

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会
民間賃貸住宅部会（第9回）

平成21年11月10日

【事務局】 大変お待たせいたしました。若干ご出席のご予定でまだお見えでない委員もいらっしゃるかもしれませんが、定刻となりましたので、ただいまから第9回住宅宅地分科会 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、大変ご多忙なところ、ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

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いいたします。お手元の配付資料一覧をごらんください。資料1から4までございまして、その後参考資料1から3までございます。資料1は名簿でございます。資料2は、「住宅政策の基本体系等について」、資料3は、審議資料、それから資料4は、「中間取りまとめ以降の議論を踏まえた論点の再整理（案）」ということで、これらについては後ほど事務局からご説明させていただきます。

それから、参考資料1でございますが、住宅セーフティネット関係ということで、補足的な資料でございます。それから、参考資料2でございますけれども、〇〇委員からご提出いただいている資料でございます。それから、参考資料3でございますけれども、本日参考人としてご出席の〇〇様からご提出いただいた資料でございます。

よろしゅうございますでしょうか。

なお、委員の方々には、幾つかの団体から中間取りまとめに関しまして意見書等が提出されておりますので、机上に配付させていただいております。

ここで改めてお願いでございますけれども、ご発言いただく際にはマイクのスイッチをオンにいただきまして、ご発言終わりましたら、スイッチオフにいただきますよう、お願いいたします。

本日ご出席いただいております委員、臨時委員の委員数は定足数に達しておりまして、本部会が成立しておりますことをご報告申し上げます。

なお、本日は参考人として、一般社団法人全国賃貸保証業協会専務理事でいらっしゃいます、ジェイリース株式会社代表取締役社長でいらっしゃいます〇〇様をご出席でござ

います。

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

【部会長】 どうぞよろしくお願いいたします。〇〇でございます。先ほど事務局から参考人としてご紹介がございました一般社団法人全国賃貸保証業協会専務理事であり、ジェイリース株式会社代表取締役社長でいらっしゃいます〇〇様につきましては、社会資本整備審議会運営規則の第9条第4項において準用される同規則第5条の規定により、部会長が必要と認めたことによりご出席いただいております。

それでは、本日の議事に入らせていただきます。まず家賃債務保証業務に関する自主ルールの改定につきまして、〇〇委員からご説明をお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

【委員】 日管協常務理事の〇〇でございます。参考資料2をおあげいただきたいと存じます。こちらに会長、〇〇の名前で報道機関各位へお渡ししました資料がございます。本来であれば会長の〇〇がご説明すべきことでございますが、日管協を代表しまして私が当会に参加しておりますので、私からご説明をさせていただきたいと思っております。

従来民間の賃貸住宅の賃貸借契約においては、個人の保証人を用いることが非常に多かったわけですが、10年ほど前から、個人の連帯保証人にかわりまして、事業者による保証会社による連帯保証業が普及をしております。そして、当財団、日管協の中に、平成18年、保証会社を中心にいたしまして、賃貸保証制度協議会なる組織が設立いたしました。現在会員は約40社でございます。そして、市場規模を申し上げておきますと、現在個人にかわって保証会社を用いる制度、賃貸保証制度を利用している賃貸契約が市場で約300万所帯あると推測されますが、そのうち当協議会の参加企業のシェアが200万戸程度にあると推測されております。

しかしながら、昨今、保証会社等による行き過ぎた取り立て行為、督促がございまして、本年2月16日に国及び都のほうから業務の適正な実施を求める要請が私どもの財団にございました。これを受けまして、この協議会において自主ルールの改定を本年8月19日、取り決めまして、10月1日より自主ルールを施行している次第でございます。

この自主ルールの改定については、主に自主ルールの順守と自主ルールを守らなかった場合の倫理紛争審査会における措置でございます。最悪は除名という措置も用意しております。それから、各会員が消費者相談窓口を設置するということと社員に教育の徹底を行

っております。

細則の中の幾つか自主ルールの内容をご説明しますが、細則の中で、1つは、まず第三者に滞納事実を明かすことを禁止いたしました。また、夜の9時、21時から朝8時までの督促の中止、それから、居住地以外、例えば勤務先等の督促の中止、さらにはキーロック、これは外からかぎをあけられなくするような措置でございますが、こういうの禁止、また、督促に際して別途費用等の請求の禁止、こういうことを取り決めております。10月1日より今施行している次第でございます。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、続きまして、代位弁済の状況データベースについて、一般社団法人全国賃貸保証業協会専務理事の〇〇様からご説明をお願いしたいと思いますので、よろしくお願いたします。

【参考人】 〇〇でございます。本日はお招きをいただきまして、ありがとうございました。限られた時間の中でご説明をさせていただきます。恐縮でございますが、参考資料の3をお目通しいただければと存じます。

本資料は、去る9月29日に我々が社団法人を設立し、そして全国の代払い状況をデータベース化しようとする目的で記者会見をしたときの資料でございます。その後、進展がありますので、それを踏まえまして、本日はご説明をさせていただけたらと思います。

表紙の会長予定者、迫幸治であります。これは先日設立総会で会長に就任しております。

記の下のほうから説明させていただきたいと思っておりますが、先ほど〇〇常務よりご説明ありました自主ルールの件につきましては、私どもも、行き過ぎた行為が散見されたということは、これは事実として受けとめ、そしてこの社団法人の会員は、自主ルールの徹底をさらに強く呼びかけている。また、そういうことができないということであれば、この情報センターから出ていってもらおうということは、当然の前提でございます。

記の1番を説明させていただきます。家賃債務保証業界は、機関保証という形で賃借人への信用補完を行うことで、住居確保に対して一定の社会的な責務を果たしてまいりました。その一方、一部の保証会社、不動産会社、貸主等による不適切な行為によって社会的にその問題を指摘されてきたのも事実であります。

自主ルール改定で業務の適正化を図る一方、信用情報の集積の必要性について議論してまいりました。その議論の過程で、ただ一度の滞納や失職等による一時的な滞納が信用情

報として登録され、それだけをもって保証拒否をされると、その後の住居確保が困難になるおそれがあることや、信用情報を適正に管理できる体制を構築することができるかといった点も課題であることが指摘されました。

去る9月17日には、信用情報の蓄積・運用について、「第一の目的が賃料支払い情報の集積による賃借人の信用補完であり、賃貸保証の円滑な提供によって、“住宅弱者”、“住宅困窮者”と言われる方々の住宅確保に協力するものであること」、「失職等による一時的な賃料滞納者が安易に保証を拒否されない仕組みを確保すること」、「個人情報保護への対応に万全を期すこと」、「情報管理・参加会社の教育・モニタリングによる厳格な運営を行うこと」等を日管協へ報告し当社団法人の設立に賛同する決議をいただきました。

なお、4番でありますか、「日管協の決議を受け、より具体的な検討を進め、併せて自主ルール of 適正な運用を図るために当社団法人を設立することとし、現在、設立の手続を進めております」となっておりますが、この時点でこういうふうなごあいさつをさせていただきましたが、ただいまの状況は、10月2日に一般社団法人の登記を終了いたしました。

11月2日に新橋において一般社団法人の事務局を設置いたしました。職員は日管協からの派遣の方、並びに貸金業、金融庁における情報センターに従事していた方を5名ほど雇って、ただいま準備を進めております。データベースの業務運用については、2月をめどに進めております。現在、1カ月に、この保証協会の会員は9社であります。ただいま新規会員を募集しております、20社前後ぐらいまでに達するのではないかと考えております。

それを合計いたしますと、毎月の保証受託の新規数が約12、3万、多いときで15万ぐらいだろうと想定いたしております。

なお、他信用機関と同様に、英語表記を策定させていただきました。LI CC、リックでございます。これはリーシングギャランティー・インフォメーションセンター、あと、ドメインの関係でコーポレーションのCを入れております。

5番、信用情報については、ブラックリスト構築との誤解がありますが、ブラックリスト構築ではなく、代位弁済情報という客観的情報を蓄積するものであり、情報自体に白黒をつけるものではありません。信用情報の目的は、第1には賃料支払い情報の蓄積によって賃借人の信用補完をより円滑に行うことであり、あわせて反復継続的滞納の抑制を目指すものであります。なお、保証会社各社既に数万から数十万の信用情報を各社ごとに蓄積しており、各社はただ一度の滞納や失職等の一時的滞納に対して、安易に保証を拒否する

ことのないよう、個別の事情に応じて審査を行うよう努力をしております。また、個人情報保護法を順守し、信用情報の登録については同意を得た新規契約を対象といたします。また、情報の登録期間は、支払い情報は退去から、延滞情報は完済から、それぞれ5年間保存するというを予定いたしております。

なお、冒頭このリリースに多少つけ加えさせていただきますと、我々の業界は、昨年9月に賃貸保証会社の大型の倒産がありまして、不動産会社様から管理会社様に大きな迷惑をかけるに至りました。これを受けまして、11月に日管協の中の保証制度協議会の集まりにおいて、グループに分かれ、同じことがあったときの混乱を最小限に抑える方法について協議したところ、代位弁済に関する情報機関の設立を望む声が非常に多く出されました。その後、約1年の協議を経て、このLICCが設立されたというわけであります。

また、LICCの情報がブラックに関するデータベースじゃないかというお問い合わせもいただいておりますが、決してそうではありません。これによりまして、信用補完になる人のほうが圧倒的に多いだろうと判断しております。

そもそも保証を受託するというビジネスにおきまして、我々は今まで、クレジット会社や貸金会社、貸金業者のように、JICCやCICといった個人信用情報機関を持っておりませんでした。そのため、今まで我々の審査では、情報センターを使うことができない。ために、申し込みの約4割から5割が、どうしようかなというグレーゾーンの方々でありました。この方々、仮に入居申し込みの時点で、前に住んでいたところで滞納があった。1回おくれたけれども、やはりこれは我々はブラックとして保証をするわけにいかないということになってきましたが、すぐに払ったという言葉がとれば、LICCが稼働することによりまして、40%から50%ぐらいのほうのいい方と、これはビジネスなのでお断りするしかないという方の中間の入居希望者をさらに細かく審査することが可能になると考えております。

