

社会資本整備審議会産業分科会 第19回不動産部会

平成21年1月30日(金)

【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19回の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、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。私は事務局を務めさせていただきます総合政策局不動産課長の海堀でございます。どうかよろしく願い申し上げます。議題に入る前の進行は、私が務めさせていただきます。よろしく申し上げます。

まず、本日の会議でございますが、公開となっております、傍聴席は入り口側に用意させていただいておりますので、ご了解いただければと思います。

次に、お手元の配付資料の確認をお願いしたいと存じます。最初に議事次第、その次に座席表をご用意させていただいております。それから資料1といたしまして、委員名簿。それから資料2-1、2-2、2-3という形で、A4のパワーポイントの資料を3種類用意させていただいております。これが今回の議題であります「賃貸不動産管理に関する検討事項」と、「賃貸不動産の管理について」の現況、参考資料という形になっております。

それから、参考資料1-1といたしまして、平成6年3月10日に、当時はまだ~~国~~建設省時代でございますが、住宅宅地審議会の中に不動産業小委員会がございまして、その際に出た答申、賃貸についての標準媒介契約書、あるいは管理委託契約書の答申でございます。また、参考資料1-2といたしまして、不動産業小委員会で取りまとめた作成に当たっての基本的な考え方というものも参考に用意させていただいております。それから、参考資料2といたしまして、今日、ご議論いただくときのベースであります消費者契約法の条文の抜粋も用意させていただいております。以上、落丁等がございましたら事務局まで申し出いただければと思います。

本日の会議でございますが、定足数に達しておりますので、社会資本整備審議会令第9条の規定により部会が成立しておりますことをご報告申し上げます。また、本日ご都合によりまして、中川委員、原委員におかれましては、途中退席されます旨、伺っております。前もってご報告させていただきます。

それでは、議事に入らせていただきたいと思います。議事進行につきましては平井部会

長、よろしくお願い申し上げます。

【平井部会長】 部会長の平井でございます。ご多忙中、ご出席を賜りましてまことにありがとうございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、早速議事に入らせていただくことにいたしまして、議事次第でございますように、本日は、「賃貸不動産管理に関する検討事項の整理」について、ご審議いただきたいと思っております。

それでは、まず最初に事務局から資料の説明をお願いしたいと思います。どうぞよろしく申し上げます。

【海堀不動産業課長】 それでは、冒頭、ご議論いただく前に現状と課題等につきまして、資料2-1、2-2、2-3でご説明させていただきたいと思っております。

まず、資料2-1でございますが、今回は、仲介、不動産流通から議題を切りかえまして、賃貸不動産管理に関するテーマをご検討いただくということでございます。この賃貸不動産管理に関する法律の概要や現状について、資料2-1でまとめさせていただいております。まずこれを最初にご報告させていただければと思っております。

1ページ、お開きいただければと思っております。現在、民間住宅の賃貸につきましては、この1ページ、2ページのような形で通常行われているというものでございます。(1)通常の場合でございますが、後でもご説明させていただきますが、一般の大家さんが借主に賃貸借契約で建物を貸している。これについては借地借家法の適用がございまして、この賃貸借契約の代理・仲介を宅建業者が行っておりまして、それについては委任契約、あるいは媒介契約の内容について宅建業法で一定の規制がかかっているということと、事業者については免許制度がとられております。また、不動産の表示に関する公正競争規約や消費者契約法の適用もございまして、

通常、一般の大家さんが借主に賃貸住宅を貸す際に、さまざまな事務が発生いたします。これらについて、賃貸管理、いわゆる賃貸物件の管理委託契約を事業者さんが結んで、その管理を大家さんから請け負っている例が多くございます。下のほうに書いてありますが、「(狭義の)賃貸管理業」ということでもございまして、これらについては、いわゆる建物の衛生に関する法律ですとか消防法とか水道法、あるいは警備業法、弁護士法などさまざまな業務に応じた個別の法律規定がございまして、包括的にこれらの業務についての規制等を行っているものはございません。

また、借主の側が昨今、賃貸物件を借りる際に、従来であれば連帯保証人にとって賃貸

借契約を結ぶ例も多かったわけですが、最近はこれにつきまして、機関保証ということで、一定の法人のほうに保証委託契約を結んで、みずからが債務履行できない場合、かわって債務を履行するというものをセットで契約して、入居するという例が増えてきております。その方々の名称を一応、「家賃債務保証業」という形で書かせていただいておりますが、ここについては、消費者契約法などの適用が当然ありますし、保証委託契約について、借主から契約を結ぶとともに、貸主に対しては連帯保証契約、債務引受契約などの契約関係が設けられているというものが通常の賃貸借の場合でございます。

2番目のほうをごらんいただきますが、こちらは、特に一定の土地をお持ちの方が、その土地を有効活用しようということで、借家を建てて一般に貸されるというときにサブリース、いわゆる一括で借り上げて、さらに一般の借主の方に貸すというような契約形態も多く見られているところでございます。このサブリースについての契約でございますが、これは地主である貸主の方との関係が多少他の事業者も絡んで複雑になっておりまして、まず土地を持っていらっしゃる方に施工会社、設計事務所などが、「こういう賃貸住宅を建ててはどうか」というようなご提案をし、それについての建設請負契約、設計委託、工事監理などを行って、賃貸住宅を建てる。それを一括して借り上げて私どものほうで借主に提供させていただきますということで、一括借り上げ契約——ここには一定の家賃保証というような賃貸借契約の長い期間での契約みたいなことがセットされる例がございます。

その一括して借り上げているものについて、一般の借主の方に賃貸借契約で貸し付けるということでございまして、ここから先は、上の図と同じでございますが、それをさらに委託に出して、賃貸の管理を受けている方もいらっしゃいますし、当会社が賃貸管理のみずから行っているというケースもございます。これについても、機関保証としての家賃債務保証が実施されるということでございます。

2ページ目の紫の図でございますが、「家賃債務保証業」の先が「賃貸管理業」のほうにとどまっておりますが、これは「不動産賃貸業」——連帯債務の保証をする先は貸主のほうでございますので、賃貸管理業のほうまでちょっと伸ばしておいていただければと思います。これはミスプリでございます。

3ページをごらんいただきますと、不動産の賃貸にかかわるこういった制度を考える上で、既に管理について、分譲マンションの場合には特別の法律ができて、一定の規制がされております。分譲マンションについては、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」という法律に基づきまして、いわゆる分譲マンションを区分所有されている方々がつ

くられている管理組合からマンション管理業者が管理委託契約という形で当該マンションの管理を請け負う。これについて、この法律に基づいて、当該事業者については登録規定が当然ございますし、こういった事業者に対する一定の行為規制、またそういった業務を行うに当たって、管理業務の主任者という一定の資格者を置いて、契約時において重要事項の説明等を行うなどの規定が既に設けられているということでございます。こういう分譲マンションの管理については、既に法律の一定の規制がかかっているんですが、賃貸管理についてはこういったものが今はないということが現状としてあります。

それから、4ページ目をごらんいただきますと、これは商業用不動産の場合、投資用の不動産と書かせていただいておりますが、一定のそういった投資関係の不動産については、投資家と、それから実際そういった業務を行う方々の契約形態が比較的既に民間の市場で成熟しておりまして、その事業を実際に実施する方々もアセット・マネジメントを行うAM会社——これはいわゆる資産を運用するという観点でマネジメントをされる方と、それからプロパティ・マネジメントということで、個別の不動産を統括的に管理される方、またそれらの方々から再委託を受けて、施設管理やテナントの募集・仲介や工事・修繕等の工事管理などを行うというような具体的な詳細な契約形態が既に投資用不動産の場合にはございます。これらについては、宅建業法、金融商品取引法、不動産投資顧問業の登録規程等々の法律が適用になって、実際に今運用されているという状況でございます。

それから、法律の関係だけちょっと先に整理させていただきますが、1ページめくっていただきまして、5ページでございます。これは不動産の売買・交換と賃貸の場合と比較して、現在宅建業者にどのような規制がかかっているかということを対比させていただいた表でございます。こういった表をつくってみて、抜けている点が3点ございます。大きく分けて2つですが、1つは代理契約・媒介契約の部分でございます。売買の場合には、当然物件を売ったり買ったりするときに、こういった媒介契約を結んで、それで相手方を探してもらって、それで契約に至るということでございますが、賃貸借の場合には、法律上、媒介契約のところについては規制がかかっておりません。実態として、各不動産会社さんのところへ見に行くと、当日部屋を見て、その場で契約するというところから、事前の代理・媒介契約を締結し、さらに契約を締結するというようなことが手間になるんじゃないかということから、実態上、それほど必要なかということで、外れているという状況でございますが、昨今の状況から考えて、それが妥当かどうか、今後検討していかなければならないということだと思います。

それから、36条、これもちょっとマニアックな規定でございますが、マンションなどを売買する際に、契約締結時期の制限ということで、いわゆる完成物前の売買などについて建築確認がとれていなければいけないとか、一定の行政的なチェックがかかった後でないと売買できない、売買の仲介ができないというような規定がかかっておりますが、これも賃貸借の場合にそういった規定が現行法上はかかっていないということでございます。そういったでき上がっていない物件を借りるということはあまり例がないということで、ここも抜けているんだと思いますが、法律を整理する上では、この点についても一定、考えていかなければいけないのではないかとということでございます。

それから、6ページ目でございます。これは今後賃貸借を考える上で、今一般的にかかっているのは消費者契約法という法律がいわゆる一般法でかかっておりますので、これについての簡単な説明をさせていただきます。

