

報道関係各位
No.15-2003

住宅・不動産情報ポータルサイト『HOME'S』調査報告 賃貸借契約における更新料は妥当か否か？ 大阪高裁判決に「妥当」4割、「妥当ではない」3割と、揺れる不動産業界 ～ 更新料問題に関する不動産業界の意識・実態緊急調査 ～

住宅・不動産情報ポータルサイト『HOME'S』を運営する株式会社ネクスト(本社:東京都中央区、代表取締役社長:井上高志、東証マザーズ:2120)は、2009年8月27日の大阪高等裁判所での判決を受け、賃貸仲介業を営む全国のHOME'S会員企業を対象に、更新料問題に関する不動産業界の意識・実態緊急調査を実施いたしました。このたび調査結果をまとめましたので、ご報告いたします。

<調査概要>

アンケート実施対象:住宅・不動産情報ポータルサイトHOME'S会員の不動産会社
アンケート手法:インターネットアンケート
有効回答数:1,796サンプル
アンケート実施時期:2009年9月8日(月)～2009年9月15日(火)

<主な調査結果>

1. 大阪高裁判決に対する不動産業界の反応は、「妥当」が4割、「妥当ではない」が3割。 特に京都で判決への反発が強い。

大阪高裁判決について、「妥当」とする回答は4割超、「妥当ではない」が3割超となっており、受け止め方は分かれました。「妥当だ」とする中でも、本判決の前提条件の特殊性から「今回のケースはイレギュラー」とする回答が3割を超え、判断基準に揺れる現状が伺えます。特に、当該地域である京都の不動産会社からは、全体平均を40ポイント以上上回る75.9%の回答者から、判決を「妥当ではない」とする声が寄せられ、**京都とその他地域に大きな意識差**がみられました。

2. 賃貸借契約における更新料設定には地域差大。首都圏と京都以外では設定なしが多数派。

首都圏および京都では、「更新料のみ」もしくは「更新料と更新事務手数料の両方」を設定している不動産会社が約9割となっているのに対して、北海道では約9割、京都以外の近畿地方では約8割が「更新料も更新事務手数料もとっていない」と回答しており、**賃貸借契約における商慣習の地域差**が明らかになりました。更新料を設定している地域でも、大半が「家賃の1ヶ月分」と回答するなか、**京都では「家賃の2ヶ月分」との回答が過半数**を越え、設定金額においても、地域による特異性が出ています。

3. 今後の対応については、様子見とする回答が大半。一方で懸案事項も多い。

大阪高裁判決後、入居者や入居希望者から、**更新料に関する問い合わせや質問を受けたとする回答は、京都や首都圏でも2割前後**に留まり、実影響はまだそれほど大きくないようです。今後の対応についても、「様子を見て判断する」という回答が70.2%という結果になりました。しかし、懸案事項として「入居者からの問い合わせが増える」(57.3%)、「更新料がなくなる」(43.5%)など、将来的な影響について懸念する声も少なからず挙がっています。

調査結果の詳細につきましては、次頁以降にまとめておりますので、こちらをご参照ください。

【お願い】本調査データを引用・紹介いただく際は、
「住宅・不動産情報ポータルサイト HOME'S調べ」と、
明記をお願いいたします。

■ 本件に関するお問い合わせ先
株式会社ネクスト 管理本部
コーポレートコミュニケーション室 広報担当
TEL: 03-6204-4067 FAX: 03-6204-3963 E-MAIL: press@next-group.jp

1. 大阪高裁判決に対する不動産業界の反応

今回大阪高等裁判所で2009年8月27日に出された判決趣旨は以下の通りになります。

【判決主文骨子】

被控訴人(貸主)は、控訴人(借主)に対し、45万5000円及び利子相当分の損害金を支払う。

【事実関係】

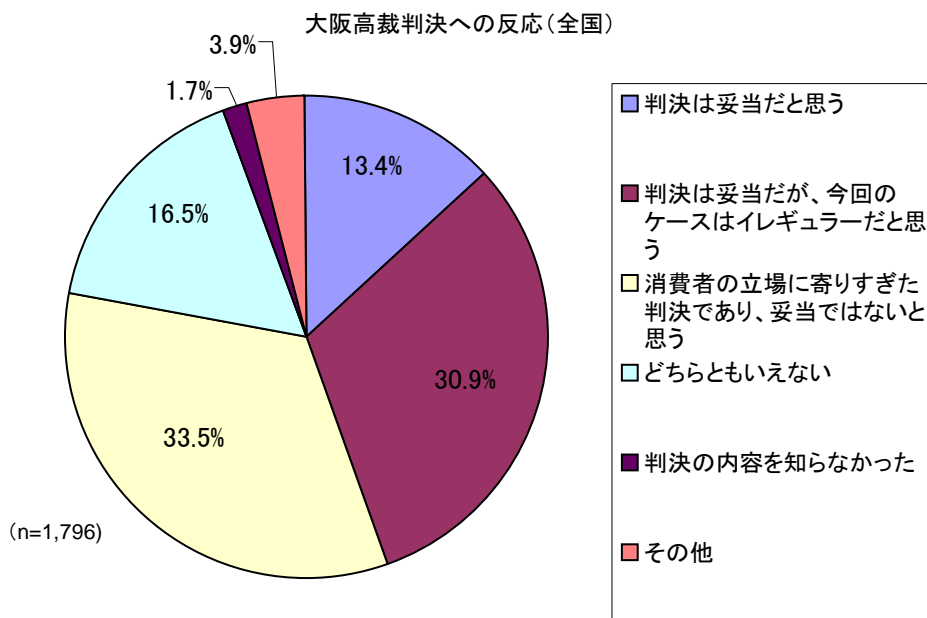
借主は京都市の共同住宅を賃貸するにあたり、平成12年8月に月額賃料4万5000円の1年契約を締結し、平成18年11月に退去するまでの6年間に渡って計5回、都度10万円の更新料を支払っていた。また、入居時に敷金として10万円、礼金として6万円を別途支払っていた。