このLICCの加盟会社に随分とヒアリングを行い、実態の調査をしてみましたが、今までのこのグレー部分によって8割から9割が保証を拒否せず、保証を受託できるということになるのではなかろうかと期待しております。

そもそも最初から家賃を支払う意思が全くない。また、反復継続して滞納を繰り返す方を排除するという目的は当然に1つあります。しかし、他方、うっかりして家賃を払うのを忘れてしまった。そういう方がブラックに載らないような仕組みをLICCではずっと設立以来考えてまいりましたことをあわせてご報告いたします。

なお、本日お手元の資料3の5ページ目からは、具体的なお質問を従前からいただいておられますものについて、L I C Cといたしましての回答を出したものであります。要点だけ説明をさせていただきます。なお、これは9月29日のリリースですので、それから多少の進捗があったこともご了解いただきたいと思います。

まず、一時的な滞納者に対する懸念について。懸念事項の1番。そもそもデータベース——これはL I C Cのことです、データベースには、反復継続的な滞納者の情報のみを集積するということがあるのではないかというご指摘をいただいております。私どもの考え方は右であります。この2行目ぐらいから、データベースの使用目的は、単なるブラックリストの構築ではなく、客観的な代位弁済情報の集積によって、差別を受けない賃貸住宅入居を可能とするものである。ということが、そもそもL I C Cの設立の目的であります。

続きまして、その下の②のほうに要点のみご報告させていただきます。データベースには反復継続的な滞納者以外の一時的な滞納者も円滑な保証委託が困難になるのではないかとご指摘もちょうだいいたしました。それにつきまして、私どもの回答は右であります。上から8行目、そもそも保証委託の審査はデータベースの参照結果のみで行うのではなく、本人との会話、その他本人の支払い意思、申し込み情報等を総合して行うものであり、弁済履歴の照会によって直ちに円滑な保証委託が困難になるということは考えておりません。

次のページをお開きいただければ幸いです。要点のみで恐縮ですが、真ん中、(3) 弁済履歴情報以外の活用など個人情報の保護に関するご懸念をちょうだいしております。懸念事項①、データベースには弁済利益以外にも個人情報が記録されれば、そのような情報に基づき、借入者の保証委託が困難になることがないのかというご指摘をちょうだいいたしました。これにつきまして、手前どもL I C Cで登録される個人特定情報は、氏名、氏名カナ、生年月日、性別、契約物件住所、携帯電話番号のみを現在予定しております。職業とか収入、国籍、ましてセンシティブ情報はデータベースには含まれません。

次の②でございます。このL I C Cの利用者、L I C Cのデータは、大家や管理会社に提供されることはないのか。また情報管理をどのように徹底していくのかというご懸念をちょうだいしております。我々L I C Cは、大家さんや管理会社さんがL I C Cの情報を閲覧することは当初より想定しておりません。また、保証会社もL I C Cから得た情報を

他者に提供することは厳に禁止いたします。保証会社の個人情報の管理については、アクセスできる端末を限定する仕組みや個人情報を適切に管理するために、会員会社、従業員への教育や研修、資格制度の導入を行うとともに、紹介履歴の定期的なモニタリング業務等により、個人情報の徹底管理と精度の向上を目指しております。

また、他信用情報機関のJ I C CやC I Cからも、この会員教育に関する部分は大いにレクチャーをただいまいたきまして、どういうふうにしていいか、個人情報の取り扱いについて十分に考え、実行してまいる所存でございます。

以上でございます。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、〇〇委員及び〇〇様のご説明につきまして、ご意見、ご質問がございましたら、よろしく願いいたします。

【委員】 参考資料3の資料2、一時的な滞納者に関する懸念について、反復継続、常習的な滞納者の情報のみを集積することもあり得るのではないかという質問について、客観的な代位弁済情報の集積によって差別を受けない賃貸住宅入居を可能とするものであると。だから、毎月1回10日時点でするから、ちょっとぐらいおくれたものには、それはデータベース化されないよと書いてあるんですけども、結局はやっぱりそれに外れればデータベース化されるわけですから、それをブラックリストにしないというのは、言葉の綾みたいな気がしてしょうがないんですね。そこが目的になってくる、一番根幹のところなんですけれども、ちょっと理解しがたい、率直に言って、という気がします、いかがでしょうか。

【参考人】 ありがとうございます。L I C Cに入れるデータは、家賃の滞納状況ではありません。保証会社の代払い事実のみが入ります。したがって、ただいま指摘いただいた、うっかり忘れてもブラックになるんじゃないかというのは、私は、そうはならない。逆に代払いが行われても、すぐ入金があれば、その時点で入金額等々も記載されますし、そして、代払い発生から何日か後、短期間後に入金があれば、むしろ私はその人は信用のある人だと、私のみならず、保証会社は考えると思っております。あくまでも保証会社が代払いをした事実、そしてそれに対する入金の事実、そういったものがデータベースに載ります。ブラック情報というフラグは全くつけませんので、そのデータを会員がどういうふうを読むかということになりますが、先ほどご説明を申し上げましたとおり、これによってすべてが決まるわけでもありませんし、また、L I C Cとしてこの人を入れ

てはどうかとか、そういったこともありません。あくまで入居申込者と管理会社の相互的な話し合い、そして、しっかりした家賃支払いの意思に基づいて決められるものでありますから、このL I C Cの情報はブラックということは、私はないと考えております。

【委員】 滞納自体がデータベース化されるのではなくて、代位弁済した事実が登録される。それはよくわかります。よくわかるけれども、結局、そこから漏れたものは、救われないものはブラックになるわけなので、やっぱり言葉の綾のような気がしてしょうがない。そういうふうを感じるということだけ申し上げたいと思います。以上です。

【部会長】 ほかに。

【委員】 ○○参考人におかれましては、本日はご説明を賜りましてまことにありがとうございます。一般社団法人全国賃貸保証業協会が構築されようとしておられるデータベースについて、ただいま○○委員からお尋ねがあったことと内容的に重複する事項についてのお尋ねになるかと思えますけれども、お考えになっているデータベースが代位弁済情報を客観的に蓄積していくものだというご説明を承りまして、それを理解することができました。どのような場合に代位弁済情報を登録なさるかという、毎月1回基準日が設けられていて、それによって運用されるから、月末から数日間程度のうっかり滞納などは、記録に残ることはないというご説明も理解いたしました。

そのご説明を前提にすると、月末から数日程度のうっかり滞納でないような、例えばそれ以上の期間、半月とか、そういうふうな期間にわたる不払いがあったときには、代位弁済が行われ、その代位弁済が行われたという事実は、客観的にというご案内ですが、まさに客観的であり、さらに言いかえると、機械的に登録されることになるのだというふうにご説明は聞こえたのですけれども、この理解で誤りがないかどうかお教え賜れば幸いです。

【参考人】 ありがとうございます。保証会社が代払いをするというのは、大家もしくは管理会社から、支払ってくれという請求があったのみでございます。したがって、委員言われる、仮にうっかりが何日も及ぶということは一応10日のラグを考えておりますが、もしその人に家賃を支払う意思があって、そしておくれるのだけどという場合は、今でも往々にして管理会社さん、それから大家さんにその入居者から説明がっております。10日、5日なのだけど、こういう事情なので25日にしてくれないか。そういうふうに入居者さんや管理会社さんがそれを理解すれば、我々保証会社に代払いの請求は起きません。

【委員】 今のお話、よくわかりました。そうしますと、まさに今、大家さんや管理会社が理解してくれれば、とおっしゃったんですが、裏返していうと、大家さんや管理会社の対応に依存する部分が大きくて、その人たちが入居者が今苦しくて払えないんだという連絡をしてきたときに、耳を傾けてくれることもあるでしょうが、耳を傾けてくれなくて、その後、おっしゃるルートに乗って、保証会社のほうに代位弁済をしてくださいと話が来た後は、そこから先は保証会社としては、代位弁済をし、その代位弁済をした事実はデータベースに登録されるものである、こういうふうに話が流れていくと承ってよろしゅうございますか。

【参考人】 そうです。

【委員】 ありがとうございました。

【部会長】 どうぞ。

【委員】 私はこういうデータベースというのは、基本的に保証会社さんみたいに市場のメカニズムとか、業者として、制度というのか、市場全体で賃貸住宅に入る人の信用を補完していくという健全な発達を助けるためには、私はあったほうが良いものだと思います。基本的に連帯保証人とか、そういうものを用意できない人に対しても信用補完をするというメカニズムは、おそらく今後必要になるものだろうと思いますし、そういうことからすると、そういう企業とか業種がリスク管理ができないような、そういう状況だと、保証ができなくなりますので、私は、こういう企業とか産業がリスク管理能力を向上させていくという観点から、こういう信用情報とか、そういうものは基本的にデータベースが大きくなければ、リスク管理の情報とか分析ができないものですから、私は基本的に望ましい方向じゃないかなと思っています。そういう意味で、ブラックリストといいますか、ブラックリストかどうかということよりも、代位弁済があったものの情報だけではどういふ方が代位弁済あったのかとか、景気が悪いときとか、家賃が高いときとか、どういふ状況で代位弁済が起こったのかという、そういう分析を今後L I C Cさんのほうで進めていただいて、基本的に個別に代位弁済があったかないかということだけを保持してやるのではなくて、景気が悪いとき、いいときとか、それから、個人情報との関係で、集める情報については非常に限定的にお考えになっているということですから、それについては、私、そういう配慮が必要だとは思いますが、できれば、皆さんのリスク管理能力とか、そういうものを向上させる意味で、ぜひ分析的に使えるような、そういうものとしてつくっていただいて、切磋琢磨し合いながら、マーケットのリスク管理能力みたいなもの

