

報道関係各位

JP2-20110809-38



## 日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイト『HOME'S』調査報告 ～最高裁の更新料有効判決に関する、不動産会社の意識・実態調査(最終報告)～

# 妥当だと思う7割、妥当ではないと思う1割弱

### 約半数が更新料について問合せを受けたと回答

日本最大級の住宅・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:東京都港区、代表取締役社長:井上高志、東証第一部:2120)は、2011年7月15日の最高裁判所第二小法廷での更新料を有効とする判決を受け、賃貸仲介・物件管理業を営む全国のHOME'S会員企業を対象に、意識・実態調査を実施しました。

#### <調査概要>

調査実施対象 : 住宅・不動産情報ポータルサイト『HOME'S』に加盟する、賃貸仲介・物件管理業を営む全国の不動産会社

調査手法 : インターネットアンケート

有効回答数 : 699 サンプル

集計対象期間 : 2011年7月15日(金)～2011年7月24日(日)

※本調査で言及する判決 最高裁判決=2011年7月15日 最高裁判所第二小法廷における有効判決  
大阪高裁判決=2009年8月27日大阪高等裁判所における無効判決

### 1. 妥当だと思う7割、対策済み3割

更新料有効判決について、29.0%の不動産会社が「判決は妥当だと思うし対策は済んでいる」と回答しました。「妥当だと思うがこれから対策が必要になる」と回答した42.8%を合わせ、**約7割が判決を妥当だと考えています**。また、「対策は済んでいる」計では30.7%となり、**約3割の不動産会社が**2009年8月27日の大阪高等裁判所での無効判決以降に**既に対策済み**であると回答しました。

この2年間の対策としては、「更新料を下げた」、「更新料をなくした」ほか、「契約書を見直し、改訂した」、「説明書類を別途、準備した」、「同意書を別途、準備した」、といった対策が取られていたことがわかりました。

### 2. 「更新料を下げた」2割弱、「更新料をなくした」1割弱

2009年の無効判決からこの2年間で「更新料を下げた」16.7%、「更新料をなくした」7.3%の不動産会社が更新料を下げたりなくしていることがわかりました。今後の対応として、「更新料を下げる」5.3%、「更新料をなくす」3.4%という回答があり、更新料が有効となった現状でも、今後は更新料を請求しづらいとす不動産会社が1割弱いることがわかりました。

### 3. 「この2年間で更新料について問合せを受けた」約5割

2年前には更新時や契約時に2割弱の不動産会社が問合せを受けていましたが、現在では**不動産会社の約半数が更新料についての問合せを受けたと回答**しており、消費者の関心が高まっていることがわかります。

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

なお本レポートでは、2009年8月27日の大阪高等裁判所による無効判決を受けた、不動産会社対象の調査(※)で発表したグラフを、比較のため再掲載しております。

※<http://www.next-group.jp/press/research/091008.html>

株式会社ネクスト

■ 本件に関するお問い合わせ先

株式会社ネクスト 経営戦略本部 経営企画部 コーポレートコミュニケーショングループ 広報担当  
TEL: 03-5783-3604 FAX: 03-5783-3737 E-MAIL: [press@next-group.jp](mailto:press@next-group.jp)

**【1】 7割が「判決は妥当」、「妥当ではないと思う」は1割弱  
対策済みは3割、今後対策の必要性を5割が感じる**

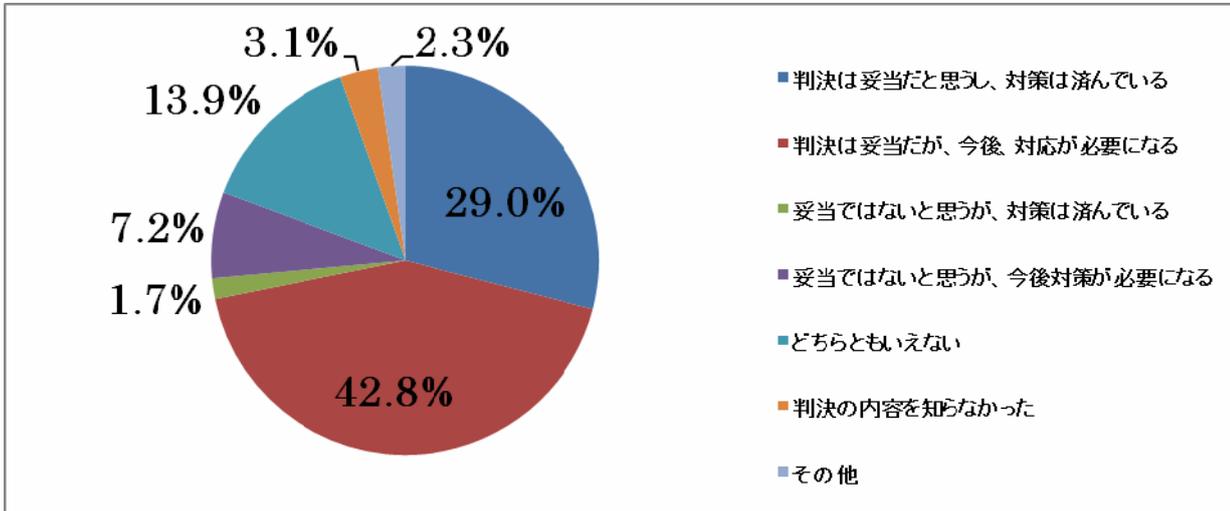
更新料有効判決について、29.0%の不動産会社が「判決は妥当だと思うし、対策は済んでいる」、と回答しました（図1参照）。「判決は妥当だが、今後、対策が必要になる」と回答した42.8%を合わせ、約7割強が判決を妥当だと考えています。

「妥当ではないと思うが、対策は済んでいる」1.7%、「妥当ではないと思うが、今後対策が必要となる」7.2%を合わせると、約9%が有効判決に疑問を感じているということになります。

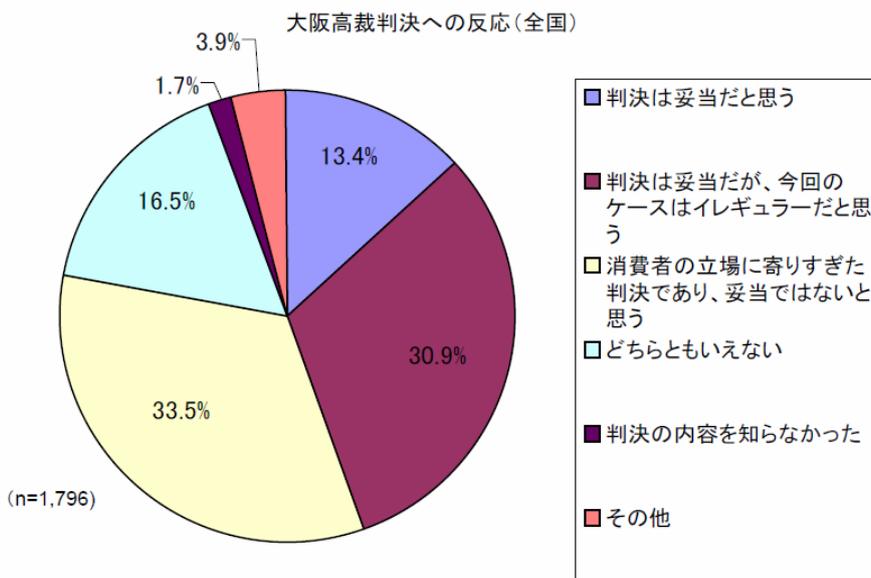
また、「判決は妥当だと思うし、対策は済んでいる」29.0%と「妥当ではないと思うが、対策は済んでいる」1.7%を合わせると、約3割の不動産会社が2009年8月27日の大阪高等裁判所による無効判決以降の2年間で、既に対策済みであると回答しました。

また「判決は妥当だが、今後対策が必要になる」と回答した42.8%と「妥当ではないと思うが、今後対策が必要となる」7.2%を合わせると、5割が更新料有効判決の後でも、対策の必要性を感じていると回答しました。

**図1 【2011】 今回の最高裁での判決(更新料「有効」)について、どのように思われますか？ (選択解答 n=699)**



**図2 【2009】 HOME'S 調査 大阪高裁の無効判決に対する反応(選択解答 n=1,796)**



エリア別では、更新料を請求する不動産会社が多い関東地方、京都府(図 19 参照)は、他の地域よりも「判決は妥当だと思し、対策は済んでいる」と回答する割合が高くなりました。特に京都府では、妥当ではないと回答した不動産会社がゼロという状況でした(図 3 参照)。

北海道と中国地方は、妥当ではないと考える不動産会社が最も多いエリアとなりました。また東北地方、近畿地方(京都除く)、中国地方、四国地方、九州地方といった更新料を請求する不動産会社が多くないエリアでも、妥当ではないと考える不動産会社がそれぞれ 1 割を超えています。これらの更新料有効判決を「妥当ではないと思う」が 1 割を超えるエリアの多くは「更新料も更新事務手数料もとっていない」割合が 6 割を超えるエリアです(図 19 参照)。更新料も事務手数料も請求していないエリアでは、更新料に否定的な意見が比較的多めに出ているようです。

また興味深いところでは、四国地方では更新料を請求している不動産会社はいなかった(図 19 参照)にもかかわらず、「妥当、対策済み」「妥当、対策必要」と回答された方の割合が首都圏並みに多く、判決の内容を知らなかった方がゼロであるなど、意識が高いことがうかがわれます(図 3 参照)。

