

## 2-2 各論

### (1) 敷金

#### 1) 日本の現状および諸外国との比較

##### <日本>

- ・敷金の額は首都圏では家賃の2カ月分が一般的だが、地域差が大きい。
- ・(主に首都圏において)敷金の目的は、家賃滞納その他の債務の担保。しかし近年は、退去後の室内リフォームの代金として敷金から1~1.5カ月分差し引かれるケースもあり、トラブルが発生。

##### <諸外国>

- ・敷金は諸外国にも存在する。敷金の目的は債務の担保。

##### <日本>

敷金は、家賃その他の債務(具体的には、家賃未払いや原状回復に必要な費用の未払い等)を担保するために、賃借人が家主に預け入れる金銭のことである。敷金は、債務不履行がなければその全額を、不履行があればその損害金等を控除した残額を、明け渡し時に賃借人に無利息で返還する。敷金の額は、首都圏では家賃の2ヶ月分が一般的だが、全国的にみると地域差が大きい。1996年に実施された実態調査(\*1)によれば、敷金(関西では「保証金」という場合が多い)の額は、関東エリアでは大部分が2カ月だが、関西エリアでは3~10カ月にも上っている。(\*2)

敷金の目的は本来、家賃その他の債務の担保だが、近年の実態としては、そればかりでなく退去後の室内リフォーム費用とされるケースもある。最近では、部屋が新品同様でなければなかなか次の賃借人が現れないという実情があり、畳を替えたりクロスを張り替えたりといった内装補修を全面的に行うケースも少なくない(\*3)。そのための入居者負担の費用として、敷金から家賃の1~1.5ヶ月分をリフォーム代として差し引いて返還されることもある。

1993年に住宅地審議会より答申された「賃貸住宅標準契約書」では、賃借人は明け渡し時に、通常の使用に伴い生じた損耗を除き、原状回復しなければならないとしており、原状回復の内容及び方法については家主と賃借人が協議することとしている。しかし、原状回復の取り決めについての法的規制はなく当事者間の契約に委ねられており、近年、どこまでの工事を賃借人が負担すべき「原状回復」と考えるのが問題となりトラブルが急増している。

そのため、原状回復とは「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等を復旧すること」として、1999年3月に建設省住宅局の監修により、(財)不動産適正取引推進機構から原状回復にかかる契約関係、費用負担等のルールのある方についてのガイドラインが出されている。(\*4)

\*1 『貸家業務合理化方策に関する調査研究報告書』1997.3 (財)不動産流通近代化センター

\*2 関西では「礼金」を取ることは少なく、代わりに退去時に敷金の一定額(3~5割)を差し引いて返還する「敷引き」が行われるなど、賃貸借の仕組み自体が大きく異なっている。

\*3 『貸家業務合理化方策に関する調査研究報告書』によれば、退去時の修繕にかかる平均費用は約21.1万円。

\*4 『賃貸住宅の原状回復をめぐるトラブル事例とガイドライン』

監修/建設省住宅局民間住宅課、編著/(財)不動産適正取引推進機構、大成出版社、1999.3

## ＜諸外国＞

比較した欧米3カ国では、賃借人の債務不履行、すなわち建物の修繕が必要な場合や家賃滞納があった場合等の担保として、いずれも「敷金」的な金銭の授受が行われており、一般に家賃の1～3ヶ月分となっている。アメリカ・フランスでは、建物を破損するといったことがなければ修繕・改装に特に賃借人の負担はなく、敷金は全額が返還される。ドイツでは、賃借人が原状回復して転出することが義務とされており、賃借人がそれをしなかった場合には、敷金からその費用を控除できる。原状回復については、転出時の状態が原状回復と認められるかどうかでトラブルとなるケースもあるという。

## 2) 外国人賃借人をめぐる問題点

- ・外国人は、敷金の必要性について概ね納得している。入居当初にかかる金額の大きさが問題となることが多いが、これは「礼金」の問題とされる。
- ・敷金を次のリフォームに使う仕組みや清算方法があいまい（外国人に限らず問題となっている）。
- ・家主にとって、訴訟の現状からみると一般の敷金額では家賃滞納のトラブルに際してリスクを抱えていることになる。

