

## 社会資本整備審議会産業分科会 第20回不動産部会 議事概要

日時:平成21年3月5日(木)10:00~12:00

場所:ホテルルポール麹町 3階「エメラルド」

出席委員:<部会長>平井宜雄

<委員>井出多加子、岩沙弘道

<臨時委員>市川宜克、川口有一郎、熊谷則一、土田あつ子、升田純、  
八木橋孝男、山野目章夫 (五十音順、敬称略)

議題:

- (1)賃貸不動産管理に関する課題について
- (2)中間とりまとめ(素案)について

主な発言内容:

(1)賃貸不動産管理に関する課題について

- 従来の賃貸不動産管理は、物理的・機能的な管理が中心であったが、最近では、居住環境や居住者間トラブルの解決についても、管理業者の関与が求められるようになってきた。
- 貸主・借主双方に対する情報提供が重要になってきているが、貸主・借主の管理業者に対する依存度が強まりつつある。情報提供の前提として、貸主・借主の自主性を高めるべき。
- 賃貸不動産には貸間・貸家から大型オフィスビルまで多様な形態が存在しており、これらすべてをひとくくりに議論すべきではない。賃貸不動産管理を巡る論点のうち、この部会で何を重点的に議論するのか、まずは整理しておく必要。
- プロパティ・マネジメント(PM)の手数料は、賃料の2.5%~3%が相場となっており、トラブル解決への関与まで管理業務の対象とするには合理的な水準とはいえない。
- 賃貸不動産管理を巡る問題は、民法、借地借家法等の既存の法体系で解決可能なものも多い。この部会での議論は、これらでは解決できず検討を要するものに、対象を絞るべき。
- 居住用不動産を巡るビジネスのうち、賃貸不動産管理業がどの程度の割合を占めているのかを把握する必要。割合が大きいのであれば、宅地建物取引業並みに規制が必要となるという結論が導かれることになる。
- 今後議論すべき点としては、①事業者団体の自主ルールにゆだねるのか、公的な規制を設けるのか、②賃貸不動産管理業の適正な手数料の在り方、③賃貸不動産との関係が深い家賃保証事業の在り方等が考えられる。

- 賃貸不動産管理業は、建物の管理から収納代行、家賃保証まで幅広いため、消費者にとっては、トラブルが発生したときにだれと相談すればよいのか分かりづらい。賃貸不動産管理業の範囲がどこまでなのか、整理しておく必要。
- これまで媒介業者がサービスで行ってきた賃貸不動産管理のボリュームが増加してきた経緯を踏まえ、宅地建物取引業と賃貸不動産管理業の境界を整理する必要。

## (2) 中間とりまとめ(素案)について

- 事前交付されたものと重説本体との内容が異なれば、修正点を整理した表を添付するなど、手続が複雑になってしまうと思われるので、実務上問題がないかも確認が必要。
- 今後の議論に当たり、賃貸不動産管理業を巡る法体系、権利関係を整理したものを示してほしい。
- 事前交付の期日について「少なくとも1日前」とされている（5ページ）が、具体的な日数の明記は、この段階では避けておくべき。
- 宅地建物取引業法における既存の業務規制体系との整合性を整理すべき。すなわち、
  - ①重説の口頭説明の合理化等に当たり、購入者等の同意を要件としている（6ページ）が、消費者側の同意があれば業務規制の適用除外となるというスキームは宅建業法では初めて。
  - ②宅建業者に対する口頭説明の省略（7ページ）について、宅建業者が自ら買主となる場合に業務規制の適用除外となるスキームも宅建業法では初めて。
 これらのスキームがほかにも安易に拡大されていくと、業務規制体系が形骸化する恐れがある。その意味で、(留意事項)中「また」とあるのは、「ただし」と改めるべき（6ページ）。
- インспекションの普及を目指すには、需要を喚起するよう税制上の優遇策が必要。
- 賃貸不動産管理については、更に実態調査を進める必要。また、消費者教育も必要。
- 既存住宅流通の活性化は、環境保全にも資するものであるとの視点を盛り込んでどうか。
- 現場では、重説の項目が多すぎるため、かえって消費者が正確な情報を得られない傾向が見られる。このため、重説の合理化という方針には賛成。
- 事前交付の制度化についても、賛成。多様な取引形態にも配慮すると、事前交付の期日について「少なくとも」という記述があることから、「1日前」とすることは合理的ではないか。
- 宅建業者間の取引における重説の合理化についても、賛成。
- 告知書・インспекションについては、現時点では、その有用性を市場で認識してもらい、位置付けていく段階なのではないか。住宅性能評価もまだ消費者に浸透していない。

- 住宅履歴の蓄積、それによる不動産価値への反映自体は、是非進めるべき。まずは告知書・インスペクションの有用性について啓発していくべきであり、そのためには普及に向けた税制等のインセンティブが必要。導入期なので手厚く行うべき。これらは経済対策にもつながる。
  
- 事前交付の制度化には賛成。現在の重要事項説明書はわかりづらいので、事前交付の書面については、消費者が記載内容を大まかに理解できる内容に改めてはどうか。
- 実務では広く行われている重要事項説明後の変更に関する「追加重説」についても盛り込むではどうか。
- 告知書・インスペクションを法律により義務化することが時期尚早であることは理解するが、罰則等のサンクションを伴わないかたちで売主の告知書作成責務等をうたえないか。また、買主側の守秘義務を契約条項に盛り込むことで、情報を提供しやすくすることができる。
- 賃貸不動産については、管理業者ではなく、大家側の理解不足により発生する問題もみられる。貸主側への啓発が不可欠。
- 「不適切な行為を行っている事業者に対する指導ができていない」（12ページ）の部分は、表現の適正化を図るべき。
  
- 既存住宅流通の活性化に向けて、今回の中間取りまとめは、「質の『見える化』」を進める方向になっていると理解。
- 今後、新設住宅の需要が限定されるのに対して、リフォームの「見える化」を進め、活性化させることで、内需拡大に資することになる。
- 住宅市場の課題として「省資源、環境保全」を掲げており（3ページ）、グリーン・ニューディール等の視点も加えてはどうか。
- 我が国不動産の質の高さについて、まだ国際的に広く知られているとは言えない。告知書・インスペクションの制度化は、我が国不動産の質の高さを海外に伝え、イメージ向上につながる。
  
- 重要事項説明の合理化については、よく整理されている。
- 告知書・インスペクションの結果を、ローン査定に反映させる仕組みが必要。

（文責：事務局。速報版のため修正することがあります。）