更新事務手数料のみ請求している割合が高かった東北地方と中部地方(図 19 参照)では、対策済みの不動産会社が、東北地方(12.5%)と中部地方(26.0%)と、対応に大きな違いが出ています(図 3 参照)。

図 3 【2011】 今回の最高裁での判決(更新料「有効」)について、どのように思われますか？  
(エリア別 選択解答 n=699)

	判決は妥当だと思し、対策は済んでいる	判決は妥当だが、今後、対応が必要になる	妥当ではないと思いが、対策は済んでいる	妥当ではないと思いが、今後対策が必要になる	どちらともいえない	その他	判決の内容を知らなかった
北海道	18.2%	36.3%	-	18.2%	18.2%	9.1%	-
東北地方	12.5%	18.8%	-	12.5%	43.7%	12.5%	-
関東地方(首都圏除く)	30.8%	48.7%	2.6%	5.1%	7.7%	5.1%	-
首都圏	32.7%	49.4%	0.7%	5.7%	8.5%	1.0%	2.0%
中部地方(愛知除く)	25.0%	37.5%	-	5.0%	27.5%	-	5.0%
愛知	30.0%	30.0%	-	10.0%	20.0%	-	10.0%
京都	41.2%	47.0%	-	-	11.8%	-	-
近畿地方(京都除く)	20.4%	28.6%	4.6%	11.1%	24.1%	5.6%	5.6%
中国地方	22.7%	31.8%	9.1%	9.1%	18.2%	-	9.1%
四国地方	33.3%	44.5%	-	11.1%	11.1%	-	-
九州地方	23.2%	27.0%	3.8%	11.5%	19.2%	3.8%	11.5%
東京	35.2%	46.6%	0.8%	4.7%	10.2%	0.4%	2.1%
中部地方	26.0%	36.0%	-	6.0%	26.0%	-	6.0%
全体平均	29.0%	42.8%	1.7%	7.2%	13.9%	2.3%	3.1%

■ = 全体平均より10ポイント程度以上高い    ■ = 全体平均より高い  
■ = 全体平均より10ポイント程度以上低い    ■ = 全体平均より低い (比率の差)

■ エリア分け

- 北海道 n=11
- 東北地方 : 青森、岩手、秋田、宮城、山形、福島 n=16
- 関東(首都圏除く) : 茨城、栃木、群馬 n=39
- 首都圏 : 東京、神奈川、埼玉、千葉 n=401
- 中部(愛知除く) : 新潟、富山、石川、福井、山梨、長野、静岡、岐阜 n=40
- 愛知 n=10
- 京都 n=17
- 近畿(京都除く) : 三重、滋賀、大阪、兵庫、奈良、和歌山 n=108
- 中国 : 鳥取、島根、岡山、広島、山口 n=22
- 四国 : 香川、徳島、愛媛、高知 n=9
- 九州 : 福岡、佐賀、長崎、大分、熊本、宮崎、鹿児島、沖縄 n=26
- 東京 n=236

株式会社ネクスト	<p>■ 本件に関するお問い合わせ先</p> <p>株式会社ネクスト 経営戦略本部 経営企画部 コーポレートコミュニケーショングループ 広報担当</p> <p>TEL : 03-5783-3604 FAX : 03-5783-3737 E-MAIL : press@next-group.jp</p>
----------	--

## 【2】大阪高裁無効判決以降の2年間で更新料を下げたが2割弱、更新料をなくしたが1割弱

更新料が無効であるとの大阪高裁判決は、不動産業界・家主にとってまさに衝撃だったと言えるでしょう。最高裁の判決を待ちつつもこの2年間で先回り対応してきた実態は以下の通りです(図4参照)。09年の調査で「更新料を下げる」と回答した不動産会社は1.7%にすぎませんでした(図5参照)。結果として、16.7%が「更新料を下げた」、7.3%が「更新料をなくした」と回答しています。

また、今回の有効判決の条件として、更新料についての事前のきちんとした説明等も重要なポイントになっています。実際に「契約書を見直し、改訂した」10.1%を筆頭に、「同意書を別途、準備した」、「説明書類を別途、準備した」などの対策が取られています。

これらに対し、更新料に代わる収益源確保のため「賃料を上げた」、「初期費用を上げた」との回答は少数派となっており、借り手市場となった賃貸市場の実態として、別の費用を簡単に上げられなかった状況も明らかとなりました。

図4 【2011】2009年から今回の判決までの期間に、どのような取り組みをされましたか？  
(更新料を請求している不動産会社 複数回答 n=437)

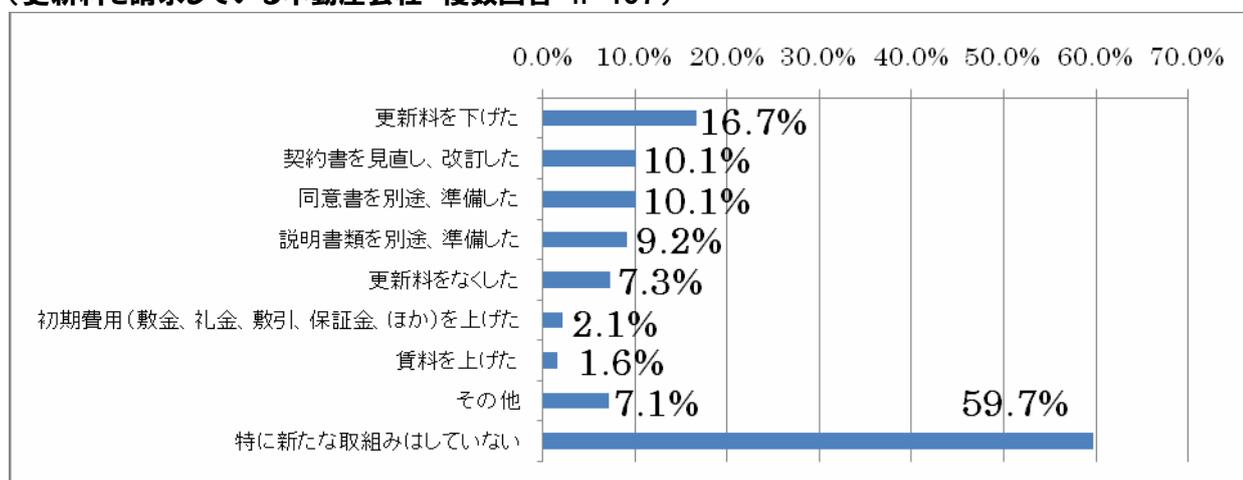
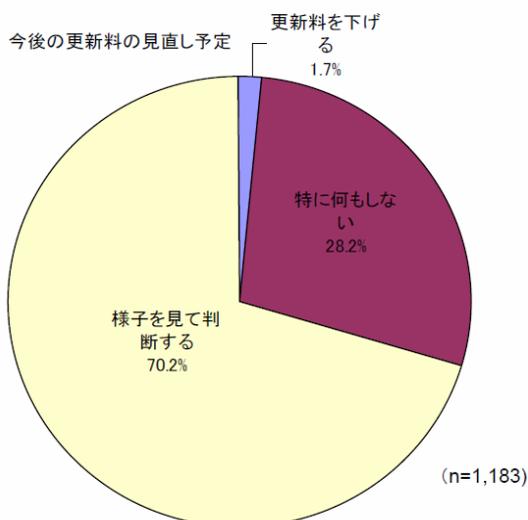


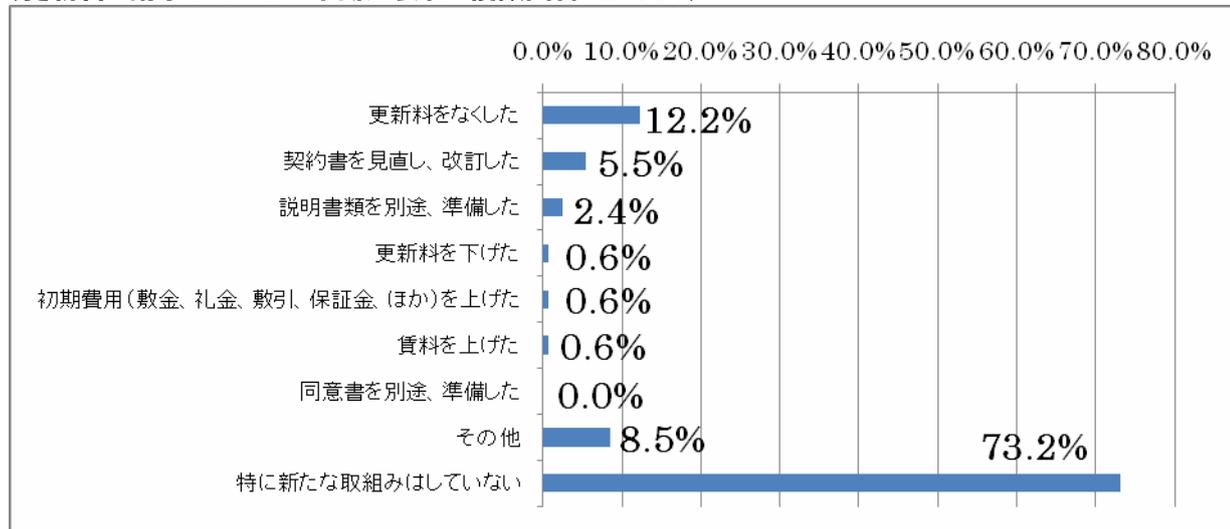
図5 【2009】HOME'S調査 今後の賃貸借契約更新料の見直し予定  
(更新料を請求している不動産会社 選択解答 n=1,183)



