

社会資本整備審議会住宅宅地分科会
民間賃貸住宅部会

「最終とりまとめ」

平成22年1月14日

[目次]

はじめに

1. 民間賃貸住宅をめぐる現状と課題 3
2. 民間賃貸住宅をめぐる紛争の未然防止について 5
 - (1) 民間賃貸住宅に関する情報について
 - (2) 民間賃貸住宅に係る原状回復等のルールについて
3. 紛争の円滑な解決について 10
 - (1) 第三者による紛争の解決について
 - (2) 原状回復等に関する保険・保証について
4. 滞納・明渡しをめぐる紛争について 13
 - (1) 家賃債務保証業務等の適正化について
 - (2) 滞納等が発生した場合の円滑な明渡しについて
5. 市場機能を通じた民間賃貸住宅ストックの質の向上について 19
 - (1) 質の高い民間賃貸住宅の供給（新築・改良）について
 - (2) 計画的な修繕の促進について

おわりに

はじめに

平成18年9月に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）においては、「ストック重視」、「市場重視」、「福祉、まちづくり等関連する施策分野との連携」、「地域の実情を踏まえたきめ細かな対応」の4つの横断的視点のもと、民間賃貸住宅については、合理的かつ適正な維持管理を促進するための仕組みづくり、トラブルの未然防止やトラブルを円滑に処理するための仕組みの普及・実現、定期借家制度の活用等を含めた良質な賃貸住宅の供給の促進を図ることとされている。

しかしながら、民間賃貸住宅については、持家に比べてバリアフリー化が遅れていたり、耐震性に劣るストックが多いなど、品質面での課題がある。また、敷金返還や退去時の原状回復等をめぐり従来から紛争が多いことに加えて、近時では、滞納や明渡しに関するトラブルが社会的に大きく注目を浴びるなど、契約面における課題もある。

このような現状を踏まえ、平成21年1月28日付で、国土交通大臣から社会資本整備審議会に対して、賃貸借契約に関するトラブルの未然防止や円滑な解決、家賃債務保証業等の業務の適正化、適正な維持管理による良質なストックの形成等の民間賃貸住宅市場の活性化のための条件整備を進めていくという観点から、国民が安心して暮らすことができる民間賃貸住宅政策のあり方を検討するよう諮問がなされたところである。

本諮問は社会資本整備審議会住宅宅地分科会に付託され、専門的な調査審議を行うために、民間賃貸住宅部会（以下「本部会」という。）を設置して、これまで計10回にわたり議論を重ねてきた。

平成21年8月12日には、①民間賃貸住宅をめぐる紛争の未然防止、②民間賃貸住宅をめぐる紛争の円滑な解決、③滞納・明渡しをめぐる紛争の解決、④民間賃貸住宅ストックの質の向上、の4つの観点から、「中間とりまとめ」としていったん議論を整理した。この「最終とりまとめ」は、その後の消費者団体等からのヒアリング等を踏まえ、これまでの議論を再整理し、委員の意見を取りまとめたものである。

1. 民間賃貸住宅をめぐる現状と課題

我が国の民間賃貸住宅は、住宅ストック全体の約3割（1,343万戸）を占めており、その市場整備は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のためにも極めて重要である。

しかしながら、民間賃貸住宅をめぐる契機等には契機等に起因する様々な問題が従来から発生している。全国の消費生活センターに寄せられる賃貸アパート・マンションに関する相談件数は、年間3万件を超える水準で推移しており、また、相談内容は、敷金・保証金等の返還、原状回復、管理業務をめぐるものが多くなっている。さらに、近時、家賃債務保証業務等に関連して、滞納・明渡しをめぐるトラブルも増加している。

また、品質面においても、持家に比べて、面積が小さい、バリアフリーや耐震化が遅れている、計画的な維持修繕が行われていないといった問題が存在している。

このような問題は、私人間の契機や市場ニーズに起因するものではあるが、住宅は国民生活の基盤であり、国民の住生活の安定・向上という観点から、政策的な対応が求められているところである。

