

社会資本整備審議会住宅宅地分科会
民間賃貸住宅部会（第2回）
議事録

平成21年3月31日

【事務局】 大変お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから第2回住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会を開催させていただきます。

本日は、年度末にもかかわらず、委員の皆様方には大変ご多忙のところご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

初めに、前回ご都合により、ご出席いただいておりますでなかった委員をご紹介申し上げます。

（委員紹介）

【事務局】 次に、本日お手元にお配りいたしております資料のご説明をいたします。お手元の配付資料一覧をごらんください。

本日の配付資料は4つございまして、資料1は委員名簿でございます。資料2は「民間賃貸住宅を巡る課題と検討事項の整理について」ということで、論点を整理したものでございます。資料3が本日ご議論いただきたい「賃貸借契約を巡る紛争防止のための仕組みについて」の資料でございます。資料4は「今後の審議予定（案）」でございます。また、委員の方々には参考資料ということで、お手元に前回もご用意させていただきましたが、原状回復を巡るトラブルとガイドライン改訂版の資料を用意させていただいております。この最後のほうに、標準賃貸借契約書もついているものでございます。この資料は、次回以降も必要に応じてご参照いただければと思っております。万一、資料の不足等ございましたら、審議中でもお申し出いただければと思っております。

ここで委員の皆様をお願い申し上げます。ご発言いただく際には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにさせていただきます。ご発言が終わりましたらスイッチをオフにさせていただきますよう、お願いいたします。

本日、今のところご出席いただいております委員及び臨時委員の皆様方は11名でいらっしゃいます。〇〇委員もこの後ご出席の予定でございますけれども、現在既に定足数に達しておりますので、本部会が成立しておりますことをまずもってご報告申し上げます。

なお、前回2月24日の第1回民間賃貸住宅部会開催後、2月27日付で社会資本整備

審議会の本委員の改選が行われております。前回と変更はございませんけれども、再任されました分科会長から改めて、お配りしております資料1の名簿のとおり、民間賃貸住宅部会に所属する委員の指名がなされております。また、同部会の部会長には、改めて〇〇委員が互選され、部会長から、〇〇委員及び〇〇委員が部会長代理に指名されておりますことをご報告させていただきます。

それでは、以後の議事進行につきましては部会長にお願いいたしたいと思っております。部会長、どうぞよろしくお願ひいたします。

【部会長】 〇〇でございます。引き続きよろしくお願ひいたします。

それでは、早速議事に入らせていただきます。まず、「民間賃貸住宅を巡る課題と検討事項の整理について」ということで、事務局よりご説明をお願ひいたします。

【事務局】 事務局の〇〇でございます。

それでは、資料2をごらんいただきたいと思っております。前回、検討事項についてどういう場面での問題であるのかとか、もう一度整理をしたほうがいいのではないかという意見もいただきましたので、今回改めて整理をさせていただいたものでございます。

めくっていただきまして3ページ、4ページで、賃貸住宅にかかわる主体の模式図を書いてございます。青の賃貸人、賃借人がおりまして、ここは賃貸借契約がございまして。上に仲介業者ということで宅建業者が、ここは委任契約または媒介契約をしているところがございます。また、家賃債務保証業者は賃貸人との間の保証契約、賃借人との間の保証委託契約を結んでいる関係にございまして。また、管理業者につきましては、賃貸人との間で管理委託契約を結んでおりまして、その実際の管理業務の実施は、賃借人が相手方になるという関係にございまして。

4ページでございますが、これはサブリースの場合を書いてございまして、左上に（原）賃貸人ということで、建物の所有者なりがおりまして、そこからサブリース事業者と呼ばれている方が一括して借り上げる。この方は賃借人であり、または右側の賃借人（転借人）に貸す関係では、賃貸人または転貸人という関係に立つということでございまして。あとは上と同様な関係にございまして。

5ページ、6ページはちょっと細かいのですが、左のほうに不満・トラブルの発生時期ということで、入居前、入居中、滞納発生時、退去時と書いてございまして、その右側に当事者、つまりだれとだれの間の問題かと。その右側に両者がどういう契約関係にあるのかわからないのか。その右側に不満・トラブルの内容、その背景・原因、それに対する検討の方向

性を書いております。入居前につきましては、主に宅建業者の重要事項説明を巡る問題がございますが、これにつきましては宅地建物取引業法の問題でございますので、こちらの部会では取り扱わないと考えております。下に行きまして6ページに事業者間というところがございますが、これにつきましてもまた別途扱おうと考えております。一番下に民間賃貸住宅の質の向上があります。あと、入居中とか退去時につきましては、背景・原因、検討の方向性、幾つかあるわけですが、事前の情報が入手できないとか、そういうガイドライン、原状回復のルールが明確になっていない問題があるのではないかと考えております。

そういうものを次の7ページ、8ページですが、今のさまざまな問題を切り口によって並べかえたものがこれでございます。まず「検討に当たっての視点」ということで、今も申しましたが、この部会におきましては居住の安定の確保という観点から、消費者が安心して暮らすことができるという点を主眼に置いて検討していきたいと考えております。このため、先ほど6ページに書いてありましたが、事業者間、賃貸人と管理業者間などの問題につきましては、原則として取り扱わないと。ただ、事業者間の問題が消費者にも影響を与える場合、例えば賃貸人と管理業者間の契約関係があいまいなので、消費者から見ても管理業務についてだれを相手にすればいいのかわからないというような問題であるとか、または賃貸人の多くが高齢の個人であるということに配慮が必要な場合につきましては、そこは考えるということにしていきたいと考えております。検討に当たりましては、前回ご意見をいただきましたように、一般の方にとってわかりやすさという点が重要だろうということで、そういう点を重視しますとともに、またライフサイクルの変化など、賃貸市場の市場環境実態も変化しているのではないかとのご意見がございまして、そういうことにも考慮しながら議論を進めたいと考えております。

それで、7ページ、8ページ、下のほうに並べてございますが、今日、第2回の部会ということで、この後、「紛争の未然防止」ということで、前回の部会でもご意見いただきました切り口として、委員からお話がありましたように、1つは情報の非対称性を解消するという視点のものがあるのではないかと。その中に賃貸借契約の内容であるとか、管理の内容であるとか、そういう情報というものが入ってくるのではないかと。もう一つは、情報を提供するにしても、そもそものルール自体を明確化していなければ、やはり紛争の原因になるのではないかとということで、原状回復のガイドライン、賃貸借契約書などについて、それを明確化していくことがあるのではないかとというのが、「紛争の未然防止」第2回

ということでございます。

第3回の部会は「滞納・明け渡しを巡る紛争」という切り口にしておりますが、この中には情報の問題、ルールの問題、種々の問題があるかと思いますが、近年、例えば追い出し屋といわれているような話、ゼロゼロ物件を巡る問題という新しい問題等もありますので、それをまとめて「滞納・明け渡しを巡る紛争」についてということでも検討したいと思っております。

第4回は「紛争の事後処理」でございまして、紛争の未然防止とも関係はあるのですが、ここは2回と4回に分けておりますけれども、4回は事後処理ということで、1つは実際紛争が起きたときの第三者による紛争の解決という仕組みが要るのではないかとということ、もう一つは損失・負担等を防止又はカバーする仕組み、保険でありますとかそういう仕組みを用意することで解決できる問題もあるのではないかとという視点で整理しております。

また、第5回は民間賃貸住宅ストックの質の向上、主にハード面の質を向上させていくことについて検討したいと思っております。

9ページでございまして、前回背景資料としておつけするのを失念していた面もございまして、これは「規制改革推進のための3か年計画」の中におきましても、賃貸住宅市場の整備ということが書かれております。1つはaでございまして、これは紛争の防止、速やかな解決ということで、連帯保証人、各種一時金など市場慣行の実態調査、その情報提供、それを踏まえた標準契約書の見直し。その際、特に紛争の原因として多い原状回復については、標準的な損耗の範囲を具体化するなど、賃貸人、借借人との合意形成に有効な方策について併せて検討すると。また、その手段としまして、定期借家、保険、債務保証、ADRを活用する方策について具体的に検討を進めるとということが書かれております。また、bにつきましては、これは定期借家も活用しまして、持ち家ストックの賃貸化を促進することが書かれているところでございます。

10ページ、11ページは先回もおつけいたしました「住生活基本計画」におきます民間賃貸住宅関係部分の抜粋でございまして、説明は省略させていただきたいと思っております。

以上のような整理で、今後、事務局としては検討を進めていきたいというものでございます。

説明は以上でございます。

【部会長】 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明につきまして、ご意見、ご質問がございましたら、よろしく

お願いいたします。

【委員】 前回欠席してしまったものですから、あるいは繰り返しになるかもしれませんが、んけれども、ただいまご説明いただきました資料の7ページの「検討に当たっての視点」ということで確認させていただきたい点です。そこでは2つのことが書いてございまして、1つは消費者が安心して暮らす。これは賃借人の側、消費者としては賃借人という立場の配慮かと思えます。もう一つは賃貸人が高齢者の場合ということですが、賃貸住宅市場を活性化させていく観点に立つと、通常の賃貸人といいますか、その人が安心して賃貸市場に出せる環境をつくることも視点としてはあっているのではないかとということで、この後、検討されることになると思いますが、賃貸借契約書の内容について、原状回復の範囲ですとか、先ほどの通常損耗の範囲、あるいは礼金、敷金の規制についても、やはりこの2つの視点、どちら側にとっても納得のいくルールをつくるという見方も大事なように思いますので、ここはそういう視点を持っていかどうかということから、入り口の点で確認させていただきたいと思った次第です。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。いかがでしょうか。

【事務局】 第1回の資料につけましたように、実際に賃貸人が個人の高齢者であることがございまして、前回も、例えば7ページで言いますと、賃貸人から見て賃借人がどういふ人かわからなければ賃貸人も不安だということがございまして、7ページの情報の非対称性の解消のところ、賃借人の信用情報というものが必要なのではないかとということで、そのようなことも加えております。また、例えば第3回の「滞納・明け渡しを巡る紛争」ということで、これは管理業者とかそういう保証会社が、滞納・明け渡しを無理に迫るという話なのですが、その裏側に、高齢者の方から見れば、生活の糧になっているアパートの賃料が入ってこないのは相当な不安になるということでして、その中で、第3回の検討事項例の4つ目に書いてございますように、明け渡しについての円滑な処理ということですので、ルールに従って円滑に明け渡しができることも必要なのではないかとということで、一応そういう視点を入れているところでございます。ただ、一義的には賃借人のことをまずは考えつつ、実態として高齢の個人の賃貸人の方が多いということで、そういう方が安心して貸せることが賃借人の利益にもつながっていくわけですので、そういう配慮が必要なところについては検討に入れていくと考えているところでございます。

