

平成21年9月15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24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中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。事務局として進行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い申し上げます。

議事に先立ちまして、当部会に新たに専門委員として参加していただきました三好修委員をご紹介させていただきます。三好専門委員は、財団法人日本賃貸住宅管理協会の会長をお務めであり、現在本部会でご議論いただいております賃貸不動産の管理の実態、実務に熟知されておられます。本日以降ご議論に加わっていただきたいと考えております。どうかよろしくお願い申し上げます。

【三好委員】 三好でございます。よろしくお願いいたします。

【海堀不動産課長】 それでは、お手元に配付しております資料の確認をお願いしたいと存じます。一番上に議事次第、座席表、資料1としまして委員名簿、それから資料2-1として、「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」というA4の縦長のもの、資料2-2としてパワーポイントでその参考資料をご用意させていただいております。それから、資料3-1で「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」というA4縦長の資料と、それから1枚紙でございますが、A4横長の解決の仕組みイメージ図というもの。参考資料としまして、資料3-3「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」の参考資料。そして資料4といたしまして、今後の審議予定案をご用意させていただいております。なお、市川委員からお手元に資料を配付していただいておりますので、それももし落丁等あればご連絡いただければと思います。以上でございますが、欠落等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、定足数に達する委員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、本部会が成立していることをご報告申し上げます。それでは、議事に入らせていただきたいと思います。平井部会長、どうぞ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。ご多忙中のところお集まりいただきまして大変ありがとうございました。また、本日から審議に加わっていただきます三好委員、ご苦労さまでございますが、どうぞよろしく願いをいたします。

それでは、お手元の議事次第をお開きいただきます。ここにありますように、今日の議題は2つございます。1点目はこれまで数回にわたりまして議論をしていただきました賃貸不動産管理に関する制度でございます。「制度的枠組みの方向性」という議題がついております。審議事項の2は、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でございます。この2点目は性格がやや違っております。第1のほうは、これまでの議論の延長でございますが、第2のほうは今日新しく出ました議題で、不動産一般に関するものでございます。したがって、審議事項の1と2は区別をいたしまして個別に議論をしたいと思っております。そして審議事項の1にはやや具体化された論点が出ておりますので、それにとらわれる必要はありませんけれども、その点を中心にご議論をいただければと思います。審議事項の2は、今日初めてということもございますので、一種のフリーディスカッションという形で議論を進めてまいりたいと存じます。

それでは事務局から資料の説明をお願いいたします。

【海堀不動産課長】 それでは事務局から資料のご説明をさせていただきたいと思っております。お手元にこの資料2-1、資料2-2、これら両方を参照しながら説明をさせていただきます。縦長の資料をごらんください。

1番、新制度の概要ということで、前部会で示された方向性、一つのたたき台を出させていただきました。その確認ということで、冒頭3行に記述させていただいております。賃貸不動産管理業の業務の明確化、適正な業務の実施を担保するため、賃貸不動産管理業に登録制度を設け、登録事業者の不適切な行為を排除するための行為規制を行うなどの措置を講ずるということで、以下では対象はいろいろこれからご議論があろうかと思いますが、賃貸住宅管理を念頭に置いてご議論いただければと思っているところでございます。

それでは、まず2の検討項目に入らせていただきます。(1)対象の範囲ということでございます。お手元の横長の資料の2-2の2ページをお開きいただければと思います。両方を見ながらご説明をさせていただきます。2の(1)の①で対象の範囲ということでございますが、今回登録の対象の範囲としては、基幹業務として賃料等の収集、契約更新の業務、それから解約の業務を位置づけて、これらを行う事業者を賃貸不動産管理の登録の対象にしてはどうかということでございます。横長の表の例の1というところに書いてご

ございますが、賃貸不動産管理を貸主から委託を受ける事業者A。ここを赤い点線で囲っております。この点を登録の対象として考えてはどうかというものでございます。右のほうに基幹業務ということで枠囲いをさせていただいておりますが、賃料の収集に関する事務、契約の更新に関する業務、それから解約の業務ということで、具体的なイメージを書かせていただいております。これらの業務を行う人について登録制度をやってはどうか、登録をしてもらってはどうかということでございます。

縦長のほうに戻っていただきまして、②でございませう。賃貸人から委託を受けて管理業務を行う典型的な管理会社のみならず、管理会社からの委託を受けて一部業務を委託している事業者も含めることが必要ではないかということでございませう。例2、例3を見ていただければと思います。例2でございませうが、これは貸主から例えば借家人募集とか、清掃業務とか、賃料収受、解約とかそれぞれ別の事業者が受託している場合にこの基幹業務を行っている事業者についてのみ登録を求めてはどうかと。非常に重要な行為をやっている人だけの登録制度ということにしてはどうかということで、この場合は事業者のCを点々で囲ませていただいております。それから、今、読み上げました一部業務委託の例が例3でございませうが、貸主から事業者Aがまず委託を受けておりまして、その後賃料収受業務については事業者Eに、清掃業務については事業者Dに再委託をしているという場合、このAとEについて登録を受けてもらうということにしてはどうかということでございませう。これらがまず賃貸管理の登録の対象範囲の基本的なところでございませう。

次に、縦長の表に戻っていただきまして、③でございませう。不動産を借り上げて、転貸するサブリース業についてでございませうが、これらについては契約形態は管理会社の場合と異なりますが、業務内容について見ると管理業務と一致するものが多いということから登録の対象とすることが適当ではないかと。サブリースについては後にご説明をさせていただく賃貸事業、みずからのものを賃貸するという場合と比較しても人の不動産を転貸しているということで、やはり管理業と同じように適正な業務の執行が求められるのではないかと。下のほうに例4ということで、貸主から賃貸借で借り受けた物件をさらに転貸するサブリース業者のところに赤の点々を書かせていただいております。サブリースについては、その次の3ページに具体的な状況をお示しさせていただいております。サブリース事業の実施状況でございませうが、総じて2割から7割程度の方々が実施されている。日管協、いわゆる日本賃貸住宅管理協会にあっては、67%とわりと大きなところがご参加されているので、こういう状況になっています。サブリース事業全体も資本金が

いわゆる1,000万円以上の事業者も結構いらっしゃるということで、大規模に行われていると。下のほうの枠囲みをごらんいただきますと、賃貸住宅管理戸数上位800社に関するデータをチェックしたところ、その800社で530万戸の賃貸住宅を管理されていますが、そのうち155万戸、約3割がサブリースの形態で賃貸がされているということでございます。またサブリースを行っている事業者は800社のうち462社あるということで、最大戸数36万戸という事業者もいらっしゃるという中で、賃貸管理業と同じようにこのサブリースについて対象にしてはどうかというものでございます。2の(2)で、具体的なトラブル事例を書かせていただいておりますが、これは賃貸管理と同じようなトラブルが発生しておりまして、退去時の精算に伴うトラブル、あるいは賃料取り立てに伴うトラブル、あるいは家賃収受についての保証についてのトラブルなどが管理と同じように見受けられるということから、これらについては同じように登録の対象にしてはどうかということが③でございます。

それでは縦長のほうに戻っていただきまして、縦長の④でございます。みずから所有する物件を賃貸する賃貸業についても、やはり管理会社と同様、賃料の収受等の業務が、当然自分の物件でございますが、想定されます。ただ、この賃貸業を占める大部分の事業者の方は零細な個人経営者でございますので、これらについてほんとうに登録制度を設けてその業務を監督することが妥当かどうかということでございます。こういったものについては、なかなか規制が困難なのではないかと考えているところでございます。登録制度が設けられなくても賃貸業者による不正な行為を排除するという一般的な行為規制といったものは別途検討することができるし、することが必要なのではないかと④に書かせていただいているということでございます。

それから⑤でございます。これは、今回のこの問題の発端となっている追い出しなどの悪質な行為への対応でございますが、これらについては管理業とは異なるどのような名称を用いる事業者であっても賃料の督促等を行う行為、督促のためにかぎを交換するような行為等を行う者については、これらの行為を管理業の一環としてとらえて、登録の対象にするということが考えられるのではないかとございまして。なお、この追い出し行為などへの対応については現在住宅地分科会の民間賃貸住宅部会においても議論されておりますので、この辺とも今後整合性をとって制度の構築をしていきたいと思っております。以上が1枚目でございます。

これが事業となる対象の範囲でございますが、(2)として登録制度というものについて

どのように考えるかというものでございます。事業者の登録に当たっては、これはいろいろな法令で登録制度が設けられておりますが、基本としては宅地建物取引業者の免許基準あるいはマンション管理業者の登録拒否の要件などを念頭に人的要件などの登録要件を考えてはどうかということでございます。横長資料の5ページをお開きいただければと思います。5ページは、およそ登録という形でどのような制度があるか、無登録業者についての罰則を設けているものを列記させていただいておりますが、我々不動産に関係するものとしては下から3つ目にマンションの管理の適正化の推進に関する法律でマンション管理業が現在登録制度になっております。6ページをごらんいただきますと、免許登録の要件ということで、左にマン管法、それから右のほうに宅建業法を書かせていただいております。それぞれ法人、個人が免許登録を受ける際の人的要件。当然破産者ではないとか、あるいは登録免許の取り消し等から一定期間を経過していない者を排除するといったものが書かれております。また、業務停止や一定の刑の処分に処せられた者についての排除。それから、行為能力を有しない者などを規制しております。いわゆる法人の場合には当該法人の役員、または宅建業法の場合には政令で定める使用人ということで、支店長、あるいは100分の5以上の株式を持つ者についてもこの人的要件でチェックをするということが行われております。また、マンション管理に関しては財産的要件、一定の財産的基礎を要件に設けているというのが例としてございます。この辺を念頭に置きながら一定の要件を設けていくことが妥当なのではないかということでございます。