【高裁判断】

1. 消費者契約法施行(平成13年4月1日施行)前に締結された賃貸借契約に基づいて支払われた更新料10万円は、公序良俗にも違反しないので、返還する必要はない。
2. その後の更新契約の更新料支払い約束は、消費者契約法に違反し、無効であるため、貸主は元賃借人に対し、その約束に基づいて支払われた更新料40万円を返還する義務がある。加えて返還されていない敷金10万円から未払い家賃4万5千円を差し引いた5万5千円の返還も認められる。

本判決に対して、HOME'S会員企業の反応は以下の通りとなりました。

図1-1.大阪高裁判決に対する反応

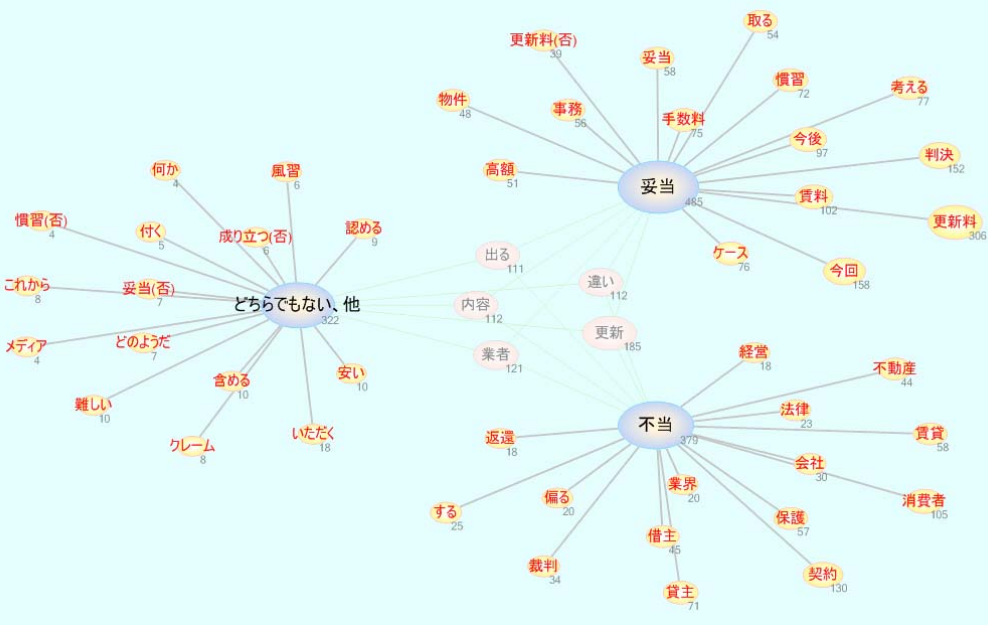


13.4%の不動産会社が今回の判決を「妥当だ」と捉える一方で、33.5%の不動産会社は「消費者の立場に寄りすぎた判決だ」としています。また、30.9%の不動産会社は今回の判決は「妥当だ」としながらも、「今回のケースはイレギュラーだ」としています。

【お願い】本調査データを引用・紹介いただく際は、「住宅・不動産情報ポータルサイト HOME'S調べ」と、明記をお願いいたします。

■ 本件に関するお問い合わせ先
株式会社ネクスト 管理本部
コーポレートコミュニケーション室 広報担当
TEL : 03-6204-4067 FAX: 03-6204-3963 E-MAIL: press@next-group.jp

図1-2.大阪高裁判決に対する自由回答結果



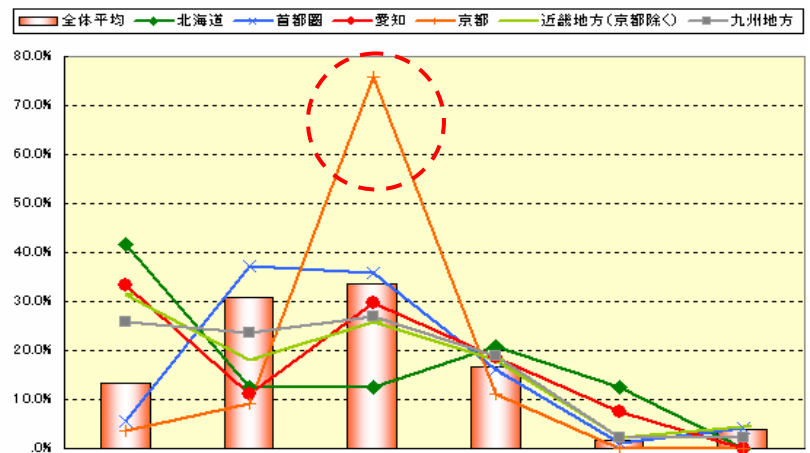
自由回答結果をプラスアルファ・コンサルティング社の「見える化エンジン」を用いてテキストマイニング分析した結果が左記です。判決を「不当」とする不動産会社からは、「消費者」寄りの判決であるなどの声が多く見受けられます。一方で判決を「妥当」とする不動産会社からは、今回の件は「特殊なケース」である、今回の件はあまりに更新料設定が「高額」過ぎたなど、今回の件を「レアケース」とする声や、更新料が「商慣習」として成り立ってきたことを指摘する声が多数見られています。

