

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5回）

議事録

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5回）

平成21年7月6日

【事務局】 それでは、まだ若干お見えでない委員もいらっしゃいますけれども、定刻でございますので、ただいまから第5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、委員の皆様方におかれまして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。

また、いつもと違う会場で、何かとご不便をおかけしましたが、どうもまことに恐れ入ります。

マスコミの方でカメラ撮りされている方いらっしゃるかと思いますが、事前をお願いしてございますように、カメラ撮りは議事に入る前までということで、どうぞよろしく願いいたします。

まず、お手元に本日お配りしております資料を確認していただければと存じます。お手元に配付資料の一覧をお配りしておりますので、資料の1から資料の4までございます。資料の1が委員名簿、資料の2が民間賃貸住宅ストックの質の向上についてということで、今残されておりますのは個別のテーマの資料ということで後ほど事務局からご説明させていただきます。また資料の3でございますが、これまでのご議論をとりまとめさせていただいた中間とりまとめの素案でございます。そして、資料の4が今後の審議予定の案ということでございます。加えて本日、〇〇委員から今後の賃貸管理業のあり方についてということで、資料をご提出していただいております。後ほど中間とりまとめの素案をご審議いただく際にご説明いただければというふうに存じます。また委員の方々にはいつものように原状回復をめぐるトラブルとガイドラインの改定版をお手元にお配りさせていただいております。資料についてはよろしゅうございますでしょうか。

ここでお願いでございますけれども、お手元にマイクがございますので、ご発言いただきます場合にはマイクのスイッチをオンにいただきまして、ご発言が終わりましたら、オフにさせていただきますようお願い申し上げます。

本日、ご出席いただいております委員、それから臨時委員の皆様方でございますけれど

も、7名の委員の方々にご出席いただいております。このあと〇〇委員、〇〇委員、それから〇〇委員にもご出席いただく予定でございますけれども、現時点で定足数に達しておりまして、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。

それではカメラ撮りはここまでということでお願いいたします。

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存じます。部会長どうぞよろしくお願いいたします。

【部会長】 はい。それでは早速議事に入らせていただきます。まず、民間賃貸住宅ストックの質の向上について、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2をごらんいただきたいと思います。まず1枚めくっていただきますと、目次がございます。大きく3つに資料が分かれています。まず左のほうが民間賃貸住宅の質に係る現状についてということで、民間賃貸住宅の現在質が低いということで、これを新築のもの、または改良によってそういう質を上げていく必要があるのではないかということの關係の資料でございます。右のⅡのところは計画的な維持修繕に係る現状についてということでございまして、そういう一定の質のいいものをつくって、また改築をしてそういうものにしていって、そのあとやはり計画的に維持修繕することによってそういう状態を維持していくということが必要なのではないかということの資料でございます。そういう現状を踏まえましてⅢで併せて現状の課題と検討の方向性(論点整理)という資料をまた最後につけさせていただいております。

それでもう1枚めくっていただきまして、ここからまず質の現状の資料でございます。すでに部会でお出ししたのもございますが、まず3ページでございます。これは住宅ストック全体の現状ということでございますが、グラフはストックの平均床面積でございます。民営借家44.3平方メートルということで、持家や他の借家に比べても低いという数字になっております。

下が4ページでございますが、これは各年の民間賃貸住宅の着工戸数と平均床面積でございますが、平均床面積は近年減少傾向にあるという状況でございます。

次が5ページでございます。これは現状ということで、構造別の共同建ての賃貸住宅ということでございまして、必ずしも民間賃貸に限らないんですが、共同建ての賃貸住宅というところでございますが、20年度見ていただきますと、木造が16%、鉄骨が37.8%、鉄筋コンクリートが44.1%というような状況になっているということでございまして、木造よりは鉄骨、鉄骨よりは鉄筋コンクリートというものが最近においては多くな

っているということでございます。

6ページが空き家率、空室率でございます。全体として伸びてきておりまして、上の四角にありますように15年においてのみは民間賃貸住宅の集計をしておりまして、その場合22.4%ということですから空き家率が高くなっているという状況でございます。

7ページでございますが、住宅性能表示の利用状況ということでございます。建設性能評価はちょっと内訳が出ないんですが、設計の評価を受けた住宅につきましては、賃貸住宅の別が出ておりまして、その場合は下の赤でございますが、もともと低いんですが、さらに近年低下して19年度は4.3%でございます。上のオレンジが全体でございまして、上の青は持家+分譲でございまして、ここはもう3分の1ぐらいは設計の性能評価を受けているという状況でございます。

8ページでございますが、これも以前おつけした資料でございますが、持家と借家が、左が持家、右が借家でございまして、住宅に対する不満について聞いておりまして、不満率というものを示しておるわけなんですけど、借家のほうが、不満率がやはり高くなっているということでございます。

その内訳として9ページでございますが、各要素に対する不満率ということでございます。やはりすべて持家よりは民営の賃貸住宅の不満率が高くなっておるんですが、やはり高いものを見ますと、右から4番目の高齢者への配慮でありますとか、その左のエネルギー、省エネの対応の話でありますとか、一番右の遮音性、または左から5番目の防犯性でありますとか、左から3番目の地震・台風時の安全性というところへの不満率が高くなっているということでございます。

10ページは住宅のバリアフリー化の状況でございますが、これ全体としてはまだまだ数字が低いわけなんですけど、さらに持家と借家を分けて出しますと、借家のほうが持家よりさらに一層低い、バリアフリー対応の率が低くなっているという状況でございます。

11ページでございますが、昭和56年以前の旧耐震基準によって建築されたストックがどれぐらいあるかということですが、左のほう、民営借家総数では299およそ300万戸でございます。うち木造がだいたい200万戸、非木造が100万戸でございまして、木造の場合はストックのうち約4割ぐらいが旧耐震基準によって建築されたものになっているということでございます。

12ページでございますが、省エネ化の状況ということで、一つ、二重サッシ又は複層ガラス窓のあるストックの割合ということでございますが、持家は23%なんですけど、民

営借家のほうはおよそ1割という状況になっているということでございます。

続いて13ページでございます。これは居住水準達成状況ということですが、下の右側をごらんいただきますと、右側の一番下の数字が、最低居住水準未達の割合なんです、全住宅で4.2%、持ち家で1.1%でございますが、民営借家で9.8%、借家ほかの公営、公団・公社も低いわけですが、おおむねこの辺は1割程度が最低居住水準未達という状況になっているということでございます。

14ページでございますが、これまた賃貸住宅の中でもファミリー向けの賃貸住宅が不足しているとよく言われておるわけでございますが、これは極めて大ざっぱな推計ではあるんですが、左のほうで2名以上の世帯の数が600万世帯あると、これに対して右側のほうで50平方メートル以上のストックというのが434万戸しかないということで、大ざっぱに見積もってもこの差分の168万戸はファミリー向けの住宅のストックの不足数と言えるのではないかという資料でございます。

続いて15ページでございます。一般的に民営の賃貸住宅よりは居住水準が高い分譲マンションのストックを賃貸化していくということが一つ民間賃貸住宅の居住水準の向上に寄与すると言われておるわけでございます。この折れ線グラフがマンションストックに占める賃貸化された割合でございます、近年の数字ですとおおむね13%付近で推移しているということでございます。15年度のところで賃貸化されたマンションストック数はおおむね59万戸あるのではないかとということでございます。20年度はまだ推計中でございますが、マンションストック全体が増えていること考えますと、これよりさらに大きな数字になっているものと推測されます。

16ページでございますが、定期借家の比率でございます。定期借家がやっぱり良質なファミリー向けの賃貸住宅の供給に資するのではないかとということが当初より言われておるわけございまして、これはリクルートの2008年1年間の新規の契約に占める定期借家の割合でございます、60平方メートル以上、80平方メートル以上と、大きなところで定期借家の割合が高くなっております。80平方メートルから100平方メートルのところですと、6軒に1軒は定期借家の契約になっているという状況でございます。

続いて17ページでございますが、これも定期借家と普通借家の比較でございます、これは同様の調査におきまして、設備についての定期借家のものと普通借家のものを比較したものでございまして、オートロック、エレベーター、システムキッチン、追い焚き、床暖房等々におきまして、おおむね普通借家よりはやはり定期借家のほうが設備の設置水

準が高くなっているというものでございます。

18ページでございますが、これは定期借家の活用理由ということで、上から4つ目あたり、ファミリー向けの広い物件の場合に使っている、使いたという意向があるということでございます。

続いて19ページ、20ページでございます。これは第2回の部会でもお出しした資料でございます。賃貸住宅の物件の選定段階において、ハードの質の面の情報が必ずしも入手できないのではないかというものでございまして、19ページの下のほうが構造・設備等のハード面の情報でございますが、下のほうの修繕・リフォームの実施の状況でありますとか、耐震診断のこと、またはアスベストの使用調査につきまして、なかなか物件選定段階の情報誌なりではなかなか入手できませんし、その後の重要事項説明、契約書の段階においても必ずしもすべての情報がわかるわけではないというものでございます。

続いて21ページでございますが、これも以前お出しした資料でございますが、入居者がどういうところを重視して物件を選ぶか、または入居者がどういうところを重視して物件を選ぶと家主が思っているかという資料でございます。入居者の数値の高い順に並べてあるわけでございますが、やはり上のほうから家賃、間取り、立地というところがあるわけございまして、数個下にいきますと、防犯、遮音性、耐震などの安全性というところが10%かまたは10%未満のところに出てくるという状況でございます。ですので必ずしもいいものが入居者のほうに評価されていないという面もあろうかと思えますし、また、情報が出ていないので、そういうところを重視しようがないので、重視しないという両方の面があるのではないかと考えておるところでございます。

22ページ以降は、これは今、民間の賃貸住宅に関する支援の制度としてどういうものがあるかという資料をしばらくつけております。一つは、地域優良賃貸住宅制度というものがございまして、高齢者、障害者、子育て世帯なり向けの住宅に対しまして、建設なり改良に対する助成でありますとか、家賃低廉化の助成をするという制度があるというものでございます。