それから、登録制度の(2)の②でございます。管理業に従事する事業者の資質確保を図るために事業者団体により取り組みを進められている任意の資格制度がございます。これらの法制化についてどう考えるかということでございます。これは、前回のたたき台イメージでも基本的には今回法制化の要件の対象の外において考えてはどうかということでございます。資料については、この横長の表のちょっと後ろになりますが、12ページをお開きいただければと思います。3の(4)有資格者の設置義務の事例ということで、マンション管理業者それから宅建業者についての有資格者の設置義務について記載をさせていただいております。マンション管理業者については管理業務主任者という資格制度がございまして、30管理組合ごとに1人の主任者を置くということが登録の要件として義務づけられております。宅建業者の場合には事務所には従事者の5名に1名以上の割合で宅建主任者を置く。また、契約行為を締結する現地案内所みたいなところでも、その案内所を開設する場合には少なくとも1人の有資格者を置くということが法律上義務づけられて

おるといふこととごさいます。下のほうには試験制度とか、あるいは登録制度の概要を書かせていただいております。

今回これらについては、なるべく規制を簡素にするということと対象にしていますが、次の13ページをお開きいただきますと、現在、賃貸不動産管理に関する業界団体での自主的な資格制度として既にこういったものが設けられております。賃貸不動産経営管理士ということと、既に1万5,000人弱の方々が登録を受けられておまして、これらは関係する4つの団体で運営をされております。対象とする業務としては、この賃貸不動産管理、一般についての企画から始まり、その運営あるいは長期保全、最終的な経営相談等まで含めた業務についての資質を設けた方を登録という形にしております。2つ目のビル経営管理士は商業ビルを中心に日本ビルディング経営センターで行われているもの。3番目の財団法人不動産流通近代化センターではコンサルティング業務ということと賃貸不動産有効活用といった資格制度。あるいは不動産証券化協会では認定マスターということと、投資用不動産についての一定賃貸管理、具体的なプロパティーマネジメントからアセットマネジメント全体に対してのこういう資格制度を設けておまして、これらについて現在運用が行われているということとごさいます。今回はこういったものをあえて法制化せず任意の制度として置きつつ、最低限の行為規制をかけていくこととどうかということと、提案させていただいたものが(2)とごさいます。

次に(3)、これは賃貸不動産管理についての行為規制とごさいます。①としましては、賃借人の利益保護のための行為規制ということと、賃借人の生活の平穩を害するような取り立て行為その他、利益保護に欠ける行為を禁止することが必要なのではないかとということが①です。②として賃貸人、貸すほうの利益保護のための行為規制ということと、当然貸す側との委託契約は当然のことながら加えて賃料の預り金の分別、契約の締結に当たっての重要事項説明、書面交付などの義務づけが必要なのではないかとことを書かせていただいております。具体的には、横長の資料の7ページをお開きいただければと思ます。7ページについてとごさいますが、これはマンション管理のマン管法。マンション管理業者に対する行為規制と、宅建業者に関する行為規制を書かせていただいております。大きな行為規制として当然のことながら登録免許制度を設けたことに伴って無許可等に対する禁止の規定が上のほうに枠で囲わせていただいております。それから、下のほうは業務に関する規定ということと、業務処理の原則から始まって、さまざまな業務規程を書かせていただいております。宅建業法のほうは右のほうに通常管理業務のほか、不動産取

引に係る特別な行為規制も書かせていただいています。

具体的な今後の検討として我々が考えているものの基本的なところとして、8ページ以降にイメージを挙げさせていただいております。1つは取り立て行為等に関する規制ということでございまして、これらについては既に貸金業法あるいはサービサー法などにおいて一定の規制の例が見られます。貸金業法においては債権の取り立てに当たって貸金業法21条で一定の行為をしてはいけないと書かれております。①、②、③、④とありまして、例えば不適當な時間に電話、ファクス、居宅訪問をしないとか、あるいは勤務先にそういった正当な理由なく押しかけないとか、あるいは退去をお願いしてもそこに居座るということをしないとか、あるいは張り紙等の行為をしないなどの規制が既に実施されております。またサービサー法についてはその債権回収に当たって、当然のことながら暴力団等を補助者として使わないとか、あるいは不正な手段を用いない、あるいは一定の特定金銭債権に係る弁済資金を調達することを別途貸金業から借りることを要求しないとか、あるいは密接な関係者、親族等に代理弁済をみだりに要求しないということが掲げられております。こういったことを念頭に置いて、一定の行為規制をかけてはどうかということでございます。

それから次に9ページ目をお開きいただければと思います。相手方の保護に欠ける行為の禁止例ということで、貸す方に対しても、管理業者が一定守らなければいけないのではないのかということで、先ほどと同じように、相手方を威迫するという行為は当然でございますが、2の(1)から始まる場所については正常な意思で契約を締結することを阻害するような行為を禁止しております。これは宅建業法の47条の2、どちらかという投資物件等を念頭に置いた規制強化の際に設けられた規定でございます。①では、宅地建物の目的物について、将来の交通環境等の利便性を誤解させるような断定的な判断を提供すること。将来〇〇線ができて、早くなりますよと。まだ計画が実行の実現性が非常に乏しい中でそういった誤解を与えるようなことを言うこと。あるいは②で正当な理由なくすぐ契約しなさいということを書いて、冷静な判断を拒むような行為。それから3番目として長時間の電話勧誘などで生活の平穩を害するような行為ということです。それから(2)では、申し込み撤回について拒否をすとかあるいは(3)で手つけ放棄の解除についての拒むような行為も法律上の禁止行為として掲げております。借りる場合、貸す場合でもこういった行為については一定禁止をしなければいけないのではないかとということで、参考に書かせていただいております。

次に預り金の分別管理ということで、これはマンション管理法について今規定している条文でございますが、マンション管理業者は自己の資産と管理組合からの財産を分別して管理するというので、①、②、③と一定の支払い等がありますので、まとめて支払う手間があることから、収納口座と保管口座などを設ける例など3タイプに分かれておりますが、財産を分けて区分して管理をするということが規制として位置づけられているということでございます。

10ページでございますが、これは宅建業法などと同様でございますが、管理業務を受託する際には契約前に一定重要な事項について説明をさせるとともに契約締結時には書面を交付するというのを10ページ、11ページに記載をさせていただいております、こういったことも念頭に置きながら規定をしてはどうかということでございます。

縦長のほうに戻っていただきまして、②の2段落目からでございますが、上記の重要事項、書面の交付の義務づけについては特にサブリース業者と原賃貸人の中での契約についても特に賃料改定をめぐる紛争トラブル、これは当初各サブリースの物件を月幾らで借り受けるということを契約してもその後の事情の変更によって借地借家法の規定で賃料の減額請求ができるということが既に最高裁の判例でも確定している中で、そういったことを十分事前に説明することが必要なのではないかということで、こういったトラブル防止についてもこの重要事項説明や書面交付が一定効果があるのではないかということを書かせていただいております。

その他、帳簿の備えつけ、標識の掲示など通常の登録制度、監督諸業務などの実施に必要な事項などについても今後他の例を見て義務づけることが必要なのではないかというのが行為規制の概要でございます。

それから4番目でございますが、これは後ほど2つ目のテーマでさらに詳しいお話をさせていただきますが、苦情処理、紛争処理についても体制整備をしていくべきではないかということで、原状回復を中心にこの問題がありますが、自主的な取り組み、迅速・簡易な紛争の解決手段、行政庁の指導・監督など、総合的な体制整備を今後考えていくということでございますが、これらは賃貸管理だけを取り出して議論するのではなく、不動産全体のトラブルを考える中であわせて整理することでいかがかということで書かせていただいております。

5番目でございます。こういった行為規制、市場のルールの実効性確保が、法律を規定しても行われなければ何ら意味がないということでございます。(5)の①で、それを行う

手段として、基本的にはaでございますが、当然自主的な規制。それからbとして、こういった法律に基づく行政庁による措置。それからcとして行政罰の違反を直接処罰する。この3つのタイプがあるかと思いますが、これらについては3つの方法のいずれもとり得るような制度設計を行って、状況に応じた適切な対応が選択できる制度を構築していくことが重要ではないかということでございます。

通常の実業者に対する処分等、是正措置については、aとbの措置を自主的な取り組みと行政調査あるいは行政措置を活用することで対応する。他方、非常に悪質な刑法犯にも該当するような行為を行う実業者に対しては、行政庁が警察と連携して直接行政罰などに対応できるような方策も別途とれるように制度設計をしておくことが必要なのではないかということでございます。

これらについては、横長資料の14ページをお開きいただければと思います。これは我々のほうで所管しておりませんが、不動産の関係でいわゆる広告等に対する自主規制の団体として、不動産公正取引協議会がございまして、これは、表景法に基づいて対応させたものがございますが、20年度約300件程度のこういった自主的な措置がとられているというのを14ページに書かせていただいております。それから15ページでございますが、現行の宅建業法において行政処分を行っている例、それに至らない勧告等を行っている例が年間約1,000件程度ございまして、それらと並行して警察による検挙についても年間数十件のオーダーで実施しているといったことをあわせて実施していくことができるような制度構築が必要なのではないかということでございます。

6といたしまして、その他でございますが、これは今後制度構築に当たって、なるべく円滑な制度運営を図るという観点で既に宅地建物取引業者の免許を持っている実業者については、そういった免許情報を有効活用して一定の登録を届け出でかえるような仕組みを設けることについては検討してはどうかと。これはマンション管理業者でも既に登録を受けておりますので、そういったものの活用を考えてはどうかということで、①に書かせていただいております。現行、宅建業法におきましても、信託銀行については宅建業法の免許なく届け出で宅建業が営めるといった仕組みが既に宅建業法でも設けられておりますが、こういったことを参考にしながらこういった円滑な措置を考えてはどうかということが①です。

