

日 住 協 第 276 号
平成 23 年 11 月 15 日

会 員 各 位

社団法人日本住宅建設産業協会
流通委員長 桃 野 直 樹

不動産取引及び賃貸住宅管理に関する実務実態調査について

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は当協会に格別のご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

さて、このたび(財)不動産適正取引推進機構から、売買、売買仲介などの不動産取引及び賃貸住宅管理業務について、トラブル防止の観点から標記に係る調査依頼がありました。

つきましては、お忙しいところを誠に恐縮ですが、アンケート調査票にご記入の上 11 月 28 日までに事務局宛(FAX03-3511-0616 又はメール)ご返信いただきますようお願い申し上げます。

敬 具

記

【送付資料】

1. 売買・売買仲介(代理を含む)アンケート調査票 4 枚
2. 賃貸住宅管理アンケート調査票 4 枚

注 1) アンケート調査票は、ワード版がありますので、事務局までお申し付けいただければ、ファイルを送信させていただきます。

注 2) 賃貸住宅管理アンケート調査票は、枚数の関係上 F A X 配信をおこなっている会員の方には送付していません。事務局までお申し付け頂ければ別途、ファイルを送信させていただきます。

【問合先】事務局 TEL03-3511-0611
原田 tk-hd@post.sannet.ne.jp

売買・売買仲介（代理を含む）アンケート調査票

（財）不動産適正取引推進機構

本調査は、売買・売買仲介（代理を含む）課題や、トラブルを少なくするための工夫などの実務の実態について、（財）不動産適正取引推進機構において調査を行うものです。調査結果については、今後の売買・売買仲介（代理を含む）の更なる適正化のための基礎資料とさせていただくとともに、とりまとめたものを公表させていただき予定としております。回答につきましては、平成 23 年 11 月 28 日までに日住協事務局宛（FAX03-3511-0616 又はメール）ご返信いただきますよう、よろしく申し上げます。なお、御回答いただきました個別の情報を公表するものではありませんので、上記趣旨をご理解の上、ご協力お願いします。

記入要領：平成 23 年 11 月時点で貴社の最新データに基づいて可能な範囲で記入下さい。
スペースが足りない場合は、別紙を追加するなどして下さい。
なお、調査についてご不明な点等があれば、（財）不動産適正取引推進機構調査研究部（担当 太田、小野）03 - 3435 - 8111 までお問い合わせ下さい。

1 貴社の企業概要

- (1) 貴社が所属する団体に○をして下さい。（複数回答可）
1．不動産協会、2．不動産流通経営協会、3．各都道府県宅地建物取引業協会、
4．全日本不動産協会、5．日本住宅建設産業協会、6．日本賃貸住宅管理協会、
7．全国賃貸不動産管理業協会
- (2) 本社所在都道府県（ ）
組織（ 個人 法人 ） 宅建業店舗数（本店含む）（ ）店
支店等含め事務所の所在する都道府県数（ ）都道府県
- (3) 宅建業営業年数（ ）年
- (4) 従業員数（ ）人 うち取引主任者数（ ）人

2 売買契約締結について

- (1) 売買契約締結に先立ち、買主の購入目的について、該当するものに をして下さい。
1．買主から購入目的を聞いている。
2．買主から購入目的を聞くか否かは、ケースバイケースで行う。
3．買主から購入目的は原則聞いていない。
4．その他（ ）
- (2) 売買仲介（代理を含む）の場合の「告知書」の対応について、該当するものに をして下さい。
1．売主から告知書を提出してもらい買主に渡す対応を行っている。
2．売主から告知書を提出してもらい買主に渡す対応はケースバイケースで行っている。
3．告知書の対応は原則行っていない。
4．その他（ ）
- (3) 売買契約締結時に授受される手付金や、手付解除に関して、下記に記入下さい。
) 未完成物件の売買の場合、一般的に売買代金の何%を手付金額とする場合が多いかについて、
 該当するものに をして下さい。
1．売買代金の5%以下
2．売買代金の5%超10%以下
3．売買代金の10%超
4．その他（ ）
) 完成物件の売買の場合、一般的に売買代金の何%を手付金額とする場合が多いかについて、該
 当するものに をして下さい。
1．売買代金の5%以下
2．売買代金の5%超10%以下
3．売買代金の10%超
4．その他（ ）
) 売主が宅建業者ではない場合、手付解除期限を民法の履行の着手とは異なる定めをすることが
 ありますが、該当するものに をして下さい。
1．手付解除期限を定めていない。（取扱件数の概ね 割）
2．手付解除期限を定めている。（取扱件数の概ね 割）

