

社会資本整備審議会産業分科会 第23回不動産部会

平成21年7月2日

【海堀不動産課長】 それでは定刻となりましたので、ただいまから社会資本整備審議会産業分科会第23回不動産部会を開催させていただきます。委員の皆様方には大変ご多忙のところお集まりいただきまして、まことにありがとうございます。事務局を務めさせていただきます、不動産課長の海堀でございます。どうかよろしくお願ひ申し上げます。本会議に入る前の進行は、私が務めさせていただきます。

まずお手元に配付しております資料のご確認をお願いいたします。議事次第、座席表の下に資料1といたしまして本不動産部会の名簿、それから資料2-1といたしまして、今日ご議論いただきます「賃貸不動産管理に関する制度の検討」資料です。それから資料2-2といたしまして、「賃貸不動産管理をめぐるトラブル等の現状」。それから資料3といたしまして、今後の審議予定(案)を用意させていただいております。

また本日、市川委員から「今後の賃貸管理業のあり方について」というメモをいただいております、それも席上に配付させていただいております。落丁等がございましたら、事務局にご連絡いただければと思います。よろしいでしょうか。

それでは本日定足数に達する委員の方々のご出席をいただくことになりましたので、社会資本整備審議会令第9条の規定によりまして、本部会が成立しておりますことをまずもってご報告申し上げます。それでは議事に入らせていただきます。

進行につきましては平井部会長、よろしくお願ひ申し上げます。

【平井部会長】 部会長の平井でございます。本日のご審議、どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは議題に入ることにしまして、本日の審議事項は「賃貸不動産管理に関する制度のあり方について」というものでございます。

本部会は、これまで数回にわたりまして、賃貸不動産管理に関する審議を行ってまいりましたけれども、制度のあり方の入り口部分につきまして、委員各位の共通認識を持つことが必要ではないかと思われまふ。そこで改めて先ほど申し上げましたような議題を設けて、ご審議をいただく次第です。

それでは事務局から資料の説明をお願いします。

【海堀不動産課長】 それでは資料2-1、2-2に基づきまして賃貸不動産管理に関する制度の現時点でのたたき台について、その考え方等をご説明させていただきます。

前回、賃貸管理についてどのように取り扱うかということで委員の先生方からいろいろとご意見をいただいたことを踏まえて、今回資料2-1で考え方を整理し、関連の状況について資料2-2で補足的にご説明させていただければと思います。

それでは資料2-1をお開きいただきたいと思います。確認でございますが、民間賃貸住宅において現在解決が求められているトラブルというものを、まず一番最初に整理をさせていただきました。現在、1,200万戸を超える民間賃貸住宅がございますが、これは全体の4分の1のストックを占め、国民生活にとって特に不可欠な存在ですが、賃貸住宅をめぐるトラブルは増加傾向にあります。状態、状況については資料2-2をお開きいただければと思います。

3ページ、「賃貸アパート・マンションに関する相談件数」というものが、このところ増えてきているということと、資料の4ページをお開きいただきますと、国民生活センターへの相談で多いものから順番に挙げさせていただいておりますが、賃貸アパート・マンションに関するトラブルというのは5番目。上位5位をキープしているという状況で、平均契約金額約30万円、特に相談の特徴としては敷金の返還、あるいは原状回復、退去時のトラブルというようなことが多く寄せられております。

具体的には次ページ、賃貸不動産に関する相談内容ということで、一番多いのがやはり原状回復で40%でございます。このほかの契約更新解除、それから敷金・礼金の問題を含めると、全体で7割近くがこの関係のトラブルということでございます。後でまた制度の概要、今の考え方を説明するときに、この原状回復、契約問題、それから預り金、敷金・礼金などの問題についてはやはり外すことはできないのではないかとございいます。

それから6ページでございます。最近特に滞納家賃の回収に関するトラブルが増加してきているということでございます。件数につきましてはページ後先になりますが、7ページをお開きいただければと思います。「家賃債務保証をめぐる消費者トラブルに関わる相談件数」でございますが、この件数が19年、20年と急増してきております。経済情勢が悪化し、失業等の問題、雇用の問題が出てくるとともに、この家賃債務保証、いわゆる家賃滞納とその回収をめぐるトラブルが増えているというのが現状でございます。

中身については1ページ戻っていただきまして6ページでございますが、やはり一番多

いのはeの家賃支払いが滞った際の執拗な督促というところでございます。その次にbでございますが、家賃が滞った際に無断でかぎを交換するというような、一定の司法上の解決に対して強制的にさまざまな措置をとるといった例が見られます。

こういった問題については8ページでございますが、「滞納・明渡しをめぐる最近の提訴事例」ということで挙げておりますが、大体二、三カ月の家賃滞納をするということで、ドアのかぎをかえたり、あるいはもう1つ別のかぎをかけたりというような行為を行い、これらをめぐって被害者から損害賠償ということで1人当たり100万から200万の請求を受けるというような裁判が出てきているという状況でございます。

これらをめぐる判決につきましては、ちょっと先に行かせていただいて11ページでございます。やはり滞納家賃を理由に強制的に退去する、あるいはかぎをかけかえるというようなことについては違法ということで、かぎの交換については④でございますが、大阪地裁で貸主側に65万の支払いを命ずるといったような判決も出ているという状況でございます。これらが家賃の回収等をめぐるトラブルでございます。

先ほど申しましたが、トラブルについてはどんなものがあるかということで、資料2-1に、A1、A2、A3という形で借主側から見たときのトラブルを、それから貸主側から見たときのトラブルをB1、B2、B3という仕分けで記載しております。

A1が今お話をした滞納をめぐるトラブルということでございまして、借主側から見ると、家賃の滞納時における無理な追い出し、行き過ぎた督促を行う事業者などによって居住の安定や日常生活を脅かされる事例が発生して、滞納処理に関するトラブルが社会問題化しています。

それから貸主側から見ると、家賃滞納をする側でも故意に家賃を払わないというような借主も存在していて、明け渡しを引き延ばす事例などがあり、これらによって大家さんが家賃収受できない期間が長くなって多大なコストを要する例が一部に見られるというような状況も出てきております。

こういった問題をどのように解決するかということですが、資料2-2に戻っていただきまして、滞納発生から明け渡しまでについては法律の手續に基づいて、12、13ページにありますとおり、支払いの催告、解除の通知、それから訴えの提起、判決によって、明け渡しの強制執行というような手續になるわけですが、具体的にどのような実態があるのかというのが資料2-2の14ページでございます。