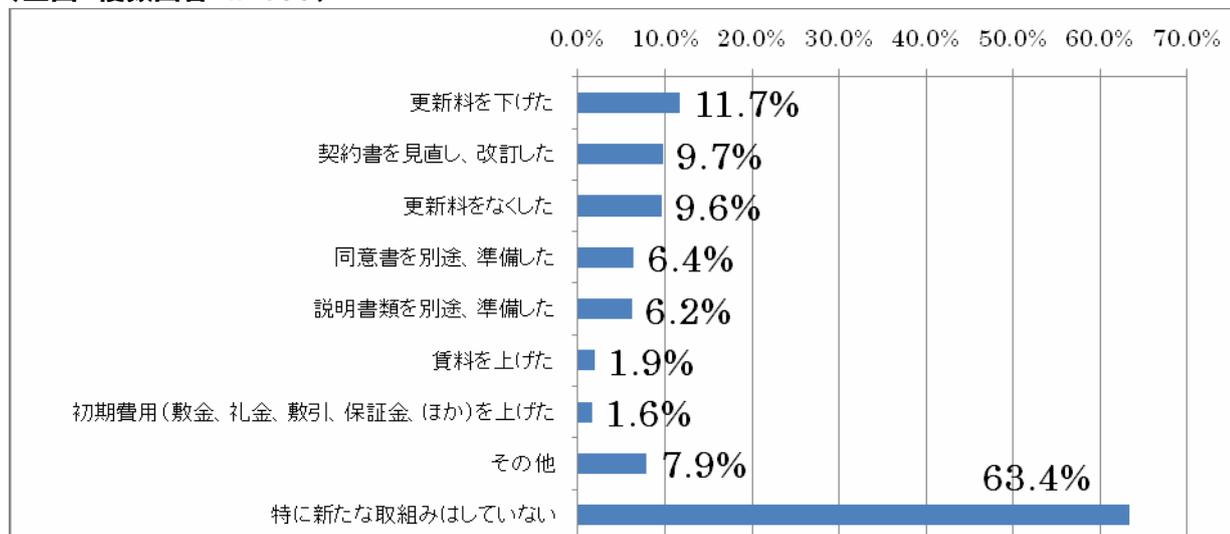
一方、「主に、更新料も更新事務手数料もとっていない」不動産会社の場合(図6参照)、更新料を下げるというよりは、「更新料をなくした」12.2%が目立つ結果となりました。

全国合算では、「更新料を下げた」11.7%、「更新料をなくした」9.6%となっています(図7参照)。

**図6 【2011】 2009年から今回の判決までの期間に、どのような取り組みをされましたか？**  
**(更新料を請求していない不動産会社 複数回答 n=164)**



**図7 【2011】 2009年から今回の判決までの期間に、どのような取り組みをされましたか？**  
**(全国 複数回答 n=699)**



### 【3】「入居者から更新料に関する問合せを受けた」約5割 入居希望者から更新料について問合せ受けたも5割近く

2009年の調査では、入居者からの問合せがあった不動産会社が全体で18.9%だったのに対し(図9参照)、今回の調査では半数以上の不動産会社が問合せを受けたと回答しています(図8参照)。入居希望者からも、2009年調査では16.2%だったのに対し、現在では半数近くが質問を受けたと回答しました。

これまで賃貸物件を比較検討する際には、立地、間取り、賃料のほか、敷金・礼金といった一時金、仲介手数料などが主要な比較条件となってきましたが、今後は更新料の有無や多寡についても比較検討条件の1つになる可能性が出てきています。

エリア別では、前述のとおり更新料を請求する不動産会社が多い首都圏と東京都、京都府において、入居者から更新料についての質問を受けた不動産会社は全国平均を大きく上回りました。家主からの反応も入居者・入居希望者と似たような傾向となりました。そのほか中国地方、四国地方、九州地方で、入居希望者からの問合せが高めに出ています。一方、愛知県では家主からの問合せが全く出ない結果となりました。

図8 【2011】 2009年から今回の判決までの期間に、具体的に業務への影響はありましたか？  
(エリア別 複数解答 n=699)

	入居者から更新料に関する問合せを受けた	入居希望者から来店時に更新料に関する問合せや質問を受けた	管理契約中の家主から更新料に関する問合せを受けた	管理契約希望の家主から更新料に関する問合せを受けた	その他
北海道	18.2%	9.1%	9.1%	0.0%	63.6%
東北地方	25.0%	25.0%	18.8%	0.0%	43.8%
関東地方(首都圏除く)	43.6%	51.3%	23.1%	5.1%	28.2%
首都圏	62.1%	51.1%	38.4%	13.7%	12.0%
中部地方(愛知除く)	40.0%	40.0%	5.0%	5.0%	35.0%
愛知	30.0%	40.0%	0.0%	0.0%	30.0%
京都	64.7%	82.4%	47.1%	29.4%	0.0%
近畿地方(京都除く)	31.5%	42.6%	13.9%	6.5%	29.6%
中国地方	31.8%	54.5%	9.1%	0.0%	31.8%
四国地方	55.6%	55.6%	22.2%	11.1%	11.1%
九州地方	19.2%	50.0%	15.4%	3.8%	23.1%
東京	62.7%	48.7%	42.8%	9.3%	10.2%
中部地方	38.0%	40.0%	4.0%	4.0%	34.0%
全体平均	50.6%	48.9%	28.6%	10.4%	19.3%

■ = 全体平均より10ポイント程度以上高い    □ = 全体平均より高い  
■ = 全体平均より10ポイント程度以上低い    □ = 全体平均より低い (比率の差)

**図9 【2009】HOME'S調査 大阪高裁判決の実影響**  
**(更新料を請求している不動産会社 エリア別 選択解答 n=1,183)**

(n=1,183)	入居者から更新料に関する問い合わせが来た	入居希望者から来店時に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%
<b>全体</b>	<b>18.9%</b>	<b>16.2%</b>	<b>6.8%</b>	<b>58.2%</b>

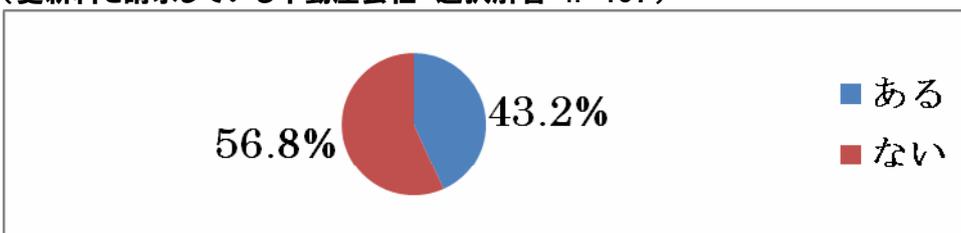
(n=30以上のみ)

【出票の差】  
■ 全体+10ポイント  
■ 全体-10ポイント

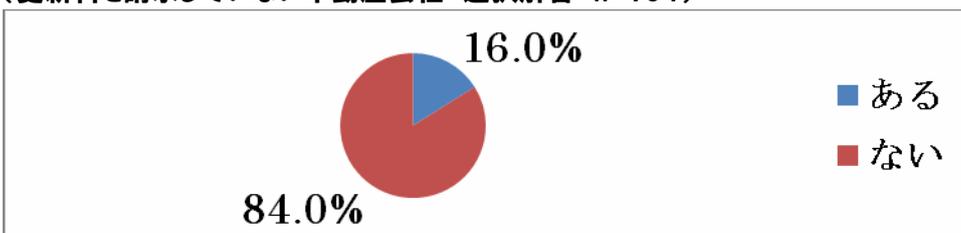
更新料に関連したトラブル経験について、主に更新料を請求している不動産会社の4割以上が、「入居者からクレームがあった、トラブルになった」と回答しています(図10参照)。2009年調査では、更新料を請求している不動産会社のうちクレーム、トラブルになった経験は28.5%だった(図12参照)ので、確実にトラブルが増えていたことがうかがえます。

対照的に、主に更新料を請求していない不動産会社の8割以上が、トラブルの経験はないと回答しました(図11参照)。

**図10 【2011】契約更新時に入居者からクレームがあった、トラブルになった経験**  
**(更新料を請求している不動産会社 選択解答 n=437)**

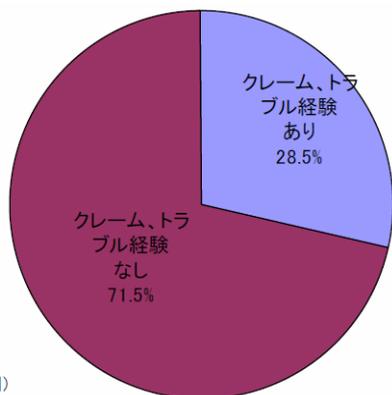


**図11 【2011】契約更新時に入居者からクレームがあった、トラブルになった経験**  
**(更新料を請求していない不動産会社 選択解答 n=164)**



**図12 【2009】HOME'S調査 契約更新時に入居者からクレームがあった、トラブルになった経験**

(更新料を請求している不動産会社 選択解答 n=1,183)



(全国)  
(n=1,183)

今後の懸念について、2009年調査と同様に質問をしたところ、「入居者からの問合せなどが増える」36.1%とともに、「家主からの問合せが増える」27.3%という回答が多く挙がりました(図13参照)。最高裁で更新料が有効であるという判決が出たにもかかわらず、13.7%もの不動産会社が「更新料がなくなる」、10.2%が「更新料を下げる必要がある」と回答しています。また、「更新事務手数料収入に影響が出る」という意見も、賃料、礼金、物件管理料、敷金など他の費用項目より多く挙がっています。