消費者と事業者の契約について、事業者の不当行為等があった場合は、一定消費者から取り消しや契約の条項の無効を主張できるといった法律でございます。下のほうに業務規定等の主な項目を挙げさせていただいていますが、「不当な勧誘行為」ですとか、「不当な契約条項の使用」というものが禁止されております。右のほうを見ていただきますと、宅建業法上も、こういった法律のさらに詳細な特別規定ということでさまざまな規制がかかっておるわけですが、一番下の10条の条文のところを見ていただきますと、例として、「賃貸借契約において、借主に過重な原状回復義務を課する条項」については、一般消費者の利益を一方向的に害する条項ということで、この消費者契約法10条の適用対象になるということでございます。これは内閣府のほうで作成された代表例に賃貸借の契約が掲げられているという状況でございます。

あと、ちょっと戻っていただきまして、先ほどの1ページ目の資料をごらんいただきたいと思えます。(1)の場合も(2)の場合も、いわゆる貸主さんについては、個人の方であっても一般の地主の方であっても事業者ということで、この人たちにはこの消費者契約法は適用にならないということでございます。ですから、地主さんが、あるこういう賃貸物件を建てて、貸したらどうだみたいなどころについては、この消費者契約法は適用になっていないというのが現状でございます。

以上、周辺の法律状況をご説明させていただきました。これから、ご検討いただく大きな視点ということで、事務局のほうで7ページ、8ページにわたりまして、4つのテーマに分けて今後、議論していきたいということでございます。これは後ほどスケジュールを

ご説明する際にも再度お話いたしますが、今回は、この賃貸借の仕組みについて、どういった論点があるかということをお委員の皆様方に一度きちんと、さらにこういうときがあるんじゃないか、こういう点が足りないんじゃないかということをご指摘いただいて、詳細については、年度を明けてからより具体的に検討していこうということで今日のご議論はご議論ただこうと思っております。そのご議論いただく上での大きな枠組みとして、この4つを挙げさせていただきます。

1番目は、制度的枠組みのあり方ということで、賃貸不動産市場の活性化と消費者保護の観点から、制度的枠組みのあり方をどのように考えるかということで、現在、借地借家法を中心に、あと消費者保護の観点からの消費者契約法、この2つで行われておりますが、マンション管理などの法律のように一定の法律が必要ではないかどうかということがございます。また、そういったことが必要な場合でも、法令等に基づき、事業者に対して規制、登録をする方法と、まず第一として事業者、業界団体による自主的な取り組みが考えられますが、この辺の仕分けをどういうふうにするべきか、というのがまず大きな制度的な枠組みのところでございます。

2番目に、これは貸す側の賃貸業でございますが、特に一括借り上げて、貸し付けるといった非常に事業性の高い事業分野をどのように取り扱えばいいかということがございます。一般の大家さんとは違って、一括借り上げするということを念頭に置いて、全体の賃貸業をやるのか、サブリース業についての部分についてどう取り組むかということが賃貸業として考える上での1つの論点になろうかと思っております。

それから3番目、2ページ目でございますが、ここは賃貸不動産管理ということで、いわゆる大家さんの持っている不動産を管理するということでございます。実態としては、宅建業者の方々がこれを請け負っている例が多いということで、ここの部分については現行の宅建業者がやっているそういった業務について、今後どういうふうに取り扱っていくかということがございます。まず、賃貸不動産の管理業の範囲をどういうふうにするかということで、居住用、非居住用全体を対象にするのかどうか。それから、付随する家賃債務保証などの関連事業についてどのように取り扱うのかということがございます。それから、対象の範囲——これは1の制度的枠組みでもございましたが、緩やかな規制で全範囲を対象にするということがどうか。それから、居住用については、非居住用よりも一般消費者の関与する割合が高いということで、そこは特別の取り扱いをすべきかどうかということが今後の議論になるんじゃないかと思っております。

あと、4番目に、宅建業法との関係ということで、賃貸管理の部分は先ほどちょっとご説明させていただきましたが、宅建業者が行っている例が多いということも踏まえ、この賃貸借の媒介業務と一連のものとして宅建業法でとらえるほうがいいのか、管理を別制度としてとらえていくことがいいのか、大きく分けてこういったような論点があるんじゃないかということでございます。

9ページから先は、個別の管理業の検討事項の各論で、これは年度を明けて今後、ご議論いただくちょっと前ぶれの的なところでございますが、先ほど資料でご説明しました平成6年の住宅宅地審議会の契約書に、管理の業務の標準的な類型が掲げてあります。これらに基づいて、幾つかの管理業務を整理しまして、それらについての現状と課題を掲げさせていただきます。

まず、9ページでございますが、1番目に大きい業務としては、賃料等の徴収業務でございます。先ほども言いました分譲マンションの関係では管理費の徴収、保管ということがありますが、この賃貸管理では賃料の徴収、保管があります。これについて、論点としては、一時期事業者がその賃料を預かるということ、それに伴って破綻等の事態が発生した場合のリスクがある。また賃料滞納についての事業者の関与の仕方ということで、ここについては訴訟にまで発展する可能性もあるということ。それから、最近では、収納代行とか家賃債務保証といったものとセットで行われている例もあるということで、こういったことをどういうふうにとらえていくかということでございます。預り金の適正管理や収納代行、家賃保証などについてが今後論点になるのではないかと思います。

それから2番目でございます。これは、実際の管理、物理的な管理の運営・調整ということで、入居の際の説明から実際に居住されている方の苦情、周辺からの苦情に対する対応、あるいは大家さんと借主との連絡調整等々、物理的にその物件を維持管理することでございます。これについては、実態を申し上げますと、宅建業者が仲介した後、明確な契約に基づかずにサービスの業務が行われている例が多うございます。こういったところについては、責任の所在が不明確になって、後で、「これはやってくれないのか」といったようなトラブルになったりする例もある。逆に、コストに見合った報酬が得られないために、ほとんどただ働きということで、もうとでもこういうことはできないということで管理の水準が落ちていくというような例も見られます。また、借主の側でも、大家さんに言っていいのか管理されている事業者さんに言っていいのか、だれにこの問題を問い合わせればいいんだろうということがよくわからないということでございますので、これら

については、業務内容を明確化するとともに、一定の業務については適正な対価で行われるような契約がきちんと普及していくことが必要ではないかということが課題としてあります。

次の11ページ目でございます。ここは仲介と多少絡んでくる部分でございますが、契約の更新、あるいは解約という部分でございます。通常の賃貸借契約の期間が満了した際に、次の契約を結ぶ際に、賃料改定等の条件について、貸主の使者としてさまざまな取り次ぎなどを行ったり、説明したりということが行われております。また、解約についても一定の借主の使者として、貸主との関係、借主との関係を調整しているという例があり、特に原状回復、敷金等の精算などの業務について苦慮しているという例が見られます。こういったものについては、標準契約書ガイドラインの普及とともに、一定どこまで事業者が行って、どこから法律的な専門家にお任せするか、あるいはそういったことをバックアップするような業界団体の取り組みはどうあるべきかということが議論としてあるのではないかと思います。

次の12ページでございますが、ここについては、清掃とか設備管理ということで、実態的には専門的な業者に再委託している例が多々ございますが、これらについて、やはりきちんとした、だれが責任をどういうふうに負っているかということを確認し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。清掃、あるいは設備管理ということで、さまざまなエレベーター等々の設備について法令点検等を別業者をお願いしておりますが、その辺の役割分担、管理業者が何をやるべきかということの整理が必要かと思っております。

1ページめくっていただきまして、これらが全体としての契約管理業務の内容でございますが、このほかに今後、この管理業、賃貸のサービス向上のために必要なことということで、2つほど論点を挙げさせていただいております。1つは、賃貸不動産管理業務の従事者の育成でございます。分譲マンションにおいても管理の責任者を制度として設けております。実際に、現在の実態として賃貸不動産管理についても業界団体が中心となって一定の従業者教育、資格制度を設けております。こういったことについて、今後どういうふうに取り組んでいくのかというのが1つの点です。

それから2つ目は、これも既に前回のバブル崩壊時にさまざまな一括借り上げについての判例が出て、最高裁でも3例ほど判決が出ておりますが、サブリースについての取り扱いでございます。特に契約締結時にきちんとした内容について説明されないと、永久に一

定の賃料が保証されるというような誤解が貸主側に与えられる、実態上はそれが否定されるケースも判例で出ているということを念頭に置いて、これらについての取り組みを今後、どうしていくのかということが検討事項としてあるのではないかとということです。

14ページは、今のことを論点としてまとめましたが、特にこれに限らず、不足しているようなものがあればご指摘いただければということで整理したものでございます。以上、検討事項の概要について、先にご説明させていただきました。

続きまして、検討するに当たって、資料2-2、2-3で今の状況を若干補足的にご説明させていただきます。既に第15回部会でご説明している資料がありますので、部分的に省略しつつご説明させていただきます。

1ページ目は、現在の不動産業の状況でございますが、賃貸業や賃貸管理業という分野については、不動産業の中で事業所数としても非常に多い割合を占めているということです。それから、借家というものの占める割合も民間借家が1,250万戸超ございまして、空き家をプラスしますと住宅総数の4分の1という非常に大きなシェアを占めているという現状があります。

それから、1ページめくっていただきますと、これらの民間借家についてはその85%、約1,000万戸が個人所有であって、法人が所有しているのはわずか15%という実態にあります。こういったものについて今後、どういう形で適正な管理・運営をしていくかということが求められていくのかということです。

4番目は、不動産業における業規制ということで、先ほど申しましたマンション管理、あるいは土地売買・仲介については一定の業規制がございますが、この賃貸管理、あるいは賃貸業については法規制がないというのが実態で、借地借家法や消費者保護法などの一般法があるというのが現状でございます。

それから、次の5ページ目は、先ほど申しましたが、各種賃貸不動産の管理に関してさまざまな業務がございますが、それらは個別の業務分野では法律が制定されていて、規制されているというものでございます。