これはアンケート調査で、滞納が発生したものについてどのように処理されたかという

ものを時系列でとったものでございますが、約1,000件の滞納につきまして、うっかりした滞納なども含めて、1カ月の経過時点で900件が回収され、100件ぐらいが残るということです。

この100件について電話で連絡したり、書面を送付したりということで、3カ月の間に合意解約に至るものが大部分で、そこに至らないものが3件程度あります。これらが最終的に訴訟になって、最終明け渡しまで平均で8.5カ月、8.7カ月というような事例が挙げられておりますが、1年を超えるようなものもあり、強制執行にかかる経費は47万7,000円ということで、これにプラス弁護士への費用等々を加えると、未収家賃を合わせてやはり100万を超えるような費用が発生するというところでございます。

こういった滞納をめぐるトラブルについては、プロとして住宅管理を行う者がきちっと1カ月から3カ月、早い時点で解決をするということによって、なるべくこういったトラブルのコストを下げていくということが今後求められるんじゃないかというのがA1、B1にとらえられる問題でございます。

次にA2、B2についてですが、これは原状回復に関するトラブルということでございます。これにつきましては既に住宅局の民間賃貸住宅部会でもいろいろ議論がされておりますが、民間賃貸の契約の解除時にこれらについての問題が発生をするということでございまして、具体的には5ページのところへ戻っていただきますと、ここへ書かれてありますように、40%、件数としては2,129件の相談が寄せられているというものでございます。

これらにつきましては、現在民間賃貸住宅部会で原状回復のルールの詳細化等を行うというようなことで、なるべく早期に貸主、借主が一定のルールに基づいて負担をするということを明確にしていくべきなのではないかという議論が進んでおまして、こういったルールが明確になることによって、それらを扱う管理業者がそのルールに基づいて原状回復についての判断をしていくということが今後求められるのではないかとございまして。

それからA3、B3でございますが、これは事業者が借主から敷金等のお金を預る、あるいは貸主に代わって家賃を代行して受領するといった場合に、それらを大家さんに引き渡す前にトラブルが発生するというような例があります。

これらについては資料2-2の16ページ以降に事例を挙げさせていただいております。具体的には敷金・礼金・前払家賃などの着服、家賃からリフォームなどの代金を引いて着

服したり、あるいは空室だと偽って入居した家賃を黙って取るというような例が挙げられています。

それから17ページはこれは事業者の倒産ということで、事業者がお金を預った中で倒産が発生すると、それらの回収が不能になるということでございます。

下の18ページも貸主と管理業者の間のトラブルでございますが、倒産に関するトラブルなどを例示させていただいています。①が倒産のトラブル。それから④が預り金に関するトラブル。それから②は管理業者が交代することに伴って家賃をどちらに払っていいかわからないという金銭をめぐるトラブル。19ページにも同じように賃料、預り金などのトラブルを挙げています。

これらの業務実態が資料2-2の22ページでございます。一般的な賃料の收受方法としては直接貸主の指定する口座へ振り込むという例と、それから借主が管理業者などに持参をして、それから大家さんに管理業者が持っていく例、それから管理業者の口座に振り込む例、それから第三者機関を通じた引き落としなどがありますが、直接大家さんの口座に入れる場合を除いては、管理業者から大家さんへの管理・送金が必要になります。こういったことをしている大家さんが約7割程度。敷金や一時金についても同様に、一定委託をしているものが半分を超えるというような状況になっております。

集金方法は次の23ページをお開きいただきますと、各管理業者の口座に振り込む、あるいは会社への持参というようなものが中心でございます。預り金については一定の経費を控除した後に貸主に送金をするということが通例でございますが、その際に分別管理を行っていない業者が約20%を超え、送金までの期間が通常であれば平均10.3日でございますが、1カ月近く留保している業者もいるということでございます。

また、規模が大きくなれば1カ月の預り金合計額が、1億を超えるような事業者もいるというのが現状でございます。

また、敷金についても、これは基本的には大家さんが管理をされるべきものと思いますが、管理業者で預っている例が約3割弱あって、その分別管理も行われていないというデータが25ページでございます。

これがマンションになりますと、マンションの管理組合が管理業者を通じて修繕積立金を集めたり、マンションの管理費を集めたりしておりますが、これらについては既にマンション管理の適正化の推進に関する法律で一定の分別管理が法律上、事業者には義務づけられているということです。

このように大家さんと借主の業務を管理業者が受託している例が増えているのは、民間賃貸住宅の経営状況が非常に従前と変わってきているということがその背景にあります。

資料2-2の28ページでございますが、冒頭申しましたように、1,200万戸の民間賃貸住宅の1,000万戸超が個人所有であるということと、50戸未満の小さな経営者が全体の86%、9割弱を占めているという点。それから、この個人事業者の年齢層でございますが、29ページをごらんいただきますと、60歳以上ということで、みずから管理するのはなかなか難しく、事業者任せるといような状況になってきておりますし、法人の形態で運営されている方も非常に資本金が小さい形での運営となっております。

自己管理をやっている方は30ページのグラフをごらんいただきますと10%程度ということで、民間賃貸住宅は何らかの形で、その管理が事業者任せられているという状況でございます。

また31ページでございますが、昨今、貸主に対するさまざまな責任というものも、消費者契約法をはじめ、消防法、あるいは消費生活用製品安全法など、どちらかという義務が強化される方向になっておりまして、一般の個人がやるというよりはだれか専門の方に任せるといような事例が増えてきているということでございます。

こういった背景からトラブルを防止するということが、目下足元のところを非常に重要だろうというのが1ページ目のところございまして、これを適正に進めていくということを2ページ目で述べさせていただいております。

管理業者に一部不適切な行為があること。それから、トラブルの迅速・的確な処理にやはり専門的な役割が期待されているということからすると、この管理業務にかかわる事業者の業務を適正化するということが、トラブルの解決・予防を今後図っていく、減少させていくということが大きな課題です。特に社会問題化しております、いわゆる追い出し行為、ゼロゼロ物件をはじめとする事業者への対応というのは喫緊の課題ございまして、国会でもそういった問題について、立法措置を講ずるべきじゃないかという意見も出てきているという状況でございます。

ただ、これらについては、基本的には民間で解決すべき問題であるということも配慮しなければいけませんし、賃貸不動産管理の適正化を図るということは、借主がいわゆる一般消費者であるということを踏まえて、やはり消費者でありながら、事業者になっている貸主に対して、一定サポートしていくようなことをしないと、民間賃貸住宅を適正に経営、運営できないというようなことも十分配慮していかなければいけないだろうというこ