を向上させる方向で使っていただければ、私は社会にとってこれはいい方向ではないかなと思っています。

そういう意味で、この設立自体は積極的に評価してもいいんじゃないかなと私は思っております。

【参考人】 ご指摘をちょうだいしまして、ほんとうにありがとうございました。また、賛意をちょうだいしたということで、大変にうれしく思っております。ただいまご指摘いただきましたリスク管理の分析等々につきましては、今後研究課題として進めさせていただきたいと存じますが、L I C Cは2月から情報を集積いたします。約15万件の予定であります。毎月、約15万件前後が登録されると判断しておりますが、実際に入居の与信に使われるのは、およそ1年から1年半後、つまり、ある程度まとまった情報が蓄積されなければ、当面は使おうと思っても使い勝手のないものであると考えております。こういう環境で、また保証会社、ご指摘をいただいている状況でありますので、L I C Cといたしましても、いち早く情報を集積し、そして来る1年半後には、管理会社様から保証会社様、そして何よりも入居者の皆さんのお役に立てるような情報センターにしていきたいと考えております。ありがとうございました。

【部会長】 ほかに何かございますか。

【委員】 日管協さんが親で、こちらの一般社団法人になられたのは何となく子供みたいな関係に見えますが、有志によってと言いますけれども、先ほどの日管協さんに入っている方々が、ある程度多く、まだ会員になってない。だんだんだんだん入っているような方向なんでしょうか。つまり、公益性が高く利益を追求するものではないとの認識により経営母体を一般社団法人とすることにしましたとの説明ですが、最初は一般社団法人だと思いますけれども、公益性をさらに、さっきのリスク管理みたいな話でいえば、その上に公益社団法人というのもありますよね。そういうふうに、さらにそうやって模索していくのか。まだ20社程度で始めるといったときに、その辺の意向はどうなんでしょうか。

【参考人】 ありがとうございます。保証会社の総数は、例えばクレジット会社とか貸金業と違しまして、我々が把握しているだけでも約40社程度でございます。そして、そのうちクレジットカード会社がこういう保証をやっているというのがおよそ7、8ありますので、それを引いても約三十幾つか。データレベルでいいますと、ただいま9社、きのう時点で5、6社の申し込みがっておりますので、データとしては約80%以上はもう既にフォローしているという流れでございます。

また、現在入会の申し込みを行っていない保証会社につきましては、もちろん日管協の賃貸保証制度協議会の会員であることが前提。そして自主ルールを守っていくという制約があるか、さらには個人情報の取り扱いについて、各社においてしっかりした基準のある定めがあるか等々、入会資格はかなりハードルが高いと考えておりますが、この入会を機にそういうところも考えて健全にやっていくという保証会社の募集もしていきたいと考えております。

なお、ご指摘いただきました、この上の公益社団法人化ということにつきましては、ただいま社団が設立したばかりであります。将来は当然そういう高い公共性を目指していくことも検討の1つであろうと考えております。

【部会長】 ありがとうございます。私からもちょっと伺いたいんですが、このデータベース、間違えてゼロと打つところを隣の9を打っちゃったとかというと、とんでもないことになるんですが、そういった入力の手違いを正す仕組みみたいなものは何か考えておられるのでしょうか。

【参考人】 データが間違えて誤情報として登録されるというのは、これはL I C Cに限ったことでもありませんし、J I C Cでも、C I Cでもそういうことがあります。そして、誤情報について検索するために、常にモニタリングを行うという機能をこのL I C Cの中に設けておまして、ただいまシステムの最終開発とともに、検討中でございます。誤情報そのものにつきましては、同時に会員の教育ということも非常に大切でありますので、それをいち早く気がつく、見抜く制度並びに会員の教育等々を今後とも徹底して行っていきたくと思っています。

【部会長】 よく本人に対しては、情報を開示して、正す機会を与えるということがあり得ると思うんですが、そういうことはお考えなんですか。

【参考人】 L I C Cでも、もちろん開示を行ってまいります。そのために、他の個人情報情報機関から開示の専門家が2名入社しております。

【部会長】 ほかに何か。

【委員】 前回のときにデータベース化にはかなりハードルがいろいろあるというお話が出ていたと思うんですけど、どこでもデータベースをとられるのは、借りるほうの人たちばかりですよ。ただ、追い出しとか、いろいろな見過ごせない問題が起きているのは、どちらかといえば、保証会社や、この前言っていらした大家さんのほうや、いろいろな管理会社なんかでもそういう問題が起きたわけですよ。そのところが、この設立

で、どう解消されるかということに関しては、言葉としては決議の中に入っていますけれども、具体的にどう解消されるかということは全然見えてきません。そうすると、多分事業者さんというのはいろいろな情報をたくさん持っていて、ブラックリストを持ってない事業者さんはいませんよね。リスクを回避するためには、だれでもそうだと思いますから。ブラックリストと言うとまた語弊があるんでしょうけれども、そういうものをいろいろな形で標準化してお持ちになっていると思いますが、全体的に問題を解決するためには、問題のある事業者さんたちのいろいろな問題な情報を、借りるほうの人たちにどう開示するかということは、ほとんどこの中に入っていないということをご質問したいと思います。

【委員】 今ご指摘いただきました事業者サイドの問題については、ご説明したように、私どもはまず自主ルールをつくって、その徹底と考えております。今回は、債務保証を行います貸貸保証制度協議会の会員に対する自主ルールを改定いたしました。日管協におきましては、これを踏まえまして、会員全体に対しても何らかの自主ルールを検討している次第でございます。当然その自主ルールの中には、自主ルール違反をした場合へのペナルティーという問題もありますので、そういう仕組みの中で、悪質な業者の排除を行っていきたくて考えております。

【部会長】 ありがとうございます。大体予定の時間ではそろそろ次の議題になるんですけれども、よろしいですか。

【委員】 では、自主ルールのほうについては1点ですが、なかなか禁止行為を例示するのは難しいところがあって、法律家の悪いところで、悪意を持って見た場合には、「何とか等正当な理由がある場合」となると、正当な理由のところはどんどん入れていけば無限定に広がることになり得るものですから、禁止の部分、例えば3ページの(1)の部分により詳しくすることによって社会の信頼を得られるんじゃないかという、ちょっと余計なお節介を一言申し上げさせていただくのが1つと、それから、データベースのほうは、先ほど来お話に出ているようにうっかりの部分であって、それについては一生懸命頑張って、例えば1カ月で戻された方は評価されるというお話もあったんですけれども、やはりネガティブな印象そのものは避けられないので、例えば共有できるデータは2カ月以上の滞納とか、絞りかけることはできないのかどうか。前回のご説明ですと、代位弁済は必ず1カ月ですが、例えば金融機関なんかだと、普通銀行から保証会社に行くのは数カ月というところがあるので、法令上はもちろん代位弁済がすぐできることになっていますけれども、そこでちょっと絞りかけることはできないんじゃないかなと思いました。以上でござい

ます。

【委員】 自主ルールにつきましてご指摘ありがとうございました。実は私どもも、10月1日から、この自主ルール、改正したものをスタートしております、これからいろんな事例の積み上げの中にもう少し具体的なガイドラインのようなものをつくっていきたいと考えております。とりあえず今はこういう形でスタートしますが、この運用の中でより具体的な規制というか、事実行為についての禁止行為を積み上げていくように考えております。

【参考人】 ただいま共有できるデータの持ち方につきましてご意見をいただきました。ありがとうございます。他の情報機関では、ご案内のとおり、デイリーといいますか、セコンドリー、一瞬にして登録される。もしくはJICCなどは、完全に朝の何時までに入れるとなっております。家賃の場合は、そこまで緊急性を必要としない。1カ月分の滞納ということで、約30日からということを考えておりますが、これが60日以上になりますと、実際に使い勝手が価値があるかどうかという問題も、申し込みに来たときには、その方のデータがなかったということになりますので、現状ではマンスリーということを考えております。

しかし、ご指摘をいただいたように、うっかりという部分を今後とも、できるだけそれがブラックにならないような配慮を行っていきながら、皆様からいただける懸念を払拭するよう努めてまいりたいと思います。ありがとうございました。

【部会長】 ありがとうございます。よろしいでしょうか。じゃあ、ごく短く。

【委員】 簡単な、質問です。よく信用情報って、拒否された場合に理由の開示がないじゃないですか。そうすると、自分の情報が間違っって入っていた場合、自分では確認できないですよね。その辺はどうなんでしょう。

【参考人】 先ほどもご指摘いただきましたが、本人が自分の情報がどうなっているかというのは、他機関同様開示できるようになっております。

【委員】 私、日管協の会長で、この件については話し合いをしております。要は、ブラックリストということよりも、例えば2カ月滞納する、3カ月滞納した場合でも、保証会社が代位弁済をされる。実際に、後でおくれて入居者が実際にお支払いになって、代位弁済を返済をされる。で、また通常の家賃を払われる。こういう人たちが、その後また1年して次に住まいかえをするときに、この2カ月延滞した、3カ月延滞したのは、ブラックリストかどうかという話なんですね。これについて、実際に保証会社に聞きますと、そ

ういう実績がある。要するに、延滞をしても、きちっと返した部分については、今後もまた新しい、実際にそれは保証会社の、その会社のいろいろな考えにはよりますが、基本的には皆さん、きちっと弁済した分については、また保証に立つという話もベースとしてはありますので、今言っている延滞そのものがブラックリストという考えとは全く違うので、金融機関の通常の延滞のリストと私どものやるようなこういうリストは全然種類が違うという理解をしております。

【委員】 この制度は、さっき〇〇先生がおっしゃいましたけれども、市場のメカニズムを補完する意味では非常に重要な制度で、情報の性質というのは、一たん蓄積されたものは、広く使うことができますので、公共性も非常に高いものだということ言えると思います。1つだけ、先ほどからブラックリストとか、個人の情報については、もちろん管理は非常に徹底しなきゃいけないということはそのとおりなんですけれども、まじめに払っている人たちに対するプラスの側面を軽視してはいけないと思うんですね。まじめに払っている人にとって、この制度は非常にいい制度です。どうしてかというと、大家さんのリスクは圧倒的に少なくなるわけですから、まじめに契約をきちんと守るというモラルの育成だとか倫理観を醸成するためでも非常に。それで、その人たちが得をするようなシステムになっている。つまり、大家さんは安心して賃借人に自分の住宅を貸すことができる。それが家賃の低下につながり、その人たちに便益をもたらす。つまり、まじめにお金を払う人が利益を得るシステムとして非常にいい制度だと私は思います。

