

社会資本整備審議会住宅地分科会  
民間賃貸住宅部会（第10回）

平成21年12月14日

【事務局】 大変お待たせいたしました。少しおくれてお見えのご予定の委員もいらっしやいますけれども、定刻でございますので、ただいまから第10回住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、ご出席をいただきまして、まことにありがとうございます。きょうは少し狭い会場で大変ご不便をおかけしますが、よろしく願いいたします。

マスコミの方にお願ひでございますけれども、カメラ撮りは事前にお願ひしてございますように、議事に入る前までということでお願ひいたしますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

まず本日、お手元にお配りしております資料の確認をお願ひいたしたいと存じます。お手元の配付資料一覧をごらんください。

議事次第の次に配付資料一覧がございます。資料1は委員の名簿でございます。資料2が民間賃貸住宅部会の「最終とりまとめ」案ということで、これについては後ほど事務局でご説明させていただきます。資料3は参考資料でございます。それから、事前にご提出のあった委員からの意見につきましては、お手元にお配りしております〇〇委員提出意見、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員及び〇〇委員、4名の連名の提出意見がございます。それから、〇〇委員の提出意見がございます。

なお、委員の方々には幾つかの団体から意見書などが提出されておりますので、机の上へに配付させていただいております。資料の不足等ございませんでしょうか。

それでは、本日、ご出席いただいております委員及び臨時委員の委員数は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ご報告申し上げます。

それでは、マスコミの方にお願ひでございますが、カメラ撮りにつきましてはここまでということになっておりますので、撮影は以後ご遠慮願ひいたします。

それでは、以後の議事進行につきましては、部会長にお願ひいたしたいと存じます。〇〇部会長、どうぞよろしくお願ひいたします。

【部会長】 ○○でございます。それでは、議事に移りたいと思います。

当部会におきましては、これまで9回にわたり審議を行ってきたところでございます。本日はこれまでの部会での議論を総合的に整理し、当部会の最終とりまとめということにしたいと思っておりますので、それを念頭にご議論いただきたいと思っております。

まずは事務局で作成いたしました「最終とりまとめ」(案)についてご説明をお願いいたします。また、事務局からのご説明の後、事前にご意見を提出していただいている委員の方々から、提出意見についてご発言をお願いいたします。

それでは、よろしくをお願いいたします。

【事務局】 それでは、事務局より「最終とりまとめ」(案)につきましてご説明させていただきます。資料2に基づきまして、ご説明させていただきます。

まず、1枚めくっていただきまして、目次ということで、全体の構成でございますけれども、最初に「はじめに」ということで、本部会の設置経緯等を書きました後、その後、現状と課題と。その課題等に対応して、大きく4つの課題につきまして、当部会でのご審議の状況をまとめさせていただいております。最後に「おわりに」という形で結ばせていただいております。

なお、基本的には、委員の皆様方にもご案内しておりますけれども、中間まとめを基本といたしまして、その後、中間まとめ以降の議論につきまして再整理したものという位置づけとしております。

それでは、まず2ページ目、「はじめに」でございますが、こちらにつきましては平成18年9月に閣議決定された住生活基本計画におきましては、4つの横断的視点ということが書かれておりますけれども、民間賃貸住宅につきましてはその中でも合理的かつ適正な維持管理を促進するための仕組みづくり、トラブルの未然防止のための仕組みづくり、定期借家制度の活用を含めました良質な賃貸住宅の供給の促進を図るというふうにされております。

ただ、その中でも民間賃貸住宅につきましては、品質面での課題、あるいは契約をめぐる諸課題があるということを位置づけておまして、真ん中のあたりでございますが、このような現状を踏まえまして、本年1月28日に国土交通大臣から審議会に対しまして諮問がございました。その中では、民間賃貸市場の活性化のための条件整備を進めていくという観点から、国民が安心して暮らすことのできる民間賃貸住宅政策のあり方を検討するという諮問がされているというふうに書いております。

その後、本日の部会を含めて10回でございますけれども、10回にわたり8月12日には4つの観点から中間まとめを整理し、その後、本日、消費者団体等からのヒアリングを踏まえまして、委員の意見をとりまとめたという位置づけをしております。

次に3ページでございます。まず最初、民間賃貸住宅をめぐる現状と課題ということでございます。我が国の民間賃貸住宅は、住宅ストック全体の約3割ということで、非常に重要なものでございます。一方、この賃貸住宅をめぐるまは、契約に起因するさまざまな課題ということで、例えば全国の消費生活センターには年間3万件を超えるような相談もございますし、また敷金、保証金等の原状回復の問題、もしくは近時、家賃債務保証業務に関連して、滞納・明渡しによるトラブルも増加している。品質面につきましては、持家に比べまして面積、もしくはバリアフリー、耐震化といった面でおくれている。もしくは計画的な維持修繕といった問題があるというふうに課題を掲げております。

政策の検討に当たってはということでございますが、基本的には個別のトラブルにつきまは、入居者の利益の利害を害されることのないように、また市場の機能が十分に発揮され、良質な民間住宅が市場において供給され、入居者が市場において良質な民間賃貸住宅を選択できるよという視点からの検討が必要と。

また、具体的にということございまして、情報の非対称性でございますとか、または取引費用、こういったものの提言といった視点からの検討が重要と。また、借家人の利益という視点も重要と。

さらに、4ページにまいりますと、住宅セーフティネットの観点から、公共主体の役割ということも重要であるということを書いております。

さらにということございまして、4ページの第2パラグラフにおきましては、プレーヤーの事情変化ということで、賃貸人側につきましては高齢化が進んでいたり、もしくはその管理の委託をしている割合が多いこと。賃貸人側につきましては、人的保証から機関保証への流れがあるということも念頭に置いた検討が必要になっていると書いております。

5ページにまいります。2の民間賃貸住宅をめぐる紛争の未然防止でございます。

まず、市場の発展に伴って最も重要なことは、賃貸人・借借人双方が安心して市場に参加できる環境を整備することが必要ということで、そのために紛争を未然に防止する仕組みを構築することが重要だということでございます。このような視点からということございまして、主に原状回復をめぐるトラブルとガイドラインなどの賃貸借契約等をめぐるルールの明確化の問題について検討を行ったということでございます。

(1)、まずは民間賃貸住宅に関する情報についてということでございます。

まず、現状認識でございますけれども、民間賃貸住宅の入居希望者が得ることのできる情報にはいろいろございますけれども、一方で契約内容の詳細でございますとか、入居後の生活に必要な、例えばデイ・トゥ・デイの物件管理の情報などは、なかなか入手することが容易ではないと。それから、宅建業者によります重説や賃貸借契約書においても幾つか説明はございますけれども、その中でも個別の物件のスペックの情報でございますとか、管理委託の内容でございますとか、こういったものはなかなか明らかにされることにはなっていないとなっております。

さらに、賃貸借契約につきましては、権利関係義務でございますとか、物的性能に関する情報というのは、専門的な知識が理解するためには必要ということでございますので、それをぱっと見ただけではなかなか中身の良否がわからないということでございますので、こういった情報を物件の選定段階において十分に理解しやすい形で提供することができていないことが、トラブルの発生原因になっているのではないかという現状認識がございました。

②の主な意見ということでございますが、民間賃貸住宅に関する情報提供のまず充実ということで、これにつきましては先ほど申し上げましたように、物件の選定段階におきましてスペックの情報でございますとか、もしくは原状回復に関する契約内容の詳細、こういった情報をきちんと提供できる仕組み、かつこのような情報につきましては専門性も高いことですから、あらかじめ公平・中立的な第三者がその内容を確認・評価するということも考えられるのではないかということで、今後につきましてはその情報提供、評価の対象とする具体的項目でございますとか、評価基準、評価方法、情報提供、評価の主体、評価にかかるコストやその負担のあり方について、ニーズ等も踏まえて具体的な検討が必要であるというふうに考えております。

情報の非対称性という問題につきましては、市場関係者に関する情報の提供ということで、物件に関する情報のみならず賃貸人、賃借人、管理会社、家賃債務保証等の市場のプレーヤーに関する情報提供も重要と考えられますが、これにつきましては後の4の1で記述するという形にしたいと思っております。

7ページになりますが、(2)の原状回復等のルールにつきましてでございます。

これにつきましては、7ページ、①現状認識でございますが、今、既存の原状回復ガイドラインにつきましては一定程度普及しているというものの、個別具体についての事例の当

てはめは難しいという指摘があるほか、実際の契約書の中においても、原状回復の範囲については抽象的なものが多いというご指摘がございます。また、実際に入退去時に立会いや書面での現状確認が行われていないということが、敷金返還のトラブルの一因になっているという指摘もございますし、また敷金以外の一時金につきましても、現在、消費者契約法上の争いとなっている事例が多く発生しております。また、入居中の管理をめぐるトラブルということでは、管理委託契約の内容が不明確であったり、また管理業者の行う管理業務の範囲が賃借人になかなかわからないということが原因と指摘されております。