2009年調査当時、43.5%が「更新料がなくなる」、16.2%が「更新料を下げなければいけなくなる」と懸念していました(図14参照)。これに比べると懸念はやわらいでいるようですが、フリーアンサー(本レポート末参照)にあるように、次第に更新料はなくなっていくという意見が見られます。

図13 【2011】 今回の最高裁の判決を受けて、今後懸念されていることはありますか？(複数回答 n=699)

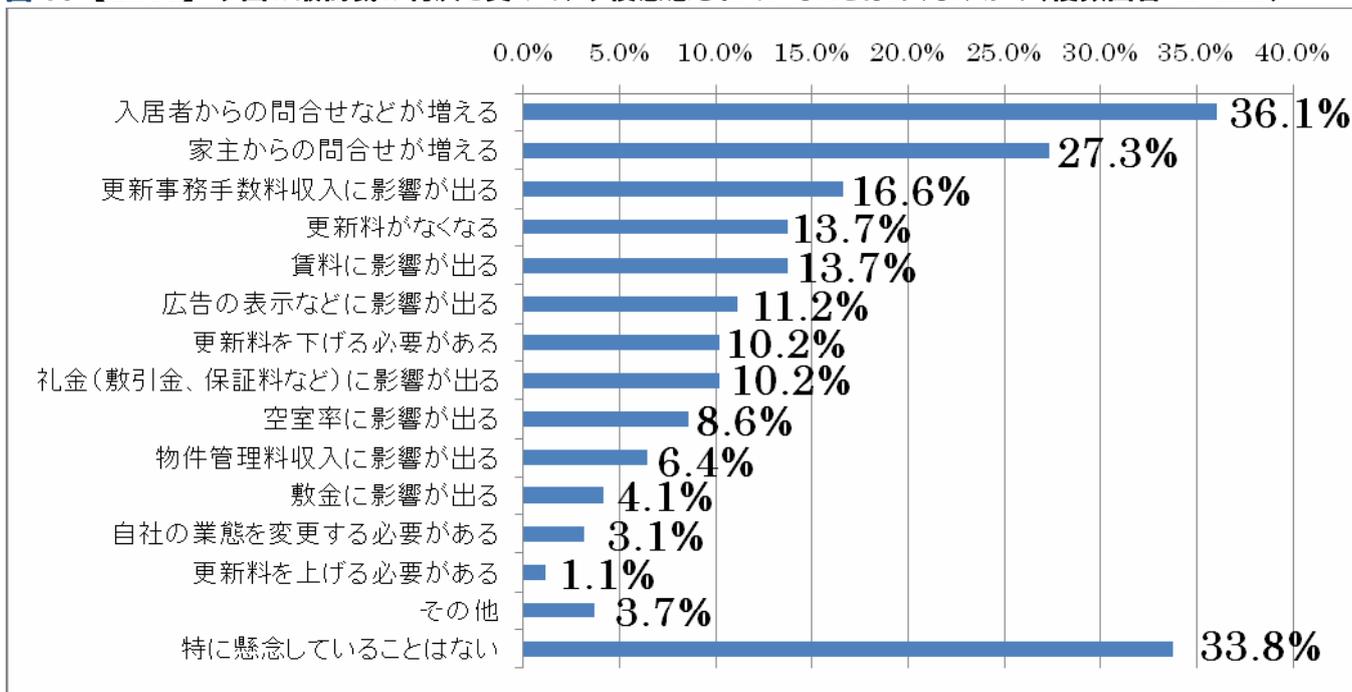
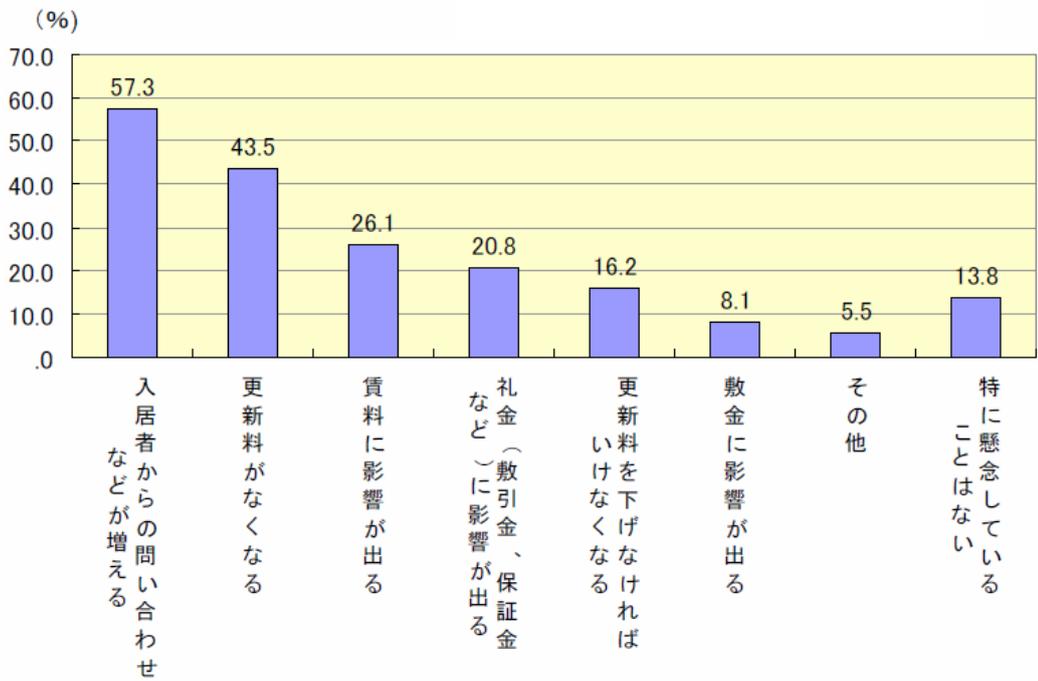
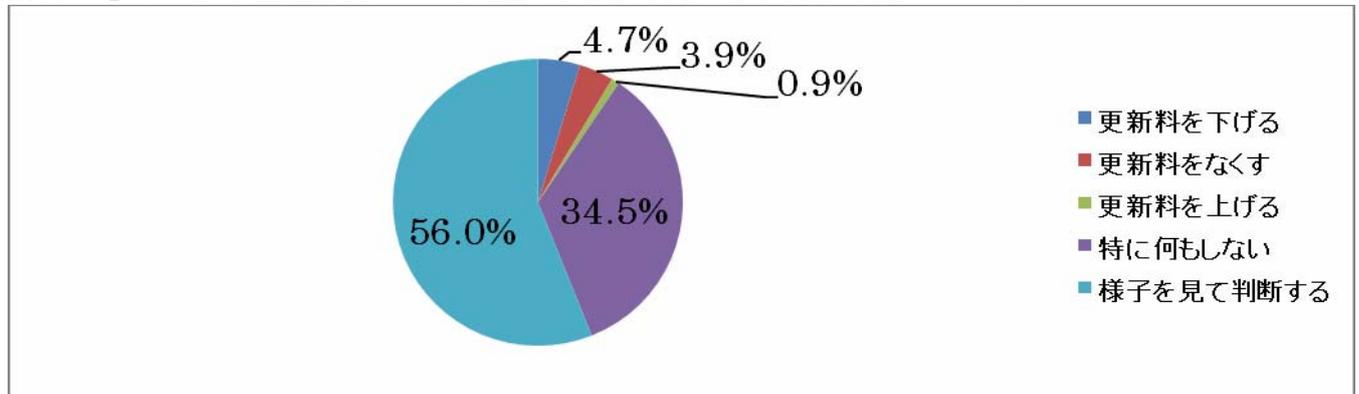


図14 【2009】 HOME'S 調査 大阪高裁判決を受けての懸念事項(複数解答 n=1,388)



今後の対応について、4.7%の不動産会社が「更新料を下げる」、3.9%が「更新料をなくす」と回答しています。更新料有効の判決が出たにもかかわらず1割弱が更新料は請求できない、もしくはしにくくなると思っていることになります(図15参照)。

図15 【2011】 今後更新料について見直す予定はありますか？(選択解答 n=699)

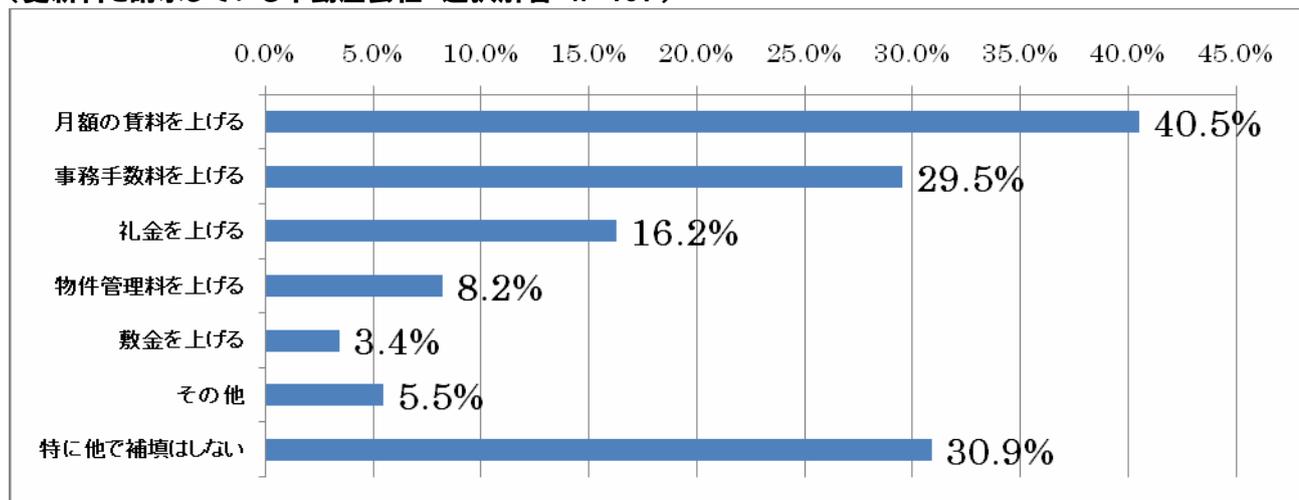


更新料が取れなくなった場合の補填の方法については、「礼金を上げる」が2009年調査で14.4%のところ、今回16.2%と上昇したのみで、他の項目はすべて減少しました(図16、17参照)。

