

報道関係各位  
 No. 15-2006


## 住宅・不動産情報ポータルサイト『HOME'S』調査報告 関心度トップは「賃貸ゼロゼロ物件」追い出し行為の社会問題化 ～2009年総決算！ HOME'S住まいの10大ニュース～

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、住み替え、住まい購入に興味、関心のある方を対象に、2009年の住まい関連ニュースについてのアンケートを実施いたしました。この度、その結果をまとめましたのでご報告いたします。  
 (調査協力:株式会社 住宅新報社)

### <調査概要>

調査対象 : 住み替え、住まい購入に興味、関心を持つ首都圏(東京、千葉、埼玉、神奈川)在住の20代～50代男女  
 調査手法 : インターネット調査  
 有効回答数 : 2,313人(男性1,195人、女性1,118人) ※人口構成比に基づいたウェイトバック集計を実施  
 調査期間 : 2009年11月27日(金)～2009年12月1日(火)  
 調査協力 : 株式会社 住宅新報社

### <2009年住まいの10大ニュース>

		回答数	%
全体		2,313	100.0
1位	賃貸住宅「ゼロゼロ物件」追い出し行為が社会問題化	545	23.5
2位	「田舎暮らし」ブーム到来 地方への移住進む	532	23.0
3位	賃貸更新料問題で訴訟相次ぐ	482	20.8
4位	首都圏新築マンション供給激減 4万戸割れ確実	406	17.6
5位	ビル不況深刻化 空室率上昇、賃料大幅に下落	395	17.1
6位	新三郷に複合型大型商業施設続々オープン	390	16.9
7位	自民党、住宅ローン減税の大幅拡充政策施行(2009年4月1日)	344	14.9
8位	公営住宅、単身者OK 「派遣切り」に対応、基準緩和へ(2009年11月5日)	297	12.8
9位	家賃滞納問題 全国賃貸保証業協会がデータベースを構築へ(2009年11月10日)	277	12.0
10位	中古物件市場が物件不足に	265	11.4

【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 皆川、田中、桑波田  
 TEL : 03-6204-4067 FAX: 03-6204-3963 E-MAIL: [press@next-group.jp](mailto:press@next-group.jp)

## 2009年、最も注目を集めたのは賃貸住宅「ゼロゼロ物件」追い出し行為問題

### 農業ブームを受けて「田舎暮らし」にも大きな関心

今回は首都圏在住の20代～50代、かつ住み替えや住まい購入などに興味、意向を持つ男女2,313人を対象に、今年話題となった住まいや街関連のニュースのうち、「自分が興味を持ったもの」を複数回答形式で選んでもらいました。

## 1位：賃貸住宅「ゼロゼロ物件」追い出し行為が社会問題化 (注目度：23.5%)

『HOME'S』が昨年実施した2008年版住まいの10大ニュースでトップを獲得したのは「リーマン・ブラザーズ破綻」でした。世界同時の大幅株安、急激な円高など、日本国内の経済にもたらされた影響は大きく、1年経った現在も深刻な不況が続いています。こうした社会状況の中、フルタイムで働いていても貧困から抜け出せない「ワーキング・プア」と並んで、失業により住居を確保できない「ハウジング・プア」の存在も注目を集めています。

2009年の住まい関連ニュースの中で生活者の注目を最も集めたのは、「ハウジング・プア」問題の一環である賃貸住宅「ゼロゼロ物件」追い出し行為の社会問題化でした。

「ゼロゼロ物件」とは「敷金0、礼金0、保証人不要」を謳い文句にした、通常の賃貸借契約とは異なる「施設付鍵利用契約」という契約形態をとる物件を指します。入居一時金を用意できない低所得者層が主な入居者になりますが、入居者が1日でも家賃を滞納すると契約家賃保証会社が部屋を施錠して事実上使用を不可能にし、数日後は家財道具を処分するという「追い出し行為」に対して基本的人権が侵害されているという声が多く集まっています。