②でございますが、実業者の監督・指導については、既存の行政庁の体制を有効活用するという観点での制度構築をしてはどうかということでございます。この宅建業は現在国

土交通省から各都道府県知事において法律の施行を行っていただいております。こういった体制を有効活用することをどう考えるかということでございます。3番目に、こういった新たな賃貸管理の制度を設けることに伴って、例えば宅建業の賃貸の仲介をするときにも一定重要事項説明などの内容について、法律が変わったことに伴う所要の改正等が必要になるかと思っておりますので、こういったことについてもあわせて検討していくことを③に書かせていただいているということでございます。以上で制度的枠組みの概略説明を終わらせていただきました。

【平井部会長】 ただいま、第1の議題についてご説明いただきましたが、これについてご意見、ご質問等ございましたら、自由にご発言をお願いしたいと思います。具体的な問題に触れた場合には、資料2-1の検討項目のどの点について自分の意見を述べているかということをお示しいただけますと整理の上でありがたいと思います。どうぞ。市川委員。

【市川委員】 大変僭越ではございますが、この資料2-1をいただきまして、ざっとではございましたが確認をさせていただきましたが、なかなか広範囲にわたるものですから書面をもって確認をさせていただくという作業、よろしゅうございますでしょうか、部会長。

【平井部会長】 どうぞ。

【市川委員】 お手元の私ども全宅連の資料として、2-1についてということで確認事項でございます。これは、いただきました方向性についてというところの検討項目に沿って、確認事項として挙げさせていただいております。まず第1に2の(1)でございます。対象範囲ということがございます。この中に①のところに基幹事務が賃料等の徴収、契約更新業務、それから解約業務と、この3つがあるわけでございますが、これはたしか7月の部会の際に、この中にもう1つ運営・調整業務と。苦情等の受け付けとか、役所への届け出代行だとかいったものが運営・調整業務としてたしか入っていたと認識をしておるものですから、これがまず第1点。ここを抜かれたということに関しての確認をさせていただくということと、この3つの業務すべてが登録の対象となるのか、あるいはこの1つ1つの3業務のいずれか行う場合においても、この基幹の中での登録業務になるのかがこの(1)の①の部分での確認とさせていただきます。

それから、②の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含めるということで、先ほど別紙のP2のEにございました収納代行業者ですとか、家賃債務保

証会社もこの管理会社に入れるというご発想、ご発言がご説明の中でございましたが、この辺についてもう少し踏み込んだご回答をいただきたいなということでございます。それから、登録の対象業者としてこの家賃収納代行等を入れていくことによって、非常に幅が広がってしまって、これは本来ですと管理会社から委託をする業務の分散化された業務のほうであるわけでございますので、その辺の認識、確認等もちょうだいでできればということでございます。

また、サブリースにつきましてはご説明をいただきましたように位置づけが必要かと私どもも考えております。

それから（１）の④。賃貸業というのは、さまざまな規模があるわけでございます。あるいは地域によって違いも出てくるということでございますから、詳細なところで仕分けをしていかないと、なかなかこの部分を一律で議論をするということが難しくなるのではないかということで、４項目ほどこういう形で、確認事項として挙げさせていただいたものが個人での小規模の家主。それから、これは税法等で青色申告等で個人が行う場合においての事業として認識をされている５棟１０室のあたりを例にして、大規模であるのか、小規模であるのかの種別をしたらどうかということと、法人がする場合は管理業者の場合と管理業者以外の場合ということが、貸主として挙げられるのではないかとこのところでこの４項目を挙げさせていただきました。

それから１ページ目の⑤。悪質な行為への対応ということでございますが、これはそもそも督促をだれが行うかというところから入っていかなければならないということで、滞納賃料の督促あるいは督促そのもの自体は家主みずから行うか、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ると認識をいたしております。現在、訴訟等におきまして、家賃の債務保証会社が行う悪質な行為として大変世間で、騒がれている部分がございます。しかし、そもそも論でいきますと、全く不法行為として取り扱いをしていく。要するに管理という部分ではなくて、行為そのもの自体が例えばロックアウトをしてしまうとか、その他について不法な行為があった場合においては、先ほどの説明の中での取引そのもの自体の行為というよりも、行っている行為そのもの自体が不法行為ということですから、貸金業法等の取引行為等の規制を参考にするということで、資料の８ページで今ご説明がございましたから、そのような形の中で検討されるべきなのかなと思います。

口の督促行為と弁護士法、これは専門的立場で三好委員がいらっしゃいますから、この部分は常にご議論の対象になるのではないかなと思いますが、管理業者が督促等を行うと、

弁護士法との関係を指摘されるということでございます。これも、住宅宅地分科会の第3回の民間賃貸住宅部会の資料がございまして、この21年5月12日に開催をされた、これは日管協さんの資料の中からの抜粋だと認識しておるんですが、全体で1,000件の滞納発生があった場合、その9割が1カ月間で回収をしている。その後、分割払いあるいは解約等に応じずに訴訟となるケースは3件という資料がございました。これを見ていきますと、一定の業務までは管理業者は迅速に行わなければならないということが明確にあらわれているのではないかとことと、対応すべく何らかの処置が必要ではないかなど。あるいは登録業者が行える監督行為の中に明文化、明確化するべきではないかなどということがございます。

(2)の登録制度についてであります。②の既存資格制度の充実・活用、資格者制度の法制化ということに当たりましては、やはり既存の資格制度、先ほど自主管理ということがございましたので、やはりこの既存資格制度は自主管理のところから始めないとなかなか法規制の中で資格者を育成していくことは難しいということがございますから、その辺について要望させていただきました。

また、(3)の管理業者の行為規制という中で、預り金の分別管理をもう少し具体的なイメージとしてご提示をしていただきたいと思いますと考えておるわけでございます。マン管法のところでお話がございましたが、預り金の分別管理をきちんと行うためにはマン管法の参照ということでございました。そのような形で処理をさせていただければありがたいなと思います。

(6)のその他のところで、宅建業者が登録を行う場合においては、登録にかえて届け出制とするということで、これは非常にありがたいのは、宅建業との延長で管理業を行っているという現実を踏まえていきますと、登録という一つの制度で登録の制度に値しないということになってしまいますと、当然社会的な問題としてあとあと残ってくるわけでございますから、現在の宅建業者につきましては、届け出制にしてスムーズに移行できるように考えていただくことは大変ありがたいと思っております。以上、気がついたところを書面にさせていただきました。よろしく願いいたします。

【平井部会長】 どうも詳細なご意見をありがとうございました。これ自体議論の対象となるべき事項もございまして、このペーパーを書きいただきました事務局の基本的な考え方みたいなものがありましたら、それをまずおっしゃっていただいて議論したいと思います。

【海堀不動産課長】 今、いただいた市川委員の資料に基づいて、基本的方向性は一緒なことと、あと補足して説明させていただくことを上のほうからやらせていただきたいと思えます。

①の基幹業務の範囲でございますが、今回特に行為規制のイメージを持っていただくために、貸金業等の他法令をチェックさせていただいた中で、賃料の收受、それから契約の更新・解約について、そういった法律上のチェックが必要なものがあるかなということで、そこを今回の提案にさせていただいております。前回部会で提案させていただいた運営・調整業務、ここは先ほど市川委員からお話しありました行政への手続の代行とか、空室の管理とか、入居の立ち会いとかということなのですが、どちらかという事実行為が多い中で法律上どう取り扱うかと。この業務が非常に管理業として重要な行為であるということであれば、それらについて一定の行為規制をかけて法律で担保することも今後重要だと思いますので、それについては委員の先生方にご議論いただければと思っております。

それから、④のみずから賃貸する部分についてでございます。ここは先ほど市川委員から青色申告の話もございましたが、なかなか事業者としての規制をかけるについて、自分の持っている物件を賃貸するということについては、すごくハードルが高いかなと思っております。と申しますのは、法人所有のものでも社宅があり、あるいは個人でも親類縁者などに貸すケースなど、形態が非常に多様になるということで、一律に議論するのは難しいということです。一定の行為規制をかけるのであれば、規模が相当大きいものということで、この5棟10室がいいのかどうか、大規模をどうとらえるかということについて、委員の先生方にご議論いただければ非常にありがたいと思っております。

それから、督促について、一定の不法行為は当然これは刑法等他の法令にお任せするというので、これから考えていきたいと思っておりますし、督促行為についても、これはいただいている参考資料の2についてありますように、やはり法律上訴訟になる前にうっかりミスや、管理業者が一定の行為をすることで解決ができるような案件については現状と同様、事業者が適切に行うということを法律上担保できるような措置を何らかの形で設けていきたいと思っております。

登録制度の資格化については、先ほど申したとおりでございますので、皆様委員の先生方にご議論をいただければと思えます。

あと預り金の分別管理の具体的なイメージでございますが、これはマン管法の例を挙げ

させていただきますが、このマンション管理についての預り金処理については省令改正を行って、現在、標準マンション管理委託契約書の内容も変更して、より詳細な分別管理の徹底を今並行して進めているところでございますので、それをベースに我々今後賃貸管理の場合にも行っていければと思っているところでございます。以上、いただいた資料に対する現状でございます。