前頁の大阪高裁判決に対する反応について地域比較を行ったところ、HOME'S会員企業の所在地域によって判決への反応に明確な差異が見受けられます。

特に当該地域である京都の不動産会社からは、全体平均を40ポイント以上上回る75.9%の回答者から本判決を「妥当ではない」とする回答が寄せられました。本判決を「妥当」とする割合の最も高い北海道の回答者と比較すると、実に60ポイント以上の意識差が表れています。京都を除く近畿地方の不動産会社が本判決を「妥当ではない」と回答した割合は26.0%に留まるなど、同じ近畿地方でも京都とその他の地域では本判決に対する反応に大きな格差が表れています。

それでは、判決を「妥当」とする不動産会社から自由回答として多数寄せられている「商慣習」とは、地域によってどの程度違うのでしょうか。次頁から賃貸借契約更新料関連の地域差を見ていきます。

図1-3.大阪高裁判決に対する反応(地域別比較) (n=1,796)



[比率の差] 黄色: 全体+10ポイント 青: 全体-10ポイント	判決は妥当だ と思う		判決は妥当だが、今回の ケースはイレギュラーだ と思う		消費者の立場 に寄りすぎた 判決であり、 妥当ではない と思う		どちらともい えない		判決の内容を 知らなかった		その他	
	比率	ポイント	比率	ポイント	比率	ポイント	比率	ポイント	比率	ポイント	比率	ポイント
	41.7%	10	12.5%	-5	12.5%	-5	20.8%	5	12.5%	-5	-	-
北海道	27.7%	7	31.9%	15	23.4%	8	8.5%	-	-	-	8.5%	
東北地方 (首都圏除く)	13.0%	3	31.2%	14	36.4%	19	13.0%	3	3.9%	-	2.6%	
首都圏	5.6%	1	37.2%	22	35.8%	18	16.1%	4	1.0%	-	4.3%	
中部地方 (愛知除く)	10.9%	3	36.4%	19	25.5%	10	23.6%	6	3.6%	-	-	
愛知	33.3%	8	11.1%	-3	29.6%	14	18.5%	4	7.4%	-	-	
京都	3.7%	1	9.3%	-2	75.9%	30	11.1%	-	-	-	-	
近畿地方 (京都除く)	31.4%	8	17.9%	-4	26.0%	10	17.9%	4	2.2%	-	4.5%	
中国地方	14.0%	4	30.2%	17	30.2%	15	18.6%	-	-	-	7.0%	
四国地方	37.5%	9	18.8%	-3	12.5%	-3	25.0%	6	6.3%	-	-	
九州地方	25.9%	7	23.5%	9	27.1%	12	18.8%	-	2.4%	-	2.4%	
全体平均	13.4%	3	30.9%	17	33.5%	17	16.5%	-	1.7%	-	3.9%	

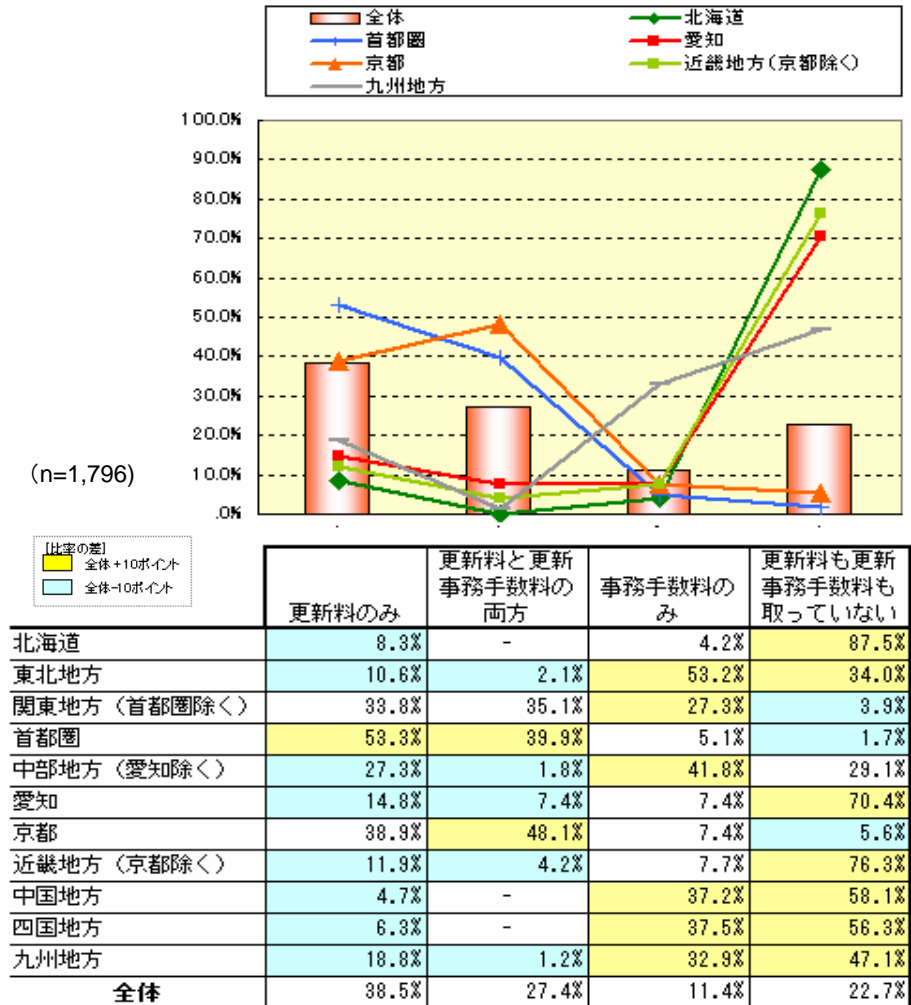
【お願い】本調査データを引用・紹介いただく際は、「住宅・不動産情報ポータルサイト HOME'S調べ」と、明記をお願いいたします。