-)上記)で2に○をした方のみご回答ください。手付解除期限の定めとして、一般的にどの程度の期間を定めることが多いか、記入下さい。
 ()週間あるいは()ヶ月
)手付解除の権利行使に関しトラブルにならないようにするため、工夫・解決策があれば、記入ください。

工夫
・
解決策

{

(4) 売買契約書の瑕疵担保の条項・特約について、下記に記入下さい。

)個人間の売買を代理・媒介する場合、売主の瑕疵担保責任について民法の発見から1年とは異なる定めを行うことがあります。該当するものに をして下さい。

1. 民法の規定内容と同じ。(取扱件数の概ね 割)
2. 民法と異なる特約を定めている。(取扱件数の概ね 割)

)上記)で2に○をした方のみご回答ください。民法と異なる特約として、一般的にどの程度の期間を定めることが多いのか、記入下さい。

1. 免責() *土地・建物で期間を別に定めている場合は、区別して記入下さい。
2. 引渡日から()週間・ヶ月・年)

*土地・建物で期間を別に定めている場合は、区別して記入下さい。()も同じ。

)売主が一般法人、買主が個人の売買を代理・媒介する場合(消費者契約法の消費者契約)、売主の瑕疵担保責任について民法の発見から1年とは異なる定めを行うことがあります。該当するものに をして下さい。

1. 民法の規定内容と同じ。(取扱件数の概ね 割)
2. 民法と異なる特約を定めている。(取扱件数の概ね 割)

)上記)で2に○をした方のみご回答ください。一般的にどの程度の期間を定めることが多いか、記入ください。

引渡日から()週間・ヶ月・年)

)宅建業者が既存住宅の売主になる場合の、「既存住宅瑕疵保険」の利用状況(利用している場合はその割合)記入ください。

1. 利用している(取扱件数の概ね 割)
2. 利用していない(取扱件数の概ね 割)

)既存住宅の売買を宅建業者として代理・媒介する場合の、「既存住宅瑕疵保険」の利用状況(利用している場合はその割合)記入ください。

1. 利用している(取扱件数の概ね 割)
2. 利用していない(取扱件数の概ね 割)

)瑕疵担保責任の定め方・行使に関し、トラブル防止の観点で、課題や工夫・解決策があれば、記入ください。

課題

工夫
・
解決策

{

(5) 売買契約書のローン特約について、下記に記入下さい

)ローン特約の内容に関し、該当するものに をして下さい。

1. 停止条件型(融資の承認が得られるまでは契約の効力が生じていない契約)
2. 解除条件型(融資が否認されたら自動的に契約の効力が消滅するという契約)
3. 解除権留保型(融資が否認されたら、買主は契約を解除することができるという契約)

)ローン特約の期限として、一般的に売買契約締結後どの程度の期間を定めることが多いのか、記入下さい。

()日、()週間あるいは()ヶ月

) ローン特約として期間以外に定めている項目について、該当するものに をして下さい。

(複数回答可)

1. 融資金額
2. 融資機関名
3. 取扱支店名
4. その他 ()

) ローン特約の定め方・行使に関し、トラブル防止の観点で、課題や工夫・解決策があれば、記入ください。

課題 ()

工夫
・
解決策 ()

(6) 建築条件付宅地分譲の取扱いについて、下記に記入下さい。

) 売主業者として行った直近 1 年の全取引に占める建築条件付宅地分譲の概ねの割合を、記入ください。()%

) 代理又は媒介業者として行った直近 1 年の全取引に占める建築条件付宅地分譲の概ねの割合を、記入ください。()%

) 建築条件付宅地分譲の取扱いに関し、経験したトラブルについて、該当するものに○をしてください。(複数回答可)

1. 建物請負契約の内容(建物プラン、金額ほか)のトラブル
2. 契約解除のトラブル
3. 土地売買契約と建物請負契約を短期間で行ったことによるトラブル
4. その他 ()

) 建築条件付宅地分譲の取扱いに関し、トラブル防止の観点で、課題や工夫・解決策があれば、記入ください。

課題 ()

工夫
・
解決策 ()

(7) 反社会的勢力排除条項(暴排条項)の導入について、下記に記入下さい。

) 売買契約書における暴排条項の導入に関し、該当するものに○をして下さい。

1. 暴排条項を導入済
2. 暴排条項の導入を検討中
3. 暴排条項の導入の予定なし
4. その他 ()