【部会長】 ありがとうございます。それでは、すいませんが、そろそろ次の議題に移らせてください。前回ご指摘のあった事項につきまして、事務局から説明をいただいた上で、改めてご議論をお願いしたいと思います。

それでは、まず事務局から資料に基づきご説明をお願いいたします。

【事務局】 〇〇でございます。それでは、前回の部会におきまして幾つか宿題といたしますか、ご指摘をいただいたものを中心にご説明させていただければと思います。まず、資料2でございます。パワーポイントのものでございますが、住宅政策の基本体系等という資料でございます。これにつきましては、前回の議論の中で、市場の活性化の問題と住宅福祉とかセーフティネットの問題が政策全体の枠組みの中でどういうふうに分けられていて、それをきちっと分けて議論しないと議論が拡散するんじゃないかというご指摘をいただきましたので、まず、住宅政策の中での体系ということで整理させていただきました。

ページをめくっていただきますと、1ページ目が住宅政策の基本体系ということで、これを皆さんご案内かもしれませんが、住生活基本法のもとに住生活基本計画がございまして、この中で、基本的には大きく4つの目標が立てられているという今の現状の政策体系となっております。左上から良質な住宅のストックの形成ということで、耐震、省エネでございますとかリフォームなどのこういった良質なストックをきちっと残していく、そういった政策体系。

それから、その右側になりますのが住宅市場の環境整備ということで、市場を活性化させるためのいろんなインフラ、こういったものの制度整備というものが1つの政策の目標という形でパッケージとなっております。

それから、左下が住宅セーフティネットの充実ということで、これも住宅確保要配慮者等、例えば低額所得者でございますとか、高齢者向けに公営住宅などを中心とした、こういったセーフティネット政策があるのかといった政策体系。

それから、一番右下は、市街地の整備ですとか町並みの形成みたいな、そのような居住環境の整備といった形での政策体系。

ということで、この4つの体系から構成されているという状況になっています。

それから、次、2ページ目でございますが、それでは、住生活基本計画とこれまでの当部会における議論がこの4つの目標との関係でどういう対応関係になっているのかということをも端的に図示したものでございます。まず住宅市場の環境整備という観点から見ますれば、これまで、賃貸住宅部会の中では、住宅の、民賃の質の改善というものと、それから、トラブルのない市場の整備ということでございましたので、まず市場の整備と申しますと、右側のほうになりますけれども、1、2、3と、つまり民賃住宅をめぐる紛争の未然防止ですとか、円滑な解決、それから滞納・明け渡しをめぐる紛争の解決、こういったいわゆるトラブルの未然防止、トラブルの解決という大きな3つのテーマは、いわゆる住宅市場の環境整備という観点の中で整理されてきたのかなと考えております。

それから、4つ目の民間賃貸住宅ストックの質の向上というものは、これはまさに住生活基本計画の体系の中でいえば、良質な住宅ストックの形成ということで、これは持家も、民間住宅も含めてでございますが、この中でどういうふうにストックの質をどう向上させていくのか、そういった議論があったのかと思います。

したがって、住宅セーフティネットでございますとか居住環境の整備というのは、これまでこの部会の中で直接的な議論の対象にはなっていない。そういう頭の整

理をさせていただいております。

続きまして、資料の3のほうにまいります。審議資料という形でまとめさせていただいております。これも、個々の前回の宿題に対応しまして、資料をまとめたものでございます。ページを開いていただきまして、まず「追い出し行為の態様について」というところでございます。3ページ目になりますが、まず家賃債務保証の今の現状がどのようになっているのかということでございますけれども、相談件数につきましては、中間まとめのときから情報を若干リバイスいたしまして、今年度に入っの相談件数の状況でございます。国民生活センター等における相談件数でございますが、一番下でございますけれども、今年度に入っても相談件数は増えているということでございます。直近の数字は、11月2日現在の速報値でございますので、8月、9月、10月の数字自体は若干低くなっておりますが、これも速報値でございますので、期間がたっていけば、もう少し地方のほうから出てくる数値が増えていくということを聞いておりますので、もう少し若干増えるのではないかと考えております。

それから、4ページ目にまいります。これは今度、前々回、全国追い出し屋対策会議の増田代表幹事に来ていただいたんですが、そこから夏の段階で手前どもが情報をいただいた中での相談の状況を分析したものでございます。この分析を見ますと、相談内容では、施錠や追い出しという、かぎの交換とか締め出しといったものとか、それから、行き過ぎた督促というものでしょうか、そういったものが全体の半数を占めているということでございます。

それから、相談の対象となっている事業者でございますが、これにつきましては、家賃債務保証会社もそうでございますけれども、聞いた時点におきましては、不動産管理会社というところもかなり苦情相談の対象者としては多かったという状況になっているところでございます。

それから、5ページ目でございます。行き過ぎた督促行為と現行法との関係ということで、前回の宿題の中で、現在行われている督促行為が民法なり刑法との関係でどういう適用関係になっているのかということ整理しろという宿題でございました。ここに書いておりますのは、手前どもで2月に家賃債務保証業界に対しまして、違法となるような行為はこういう行為だという要請をしたわけでございますが、そこでの我々の通知文中での違法性のある行為と、それが何に該当するのかというのを整理したものでございます。

行為として、文書の掲示による督促、こういったものは手前どもでは名誉棄損罪でござ

いますとか、民事上の不法行為に該当する可能性があるということを当時通達で申し上げておりましたし、物件への立ち入りみたいなものは住居侵入罪、場合によっては民事上の不法行為にもなり得るということを申し上げておりました。それから、開錠の阻害ということで、いわゆるドアロックでございますが、こういうものも民事上の不法行為。それから、家賃債務保証会社による賃貸借契約の解除みたいなものも、権限の行使の効果自体がどうなのかというものと、あとは民事上の不法行為に該当するのではないかと。それから、立ち入ってものを全部取っ払ってしまう。こういったものも、そもそも刑法の住居侵入罪に該当し得る可能性もございますし、民事上の不法行為にも該当するのではないかと。

それから、次は契約関係でございますが、例えば保管している動産について、一切の損害があった場合の免責事項でございますとか、あとは、遅延損害金の額でございますとか、事前求償権を行使できる要件ですとか、こういったものが消費者契約法上無効となるような契約条項となるのではないかと。もしくは、賃貸人の訴訟代理権を与えるような条項みたいなものは、弁護士法違反に該当するのではないかと。こういったことを指摘させていただいたところでございます。

右側は、裁判上の取り扱いということで、これも現在のすべての追い出し行為についての裁判を、まだ手前ども、全部捕捉できておりませんで、ことしの8月末ぐらいで、一応我々が把握している案件で、どんな案件で不法行為と認定されていて、どの案件が係争中なのかというのを整理したのが右側でございます。張り紙で1件、夜中に督促をしていたということで、不法行為で認定されているのが1件、それから、ドアロックで2件ございました。それから、すいません、これは誤植でございます、私物撤去で1件と書いてありますが、これは手前どものミスでございます。削除していただければと思います。

それから、同時係争中だということなので、今もう既に判決が出ているかもしれませんが、そのときでも、張り紙ということで4件、執拗な取り立てで1件、立ち入りで1件、ドアロックで5件、私物撤去で3件という状況でした。それからあとは、威迫といいますが、恐喝じゃないんですけども、威迫で2件ぐらい係争中であつたと理解しております。

次の6ページ以降が刑法のそれぞれの条文を書いておりますが、督促の場合でございますと、例えば刑法の名誉棄損罪に該当するのではないかとということでございまして、名誉棄損罪といえ、これも解説で書いておりますが、「公然と事実を摘示して人の名誉を毀損することであり、『公然』とは、摘示された事実を不特定多数又は多数の人が認識しうる情報

をいうと解されている」という、注解刑法の本からでございますけれども、例えばこういったものについて、家賃督促の張り紙が即名誉棄損罪に当たるかどうかというのは、必ずしも刑法の構成要件に該当するかどうかというのは明らかじゃない部分もございまして、張り紙を張っている場所とか、住居の場所とか、周辺の環境によってもさまざまではないかなと思われまして、あと、物件の立ち入りみたいなものについては、おそらくこれは住居侵入罪が該当するのではないかなと思われまして。

それから、次のページ、7ページにまいります、例えば物件の使用の阻害ということで、例えばかぎの交換みたいなものが不動産侵奪罪に当たるのかどうかということでございますけれども、不動産侵奪罪に当たるのかどうかということでございますけれども、不動産侵奪罪ということであるならば、いろいろ解説が書いてありますが、例えば不法領得の意思というものが必要とされると言われておりますので、かぎの交換というだけで、果たして不動産侵奪罪に当たるのかどうかと。

それからあとは、脅迫罪みたいなものも、他人に害悪を通知するということが、要は人を畏怖させるということが必要だということになっているようでございますが、一方で、脅迫とまで言わないまでも、威迫という行為は、行政法規の中で定義されているものもございまして、これは脅迫まで至らないまでも、人に不安の念を生じさせるような行為ということをとらえることができるという解説もございました。

今のところ、手前どもが知っている限りにおきましては、追い出し行為について、刑法違反という形で取り上げられているという、刑事事件になっているという事例はないと認識しておりますので、いずれにしても、刑法の適用性みたいなものは、我々としてはなかなかわからないのでございますけれども、ただ、次の8ページに、じゃあ、貸金業法みたいなところで、こういった取り立て行為みたいなものはどのように規定されているのかというのは1つの参考になるのかなと思ひまして、貸金業法の取り立て行為の規制という21条の条文を抜粋させていただきました。