■ 本件に関するお問い合わせ先
株式会社ネクスト 管理本部
コーポレートコミュニケーション室 広報担当
TEL : 03-6204-4067 FAX: 03-6204-3963 E-MAIL: press@next-group.jp

2. 賃貸借契約更新料の実態

今回の大阪高裁判決で争点となった「賃貸借契約更新料」に関して、HOME'S会員企業に設定の有無についての状況を聞いたところ、以下の結果が得られました。

図2-1.賃貸借契約更新時の更新料設定の有無



首都圏では一般的に賃貸借契約更新時には発生するのが「当然」という意識の更新料、ならびに更新事務手数料ですが、地域比較を行ったところ、むしろ更新料等の設定を行っていない地域のほうが多いという実態が明らかになりました。

首都圏、ならびに京都では約9割の回答者が「更新料のみ」もしくは「更新料と事務手数料の両方」を設定しているのに対して、北海道では約9割、京都以外の近畿地方では約8割の回答者が「更新料も更新事務手数料も取っていない」と回答しています。

【お願い】本調査データを引用・紹介いただく際は、「住宅・不動産情報ポータルサイト HOME'S調べ」と、明記をお願いいたします。

■ 本件に関するお問い合わせ先
株式会社ネクスト 管理本部
コーポレートコミュニケーション室 広報担当
TEL : 03-6204-4067 FAX:03-6204-3963 E-MAIL:press@next-group.jp

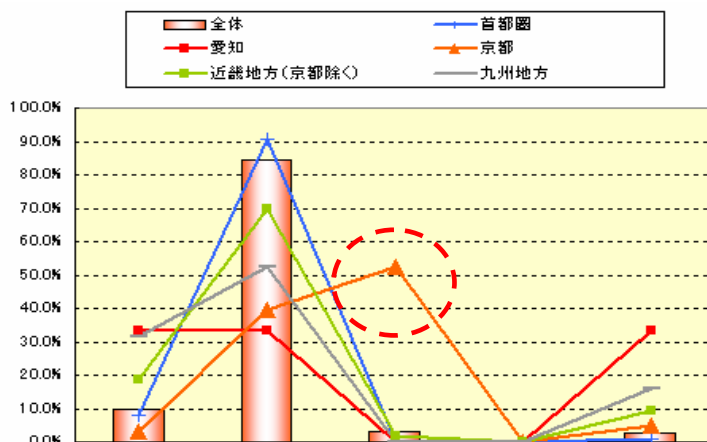
図2-2.賃貸借契約更新料設定金額

(n=1,183)

それでは賃貸借契約更新料の金額については、地域間での格差はあるのでしょうか。

前頁の質問で「更新料を設定している」と回答したHOME'S会員企業に対して、設定している更新料の金額について回答してもらいました。

ほぼ全地域で大半を占めるのは「更新料は家賃の1ヵ月分」とする回答ですが、京都の不動産会社の回答では「更新料は家賃の2ヵ月分」とする回答が最多となっています。更新料設定有無に加えてその金額設定にも地域差があり、賃貸借契約に伴う制度や金額については、全国規模で平準化されていない状況がうかがえます。



(n=30以上のみ)

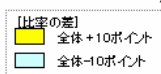
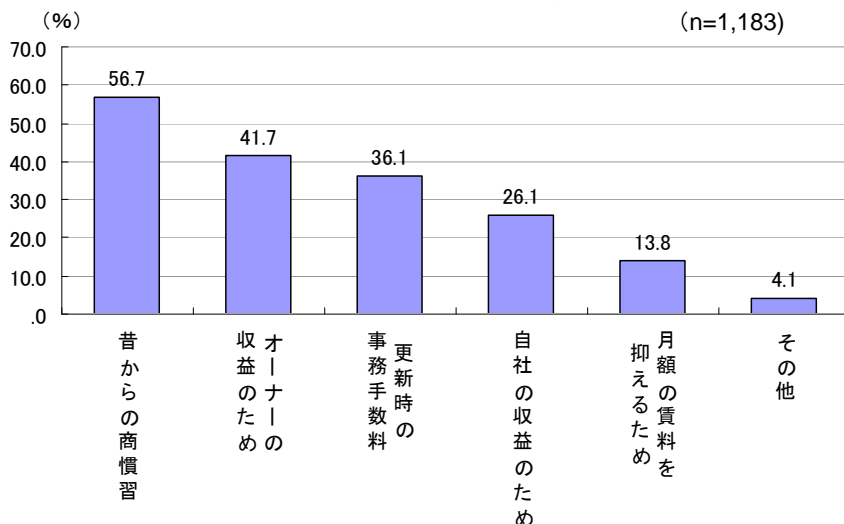


図2-3.賃貸借契約更新料に対する考え方

更新料に対する考え方 (複数回答)

(n=1,183)



賃貸借契約において更新手数料を設定している不動産会社が、「賃貸借契約更新手数料」をどのような性格のものとして捉えているか聞いた質問の結果が左記になります。

これによると、過半数の回答者が「昔からの商慣習」として捉えており、ここでも賃貸借契約更新料というものに対する明確な判断基準が不動産業界内でも存在していない現状がうかがえます。

