

社会資本整備審議会産業分科会 第22回不動産部会

平成21年5月22日(金)

【海堀不動産課長】 それでは、定刻となりましたので、ただいまより社会資本整備審議会産業分科会第22回不動産部会を開催させていただきます。委員の皆様におかれましては、大変ご多忙のところを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。本日も、議題に入るまで進行を私のほうで務めさせていただきます。よろしくお願い申し上げます。

それでは、お手元の資料の確認をさせていただきたいと思います。お手元、議事次第の下に座席表を置かせていただいております。その下に資料1で委員名簿、資料2でA4横のパワーポイントの賃貸不動産管理について、それから資料3としまして、主な論点、A4縦の2枚紙。それから資料4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、参考資料といたしまして、前回ご議論いただきました不動産部会の中間とりまとめを参考資料1で、それから本日の議題に関連いたします資料として参考資料の2-1、2-2で、平成6年当時の住宅地審議会の答申や小委員会の標準契約書の考え方についての資料を用意させていただいております。また、参考資料3で、関係の法律等の参考条文を用意させていただいております。資料欠落等がありましたら、事務局にお申し出いただければと思います。

それでは、本日の会議でございますが、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、本部会が成立していることをまずもってご報告申し上げます。

それでは、議事の進行につきまして、平井部会長のほうで、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。よろしくお願いいたします。

本日はご多忙中ご出席をいただきまして、ありがとうございました。どうぞ、今日のご審議よろしくご協力をくださいますようお願い申し上げます。

議事に入る前に一言申し上げさせていただきます。前回、4月2日に開催されました第21回不動産部会では、中間とりまとめについてご審議をいただきまして、最終的な調整を部会長である私にご一任いただきましたが、その後当日の審議を踏まえた最終的な中間

とりまとめを私から皆様方に、4月13日付で送付させていただきました。この中間とりまとめは、今日の資料の参考としてつけてあります。改めて、これまでの皆様方のご協力に御礼申し上げるとともに、引き続き最終的なとりまとめに向けてご協力をお願いしたいと思います。

それでは、本日の議題に入ります。

中間とりまとめの最後に、賃貸不動産の適正な維持管理に向けてというテーマのうちの検討事項として挙げられております、賃貸不動産管理等に関する情報提供、及び賃貸不動産管理業務の明確化と適正な実施について、この2点が日の議題でございます。

それでは、事務局より資料の説明をお願いしたいと思います。

【海堀不動産課長】 それでは、お手元の資料2、資料3に基づきまして説明をさせていただきます。本日の議題であります賃貸不動産管理業務について、大きく2つのテーマに絞ってご説明をさせていただきます。

1つが管理業務の明確化と適正な実施、それからもう1つが不動産管理に関する情報提供を今後いかに行っていくかというものでございます。

それでは、お手元の資料2、横長のパワーポイントをお開きいただければと思います。

まず、最初に不動産管理業等の概況でございますが、ここにつきましては2ページをごらんいただきますと、以前不動産業全体のご説明をさせていただいたところでこの資料も説明させていただいておりますが、不動産取引業という左上、ダイダイ色の点々でくくっている部分については、現在宅地建物取引業法の規制で業務を実施していますが、左下のほうの不動産賃貸業・管理業については現在法律の規制はありません。また、下のほうに米印で書かれておまして、新聞等をにぎわしておりますが、不動産賃貸管理に関連する事業として、家賃債務保証事業、家賃収納代行業、あるいは警備業、ビルメンテナンス業といった、産業分類上は不動産業に属していませんが、この不動産の賃貸管理に関する業務として宅建業者等が行っている業務などもございます。後で管理業の内容をご説明するときに、こういったことについてもご説明させていただく機会がありますが、そういったものがこの外にあるということをご理解いただければと思います。

もう1ページめくっていただきまして3ページでございます。本日ご議論いただく賃貸不動産の管理としてはどういったものが考えられるかということでございます。広義の管理業の中で契約締結に至るまでの賃貸借の媒介などについて、これは宅建業法の媒介業務という形で行っているものでございます。下のほうの管理業務というところが、本日ご議

論いただく内容でございまして、中身としては契約の管理、いわゆる賃料の収集、運営調整、契約の更新・解約、こういった契約を運営管理するような業務。それから物的管理、いわゆる不動産の物を管理する。清掃だとかエレベーターなどの設備点検等を行う業務。それから、コンサルティング業務。これは所有する不動産を今後どういうふうに有効活用していったらいいかといった賃貸経営の企画、修繕計画、建てかえなど幅広い分野まで行うコンサルティング業務。その他警備といったようなものがこの管理の中にあるということでございます。

それから4ページをお開きいただきますと、これは以前ご議論いただいたものを再度確認までに付けさせていただいています。賃貸不動産市場活性化のために管理を適正化していかなければいけないということで、賃貸不動産の管理の重要性と今抱えているさまざまなトラブルを解決する必要性から、適正な賃貸不動産管理を推進するためには何が課題かということで、整理させていただいたものでございます。貸主、借主、それから賃貸不動産管理を行う者の立場にとって、今どういう課題を抱えているかということを書かせる左下のほうに書かせていただいております、検討事例ということで右のほうに、不動産賃貸管理業についてどう考えるかという、左一番上の四角のところの点を本日ご議論いただければと思います。下のほうに収納代行業、家賃債務保証業などについても賃貸管理業者が行う業務として、若干ご説明をさせていただきます。

それでは、6ページをお開きいただければと思います。賃貸不動産の管理を議論する中で、やはり一番問題なのは、管理業務の内容が不明確であるということで、平成6年の資料でもご説明させていただきましたが、住宅地地審議会で標準的な契約などをつくって中身を明確にしようということに取り組んできているわけですが、いまだその業務内容が明確でないというところがあるかと思っております。この点について今後、どういうふうに甲乙間でその業務内容を明らかにしていくか、明確にしていくかということがまずあって、その契約内容が明確になったものを第三者である借主にどう情報提供していくかというようなことを、これから議論していただければと思うところであります。

それでは、管理業務の中身についてご説明をさせていただきます。

まず6ページ左のほうでございますが、この管理業務の中で1つ大きな柱である会計業務でございます。賃料の請求・徴収、あるいはその関係資料の報告みたいなもののほかに、未収金の督促というもの、それからこの5番目のほうにあります、滞納家賃保証ということで、借主が一定家賃を払わない場合に管理業者が借主に代わって家賃を立てかえると

というような業務も、2割ぐらいの方が行っております。そのほか、敷金の保管などの業務も一部の業者では行われているということで、お金にかかわる業務としてはこういったことが行われているということです。

それから運営調整業務でございます。これは基本的に賃貸物件を日々運営するに当たって、近隣との苦情相談とか、水道が壊れた、設備が壊れたというような相談、あるいはその工事の手配といったものが主を占めておりますが、上から7番目、賃料滞納など契約違反者に対する法的手続の助言等ということで、具体的には、家賃が入らないときに行って催促をする、あるいは2カ月たまった場合にまたその回収をするのに、どういうことをやっていったらいいかということで、最終的に争いになれば、これは法律上明け渡し訴訟等を行っていくわけですが、その前段階でのトラブル調整といったことをこの運営業務の中でも行っており、その率としては8割程度がそういったことをやっているということでございます。

1ページめくっていただきまして、次に大きな業務としては、清掃・設備管理業務ということで、建物共用部分の清掃や植栽管理のほか、各種設備の点検管理というものがございます。これらは、管理委託を受けた者が第三者に再委託するというような形で実施される例も多うございます。