ここには、21条の柱書きの最後でございますように、結局「人を威迫し、又は次に掲げる言動その他の人の私生活若しくは業務の平穩を害するような言動をしてはならない」と書いてございまして、この21条につきましては、当然のことながら、行政処分もありますけれども、直罰として、2年以下の懲役刑、または300万円以下の罰金で、併科もあるという、そういう法律構成になっているところでございます。

ここでは、例えば21条の1号では、社会通念に照らし、不適當と認められる時間帯に、

例えば居宅を訪問するというので、これは内閣府令に落ちていまして、夜の9時から朝の8時という時間帯になっておりますけれども、もしくは5号で、例えば張り紙で私生活に関する事実を債務者等以外の者に明らかにすることということで、プライバシーみたいなことを明らかにすること自体が21条で禁止されているといったように、先ほどの自主ルールに似たようなといいますか、自主ルールはこれを参考にしてつくられているんだと思いますけれども、21条の規定ぶりというのは、その意味では、刑法と民法との間の関係を埋めるというものでは意味があるのかなと思っております。

それから、9ページは、サービサー法の業務規制でございますけれども、これは貸金業法上、個別具体的には書いておりませんで、いわゆる貸金業法上の柱書きだけのイメージでございます。「人を威迫し又はその私生活若しくは業務の平穩を害するような言動により、その者を困惑させてはならない」ということで、ここが取り立て行為の行為規制として参考になる法律かなと思っております。

それから、その他、手前どもが要請文を出すときに参考とした条項が、例えば民法の90条の公序良俗でございますとか、消費者契約法上の8条、9条、10条、これを次ページ、10ページ、11ページに条文を抜粋させていただいております。

それから、前回のご指摘の中で、実際に民間賃貸住宅における家賃の滞納率はどのぐらいなのかというご質問がございまして、これは、日管協さんの日管協短観の数値でございます。その意味では日管協の会員会社さんのデータということでございますので、すべての賃貸住宅における家賃滞納率というわけではございませんけれども、月初めの滞納率が全国で大体9.2%、1カ月になりますと4.0、2カ月以上になると3.0、そのぐらいになっているということでございます。

その下は、保証会社の利用の有無ということで、これは日管協さんで回答者数が245社と書いておりますので、245社の管理会社さんのうち、自分の管理している物件の中で、1個でも保証会社を使っていれば、丸という形で回答しておりますので、その利用率が約9割という状況になっているという数値でございます。

それから、個人情報保護法の関係につきましても、前回、それから今の議論の中でも幾つか個人情報の管理の問題につきましてご議論がございましたので、簡単に個人情報保護法のたてつけにつきましてご説明しておきたいと思っております。

まず個人情報保護法における信用情報機関、つまり個人情報取り扱い事業者ではなくて、その先の信用情報機関がどのように取り扱われているかということでございますが、まず

個人から企業さんに情報が行くとき、これはケースの①、矢印の①のところでございますけれども、個人情報取り扱い事業者が第三者に個人データを提供する場合には原則として本人の同意が必要ということになっております。

具体的には、A企業が第三者である個人情報機関に情報を提供すること、及びこの個人情報機関を通じて、当該機関の会員企業、B企業にも個人情報を提供するということになる場合には、これはあらかじめ本人の同意を得ていなければいけないという状況になっております。

それから、②も同じような話でございます、当然個人情報機関から会員たる企業に情報提供するときには、もともと①の段階で同意が必要だということでございます。

それから、③についてということで、結局この会員外のC企業に対して個人データを提供するというは、これは個人情報保護法上は、あらかじめ本人の同意を得ない限り、いけないということになっております。

それから、個人情報取扱事業者に関する規定ということで、右の下に書いておりますけれども、今申し上げました第三者への提供の制限というのが23条でございます。

それから、本人の関与ということで、例えば本人に対する情報の開示義務ですとか、もしくは間違っていた場合の個人情報取扱事業者の訂正義務とかいうものは、当然個人情報保護法の中で手当てされているところでございます。

それから、主務大臣による監督権限ということで、こういったものに対しては報告の徴収でございましたり、もしくは勧告や命令といった権限があるということになっておるところでございます。

15ページ、16ページ、17ページは、その関連の条項を抜粋したものでございます。

それから、最後に18ページのところでは、貸金業法における信用情報機関の位置づけを参考までに書かせていただいております。貸金業法の中では、別途個人情報保護法と異なるといいますか、個人情報と違って、貸金業法の中で信用情報機関の規制を設けているわけでございますけれども、それは貸金業法の中でそもそも過剰貸し付けの抑制というスキームの中で信用情報機関を位置づけているというものでございます。

と申しますのは、まず信用情報機関に指定制度というのをつくってございまして、この指定制度を導入して貸金業者が借り手の総借り入れ残高を把握できる仕組みを整備するというところに意味があるところでございます。すなわち、貸金業法の中では総量規制を設けておりますので、基本的に年収の3分の1を超える貸し付けが禁止されている。つまり、貸

金業者さんは個人にお金を貸すときに総量規制違反をしてはいけませんので、その人がどのぐらい現実にお金を借りているかというのを、自分以外のところからどのぐらい借りているのかというのを知らないといけないということから、基本的には貸金業者に信用情報機関に対して情報提供の義務づけをしたり、情報機関同士での情報の交流といいますか、流通というのを義務づけをしております、貸金業者が借り手の返済能力を十分に把握できるようにする。そういうスキームの中で、貸金業法の中では信用情報機関を位置づけている。そういう整理になっているところでございます。

それから、20ページにまいります、あともう一つは、最近一時金の問題で、更新料訴訟の問題がございましたので、これにつきまして一言、最近の流れを触れさせていただきます。まず更新料訴訟につきましては、8月の中間まとめ以降、更新料裁判につきましては、いろいろ判決が分かれておりまして、特に高裁レベルでも、更新料につきましては、無効であったり、有効であったりというふうに――更新料にといいいますか、判断が分かれております。

いずれにしても、高裁レベルで分かれているのはどのような背景なのかというのが21ページに書いておりまして、1つは、更新料が無効となったものが8月27日の判決で、更新料無効でございます。いずれにしても、それぞれの更新料にまつわる背景がそれぞれ違うものですから、一概に更新料についてどうのこうのということではないと思われまふけれども、例えば8月27日の判決では、契約期間が1年のところを更新料が10万円ということで、期間が1年間というのに比べて、かなり高額であったとか、更新料そのものの性格についてきちっとした説明がなされていないとか、賃料を安く見せかけることによって、契約を誘引させるような役割を果たすものであったとか、実際にお互い対等な中で取引をできていないとかいう形で、消費者契約法10条に違反するという形になっております。

一方で、10月29日の判決におきましては、2年間の契約の中で2カ月分の更新料ということで、額自体が適正な金額になっているとか、もしくは更新料自体を含めた負担額を消費者が事前に計算することが特段困難だとは言えないし、まして誘引をするような効果もないとか、更新料の趣旨についても理解していなかったとは言えないというような判決を下しておりまして、こちらのほうにつきましては、更新料については、無効とは言えないという形になっているところでございます。

このような中で、22ページになりますけれども、日管協さんにおかれましては、実質

賃料表示制度を取り組んでいくということで、すなわち、賃料なり敷引き、もしくは礼金とか更新料含めて、その全体を、4年間の契約期間として48カ月で割って、月々あたりの負担額が実質幾らぐらいになるのかというのをきちっと表示して説明していこうと、そういう動きをなされている。そういう状況になっているところでございます。

【事務局】 それでは、24ページ以下の住宅セーフティネットについて簡潔にご説明させていただきます。24ページでございますけれども、住宅セーフティネットにつきましては、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律、通称住宅セーフティネット法という法律が平成19年に制定されております。この法律の体系の中で、1つには公的賃貸住宅、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅の供給の促進、各地方公共団体に地域住宅計画という計画をつくっていただいて、結果的に供給、管理する、そういうことの基本を定めております。

また一方では、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進ということで、例えば地域ごとに、居住支援協議会と申しておりますけれども、地方公共団体関係の事業者さん、居住支援団体、こういう方々で協議会がつけれるという仕組みでございます。

こういうことで、地域に即した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築するというセーフティネットの基本法になっております。

ここで住宅確保要配慮者と申しておりますのが、一番下でございますけれども、低額所得者、被災者、高齢者、障害者など、こういう特に配慮を要する方々ということでございます。

1枚繰っていただきまして、25ページでございますが、住宅セーフティネットの構造の概念図でございますけれども、住宅セーフティネットの中核に位置するのが公営住宅、低額所得者向けの公営住宅でございます。その外にありますのが、地域優良賃貸住宅と書いてありますけれども、これは公営住宅を補完する公的賃貸住宅ということで、若干上の所得階層の方々、また施策対象としても高齢者ですとか、子育て世帯、そういう方々向けの公的な賃貸住宅、公的な資金の入る賃貸住宅のグループでございます。それから最後に一番外側でございますけれども、そういう公的なものではなくて、民間の賃貸住宅、これへの入居の円滑化ということでございます。

それから、26ページでございますが、住宅セーフティネットの中核を担っている公営住宅でございますけれども、趣旨としては、憲法25条生存権の保障ということでございまして、公営住宅法に基づいて、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得

者の方々に対して低廉な家賃で供給するというものでございます。

低額所得者の方というのはどういう所得の方かといいますと、左下のほうを見ていただきますと、入居者資格として、入居収入基準というものがございます。収入分位25%以下、これは下から数えて25%以下の方々ということでございますけれども、3人世帯でいうと例えば年収400万円以下、こういう方々が原則的な階層である。地方公共団体の裁量によりまして、高齢者等の方々について若干収入基準を上を引き上げることもし、そういう仕組みでございます。

家賃につきましては、右下のほうにございますけれども、全国で単純平均しますと2万円余りということで、当然物件なり地域によって違いますけれども、平均すると、かなり低廉な賃料でございます。