23ページは、高齢者向けの優良賃貸住宅でございまして、これは昨年、住宅宅地分科会でも審議いただきまして、その答申を踏まえまして今国会において高齢者の居住安定確保法の改正を行いまして、ケア付きの賃貸住宅の供給を促進していこうということで、その下のほうでございますが、予算でありますとか、税制におきまして、そういうものを後押しする措置を講じているというものでございます。

24ページでございますが、これは耐震関係でございます、耐震改修に関しましては、補助制度もございます。左のほうの住宅というところには賃貸住宅を含めた共同住宅も含めて入っております。ここに対して耐震診断でありますとか耐震改修に対して、国、公共団体なりが一定の割合で補助するという制度がございます。

次、25ページ、26ページでございますが、ここは融資関係の資料でございます。住宅金融支援機構の賃貸住宅融資でございます。一定の要件を満たす賃貸住宅につきましては、住宅金融支援機構が引き続き直接融資をしております。25ページが新築の融資でございます、子育てファミリー向けの賃貸住宅、またはバリアフリー対応の賃貸住宅についての融資の制度がございます。26ページは、これは賃貸のリフォーム融資でございます。これも対象としましては右下のほうにありますように、リフォーム後の賃貸住宅が同様に子育てファミリー向けの賃貸住宅でありますとか、バリアフリー対応の賃貸住宅のそういう要件に合致するというを条件にリフォームの資金についての融資を行っているというものでございます。

27ページでございますが、これは税制でございます、耐震改修の税制につきましては、一つは賃貸住宅につきましては上のほうの国税のほうですが、所得税、法人税につきまして、特別償却ということで賃貸住宅であっても階数が3で床面積が1,000平方メートル以上の大きなものについてはこういう税制があるということでございます。下は固定資産税でございます、これは持家、賃貸に関係ないわけなんです、耐震改修をしますと一定期間固定資産税が2分の1に減額されるという制度が今現在あるところでございます。

28ページ、29ページが、先ごろ6月4日に施行されました長期優良住宅の普及の促進に関する法律でございます。これは29ページに認定基準がございます。一定程度、劣化対策、耐震性、バリアフリー、省エネ含めて高い性能を求めているものでございまして、賃貸住宅も対象になり得るわけですが、やはりコストがかかるというところで、今現在それほど多くのものが認定、必ずしも見込めないのではないかと思っているところではございますが、賃貸住宅についてもここまではいかないんですが、やはりある程度質の高いものは供給されていくような仕組みがあるんじゃないかという問題意識でございます。

30ページでございますが、これは持家の先ほどのマンションの賃貸化とも若干関係するわけでございますが、やはり持家を賃貸化していくということで、一つ賃貸住宅の質が上がるということがございまして、これは高齢者の住み替え支援制度というものでござい

まして、高齢者世帯の郊外の一戸建てなりにお住まいの高齢者の方がなかなかそこで戸建てを維持していくのも大変だということで、それを借り上げ主体に借り上げていただいて、そこを子育て世帯なりに定期借家契約を活用して貸すということで、その高齢者世帯の方はその賃料も使いまして、高齢者に適した住宅に入りまたはUターン等で住み替えをしていただくというものでございます。この借り上げ主体のところに関しては、異常に空き家が生じた場合のリスクに対応しまして、国のほうから5億円の補助をしております、安定化基金を造成しているという支援をしております。

続きましてもう1枚めくっていただきますと、ここからが次は計画的な維持修繕ということでございまして、やはり質のいいものをつくっていただいてもそれがやはり計画的に修繕していかなければ、いいものが長く使われないということでございます。

32ページは建築時期別の民間借家の戸数でございまして、大規模修繕はおおむね20年目以降25年目ぐらいまでに必要になるのではないかとと言われておるわけですが、ちょうど昭和61年から平成2年のあたりがちょうどそういう時期にかかってくるわけございまして、今後このあたりの大きなボリュームのものがそういう大規模の修繕が必要な時期に近づいてくるのではないかとこのことでございます。

続いて33ページでございます。これは平均減失年数ということで、取り壊すまでの平均年数でございます。持家のほうが30.7年に対しまして貸家のほうが5年ほど短いと、もともと日本は諸外国に比べて低いと言われておまして、アメリカで55年とか、イギリスで77年と言われておる中で低いと、さらにそれに比べましても貸家はさらにそこより5年ほど持家より低いと、短いというのが現状でございます。

34ページ以降は、修繕に関するアンケートを大家さんに実施したものでございます。個人の家主さんと法人の家主さんに分けて聞いております。まずはこの34ページは長期修繕計画をつくっているかということでございまして、個人家主で12%、法人で29%の方しかつくっていないという状況でございます。

35ページでございますが、大規模修繕の予定ということでございまして。定期的を実施している、実施する予定であるというのは個人で16%、法人で22%、必要なときにやるという方が7割ぐらいという状況でございます。

36ページは大規模修繕を行わない理由というのを聞いておるわけなんです、資金的な余裕がない、または最低限の修繕でもう十分だということ、あと個人の方であれば、知識等が不足しているというところも1割ぐらいあるという状況でございます。

37ページでございますが、大規模修繕の積み立ての状況でございます。大規模修繕に向けて積み立てを行っているかということですが、個人の方は23.6%、法人の方が31.7%行っているということですが、適当な金額なり手段のものがあれば行いたいという方は、個人で5割、法人で4割ぐらいいらっしゃるということでございます。

38ページですが、大規模修繕の積み立てを行わない理由ということで、自己資金で足りるという方も3割、法人で4割いらっしゃいますし、借入金で対応するという方が3割ぐらいいらっしゃる。ただ大規模修繕を行わないという方もそれぞれ18%ぐらいいらっしゃるということでございます。

39ページは、修繕積立金制度というものを設けたら利用の意向があるかということでございますが、下の欄外に米印で書いてありますが、大規模修繕の将来のための資金を一定期間定期的に積み立てる仕組みで何かしら一定のメリットを有するようなものがあれば使いたいかということであれば、ぜひ利用したいという方が10数%、内容によっては利用したいという方が、法人、個人とも60数%いらっしゃるということございまして、40ページは、その際、利用したい、ぜひ利用したいという方にお聞きしたところ、どういところがメリットとしてあればよいかということでございますが、積立金の経費化等の税制優遇が多くて、そのあと、積立金で不足する分の融資でありますとか、有利な利息の付与というものがあれば使いたいという意向が多かったというものでございます。

41ページ、42ページは、長期修繕計画案の作成マニュアルというもので、日管協が平成16年に作成されたものでございます。長期修繕の目安として、いくらぐらい必要かということをも木造・プレハブ用とRC・重量鉄骨用の構造で2種類に分けて、また間取りでも1Kとか1LDKから2DK用、2LDKから3DK用ということで3種類、計2×3の6種類の計画案をつくられておるものでございます。下の42ページがこのうちの木造・プレハブの1LDKから2DK用でございまして、(1)の下のあたりに修繕費の合計(1戸当たり)という金額が概数ですが、出るようになっております。やはり21年目から25年目のあたりのところに戸当たり88万円ぐらいかかるということになっておりました。これに戸数をかけていただければおおむねの必要な修繕費用が出るというものでございます。日管協ではこういうものも作成されて、計画的な維持修繕の促進に取り組まれているというところでございます。

43ページでございますが、修繕積み立てに関連する商品等ということでございまして、今どういうものを商品を使って積み立てているかということで、自分で銀行預金なり、ち

ちゃんと積み立てている方もいらっしゃるんですが、それ以外の商品としましては、一つは一括借上、サブリースにおいて借り上げ企業が修繕費も負担するという商品がございます。この場合オーナーはもう借り上げ期間中の修繕費用を負担する必要はない。ただし、一部適用外の項目があるわけなんですけど、ただこの場合、当然一括借り上げの賃料といたしますのは、借り上げ企業が修繕費を負担しない商品の場合よりも当然低くなっているというものでございます。もう一つは、積立型の火災保険とか共済を利用して、積み立てを行っているオーナーもいらっしゃるようございまして、これは満期の返戻金なり解約返戻金を修繕費用に利用すると。ただ保険期間（積立期間）が10年以内の商品が多いということで、必ずしも先ほどの20年なり25年なりのそういう修繕の時期と合っていないというものもあるようです。ただし、10年ごとの継続で20年なり、30年後に受け取るという商品も中にはあるようございまして。

44ページ以降は、分譲マンションにおけます計画的な維持修繕のための施策として国交省が取り組んでいるものでございます。分譲マンションにおきましては従来より区分所有者間の合意形成がなかなか難しいとかいう指摘を受けておりますし、マンションがどんどん増えているということで、従来から種々の取り組みをしておるわけでございます。44ページはこの一番下、ピンクのところでございますが、長期修繕計画の標準様式・長期修繕計画の作成ガイドライン及びそのコメントというものもつくって示しておるところでございますし、45ページでございますが、マンション再生に関するマニュアルということで、老朽化してきた場合、まず一番上で建て替えか修繕かを判断するためのマニュアルというものもございまして、さらに修繕等の場合に関しては右下のようにマンション耐震化マニュアルということで耐震診断、改修工法、進め方、さらに支援制度までを含めて書いたようなマンション耐震化マニュアルというものもつくっておるところでございます。さらに46ページでございますが、これはマンション管理センターが行っております、マンションみらいネットということでございまして、絵の中にみらいネットの主な機能と書いてございますが、①の管理データ保管機能ということで、この中で大規模修繕の履歴の情報なんかその管理センターのみらいネットのほうに保管するということが可能でございますし、さらに一部の情報は一般の消費者に対しても公開もできるということでございます。こういうものがあるんですが、課題のところにありますように、必ずしも今十分に利用されていない面もあるということのようございまして。47ページでございますが、同じくマンション管理センターが長期修繕計画作成・修繕積立金の算出サービスというも