それから、7ページの上のほうでございますが、更新時の業務ということで、契約を更新するときはその賃貸契約の更新手続、あるいは条件改定、あるいは敷金等が増額する場合にその差額の徴収といった業務を行っているということでございます。これはある意味、新規契約における仲介行為と、こういう更新時における契約時業務みたいなものを、どちらかという宅建業者は行っているということでございます。

それから、7ページの下のほうでございますが、解約・明け渡し業務ということでございます。これは賃貸契約終了後、退去の際にその設備あるいは建物物件の状況を、どういう状態になっているかということの立ち会い、あるいはその意思の事前確認、あるいは退去者が一定損壊等を行った場合には、その解約に伴っての敷金からの精算等の作成報告、明け渡した後の原状回復に関する助言等、それに伴う工事の手配などが行われます。また、下から2つ目にあります退去者に対する敷金の返還代行といった業務もあわせて行っている例が多く見られます。これらが実態、今賃貸不動産の管理で行っている業務の概要でございます。

次に8ページをごらんいただければと思います。こういった業務を大家さんと賃貸管理

人、管理業者の間で行っているわけですが、借主から見た入居中の不満ということで挙げられているものでございます。借主側から見ると、大家さん、それから管理業者の間でどうというような業務がどちらの責任になっているのかということがわからないということから、何をどこまで対応してもらえるかが不明ということが一番大きな不満に挙げられているということです。あとは、建物の手入れが不十分とか、トラブルの対処とか、緊急時の連絡先がわかりづらいというような一般的な苦情になっておりますが、一番多いのが大家さんと管理業者の責任がよくわからないということが半数を超えているということでございます。

こういったことを背景に、1ページめくっていただきまして、平成6年に住宅宅地審議会の答申で、この管理委託に関する契約の内容を類型化するとともに、賃貸住宅の媒介契約書についても法律でひな形をつくるということで、参考資料2-1、2-2のような答申が出され、具体の契約書の案がつくられているというものでございます。

賃貸借の媒介契約については、通常の仲介あるいは代理行為の契約書でございますので今回の議論の対象ではありませんが、3タイプございます。一方、管理の関係は2つの契約書がありまして、1つが一括して管理を全部請け負うというもの。それからもう1つが一部を請け負うというもので、2タイプを用意したというものでございます。契約期間は双方とも3年、それから代理という形で基本的には大家さんにかわってこの管理を借主との間で処理するというものでございます。積極的に借主を探すというような探索義務などが書かれて、その状況、処理については大家さんにきちっと報告するとか、そういったことに対する一定の費用償還や報酬請求についての規定がございます。

下3段については、本日ご議論いただく管理業務の内容について明記をするということで、一括の中には、先ほども申しました賃料の収集、運営調整、契約の更新、解約、それから清掃、設備管理といった業務内容を明記して契約を締結していくということと、代理権をどういったものについて管理業者にゆだねるかということで、賃料の収集、未収入金の督促、あるいは各種貸主にかわって行う借主からの通知の受領、あるいは契約の更新についての貸主の立場の代理、修繕費用の負担についての協議も貸主にかわって行う、解約時の原状回復についての協議を行うといったことを明記しております。解約等の手続についても明記してあります。これが全部代理のものでございまして、一部代理のものについても同じような形で案をつくっています。

11ページをごらんいただきますと、こういった形で取り組みを平成6年以降しておる

中で、一定書面できちっと契約を締結しているというものが大体4分の3でございます。残りは10%程度が個別業務ごとにある程度明確にしてお金を払うということになっていますが、残りの2割程度はこういった書面をいまだ結ばずに対応している例があります。回答していないものもありますが、その部分は不明となっています。

具体的な契約の内容を見ても、12ページでございますが、審議会でご議論いただいたもの、あるいは事業者間でつくられている協会の契約書などを使っている例というのは、やはり2割程度にとどまっております、その67%が自社で作成した契約書ということで、自分の会社に都合のいい契約書で実態上は管理委託がなされているというのが現状としてあります。

その問題、課題ということで、13ページ、14ページをお開きいただきますと、標準契約書と個別契約書の相違点というのが書かれております。左のほうが標準契約書で、ひな形としては我々提唱しているものでございますが、右側が具体の事例としていろいろ使われているものでございます。いずれも標準契約書よりも内容がルーズであったり不明確であったりして、やはり管理業者と大家さんの間でそのことについて問題になる可能性のあるものと、我々は認識しているものでございます。

まず最初の契約締結のところについては、どういう立場でそれぞれどういうふうに契約を締結するかということを詳細に書いてあるか書いていないかということです。それから入居の立ち会いについては、具体的にどういった業務を行うのかということ、契約書上明記しているか、単に立ち会いと書いてあるだけでその中身については不明確なままにしてあるということ。それから清掃についても、回数等明記しているものと、簡易あるいは定期的に行うということで、その辺についてルーズに規定しているもの。それから第三者への再委託についても、一定業務について再委託の責任の範囲や委託の内容について、甲乙間でしっかりと定めるのか、それについては明記しないである程度請負者の自由になっているものなのか。それから、借主に対する管理業務の説明も、標準契約書ではきちっと管理業者が借主に説明しなければならないとしておりますが、そういったことが明記されていないものも見受けられます。それから代理権の授与についても、だれがどの部分について大家さんにかわって管理業者が行うかということ、これを契約上明記しているものと、一切そういったことが書いていないものというようなものがあるということでございます。

それから、15ページでございます。標準契約書よりも市場で出回っているもの、例でございますが、例えば担当者を選任して責任を持たせるとか、守秘義務・個人情報の

保護について明記をしているとか、あるいは委託業務の報告について、一定の期日を明記して報告書を書くということで、その内容がより詳細に書かれているというようなこととか、特約の制限について契約上明記しているというようなものもございます。この辺については、我々が議論した後、市場でより内容を詳細にしていたという部分も見られるということですので。

それから16ページでございますが、ここから先は、管理業者と大家さんの間でこういう契約がきちっと締結されているということをご担保するかということでございます。事業者に対してこういったことを担保するという点について、どういう措置がとれるかということでございます。マンション管理の法律、マンション管理の適正化法や宅建業法においては許可制、登録制を実施してこういった業務を担保しているということで、その許可制、登録制にかかる規定の項目について16ページで列記させていただいております。

17ページのほうでは、そういった許可制、登録制に当たっては、どういう要件を審査するかということも書いてありますが、例えば悪いことをして免許を取り消されたり登録を削除されたということがあれば、それから一定期間その事業に参入させないというような参入規制が基本にあって、そういったものを登録、免許の条件にしているというような状況でございます。それから、2つの法律では、一定の資格者を設置するという点で、マンション管理においては事務所ごとに、30管理組合につき1名の管理主任者を、それから宅建業法においては従事する者5人に1名以上の割合で宅建主任者を置くというような、一定の資格者の設置を義務づけているという例が出ています。

19ページは、現在、賃貸管理について民間の各団体でこういった資格制度が設けられているかということをご参考までにお示ししたものでございます。不動産業関係の団体4団体が中心となってつくっております賃貸不動産経営管理士協議会において、この経営管理士というものを今登録制にしておりますが、1万5,000人弱の方がこの資格を持っているということです。また、商業ビルの管理については、日本ビルヂング経営センターで、ビル経営管理士というものの資格制度を有してございまして、これも登録期間5年で2,500名程度の方が今登録されています。また、不動産の企画立案といった部分について、コンサルティング技能登録というものを財団法人で行っておりまして、これについては2万8,000人弱の方が登録。これも有効期間5年でございます。また一番下は、これは不動産の証券化、J-REITや私募ファンドなどそういった証券化業務を行う一定の技能者を、不動産認定マスターという形で養成してございまして、これについても有効期間5年の登録