主な意見ということでは、まず原状回復ガイドラインの見直しでございますが、これにつきましては賃貸人・賃借人双方にとっての予測可能性を高める観点から、具体の事例への当てはめが容易となるように判例の集積を踏まえた上で、または判例のない部分につきましては、必要な検討を行った上で一層の具体化を図ることが必要ではないかと考えております。

8 ページ、賃貸住宅標準契約書の見直しでございますが、これにつきましても、現在、賃貸契約書におきましては、原状回復に関する当事者間の約定を明確にする必要がある。また、入退去時の立会いや書面での確認につきましても、契約書において明確にする必要があるということから、国土交通省の策定しております賃貸住宅標準契約書についても見直しを行う必要があるのではないかと書いております。

ウ) の標準管理委託契約書の見直しでございますが、これにつきましては現在、別途賃貸不動産の管理業の適正化につきまして、同じ審議会の中の産業分科会不動産部会において議論されているところでございますので、そちらのほうでということ書かせていただいております。

原状回復のルールの普及ということでございますけれども、これにつきましては、まずそもそもこの原状回復ガイドラインや標準契約書につきましては普及に一層努めるということも必要ではないかということでございます。

飛びまして10ページにまいります。3の紛争の円滑な解決でございますが、これにつきましては紛争の発生を防止することも重要でございますが、現実にはルール等の整備や普及には一定の時間がかかるということと、すべての紛争の発生を防止するというのは現実的に不可能でございますので、円滑な解決のための方策が必要だということでございます。したがって、ここでは敷金の返還等、民間賃貸をめぐる紛争というのは比較的少額なものが多いということ踏まえまして、裁判以外の第三者による紛争の解決方法でご

ございますとか、原状回復等に関する保険・保証といった損失・負担を防止又はカバーする仕組みにつきまして検討を行っております。

まず、(1)の第三者による紛争の解決でございますけれども、今現在、民間賃貸住宅を含めまして、いろんな消費者トラブルにおける解決手段や相談窓口といたしましては、さまざまなものがございます。しかしながら、依然として民間賃貸住宅に係る紛争については多発している状況でございますので、現状では紛争当事者のニーズに十分対応できていないものではないかと考えられるとしております。

②の主な意見ということでございますが、まずア)のADRの活用の促進ということでございますが、民間賃貸住宅につきましては、この紛争につきましては比較的少額で、件数も多いということでございますので、裁判以外の紛争解決活用になじむものと考えられるとしておりまして、その中で一定程度民間賃貸の分野につきましては特有の法制度なり、原状回復につきましての設備等の専門的な知識等がございますので、一定の専門性が必要であることから、独自の紛争解決機関も有効ではないかということをしております。ただ、一方で、既にさまざまな紛争解決機関がございますので、むしろ既存の機関の充実・活用が重要であるという考え方もございます。

いずれにいたしましても利用者の利便性という観点から、比較的少額な紛争が多いということを踏まえまして、迅速かつ低コストで利用が可能となるような裁判外紛争制度を、今後、検討を進めていく必要があると考えられます。また、民間のADR機関の事情を考慮すれば、紛争におけるこの制度の活用を促進するためには、処理能力の向上についての支援策を検討すべきであると考えられております。

実際の紛争解決に当たっては、弁護士、司法書士等の専門家の活用が想定されるが、一方で一般の方でも研修等により一定の能力を備えることで、このような紛争解決事案を担当することも可能と考えられるというご意見がありました。専門家でございまして、紛争に関する知識でございますとか、審理の進行技術のための定期的な研修も必要であるというふうに考えております。こういった紛争解決に限らず、そもそも賃借人にとっての相談体制でございますとか、情報提供という機能も重要でありまして、このようなものについても充実を図っていく必要があると考えております。

次に(2)といたしまして、原状回復等に関する保険・保証でございますけれども、まず①といたしまして、原状回復につきましては故意・過失という主観的な要件で原状回復の範囲が決定することがトラブルの原因となるとの観点から、「通常損耗」の範囲を標準

化・客観化することを前提に、保険なり保証制度によって解決することが考えられると。このような保証・保険につきましても、当事者間双方の交渉費用の削減をもたらすとともに、第三者が査定することで公平な判断が期待できることや、賃借人にとっては保険料の支払いだけで済み、予期しない修繕費用の請求を免れることができるメリットが期待できるという現状認識でございます。

主な意見といたしましては、保険・保証のあり方の検討ということで、この保証・保険につきましてもニーズの把握でございますとか、原状回復をめぐる実態の把握、その他の課題の整理を踏まえた上で、そのあり方について検討する必要がある。

なお、高齢の入居者の死亡の際の残置物の保管・処分等に関しましても、保険や保証といったもののニーズや、実態の把握等を行っていく必要があると考えられるとしております。

続きまして13ページ、滞納・明渡しに関する紛争でございます。

近時、家賃の滞納や明渡しをめぐるトラブルが増加しているということでございまして、具体的には滞納が発生した場合に、家賃債務保証会社が求償権の行使に当たって、必要な督促、物件への立入り、鍵の交換、動産の搬出・処分といった違法又は不適切な行為を行う事例が発生しているということでございまして、消費生活センターに寄せられた消費者トラブルによる相談件数も、平成18年度の89件から平成20年度には495件と急激に増加している状況でございます。家賃債務保証会社に限らず、管理会社や賃貸人が家賃の徴収等に当たりまして、違法又は不適切な行為を行う事例も発生しております。

ということで、このような違法な行為につきましてもは行われないようにする一方、このような行為の背景には、滞納が発生した場合に賃貸人が法定手続に従って建物の明渡しを求めるには、相当の期間と費用を要するという実態もあるとの指摘も多かったところでございます。

したがって、これらの問題の検討に当たっては、違法行為により賃借人の生活の平穩が侵害されないようにするための方策と、滞納発生時の明渡しに要する期間と費用の問題への対応と分けて検討する必要がある。

なお、この場合、一部の反復継続的な滞納者によるコストの増加を、他の多くの賃借人の賃料の上昇という形で負担することは、公正の観点から問題であるという視点が重要である。また、低額所得者等、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保につきましても、契約当事者間の問題として市場のみにおいて解決すべき問題ではなく、公的主体

の役割も重要であるとの視点がございます。

以上のことから、家賃債務保証業の適正化の方策と、滞納が発生した場合の明渡しの方策について検討があったところでございます。

14ページでございます。家賃債務保証業の適正化。

①現状認識ということでございますが、現状認識につきましては、まず高齢化や少子化、家族関係の希薄化等によりまして従来の連帯保証人から、機関保証としての家賃債務保証サービスの利用が増加しておりますが、これにつきましては現在のところ、特段の法規制はなく、営業は自由でございます。このような家賃債務保証は貸貸人が信用リスクにさらされることを回避し、「貸し渋り」を防止するという意義も有しているところでございます。

ただ、先ほど申し上げておりますように、行き過ぎた督促行為というもので紛争となる事例が発生しているということでございます。国土交通省が平成20年末以降に調査いたしました実態調査におきましても、消費者契約法等により無効となる可能性のある条項を含んだ契約書の使用例があったことですから、保証会社に対しましては契約書の見直し等の検討の要請も行っております。

また、事業者団体におきましても、この見直しの要請を受けまして自主ルールを改定いたしまして、本年10月よりその施行を開始しておりますが、その後もトラブルの発生は続いているという状況にある。また、家賃債務保証会社が経営破綻し、賃借人や貸貸人に不測の損害をもたらした事例も発生しております。

また、このような行き過ぎた督促行為をめぐるトラブルは、住宅の貸主や管理会社も当事者となるが、このような行為を規制する特別な法規制は現在存在していないということでございます。

また、保証会社によって構成される一部の団体におきましては、自主ルールの改定と併せて、弁済履歴情報を共有するためのデータベースの構築の取組みが始められているということでございます。

15ページにまいりまして主な意見ということで、まず行き過ぎた督促行為に対する規制ということでございますが、まず1つは行き過ぎた督促行為が民法上の不法行為に該当すると認定されている判例も出ていること、これらの行為が平穏な生活を脅かす悪質なものであること、自主ルールと自律的な行為規範はアウトサイダーがいない状況でなければ実効性が十分ではないこと、また、現行の法制化における民事又は刑事の手続による対応のみでは十分でないことを鑑みれば、実態を踏まえた上で、貸金業法における取立て規制



のような行為規制が必要と考えられる。

また、賃借人が安心して家賃債務保証サービスを利用できるように、悪質な事業者を市場から排除し、事業者情報を入手できる仕組みとして登録制度を法制的に措置する必要もあると考えられる。

また、行き過ぎた督促行為は、貸主や管理会社においても見受けられることから、規制を行う場合につきましては、これらの者についても、法制上の措置を検討する必要があると考えられます。

なお、管理業につきましては登録制度を設けるべきとの指摘もございますが、これにつきましては、別途、賃貸不動産の管理業の適正化につきまして検討しております不動産部会で議論されているところであるとしております。