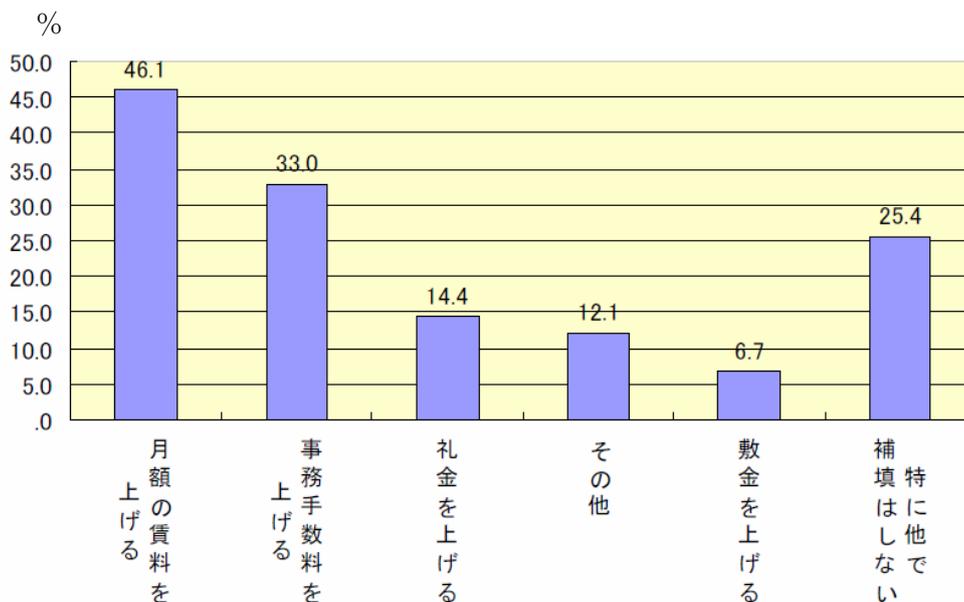
「特に他で補填はしない」との回答が、2009年調査で25.4%のところ今回30.9%と増加。最高裁判決は出たものの、次第に取りにくくなっている様子がうかがえます。

また性質として更新料に最も近い礼金を上げるという選択肢の可能性が、不動産会社の間では2009年調査当時よりも高まっていることもわかりました。

**図16 【2011】 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**  
(更新料を請求している不動産会社 選択解答 n=437)



**図17 【2009】 HOME'S調査 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**  
(更新料を請求している不動産会社 選択解答 n=1,183)



## 【4】現在更新料を請求している会社は若干の減少

実際のところ更新料を設定している不動産会社は減少しているのでしょうか。2009年調査では「更新料のみを請求している」との回答が38.5%、「更新料と更新事務手数料を両方請求している」との回答が27.4%でした(図18参照)。

今回の調査では、更新料のみ請求しているが36.7%、更新料と更新事務手数料の両方を請求しているが25.8%という結果となり、それぞれ若干減少していることがわかりました(図19参照)。また更新料も事務手数料も請求していない不動産会社は、2009年調査の22.7%から若干増加して23.3%となりました。

エリア別の特徴としては、2009年時点と大きな傾向に変化はありませんでした。ただし京都府では、「更新料のみ請求している」が38.9%から23.5%に減少し、「事務手数料のみ請求している」が7.4%から29.4%に増加しています。

図18 【2009】HOME'S調査 賃貸借契約更新料設定の有無(選択解答 n=1,796)

	[比率の差]			
	更新料のみ	更新料と更新事務手数料の両方	事務手数料のみ	更新料も更新事務手数料も取っていない
北海道	8.3%	-	4.2%	87.5%
東北地方	10.6%	2.1%	53.2%	34.0%
関東地方(首都圏除く)	33.8%	35.1%	27.3%	3.9%
首都圏	53.3%	39.9%	5.1%	1.7%
中部地方(愛知除く)	27.3%	1.8%	41.8%	29.1%
愛知	14.8%	7.4%	7.4%	70.4%
京都	38.9%	48.1%	7.4%	5.6%
近畿地方(京都除く)	11.9%	4.2%	7.7%	76.3%
中国地方	4.7%	-	37.2%	58.1%
四国地方	6.3%	-	37.5%	56.3%
九州地方	18.8%	1.2%	32.9%	47.1%
全体	38.5%	27.4%	11.4%	22.7%

図19 【2011】現在、契約更新時に更新料・更新事務手数料を請求していますか?(選択解答 n=699)

	主に、更新料のみを取っている(更新事務手数料は取っていない)	主に、更新料と更新事務手数料の両方取っている	主に、更新事務手数料のみ取っている(更新料は取っていない)	主に、更新料も更新事務手数料も取っていない
北海道	18.2%	0.0%	18.2%	63.6%
東北地方	0.0%	6.3%	50.0%	43.7%
関東地方(首都圏除く)	28.2%	33.3%	35.9%	2.6%
首都圏	54.7%	37.4%	5.2%	2.7%
中部地方(愛知除く)	2.5%	5.0%	57.5%	35.0%
愛知	20.0%	10.0%	20.0%	50.0%
京都	23.5%	41.2%	29.4%	5.9%
近畿地方(京都除く)	11.1%	4.6%	9.3%	75.0%
中国地方	0.0%	4.5%	18.2%	77.3%
四国地方	0.0%	0.0%	44.4%	55.6%
九州地方	23.1%	0.0%	23.1%	53.8%
東京	51.3%	41.5%	3.8%	3.4%
中部地方	6.0%	6.0%	50.0%	38.0%
全体平均	36.7%	25.8%	14.2%	23.3%

■ = 全体平均より10ポイント程度以上高い ■ = 全体平均より高い  
 ■ = 全体平均より10ポイント程度以上低い ■ = 全体平均より低い (比率の差)

株式会社ネクスト

■ 本件に関するお問い合わせ先

株式会社ネクスト 経営戦略本部 経営企画部 コーポレートコミュニケーショングループ 広報担当  
 TEL : 03-5783-3604 FAX : 03-5783-3737 E-MAIL : press@next-group.jp

また更新料を設定している不動産会社の、設定頻度(契約期間)と設定額の状況は以下の通りです。全体の67.7%が、「1年1ヶ月～2年以内」で更新時期を設定し、そのうちの89.1%で賃料の1ヶ月分を設定している状況がわかりました(図20参照)。

エリア別では、関東地方(首都圏除く)の多くで賃料の1ヶ月、首都圏ではほぼ賃料の1ヶ月、京都府では中には2ヶ月の設定があることがわかります(図21～24参照)。

図20 【2011】更新料の設定頻度・設定状況(更新料を請求している会社 全国 複数解答 n=437)

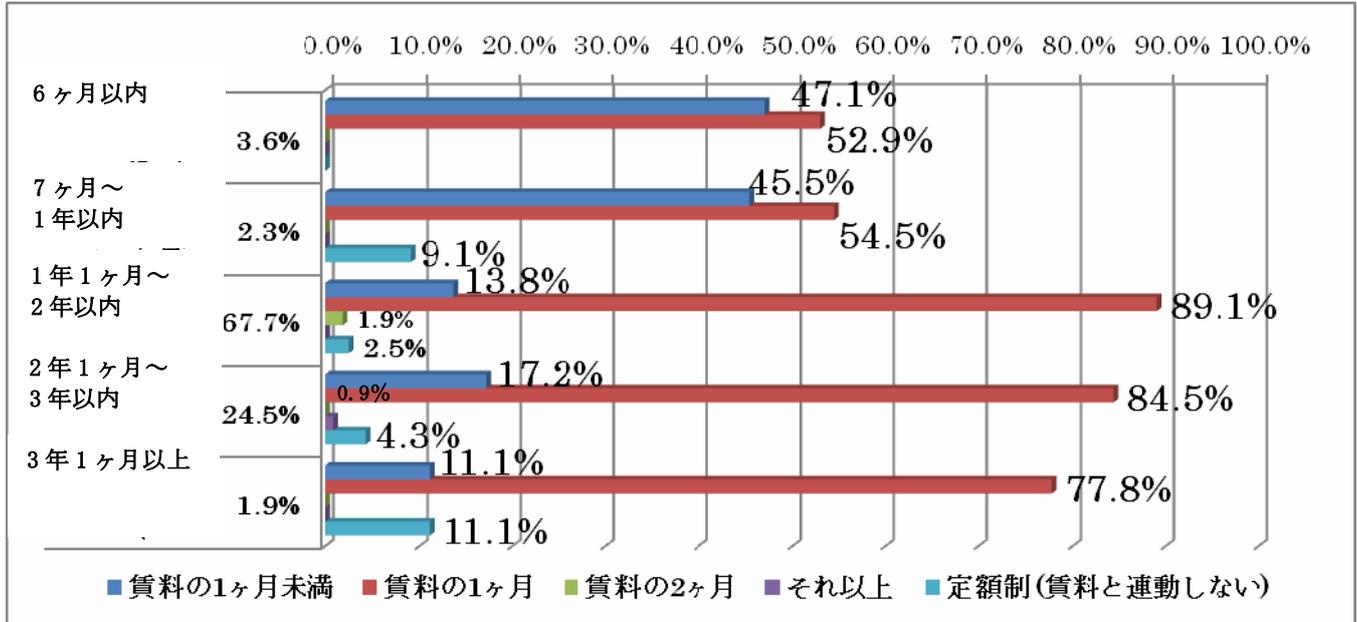


図21 【2011】更新料の設定頻度・設定状況(更新料を請求している会社 首都圏 複数解答 n=369)