のも行っております。これは有料になるわけなんです、下の作成費用にございますように、マンション管理センターに登録している管理組合であれば1万3,000円でありますとか、そういう金額で概略の長期修繕計画とそれに基づく修繕積立金の額を算出するというサービスを行っておるところでございます。分譲マンションに関してこのような種々の政策があるわけですが、今現在、賃貸住宅に関しましては、政策としてこのようなものはないという現状でございます。

続きまして次の現状の課題と検討の方向性というところでございます、49ページでございます。現状の課題でございますが、住宅政策全体がストック重視ということで、住宅政策の転換を図ってきているわけなんです、また、環境負荷の低減ということも、重要な政策課題であるわけです。こういうことのためには賃貸住宅におきましても、質のいい住宅を長期にわたって良好な状態で使用していくということが必要ではないかと、ただしかしながら現状を見ますと、床面積、耐震性、省エネ、バリアフリーといった面で必ずしも十分な質を備えているものばかりとは言い難いと、また、住宅の質を維持し、長期にわたって使用していくために計画的な維持修繕が必要なんです、実際には修繕計画なり修繕の積み立てを行っているというケースは少ないということでございます。4つ目の○は、これらは入居希望者が賃貸住宅を選択する際に物的制度面や修繕の実施状況などを重視していないということから、そこにコストをかけても市場で評価されず、コストを回収できないんじゃないかと家主が考えているという面があるかと推測されます。また、その入居希望者の傾向というのは、その民間賃貸住宅のそういう耐震性なりの情報なり、修繕の実施状況に関する情報を物件選定段階で入手することができないということからそうになっているという一面もあるのではないかと考えているところでございます。それにつきまして検討の方向性、50ページでございますが、まずは1番で、賃貸住宅に関する情報提供・評価の仕組みということで、耐震性等の物的性能面や修繕の実施状況などが市場で評価されるようになるためには、まずその前提としまして、そういう情報が入居希望者が入手できるということが必要だろうかと考えています。このため、第2回の部会において議論しました賃貸住宅に関する情報提供・評価の仕組みにおいて、こういう情報が提供されるようにしていくことがまずは必要なんだろうということではございます。ただ、2番でございますが、まず質の高い民間賃貸住宅の供給、この場合新築、改良含めてでございますが、ただ、1つ目の○にありますように、必ずしも質の高さが市場で現在評価されていない現状において、家主が質の高い賃貸住宅を供給するために誘導していくという

ためには、一定家主に対する公的な支援措置というものが必要ではないかと考えておるところでございます。その際、既存ストックの有効活用という点からは新築のみならず、既存の住宅を質の高いものに改良していくということに対しても、同様の措置が必要ではないかということ、またそういう支援措置とあわせて、賃貸住宅の建設とか改修に関する相談体制・情報提供というような措置も必要ではないかと思っております。さらに既存ストックを活用しつつ、良質な賃貸住宅を供給するためという観点からも定期借家の制度の普及・促進も一層進めていく必要があるのではないかというふうに考えております。

続いて51ページでございます。これは計画的な維持修繕促進でございますが、民間賃貸住宅の修繕につきまして、本来、当然家主が賃貸住宅の経営判断として適切に実施すべきものであらうと思っておりますが、必ずしも修繕の実施状況なりが市場で評価されない現状なり、また、高齢の個人の家主が多いという実態を踏まえれば、計画的な修繕を促進するための何らかの支援措置がここでも必要ではないかということでございます。その際、修繕にあたって資金面の課題が大きいことを踏まえて、計画的な修繕資金の積み立てを支援するという制度が特に必要なのではないかということを書いております。また、そういう措置とあわせて、例えば今、賃貸住宅についてはありませんが、そういう修繕計画作成ためのマニュアル、そういう相談体制、情報提供などの措置というものもあわせて必要なのではないかということを書いております。最後は検討に当たっての課題でございますが、2番、3番ともですが、支援措置の対象として、どういうものを考えていくかということが一つあらうかと思っております。3つ目の○はそういう支援措置に関しましては、そういう物的な面での質のみならず、契約面や管理面も良好であるものに限って、対象としていくということもあるのではないかということを書いております。資料2の説明は以上でございます。

【部会長】 はい、どうもありがとうございました。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、よろしく願いいたします。何か、ございませんか。

【委員】 1点よろしいですか。

【部会長】 はい、どうぞ。

【委員】 現在の例えば修繕の状況ですとか修繕積立金の状況、あるいは賃貸住宅としての質にかかわる情報はどの程度入居者がわかるようになっているのか。あるいは、聞けばわかる建前になっているのかというあたりについて、もし実態がおわかりでしたら教え

ていただけませんか。

【事務局】 今日の、ちょっと実態ということであれば、また、専門委員の方から補足していただければよろしい面があるかと思いますが、資料の19ページ、20ページに今、仕組みとしてどうなっているかというものを植えつけてございます。19ページのところでございますが、1つ修繕に関しましては19ページの下から3つ目に修繕・リフォームの実施というものがございまして、これは国土交通省とか日管協の標準契約書においては大規模修繕の実施年とか主なリフォーム履歴を契約書に書くというようなことになっております。また、耐震診断につきましては重要事項説明におきまして、耐震診断を受けたものであるときはその内容ということでございまして、受けていなければ受けていないということを伝えるということだけで、義務としてはそれだけということでございまして、制度的なものとしては今言ったようなものぐらいしかわからないのではないかなというふうに思っております。あとは、住宅の性能評価を受けているものであれば、当然その結果が聞けばわかるということになるかと思っておりますが、ただそれは、資料の、先ほど言いましたように賃貸住宅で受けているものの割合というのは設計評価でも4%程度しかないという状況でございます。

【委員】 そうしますと、むしろ全宅連、日管協のほうがご存じかもしれないんですけども、入居者にとってみると、こういう修繕ですとか積み立てですとか、いわば物的性能や管理性能の評価をどの程度熱心にするものなんでしょうか。あるいは、どの程度、こういう点がきっちりしているマンションだと高い家賃でも構わないという入居者がいるのか。直感的な印象でも構わないですから、教えていただけますでしょうか。

【部会長】 お願いします。

【委員】 直感的なお答えするとすれば、こういったものはもう市場原理に任せている。そういった程度の悪いものは安い家賃で利用なされて、それはそれなりに評価を受けている。また、立派なものは自発的に家主のほうでそういうものを供給する。そうするとやはり家賃を高く取れる。ただ、新しい形で今回このような提案がなされるという意味には、そういう市場に任せているだけではなくて質の高い住宅に賃貸もしていきたいと、国交省のお考えのように感じられますけれども、私、京都ですけれども、民間のほうで、マンションのこれから性能を上げていくためのそういった基準というものを民間でつくって、そして評価を高めていくという組織を今、民間でつくりつつあります。日管協さんでご意見があるようでしたらお願いします。

【委員】 はい。

【部会長】 じゃ、どうぞ。

【委員】 賃貸住宅に住む方についても、比較的短期間しか住まない単身者とか新婚世帯の方にとってはあまりその修繕の準備がされているかということは大きな問題ではないかと思います。しかし今後、賃貸住宅においても長期間の居住を考える方が増えていくと思うんですね。そういう方にとってはやはり修繕、大規模な修繕の準備がどれだけされているかということは非常に重要な要素になっていくと思います。この辺はやっぱり居住期間に応じて検討していく必要があると思います。

【部会長】 はい、どうぞ。

【委員】 わかりました。大変参考になります。そうしますと、入居者のほうが、ある程度悪い管理は悪いなりに、あるいはよい管理なり修繕積み立てはよいなりに、ある程度選別があるのだとすると、そこでうまくいく部分と、それでもうまくいかずに、何らかの根拠で、支援、あるいは何らかの誘導策などがある場面とを、もう少し丁寧に分けたほうがいいかもしれない、という印象を持ちました。

【部会長】 ちょっと今のお答えであわせてお聞きしたいんですけど、居住期間に応じてということなんですが、実際に契約形態としては、長期の契約というのは結構あるんでしょうか。通常はよく2年とかあるんですが。

【委員】 契約期間自体は大体2年が多いというふうに考えておりますが、単身者向けですと大体学生さんなんかですと、2年から4年ぐらいで入れ替わっているという結果がありますので、比較的、居住面積の小さい単身者および先ほども申しましたような新婚世帯というのは居住期間が短い傾向にあると思われまます。

【部会長】 そうするとどちらかというときに、規模の大きいものでそういった情報、評価情報等が重要になりそうだという感じなんではなかね。

【委員】 はい、そのとおりです。

【部会長】 はい、ほかに何かございますでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】 市場でいろいろ必ずしも質の高さが市場で評価されない現状においてとか、修理をせっかくしても市場で評価されない現状というふうに判断して書かれているわけですが、評価、選択についてはもう家賃と間取り、御三家という言葉があるけれど、この2つだけなんです。いいものは評価しつつも入居できないという状況であって、評価はある程度はしているけどもというような状況じゃないかなと思うんです。もう1つ、5

0 ページのところ、下から2つ目の○で、賃貸住宅の建設や改修に関する相談体制とか情報提供などの措置が必要ではないかというのは、だれがやる相談体制と情報提供、主体はどこなのでしょう。というのは次の中間とりまとめみたいところに情報提供という部分がありますが、そういうのはどこがやるのですか。

【部会長】 2点あったと思うんです。

【事務局】 では、後段、後半のほうにつきまして、ご説明をさせていただきたいと思えます。ここは、そういう賃貸住宅を運営しようとする例えば地主さんでありますとか、今経営している大家さんに対して、こういう公的な施策としてこういうことをやっていく必要があるのではないかということで、先ほど分譲マンションの例、いくつか施策を書きました。あれは国の施策としていろんなマニュアルをつくって、相談に乗ったりというようなことをいろいろやっておりますので、賃貸住宅に関しても基本的には経営者の自己責任ではあるかと思えますけれど、やはり個人の大家さんが多いとか、高齢の方が多くとかいう現状を考えますと、そういう公的なところである程度相談とか情報提供をしていくということも必要なのではないかという趣旨で書いておるところでございます。