とでございます。

3 ページ目でございますが、これらのトラブルを解決するというためには、まず取り立ての行き過ぎなどについては、行き過ぎた行為をきちっと禁止をするということ。それから、事業者の督促に関する適正なルールを確立する。これはうっかりした支払いミスなどについて、きちっと早い段階で取り立てて、滞納を大きくしないということが借主・貸主双方の円滑な関係確保にもつながるということで、そのルールをきちっとして、遵守をしていくということ。

先ほど資料2-2でお話しさせていただきましたが、1カ月から3カ月といった早期段階で家賃のそういった管理業務を行うことによって、大部分の問題が解決しているという実態を十分踏まえて、そういったことをより適切に行っていくということがA1のトラブル解決の対応方針ではないかということです。

それからB1、いわゆる家賃を払ってもらえない大家さんについて、これにどう対応したらいいかということでございますが、適切な催促を行ってもらおうということと、やはり既に離職されている方については居住安定の観点から別途、住宅セーフティーネットの受け皿にきちっとバトンタッチをすると。公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の役割をきちっとバトン渡しをする。そういうことを管理業者のほうでも今後考えていかなきゃいけないんじゃないかということでございます。

それからA2、B2については、これは先ほど来お話しさせていただいていますが、原状回復に関する費用負担のルール、これをきちっと確立した上でその遵守を管理業者としてきちっとサポートして、徹底していくということでトラブルをなくしていくということ。

それからA3、B3の預り金については分別管理や保全のルールをきちっと確立して、それを遵守していくということが求められるのではないかとということでございます。

以上、総括すると、トラブル解決のためには管理業務についての適正な業務処理ルールを確立して、業務内容の明確化、そのための業務をきちっと実施することをどう担保していくかということ、一定法令上、位置づけていくことが重要なのではないかと、必要最小限の行為規制を行うことがこの問題を解決するには有効ではないかとということでございます。

先ほども申しましたが、この借主・貸主の問題でさまざまな社会的要因から滞納が発生したものについては、居住の安定の観点から、別途住宅セーフティーネットの施策との連携というものをきちっと図っていくということもあわせもって行わないといけないのでは

ないかということが今後のトラブル解決の方策ということでございます。

そういう中でこの賃貸不動産管理の制度をどう構築していくかということで、たたき台のイメージを4ページ目に書かせていただいております。対象業務でございますが、賃貸住宅の管理、これを基本に、制度をイメージしていったらどうかということ。それからその中核的な業務をトラブルの関係できちっと整理をしていくということで、先ほども申しました大きな3つの業務、賃料等の徴収、運営・調整、それから契約更新・解約といったところの業務をきちっと位置づけて、これらについて一定のルールを定めるということで事業者が遵守すべき最低限の義務、行うべき事項ということについての行為規制をしてはどうかということでございます。具体的な項目としては取り立て行為の規制ですとか、預り金の分別管理とか、契約締結時における管理業務の内容の説明、書面の交付といったような項目を最低のイメージとして、それに加えてさまざまな契約者の意思を自由に、自主的に設けられるようなことを上にのせていくようなことが求められるのではないかなということでございます。

これら業務の行為規制を担保するためには、やはり違反を行った者については排除できるような仕組みが必要だろうということで、この契約管理業務を実施する事業者については登録制とし、一部の違法行為を行った者については登録から排除をして営業規制をかけるというようなことを担保のルールとしてはどうかということでございます。そういった悪質な事業者については、一定期間管理業務に参入できないような排除の制度を設けるとということで、制度の骨格をたたき台として出させていただきました。

5ページ目をお開きいただきますと、この新制度によって期待される効果ということで、まずもってこれは借主・貸主の利益保護というのが1番目でございますし、2番目にはトラブル処理を適切かつ迅速に対応していくということが大きな課題としてあります。

この2つの問題を解決しつつ、さらにこういったことを行うことによって、賃貸不動産市場が活性化していく、一定のルールに基づいて市場がより活発になっていくのではないかとか、あるいは従業員の資質向上などについての取り組みも、こういった登録制度の上に、任意あるいは一定の関係事業者団体等の取り組みを加えることによって、進んでいくのではないかということでございます。

6番目でございますが、その他の対象についてはどのように取り扱うかということ、今後さらに検討しなければいけないと思っております。基本はこの賃貸住宅の管理ということでございますが、この管理というのに近い業種として、家賃の収納代行、あるいは家

賃を保証する、その保証債務を理由に取り立て等を行うような方々、それからその借主が家賃を納めなかったときに、大家さんにきちっと一定の収入を確保させるというようなこと。また、これらをセットでサブリースを行って、みずから貸すというような業態など。この管理に似た形で行う事業がございます。

また賃貸住宅以外の用途についても、どのように今後取り組んでいくべきかということですが、やはり一番問題になっているのはこの賃貸住宅の部分でございますので、まずそのところをきちっと固めた上で、それら以外のものについてどうしていくかということをご議論いただければということでございます。

例えば、先ほど申しましたようにサブリースという形で大家の住宅をみずから借りてそれを賃貸するということになると、純粋な意味での管理業ではなくなってしまいますので、管理業の登録制度を設けたとしても、これが一定の行き過ぎた行為を行っても規制対象にはならないというような課題がございますので、この辺をどういうふうに取り扱っていくかということが今後、議論を深めなければいけない課題ですし、オフィスビルについても、賃貸住宅のように細かい規定はなくても、一定事業者に対して同様に遵守させる事項を設けることも妥当かどうか、それがプラスに働くようなことがあれば、それについてはやはりご議論をいただかなければいけないということになるかと思えます。

また、家賃収納代行というようなものについても、今後どのように取り扱うかということが、やはり管理業だけを取り締まっていくと、名前を変えた、業態を一部取りかえたという悪質なものが発生したときにどう対応したらいいかというようなところが課題かと思えますので、それについても今後議論を深められればというところでございます。

以上事務局からの資料のご説明を終わります。

【平井部会長】 ありがとうございます。市川委員からの書面はいかがいたしますか。今ご説明をされますか。それではどうぞよろしく願いいたします。

【市川委員】 前回欠席をさせていただいて大変皆様にご迷惑をおかけしたことをまずおわびを申し上げます。今日お手元にお配りをさせていただきましたもの、これは全宅連において、賃貸住宅、特に民間の賃貸住宅について、どうあるべきかという研究をこの一、二年かけてやってまいっております。まだ継続中であるわけですが、そこで提議されたさまざまな問題をまとめたものです。