を行って、現在2,310名の方が登録されているというような状況になっています。

20ページは、これまで賃貸管理についてどのように行政で取り組んできたか、業界で取り組んできたかというのを簡単に年表形式で説明しています。平成5、6、7年ころに、標準契約書を策定しておりまして、契約書ができた後、その内容について、内容といても受託者の事業者名を宅建業法で重要事項説明、借主に対して説明する項目に、平成7年追加しております。平成10年ころには、これは賃貸不動産の退去にあたる原状回復についてのガイドラインを策定しております。12年、13年と、事業者団体のほうでも、先ほど申しました管理業の協会がそれぞれできてきて、賃貸住宅管理士などの制度が設立されてきております。平成16年には、この原状回復のトラブルガイドラインの改訂が行われ、その後サブリースなどの標準契約書の策定なども進められてきているということで、19年には、それまでばらばらであった賃貸不動産経営の資格について、業界団体4団体が一本化をして資格を統一化してきたというようなことが、管理業務の推進に当たって今まで行われてきたこと、今行われていることということです。

それから、3番目でございます。21ページ以降は、これはこういった甲乙間で、貸主と賃貸管理会社の間で行った内容をいかに対外的に情報提供していくか、あるいはその管理会社の情報をいかに提供していくかというような論点についての資料でございます。

22ページは、賃貸不動産に関する管理会社の情報提供を左のほうに書かせていただきまして、真ん中には、中古マンションを分譲する際に、そのマンション管理の業者についてどのような情報提供を買い主等にしているかということが書いています。それから右のほうは、賃貸不動産を貸す場合に、媒介する場合に、その業者についてどのような形で依頼者に対して仲介業者の情報を提供しているかということです。広告などの段においては、特段賃貸管理などありませんが、この仲介をやる場合には当然広告事業者の名前などを明記するということが、公正競争規約などで書かれておりますし、重要事項説明の段階でも、マンション管理あるいは仲介の場合には、きちっと業者の名前などを提示して説明するということになります。それから、業者の名簿あるいは標識についても、マンション管理あるいは仲介業者とも、行政庁における名簿の閲覧等の制度があり、事業所においてもその登録番号や登録年月日等を記載した標識を掲示し、当該業者がどのような業者であるかということがきちっと、後でも探索可能であるというようなことが担保されております。また、従業者についても、名簿あるいは証明書の携帯が義務づけられていて、管理業者がどのような業者であるか、あるいはそこに勤めている従業者がどのような者であるかとい

うことが、後で一般の消費者が探索する場合であっても、免許行政府庁等を通じて探索できるといえることができるということです。管理についてはこういった制度がないことから、一切これについての現在の措置はないということでございます。

それから、23ページをお開きいただければと思います。これは、具体的に管理業務を提供する業務内容等について、契約、いわゆる管理委託契約等を結ぶ際に、こういった手順で、あるいはこういった形で契約が締結されるかということでございます。管理業務の契約前の説明あるいは契約手順でございますので、対比させるものはマンション管理の関係との対比表をつくらせていただいております。重要事項説明ということで、管理委託契約を結ぶ前に一定の業務内容等について、きちっと契約の締結者に説明をした上で契約を締結するということが法律上明記されておまして、その契約内容については法律上書面を交付して、甲乙間できちっと把握するということが現在マンション管理では行われています。賃貸不動産については、現在そういったことは制度として設けられていなくて、先ほど申しましたように平成7年に賃貸不動産管理について、業者が決まっている場合にはその名前について、借主に重要事項説明の際にお話をするというようなことに限定されているということでございます。

それから24ページは、マンション管理適正化法における情報提供ということで、管理業務の契約を締結する際にどんなことを重要事項として説明しているかということでございますが、当然のことながら当該事業者の属性にかかわる事項、それから当該物件にかかわる事項、それからその業務内容にかかわる事項とその再委託、あるいはトラブル等が発生したときの責任の範囲等についての内容を事前に説明するというのが、重要事項説明として行われ、25ページをお開きいただきますと、具体的に契約締結時にはそういった事項をしっかりと記入した書面をお互いに交付して保管するというのが、法律上明記されています。

こういったことを踏まえて、賃貸不動産管理業務推進連絡協議会で、平成17年、こういった免許制度等を念頭に置いて、モデル的にこういったことを情報開示してはどうかということで作られた素案が26ページでございます。26ページ以下、全体で3ページにわたっておりますが、その業者の情報を、いわゆる免許や登録の、免許簿あるいは登録簿と同等の情報開示をするとなると、こういうことが必要になるのではないかとということで、案として出されているものでございます。会社の名前あるいは設立年月日、従業員数、有資格者数、あるいは持っている資格等を、会社の属性として26ページではまとめてお

りますし、27ページをお開きいただきますと、具体的な業務内容としてどういった業務を行っていくかというようなことや、経営状況についての指標、売上高、財務諸表について開示していくというようなこと。この中にも、家賃保証や滞納保証、そういった付随する業務がある場合にはそれについても書いていくというようなことが必要なのではないかと、28ページのほう、具体的な連絡窓口、電話番号等の話、あるいは組織図みたいなことを開示してはどうかということでございます。これらが業界の協議会でつくられたモデルでございます。

29ページをお開きいただきますと、これは借主から見た管理についての意識を再度まとめたものでございます。借主が賃貸住宅を選ぶに当たっては、やはり右の表の上のほうにありますように、家賃、間取り、立地というところが大きな視点でございまして、日常の管理サービス、あるいは管理会社というのは5%程度にとどまるというのが実態でございます。大家さんのほうにしてみればその点は興味があるんですが、借りているほうは賃貸住宅に入るときに、A管理会社だからやめてB管理会社だからそのアパートに入るということはあまりないということです。

30ページをお開きいただきますと、選択する際に何を重視しますかということで、管理や規約面を重視するというものの、下のほうの段で、その中で行われているものというのはサービスの内容であって、だれが管理しているかとかどういった管理形態かという、管理会社や管理人の常駐というところの意識は比較的少ないということでございます。

それから31ページをごらんいただきますと、やはり家賃や立地のほうが重要だというような意見が、重視しない方からは多く寄せられていまして、多少であれば家賃を多目に払っても管理がいいほうがいいという方がいらっしゃいますが、なかなか管理の部分については借主の意識に十分現状では入っていないというところでありまして。

32ページ、33ページについては、これは不動産の広告において、管理についてはどんな情報が提供されているかということですが、だれが管理しているかということは情報としては提供されず、管理費が幾らか、共益費が幾らかという金額の部分についてのみ、現在は情報提供されているという状況です。

参考までに33ページ、中古マンションの売買についてもどうかということですが、これについても管理費や修繕積立金という金額面と、それから管理方式ということで、日勤の管理等の、あるいは管理人が常駐するというようなことについてのみ書いてあります。

それではいけないということで、34ページのほうで、先ほど申しましたが、管理の委託先ということを重要事項説明の物件の属性の中に追加して、現在マンションの売買等についてはこの点について、管理についても委託先を明記して行っているというような状況でございます。

最後の35ページでございますが、これは重要事項説明における今の法律の取り扱い、法令の取り扱いを書かせていただいているということでございます。

資料3のほうをごらんいただければと思います。こういった賃貸管理業務を明確化していくという点と、その管理業の管理内容についての情報提供をどう行うかという点の、論点として事務局のほうで用意させていただいたペーパーでございます。