【部会長】 おそらく、賃貸人は別に高齢でなくても安心して貸せる環境をつくること

で、より賃貸住宅市場が活性化して、よりよい物件が出てくる可能性があるわけです。ですから、別にわざわざ高齢者であることに限る必要はないと私も思うのですが、いかがなのでしょう。

【事務局】 そうですね。限る必要はないと思います。当然、部会長がおっしゃったとおりでございますので、そういう賃借人の利益につながっていくという範囲で賃貸人側のことも考えていこうと思います。

【部会長】 ただ、おそらく高齢者がいる場合には特段の配慮が必要かもしれないので、そういった観点も持ってくださいという意味ですね。

【事務局】 はい。

【部会長】 ありがとうございます。はい、どうぞ。

【委員】 細かいことですが、ちょっと違和感を持っていたのは、7ページで消費者という言葉がわりと普通に使っておられて、3行目でも「消費者（賃借人）」と書いてあるのですが、賃借人なら賃借人と普通に、ニュートラルに書かれたほうがいいのではないかと思います。これは多分、規制改革のワーディングで、9ページaの2行目に、「消費者に対し情報提供」という言葉があるので、それに引っ張られているのかなと思うのですが、日本語としても変ですし、内容的にも消費者という定義はなかなか難しく、法律で個人とか何か、国民のみたいな話になっているので、そこはやめたほうがよろしいのではないかと思います。

【事務局】 そうですね。入居者とか、入居予定者みたいな人のことが念頭にあったもので、つい消費者と書きました。ここは入居者または入居予定者というようなことで書けばよかったのかなと思っております。

【部会長】 つまり、潜在的な賃借人も入っているという意味で消費者という言葉を使ってしまったと。

【事務局】 そうです。そういう意味でつい、入居者と書くのは狭いかなと思って消費者と書いたのですが、そういう意味では入居者または入居希望者というような言葉使いをするようにしたいと思います。

【部会長】 どうぞ。

【委員】 ○○委員と部会長の議論をもう少し再確認させていただきたいのですが、7ページの「検討に当たっての視点」の1つ目の○のところで、かなり消費者の観点から見ますよと、それから高齢者としての賃貸人の視点を強調しておられて、事務局からそれだ

けではないというご説明があったんですけども、私の認識としましては、賃貸住宅市場というのは、賃借人がかわいそうだからとか弱者だからという観点で、再分配的な観点から随分ゆがめられた制度ができていて、それがものすごく、あまりうまく質が評価されない賃貸住宅が供給されてしまって、結果的に消費者というか賃借人の利益につながらなかったという状況だったと思うんです。

これをさらに消費者あるいは高齢者という弱者対策みたいな形で、再分配的な観点から議論を重ねるのはあまり意味がなくて、マーケットで質が高いもの、あるいは管理水準が高いものがきちんと評価されるような、マーケットの機能をきちんと発揮させるような市場整備、条件整備をしていくことが、おそらく基本的な視点になる、それが望ましいのではないかと私は思っております。この視点の〇のところ、高齢者とか消費者の観点でというところを強調されていますけれども、マーケットを整備することによって、結果的には消費者に行き着くし、消費者がきちんと評価できるような環境を整備することによって、きちんと努力したり、管理水準が高いような、賃貸人のほうもきちんと評価されて、利益になるという方向性がここに表現されていると。だから、消費者の視点からという部分で、かなりの部分がきちんと表現されていると私は思っているんですけども、それでよろしゅうございますか。

【事務局】 基本的にはそういうことをごさいますして、今おっしゃったような消費者がきちんと評価していくことは、この後の資料3で見ていただければと思いますが、そういう方向でやっております。ただ、高齢者というところはちょっと書き方が悪かったのですが、これは具体的に、例えば施策なり政策を打っていくときに、賃貸人として高齢者なりと大きな賃貸事業者を同列に扱っていいのかというようなところがあるかと思っておりますので、そういう気持ちもあつて書いたのですが、これだとわかりにくかったという点はあると思います。申しわけありません。

【部会長】 はい、どうぞ。

【住宅局長】 私が言ったらいけないですけども、この健全な賃貸住宅市場の育成という観点が少し欠けておりますね。本来は健全な賃貸住宅市場の育成をもっと正面に出すべきなので、今の先生方の意見を踏まえて、中身は入っていると思っておりますので、頭を書きかえたいと思っておりますので、よろしくをお願いします。

【部会長】 ありがとうございます。ほかに何かございますでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】 4ページのサブリースについて確認をしたいのですが、この図のところ、

賃貸人から事業者に借り上げる契約が一括借上げとして、その下に（サブリース契約）と書いてありますけれども、サブリースとはそもそも転貸という意味でございますので、サブリース契約というのは転貸の部分を目指すので、これは原契約の間違いでよろしいですか。

【事務局】 はい、サブリース原契約でございます。申しわけありません。

【部会長】 ありがとうございます。ほかに何かございますでしょうか。よろしいですか。よろしければ今日の本題に入りたいと思います。

それでは、「賃貸借契約を巡る紛争防止のための仕組みについて」ということで、事務局よりご説明をお願いします。

【事務局】 事務局の〇〇でございます。続いて資料3を説明させていただきたいと思っております。

資料3を1枚めくっていただきますと、大きく紛争の未然防止ということで、1つは情報を巡る問題、2つ目はルールを明確化していくという問題を取り扱っているところでございます。1.につきましては、入居を希望する者がそういう物件を選定する段階において、十分な情報を得ていないのではないかという問題意識でございます。2.は、原状回復ガイドラインなどにおきまして、そういう賃貸住宅を巡るルール自体がまだあいまいな部分があって、もっと具体化していくべきではないかというのが基本的な問題意識でございます。

まず1.で、もう1枚めくっていただきまして、3ページ以降でございますが、実際物件を選定するときにはどのような情報を皆さんが見ているかということでございまして、4ページは「不動産ジャパン」というインターネットの情報サイトでございます。4ページのようなものが検索条件としてあるということです。その後、5ページ、6ページのような情報が入手できるということでございます。あとで後ろの比較表でご説明したいと思います。

7ページ、8ページでございますが、これは情報誌でございます。リクルートの「住宅情報タウンズ」でございまして、よく駅に無料で置いてあるもので、7ページの左上のような見本が載っているということでございます。ただ、左上のCheck7のところ、8ページの中から最大6つ選んで書くということでございますが、スペースの制約がある関係で、賃料とか基本的な情報以外のところに情報を載せるというのが、やはり紙面上の限界があると感じます。

9ページ、10ページは、店頭のビラでございまして、これはさまざまなのがございまして。9ページのように物件概要が若干細かく書いてあるようなものから、10ページの

ように、極めてアピールしたいところだけを特に強調しているビラまで、いろいろなものがございます。

11ページでございますが、これは重要事項説明の内容でございます。宅建業法に基づくものでございますが、これは建物の貸借の場合、これだけの項目について重要事項を説明することになっております。

以上を並べたものが12ページ、13ページでございます。12ページはまず物件選定段階で、店頭ビラとか、情報誌とか、インターネットの情報サイトを見るだろうと。その後契約が近づいてきますと、仲介の場合は重要事項説明を受けると。その後、実際に賃貸借契約を結ぶということ。契約書は実際に使われているものは種々ありますので、ここでは国土交通省の標準契約書、日本賃貸住宅管理協会が使われている契約書、もう一つ全宅連さんが使われている契約書を、一応3つ並べさせていただいたところがございます。左のほうに、縦に基本情報と賃料・一時金と書いてございますが、基本情報として所在地でありますとか、交通、間取り、面積というものが、最初、情報誌なりの段階からおおむね載っていると。その後、賃料・一時金についても、基本的な情報ですので載っている。ただ、支払い方法、振り込みであるのかどうかであるとか、そういうものは契約書にならないとわからないということになっていきます。次は、構造・設備等のハード面でございます。築年とか構造とかは選定段階からわかるのですが、修繕・リフォームを過去実施しているとか、耐震とかアスベストの話というのはなかなかわからないと。重要事項説明になりますと、耐震診断を受けているときはその内容、アスベストの調査をしているときはその内容を説明するのですが、調査をしていなければしていないというだけでございますので、耐震性が実際どうかはわかりませんし、修繕・リフォームも契約書によっては過去の修繕履歴を書くものもありますが、必ずしもそうもなっていない状況にあるわけがございます。

13ページでございますが、契約内容等の情報でございますけれども、上から3つ目の契約の解除要件は物件選定段階ではわからない。禁止行為なりのルールにつきましても、これは物件選定段階、ペット、楽器というあたりはよくありますが、それ以外のことはなかなか細かな記述はないということがございます。その後、損害保険とか、こういうのは結構載っています。ただ、機関保証というのは家賃債務保証のことなのですが、その保証料が幾らかは最後のほうまでわからないということになっていきます。実際、管理内容につきましても、管理を実際どこかに委託しているかどうかということも、これは重要事項説

明になれば説明の内容になってくると。ただ、どういう内容を委託しているかというのは、これは契約段階にならないとわかりませんし、契約書によってはそこまで載っていないものもあるということです。貸主がだれかということも、これは重要事項説明の段階にならないとわからないということ。あと建物所有者、サブリースなんかで建物所有者が別途いる場合ですが、これも実際の契約書の段階にならないとわからない状況でございます。

14ページは、東京都の「賃貸住宅紛争防止条例」と呼ばれているものでございます。下のほうに「説明する内容」ということで、アンダーラインの部分ですが、賃貸借契約の中で、借主の負担、特約としている事項は、重要事項説明で説明する、宅建業者に説明を義務づけているということです。さらに管理を委託しているかどうかにかかわらず、共用部分、専用部分の維持管理について、連絡先になる者の氏名、住所をきちんと伝えることを東京都は条例で義務づけていることになっております。

15ページは、消費者のアンケートでございますが、これも前回もおつけしたものでございますが、入居者はどういう点を重視しているか。また、家主は入居者がどういう点を重視しているかと思うかということとして、入居者の数字の高いほうから並べているわけでございますが、家賃、間取り、立地とかが多いんですけども、真ん中付近から防犯とか、遮音性とか、原状回復特約の程度、耐震など安全性、日常管理サービスの充実、管理会社、修繕の実施状況と。こういうところを見る方もそれなりにはいるということですし、今、こういう情報がなかなか入らないから低いという面もあろうかとは思っております。