現在、発生しているトラブルというのは、先ほどご説明のあったとおりでございます。これを解決するためにどのようにしたらいいのかということで、住宅局が行っている審議

会にもこのような話をしているところがございますが、まず第一にこの管理業というのはもともとが、宅建業者が賃貸の契約を仲介としてやっている、その延長線上でこの管理というのが、サービスのフィーを取らずにやっていたと。要するにこの40年ほどの長い歳月を経て、それを業務として、そしてサービスとして行っていた。

ところが世の中が高度化・複雑化してきますと、トラブルの発生源も大変多くなってきたということで、その表面立って出てきたことが現在議論されている部分であると思っております。もう社会的にこの媒介の行為、仲介の行為と管理の行為を切り離すというよりも、一線上の中でどこかですみ分けをしていかなければならない時代が既に来ていたんだと。そこにもう少し早く手を入れるべきではなかったかなということに、私どもとしての反省もあるわけです。

媒介をした後、やはり一定の基準、一定の知識、責任を持って管理をしていかなければならないということであると。そうであるならば、登録制にして、一定規模以上の賃貸業、及びサブリース業を含めて法制度のもとで検討するべきではないかと思っております。

また賃貸管理業の登録要件の1つとして、一定の研修を義務づけるということが必要だろうと思います。今、民間で賃貸管理士という名称は若干違うにしても、管理をしていく上において、個々の管理者をきちんと教育しておくべきだということで動いておりますから、こういう管理士を必置条件にするようなことも踏まえた法制度が必要であるということ。それから、先ほどから出ておりますこの家賃の債務保証会社、あるいは収納代行というところで、今ここが一番問題になっていると思うわけですが、このところを貸主あるいは借主双方がリスクを抱えるということにかんがみますと、この家賃保証、収納代行というところも登録制を早く用いないといけないのかなと。それで、免許制にするのか登録制にするのかということですが、ある一定の管理下のもとにこういうものを設置するということ。これはもともと連帯保証人、人的な連帯保証人、賃貸の場合には必ず1人、2人を挙げてくださいということで借主に対して行ってきた。それが、連帯保証人をどうしても受けられない。あるいは少子化になって、受けてくれる人がいない。そういったものの代行としてこの収納代行が出てきたり、家賃保証が出てきたという歴史をかんがみますと、この部分をもう少し制度化した中で、位置づけをしておく。それが要するにセーフティーネットにもなってくると考えております。

それから3番目でございますが、住宅確保要配慮者という、弱者と言われる高齢者、外国人、障害者、これらの方に対しては先ほど来ございましたが、公的なセーフティーネッ

トが必要であると。民間賃貸住宅において、こういう要件を具備した方々が賃料の支払いができなくなったり、あるいはその他の方で入居が継続できなくなったりという場合におきましては、やはりそれを民間住宅の施設から公的な施設に移行をしていただくとかそういうものを喫緊にやっていないと、ここの部分のセーフティーネットは図れないだろうとも考えております。

4番目に原状回復問題についてでございますが、国交省あるいは東京都が定めたガイドラインに細かくあるわけですが、この基準をもう少し客観的に作成する必要があると考えております。それは退去時だけを目安に考えていると、なかなか解決はできません。ですから入居者が入居する時点において、原状がどうであるか立ち会いをきちんとして、そして入退去時に入居したときと退去したときの原状をしっかり把握した上で、これが原状回復に当たるのか、あるいは自然損耗に当たるのかというところの判断をしていかなければ、これは出口と入口の問題ですから、入口を押さえないで出口だけ押さええていても、なかなか要点をつかめないということであります。

それからもう1つ、現実として非常にあるのが、先ほども出てきましたが、常習的な家賃の滞納者というのが必ずあります。ここに対してきちんとした明け渡しの執行体制をとっていただく。これは法的な問題が絡んでまいりますので、一概に私のほうから申し上げることではないかもしれませんが、常習的な滞納者に対して、法的に少なくとも5カ月、6カ月ぐらいできちんとした対応ができるような、何らかの政策が必要ではないかなと考えてまして、この5項目についてご提案、そしてご提議申し上げた次第でございます。以上でございます。

**【平井部会長】** ありがとうございます。先ほど申し上げましたように、今日審議いただく趣旨は、これまで不動産管理業についていろいろご議論いただいてまいりましたけれども、管理業を特別に取り上げ、それに規制を加えること自体についていろいろご意見がありましたので、もう一度いわば原点に立ち返って、管理についての規制の必要というのはどういう根拠から出てくるのか、規制を加えた場合の制度としてどういうイメージを描くのかという点について、事務局のほうから原案を出させていただいたわけでございます。

ご質問、ご議論、市川委員に対するものを含めて結構でございますので、ご自由に出していただいて、今日は主としてフリーディスカッションという形で進行していきたいと思っております。どうぞ、ご自由にご発言ください。

【中川委員】 よろしいですか。

【平井部会長】 はいどうぞ。中川委員。

【中川委員】 ご質問なんですけれども、今の説明を私なりに理解すると、今まで貸主さんと借主さんの間に管理業というのは入っていなかった。あまりそういう業態ではなかったと。貸主さんと借主さんが直接向き合っていて、どっちかというところとハートウオーミングな、コミュニティーみたいな感じでやっていたんだけど、高齢化の進展や社会の高度化によって、どちらかというところその貸主さんが直接管理するというような形態よりは、中間に立っているいろいろなサービスをアウトソースするような人たちが出てきましたと。そのほうが適切な管理ができるということで、その中に管理業者を入れたような形で賃貸管理という、賃貸住宅という居住形態みたいなものをより適正なものに進めていきたいという、そういう全体の方向性があると。

そのときに今まではコミュニティーみたいな感じで貸主と借主の間でやりとりができたけれども、中に第三者が入ったことによって、いろいろなトラブルが出てきましたと。そこで、エージェントである第三者の人たちに対してむちゃなことをやらないように、最低限ここまでできるけれどもというルールを入れていくということ自体は、あり得るのかなという気がしております。

例えば家賃滞納があった場合、かぎを取りかえるといった行為が出てくるというのは、第三者が入ったことによってそれが出てきたという面があるので、それについてルール化するというのはよくわかります。

ただ、ちょっとよくわからなかったのが、例えば市川委員のところにもありましたけれども、悪質な借主がいるケースでは、中に入っているエージェント、貸主のエージェントである管理業者に対して、行儀よくしろと言っても問題は多分解決しないわけです。その部分については借主、悪質な借主がいるということについては別途考えないといけないんじゃないかなと。