1ページ目が業務の明確化ということでございまして、現状の課題としてはやはり、標準契約書等をつくっているものの、内容がやはり依然としてあいまいであるという、その点で責任の所在が不明確になっている。そのことから、借主から見てもだれに言っていないかわからないということになっているため、検討課題の(2)①として、やはり管理契約書の内容をきちっと実効ある形で明確化することが必要なのではないか。その業務の適正さを担保するためにはどのような行為をさせることが必要か。③として、担保するために一定の有資格者等をその事業所に配置することについての妥当性はどうか。それから4番目として、法令に基づく届け出、許可制のほか、こういった項目を設けることによって、こういった管理業務の内容を明確化して市場で具体的に普及することができるのか。それを進めるためにはどういう政策が望ましいかということについてご議論いただければと思っております。

それから2ページ目で、情報提供でございますが、貸主が借主に対して管理、賃貸の物件を提供する際に、その管理の中身について、十分、貸主に対して情報提供がされていないということでございます。これをするためにはまず、貸主と管理業者の間で、貸主が管理業者を選択するために情報提供がきちっとされることが第一ではないかと。そのためにはどのような方法で提供していくことが必要か。事業概要、有資格者の配置、今管理している物件の状況などを開示することが有効なのではないか。それから、契約の締結という段に当たっては、重要事項説明や書面の交付、契約書にこういったことを必置、必ず甲乙間で定めることにさせるかというようなことについてどう考えるかというのが、1番目でございます。この貸主と管理業者の契約がしっかりした上で、初めて貸主に対する情報提供が行われる、行うことができるということで、そういったことを進めていくためには、

重要事項説明などについてどういうことを行っていったらいいかという、こういった点について本日ご議論いただければということで、事務局のほうで論点をまとめさせていただきました。以上でございます。

【平井部会長】 ありがとうございました。

それではただいまから議論に入りたいと思います。なお、ご意見を述べていただく際の手がかりとしまして、資料3の主な論点というペーパーが配られております。ここに掲げられている論点にももちろん拘束される必要はなく、ご自由に論点を出していただくのも歓迎したいと思いますけれども、手がかりとしましてはこの主要な論点に即してご意見をいただければ、大変ありがたいと思います。それではどうぞよろしくお願いいたします。はい、どうぞ、八木橋委員。

【八木橋委員】 幾つか論点があるので、意見の部分についてはまた後ほど整理して述べたいと思います。まず、事実認識として、平成6年に標準管理委託契約書が定められているわけですが、あるいはまた業界団体が作成した業界契約書がありますが、賃貸といった場合には、全国それこそ北は北海道から南は沖縄まであるわけで、実際、現実にどの程度それらが利用されているのか、この辺の実態についてちょっとお教え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】 12ページをごらんください。これは全国宅地建物取引業協会連合会のほうのアンケート調査ですが、賃貸不動産管理業協会契約書が21%、国土交通省標準契約書が13%弱というような利用率にとどまっているということで、一般の町の不動産会社さんにおいては7割弱の方が、自社製の契約書を使っているというのが実態としてあります。

【八木橋委員】 この表ですね。わかりました。

【平井部会長】 どうぞ、金本委員。

【金本部長代理】 今の話に関連してですが、13ページは標準契約書がいいので、ほかを使っている業者は悪いので何とかしなきゃいけないと読めますが、これが13%しか使われていないというのはできが悪いからというか、ニーズに合っていないからというふうにも読めるわけで、その辺の読み方について、国土交通省の見方というのがあれば教えていただきたいというのが1つと、あと、その前の7ページのところで何となく不思議だったのが、清掃・設備管理業務をやっている比率が非常に少なくて、解約・明け渡し業

務は9割以上やっている。何となくこの辺のイメージがつかめないのですが、この辺はどういうことなのかというご質問です。

【海堀不動産課長】 最初の部分については、我々も自分たちのものがすごくいいということではなくて、15ページでは逆に、我々の標準契約書よりも市場で使われているもののほうがいだろうという例を挙げさせていただきました。我々がだめだから民間のほうを使っているという、自分たちで自社製をやっているんだというのも十分あると思っております。

それから、清掃業務、設備点検関係が非常に少ないのは、アンケート自体が全国宅地建物取引業協会連合会を通じているということも影響しているかもしれませんが、清掃等の業務については、直接その清掃業者に大家さんが頼んだり、エレベーターの点検なんかは別の会社に頼むということで、この全宅連加盟の方が直接受けている例が半分ぐらいしかないということだと思います。逆に、仲介などの契約の手続を行っているので、明け渡しとかこういう契約の更新や解約というところについては、非常に高い率でやっている。いわゆる町場の不動産業者が一般の個人オーナーの賃貸住宅を管理している標準的な形であります。

【金本部長代理】 イメージ的に考えると、そんなに大きくないところだと、どこかに一括してやってもらうと元請にピンはねされるだけで、直接ばらばらにやったほうがいいというそんな感じなんではないかということと、標準契約書等の話ですが、契約書は細かければいいものでもなくて、余計なことを一々書いているとかえって後々面倒になることもある。状況によっては甲乙協議をしてやったほうがいいといったこともあろうかと思えます。

【海堀不動産課長】 ここへ至る前に、以前お出ししたかもしれませんが、民間借家、現在1,200万ぐらいありますが、この所有形態で個人所有が約1,000万戸、200万が法人所有ということで、やはり民間借家の大多数が個人であると。今週、全国賃貸住宅経営協会の総会を開かれたんですが、その大家さんのイメージも60歳以上の、いわゆる高齢の世帯が自分の土地が広いので一部にそういう賃貸住宅を建てて、管理はしているけれども自分たちではなかなかできないので仲介してもらった宅建業者さんにその後管理してもらっているというのが、大宗としては多いのではないかと思っているところです。そういった市場に対して、今一括借り上げなどの形でいろいろな方が参入され始めているというのが実態ではないかと。

【平井部会長】 升田委員、どうぞ。

【升田委員】 業務の内容の不明確さというのは非常に大きな背景事情にあるわけですが、しかし、これをどう評価するかというのはなかなか難しいような気がします。例えば不明確さといった場合に、個々の契約の内容自体がほんとうに不明確なのか、あるいはまちまちなので全体として不明確に見えるのか。従来から言われているのは、あまり業規制を好まないのが現状のようになっているという指摘もないわけではない。それから、規模が大ききところは相当に明確になっているわけですね。契約書もつくっておられますし。逆に、業者さんの多くは、非常に小規模であるがために、あるいはサービスの質的に賃貸管理などもやっておられて、その結果として書面もあまりつくられず不明確になっているというような、いろいろな背景事情があるのではないかと推察されるわけですね。現在そういった状況がどの程度変化しているのかわかりませんが、しかしどこかに100%集約しているとはちょっと思えないわけですので、法令上のいろいろなこととお考えになるときに、どの辺に焦点を当てられるのかというのが1つ重要な問題になってくるのかなという気がいたします。従来から賃貸管理とかあるいは賃貸の仲介といわれる場合でも、相当幅広い概念で理解されてきたような気がするんですが、その問題が従来と現在はあまり変わっていないとなると、法令上の対象にされるときに何を基本的な業務として明確にとらえるかということをしっかり考えないと、規制が嫌だという方はすぐそれをちょっとちょっと違う方向にするというようなことになりまして、せっかく重要なときに説明義務などをきちっとやっていただこうと考えましても、実はその基本的な業務が抜けてしまうと、何か実は似ているけれども対象にならないというようなおそれもあるものですから、しかも賃貸管理の業務自体は年々歳々変化してきているというようにも見受けられますので、そういったことも踏まえていただかないと、なかなか対応は難しいかなという気はいたします。