【お願い】本調査データを引用・紹介いただく際は、「住宅・不動産情報ポータルサイト HOME'S調べ」と、明記をお願いいたします。

■ 本件に関するお問い合わせ先

株式会社ネクスト 管理本部
 コーポレートコミュニケーション室 広報担当

TEL : 03-6204-4067 FAX: 03-6204-3963 E-MAIL: press@next-group.jp

図2-4.賃貸借契約時の更新料に関する説明有無

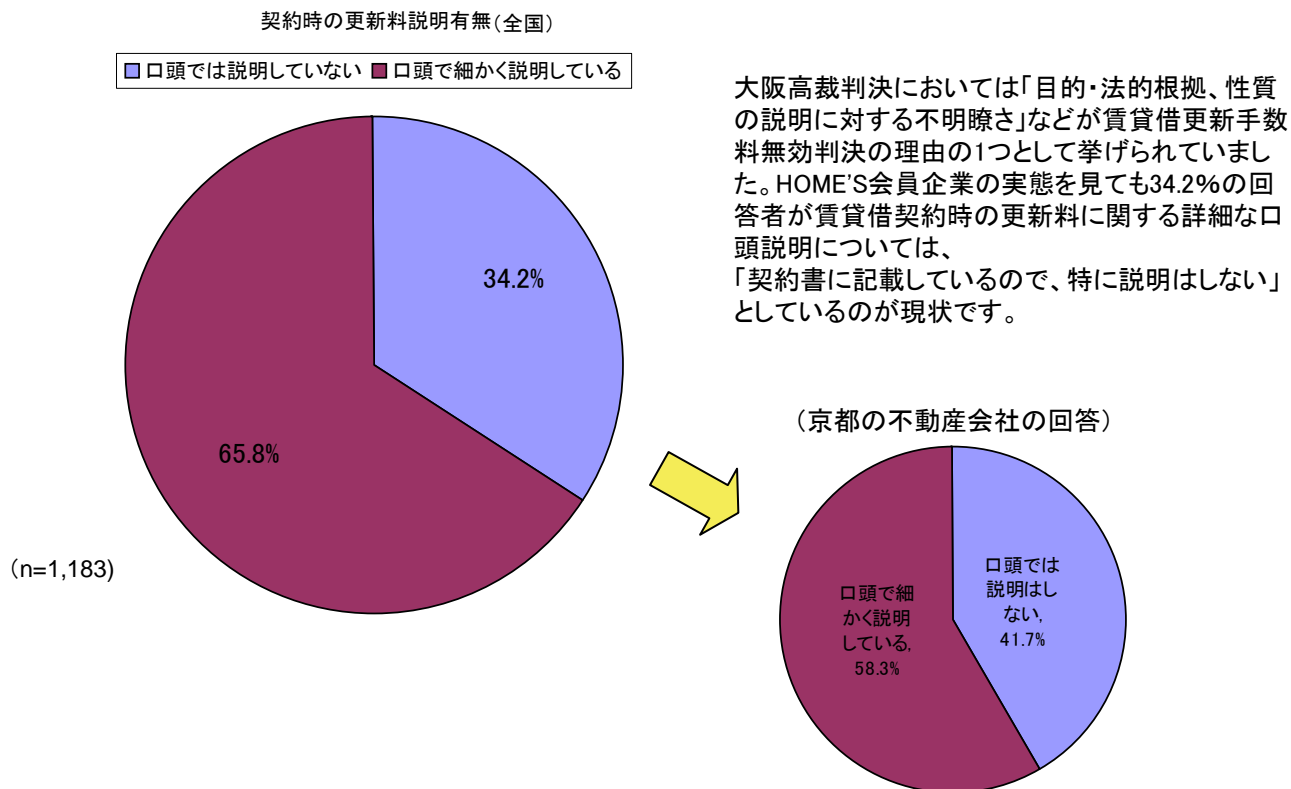
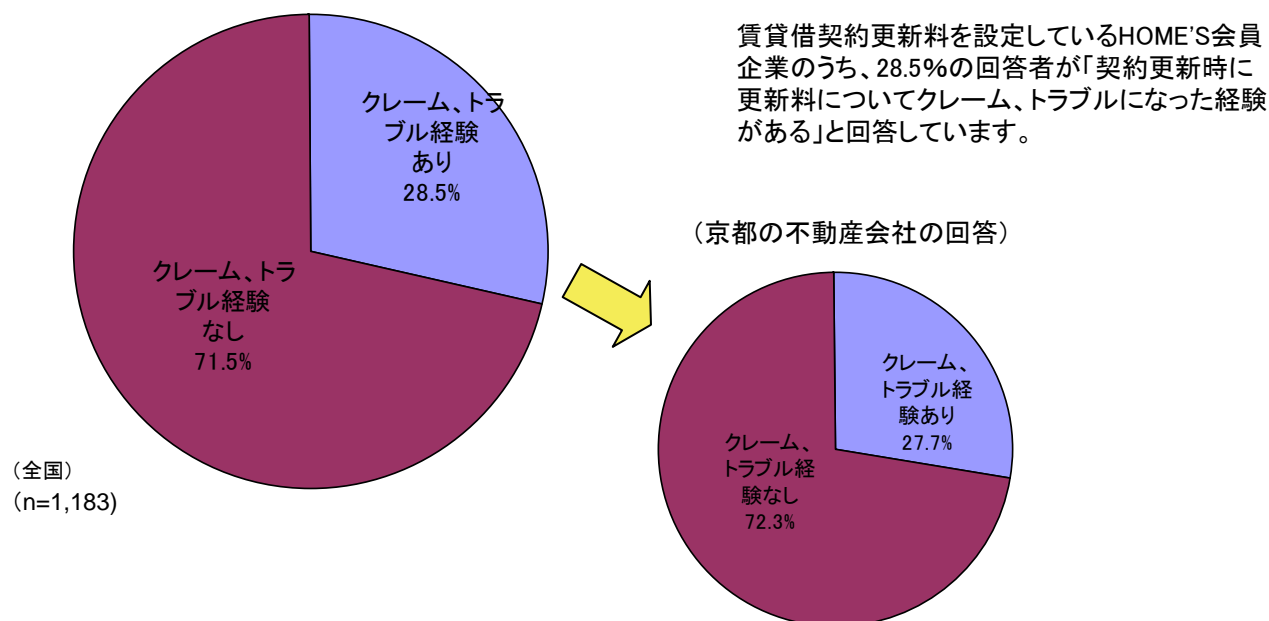