6ページ目でございますが、こういった法規制対象外の賃貸住宅の管理についての相談が全体の相談の3分の1を占めている。それも契約更新、あるいは物理的な管理など、原状回復を含めて非常に多い問題が出ているということでございます。

それから、1ページめくっていただきまして、今後、これも1つの切り口でございますが、敷金・保証金など預り金に関する相談もやはり多いということで、これらについても

一定の措置を講ずるかどうかということの検討になっていくのではないかということです。

それから8ページ目でございますが、賃貸管理業務でございますが、現在実態として行われているものは、大家さんにかわって一部業務を委託するもの、それから一括して業務を委託するもの、それから先ほど申しましたサブリースという形で一括して借り上げて、自分が転貸するものといった3つの類型でやられておまして、上のほうからだんだん下のほうに母集団が移りつつあるというのが現状でございます。

それから、1ページめくっていただきまして、管理業者による預り金の状況です。通常、家賃を預かって大家さんの口座に入れるということで、その間に必要な管理費を控除するというのが、先ほど言いましたマンションの管理費などと同じように実態として行われているわけですが、左の円グラフをごらんいただきますと、管理コストが非常に多いので、そういった月の家賃の合計でも5,000万円を超える方々が既に10%ぐらいいる、半数以上が500万円以上の預り金を持っているというような状況です。また、そういった控除して渡すのに、4分の3の方々は10日間で支払っておりますが、中には長い間留置といたしますか、保有している例もあります。分別管理を行っていない事業者も20%強いるというのが現状でございます。

こういったもののほかに、敷金についても同様でございますが、敷金は基本的には大家さんに渡すのが中心だと思っておりますが、それでも管理業者が預かっているものというのが3割あって、さらにその3割の中で分別管理を行っていない例が17%あるという状況でございます。

次のページ、11ページでございますが、家賃の債務保証、いわゆる機関保証がどのように利用されているかということで、全体では約4割程度が従来の連帯保証から機関保証に切りかわってきているということです。業界団体別の「日管協」というところですが、いわゆる賃貸住宅管理を専門にやられている業界団体に加盟されている方は、この機関保証を入れている例が66%と高くなっているということで、戸数を多く管理されている方はこちらの機関保証のほうに相当シフトしてきているというのが現状であります。

下の12ページでございますが、こういった機関保証と連帯保証の状況をどういうふうにしているかということでございますが、連帯保証のみの方が6割、それからサービス、債務保証の機関保証をとっているのが25%ということですが、両方徴求している方が15%程度いらっしゃいます。これは金銭債務については機関保証で十分足りるのですが、不幸にしてお亡くなりになったり、そういった事故が起こったときに連絡先がないと困る

ということで連帯保証も徴求しているというような例が15%ほど見受けられます。

それから、次の管理委託標準契約でございますが、これは平成6年に——先ほどお示した参考資料の1-1と1-2でございますが、宅地部会に不動産業小委員会を設置して審議したもので、これで賃貸借の媒介、あるいは管理に関する契約の内容を類型化して、契約書の標準的なものをつくりました。策定の背景としては、私が説明している状況よりさらに当時、状況は悪かったわけですが、契約が口頭などで不明確だとか、紛争が多いとか、書面の内容が明確でないということ、それから管理委託契約の境目が不十分だということで、こういったものがつくられたわけでございます。

しかしながら、下の14ページをごらんいただきますと、国土交通省の標準契約書をそのまま使っている事業者は13%、それらを手直しして業界団体のほうでつくっています賃貸不動産管理業協会の契約書が2割、それらをさらに自社風アレンジして行っているのが66%ということで、この部分の標準化はあまり進んでおらず、業者によって大分中身が違っているというところがあるかということでございます。

次のページでございますが、これは入居者側から見たときの不満として、やはり契約内容が不明確だということで、どこまで何が手入れされるのか、建物の手入れが不十分だとか、トラブルのときの連絡先や対応が遅いといったようなことが事業者調査から上がっているということでございます。

それから、16ページは、具体的に今管理をどのぐらい受けているかということでございますが、管理を受けている方の主たる業務は会計業務で、いわゆる賃料の徴収や未収金の催促、そういったものの報告書というところが80%後半ぐらいから9割ぐらいということです。敷金の保管などは、先ほど言いましたように2割ぐらいということです。その他、運営調整ということでは、近隣とのトラブルや物件のハードの管理、壊れたときの対応といったようなものが非常に多く占めているということでございます。

次のページをごらんいただきますと、清掃・設備管理などは、直接そういった事業者さんに委託される例も多く、管理事業者が受けている例は5割、4割、3割と減っていつているということです。その他、更新のときの業務や、明け渡し、解約のときの業務も非常に高い率で請け負っている例というのが実態でございます。

それから、賃貸不動産管理の資格制度。一番上のものは、先ほど言いました日管協、あるいは全宅連、全日、日住協の4団体で賃貸不動産経営管理士協議会というのを設けまして、一定の資格を講習の後試験を受けて、登録する制度を実施しているというのがござい

ます。ビルについては、日本ビルディング経営センターのほうでやはりビル経営管理士というのを設けていますし、さらに持っている所有不動産の企画、提案といったようなものについては、不動産コンサルティング技能登録者ということで、不動産流通近代化センターのほうで2万8,000名程度の方の資格登録が既にされております。

それから、一番下の部分は、J-REITなど不動産証券化について、ある意味商業用不動産の管理のプロを育成しようということで、不動産金融証券業界3団体が中心となって形成しています不動産証券化協会のほうでマスター制度というのを設けていまして、現時点で2,310名いらっしゃるというのが現状でございます。以上が状況です。

あと、簡単に、資料2-3のデータ集でございますが、3ページ、4ページ目をお開きいただければと思います。不動産管理については、他の業種と比べまして、法人で行っている例が多いというのが見て取れます。4ページ上のほうです。5ページ目で、比較的他の不動産業に比べると事業規模が大きいということが見られます。7ページをごらんいただきますと、一部または全部の管理を委託している家主が73%ということで、家主みずから自己管理している例は非常に少ないという状況です。そして、不動産業者の9割以上がこの部分を担ってやっているというのが実態としてあります。兼業は仲介などが中心で、みずから賃貸を行っている事業者もこの管理の中では多いということです。

ちょっと飛ばさせていただきますと、11ページをお開きいただければと思います。管理戸数でございますが、50戸未満というような方と1,000戸以上というような部分で活躍されている方と、事業規模に相当ばらつきがあるということが11ページで見てとれます。

それから、管理報酬の関係でございますが、16ページをお開きいただければと思います。管理の手数料でございますが、大体家賃の4%から10%程度をいただいて実施しているということでございます。非居住用になりますと、テナント管理などにより若干それよりも高目という形になっています。

あと、登録等に対する制度についての意向ということで、各業界団体のほうにアンケートさせていただきました。これは20ページをお開きいただければと思いますが、必要という方が半数から、団体によって違うんですが、4分の3程度いらっしゃるということで、一部必要ないという方もいらっしゃいますが、どちらが多いかという必要という方が多いということです。

必要を選択した理由ということで、21ページをお開きいただきますと、やはり全体と

しての質の向上、それからトラブル防止、あと業務の社会的認知ということで、ただ働きみたいことがないということがこういったことをきちんとすることによって出てくるのではないかと考えています。

あと、23ページでございますが、登録制度に対する家主の意向ということで、ごらんいただきますと、「賛成」、「どちらかといえば賛成」という方が45%、「反対」、「どちらかといえば反対」という方が13%ということで、その他「わからない」方がいらっしゃいますが、ご回答いただいた方では賛成のほうが多いということで、やはり住宅管理の質等が保たれるということと、不適格の業者排除、トラブル回避といったことがその理由として挙げられます。

それから、借主のほうについても、一定の制度について賛成と言われる方が4分の3以上いらっしゃって、反対という方は非常に少なくなっているということで、やはり住宅管理の質や不適格の業者の排除等が期待されているということでございます。以上で、資料の説明を終わらせていただきます。

【平井部会長】 先ほど説明がございましたように、今日の議題は賃貸不動産管理に関する検討事項ということでございますけれども、全体について幅広くご意見をいただくというのが目的でございます。したがって、今日の議論はどちらかといえばフリーディスカッションに近いものになるかと思っております。

資料2-1の14ページに、検討が必要と考えられる事項として7点が挙がっております。また、もう少し重点的な事項につきましてはそれ以前、9ページから並んでおります。それから、課題の検討に当たっての視点として、7ページ以下に4点が挙げられてございます。必要と考えられる事項という非常に具体的な事項を念頭に置いてご議論いただくわけでございますが、その詳細は今ご説明がありましたように、いずれ年度明けということでございますので、繰り返しになりますが、今日は幅広いご議論をいただきたいと思っております。

したがって、検討が必要とされる事項はこれだけでは足りないというご意見、それから検討に当たっての視点としても、この4点では足りないというご意見ももちろん結構でございますし、それからそれぞれの論点についてのご意見でももちろん結構でございます。また、今説明がありましたデータにつきましてのご質問でも結構でございますので、どうぞ自由にご発言いただきたいと思っております。どうぞ、川口委員。

【川口委員】 全体の説明の中で、アメリカとの制度の違いは、アメリカはエージェン

ト制なので、オーナーがプリンシパル、要するに主人となって、エージェントを指名する。それから、オーナーとエージェントの間、要するに管理人の間で指名委託契約ができて、それで管理人のほうは義務と権利が発生するという流れなんですけども、日本の仕組みの説明を聞きますと、どちらかという消費者対応ということで、もともと消費者がどこに遡及するかといいますとオーナーなわけですね。ですから、そういう意味では、片方向のところが入っていないので、管理標準契約——管理の標準書を定めていこうとするときに、オーナーからどれだけの権利が移譲されるかによって管理業者がやらなければいけないことというのは変わってくるわけですね。