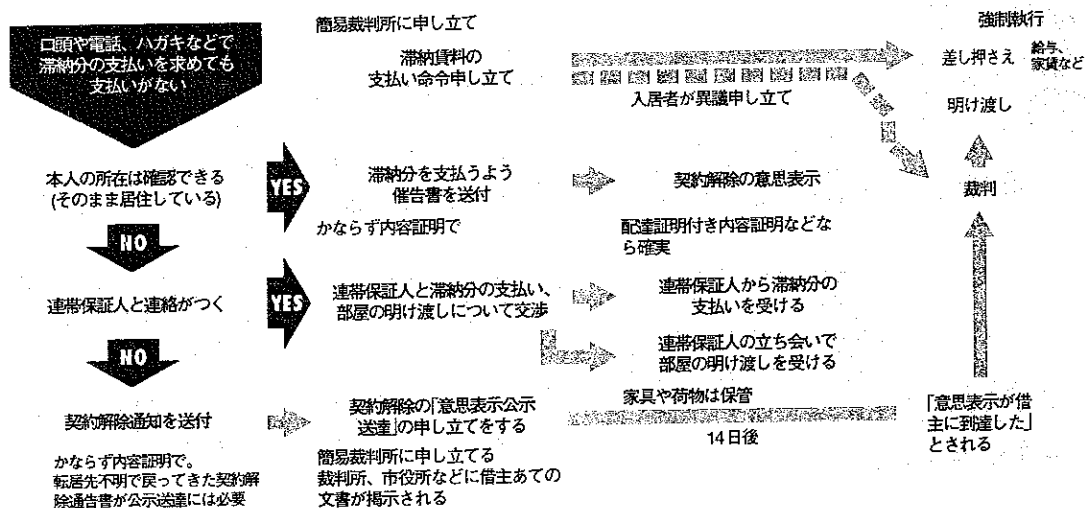
欧米3カ国との比較でわかるように、債務不履行時の担保として敷金を預けることは諸外国でも一般的に行われている。外国人賃借人は敷金の必要性について概ね納得しており、賃貸借契約時に敷金自体が問題とされるケースは少ない。賃借人は、入居当初に敷金・礼金・仲介手数料・前家賃と、場合によっては家賃の6～7カ月分にも及ぶ金額を支払わなければならないため、その額が問題とされることは多いが、その際に納得できないのは目的の不明確な「礼金」である。

一方、退去時の敷金返還については、日本では「リフォーム代を差し引く」ことが一般的になっている点が欧米3カ国と比べて大きく異なる。日本でも従来はこのようなリフォームは行われていなかったが、近年賃借人が入居時に内装の新しい物件を好むため、ほぼ自動的にリフォームされるようになってしまい、その代金を敷金から差し引くことが慣習化している。敷金は本来債務不履行時の担保目的であり、このリフォーム代の負担をめぐるトラブルも増加していることから、前述のように原状回復のガイドラインが提示されている。必要以上に補修しているケースも多々あり、昨今の省資源・リサイクルの視点からみても改めるべき慣習といえる。

敷金の額は、欧米3カ国では概ね1～3カ月であり、日本と同様である。この点について、賃借人側が特に問題とするケースは少ないが、家主にとって担保として機能する額なのかという点にも着目して見る必要がある。アメリカでは敷金に当たる金額は概ね1カ月だが、家賃滞納1ヶ月でも賃借人を追い出すことが可能であり、債務の担保として機能することができる。しかし、日本では家賃滞納は相当期間（通常3ヶ月以上）でないと「信頼関係が破壊された」とみなされず契約解除が認められない。またその後明け渡し訴訟を行っているうちに半年以上が経過してしまうといったことから、家賃不払い等の債務の担保として、現状の敷金額だけでは実際にはリスクを伴っているともいえる。(\*1)

\*1 『成功するアパート・マンション経営実践講座』（1999.1 21C.住環境研究会／（株）リクルート）では、滞納者に対する法的手続きの流れを下図のように説明し、契約違反があっても常に「差し押さえ」「契約解除」「部屋の明け渡し」が認められるわけではなく「滞納期間」「入居者に家主との信頼関係を損なうような行為があったかどうか」がポイントとなる、と解説している。悪質なケースは滞納期間が短くても貸し主が勝訴する例もあるが、生活に困っているなど払いたくても払えない場合などは6カ月以上の滞納でも認められないこともあるとし、さらに、入居者行方不明、連帯保証人とも連絡がつかない場合は、下図のような手続きにより強制執行に至るが、通常最低でも半年はかかると説明している。