【平井部会長】 ありがとうございます。山野目委員、どうぞ。

【山野目委員】 申し上げていくうちに意見にわたる部分が出てくるかもしれませんが、ひとまず質問ということでお尋ねをさせていただきます。資料3の検討課題という形で、いわば今後の議論に向けてのヒントという趣旨でお出しいただいているものだと受けとめました。拝見いたしますと、契約時の書面の交付であるとか、事業者であることの一定の人的要件や財産的要件のようなものも考えるというお話が出てくるということになりますと、ここでの一般的なイメージとしては、宅地建物取引業者がする賃貸不動産管理業務

に限定するものでは必ずしもなくて、この賃貸不動産管理業務それ自体を独自の規制の対象とする別個の制度をこれから考案していくことも妨げないというイメージでおつくりになっているのだろうかという気がいたしますが、それはそのような理解で間違いはないのかということ、議論の入り口の前提としてお尋ねさせていただきます。

【平井部会長】 どうぞ。

【海堀不動産業課長】 その点については、今山野目先生がご指摘のとおりでございます。宅建業者が行う業務のみに限らないということで、この賃貸管理についての議論をまずしていただければと思っているところでございます。

【平井部会長】 どうぞ、櫻川委員。

【櫻川委員】 質問というよりコメントになります。問題は情報が少ない、あるいは情報の非対称性の問題があるということなので、管理業務における情報をどんどんサプライしていけば、市場メカニズムを通じて管理のクオリティーが上がっていくという、そういうふうなイメージでとらえていいのではないかと私は理解しました。もしその市場メカニズムを通じて問題がいい方向に解決されるとするならば、その管理のクオリティーの高さというのはそれはプライスに反映されるはずで、クオリティーがいいから高い値段を払ってもいいということになると思うのですが、先ほどのお話だと、それをあまり需要者側は評価しないと。そういったときに、高いクオリティーのものを供給しようとしてもそれをマーケットが高い値段という形で評価しないときに、果たしてそういったいわゆる市場メカニズムというのが情報を出すということでもうまく機能するのかというのはちょっと疑問だなというのがあります。そして、その場合どういうことが起きてくるかと考えたときに、こういうことをやります、ああいうことをやります、サービスをちゃんとしますといった情報が、それに対してプライスが取れないときに当然そこで手を抜くということが、業者のほうに出てくる。そうすると購入者の、需要者側ももちろんそれを判断して、出された情報というものに対して信頼性を持たないという悪循環になってしまう可能性があると思うので、その辺の制度設計というのは単に情報を出せばいいというだけではなくて、出された情報というものにどれだけ信頼性を持たせるかという、その2つの問題が実は大きいのではないかと思います。

【海堀不動産業課長】 これは事務局からあまり言い過ぎるといけないのかもしれませんが、今ご指摘のとおりでございます。1つは今後契約書の中身をどうするかといういろいろご議論いただくときも、できるだけ市場に任せようということで、契約書の中身を行政

が細かく決めてお出しするというよりは、こういう項目について、少なくとも甲乙間で必ず決めなさいというようなことを提案して、あとは当事者間で議論してもらおうということが順序としては先にあるのではないかと思います。ただ、そういった形で甲乙間にお任せしても、そこで手を抜くとか、契約上は明記したけれどもそれがうまく実行できないということを担保するに当たっては、どうしても行政の関与が必要になってこようかと思っております。最低限の届け出制とか許可制といったものを必要とするのかどうかということで、今後ご議論いただく大きなテーマになってくるのではないかと考えているところでございます。

【平井部会長】 どうぞ、中川委員。

【中川委員】 今の櫻川委員からのご質問とちょっと絡むんですが、我々が議論しないといけない提示されているストーリー立てなんです。基本的に最後のほうの、借主の問題意識を見ても、管理のレベルについてそれほど関心が高いわけではない。そういう中で、トラブルが発生しているということではあるんですが、それがそれほど深刻なものになっているのかという部分で、そもそも公的な機関がどれくらいの関与をしなければならない問題なのかということについては、今提示されている資料からするとそれほど強い関与は多分しなくてもいいのではないかと。そのときに、関与をしなければならない、それからもう1つ、これは金本委員のご指摘とも絡むんですが、標準契約書という形で契約内容を縛っていくといいますか、少なくともある程度関与していくというものについて、見ていると、おそらくこういう管理業務というものはまだ発展途上で、業務の内容がまだそれほど固まっていない。その場合に、責任の分担関係として家主とその管理業者の間でどちらが対処したほうがいいのかということについても、まだ流動的な部分が実はあるのではないだろうか。そうだとするとおそらく、契約に書き切ることがかなり難しい、あるいはしないほうがおそらく適切な面があって、そういう意味で非常に細かいものをがちがちに書いていく、それを標準契約書として提示すること自体、実はまだふさわしくないような、そういう業態なのではないだろうか。そういう業態だとすると、標準契約書を提示したとしても使われない、使わないほうが効率的に、アドホックな対応になってしまうかもしれませんが、フレキシブルに対応できるということが、実はこの標準契約書が使われていない理由として1つあるのではないだろうかと思えます。

そうだとすると、契約内容を縛っていくという方向性よりも、櫻川委員が言うようにどちらかという情報開示の部分で縛っていくか、何か標準的な仕組みをつくっていく、そ

うということが考えられるんでしょうけれども、その場合に借家人のほうであまり興味がないとすると、それもあまりうまく機能しない可能性がある。しかも業者、団体でいろいろな情報開示の仕組みについて、26ページ以下ですけれども、モデル的な試みがあると。私はどちらかというと、業界団体がモデルをつくらうとしているものを、普及状況を見守っていくとか、それを側面から支援していくぐらいの関与なのかなという気がしています。私どもが提示されている今の事務局側のストーリーというのは、どのぐらいのレベルのものを考えていらっしゃるのか、標準契約書とかあるいはそれをもうもっと徹底していく、あるいは届け出制、免許制のような強目の管理をするべきではないかという問題意識で事務局は提示されているのか、どれぐらいの提案をされていると思えばよろしいでしょうか。ちょっと難しい質問で申し訳ありません。

【海堀不動産課長】 この問題についてご議論いただくときに、管理業の主たるサービスの提供を受ける業者はだれかということなんですが、一義的に非常に大きなウエートを占めるのは大家さんでありまして、大家さんが自分にかわってどういったことをやってくれるのか、どのぐらいのコストでやってくれるのかということで、管理業者にだれを選ぶかということでありまして、借主はその点においては、いわゆる反射的利益を受けるだけの立場でございますので、だからこそ意識としてもそれほどないというのが実態かと思えます。大家さんと管理業者の関係、あるいは今大家さんが持っている民間賃貸住宅の状況を申しますと、今日の資料にないので恐縮ですが、先ほど申しましたように、個人所有の賃貸住宅が1,000万戸もあって、そのうち6割を超えるオーナーが60歳以上というような状況になっています。資本規模も法人であっても1,000万に満たないようなものが7割近く、2,000万以下が8割というような実態でございまして、持っている不動産を有効に管理したいけれども、なかなか自分だけではできなくて、それを仲介業者が管理面でもサポートしているというのが実態かと思えます。そのような中で、管理業についてもコストとサービスの内容が非常に多種多様でございまして、強い立場の大家さんでサービスをちゃんと得られるならば問題がないんですけれども、実態上は仲介をお願いしているところに管理をお願いするというのが通例です。その選択がうまくできないということから、大家さんに対して管理業務については、最低限こういったことをやる場合にはこれぐらいのコストが通常で、それと比較して自分が頼んでいる業者さんが高いのか安いのかということがわかるような仕組みをつくらないと、今の賃貸住宅管理は早晚破綻していくのではないかと考えています。