【平井部会長】 ありがとうございます。それでは、今の内容も踏まえて、ご意見、ご質問いただければと思います。どうぞ。中川委員。

【中川委員】 質問になるんですけども、どこまで射程の範囲にするかということで、今ご提示いただいているのが管理業という家主の方から委託を受けて、こういう基幹業務をやっていくという人をメインに考えて、サブリースも事務局の原案としては含めると。それから、賃貸業をみずから行う人については、一応ご提案があるけれども、事務局の今のご提案としては、なかなか実態上難しいのではないかというご提案だと思うんですけども、そのときに実態的に難しいから外すということと、若干分けて考えたほうがいいと思います。何を申し上げたいかというと、理屈だけ考えた場合には自分が所有している不動産を賃貸に供するとき、非常に管理が悪いというか、むちゃくちゃな管理をする場合にはやはり管理水準といいますか、管理のレベルがその不動産の価値に反映して、賃貸の物の価格が下がる、あるいは非常に毀損してしまうので、おそらくそんなむちゃくちゃなことはやらないだろうと。それに対して賃貸管理業という形で委託を受けている場合については、おそらくワンショットで短期の契約でいろいろな管理を行うことになるので、プリンシパルとそのエージェントの関係で、プリンシパルがあまりモニタリングできないようなときには、結構むちゃくちゃやってしまうかもしれないと。だから、ここで対象にするのは賃貸管理業、あるいは若干私は微妙な感じもするんですけどもサブリース、そういう自分で所有していない人が、家主から委託を受けて家主のモニタリングがきかないようなものについて、この法制度の中でいろいろ対処していくという理屈は何となくあり得るような気がするんですけども、実態面としてほんとうにそうなのかと。要するに賃貸業といいますか、自分が持っているものを貸し出しているときにも、個人の家主さんみたいなものも含めて、むちゃくちゃなトラブルがいろいろと生じているというのであれば、私が言ったことは間違っていて、それは業として登録していろいろ規律していくというよりは、むちゃくちゃな行為自体を規律していくという方向をやはり探るべきではないかなと思います。そういう意味で賃貸管理みたいなものを委託されているケースとそうじゃな

いケースでどれだけトラブルが発生しているのかとか、そういう部分についても、もしもそのデータとかお考えがあるのであれば、それを整理することで射程をどうするのかというはある程度解決するのではないかと考えております。

【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】 今の点について補足をさせていただきますと、賃貸管理業あるいはサブリース業については事業として行っているサービスを、いわゆる不動産を所有している人から一定借り受けるということと、それから不動産を利用しようとする人に貸すという2つの行為がありまして、この両方を業としてやっているということでございます。ただ、賃貸業の場合は、借り受ける部分がございますので貸すだけということで、先ほども言いました、財産を適正に管理するかどうかというところについては中川委員のおっしゃるとおりそういったことは考慮しなくても十分だという部分があります。ただ、借りる側から見ると、家賃の取り立てを含めて、不正な行為をしない可能性がゼロではないというところがありまして、ここは委員のおっしゃるとおりトラブルの実態等も踏まえながらどういった対応がとれるかというのを引き続き検討させていただきたいと思っております。

【平井部会長】 井出委員、どうぞ。

【井出委員】 登録の効果について確認させていただきたいんですが、変なことをしない業者かどうかを貸主とか借主が識別できるということは、つまり契約時に書面で重説みたいな形で行うからわかるんだという仕組みになっていると理解しているんですがよろしいですか。

【海堀不動産課長】 そのような法制度を今後つくっていかうと思っております。

【井出委員】 そうしますと、例えば本契約自体は変わらなくても管理業の業者を変えるということはよくあると思うんですが、その場合にも新しく同じように契約を新規契約として結ぶのかどうかというところがわからないんですけれども。

【海堀不動産課長】 それもそのような形で対応しないといけないかなと思っております。

【井出委員】 もう1つ伺いたいのが、何かトラブルがこの事業者と借主の間であった場合に、貸主の責任というのはどうなっているんですか。

【海堀不動産課長】 これについても、当然のことながら原賃貸借契約に基づく債務のトラブルについては、貸主と借主の間で処理をしなければなりません、その行為の対応として例えば家賃の取り方が悪いとかいったことについては、この管理業法として今回

規制をする中身に依りて直接借主の申し出に依りて行政庁などが監督処分等を行って行くということになるかと思ひます。

【平井部会長】 はい、どうぞ山野目委員。

【山野目委員】 意見が1つと質問が1つございます。いずれも資料2-1の1ページの検討項目の(1)の範囲の事柄でございます。(1)の④のところについて意見を述べさせていただきます。事務局による資料のご説明にありましたように、この④のところは確かに悩みの多い論点であろうと感じます。おっしゃったように法人の場合の社宅とか、個人の場合の零細な極めて個人的な色彩の強い貸家のようなものが多数見受けられるところありますから、これを少なくとも一律に登録の対象にすることは困難であろうという、この最初の4行のところについては、大賛成とまで今日申し上げるべきかどうかは自信がありませんですが、理解することが可能であるということをお願いした上で、そうであるとすればなおさらのことですが、その後2行お書きいただいているところは、むしろ強調してぜひこのように行為規制は働くんだということを言っただき、そのようにあわせて強調して理解するという前提で④の最初の4行のところは、困難であることは理解するという意見を述べさせていただこうと考へます。

それから質問ですが、その次の⑤ですけれども、これの意味がよくわからない。この⑤の「どのような名称を用いる事業者であっても」という書き出しで、登録の対象にするという非常に勇ましい文章になっているんですが、これは上の①、②、③に当たらなくても、何かこの⑤で救われるというか、⑤の網をかけて登録の対象にするものがさらにあるというご趣旨でしょうか。そうすると、場合によっては④で登録対象にすることを断念するケースでも、⑤でカバーされて登録対象になるということがあり得るというお話なのか、もしそうでないのであれば⑤は単に行為規制の対象になることを強調して書けばよろしいのであつて、登録制度の対象にすることを議論する必要はないはずであり、少なくとも論理的に2通りの理解の可能性があるように思われましたから、お尋ねさせていただきます。

【海堀不動産課長】 ⑤については非常にわかりにくくなっておりますが、1つ言いたいのは一部委託のものでかぎを変えて何とかするという行為は、基本的には賃料收受あるいは解約の再委託の行為の一環ということで取り組もうということの気持ちが出過ぎた文章でして、おっしゃるようにならなっておりますが、そういう行為として考えてはどうかということでございます。登録の対象としてこういう再委託の部分を厳しくするという側面と、先ほど④の下2行でありましたような行為規制として、そういったもの

を登録とは別に規制する方策があるのではないかということは、民間貸部会などでもいろいろご議論がありますので、ここは登録の再委託みたいな形で整理をしたほうがいいのかなどと思っておりますが、行為規制にかえても十分ではないかということであれば、これは後での担保措置の関係でなかなか行為規制だけかけても登録がないと追っかけられないというか、規制ができないということとの表裏の話が出ますので、そこも含めてご議論いただければと思います。

【平井部会長】 八木橋委員、お願いいたします。

【八木橋委員】 今回の方向性について拝見させていただきましたけれども、始終議論してきた中では、方向性は比較的よくまとまっているなという感じがいたしました。山野目先生と同じようにやはり4番の個人がみずから賃貸する物件数が全国的にもかなりあるというところで、具体的な登録の対象とすることの実現、難しさみたいなこととあわせますと、やはり一定程度のガイドラインみたいなものの中で行為規制をしていくということが現実的かなと私も思っています。問題は登録制度を1つつくるとしたときに、登録をすることが本意なのではなくて、賃借人の利益をきちっと守れるという賃貸慣行というのが行われることでありまして、登録制度を具体的にどういう形で管理していくのか、宅建業であれば大臣免許とか都道府県知事免許という形があるわけですが、それをほんとうにそういう新しい秩序として、よりポジティブな形で社会に定着させていくための登録制度のあり方は、ひとつより深く考えていくべきかなという印象は持ちました。

【平井部会長】 ありがとうございます。では、升田委員、お願いいたします。

【升田委員】 私も従来のご議論を踏まえて、今の八木橋委員と同じでよくまとめられていると思います。今、ご指摘の④のことは、もともと宅建業法の段階でもいろいろ議論があったところで、入れるかどうかということではなかなか難しいという議論があるわけですね。しかし、さらに言いますと、宅地の売買について、現在でも個人の、たまたま相続等で多くの土地を得て、取引をする場合にどうするかというような非常に難しい問題がある中に、賃貸となりますとさらに一層適用の問題が現実化してしまう可能性が極めて高いわけでありまして、確かに理論的に入れるかどうかということですっきり分けてしまえばいいかもしれませんが、実際上の運用の点で非常に難しいということがあるかと思えます。

それから、もう1つは昔と違って今は消費者契約法がありまして、その中で複数の物件を持っておられて賃貸する人も、多分個人であっても消費者契約法の事業者という概念に

入るわけで、先ほどの今回の立法が基本的に賃借人保護という形であるならば、それはおそらく住宅ということですので、消費者ということにも当てはまるとなると、まるっきり放置されるものではないという気もいたします。ですので、そういった総合的な意味から除外したほうがいいのかということと、もう1つつけ加えれば、立法の形式として宅建業法の改正でされるのか、あるいは特別な法律をつくられるのかによっても大分違って、勝手にこんなことを言うと何なんですけれども、別に法律つくったほうがすっきりするというような気がしないでもないと思います。そうすると従来議論になっていた不動産取引法に非常に近い宅建業法とはやや趣の違う今回の内容を一緒にするというのはなかなか難しいのかなという気がいたしますので、対象外にしているのではないかという気がいたします。

それから、それに関連しまして、同じような問題が実は建物の信託をした場合にも問題が起こるわけでありまして、そのときは先ほどおっしゃっていますように所有者というのが今度は信託の業者が出てくるとなると、そのときは管理業者とは言えない、所有者であるけれども、何となく似たような問題が出てきますので、そういった点についてどう配慮していくかということもご検討いただきたいと思います。