「ゼロゼロ物件」問題について、2009年の主な動きは以下の通りでした。

2009年2月15日 全国の弁護士・司法書士・市民団体などにより「全国追い出し屋対策会議」が結成される

2009年2月16日 国土交通省が財団法人日本賃貸住宅管理協会に対して「家賃債務保証業務の適正な実施の確保の要請等について」文書を提出すると共に報道発表を行う。「ゼロゼロ物件」問題は違法行為であるとの見解。

2009年2月18日 福岡簡易裁判所において、家賃保証会社の未明にわたる家賃取立て行為に対して5万円の賠償命令が下る。「ゼロゼロ物件」問題で初の賠償命令。

2009年5月22日 大阪簡易裁判所において、「追い出し屋」行為に対する損害賠償請求訴訟に対して65万円の賠償命令が下る。

2009年12月3日 福岡地方裁判所において、2月の訴訟の控訴審判決。賠償金が22万円に増額。

こうした悪質な契約家賃保証会社の追い出し行為が問題になる一方、第9位の「家賃滞納問題 全国賃貸保証業協会がデータベースを構築へ」のように、家賃の支払い履歴を業界全体で共有し、悪質な家賃滞納常習者やむをえない事情のある入居者を識別可能にする仕組みの整備など、より納得感のある市場環境構築への取り組みも始まっています。

#### 生活者の声

自分自身も礼金・敷金ゼロの物件が気になっていたのですが他人事ではない気がしました。書面に書かれた内容を確認するのはもちろんのこと、手軽さやお得さだけで簡単に決めないようにしないといけないと感じています。(21才女性無職・千葉県)

以前からネットなどでこのような行為があることは知っていましたが、あまり取り沙汰されていなかったもので、ニュースになったことが印象に残りました。(31歳女性経営者・東京都)

最初からゼロゼロ物件というのが、日本の風土に合っていない。それに関わらず、預かり金がないから、滞納時に即追い出しを考えねばならなくなっている。実際には保証人の制度に実態が合いにくくなっているのも問題があるのかもしれない。(41歳男性公務員・神奈川県)

【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 皆川、田中、桑波田  
TEL : 03-6204-4067 FAX: 03-6204-3963 E-MAIL: press@next-group.jp

## 2位:「田舎暮らし」ブーム到来 (注目度:23.0%)

定年退職後の第二の人生のあり方として以前より静かな話題を集めていた「田舎暮らし」ですが、2009年に入って更に注目を集め、住まい関連の10大ニュース第二位にランクインしました。

Hondaの家庭菜園向け小型耕うん機「ピアンタ」の大ヒットや「週末農業」などに見られる都市部の農業ブーム、近年のLOHAS志向を受けて、定年退職者だけでなく、若年層にも「田舎暮らし」や「田舎での子育て」希望者が増えつつある現状が背景にあるようです。

また、総務省による「交流居住(交流を主たる目的として田舎と都市を行き来するライフスタイル)」の推進、地方自治体による「空き家バンク」や「田舎暮らし体験プログラム」の展開など、国や地方自治体も積極的に地方への人の流入を推し進めています。これにより、消費者側にも「田舎暮らし」が以前より身近になり、選択肢も広がっています。

平成22年度(2010年)総務省重点施策には「地域の活力発揮」が盛り込まれ、農作物の自給率向上や過疎化対策の一環として、地方への人の流れ創出は国の課題としてもますます重要視されていくことが予想されます。一方で生活者からは、「田舎暮らし」に自身も憧れる、という声と共に理想と現実のギャップなどの実態をもっとメディアを通して知らせてほしい、安易なブームで終わらないための受け皿を国がきちんと整えて欲しい、などの要望が寄せられています。