そのため、オーナーと管理人との間の軸を入れておかないと、この全体は、要するに制度設計する上で前提がかなりあいまいなまま議論されるのではないかと。そういう意味では、管理人の権利と義務というのをオーナーと管理人の間で何か一定の標準的なものが必要なのかどうか。もし必要ないとすれば、現行の状況で、そこは任意としながら、それから先のことを消費者のことを考えながらどうやっていくかということの仕組みと、オーナーと管理人の間で何かを決めていくと。

そのときに前回、インスペクションの議論でもございましたように、オーナーサイドが信頼を託すべき管理人の質をどのように確保していくかということで、先ほど列挙のあった資格等と関連してくると思いますので、ぜひその軸がひとつ、個人的には必要なのではないかと。もし私の理解が間違っていれば教えていただければと思います。

【平井部会長】 何か事務局からご説明はございますか。

【海堀不動産業課長】 今、川口委員からお話いただいたことがまさしくそうございまして、我々、平成6年にも管理委託契約の標準版などをつくっておりますが、ここが非常に不明確であるということで、あまり事態が好転していないのではないかと。だから、その標準化を管理を含めた事業資格制度として確立して、質を全体として上げていくということで、今ある賃貸住宅をより適正に管理し、提供していくことができるのではないだろうかというのが1つの今回のご議論いただく点だと思っています。

【平井部会長】 どうぞ、中川委員。

【中川委員】 そんなに考え抜いたことを申し上げるつもりではないんですけども、今回言われている中に、賃貸管理業に対して、法かどうかはわからないけれども、制度的な何か、そういうコントロールをしていくべきだというご提案だと思うんですが、その一つの論拠として、マンションの場合に、こういう管理業法がありますという指摘になっ

ているかと思えます。

私自身、こういう何らかの規制をしていくというときに、必要なアカウンタビリティが発生するのは、理論的に管理の質が悪くなるということが非常に高いというケースと、もう一つは、実態問題として大問題になっちゃっているという2つのケースがおそらくあると思います。マンションの場合は、基本的に区分所有法という法律に基づいているので、基本的な財産の価値を高めるような維持管理投資とか建てかえ投資であっても、各区分所有者間の利害が対立して、協調の失敗というのが発生して、マンション全体の資産価値を高めるような投資ができなくなるという事態が非常に理論的に予想される。

ですので、マンション管理士とか、いろんな協調の失敗を乗り越えて、いろんなサポートしてくれるようなものを登場させたと私は理解しているんですけども、今回の賃貸管理業の場合は、基本的には貸主さんが絶対的な所有権を1人で持っていて、基本的に貸主の維持管理投資とか建てかえ投資に関するレベルはおそらく適正な判断をしてくれるだろうと。要するにマンション内の利害対立から生じる協調の失敗で維持管理投資が低くなるような事態はなくて、借地借家法上のいろんな制限があるのでできないというのはありますけれども、マンションほど過少な維持管理投資とか、そういう問題は深刻な事態には多分ならないんじゃないだろうかと。だとすると、マンションについては管理業法があるからといって、賃貸住宅についての管理業が即必要になるかということ、ストレートには多分いかないんじゃないかなという心配が私はひとつあります。

でございますので、こういう賃貸管理について、賃貸管理業について具体的にすごい、いろんなトラブルがあって、ご相談が集中しているというお話は一般的にさせていただいたんですけども、それが制度的な網をかぶせるような深刻な事態になっているのかという部分について、今回ご用意されていなくても、ぜひご説明いただいた上で、それでいろんな判断をしていく必要があるんじゃないかなと。それが1点目でございます。

2点目としましては、川口委員からのご説明もありましたけれども、消費者のほうから見た場合に、いろんな抜けている部分がある。何を言っているかということ、不動産代理仲介業を通した場合には宅地建物取引業法の網がかかってきて、消費者は重要事項説明とかいろんなきちんとしたサービスとか、そういうものを受けることを法的に担保されている。けれども、サブリースに関しては、借主と不動産賃貸業の間に借地借家法とか消費者契約法の一般法上の網しかかかっていなくて、これは並んでいるのかとか、あるいは十分な消費者保護が受けられているのかとか、あるいは貸主と借主が直に対峙した場合には、消

費者契約法上の網もかかってこない。そういう部分について、消費者側から見た場合に、十分な保護がなされているのかという検討は非常に重要なんじゃないかなと思いました。

ですので、マンションがあるからといって直にこうはいかないんじゃないかという部分と、あと消費者側から見た場合には、いろんな、多分不整合が生じていると思うので、その部分からご検討されると、非常に意味のあることができるんじゃないかなという気がしました。

【平井部会長】 ありがとうございます。どうぞ。

【海堀不動産課長】 ちょっと私の説明が悪かったのかもしれないんですが、マンションを例にしたのは、管理業務というものについて、一定サービスの質を確保するための登録制度や業務規定があるということをごさいます、今中川委員がおっしゃった協調の失敗みたいなことは多分、区分所有法で管理組合がどう処理するかみたいな話だと思うんですが、一定のそういった意思決定された方からプロである事業者が管理を受託するときに、契約内容が法定化されて、そのサービスを一定法律で決めているということがマンション管理の場合はあるんですが、一般の賃貸住宅にはないということをちょっと対比で出させていただきました。

【平井部会長】 升田委員、どうぞ。

【升田委員】 非常に詳細な資料をお示しいたしまして、ありがとうございます。

相当長年にわたるいろいろな問題が今日、非常によく整理して紹介していただいていると思うんですが、なかなか今まで法規制ができなかったというのはそれなりの理由があって、今回、いろんな意味でその手当てをしようということになりますと、先ほどのアンケートの結果を見ますと、昔と比べますとそういった法規制が必要だという方のご意見も相当増えている感じもいたしますし、業態自身が相当複雑になっているということもありますので、この際やはりいろんな観点から見直しをしたほうがいいんじゃないかということで、それは非常に重要なことだと私も思います。

ただ、ご説明いただきまして、多分一見してもわかりますけども、非常に多岐にわたる法律問題を抱えているような気がしまして、これ1つとりますと、なかなかそれだけでも重大な問題になると思いますし、それを総合的にやるというのは、法律の内容を想定しましても非常に複雑であるということも予想されますので、やはりいろんな切り口をはっきりさせないと、なかなか理解できないかなという気がいたします。

その点で、業の方向から見るというのも重要なポイントだと思いますけど、もう一つは、

法規制を踏み切るとすれば、その目的が何かということがあるだろうと思うんです。1つは、先ほど来紹介しておられます消費者保護の観点があると思います。ただ、これはもともと問題になりましたころよりは随分法律の事情も変わらして、消費者契約法という一般法がありますので、なかなかすべての問題について消費者契約法がどういうぐあいに適用されるかというのはすべて明確になっているわけではありませんけど、それはそれなりの対応ができる状況にあると思うんです。

2つ目は、法律関係の明確化という視点もあると思います。これは、特に管理業とサブリース、似たようなところはありますけども、問題がありまして、このサブリースは別のところでも検討会が行われていますが、論ずれば論ずるほど必ずしも明確にならないというか、いろんな意見が出てきて、最終的にはだれをどう保護するかという観点を含めて、ある程度のサブリースについての法規制を踏み切らざるを得ない。そうでない限りは、どういう契約的な工夫をいたしましても、それは必ずしも最終的に生き残るとは限らないという問題がありますので、そこをどうされるかということがあるだろうと思うんです。

それから、3つ目は、業者の方のサービスの向上といいますか、品質の向上というところちょっと失礼に当たるんですけども、サービスの向上、社会的信頼という視点もあるだろうと思うんです。

すべて一挙にということも非常に重要だとは思いますが、なかなか、先ほど紹介にありましたようなほかの法律で賄えるところまで全部やるべきなのかということになりますと、この段階で、長年の議論が今まで実らなかったこの時点で踏み切られるという場合に、ある程度最小限というのか必要な限りでもいいのかなという気もしますし、規制の内容としても、いきなり厳格にするというよりは、ある程度緩い——やはり基本的には契約の世界の問題だとも言えますので、緩い規制といっても何も中身を言っていないのに等しいんですが、そういった観点も必要ではないのかなという気がいたしまして、ちょっと今後の議論、どうなるかわかりませんが、そういった観点もご考慮いただければと思います。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】 ちょっと何が問題かというのがよくわからないという感じがございます。

ちよつとこういうことを言っているかどうかはあれですが、その昔、借家に住んでいたころに、借り手として問題なのが、どちらかというと不良家主というか、うるさい家主の

問題で、管理業の人とか宅建業者の仲介されている方の問題ではないという印象を持っていました。

それで、川口委員が、貸主と、それから管理業者、あるいはサブリース業者の関係が重要だと。これはそうなんです、その場合に、貸主を保護するための法制度といった視点でほんとうにいいのかなという感じがあって、実はマーケットの実態は管理業の方とかサブリースをやっている方はある程度大きな方々で、彼らはそれなりのレピュテーションを維持しなきゃいけないということで、個別の貸主の方々よりははるかに問題行動をしないインセンティブを持っているのかなという気がしています。

そういったところで、この法規制で何をやりたいのかというところが私は頭の中に全く入らない。ですから、今いろんな苦情とか相談とかが来ていますけども、それらで何がどう問題で、どこに法をかぶせなきゃいけないかといったことをもう少し明確にさせていただきたいなという感じがいたします。

【平井部会長】 取り組むべき課題の中で一番包括的なものは、不動産市場の活性化であり、その中で賃貸不動産に特定化して議論していただいているのが現在の議論であると思います。もっとも、何をもちて活性化するかというのは大きな問題だろうと思いますし、規制をかければ活性化するとは限らないということもあると思いますので、その点は意見が分かれるところだと思いますが、最も包括的な問題についての一応の合意は当初からあったと考えております。いかがでしょうか。どうぞ。