事務局から説明ありましたように、家賃滞納が生じていることについては経済的な状況が悪化して、どうしても払えないという人に対してはセーフティーネットを用意する。それは要するにエージェントに対するルールを定めるということ以外の解決方法を模索していただいているわけなんですけれども、借主側のほうに原因があるものについては、あまり明確な解決策が提示されていないように思われますので、その辺についてはもうちょっとご説明いただけたらなと。

例えば資料の3ページB1のところの「守秘義務の下で、悪質な借主に対する情報などの管理と活用」というのがありますが、こういうものがリアリティーを持って主張できるのであれば、私はひとつの解決策だと思います。

今のままで管理業者が間に入ったとしても、専門家、要するに今のままの専門性の中で間に入ったとしても、なかなか解決できない部分があると思いますので、その部分についてもA1、B1のところで書かれています、「弁護士の行う事件との役割分担を明らかにすることにより」というのがありますので、要するにルールを当てはめるのであれば、こういう非弁活動との整理をしていますとか、あるいは家賃滞納情報へのアクセスが容易になるとか、そういった部分についてリアリティーを持って主張していただかないと、おそらくあまり実効性は上がらないんじゃないかなという気がします。この部分についてはあまりご説明いただいてなかったと思いますので、もう一度ご説明いただけたらと思います。

**【海堀不動産業課長】** 今、中川委員からお話あったところは非常に難しい課題もありますが、やはり一定の業務内容を明確化するというところで、今その弁護士が行う部分と、それから管理業者がやっていっている実態としての部分の業務が非常に不明確であるということをおある程度明確にして、ルール化をしていくということでお効率的な業務運営ができればと思っています。

それからこの悪質な借主への対応というところでございますが、これは他の産業の事例なども十分考えながら、非常にナーバス、慎重に取り扱わなければいけない問題もあるので、そこについてはもう少し検討を深めて今後対応させていただければと思っています。

**【平井部会長】** はいどうぞ。八木橋委員。

**【八木橋委員】** 賃貸住宅をめぐるトラブル解決のためには、どういうあり方がいいだろうかということで、事務局の提案では、管理業務というところに着目して、そこに適正な処理ルールを確立すると。多分いろいろ考えてみてもそういうことなんだろうなという気はします。

ただこの資料の何ページかにありますが、家賃を業者に委託しているというのが68%ぐらいで、その残り約3割強、1,200万戸とすると。約360万戸あるわけですが。これはどう考えるんだろうかというのが1つ悩ましいところかなということです。

それからもう1つ、悪質事業者というところでの行為規制をするということが1つあるわけですが、翻ってみると悪質事業者の行為の裏側には、やっぱり家主の意向があるわけで、家主を無視して不法行為に及ぶというのはやはり考えにくいのではないかと。今言っ

たそのカバレッジの問題と合わせると、民間賃貸住宅業という業そのものの意識改革なり、あるいは社会的な位置づけにおける批判なりみたいなものが、やっぱり1つあるのかなという感じがします。

それから同時に、今のような社会環境の中ではこの行為規制をきちっとし、管理業の中で処理ルールを確立するというのは冒頭申し上げたとおり、そのとおりだろうと思いますが、やはりそのセーフティーネットというものをきちっと出していくということも、同時並行的に行われないと、前者の行為規制のところばかりがやたら目立ってしまうなという感じが、印象的にはいたしました。

【平井部会長】      ありがとうございます。どうぞ。

【海堀不動産業課長】      今、八木橋委員からお話あった、いわゆる意識改革の問題。これは事業者のほうでも、賃貸管理のさまざまな資格制度などで非常に取り組まれているところでございます。やはり倫理の問題が一番であって、アメリカでは他人の賃貸住宅を管理するという職業は非常に倫理的に高いものを求められるという話も聞いております。

そういう部分は我々行政の法律の制度でやるのか、あるいは民間の方々でいろいろ取り組みをさらに向上させていって、自然といい事業者という形で打ち出していくのかというところが今後の課題かと思っています。

また、先ほど八木橋委員からありました、事業者側のサイド、どうしても行政の行為規制ということから今事業者側のサイドは入っておりますが、サービスをより高める中で、例えば大家に対して家賃の回収率を上げるためにはどういうことをしていったらいいかというようなことの中で、セーフティーネットの連携を公的な機関とどう密にしていくかというようなことも、今後我々が取り組んでいかなければいけない課題だと認識しておりますので、それは法律の制度とあわせもって施策としては考えていかなければいけないなと思っています。

【平井部会長】      山野目委員、どうぞ。

【山野目委員】      意見が1つと、2つほど事務局資料に対する質問がございます。

意見から申し上げますと、前回部会で私から発言させていただきましたことですが、不動産賃貸管理業に関する今後の取り組みについては、るるこの部会において審議してきたところでもありますので、そろそろ部会長のご指導のもとで、今後の審議のあり方についての整理をしていただきたいというお願いをさせていただき、本日まさに部会長からその方向での整理と、本日の審議を促す旨のご発言をいただきました。

前回部会において、私は賃貸管理業についての許可制を採用することについては、いろいろ理論上、実態上の無理があるのではないかと申し上げました。本日たたき台としてご提案いただいているものは、それではないという方向のご提示をいただいているわけですので、理由はる繰り返すことをいたしませんけれども、私の観点から見れば、理解可能なたたき台をご提示いただいたものと認識いたしました。ここまで意見でございます。

それから質問でございますけれども、2つ質問がございます、1つ目はこの部会における審議の過程で、本日たたき台としてご提議いただいているような姿とは別に、宅地建物取引業法の中に、問題となっているようなものに関する行為規範的なルールを置くというアイデアも散発的に語られたところがございます。それを採用なさらないのはどういうことなのかということの理由をお話しいただければと思います。私は別にそちらのほうがいいのではないかとこのように示唆するつもりで申し上げているのではなくて、理由を確認させていただきたいということが1点。

それからもう1点は、当面の賃貸管理業務から、みずから賃貸する事業者の扱いを除外しておられるのですが、これはなぜなのかというのを、こちらもそれを今すぐ入れてほしいというようなことではなくて、ちょっと勉強してみたいという観点からお教えいただきたいということ、以上2点でございます。

**【海堀不動産課長】** 1点目のほう、宅建業法にこういった規定を入れるということも当座念頭に置いておったわけでございますが、法律を変えることによって悪質な行為を宅建業者以外の者がこの管理業務で行ってしまうということが起こると、結局宅建業者を幾ら規制しても宅地建物の取引をやっていないものに悪いことさせるということになると、結果はざる法になってしまうということで、今回は管理業務という業務をとらえて、これらを登録にかからしめてはどうかということでございます。