生活者の声

私だけではなく、他にもたくさんの方が都会での生活に焦燥感を感じながら暮らしているのだと言う事が分かりました。しかしながら、ブームとは言っても受け入れ側(地方)の体制が十分とは言えない現状は今日に始まった事ではない事実です。田舎へ戻って生活ができる人は、他の人ができない技術などを持った人、若い人などごく少数の人たちで、中央集権的な日本の構造がブームで簡単に変わると私は楽観視していません。若い人たちだけでなく、中高年も含めた本当の意味での地方移住が可能になるような、行政指導が無くては、一時のブーム、そして絵に描いた餅になりかねないのではと感じています。(55歳女性経営者・神奈川県)

自分自身あまり都会慣れしておらず将来は田舎暮らしに憧れておりますので、このブームに乗って田舎に魅力的な物件や住宅サービスが展開されていったらいいなあと思います。(27歳女性専業主婦・東京都)

これまでの「田舎暮らし」は個人や家族単位のライフスタイルの在り方が反映されていたが、今後は地域社会の活性化への取り組みが重要な課題となってくると思う。(52歳男性自由業・東京都)

### <ご参考:『HOME'S』登録の全国の「田舎暮らし」関連物件>

(2009年12月7日現在)

	賃貸物件	売買物件
「古民家」物件	5件	54件
「畑付き」物件	4件	8件
「田舎暮らし」物件	10件	175件

【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 皆川、田中、桑波田  
TEL : 03-6204-4067 FAX:03-6204-3963 E-MAIL:press@next-group.jp

# 3位: 賃貸更新料問題で訴訟相次ぐ (注目度: 20.8%)

賃貸住宅の賃貸借契約更新時における「賃貸借契約更新料」について、更新料自体を無効と主張する入居者による訴訟が相次ぎ、2009年7月には京都地方裁判所、8月には大阪高等裁判所、9月には京都地方裁判所においてそれぞれ**賃貸借契約更新料を「無効」とする判決**が下り、不動産業界に波紋を広げました。

HOME'Sが9月の京都地方裁判所判決を受けてHOME'S賃貸登録会員に実施した緊急アンケート結果によると、「更新料」の設定有無自体や金額には地域間で大きな格差が存在し、「更新料」の存在理由についても不動産業界での共通認識が存在していない現状が明らかになりました。一方、10月には大阪高裁で更新料を「有効」とする判決も出ており、今後最高裁の判断に注目が集まります。

首都圏の生活者からは、これまで当たり前という認識があった「更新料」について、訴訟関連のニュースで法的根拠が存在しないことを初めて知った驚きの声と共に、**明確な法整備、不動産業界の制度の全国共通標準化**を強く望む声などがあがっています。

生活者の声

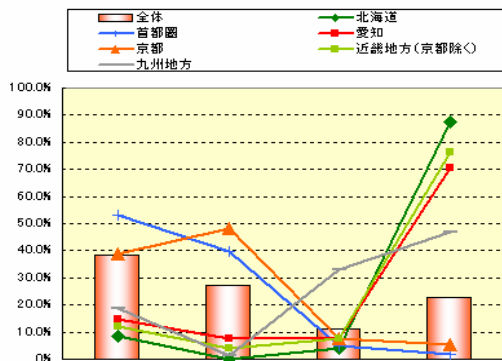
賃貸住宅における「更新料」については、位置づけがあいまいなまま経過している問題なので、法律的にきちんと整備してほしいということ、賃貸住宅をめぐる「慣習的な費用」(敷金、礼金等の取り扱い)について、近代的な法整備をしっかりとしてもらいたいと日々考えている。(42歳男性会社員・東京都)

更新料に法的根拠がないことに驚いた。自分の更新の際、もしくは契約の際にどのように対処すればいいのか悩む。更新料を払う、払わないでもめるのも嫌だが、払う必要のない安くない更新料を払うのもばかかしい。(48歳男性自由業・東京都)

更新手数料収入を当て込んで家賃設定している場合もあり、総合的に考慮しなければ、大家さんが破綻する可能性もあるだろう。(48歳男性自由業・東京都)