16ページですが、これは賃貸住宅を選択する際、管理や契約面を重視するかと。こういう言い方をしているからかもしれないのですが、多少重視する、重視するという方を合わせると4分の3ぐらいはいるということでございます。その管理や契約面で最も重要なものは何ですかということですが、これは日常管理サービスの充実とか、防犯とか、あと定期清掃、修繕の実施状況、一番下の原状回復の特約の程度というものが重要だと言っている方も結構いらっしゃるということでございます。

17ページでございますが、これは逆に管理や契約面を重視しないとされている方にその理由を聞きますと、家賃や立地のほうが重要だという方が多いんですけども、その下に8%、管理や契約のことは難しくて判断しづらいという方もいらっしゃるということです。その下ですが、契約内容が明確で、管理体制が充実して安心して住めるなら、家賃を多めに払ってもいいと思うかという、55%ほどの方が多少多めに払ってもいいということになっているわけでございます。

18ページですが、住宅に対する不満率。これは前回もおつけしたのですが、今回は持ち家との比較というよりも、その赤いほうを見ていただきますと、高いのはバリアフリーの話は別としましても、省エネルギー性能でありますとか、一番右の遮音性でありますとか、左から3つ目の地震とかの安全性、その隣の隣の防犯性であるとか、やはり入居前に情報が少ないものについて、入ってから不満が高くなっているのではないかと。一番左の間取りとか広さというものはわかりますので、こういうものの不満率は相対的に小さい面があるのかと思っております。

19ページでございますが、借主から特約の修正を要望される頻度ということでして、契約段階になって初めて特約というものがお互い見る、入居者も見つわけなのですが、どれぐらい修正を要望されるかと。ほとんどないという方が多いんですけども、半数程度修正を要望というのがあって、1割、2割とそれなりに修正のケースはあるのかと。次、下ですが、入居者に修正の要望をしたことがあるかということで、していないという人が多いのですが、12%は要望したことがあるということになっています。

20ページに、実際修正しましたかということなのですが、ほとんどない、1割というあたりが多いのですが、2割、3割、5割、半数程度修正するという家主、不動産業者も結構います。実際入居者側に聞きますと、特約内容を修正されたかと。要望どおり修正されたのが0%、一部修正が45%、下のほうに行きますと、修正されなかったので契約しなかったということです。事前にはこういう情報がわからなくて、いざ契約段階になって特約に納得できなくて修正を要望して、それが修正されなかったので契約しない、これはまた振り出しに戻ると。こういう事前の情報がないところで、ロスが生じているということかと思っております。

21ページでございますが、前回、賃貸人が賃借人の情報を入手できる仕組みということでございまして、今現在、そういうものは賃貸に限ったものはないわけですが、金融機関につきましては、このように銀行でありますとか、信販会社でありますとか、それぞれのグループで、信販会社系、銀行系なり、業種横断型というものでそういう機関をつくって、個人情報を集めて提供している仕組みがあるというところがございます。

22ページ以降は、以上を踏まえまして課題と検討の方向性、論点整理のためのペーパーでございます。現状の課題としましては、物件選定段階におきましては、賃料、間取り、立地、設備などの情報が主でありまして、契約に伴って締結する家賃債務保証契約の情報でありますとか、入居後の生活に必要な日常管理に関する情報、また退去時の義務とか原

状回復に関する詳細な情報を入手することは容易でないと。さらに、いざ契約締結段階に至りましても、耐震性などの物件のハード面の情報、管理が委託されている場合の委託内容、だれがどのような管理を行うのかということ。また、サブリースの場合の原賃貸者契約の内容、原賃貸借契約が解除された場合、みずからの賃貸借契約にどう影響が出るのかというようなことは必ずしもわからないと。さらに、賃貸借契約や物件のハード面の性能といたしますのは、専門性が高いということで、情報を見ただけでは消費者がその内容の良否がわからない場合があるのではないかと。また、逆に賃貸人が賃借人に関する、入居希望者に関する情報を入手することは容易ではないと。このような現状が入居後の不満、将来のトラブルの原因となっているのではないかと推察されると考えております。

次に、こういうことを踏まえた検討の方向性でございますが、まずは物件選定段階において、物件のハード面の性能、管理の内容、退去時の原状回復等の契約の内容を含めて、賃貸住宅に関するさまざまな情報を入手できるよう、これらの情報を消費者に提供する仕組みが必要ではないかと。ただ、そういうものは専門性が高いので、単に情報を提供するだけではなくて、消費者の判断を容易にするよう、性能なり管理、契約内容を評価する仕組みが必要ではないかということ。または、賃貸人にとって、賃借人の信用情報を入手できることも必要ではないかということでございます。

23ページ、24ページは、検討に当たっての課題が種々あるのではないかと考えております。まず23ページの賃貸住宅に関する情報についての、情報提供・評価の対象とする具体的項目についてですが、実際にどういうものが紛争の未然防止に資する、消費者のニーズが高い項目としてあるのかということです。例えば次のようなものが考えられるのではないかと。物的性能に関する項目としては、耐震性、防犯対策、遮音性、バリアフリー対応、省エネ性能。賃貸借契約に関連する他の契約に関する項目としては、保証料でありますとか、保証条件など家賃債務保証契約の内容、またサブリース物件の場合の原賃貸借契約の内容でありますとか。また、管理の内容に関しましては、設備点検の頻度、清掃の頻度、夜間・休日対応がどうなっているかということ。あと契約内容、主に原状回復に関する項目ですが、居住ルールの内容でありますとか、入居中の修繕、原状回復の特約の内容という情報が必要なのではないかということを考えております。

下の□は、情報提供・評価の主体ということですが、情報提供・評価を行う主体として、どういう者がふさわしいかという問題も1つあるかと思っています。あるいは公平・中立という観点からは、公的主体または一定の要件を備えた民間主体が考えられるのではな

いかということですが。

24ページですが、コストの問題がございますので、評価のためのコストをだれが負担するかと。直接は賃貸人がコストを負担する、最終的には賃料として賃借人が負担することになるかと思いますが、ただそういうコストを払うだけのメリットを賃貸人が享受できるかと。あと、どういうインセンティブを与えることができるのかということがありますし、また、零細な個人経営の場合にそういうコストを負担できるだろうかという問題もあろうかと思っています。

また、評価基準・評価方法につきましては、これは統一かつ客観的な評価基準・評価方法は必要だろうと思いますが、その場合、1つにはハード面の評価を行う場合は、今は既に品確法という法律がございますので、それとの関係をどう整理するのかという話。またはハード面につきましては、建築基準法の最低の基準が存在するわけですが、それと異なる管理内容、契約内容については何を基準、評価のベースにして評価を行っていくのかという問題があろうかと思っています。また、賃借人、入居希望者の信用情報につきましては、これは金融分野におきまして各金融機関なんか設立母体となってやっているということなり、あと「金融分野以外でも」と書いてありますのは、例えば今でも固定電話の使用履歴を提供するとか、官報から破産者の情報を常に集めて、それに照会して回答するようなサービスを行っている会社もある中で、行政として、政策として、どういうものがあり得るのかということを書いているところでございます。

以上が情報のところでございまして、続けて25ページ以降、ルールの明確化のところを説明させていただきたいと思っております。ここは主に原状回復のところを中心かと思っております。

26ページ以降は、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」から抜粋しているところでございます。まず26ページでございまして、入退去時の物件状況、原状回復確認リストということで、入居時、退去時にこのようなことを賃貸人、賃借人双方が確認するリストを一応提示しているわけでございます。ただ、後ろのほうで説明しますが、必ずしも使われてはいないということでございます。

27ページでございまして、これは前回も同様のものをつけておりますが、ガイドラインの考え方として、Aの部分、経年変化、通常損耗の部分は賃貸人であると。ただ、Bの部分、善管注意義務違反、故意・過失なりは賃借人であります。あとグレードアップ部分は、これは賃貸人の利益になるので賃貸人と。ただ、ものによってはA+GとかA+Bのようなものもあると。経年変化なのですが、善管注意義務違反なりで損耗が拡大したよ

うな場合はA+Bと、このようなケースもあるということでございます。

28ページは、またさらに細かい考え方として、ガイドラインに書いてありますのは、1つは「経過年数」を考慮するという。左のグラフでございますが、建物や設備は経過年数を考慮して、年数が多いほど負担割合を減少させていくという考え方をするのが適当だということを示しておりますし、または真ん中の「入居年数による代替」ということ。これはグラフで言いますと右側ですが、入居時点に必ずしも新品の100%の価値ばかりではありませんので、右のグラフにあるように、既に入居時点で数年たっているものはこのグラフを左にずらして、短い期間でもそれなりに減価するようなことを考えに入れるということでございます。あと、一番右側の「経過年数（入居年数）を考慮しないもの」でございますが、フローリングのように一部だけを修繕しても、将来的には全部かえなければならぬので、それは賃貸人の利益にはならないというものとか、障子とか襖、消耗品としての性格が強いので、そういうものは経過年数を考慮しないという考え方を示しているところでございます。

29ページ、30ページは、これは契約書がどうなっているかということです。実際の契約書は種々でございますので、ここでも国土交通省の標準契約書、日本賃貸住宅管理協会の契約書、全国宅地建物取引業協会連合会の契約書を例示として書かせていただいているところでございます。29ページの「入居中の修繕」でございますが、国土交通省の第8条1項の4行目からにも、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は乙が負担ということですし、真ん中を見ていただきましても、第8条の2行目の後ろから、但し、故意・過失とか、通常の使用を超え使用など、乙の責めにより必要となったのは乙の負担。さらに右側を見ていただいても、第9条に乙の故意・過失ということで、やはり故意・過失ということが、判断の要素として最後はどうしても出ているところでございます。

30ページは「敷金の返還及び原状回復」でございますが、これも国土交通省であれば第11条で、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、原状回復しなければいけないというところですし、真ん中のほうでも第17条2項ですが、故意・過失、善管注意義務違反その他通常の使用を超え使用など乙の責めに帰すべき事由ということが書いてありますし、全宅連さんの第12条5項に通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除きということで、通常の使用とか、故意・過失とか、やはりそういうものが判断として入ってきているところでございます。あと、日本賃貸住宅管理協会の真ん中の20条で、日管協に