それから、管理業者の方には大家さんにも賃借人にも双方に目配りをした業務をしていたかどうかということなんですが、往々にして利益相反の問題が生じますので、どちらを向いて仕事するのかということもあります。一見非常にいいような印象を受けますけれども、具体的な適用に当たって、実質的には利益相反のことがあるわけですので、そこをどう書き分けていくかということは一と工夫が要るのかなという気がいたします。

それから、これは最後ですけれども、先ほど市川委員からご指摘がありました法律業務の範囲というのは、何も管理業者の方だけではなくて、ほかにも似たような問題がありまして、先ほどご紹介のサービサー法については弁護士法の特別法という位置づけでされていますので引用されるのは必ずしも正確かどうかという問題はありますけれども、ただあそこでああいう引用をされますと、では弁護士法の特別法として位置づけるのかということ、多分ご趣旨はそういう趣旨ではないだろうと思います。そうしますとどこまでできるかということをやなかなかつまらないところはありますけれども、そういった意味でご検討をいただくというのと、もう1つは実際には督促業務をやっておられるわけでありまして、その辺をどう評価されて、しかもその督促業務を管理業者の方の名前でやっておられるのか、あるいは大家さんの名前で事実行為を代行しておられるのか、その辺もやはり規制の面で

は非常に重要だと思いますので、そういったあたりももう少しご検討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した。三好委員、どうぞ。

【三好委員】 まず、先ほど市川委員が言われました運営・調整業務の話が抜けているという話に関連してですが、賃料の徴収、契約の更新業務、解約業務は全体の仕事の2割というイメージを持っています。一番大事なのは、どちらかという運営・調整業務のほうが負担が多くて、非常に現場としては大変な状況になっていると。もう1つは防火点検などの法定の点検業務がございます。貯水槽の点検業務、消防署から言われている点検業務、また実態としては、これを拒むオーナーさんがいらっしゃる。それはお金がかかるから嫌だと言われる。嫌だと言うものを強制的に我々にはできないと。入居者に万が一があった場合には問題ありますよということを言って説得している。そういう法律的な点検業務もしくは建物の点検業務等をやらないといけないのに、それを管理業者がきちんとやっているのかどうかもこの運営業務の中に入るのはないかなというのが1つ。それと入居者のトラブルなどいろいろな問題があります。特に昨今におきましては、外国人を含めて、いろいろな入居者がおられる中に、様々なトラブルが出ています。そのあたりで現場は非常に苦労しているところがありますので、その辺のところを入れるべきではないかなと考えています。

それから、督促のことですけれども、私どもの日管協の中に、賃貸保証制度協議会という保証会社の部会があります。今回もルールの部分では自主ルールの改正ということで、督促のやり方については法律に基づいてコンプライアンスを守ってやるということを決めて、今これを実施するようになりました。ただ、今回よく考えてみるとこれは保証会社だけの問題ではないということで、結局は管理会社、私どもも実際に督促業務をやっていますが、管理会社自身が自分で連帯保証人を契約時にとってオーナーさんにかわって集金している物件と、そういう保証会社を使っている物件と1つの管理会社の中に、直接集金するタイプと保証会社に任せているタイプの2つのタイプの契約があるわけですね。それについて、我々としては今、日管協の中ではこの自主ルールの改正を保証会社だけではなくて、管理業者にも幅広くルールを守らせてきちんとした督促業務ができるようにやろうということを会の中で浸透させようということを考えています。

それから、サブリースは、トラブルの内容も管理業務と同じようなものが出ていますから、基本的にはサブリース業者は入れていただきたい。

それから、4つ目が賃貸管理業そのもののいろいろな規制はあるんですけども、我々が欲しいのは将来この賃貸管理業というのはどういったところをしっかりと、例えば私が考えているのは、賃貸の入居者とオーナーとがくっつくわけですから、この2つを守るために管理業者がおり、また保証会社がおり、定期点検業者がおり、建物を長期修繕するような業者がおり、そこに1つの仕組みがあるわけです。先々登録制度をしてある程度の規制はいいんですけども、トラブルの発生とかかんとかばかりではなくて、こういう業界をどういう位置に持っていくのかということをお示しいただきたいという意見です。以上です。

【平井部会長】 ありがとうございました。櫻川委員。

【櫻川委員】 登録制度を導入することについてなんですけれども、一体登録制度をどのように運用していくのかというイメージを教えていただくと非常にありがたいんですが。特に、キーワードはやはり登録制度と、もう1つ行為規制だと思うんですけども、その関係をどう考えているのかなど。ただ登録制度を導入することによって、市場参加者を行政当局が把握するだけだったら、それだけのことだと思うんですけども、その行為規制に対する実行度というか、遵守の程度を非常に高めていくということを考えたときに、この登録制度は使い方によっては非常に強力な武器になるのはだれでもわかることだと思うんですけども、登録の停止処分であるとか、剥奪だとか、いってみればあめとむちに使って、いわゆる規制の効果を上げていくことを賃貸貸出市場に対して、網をかけていくという方向に進んでいくのかどうか。私にはそのように透けて読めるんですけども。こういうふうな形の行政のあり方の一つの先行的な典型的な例は、金融行政だと思うんですね。金融庁のやっている行政というのはまさしくこういうことで、昔は金融という世界では、金利を規制したりとか、貸し出しの額を規制したりということをやっていたんですけども、最近では基本的に市場の動きを尊重して、そのかわり金融ですからいろいろな悪いこととかトラブルが多いわけで、そういった行為を防ぐために、事後的な規制をやるようになってきています。したがって個々の貸し出しについては当局から文句を言わないんですけども、結果として非常に銀行が利益が下がったときに、例えば自己資本が下がったら、政府が自己資本に参加する形で経営権に介入していくとか、そういう事後的な罰則規定を与えるという形で今、規制の方向は進んでいると思うんですね。結果として、非常に官庁の監督のあり方は昔に比べて非常に変わったと思います。それは当然金融市場という実態の変化に合わせたものではあるんですけども、この登録制度の導入が、認識次第

ではものすごく大きな行政のあり方のターニングポイントになるのではないかと思います。その辺のところをどの辺までの視野で考えておられるか、可能な範囲でよろしいですから教えていただければと思います。以上でございます。

【平井部会長】 それでは、櫻川委員のご質問等にお答えいただくのとあわせて、今までのご発言、三好委員、八木橋委員、升田委員、何かそちらのほうのお考えがありましたら、それもあわせてご回答いただければと思います。

【海堀不動産業課長】 まず、櫻川委員のご質問からでございます。委員のご指摘のとおり、登録制度を設けるということとあわせて一定の行為規制を違反した者については登録を削除していくことで担保をしていくということで、これは現在の宅建業法の免許制度の監督処分などを念頭に置きながら、同様のことをとっていきたいと思っております。ただ、それだけではなかなか全体としてうまく回らないということもありますので、今後この後の議論でテーマとして提案させていただいておりますが、トラブルをなくすための仕組みをどう構築していくかということもあわせて、これは宅建業も含めての話でございますが、ご議論いただければと思っております。

それから、三好委員からさまざまなご指摘をいただきました。運営・調整については、今委員からお話いただいた点を含めて、事務局でもう一度再検討させていただきますし、将来の管理業のあり方は、諸外国においてこの不動産管理は個人の所有物、いわゆる財産管理ということで非常に地位が高く運営されているようなこともございます。実際業界を今後どうレベルアップしていくかというのは、法律だけではなくさまざまな仕組み、政策があると思いますので、これらについては関係部局とも連携しながら取り組みをしていきたいと思っております。

あと、升田委員からお話がありました信託業についての論点整理は、あわせて今後、深く検討していかなくてはならないと思っております。

また、いただいたご意見を踏まえて、事務局で対応を今後検討させていただきたいと思っております。

【平井部会長】 伊藤委員、お願いいたします。

【伊藤委員】 まず、こういった新しい制度をつくる場合の考え方のポイントとして、ぜひ予見可能性ということを考え方の中に盛り込んでいただければと思います。特に今どきの世の中は、消費者もどういうことをしたらいけないんだと。業者もどういうことをしたらいけないんだと。そういう予見可能性ができることで、皆さんの行動の規律もできる

し、また投資マネーを呼び込むこともできるということかと思っております。

それから、個別の中身についてなんです、市川委員からご提案がありました全宅連のペーパーの2の②のところの、いわゆる収納代行業者、それから家賃債務の保証会社も登録業者とするかという部分でございます。昨今、家賃債務保証会社の行為がいろいろと非難もされて社会的にも問題になっているという部分はあろうかと思いますが、ただどうなんでしょう、論理的に考えて制度をつくるということ考えたときに、これはあくまで債務の保証会社であるということ。それから、収納代行業を行うカード会社まで幅をほんとうに広げるべきか、制度を設計するとき、けしからんから制度の中に入れるということは心情的には非常にわかるんですが、どうか。ですので、例えば論理的には入れる必要はない。ただし、ほかの法律によってここまで担保されていないから今回はこれも加えると。そしてほかの法律でこれが担保されたら本来は対象外なんだから外すとか、そういう整理の仕方であるのかなと思いました。以上です。

【平井部会長】 ありがとうございます。土田委員、どうぞ。

【土田委員】 消費者側から見ますと、例えば2ページにありますような登録制度の対象となる事業者の範囲のイメージとありますけれども、これがどういう事業者、委託であるのか、それとも再委託であるのか、そこが見えない。一概に管理ということにくられておりますけれども、そこがどうも消費者側からは見えなということが1つあります。もう1つは、市川委員からお示いただきました小規模の家主さんも、これは今回は対象を外すべきみたいなお話がありましたけれども、ここも基本的には消費者にとっては契約しているのは大家さんであれ、不動産会社の事業者さんであれ、そこは問題が起きるということを認識していただきたいと思います。特に4ページにありますサブリース事業に関するトラブル事例とあります。ここにあります事例は要するに事業者、大家さん、個人事業主であっても、問題が存在することは事実です。そこで、この規模の点でどうやって分けなければいいのかということを少し議論していただきたいと思っております。以上です。