政策の検討に当たっては、個別のトラブル・紛争において入居者の利益が害されることのないようにするとともに、市場の機能が発揮され、契機・管理面も含めて良質な民間賃貸住宅が市場において供給され、入居希望者が市場において良質な民間賃貸住宅を選択することができるようにするという視点が必要である。

具体的には、民間賃貸住宅市場においては、物件や契機内容について貸し手の把握している情報と借り手の把握している情報に格差があるという、いわゆる情報の非対称の存在や、原状回復や滞納・明渡しをめぐるルール等が十分に明確でないことによる交渉費用等の取引費用の上昇が市場の縮小を招くおそれがあることから、情報格差の解消や、取引費用の低減という視点からの検討が重要である。また、一部の借家人による家賃の滞納等によるコストの増加を他の多くの借家人が家賃の上昇等のかたちで負担することは公正の観点から問題であり、借家人全体の利益という視点が重要である。

なお、低額所得者等の住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保については、契約当事者間の問題として市場のみにおいて解決すべき問題ではなく、住宅セーフティネットの観点から、公的主体の役割も重要であることは言うまでもない。

さらに、政策の検討に当たっては、賃貸人側については、貸主が高齢の個人である割合が高いことや民間賃貸住宅の管理を委託している割合が高いこと、また、借人側については、連帯保証人に代わり、家賃債務保証会社の利用が相当多くなっていること等の民間賃貸住宅をめぐる現在の状況も念頭においた検討が必要である。

2. 民間賃貸住宅をめぐる紛争の未然防止について

民間賃貸住宅市場の発展にとって最も重要なことは、賃貸人・賃借人双方が安心して市場に参加できる環境を整備することであり、そのためには、まず、民間賃貸住宅をめぐる紛争を未然に防止するための仕組みを構築することが重要である。

民間賃貸住宅市場においてトラブルが発生する原因としては、賃貸人と賃借人の間の情報の非対称の問題や、退去時における原状回復の範囲等の賃貸借契約等に関するルールが不明確なことが挙げられる。

このような視点から、民間賃貸住宅市場における情報提供の問題と、国土交通省が策定した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（以下「原状回復ガイドライン」という。）等の賃貸借契約等に関するルールの明確化の問題について検討を行った。

(1) 民間賃貸住宅に関する情報について

① 現状認識

民間賃貸住宅の入居希望者が得ることのできる情報は、物件選定段階における一般的な情報入手先である不動産業者の店頭の貼り紙、住宅情報誌、インターネットの情報サイト等では、賃料、間取り、立地、設備等に関する情報が主であり、退去時の賃借人の原状回復の範囲に関する契約内容の詳細、入居後の生活に必要な日常の物件管理に関する情報等を入手することは容易ではない。

また、宅地建物取引業法に基づく重要事項説明や、賃貸借契約書においても、耐震性の有無等の物的性能に関する情報や、物件の管理が委託されている場合の管理の内容、サブリースの場合の原賃貸借契約の内容等は、必ずしも入手が容易ではない。

さらに、賃貸借契約における権利義務関係や物的性能に関する情報を十分に理解するためには、専門的な知識を要することがあり、これらの情報を見ただけでは、入居希望者はその内容の良否が分からない場合がある。このように、物件選定段階において、十分な情報を理解しやすい形で得ることができないことが、入