【海堀不動産業課長】 多少、これは統一的な見解じゃなくて、私見になっちゃうかもしれないんですが、その昔、地主さんなり家主さんが非常に強い時代があって、そういったことを踏まえて借地借家法ができ上がって、一定の借主保護が行われてきたというのが実態だと思います。

それで、今金本先生がおっしゃったように、強い家主さんに対して間を取り持つ宅建業者さんが、実態としてはただ働きをして、管理業務などの業務を請け負っていた。これらについて、一定の業務をやっていたんですが、なかなかそれだけでは賃貸管理の業務がうまく回らないというか、賃貸住宅自体を円滑に供給する上では十分なサービスが適切な対価でできないということもあって、業界団体のほうでは、そういったことをきちんとルール化してほしいということで、平成6年にあの業務委託規定案ができました。

片方で、さはさりながら、一時期強かった大家さんや地主さん方も、あるところから世帯数、人口が減少して住宅が総世帯数よりも増える時代になって、空き家が出たり、ある

いはバブル崩壊後、賃貸住宅を建てたけど入居がないというような住宅を抱えられる大家さんも出てきて、これらについて適切な管理をしないと、財産として投資したものが有効に活用されないという事態が結構出始めてきている。この辺を今、管理業ということで非常に戸数を多く一括管理していく、あるいはそれをサブリースして貸しているというような業態が出始めていて、ストック、賃貸住宅全体を有効活用していくという観点から、今後、平井部会長がおっしゃったようにどういう仕組みを考えていったらいいかというのが大きな目標としてあるのかなと。その中で消費者保護、あるいは契約上の弱い地位にある者について一定の規制ができる、必要ならばそういったことにしていくということが求められるんじゃないかと。

【平井部会長】 どうぞ、川口委員。

【川口委員】 教えていただきたいんですけども、今金本委員からもご発言がございましたが、この資料2-1の1ページ、2ページについて、具体的には今、1ページの貸主と管理業の間の議論が少しされましたけれども、右斜めに出ています連帯保証契約と債務引受契約、家賃債務保証業に関してです。これで現在起こっている問題はこの2つの保証契約、引受契約の、要するに保険的な、保険会社的な役割をする会社が倒産するというところで、この保証契約が要するに借主の保護の観点から、モノライン問題というのが世界で大きく出ましたが、その縮小版の、要するに倒産隔離をどのようにしていくかというところは社会的な問題化をしているのではないかと。連帯保証のサービスを受けている連帯保証人の法化論は、ホームページ等を見ますとその辺が不安であるというようなことが起こっているのではないかと。

それから、2ページのサブリースでは、だれを保護するかということですけども、こちらはサブリースの業者を読みかえますと、「マーケットメーカー」という呼び方ができると思うんです。要するに、一括借り上げで自分が一旦借り上げて床を持つわけですけども、それをだれかに貸すという形で、中古住宅流通市場におけるマーケットメーカーの役割が実はある。ここがうまくいかないと、マーケットに非常に大きなゆがみが出る。このところが、これまでマーケットのゆがみみたいなことが議論されてこなかったのも、ある意味でオーバーサプライみたいなことが、今課長から話がありましたように出てきますと、先ほどの連帯保証、債務保証が関係してくると思ひまして、よく世の中で誤解があるのは、連帯保証契約というのは、実は日本の賃貸人の方を調べてみますと、家賃を払わない人はほとんどいない。回収率も99%ぐらいであると。業界の方もそうおっしゃってしまして、

ですからそういう意味では、一旦借主がついてしまえば、貸主さんは安心して家賃をいただける。ところが、問題は、全国で17%ぐらいの空室がありますので、空室リスクがかなり大きい。そういう意味では、債務の引受契約は非常にリスクが大きいものである。

一方で、管理業者のトップ3を見てみますと、多いところでは40万戸近くのを管理を引き受けられている。こうしたところが、倒産するということは少ないんでしょうけども、仮にそういうことになると、かなり住宅の賃貸市場に大きな影響があるのではないかと。そうしたものを今の制度のままでいいのか、それとも手当てが必要なのか。手当てのところはよくわかりませんが、問題としては、その2つが賃貸住宅の市場では起こっているのではないかと認識しているんですが、それは間違いかどうか、ちょっと教えていただければと思います。

【平井部会長】 どうぞ。

【海堀不動産課長】 今、川口先生がお話しになられたのは、特に最近の金融の状況を踏まえて、リプラスが倒産した際は、保証委託契約のところ、たまたま月締めの家賃を払った後に倒産されたので多額な損失は出ませんでした。相当のお金が一時期、一事業者に集まるということで、そういったリスクをほんとうに倒産隔離しなくていいのかというの、潜在的に課題としてあると思います。

また、戸数についても、先ほどは1,000戸以上と言いましたが、さらにたくさんの住宅を管理されている事業者も出ておりますので、そういったことについて資力、信用の保証等が宅建業などは一定の仕組みで担保されておりますが、全くこの部分がないということで、ほんとうにいいのかという問題も今後出てくるんじゃないかと。

【平井部会長】 別に議題を全く制限するつもりはありませんので、自由にご発言ください。浅見委員、どうぞ。

【浅見委員】 今、2-1の1ページ、2ページ、この辺は一番ある意味ではわかりやすいので、これを拝見しているんですが、考えてみますと、結局賃貸業というのは、本来は貸主が借主に貸すという単純な行為なんですけれども、その中にいろんな実は業があって、それはそれぞれスピンアウトさせてアウトソースしていくということで、そのたびごとにいろんな何とか業、何とか業というのができてくるというのが単純な状況だと思うんです。

その場合に、それぞれの業について業法をつくっていくというのはちょっと大変過ぎるのかなという気がしております。本来、何をしなきゃいけないかという、まず1つは、

何を契約しているのかというのを明確にする。ですから、契約にちゃんと明記するという
ことをもっとはっきりさせることで、社会慣行だからやるんだとかというふうにしな
いというのが1つなんだと思うんです。

もう一つは、実際に契約して、契約金を払って、契約を履行しようということなんです
けど、その履行が確実かどうかを担保したい。例えば先ほどの倒産隔離の問題もそうだと
思うんですが、基本は、その部分を確実にするような、もし必要であれば一般法みたい
なのはつくっていく、ないしはもし難しそうであれば、例えばいろんな保険の仕組みだ
とか、どこかに預り金をつくる、ためる仕組みとか、そういうものをつくっていくとい
うことだと思いますが、基本はそういうことなのかと思うので、あまり細かくそれぞ
れ業法をつくるというのはちょっと難しいのかな、あるいはまた新たなアウトソー
スが生まれた場合に、結局対応できないので、またこういう会議を開かなきゃいけ
ないのかなという感じがいたします。ですから、そういう思想でもし考えるのであ
れば、やってもいいかなと思います。

それから、もう一つ、非常に難しくなっているのは、例えば貸主とか借主という
のは、それぞれ持っている人が貸主にならない、つまりオーナーと貸主が違うとか、
先ほどの川口先生がおっしゃいましたけれども、あるいは逆に借主と入居者が違
うんだと。例えば会社が借りてどうのとか、場合によっては、最近だと家をシェア
するような仕組みが出てきていますけれども、そういうものになると、その部分、
借主のところもまた何段階かになるとか、そんなようなものも増えているわけ
です。そういうことを考えますと、そういった仕組みもあるので、そういったところ
もここで議論できるのかどうか。この図には今はないんですけども、そういうもの
も入れていくということが必要かなと思います。

ですから、そういった意味では、先ほど言いましたけれども、基本的にはやっぱり
契約主義といいますか、契約を明確にし、しかも履行していくという仕組みにす
るということだと思います。よく消費者保護といいますけれども、実はその中に
個人も企業も入ってくるんですが、例えばある意味での個人の保護をしようとし
て、実はそれが別の個人にとって多大な不利益になるということが多々あると
思うんです。そうすると、ただ保護するということではなくて、やはり契約が履
行されることを確実にするというのと、それから例えば契約書を交わすときに変
な、だましみたいなものがないということを確実にする。そういったことをま
ずは念頭に置くべきで、ある主体を保護するということになる、結

局借地借家法でも若干そういうところがありますけども、必ず何か変なバイアスがかかって、かえっておかしなことになるので、そこのところはなるべく契約とかといったものに中立的な形で議論を進めるというのが重要なことだと思います。以上です。

【平井部会長】 ありがとうございます。どうぞ、市川委員。

【市川委員】 今までの議論をお伺いいたしておきまして、流通に携わる者として常に考えられることといたしますと、まず1つは、1ページ目、これはちょっと確認させていただきたいんですが、貸主とその右下の家賃債務保証業のところに連帯保証契約、あるいは債務引受契約というのがありますが、私の認識ですと、このラインというのは、本来保証という部分ではなくて、貸主の例えば空室リスクを保険でカバーするとか、そういう部分ではあるんだろうけども、直接は借主を介して貸主側にリスクを転嫁していくということであればいいんですが、これはどうなんですか。どういう形でこれを入れられたかという1点を先にお伺いしたいんですが。

【平井部会長】 どうぞ。

【海堀不動産課長】 先ほど市川委員がおっしゃったように、空室リスクなどを担保する場合には借主との契約がありますが、主たるものとして、借主の家賃の債務不履行が行われたときの契約は、借主と事業者の契約が多いというふうに聞いています。ただ、ケースによって、貸主との契約を結んでいる場合もあるというので、主なものとしては、借主と家賃債務保証事業をやっている方の保証委託契約で第三者的にその利益を貸主が受けているという例が多いというふうに言われています。

