

社会資本整備審議会産業分科会 第19回不動産部会

日時：平成21年1月30日（金）13:00～15:00

場所：コートヤード・マリオット銀座東武ホテル 2階「桜（B）」

出席委員：＜部会長＞平井宜雄

＜部会長代理＞金本良嗣

＜委員＞浅見泰司

＜臨時委員＞市川宜克、川口有一郎、熊谷則一、櫻川昌哉、  
土田あつ子、中川雅之、原早苗、升田純、山野目章夫

（五十音順、敬称略）

議事概要：1. 審議

賃貸不動産管理に関する検討事項の整理

2. その他

主な発言内容：

まずは貸主から委任される権利義務の範囲を明確にすることが必要。消費者保護に関する議論は、その後に行うべき。

貸主が選ぶ管理業者の質の確保のため制度が必要ではないか。

新たな業規制に踏み切る必要があるケースには二通りある。一つは、管理のレベルが低下する可能性が理論的に想定される場合、もう一つは、現実に管理を巡って大きな問題が生じている場合である。

マンションの場合は、区分所有者同士の協調の失敗が生じる可能性が想定されたため、マンション管理適正化法による規制が必要とされた。しかし、このことをもって、賃貸不動産管理業者に対しても規制が必要とする理屈には直結しない。また、賃貸不動産管理に関して問題が発生していたとしても、法による規制がすぐに必要かどうかは別問題。

宅建業者が媒介に入る取引とサブリースとで、消費者保護の程度に不整合がある。サブリースについて十分な消費者保護がなされているか検討が必要。

賃貸不動産管理に関しては法律問題が多岐にわたり、総合的に検討するのは困難であるため、検討の切り口に工夫がいる。

消費者保護という観点であれば、既に存在する消費者契約法により、一定の対応が可能となっている。

法律関係の明確化という観点であれば、サブリースの法規制について明確化が必要。

このほかに、業者のサービスの向上という観点もあり得る。

他の法律がカバーしているところまで網羅的に規制することは難しいので、まずは必要最小限の部分で、ある程度の緩い規制であってもよいのではないか。

賃貸不動産管理の問題点が明確になっていない。これまで問題とされてきたのは、一般的に貸主の方であり、管理業者が問題となることは少ない。こうした中で法規制が新たに導入され、貸主の保護だけが強化されることが果たしてよいのか。法規制の目的がみえてこない。どこに問題が存在するのかを明確に。

この部会の大きな目的は、不動産流通市場を活性化させること。適切な管理によって不動産の価値を守り、市場を活性化させるという観点で検討を進めていけばよいのではないか。

家賃債務保証会社の倒産があったが、倒産隔離をどう図るかが問題ではないか。

サブリース業者は、全国で何十万という住宅を供給しており、流通市場におけるマーケットメーカーになっている。このため、サブリースが機能しないと、市場にゆがみが生じる。

賃貸管理業の中に様々な業があって、それらをアウトソースすることにより新たな業が生まれてきたのがこれまでの経緯。それぞれの業務の内容が契約上明確化されること、履行の確実性が担保されることの2点を一般法で定めてはどうか。細かな業規制は、新たな業種が生まれるたびに、新たに規制を行う必要が生じてしまう。

社宅やルームシェアなど、貸主・借主が実際と異なる場合は多く、多様な賃貸の仕組みに対応した検討が必要。

基本は契約主義なのだから、契約内容の明確化と履行の確実性確保をいかに図るかが重要。ある主体を保護することを目的とすると、ゆがみが生じる。

家賃債務保証については、消費者としての借主保護と、事業主である貸主の空室リスク回避の二つの視点がある。

契約管理については宅建業者が仲介業を行う中で最後まで面倒をみてきた経緯がある。宅建業法の中の「管理」とするか、管理業法を別に設けて位置づけるのか検討が必要。

サブリース物件では、サブリース業者に有利な契約となっているのが実態で、入居条件がしばしば変更され、結局借主に負担が押しつけられることになっている。

収納代行は家賃債務保証とは別の業務であり、お金を集めることとなるので、法規制が必要。

日本では個人所有の民営借家が非常に多いという点を考慮すべき。

消費者保護団体において消費者団体訴訟制度（団体訴権）に関する事務を取り扱っている中で、事業者に改善要求している案件に不動産関係のものが多く、原状回復を巡るトラブルも多いが、ガイドラインの判断基準が不明確になっているのが一因。工夫が必要ではないか。