)上記)で1.2に○をした方のみご回答ください。

1. 所属団体が推奨する暴排条項をそのまま使用している、あるいは使用する方向で検討している。
2. 所属団体が推奨する暴排条項を一部修正して使用している、あるいは一部修正して使用する方向で検討している。
3. 自社で作成した条項を使用している、あるいは自社で条項を作成する方向で検討している。

(8)普段使用している契約書(雛形)について、該当するものに○をして下さい。

1. 所属団体の契約書(雛形)を使用している。
2. 所属団体の契約書(雛形)を一部修正して使用している。
3. 自社で契約書(雛形)を作成し使用している。
4. その他()

*上記(8)2.3.の場合、貴社使用の契約書雛形を参考のため、提供していただくことが可能であれば、日住協事務局宛 FAX03-3511-0616宛、又はファイルをメール(tk-hd@post.sannet.ne.jp)にて送付をお願いいたします。(ご提供いただいた個別の雛型を公表することはありません)

3 地震等災害関係

(1) 今回の東日本大震災でトラブルとなったり、課題となった事項があれば あるいは記入下さい。

1. 売買物件の毀損・滅失(具体的内容:)
2. 売買物件の修復(具体的内容:)
3. 売買物件の引渡時期の延期(具体的内容:)
4. 売買契約の(手付)解除(具体的内容:)
5. 買替えトラブル(具体的内容:)
6. 売買当事者の死亡・行方不明(具体的内容:)
7. 風評被害(具体的内容:)
8. その他(具体的内容:)

(2) 過去において(東日本大震災を除く)地震等災害でトラブルとなったり、課題となった事項があれば あるいは記入下さい。

1. 売買物件の毀損・滅失(具体的内容:)
2. 売買物件の修復(具体的内容:)
3. 売買物件の引渡時期の延期(具体的内容:)
4. 売買契約の(手付)解除(具体的内容:)
5. 買替えトラブル(具体的内容:)
6. 売買当事者の死亡・行方不明(具体的内容:)
7. 風評被害(具体的内容:)
8. その他(具体的内容:)

(3) 地震等災害に対応するためのマニュアルの策定、体制整備等の対策を講じているものがあれば、あるいは記入下さい。

1. 東日本大震災の前から講じていた。(具体的内容:)
2. 前から講じていたが、東日本大震災を踏まえて見直した。
(具体的内容:)
3. 東日本大震災を契機に講じた。(具体的内容:)
4. 特に対策は講じていない。

差支えなければ貴社名・担当者名・連絡先電話番号を記入下さい。

:

* (財)不動産適正取引推進機構ではメールマガジンを配信しております。配信希望の会社におかれましては、当機構HP(URL:<http://www.retio.or.jp/>)の「メールマガジン登録サイト」(画面下部右下)よりご登録下さいますようお願い申し上げます。

本調査は、賃貸住宅管理の現状・課題や、トラブルを少なくするための工夫などの実務の実態について、（財）不動産適正取引推進機構において調査を行うものです。調査結果については、今後の賃貸住宅管理の更なる適正化のための基礎資料とさせていただくとともに、とりまとめたものを公表させていただき予定としています。回答につきましては、平成 23 年 11 月 28 日までに日住協事務局宛（FAX03-3511-0616 又はメール）ご返信いただきますよう、よろしく申し上げます。なお、御回答いただきました個別の情報を公表するものではありませんので、上記趣旨をご理解の上、ご協力お願いします。

記入要領：平成 23 年 11 月時点で貴社の最新データに基づいて可能な範囲で記入下さい。スペースが足りない場合は、別紙を追加するなどして下さい。なお、調査についてご不明な点等があれば、（財）不動産適正取引推進機構調査研究部（担当 太田、小野）03 - 3435 - 8111 までお問い合わせ下さい。

1 賃貸住宅管理業務

- (1) 貴社が所属する団体に○をして下さい。（複数回答可）
1. 不動産協会、2. 不動産流通経営協会、3. 各都道府県宅地建物取引業協会、
4. 全日本不動産協会、5. 日本住宅建設産業協会、6. 日本賃貸住宅管理協会、
7. 全国賃貸不動産管理業協会
(2) 本社所在都道府県（ ）
組織（ 個人 法人 ） 賃貸住宅管理業務店舗数（本店含む）（ ）店
支店等含め事務所の所在する都道府県数（ ）都道府県
(3) 賃貸住宅管理業務開始年（昭和・平成 ）年
(4) 管理戸数（ ）戸