【委員】 はい、わかりました。それはADRだとか、そういったところにもつながる話なんですか。ここは必ずしもそういうことではないんですか。

【事務局】 ADRとかの話には直接にはつながるものではないと思えます。

【委員】 はい、わかりました。

【部会長】 最初のほうはいいですか。コメントということで。じゃあ、〇〇委員、お願いします。

【委員】 質の高さが市場で評価されない現状というのが、最初に前提にあるわけですが、普通借家のもとでは、もともと契約更改ができ、契約更改というか家賃の改定が難しいわけですから、クオリティーのいい住宅をつくってもですね、高い家賃を設定するわけになかなかいかないわけですよ。ですから先ほどのマンションで定借との比較がありましたけれど、17ページですか、定借のほうはクオリティーのいいものをつくっているわけですよ。これはこういうものを必要な人たちにとってはぜひ定借でどうぞという住み分けをしているんだろうと思うんです。ですから定借のほうは家賃を改定できるので、クオリティーを上げていっても安全、ちゃんと回収ができる。それに対して普通借家のほうは家主さんがどうせいいものをつくったって、家賃を上げられないんだし、そんなものをつくる必要がないというのが基本的なことだと思うんですね。ですからあまりすべて、先

ほどのお話を聞いていますと、悪いものは悪いなりに、みんながすべて全部クオリティーを上げることはとにかくいいことだという必要は全然ないと私は思うんです。そういう意味で、定期借家のほうをどんどん普及させていくということによって、この問題はある程度解決できるんじゃないかと思います。以上です。

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

【委員】 質の高さが市場で十分に評価されていないという今、議論があるんですが、実務をしていて感じることは、現在、入居者やまた家主さんもそうですが、住宅の質の高さというのは、築年数を目安にして判断している傾向があるように感じます。本日の21ページの資料を見ていただくとわかるんですが、入居者が選択にあたって、築年数という判断、非常に割合高い評価を得ているんですが、今までは比較的スクラップ・アンド・ビルドの傾向があったので、新しいものは質が高くて、古いものは質が劣っているという、何となくそういうイメージが市場にあって、築年数を目安にして判断をしてきたと思うんです。ただこれからストック重視の世の中を迎えるにあたって、築年数ではない質の高さを広めていく必要があるように考えます。

【部会長】 はい、ありがとうございます。ほかに、はい、どうぞ。

【委員】 中間とりまとめ以降の宿題ということの観点から申し上げさせていただきたいと考えますが、公的な支援措置という概念が何カ所かにわたって出てまいります。これについては、中間とりまとめを手前に控えた本日の段階で、これ以上突っ込んだ議論をすることは難しいのではないかとこのふうにも感ずるところであるのですが、しかしそれ以降のこの部会の最終的な答申とりまとめに向けましては、どのような要件のもとで、だれに対するどのような支援をするのかということについては、この部会自体として、きめの細かい審議が必要であると思いますし、それをサポートする観点から、事務局におかれましても、もう少しこのところを具体化したアイデアのメニューをご勘案いただければ大変ありがたいと考えます。公的な支援措置がいるのではないかとこのふうな抽象的な立言自体に対しては、そんなものはいないという人はあまりいないと想像しますが、しかし2つのことを申し上げれば、1つは、政府全体としても、今の社会経済情勢のもとで、公財政による支援というものがどういうあるべき姿をもつかということについては、一般的な背景のある議論で、そのこととの整合ということが必要でしょうし、他方、住宅政策との関係でもこの領域での支援をどうするかということは、学界等においても議論の蓄積のある

問題でありますから、そういうものも十分に参照した上で、今後の検討が進められることがよろしいのではないかと考えます。以上でございます。

【部会長】 はい、ありがとうございます。ほかに何か。はい、どうぞ。

【委員】 2点ほどちょっと感じたことを申し上げたいと思いますが、1つは、公的支援のあり方ということで、今、〇〇委員がおっしゃった点にかかわることですけれども、公的支援の手法として、税制とかあるいは金融とか、それから各種の補助とかいうことがあると思いますけれども、さらに間接的な補助といいますか、誘導として、さらに情報の円滑化ということをより積極的にやはり進めていくべきではないかと。特にその場合には、修繕に関する情報といいますか、つまりお金をかけて修繕したらそれだけの見返りがあるということが可能になるような、そういう情報を市場に提供し、それが評価に反映するような、それが借主に対してもそうですし、あるいはその融資を受けるときにも金融機関に対してもそれなりの担保評価をしてもらえるような、そういう情報の円滑化に向けて、何かのガイドラインあるいはその誘導ということをやることが具体的な、今、〇〇委員からお話がありましたように、公的な資金が限られている中で、そういう有効活用する方法になるのではないかというふうに思います。とりわけ、融資に関しては、できるだけ物的な価値に見合っただけの担保評価がされるというところに向けて、これは持家の場合もそうですけれども、誘導していくということが重要ではないかと感じた次第です。

それからもう1点は、民間借家の市場拡大の際に、持家からその民間借家へというこの移行を円滑にするシステムを、インセンティブを与えるような措置がさらに必要ではないかというふうに感じた次第です。特にファミリー向けの賃貸住宅が不足していると、その一方で、高齢者が大きな家を管理に困っているというような状況も再三指摘されておりますけれども、自己使用から賃貸へ、さらに賃貸から自己使用へという両者の利用の融通をさらに促進するような方策は何なんだろうかということも考える必要があるかと思います。この家は持家用の家、この家は借家用の家と、そういう前提でやや議論が整理されている感もあるかもというように思ったんですが、この2つの種類の持家と賃貸をつなげようとして、今の定期借家というのは非常に有効な手段かもしれませんが、場合によってはその借家を、ファミリー用の借家を需要しているどれだけの貸主、借主層があるとか、あるいは持家の、貸してもいいよという人にある程度の家賃保証を与えるような、そういうその間に入った第三者的な立場の組織とか、そういうこともあわせて考えていくことが有効ではないかと思います。以上です。

【部会長】 はい、ありがとうございます。ほかに、はい、どうぞ。

【委員】 賃貸住宅ストックの質の向上ということで言いますと、住宅というのは再々話が出ているように、日本の住宅の場合は耐用年数がアメリカ、イギリスに比べて非常に低いというお話がございましたけれども、これからは修繕計画もやって、長期的に安定したい住宅を供給しようといったときに、非常に期限が長い、10年単位、あるいは20年単位、30年単位という長い話ですよ。聞いていて、法人家主と個人家主ではもちろん違うと思います。法人は法人としての継続性があるからそういうことに会社として対応できるのかもしれないけれども、個人の場合はそろそろ余裕ができてきたから借家でもつくろうか、賃貸のマンションでもつくろうかと考えるのは、ある程度年齢がいったからですよ。年齢がいったから将来の建てかえの費用を積んでおくとか、計画を立てるとかいうのはなかなかそういう余裕がない。したがって私が今日聞いて感じたことは、バリアフリー対策にしても耐震基準にしてもスパンが長いので、世代間というのかな、その人がやって、ある個人オーナーが建てた住宅をさらに引き継いでいく相続なり譲渡なり、そうしたときの優遇、それを優遇というかあるいは誘導する、インセンティブを与えるという意味で、税制面なり、法的支援なり、定期借家でもそうだと思いますけれども、そういうことも主体がかわったときにも対応できるような観点の考え方というのが今日の資料の中にちょっと私気がつかなかったんですけれども、そういうことも考えて、ストックの向上をするということを考えないと、人間は、個人は限りがございますので、それも考えていただきたいというふうに思った次第でございます。以上です。

【部会長】 はい、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】 実務、弁護士をやっておりまして、一番感じますことは、貸家、借家の場合、修繕は大家さんがやってくれるんだという頭がありますから、あまり借りるときに修繕の積立金がしてあるとか、してないとか、あまりそこは意識にのぼらないんじゃないかなというのがそもそもあります。強いて言うと、修繕をしてくださいというお願いをしたとき、修繕には時間がかかるので、そういうことの時間的なリスクを、借家人はどう考えるのかということはあるのかもしれないなと思いました。大家さんは、修繕を求められますと最低の修繕をしませんと大家としての貸す債務の不履行になりますから、これはやらなきゃならないということにはなってくると思います。

問題はそれ以上に市場原理に任せていくといったときに、例えばいい修繕をした、ある

いはいいシステムのときには高い家賃がとれるというのが本来あるべきだと思うんですが、先ほど〇〇先生がおっしゃったと思いますが、どうしても普通借家ですと必ずしも修繕をしたとかいい設備をしているからといって、それが直ちに賃料に反映されない。言い方をかえますと、修繕をしたからその修繕費用を直ちに賃料に上乗せして取っていいかといったときに、裁判所は必ずしも認めてくれるとは限らないとの印象を持っております。そうなってくると、やはり、なかなか貸家業をやる方が、修繕を一生懸命やろうという意欲がなくなるのではないかなと思います。そのときに公的支援という言葉がありましたけれども、それは、昔から普通借家はある程度大家さんの負担でもって公的な福祉的なことをやらせているんだという議論がありますが、その逆に、大家さんが自分たちの負担で公的な福祉にあたるべきものをやらせられているところも少し補充していこうと、こういうような整理で公的支援ということが出てきているのかなという印象を持ちましたが、それでよろしいのでしょうか。

あるいはそうではなくて、場合によっては、賃料の問題などについても、修繕等をしたのであればそれなりに賃料の面でも評価できるような方法も何か提言していくべきだということでしょうか。先ほどどなたかが、融資のときの担保評価にもつなげるべきだということをお考えをおっしゃっておられましたけれども、結局、融資する側からしてみますと、担保物件の評価というだけじゃなくて、どういう収益があるかということを考えますから、賃料がどのぐらいの水準になるかというように必ず考えると思うんですね。ですからその辺のところを裁判所に対して影響力を持たせるというのは、裁判の独立の問題がありますから、なかなか難しいと思いますけれども、そのような方法ではなくて、何か公的な支援という形で財政的なことで補っていかうと、こういう整理だというように聞いてよろしいのでしょうか。質問というのか、意見というのかちょっとわからないんですが、そういうことなんでしょうか、公的支援というのは。

