

## 規制の事前評価書

評価実施日：平成22年2月22日

政策	賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案		
担当課	住宅局 住宅総合整備課	担当課長名	本東 信
規制の目的、内容、必要性等	<p>① 法令案等の名称・関連条項とその内容</p> <p>【法令案等の名称】 賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律</p> <p>【関連条項とその内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃債務保証業の登録制度の創設（第3～32条関係）</li> <li>・家賃等弁済情報提供事業の登録制度の創設（第33～60条関係）</li> <li>・家賃関連債権の取立て行為に関する規制の創設（第61条関係）</li> </ul> <p>② 規制の目的 賃貸住宅の賃借人の居住の安定の確保を図り、国民生活の安定に寄与することを目的とする。</p> <p>③ 規制の目的に関係する目標</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a 関連する政策目標             <ul style="list-style-type: none"> <li>1 少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の促進</li> </ul> </li> <li>b 関連する施策目標             <ul style="list-style-type: none"> <li>2 住宅の取得・賃貸・管理・修繕が円滑に行われる住宅市場を整備する</li> </ul> </li> <li>c 関連する業績指標 —</li> <li>d 業績指標の目標値及び目標年度 —</li> <li>e 規制により達成を目指す状況についての具体的な指標 民間賃貸住宅市場の整備に関する指標（平成22年度末までを目途に策定の上、国土交通省ホームページにて公表予定）</li> </ul> <p>④ 規制の内容</p> <p>(1) 規制の創設。賃借人の委託を受けて、当該賃借人の家賃の支払いに係る債務を保証することを業として行う者について、国土交通大臣への申請による登録制度を実施。主な内容は以下の通り。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○国土交通大臣への登録義務付け（第3条）：5年更新、登録免許税と手数料あり</li> <li>○登録拒否要件（第6条）：成年被後見人、破産者、登録の取消し処分を受けた者、暴力団員 等</li> <li>○無登録営業等の禁止（第10条）</li> <li>○暴力団員等の使用の禁止（第14条）</li> <li>○契約締結前の書面の交付（第18条）：業者の商号等、保証期間、保証金額 等</li> <li>○求償債権等の取立て時の書面の交付等（第20条）：業者の商号等、送付する者の氏名 等</li> <li>○求償債権等の譲渡の規制等（第24条）：家賃債務保証業者の通知義務、求償債権等を譲り受けた者の書面交付義務、求償債権譲渡等の制限</li> </ul>		

- 国土交通大臣及び内閣総理大臣による業務改善命令(第25条)
- 国土交通大臣による登録取消し(第27条)
- 国土交通大臣及び内閣総理大臣による報告徴収及び立入検査(第31条)

(2) 規制の創設。家賃債務又は家賃債務の保証に係る債務の過去の弁済に関する情報(家賃等弁済情報)を収集し、賃貸借契約又は家賃債務を保証することを内容とする契約を締結しようとする者に提供する事業を行う者について、国土交通大臣への申請による登録制度を実施。主な内容は以下の通り。

- 国土交通大臣への登録義務付け(第33条): 5年更新、登録免許税と手数料あり
- 登録拒否要件(第36条): 法人でない者、登録の取消し処分を受けた者、役員のうちに成年被後見人がある者、債務超過の状態にある者 等
- 無登録営業等の禁止(第40条)
- 業務規程の届出及び国土交通大臣による変更命令(第42条): 収集及び提供する家賃等弁済情報の内容その他の家賃等弁済情報提供事業の実施方法に関する事項、苦情の処理に関する事項 等
- 家賃等弁済情報の開示及び訂正等(第45条): 開示義務、訂正等及び調査の義務、訂正等を行った旨の通知義務、情報提供者・情報利用業者の調査協力義務、訂正等の決定までの間の提供の制限
- 秘密を守る義務(第48条)
- 国土交通大臣による業務改善命令(第50条)
- 国土交通大臣による登録取消し(第52条)
- 国土交通大臣による報告徴収及び立入検査(第56条)

(3) 規制の創設。家賃債務保証業者その他の家賃債務を保証することを業として行う者若しくは賃貸住宅を賃貸する事業を行う者若しくはこれらの者の家賃関連債権を譲り受けた者又はこれらの者から家賃関連債権の取立てを受託した者について、家賃関連債権の取立てをするに当たっての、威迫又は人の私生活の平穩等を害する言動を禁止。主な内容は以下の通り。

- 鍵の交換、ロックアウトの禁止(第61条第1号)
- 物品の持ち出しの禁止(同条第2号)
- 深夜未明の取立ての禁止(同条第3号)
- 上記言動をすることを告げることの禁止(同条第4号)