弁済履歴情報の共有についてでございますけれども、これにつきましては家賃債務保証会社が反復継続的な滞納を行う賃借人に関するリスク管理能力の充実を図るということは、賃借人が安心して住宅を市場に供給できる環境を整備するという観点から、有効な方法であると考えられる。

しかしながら、居住の安定を重視する観点から、このような弁済履歴情報の共有は、反復継続的な滞納者とは言えない者について、滞納に至った個別の経緯を勘案することなく、安易に保証を拒否することにつながりかねないと考えられる。

また、個人の弁済履歴等の情報収集・提供は本人の事前同意が前提であるが、実際には同意しなければ保証が受けられないおそれがあり、個人情報を利用されることを望まない人にとっては入居拒否が制限されるとの指摘がございました。

一方で、個人情報保護法の遵守を前提とした上で、このような弁済利益情報を共有するためのデータベースの整備に民間事業者が取り組むこと自体を禁止することはできないと考えられる。

民間の事業者におけるデータベースの整備については、その正確性と家賃債務保証業務の適正な実施の確保の観点から、必要な規制を行っていくべきとの考え方がある。

なお、居住の安定の確保に関する懸念を考慮して、共有して利用できる情報を反復継続的に滞納を行う賃借人など、一定の範囲のものに限定するという考え方もあるとしております。

(2) 円滑な明渡しでございます。

①の現状認識のところでございますけれども、先ほど申し上げましたように、明渡しに

つきます法的手続には相当の期間と費用を要するという点で、国土交通省が実施した調査によれば、滞納発生から強制執行までは平均8.7カ月、その間の家賃の未回収額は平均7.3月分、強制執行費は1件当たり47.7万円と。また、賃貸人からの契約解除については、2ヶ月での滞納で契約解除を認めた判例もあれば、9ヶ月の滞納でも認められなかった判例もあるということをございまして、契約解除の是非につきましては、総合的判断によるとはいえ、このように明渡しに要する期間と費用の実態が、市場の縮小等に与える影響が懸念されるとしております。

17ページにまいりまして、一方、家賃を滞納している賃借人にとっては、より低廉な賃料の物件等の転居先が確保できないために、やむをえず滞納している物件への入居を継続する結果、債務（滞納額）が増加していくという面もあるとしております。

②主な意見ということをございまして、明渡しの円滑化に関するマニュアルの策定ということで、1つは滞納が発生した場合に、法的手続について相当な期間と費用を要するという現状を踏まえ、また、家賃が払えない賃借人にとってみれば、円滑な移転が必要ということから考えれば、滞納が発生し、継続して居住することが困難な場合の円滑の明渡しに向けた検討が必要と考えられます。

このため、明渡しを現行法令に従い適法かつ円滑に行うためのマニュアルを策定し、その普及を図ることが紛争の予防につながると考えられます。

その際、高齢者等が死亡した場合の遺体・遺品の取扱い等の滞納以外ケースも含めて策定することが考えられるとしております。

イ) 居住支援協議会の一層の活用ということをございしますが、円滑な明渡しのためには、賃借人の転居先の確保も必要でありますので、公的賃貸住宅も含めて、支払い可能な家賃の賃貸住宅に円滑に転居するための支援策も検討する必要がある。

特に、失業等により家賃を滞納し、明け渡さざるを得ない者も含めて住宅の確保に特に配慮する者の居住の安定の確保につきましては、契約当事者間に任せる問題として市場のみにおいて解決する問題ではなく、公的主体の役割も重要であるとする。

したがって、これらの課題に対応するため、住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会の一層の活用等を図る必要があると考えられるとしております。

ウ) 契約解除事由の予測可能性の向上方策の検討ということをございしますが、これにつきましては現在、判例法理におきましては、賃貸人側からの契約解除につきましては、信頼関係が破壊されたか否かを総合的に判断することから、どの程度の滞納で解除が

できるかが事前には明確になっておらず、予測可能性が低いという問題があると考えられる。

このような問題につきましては、契約解除の判断基準を客観化することにより円滑な明渡しが可能になるよう、立法的な措置により解決を図るべきとの考え方があります。

また、円滑な明渡しのために、簡易に債務名義を得る仕組み等を検討することが必要であるとの考え方もあります。

もつとも、これらの論点につきましては、契約法や民事執行制度自体にも大きく関連するものであることに留意が必要であると考えられます。

また、定期借家制度は、契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了することから、明渡しに関するトラブルの防止にも資する面があるため、定期借家制度の普及・促進をさらに進めていくことが必要であると考えとしております。

19ページになりますが、民間賃貸住宅のストックの質の向上でございます。

ストック重視の住宅政策への転換を図り、また、環境への負荷を低減するためには、良質な住宅を長期にわたり良好な状態で使用していくことが必要でございます。このため、質の高い民間賃貸住宅が供給されることが必要でありまして、これは新築のみならず既存の民間賃貸住宅の改良も重要であるということ、また、長期にわたり良好な状態で使用するためには、計画的な修繕が必要であるというふうにしております。

(1) 質の高い民間賃貸住宅の供給（新築・改良）についてということでございます。

現状認識のところでございますが、これにつきましては、民間賃貸住宅のストックの質は、持家に比べて依然として低いということがございます。これにつきましては、入居希望者が住宅を選択する際に、物件の質を持家ほど重視していないということから、その部分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と家主側が考えているのではないかと推測されます。また、そのような入居希望者の傾向は、そもそも賃貸住宅の耐震性等の情報、スペック情報を物件選定段階で入手することが容易でないということも一因と考えられます。

②の主な意見ということございまして、民間賃貸住宅についても物件の質に対するニーズが高まりつつあるものと考えられます。しかしながら、現在ではなかなかスペックの情報につきまして、そのような情報が入手できないということでございますので、それらの情報入手ができるような仕組みを検討すべきであると考えられるとしております。

また、このような質の高さが市場で評価されない現状におきましては、そのような住宅の供給を誘導するためのインセンティブが必要ではないかとしております。

なお、支援措置の検討におきましては、省エネルギーの推進や、高齢化のためのバリアフリーなどのスペックの向上に加えまして、民間賃貸住宅の総合的な質の向上という観点から、契約面や管理面での質の向上も支援措置の目的とすることが考えられる。

また、支援措置としては、このような直接的なインセンティブだけではなくて、建設や改修に関する、相談体制や情報提供等の間接的なインセンティブも必要ではないか。

それから、持家の賃貸化が賃貸住宅の居住水準に寄与することから、住み替えに対する支援も必要でありまして、その際、定期借家の活用も重要と考えられる。

ただし、持家の賃貸化に関しましては、分譲マンションの賃貸化が進みますと、マンションの維持管理に支障をきたすおそれにも留意する必要があるとともに、賃貸人は高齢の個人が多いということがございますので、相続に関する問題でございますとか、あるいは持家への支援策とのバランスにも考慮する必要があるとしております。

計画的な修繕の促進でございますが、これにつきましてまず現状認識ということで、実際には修繕計画でございますとか、修繕のための積立がなかなか行われていないケースが多いということございまして、これは先ほど申し述べました、物件のスペックに関する入居者の意識でありますとか評価、あるいはその情報の入手に係る問題にもよるものと考えられます。

21ページにまいりまして、主な意見ということでございますが、まずは市場に評価されるようになる前提として、情報提供されることが必要だということでございますので、先ほどと同様に、こういった修繕の状況についての情報提供の仕組みは必要であると考えられるとしております。

また同時に、修繕は貸主が経営判断として適切に実施すべきものではございますが、現在、なかなか市場で評価されないという現状があれば、計画的な修繕を促進するためのインセンティブも必要であると考えられる。

このインセンティブにつきましては、さまざまなもの、措置が考えられますが、具体的にどのようなものが有効かということについては、引き続き検討していく必要があると考えられます。その際には、実際の支援の対象といたしましては、契約面や管理面も含めて、総合的な質の向上に資するものを対象とするということも考えられる。また、これらの直接的なインセンティブとあわせまして、修繕計画策定のためのマニュアルでございますと

か、相談体制・情報提供等の間接的なインセンティブも必要と考えられるとしております。

最後、22ページに入りまして、「おわりに」でございますけれども、今回の最終まとめは、民間賃貸住宅市場の活性化を通じて、国民が安心して暮らすことのできる民間賃貸住宅の政策のあり方につき、幅広い検討の結果をとりまとめたものである。

また、今回の審議過程においては、民間賃貸住宅市場の活性化のための方策の検討とあわせて、住宅が国民生活の基盤であることを踏まえ、必ずしも市場のみに委ねることのできない住宅セーフティネットの重要性も強く指摘されたところである。

今後、政府においては、民間賃貸住宅市場の活性化のための方策について、本「最終とりまとめ」に基づき引き続き検討を具体的に進めることを期待するとともに、公的賃貸住宅もあわせ、住宅セーフティネットの充実についても取り組むことを望むものであると締めいております。