民間賃貸住宅1,000万戸あると言いましたが、そのほかに住宅の空き家というのが400万戸ぐらいあります。本来我が国の住宅ストックとしてあるものを、提供するサービスが市場できちっとできているなら、空き家ももっと有効に活用され、市場で安い価格でいいものが出ていくはずですが、この部分が市場でうまく提供、機能していないのではないかと、市場の機能をサポートする意味で何らかの行政的な手立て、あるいは業界団体での自主ルール、そういったものが必要かということでご議論いただければということをおっしゃっているところでは、

【平井部会長】 はい、どうぞ、八木橋委員。

【八木橋委員】 今のやりとりをお伺いして感じていることなんです、実は29ページの資料立てが、賃貸住宅選択に当たって何を選ぶかという視点になっていますが、むしろ逆に、今現在一番多い借入人のクレームの原因は何かとこうやると、今不動産課長が整理されたような意味での管理という問題になってくるんだらうと思います。したがって、消費者がほんとうに自分が対価を払って住むことに満足し続けるためには、やはり管理の問題というのはなおざりにはできないし、きちっと整備する必要があるんだらうという、所感を私は持っております。ただ、そのことが、先ほど山野目委員が確認されたような方向感であまねく広く、個人事業者が多い賃貸事業者に対してまで一定の要件で規制することがほんとうに現実妥当性があるのか、むしろ先ほど委員がおっしゃったような意味での、賃貸人のほうの法律逃れみたいなことに状況はなりはせんだらうかという懸念をむしろ持っているところでございまして、むしろ団体としてのカバレッジを多くして、貸主としての一定のモラルティの高揚なり、あるいはさまざまな標準規約なりみたいなところの中での、いわゆる組織構成員のひとつのレベルアップというような形で行くのが、いろいろな意味で現実的ではないだらうかという感じを持っております。

【平井部会長】 はい、どうぞ。土田委員。

【土田委員】 私もいろいろこの管理業務については問題ありと考えます、80%の個人所有のアパートの経営者がおられますが、管理という面で、消費者から見ると例えば8ページに入居者の管理に対する不満というのも結構あります。問題が起きると一体だれに相談したらいいのかということです。消費者は基本的には間に立ってもらった不動産会社に問題を持ち込むというのが一般的であろうかと思いますが、そこで解決できるかというとなかなか解決してもらえない。不動産会社は実は自分のところは家賃の収納だけだということになるので、じゃあ隣の騒音をどうしてくれるのかといったときに、その解決はどこに

も持っていけない。特に大家さんのところに持っていけるかという、大家さんは、いやいや、うちはそんなことは全くノータッチですよと言われて宙ぶらりんになってしまい、借家を出るに出られないというような状況があるかと思います。

それとあわせて考えまして事業者側としての評価が得られない管理業務というのは、一般的に業務の付属するサービスで行われるものであっていいかと私は考えております。ほんとうにそれがサービスで行われるだけのものであれば、事業者は手を抜くことは幾らでも可能だろうと思います。そのためこの業務は私のサービス外ですという言い方で逃げられてしまうと思います。やはり一定の縛りがないと、住む人も、なおかつ管理を請け負う側も、両方ともこれは困ったことになってしまうと思っております。基本的には、管理業というものを何らかの形で、もちろん事業者もどこまできちっとやれるか、未定ですが、できる範囲の管理業務の一定の形というのは、私はあつてしかるべきかと思っております。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】 先ほどの説明で、重要事項説明の話が出てきたんですが、この管理業に関する重要事項説明も、宅建業法の事項説明と同じようにただだと読み上げなければいけないという、そういうものなんですか。例えば管理業について、重要事項説明しなければいけないよといったときに読み上げさせるというようなことをイメージされておられるのか、ちゃんとした文書を交付すればいいと思っておられるのかということですね。

【海堀不動産課長】 現在、宅建業のほうも読み上げを何とか簡素化しよう、合理化しようということをやっておりますが、今回の管理業もとりあえず書面をきちっと交付して、甲乙間でしっかりと内容を事前に、契約前に理解してもらうということが重要ではないかと思っております。

【金本部会長代理】 今土田委員がおっしゃられたように、借り手がだれの責任かわからないというのは、結局は大家が逃げているだけですよね。大家が逃げたいときにこういうところに預けてあるからと言っている話だけで、それについてこの管理業をきちぎち縛っても解決はしないんだらうと思います。

【平井部会長】 ほかにいかがでしょう。はい、どうぞ、熊谷委員。

【熊谷委員】 論点に関する意見にかかわるんですが、検討課題の1にあるように内容等の明確化を図るということは非常に重要だと思っております。それは大家さんとの関係

で、何をやってくれるのかということが明らかになるということで重要なんだろうと
思っているのですが、ただ標準契約というようなものがありながら、実際そこがなかなか活用
されていなかったというところをどう読むかということが1つあるんだと思います。つ
まり、標準契約で、こういうふうにやっていたら明確になるというのがあるながら、なか
なか利用されていなかったという実態をどんなふうにとらえるのかというのが1つ重要で、
先ほど来お話がありますが、なかなかそこまで明確にできないいろいろな事情があるのか
もしれないというようなことも検討する必要があるんだろうと思っています。

ただ、具体的に契約の条項をどうするか、その標準契約をどうするかという問題もそう
なんです、重要なのは、その中で具体的に管理業者としてどこまでやれるのかという
ところを明確にすることなんだろうと思っています。委託契約書のいろいろな比較が先ほど
ありましたが、例えば14ページに代理権の授与というのがあって、標準契約書の中には
こういうものがありますと、ところがF契約書では規定がないとあるんですが、その標準
契約書の中の未収金の督促というものを代理しますというのがあっても、多分実務の
ところでは問題になるのは、じゃあどこまで管理業者として未収金の督促という業務が代理と
してできるのかということが問題になるんだと思います。つまり、2カ月滞納しましたと。
そこで払ってくださいという。3カ月滞納しましたと。払ってくださいという。ところ
がある程度たまってきて、じゃあ分割払いをしたいと言ったら、その交渉をやっていい
のかという話であるとか、あとは賃貸借契約が終了した段階で、明け渡しについての立ち
会いをやりますというような話があった場合に、ところがそこで明け渡しをしてくれない
という人がいたときにどこまで交渉していいのかというような話があるので、契約書の中
で何を盛り込むかという、そういう意味での明確性の問題と、今度はその具体的な解釈、
ガイドライン的なものなのかもしれませんが、どこまでできるのかということをは
らかにするということも必要なかなと思っています。

【平井部会長】 はい、升田委員。

【升田委員】 私も前々から管理の問題はなかなか難しいと思っているのですが、よく
よく考えてみますと、賃貸管理について、大家さんも管理業者も借人も、それぞれ思い
違いがあるんだと思うんですね。勝手にめいめい、相手方の責任だ負担だと言っていて、
決して経済的な対価を十分もらっていない。とにかく何か文句があったらどこかに言おう
というのが実態だろうと思うんですね。そうしますと、管理の位置づけ、経済的な意味を
含めた価値というのが、決して十分評価されてこなかったのではないかと。証券化などの事

情背景から、一部にはプロパティーマネジメント的な新たな管理の手法も登場し、それはそれなりに評価され、かつ専門業者としての位置づけが出てきていると思うんですが、今議論になっているのはそうではなくて、町中のアパート等も含めた議論だと思うんです。そしてそういうところで考えてみますと、管理というのは非常に重要な位置づけ、大家さん、管理業者、借主を含めた、人間関係だけではなくて物理的な、あるいは資産の運用の面でも非常に重要な位置づけがあるということ、まず十分に理解しておく必要があるという気がするんです。当事者の契約の自由に任せておいていいかという、そうではないから現在こういう問題になっていると思うんですね。