**【事務局】** 公的な支援と言いますのは、税制なり予算的なものを念頭に置いておりまして、正直〇〇委員おっしゃったような普通借家の場合、必ずしもそういう家賃の改定が認められないとか、正直すみません、そのあたりのことまで今、今回資料をつくるにあたっては考えておりませんでした。

**【委員】** それでちょっと意見なんですけど、本来であれば、今後、ストック重視になって、長い間もつ住宅ですと個人個人が必ずしも建物を持たなくてもいいような、逆に賃貸でやっていくような世の中にしていってほしいと思うんですが、そうだとしますと、

やっぱり修繕ということは非常に重要になってきますから、修繕はやっぱりやるべきで、もしきちんと修繕をやり、そういういい住宅を維持していくのであれば、いいことをした家主さんのほうが、やっぱり、それなりにいい家賃をとれるということでないとなつり合いがとれませんので、そういう方向に行くべきだと思います。それは、どういう形でやっていくのかというと、いきなり裁判所の判例を変えろと言ったって無理でしょうから、そこへいくまでの間にいろんなことをやれるんじゃないかと思います。それが相談とか評価とかいろんな情報開示とかいうところをまずやっていき、なおかつ、ある程度修繕をやった場合に賃料の上昇が直ちに得られないような方にも多少公的支援をするというのなら、それもいいのかなというふうに思いました。以上は、意見でございます。

【部会長】 はい、ありがとうございます。ほかに何か。どうぞ。

【委員】 資料2の15ページでマンションストックの賃貸化について触れていただいております。ここではマンションストックの賃貸化が民間賃貸住宅の居住水準向上に寄与するという形で、積極的にとられていただいた資料でございますけれども、あわせて賃貸化についてはマンション管理上の課題があるという点、ストックの良質化とあわせて管理の重要性という点にも触れていただければというふうに思っています。以上でございます。

【部会長】 はい、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。じゃあ、〇〇委員。

【委員】 いいですか。ちょっと違うようなことを申し上げるかもしれませんが、質の悪い賃貸物件につきましては、それはそれなりに家賃を下げなければならない。そうすると、その低い家賃を好んで需要がある。そして、我々今業界では、非常に質の高いものを皆さん建てておられます。そのかわり大変高額な家賃を取っておられる。さてその質の悪い住宅、マンションをどうするのか。直したってそう簡単に直せるものではありませんから、もうつぶして建て直すのか、安い家賃で引き続き貸し続けていくのか、これが現実だと思うのです。そこで今回質を上げる提案はどこに目的があるのか。一定の基準を設けて、質の悪いものは貸してはいけないという法律でもつくるのかなと、そこまでいかないことには質の悪いものはなくならないと思います。

【部会長】 はい、じゃあ、〇〇委員。

【委員】 先ほどの〇〇先生のお話に関連しますが、現在の賃貸住宅の、例えば修繕費の負担などについては、現場でいろいろなパターンがあるはずなんです。例えば、どこまでを賃貸人負担、どこまでを賃借人負担にするかといったことについて、クロスやシャ

ッターの修繕はどうするんだとか、給湯器はどうだとか、私の聞いているところでは、建物に附合した部分はおおむね大家で、消耗品的な部分が借家人、という例が多いようですが、契約ではいろいろなバリエーションがありうるはずなんですね。そうするとそのバリエーションに応じて、例えば、修繕負担も大家の負担が軽ければ軽いほど、その分はいわば高い家賃として反映されているはずですから、家賃と多分修繕積立金は、一体だれがどこまで負担をするかという配分に応じて相関関係があります。どっちかが多ければどっちかが少ないというトレードオフがあるはずなんですね。そうすると、実態に応じた修繕負担とか家賃について、整理をしておかないと、一概に修繕積立金というのは何を前提にしてるんだ、というふうに決めつけてしまうと、ミスリードが起こる。その辺も整理していただいたほうがいい。

もう1つは、賃貸の標準化約款的なものや標準化的にもかかわりますが、あんまりバリエーションがあって複雑な契約だと、借家人も間違えるし、大家も間違える。できるだけ定型的にはこういうものが通常ではないか、など、特段の意思を明示していなければこういうものと推定するというような標準型なり、一種のモデル約款があって、それから外れるときには、はっきりそれとわかる形で当事者が納得して別の特約を結ぶ、というような契約慣行が重要かと思います。あわせてご検討いただければと思います。

【部会長】 はい、ありがとうございます。ほかに何か。〇〇委員。

【委員】 先ほどから、相続の話が、先ほど少し出たので、相続税との関係で申し上げたいことは、質の悪い借家がずっと残っていて、それがなかなか改良されないというお話が先ほどありましたけれども、実はこれはかなり相続税の影響が強いんじゃないかと私は思っています。古い、特に郊外の農家やなんかが持っているアパートは、相続税対策でつくったもののがかなりあるんですね。相続税法の影響かと思いますがけれども、借金をしてアパートをつくると、相続財産の課税標準をかなり下げることができる。ものすごい節税対策になるんですね。それからそういう意味で税制の影響というのは非常に大きくて、そういう農家の人たちがつくった、節税対策でつくったアパートというのは、それを壊すと節税対策になりませんので、それから、クオリティーを上げる必要も全然ないんですね。そういう意味で古くて質の悪いアパートがずっと残り続けて、あまり一生懸命経営努力をしてそうもないという、そういうアパートがたくさんあるんじゃないかと思っております。それかなり相続税をいじらないと、直らない問題かと思います。

【部会長】 はい、ありがとうございます。はい、どうぞ。

【委員】 今のご意見に私も賛成でございます。個人の家主さんが賃貸住宅経営をする大きな動機としまして、相続対策という問題があるように思います。相続対策を行うというのは、相当高齢化して初めて行うわけですが、そしてたくさんのお金を借り入れをして賃貸住宅を建てるわけです。先ほど長期修繕計画案、42ページにも出ておりますように、大体大規模修繕というのは、築20年ぐらいで必要になってくるわけなんですけれども、この時点でまだローンの返済というのは終わっておりません、ケースがほとんどだと思います。そのローンの返済中にもかかわらず、さらに1世帯100万円以上の、程度の修繕費がかかってくるわけで、さらなる借り入れをするのは非常に大変であります。そういうことを考えまして、先ほど修繕積立金の制度、そしてそれに対する公的支援というのは私非常に賛成でございます。特にその個人地主が相続対策、税制対策でこういう経営をしているということを考えると、税制上の優遇というのが必要であると思います。例えば、修繕積立金で積み立てた分については、相続上の評価を減額すると、相続評価を減額するとか、あるいは積立金については所得税上の費用としてみなすとか、そういうような税制的な支援をすると非常に相続対策で賃貸経営をしている個人家主にとっては有効ではないかと考えます。以上です。

【部会長】 はい、ありがとうございます。ほかに何かありますでしょうか。私からも1つお伺いしたいんですけれども、公的な支援措置と書いてあるんですが、おそらく2種類あると思うんですね。1つは、持家と借家の中立化と言いますか、例えば、修繕積立金を持家の場合と借家の場合でどういうふうになるか、税制上どうなるかと考えると、もしかすると非対称なんじゃないかなという感じがいたします。今のお話と若干近い話があるのかもしれませんが、それを是正するというのは、どちらかという支援措置というより中立化というか適正化というかそういう話になるんだと思うんですね。それを越えてさらに支援する場合は支援というふうに言っていると思いますが、その場合に、中立化までいくべきという議論になるのか、あるいはさらに支援すべきという議論になるのか、そのあたりはもしかすると先ほどの福祉的施策の普通借家でやるみたいな話を今後進めるのか、あるいは逆にやめるのかというような議論にもつながるのかなという気がします。その2つを少し分けて議論したほうが、論点整理がわかりやすくなるのかなという感じがいたしました。ほかに何かございますか。

【委員】 よろしいですか。

【部会長】 はい、どうぞ。

【委員】 今の部会長の概念整理ですが、持家と借家の中立化なのかそうでないかという視点は入れていくべきであると考えます。ただ、それが公的な支援措置にあたるかどうかという概念と絡めて議論するのは、概念の整理としていかなもののでしょうか。つまりその支援措置の政策的効果がどこにあるのかという、非常に重要な観点をお出しいただくと感じますが、しかし支援措置が何なのかということはしばらく前に〇〇委員がおっしゃったように、融資なのか補助なのかという、ああいう分け方を従来において行政学的にはしてきたのですから、その支援の形式の問題と支援の政策効果の問題というのは分けた上で、おっしゃったような観点も含めて、中間とりまとめ以降のご議論を続けていただくとありがたいなというふうに感じます。

【部会長】 私は片方は支援と呼んではいけないんじゃないかという意味なので、多分やや似ている意見かなという感じがしますが。

【委員】 いいですか。〇〇委員がいくつか挙げたような税制だとか補助だとかというようなもののどれかに当たれば形式論としては支援に当たるものであると考えます。ただ、その支援が場合によって政策効果として中立化が意図されている支援と、そうではなくて、さらにそれ以上の借家に関する住宅政策上の特化した政策効果ないし政策目的を伴う場合というのがあるというふうに考えますので、おっしゃった視点を反映させていくべきだというふうにと考えると、手法の次元の問題と効果の次元の問題を切り分けたほうがよいだろうというふうに感じます。

【部会長】 はい、ありがとうございます。もし特にほかになれば、それでは次の議題に移りたいと思います。2つ目の議題は、中間とりまとめ（案）の骨子についてということで、事務局よりご説明をお願いしたいと思います。