事務局からの説明は以上でございます。

**【部会長】** どうもありがとうございました。

まず、提出の意見をいただいている〇〇委員ですが、本日、ご欠席ですので、事務局からご紹介をお願いいたします。

**【事務局】** 引き続きまして、〇〇委員提出意見と右側に書いております1枚紙の意見書でございます。

まず、最初のご意見は、宅建業法に基づく重説において、耐震性の有無等の物的性能に関する情報が制度上、明らかにされることにはなっていないというふうに書いている、ここは表現がどうかということでございますが、実際には重要事項説明の中で耐震診断を受けたものであるときは、その内容を説明するというにされていますので、表現が不適切ではないかというご指摘がございました。これは事務局としても全くそのとおりでないと考えております。

2つ目のご意見がP11の3.(2)①でございますけれども、ここは原状回復の保険につきまして記述したところでございますけれども、「原状回復については、故意・過失という主観的な要件で原状回復の範囲を決定することがトラブルの原因となるとの観点から、」と書かれておりますが、まずこれは原状回復ガイドラインに関する現状認識でのところで記述されるべき内容ではないかと。

また、これは、現行の原状回復ガイドラインにおける「原状回復の定義」自体がトラブルの原因となるとも読めるが、そのように解してよろしいでしょうかということでございます。

ます。ここにつきましては、事務局でも、また今後、整理したいと思っておりますけれども、原状回復の定義自体がトラブルの原因というふうに考えているわけでもございませんで、故意・過失という要件がどうしても主観的な要素が入ってしまうので、そこがトラブルの原因になるということを書きたかったところでもございました。表現が不適切でまことに申しわけございませんでした。

P15の行き過ぎた督促行為に対する規制についてのところでもございますけれども、ここにつきましては登録制度等を今回意見書としてまとめさせておりますが、中間まとめの段階では、登録制度につきましては許可制度も含めて、担当部署などの設置などの「行政コスト」がかかるということも中間まとめでは書いていたので、その部分について、適宜、追加すべきではないかというご意見でもございました。

P17の4の居住支援協議会の一層の活用のところでもございますけれども、ここも居住支援協議会の一層の活用は、賃貸人の居住の安定確保の手段の一つであるということから、本項の見出しは、「住宅確保要配慮者の居住の安定確保」としてはいかがでしょうかというご提案もございました。

以上でございます。

**【部会長】** どうもありがとうございました。

それでは、続きまして、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員及び〇〇委員の4名から連名でご意見をいただいておりますので、〇〇委員からご発言をお願いいたします。

**【委員】** まず、1番ですけれども、データベースの意義についての記述です。情報格差を是正する、あるいは市場の健全性のために、データベース自体の意義を述べております。この問題は理論的には情報の非対称の解消という観点から意味がある。そういう意味で重要な市場インフラであるという認識です。

このような考え方に対して一部、例えば個別事情を勘案することなく保証を拒否する。あるいは社会的弱者が排除される可能性について指摘がありますが、これは2番にございますように、滞納問題等につきましては、情報の非対称を解消しない場合には、滞納リスクを家賃債務保証会社や大家が負担せざるを得なくなりまして、その結果、保証料や家賃の上昇、借家人全体の負担、あるいは借家人に対する過剰な負担につながりかねない。そういう意味で、信用情報に関わる情報について、開示範囲や内容を限定すべきではないという趣旨です。

3番は、偶発的事情によって生じた滞納について、リスクの範囲にあるものであれば、

保証を受け入れないということは必ずしも事業者にとって利益にならないわけです。さらに、仮に失業等によって滞納せざるを得ない借家人で、酷な結果がもたらされるような場合には、その救済の責任は大家ではなく、あるいは事業者ではなく、国家や自治体である。この観点をきちんと整理すべきであろうという考え方です。

4番ですが、個別事情について、これをデータベース化すべきであるという意見もありますが、個別事情について、実際にそれが真実であるかどうかという探求可能性は限りなく小さいものです。そういった情報がデータベースに入ると、データベース自体の信頼性が揺らぎかねない、結果的に利用価値が落ちかねないという問題点があります。重要なことは、必要な事実関係を客観情報として、過不足なく提供することだということです。

5番ですが、例えば貸金業などでは、これまで個人情報情報の収集・提供について、特段の規制なく行われてきました。今般、たまたま金融庁が一部関与を強める部分がありますけれども、これは総量規制等の観点からの今般の貸金業法の施行に伴うものにすぎません。そういう意味で、いまだ実現していないデータベースについて、具体的な事故などがない段階で、国が規制するだけの立法事実があるのかどうか検証される必要があります。

6番ですけれども、例えば個人情報を利用されることを望まない者について、事前同意を拒んで家賃債務保証が受けられないという指摘がありますが、拒む事情が合理的なものであれば、顧客獲得競争もありますし、家賃債務保証サービスが提供されないということは一概には想定しにくい。さらに、借家自体は市場に非常にたくさん存在しており、大家の間での賃料やサービス競争には激しいものがあります。借家人に不合理な条件を強いるような保証会社や管理会社は、賃貸人、大家による選択を通じて淘汰される蓋然性が強いと思われます。また、約定どおりに家賃を支払う者にとっては、むしろ低廉な家賃保証サービスを享受できることになりますので、滞納を繰り返すような者以外については、むしろ支払い情報の利用を望むものと考えられます。

**【部会長】** どうもありがとうございました。

それでは、最後に〇〇委員からご意見をいただいておりますので、〇〇委員からご発言をお願いいたします。

**【委員】** 2点、意見を申し述べさせていただきます。

1点目は、「最終とりまとめ」(案)の11ページから12ページにまたがって提案をいただいております記述、項目でいいますと、3の(2)①にかかわることでございます。「通常の損耗」の範囲についてガイドラインの基準を更に具体化することにより、いっそ

う紛争解決に資するものとする必要がありますが、その際には、原状回復の扱いが機械的な処理となることのないよう注意すべきであると考えます。また、基準の安易な客観化を前提として保険の制度が導入されることにより、通常の損耗が賃貸人の負担であるという原則が実質的に崩され、賃借人の負担が不当に増えることとなることも、避けられなければならないと考えます。

以上の所見をとりまとめに反映していただくことを望みますとともに、指摘をいたしました「最終とりまとめ」(案)の関連する記述について、所要の見直し、修文を行っていただくように求めます。

意見の2点目は、「最終とりまとめ」(案)のペーパーで申しますと18ページになりますけれども、項目の番号でいいますと、4の(2)②のウ)のところになります。賃料の不払などにつきまして、判例による信頼関係破壊の法理の運用が予測可能性を備えたものになっていないという非難が聞かれますが、事案の特性を丁寧に見ることなく、誇張して指摘されている嫌いがございませう。一般には、賃貸の経済的な対価である賃料を賃貸人に確保することを判例も重視しておりますし、また、その半面において、個別の事案における事情を総合考慮するという現実的な法律の解釈運用もなされているところでもあります。司法裁判所における紛争解決が、機械的な処理となるような結果は、避けられなければならないとも考えます。

以上の所見を最終とりまとめに反映していただくよう望みますとともに、指摘いたしました18ページ及びその前の前のページの16ページの一番下のところではありますが、(2)の①現状認識として指摘いただいているところも含め、最終とりまとめの案文に対し、所要の修文を施し、適切なものならしめていただくよう求めます。

以上でございます。

**【部会長】** どうもありがとうございました。

それでは、ただいまの事務局からのご説明並びに事前にご提出いただきました委員の方々のご発言を踏まえましてご意見をお願いしたいと思います。何かございませうでしょうか。はい、どうぞ。

**【委員】** 全宅連の〇〇です。最終回に当たりまして、後に出ています全宅連からの最後の意見書、提言書を提出させていただきました。これはお目通しをしておいてください。この提言とは、賃貸住宅関係のトラブルをはじめとするさまざまな問題の解決は賃貸管理業の法制化以外にないという業界の思いが込められております。法制化されたきめの細か



いガイドラインのもとでは、宅地建物取引主任者や我々が組織する賃貸不動産経営管理士等が正しく運営し、トラブルの90%以上は業界の無料相談所窓口で自主解決できると前にも申し上げたが、そういうことを確認しております。幸いにして、もう一つの不動産部会では法制化の議論が進められており、強く期待をしております。

さて、この民賃住宅部会の本日の最終とりまとめは、家賃債務保証会社の行き過ぎた取り立てなどに端を発し、紛争の未然防止からその解決の施策など網羅されており、全体的には評価できます。

しかし、残念ながら、全委員の明瞭な意見がすべてに反映されているとは思えません。ずばり申し上げますと、今、守らなければならない消費者とは、まじめな弱者借り主と、この借手市場の中で不況に追い込まれている賃貸業者、家主さんなのです。横暴な借り主と不幸・不運な借り主の状況と、秩序回復を市場に任せ切りにする無策に一日も早く終止符を打たなければなりません。先ほどおっしゃってございましたけれども、各団体の意見をさっと見る限りでは、家主のことはどうでもいい。市場に任せ切りの意見で無責任であると思っております。国民が安心して暮らすことができる民間賃貸住宅政策のあり方の検討は、まさにここにあるわけであります。

