

主な論点（案）

I 賃貸住宅を巡る紛争の防止のための方策

1 賃貸借契約を巡る紛争の防止のための新たな仕組みが必要ではないか。

(1) トラブルの原因として特に多い原状回復を巡る紛争を防止するための新たな仕組みが必要ではないか。

○トラブルの原因として特に多い原状回復に関しては、現行の原状回復ガイドラインをさらに具体化すること、中立的に原状回復査定を行うことができる体制の整備や、保険・債務保証を活用する方策を検討することが必要ではないか。

(2) 賃貸住宅の管理、契約内容も含めた情報を消費者が入手できる仕組みが必要ではないか。

○民間賃貸住宅の構造や性能などに加え、トラブルの原因として多い契約内容・管理内容に関する情報について、事前に消費者が入手する方策を検討することが必要ではないか。

(3) 賃貸住宅標準契約書の内容としてどのような見直しが必要か。

○(1) や(2) も踏まえて、賃貸住宅標準契約書について、どのような見直しが必要か。

2 住宅の賃貸借に関連する業務の適正な執行を確保することが必要ではないか。

○民間賃貸住宅に関しては、近時、賃貸住宅管理業務、家賃債務保証業務、サブリース業務を行う事業者が登場しており、これらの業務に関するトラブルも発生している。また、賃貸借契約に関しても、いわゆるゼロゼロ物件を巡るトラブルなどが発生している。

○このため、これらの業務が適正に執行されることを確保するための方策を検討することが必要ではないか。

Ⅱ 賃貸住宅を巡る紛争の円滑な解決のための方策

- 原状回復トラブルなど民間賃貸住宅を巡るトラブルが依然として多いことから、公的な紛争処理機関の設置など新たな紛争解決のための方策を検討する必要があるのではないか。
- また、近時、家賃債務保証やいわゆるゼロゼロ物件などにおいて明け渡しを巡るトラブルが増加していることから、明け渡しについての円滑な処理のための方策を検討する必要があるのではないか。

Ⅲ 民間賃貸住宅ストックの質の向上のための方策

- 民間賃貸住宅ストックを有効活用していくために、その適正な維持修繕を促進するための方策を検討する必要があるのではないか。
- 既存住宅ストックも活用しつつ良質な賃貸住宅を供給するために、持家の賃貸化の促進、定期借家制度の活用促進のための方策を検討する必要があるのではないか。