【市川委員】 そうしますと、1つは借主の消費者としての借主の保護ということと、川口先生がおっしゃいました貸主に対しての要件として、例えば空室リスクであれば、また別の部分で事業としてこれを考えていくべきではないかなと。ここのラインがちょっと私には今もって解釈できなくて大変申しわけないです。

それと、貸主、借主間というのは、もともとは賃貸借契約という契約で、相互の契約であったわけです。サブリース、要するに一括借上げというのは、ハウスメーカー系がほとんどであるわけですが、もう一つは不動産系がございまして。ほとんどはハウスメーカー系、要するに建てたものをそのまま子会社が一括借上げする。そこに入ってくる入居者は、借主になり得ない入居者が入ってくる場合がある。そこに保証債務が出てきて、今の問題が転嫁されているというのが基本的な考え方ではないかなと思っております。

そうしますと、契約上からくる契約管理、あるいは人的管理であれば、1つは宅建業の

中の賃貸借契約に伴った延長線上で、我々業者がかつてサービスとして行ってきたさまざまな管理があります。退去時における立ち会いですとか、あるいは連帯保証人に対するさまざまな手続ですとか、そういったものはほとんど管理という部分では料金をいれずに媒介手数料、仲介手数料というだけのことで、入り口のことで最後の完結するまでの面倒を見てきた。それでは業法的にも瑕疵が出るのではないか、あるいは法律的にも瑕疵が出るのではないかということで、この部分は宅建業法の中の一部に、管理という部分を入れるべきなのか、新しく別の管理法を設けるべきなのか、これからの議論としてなされていくのではないかなと思います。オーナーサイドの問題が今たくさん出てきているのは、サブリース会社はほとんど自分のところで賃貸借契約もつくってございまして、これが非常に目まぐるしく変わることになります。

実態として皆さんにお知らせしなきゃならないんですが、通常、賃貸借契約というのは、1つの形の中で行う、要するに借地借家法が基本になって、民法が基本になって出てくるんですが、これは貸主側に非常に有利なものが出てきております。これはサブリースという形の中、ハウスメーカーのサブリースは非常にここがきつうございます。ですから、入居者は絶えず条件が入居のときの条件と、退去のときの条件が明らかに変わってしまう。それを受けざるを得ないという現状があったりする。

それはなぜかという、要するに建設を促進するために20年、30年の住宅ローンオーナーは組みます。そして、サブリースとして借り上げるときに、全体100%の入居率に対して80%あるいは75%という、そういう借り方をオーナーからサブリース会社はするわけです。そうすると、状況によって空室率が高くなると、当然のごとくオーナーに対して契約変更をいたします。この契約変更、要するにサブリースの契約変更は、20年、30年一緒ならいいんですが、5年ごとの契約、あるいは世情が変わることによってこれを変更するということになっておりますから、そこを変更されると、基本的な問題として、オーナーは住宅ローンの返済、このアパートローンの返済ができなくなるからということで、無理やりに入居者、借主に負担をかけてしまう。それが現在の保証という中の1つの問題点ではないかなと考えているわけでありまして。

だから、保証会社でも家賃保証と収納代行という2つの業態があって、家賃保証というのは、延滞した者に対して保証会社がオーナー、あるいは所有者である貸主に対して支払う。ところが集金代行というのは、最初から保証会社に借主はすべての家賃を払い込みする。そこで未納があろうがなかろうが、オーナーサイド、あるいは貸主サイドにはその保

証会社から支払われて。だから、ここで無理やり、どうしても入居者に対しての強制的なものが出てきてしまうというのが現状ですから、この法規制もともに考えていかないとやっぱりだめではないかなと考えている1人であるということで、お知らせさせていただきました。

【平井部会長】 ありがとうございます。どうぞ、山野目委員。

【山野目委員】 今、市川委員からご発言があったことの関係で一言だけまず申し上げさせていただきますけども、話題になっております2ページの関係図が必ずしもこの政策を議論しなければならない問題を考える上でのリアリティーを伝え切っていない部分があるように感じます。市川委員が冒頭おっしゃった空室保証それ自体を表現している線はどこにもないのではないのでしょうか。連帯保証、債務引受というのは、ご指摘のとおりそうではないので、そこのところは正確に表現していただきたいですし、現実の場面で問題が多い、これも市川委員からご指摘があった集金代行のようなものはこの図にあらわれていることがよろしくて、半面において家賃保証業の問題はないとはいいませんけれども、それがすごくクローズアップされ過ぎている図になっていますから、ご工夫いただければと考えます。

あと、中間とりまとめに向けて意見を申し上げたほうがよろしいと思いますから、私の今日のテーマについての意見を申し述べさせていただきたいんですが、退席される委員がおられますから、意見を述べさせていただきます。

【平井部会長】 よろしいですか、それでは原委員。どうぞ。

【原委員】 消費者側委員として参画しておりますけれども、不動産、それから特に建物、それから賃貸も含めてですが、非常に複雑だと感じておりまして、消費者側からすると、一生に一度の大きな買い物、それから買わずに賃貸で過ごすにしても生涯に払う家賃は相当なものになるわけで、そのわりには非常に複雑で、そして契約としてもあまりまだ整理されていないという印象が強いです。

ただ、今日、資料2-2の2ページ、3ページに書かれているように、民営の借家が住宅総数の約4分の1ということですし、そして民営借家のうち個人所有のものが全体の約85%ということで、私たちは大体こういう姿で暮らしているというところに焦点を当てて、制度設計していただきたいと思います。

それから、業規制の状況というのが、これは資料2-2の4ページなのですが、不動産業における業規制の状況というところで、今業規制がかかっていない部分、法規制

がかかっていない部分が整理されておまして、この中でいろいろと問題が起きているというのが印象としてはあります。

それから、検討事項ということで、資料2-1、一番最後の14ページに、「検討が必要と考えられる事項一覧」と書かれていて、项目的にはぜひ検討していただきたいというのが並んでいるかなと考えております。

お話ししたいのは、原状回復のガイドラインとADRのところなのですが、私は消費者機構日本の今は理事をしております。この団体は、消費者契約法に基づく団体訴権を付与された消費者団体です、そちらの観点からなのですが、訴訟には至っていないのですが、訴訟に至る前にいろいろと事業者と改善要求します。改善しますとなると訴訟には至らないわけなのですが、今30件ぐらい案件を扱っています。その中にこの不動産関係はかなり入ってきます。専門学校の授業料が一番多いのですが、その次あたりが結構不動産関連が入ってきています。非常に困るのが、この原状回復のガイドラインがあるのですが、その判断基準みたいところが明確でないので、やっぱりそこでまたいろいろトラブルになるという感じがしております。ここはもっと工夫が必要ではないかなと思っております。

それから、ADR法の活用が書かれていますが、ADR法によって認証ADRになっているところが今30弱あります。この中に、まだあまり建築とか不動産関連という分野が入ってきていないように思っております、実際にトラブルになったときに、このあたり、裁判外の紛争処理の仕組みを利用した解決も十分に考えられていいのではないかと考えております。簡単ですが、以上です。ありがとうございました。

【平井部会長】 ありがとうございました。山野目委員はどうですか。

【山野目委員】 今日、ご説明いただいたご案内の政策的課題については、大変詳しいご説明をいただいてよくわかりました。

全体として、賃貸管理業務について、中間報告や最終報告に向けて何らかの一定の制度上の位置づけがなされるべきであるという提言がまとめられていけば大変よろしいのではないかと考えます。

私は今、「一定の制度上の位置づけ」という言葉を使いましたが、お願いとして、「法規制」とかいう言葉が資料に多用されていますが、規制ということ、賃貸管理業務に対する規制、あるいは法規制という言葉を使った途端に、一定のイメージを醸し出す向きもあるのではないかと危ぶみます。中身を議論する前に、「規制」であるとか、あるいは「登

録制度の導入の適否」とかいう、びびっと人がアレルギー反応を起こしかねないような用語を出すよりは、「何らかの制度上の位置づけを探る」というくらいのところで出発してはどうかと考えます。

その上で、その制度上の位置づけをどこにするのかという問題と、何をするのかという問題がありますが、どこにするのかという問題について、かなり問題の核心を先ほど市川委員のご発言でいただいたと思うんですが、宅地建物取引業法の一部に宅地建物取引業者がする賃貸管理業務に対する規律という仕方で置くのか、そうではなくて、独立の母屋をつくって、賃貸管理に関する法規制を新たに立ち上げるのかというところがまず入り口の選択肢としてやや悩ましいと感じます。

これは両論あるところだと思いますが、私の本日の感触としては、当面は宅地建物取引業法の中で宅建業者がする賃貸業務について、少なくともこのようなあり方が望ましいというふうな位置づけをすることが現実的ではないかと考えます。と申し上げますのは、制度構築のコストの問題がございまして、新しい規制にかかる法律を、何々業とか何々士とかいう形で一気に立ち上げるとするのはなかなか大変でありますし、各都道府県にある不動産関係の窓口が今までこの問題についての指導監督や苦情受付をしてきたこととの連続性などを活かして、この種の問題が処理されるとよろしいのではないかと考えます。

その上で、何をするかということですが、おそらく清掃業務とか設備管理業務のほうは、どうでもいいとまでは申し上げませんが、さほどに問題はおそらくないので、それは適切にお掃除などしてくださいという話なんだと感じますが、やはりポイントは、賃料徴収業務と契約管理業務について、何がトラブルがあって、何が求められているのかということではないでしょうか。それは多分、今日もよくわからないという委員がたくさんおられたので、具体のトラブルを次回以降オンテーブルしていただいたほうが議論しやすいのですが、私の直感では、賃料徴収業務に関しては場面場面の法律関係を明確化するようにしむけるような準則を何か入れていただくことと、金銭など財産についての分別管理に関するルールを入れていただくというのが少なくともよろしいのではないかと考えます。また、しばしば誤解されていますが、分別管理と倒産隔離は必ずしも同じではありませんので、分別管理ができると直ちに倒産隔離がうまくいくんだということにはならないということに留意しつつ、そのあたりもご検討いただきたい。

