

社会資本整備審議会産業分科会 第24回不動産部会

日時：平成21年9月15日(火)15:30～17:30

場所：国土交通省 4階特別会議室

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、伊藤和博、櫻川昌哉、土田あつ子、中川雅之、
原早苗、升田純、八木橋孝男、山野目章夫
(五十音順、敬称略)

＜専門委員＞三好修

議事概要：1. 審議

(1) 賃貸不動産管理に関する制度的枠組みの方向性

(2) 不動産トラブルにおける簡易・迅速な紛争解決に向けた方策

2. その他

主な発言内容：

「(1)賃貸不動産管理に関する制度的枠組みの方向性」について

- 登録対象の範囲について、基幹事務の全てを行う場合を対象とするのか、いずれかの業務を行う場合を対象とするのか。
→ いずれかの業務を行う場合を対象とする。
- 7月の不動産部会で登録対象として検討していた「運営・調整業務」は登録対象とはしないつもりなのか。
→ 「運営・調整業務」は部会における議論を踏まえて検討したい。
- 管理会社からの委託を受けて一部業務を受託している事業者も登録対象に含めることが必要ではないか。
- 賃貸業については、所有する物件の規模等が異なるため、一律に議論することは難しいのではないか。
- 滞納賃料等の督促等は、家主あるいは家主から委託を受けた管理業者が行うべきであり、弁護士法との関係で登録業者が行える督促行為等を明確化すべき。
- 登録制度については、既存の自主的な資格制度の活用を検討してもらいたい。
- 自ら賃貸する賃貸業を登録対象外とすることについて、自ら賃貸の場合は自分の不動産なので管理を適切に行うが、委託の場合は所有者によるチェックが機能しないと管理業者は適切な管理を行わなくなる可能性があるのであれば、規制が必要であるという理屈は理解できる。実態を踏まえて委託の場合と自ら賃貸の場合を比較した上で登録の対象を検討すべき。

- 賃貸業については、様々な形態が考えられ、登録の対象とするのは難しい。登録制度による事業者への規制が困難な場合、行為規制による必要があることは理解できる。
- 賃料等の催促を行う行為や賃料等の催促のために鍵を交換する行為も登録制度の対象とすることは難しく、登録制度によらずに、不適正な行為を排除する行為規制について検討すべきではないか。
- 制度的枠組みの方向性については、納得できる。
- 個人の賃貸業を登録対象とすることが難しいことを考えると、法令ではなく何らかのガイドラインによって一定の行為を行わないように促すことも考えられる。
- 登録制度導入は、賃貸不動産管理の適正化が目的であり、規制だけに注目するのではなく、より前向きに登録制度の在り方を考える必要がある。
- 方向性としてはよくまとまっている。
- 宅地建物取引業法の運用において、個人が所有している宅地の売買が業に該当するか否かの線引きは非常に微妙で難しい。賃貸は更に多様で、かつ複雑であり、これを対象に含めることとすると、運用がきわめて難しくなってしまう。
- 複数戸を賃貸する者は消費者契約法上個人であっても事業者に含まれ、規制の対象になることから、登録対象から外しても、全く規制が及ばなくなるわけではないことから、自ら賃貸する賃貸業は登録対象から外するのが妥当。
- 今回の制度は、宅建業法改正よりも新法の方がすっきりする。
- 督促業務について行為規制を検討する上で、大家名と管理業者名のどちらかで行われているか整理が必要。
- 賃料等の徴収、契約更新業務及び解約業務などは管理業務の2割程度で、実態はトラブル対応などの運営・調整業務、防火点検業務などが管理業務の重要な部分を占めており、これらは基幹業務に含めるべき。
賃料等の督促について、日管協では、保証会社を対象として自主ルールを設けているが、今後対象を管理会社にも広げることが必要と考えている。
- サブリース業は事実上管理業であり、トラブルの性質も同様であることから、登録対象に含めるべき。
- トラブル防止の規制だけでなく、管理業の将来的な方向性を示してほしい。
- 登録制度をどのように運営するつもりなのか。市場ルールを尊重し事後的な規制を重視する金融行政のように、監督の在り方によって行政の在り方が変わるターニングポイントになる。
- 事業者の行動を規律化し、投資マネーを呼び込むために、「予見可能性」の概念を明確にする形で検討を進めてほしい。
- 登録対象は論理的に考えるべき。実質的にはカード会社が行っている収納代行業務や家賃保証業務などを登録対象とするのは果たして妥当なのか。収納代

行業務や家賃保証業務などを登録対象としたとしても、他法令で規制対象であれば管理業の対象から除くことも考えられる。

- 消費者から見ると委託・再委託の区別などはわからず、登録対象として両者を区別すべきではない。
- 賃貸業については、規模の如何を問わず発生しているトラブルは同じであり、規模による区別が妥当なのか議論が必要。
- 金融分野の例をみても、行為規制の実効性の担保が重要。お墨付きを与えて監督できないことのないように。
- 登録の対象を工夫するだけではすべての行為がカバーできないとすれば、そうした中で登録制度を導入する意味・必要性や効果を整理すべき。
- 登録制と行為規制の関係を整理することが必要。
- 問題の根本には、賃貸不動産管理業と媒介業との境界がどこなのかという点にいきつくのではないか。
- 登録制度は市場に参入するプレイヤーの資格を決めるもの。鍵の強制交換をするような業者はそもそも市場に参入すべきではなく、こうした行為の規制と登録制度とは性質が異なる。
- 運営・調整業務について指摘があったように、実態を踏まえて登録対象の範囲の整理が必要。

「(2)不動産トラブルにおける簡易・迅速な紛争解決に向けた方策」について

- 窓口の一元化は画期的な取り組みであり評価する。消費者はそもそもどこに相談すればよいか分からないことが多く、是非実現してほしい。特にコールセンターの設置が大切。また、取引だけでなくあらゆる不動産トラブルを対象としてほしい。
- 紛争解決機関を新たに作るだけでなく、既存機関がうまく機能するよう、これらを含めて全体を整理する形で体制を構築すべき。
- 紛争処理機能の設置には賛成。紛争解決をどこまでやるかは、紛争の1件当たりの経済規模が小さいことを踏まえた検討が必要。
- 紛争処理機関は全国規模のものか都道府県単位で組織するかを工夫する必要がある。
- 不動産適正取引推進機構など既存機関との役割の整理が必要。
- 宅建協会では、47都道府県の協会及びその各支部で一般相談を多く扱っている。底辺から積み上げている実態を踏まえると、現実的に窓口の一元化は難しいのではないか。
- 「一元化」というと1箇所で処理をすることがイメージされるので、様々な機関の連携を考えているのであれば、用語を明確にすべきである。

- 保証協会による弁済業務と賃貸管理の相談との関係は整理が必要。
- 相談・解決の仕組みの方向性については賛成である。トラブルはある一定の問題に集中しているかもしれず、必ずしもピラミッド構造にならないはずである。トラブルの分布構造を把握した上で、体制を検討すべき。
- 金融教育と同様、不動産分野でも消費者教育が必要。