居後の管理をめぐるトラブルや、退去時の原状回復の範囲等をめぐるトラブルの発生につながっていると考えられる。

② 主な意見

ア) 民間賃貸住宅に関する情報提供の充実

- 以上の現状を踏まえると、まず、物件選定段階において、物的性能に関する情報、退去時の原状回復等に関する契約内容の詳細、管理に関する情報等を含めて、民間賃貸住宅に関する様々な情報を入居希望者が入手できるように、これらの情報提供の仕組みを充実することが望ましいと考えられる。
- この場合、専門性の高い情報もあることから、情報提供に当たっては、入居希望者の判断を容易にするように、予め性能や契約・管理内容等を評価することも必要と考えられる。
- さらに、情報の内容の信頼性確保という点からは、公平・中立な第三者がその内容を確認・評価する仕組みも必要と考えられる。
- 今後は、情報提供・評価の対象とする具体的項目、その評価基準や評価方法、情報提供・評価の主体、評価に係るコストやその負担のあり方について、入居希望者のニーズ等も踏まえた具体的な検討が必要であると考えられる。

イ) 市場関係者に関する情報の提供

- 民間賃貸住宅市場が円滑に機能するためには、物件に関する情報のみならず、賃貸人、賃借人、管理会社、家賃債務保証会社等の市場関係者に関する情報の提供も重要と考えられるが、これについては 4 (1) 家賃債務保証業務等の適正化について で述べることとする。

(2) 民間賃貸住宅に係る原状回復等のルールについて

① 現状認識

退去時の原状回復に関しては、原状回復ガイドラインが一定程度普及してきているものの、未だにトラブルが多い。これについては、原状回復ガイドラインの具体の事例への当てはめが難しいという指摘があるほか、実際の賃貸借契約書においては、原状回復の範囲を定める規定が抽象的なものが多いことによるものと考えられる。

また、入退去時に立会いや書面での現状の確認が行われていないことが敷金返還のトラブルの一因にもなっていると指摘されており、敷金以外の一時金（敷引き（償却）、更新料等）についても、消費者契約法上の争いとなっている事例が発生している。

入居中の管理をめぐるトラブルについては、賃貸人と管理会社の間管理委託契約の内容が不明確であることや、管理会社の行う管理業務の範囲が賃借人に分からないことが原因と指摘されている。

② 主な意見

7) 原状回復ガイドラインの見直し

- 原状回復ガイドラインは、紛争の防止のみならず、紛争になった場合の処理の基準として機能するものである。原状回復ガイドラインの見直しに当たっては、賃貸人・賃借人双方にとっての予測可能性を高める観点から、具体の事例への当てはめが容易となるよう、判例の集積を踏まえた上で、また、判例のない部分については必要な検討を行った上で、一層の具体化を図ることを検討する必要があると考えられる。

イ) 賃貸住宅標準契約書の見直し

- トラブルの未然防止の観点から、賃貸借契約書において、原状回復に関する当事者間の約定を明確にする必要がある。また、入退去時の立会いや書面での確認についても、賃貸借契約書において明確にする必要がある。このため、以上の観点から、国土交通省の賃貸住宅標準契約書の見直しを行う必要があると考えられる。
- また、賃貸住宅標準契約書においては、敷金以外の一時金については、全国的な慣行でないことから特段の規定は置かれていないが、平成12年の消費者契約法の施行以後、更新料等の各種一時金の有効性については、裁判所において、額の妥当性や対価性、賃借人の理解の状況等の様々な要素を考慮して個別のケースごとに判断されているところである。したがって、これらの一時金の取扱いについては、今後の裁判の状況等も見極めつつ、考え方を整理していくことが必要と考えられる。

ロ) 標準管理委託契約書の見直し

- 管理業務に関しては、その内容が契約上明確となるよう、国土交通省の標準管理委託契約書の普及や見直しを図っていくことが必要と考えられる。こうした課題への対応については、別途、賃貸不動産の管理業の適正化について検討している社会資本整備審議会産業分科会不動産部会において議論されているところである。

イ) 原状回復等のルールの普及

- 原状回復ガイドラインや賃貸住宅標準契約書を普及すること自体にも一層努めるべきであり、普及に向けては、通常損耗の範囲が賃貸人の負担となる理由の説明を加えるなど、賃貸人・賃借人双方が内容について納得できるようにすることが必要と考えられる。
- ルールの普及等に当たっては、個人家主が多いことに加えて、個人家主