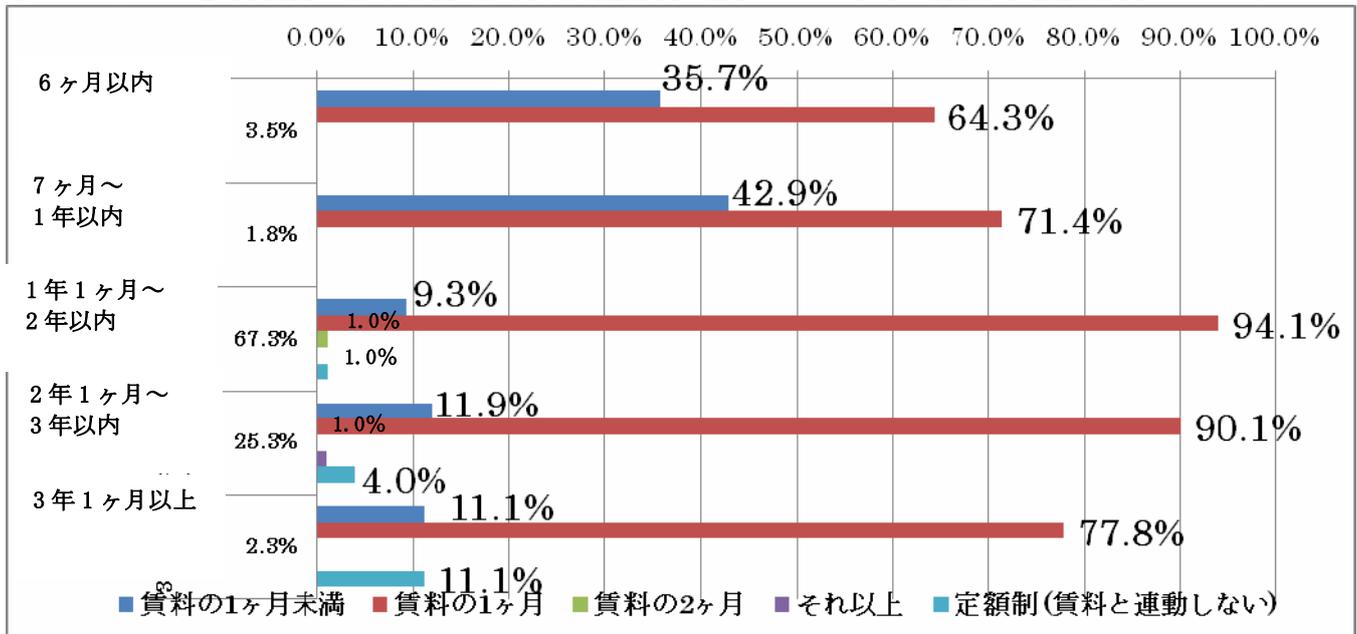


図 22 【2011】更新料の設定頻度・設定状況(更新料を請求している会社 東京都 複数解答 n=219)

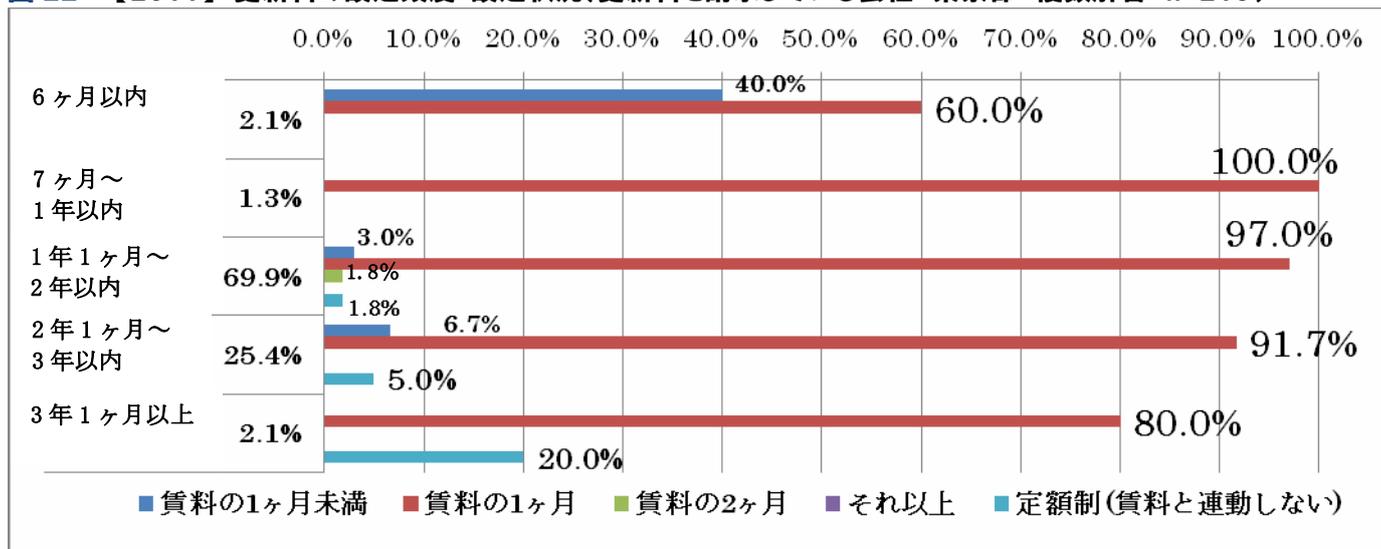


図 23 【2011】更新料の設定頻度・設定状況(更新料を請求している会社 関東地方(首都圏除く) 複数解答 n=24)

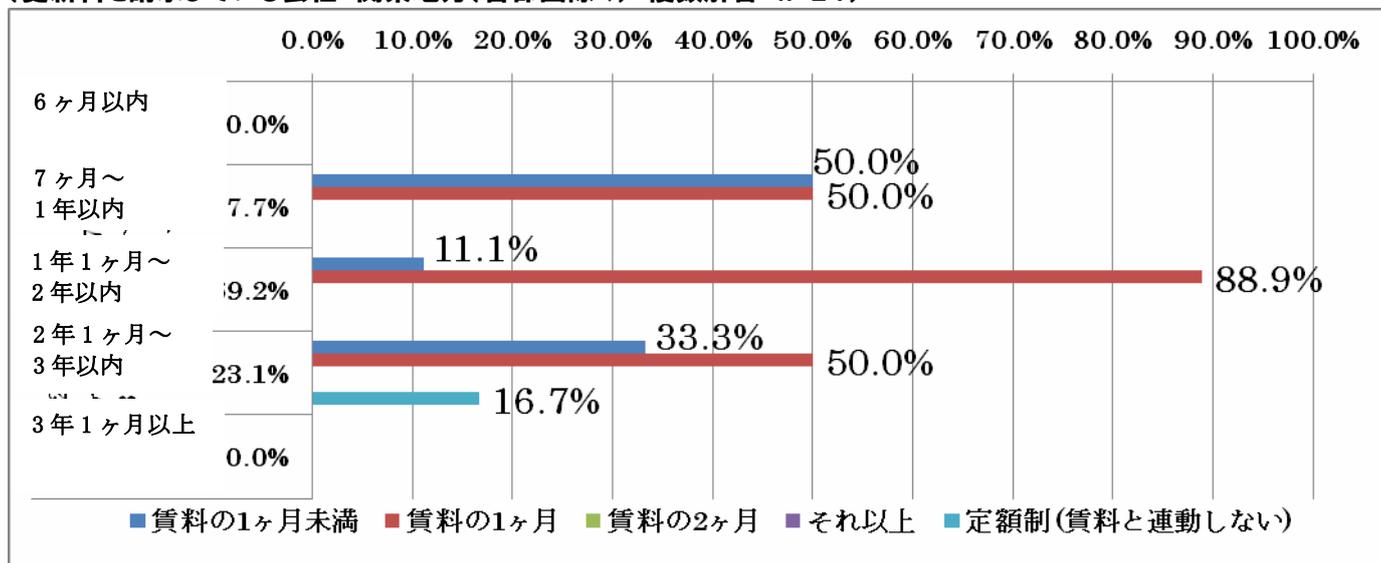


図 24 【2011】更新料の設定頻度・設定状況(更新料を請求している会社 京都府 複数解答 n=17)