図表 2-1 滞納者に対する法的手続きの流れ



『成功するアパート・マンション経営実践講座』1999.1 21C.住環境研究会／（株）リクルート

### 3) 改善方針

- ・「敷金」の位置づけを明確化する（家賃滞納や通常の使用に伴う損耗を除いた原状回復等の債務の担保）。その範囲内で、敷金の額や返還のルールを徹底する。
- ・「環境問題」という観点でみれば、全面的なリフォーム以外にも選択可能な仕組みや素材の開発が求められ、公的な誘導や支援も必要。

現状では敷金が本来の目的以外の全面的なリフォームに使われる場合も多いことから、敷金の位置づけを明確化し、その範囲内で敷金の額や返還のルールを徹底する必要がある。敷金の目的は、家賃滞納や通常の使用に伴う損耗を除いた原状回復等の債務の担保であり、原状回復については既にさまざまな実態を考慮した上でのガイドラインが出されている。トラブルを回避するためにも、このガイドラインの考え方を徹底し、ルールを守ることについて業界団体等への公的指導が必要である。

また、内装の新しい賃貸住宅が好まれる傾向にあるという現実はあるにせよ、環境問題の観点からはそれ以外の選択肢もあるべきであり、全面的なリフォーム以外にも選択可能な仕組みや素材の開発や、それに対する公的な誘導や支援も必要である。

家賃滞納等に伴う家主の抱える債務リスクについては、トラブルを速やかに解決するための「少額訴訟」制度の活用など、家主への情報提供を行っていく。

### <改善提案例>

- ・行政や不動産業界団体等により、家主への少額訴訟制度の情報提供を行う。  
少額訴訟とは、30万円以下のトラブルに関して原則として1回で双方の言い分を聞き、直ちに判決を言い渡すものであり、家主が家賃滞納に対応でき、賃借人もあまり負担にならない敷金額の設定が可能になる。
- ・入居者が入れ替わるたびに全内装をリフォームする必要のない内装材の開発及び利用を促進する。  
地球環境保全の観点から、リフォームを行わなくてもハウスクリーニングのみで次の入居者を入れられる状態にできるような新素材のクロス、カーペットが現在開発されている。不動産業者やリフォーム会社が、長期的に見ればコストも削減できるということで、賃貸アパート等の新築やリフォーム時に家主を誘導しつつこれらの利用を促進し、また開発や利用促進に関する公的支援も検討する。
- ・リフォームの有無を次の入居者が選択できる新たな仕組みをつくる。  
環境への配慮や選択肢拡大のため、リフォームの有無を次の入居者が選びその入居者が負担する仕組みをつくり、募集時に選択できるよう情報提供する（例えば「敷金2・リフォーム代1・リフォームあり」または「敷金2・リフォーム代0・リフォームなし」を広告掲示し入居者が選べる仕組み）。

## (2) 礼金

### 1) 日本の現状および諸外国との比較

#### <日本>

- ・礼金は、戦後の地代家賃統制令による低家賃を補うための脱法行為として発生（主に首都圏にみられる慣習）
- ・需給バランスにより変動し、最近では地域によっては礼金なしの物件も多い
- ・ただし、賃貸住宅経営シミュレーションの際に礼金を前提として収支計算するため、なかなか廃止しにくい
- ・礼金の一部が不動産業者の募集等の広告費となっている例も少なくない（家賃の0.5～1カ月）

#### <諸外国>

- ・諸外国の賃貸借ではほとんど例がない

#### <日本>

「礼金」は、もともと戦後の異常な住宅難に対処するために制定された地代家賃統制令による低家賃を補うための脱法行為として生まれたものであり、明け渡しの際に返還されることはない。用語の起源としては、住宅難のときに家を貸してくれた家主へのお礼とも言われているが、現在では賃貸借の慣習として残っているもので謝礼金というような意味合いはない。また主に首都圏を中心とした地域にみられる慣習であり、1996年の調査では関東圏の礼金額は平均1.2カ月であった（図表2-2）。近年、借り手がつきにくい地域や物件（例えば首都圏では、多摩地区、埼玉県、千葉県など郊外部）では、空室の状態が続くと経営が成り立たないことから、入居者募集条件を緩和し礼金を取らない物件も出るなど、「礼金」の額や有無は需給バランスによって変動する。

このように戦後の慣習から生まれ、実質的な意味が不明瞭な「礼金」だが、建設会社が土地所有者にアパート事業計画を提案する際の経営収支計画では当然あるものとして礼金を組み込んだ経営シミュレーションが行われ、礼金をなくした場合には経営収支計画に狂いを生じる結果となるため、なかなか礼金を廃止するわけにはいかなくなる。