2 賃貸住宅契約関係

- (1) 契約締結に関して、お答え下さい
) 賃貸住宅契約の成立（それ以降は借入人のキャンセルに際し費用負担を求める時点）をどの時点と捉えていますか。あるいは記入下さい。
1. 重要事項説明終了時点
2. 借入人による前払金の支払い時点
3. 借入人による契約書への署名押印時点
4. (3 に加え) 借入人による契約書への署名押印時点
5. その他（ ）の時点
) 賃貸住宅契約の成立あるいは借入人によるキャンセルなどについて、記入下さい。

課題
工夫・解決策

- (2) 管理物件の賃貸住宅契約締結に際しての重要事項説明はどのように行われていますか。あるいは記入下さい。
1. 自社で全て行っている。
2. 自社で行う場合が多い（概ね 割）
3. 客付業者が行う場合が多い（概ね 割）
4. 客付業者が全て行っている。
5. その他（ ）

- (3) 管理物件の賃貸住宅契約に関する（連帯）保証に関して、記入下さい。
- ）保証の内容について、あるいは記入下さい。（複数回答可）
 1. 連帯保証人を必要としている。【管理物件の 割程度】
 2. 機関保証を必要としている。【管理物件の 割程度】
（保証料：家賃の ヶ月分（期間 年）その他（ ））
 3. 連帯保証人と機関保証の両方を必要としている。【管理物件の 割程度】
 4. その他（ ）【管理物件の 割程度】
 - ）管理物件において連帯保証人が死亡等して替わりの連帯保証人が確保できない場合の対応について、あるいは記入下さい。
 1. 機関保証でよいこととしている。
 2. 替わりの連帯保証人を確保することを引き続きお願いしつつ、賃貸住宅契約は継続する。
 3. 契約解除の対象とする。（実際に契約解除したことがある場合は をして下さい 有 ）
 4. その他（ ）
 - ）連帯保証人の権限等について、あるいは記入下さい。
 1. 連帯保証人が契約解除をできる旨を契約書に規定【管理物件の 割程度】
 2. 連帯保証人が残置物の処理をできる旨を契約書に規定【管理物件の 割程度】
 3. その他（ ）【管理物件の 割程度】
 - ） の場合の要件を定めていれば、あるいは記入下さい。
 1. 賃借人が行方不明等の場合
 2. 賃借人が一定期間家賃を滞納した場合（滞納期間 ヶ月）
 3. その他（ ）
 - ）上記 のほか、連帯保証人が過重な保証債務を負担しないよう配慮している事項があれば、あるいは記入下さい。（複数回答可）
 1. 賃借人に家賃滞納があった場合に滞納状況を連帯保証人へ通知する旨を契約書に明記
 2. 賃借人に家賃滞納があった場合に適宜に催告、契約解除
 3. 賃貸住宅契約の更新の際に、その都度、連帯保証契約について更新の意思を確認
 4. その他（ ）
 - ）（連帯）保証に関し、課題や検討すべきと思われる内容があれば記入下さい。

(4) 原状回復特約について、お答え下さい。

- ）管理物件の賃貸住宅契約において設けられている原状回復特約に をして、記入下さい。
 1. クリーニング特約【管理物件の 割程度】
〔下記で該当すれば をして下さい。〕
 - 1.(1) 専門業者によるクリーニングである旨を明記 1.(2) クリーニング費用額を明記
 2. 敷引（償却）特約【管理物件の 割程度】（賃料 か月分敷引きが一番多い）
 3. 定額補修分担金特約【管理物件の 割程度】（ 万円の分担金が一番多い）
 4. その他（ ）【管理物件の 割程度】
- ）原状回復特約について賃借人へどのように伝えているか、あるいは記入下さい。（複数回答可）
 1. 契約書のみ記載
 2. 重要事項説明書のみ記載
 3. 契約書及び重要事項説明書双方に記載
 4. 物件の募集広告に記載
 5. その他（ ）
- ）原状回復特約について最高裁平成 23 年 7 月 12 日判決等の判例や、原状回復ガイドラインの再改訂（平成 23 年 8 月 16 日）を踏まえ、対応した内容があれば記入下さい。

- (5) 管理物件の賃貸住宅契約において設けられている更新料条項について記入下さい。
- ）更新料条項の設定状況【管理物件の 割程度】(賃料 か月分の更新料が一番多い)
 - ）更新料条項について賃借人へどのように伝えているか、あるいは記入下さい。(複数回答可)
 - 1. 契約書のみに記載
 - 2. 重要事項説明書のみに記載
 - 3. 契約書及び重要事項説明書双方に記載
 - 4. 物件の募集広告に記載
 - 5. その他(
 - ）更新料条項について最高裁平成 23 年 7 月 15 日判決を踏まえ、対応した内容があれば記入下さい。