次の27ページでございますけれども、公的賃貸住宅のストック数でございます。合計で346万戸、全賃貸住宅の約2割が公的賃貸住宅でございまして、公営住宅が218万戸余り、UR、都市機構のものが77万戸程度というものでございます。

28ページは公営住宅の応募倍率でございますけれども、かなり時期によって変化もございまして、現在のところ、公営住宅の応募、募集をかけたところ、応募する方々は、全国平均でいうと8.7倍という、かなりの高倍率。これも地域によって当然差はございますけれども、引き続き公営住宅の供給整備を進めていく必要があるという状況でございます。

次の29ページでございますけれども、前回のご議論の中で居住権というものについて、お話がございました。そのときお話に出ました鈴木禄彌先生の『居住権論』という書物がございまして、そこからの抜粋でございます。

まず第1点として広義の居住権、これは憲法上の生存権的性質を有する権利として観念されるということでございます。ただ、民事法の世界では、借家法に関連して問題となるものであって、これは国家に対する権利というわけではなくて、借家法等の立法において、憲法25条の精神に沿って実現するものということでございます。

2のところでございますけれども、借家人の居住権というものを考えると、第一次的には家主に対する権利、第二次的には第三者にも及ぶものである。

具体的にいうと、3のところでございますけれども、居住権概念が具体的に適用される最も重要なものは、借家権の相続である。家屋の賃借権は当然相続の対象になりますけれども、相続人がいない、借家人が亡くなって、同居人中に相続人がいないというときには、

亡くなった方と同居していた方の居住権というものが前面に登場して、家主との間でこれを主張することができるということでございます。こういう考え方を背景に現在の借地借家法36条で、賃借人が相続人なくして亡くなった場合には、内縁の配偶者ですとか、内縁の養子が賃借権を承継する。そういう規定も置かれておるところでございます。

30ページでございますけれども、これも前回お話に出ました経済的、社会的及び文化的権利に関する国際規約からの抜粋でございます。第11条に、「この規約の締約国は、自己及びその家族のための相当な食糧、衣料及び住居を内容とする相当な生活水準についての並びに生活条件の不断の改善についてのすべての者の権利を認める」という記述がございます。

また、住生活基本法、平成18年に出ておりますけれども、第6条が居住の安定の確保について規定しております。住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であること。それから、低額所得者等、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図られることを旨として、住宅政策が行われなければならない、そういう規定でございます。これを踏まえて、冒頭の住宅セーフティネット法も制定されているという関係でございます。

【事務局】 続きます。資料の4の説明をさせていただきます。中間まとめ以降、前回まで幾つか議論をしていただきまして、一応私どもといたしましては、中間まとめ以降、議論を深めていただいたというもののポイントを3点に絞りまして、今回資料としてもう一度再整理させていただいたものでございます。

まず1番目は、家賃債務保証業務の適正化というものでございます。中間取りまとめのまずは該当箇所を長々、1ページから3ページ目にわたりまして書いてございますけれども、中間取りまとめのところでは、家賃債務保証会社にトラブルがあるということと、それから、管理会社や大家さんにおきまして、そういった家賃の集金問題でトラブルがある。そこで、中間まとめのときには、1ページの下の方でございますけれども、実際に検討の方向性といたしましては、情報の提供ですとか、ガイドラインの策定ですとか、法律に基づかない任意の登録制を導入するとか、あとは、許可制、義務的な登録制、こういったものの導入ということを示して挙げさせていただきまして、それぞれにつきまして、メリット、デメリットというようなものを一応分析させていただきました。

それから、2ページの③におきましては、例えばそれ以外の方策といたしましても、2ページが一番最後になりますけれども、業界団体による自主規制なども考えられるといった形で、幾つか家賃債務保証業の適正化については議論が中間まとめのときまでにもあつ

たところでございます。

事実関係は、先ほどの最初の説明のときもダブりますので飛ばしますが、基本的には相談内容が依然として多いのではないかということと、民法上の不法行為と認定されている裁判事例もございます。それから、業界としては、一応自主ルールが改定が行われてきたということで、論点としては、事業者団体において自主規制ルールを改定しているということについて、これを部会の議論としてどのように評価していくのかと。また、こういった自主規制ルール、もしくは民法や刑法などの対応に加えまして、業務の適正化のために法規制を導入すべきとの意見について、どう考えるのかと。この場合に、これも先ほど説明させていただきましたけれども、行為規制として類似の立法令として貸金業法の規定があるが、これについてどう考えるかと。それから、不動産管理会社や貸貸人が行う追い出し行為の適正化についてどのように考えるのかといった、この4つぐらいが論点になってくるのかなという形でまとめさせていただきました。

それから、3ページ、2に入りますけれども、これも先ほど来議論のございました代位弁済履歴データベースの構築でございます。これにつきましても、もともと「検討に当たっての視点」というところでは、情報の非対称の解消といったような視点からの検討が重要ということで、この情報問題を取り上げておまして、4ページ目に入りますけれども、一番上の貸貸人にとっても貸借人に関する情報を入手することが容易でないとか、また、検討の方向性としては、貸貸人が安心して貸貸住宅を市場に供給できる環境を整備するためには、反復継続的な滞納を行う貸借人に関する信用情報を入手できるようになることも必要とか、幾つか情報の非対称性という問題について中間まとめのときには取り上げていたということでございます。

そこで、事実関係といたしましては、中間まとめ以降でございますが、明らかになってきたといいますと、これは業界団体さんのほうでデータベースを構築するという動きが実際に出てきている、そういう状況でございます。

4ページの論点になりますが、まさに今までも議論がございましたけれども、こういったデータベースの構築をどのように評価するのかと。それから、その際、個人情報保護との関係についてどう考えるのかということで、貸金業法においても、先ほど説明いたしましたが、信用情報機関についての規定を整備していますが、この代位弁済履歴データベースシステムにつきましても、これとの比較においてどのように考えるのかと。

それから、3つ目のポツとして、データベースの構築により、滞納に至った個別事情を

十分に斟酌することなく保証拒否が行われ、居住の安定の確保に支障が生じる可能性があるとの懸念について、以下の視点からどのように考えるのかということで、3つぐらい挙げさせていただいております、データベースを構築すること自体の問題なのか、それともデータベースの運用のあり方の問題なのか、それとも、それともといいますか、居住の安定の確保のあり方を別途どういうふうに考えるのかという、この3つぐらいの視点からこのデータベースの問題は考えるべきではないかということでございます。

それから5ページになりますが、更新料の問題でございます。これにつきましても、中間まとめ以降、判決が幾つか続いているというのはご説明したとおりでございますが、この更新料につきまして、一時金のあり方、改めてどのように考えるべきか。また、先ほどご説明いたしました業界団体、事業者団体で行われている実質賃料表示の取り組みをどのように評価するかといったことが論点と考えられるのかと思います。

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。

それでは、ただいまのご説明につきまして、ご意見、ご質問ございましたら、よろしく願いいたします。

【委員】 資料の3のヒアリングのときの説明にもあったんですけども、先ほど支払えない人のモラル云々という話があって、私なんかは、弱い立場にいる人のモラルをどう考えるかというのは、いろいろあると思っているんですけども、追い出し屋さんたちは、はっきり言って、モラルがありませんよね。全体の数からいくと、借りている人たちの中で支払えない人たちの割合と、それから、いろいろ問題を起こしている事業者さんたちの中のモラルのない人たちの割合を考えると、借りている人たちにモラルがないとまで言えるような状態なのかなという感想を持ちました。以上です。

【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。ちなみに今のお話で、問題のありそうな業者の割合とかいうのは、何か統計ってあるんですかね。

【委員】 答えにはならないんですけども、まず1つは、地方都市、東京はまだ入居率がすごくいいんですが、地方都市の今一番の問題は、家賃が下がることと、それから空室で困っていること、それと延滞の問題です。これは実際にオーナーとしては管理的に非常に問題があります。昭和50年頃、私が学生時代に自分の家でアルバイトをやっていたころは、貸す側の自由はあっても、借りる側の自由はほとんどなかったというのが現状です。私は今福岡ですけども、福岡は地方都市では大きいところですが、実際に空室で悩

んでいて、お客さんをどうやって呼ぼうかとしていて、どちらかという、オーナーもしくは賃貸管理会社がお客を選べる状況ではないぐらいです。具体的には、敷金ゼロだとか、逆に家電をつけてやろうというような状況で、今、逆にお客様を選ぶ立場ではない。あえて言うならば、先ほどちょっとあったような、意図的に滞納する問題のある方以外は、全部入れたいぐらいの気持ちで今募集をしている現状です。皆さんが思っている、またここで議論されている根底にあるように、東京を中心に考えると、オーナーさんが強くて、選ばれて、貸すか、貸さないとか、オーナー優位な形でことが進んでいるように思われているかもしれませんが、日本全体を見ると、非常にオーナーというのは立場が弱くて、ある意味では、その中で延滞が出ておりますので、あくまで被害者であるというのが私たちの考えです。以上です。

【部会長】 ありがとうございます。ほかに何かご質問。

【委員】 今のお話に関する事なんですけれども、お2人のお話に関する事だと思うんですけれども、セーフティネットをどういうふうに構築するかということで、今、職を失って、あるいは病気になって家賃が払えない。滞納が発生する。そういう滞納が発生したときに、そういう人たちをどうやって救済するかという手段の問題なんですけれども、救済するときに、大家さんの負担で借家人を救済するというやり方が今までのやり方ですね。借家法で居住権を、鈴木禄彌先生のお話がありましたけれども、そういう人たちを救済するのは、居住権があるんだと。居住権を守って、大家さんの犠牲のもとに、負担のもとに、かわいそうな借家人を救済しようじゃないかと。私はそういう社会は健全な社会ではないと思います。つまり、ほんとうにかわいそうな人たちがいて、家賃が払えなくなっているのであれば、それは社会全体、私たちの税金でその人たちを救済するというのが健全な、公平な感覚じゃないかと私は思います。一部の大家という特定の個人、特定の人たちに犠牲を強いるというやり方は、フェアじゃない。そういう意味で、セーフティネットの構築というのが叫ばれているわけですね。そういう観点からすると、私は実は公営住宅をあまり好きじゃないんですけれども、公営住宅の先ほどの中に入居者資格がございまして、資料3の26ページの入居者資格に同居親族要件というのがございますけれども、これが、例えば昨今言われているような派遣切りとかで、単身で、職がなくなって、給料ももらえない。そういう人たちはこういう公営住宅には入れないわけですね。これは誤解がありますか。