それから、契約管理業務については、何らかの一定の行為規制を入れるということがあり得るのかもしれませんが、これらの全体を通じて、宅地建物取引業法の発展型でするとき

にはぜひ議論しなければいけないと思いますのは、弁済業務保証金による給付としての消費者というか、取引先に対するお金の支払が、賃貸管理の領域についてもオープンにして拡張して使えるのかどうかというところを議論しなければいけないでしょう。現場で、宅建業の方がしておられて、一番、わりと現実的な形で悩むのはここなので、弁済業務保証のある宅地建物取引業者にしてもらっているからよいと思ったのに、それが必ずしも出ないじゃないかという場面があり、ぜひそれを論点として顕在化させていただきたいと考えますし、それから、もう一つあるとすれば、現行の宅地建物取引業法が定めている苦情解決の範囲を超えて、原委員がおっしゃったような不動産の問題に特化した民間紛争解決手続を導入することが可能かどうかということも探っていただきたいと考えます。

実は、原委員もいろいろご苦労なさっておられると想像しますが、不動産の領域というのは、原委員がおっしゃったように件数が多いと同時に、すこし特殊なというとしかられるんですが、言葉遣いとか特殊なことが多いものですから、現場の消費生活相談員の方などが悩まれるようなケースも多くて、国民生活センターなどでは、そのための特別の研修を設けたりもしています。ぜひそういうものについて、側面的な支援が差し上げられるような機会が今回調達できればよろしいのではないかと考えます。何をすべきかということについてはそんなことを感じます。

そして、全体を通じて、この問題を政策的にどういう大づかみなラインに乗せて、観察していくのかということの視点の整理が最終報告までには多分避けられないんだろうという感触を抱きます。住宅政策ないし消費者保護の上に乗っければ居住用に限定するという話になってくるでしょうし、広い意味における不動産業のあり方をもう少し改善、発展させるんだということになれば、必ずしも居住用に限定しないということになるかもしれません。このあたりについて、少なくとも今日時点で、私自身は定見がございませんので、引き続き次回以降の審議で皆様方の意見を伺いながら勉強させていただきたいと感じます。

【平井部会長】 ありがとうございます。どうぞ、熊谷委員。

【熊谷委員】 今の原委員と山野目委員のご発言、そして論点の中の検討必要事項としての業務内容の明確化にかかわるんですが、視点として、賃貸管理業務の正常時といたしまするか、特に問題のない契約関係時の賃貸管理という問題と、それからまさに紛争が生じてしまった場合の賃貸管理という2つの視点があるんだと思っています。

特に問題のない賃貸借契約が正常にワークしている状態というのは、言ってみれば財産をきちんと管理するであるとか、賃借人が困らないようにするというような管理が中心に

なるんですが、そこについてはおそらく大きな問題が生じるわけではありません。実は紛争が貸貸人と賃借人との間で紛争が生じたときに、大きな問題が出る。大きな問題が出るというのは、紛争時には貸貸人にしても賃借人にしても、おそらくは貸貸管理業の方に何らかの形できちんと調整機能を果たしてもらいたいという思いがあるであろうところが、実際にはそここのところが難しい。つまり、まさに契約で何をやるかというところが微妙になるというところとかかわるんですが、例えば弁護士法の問題であるとか、紛争が生じたときに一体貸貸管理業者の方がどこまで関与できるのかということに関して、現状、多分大きな制約があるからだと思います。

契約関係の明確化で明確にならないそれなりの理由という中に、やはり紛争が生じたときに必ずしもどこまででも関与できるわけではないという現状があるわけでありまして、そこをどうするのか。例えばある程度、管理業者として法律で認めるのであれば、そこにもう1歩踏み込めるような形で、何かできるということを明確にして法律の制度をつくるのか、もしくはそここのところは相変わらずぼかすのかというところが今回1つのポイントなのかなと思っています。

もっとも、管理業務の範囲を明確にしても一定の限度はあるので、その場合に、やはり先ほど来お話が出ているADRのところ非常に重要であると考えております。もちろん現状でも、少額訴訟の制度というのはあるわけですが、それをどんな人でも簡単に利用できるか。もちろん通常の訴訟と比べれば簡単に利用できるわけですが、なかなかそれが裁判ということになりますと、どうしても敷居が高いという中で、もう少し簡易、迅速にこういった貸貸借に特化したような形での制度はあったほうがいいと思いますし、それを貸貸人から見ても、賃借人から見ても利用しやすい制度を設けることができれば、それは非常に効果のあることなんだろうと思っています。実際に紛争は弁護士しか関与できないからといって、じゃあ、貸貸借関係の紛争、とりわけ原状回復費用といった問題全てに個別の弁護士が関与するかというと、それはそんなに多くないというのが実態なわけなので、だからこそ、そこで漏れている法律上の救済を考えるというところでは、ADRは非常に効果的なんだろうと思っていますので、それは業界団体も含めて受け皿を何らかの形で制度設計していただければ、これは非常にいいことかなと思っていますので、そういった方向での検討をぜひ進めていただきたいと思います。以上です。

【平井部会長】 ありがとうございました。どうぞ。

【中川委員】 私もちょっと早目に失礼させていただきます。

今ほどいろんなご意見を伺っていて、まだ私がわかっていないのは、やはりこういう制度というのは、しっかりした管理があったほうが良いという動機からいろんな提案がなされているように思えて、理論的にすごく不具合が生じる蓋然性が高いので、「ねばならない」というよりは、「あったほうが良い」という、そういうご提案のような気がしています。ですので、先ほど来いろんな委員の方からご指摘がありますけれども、どれほど困っているのかということをお伝えいただきまして、要するに制度をつくっていくとか、業をコントロールしていくというのはそれなりにコストが行政側にもビジネスのほうにも生じるわけですので、それとの比較考量という意味で、できるだけやばさとか、そういうリアリティーをお伝えいただければと思います。

そういう中で、いろんなご指摘がありますけれども、例えばご説明の中にあつたように分別管理がきちんとされているとか、あるいは機関保証がなされているとかにつきましても、基本的にそういうものとして「ねばならない」といいますか、分別管理すべきである、機関保証すべきであるという何らかの業態みたいなものを育て上げていくというよりは、そういう分別管理されているのか、あるいは機関保証されているのかという情報が消費者にきちんと伝わるような仕組みをつくっていったら、その中で選んでいただければ別に構わない。基本的には、浅見委員がおっしゃいましたけれども、いろんな賃貸管理業とか賃貸業とか、個別の制度的なコントロールをつくっていくというよりは、消費者にうまく情報が伝わるようにして、その中できちんと選択していただけるようになれば、うまく解決してくれるだろう。そういうもののほうが制度としてはコストが低いような気がします。

ですので、いろんなご提案がありますけれども、どれだけまずいのか、私は不勉強でなかなかそれがまだ到達しておりませんので、そういうことをご説明の上で、制度を議論する土台をつくっていただければと思います。

【平井部会長】 ありがとうございます。どうぞ、土田委員。

【土田委員】 今のお話で、多分いろいろ問題が起きている中で、消費者の問題は原状回復ということが非常に特化されてお話しされましたが、資料2-2を拝見しますと、民間住宅の85%では普通の大家さんが占めているということで、この大家さんに管理業をどうやって理解してもらいながら、なおかつ教育していくか。教育していくという言葉が適切でなければ、理解してもらえないかということが1つの大きなポイントになるかと思っています。

それを考えたときに、きちんとした管理業なり管理という形を理解していただくために

は、山野目先生からは「法規制」という言葉はきついのではないかというようなお話がありましたけれども、私はやはり1つの枠組みが必要ではないか。管理業がきちんと認識されてくると、多分この賃貸借契約の現場に居られる宅建業の方も、それを踏まえて業をなされれば、もう少し原状回復のトラブルも少しずつ減ってくるのではないかと考えております。

それから、熊谷先生のおっしゃられましたADRも、検討の余地はあると思っております。以上です。

【平井部会長】 ありがとうございます。どうぞ、川口委員。

【川口委員】 違う観点から申し上げますと、もうJ-R E I Tの中に賃貸不動産が入ってまして、要するに賃貸管理はかなり高度化してまして、多分時代が変わっていると思うんです。先ほどの賃料徴収業務というのは、ある意味でサービサーという仕事なんですけども、通常何も問題が起こっていないときの賃料徴収は、熊谷先生のご発言のとおり全然問題がない。ところが、何かイベントが起こったときは、スペシャルサービサーという役割がありまして、この普通徴収業務とイベント、トラブルが起こったときの徴収業務とは別の業務なんです。

それで、資料2-1の9ページにございます①、②、③について、これを議論していくには、例えばそういう賃料徴収業務と一言でいっても、それが預り金であったり通常の家賃であったり、あるいはイベントが起きたときという、要するに管理の機能がかなり今高度化、細分化しているという現状を踏まえて、そこでの現場での問題とどういう対応が行われているかという整理をしていくと、かなり問題点も明らかになるかと思えます。

それで、10ページのほうは、いずれも契約が明確でない。要するに先ほどの権利、義務の関係が明確でないので、かなりそこに借主から見ても、管理業者から見ても、貸主の間でも多分問題がある。ところが、不動産は個別性が高いので、明確に落としておく、このところに非常に難しいところがあると思えますので、そういう意味ではここに書かれていますように、標準契約書というものの案をおつくりいただいて、それで具体的にどこまでがこの範囲で議論すべきかといったことが明確になっていけばと思えます。