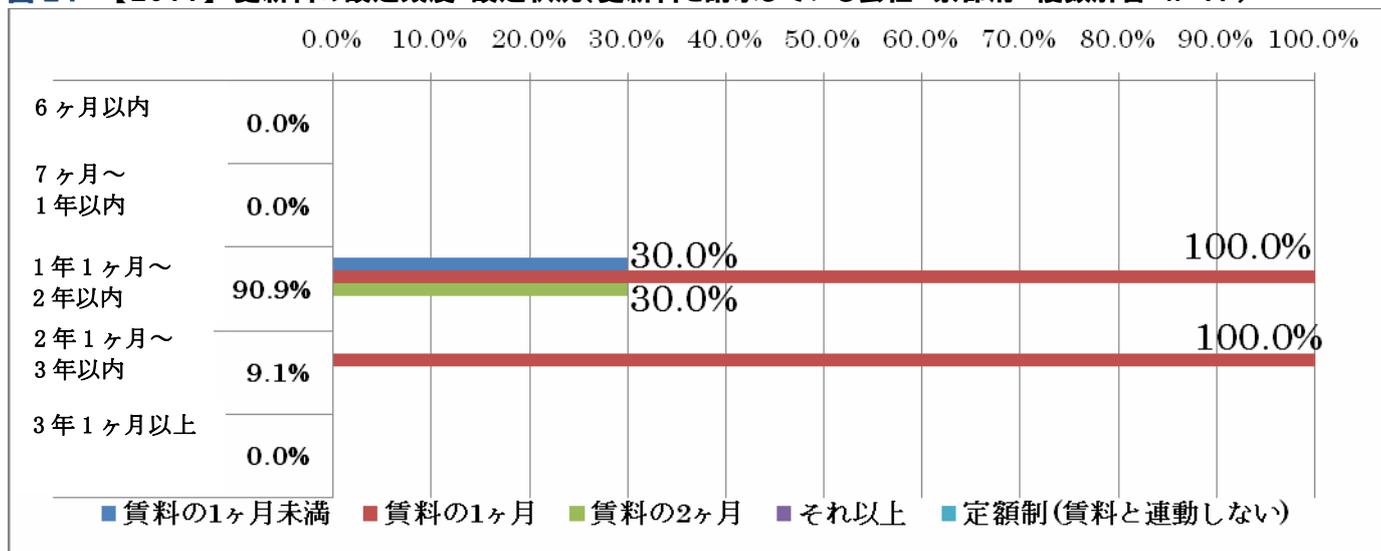


図 25 【2009】HOME'S 調査 更新料の設定状況(更新料を請求している会社 選択解答 n=1,183)

	1ヵ月未満	1ヵ月	2ヵ月	それ以上	定額制(賃料と連動しない)
北海道	50.0%	50.0%	-	-	0.0%
東北地方	44.4%	-	-	-	55.6%
関東地方(首都圏除く)	19.6%	75.0%	-	-	5.4%
首都圏	7.8%	90.6%	0.6%	0.1%	0.9%
中部地方(愛知除く)	17.6%	58.8%	-	-	23.5%
愛知	33.3%	33.3%	-	-	33.3%
京都	3.2%	39.7%	52.4%	-	4.8%
近畿地方(京都除く)	18.9%	69.8%	1.9%	-	9.4%
中国地方	50.0%	-	-	-	50.0%
四国地方	-	-	-	-	100.0%
九州地方	31.6%	52.6%	-	-	15.8%
全体	9.6%	84.3%	3.2%	0.1%	2.9%

(n=30以上のみ)

【出字の差】  
■ 全体+10ポイント  
■ 全体-10ポイント

2009年調査では更新料を請求している不動産会社の中で「口頭で細かく説明する」が65.8%でしたが、今回の調査では74.2%と8.4ポイント増加しており、トラブルが増えるにつれ、細かい説明に次第に時間を割くようになった不動産会社の対応状況が見えてきました(図26、27参照)。

図 26 【2011】更新料の説明方法(更新料を請求している不動産会社 選択解答 n=437)

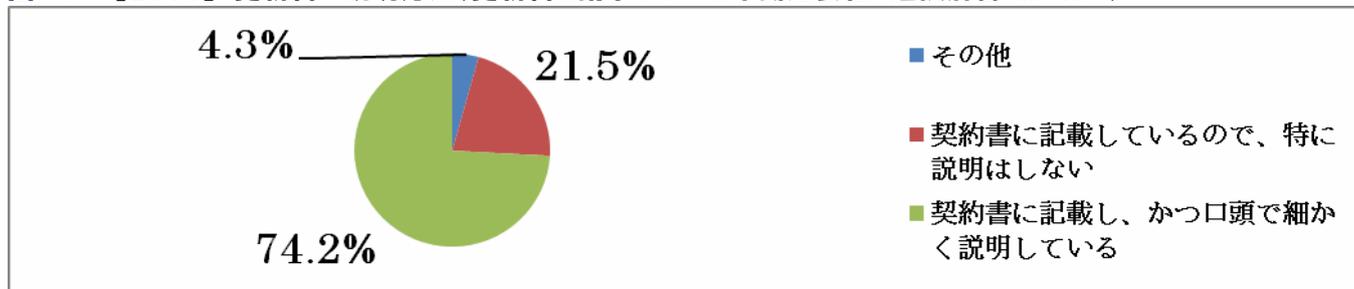
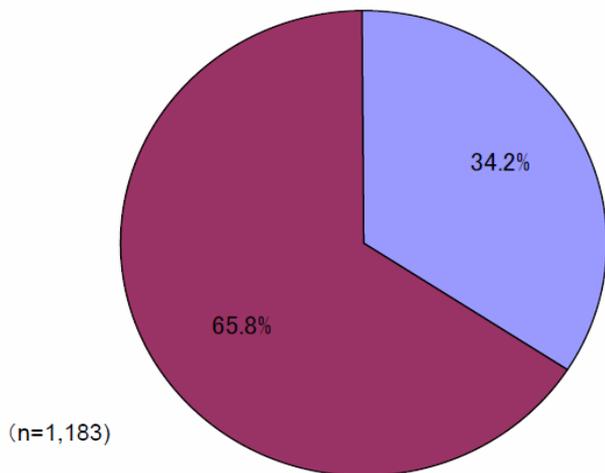


図 27 【2009】HOME'S 調査 更新料の説明方法(更新料を請求している不動産会社 選択解答 n=1,183)

■ 口頭では説明していない ■ 口頭で細かく説明している



## 【参考資料】フリーアンサー

参考資料として今回の調査で記入いただいたフリーアンサー(抜粋)を公開します。

※省略記号の意味

更新料のみ =主に、更新料のみを取っている(更新事務手数料は取っていない)  
 更新料と更新事務手数料 =主に、更新料と更新事務手数料の両方取っている  
 更新事務手数料のみ =主に、更新事務手数料のみ取っている(更新料は取っていない)  
 請求していない =主に、更新料も更新事務手数料も取っていない

### フリーアンサー 1 業務への影響

まだ問合せはありません。これからだと思われま	更新料のみ	茨城県
高裁判決をもとに更新料支払い拒否を行った入居者がいた。	更新料のみ	千葉県
とくにそういったお問い合わせはありません。	更新料のみ	神奈川県
物件をお探しのお客様から『更新料ナシにして』と交渉がよくありました	更新料と更新事務手数料	東京都
特に影響なし	更新料と更新事務手数料	三重県
更新料をいただいている物件が存在しない。	更新事務手数料のみ	石川県
更新をしていない業者が自動更新を売りにして広告していた。	更新事務手数料のみ	大分県
更新料を取っていないので、問い合わせを受けた事はない	請求していない	宮城県
関西方面からの転勤者に、東京方面の習慣がおかしいと、一方的に意見を言われた	請求していない	埼玉県

### フリーアンサー 2 この2年間の取り組み

重要事項説明の中に更新料に関する項目を設け、更新料につき説明を加えた	更新料のみ	北海道
お客様の選択(更新料としてまとめて支払うか、更新料相当額を24分割して賃料に加算し支払うか)	更新料のみ	茨城県
交渉等の相談には、柔軟に対応。	更新料のみ	千葉県
全く何もしないし、する必要もない。メディアが大げさに報じているだけで地域ごとの風習もあるので関東は問題なし。	更新料のみ	千葉県
申し込み書記入時点で更新料について念を押した	更新料のみ	東京都
4年間を目安とした実質賃料表記を加えた。	更新料のみ	東京都
家主様からの申し出により更新料なしとなった物件があった。	更新料と更新事務手数料	埼玉県
更新料を下げたり、無くす方向でオーナー様へ提案している。	更新料と更新事務手数料	埼玉県
更新料だけでなく、更新料および更新事務手数料がかかることを資料に明記した。	更新料と更新事務手数料	千葉県
契約期間を2年から3年にした	更新料と更新事務手数料	東京都
更新料そのものが時代遅れであると思いますので、更新料は不要と思います	更新事務手数料のみ	栃木県
商慣習として更新料の制度がない(原則自動更新。更新は要望があった方のみ対応)	更新事務手数料のみ	和歌山県
更新料はなく更新事務手数料なので様子を見ていた。	更新事務手数料のみ	大分県
更新料のない地域なので何もしていない	請求していない	岩手県
元々、更新料は取っていない	請求していない	愛知県
もともと更新料がない	請求していない	兵庫県
更新料はない	請求していない	奈良県
当社管理物件については更新料をつけていません。	請求していない	広島県
今後の対策として保留にしていた。	請求していない	徳島県
現状 更新料をとっていない。	請求していない	福岡県

