

民間賃貸住宅を巡る現状と課題

敷金等の返還、原状回復、管理業務を巡るトラブルの多発
 家賃債務保証業務等に関連し、滞納・明け渡しを巡るトラブルの増加
 民間賃貸住宅の品質面の問題の存在(持家と比べ床面積が小さい、バリアフリー・省エネ化の遅れ、維持修繕の不備)

方策の検討

民間賃貸住宅を巡る紛争の未然防止
 民間賃貸住宅を巡る紛争の円滑な解決
 滞納・明け渡しを巡る紛争の解決
 民間賃貸住宅ストックの質の向上

1 紛争の未然防止について

検討に当たっての視点

- ・トラブル発生の防止が重要
- ・情報の非対称の解消や原状回復等のルールの特明確化による取引費用の軽減等の視点からの検討が重要

検討の方向性及び課題等

1 民間賃貸住宅に係る情報

物件の性能、契約内容、管理に関する情報等を入居予定者に提供する仕組みの整備
 情報の専門性が高いことから、入居予定者の判断を容易にするよう、性能や契約・管理内容等を評価する仕組みの整備
 情報の信頼性確保の観点から、第三者による内容確認・評価の仕組みの整備
 賃貸人や反復継続的に滞納を行う賃借人の信用情報の整備の検討

2 賃貸住宅に係るルール

原状回復ガイドラインの見直し
 賃貸住宅標準契約書、標準管理委託契約書の見直し
 紛争の未然防止等に具体的に活用している事例の紹介等を含め、定期借家制度の普及・促進

2 紛争の円滑な解決について

検討に当たっての視点

- ・紛争防止のためのルールの客観化、普及に一定の時間を要することや全ての紛争防止は困難であることから円滑な紛争の解決方策の検討が必要
- ・少額なものが多いことから裁判外紛争解決手続きになじむ面があること
- ・原状回復や滞納等の保険・保証等、損失・負担等を防止等する仕組みの検討が必要

検討の方向性及び課題等

1 第三者による紛争の解決

一定の専門性を要するため、賃貸住宅独自の紛争処理機関の設置が有効
 紛争の発生は地域を問わないため、全国各地で利用可能なこと
 少額紛争が多いため低コストで利用可能なこと
 紛争処理機関の処理能力も考慮し、紛争対象範囲等を検討することも必要

2 損失・負担等を防止又はカバーする仕組み

保険や保証に対するニーズ等の把握や、審査能力等の整理が必要

3 滞納・明け渡しを巡る紛争について

検討に当たっての視点

- ・家賃滞納者への家賃債務保証会社等による違法行為等の多発
- ・法的手続きによる明け渡しには、相当の期間と費用を要するとの指摘
- ・そのため、家賃債務保証業務等の適正化の方策と滞納発生時の円滑な明け渡しの方策の検討が必要

検討の方向性及び課題等

1 家賃債務保証業務等の適正化(手法例)

家賃債務保証契約等に関する情報提供
 家賃債務保証に係る求償権の行使に当たってのガイドライン策定
 家賃債務保証業に係る任意の登録制の導入
 家賃債務保証業への許可制の導入

2 滞納等が発生した場合の円滑な明け渡し

明け渡しマニュアルの検討
 契約解除の判断基準の客観化や債務名義を得る仕組みの検討
 滞納トラブル防止に資する定期借家制度の普及・促進

4 民間賃貸住宅のストックの質の向上について

検討に当たっての視点

- ・ストック重視の観点から、質の高い民間賃貸住宅の供給や既存賃貸住宅の改良も重要
- ・長期にわたり良好な状態で使用するため、計画的な修繕が必要

検討の方向性及び課題等

1 質の高い民間賃貸住宅の供給(新築・改良)

賃貸住宅の物的性能に関する情報提供の仕組みの整備
 質の高い民間賃貸住宅の供給を誘導するための支援措置の検討
 質の高さを家賃に反映させるため、定期借家制度の普及・促進

2 計画的な修繕の促進

修繕の実施状況等の賃貸住宅に関する情報提供の仕組みの整備
 計画的な修繕を促進するための支援措置の検討