次にとりまとめでは、例えばブラックリストのデータベース化の効果を評価しながらも、個人情報保護法の遵守を並列的に記述しております。これでは慎重過ぎるし、一步前に進める議論なら、その運用方法に踏み込むことが前向きなまとめになるのではないのでしょうか。

また、契約解除の円滑な明渡しには、立法的措置により解決を図るべきと拍手すべき記述がありますが、では何が解決の糸口かに踏み込めていないはがゆさが残ります。アメリカの州では訴訟から明渡し執行まで45日間という短期間の事実にもっと関心を持つべきではないのでしょうか。

また、これからさらに推進をしていかなければならない定期借家制度を、この部会のヒアリングで否定をするような思想の消費者団体というよりも、むしろみずからの權益を求め一部の法律家グループに気遣えば、真に消費者を守るといふ秩序の改革は進まないのではないのでしょうか。權益とは、トラブルが短期解決すると法律の仕事がなくなるということことです。

最後に、本最終とりまとめは賃貸住宅の問題点を的確にしており、大きな評価ができるところですが、さらにこの民間賃貸住宅部会での正しい意見を賃貸管理業の法制化に役立

てることが大切であるという私の意見なり、というよりも現場の声を記録して役立てていただきたい。そのことを申し上げたいと思います。

以上です。

**【部会長】** どうもありがとうございました。具体的にここの表現をとかっていうのは何かありますか。

**【委員】** たくさんありますけれども、今、先生が指摘されたことで、特に4人の委員の先生方の意見は大賛成ですし、この中に一部ありましたけれども、もう一つの部会で「法制化に向けて」という記述がありましたから、さらにそのあたりを強調するというか、つけ加えていただければありがたいと。この家賃債務保証会社の問題なんかは大切ですが、枝の部分であると思います。ほんとうのトラブルの解決は、法制化というものを早く確立すべきであるということをお願いしたので、どうかそのあたりを強調していただきたいと思います。

**【部会長】** どうもありがとうございました。

ほかにどなたかございませんでしょうか。はい、どうぞ。

**【委員】** 10ページから11ページにわたっています紛争の解決機関のことですが、消費生活センターにはもちろん消費者から相談が寄せられますが、貸貸人からの相談もあります。それをどこへ振るかというのが消費者センターの一番悩みですが、先ほどありました宅地建物取引業協会の窓口等にご照会はするのですが、法律的なことになると、弁護士さんへ誘導するしかありません。それから、消費者からの相談も宅地建物取引業協会が一番頼りとなるのですが、あそこも1カ所ではないという部分で、問題になっている事業者さんがどこの会に属しているかよくわからないということがあるのと、アドバイスで終わってしまうという点があるものですから、最後まで相談を面倒見てくれるようなところが必要だと思っています。

この中で、教えていただきたいのが11ページの○の3つ目、民間ADR機関云々というので、「その処理能力の向上のための支援策」というのがありますが、これは研修とか、そういうことを意味しているのか、どうなのかということと、次の○の「一般の者でも」云々とあるのですが、これはどういうことを想定されているのか、その辺をお聞きしたいと思います。

というのは、不動産、賃貸の場合も最終的には法律的な解決になるのではないかと。その前に業界の解決ができれば一番いいのですけれども、業界のことを言っていらっしゃるの

か。それとも全然関係のない一般の方でも研修を受ければ、何らかそういう資格を得られるのか、その辺が私は理解できなかったものですから、教えていただければと思います。

【部会長】 いかがでしょうか。

【事務局】 まず、第1点目の処理能力の向上というところでございますが、ここはたしか研修制度とか、そういったものを充実させていくというご意見があったと理解しております。

それから、先ほどの一般の者でも研修というところも、これは部会の中のご議論であったのでございますけれども、当初は弁護士とか司法書士というふうに、かなり限定的な書き方をしたものですから。そうではなくて、そういった法律家の方々ではない方々でも一定程度の研修を受ければ、そういった特定の資格を持っている方に限るべきではないのかというご意見があったものですから、すみません、それを忠実に意見として書かせていただいたということでございます。

【委員】 わかりました。

【部会長】 どうも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】 ○○ですけれども、いろいろありますが、一番大きな問題は弁済履歴情報データベース、ブラックリストの問題について4人の先生から大議論が出されちゃったものですから、言いにくいんですけども、私、ちょっとこの考え方には賛同できないという立場から、先生の意見について感じた意見、それからこの最終答申（案）でいえば、16ページになりますけれども、その辺について若干意見を申し上げてみたいと思います。

1つは、最終とりまとめは、双方の意見を取り上げながら検討を加えていただいておりますので、それはそれで結構なんですけど、例えば4委員意見の2に「しかしながら、この情報の非対称性を解消しなければ、滞納リスクを大家が負担せざるを得ず、その結果、保証料や家賃の上昇を通じて、借家人全体の負担、正常な借家人に過剰な負担を課す」と。先ほども○○委員から同趣旨の発言がございました。しかし、この最終とりまとめの中にも書いてございますが、確かにそういうことは理論的には考えられるし、私もそう言われれば、ああ、そうかなと思うんですけど、実際に実証されているんだろうかと。そういうことが一部の反復継続する滞納者の滞納によって、全体の賃料が正常な賃借人に転嫁されているということは、そう言われればそうなんだけれども、どこまでそうなのか。

例えば、これは前回あったと思いますけれども、地方では空き家がいっぱいあって、空

室に大家さんは悩んで、賃借人を探す。極端に言えば、お客さんであれば入れざるを得ない状況にある。それから、一時問題になったゼロゼロ物件というのが今あるということを考えると、家賃とか取引条件、契約条件というのは市場原理、マーケットの需要・供給の原則によって決まることなのであって、このことを強調することによって、この審議会の意見が、家主と賃借人をイーブンの形で議論するというのはどこか不公平な気がするんです。

私、うまく言えないんですけども、そういう問題というのは、この4委員意見の1ページの末尾のほうですけども、そういう問題の救済に責任を負うべきは賃貸人ではなく、国家や自治体であると。確かにそのとおりでございまして、この意見書の中にも公的主体、公的な住宅セーフティネットということで、その責任の重さは随所に書かれておりますし、先ほどの法律もできて、最後のほうですね、表題の修正のあった居住支援協議会ですか、そのようなことで、それなりの努力はされていますので、今後ともそれはやっていただかなくちゃいけないと私は思っていますけれども、そういう形で、ブラックリストを民間業者がやることについて、何の問題もないじゃないかというふうに言い切ることについては疑問を呈さざるを得ません。

それで、16ページのとりまとめの原案の表現に戻って申し上げますと、15ページから「有効な方法である。しかし、これには問題点があると」という形で、かなり公平に書いてくださっていると思いますけれども、16ページの上から2つ目の○で、「そういうデータベースを民間事業者が取り組むこと自体を禁止することはできないと考えられる」。これはこのとおりだと思うんです。「しかし、そのデータベースについて、必要な規制を行っていくべきとの考え方がある」。この考え方に立脚するわけですけども、その考え方の根拠はここに書いてあるように、その正確性と家賃債務保証業務の適正な実施の観点というだけじゃない。正確であればいいという問題だけじゃなくて、このところにはデータベースをつくることによって低額所得者層というのか、社会的弱者という言葉、それはどうでもいいんですけども、そういう困窮者を民間賃貸住宅から排除することにならないような観点からデータ項目、例えば弁済履歴ということを前回、業界の方は強調しておりましたけれども、ほうっておけば、その人の年収だとか、家族構成だとか、職業だとか、いろんなものを入れようと思えば入ってくる危険もあるわけですから、必要な規制を行っていくべきであるという考え方の中に、そういう観点からの規制ということも、ただ単に正確であればいいということじゃなくて、項目についての検討も入れていただきたいということ

を、4人の先生の意見に対抗して申し上げておきたいと思います。

以上です。

【部会長】 どうもありがとうございました。

ほかに何かご意見はございますでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】 今の点につきまして、ちょっと私からも申し上げたいと思うんですが、まず家賃保証ということはどうしても必要だと思います、今後は。それがありませんと、連帯保証人をつけられない人には貸さないという問題も起きてきますので、そういうことは必要になってくる。そういうもろもろのことを考えていきますと、ある程度情報をデータベース化して出していくことも必要になってくると思っております。

問題は、仮にここでそういうものをだめだということだけでいってしまった場合には、現在、カード会社で不払いの方たちの情報というものはあるわけですし、そうしますと家賃の支払いについてもカードを使わなければだめだということを、必ずや、家賃保証をやる方たちはおっしゃるだろうと思います。そうしなければ自分たちの商売は成り立ちませんから。そうなっていくと、結局、カードに入れない方は、今度は建物も借りられないという方向になっていくおそれがありはしないかということをお大変危惧いたします。