例えば似た問題として、ある程度成功しているようなマンションも同じなんです。マンションの管理については、ご承知の方もたくさんいらっしゃると思うんですが、マンションは管理を買えと、こういう標語で、相当管理が進歩してきて、法律もできたぐらいなんです。マンションの場合も基本的には区分所有者の私的自治にゆだねられてはいたんですが、それだけでは十分ではないということでいろいろな施策が講じられ、現在資産の運用というか資産の保全的な意味も含めて出てきておるわけですね。それは賃貸住宅あるいは賃貸建物でも本来同じなわけですから、もっと資産の管理運用あるいは収益の獲得という面での管理の重要性というのを言っていっていいんじゃないかという気がするんです。ですから、いずれこの会議が終わったら、マンションは管理で買えというのであれば、賃貸は管理で借りろとか貸せとか、こういう標語があつてしかるべきだろうと思うんですね。どうもそこがあいまいなままに、管理というとわかりにくいやと。私もこれまでいろいろ議論を伺ったことがあるものですから、難しいからやめておこうというのではなかなか、10年たっても同じ議論をしているかなという気がしますので、やはり思い違はなくし、経済的にも評価すべきであって、管理の重要性というものをそれぞれの立場立場の方が評価するように誘導していくのが一番いいのではないかという気がします。

【平井部会長】 事務局から何か。

【海堀不動産課長】 借主はこう思っている、貸主はこう思っている、管理業者はこう思っていると、当事者がそれぞれの立場で考える問題点をまとめたのが、4ページでございます。本来であれば地主である大家さんがきちっと甲の立場で、乙である貸主と対峙してマネジメントすればいいんですが、実態として60歳を超えている方たちが多いという個人所有の賃貸住宅を、その貸主と借主の間で置いておくとどういうことが起こるかという、どんどん資産は劣化するし、家賃は下がるし、管理の水準は落ちるといこと

が起こってしまって、全体として民間賃貸住宅の管理をよくして、よりよい賃貸住宅を供給するということが難しいのではないかと、そういった観点から賃貸不動産管理というものを、今まで仲介業者の手間仕事で行われていたものから、きちっと責任を持たせて役割を明確にすることによって、賃貸住宅全体の管理水準を上げていくということが我々としては大きな目標として持つべきではないだろうか、そういう方向で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。

【平井部会長】 中川委員、どうぞ。

【中川委員】 皆様のご議論を聞いていて、2点、意見ですが、金本委員、熊谷委員がおっしゃったように、どこまで法律でできるのかということ。要するに、残余請求権とか残余請求され権なんです、最終的には大家のほうに行くということについては、もう曲げられない話だと思いますので、そういう権利配分がそもそもある中で契約の中でどんなふうに権利配分していくのかということで、大家さんと管理業者の責任とかそういうものが決まり、それが適切に価格に反映しているのかどうかというのが、おそらくこれからの議論のポイントになると思うのですが、そのときにどういう責任分担にすべきかということについては、多分書き切れないと思うので、それはどちらかという情報開示の中でやっていくことかなと。そうすると、標準契約書を細かくしていく作業というよりは、どちらかという熊谷委員が言うように、どこまで代理できるのかといった、最終的な権利配分、権限の配分について、どういう原則なのかということを中心に説明して、それを普及させるというのが1つ重要なことだと思います。

それからもう1点、賃貸住宅は管理が重要だと。それを全然否定するつもりはないんですが、マンションとちょっと違うのではないかなと思うのが、おそらくマンションの場合は、管理がひどいマンションに入って脱出するときに、ものすごいコストがかかると思うんですね。マンションがそのままの値段で売れないとか、そのために新しいマンションを探すのが大変だとか、あるいはマンションの管理業者をかえることについては、集団的な意思決定をしなければならないのでなかなか決まらないと。マンションの場合かなりコストが高いので、マンション管理士や適正化法のようなスキームが必要だったと思うのですが、賃貸住宅の場合、集団的な意思決定をするわけではないので、管理業者が悪かったら解約してしまえばいい。さらに賃貸住宅に入居している人も、退去して別の物件を探せばいいと。もちろん、それはそれで大変なことだと思うんですが、マンションとは同列に議論できないのではないかと。どちらかという、公的な関与の度合いというのはかなり薄めて

もいい分野ではないかと、私はそんな気がしました。

【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】 問題点のところですが、もうちょっと整理をしないといけないのかなと思います。ここでいろいろな問題点を掲げてあるのですが、これらはほうっておいても解決できる問題がほとんどかなという感じがして、少し対象を絞り、ある程度まともにやっている人たちについてうまくいかないのがどこなのか、それについて外からというか公的な関与をすることによってほんとうに改善できるのかと。そういったところを見る必要があるのかなと思います。例えば、物件選択の際に適正な管理がどうこうというのは、これは不動産屋さんが教えてくれるんだと思うんですよね。ただ、不動産屋さんのほうも、両サイドですから、いい借り手なのかということも見ていますから、いい借り手だということを彼らが思わなければ、いい管理をしているところを紹介はしてくれないということもあると思うんですよね。そういったことをベースに、もうちょっと分析していかないと、これだけですぐに届け出制と結び付けていくのはちょっと乱暴かなといった感じがいたします。

【平井部会長】 そうですね、ちょっと私が整理するのは非常に僭越ですが、いろいろご議論をいただきましたけれども、まず全体の議論の大枠を考えますと、要するに中古住宅の売買もそうでしたが、既存の住宅をできるだけ活用する。ですから賃貸もその1つで、賃貸という形で財産を活用するということです。これから多くの新築住宅が望めない時代に入ったときに、既存の住宅をできるだけ各方面で活用するというのが大きな目的で、そのために今ここで問題となっている不動産賃貸管理業務に何か公的な介入をすれば、その目的にとって望ましいかどうかという形での議論がおそらく始まっているだろうと思うんです。ですから、そういう目的のために望ましいかどうかという視点で介入の仕方をご議論いただければありがたいと思いますが、その中に、いわゆる市場に任せる、つまり家主と管理業者との間に市場があるわけで、それに任せて何もしないと。今まではそうでしたね。何も規制がないわけですから。何もしないという選択肢もあり得るわけですが、ほとんどの市場では、何らかの規制があるわけですね。どういうことかということ、市場に入るのにふさわしくない人間を排除するというのはどうしても、いかなる市場においても必要だと思うんです。例えばヨーロッパの商人団体では、団体内部の規制で詐欺ばかりしているようなものを排除しちゃうわけですね。それと同じように、個人個人ではわからないようなそういう情報を公的なものが集めて、およそ市場に参入する資格がないものを排

除すべきなのではないのかというのが、おそらく最低限の介入の要求だろうと思うんですよ。そして、そこで意見が一致したときに、さらに次の段階に進んで、例えば管理業の内容を明確にするということになると、サービスの価格というのがここで決まる。そうするとそれを見込んで、家主は契約をする。そうするとそれが家賃その他に反映されていかざるを得ないけれども、しかしそれによって合理的な紛争解決が低コストにできるかということだってあり得るわけですね。

ですから、最低限一致すべきところ、介入として一致するのは何かということをご議論いただいた上で、だんだんと、もう少しきつくしたらどうなるのか、その目的にとって有効なのかどうかというような議論をしていただくといいと思います。確かに金本委員がおっしゃったように、この論点や争点が十分ではなく書いてあります。これは今までの議論の流れをそのまま受けたものですから、私はやむを得ないかと思いますが、その市場に介入する最低の要件は何かという、このあたりから意見のご一致をいただければ、議論は進めやすくなるのではないかという気がいたします。

