃貸住宅契約・管理マニュアル」の作成に至ったところである。

三、「民間賃貸住宅契約・管理マニュアル」の内容

本書は、前述の実態と問題点をふまえ、賃貸借契約や管理の実態、法令、判例等をわかりやすくまとめ、健全かつ合理的な賃貸借関係の確立にむけての手引きとなるように作成したものである。対象は、主に貸主と借主であるが、賃貸住宅の賃貸借に係わる媒介業者や管理業者にも参考となるようにしている。内容は、次のような構成となっている。

①「賃貸住宅契約の締結に至るまで」

このなかでは、入居の募集から入居の審査、物件の探し方、契約締結にあたっての注意事項及び媒介業者の役割等を説明したものである。

②「契約関係について」

賃貸借契約の内容を契約期間から明渡し、敷金の清算までを説明したものである。

③「賃貸住宅標準契約書について」

平成五年一月に建設省が作成した上記契約書の全文を掲載し、その内容を分かりやすく説明したものである。

④「管理について」

賃貸住宅の管理について、管理の方法と業務内容、貸主自らが行う管理と管理業者が行う管理に分けて解説し、管理上の問題点及び計画修繕まで説明したものである。

四、おわりに

賃貸住宅ストックの増加を背景として、今後も賃貸借をめぐる紛争、トラブルは大きな問題として存在するであろう。

既に建設省が作成した「賃貸住宅標準契約書」は、それまで、さまざまな賃貸借契約書が用いられ、その内容が不備であったものに比べ、明確で具体的内容となっている。また、

この契約書の普及が、それぞれの賃貸住宅の契約内容の大きなバラつきをなくし、均一化をもたらすことが望まれている。あわせて、

「賃貸住宅契約・管理マニュアル」が、この標準契約書使用のノウハウとして、できるかぎり全国の貸主、借主を含む当事者の方に活用されることが、前述のイ、ロ、の問題解決にとって極めて有用であると考ええる。

しかしながら、ハ、の管理の問題については、相当広範囲な難しい問題があるが、当面特に次の点が重要と思われる。

・貸主が、管理者もしくは宅建業者に対し管理業務の委託をする場合、管理内容が不明確であったり、管理業務のレベルに格差があったりして、管理業務委託契約書もさまざまなものが使われている。このため、適切な管理が行われていない場合もあり、管理については、いろいろな問題があるが、とくに急がれるのは、管理項目や実施内容等の基準を統一して、標準的な管理業務委託契約書の作成が待たれるところである。いずれにしても、この「賃貸住宅標準契約書」の普及と「賃貸住宅契約・管理マニュアル」の活用によって、借主にとって安心して入居でき、貸主にとっては、積極的に貸すことができるという効果を生むものと思われ、

さらには、賃貸住宅管理の適性化のきっかけにもなれば幸いである。

(調査研究部調査役)