「礼金」による一時金は基本的には家主に入るが、広告宣伝費等としてその一部（1/2～1/4）が不動産仲介業者に支払われる場合も少なくない。宅地建物取引業法では、仲介業務に対する報酬は家主・借借人から合わせて1カ月を限度とすると定められている。しかし、不動産業者の行う業務の範囲や内容は必ずしも確立しているわけではなく、「仲介業務」報酬の限度を定めても、広告宣伝、管理等の区分が明瞭ではなく、それにかかる費用をどう処理するかが問題となる。不動産業自体が、単に入口に物件情報を張り出して仲介すれば済む時代ではなくなり、雑誌への掲載による広告宣伝や管理など、業務の質も広がり変化してきているが、家主との契約上はなかなか新たな出費を請求できないことも多い。その中では、目的のあいまいな一時金の「礼金」であれば、家主も支払いを受け入れやすいため、礼金の一部がその報酬に充てられている場合が多いと考えられる。

図表2-2 礼金の受取状況

	未記入	0カ月	0超～ 2未満	2～3 未満	3～4 未満	4～5 未満	5カ月 以上	合計	礼金受取割合・ 受取平均月数
関東エリア	38	12	52	30	0	0	0	132	62%・1.20カ月
関西エリア	214	5	4	5	15	3	1	247	11%・2.30カ月
その他エリア	201	19	19	13	6	0	0	258	15%・1.12カ月

\* 家主が経営する代表的な1棟に関する礼金受取状況。家主へのアンケート調査による。

関東エリア：埼玉・千葉・東京・神奈川・山梨、関西エリア：京都・大阪・兵庫

『貸家業務合理化方策に関する調査研究報告書』1997.3（財）不動産流通近代化センター

## <諸外国>

日本の礼金のように、入居時に賃借人が家主に返還されない一時金を支払う仕組みは、フランス、アメリカ(\*1)にはない。

ドイツでは、外国人労働者や学生など、入退去が頻繁と考えられる入居者が「契約締結金」と呼ばれる一時金を払わなければならない場合もあるが、これは違法行為であり、また要求されるかどうかは物件や家主によってまちまちである。

\*1 礼金を英語で「キーマネー」と訳すことがあるが、アメリカでは「キーマネー」は不動産売買時の「手付け金」に相当するものを指すことが多く、意味は異なる。

## 2) 外国人賃借人をめぐる問題点

- ・ 礼金の意味がわからない、納得できない（何に対して支払うのか不明確）
- ・ 入居当初の負担が大きい
- ・ 不動産業者としても説明が大変であり、外国人拒否にもつながる

礼金は、日本の主に首都圏における独自の慣習であり、目的や用途があいまいな一時金を賃借人が家主へ支払わなければならないため、諸外国の人々にとっては理解できず受け入れ難いものとなっている。特に、(1)「敷金」の項で述べた通り、賃借人は入居当初に敷金・礼金・仲介手数料・前家賃と、場合によっては家賃の6～7カ月分にも及ぶ金額を支払わなければならないため、目的の不明確な「礼金」の支払いに納得できない。一方、不動産仲介業者としても最も説明に苦勞するのが「礼金」であり、納得してもらうまでに多大な時間を使うこととなり、その手間を嫌って外国人をすべて拒否する業者も現れることになる。

## 3) 改善方針

- ・ 「礼金」は国際的に見てもほとんど例のない仕組みであり、目的が不明確。礼金・更新料の存在が契約期間の固定化や管理業のあいまいさにもつながっている。礼金と更新料はなくす方向で、家主と賃借人の双方が納得できるシステムの構築を検討する。
- ・ 当面は、礼金を分割して家賃に上乗せする方式についての情報提供を行う。

「礼金」のような一時金を入居時に家主に支払うシステムは、諸外国にはほとんどなく、その目的も不明確である。礼金・更新料の存在が契約期間の固定化や管理業のあいまいさにもつながっている。今後、礼金は更新料とともになくす方向で、家主と賃借人の双方が納得できる仕組みを検討する必要がある。

とはいえ実際に物件を賃貸借しようとする場合、「契約自由」の原則があり習慣化されているため、なかなか一時になくすのは容易ではない。この慣習がなくならない以上、外国人の人々にどのように理解してもらって賃貸借契約を円滑に進めるかが当面の課題であるといえる。