それから2点目ですが、6ページ目のところで課題としてサブリース賃貸を挙げさせていただいておりますが、賃貸のみずからやっている方でいわゆるほんとうに個人でやっている小規模な方々にも同じような規制をすべて登録制でかけていくのかどうかというところは、線引きなど議論を詰めてからでない、なかなか進めにくいかなということで、今回は6のところを整理をさせていただいておまして、営業形態をサブリースにしたからこういう悪いことをやっていいということでは決してないと思いますので、そこはこういう形でその部分をうまく補足していくことが妥当かということを考えていきたいと思いま

す。

【平井部会長】 升田委員。どうぞ。

【升田委員】 ありがとうございます。今回今のお話をいろいろ拝聴しまして、今回の審議だけではなくてそれ以前にさかのぼる非常に長い歴史を踏まえ、かつ今回の審議を踏まえた上でのおそらく取りまとめの方向をお示しいただいた、非常に穏当な案だということで、まず基本的に賛成であるということをお示しさせていただきたいと思ひます。

ただ具体的にこれを実現といひますか、具体化するに当たっては、なお従来議論といひうような書いたからすぐ解消するといひうものではなくて、多分書けば書くほど余計それが先鋭になってくるといひう問題があるだろふと思ひます。そうしますと今回仮にここでの審議でゴーサインが出れば具体化をされるといひうことになるんだと思ひうんですが、そうしますと今申し上げた、問題がより現実的になってきますので、今後どうするかといひうこともある程度想定していかないと、それはもう知りませんといひうだけではなかなか大変かなといひう気がするといひうのが1点目でありまふ。

2点目は、登録制度で一定の業について規制をかけるといひうことになると、いろいろな規制のかけ方はあると思ひますけれども、従来議論を踏まえまふとやはり業界、あるいは業者の自律性を徹底していただく必要があるのではないかと気がいたしますのと、もう1つは自発的な努力をやはり促す何らかの措置をぜひお願いしたいと思ひうわけです。

基本的に緩やかな規制といひうことになるんだろふと思ひますけれども、そういった場合、それでは緩やかだからほかはどうでもいいのかといひますと、やはり業としての社会的な信用を形成し、かつ確立していくといひうことが非常に重要だと思ひますし、そういった方向で努力をお願いしたいと思ひますので、そういう面ではやはり先ほど申し上げたような点を、ぜひ促していただければと思ひます。

3点目ですけれども、トラブルの解決の方策といひうことで、今回ご提案といひますか、方向性をお出しいただいているわけですけれども、問題はこのトラブル解決の方策として一定のシステムをつくりまふと。そのシステムを運用するに当たってまたトラブルが発生するといひう、まことにもって世の中複雑怪奇なところがありまふけれども、そういったトラブルが、システム運用に当たって業者なりがいろいろして、また取引の相手方とトラブルになったときに、先ほど市川委員のメモにありまふのはやや違ふ意味でそのトラブルの解決をすべて訴訟でやるのかと。その前段階で何かそう大きくない、重大じゃない問題

については先ほどの自発的努力といえますか、自律性といえますか、そういったあたりでぜひトラブル解消に努めていただくべく、何らかの場とか手続といったあたりもやはり工夫していただければ、システム全体の信用性はより高まるのではないかと思います。以上3点です。

【平井部会長】 ありがとうございます。どうぞ。

【海堀不動産業課長】 1点目につきましては、今回骨格的なところをお示しさせていただいておりますので、これから具体的に詰めていけばさまざまな課題が出てこようかと思えます。

資料3の今後の審議予定で24回まで書いてありますが、それ以降も重要な問題については解決をしていかなければいけないということで審議を続け、今後の具体化に向け取り組みたいと考えております。

それから2点目の自律性の観点は、先ほど事業者間でやられている資格制度で倫理を非常に高めるといような話も紹介させていただきましたが、そういうような取り組みを促進するような仕組みをうまく考えていくということがやはり大きな課題だと思います。

それから3点目の問題でございますが、これは本来であれば、今回ご議論いただかなければいけないところを次回に送っておりますが、やはり簡易迅速な紛争処理を法廷に行く前でもできないかということは、これは政府全体でも取り組みを強化している分野でございますので、この不動産の関係でも、今後どういうことができるかということについては議論を深めていただければと思っております。

【平井部会長】 土田委員、お願いいたします。

【土田委員】 ちょっと質問がありますが、11ページの滞納・明け渡しをめぐる判決事例とその前の訴訟のところで、家賃保証会社ですとか収納代行業者といった名前が出てきますが、このところは不動産管理業として、これらも含めて考えるということでしょうか。

【平井部会長】 はい、どうぞ。

【海堀不動産業課長】 純粋な家賃保証ということになると、これは借主が家賃を払わなかったときに第三者がそれにかかわって支払うということなので、そのこと自体は我々は今回トラブルになっていないと思っております。それを回収するに当たって、あるいはその回収の過程で大家さんに何らかの権限をもらい、家のかぎをかえるとか、家から追い出しをするとかいうような例が、今回この家賃保証をめぐるトラブルの中で大きく出てきて

いるのではないかと考えております。

実際に保証約款などを見させていただくと、借主とそれから保証会社と、それから貸主の三者の名前が入っていて、そこに一定の同意、事前同意をとるような条項が入っていたりするというございまして、それは我々がこの今回制度の側面でそういったところについては一応賃貸住宅の管理の中核的な業務として、借りている人に引き続きどういう管理をしていくかというようなことを規制する中身として対象にさせていただければということで、今、実態は社会では保証契約という中の一部でそういう行為をやっていますけれども、その行為については少なくとも管理の一部という形で我々の登録の制度の中で処理をしていければと思っているところでございます。

**【土田委員】**　　そうしますと、管理として見た場合、家賃収納代行の会社も、一部の行為規制について管理業に含めるという形になるわけですか。

**【海堀不動産課長】**　　資料5ページの6で、管理業務をどう定義をして、いわゆる管理業という名前以外で収納代行とか家賃保証とか賃貸とかサブリースという名前を使って同じような、管理に関する悪質な行為をやるものについて、どのような定義でどういう範囲を縛っていったら、この登録制の中に取り込んでいくかということを検討を深めていかなければいけないというところでございます。

名前を変えるけれども、中身は同じような悪いことをするというのは、先ほど山野目委員からもありましたが、サブリースという形でやっては意味がない、放置したら意味がないということと同じように、どこまで広げると、どう定義をしていくかというところにかかってくるということでもあります。