それから、11ページ、これはリーシング業務だと思えます。結局、テナントがずっと続いてくれるかどうかによって物件の価値は大きく変わるわけですから、そのところはどちらかといえば資本コストにかかわる部分で、大家さんにとってはここが生命線で、リーシング業務はまた別の業務だと思えます。

それから12ページは建物施設管理なので、これまた別の業務。そういう意味で、私の印象では、この不動産賃貸管理業というのは5つから6つの専門業種を束ねてやって、その権利、義務関係が明確にされないことで法的な権利、義務、それからといったこともあるんだと思うんです。業者の方に聞いてみますと、こういう言い方は消費者の方に失礼かも知れませんが、悪い消費者がいると。例えば、電気が切れたので替えに来いと。これも賃貸管理業務の契約の中に入っているとされると、いちいち切れた豆電球をわざわざ行って替えなければいけない。これをやらないと訴えますよというような、微に入り細に入りするとそういったことがあるので、それはとりもなおさずここで整理されています管理業務の内容と権利義務関係をまずは整理していくといったところが、この9ページから12ページの資料をブレイクダウンする上での1つの方法かなと思います。以上です。

【平井部会長】 どうもありがとうございました。ほかにいかがでございましょう。よろしゅうございますか。金本委員、どうぞ。

【金本部会長代理】 特に具体的にというわけではないんですが、どうもいまだによくわからないというのがあって、それは何が問題なのかというところなんです。ADRとか原状回復というのはここでの問題ではなくて、もっと一般的な問題で、管理業務としてどうこうという話ではないのかなと思います。今川口委員のほうから言われたポイントに沿って、もう少し問題を整理していただかないと、制度をつくって、的外れになるという感じがいたします。

基本的に、一般論ですが、すべての関係は両サイドですから、消費者保護というだけではよくなくて、問題消費者から貸主側をどういうふうに保護するのかというのは問題ですが、ただ、外から保護するというのは、特にこういったものについてはあまりうまく機能しないんです。それぞれの人たちがいろんな格好で自分を守るすべを考えることが基本で、その中でいろんな工夫をして、いろんな人たちが立ち上がってくるといったことかと思えます。

しばらく前に、仲介業者の方々が非常に大きな役割を果たしていたというのは、そういう中で、その当時は管理についてそれなりのフィーをいただくというわけではないんだけど、家主との関係で言えば、次の契約がもらえるというインセンティブがあって、まじめにやって、うまく処理できればずっと続いていけるというインセンティブがあったんですね。こういうインセンティブをどうやってうまくつくっていくかということが重要で、外から規制するんではあんまりうまくいかないだろうということがひとつあります。

もう一つは、契約に全部書いてきちんとすればいいというのは一定程度あると思います。それでうまくいかないことはたくさんあるんだろうと思います。原状回復について、いまだにうまくいかないケースがあるというのはそういう問題なんだろうと。ガイドラインをきちんとつくっても、そこにうまくはまらないものがたくさんあるはずで、そういうものについては、ある意味、外側から何をやっても無駄な面があるといったところがあるかと思います。どこまで割り切るかということを考える必要があって、アメリカでこういう細かい消費者関係の話ですと、生活している感じだと、一番シンプルな裁判で約1万円かかる。日本より安いという話もあるんですが、それ以上の損害だと何かするんだけど、それ以下はもうしょうがないと。そこについていろいろ取り上げて、こういう問題があるからというので、そのときのための手当てをしているとどうにもならないといったことがありますので、これらをもう少し詳細に検討していただければと思います。

【平井部会長】 どうもありがとうございました。ほかにご意見はございませんか。もう少し時間がございますが。

最初に、市川委員と金本委員から、ほんとうに大事なものは家主と賃貸人の関係だというお話がございまして、それがいきなり今、賃貸管理業のほうに移りましたので、その間の考え方の関係はどうなのかというご疑問も出るかもしれませんが、資料の最初の表は、法令はどうなのかということを総ざら的に書いてあります。そして、法令の中でこの審議会、この部会が扱うべき問題と、そうではない問題というのがあるということを認めなくてはならないことが示される。例えば借地借家法をこうすべきだと幾ら議論したって、この部会の場では不可能ですし、そうすると一体どうなのかという、結局、管理業者との権利義務関係をきちんとすれば、それがおのずから借主のほうに伝わって、借主のほうに伝えることを中心にすれば、借主は一体だれを相手にして交渉すればいいのか。それがうまくいくと、賃貸住宅の流通が盛んになるのではなかろうかという、問題意識があるのだと思います。

ですから、結局、検討すべき事項の中で、この部会が扱える対象がこの表から出てきていると思います。その点をご理解いただいた上で、次回以降はもう少し絞って、今の関係を例えば規制によって介入することは、賃貸不動産の市場の活性化という点でどういう影響があるのかというご意見でも結構ですし、それから細かい法制上の意見でも結構だと思いますけれども、家主と借家人の関係は、ここでは一応別にしていただければという気がいたします。

それから、いろんな法制が出て、先ほど、最初に升田委員のお話にございましたように、積年の問題がすべてここに網羅されているような印象を与えたかと思いますが、今日とはかく全般的なご議論が必要だと思しますので、お願いいたしましたし、またどうしてもそういうことが必要であれば、もちろん建議として世の中に訴えたり、ほかの官庁に訴える、業界団体に訴えることも可能ですから、ご意見をいただくのは大変重要だと思いますけれども、あまり最初の表にとらわれずに、何を目的とすべきかという点についてもう少しお考えいただければと私自身は思っております。

どうぞ、櫻川委員。

【櫻川委員】 今日の話はあまりついていけなくて、私もよくイメージがわからないので、細かいことはあんまり今日の段階で言えないんですけども、今からする発言は、私の経済学者としての発言というよりも、私は若いころ、繊維業界で営業マンをやっていたので、一営業をやっていた人間からの言葉というふうにとっていただきたいんです。

まず、やはり不動産業界を全体として見ていて、イメージマーケティングという、いいイメージにするということに対する努力が非常に足りないと感じていて、特に今、どう外から、人から見えるかとか、そういったイメージづくりはものすごく大事だと思うんです。そういう意味で、いわゆる物件の、物の話は一生懸命するんだけど、どのように見えるのか。特に日本の場合、物を決めるのは結構女性であるということ。どういうマンションを選ぶかというとき、大体旦那さんは奥さんに任せていて、奥さんの気に入ったものが選ばれるというケースが実態として多いと思うんですけども、そういう意味で見た目であるとかイメージであるとか、ものすごく実は欧米以上に大事なんじゃないかと私は思っております。

ひとつこれはちょっと笑われてしまうかもしれませんが、まず「不動産」という言葉がよくないと思う。これは最初に課長ともお話しさせていただいたんですけども、1つの産業の言葉で「不」なんていう非常にネガティブな、何かいかにも、やっぱり経済の裏街道なんだな、みたいなイメージをちらちらとさせるようなのはよろしくないんじゃないかなと。例えばアメリカ、英語なんかですと、「リアルエステート」といいますよね。「リアル」とついていますよね。格好いいですよ。僕はやっぱりまず不動産という名前を変えないと活性化は非常に難しいんじゃないかな。でも、あまりまじめにとってもらってもどうかと思うんですけども、そういうイメージ、そういう感覚というのも、実はずっと何回か聞かせていただいてちょっと思いましたので。ばかばかしいと思ったら忘れて

ください。

【平井部会長】 ありがとうございます。もう時間が五、六分になっておりますので、特にご発言がなければ、今日のところはこれでご審議は終わらせていただくということになります。どうもありがとうございました。

それでは、事務局のほうからご発言はございますでしょうか。

【海堀不動産業課長】 長時間、どうもご議論いただきましてありがとうございます。

それでは、今後の審議予定でございますが、資料3をお開きいただければと思います。今後の進め方でございますが、次回の第20回で中間とりまとめ案を提示させていただきまして、これまでの議論と今後の課題、4月以降の課題について一定の整理をさせていただこうと思っております。

それについて、その次の21回で取りまとめを行うということで、第1次の取りまとめをしたいと思っております。

日程でございますが、既に事務局のほうで先生方のお時間を聞いておりまして、一番多く集まっていたのが3月5日の午前10時から12時という時間が一番出席者のほう、調整がとれておりますので、この3月5日10時から12時で次回をさせていただければと思っております。

また、お手元のほうの資料でございますが、郵送させていただきますので、机上のほうにそのようなことを書いておいていただければ、事務局から郵送させていただきます。事務局からは以上でございます。

【平井部会長】 どうぞ、山野目委員。

【山野目委員】 今回の資料3に基づく進行のご提案に異論はなくて、賛成ですが、すこし心配なのは、本日の話題なんですけども、これだけ各委員から、「ぴんとこない」と言われたのも珍しいですから、それで次回、中間とりまとめに進むことには反対しませんが、今日のテーマは少なくとも4月以降になるのかはよくわかりませんが、ご考慮いただければと存じます。

つまり、そのときに、多分今日の資料にも、「何々に関するトラブル何%」とあったんですが、「関する」ではなくて、「これこれこういう苦情があるんだ」というのを書いていただいて、部会長が整理されたように、宅建業のベースに乗る範囲で、しかしこんなことで悩んで入るんだというのをオンテーブルしていただくと、次にはぴんとこないというお声がもうちょっと減ると想像しますから、よろしくをお願いします。

【海堀不動産課長】 今のご指摘を踏まえまして、中間とりまとめの際に、そういった資料を付随したり、今日のテーマを踏まえて、全体の賃貸に関する論点をもう少し我々として提案させていただければと思っています。

【平井部会長】 何か進行について、ご発言がございましたら。よろしゅうございますか。ありがとうございました。

それでは、本日の不動産部会はこれで閉会といたします。どうも長時間、ありがとうございました。

— 了 —