- (6) 管理物件の賃貸住宅契約において貴社作成の契約書雛型を使用している割合を記入下さい。
(割程度)

貴社作成の契約書雛型を参考のため、提供していただくことが可能であれば、日住協事務局宛 FAX03-3511-0616 宛、又はファイルをメール(tk-hd@post.sannet.ne.jp)にて送付をお願いいたします。(ご提供いただいた個別の雛型を公表することはありません)

3 賃貸住宅管理事務関係

- (1) 国土交通省の賃貸住宅管理業者登録制度(12月1日より施行)について
- ）賃貸住宅管理業者登録制度を知っていますか。
 - 1. 知っている。
 - 2. 知らない。
 - ）賃貸住宅管理業の登録を行われる予定はありますか。
 - 1. 登録する予定(平成 年 月頃申請予定)
 - 2. 登録するかどうか検討中
 - 3. 登録はしない予定
- (2) 上記(1))で1とお答えいただいた方にお聞きます。
以下の事項(賃貸住宅管理業務処理準則(<http://www.mlit.go.jp/common/000170578.pdf>)の関係条項を参照下さい)について、該当するものに あるいは記入下さい。
- ）賃借人に対する管理受託契約に関する書面の交付(準則7条・11条)
(ア 以前から行っていた。 イ 登録を契機に行うこととした。)
 - ）賃借人に対する賃貸住宅契約の更新時における書面の交付(準則12条)
(ア 以前から行っていた。 イ 登録を契機に行うこととした。)
 - ）賃借人に対する賃貸住宅契約の終了時における書面の交付(準則13条)
(ア 以前から行っていた。 イ 登録を契機に行うこととした。)
 - ）受領する家賃等の分別管理(準則16条)
(ア 以前から行っていた。 イ 登録を契機に行うこととした。)
- (3) 上記(1))で2又は3とお答えいただいた方にお聞きます。
以下の事項(賃貸住宅管理業務処理準則の関係条項を参照下さい)について、該当するものにあるいは記入下さい。
- ）賃借人に対する管理受託契約に関する書面の交付(準則7条・11条)
(ア 以前から行っていた。 イ 今後行う予定あるいは検討中。 ウ 行う予定はない。)
 - ）賃借人に対する賃貸住宅契約の更新時における書面の交付(準則12条)
(ア 以前から行っていた。 イ 今後行う予定あるいは検討中。 ウ 行う予定はない。)
 - ）賃借人に対する賃貸住宅契約の終了時における書面の交付(準則13条)
(ア 以前から行っていた。 イ 今後行う予定あるいは検討中。 ウ 行う予定はない。)
 - ）受領する家賃等の分別管理(準則16条)
(ア 以前から行っていた。 イ 今後行う予定あるいは検討中。 ウ 行う予定はない。)

4 地震等災害関係

- (1) 今回の東日本大震災でトラブルとなったり、課題となった事項があれば あるいは記入下さい。
1. 賃貸人の修繕義務(具体的内容:)
 2. 賃借人の損害賠償義務(具体的内容:)
 3. 家賃の減額請求(具体的内容:)
 4. 賃貸住宅契約の終了(具体的内容:)
 5. 退去に伴う立ち退き料等(具体的内容:)
 6. その他(具体的内容:)
- (2) 過去において(東日本大震災を除く)地震等災害でトラブルとなったり、課題となった事項があれば あるいは記入下さい。
1. 賃貸人の修繕義務(具体的内容:)
 2. 賃借人の損害賠償義務(具体的内容:)
 3. 家賃の減額請求(具体的内容:)
 4. 賃貸住宅契約の終了(具体的内容:)
 5. 退去に伴う立ち退き料等(具体的内容:)
 6. その他(具体的内容:)
- (3) 地震等災害に対応するためのマニュアルの策定、体制整備等の対策を講じているものがあれば、あるいは記入下さい。
1. 東日本大震災の前から講じていた。(具体的内容:)
 2. 前から講じていたが、東日本大震災を踏まえて見直した。
(具体的内容:)
 3. 東日本大震災を契機に講じた。(具体的内容:)
 4. 特に対策は講じていない。

差支えなければ貴社名・担当者名・連絡先電話番号を記入下さい。

:

* (財)不動産適正取引推進機構ではメールマガジンを配信しております。配信希望の会社におかれましては、当機構HP(URL:<http://www.retio.or.jp/>)の「メールマガジン登録サイト」(画面下部右下)よりご登録下さいますようお願い申し上げます。