株式会社ネクスト

■ 本件に関するお問い合わせ先

株式会社ネクスト 経営戦略本部 経営企画部 コーポレートコミュニケーショングループ 広報担当  
 TEL : 03-5783-3604 FAX : 03-5783-3737 E-MAIL : press@next-group.jp

### フリーアンサー 3 判決への感想

地域ごとの問題もあるので一概に良い悪いはケースバイケースである。	更新料のみ	千葉県
妥当ではないと思う。トラブルになる悪しき習慣だと思うが、この判決で良かったと思ってる。	更新料のみ	東京都
そもそも更新料など必要ないと思う。	更新事務手数料のみ	和歌山県
判決は妥当だと思うが、地方の実態にはそぐわない	請求していない	秋田県
有効ではあるのですが、順次廃止または無い物件が増えると思われる。無い物件が選ばれるのでは？	請求していない	山形県
賃料の2か月分は高いと思う。	請求していない	兵庫県
更新事務手数料を設定しようと思う	請求していない	宮崎県

### フリーアンサー 4 今後の懸念

更新料に関する詳細な説明や契約書の条文の追加見直しが必要になる。	更新料のみ	北海道
従来どおりの慣習が最高裁により追認されたので、今後とも従来どおりの経営方針を貫く	更新料のみ	北海道
具体的に判決の内容を示して、説明する機会が増えると思う	更新料のみ	東京都
更新時に引っ越しを考える入居者が増えると考えられる。	更新料のみ	神奈川県
法的に更新料が認められても、空室率が高い現状では、市場が更新料の存否を決定するため、更新料が消滅していくと思う	更新料と更新事務手数料	京都府
どちらにせよ、更新料や礼金は無くなる方が望ましい。	更新事務手数料のみ	京都府
更新料が必要な物件での重要事項説明は、現在より細心の注意が必要になる。	更新事務手数料のみ	大阪府
消費者が簡単に裁判に持っていくことを懸念し、家主業が不況になり、不動産業にも影響がでる	請求していない	大阪府

### フリーアンサー 5 更新料減額時の補填方法について

従来どおり、更新料を設定し、守っていくことが、わが国の賃貸市場の育成に必要である。	更新料のみ	北海道
更新料のある物件には入居者から支持されないと思います。	更新料のみ	東京都
定借での契約にする	更新料のみ	東京都
更新料の代わりに事務手数料という名前に変更する	更新料のみ	東京都
物件による	更新料と更新事務手数料	京都府
地区によって所得の低い地域もあり、ニーズによって貸主も考えるべき。	更新事務手数料のみ	東京都
更新料を家主に負担してもらう	更新事務手数料のみ	富山県
契約の方式を定期借家契約に変える。	請求していない	静岡県
特に他で補填すること自体問題。	請求していない	大阪府

## フリーアンサー 6 その他ご意見・ご感想

1、判決は妥当。消費者契約法の濫用がこれまで多かった。 2、ただ、今後も仲介会社の説明責任は問われると思う。 3、現状、ここまで空室の多い時代、更新料のある物件は敬遠されると思います。	更新料のみ	東京都
更新料なしで募集すればセールストークになる。	更新料のみ	東京都
エリアごとの更新料の違い(更新の年数、更新料の金額)に言及していないので、横浜の様に2年1ヶ月の所と京都のように1年2ヶ月が同列に扱われている。これでは勘違いを生むので、説明が辛い。	更新料のみ	神奈川県
関西では京都ぐらいしか更新料は発生していないと思う。個人的にはなくしてもいい制度ではないでしょうか？とるならとるで全国で決めて取るようにしたらいいんじゃないでしょうか？	更新料のみ	大阪府
本当に妥当な判決であると思う。家主に今まで不安をあたえていたがこれでやっと家主も安心すると思います。	更新料のみ	兵庫県
関西の商習慣で高い更新料の為に、関東までとばかりを受けると思ったが、更新料 OK の判決が出て良かった。	更新事務手数料のみ	栃木県
今回の判断は正しいと思う。 業界において更新料がなくなれば、大変な事。 1ヶ月以上とっている悪徳な業者はやめてほしい。	更新料と更新事務手数料	埼玉県
すべてのケースに当てはまる判決ではないと言うことを、従業員、契約者、大家が理解する必要がある。 今回のケースで、更新料=有効、という誤った(偏った)知識が浸透してしまうと非常に不本意。 せめて不動産業者は正しい知識、見解を持つべき。	更新事務手数料のみ	長野県
今までは貸主に更新料をなくしてもらおうようお願いしてきていましたが、今回の判決により貸主・借主共に更新料に関して意見が出てくると思いますので、様子を見て対応していきたいです。	更新事務手数料のみ	滋賀県
更新料が有りでも良いと思う。選ぶのは消費者なので、更新料アリで尚且つ良い物件ならば借りると思うし、そうでない物件は埋まらないと思う。埋まらなければ、更新料無しにしたりとかのアクションにつながると思う。個人的には、仲介業メインの仕事をしている故 有効でも違法でもどちらでも特に支障は無かったと思っている。	更新事務手数料のみ	京都府
当社は大阪市内で、契約更新料が必要な物件は極めて少ない地域です。会社でもいろいろ意見がありました。私は、契約時に説明を受けて了承した上で契約書を取り交わしているのに、支払い時や解約時におかしい、払いたくないと言いだすと、重要事項説明や契約書の意味はなんなのかと思いました。原告の方は、管理会社や賃貸人と話し合いをされたんでしょうか。家賃相場を確認されたんでしょうか。弁護士の方に相談されたんでしょうか。この判決で納得されたんでしょうか。気になります。	更新事務手数料のみ	大阪府
久留米市内では、判決の例のように2カ月分の更新料などは、かんがえられず更新事務手数料程度の金額を設定している物件が多いので実際に多くの反響があるとはおもえないが、今後名称などの変更等の対応は必要ではないかと思う。	更新事務手数料のみ	福岡県
どの程度まで妥当な金額なのかが知りたい。	更新事務手数料のみ	大分県
更新料を取っている地域ではないので関係ないのが正直なところ。更新料の意味もあまりうまく説明できない。更新事務手数料を取っているところは増えてきたがその程度である。(賃料の1/5が多い)	請求していない	岩手県
弱者救済ばかりの法務で現場の事は何も見ていないで判決を出す最高裁こそ疑問に思う。	請求していない	新潟県
こういったことがニュースになると入居者の方が関心を持つことなので良い事だと思います。	請求していない	大阪府
高裁までは、無効だったのに、最高裁でひっくり返るとは思いませんでした。びっくりです。	請求していない	大阪府
更新料は昔からの商習慣とは言え、不動産業界としては、廃止する方向で行くことが、今後の不動産業界全体の信用力アップに繋がると思います。 今後、家賃保証料・鍵交換代・清掃費等を、借主様から頂くことも、更新料とともに考え直す必要があると思います。 何でも、借主負担と言う傾向は、業界全体で見直す時期に来ています。	請求していない	大阪府
更新料を必要とする物件が、今後増加すると思われます。	請求していない	大阪府
今まで更新料を頂いてなかったが、頂く方向で検討します。	請求していない	大阪府
大阪、兵庫が中心の為、全く影響がありません。逆に今回の件で、関西の入居者側に「他府県では更新料が当たり前存在する」ことの認知度が上がり、近畿圏エリアを売り込みやすくなり助かります。関西では保証金(敷礼)等の初期費用が高いことも、更新料がないことを理由に説明がしやすくなると思います。	請求していない	大阪府
岡山という地域性、商慣習においては、今後更新料(または事務手数料)が増えていくと思う。	請求していない	岡山県
弊社では、自動更新を実施しております。自動更新をすることで、近隣物件との差別化ができており、入居率のも若干ですが反映していると思います。	請求していない	愛媛県

■『HOME'S』について (URL:<http://www.homes.co.jp/>)

北海道から沖縄まで、全国約292万件(2011年7月度平均)の不動産物件情報をご希望にあわせて検索できる、日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイトです。物件情報だけでなく、家賃相場や各種ノウハウ、気になる駅・地域の周辺情報、住まいのトレンド、契約・引越し関連サービスまで、住み替えに関するあらゆる情報、サービスをワンストップで提供しています。『HOME'S』は、“人と住まいのベストマッチング”を図ることを理念に、今後もより使いやすく、より便利で、ひとりひとりに最適なサービスと機能を目指して、コンテンツの充実とユーザー満足度の向上に努めてまいります。



【HOME'S賃貸】



【HOME'S不動産売買】



【HOME'S不動産投資】

■株式会社ネクストについて (東証第一部:2120、URL:<http://www.next-group.jp>)

株式会社ネクストは、「不動産業界の仕組みを変えたい」という信念のもと、1997年に設立。主要サービスの『HOME'S』は、全国約292万件(2011年7月度平均)を掲載する、日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイトに成長しました。また、現在は不動産情報にとどまらず、日本最大級の地域情報サイト「Lococom」なども運営しています。

今後も経営理念「常に革進することで、より多くの人々が心からの『安心』と『喜び』を得られる社会の仕組みを創る」のもと、中期経営計画では「DB+CCS(※)でグローバルカンパニーを目指す」の実現に向けて、大量の情報が蓄積されたDBから、あらゆるデバイスを通じ、ユーザーにとって最適な情報を提供してまいります。世の中の「不安」「不満」「不便」といった「不」を解消する事業を展開してまいります。

(※)「DB+CCS」=「データベース+コミュニケーション&コンシェルジュサービス」の略称

関係会社: ■株式会社レントーズ

不動産仲介・管理会社向け業務支援ASPサービス「レントーズネット」を提供