おきましては、入居・退去に際し、双方立会いのもと、きちんと物件状況確認書を作成して保管することが、契約書にも書かれているところでございます。

31ページ以降、実際どうなのかということでございますが、まず31ページの左側、入居時の立ち会いをしているかということなんですけれども、これは一番下、立ち会いも書面チェックもしないというのが結構あるわけです。やはり入居時に確認しないことには、どれだけ損耗したのかは後で結局わからないのではないかと私は思うのですが、でも実際していないというのが結構あると。さらに右側、退去時なのですが、これは入居時に比べるとしている割合が高いのですが、ただ立ち会いも書面チェックもしないというのもありますし、上のほう、立ち会いのみで書面のチェックまではしないというのも結構あるのが現状でございます。

32ページですが、これは原状回復の考え方に関する認知度で、左は自然劣化や通常使用による損耗は貸主負担であることを知っているかということですが、これは事業者、家主、入居者、おおむね知っている方が多いということです。右側の借主負担でも新品状態にまで修繕する義務がないことに関しては、不動産事業者とか家主に比べると、やはり入居者、消費者の方はあまり知らなかったという割合が若干多くなっているところがございます。

33ページでございますが、これは国土交通省の策定した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を知っているかということとして、事業者の方は、大体知っているも含めると90%近くですし、家主の方も大体知っているまでいくと半分弱という状況でございます。このあたりはまだ認知度が低いのかと思っております。

34ページですが、左で原状回復の特約が付されている契約がどれぐらいあるかということをお事業者の方に聞いて、右側は家主に聞いたわけですが、特約がほとんどないというものは3分の1ぐらいあるわけなんですけれども、ほぼすべてに特約をつけているものも結構あると。あと、その間が9割、7割、8割と結構ばらついているということです。

35ページでございますが、左が入居者ですけれども、原状回復の特約が付けられていたかということで、不明が44%ということがありまして、何が特約だったか、よく認識していないことがここから読みとれるのではないかと思います。ただ、右側で、特約の説明を聞いて理解したかと聞きますと、必要な点は理解したと思うのは結構高くはなっているのですが、わからない、理解できなかったと思う、そもそもわからないという方も15%いるという状況です。

36 ページですが、左は、敷引きと滞納家賃分を除外した敷金の返還割合がどれぐらいでしたかと入居者の方に聞いて、ほとんどないという方が2割、満額、9割という方もそれぞれ7%程度いると、あとは7割、5割、3割と結構ばらついているという状況です。右側は、返還額についての説明に納得したかということでして、ここは納得した、おおむね納得したという方が6割ぐらい、ただ納得できなかったという方も合わせると20数%いるというような状況になっております。

37 ページですが、これは以前、我々は一時金の調査をしたことがありまして、敷金、礼金、敷引金、いわゆる償却、更新料ということですが、これは国土交通省の標準契約書は全国的なものは敷金だけであって、あとは特に書いてなくて、特約でということになっておりまして、例えば敷引金などは近畿において43.6%つけているということ。ただ、ほかの地域では、北海道とか九州ではあるのですが、関東近辺では少ないというような状況になっておりますし、更新料なんかも地域によって、つけてある割合に高い低いがあるということです。こういう実態があるということでございます。

38 ページは、今度、管理委託の内容です。賃貸人と管理業者の契約関係なのですが、ここは「各種の標準契約書」と書いてありますように、国土交通省、日管協、全宅連、それぞれが標準契約書をつくって普及には努めているというところです。ただ、39 ページをごらんいただきますと、実際に契約締結方法はどうかと聞きますと、書面の契約は交わさず、媒介の付随的なものとしてサービスで管理しているというのが、左のほうで9.1%ありますし、更新手数料等と一部を収受するなど、個別の業務ごとに報酬を受領しているのが10%あって、書面できちんと契約しているというのは7割程度になっております。

40 ページですが、これは管理業務の内容ということで、これはクレーム処理とか、退去時の立ち会い・修繕、解約・明け渡しというところ、トラブルが発生する場面における業務を実際に管理されていることが多いということです。

41 ページでございますが、これは解約・明け渡し業務の範囲が契約で明確になっているかということなのですが、明確になっているというのは7割から4分の3程度でございます。

42 ページですが、左側は委託契約で明確化されている業務、右側は委託契約で明確化されていないが事実上行っている業務ということでして、右側を見ていただきますと、明確化されていないのですが、敷金の話とか原状回復の費用負担とか、立ち会いとか、こう

いうことを実際、管理事業者の方が結構行っている実態があるということでございます。

43ページですが、このようなことも原因かとは思いますが、入居者の方に聞きますと、何をどこまで対応してもらえるか不満と、入居中の不満についてのアンケートなのですが、トラブル時の対応が遅い、緊急時の連絡先がわかりづらいというようなことの原因になっているのではないかと考えているところでございます。

44ページは、定期借家の活用でございます。定期借家は期間が満了することで、更新されることなく確定的に賃貸借が終了するということでして、合理的な賃貸経営でありますとか、紛争の防止につながると言われているわけなのですが、左で見ていただきますように、新規契約に占める割合は全体の5%程度ということで、まだまだ普及が足りないのではないかと考えているところでございます。

45ページでございますが、まだ認知度が足りないのではないかと。家主の方につきまして、内容の全部を知っている、制度があることは知っているというのが5割、30数%、入居者の方は全く知らなかったというのが3分の1ぐらいいるということです。下の46ページは、これは一応、制度の内容の全部、一部を知っていたという方に聞いたアンケートなのですが、その中でも下から3つ目の契約期間の満了によって、更新されることなく終了することを知らないという方も結構いるということです。内容の全部、一部を知っているといってもちょっと怪しいところもあるということで、まだまだ認知度が低いのではないかとということです。

47ページですが、これは実際に定期借家を活用している、またはしたい事例ということです。典型的には建替え・リニューアルとか、留守宅を賃貸するというのがあるわけなのですが、下から5つ目の学生・留学生、高齢者の方と契約する場合がありますとか、その2つ下の収入に不安のある者とか連帯保証人がいない者と契約するというので、まずは1年なり定期借家で契約して、問題がなければ再契約していくような使われ方も、実際なっているのではないかと。そういう契約であれば、賃貸人のほうもきちんとルールを守って行動するのではないかと考えているところでございます。

48ページですが、借り手側については、どうして定期借家を選んだのかを見ますと、たまたま気に入った物件が定期借家だったというものが多くということで、それほど定期借家についてどうこうという意識はまだないのかなと考えているところでございます。

49ページは家賃債務保証契約についてでございますが、この契約につきましても、契約内容が抽象的だとかいう問題はありますが、ただ今回の「滞納・明け渡しを巡る紛争」

の際に、あわせて議論したいと思っているところがございます。

50ページが課題と検討の方向性ということなのですが、課題としましては、ガイドラインにつきまして具体の当てはめが難しいと。また、入退去時の立ち会いとか書面のチェックという基本的なことがなされていないケースもあるということ。また、賃貸借契約書において、原状回復の義務の範囲というのは抽象的な面がまだあるのではないかと。賃貸人と管理業者の間の管理委託契約が書面でなされていない、またはその範囲が契約書で明確になっていないケースがあると。定期借家はまだ十分に活用されていないという問題があるのではないかとということです。その後、方向性として、まずは原状回復ガイドラインについてでございますが、これは通常の損耗の範囲を標準化、客観化するなど原状回復の範囲について争いが起きないように具体化を図っていくのが、一つ方向性ではないかと思っております。

ただ、検討に当たっての課題としましては、故意・過失の有無が判断要素として今も用いられているわけなのですが、故意・過失というものを判断要素として用いないことができるかどうか。それが判断要素としてある限り、何かしらの限界というものがあるのではないかと書くております。

最後、51ページでございますが、賃貸借契約書についてですけれども、これも原状回復の義務の範囲ですね。例えば、原状回復ガイドラインによるということで、契約内容としてそういう基準が明確になるようなことも考えられるのではないかと。また、入退去時の立ち会いチェックというものをきちんとやることを、契約書において規定するというのもあるのではないかと。そのようなことを標準契約書に盛り込んで、普及を図っていくことが考えられるのではないかと。また、我々国土交通省の標準契約書におきましては、敷金以外のその他一時金については、全国的な慣行でないということで定めていないわけなのですが、敷引き等につきまして、消費者契約法関係の判例も多々出てきているところがございますので、そういう判例を整理するなど、各種一時金について考えを整理したものを示すことはできるのではないかと。その上で、標準契約書の見直しをすることも考えられるのではないかと書くております。

管理委託契約につきましては、管理業務の内容を管理委託契約書において明確化していくこと。そのため、標準管理委託契約書、国土交通省や各種団体で使われているものを、さらに普及、見直しを図っていくこともあるのではないかと。さらに、管理委託契約書の内容、契約書そのものといいますよりも、どういう業務が事業者の方に委託され

ているのかというものが賃借人にもわかるようにすべきではないかということを書いております。あと、定期借家につきましては、さらに一層の普及・促進を強力に進めていくべきではないかと。その際、紛争の未然防止等に具体的に活用している事業者の方の具体的な事例なんかの紹介を含めて、普及・促進の手法をさらに工夫していく必要があるのではないかとということを書いております。

長くなりましたが、資料の説明は以上でございます。

【部会長】 ありがとうございます。

それでは、ただいまのご説明につきまして、ご意見、ご質問がありましたら、よろしくお願いたします。

【委員】 よろしいですか。

原状回復ガイドラインの話が出ましたので、若干報告がてらでご説明させていただきたいのですが、お手元にある分厚い16年2月原状回復をめぐるトラブルのガイドラインというのを1ページはぐっていただきますと、おわかりのとおり、もともとこのガイドラインは10年3月にまとめたものを16年2月に、〇〇先生が委員長をされている研究会のワーキングチームの中で、私が主査で改訂の作業をさせていただきました。結論から申しますと、これをぜひとも発展させた上で、最終的にはある種の標準化ぐらいできるレベルまでぜひとも進めてほしいというのが、これを改訂した人間であり、紛争処理の現場にいる人間として考えております。

理由としましては4つほど挙げさせていただきたいと思います。1つは紛争の予防、先ほどもご指摘にありましたが、私どもの相談で経験いたします中で、賃貸借関係で最も多いのが原状回復。私は数年前まで、杉並区の区政相談、区役所の法律相談を担当しておりましたが、大体この年度末の時期は、1日8件担当する中の半分以上が原状回復に対する区民からの相談、ほとんどが借主の側からでございます。特に、終わった後の原状回復の問題もそうですし、契約期間中の修繕の問題も原状回復の問題と直結いたしますので、当事者間の紛争を予防するという意味からすると、このガイドラインが大変に有意義なものであると考えております。