**【平井部会長】**　　熊谷委員どうぞ。

**【熊谷委員】**　　今回の事務局からいただいたご提案なんですけど、基本的にこの内容については賛成の意見を持っております。とりわけ1つ非常に重要だと思っているのが、A1、A2のところにありますけれども、督促であるとか管理に関するさまざまな適正なルールを確立するというところ。ここが非常に重要なポイントだと思っております。ある意味管理業を行う方々が、適正ではない事業を行うことをある意味売りにするようなことがあってはいけないわけでありまして、今回のさまざまなかぎの強制的な交換といったようなことを含めて、そのようなことにならずに、管理の質であるとか、内容であるとかそういったところで勝負をするということによって、より管理が適切になる、もしくは物件の維持といったようなものが適切なものになっていくということが効果として期待できるわ

けでありまして、その意味でこのルールを徹底する。そしてそのために、そういった方々、そういうことを守れる方々を登録という形でこの業務もしくは業界の中に入れていくというような考え方をとられるということは非常にいいことだと思っております。

あと1点、新制度導入により期待される効果ということで、例えば賃貸不動産市場の活性化や管理業の発展ということが書かれています。全体的なトーンとしてまずトラブルがあって、トラブルを解決するためにはこういった制度が必要だということ、それはもちろんそうなんです、管理業を適正化するという、より積極的に、例えばソフト面での適切な管理であるとか、より長期にわたって安定的に建物が維持できるような制度とか、そういったことをきちんと説明できる、そういった事業者が育つということにつながるわけなので、そういったプラス面を、この中にうたっていったらどうかなと思っております。以上です。

【平井部会長】 ありがとうございます。どうぞ、金本委員。

【金本部会長代理】 市川委員の話に関連した質問ですが、宅建業法の規定は人の規制がメインで構成されていますが、こちらの契約管理業については業者の規制で構築をするということでしょうか。

あとはその包括的管理業というようなものじゃないもの、最後の検討事項の中にありますけれども、こういうものがごろごろ出て、規制の網をかけたら、ばらしてまずいところはそちらにというのがいっぱい出てくるんじゃないかと思しますので、その辺の整理の仕方というのが結構難しく、かなり全部を詰めてみないと、こういうものがほんとうにうまく機能するかどうかというのはわからないのかなといった感じを持っております。

【平井部会長】 はい、どうぞ。

【海堀不動産課長】 金本委員からのご意見はもともとございまして、宅建業法は主任者とか人の規制で入っているんですが、今回はトラブル防止ということが一番の喫緊の課題ということで、行為規制から入っております。そういう観点で、特に大きなトラブルとなっている行為について定義で縛り、それらを一定制度化していこうということで取り組んでおりますが、委員のご指摘のような、その一部だから悪いことをしていいというような業者が出てくることについて、トラブルとなって困るような行為について、登録がないとできないという業務をどの範囲までするかというのは、これから定義のところで相当厳しく議論していかなければいけないと思っております。

今回、大きな枠組みをこういう形で提案させていただきましたが、これから詳細の制度

検討する中で、もう一度きちっとご議論いただければと思っております。

【平井部会長】 どうぞ。市川委員。

【市川委員】 そもそも論で大変申しわけないんですが、現在行為規制という中でトラブルがある。トラブルを解決するために規制をかけるということから議論が進んでいる。

しかし、私が冒頭でもお話をしましたが、この賃貸管理業という業務がもう社会では必要なのではないかと、要するに行為的な規制ではなくて管理業という位置づけをきちんとした上で、行為的なものとしての規制をそれぞれどうするかということを考えていかないと、規制だけが先行してしまって、この管理業という業務が社会の中で認められない、そういう位置づけになってしまっはいけない。

ですから、個人的に考えるのは管理業という業務を確立する時代がもう来ているんだ、その中でさまざまな問題についてはその問題ごとに行為的な規制の中で処理をしていくということ、宅建業法との兼ね合いを含めて、もう一度その辺をきちんと整理をしていく必要があるのではないかと考えています。

【海堀不動産課長】 今市川委員からお話ありましたように、とりあえず今はトラブルを解決するというので、最小限の規制からこの案を出させていただきました。産業としてこの住宅管理をめぐる課題はプラスの面で、特にアメリカなどでもそうですけれども、人の財産を預ってよりきちっと運用していくというようなモラルの高いよい産業として育てなければいけなくて、そういうことによって、住宅資産をより有効に活用していくことは社会で求められているというところだと思いますので、業界のそういった取り組みと、それから法律の2つの部分をうまく兼ね合わせながら今後の議論を深めていければと思っております。

【金本部会長代理】 今のことで言わずもがなですが、規制や制度が先行するとかえってよくないということもあります。あまりよその分野のことを挙げるのもなんですが、建設業ですと、いろいろな業種があって、それぞれ許可制になっていますが、一たんつくってしまうと、あと私のところは認知されていないとか、私のところは区別しろとかいろいろなことがあって、結果としてほんとうにいい姿になるかというのは疑問なところがありますので、産業が育っていくというのは、基本はやっぱりマーケットのニーズがあって、それに事業者がこたえていくということだと思います。

それで何かうまくいかないことがあれば制度的な手当てをします。悪いことが起きる、あるいはうまく育たないということがあれば乗り出して行く、そういったスタンスで考え

ていくべきだろうと思っております。

【平井部会長】 櫻川委員、どうぞ。

【櫻川委員】 今、金本委員の言われたことと非常に関係しているんですが、規制の枠組みを考えると、まず規制で網をかけて、問題が起きないようにするという方法と、あんまり規制をかけないかわりに、問題が起きたときに罰則規定をはっきりしておいてそこで縛る、そういう形で縛ることによって各自にモラルハザードが起きないようにしていくという2つの方法があると思います。そうした場合、例えば問題が起きたときに、借主がどこを窓口と言えればいいのかということと、問題があった場合に厳しく罰するということを明確にしておけば、その事前の意味であんまり規制の網をかけなくても、実質的には非常に高い効果を発揮できるのではないかというふうに経済学者は大体考えます。

問題を起こしたときのその罰則規定を明確にすることによって、そういった問題点をかなり解決できるんじゃないかと思えますから、そちらのほうが、市場の持っている機能を損なうことなしに問題も減り、費用も節約できると考えられるので、そういう方向も考えたほうがいいのではないかと思えます。以上です。