## 賃貸借契約更新時の更新料設定の有無(n=1,796)

(HOME'S賃貸会員対象アンケート: 2009年9月実施)

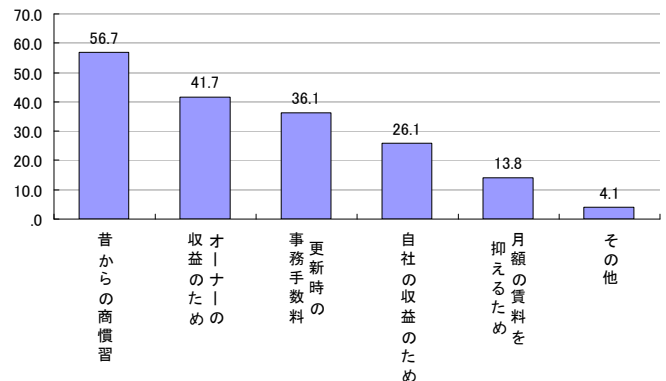


	更新料のみ	更新料と更新事務手数料の両方	事務手数料のみ	更新料も更新事務手数料も取っていない
北海道	8.3%	-	4.2%	87.5%
東北地方	10.6%	2.1%	58.2%	34.0%
関東地方(首都圏除く)	33.8%	35.1%	27.8%	3.8%
首都圏	53.3%	39.9%	5.1%	1.7%
中部地方(愛知除く)	27.3%	1.8%	41.8%	29.1%
愛知	14.8%	7.4%	7.4%	70.4%
京都	38.9%	48.1%	7.4%	5.6%
近畿地方(京都除く)	11.9%	4.2%	7.7%	76.3%
中国地方	4.7%	-	37.2%	58.1%
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%

## 更新料に対する考え方(n=1,183)

(HOME'S賃貸会員対象アンケート: 2009年9月実施)

更新料に対する考え方



【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 皆川、田中、桑波田

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

## 参考:2009年住まいの10大ニュース(総合18位まで)

		回答数	%
全体		2,313	100.0
1位	賃貸住宅「ゼロゼロ物件」追い出し行為が社会問題化	545	23.5
2位	「田舎暮らし」ブーム到来 地方への移住進む	532	23.0
3位	賃貸更新料問題で訴訟相次ぐ	482	20.8
4位	首都圏新築マンション供給激減 4万戸割れ確実	406	17.6
5位	ビル不況深刻化 空室率上昇、賃料大幅に下落	395	17.1
6位	新三郷に複合型大型商業施設続々オープン	390	16.9
7位	自民党、住宅ローン減税の大幅拡充政策施工	344	14.9
8位	公営住宅、単身者OK 「派遣切り」に対応、基準緩和へ	297	12.8
9位	家賃滞納問題 全国賃貸保証業協会がデータベースを構築へ	277	12.0
10位	中古物件市場が物件不足に	265	11.4
11位	住宅着工不振 年間80万戸台に減少	260	11.2
12位	つくばエクスプレス開業から4年 乗客数27万人突破	227	9.8
13位	新政権発足 不動産仲介手数料両手禁止を民主党が検討	218	9.4
14位	Jリート不振 合併、再編進む 官民ファンドも	160	6.9
15位	新政権発足、中古リフォーム推進を最重点化	147	6.3
16位	瑕疵担保履行法 10月全面施行	138	6.0
17位	新政権発足、賃貸市場の「定期借家制度の普及促進」を明言	106	4.6
18位	「リノベーション推進協議会」発足 市場拡大に弾み	100	4.3

【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 皆川、田中、桑波田  
TEL : 03-6204-4067 FAX:03-6204-3963 E-MAIL:press@next-group.jp