図2-5.賃貸借契約更新時に、更新料についてクレーム、トラブルになった経験



【お願い】本調査データを引用・紹介いただく際は、「住宅・不動産情報ポータルサイト HOME'S調べ」と、明記をお願いいたします。

■ 本件に関するお問い合わせ先
株式会社ネクスト 管理本部
コーポレートコミュニケーション室 広報担当
TEL : 03-6204-4067 FAX: 03-6204-3963 E-MAIL: press@next-group.jp

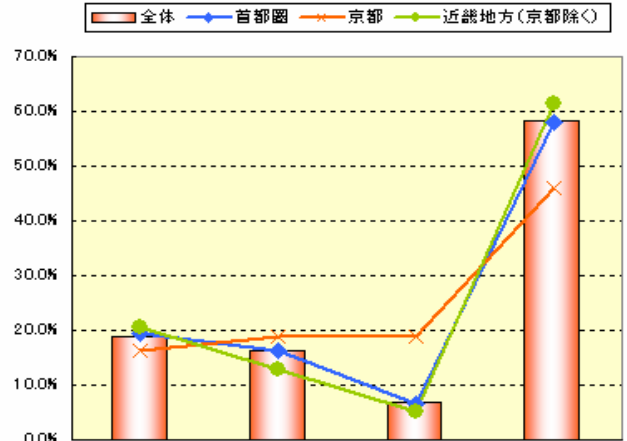
3. 不動産業界の今後の対応について

図3-1.大阪高裁判決の実影響(複数回答)

今回の大阪高裁判決を受けて、実際に不動産賃貸業界全体に影響は出ているのでしょうか。

HOME'S会員企業からは「入居者から更新料に関する問い合わせが来た」(18.9%)、「入居希望者から更新料に関する問い合わせや質問を受けた」(16.2%)などの事例が挙げられていますが、全体では約6割の回答者が「特に具体的な影響は無い」と回答しています。

ただし、事件当該地域の京都では「特に具体的な影響は無い」とする回答割合は他地域と比較して低い割合を示しており、判決の影響がうかがえます。



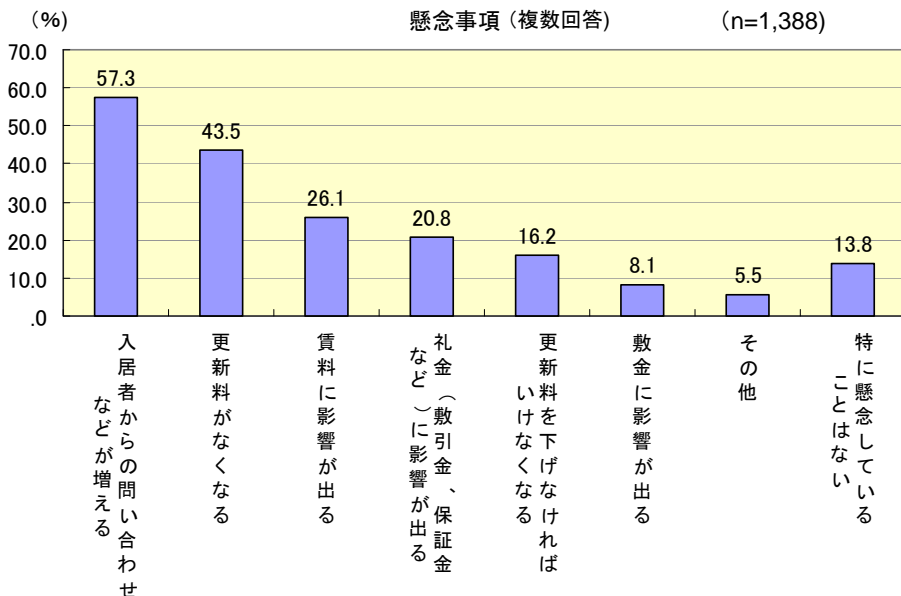
(n=1,183)

(n=30以上のみ)

【比率の差】
■ 全体+10ポイント
■ 全体-10ポイント

地域	入居者から更新料に関する問い合わせが来た	入居希望者から更新料に関する問い合わせや質問を受けた	その他	特に具体的な影響はない
北海道	50.0%	-	-	50.0%
東北地方	-	20.0%	-	80.0%
関東地方(首都圏除く)	21.6%	21.6%	3.9%	52.9%
首都圏	19.4%	16.2%	6.5%	58.0%
中部地方(愛知除く)	-	14.3%	7.1%	78.6%
愛知	-	16.7%	16.7%	66.7%
京都	16.2%	18.9%	18.9%	45.9%
近畿地方(京都除く)	20.5%	12.8%	5.1%	61.5%
中国地方	-	-	50.0%	50.0%
四国地方	-	-	-	100.0%
九州地方	9.1%	-	-	90.9%
全体	18.9%	16.2%	6.8%	58.2%