【事務局】 それでは資料3をごらんいただきたいと思います。資料3でございますが、ちょっと字が小さくて読みにくくて申しわけございませんが、中間とりまとめの素案でございます。中間とりまとめの案自体は次回の部会にお出ししたいと思っておりますが、今回は素案ということで若干ちょっと文章をはしょったところもございます。まず、全体の構成でございますが、案のときには目次という形になろうかと思っておりますが、構成としましては、まず、はじめにがありまして、1で大きく現状と課題を書きまして、2、3、4、5とこれは第2回の部会から今日の部会までにおいて議論していただいたものを書いてございます。まず、紛争の未然防止についてということで、これは第2回の部会で議論したものでございまして、まず、検討に当たっての視点というのを書きまして、その上で

具体的に議論しました情報の問題とルールの問題に分けて書いております。

次に、紛争の円滑な解決ということで、これは第4回でございまして、第3回は滞納・明け渡しをしたんですが、未然防止と解決の話を書いたほうがわかりいいんじゃないかと思ひまして、ここに3番に書いております。ここでも具体的に検討いたしました第三者による紛争の解決と損失・負担等を防止、カバーする仕組みということを書いております。続いて、滞納・明け渡しをめぐる紛争ということで、これは第3回の部会で議論したものでございまして、家賃債務保証業務等の適正化についてと、または滞納が発生した場合の円滑な明け渡しについてということを書いております。

次は質の向上の話でございまして、これにつきましては今日のいただいたご意見も踏まえて、次の部会までに記述をしたいと思っております。最後に今後の検討に向けてということになっております。

まずざっと中身をごらんいただきたいと思ひますが、まず、はじめにでございまして、中間とりまとめの趣旨でございまして、はじめにの一番最後の2行でございまして、今後の審議のためにこれまでの部会の議論を踏まえて今後の検討を進めるに当たっての課題、留意点等を一旦整理したものというものでございまして、中間とりまとめ以降のさらに議論のたたき台というか議論のために、今までの議論を整理したというものでございまして、

1が現状と課題ということでございまして、ここは民間賃貸住宅が住宅ストックの約3割を占めるという話でございまして、2ページでございまして、最近起きている種々の問題について書いております。そのあと1行あいた以下でございまして、対策の検討に当たっては個別のトラブル紛争において入居者の利益が害されることのないようにするということと、市場の機能が発揮されまして、入居者が市場において良質な賃貸住宅を選択することができるという視点が大事だろうということを書いております。より具体的にはということで、2番以下にもまた出てきますが、市場におきまして今言われておりますような、情報の非対称の問題でありますとか、原状回復などのルールが十分に明確でないというような問題がありますと、市場の縮小を招くということもありますし、またそういう低額所得者などの住宅確保に特に配慮を要する者につきましては、市場のみの問題ではなくて、公的主体の役割というものも重要でありますし、さらにその一部の借家人の滞納等のコストが、他の借家人の賃料上昇の形で、他の借家人が負担するということは公正の観点から問題であって、借家人全体の利益ということも考えていかなきゃいけないということを書いております。

さらにということで、日本の我が国の賃貸住宅をめぐる状況ということ、何回か出ておりますが、高齢の個人の所有している割合が高いとか、実際管理を委託している割合が高いとか、さらに事実問題として、連帯保証人にかわって家賃債務保証会社の利用が多くなってきているというような問題もございますし、さらにライフサイクルの変化とか働き方の変化も含めた住宅の資産形成の対象としてみる意識の変化なども考慮していかなきゃいけないということを書いております。

2ページの下からが紛争の未然防止ということございまして、冒頭書いてありますのは、トラブルにつきましては、その発生を防止するということがまず一番大事だろうということを書いてございまして、3ページのほうに行きまして、トラブルの発生理由としましては、情報の非対称の問題でありますとか、ルールが不明確な問題というものがありますので、そういうものの解消というところが大事であろうということを書いております。それで(2)で民間賃貸住宅に係る情報ということございまして、ここは現状と検討の方向性を第2回の部会でお出ししたものをほぼなぞっているわけでございますが、物件選定段階とか契約締結段階に至ってもそういう民間賃貸住宅についてはハード面、契約内容、管理面を含めて十分な情報を入手することが難しいということ現状の上のほうで書いております。

また下のほう、2つポツがございますが、賃借人にとってはそういう住宅の情報以外にも賃貸人に関する情報があれば、そういうトラブルの減少になるんじゃないかということ、一方逆に賃貸人にとっても賃借人に関する情報を入手するということが容易ではないという現状もあるということございまして。検討の方向性につきましては、これ第2回部会の論点整理と同様でございまして、情報提供、評価の仕組みが必要ではないかということで、3ページの下の方から、例えばということ項目として、物的性能の話、契約内容の話、管理に関する項目の話、賃貸借契約に関連する他の契約に関する項目なりを例示として挙げておりますし、またその下でございまして賃貸人が安心して貸せるようにするには、賃借人の信用情報というような意見も出てございまして、これは逆に滞納等の問題を起こさない賃借人の利益にもつながっていくことであろうというふうに書いております。今後の検討につきましては具体的な情報提供・評価の主体、コスト、評価基準・評価方法について具体的に詰めていかなければなりませんし、賃借人なり賃貸人の情報ということに関しては、個人情報との関係も含めて引き続き検討が必要であろうということを書いております。

4 ページの下のほうからはルールの話でございまして、これは具体的には原状回復ガイドラインの話、標準契約書なりの話でございまして、そこはまだ十分にまだ明確化、客観化されていないものがあるんじゃないかということで、5 ページの②の検討の方向性でございまして、ガイドラインにつきましては具体化を図っていくというようなこと、賃貸借契約書につきましても、その原状回復の基準なりが契約の内容になるようにするというのを、そういうことを標準契約書に盛り込んで普及を図っていくということが必要ではないかということを書いておりますし、管理業務に関しましても管理委託契約書の明確化なり普及が必要ではないかということを書いておりますし、さらに定期借家についての普及・促進が必要だろうということを書いております。下のほうの③につきましても、第2回の部会でいただいた意見を種々書いてございまして、次の6 ページまでいろいろと書いてございまして、ガイドラインの客観化にあたって、どのような方法で客観化していくかというような話もありますし、そういうルールの明確、普及に関してはインセンティブが必要であろうというようなことも検討していただいたものを書いておるところでございまして、

6 ページのほう、下のほうが3番で紛争の円滑な解決ということでございまして、検討に当たっての視点ということで、まずは発生を防止することが重要ではあるんですが、ただルールの客観化とか普及には一定の時間もかかりますし、客観化されてもすべての紛争の発生を防止することは現実的には不可能でありますので、そういう紛争解決の方策というのは必要だろうということ、また、少額なものが多いということがありまして、裁判よりも裁判外紛争手続がなじむ面があるんじゃないかということを書いております。具体的には7 ページでまず(2)として第三者による紛争の解決ということで、現状としましては、件数の多さでありますとか、そういう原状回復に特有の設備等に関する知識でありますとか、比較的少額なものであるとか、そういうことを考えますと現状の仕組みでは不十分ではないかということで、②の検討の方向性ということで、賃貸住宅に関する独自の紛争処理機関が必要なのではないかということ、その際、全国各地で利用可能で、比較的少額ということで低コストの利用可能というものにしなきゃいけないんじゃないかということ、さらに利用者の利便に資する柔軟な運営という点では行政庁に行政機関として設けるということではなくて、外部の法人等を指定するといった方式がふさわしいんじゃないかということを書いております。その下に今後の検討の課題としましては、そういう紛争、まずは紛争処理機関に関しましては紛争の範囲でありますとか、運営費用でありますとか、そういう指定等をするという場合に当たっての基準なりについて、さらに引き続き検討し

ていく必要があるだろうということを書いておるところでございます。

続きまして、8ページでございますが、(3)としまして損失負担等防止、カバーする仕組みということでございまして、大きくは原状回復についての議論が多かったわけですが、そういうものについて保険なりがあれば貸貸人、借借人の双方にとってメリットが期待できますし、一定のニーズがあるんじゃないかということを書いております。ただ、2つ目のポツで現状においてはそのようなものというのは十分に提供されていないのではないかと書いてございまして、一番下のポツでございますが、そういう高齢者の入居者が死亡した場合についても同じように何か仕組みが今現在十分ではないかということを書いております。検討の方向性につきましては、引き続きそういう保険なり保証についての具体的な検討を進める前提としまして詳細なニーズの把握でありますとか、実態の把握、その他ご指摘を受けましたモラルハザードとか査定コストの問題について引き続き整理していく必要があるだろうということを書いておるところでございます。

続いて9ページでございますが、これは滞納・明け渡しをめぐる紛争についてということでございます。まずは検討に当たっての視点ということでございますが、そういう近時、滞納・明け渡しをめぐるトラブルが増加しているということが事実としてございます。2つ目ですが、一方滞納が発生した場合にそういう明け渡しに相当な期間と費用を要するということがございまして、これがそういう違法、不法な行為につながっている面もあろうかということでございます。3つ目でございますが、こういう問題に当たりましてはまずそういう違法又は不適切な行為と、こういうことは発生しては当然ならないわけございまして、そういう問題が発生しないようにするという方策の話と、滞納発生時の明け渡しに要する期間と費用の問題がかかるというものについては、一応分けてやはり議論する必要があるんじゃないかということを書いているところでございます。

9ページの下の方でございますが、保証業務の適正化についてということございまして、これは10ページのほうに行きますが、10ページの上の方でございますが、一番最初の行に規制する法律というのは存在していませんので、参入は自由だということでございます。それで②の検討の方向性でございますが、やはり現状を踏まえれば適正化のための方策というのが必要だろうと考えております。2つ目のポツですが、どういう方策が適切かということにつきまして、まず一般的な行政手法として考えられるものをいくつか提示しまして、それらの手法のメリット、デメリットを部会でも提示させていただいたところでございまして、それについてここに例1から例4ということを書いております。