【平井部会長】 ありがとうございます。はい、どうぞ。

【原委員】 今の土田委員の意見と重なる部分もありますが2点。まず、先ほどお話があったように登録制をとって、行為規制をかけるということなんです、金融は検査とか監督業務もあわせて持っております。第1種の登録業者の場合はそこがかなりきちんと金融庁としては目を光らせているということなんです、第2種の登録業者のところはかなり有象無象の事業者が今入ってきている状況で、登録をしているということを名目にして、

うちは大丈夫な事業者なんですということを逆に言っているような状況があるので、単純に登録にしたらきちんと事業者を把握できるということではないので、行為規制をかけたときの行為規制の実効性をどう図っていくのかということをあわせて検討していかなければいけないのではないかと思います。

それから土田委員が2点目で話されたことも、私も賃貸不動産の契約をこれまで3件ぐらいし、みんな個人の事業者なんです、起きるトラブルのようなものは同様に発生をする可能性がある、このあたりも行為規制はかけるということになるとは思うんですけども、ここももう少し検討を深めておく必要があるのではないかと思います。以上です。

【平井部会長】 ありがとうございます。最初の議題1の一番重要な、今後の問題点となるべきものは、まず登録と行為規制との関係がはっきりしないわけですね。この点については、いろいろご質問がありまして、登録しない家主でも行為規制でやれるということになるのかというご質問があったと思います。確かに宅建業法は両方とも規制対象にしていますが、個人の仲介業者というのがあまり考えにくいわけですから、宅建業者の場合にはそれでいいのかもしれませんが、賃貸業の場合にいいのかという問題があります。さらに進んで、さきほど升田委員がおっしゃいましたように、賃貸業と宅建業は問題がどこまで一緒でどこから先が違ってくるのかというところまで行き着くような気がしますので、少しそのところをお考えいただいて、いろいろな規制方法が、この場合には少し当てはまる点や当てはまらない点などをお示しいただくとありがたいように思います。

【海堀不動産課長】 今お話しいただいた点は今後この管理業をどう取り扱うかということ、それから他法令との関係で既に免許登録などのあるものをどう取り扱うということ、それから再委託の関係で収納代行とか家賃保証とかこれらについて他法令との関係で、必要以上の規制をしてはいけないので、そこら辺の整理をどうするかということ、それから個人であっても借主は同じでトラブルに対する対応をきちっとしなければならないということ。これは次の紛争処理の体制でもその部分はたとえ貸主が事業者であれ、事業者でない者であれ、同じような相談体制は構築しなければいけないと思っておりますので、後ほどご説明をさせていただければと思っております。

【金本部会長代理】 1つよろしいですか。

【平井部会長】 はい、どうぞ。

【金本部会長代理】 若干確認ですが、基本的に届け出制が全部をカバーできないようだと。いろいろなところをちょっとつまみ食いのつか、かぎをかえる人をどうやって

登録するかというのは、私もよくわからないんですが、そういったところで、登録制の意味というか、役割がどの程度で効果がどういうものが期待されているかというところをもう少し整理していただかないと、何かもやもやとしていますねという感じがしますので、その辺ぜひお願いいたします。

【平井部会長】　そうですね。登録制というのは一種の市場に参入するプレーヤーを決めるルールですよね。ところがかぎをかえるなんていうのは、そもそも賃貸市場そのものに入ってもらいたくない人たちなわけですから、あるいは少し違うのかもしれませんが。よくわかりませんが、それが今後の問題になる可能性もありますし、それからさっき三好委員がおっしゃった賃料の徴収等は2割にすぎないと。ほとんどがそうじゃないんだというのも、非常に注目すべき話題だったような気がいたしました。そういったことも踏まえて、登録業務の範囲を一体どうするかということをお考えいただければと思います。

それでは、第2の議題に入ることにいたしまして、第2の議題について大体10分ぐらいの割合でご説明をいただいて、その後少しフリーディスカッションということで進めたいと思います。

【海堀不動産業課長】　お手元に資料3-1、3-2、3-3を用意させていただきましたが、この3-1と3-2を中心にご説明をさせていただきたいと思います。

資料3-1をごらんください。現状でございますが、これは不動産に関するトラブルは依然多い、あるいは個別性が高く法令が多岐にわたるというようなことが1番に書かれております。2番では、現状としてこれは業界団体、行政庁などさまざまな相談窓口で紛争の取り組みがされておまして、消費生活センターなどの連携もとっていると。ただトラブルの当事者、特に利用者は消費者の観点からさまざまな機関があり過ぎて、どこへ何を相談してよいのかがよくわからないということもこういう現状としてあるということでございます。実際、窓口に来て、現行の宅建業法で監督できる範囲ではないということをお消費者の方にご説明しなければいけなくなったり、それが宅建業法なのか借地借家法なのかということで、相談がそれぞれの専門部局へ回ると、これがたらい回しになるというような感が否めないということもございます。そういうことで、きちっとした対応をとらなければいけないということと並行して、現在住宅に関しては品確法のADR機関もあるということもございますが、不動産のそういった機関は今のところないということです。

そういった中で消費者問題に対する対応ということで、ADRの法律が19年4月1日から施行され、消費者庁もこの9月1日から設置されております。また、先ほどから何度

かこの比較でご指摘がございますが、金商法の改正によりまして、金融についてはADR制度も創設されております。不動産は先ほどありましたが、第2種の金商法の中には、不動産の業者が信託受益権の仲介などもやっております、両方の法律にまたがる部分も出てきているという状況でございます。

そんな中で、2ページ目の窓口の一元化がやはり求められるのではないかとということ、それからやはり消費者にとって迅速・効率的な解決をする仕組みづくりが必要なのではないかとというのが問題意識でございます。

3としまして、解決の方向として、(1)、(2)は、既存の体制の充実ということを書いております、(1)が行政庁、業界団体などの既存の相談窓口を有効活用し、さらにその相談員等の充実を図っていくこと。(2)は、金商法などに見られますが、自主規制機関を設けてはどうか。そのことについてどう考えるかということとして、各事業者の相談窓口、アフターサービスにさらに加えて法律上一定の資格を与えた自主規制機関を位置づけるという例が金商法に見られます。こういったことについて宅建業法上どう考えるかというのが(2)でございます。(3)は一元化の窓口ということでやはりいろいろな不動産トラブル、いわゆる民民である大家さんと貸主の話、あるいは業者さんの説明が悪かったみたいな話もいろいろあるわけですが、これらについて一元窓口を置いてはどうかということでございます。窓口の置き方としては③のaで既存窓口の活用で番号の統一化を図るといふもの、bはコールセンターみたいなものを設けるという方法。こういったものを備えつつもやはり紛争解決機関も金商法の金融ADR制度に類似して設けてはどうかというのを(4)で書かせていただいております。既存の制度では最終的な紛争解決に至っていないということで、裁判外のこういう紛争解決機関についてどう考えるか。基本的には②、③ということで全体を対象にし、自主規制機関等の一次処理を推奨して二次でこういった機関を活用するということが効率的ではないか。ADR法の認定機関プラスアルファの国土交通大臣の指定みたいな形での制度構築はどうかということでございます。

⑧で、これはご参考まででございますが、先ほど申しました不動産の信託受益権の仲介については、金商法2種の対象になっておりまして、宅建業者でこういった業務を行っている事業者の方々は金融ADR制度に基づいて指定紛争解決機関の枠組みに入っていかなければいけないというのが、法改正で必須になっております。こういったこととの整理、統合といったことも必要で、不動産についてはまとめてやるほうが効率的ではないかということでございます。

その他ということで、既に品確法等で、既存の指定紛争処理機関がございますので、こういったところの役割分担も整理しましょうということと、(5)でございますが、こういったことをきちっと体制として定めた場合には、例えば重要事項説明で当該利用者に説明をするということで、きちっと消費者にその情報を提供させるというのが大きな骨格でございます。

三角のほうを見ていただきますと、消費者・事業者からのトラブルを一元化窓口でまず受けるということで、今あるさまざまな制度にうまく振り分けをし、それで解決できないものを指定紛争の解決機関などに持っていくということで、なるべく簡易・迅速な形での解決ができればということでございます。

資料3-3で、ここにはいろいろ例を書いておりますが、重立ったところで11ページをお開きいただければと思います。既存の法律上不動産関係それから消費者全般ということで消費者庁も含めて現在こういうような機関がそれぞれ苦情相談あるいは紛争処理の窓口として行われています。12ページ以降そういった各機関がどういう体制、どういう仕組みで今処理をしているかというのが、12、13、14、15という形で仕組みを書かせていただいております。16ページにそれぞれの窓口の状況、17ページもそうでございます。18ページはその件数等の状況を書かせていただいております。それからADR機関については20ページから資料がございますが、さまざまなADR法の説明をしていますけれども、23ページをお開きいただきますと、既存のADRでも土地家屋調査士のほうで、土地境界をめぐるトラブルを対応されている例が見られたり、あるいは23番でございますが、NPOの福岡マンション管理組合連合会ではマンション紛争についてのADRの登録認証を受けられていたりしているという例も見られます。25ページからは金商法のADR制度が書かれておまして、金商法の改正が26ページに書かれております。こういった指定紛争解決機関の制度が新たに設けられているということと、27、28は自主規制機関のあり方。それから30ページには金商法関係で相談窓口の統一化というのを先行して行われているので、その事例などを30、31に設けさせていただいているということでございます。33ページでございますが、こういった窓口を設けたときに消費者にきちっと情報を明示する義務を各法律に置いておりますので、こういった制度を構築することによって、連動してこういう消費者に対する明示義務といったものも並行して検討しなければいけないということでございます。