2つ目ですが、これはある種の判例集でございますが、判例集としての価値は非常に高いと考えております。もともと判例集に載らない簡易裁判所レベルのトラブルを中心に、当時の事務局は適正取引法の方が行っていたと思いますが、手作業で集められてまとめた。もちろん裁判所的な価値でいくと簡易裁判所、地方裁判所で、最高裁の判決はさほど

ありませんが、やはり実務的な事案としての価値は非常に高く、手前みそになりますけれども、先ほどグラフとか出ましたけれども、大変よくできている価値の高いものと考えます。この16年2月の改訂以降、消費者契約法の施行等による判例が加わってきておりますから、それを加味することによって判例集としての価値は非常に高いと認識しております。

それからもう一つ、3つ目でございますが、特に賃貸の方にとってのコストという面から見ますと、原状回復の部分が非常に大きなウェートを占めておりますので、ルール化して、一般化、標準化することによって、その当時の議論でもございましたが、ある程度予測ができれば、事業的な意味からしても非常に高いのではないかと。要するに、どこまでやるのかということがある程度貸す側にもわかる。もちろん借りる側にもわかる、紛争処理もできるということであれば、事業を行う意味でも非常に高い価値があると思います。

最後に、仮に紛争処理になった場合でありまして、この1つの基準というのがあることによりまして、スムーズに進むことがあります。原状回復と損害賠償は似て非なるところがございまして、損害賠償の分野でいきますと、実は交通事故の分野におきまして、がっちりとした基準が設けられております。皆さんもごらんになったことがあると思いますが、通院何カ月だと幾らというのが大体決まっております、裁判所でもそれを採用している実態がありまして、未曾有の交通事故の紛争処理にその基準の存在が大きく貢献しているということでございます。この原状回復は、紛争になってもせいぜい安ければ数万とか十万単位のものでございますから、これを訴訟化するのはあまり現実的ではございません。小額訴訟という制度がありますけれども、申し立てても大分先になるので、実態はどうも1回で決着つけていることもなくもないということからしますと、当事者間の争いでもそこに大きなはっきりとした基準があればできるのではないかと思います。

この部分は、当時改訂作業の中でもありましたが、踏み込みにくい部分も大分あります。判例はここまで言っているという分析まではできたとしても、判例は100%網羅しているわけではございませんので、そこから先の議論になりますと、当時も家主側と消費者側で意見が一致しない部分は確かにありました。ある程度そこを議論の中で基準化することによって、もちろんいろいろな意味でも反対意見も存在するのかもしれませんが、それをおそれずにつくるのがたたき台になるという意味でも、非常に意味があるものではないかと考えておりますので、この整備とともに、またそれを家主側、借主側の代表者といいますが、意見を述べる方の中で意見を戦わせて、より一歩進んだ部分まで踏み込めればあり

がたいと思います。何も裁判所というのは、判決を出すだけで、裁判官独立の原則というのが憲法上ありますので、自分たちで基準化するのはなかなかやりたがらないということがございます。先ほど出た交通事故の分野に関しましては、実は裁判所も相当タッチしております、それもあって裁判基準として生きております。

また、話が変わりますが、建築の瑕疵問題に関しましては、今最高裁の事務局を通じまして、東京地裁と大阪地裁の建築部という建築の専門部があるのですが、そこから判例情報をいただいて、国交省の関連の財団が中心になって分析する作業を進めているのですが、そういうところも行政で後押ししていただくと、非常にありがたいと思います。

以上でございます。

【部会長】 ありがとうございます。じゃ、まず〇〇先生。

【委員】 ほかにもあるのですが、まず先に原状回復の問題について申し上げさせていただきます。

ガイドラインそのものは大変すばらしいご成果だと思いますし、今後もこういうものが重要視されることに、別段私は異を唱えることではないのですが、今日の解説の中にありましたように、故意・過失あるいは責めに帰すべき事由ということでやりますと、やはり主観的な要件ですので、具体的な当てはめが非常に難しいわけです。現場に行きまして、じゃこの傷は一体故意・過失に基づくのか、借借人の責めに帰すべき事由によるのかどうか、この判断が非常に難しくなるケースが多いと思います。

私も〇〇先生ほどでは全然ないのですが、原状回復のトラブルの対応もしたことがありますけれども、實際上現場で見ていったときに、大家側から相談されるケースも多いのですが、借借人の故意・過失に基づくのではないことが明らかに思えるようなケースでも、裁判官から立証がないと言われるようなこともありまして、具体的には子供がぶら下がってカーテンレールを外してしまっているんです。その為、カーテンレールをもう1個つけているんですけども、「それを借家人がほんとうにやったという証明をどうやってつけるんだ」などという言いがかり的なことを言われてしまったこともあるのですが、それはともかくとして、今後、民間賃貸住宅を活性化させて、なおかつ評価や何かの基準につきましても、客観的に評価制度などもつくっていかうというときに、評価の基準につき、故意・過失の基準だけでやるのはちょっと難しいのではないかと思います。

ガイドラインは大変な成果ですが、それはそれとして、今〇〇先生もおっしゃったような別の発展形態として、客観的な基準で、例えば傷の大きさを2センチ以下のものは大家

が負担するけれども、それ以上のものは借家人が負担するんだと。これは故意・過失に基づいたものと一種の推定、もしくは見なすという格好でやるとか、あるいはクロスや何かについて、1平方メートル当たり何個以上、何ミリ以上のものがあつたら、それは賃借人の負担で原状回復してくださいと。こういう形の明確な基準にしていくことが、私は望ましいのではないかと思います。結局、そうしませんと通常損耗は大家の負担だといっても、最終的には家賃に転嫁されてしまいますので、長い目、大きい目で見ると、結果はいわゆる賃借人負担になりますから、どこかで客観的な第三者が判断できるような基準をつくって、それを評価基準として、ある程度簡単に、裁判手続きを経ないで済むような、そういう方向でこういう研究会ではやっていただくべきではないかと思っております。

【部会長】 ありがとうございます。では、〇〇委員、お願いします。

【委員】 〇〇委員の問題提起に関連いたしまして、本日机上に配付いただいております資料3の一番最後の51ページになるのですが、ここでお示しいただいているような今後の論点整理を踏まえての検討の方向について要望がございます。51ページにおいては、賃貸借契約書の問題をお取り上げいただき、原状回復ガイドラインの現行のものについて、所要の見直しをするなどした上で、普及を図っていくべきではないかという方向を示唆しておられて、これ自体は大変ごもつともなことであると考えます。ごもつともなことであるというよりも、これのみであるならばこれは当たり前のことであつて、別にわざわざ審議会を開かなくてもよろしいことなんでしょうと感じます。

〇〇委員の問題提起を踏まえて言うと、先ほどのご発言の中に、さらなる一般化、標準化を図っていただきたいといった部分と、こういう1つの基準があることによってとおっしゃったあたりのところが、今後検討を進めていくに当たってのヒントになるのだろうと考えます。2点詳しく申し上げれば、1つ目は普及という概念で論点整理をいただいているのですが、そのこと自体は申し上げたように、今までもしてきたことで、これからもしていくのは当然のことなものですから、普及の後にもう一つ何かあるのか。1つではないかもしれませんが。今、〇〇委員がおっしゃったような裁判上の取扱いにおける活かし方などもありますから、幾つかあるのかもしれませんが、そこについて考えられるツールをリストにさせていただくことが大事な仕事になってくるように感じます。

それからもう一つは、普及ということですのであれば、少なくとも賃貸借契約の標準契約書に関する限り、3つあるんですよ。3つ並べられてどんどんお使いくださいと言われても、この種の世界に精通しない一般の人は非常に戸惑うばかりなので、事務局のご

説明も「国土交通省の契約書では」と断った上で、やや戸惑いながらおっしゃる部分があるわけなのですが、そのあたりはもう少し問題状況を明快にしていく必要があるのではないかと感じます。そのような営みを重ねることによって、〇〇委員のおっしゃった1つの基準ということが、もう少し現場で実際のものに近づいていくのではないかと感じます。

以上でございます。

【部会長】 ありがとうございます。どうぞ。

【委員】 今のに引き続いて、前回もご説明しましたけれども、現場といいますか、国民生活センターではトラブルとしてかなり件数がある。ただ、契約締結過程のトラブルと入居中の修繕・補修のトラブル、あるいは中途解約というようなトラブルはあります。圧倒的に多いのは、今、皆さん議論されている退去時に伴う原状回復ということで、敷金精算に対するトラブルが圧倒的だと思います。そして現場で困るものは、今後どういう検討をするのかといったときに、故意・過失、現場でいうと故意、重過失といいますか、過失とは何ぞやというとなかなか難しい部分がある。消費生活センターだと、現場に行って解決することはあまりなくて、申し出によって同席してお話し合いをするということで、両方とも互譲しながらということなので、そうするとその辺が若干、消費者のほうに寄っているところでやっているものですから、現実には過失というより重過失的になっているのではないかと。

だから、その面では作成者不利の原則だとかいろいろなことがあると思いますが、その辺で予測可能性というお話が犬塚先生からありましたけれども、このぐらいまでこうなったらこうですよというのがあると、消費生活センターだとか、先ほど言ったようにあまり大きい金額のものではない、裁判になじまない部分があると思いますので、消費者不利になると困りますけれども、予測可能性みたいなきちんとしたガイドラインをつくっていただく。あるいはもっとレベルの高いところで作るものもあるかもしれませんけれども、そういった形で、この審議会でやっていただくとありがたいと、現場からもそう思います。

【部会長】 はい、〇〇委員、お願いします。

【委員】 今のご意見の続きで、賃貸人にとっても賃借人にとっても、公平で納得のいく賃貸ルールをつくって普及させていくという観点から、私も2つほど追加的にお願いしたいことがあります。

1つは、普及という点で、例えば通常損耗については、原則貸主負担ですよということ

なのですが、それがなぜトラブルが多いか、契約書にも載っているのに多いかという、そもそもなぜ通常損耗は賃貸人の負担なんですかという理由の説明から始めて、じゃあ次に、通常損耗とは具体的にどういうものをいうんですかと。建物の躯体の通常損耗もあるでしょうし、いろいろなついている部品の通常損耗もあるでしょうし、躯体のほうは貸主負担なのに、電球とかそれは借主負担とか、どういうことなんですかと。そういうことについては一つ説明をつける、それが賃借人にとっても、賃貸人にとっても、普及の前提ではないかと思うんです。ですから標準契約書をつくる时候にも、今日の資料、ガイドラインの87ページ以降にも標準契約書がついていますけれども、契約書そのものをぼんと載せるというよりは、例えばこれについてはこういうことを規定するんです、物件についてはこういうことを規定するんです、原状回復についてはこういう考え方でこういうことを規定するんですと。若干そういう説明書き的なものをつけて、どっちにとっても納得がいくようなものをつくと、標準契約書としてだんだん機能していくのではないかというのが第1点です。