図3-2.大阪高裁判決を受けての懸念事項



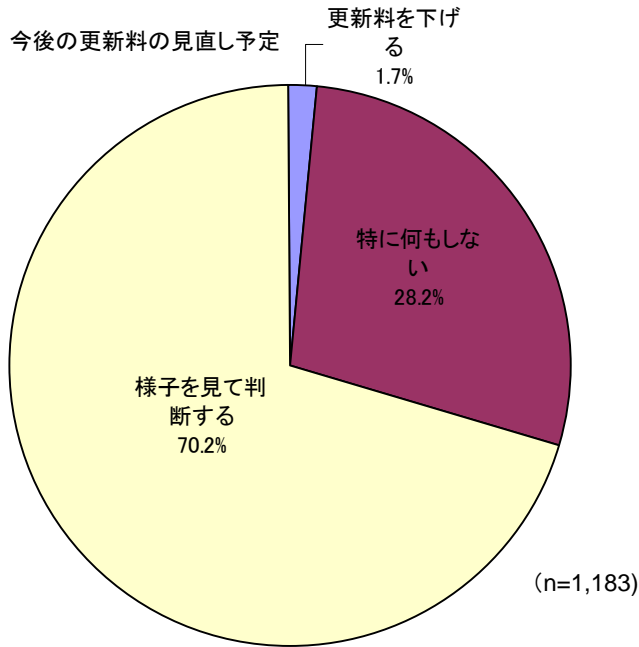
現状で特に具体的な影響を受けていない不動産会社も、今後及ぼすかもしれない影響については懸念を抱いているようです。

大阪判決を受けて懸案となる事があるかを聞いた質問については、約4割の回答者が「更新料が無くなる」ことについて懸念しているという結果になりました。また、20%以上の回答者が、今回の更新料に関する判決が、更新料だけに留まらず、賃料や礼金その他に影響を及ぼすことについても、懸念を抱いています。

【お願い】本調査データを引用・紹介いただく際は、「住宅・不動産情報ポータルサイト HOME'S調べ」と、明記をお願いいたします。

■ 本件に関するお問い合わせ先
 株式会社ネクスト 管理本部
 コーポレートコミュニケーション室 広報担当
 TEL : 03-6204-4067 FAX:03-6204-3963 E-MAIL:press@next-group.jp

図3-3.今後の賃貸借契約更新料の見直し予定



将来的な影響が懸念されている今回の大阪高裁判決ですが、賃貸契約更新料の見直しを直ちに予定しているHOME'S会員企業は全体の1.7%程度に留まっています。

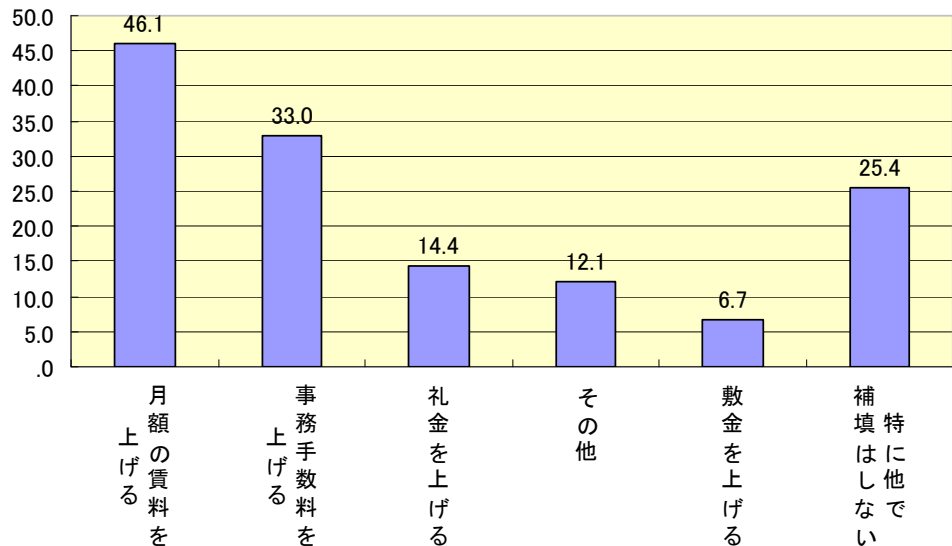
現状では、行政や業界全体で具体的な動きがあるまでは「様子見」とする不動産会社が大半のようです。

図3-4.今後賃貸借契約更新料が取れなくなった場合の補填方法

今後更新料を取れなくなった場合の補填方法 (n=1,183)

それでは、もし今後賃貸借契約更新料を契約内容にいれられなくなった場合、不動産会社はどのようにして更新料を補填するのでしょうか。

これについては、「特に他で補填はしない」とする回答は全体の4分の1程度に留まる一方、5割近くの不動産会社が「月額料の賃料を上げることで補填する」と回答しています。また、「事務手数料を上げる」とする回答も3割を超えています。



【お願い】本調査データを引用・紹介いただく際は、「住宅・不動産情報ポータルサイト HOME'S調べ」と、明記をお願いいたします。

■ 本件に関するお問い合わせ先
 株式会社ネクスト 管理本部
 コーポレートコミュニケーション室 広報担当
 TEL : 03-6204-4067 FAX: 03-6204-3963 E-MAIL: press@next-group.jp

参考資料:自由回答結果(抜粋)