#### ⑤ 規制の必要性

##### (1) 家賃債務保証業の登録制度の創設

近年、家賃債務保証業者の利用が賃貸借契約全体の約4割を占めるなど、家賃債務保証業者の必要性、重要性が増大しているところであり、その業務は適正に行われる必要がある。しかしながら、家賃債務保証業は平均的に業歴が浅く、近年になって社会的に認知されるようになってきている業態であり、借入人に不利な内容の契約を締結する等の問題が生じている。(目標と現状のギャップ)

これは、家賃債務保証業を営むことについて何ら制限がなく、また行政処分等により業務の適正化を図ることができないためである。(原因分析)

このため、行政処分等により業務の適正化を図ることができるよう

	<p>措置する必要がある。(課題の特定)</p> <p>したがって、家賃債務保証業の登録制度を創設し、登録拒否要件に該当するような不適切な業者の参入を排除するとともに、業務に関して、暴力団員等の使用の禁止、契約締結時の書面交付等一定の義務を課し、違法、不適切な行為を行った業者に対して行政処分又は罰則を課すことにより、家賃債務保証業の適正化が図られ、賃借人の居住の安定が確保される。(規制の具体的内容)</p> <p>(2) 家賃等弁済情報提供事業の登録制度の創設</p> <p>今般、弁済情報データベースの運用が開始されることとなっているが、家賃等弁済情報は賃借人の居住の安定確保に直接的な影響を及ぼすおそれがある。(目標と現状のギャップ)</p> <p>これは、家賃等弁済情報が賃貸住宅の入居に不可欠な、家賃債務を保証することを内容とする契約等の締結の判断を左右するためである。(原因分析)</p> <p>このため、このような性格を有する家賃等弁済情報の収集及び提供は、適切に行われるべきである。(課題の特定)</p> <p>したがって、家賃等弁済情報提供事業の登録制度を創設し、登録拒否要件に該当するような不適切な事業者の参入を排除するとともに、業務に関して、家賃等弁済情報の開示、記録の保存等一定の義務を課し、違法、不適切な行為を行った業者に対して行政処分又は罰則を課すことにより、家賃等弁済情報の正確性の確保が図られ、賃借人の居住の安定が確保される。(規制の具体的内容)</p> <p>(3) 家賃関連債権の取立て行為に関する規制の創設</p> <p>近年、賃貸住宅の家賃を滞納した賃借人に対して悪質な取立てを行う、いわゆる「追い出し行為」が顕在化、常態化しつつあり、賃借人の居住の安定が害されているが、このような悪質な取立て行為は行われなことが望ましい。(目標と現状のギャップ)</p> <p>これは、家賃関連債権の取立て方法について何ら規制が存在しないことに原因があると考えられる。(原因分析)</p> <p>このため、家賃関連債権の取立てに当たって、悪質な取立て行為について制限する必要がある。(課題の特定)</p> <p>したがって、威迫又は人の私生活の平穩等を害する言動を禁止するとともに、これに違反した場合には罰則の適用対象とすることで、悪質な取立て行為が減少し、賃借人の居住の安定が確保される。(規制の具体的内容)</p>
<p>想定される代替案</p>	<p>家賃債務保証業及び家賃等弁済情報提供事業を営む者について、任意の登録制度を実施する。</p> <p>上欄④(3)の規制は設けない。</p>
<p>規制の費用</p>	<p>① 当該規制案における費用の要素</p> <p>a 遵守費用</p> <p>(1) 家賃債務保証業の登録制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登録申請(登録免許税9万円)及び更新の費用</li> <li>・契約締結時の書面交付や帳簿備付け等の義務の遵守に係る費用</li> </ul> <p>(2) 家賃等弁済情報提供事業の登録制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登録申請(登録免許税15万円)及び更新の費用</li> <li>・家賃等弁済情報の開示や記録の保存等の義務の遵守に係る費用</li> </ul> <p>(3) 家賃関連債権の取立て行為に関する規制の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・(適切な取立て行為を行っている者については)特になし。</li> </ul> <p>b 行政費用</p> <p>(1) 家賃債務保証業の登録制度の創設</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登録審査体制の整備、モニタリング費用、行政処分に係る費用</li> </ul> <p>(2) 家賃等弁済情報提供事業の登録制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登録審査体制の整備、モニタリング費用、行政処分に係る費用</li> </ul> <p>(3) 家賃関連債権の取立て行為に関する規制の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・モニタリング費用</li> </ul> <p>② 代替案における費用の要素</p> <p>a 遵守費用</p> <p>(1) 家賃債務保証業の登録制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登録申請及び更新の費用</li> <li>・契約締結時の書面交付や帳簿備付け等の義務の遵守に係る費用</li> </ul> <p>(2) 家賃等弁済情報提供事業の登録制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登録申請及び更新の費用</li> <li>・家賃等弁済情報の開示や記録の保存等の義務の遵守に係る費用</li> </ul> <p>b 行政費用</p> <p>(1) 家賃債務保証業の登録制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登録審査体制の整備、モニタリング費用、行政処分に係る費用</li> </ul> <p>(2) 家賃等弁済情報提供事業の登録制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登録審査体制の整備、モニタリング費用、行政処分に係る費用</li> </ul>
<p>規制の便益</p>	<p>① 当該規制案における便益の要素</p> <p>家賃債務保証業の登録制度の創設により、登録拒否要件に該当するような不適切な業者の参入を排除するとともに、業務に関して、暴力団員等の使用の禁止、契約締結時の書面交付等一定の制限を課し、違法、不適切な行為を行った業者に対して行政処分又は罰則を課すことにより、業務の適正化が全面的に図られることとなる。</p> <p>また、家賃等弁済情報提供事業の登録制度の創設により、登録拒否要件に該当するような不適切な事業者の参入を排除するとともに、業務に関して、家賃等弁済情報の開示、記録の保存等一定の制限を課し、違法、不適切な行為を行った業者に対して行政処分又は罰則を課すことにより、家賃等弁済情報の正確性が確保される。</p> <p>さらに、威迫又は人の私生活の平穩等を害する言動を禁止することで、悪質な取立て行為が減少する。</p> <p>したがって、これらにより、賃借人の居住の安定の確保が図られる。</p> <p>② 代替案における便益の要素</p> <p>任意の登録制度が普及した場合、登録を行った業者については、業務の適正化が図られる。また、任意の登録制度であるため、すべての業者について遵守費用が発生するものではない。</p>
<p>規制の効率性 (費用と便益の関係の分析)</p>	<p>① 当該規制案における費用効果分析</p> <p>遵守費用及び行政費用は共に一定程度発生するものの、賃借人に不利な内容の契約の締結や悪質な取立て行為の防止、家賃等弁済情報の適切な取扱いの確保等により、国民生活に不可欠な賃借人の居住の安定の確保が図られることから、効果が費用を上回っていると考えられる。</p> <p>② 代替案との比較</p> <p>任意の登録制度であるため、家賃債務保証業又は家賃等弁済情報提供事業を営もうとするすべての者が登録をする必要がなく、したがってすべての者について遵守費用が発生しないという点で、①に比して費用は小さいが、すべての業者について登録制度による業務の適正化が図られず、また、悪質な取立て行為を規制することができない。</p> <p>したがって、賃借人の居住の安定の確保が十分に達成されない。</p>
<p>有識者の見解、 その他関連事項</p>	<p>① 審議会答申等、企画立案過程における有識者等の意見</p> <p>社会資本整備審議会住宅地分科会民間賃貸住宅部会「最終とりまとめ」(平成22年1月)において、</p> <p>(1) 家賃債務保証業について、「賃借人が安心して家賃債務保証サービスを利用できるように、悪質な事業者を市場から排除し、事業者情報</p>