それから第2点は、論点の中心になっております、トラブルとして一番多い退去時の原状回復を巡る争いですが、今、故意・過失に基づくものは賃借人負担というのが、証明とか、主観的要件についてはなかなか当てはめが難しいということだったのですが、もちろんそういう現場の難しさと、しかし、もう一つ考えなければいけないのは、大事に使ってれば敷金はある程度きちんと返ってくるものですよということが、行為規範として成り立っていないといけないと思うんです。ですから、使い方が悪かったらそれは賠償しなければいけないし、でも大事に使って、なるべく多く敷金が返ってくるようにしようねというふうに行くのが望ましいので、行為規範としてルールを成り立たせるためには、故意・過失の原則は維持すべきではないかと。ただ、その証明とか当てはめについて、もう少し工夫したらどうかと。特に、今のやや消費者寄りになっている、傾いているという問題があれば、そこについては通常こういう損害は普通使っていれば起きないでしょうという形で、これは証明の問題なのか、紛争解決の基準なのかわかりませんが、その意味では、ルールとしては、なるべく大事に使えば返ってくるというインセンティブを維持できる形にしていきたいと思います。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。〇〇委員、どうぞ。

【委員】 今、〇〇委員のご発言にあったことに関連してというか、私は非常に大賛成

でございます、最終的に大事に使う、維持管理をきちんとした場合には賃借人に得があるといえますか、そういうリワードがある仕組みを用意しておくことが基本だと思います。そういう部分で、私はガイドラインについては詳しく勉強したわけではないんですけども、基本的にはそういうルールになっているのではないかという気がしておりますので、ガイドラインを普及していく部分については故意・過失とか、通常損耗のルール自体は尊重すべきものだと思いますので、それ自身についても賛成でございます。

ただ、こういうルールを基本的に普及していくことについて、幾らいいルールであっても、それを普及させることは、一生懸命宣伝したからといって普及していくわけではなくて、非常に強権的に、これを使わないといけないというような普及のさせ方は芸術的ではないので、おそらくルールを採用するインセンティブを持たせないといけないと思います。その部分で2点申し上げたいことがあります。

1点目は、幾らルールがすぐれていても、それをバックアップするシステムがおそらく必要になると。その場合に、維持管理をきちんとした場合にリワードが多くなることについては、幾つかの前提があると思います。それは入居した初期の資産価値と、それから退去する場合の資産価値についての資産価値の差です。状態の差がきちんと評価できる、どれだけ賃貸住宅としての減耗があつて、それを貨幣換算した場合はどうなるのかということについて、ある程度客観的なデータがなければだめだと。さらに、その場合の資産価値の減少部分が貸主に起因するのか、借主に起因するのかという分配の部分が、基本的にきちんとしなければならないと。

だから要するに、入居時、退去時における資産減少部分とその分配について、ある程度客観的な評価が必要であるというのが前提になると思います。そうしなければ幾らいいルールを使ったとしても、自分が現実に支払わなければならない敷金が戻ってくる、戻ってこないとか、その部分の評価ができないので、基本的にはあまり普及しないのではないかと。ですので、せっかく国土交通省で既存住宅の普及を巡って中古住宅の資産価値の評価とか、状態の評価については、今、かなりいろいろな制度が用意されております。ですから、例えばインスペクションを設けるとか、これは不動産部会なんかでもやっておりますけれども、住宅の状態を評価する仕組みを入居時、退去時に利用するとか、あるいは履歴情報ということでいろいろな制度を評価しておりますが、賃貸住宅の管理状態についても経年的に、継続的にウォッチして、その状態をある画像情報として蓄積していくとか、おそらくいろいろなシステムを使うことができる余地があるのではないかと思います。

まず一つは、入居時、退去時における資産価値とその途中経過における管理状態に関する情報を蓄積していくシステムが、実は有効なのではないかと思います。それは基本的にどっちに原因が起因するののかという部分についてきちんと見ましようということなんですけれども、それが見切れない場合には、〇〇先生がおっしゃったような2センチ以上の傷についてはどっちかにもう決めてしまうとか、そういうルールが必要になります。私はそういう情報の非対称性みたいなものを解消するようなツールは、おそらく履歴情報とかインスペクションとか、そういうものを活用することによって、相当程度改善するのではないかと思いますので、その部分はぜひ、このガイドラインをバックアップするシステムをつくる部分についてご検討いただければと思います。

もう1点は、こういうあるガイドラインをつくりました、ガイドラインを採用しています、しかもバックアップシステムみたいなものを採用していることについての表示制度がある。要するにISOみたいな、モデル的な、基本的にいい管理をしていればそれがきちんと評価されるんだ、客観的に評価されるんだということを表示するような仕組みがあれば、それは普及においてかなりいい材料になるのではないかと。事務局の説明で、入居時においても立ち会いもしない、これはおかしいじゃないかと言いましたけれども、それは基本的に、幾ら管理しようとして初期状態がどうであろうと、ルールが不明確であって、資産価値の評定みたいなものが不明確であれば、どんな維持管理をしても意味がないわけですので、入居時に立ち会うインセンティブもないと思います。だから、初期状態、それから出口の状態がきちんと評価されて、維持管理も評価できるシステムを採用していることを表示できる仕組みがあれば、相当程度、このガイドラインが普及できるのではないかと思いますので、資産評価の仕組みと表示制度、これについてご検討いただければいいのではないかと思います。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。では、〇〇委員、お願いします。

【委員】 〇〇さんが先ほど敷金の話をされましたが、敷金というのはもともと機能としては、情報の非対称性を緩和するための制度的な工夫としてでき上がっていると思います。要するに、借主がめちゃくちゃなことをしたら、敷金が返ってこないよというスレックになるわけです。それを借主がきちんと読み込んだ上で行動しなさいということ、コモンナレッジというんですけれども、みんなで共有しましょうということだと思います。

ただ、敷金自体を、最近ゼロゼロ物件なんてありますけれども、メディアでは評判が悪

いですがけれども、ビジネスとしてはなかなかいいところに目をつけていて、要するに敷金も礼金も出せないような貧しい人たち向け、所得の不安定な人たち向けのサービス。そういう敷金を下げていって、もっと借主に借りやすくする賃貸住宅を生み出すにはどうしたらいいかという、金銭消費貸借のときに、金融機関同士が信用情報の履歴を共有しているという先ほどのご説明がありましたけれども、それと同じシステムをつくって、借主の履歴情報を大家というか、貸主がみんなでも共有できるようなシステムをつくっていくと。これをやれば、全体に、例えばとんでもない人が中にはいるわけです。クレーマーといわれるような人たちもたくさんいるし、そういう人たち、借主の行動をかなり抑制できる。つまりきちんと使わないと履歴情報として残ってしまうので、次に借りるときに借りにくくなるんだということが、借主にきちんとわかるようにすると。それが多くの大家の間で共有されていけば、この人はブラックリストに載っているから貸すのをやめようということになって、事前に紛争を予防することにもなるし。そういうサンクションがうまく働いて、賃貸住宅の情報を共有することは非常に重要だということです。あれだけプライバシーの保護をうたっているアメリカでも、このシステムを導入した経緯というのは、S & Lのときに個人のデフォルトが頻発して、金融市場が全部貸し渋りになってしまった。同じことがこのシステムを日本でも導入するきっかけになったのは、もともと不良債権がたくさん出たということがあると思います。

基本的に、こういう情報がないと貸し渋りが起こるんです。要するにこれは大家でも同じで、ちょっと面倒な人には貸したくないという貸し渋りが起こることになるわけで、そういう意味で、21ページにあるような個人の信用情報や履歴情報、賃貸借人を巡る履歴情報を共有するような、〇〇さんのおっしゃるようなバックアップシステムをつくる必要があろう。これをやっていくとどうということが起こるかという、敷金や何かが下がってくるんです。つまり、今まで個人の情報がなかったから敷金を取っていたわけですがけれども、こういうものを下げることができて、まじめな借主を保護することになるということで、ぜひこういうシステムをつくる必要があると思います。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。それでは〇〇委員、お願いします。

【委員】 私はこの部会2回目の出席ですがけれども、問題意識がよくわからないのです。説明は伺っていますけれども、今までのご議論もあまり皆さんと問題意識が共有できないところがありまして、ちょっと乱暴かもしれないのですが、少し感想めいたことを申し上げ

げます。

まず紛争の話で言いますと、原状回復にせよ損害賠償にせよ、いかにも法律家的な話が多くて、いい意味ではないのですが、こちらのガイドラインに出ている判例集という話がありましたけれども、事例を見てみると100万前後といいますか、非常にミニマムな紛争で、当事者にとっては1万、2万が重要だというのはよくわかるし、引けないものは引けないということはよくわかるんです。じゃあ、それに行政が関与してどうこうという話なのかというのが、根本的によくわからないといいますか、それは当事者間でやっていただくような類の話なのではないかという感じもします。マンションの話がありました、あれはかなり深刻な問題だという感じがあるんですけども、通常は少なくとも現状の賃貸借契約を巡る紛争は極めてトリビアルな話が多いし、そういう意味で行政が乗り出していったってどうこうするような話なのかという点で、問題の立て方がほんとうにバランスがとれているのかどうかということが、ちょっとよくわかりません。

むしろ、行政として何をすべきなのかということを考えたときに、今日のこの資料2ですと、例えば7ページ、8ページに今後の部会の問題設定なども整理されているわけですが、最初にありましたように、国土交通省が住宅政策として何かやっていくとなるという話になると、健全な賃貸住宅の育成という話がございました。多分、第5回目の部会で出てくるような、要するに今の賃貸物件はあまり質がよろしくないという前提で、これは持ち家政策ともまさに表裏一体のようなどころがありますけれども、そういう賃貸住宅ストックの質をどうやって向上させていくのかみたいな話が極めて重要で、しかも未来志向で、そのための環境整備と有用なストックが供給されるような市場の条件を整えていくというのは、すごく大きな問題ではないかと思います。これは大事と。それから紛争について、さっきから裁判になじまないという話がありましたが、まさに全くなじまないと思うんですけども、裁判というのは、なかなか非合理的な世界なんですよね。ですから、基本的にこの類の話は、経済上合理性がない行動だと思います。