ですから、いろいろな形で、今の〇〇委員のご意見なんかも、あるいは踏まえてということになると思うんですけれども、問題点を修正した上でデータベース化ということは非常に重要だと思っております。

特に反復継続して支払いを拒む人を入れていいと思う方はだれもいないはずですから、5回も10回も不払いでいる人について、その人が悪意、故意で不払いをやっている、そういう人には誰も貸したいとは思わないでしょう。実は、そうではないのにやむを得ずそうなってしまうという社会的弱者の方がいた場合に、そういう人をどうにかしようということではないわけですし、例えばそういう方を早く救済する。公的な住宅、あるいは定期借家を国ですとか、地方公共団体で借り上げて、そこに低廉な家賃で入っていただくように誘導していくとか、そういう迅速な処理もできると思いますし、あるいは個別議論で恐縮ですけれども、例えば離婚して養育費を払ってもらっているはずなのに、養育費の支払いがとまってしまって、家賃が払えなくなった。その場合には弁護士会の法律相談を紹介しましょうとか、いろんな救済策もできると思いますので、いろいろな観点でまず正確な情報をつくって、それを提供していくということはやるべきであろうと思っております。この辺をつけ加えさせていただきます。

【部会長】 どうもありがとうございます。

ほかにご意見は。はい、どうぞ。

【委員】 消費者側の意見をちょっと述べさせていただきたいと思います。

今、お話を伺って、確かに借りる側の利益というのは全体的な利益ということなんです。が、まず私どもの認識としては、クレジットの情報センターとはかなり違うのではないかとこのように思います。クレジットの情報センターの場合は、本人を多重債務者にしないための目的というのもありまして、それからもう一つ、人違いを検索できるという目的があります。実際にクレジットの情報センターは、消費者センターをはじめ、みんなに認知されたというのはほんとうに近年ではないかと思えます。それまではブラックデータという言葉がひとり歩きしまして、実際にはホワイトも載っているんですけども、なかなか一般の方に理解されてなかった。その意味では業界の方は大変苦労されたと思えます。

今回のこのデータに関しても、私もこれをやっちゃいけないと言えないということはおわかっております。ただ、やるためにおいては、まず一般の消費者、ないしは消費者センターの理解を得るには、かなり時間と公正性とか、公明性とか、透明性とか、そういうものが必須であるということに加えて、第三者を評価委員なり、ないしは審査委員なり、そのようなシステムをきちっとつくるべきではないかと思えます。

【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】 とりまとめについてですけれども、長いこと、多分、賃貸住宅に関するトラブルというのは今に始まったことではなくて、長年続いてきた問題、そしてなかなか光が当たっていなかった分野だったと思うんです。それに関して話し合いが行われて、問題点がいろいろ出せたということで、最終とりまとめはよくできているなと私は評価いたします。

それから、先ほど〇〇委員さんから、これだと家主だけ市場に任せて無責任だというような言葉が出ていましたけれども、私はむしろ家主さんが事業者さんとしての認識に今までかなり欠けていたんじゃないかと思えます。事業者さんこそ市場のプレーヤーであるわけですから、空き室がたくさんあって供給が多い場合には、家賃は本来、もっと下がってもいいはずじゃないかと思えますけれども、なかなかそのところが下がっていかないということを感じておりました。そういう市場のプレーヤーということにいくと、消費者というのはプレーヤーとして大変脆弱な存在でありますから、そこを対等に考えるとい

うこと自体が間違っていると私は思っています。

データベースのことですけれども、それは先ほどのご意見と同じように、時間をかけなければいけないということと、それから自分の情報というものは必ず要求すれば開示されるということは、なるべくこのとりまとめの中にもせめて書き込んでいただければと思います。

以上です。

**【部会長】** どうもありがとうございました。

はい、どうぞ。

**【委員】** 1点。今議論されているデータベースを設けての情報共有といいますか、その点ですけれども、これは個人情報保護法からいうと、禁止はもちろんできないということでありまして、制度上問題なのか、運用上の問題なのかということが以前議論がありましたが、いまさっき〇〇委員がおっしゃったように、前回のヒアリングでは、きちんと運用されるということを約束されたんですが、それを担保するために第三者といいますか、特に個人情報というか、情報というのは一たん流れてしまうと、どうにもならない、とめることができないという情報の怖さというのがありまして、その面では日々第三者の人たちが見守っているというわけじゃなくて、どういう運用をされて、どういうふうにされているかを第三者の方が入って、この制度を運用されたらいかがなと思います。

それから、全体的な話が先ほど〇〇委員からありましたけれども、15ページになりますでしょうか、私も自主ルールとか自律的な行為規範では効果は期待できないので、そこは登録制にしないととても実効が上がらないということを主張してまいりましたことから、とりまとめについて評価しております。

1つ、あんまり大したことはないんですけども、書き方で、先ほど〇〇委員から、11ページのところで一般の方でも紛争解決を担当することは可能と考えられるという書き方の問題なんですけど、消費生活センターとか、そういったところだと、紛争というと、若干法的な部分で、弁護士法の72条との関係で紛争とはあんまり使いません。消費者トラブルとか、相談とか、苦情の解決というところまでは一般の方がやりますけれども、紛争になりますと、非弁活動ということとも絡むので、紛争というのは書き過ぎじゃないかなと思っています。

**【部会長】** どうも。はい、どうぞ。

**【委員】** 今の〇〇委員のご意見に関連して、確かにそのとおりで、法的に問題のない

ADRの限界線は、多分紛争と言うと、ちょっとまずいですね。法務省の司法法制部の解釈を最近も確認しているんですけども、行政不服審査とか、行政訴訟とか、民事訴訟とか、法的闘争や、行政庁に対する異議申し立てをした段階以降は弁護士法72条の問題にもなる。逆に言えば、それまでの段階で法的紛争処理が旗幟鮮明に示されているわけではない段階は、これは弁護士でなくてもできるという極めて明確な解釈が示されておりますので、そういったことも参考にして記述いただければ、問題がなくなるのではないかと思います。

【部会長】 どうもありがとうございました。

【委員】 もう一点。

【部会長】 じゃ、その次お願いいたします。

【委員】 ○○委員からご指摘いただいた点で、コメントを申し上げます。

基本的にはご趣旨はよく理解しております、そういうご心配がないように運用していくということは大変重要なことだと思っています。また、○○委員からご指摘があった、ほんとうに大丈夫かどうかというところをウォッチしていく。これももちろん大事なことだと、おそらくこの4委員の皆さんは思っていると思います。

その上で若干補足申し上げますと、これは理論的にはこのとおりです。先ほどご指摘があったように、ほんとうにこういう問題を繰り返すと、どれぐらい転嫁されることになるのかというのは、確かに実証問題でございまして、まだ起こってないことについて実証することはできませんので、今のところは仮説がある段階です。ただ、仮説としては、もちろん景気が悪ければ全体に賃料が下がったり、供給件数が冷え込むということは当然あるんですけども、その中で他の事情を一定にした場合、例えば景気変動とか、市場動向を一定にした場合にもし情報の非対称があったら、その程度が多いか小さいかはともかくとして、大きいなら大きいなりに、小さいなら小さいなりに、その分は確実に住居供給構造に影響を与えるというのは、理論的な仮説としては全く素直な話です。

それがどれぐらいの程度になるのかというのはもちろん起こってみないとわかりませんが、事前に心配し過ぎて、あつものに懲りてなますを吹いて、ひよっとしたらその点問題が大きいかもしれないのに、著しく厳しい規律などがあらかじめなされると、問題がかえって大きくなるかもしれない。

この問題は、多分4委員共通の問題意識だと思いますが、決して業者を保護するとか、債務保証会社のためにということとは全く想定していないわけです。基本的に業者とか、債



務保証会社の問題というよりは、市場であいまいな部分が出て情報の非対称が拡大して、それがもし借家人に対して賃料上昇という形を通じて、かえって逆説的な効果をもたらすとしたら、それは借家人にとって元も子もない。その観点から見れば、問題になるケースとそうでないケースをきちんと分けて、問題になるケースについてはわかるようにしておくことが、借家人のいわば大方の利益に資する、借家人全体が差別されないで済むということが非常に重要な要素ではないか。その観点からのご意見でありますので、誤解がもしあるようでしたら、そのようにご認識いただければと存じます。

