

社会資本整備審議会産業分科会 第23回不動産部会 議事概要

日時:平成21年7月2日(木)15:00～16:30

場所:ルポール麹町 2階「サファイア」

出席委員:< 部会長 > 平井宜雄

< 部会長代理 > 金本良嗣

< 委員 > 井出多加子

< 臨時委員 > 市川宜克、熊谷則一、櫻川昌哉、土田あつ子、中川雅之、
升田純、八木橋孝男、山野目章夫 (五十音順、敬称略)

議題:

賃貸不動産管理に関する制度のあり方について

主な発言内容:

これまで貸主と借主の個人的な関係の中で処理されていた賃貸不動産の問題が、社会の高度化が進み管理業者が関与するようになる中で、トラブルが起きる例も見受けられることから、管理業務の適正化を図るため、最低限のルールを導入するという説明は理解できる。

悪質な借主がいるという問題は、管理業者に対するルールを導入しても解決しない。借主に問題がある場合の解決策を別途検討する必要がある。

弁護士業務との区別をはじめ、賃貸不動産管理業の範囲をもう少し明確化すべき。

トラブルが発生しており、その解決のために管理業に対し最低限のルールを導入するという事務局の示した考え方は理解できる。

ただし、管理業者が関与していない物件の割合も大きく、管理業者に対するルールを導入するだけでは漏れが生じることに留意する必要がある。

また、悪質な管理業者の裏には家主の存在があり、家主の意識改革を働きかける必要がある。行為規制の導入だけでなく、住宅セーフティネットも同時進行で整備していく必要がある。

前回の部会では、許可制には無理がある旨の意見を述べたが、今回提示された内容であれば、理論上も実態上も実現可能なたたき台になっていると評価できる。

以前は、宅建業法の中に賃貸管理に関する行為規制を規定するという案も提示されていたが、そうしないこととした理由は何か。

(事務局) 宅建業者であっても別法人を作るなどして規制を逃れるものが出ないように、別制度を設ける案を提示した。

自ら賃貸を行う事業者を規制の対象から除いているのはなぜか。

(事務局) 自ら賃貸を行う事業者を含めるとなると、個人や小規模な事業者も一律に規制の対象とすることには無理があることから、サブリース業等については、規制のあり方を更に検討する必要があると考えている。

事務局からは従来の議論を踏まえた穏当な案が示されており、賛同できる。今後、制度の具体化を進める中で様々な課題が現れることが予想されるので、詳細な検討を進めてほしい。

示された案は緩やかな規制であるので、管理業者・業界の「自律」の徹底、自発的努力を促し、賃貸不動産管理業の社会的地位を確立していくことが重要。

トラブル解決のために制度を作っても、制度の運用に当たって他のトラブルが生じることがままある。そうしたトラブルの解決は、専ら訴訟に委ねるよりも、自主的な紛争解決の仕組みを設けることで、業界への信頼が高まるだろう。

収納代行業、家賃保証業等があるが、これらの業種も管理業として行為規制の対象とするのか。

(事務局) 対象をどこまで広げるかは、賃貸不動産管理業の定義に関わる問題であり、更に検討を進めたい。

提示された案については、基本的には賛成。特に、滞納督促のルール化は重要。

管理業の適正化のみならず、それにより物件の維持・向上、良質な管理業者の育成、賃貸不動産市場の活性化につながるという側面をもっと強調してもよいのではないか。

宅建業法は人に対する規制が中心であるが、今回提示された案は業者に対する規制を中心にしているように見受けられる。この理由如何。

家賃保証業など、関連業との線引きを明確化しないと、規制を設けても、その網から逃れることが容易になる。行為規制がうまく機能するよう十分な検討が必要。

事務局からの説明では、トラブル解決のために規制が必要とのことだが、まずは、賃貸不動産管理業の社会的必要性が高まっている中で、一産業としての位置付けの確立を図ることが重要ではないか。

(事務局) 他者の財産を預かり、運用するという賃貸不動産管理業の取組を、産業として育成していくことの重要性は認識しており、民間の自律的な取組と行政の取組とを組み合わせていきたい。

産業の育成はマーケットのニーズがあってこそで、制度化だけが先行するのは避けるべき。

管理業の適正化のためには、事前規制をかけるという考え方もあるが、問題が起きた時に対応する窓口を明確化し、違反に対する厳格な罰則さえ整備されれば、市場の機能が損なわれることなく最小限のコストで問題を解決できるのではないか。

(事務局) 賃貸不動産をめぐるトラブル解決に当たっている都道府県や消費者センターの取組をうまく取り入れていきたい。

トラブルが起きた時に相談を受け付けてくれる窓口が一般には知られておらず、情報提供を進めるべき。

賃貸不動産をめぐる消費者相談は非常に多い。トラブルが多い業界は、消費者におけるイメージが悪化する傾向にある。業界や行政等関係者の努力によりトラブルを減らし、業界のイメ

ージアップを是非図ってほしい。

賃貸不動産管理業のトラブルは、法制度が存在しないため行政では対応しづらいと聞いていたが、制度化により、トラブルが解決できることを期待する。

各宅建協会においても相談業務を行っているが、宅建業に該当しない賃貸不動産をめぐる相談、とりわけ原状回復等の相談が多い。賃貸不動産管理業においても、登録制度を設けるだけでなく、苦情処理の在り方を検討する必要がある。

標準契約書をはじめとするルールの明確化や相談窓口の明確化がまずは重要。

本日の議論では、事務局から示された方向性について大筋で異論はなかったようなので、次回の議論に向けて、引き続き事務局に検討を進めてもらうこととしたい（総員異議なし）。

（文責：事務局。速報版のため修正することがあります。）