では自己管理のケースも比較的多いことや、さらには、契約手続き等に不慣れな若年層が居住するケースも多いといった事情を考慮することも必要と考えられる。

3. 紛争の円滑な解決について

民間賃貸住宅をめぐる紛争については、その発生を防止することが最も重要であり、そのためには、原状回復ガイドラインを中心としたルールの整備が必要である。しかしながら、ルールの整備やその普及には一定の時間がかかること、また、ルールが整備されても、全ての紛争の発生を防止することは現実的には不可能であることから、紛争が発生した場合の円滑な解決のための方策が必要である。

敷金の返還等の民間賃貸住宅をめぐる紛争は、比較的少額なものが多いことを踏まえ、裁判以外の第三者による紛争の解決方法や、原状回復等に関する保険・保証といった損失・負担等を防止又はカバーする仕組みについて検討を行った。

(1) 第三者による紛争の解決について

① 現状認識

敷金返還等の民間賃貸住宅をめぐる紛争に関する解決手段や相談窓口としては、少額訴訟、民事調停等の法的手続、弁護士会や司法書士会等の相談窓口やADR 機関、国民生活センター、消費生活センターや民間賃貸住宅に関連する団体等による相談窓口等も利用されており、さらに近年は民間の認証紛争解決事業者（民間ADR 機関）や適格消費者団体も徐々に増えてきている。しかしながら、依然として、民間賃貸住宅をめぐる紛争は多発している状況にあり、現状では、紛争当事者のニーズに十分に対応できていないものと考えられる。

② 主な意見

ア) 裁判外紛争解決制度（ADR）の活用の促進

- 民間賃貸住宅をめぐる紛争は、比較的少額で件数も多く、裁判外紛争解決制度の活用になじむものと考えられるが、紛争解決に当たっては、借地借家法等の住宅の賃貸借に特有の法制度や、原状回復に関する判例につい

ての専門的な知識等、一定の専門性が必要であることから、民間賃貸住宅に関する独自の紛争解決機関を設けることは紛争の解決に有効であると考えられる。

- 一方で、既に様々な紛争解決機関が存在することに鑑みれば、むしろ、既存の機関の充実・活用が重要であるとの考え方もある。
- いずれにしても、利用者の利便性を考慮すれば、裁判外紛争解決手続が全国各地において、休日等も含め利用可能なものとなるとともに、比較的少額な紛争が多いことを踏まえ、迅速かつ低コストでの利用が可能となるように今後検討を進めていく必要があると考えられる。
- 民間ADR機関等の事情を考慮すれば、民間賃貸住宅の紛争における裁判外紛争解決制度の活用を促進するためには、その処理能力の向上のための支援策について検討すべきであると考えられる。
- 紛争解決機関における実際の紛争解決については、例えば弁護士、司法書士等の専門家の活用が想定されるが、苦情相談については、民間賃貸住宅に関し一定の専門的知識を有する者であれば、研修等を通じて担当することは可能と考えられる。
- 適切な紛争解決のためには、専門家であっても、原状回復ガイドラインを含めた紛争に関する知識や、審理の進行技術の向上のための定期的な研修等が必要であると考えられる。
- 特に、賃借人にとっては、紛争解決に限らず民間賃貸住宅の契約等に関しての相談への対応や情報提供を行う機能も重要であり、この点についての充実を図っていく必要もあると考えられる。

(2) 原状回復等に関する保険・保証について

① 現状認識

原状回復については、賃借人が負担すべき部分と賃貸人が負担すべき部分が実際には不明確であることがトラブルの原因となるとの観点から、賃借人と賃

貸人との負担の合理的な分担に留意しつつ、当事者間において標準化・客観化された負担基準を合意することを前提に保険・保証制度によって解決することが考えられる。

このような原状回復についての保険や保証については、賃貸人・借人の双方にとって、交渉費用の削減をもたらすとともに、第三者（保険会社や保証会社）が査定することで公平な判断が期待できることや、借人にとっては、保険料・保証料の支払だけで済み、予期しない修繕費用の請求を免れることができる（ただし、保証の場合は保証会社から求償される）というメリットが期待でき、一定のニーズが存在するところである。