ただ、具体的にはこういう手法が想定されるんですが、これに限られるものでもありませんので、ということで、議論のための案ということでいくつか出させていただいたというものでございます。

まず例1でございますが、これは許可制の導入ということで許可を受けなければ営業できないということで一定の行為の制限、義務づけなりをしますし、違反した場合の行政処分、罰則というものがあろうかと思っております。例2は、その法律に基づかない任意の登録制ということで、登録を受けなくても営業できるわけなんですけど、一定のいい要件を満たしたものだということが表示できるということで一般の利用者、大家さんにとってもそういう選択の参考になるということです。例3は、そういう家賃の取り立てなり求償権の行使に当たって遵守すべき事項なりをガイドラインにまとめるというものでございまして、11ページの上を書いてありますように、例1、例2の方策とあわせて実施するというのも想定されるものでございます。例4は、これは上記2の、先ほどの2のところでも検討しました情報提供・評価の仕組みの中におきまして、保証契約の内容として項目で行きますとか、許可制または登録性を導入した場合には、そういう情報なりそういう許可制のもとで受けた処分の履歴なりの情報を提供するというのも考えられるんじゃないかということを書いております。そのあと、各方策の利点と課題についてそれぞれ書いておるところでございます。

12ページでございますが、さらに上の1つ目のポツですが、家賃債務保証会社の倒産という問題もございまして、経営の安定性につきましては例1、例2のような許可や登録を導入する場合は、財務基盤を有するという条件にするということもあろうかということを書いております。③でございますが、今後の検討を進めるにあたっての課題ということで、引き続き実態の把握でありますとかトラブルの発生状況を把握しながら、引き続き検討を進めていくということが必要でしょうし、2つ目のポツのように許可性や登録制を設けるといふときに、どういうところを審査していくのかということもあろうかと思っておりますし、まさに3つ目のようにガイドラインにつきましては、賃借人の行為規範として機能するものについても検討する必要があるんじゃないかという意見もございましたし、さらに弁護士法との関係の整理も必要になってくるんじゃないかというふうに思っております。(3)が、滞納等が発生した場合の円滑な明け渡しについてということでございまして、現状でございますが、これ第3回の部会でお示ししていただきましたように強制執行までいきますと平均8.7カ月かかりますし、7.3月分の家賃が未収に終わりますと、強

制執行費用が50万ぐらにかかるといふことをごさゝまして、こゝういふことが違法、不適切な行爲を誘発することにもなつてゐるんじゃないかといふふうにおぼれまゝし、2つ目のポツにありますよゝうに一方滞納してゐる賃借人にとつても、よゝり低廉な賃料の物件などの転居先が確保できないために滞納してゐる物件の入居が続いて、結果として最後、滞納額が増加していくといふこともおぼろかと思つておゝります。

これにつましましては、1つは13ページのほうでござゝますが、13ページの2行目から始まるポツでござゝますが、1つにはそゝういふマニュアル的な現行法令にまづは従つて、適法かつ円滑に処理するためのマニュアル的なものを作成するといふこともおぼろかと思つておゝります。次のポツでござゝますが、またといふこと、円滑な明け渡しのためには賃借人の転居先の確保といふことも必要でありまして、公的賃貸住宅を含めてよゝり低廉な賃料の物件に円滑に転居するための方策といふものをおぼせて盛り込んでいく必要もおぼろかと思つておゝりますし、次のポツはさらに明け渡しにつましまして、簡易に債務名義を得る仕組みといふよゝうなものも今後検討していく必要がおぼろかといふことを書いておゝります。最後は、定期借家はこゝういふ紛争、滞納に関する問題につましましても有効な面がありますので、そゝういふ普及促進を引き続き図つていこゝういふことを書いておゝります。③につましましては、今後の課題検討・留意点といふこと、おぼたいた意見をおゝくつか書いてござゝまゝす。信頼関係が破壊されたか否かといふところの予測可能性が低いといふよゝうなところも、やはり問題としてあるんではないかといふよゝうな意見もおぼたいたところ、書いておゝるところでござゝまゝす。

5番の賃貸住宅ストックの質の向上につましましては、先ほど申しまゝしたよゝうに今日の議論踏まえて記述さしていただきたいと思つておゝります。

最後、今後の検討に向けてといふこと、ござゝまゝすが、21年内の目途としまゝして最終的なとりまゝとめを行いたいと思つておゝります。その際、今まゝで時間の関係、多くのテーマにつましまして、議論してきた関係もござゝまゝして時間の制約もあゝりまして、なかなかできませんでしたが、今後ヒアリングなりパブリックコメントなりを通じておゝく意見をおゝ聴取していくといふことを行つていきたくいと思つておゝりますし、また賃貸不動産管理業等のあり方について検討を進めておゝります不動産部会でありまゝすとか、リフォーム市場の整備のための方策について検討を進めておゝります既存住宅・リフォーム市場部会とも関係するところがござゝまゝして、そゝことも連携をとりながら具体的な詰めを行つていきたくいといふ趣旨でござゝまゝす。以上でござゝまゝす。

【部会長】 はい、ありがとうございました。それではまず資料を提出していただいております〇〇委員からご発言をお願いしたいと思います。

【委員】 すみません、お時間いただきます。今日の賃貸に関するトラブルは入り口である仲介によるよりも管理業にあたるどころが全体を占めていると思っております。そのために全宅連としては今後の賃貸管理業のあり方についての提案を社整審のほうの不動産部会に提出いたしました。関連があると思いますので、当民間賃貸住宅部会にも同じものを提出させていただきました。我々は40年前から各都道府県で無料相談所を開設して、宅建業法の目的であるところの消費者保護のために役員一同がボランティアで取り組んできております。その結果、全宅連会員10万3,000社においてはその消費者からのクレームを入り口で解決をしてきたことの説明と、もう1点、家主もこの借り手市場の先ほどお話が出ていますけれども、アパートローンの借金返済に苦しむ消費者であるという、こういった認識を広く共有していただきたいということを申し上げさせていただきます、その解決策というものをちょっと読み上げさせていただきます。

1つは賃貸管理業を登録制にして、一定規模以上の賃貸業及びサブリース業を含め法制度化を検討する。また、賃貸管理業の登録要件の1つに一定の研修を義務づける内容を入れるべきであるということでもあります。こういった法律ができれば、私どもの業界では自主的に解決ができます。2番、家賃債務保証会社の破綻によって、借主・貸主双方がリスクを抱えてしまうことにかんがみ、家賃債務保証業については免許制又は登録制とし、国土交通省は監督官庁として行き過ぎた取り立てなどを含めて、徹底指導体制を整えるべきではなかろうかと思っております。3番は、住宅確保要配慮者、弱い借主ですね、に対する公的セーフティーネットの確立。私どもではすでに安心賃貸支援事業というものに取り組んでおりますけれども、実態は、参加するけれどもやはり最後に貸主が負担が大きすぎるということで実績を上げておりません。やはりセーフティーネットが必要であります。4番、原状回復問題については、現在のガイドラインよりきめ細かく客観的な基準を作成するとともに、入退去時における物件の立ち会いやチェックリストの作成などを含めて、徹底を図ればいいのではなかろうかと思っております。5番は、常習的な家賃滞納者に対しては、速やかな明け渡し執行体制の実現を図るべきであろうと思っております。先ほど説明ありました素案につきましては、問題提起はありますけれども具体的記述がないので、せっかく前回私が出した意見書のいろんな細かいところも1つどこか隅のほうに書き入れていただけるとありがたいと思っております。以上でございます。

【部会長】 はい、ありがとうございました。それでは、ほかの委員の方からご意見、ご質問ございましたら、よろしくお願ひいたします。はい、どうぞ。

【委員】 今のご意見にちょっと質問させていただきたいんですけども、賃貸管理業という言葉と家賃債務保証業という言葉が出てきますが、両者はかなり重なっている部分もあるのか、全然違う人たちがやっているのかというのを教えていただけますか。

【委員】 全く違う方たちがやっているということですね。

【委員】 そうなんですか。

【委員】 そういうことですね。

【委員】 全体についての意見いいですか。

【部会長】 はい、どうぞ。

【委員】 ありがとうございました。全体についての意見なんですけれども、この話はこの部会でずっとやってきた議論というのは、私人間同士の話で、何回か申し上げましたように行政が何で関与するのかというところが、立証責任というか、それが行政の側におそらくあって、それなりに説得的にかくかくしかじかこういう弊害があって、是正させる必要性があり、比較的有効な形で対応がとれるということであるから対応するんだということ、必要性をきちんと明示するということと、その上で飛躍のないように、だからこういう具体的な施策をとるんだということをもう少し説得的に書き下したほうが全体としてはいいんじゃないかなというふうに思っております。

少し気になっているところを申し上げますと、全体にそうなんですけれども、例えば4ページで滞納する常習者について信用情報を入手することができるべきだという話は、確かにそういう問題あるかもしれないけれども、いわゆる悪質なお金の借り手みたいな話とほんとうに同列なのかなというところもあって、業界的にはそういう問題認識されているのかもしれないけれども、行政が乗り出して行って、ほんとうにそういうブラックリストをつくる必要性のあるものかどうかというあたりはやや違和感があるので、結論留保なんです。もし必要だというのであればそれなりの実質的なデータ等を含めて出していただくということが必要ではないかというふうに思います。

それから6ページに行きますと紛争の解決方法というところで、7ページ第三者による紛争の解決の議論があるんですけども、これもいろんな主体が行政も含めまして、あるいはADRみたいなことで民民関係に入っていくという話ではあるのですが、これの②のところ、7ページの②の上から3つ目のポツなんですけれども、こういう機関について

は柔軟な運営の確保という観点から行政庁じゃなくて外部の法人がいいというのはこれは結論の先取りで、論理の飛躍があるので、どうしてそうなるのかというのが甚だ不分明ではないかというふうに思います。