【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。

【〇〇委員】      先ほど〇〇委員からの指摘にもありました原状回復の問題ですが、11ページの下から2行目、3行目の記述で、「故意・過失という主観的要件で原状回復の範囲を決定することが」という部分ですが、これですと、原状回復の有無とか範囲が賃借人の故意・過失で決まるという誤解を招きかねないように思いますので、基本的な前提としては、例えば賃借人が負担すべき原状回復の部分と、それから賃貸人が負担すべき通常の損耗の部分との識別が実際には困難であることがトラブルの原因であるとの観点から、「通常の損耗」の範囲は客観化という議論だったかなというふうに記憶しております。もし問題なければ、そういう形で修文をさせていただいて、その趣旨は、先ほど山野目委員からのご指摘にもありましたが、トラブル回避の観点からどこまでが原状回復すべきで、どこまでが賃貸人が負担すべき通常損耗かという範囲をめぐる認定の困難がトラブルの原因になるということで、できるだけ客観化ということですが、そのことと賃貸人・賃借人間の権利義務ルールを明確にして、行為規範としてはどういう態度で使うべきか、どこまでは賃貸人が負担かと。そこはしっかり認識しておくことは重要だと思いますので、客観化や保険の利用によって、その行為規範が後退するということはマイナスだと思いますので、そこは指摘していただければと思います。

【部会長】      どうもありがとうございます。

ほかに何か。はい、どうぞ。

【委員】      〇〇でございます。2件でございます。

まず、1点目が紛争の円滑な解決についての裁判外紛争解決制度、ADRの活用の促進のところ、ページでいいますと、11ページの丸ポチでいうと、上から4でございます。「紛争解決機関における実際の紛争解決に当たっては、例えば弁護士云々」、「専門家以外

の一般の者でも、研修等により、一定の能力を備えることで紛争解決を担当することは可能と考えられている」というふうになっておりますが、実は私どもの業界団体4団体で賃貸不動産経営管理士という制度を運営しております、既に資格者は1万8,000人に達しております。専門的な管理に関する専門家を育成しております。ここで述べられております「一般の者」というのに有資格者をぜひ活用されることを希望いたします。

2点目でございますが、全宅から管理業法の法制化について提言が出ておりますが、管理業法ができることは管理業務が定義されることになりまして、内容や法律的な根拠が明確になりますので、これは非常に賛成でございます。

以上です。

【部会長】 どうもありがとうございます。

はい、どうぞ。

【委員】 少し補足ですけれども、まさに〇〇委員の不動産経営管理士というものをほんとうにレベルアップしていく形で我々は進めておりますので、それを活用していただければいいと思います。

先ほどの家主さんも事業者ではないのかというご意見に対してはもっともでございます。そういう意味では管理業法の中では、すべて小さな家主さんも一定規模以上は管理業者としての資格なり、登録制なりはその中に入るべきであろうと。といいますのは、家主さんから直接借りた借り主さんはほんとうに何の保証もない事態になるわけです。そういう意味でも大事なことだと思って、十分それはまた全宅連の提言を読んでおいてください。

ただし、その問題だと、家主さんが事業者であるからといって、例えば不良滞納者が10カ月もかかって、またそれを転々とする。その費用は全部家主さんが負担するという問題と事業者であるかという問題は別問題だと思いますので、そういったことを無策というのか、市場に任せっ切りにしてはだめだというのが私の意見ですので、そこら辺は誤解のないようにしてください。

【部会長】 はい、どうぞ。

【委員】 おっしゃっている意味がわからないわけじゃないんですけれども、消費者というか、私たちからすると、家主さんは事業によって利益を継続的に得ているわけなので、その利益の中にリスクが含まれていますから、それは10カ月も滞納している人がそれでいいんだというふうに言っているわけではありませんけれども、そういう方も中にはいらっしゃるということをわかって事業をしている。ですから、その方がいても、全体として

は多分、家主さんはその事業から利益を得ているんだろうと。そういうふうに思うので、市場に参加するときそのことを全部含めて、ほかの例えば事業だったら、リスクってかなり売れないとかいうことであると思うんですけども、それと同じように、滞納する方と契約してしまったと思うべきではないかと。わかりにくいでしょうか。というふうに思うので、そういうふうに申し上げたわけです。

【部会長】     じゃ、〇〇委員、どうぞ。

【委員】     今のご指摘はまことにそのとおりでありますが、その後、この問題をどう考えるべきかということで、補足コメントを申し上げますと、確かに大家さんや管理業者としては一定の確率で、例えば10カ月滞納するかもしれないリスクを背負っているとすると、それに直面して、逆に言えば、対応した値づけをしたり、どういう人に貸そうとか、一生懸命リスクを小さくするために探索するわけです。そうすると、その後、もしそのリスクがいわば借家人全部で込み込みになっていて、どの人が10カ月のリスクを背負っている人がよくわからないときに、通常の大家や管理業者の意思としてどういう対抗措置を講じるかという、わからない人の中には10カ月のリスクの人もいれば、ゼロのリスクの人もある、あるいはその中間もいるというときに、平均的なリスクを加味した、いわば貸し倒れの負の期待値のようなものを家賃にのせてしまわざるを得ない、というのが、残念ながら多くの家主の防御措置になってござるを得ない。

そういう対抗措置が取られて平均的に家賃が上がってしまうと、ゼロのリスクの人から見れば、平均的に上がった分だけ値づけが高くなったものに応じざるを得ないという不利益を強いられる。そこをどう考えるのかというのが、全体にこの会議の大きな流れの中で論点になっていたのです。

【部会長】     ありがとうございます。

ほかに。はい、どうぞ。

【委員】     個人の大家さんのことですが、借りるとき、入居するときは管理会社が入っているのですよね。その後はそこを切って、家賃は大家さんのところへ入るといふ契約形態が結構ありますが、そこでもめるのが敷金の返還の部分なんです。消費者センターはあまり入りませんけれども、事業者であるという部分では電話ぐらいは入れることもあるのですが、全くお話が通じないという感じで、少額訴訟で私も傍聴したことがあります、ほんとうに裁判官が苦勞されていました。大家さんのほうが、私も退職金をかけて将来のためにやったんだから、慈善事業じゃないというふうにもものすごくおっし

やるんです。けども、裁判がそうは言っても敷金というのはこういうものでしょうと言うのですが、全く話が通じないという場面でした。事業者ではあるのですが、一般の消費者レベルなんです。できましたら、その部分ではぜひ業界のほうで何らか面倒見て、普通の事業者のレベルのところまでは難しいにしても、契約関係の自分の責任、義務、その辺のところは指導していただきたいなというふうに思います。

【部会長】     ありがとうございます。

はい、どうぞ。

【委員】     今のお話のところでちょっと現状をいいますと、私どもの業界でいうと、媒介業者、不動産業者ですね、仲介、最初の物件を預かって客づけするわけですけれども、その後、問題は、今、管理業の問題なんかが出てきますけれども、要は不動産業者が契約管理をやって、そのアフターサービス、今まで付帯した管理といいますか、テナントの管理のいろいろな取り次ぎサービスをやってきているわけです。その負荷が大きくなってきているので、全宅連さんもそこらの辺のところ、通常の手数料からすると、契約行為が終わった後もフォローの負担が非常に大きいというところで、管理という問題が注目されていると思うんです。

この4ページにあります表現のところでちょっと気になっているんですが、最後の3行目のところで、「民間賃貸住宅の管理を委託している割合が高い」と書いてあるんですが、実際問題としたら契約管理、それとそれに付帯する管理、こういうことを頼んでいるというか、入居者募集をして、その絡みの中で、私どもですと、通常の連絡、取り次ぎみたいな業務とか、そのステップを上げていった管理の段階を何段階かに分けて、サービスを実際に提供していくという形に今なっていると思うんです。

ただ、個人の方がそういうコストを負担できないということで、ご自分でやられるというところでトラブルが出てくるケースだとか、もう一つは、今、保証会社やなんかの問題がありますが、これは契約に当たって、必ず全契約が保証会社をつけなきゃいけないという世の中になっていくことがほんとうにいいのかどうかということがあります。その部分のコストというのは必ずどこかに負担がかかってきます。問題はその前段階のところ、入居募集のところ、広告募集等のところでもっと情報を提供している。現実にはネットやなんかで募集を見ていると、物元の業者じゃないところも簡単に他社の物件を紹介してしまうという賃貸の非常にプリミティブな部分がまだ残っていることが、トラブルにつながっているんじゃないのかなと思います。

もう一つは、当然、契約のときに重説やなんかのところでよりわかりやすく説明しているという点で、我々自身の業務の改善というのが今求められていると思います。

そんなことで、今、仕組みやなんかのところで非常に問題が注目されていますけれども、もっと原点のところで見ると、一般の契約については多くは平穩に契約が流れている現状だと思うんです。これは更新料の問題ですとか、一時金の問題も大きく騒がれていますけれども、ほんとうにごくエキセントリックなケースを全体に敷衍していくということになると、ここでちょっと問題がずれてくるような感じがします。