しかし、そうするとみんなが住んでいるおうちの話なので、それなりに円滑な処理が必要だろうということになると、円滑な処理の仕組みをつくっていくことが行政課題になり得ると。それは司法的な解決とは違うだろうと、白黒つければいいという話ではないので、それは紛争を終結させるために一番簡便な、なるべく少ないコストでもって紛争を集結させる仕組みをつくるということになると、これが司法の話ではないのです。典型的な司法の話ではなくて、むしろ行政的な関与ということが意味合いを持ってくるだろうと思いま

す。ということになると、4回目でご議論される紛争の事後処理的な話というのは一つあると。

それから、前倒しでいきますと、そういうことが起きないためにどうやってルールをつくるかが問題になりますが、ここはちょっと難しくて、ガイドラインをつくっていくことは、ある種賃貸住宅市場に対して個人はお金を払っている人たちなので、これは抜き差しならないということになれば、それはもう行くところまで行かなければしょうがないということになるんだけど、行政としてはそれにコミットするよりは、ガイドラインをつくっていった市場の慣行を形成していくことに多分なるのかと思うのです。そうすると、さっき故意・過失が要るか要らないかという話がありましたが、個人ベースではなくすわけにもいかないんだけど、普通はそんなこと言いませんよという慣行をつくっていくことが大事で、そうはいっても金額的には折り合いがつくような話だと思いますので、そういう慣行をつくっていくためにガイドラインみたいなものがあるのではないかということになると。先ほどちょっとお話がありましたけれども、傷の大きさが何センチだったとか、そういう個別事案では不合理性が生じるけれども、しかし慣行としてはそんなものですよと、あるいは敷金についても、減価償却的に考えて、何年か使ったらもう半分だけ返せばいいですよ、そういうものですよという世界ですよ。何かそういうのを形成していくというところでは、行政が関与する意味合いはあるのかなと思ったのですけれども、そのあたりがちょっと気持ち悪いと。

それから、気になるのは個人ベースではなくて、業者間の問題。業者に対して行政がどう目を光らせていくのか、業者間の取引についてどうウオッチしておくのかというあたりが、問題の深刻さという意味では、おそらくずっと重要なのではないかと思いました。

以上でございます。

【部会長】 はい、どうぞ。

【委員】 問題が原状回復から始まって、敷金に来て、そもそも何をやるんだということになってしまったんですけども、私の受けとめ方は民間賃貸住宅について、これまで手をつけられていなかった、借地借家法というのが唯一あったわけですが、それ以外の日常的な賃貸ルールについて、最近になってようやくガイドラインだとか、国交省の定型的な標準契約書とかができてきたんだけど、まだ網羅的にこの問題を解決していくルールづくりができていないので、考えようということ。新築住宅、住宅建築あるいは瑕疵については、地震もありましたし、姉歯・ヒューザー事件もございましたので、そういうと

ころは手厚い法律ができて、履行確保法についてはようやく今年の10月から施行するところまで来た。残っているのは、今度、賃貸住宅部門であると。さっき話がありましたように、既存住宅にもルールづくりができましたから、ようやく民間賃貸住宅の全般のことについて考えようということに来たのではないかと私は受けとめているのです。

そういう前提で、いろいろな問題がある中で、原状回復の問題はもちろん一番大きな問題の一つだと思いますが、この審議会というか分科会の進め方としては、賃貸住宅の入り口から出口まで、まず全般的に検討してみようよと。その上で、民間賃貸住宅のストックの質の向上にリンクするような方向に話がなっていると受けとめております。そういう観点でまず、今、賃貸契約の始まりの入り口の状況を議論している。原状回復の問題は入り口の問題でもあるんだけども出口の問題で、そこところが白熱した議論になっているわけですが、そもそも入り口の問題でどういうところがあるかということ、先ほど来、事務局から説明がございましたように、情報提供が非常にまちまちだ、アンバランスだ、あるいは非対称性だということの現状認識があったわけでございます。貸すほうとすればいいところだけ言って、賃借人に不利な点は隠したがる。これは当然なことでございますから、まずこういうまちまちになっている情報提供の内容を定型化すること。どこまで定型化できるかについては、ハード面とソフト面、ソフト面なんかは管理の状況がどうかというのは非常に難しいとは思いますが、どこまで定型化できて、定型化できない部分はどこかと。そういう区分けをした上で、評価項目づくりをまず考える。

それが1つで、その上で、その定型化した情報提供にどこまで客観性があるのか。一方的なものであっては、これは被害を受けるのは消費者、賃借人でありますから、そのために22ページに書いてあるのが、情報を評価する仕組みが必要ではないかと。これは品確法でもう既に経験があるわけです。もちろん新築、住宅と賃貸住宅では差異がございますけれども、かぶってくる面もいっぱいございます。借りた住宅の安全性、耐震性がどうか、快適性、遮音性、バリアフリーがどうなっているか、環境がどうか、それから日常管理。入り口が終わって賃貸が始まった場合の管理はどういうふうにやってくれるのか、それから退去するときの原状回復、敷金の返還問題等についてのルールはどうなっているのか。その種のことを情報提供した上での客観性の評価をする、そういうものを提供する。その評価はだれが評価するのかといった問題が次の問題で出てくるわけですが、品確法では、住宅性能評価機関が法定されている。だから、その評価主体に行政としてどこまで関与していくかを、これから議論しなくてははいけないと思っておりますけれども、そういうことをやっ

ていく方向で考えることは、民間住宅市場の活性化においては大いに意味のあることですので、その辺を今回の制度の目玉にしたいと思っております。

最後に、個別の案件で、借主に悪い人がいるから履歴を公表するという話が先ほど来出ているんですけども、我々弁護士から言うと、大家についてもあこぎな大家がいないわけではないので、必ずしもその辺はバランスをとって、借主のことを考えるのであれば、大家のほうもそれなりの制度をつくっていただきたいと、最後に蛇足で申し上げて私の話を終わります。

【部会長】 ありがとうございます。〇〇委員、お願いします。

【委員】 今のお話の中で、いろいろと参考になることがあるのですが、私どもの実際の実務としてという点でお話させてもらうと、賃貸市場の多くの物件は、一件あたりの規模や数が相当数あるものや賃貸事業を専業としているものでなく、小規模の個人がオーナーとしてやられているケースです。賃貸にあたっては、貸主としていろいろなリスクを負担しているわけですが、今、行政の力でガイドラインというものが非常に整備されてきて、貸主にも大分、定着してきていると感じています。もっと浸透させていく必要があると思います。

私どものトラブルのケースでみますと、問題は、借りた方が退去のときに主張の論拠とするのが、ガイドラインですとか、標準契約書、あるいは消費者契約法で、当初の契約で確認していたことも関係なく権利意識だとか被害者意識のもとに一方的な理解や解釈を持ち出して、自分の正当性をぶつけてくる。実際の解約立会いの現場では、そういった論点への対処の仕方が悪くて大きな紛争になるケースがあります。解約立会いの大体3割ぐらいは、現地での調整協議が上手くいかないのが現実です。

ただ、その後、よく話し合いをしていくと、預かり敷金の範囲で負担がおさまれば、ほとんどのケースがトラブルにならずにおさまっています。

あと、故意過失の問題ですが、同様に小額訴訟ですとかに持ち込むことで主張を通そうとするケースが現状として増加してきています。

個人の貸主が、優良な賃貸物件を規模に拘わらず、積極的に供給していく環境を作るといった面では、今ある行政のガイドラインは、借主サイドのガイドラインになりすぎていないかという問題です。

先ほどどなたか委員が言われていましたけれど、リスクを負っている貸主の供給インセンティブという点で、当然、貸主が貸しやすく、投資し易くするというのをもう少し考

えていかなければならないのではと思います。この委員会の一番のねらいを私なりに理解しているのですが、優良な賃貸ストックをどう供給していくかということからいうと、投資した貸主の資産を借主がきっちりときれいに使って守っていくという最低限のルール、慣行を定着していかないと拙いのではないかと感じています。そういった点では優良な借主になにかしらのインセンティブを与える必要もあるとも思います。いろいろとトラブルがあるものの、あくまで貸主、借主とも対等な環境の下で、そういう視点で賃貸借のガイドラインの議論がされてほしいと思います。

【部会長】 ありがとうございます。はい、どうぞ。

【委員】 今言われた内容と若干似ていますけれども、一つは借主が貸主になる。実際に自分の家を持っている人が、転勤とかを含めて貸す場合が結構出て来ています。それと、先ほどの敷金ゼロとか、ゼロゼロ物件という問題は所得が不安定な方に対して供給するのではなくて、実は地方都市は空室がすごく多くて、20%以上は空室があります。だから、昭和50年頃、私が学生のころは、3月になると貸す物件がなくて、入居者側に選択の余地がなかったんです。今はとにかく仲介料をゼロにしろとか、仲介料を下げろと業者のほうには言われますし、仲介料がなくなるからその分はオーナーさんに負担してくれと言われますし、今の貸し物件の中に契約するときには家電のプレゼントとして7万円分ぐらいを、逆に、あげますから借りてくださいと言っている。今、地方都市はそういう状況で、これだけ空室がふえる、家賃が下がる、おまけに延滞をされたら、オーナー倒産の時代がいよいよ来ていると思っています。そうすると、投資利回りが下がってだれも建てなくなって、そういうものはもう売ってしまえと、今市場ではそのような状況になっているとも思います。皆さんの家主に対するイメージを聞きますと、借主が低所得者で弱者という感覚があるんですけども、それはちょっとおかしいのではないかと思います。このような時代になると、皆さんが今いろいろ考えていらっしゃる賃貸市場のルールの変更よりも、社会の状況のほうがすごく変化が大きくて、ルールが若干追いついていないのではないかと。周りは結構オーナーさんが悲鳴を上げていらっしゃるというのが、私どもが今感じている内容です。

以上です。

【部会長】 どうぞ。

【委員】 今のことに関連すると同時に、もう少し大づかみな話になるのですが、本日のテーマは原状回復の話のみではございませんで、ほかのことも議論しておく必要がある

と考えます。

資料3の一番最後、51ページのところの論点整理を見ながら意見を申し上げるといたしますれば、ただいま2人の委員がおっしゃったことの問題というのは、発展させていきますと、もう一つの本日の論議の対象の柱である管理委託契約の問題に発展していかざるを得ないんだろうと感じます。この点について、そこで3つほど論点整理の方向を示唆していただいているところは、いずれもごもっともなことであろうと考えます。