それから9ページの4ですね、滞納・明け渡しをめぐる紛争というところなんですけど、これは最初の質問にちょっと関連しますけれども、この家賃債務保証会社というのが実態がどういうものでどのくらいひどいことをしていてというあたりはぜひ具体的に敷衍していただくといいだろうというふうに思っています。最初の(1)の○に書いてあるようなことですね、立ち入りとかかぎの交換とかというのは、これは自力救済禁止されているわけですから、あるいはもし公的団体がやるとすると公権力の行使の典型例ということになって、それは一番規制しなきゃいけないというふうにされている話であるので、こういったことが民間で比較的安易に行われるということになると、それはかなり深刻な話になるのではないかというふうに思っています。

それから10ページに行きまして、検討の方向性というところなんですけれども、どういうふうに対応するかということなんですけど、ちょっと全体網羅したものじゃないという注意点は書いてありますが、許可制、許可制はいきなり行くというのはきついんだろなうっていうのがあります。もともと自由な営業で対応しておられて、それなりに弊害が出てきたら少しずつ政策を打っていくというのが多分順当なんだろうと思うんですね。そうすると任意の登録制というのがあって、多分法律上の登録制というのがあって、登録にいろいろ条件をつけると実質的な許可制というふうになって、それからさらに典型的な許可制というふうに段階があるはずで、そこが少しアドホックに書かれているかなというふうに思っています。その任意の登録制については、これは右側の11ページの下から2番目の□のところを見ると、許可制や登録制にすると行政コストがかかるというんですが、これは別にそれこそ任意の団体にやってもらってもいいわけだし、業界団体が自発的にやるという方法もあるわけだし、別にいきなり行政コストの話にしないでいいので、このあたりも必然性が少し議論としてはないのではないかというふうに思います。でも差し当たってはどうか、その業界というのは多分その家賃保証会社の業界団体というのはあるんじゃないかな。あるんだとすると業界を通じた昔ながらの行政指導をとりあえずやったらいいんじゃないかというようなことは思ったりもしております。

それから最後に12ページですけども、滞納等が発生した場合の円滑な明け渡しについてということで、債務名義の話が13ページにかけて出ておりまして、これはもうちょ

っと簡単にした方がいいんじゃないかと。それから13ページですと③のところに民事執行制度にも問題があるということなんですけれども、民事執行の話もいいんですけども、行政上の執行で、ある種の行政指導でもいいし行政相談の延長上でもいいし、そこは種々調整型の行政指導もされているわけなので、そういう可能性も少し探ったらよろしいんじゃないかなというふうにも思いまして、いきなり民事の話ばかりしないでほしいということをお願いしたいと思います。以上です。

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

【委員】 9ページでございますが、9ページの中ほど4のところ滞納・明け渡しをめぐる紛争についてという項目があり、(1)検討にあたっての視点というところで白い○がいくつか並んでおりますけれども、その2つ目の○のところセンテンスが2つで成り立っております。滞納が発生した場合に、明け渡しに相当の期間と費用を要するという一文があり、それに続けて、このことが、家賃債務保証会社等が違法、不適切な行為を行うことにつながっている面もあると考えられるとありますが、当部会における審議を顧みましても、このようなニュアンスの議論があったことは事実でありますけれども、この○のところの第一文と第二文との間の因果の連鎖は十分に立証されていないと考えます。前段を理由に後段のほうに議論を続けていくことは飛躍である疑いがあるわけございまして、これはそれぞれ別個の社会事象として表出しているものが観察描写されているというふうにする余地も大いにあるのではないかとこのように考えます。十分な、あるいは正確な実態認識に基づいてここでの政策立案がなされていくべきであるというふうに考えますから、当部会における今までの審議でいただいたご意見はご意見として、中間とりまとめ以降の調査審議にあたっては、まさに14ページに書いておられるとおり、関係諸方面へのパブリックコメントやヒアリング等を十分尽くしていただいて、正確な実態認識のために努めることが相当ではないかというふうに考える次第です。なお事務的なことですが、9ページは、「つながっている面もあると考えられる」ですが、12ページは、「つながっている面があると考えられる」なので、これはニュアンスが異なるわけございまして、表現は統一していただくことが相当ではないかというふうに考えます。以上でございます。

【部会長】 はい、ありがとうございます。ほかに何かありますか。

【委員】 じゃ、はい。

【部会長】 はい、どうぞ。

【委員】 民間賃貸住宅市場における情報の非対称性の問題という言葉がこの素案の中に3カ所か4カ所出てくるんだろうと思うんですけども、我々はこの審議会で議論しましたので十分承知しているつもりですが、第三者的にみると、もうちょっと家主側が出す情報、借主側が出す情報は客観的に食い違って、それが問題を発生させている原因の大きな問題だということで、もう少しこの内容を説明するというか、問題点として書いておいていただかないと議論が混乱するんじゃないかと思うのがまず第1点でございます。その場合に、じゃあその非対称性の問題をどう解決していくのかということで、民間賃貸住宅の個々の住宅について、この住宅はどの程度の要件、資質のものが備えているのか、ランクづけという話が、ちょっと私第1回の議論の資料が十分持ってきてないんですけども、そういうことを客観化していく、それがほんとうにそのとおり項目、評価項目をつくと同時にそれが現実にそういうものとして裏づけられているのかどうか、それを第三者的な目で確認しておく、それが後々発生する貸借中、契約期間中の問題、あるいは終わったときの原状回復、敷金、保証金の返還問題、あるいは原状回復によって、どこまで原状回復しなくちゃならないのかということにつながっていくと思いますので、その辺の議論がちょっと抜けちゃっているのか私が十分読んでいないのかわかりませんが、それによって紛争を未然に防止するということの大事な問題だというふうに私は思いますので、十分、もう少し書き込んでほしいというのが私の意見でございます。

【部会長】 はい、ありがとうございます。ほかに何か。

【委員】 原状回復についての予測可能性とか客観性とかその基準のというのが随分議論されたと思うんですけども、どなたかが、かなりな部分はもうかなり基準化されるんじゃないだろうかと、あとはある部分についてはなかなか基準化とか客観化というのはなかなかできないんじゃないかとお話しされてましたが、そういう話だけだとなかなか具体性がなくてわかんない。例えば、この部分が非常に苦情としては多いというところからみると、もうちょっと具体的にこれこれこういうときはこういうのができますよ、しかし、ここから先はなかなか難しくて今のところ、先ほど言った裁判例とかというのはあんまり当てにならないような、みたいなことがちょっと議論としてありましたけれど、そういうところも含めて、もう少し具体的に事務局のほうでちょっとした案みたいな、あるいはこういうこともちょっと考えられますよというようなことを提示していただくとありがたいなと思ったのが1つと、今ごろそんなことを聞くのかということなので恐縮ですけども、1ページでこれらの問題について我が国の民間賃貸住宅をめぐる以下のような状況も念頭におい

た検討が必要とあるんですが、どこの審議会に行っても外国ではというか欧米ではとか何とかではという、出羽の守と言われますけれども、我が国特有の問題なんでしょうか。というのはもし外国でも同じようなことがあって、それで日本に我が国で示唆されるようなものがあると我々にもなるほどそういう方法があるのか、さっきの耐用年数の違いなんていうのもあるだろうし、いろんな文化の違いがあるんだと思いますけれども、そういったところが教えていただければなと思いました。3ページのところの様々な情報が入手できるよう賃貸住宅に関する様々な情報が入手できるようと書いてあるんですが、情報というのはいろいろなところでいろいろ見るとある程度は入手できるようなんですけれども、今一番欠けているというか、事業者と消費者との間で関係が一番欠けているのは信頼性だと思うんですね。信頼、様々な信頼できる情報、信頼できない情報なんかいくらあってもしょうがないということで、その辺の情報をどこでどういうふうに入手できるか。先ほどどこが主体ですかと質問したのですが……。外国なんかはそういうのはどういうふうになっているんでしょうか。もしわかったら。あんまり示唆に富むようなものはないんでしょうか。

【事務局】 はい、すみません、全体としまして、現状のところは今回はしょって書いておきまして、中間とりまとめまで向けては各回つけた資料などもつけながら、数字も引用しながら、現状をもうちょっと丁寧に書いていきたいと思っております。また我が国のところの比較につきましても入れたいと思っております。例えば保証人なんかは、アメリカなんかは基本的にそれほど連帯保証人は求められないとかですね、というような話もありました。学生とか、本人に資力がないときには求められる場合もあると、それほど使われていないとかそういうような話も聞いておりますので、確かに今、我が国ではと書いておりますので、その背景としての外国との比較のような資料もつけるようにしたいと思います。

【委員】 ありがとうございます。

はい、ほかに何かございますでしょうか。特にございませんか。よろしいですか。ありがとうございます。それでは、ご意見も大体尽きたかと思っておりますので、終わりにしたいと思いますけれども、この中間とりまとめ（素案）につきましては、もし、ほかにご意見がございました場合は、今週末、7月10日の金曜日までに事務局あてにメールやファクス等でご提出いただければというふうに思います。それを踏まえまして中間とりまとめ案を事務局において作成して、次回の部会に提出してもらえればというふうに思います。

それでは以上をもちまして、本日の予定された議事はすべて終了いたしました。今後の審議予定について、事務局より説明をお願いいたします。

**【事務局】** それでは資料4をごらんいただきたいと思います。今、部会長発言がございましたように次回、中間とりまとめの案をお出ししたいと思っております。7月31日の予定でございます。それ以降また9月以降中間とりまとめを踏まえて残された論点について議論していきたいというふうに考えております。以上でございます。

**【部会長】** はい、どうもありがとうございました。本日の議事以外で委員の皆様から何か特段にご発言ありますでしょうか。よろしいですか。それでは本日、長時間にわたりご審議いただきましたありがとうございました。次回の第6回民間賃貸住宅部会は先ほど事務局からもございましたけれども、7月31日の金曜日の14時から、国土交通省の11階特別会議室において開催いたします。よろしくをお願いいたします。

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 —