【部会長】 どうもありがとうございます。

【委員】 少しだけ関連して1つだけ。また後ろのほうにある提言を読んでおいていただいたらいいんですけれども。賃貸不動産管理業の定義として、我々は契約の管理業務と清掃業務とか、設備管理業務を挙げております。契約管理業務というのは賃料の徴収業務と運営調整業務、契約更新業務、そして先ほど岡田さんがご心配された解約業務、こういったものは入っておりますので。そして、小さな家主さんも1棟でも持っていれば、必ず管理業者と委託契約をしなければならないと。そこまで踏み込めば、すべて私は解決すると思うんです。そういうことも踏み込んでおりますので、ほんとうに頑張っただけで消費者団体の方に、ぜひともこの賃貸管理業の法制化に応援をしていただきたいと思います。

【部会長】 ほかに何かございますでしょうか。

【委員】 ○○委員からご説明があったと思いますが、日弁連からは私と○○委員に資料が送られてきて、履歴データに反対という内容のものが来ました。その趣旨は全く同感であり、借家人という社会的に弱い立場の者を困窮させることがあってはならないと思います。私個人の意見を付け加えますと、履歴データの効用についてももう少し提案されている方のご説明をしっかりと聞いて、その効用について検証しながら判断するべきではないか。データのイメージが強調されすぎているとも感じております。

現在、自己責任を前提に、自由な取引が提唱される時代に、消費者は自分自身で責任を負わなければいけないところもある。誤解を恐れずに言えば、消費者もルールに違反した場合には不利益を被ることを受け入れなければいけない場合もある。そういう前提がある中で、健全な賃貸住宅市場の活性化のためには消費者の側にも担わなければいけない部分もある。結局、消費者がどこまで不利を受け入れられなければならないのかという問題をより詳しく検討する必要があると思います。このデータが、ブラックリストとして機能してその人たちがみんなすぐしいたげられるという検証だけでは、私は反対論として説得力

として十分ではないと思います。

ただ、一方で、ご推奨される方も努力されていると思うんですが、より一層この効用、またある意味、功と罪の部分について積極的なご説明をちょうだいして、もう少し検討したいと考えております。

以上でございます。

【部会長】 はい、どうぞ。

【委員】 弁済履歴情報の問題につきまして、種々のご意見をお出しいただいでいて、いずれも拝聴していて、それぞれごもつともな面があるというふうに感じます。とりわけ、しばらく前に〇〇委員からご指摘があったように、情報というものの怖さについて私たちは謙虚にならなければいけません。この観点が出発点になるものであらうと感じます。

今、〇〇委員から、データベース構想のイメージばかり議論されるというお話があったので、ぜひ一言申し添えておきたいと考えます。

前回第9回のこの部会の会議におきまして、参考人においでいただいて、いろいろお尋ねをしました。賃借人に酷なことはしないのであるとか、賃借人の個別の状況ということももちろんあるでしょうし、私どもも承知していますというようなご意見の表明がありました。それに対して、おお、そうだ、だったらどうぞやりましょうというご意見の表明もありました。

しかしながら、今、〇〇委員からご指摘があったように、イメージではなくて、事実を確認して話を進めることがすごく重要であると考えます。前回第9回の会議で〇〇委員と私から、賃借人の個別事情がそれぞれあるということもわかるというふうに参考人の方がおっしゃるのに対して、代位弁済を一たんした場合には、オートマチックに履歴が登録されるんですねという質問をし、それに対して、そうであるというお答えがありました。そうであってよいんだという評価もありましょうし、それでは困るという評価もありましょうけれども、あのような事実の指摘を踏まえて議論を続けていただくことが重要であります。

あのときも〇〇委員と私の議論の後に、またすぐ一般的な意見を表明なさる観念的な、あるいは思弁的なご議論が続きました。たとえ話ですけれども、国会で証人喚問をすると、よく議員が質問に立たれて、事実を証人に尋ねないで、演説ばかりなさる議員がいらっしゃる半面、上手な議員はきちんとどうなんですかと事実を証人に尋ねます。この部会はきょうで審議が終わりなのかもしれませんが、弁済履歴情報の問題は、得失があつて、

さまざま重要な検討が必要であると考えますから、これから社会の各方面で議論が続けられるときには、ぜひイメージではなくて、事実在即した議論の蓄積がなされていくことを強く切望するものであります。

【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。

駆けつけてこられて恐縮ですが、〇〇委員、もし何かご意見があれば。

【委員】 はい。

【部会長】 よろしいですか。

ほかに何か。よろしいですか。はい、どうぞ。

【委員】 F R Kの中での議論ですが、原状回復のガイドライン、賃貸住宅標準契約書がございますけれども、この見直しがされるという前提の中でも、このガイドライン、契約書がきっちりと業界の中で貸し主さん、借り主さん、あるいは業者、このところできっちりとコンセンサスが得られて、認知させていく。きっちりと普及するということが一番問題解決になるんじゃないかということがあります。

現状でいきますと、東京都のガイドライン、これは非常によくできておまして、かなりディテールのところまで指導が入ってきているわけですがけれども、これも関東エリアでは徹底しているけれども、全国的に見ると、これはどうなのかとかそういうことがございます。そういう面でこういうガイド等が早急に整備、普及されるためには、いかに広報の重要性を言われています。関西だとか、エリアによっていろいろな慣行がありますけれども、今、人の動きやなんか全国にわたりますので、転勤とかなんかで行きまして、その地域に入ると、全く違う契約慣行を享受しなきゃいけない。そういうことが基本的な問題として、こういう問題を起こしてきているんじゃないだろうか。

そういった面でこの標準契約書、ガイドラインが見直しされていくとすると、どういう方向でまとまるかわかりませんが、一番はこれのスタンダードなものに全国合わせていく。そういうことがこの審議会の中できっちりとその方向づけがされる必要があるんじゃないんだろうかということをおっしゃっていますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

【部会長】 どうも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。

それでは、本日いただきましたご意見を踏まえまして、最終とりまとめ（案）の修正を行うことになると思ひます。内容の修正につきましては私にご一任いただきたいと思ひますが、いかがでしょうか。どうもありがとうございます。また、修正いたしました

最終とりまとめ（案）につきましては、当部会の審議結果として議決されたものとして扱わせていただき、その取り扱いにつきましては私にご一任いただきたいと思いますと考えておりますが、いかがでしょうか。どうもありがとうございます。それでは、委員の皆様のご賛同を得ましたので、そのようにさせていただきたいと思います。

このたびの当部会の最終とりまとめに当たりましては、委員の皆様方には非常に熱心にご審議をいただきました。厚く御礼を申し上げます。

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。

補足説明がございましたら、事務局よりご説明をお願いいたします。

**【事務局】** 委員の皆様方には大変熱心にご議論いただきまして、まことにありがとうございます。部会の運営に当たりまして、いろいろ不手際が事務局としてございましたことを、この場をかりましておわび申し上げさせていただきます。

なお、当部会での最終とりまとめに基づきまして、国土交通省として民間賃貸住宅政策のあり方につきまして、広く一般の方々からご意見を募集しまして、今後の参考とさせていただきますというふうに考えております。

以上でございます。

**【部会長】** どうもありがとうございました。

それでは、最後に住宅局長からごあいさつをお願いいたします。

**【事務局】** 住宅局長の〇〇でございます。遅参をいたしまして、大変失礼いたしました。

部会長をはじめとしまして、委員の皆様には民間賃貸住宅政策のあり方について幅広いご議論をいただきましたことを、まず初めに御礼を申し上げたいと思います。

住宅政策上、賃貸住宅をどう取り扱うかという議論になりますと、これまでともしますと、公的賃貸住宅の供給に議論が少し偏っていたきらいがあるわけですが、この部会では民間の賃貸住宅、その管理、供給はどうあるべきかということについて幅広いご議論をいただいたものと承知いたしております。民賃ということになりますと、これは基本的には市場で供給をされ、市場で管理をされて、民民の関係でもいろんな判例等の積み重ねがあったわけですが、市場とどう向き合って、どういう政策を、何をどの程度やるべきなのかということについては、なかなか悩ましいところもあるというふうに正直思っているところでございます。規制が強過ぎれば市場が収縮いたしますし、規制が弱いと、市場任せにしておけば、いろんなフリクションも起きるということで、その兼ね合



いをどのあたりでつけるのかということが大きな課題であると思っております。

政権が変わりまして、審議会の運営の仕方につきましても実は随分変わっております。審議会で一定の結論を出すのではなくて、審議会ではいろいろなお立場からご議論、意見をいただいて、それをまとめるという格好にいたしまして、今回のとりまとめにつきましても、そういった観点から従来とはかなり違う形とさせていただきました。若干不手際もあったかと思いますが、その点はお許しをいただきたいと思っております。

いずれにいたしましても、私どもこの分野について良質のものが適切に供給されて、必要とされる方々にそれが行き渡っていくという仕組みづくりが重要だと考えております。いただいたご意見をもとにいたしまして、必要なものについては法制化も含めて検討していきたいと考えております。

引き続きのご指導をお願い申し上げまして、終わりに当たってのごあいさつとさせていただきます。ほんとうにどうもありがとうございました。

**【部会長】** どうもありがとうございました。

それでは、本日は長時間にわたりご審議いただきましてありがとうございました。

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。

— 了 —