【事務局】 現在の制度では、高齢者などの例外を除いては、通常の場合にはできない

ことになっています。

【委員】　　こういう要件があって、こういう条件のもとでは、もっともっと悲惨な状態に彼らを追い込んでしまう可能性が高いんじゃないか。こういうことを改善していくというのは必要なんじゃないかというのが1点と、もうこの際ですから、公営住宅という政府が直接住宅を供給するというやり方はやめて、前から経済学者の多くが提案しているように、バウチャーを配る。ほんとうに困っている人たちにバウチャーを配って、バウチャーを持っていくと、民間の賃貸住宅に住む。その金額だけ実質的な家賃補助になるわけですけども、そういうのをそろそろ考える時期に来ているんじゃないかと私は思うんですけども。以上です。

【部会長】　　ありがとうございます。どうぞ。

【事務局】　　同居親族要件については、原則的には、先ほど申しましたとおりなんですが、例外的に、かたい言葉であれですが、目的外使用と言っておりますが、公営住宅としての本来の目的以外に使うということも可能という取り扱いをしております。公営住宅に空き家があって、本来入る資格のある人がそれほどいらっしやらないという場合には、若年の単身の方も入っていただける。そういう取り扱いを1つしておりますのと、あと、過疎地などにおきましても、公営住宅の受給が逼迫してないというところもございますので、それは例外的に若年単身者が入れるという取り扱いもしております。

あと、ご指摘のバウチャー、あるいは家賃補助のような話につきましては、従来からいろいろご議論があるところでございますけれども、制度を実際実施していく上での公平性ですとか、あるいは事務処理の負担ですとか、財源とか、いろいろな課題がある中で、現在ある公営住宅のストックを有効に活用しながら、公共団体におかれて、民間賃貸住宅を借り上げて、公営住宅とすとか、あるいは、特定の方々、階層、新婚世帯とかについて家賃補助をする。そういういろんな工夫をされておりますので、そういう工夫も支援しながら、引き続き勉強してまいりたいと思っております。

【部会長】　　ありがとうございます。

【委員】　　資料2、3、4について事務局からご説明をいただいたことを踏まえて、先ほど部会長から、意見と質問を述べよというご指示、ご案内をいただいたのですが、私のみではなく、ほかの委員にもそういうふうにお感じになっていらっしゃる方がいるかもしれませんが、何をどういうふうに議論すればよろしいものなののでしょうか。統計とか客観的データが必ずしもそろっていない政策課題もございまして、それについては、今の

二、三のやりとりでもそうでしたが、それぞれの委員がお持ちの印象をお述べになるようなことが重ねられていくようなことも危惧いたします。それから、仮にデータなどがそろってきた段階を前提とした際にも、もう既に何回か議論を重ねていて、ここにおられる委員、臨時委員、専門委員のそれぞれの方が、お互いに自分の立場とは異なる政策的な方向が十分に成立可能であるということを理解しつつも、なお、軸足としては自分はこういう観点を強調したいということについて、どういう意見をお持ちかというのは、大体お顔の色を見れば、想像可能な状況になっているわけでありまして、資料4で事務局が整理していただいたのは、客観的には大変よい整理で、公平な整理をなさっていただいていると思いますけれども、これについて委員が一人一人思っていることを述べよと、仰せがあれば、私も1時間以上しゃべる自信はあるんですけれども、ただ、そういうことを重ねても、あまり実りのある集約になっていかないような気がいたします。

そこまで感想ですけれども、部会長へのお尋ねとして、資料2、3、4の審議に関連して、国土交通大臣のこの審議会に対する諮問によって、この部会の審議が始まって、安心して暮らすことができる賃貸住宅政策のあり方についてという諮問事項を共通の念頭に置いて議論を続けてきているところ、この諮問は今でも維持されているという理解なのでしょうか。加えて、維持されているのであれば、今後どういうふうはこの諮問にこの部会として、審議会のプランニングをどういうふうにしていくかということについて、お考えをご教示いただければ、資料2、3、4についての議論が深められるのではないかという予感を抱くものですから、お尋ね申し上げます。

【部会長】 どうもありがとうございます。実はその点については、むしろ事務局からご説明いただいたほうがいいのではないかと思います。

【事務局】 諮問自体については、諮問の撤回というのはなされておられませんし、政権はかわりましたけれども、諮問は諮問として現在なおあると考えております。そして、この部会でいろいろご議論いただきました、いろいろな貴重なご意見、たくさん賜っておりますので、事務局として十分こたえられているかどうかというのはございますけれども、そういうご議論をどこかの時点で、近い時点だと申しますか、一定の取りまとめをさせていただければ、大変事務局としてはありがたいんじゃないかと思っております。

【部会長】 よろしいですか。

【委員】 ちょっと関連しますけれども、今、中間取りまとめの再整理ということでやっているわけですね。最終取りまとめというのを、あと2回ぐらい、この部会の日程、

予定されていると思いますけれども、そこまで持っていくつもりなんですか。年内にある程度の一定の結論を出したいというのが、冒頭、この部会が始まったころ、部会長からも話があったかと思いますが、その辺のスケジュールと、中身はともかく目標点、到達点というのはどの辺に設定されているのか、ちょっとよくわからなくなっているんですけど。

【事務局】 もともと年内には取りまとめをさせていただきたいということで運んできていたと思っておりますので。ただ、ここで、先ほどご指摘もございましたように、意見が一致する部分と、それから、それぞれのお立場と申しますか、お考えによりまして、意見が一致しないところもあるように見受けられますので、そこはあえて統一的な結論をつくっていただくというよりは、むしろこういうご意見もあった、こういうご意見もあったという形で、公平にと申しますか、客観的に議論の状況を取りまとめさせていただくことがあるのではないかなと考えております。

【委員】 別に表題にこだわるわけじゃ毛頭ないんですけど、民間賃貸住宅の現状についてはこういう問題があって、こういう課題があるよという、そういうことで、中間取りまとめのままでまとめるのか、それとも、ある程度の方向性まで持って行って、こうすべきだという議論のスタンスに持っていくんですか。

【事務局】 こうすべきだという方向性については、意見が一致しているところもあるのではないかと思いますけれども、具体の、例えばこういう仕組みをどう評価するかということになりますと、ご意見が分かれているというところもあるのかなと。ですから、そこは、論点によりまして、まとめ方が変わってくるということになるのかなと思っております。

【委員】 そちら辺は我々みんなの意見の落ちつくところということでよろしいわけなんですね。

【事務局】 はい、そのように考えています。

【委員】 まあ、大体わかりました。

【委員】 半年ほど前にデータベース、採用してくださいと提案したところ、早速こういう形で出たということは、この半年の間にもすごい動きがあるなと感心しているのが個人的な感想なんですけど。それは別といたしまして、この中間取りまとめ、私は、いつも申し上げていることですが、最終的には、すべてのトラブルや、いろんなもとは、賃貸管理業というものが法制化されていない。そこへ目指しての中間取りまとめであろう

かと私は思っていたのですけれども、法制化という全体的な文字は1つも、部分的には、登録制であるとかいうふうに書いてあるのですけれども、全体の流れとしてのまとめの中に入れておりません。全宅連としては、今月に理事会、いろいろ開きまして、それについての提言書を届ける予定です。ただし、理事会の承認を得てから出したいと思っています。やはり一日も早く法制化を目指してもらいたいと思うのです。大臣は大変いろんな意味でお忙しい状態ですけれども、たまたま京都にお帰りになったときに、1時間ほどゆっくりお話しする機会がありました。私はたまたま、こういう問題で、ここへ出席していますよと。法制化、ぜひお願いしますよと言ったら、わかりましたと言っておられましたので、皆さんも自信を持って進め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。

事務局もなかなか難しい立場に置かれていると私は推察いたしますけれども、従来は、こういった答申というのは、おそらくある1つの方向性を明記して、実際に、若干あうんの呼吸で法制化するなり、あるいは何かいろんな施策を実施するというようなことだったと思うんですが、今、そういった進め方が少し変わっているように思うんですね。その段階で、従来と同じような答申を出すというのは、おそらくあまり有益ではないのではないかと。それよりも重要な論点を少し出しといて、これを読んでよく考えてくださいよというような、まさにほんとうの意味での諮問になるのかもしれませんが、そういうまとめにならざるを得ないのではないかと私は思うんですね。ですから、おそらく皆様方、今までのいろんな取りまとめをご経験されていて、何となくそういう意味での方向性が見えないという、ある種のご不満があるような気がするんですが、私の認識としては、従来とはちょっと違った形での取りまとめというほうが、今、我々には求められているものなのかなということで、先ほど事務局からもお話がありましたけれども、必ずしも1つに統一してすべてを通すというよりは、重要な論点で、しかも、必ずしも今1つに決まらないというものであれば、堂々と両論併記するというのも私は1つのやり方だと思いますし、むしろ、諮問という意味では正しい道なのかもしれないという気もするんですね。そういった意味で、取りまとめ方について、若干あいまいな部分はございますけれども、私としてはそういうふうな考え方をしております。

【委員】 大きなことと小さなことと2点申し上げますが、大きなほうから申し上げますと、今の部会長のご提案に賛成でございます。政府のさまざまな部門における意思形成、政策決定の方式が非常に大きく変貌しつつある状況の中で、審議会もまた変わらなければ

いけないという要請が控えていると考えます。今の部会長のお話というのは、そういう情勢をにらんだ上で当面現実的にとり得る1つの方向をお示しいただいたと感ずし、部会長からそういうふうなお言葉をいただいて、きょうは勇気づけられた気持ちがいたします。