意見を2つ申し上げますけれども、1つは、この領域に関しては、当面前の問題とは少し性格が違って、標準管理委託契約書等の普及にもう少し汗をかいていいのではないかと感じます。前の賃貸借契約書や原状回復ガイドラインに比べると、管理委託契約の問題は、今まで必ずしも普及というのがお役所の公的な文書には何回か書かれたかもしれませんが、そんなに行政施策としても汗をかいてこなかった色彩があるのではないかと思います。ここをもう少し進めていくべきではないでしょうか。内容を適正なものにし、書面化するといったことが必要だろろうと考えます。管理の業務をなさっておられる業者の皆さん方は、優良な業者は今までもなさってこられたことであらうし、それを今後もしていただきたいと考えますし、そのような仕方で、オーナーとの間で合理的な対話の契機がたくさんつくられていくことによって、先ほどおっしゃったお二人の委員のご発言のような問題も、もう少し問題として顕在化してくるんだろうと考えます。

もう1点の意見ですが、最後のところに書いてあります管理委託契約書の内容が借借人にも明らかになるようにすべきであるというのも、ごもっともであると考えます。ごもっともであると同時に、しかしあまりやりようがないかなとも考えます。我々のツールは比較的限られているんだろうと思います。すぐ思い浮かびますのは、賃貸借契約を締結する際の重要事項説明の時に、当該目的住居にかかわる管理委託契約関係の内容を、借借人になろうとする者に説明するという規律を導入・推進していくことは考えられるかもしれませんが、ただでさえ重要事項説明の内容というのは、非常にあつぱあつぱの状態になってきていますから、重要事項説明の内容の全般的な見直しであるとか、方法などとの関係とハーモニーをとりながら、この辺の施策を検討していただくことがよろしいのではないかと考えます。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。はい、どうぞ。

【委員】 ○○でございます。

原状回復ガイドラインの普及といいますか、定着と行政との取り組みに関連いたしまして、東京都では、先ほど資料3の14ページでご紹介いただきましたような「賃貸住宅紛争防止条例」を定めまして、この中で、宅地建物取引業者の方に、重要事項説明の際にあわせて、「説明する内容」としてご紹介いただいておりますような退去時の復旧に関する話と、それから入居期間中に必要な修繕についてもあわせて、通常損耗などについては貸主が負担するのが基本だというご説明をいただくことを求めています。また、そうでない例外として特約を定める場合には、その内容をご説明いただくということですが、基本的にどういうものが貸主の方のご負担で、どういうものが借主のご負担かというところの具体的なご説明の際に、原状回復のガイドラインをベースに、東京都でもそれをベースにしたガイドラインもつくらせていただいております、これをもとにご説明をいただくような形で、普及というか、定着を進めさせていただいているという実態がございます。

以上でございます。

【部会長】 ありがとうございます。大体よろしいでしょうか。

はい、どうぞ。

【委員】 前にも申し上げたんですけれども、私はほんとうに現場の不動産業者の代表でここに来ているので、難しいことはわからないのでお願いがあるのですが、先生方につきましては、できるだけ私にもわかりやすい表現でひとつご発言いただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

それはともかくといたしまして、この部会は最後5回まで行くんでしょうけれども、この目的というものは我々の中では、ほんとうにもう済んでしまったことなんです。それをかみ砕いてしっかりと議論して、一つのものにまとめていただくということで、大切なことだと思っているんです。じゃあ、この管理のすべてをだれがするかというと、現場では今は不動産の仲介業者がしているんです。サービスのしている部分が多いんです。先ほど〇〇の〇〇さんからお話が出ましたけれども、地方では家賃が2万円、3万円という物件があるんです。仲介手数料1カ月分をもらった中で、現場ではこの賃貸管理業務をやっています。一体この3万円で、これだけの作業ができるのか。そういうところでどうしても入居時の手続きは簡素化され、最終的には家主の立場になって処理している。原状回復の問題でも、借主からクレームが来れば、その方には払うけれどもという処理をしている部分があります。このあたり、賃貸管理業務はだれがするんだということも、この先の部会で議論していただいて、また、報酬の問題につきましても、この部会では関係ないの

かもしれませんけれども、頭の中に入れていただきまして、そのあたりで確立することが大切だと思いますので、よろしくお願いいたします。

【部会長】 はい、どうぞ。

【委員】 今の点も含めまして、幾つか申し上げていないところを、細かい点も含めて申し上げます。

まず管理の点ですが、今の〇〇さんがおっしゃったとおりで、賃貸人の貸す債務の履行補助者としての賃貸管理をやっているものもあれば、そうではなく単にサービスでやっているところもあれば、あるいは場合によっては賃貸人の代理人として、いわば弁護士の立場でもって賃料交渉してしまったり、ちょっと外れるところも出てきたり、これは非常にいろいろ問題が多いと思います。やるべき部分はどこであって、それについてはどういうフィーをもらってどうやるのかということ、やはりきちっと整理しておく必要があると思います。それからもう一つ、管理契約との問題でいきますと、私は最近、気になっていることが1つありまして、それはAが大家で、Bが管理会社、Cがエンドユーザーといったときに、AがBと管理委託契約をして、そしてAがCに貸すというのが本来あるべき姿なのですが、それを一部では、AB間をマスターリース契約、BC間をサブリース契約、賃貸借と転貸借としているようです。Bがいわゆる管理業者であるにもかかわらず、サブリースをして賃借人かつ転貸人になるという2つの地位を並存しているケースがありまして、これは非常におかしいと思います。理論的に成り立たないですし、将来、それは委任契約としての管理委託なのか、それとも賃貸借なのかという問題が出たときは、非常に問題が生ずると思いますので、この辺の整理をきちっとしたほうがよろしいのではないかと考えております。

それから、23ページの「現状の課題と検討の方向性（論点整理）②」で、賃貸住宅に関する情報についてというのがありますが、ここでぜひ抵当権の設定の有無を記載すべきだと思います。細かい話で恐縮ですが、これがないと短期賃貸借の保護がなくなりましたので、抵当権設定後の賃貸借契約ですと、借家権がなくなってしまうから、点についても入れていただいたほうが良いと思います。

51ページに戻りますが、定期借家につきまして、まだ認知度が非常に低いという印象を持っております。個人的なことで恐縮ですが、定期借家だけでも年間20回ぐらいセミナーをやらせていただいておりますが、東京で、しかも仲介をご専門になさる業者の方たちを対象にしても、「定期借家の内容を知らなかった」と言う方もまだいっぱい

っしゃいます。この問題については、定期借家がまだ全賃貸の中の5%程度とわかりましたので、この機会にもっと普及促進を図るべきだと思っております。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

多数のご意見をいただきました。全体的な取りまとめをしてみますと、まず1つは精神としては故意・過失というものをもとにして、それでルールをつくっていくことが重要ではないかと。ただし、ルールの当てはめについては、故意とか過失なのかどうかということ判断するのではなくて、先ほど2センチという話もありましたが、数字は何がいいかはわからないのですが、もう少し客観的に判断できて、その人の意思だとか考えだとか、そういうことを争う必要がないような体制にする。そういった意味でも、客観化が必要ではないかというご意見がありました。これはできればガイドラインにうまく入れていくといいのではないかと思います。

それからもう一つ、ガイドラインの普及ですけれども、例えばここにあるガイドラインに準拠していることを、なるべく賃貸借契約の初期の段階でわかるようにする。そうすると、単に物件がどうかということだけではなくて、その後の処理のされ方はどうなのかも、お互いに情報が共有できるわけです。ですから、そういったことをすべきではないかというご意見があったように思います。

もう一つ、何でこういうガイドラインになったのかという理由です。理由がないと、納得できないとそれを守る気にもならないということもあるでしょうから、それについて少し説明も含めた形で入れていくといいのではないかということがありました。主にこういったことは、結局、少額ではあるんですけども、リスクを小さくすることで取引を円滑にするということだと私は思いますので、賃貸借契約は日本で何件あるかわかりませんが、非常に多くの件数がありますので、一つ一つは小額でも、積み上げていくとかなり大きいものになるのではないかという感じがいたします。

それから、賃借人とか賃貸人の履歴情報がありました。賃借人を入れるんだったら賃貸人もという話もありましたが、おそらく現状では仲介業者がある程度その辺の履歴情報的なもの、特に賃貸人に関してですが、それとなく開示している実情があるのではないかという感じがいたします。実は、私も借りたときに「大家さんはこういう方なんですよ」とお話しされて、「あ、そうですか」というようなことがありました。そういうことも含めて、どういう形で履歴情報、ある意味では非常にプライバシーにかかわることもあり得

ますし、悪用されると逆に、善意でやった人が実はその後賃貸契約に全く加わることができないということにもなりかねないので、そういったことも含めて、少し考える必要があるかなという感じがいたします。

それから、いろいろな評価の話が出ました。評価というのは私も非常に重要だと思いますが、一方で当然のことながらコストもかかることだと思うんです。その辺のバランスについて、まだちょっとわからない形で議論しているような感じもいたしますので、それについては少し詰める必要があるかと思います。それから、抵当権ですとか、管理に関する情報もありますが、これについては契約のときに見ることができる規定にする。重説に必ず入れるとなると、先ほど〇〇先生がおっしゃったように非常に重たいことになってしまって、また宅建業者等の負担が大きくなるかもしれないので、そこまでいかないとしても、見る権利があるんだというふうにすると大分違うのかという感じがいたします。消費者が賢い消費者になれば、それは自分を守ることができますので、そういった方法もあるかなという感じがいたしました。

最後に、〇〇先生がおっしゃったサブリース契約における地位の問題です。これについては私にもわかにはわかりませんので、今後少し検討が必要かと思いました。

以上、いただいたご意見を大体まとめたつもりですけれども、ほかに何か、特にこれはというご発言はありますでしょうか。よろしいですか。

それでは、以上をもちまして本日の予定された議事を終了することにしたいと思います。今後の審議予定について、事務局よりご説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、お手元の資料4をごらんいただきたいと思います。

きょうの資料2にもありましたように、今後、次回は第3回、5月12日、既にご案内させていただいているところですが、滞納・明け渡しを巡る紛争について、論点整理を行いたいと思います。その後、6月上旬または6月下旬か7月中旬ということで、第6回あたりに中間取りまとめをしたいと思っていますし、その前の第5回に中間取りまとめの素案なりたたき台のようなものをご提示したいと思っております。それまでに向けて、今日いただいた意見についても、事務局で整理いたしまして、取りまとめのほうに反映させていきたいと思っておりますので、よろしくをお願いいたします。

【部会長】 それでは、以上をもちまして、本日の民間賃貸住宅部会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。

— 了 —