簡単ではございますが、以上でご説明を終わらせていただきます。

【平井部会長】 ありがとうございます。どうぞ、ご質問なり、ご意見なりご自由にご発言いただければと思います。

【平井部会長】 どうぞ。土田委員。

【土田委員】 不動産取引のトラブルの一元化。これは非常に前向きで画期的だと私は思っております。ぜひ、これが実現されるようにしていただきたいと思っております。特にコールセンターの創設ということで、自分がどういうトラブルに遭っているかということがわからない。どこに相談していいかわからない。自分では不動産屋さんとのトラブルだと思っていたらそうではなくて、むしろ建築事業者とのトラブルだというようなことがわかれば、そちらのほうにきちっと話を聞いてもらって、こちらのほうにご相談してくださいみたいなことがわかるだけでも、一つ消費者としては非常にトラブル解決に当たって効果があるのではないかと思っております。

一元化の窓口のところで申し上げたいのは、不動産の取引の紛争というのは、不動産取引だけではなくて、非常に広範です。建物、土地の問題、それから、賃貸の問題など非常に広範なので、できれば総合的に不動産の問題を全部取り扱うようなコールセンターの一元化を切に希望します。

【平井部会長】 ありがとうございます。ほかに何かご意見等ございましたら。はい、どうぞ。

【原委員】 不動産のトラブルは大変消費者から多いもので、解決がなかなか難しいというところがあります。それで、資料3-3の11ページで、今の相談・苦情解決窓口、それから紛争解決機関について整理されていますが、もう1つ賃貸の委員会でも賃貸住宅に関する紛争を対象とした紛争処理機関について議論をされているということで、新しいものを1つつくるというのではなくて、それをつくることによって、この相談・苦情解決窓口とか紛争解決機関がうまく整理されて機能が発揮されるようにしていただきたいと思うのですが、国土交通省全体の方向としてはそういう方向に向かっているのかということと、もう1つ消費者政策部会もつくられるというお話がありますので、単純に今の延長線上で1個つくるというのではなくて、この全体を再整理する形でいいものができる方向を目指していただきたいと思うのですが、そういう方向かどうかを確認させていただきたいと思います。

【海堀不動産業課長】 これは関係部局とも調整しなければなりませんけれども、やはり問題の大きいところから順番にこういう機関ができてきたんですが、さはさりながらも、

これだけあるとわからないということなので、今回、問題意識として全体が受け付けられるところをつくっていかうということでございます。そこで全部集約化するというのは、およそ事実上不可能でございますので、そこで整理をしつつ、それぞれ適切などころにより細かいことをお願いしていくということが一番効率的ではないかと思っ、この三角の図をかかせていただいたということでございます。

【平井部会長】 どうぞ、升田委員。

【升田委員】 私も賛成で、問題は2点あると考えております。一元化窓口のところは今お話しありましたとおりでと思うんですが、大半の問題はそこで事実上解決してしまうんだろうと思うんですが、しかし、ほんとうに法律問題になってしまいますと紛争解決機関を必要とするわけですけれども、そこがなかなか難しくどこまでやるかということだと思っんですね。従来の賃貸住宅の紛争がなかなか裁判まで行かないというのは、やはり経済的な規模が小さいということが一番大きいことと、そのほかそれなりの事情があつてなかなか裁判に行かなかつたということがあるんですが、そういった実情を踏まえて制度設計をしていく必要があるのかなと。先ほどのADR法をとるかとならないか、とつたほうが社会的な評価というか信用はあつていいと思っんですが、必ずしもそれでなくてもできるとは思っんです。

もう1つは全国的に1つのものをつくるのか、あるいは従来からもやっておられますように都道府県単位でやっていくかが結構重要な問題だろうと思っんですね。都道府県で処理できないものについて中央でやるやり方もあると思っすけれども、そのあたりもやはり工夫をしていかないといけないのかなという気がしますのと、既に不動産適正取引推進機構等々において従来の実績があるわけです、今度新たにつくりますと従前のトラブルと今度のトラブルといひますか機関がつくられたときにそれこそどちらでやるのかということ、そこでもめてもいけないと思っすので、そういったところにもご配慮いただく必要があるのかなという気がいたします。

【平井部会長】 どうぞ。市川委員。

【市川委員】 この一元化窓口というのは、非常に僕は悩ましいと思っているんです。私も全宅連の傘下には各47都道府県に社団法人として宅建協会があります。それと同時に全国宅地建物取引企業保証協会も地方本部をこの47都道府県の中に持っております。何をいひんかという、その末端の組織は各県の中に1つの行政単位ごとにまとめた支部を持っております。この支部で相談窓口を一般消費者に対して開設をしておるわけ

であります。この中で圧倒的に多いのは苦情相談にならない一般相談。この消費者サイドからの質問、あるいは苦情という認識の中で、苦情になり得ないものが圧倒的に多い。これらは一般相談として取り扱いをいたしておりますが、宅建業法上でいうところの相談ではないということが非常に多ございます。先ほどの管理業もまさしくその一端でございますが、苦情相談として受け付けた場合においては、私どもは自主解決方法を持っております。それが16ページに記載をさせていただいたこの自主規制の中での全国宅地建物取引業保証協会の年間受け付け件数で、これは各地方本部から中央本部に上がってきたこの年間受け付けが597件です。これは申し出件数ということになります。認証といたしまして、1,000万円の供託にかかわる部分で保証協会というものは業務を行っておりますから、その認証にかかる申し出件数が597件ということでございます。その中で苦情申し出処理をしたものが473件。これは前年度からの繰り越しもありますから必ずしも単年度の苦情の申し出処理をしたという件数ではないわけですが、それが473件。そのうちに、あるいは自主解決及び撤回をしたという件数も286件ございます。こういった中で、積み上げ式に各消費者と一番接点のある業者が実際業務を行うところの支部で、そういう相談業務を行っております。私は静岡でございますが、静岡県の宅建協会の中にある地方本部は弁護士さんの相談が月に2回、3人、4人態勢でやっております。これは電話相談とあるいは直接訪問をしていただく訪問相談も行っております。そのほかに私どもの会員が月曜日から金曜日まで必ずこの地方本部に詰めて相談業務を行っている。それとは別に各地域の支部も行っている。これらを取りまとめた上で最終的に弁済として473件が認証をしているというこの底辺からの積み上げが、果たしてこの一元化窓口の中で行えるかどうかということについての議論をこれからしていただければならないだろう。これはほんとうに大変な作業をしなければならない。それを一元化できるかどうかの問題。これは県であれ国であれ、一番必要などころではないかなと考えております。

【市川委員】 ありがとうございます。

【海堀不動産課長】 先ほど升田委員からお話しありましたが、全国都道府県の既存の取り組みをきちっと踏まえないと、実効性があるものにならないと思っています。市川委員からもありましたが、全宅連、各都道府県協会、あるいは支部の取り組みがあるという中で今の苦情紛争が成り立っておりますので、一元化窓口を設けるといっても、悩ましいところは、テレホンセンターみたいところで1回処理をするとそこで莫大なコストがかかりますし、かといってそこを今、金商法を例に統一相談窓口でそれぞれの支部へ直

接振っていいものかどうかという整理のところも、関係者の方々にちゃんとご了解いただかないといけないと考えています。金商法などの場合はここに書いてありますが6団体で済むんですけれども、不動産の場合はそれだけでは済まないのです、こういう番号をつくることもなかなか難しい中で、しかしながら消費者サイドから、利用者から見るとやはり使いにくいということを今後どう解決していくかというのを関係業界団体を相談しながら具体的に詰めていかなければいけないかなと思っているところです。

【平井部会長】 どうぞ。山野目委員。

【山野目委員】 こちらのほうの議題につきましては、冒頭に部会長から整理がありましたように、今日は問題提起でフリーディスカッションの範囲でということですから、確たる意見ということではなくて、感想が1つと要望が1つあるのを申し上げさせていただきたいと**考え**ます。感想のほうですが、最終的に一元化という言葉でここでしょうとしていることを説明し切っていくのがよろしいのかどうかというのは、今日はまさに最初の問題提起の機会ですので、スローガンとしてはいいのかもしれませんが、一元化という言葉で何を意味しているのかというのはまだちょっと明確でない部分があると**感じ**ます。この審議会の資料に書くときには一元化でもいいのかもしれませんが、具体的な制度として目に見えるところは重要事項説明のときにコールセンターを言うとか、自主規制機関を法令上位置づけるということに限られてくる可能性もあると思いますし、何人かの委員からご指摘があったように金融の世界とは決定的に違う多様な営みが既になされてきて**おり、それら**との調整というか整理も必要だと思えます**から**、次回以降絞り込んでいっていただければありがたいと考えます。

それから要望ですけれども、本日の資料に宅地建物取引業保証協会が登場していること**から**、本日の前の議題との関係ですが、弁済業務保証金の制度が賃貸管理の問題とどう今後絡んでいく制度設計がいいのかということについては、今日の審議では決まらなくて次回以降になるかもしれませんが、引き続きご検討いただきたいと思います。紛争**解決**の過程で協会の役割が強調され、一方で賃貸不動産管理も登録制を導入するということになると、両方強調することはそれぞれ背景があってよろしいのですが、ただ両方を強調すると、協会が苦情解決のほかに弁済業務を**して**います**から**、そのところがすごく落ち着きが悪いとか居心地が悪い状態になってきて、一般から見ても説明が求められる論点になってくる可能性がございますので、今後の宿題ということでご検討いただくように要望を申し上げておきます。