原委員、どうぞ。

【原委員】 私も同様に考えておまして、資料3の主な論点では、即課題から書かれているんですけども、今部会長がおっしゃられたようなこととか、先ほど事務局が補足的に説明したことを盛り込んで、これからの賃貸市場を考えるときに、どういう公的な関与が必要なのかということから検討することがまず必要なんだと考えております。

私自身も3件の大家さんとかかわってまいりましたが、大家さんの業務は非常に大変だという感じがあって、ケース・バイ・ケース、借主の声の大きさ小ささみたいなことでやっておられるようなところもあります。したがって、賃貸管理業務を市場としてきちんとして確立しておく、大家さんも安定した賃貸業務ができるのではないかと思いますので、公正な市場をつくりが重要であると思っております。

それから、実際、借りる側、消費者が物件選択にあたり重視する点は家賃と立地と間取りというお話ですが、実際トラブルになると非常にこじれちゃうというのが特徴なんですね。私、消費者機構日本という団体、適格消費者団体に所属しておりますが、不動産について1つワーキングを立ち上げているぐらいトラブルが多いんです。ですから何らかの解決が必要だと思っております。

そこで、お願いですが、この資料3の1ページに検討課題で書かれている部分の①ですが、標準管理委託契約書とその見直し及びさらなる普及を推進するとなっておりますが、さ

らなる普及というところで、これまでのものが13%ぐらいの普及率というのは大変気になっていて、自身でつくった契約書も、私はこの標準契約書をモデルに、プラスしたりマイナスしているのではないかとということで、ベースにはなっているのではないかと思いますので、そのあたりをもう少し深めた資料があれば、①の検討のためにいただきたいと思います。それから、③についてですが、適正な事業者であることを担保というのは、貸主、大家さんにとっては非常に有用であり、今後の検討課題だとは思っておりますが、どれぐらいの要件を考慮されるのかということ、もう少し明示していただけたらと思います。以上です。

【平井部会長】 ありがとうございます。

【海堀不動産業課長】 今の点については、後日整理してまたご報告させていただきます。

【平井部会長】 はい。升田委員どうぞ。

【升田委員】 手短に。今の原委員のお話は全くそのとおりで、法制度上、今回仮に法律をつくるとすれば、一番つくりやすいのは多分消費者保護の視点からということなんですよね。ところが、大家さんは、消費者契約法上、消費者にならないんですよね。個人であつても事業者になる。今回は直の契約は管理業者さんと大家さんであれば、そこを規律するだけでは消費者保護の観点が抜けてしまう。つまり、賃借人を何らかの形で取り入れないと、法制度上、非常に難しいところがあるのではないかと。そうすると、仮に住宅用としてもその範囲によっては、消費者保護と必ずしもくくれない場合がある。もっと広くつくるとなると公正な取引を確保するとか、そういうような話になると思うんですが、そうすると非常に大きな業者まで入ってきて、そこまでほんとうに射程とするのかどうかというあたりもちよつと難しい。先ほど紹介がありましたように、契約自由でいいじゃないかという分野もなきにしもあらず。特に投資家、投資商品になっているような大規模なものまで及ぼす必要があるかどうかというあたりも、最終的には問題になるように思うんですが、たまたま国民生活審議会か何かで消費者道義の問題をずっとやってきているものから、多分そういう方向での問題意識も必要ではないかと思うんですが。

【平井部会長】 いかがでしょう。多分、議論の仕方についてご意見を伺ったほうがあるいはいいかもしれませんね。これらについては次回も議論するんですね。

【海堀不動産業課長】 はい、引き続き。

【平井部会長】 そうしますと、議論の仕方、争点の組み方について事務局に示唆を求

めるようなご発言でも結構です。

どうぞ、山野目委員。

【山野目委員】 当面の課題に対応するときに、あらわれている問題、社会事象に一番フィットする政策を選んでここで検討していかなければいけないというのは、どなたも共有することであると考えますが、少なくとも賃貸不動産管理業について新しい許可制を導入するという制度を創設することについては、先ほど部会長が入り口のところの認識をきちんと共有してからとおっしゃったのですが、その許可制の新しい導入のことは少なくとも、今日の委員のご発言をそれぞれ伺っておりますと、共有がないだろうと考えます。共有がないというか、おそらく半分以上の方々は懐疑を抱いているものであらうと感じます。ここでの調査審議に時間をかけるからには、その辺をどこに持っていきたいのかということについて、部会長と事務局のほうで慎重にご検討いただいて、少なくとも今申し上げたような、多少焦点がずれていて重過ぎるような制度の導入というのは視野から除いて、議論の方向を整理していただくのがよろしいように感じました。以上でございます。

【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】 若干、今のお話と同じようなことですが、よくない人たちに入ってきてほしくないというのはあるんですが、それを業規制でやるべきかどうかというのは必ずしも明らかではなく、そういったことも含めて、業規制なしでいいんだという意見もかなり強いんだと思います。したがって、もうちょっとゼロベースで見なければいけない。何が問題なのかと。ほうっておいて問題なところがどこなのか、どこを重点的にたたけばいいのかということからスタートして、そのためには業規制のようなものや届け出制、開示規制といったものの、どれがうまく機能するかというふうなスタンスで議論をしていただけるといいのかなと思います。

【平井部会長】 どうぞ、熊谷委員。

【熊谷委員】 先ほど、升田委員のほうから大家さんと管理業者の間は消費者契約ではないんだという話がありました。まさにそのとおりで、実はこの問題で管理業者の方が実際になかなかお金をもらうことができないというところにそこがあらわれています。実は管理業者の方というのが対大家さんとの関係では逆に弱者になっているということも多分あるんだらうと思います。その後のいろいろな媒介業務を受けるために無料で管理業務をやっているというところがあるわけなので、そういった状況を一体どういう手法もしくは方法で変えていくのが、既存住宅の活性化の上でいいのかというような観点から

の議論というのが必要なんだろうと思っております。

【金本部会長代理】 今の熊谷委員のお話が別にどうこうという話ではないのですが、強者弱者というとらえ方で議論をするのは不毛です。この人は弱者だからどういう手立てだというのは、ビジネスの世界ですから、特に大家さんと受ける業者の世界は自由にビジネスをする世界で、受けたくなければ受けなければいいというそういうことが基本になります。ですから、どちら側が強いからどうしなければいけないという話からはスタートしないほうがいいと思います。

【平井部会長】 ほかにご発言ございませんでしょうか。どうぞ、土田委員。

【土田委員】 先ほど来、この管理業は消費者を念頭に置くというような話もありましたけれども、それはあくまでも結果的に消費者に利益をもたらすのであって、基本的には大家さんと事業者、不動産業者との間の管理契約と私は認識しております。そこでお話を集約されたほうがわかりやすいのではないかと考えています。

【平井部会長】 ありがとうございます。ほかにいかがでございましょうか。いろいろご指摘がございましたように、次回ではもう少し項目を整理しまして、最小限どこから出発すべきかという形で、例えば論点を積み上げるというふうにさせていただきたいと思っております。それからもちろん、ご意見がまだ十分に述べていないと思われる方は、事務局あてにご意見を提出していただければ大変ありがたいと思います。

それでは今日の審議はこれで終了ということにいたしまして、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4をごらんください。次回、第23回でございしますが、7月2日15時から開催させていただければと存じています。

項目につきましては、今日ご議論いただいたことがまず第一にあって、残る業務として、賃料などの預り金が、倒産のときに保全できないというようなケースも見られ始めていることから、こういったことも含めて業務の中身、あるいはそもそも賃貸管理業をどう取り扱うかということについて、次回ご議論いただくよう資料を整理させていただきたいと思っております。

【平井部会長】 以上をもちまして、本日の部会を終了させていただきます。長時間にわたりどうもありがとうございました。

— 了 —