	<p>を入手できる仕組みとして行政の効率性に留意しつつ、登録制度を法制的に措置する必要もあると考えられる。」と、</p> <p>(2) 家賃等弁済情報提供事業について、「弁済履歴情報の収集・提供について、その正確性と適正な運用の確保の観点から、開示請求への迅速な対応、滞納が解消された事実の迅速な提供、情報漏洩の防止などの必要な規制を講じるべきとの考え方がある。」と、</p> <p>(3) 取立て行為規制について、「家賃債務保証業務については、行き過ぎた督促行為が民法上の不法行為に該当すると認定されている判例も出てきていること、これらの行為が居住者の平穏な生活を脅かす悪質なものであること、自主ルール等の自律的な行為規範はアウトサイダーがいない状況でなければ実効性が十分でないこと、また、現行の法制下における民事又は刑事の手続きによる対応のみでは十分でないことに鑑みれば、実態を踏まえた上で、貸金業法における取立て規制のような行為規制が必要と考えられる。」「行き過ぎた督促行為は、民間賃貸住宅の貸主や管理会社においても見受けられることから、規制を行う場合は、これらの者についても、法制上の措置を検討する必要があると考えられる。」</p> <p>との指摘があったところ。</p>
<p>事後評価又は事後検証の実施方法及び時期</p>	<p>① 平成28年度に事後検証シートにより事後検証を実施（「規制の目的、内容、必要性等」欄③eの指標が業績指標として設定された場合は、平成27年度政策チェックアップ（平成28年度実施）において事後評価を実施）</p> <p>② 法附則第3条において、法律の施行後5年以内に、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずることとしている。</p>
<p>その他 （規制の有効性等）</p>	<p>（規制の有効性）</p> <p>家賃債務保証業及び家賃等弁済情報提供事業の登録制度や家賃に係る債権の取立て行為の規制を行うことにより、家賃債務保証業の適正化や家賃等弁済情報の正確性の確保、悪質な取立て行為の減少が見込まれる。</p> <p>これにより、賃貸住宅における賃借人の居住の安定が確保され、ひいては賃貸が円滑に行われる住宅市場を整備することに大きく貢献する。</p>