【海堀不動産課長】 今のご指摘でございますが、現行の宅建業についても、実態を申せば、各都道府県の指導、消費者センターといったところで、ルールに基づいた処理をするということによって、非常に解決が促進されているという面がありますので、そういったものを今回ルールをつくるときにうまく取り入れながら、例えば保証協会で苦情相談を処理しているというようなことなどと同じように、うまく各担当をしているセクションの方々が参加できるような形での対応を考えていきたいと思えます。

【平井部会長】 櫻川委員、どうぞ。

【櫻川委員】 基本的な問題ですが、借主がトラブルを抱えたときに、どこに言っているかということあまり知らないんじゃないかと思うんですね。

私も家を借りていたときに、どこに言ったらいんだかよくわからなくて、東急ハンズでいろいろなものを買ってきて、修理した経験があります。どこに申し出ればいいのかということを、実はあまり一般の人は知らないということが、そういったシステムが機能することを阻んでいる大きな要因なのではないかと思うので、そこら辺の情報公開が必要なのではないかと思えます。以上です。

【平井部会長】 どうぞ。土田委員。

【土田委員】 消費者トラブル、消費者との問題として、原状回復の問題が非常に大き

いということが、資料にあります国民生活センターのデータにもありまして、常に上位にランクされるトラブル事例となっております。

こういうトラブルの多い業界というのは、決してイメージがいいはずがございません。一般消費者から見ると、こういったトラブルが業界イメージをかなり下げってしまう要因です。それを考えると、やはりこのトラブルを少しずつでも減らして、賃貸アパート・マンションのトラブルはもっと下位、ほとんど目立たなくなったというところまで業界の皆さん、それから皆さんで何とかして欲しいというのが私の願いです。

滞納・明け渡しをめぐる問題が起き始めたときに、不動産業課に何とかならないかと申し上げたんですが、いやうちにはちょっとということをおっしゃられたんですけども、できるのであれば、ここは早急にきちっとした枠組みが必要ではないかと思っております。

**【海堀不動産業課長】** 土田委員からお話がありましたように、今の宅建業法では適用対象外だということで、なかなか手が出しにくい問題ということを、今回登録制ということで、ある意味パンドラの箱をあけてしまうのかもしれませんが、今後ご議論いただく迅速な処理のルールとか、そういったことも加味しながら、みんなでこのぐらいの傷はどちらが負担するというようなことを共通認識で持てばそれほどトラブルというのは、情報公開によって減るといようなこともあるのではないかということも、これは民間賃貸部会でも議論されているところがございますので、そういうことと相まって、なるべくこのトラブルを減らしていくということでの取り組みをさせていただきたいと思います。

**【平井部会長】** どうぞ。市川委員。

**【市川委員】** トラブルということに関してお話しすると、私どもは47都道府県にそれぞれ宅建協会というものを持って、法的な相談業務を行っております。それぞれの県が顧問弁護士を持って、月に2回あるいは毎週やっている県もございます。

この中で圧倒的に多いのがこの賃貸上のトラブルなんですね。宅建業法的には今課長からお話があったように、宅建業法的には、初期の預り金程度のことまでは保証の対象になりますが、その後に継続して行う管理にかかわる部分については、受けたくても受けようがないということがございます。

これから、ある一定の登録制度にしたとしても何らかの制度化をしていくところにおいて、その問題の解決策としての受け入れ先をどこにするのかというのは非常に大きな問題になってくるはずなんです。登録制にしたら、この賃貸に関する部分の苦情処理をどのようにしたらいいか。

次回からこれについて踏み込んでいかれるということですが、ここの問題が解決されない限りにおいては、どんなに法規制をしても事を進まないだろうと思っているのが現状です。

宅建業界は圧倒的にこの賃貸に関する部分が今多うございます。特に退去のときの原状の回復行為、これがどういうものかということが消費者に行き届いているのか、いないのかということで啓蒙は私ども宅建業界でも、国交省のガイドライン等々を啓蒙して入居者と、もう1つは貸主であるオーナーに対しても啓蒙をしているさなかでございますが、ここをもう少し集中的にやっついていかないと、社会の中でこれが確立していかないだろうなと思っております。以上、現状報告です。

【平井部会長】       どうぞ。井出委員。

【井出委員】       これまでのところであまり今まで議論に参加できなかったのも、実態がよくわからない部分もありますが、そもそもルールの明確化ということで、標準的な契約書の形態を整えて、それを借主、貸主とその管理業者の三者が合意できるものにし、普及するということがまず大切だと思うんですね。

そのために登録制が必要であれば仕方がないとは思いますが、とにかくあんまり規制をかけるよりも、まずルールを明確化して、そのルールから外れたときに、どこに話を持っていけばいいのか、その結果どうなるのかということを確認にする。それが明らかになっていないというのが現状だと思うんですね。

賃貸借契約書にしても、管理に関する部分とか特に原状回復について先ほどからお話がありますように、具体的に明記されておらず、そういうことがきちんと借りる側に関しても貸す側に関しても両方で、事前にちゃんと納得できるようなルールをつくっていくということが重要で、あまり細分化した規制をかけていくということは、私自身は反対なんですよね。

特に今回契約のみに関して、そのポイント的に押さえていくというところが、やはりそのもれていく部分を逆に増やしてしまって、ほかの契約に関してもそうですが、遵守していない方というのは、必ず別の形でルールを外れて行為をしてしまうので、あまり規制をかけるというよりも、問題が起こったときに、それをきちんと解決できる手段を皆さんが知っておくということが一番重要なのではないかなと思ひまして、次回以降の具体的な議論に期待いたします。

【平井部会長】       ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

そうしますと、今日はほんとうに素案ですけれども、方向性それ自体については特にご異論がなかったように思いますので、さらにもう少し具体的なイメージを持っていただくために、事務局で方向性を深めた案を出して、ご審議の材料にしたいと思いますが、それではよろしゅうございましょうか。

追加的にご意見をおっしゃりたい方は事務局へお申し出くださるようお願いいたします。

それでは、事務局から今後の予定についてお願いします。

**【海堀不動産課長】** 資料3の今後の審議予定をご覧ください。次回8月、これは委員の皆さまの日程的にちょっと調整が難しいかもしれませんが、8月ぐらいを念頭に置いて制度的な枠組みについて、提案させていただくということと、今話題になっていますが、このルールをどう守り処理をしていくか、簡易、迅速な紛争処理のルール、具体的な相談体制も含めてと思いますが、今後の体制整備についても、あわせてご提案をさせていただいて、年内目途に最終取りまとめというような形で議論を深めていければと思っております。

**【平井部会長】** 以上をもちまして、本日の不動産部会の審議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 —