【海堀不動産課長】 1 番目の話は中身とワンストップとかいろいろなキャッチフレーズと中身の話はもう少し整理をさせていただきます。2 つ目のテーマは非常に重いテーマでございまして、これは宅建業法の営業保証金それから保証協会の制度と今回の賃貸管理をどう位置づけるかという、法律そもそも論の升田委員からもお話しありました一番根幹のところに行き着きます。このところについては制度全体の枠組みをどうするかということで、損害に対する補てん措置なり担保水準をまたどう設けるかということを考えていきたいと思えます。

【平井部会長】 どうぞ。市川委員。

【市川委員】 山野目委員から大変重要な点をご指摘いただきました。現在宅建業法上の弁済の業務で昨年20年だけで7億1,200万円余の保証をいたしております。これに管理の部分を加えていきますと宅建の保証協会はつぶれてしまいます。これまで宅建業法に抵触した部分で業者の責任におけるものについての7億1,200万円を払っており、これでも減ってまいりました。これは相談業務を頻繁に行うことによって減ってきたということもありますし、研修を行って業者の育成をしてきたということもあります。しかし今年度になりましたら、経済の状況を反映してか8月現在で3億4,200万円。このままでいきますと、金額は大体昨年と同じぐらいになりますが、認証の件数が2倍になっております。昨年8月時点で104件。それが今年は220件と大幅に増加しております。これを全部保証しても大変な中に賃貸管理にかかわる部分を包含してということになりますと、私どもはどのように自活していったらいいのか。保証協会のあり方の根底にかかわる問題になってきてしまうということがありますので、ご指摘をいただいた部分についてはありがたく拝聴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、伊藤委員。

【伊藤委員】 こういったピラミッド構造は私も大賛成なんですけど、トラブルというのが複数あった場合、そこには一応の確率的な分布があつて、そこに問題なるものが含まれているというような、あるバランスの上に成り立っている問題構造の場合に、この三角形が役立つというように考えられますが、実はそうではなくて、もしかしてトラブルの分布というのはある集中的なところにごく固まっていて、先ほどお話がございましたけれども、そういう教育的なことでカバーできるような部分ももしかしたらあるのかなという気もいたします。それなので、ピラミッド構造をつくっていくのは賛成なんですけど、その前にやはりトラブルの相談の分布構造というのを構造的に把握して、それに対応できるよう

にすると。場合によっては相談窓口というのもよろしいんですが、むしろ金融の分野では金融教育ということがなされるようになりました。不動産賃貸というものは生活に非常に密着しているの、みんな知っているはずだという暗黙の了解のようなものがだれにもあるのですが、果たしてそうだろうかといったときに、むしろ消費者の教育みたいなものをどうやっていくかということをやることのほうが、意外とトラブルはトラブルで集中管理して、一般質問的なことはむしろ消費者のレベルを上げていくという教育のようなことをやるということもあっていいのかなと。フリーディスカッションなのでそんなことを思いました。

【平井部会長】 ありがとうございました。櫻川委員。

【櫻川委員】 私の勘違いだったら指摘していただきたいんですが、このピラミッドの図の中で、この消費者庁がなんでないのかと。

【海堀不動産業課長】 行政庁の中に入れていまして、特段別で表記してはおりません。

【櫻川委員】 それなら結構です。なぜこういうことを言ったかという、民主党は国民の生活が大事だということを言っているし、多分各役所ともいわゆる消費者行政というものにもものすごく力を入れていくと思うんですけども、そのときに消費者行政が縦割りになってしまえば、それこそ一元化の窓口の意味が失われてしまうので、その辺のことが危惧としてあったので、質問させていただきました。以上です。

【井出委員】 最初のほうの議題でもよろしいですか。

【平井部会長】 どうぞ。

【井出委員】 最初の議題に戻らせていただいて、疑問に思っていたことを質問させていただきたいんですが、賃貸不動産に関するトラブルで多いのが、原状回復という部分だというのは皆さん資料でご覧になったと思うんですが、原状回復で結局トラブルになるのは、すごく法外な金額を請求されたとか、敷金をほとんど返してもらえないとか、プラスアルファで追加されたというようなことで、それは実は貸主が了承してやっていることだと私は思っておるんですが、この仕組みだと事業者がまるでそういうことをピンはねして単独してやっているような仕組みは抑えられると思うんですけども、貸主の了解のもとで、そういう市場感覚からずれたような法外な原状回復のフィーを請求したときには、この仕組みでは対応できないと思うんですね。そうだとすると、それがどこでカバーされていくのかがわからないということが1つと、先ほど冒頭で質問しましたときに、いい業者であるかどうか識別するために貸主と借主と管理業者がセットで書面にて契約を交わすと

ということだったんですが、それはものすごい調整費用だと思うんですね。例えば資料でも1社で36万戸を抱えているような大きな業者もあって、例えばM&Aでその業者がどこかに移るといったときに、36万人の人を捕まえて一斉に全部書面で契約を更新するなんていうことはあり得ないですよ、実際問題として。宅建業法の場合には瞬間的な取引なので今は大丈夫だと思うんですが、賃貸の場合にはずっと継続して続くのでそれに関して書面で交付というのはやはり調整費用が大き過ぎて実行ができないのではないかとということと、土田委員からもありましたけれども、再委託とされていた場合に、再委託するたびにあるいは再委託の業者が変わるたびにまた契約をし直すというのもあり得ないですよ。そういう個々の実態を考えると、業者とまさに三角形でセットで考えるというのは仕組みとしては難しいということと、借主が三角形の対等な関係というのは管理業者に対して借りる側も選べる権利があった場合に初めて成り立つと思うんですが、あくまでも委託する事業者というのは貸主が選択してこの人でよいですかと了解を得る仕組みになっているはずなので、それを対等な三角形で処理するというのは難しいのではないかとということで、やはりそういった対等性の問題と実行可能性ということを考えて、事業者と貸主の関係ということに注目すべきだと私は思うんですね。私は法律のことはわからないんですが、何かトラブルがあった場合には貸主にお伺いを立ててそれが事業者が悪いことをしたのか、あるいは貸主と共同で悪いトラブルに陥っているのか、あるいは貸主は知らないでやっているのであれば貸主が免責されればいだけの話だと私は思うんですが、何かすごい壮大な書面交付という制度を賃貸業にまで持っていくことに関してはすごい抵抗感があるので、実行可能な仕組みというところで今後詰めていただきたいと思います。

【海堀不動産業課長】 1番目の原状回復については、今、住宅分科会の民間賃貸部会で、貸主と借主がどういう分担でやるかという現行ガイドラインをさらに詳細化してはどうかという議論が進められています。基本的にそこで定められたルールを管理業者がきちっと現場で適用するというので、貸主と借主の間での負担のルール化を標準化して、適用していくということが今後求められていくということだと思いますので、それらをきちっと整理をしていければと思っております。

それから2つ目の契約の関係でございますが、基本的には賃貸借契約と、物件の管理委託契約の2つの契約になろうかと思っております。賃貸借契約の仲介をするときに管理業者がだれかとか、管理業の中身はどういうものかということ借主に説明をしたり、書面交付、契約書の中に明記をしたりということが、借主の関係ではあろうかと思っております。な

おかつ貸主と管理業者の関係は井出委員がおっしゃるように基本的には管理委託契約の中できちっと契約を締結していくということで、今回重要事項説明や契約締結義務を締結するのは管理業者といわゆる大家さんである貸主の間の問題となります。これは既にマンション管理の現場でも同様のことが行われています。井出委員がご指摘のように、マンション管理業者もM&Aで昨今倒産した管理会社を別の会社を買うといったことがありましたが、これらについては契約の条文に従って甲乙を変更するような手続をそれぞれとって、実態上その管理が後の継続事業者のほうに引き継がれるような運用がなされております。場合によってはその業者が変わるということで、管理委託契約を解除して別のマンション管理業者に変えるというケースもあろうかと思えますけれども、そういった個別の契約の中で対応をしているというのが実態でございますので、それらを踏まえながらこの管理の委託契約等のルールについても構築していければと思っているところです。

【平井部会長】 ありがとうございます。それでは時間になりましたので、今日のところは議題の2につきましてはご発言を伺ったということで終わらせていただきます。

なお、今回は第1の議題についてはもう少し具体化してご説明いただくということと、第2の議題についてはフリーディスカッションの結果をまとめていただくということになっています。そこでちょっとお願いですが、苦情相談窓口の一元化について、苦情相談窓口のほう为重点なのか、それとも紛争処理制度のほうがここで提案したい中心なのか、紛争処理制度をつくるという前提として一元化が必要ということなのか、その点の関係を事務局内部でご議論いただければと思います。

それでは、今日はこれで終わることにいたしまして、事務局から次回以降の予定につきましてご発言があるようでございます。お願いします。

【海堀不動産課長】 それでは、お手元の資料4をお開きいただければと思います。今回9月15日24回をご議論いただきまして、次回は25回ということで今回提案させていただいた賃貸不動産管理の話と、それから簡易・迅速な紛争解決手段についてのさらに論点を提示させていただくとともに、その他宅建業法で従来から課題になっていて今回やはりあわせて議論をしたほうが良いような論点を再整理しまして、次回にご提案させていただければと思っております。また、開催日時につきましては、委員の皆様の日程調整を行わせていただいて、後日ご案内をさせていただきます。資料でございますが、郵送を希望される方がいましたら、その旨お申しつけいただければ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】 それでは、今日の不動産部会はこれで閉会といたします。どうもありがとうございました。

— 了 —