自由回答	回答者所在地
<p>今回の判決については、消費者契約法に抵触しているということ、契約書に記載していても、無効となる等の今までにない判決で、業界に与える影響は非常に強いと思われます。弊社営業地域では慣習で更新手数料を取ることが少なく、今回の判決ではさほど影響は出ないかと考えられますが、今後、消費者庁の設置に伴い過剰に消費者保護の流れが大きくなり、業界に混乱をもたらすことが懸念されます。</p>	北海道
<p>賃貸や不動産のルールをある程度細かく決めるやり方で統一した方が良いと思う。正直この判決は消費者有利と言うのを、世間にさらしただけで不動産のトラブルについて何も解決はしてないと思う。お客様に更新料や事務手数料有りの物件は紹介しにくくなります。</p>	北海道
<p>京都地域における1年毎に賃料2か月分の更新料支払いは異常だと思うが、今回の判決で一般的(2年毎に1ヶ月分)な更新料も否定されてしまう可能性があるので心配しています。個人経営の事業者には更新手数料だけで成り立っている会社も少なくないはずだが、更新料が取れなければ当然手数料も取りづらくなるのでは？ 異常な金額は除外するとして、当事者同士の合意があれば一定範囲で更新料を認めるというのが妥当だと思います。法律で全国統一すべき。</p>	東京都
<p>個人的には、この事案は極端に不利な内容を押付けている貸主のイレギュラーな例だと思われるので、判決は妥当かな。 更新料に関しては、不動産賃貸業のグレーな部分として封印されている感がある。今回の事案により、更新料たる名目がなくなるかどうかは分からないが、行政が指導のもと条例などで、ガイドラインを設けた方が良い。また事務手数料についても、実際に貸主借主との再度条件の確認・書類発行・人件費など実際に費用時間がかかるものなので、業務報酬として、明確にしても良いと思われる。</p>	東京都
<p>更新手数料をいただくものとして利回りを計算していますので、今後なくなるというのは、契約内容の見直しなど、オーナー側にも契約者側にも困る事態が増えるのではないかと思います。</p>	大阪府
<p>今回のケースは、月額家賃に対して、更新料が高すぎたので、この判決は仕方ないと思う。 大阪では更新料は、あまりなじみのない制度なので、実際更新料がかかってしまう物件は、お客様の反応も良くないので、個人的には、更新料は廃止して、すべて礼金で対応するほうが、スマートだと思う。</p>	大阪府
<p>京都では学生さんで回転しているので、賃料をおさえて、更新時にいただいているシステムで、退去時に支払わなくても良いので、その分は入居者として利益を得ているのではないかと思います。それに、申し込み時に契約内容を理解した上、さらに重要事項の説明を受け、入居して退去後に訴訟するというのは、とても矛盾していると思います。 今後、更新料をなくすと、代わりに賃料でとなると、生活保護者に対して対応できなくなります。</p>	京都府
<p>業界的に実務主導で業務にあたっていたツケがまわってきたことも否めないもので、相手側も消費者契約法という法に照らして裁判所に判断を求めるなら、今回の問題を否定する側も基本に立ち返り、賃貸借・借地借家法の差異を復習、特に法定更新ではなく、合意更新による更新料の請求を厳守するか、定期借家契約を吟味し直して再契約料(礼金)に切り替えていくか、と思っています。</p>	京都府
<p>今回の判決に関しては、広島市の管理会社には直接的にはすぐには関係してこないと思います。(広島の更新料は最も高額でも2年間で3万円の為、京都・大阪の更新条件とは異なると思われる為)それでも、中長期で見るとじわじわと判決の影響は出てくるかと思っています。</p>	広島県
<p>今回の判決での更新料は高いと思いますが、このように初めに合意の上で結んだ契約が覆ったのを見て、契約時の説明などは、これまで以上にしっかりとするよう変えていく必要があるように思いました。</p>	福岡県
<p>全国的に見て不動産賃貸は地域によって募集条件や風習が違い過ぎるのに京都や大阪など、全国的に見ると特異な地域の判決が全国的に大きく報道されることに違和感を感じる。京都、大阪も含めて全国一律に進んでいく過渡期とも言えるかもしれないが、困ることも多い。</p>	福岡県

【お願い】本調査データを引用・紹介いただく際は、「住宅・不動産情報ポータルサイト HOME'S調べ」と、明記をお願いいたします。

■ 本件に関するお問い合わせ先
株式会社ネクスト 管理本部
コーポレートコミュニケーション室 広報担当
TEL : 03-6204-4067 FAX:03-6204-3963 E-MAIL:press@next-group.jp

〈会社概要〉

【株式会社ネクストについて】

社名 : 株式会社ネクスト
証券コード : 2120 東証マザーズ
設立 : 1997年3月12日
代表者 : 代表取締役社長 井上 高志
資本金 : 1,984百万円
所在地 : 〒104-6215 東京都中央区晴海1-8-12
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟 15階
連絡先 : 電話: 03-6204-4040(代) FAX: 03-6204-3963
URL : <http://www.next-group.jp/>
事業内容 : 不動産ポータル事業
・日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイト「HOME'S」の企画・運営
・賃貸物件情報ポータルサイト「HOME'S賃貸」の企画・運営
・売買物件情報ポータルサイト「HOME'S不動産売買」の企画・運営
・新築分譲マンション情報ポータルサイト「HOME'S新築分譲マンション」の企画・運営
・新築分譲戸建住宅情報ポータルサイト「HOME'S新築一戸建て」の企画・運営
・不動産投資情報ポータルサイト「HOME'S不動産投資」の企画・運営
・高齢者施設・住宅情報ポータルサイト「HOME'S介護」の企画・運営
・マンションクチコミサイト「マンション100%」の企画・運営
地域コミュニティ事業
・地域コミュニティサイト「Lococom」の企画・運営
その他事業
・「HOME'S引越し見積もり」の企画・運営
・有料職業紹介サービス「ネクスト転職支援」の企画・運営
・Web広告プロモーション、バナー広告の企画提案
関係会社 : 株式会社ウィルニック、株式会社レンターズ、株式会社ネクストフィナンシャルサービス

「HOME'S」とは: <http://www.homes.co.jp/>

北海道から沖縄まで、全国約130万件以上の不動産物件情報を検索できる、日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイトです。 楽天市場、infoseek、Nifty、BIGLOBE、OCN、ODN、So-net、Excite、毎日jp、駅探、ascii24、オリコン等、約30のサイトと提携しています。

【お願い】本調査データを引用・紹介いただく際は、
「住宅・不動産情報ポータルサイト HOME'S調べ」と、
明記をお願いいたします。

■ 本件に関するお問い合わせ先
株式会社ネクスト 管理本部
コーポレートコミュニケーション室 広報担当
TEL : 03-6204-4067 FAX: 03-6204-3963 E-MAIL: press@next-group.jp