一つの方法としては、礼金を分割して毎月の家賃に上乗せすることが考えられる。しかしながら、見かけ上の家賃が高くなるため、礼金を含めたトータルな支払い額は同じであることをわかりやすく提示したり、契約途中で退去した時に、礼金を徴収する場合に比べて家主が不利になることのないように考慮することが課題となる。

外国人を受け入れている不動産業者の中には、現実的に「礼金」をとらずに家賃に含めて対応している例もある。このような事例を参考としながら、外国人入居者との間において、礼金取得という方法以外の契約条件を家主が採用できるように、家主や不動産業者へ情報提供していく必要がある。

なお、経営シミュレーションに組み込まれている等により、すぐには廃止しにくいなどの理由から、一時的には「礼金」を前提としたこのような対応を行わざるを得ない面があるが、本来グローバルスタ

ンダードを目指す立場としては、礼金のようなあいまいな金銭の授受は、たとえ形を変えようが問題である。このような不透明なシステムの存在は、不動産業界にとっても公正な市場の構築を妨げるものであり、今後廃止していく方針でシステムづくりを進める必要がある。

#### <改善提案例>

- ・外国人賃借人に対して礼金の分割払い（月払い家賃への上乗せ）の選択を可能とする。  
但し、2年契約として礼金を24カ月で分割した場合、途中退去すると、当初に支払った場合に比べて家主に入る金額が異なってしまう。家主と賃借人にとって同じ条件になるように、途中退去の場合には礼金の残金分を退去時に清算するなどの契約方法が必要。  
一事例／礼金を分割し（最長24回）、その金額を月の賃料に上乗せして払う仕組みとする。  
中途解約の場合、未納分は敷金より相殺するというルールを契約時に取り交わしておく。
- ・将来的に礼金をなくす過程として、入居者を募集する際に、礼金分を上乗せした家賃と礼金をとる場合の家賃を広告に併記するよう行政あるいは業界団体が指導する。
- ・「礼金」の一部が、広告宣伝費等として不動産仲介業者に支払われる場合も少なくないが、このようなあいまいな業務と報酬のやりとりをなくし、募集広告費用はその名目を明らかにする。

### (3) 更新料

#### 1) 日本の現状および諸外国との比較

<日本>

- ・首都圏では2年契約終了時に更新料1カ月分を支払うことが一般的だが、地域差が大きい。
- ・更新料は、不動産業者に対する賃貸管理に関わる業務（家賃滞納への対処、苦情処理等）も含めた手数料として捉えられる場合が多い（実際の「更新」にかかる書類作成費用は3千～1万円程度）。高額な物件以外は家主が不動産業者に管理委託料を毎月支払うケースは少なく、2年に1度の更新料に含まれる場合が多い。