現在30弱ある認証ADR機関には、建築・不動産関係機関がほとんどない。裁判外の紛争解決制度の活用は考えられる。

賃貸不動産管理について、一定の制度上の位置付けが必要であることは認識。ただし、関係者の理解を得る上で、一足飛びに「法規制」や「登録」を掲げるのは問題。制度化に当たっては、宅建業法の中に位置付ける方法と新たな法律として位置付ける方法との両論がありえるが、制度構築のコストや従来の仕組みの活用を考えれば、当面は「宅建業者が行う賃貸管理は、こう行われるのが望ましい」という形で、宅建業法の中に位置付けるのがよいのではないか。その際には、都道府県の従来の取組も生かせる。

賃料徴収については、契約内容の明確化と分別管理をしっかりと検討すべき。分別管理と倒産隔離は必ずしも同じものではないことを意識する必要。

契約管理については、一定の行為規制が必要。また、宅建業法上の弁済保証金の給付の対象を賃貸管理にも拡大することや、苦情解決のための民間機関に対する支援も検討が必要。

全体を政策上、どのように位置づけるのか。賃貸不動産管理の対象は、住宅政策ならば居住用物件に限られる一方、不動産業全体の活性化という観点からは居住用・非居住用双方を含めることも可能だが、どう考えるか。

今回の資料からは、賃貸管理を巡って生じている問題が具体的に伝わってこない。具体的な問題事例を提供してほしい。

平常時の賃貸不動産管理には大きな問題が生じていないことから、問題となるのは、紛争発生時。当事者は管理業者の調整機能を期待しており、業として位置付けるのであれば、より紛争解決に踏み込めるようにする必要がある。ただし、弁護士法との調整が必要であり、これを明確化するのか、ぼやかすのか、要検討。

「しっかりした管理がなされた方がよい」という提案になっているが、賃貸不動産管理に関して実際にどれほどの問題が生じているのかが伝わってこない。

制度化に当たっては、厳しい法規制を行うよりも、機関保証の利用の有無や分別管理の有無といった情報が消費者に伝わる仕組みを整備することの方が重要で、行政と事業者双方のコストも小さいのではないか。

原状回復ガイドラインへの理解がなかなか進まないように、一般の貸主にいかに賃貸不動産管理を理解してもらうかが重要。理解を進める枠組みとして法規制を設けることも必要ではないか。

Jリートでは通常の賃料回収を行うサービスと問題が発生した場合に対応するスペシャルサービスとが分かれているなど、賃貸管理の業務について、サービスの高度化・細分化が進んでいる。これらも踏まえた上で賃貸管理業務の契約内容を明確化することが必要。個別性が高く、標準化は難しいが、まず標準契約書の案を作成し、それをたたき台に議論を進めてはどうか。

管理業者に対して過大な要求をする消費者もあり、管理業者の権利義務の整理が必要。

A D R や原状回復ガイドラインは今回の議論とは別問題。もう少し問題点を整理しないと、的はずれな制度を構築することになってしまう。

消費者保護は、規制で外から保護してもうまく機能しない。インセンティブをいかにうまく作っていくかが重要で、契約内容を明確にすればうまくいくというわけではない。

貸主側にも問題があるとの指摘もあったが、法令上の問題としても、この部会の議論の範囲としても限界があることを御理解いただきたい。また、法規制が不動産流通市場の活性化にどのような影響があるか、といった点に絞った議論をお願いしたい。

(文責：事務局。速報版のため修正することがあります。)