# 参考:男女別2009年住まいの10大ニュース

## <男性版 住まいの10大ニュース>

		回答数	%
	全体	1,195	100.0
1位	賃貸住宅「ゼロゼロ物件」追い出し行為が社会問題化	292	24.5
2位	賃貸更新料問題で訴訟相次ぐ	274	22.9
3位	「田舎暮らし」ブーム到来 地方への移住進む	248	20.7
4位	ビル不況深刻化 空室率上昇、賃料大幅に下落	233	19.5
5位	首都圏新築マンション供給激減 4万戸割れ確実	202	16.9
6位	自民党、住宅ローン減税の大幅拡充政策施行	177	14.8
7位	新三郷に複合型大型商業施設続々オープン	175	14.7
8位	公営住宅、単身者OK 「派遣切り」に対応、基準緩和へ	158	13.3
9位	住宅着工不振 年間80万戸台に減少	151	12.7
10位	つくばエクスプレス開業から4年 乗客数27万人突破	149	12.4

## <女性版 住まいの10大ニュース>

		回答数	%
	全体	1,118	100.0
1位	「田舎暮らし」ブーム到来 地方への移住進む	284	25.4
2位	賃貸住宅「ゼロゼロ物件」追い出し行為が社会問題化	252	22.6
3位	新三郷に複合型大型商業施設 続々オープン	215	19.2
4位	賃貸更新料問題で訴訟相次ぐ	208	18.6
5位	首都圏新築マンション供給激減 4万戸割れ確実	204	18.3
6位	自民党、住宅ローン減税の大幅拡充政策施行	166	14.9
7位	ビル不況深刻化 空室率上昇、賃料大幅に下落	161	14.4
8位	公営住宅、単身者OK 「派遣切り」に対応、基準緩和へ	138	12.4
9位	家賃滞納問題 全国賃貸保証業協会がデータベースを構築へ	133	11.9
10位	中古物件市場が物件不足に	129	11.5

## 参考:住まいの10大ニュース(過去3年間)

順位	2008年	2007年	2006年
1位	リーマン・ブラザーズ破綻	米国サブプライムローンの焦げ付き拡大	ジンドラー社エレベーター事故
2位	都市部を襲うゲリラ豪雨	「新丸ビル」「有楽町イシア」「グラントウキョウ」など、東京駅周辺で大型施設が続々オープン	姉齒元建築士逮捕
3位	Googleストリートビューが話題を呼ぶ	格差の象徴「ネットカフェ難民」が社会問題化	ゼロ金利解除へ
4位	副都心線が開業 池袋・新宿・渋谷が直結	マンション価格の上昇傾向続く	ヒューザー社宅建業免許取り消し
5位	AIGショック	アパホテルで耐震偽装発覚	地価(路線価)上昇傾向へ
6位	ドバイで超高層建築ラッシュ	樫田かずおさんの新居を巡る訴訟問題	イーホームズ解散
7位	松本引越センターが破産	新たな名所「東京ミッドタウン」オープン	マンション価格、上昇傾向へ
8位	新東京タワーの名称、「東京スカイツリー」に決定	地価上昇続く、16年ぶりに公示地価の全国平均値が上昇に転じる	2016年のオリンピック国内候補地、東京に決定
9位	ガンソリン代高騰を受けて、カーシェアリングが話題に	建築基準法改正の影響で建築着工数が激減	政府、住宅ローン減税期間延長の方針を固める
10位	大型アウトレットモールが東北・関東各地にオープン	建築家、黒川紀章氏逝去	武蔵小杉再開発マンションに人気集まる

【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 皆川、田中、桑波田  
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 : 1,986百万円  
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  
・Web広告プロモーション、バナー広告の企画提案  
・有料職業紹介事業「ネクスト転職支援」の企画・運営

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135万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。「HOME'S賃貸」、「HOME'S不動産売買」「HOME'S新築分譲マンション」など、住まい手のニーズに合わせた各専門サイトを運営しています。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 皆川、田中、桑波田  
TEL : 03-6204-4067 FAX: 03-6204-3963 E-MAIL: [press@next-group.jp](mailto:press@next-group.jp)