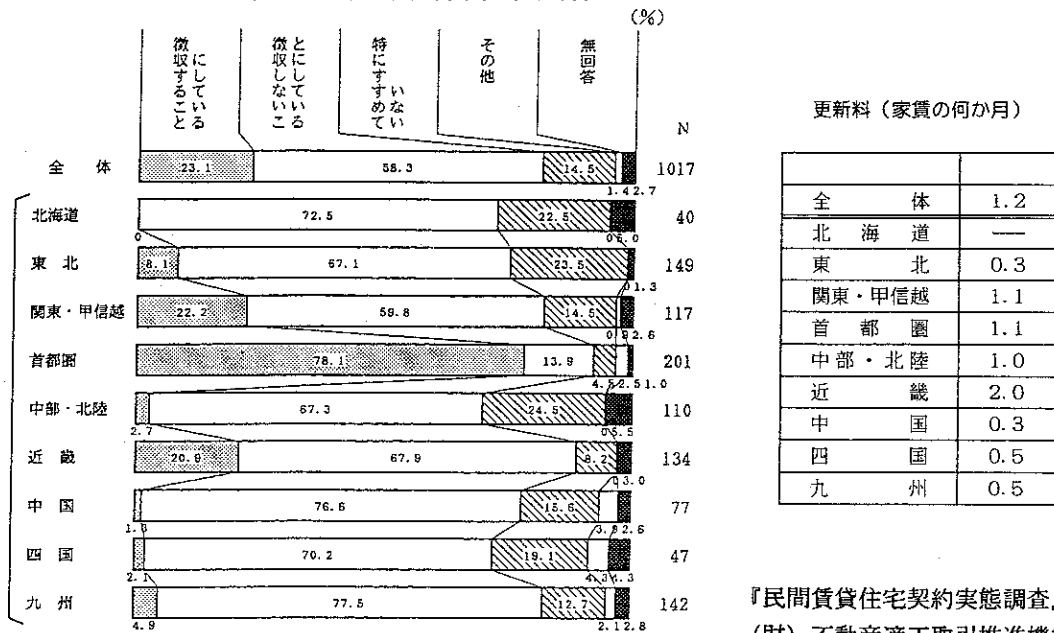
<諸外国>

- ・諸外国の賃貸借ではほとんど例がない

#### <日本>

更新料は、契約期間（通常2年）が終了する際、さらに期間更新するために借借人から家主への支払いが必要な金銭であり、首都圏では通常賃料の1ヶ月分が相場となっている。1992年の実態調査によれば、首都圏では約8割が更新料を徴収しているが、首都圏以外では徴収している割合が0～2割程度と少なく、ほぼ首都圏に限って見られる慣習であることがわかる。また、1996年の調査でも、同様に関東エリアでの徴収割合が高い。（図表2-3・2-4）

図表 2-3 更新料の有無と徴収月数（家賃の何カ月）



『民間賃貸住宅契約実態調査』1993.3  
 (財) 不動産適正取引推進機構

図表 2-4 更新料の受取状況

	未記入	0カ月	0超～ 1.5未満	1.5～2 未満	2～3 未満	3～4 未満	4～5 未満	5カ月 以上	合計	更新料受取割合・ 受取平均月数
関東エリア	48	8	75	1	0	0	0	0	132	58%・0.83 カ月
関西エリア	217	11	5	0	10	3	0	1	247	8%・1.27 カ月
その他 17)	116	24	2	1	1	0	0	0	258	38%・0.81 カ月

\* 家主が経営する代表的な1棟に関する礼金受取状況。家主へのアンケート調査による。

関東 17): 埼玉・千葉・東京・神奈川・山梨、関西 17): 京都・大阪・兵庫

『貸家業務合理化方策に関する調査研究報告書』1997.3 (財) 不動産流通近代化センター

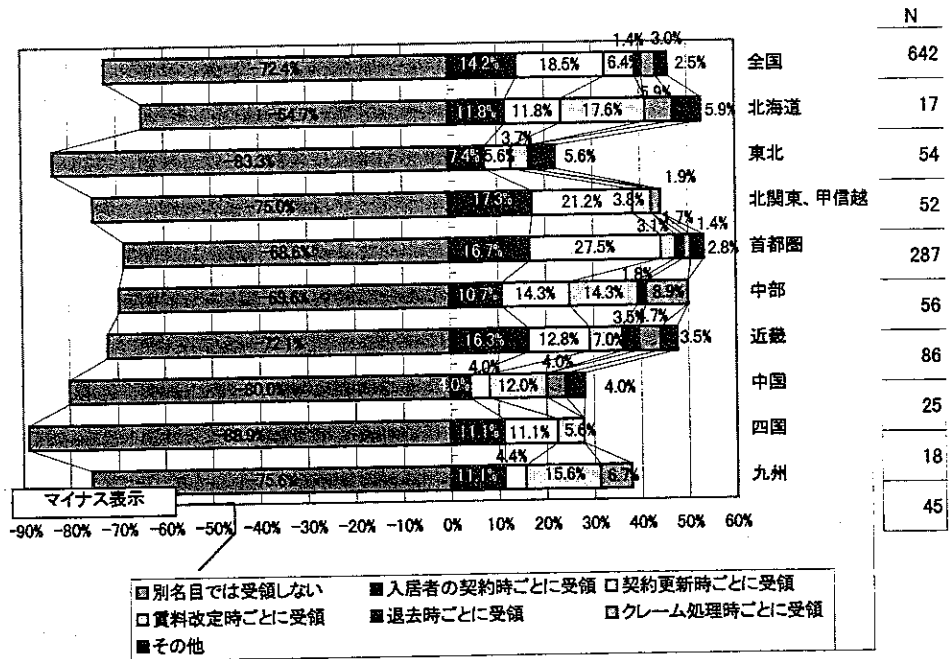


この更新料も礼金と同様、建設会社が土地所有者に示す経営収支計画シミュレーションに売上げとして計上されている場合が多く、アパート運営の中ではなかなか止めにくい仕組みとなっている。