ですから、今、部会長がおっしゃったことの繰り返しになるかもしれませんが、勇ましく、ボンと、こういう法律を制定すべきだとかというような答申をするよりは、客観的に読みごたえのあるペーパーをまとめましょうという方向でお進めいただくこと、大変よろしいのではないかと思います。これが大きな点です。

事務的な小さなほうを申し上げますと、だとしますと、少なくともそのような成果は、もしかなくものならつくり上げたいものだと思うものですから、その観点から、カレンダーをもう少し具体化しておかないと、議論がしにくいと感じます。毎回何をするかというのが、大体前の回の雰囲気を見ながら次の回が何となく決まったり、各回の進め方も、よくわからないまま、議題の一覧みたいなものあまり詳細化されずにお出しいただいている現状が続いています。これも当面、役職上は、部会長と事務局に対しどうなっているんですかというような言い方を申し上げますが、それはお立場上、大変苦しいことも理解しながら、しかし、他に申し上げる方がいないから、そう申し上げますが、その点を少しお考えいただけないでしょうか。

きょうの前半も、せっかく〇〇参考人にお見えいただいて、貴重なお話をいただいでいて、お話を伺えば何うほど、データベースについて、もっと尋ねたいことが出てくるんですが、部会長が急いでおられたようなので、ちょっと控えた部分もあります。あの辺も、何分ぐらいこれにとりますとか、そのように、各回のなか、及びしばらく先の何回かについてのカレンダーがあると、今の部会長の答申の構想も念頭に置きながら、各委員がそれぞれ考えが違う部分はもちろんありますけれども、ご協力いただけるのではないかと想像いたします。以上でございます。

【部会長】 時間配分について、若干失礼があったこと、大変申しわけないと思うんですが、後半のほうに資料が分厚かったということもございまして、少し急がせていただいたということですが、まだ若干お時間ありますから、特に後段のほうでご質問等がなければ、データベースについて何かご質問あれば、していただいてもいいと思います。まずは、後半のほうに関して、さらにご意見とか……。

【委員】 住宅のセーフティネットについて幾つか議論がございましたので、1点だけ

申し上げたいと思います。先ほどご紹介がございましたように、住宅のセーフティネットの構築に向けて、公営住宅を中核として公的住宅、それに加えて、民間の住宅も、まさに住宅セーフティネットを構築する上で非常に重要な1つのジャンルだと考えております。その中で、今回のいろいろな議論によって、貸し手側も安心して貸せる、借り手側も安心して借りることができる、そういう環境をうまく実現することができれば、そのことがまたさらに、重層的な住宅セーフティネットの構築に寄与できるんじゃないかと。そういう観点もあるのかなと感じているわけでございます。

【部会長】 ありがとうございます。ほかに何かございますか。

【委員】 こちらでのいろんな会議での一つ一つのことについては、非常によい意見が出てまとまっていると思うんですけども、「では、まとまった答えをどこでどういうふうにして反映するんですか、部会長」という質問をしたいんです。私は、全宅連としては、ぜひとも法制化を願って、不動産部会ではどうなっているかも聞きたいところですけども、こういったまた家賃債務保証会社も、関連業としてその中に組み入れている、そういうような定義を今考えているところですけども、私のような意見はほかにはないんでしょうか。

【部会長】 そういう意味で、できれば法制化という、おっしゃる内容について何か、おそろくなかなか時間がないかもしれませんが、場合によっては事前配付するようなことをして意見をいただくといいのかなという感じはいたしますけれどもね。

ほかに。もしなければ、前半部分を含めて何かございましたら、お願いいたします。

【委員】 個人情報保護法との関係なので、国民生活センターというのは、個人情報保護法というか、個人情報に関する苦情も受けてやっているわけですけども、今度、個人情報保護法の見直しも若干図られるようではありますが、せっかく専務理事さん、お見えになったところなんです、本人からの同意という言葉が、言葉としては同意というのは必ず謳われているわけなんです、この同意が形式的同意なのか、実質的同意なのかが問題となるので、非常にいろんな形のペーパーの中に、ある部分ちょっと書いてあるとか、あるいは消費者がうんと言わないとなかなか借りられないとか、住宅とは別なものも含めてですけども、同意しないとだめだというようなこともあるんですね。あと、本人がそこに同意したという意識があまりないような書き方。いわゆる形式的な同意をされたりしているところは。だから、個人情報保護法というのは、個人情報の有用性というのはあるわけですね。有用性と個人情報の保護というのがあるんですが、その有用性の部分がいろ

いろいろは語られた部分がありますけれども、保護というところがあまりにも行き過ぎちゃって、過剰反応になっているところもひとつ問題だというところがあります。ただ、同意のとり方って、同意しますと言っても、それがほんとうの同意なのかどうかというのは、運用面で、中間取りまとめ以降の論点の再整理のところ、データベースの運用のあり方の問題なのかというふうに書かれていますが、管理・運用の問題があって、データベースそのものというのはいくら問題ないと考えてますが、そういう同意のとり方だとか、管理とか、運営とかというところ、いろいろ問題が出てくるんじゃないか。〇〇さんとか、いろんな方が、ブラックリストではないと、こういうふうにするんだ、ああいうふうにするんだというふうにおっしゃった。ある面では、それがそのまま、どうしても我々は個人情報ということに対しては、「うん、そうかな？」というところが若干あるのですから、その辺は論言汗のごとしじゃないですけども、きちっと話をこういう公のところ、そういう方向で進めていただきたいと要望しておきたい。

【部会長】 どうぞ。

【参考人】 同意の点についてご指摘をいただきました。ありがとうございます。もちろんL I C Cはオプトアウトは採用いたしません。入居の申し込み時に同意をいただいたもののみを照会し、登録し、共有し、開示するということは、他の情報センターでも同様であります。加えまして、我々、L I C Cの会員につきましては、重要説明事項を今後設けていく。そして、不動産管理会社と同様の、重説と言っておりますが、重説を加えることが1点、それともう一つは、我々が取り扱っている個人情報はこのようになりますという説明が1点、これを別のペーパーで書き記すとともに、そこにおいて同意をいただくということを現在決定しております、その作業に取りかかっております。委員にご指摘いただきました、同意がほんとうに形骸的でないようにしてくれというところは、これは保証会社の意識、それから、業務を仲介する管理会社さんの意識にもあろうと思いますが、L I C Cといたしましても、そのところは十分に会員教育を積んでいきたいと考えております。以上でございます。

【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。どうぞ。

【委員】 質問というよりは、進め方なんですけれども、部会長がおっしゃったように、今までみたいに結論といいますか、制度のイメージがあって、それを議論して、それを答申するのであれば、我々もいろんな立場からそれが許容できるのかとか、これに関しては専門的な見地からこういう工夫ができるという、そういう意見の申し上げ方ができると思

うんですけれども、諸般の政策の形成の仕方が違ってきたとすると、部会長がおっしゃったように、問題が設定されていて、それについてどんな客観的な事実とか知見とか考え方があるのかということを引きちんと整理していくというような、そういうまとめ方になるのであるとすると、〇〇先生からもありましたけれども、議論する問題が事前に設定されていないとちょっとよくわからない、議論の仕方が難しくなるというのがありますので。今回、再整理、非常にたくさん問題をご提示いただいて、これを30分で議論するというのは無理だと思いますので、再整理の問題を議論することが意味があつて、それについて、例えばいろんな立場が違う人たちが、専門的な立場から議論するというのであれば、再整理の部分について、スケジュールで、第1回目、第2回目、第3回目でどういう議論をして、それを答申に持っていくのかということ、一応事前にコミットしておいて、それで進めたほうが……。進めないと、部会長がおっしゃったような答申もなかなかできないのかなと思われましたので。これに限定する必要はないんでしょうけれども、課題を事前にコミットするというのが必要になってくるんじゃないかなと、そんな気がしました。

【部会長】 ありがとうございます。実は、部会の開催については、次回が最後になるのではないかと考えておまして、確かにおっしゃることは非常によくわかりますし、私も委員だったらそう発言していた可能性もあるんですが、なかなか難しいので、もし可能であれば、少し取りまとめたものを皆様方にお送りして、さらに意見を出していただいてまとめるという形しかとれないのではないかなと思うんですけれども。部会の開催の予定ということですので、そういうことですね。いかがなんでしょうか。

【事務局】 そうですね。明確にいつまでというのは決まっているわけではないのでございますけれども、年内を目途にということを考えてまいりましたので、今までのご議論を再度客観的に整理させていただいたものをごらんいただいて、さらにご意見をいただいた上で、可能であれば、次回あたり全体的な総括と申しますか、していただければと一応思っております。

【部会長】 何かほかにはございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、以上をもちまして予定された議事は終了いたしました。次回の部会の予定、今も議論になっておりましたけれども、これについては、これまでの部会での議論は、総合的に整理したものを事務局に取りまとめていただきまして、できれば事前に、全部、すごい長さだとちょっと大変なので、場合によっては箇条書き的なものでいいと思うんですが、取りまとめていただき、各委員のご意見をいただいた上で、部会としては最終の取り

まとめとして整理したいと思います。基本的には、先ほども申し上げましたけれども、各委員の皆様からのご意見を幅広く記載するということを考えておきまして、論点が一致する部分はもちろん一致させて書くということですが、そうでない場合には、両論——両論というのは場合によっては、2つじゃなくて、3つも4つもあるかもしれませんが、併記するという対応したいと思っております。

また、部会として、最終の取りまとめを行うに当たりまして、部会において提起された論点について広く一般からご意見を募集することも有益ではないかと思っておりますので、少し事務局のほうでご検討いただければと思います。

先ほど申し上げましたように、部会の開催は基本的には次回をもって最後としたいと思います。

本日の議事以外で、委員の皆様から何か特段ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、本日は長時間にわたりましてご審議いただきまして、ありがとうございます。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。どうもありがとうございました。

— 了 —