更新料が実際に使われる内容は、家主が不動産会社に賃貸管理の委託料的な意味で支払うケースも多いようである。管理業務を行っている不動産業者へのアンケート調査によれば、首都圏では管理業務の報酬を別名目で「契約更新時ごと」に受領する業者が3割弱、「入居者の契約時ごと」に受領する業者が2割弱に上っており（図表2-5）、更新料や礼金が管理報酬に充てられていることが推察される。

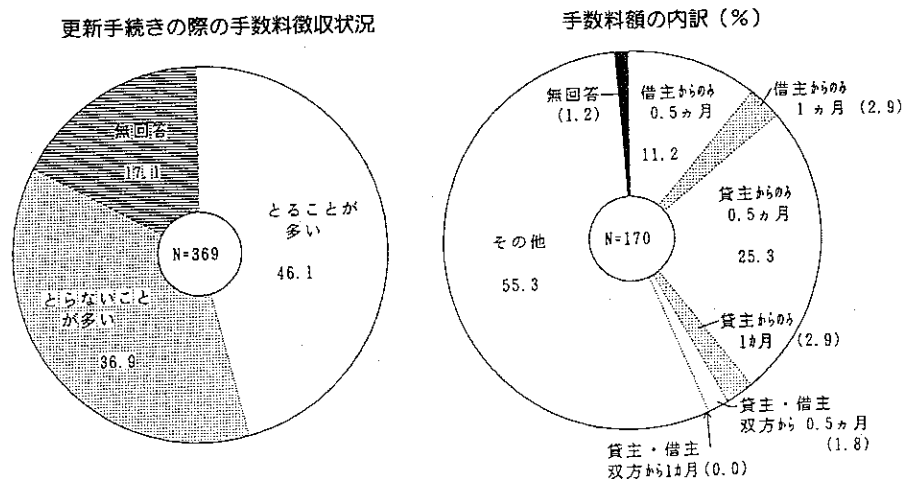
1992年の実態調査では、更新手続きに関して不動産業者が手数料をとる場合（全体の約5割）の金額は、手続きにかかる実額（3千～1万円）という回答と、家賃の0.5～1カ月分という回答とがみられ（図表2-6）、賃借人から更新料1カ月を徴収する首都圏では家賃の0.5～1カ月が不動産業者（管理業者）に支払われていると推察される。

図表2-5  
別名目の管理報酬



『賃貸住宅管業務の実態調査報告書』1999.3（財）不動産流通近代化センター

図表2-6 更新手続きの際の不動産業者の手数料徴収状況と手数料内訳

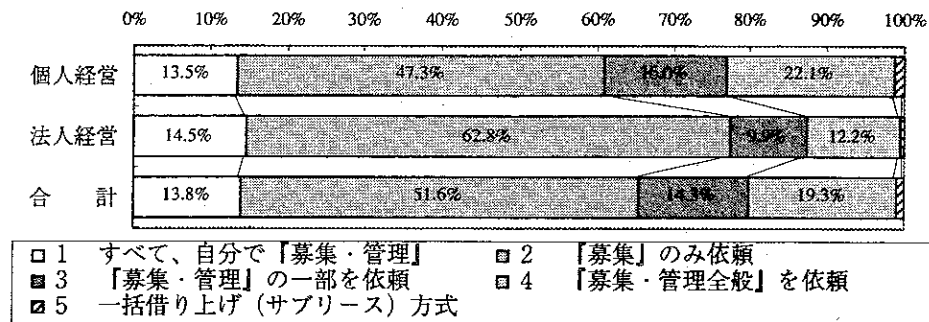


「その他」の中には、実額で借主からのみ1万円、5千円、3千円、貸主からのみ1万円、2千円～3千円、貸主からのみ値上げの差額分を受領している例等が見られる。

『民間賃貸住宅契約実態調査』1993.3（財）不動産適正取引推進機構

日本では、かつて貸し間や敷地内のアパートを家主自らが管理する形態が一般的であったが、昭和40年代から管理を担う業者が登場した。その背景には、この頃から節税・遊休土地有効活用の観点から賃貸住宅の建設が促進され、その建設費の大部分は借入金でまかなわれたため、返済のため安定した収入が求められるようになったこと、物件の大型化・高級化により管理業務が複雑化したことなどがある。しかし賃貸住宅管理業自体はまだ未成熟であり、民間賃貸住宅のうち家主が業者に管理委託している物件は34.6%（図表2-7）と、高額賃貸物件以外では家主が不動産会社にきちんと管理委託し報酬を支払うケースはまだ少ないのが現状である。不動産業者が管理的な業務を行っても、管理業務に対する認知不足により報酬を請求することが難しく、一時金として入る「更新料」から支払われる場合が多い。

図表2-7 管理の委託状況



\* 3～5が管理を委託しているケース

『貸家業務合理化方策に関する調査研究報告書』1997.3（財）不動産流通近代化センター

### <諸外国>

欧米3カ国では、賃貸借契約を継続する際に賃借人が「更新料」を支払うことはない。

アメリカは期間を限定した契約であるため「更新」はなく、継続して居住する場合は再契約となる。また、不動産業者への管理委託料は通常家主から定期的に支払われ、賃借人がそのための負担をすることはない。

ドイツ、フランスでも、賃貸借契約を継続するために賃借人から家主に無条件で支払われる金銭はない。

### 2) 外国人賃借人をめぐる問題点

- ・更新料の意味がわからない、納得できない（何に対して支払うのか不明確）
- ・不動産業者では、更新料でまかなう業務に実際には管理的な業務も含まれているため、「説明等に手間がかかる」「トラブルが多い」と考えられている外国人をあまり入居させたくない、という考え方も生じる。

家賃1カ月分の更新料の徴収は、礼金と同様、日本の主に首都圏における独自の慣習であり、目的や用途があいまいなため諸外国の人々にとって理解できず、受け入れ難いものとなっている。これも礼金と同様、慣行的に行われているシステムであるため、不動産業者としては当初の契約時及び更新時の説明に多大な時間を使うこととなる。実態として、不動産業者の賃貸管理の報酬を更新料でまかなう場合が多いことで、不動産業者には、「説明等に手間がかかる」「トラブルが多い」と考えられている外国人をあまり入居させたくない、という考え方も生じる。そもそも「賃貸住宅管理業」の業務や報酬の仕組みが確立していないことに起因する課題ともいえる。

外国人居住者の急増から10年以上が経過し、居住期間が長期化する中では、当初あまりみられなかった更新料をめぐるトラブルも現実には起こっている。入居時に必要な礼金とは異なり、更新料は居住継続する中で徴収する一時金であり、契約時点できちんと説明し合意しておかなかったため支払いをめぐるトラブルに発展するケースもある。

### 3) 改善方針

- ・管理業務の内容を明らした上で、必要に応じて家主から管理会社へ委託する方式とする（賃貸住宅管理業の確立）
- ・管理委託料は、家主が管理会社へ毎月または毎年など定期的に支払う方式に転換し、入居者の更新料の支払いによらないものとする。
- ・当面、契約時の説明を徹底し、更新料を家賃に上乗せする仕組みも選択肢として検討する

更新料は礼金と同様、その存在が管理業のあいまいさにもつながっているため、今後はなくす方向で、家主と賃借人の双方が納得できる仕組みづくりを検討する。そのためには、不動産管理業の業務内容を明らかにした上で必要に応じて家主から管理会社へ委託し、入居者の更新料の支払いによらない仕組みとする必要がある。不動産業者にとっては、家主から毎月管理料を貰えるシステムができれば礼金や更新料という名目が不要になる可能性もある。(\*1)

とはいえ契約自由の原則があり長い間の慣習として残っているため、なかなか一時になくすのは容易ではない。現状で最低限必要なのは、更新料の慣行がある地域では、契約時点で更新料について家主と賃借人が合意しきちんと契約上の取り決めとすることを、家主及び不動産仲介業者が徹底することであろう。その中で、選択肢として更新料を家賃に上乗せすることも、礼金と同様に検討すべきである。

\*1 建設省では『新不動産業ビジョン』（1992）の中で「賃貸住宅管理業務の適正化」を必要施策の一つとし、これを受けて、口頭での契約が多く紛争の原因になっている契約を改善するため『賃貸借代理及び管理委託契約書』（1994）が答申されるなど、管理業のあいまいさが国レベルでも課題として取り上げられている。また業界内でも問題を認識し、日本賃貸住宅管理業協会（1995 発足）では、慣習的な仕組みを見直し貸し手・借り手に対して中立・公正な管理を行うため、賃貸住宅管理業界のルール確立と従業者の資質の充実強化を目指し、『標準管理委託契約書』や入居者向けの『住まいのしおり』の作成、研修の実施などの取り組みを進めている。

参考：『21世紀の賃貸管理業ビジョン』1999 日本賃貸管理業協会