② 主な意見

ア) 原状回復等に関する保険や保証のあり方の検討

- 原状回復に関する保険や保証については、ニーズの把握、原状回復をめぐる実態の把握、その他の課題（借人のモラルハザード、通常損耗の負担の原則との関係、敷金との関係、査定コスト等）の整理を踏まえた上で、そのあり方について検討する必要があると考えられる。
- なお、高齢の入居者等の死亡の際の残置物の保管・処分等に関しても、保険・保証についてのニーズや実態の把握等を行っていく必要があると考えられる。

4. 滞納・明渡しをめぐる紛争について

近時、民間賃貸住宅に係る家賃の滞納や明渡しをめぐるトラブルが増加している。具体的には、賃借人が家賃を滞納した場合に、家賃債務保証会社が求償権の行使に当たって、執拗な督促、物件への立入り、鍵の交換、動産の搬出・処分といった違法又は不適切な行為を行う事例が発生している。全国の消費生活センター等に寄せられた家賃債務保証をめぐる消費者トラブルに関する相談件数も、平成18年度の89件から、平成19年度172件、平成20年度495件と急激に増加してきている。

また、家賃債務保証会社に限らず、民間賃貸住宅の管理会社や賃貸人が、家賃の徴収等に当たって、同様の違法又は不適切な行為を行う事例も発生している。

このような違法又は不適切な行為が行われないようにする必要があるが、一方、このような行為の背景には、滞納が発生した場合に、賃貸人が法的手続に従って建物の明渡しを求めるには、相当の期間と費用を要するという実態もあるとの指摘も多かったところである。

したがって、これらの問題の検討に当たっては、違法又は不適切な行為により賃借人の生活の平穏が侵害されないようにするための方策と、滞納発生時の明渡しに要する期間と費用の問題に対応するための方策とに、分けて検討する必要がある。

なお、この場合に、一部の反復継続的な滞納者の滞納等によるコストの増加を他の多くの賃借人が賃料や保証料の上昇等のかたちで負担することは公正の観点から問題であり、賃借人全体の利益という視点が重要である。また、低額所得者等の住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保については、契約当事者間の問題として市場のみにおいて解決すべき問題ではなく、公的主体の役割も重要であるとの指摘があった。

以上のことから、具体的には、家賃債務保証業務等の適正化のための方策と、滞納等が発生した場合の円滑な明渡しのための方策について検討を行った。

(1) 家賃債務保証業務等の適正化について

① 現状認識

高齢化や少子化、家族関係の希薄化、個人志向の高まり等を背景に、賃貸借契約に当たって、従来の連帯保証人に代わるものとして家賃債務保証サービスの利用が近年増加してきているが、家賃債務保証業務を行うこと自体については特段の法規制はなく、営業は自由である。このサービスは、連帯保証人を立てることが難しい場合に、家賃債務保証会社が保証することにより、賃貸人が信用リスクにさらされることを回避し、「貸し渋り」を防止するという意義を有している。

しかし、近時、家賃債務保証会社が求償権を行使するに当たり、行き過ぎた督促行為等により紛争となる事例が発生している。

国土交通省が平成 20 年末以降に実施した家賃債務保証会社に関する実態調査においても、消費者契約法等により無効となる可能性のある条項を含んだ契約書の使用例があったことから、家賃債務保証会社に対して契約書の見直しの検討等の要請が行われている。

事業者団体においては、この要請を受けて、業務適正化に係る自主ルールを改定し、平成 21 年 10 月より（契約書の修正は平成 22 年 1 月より）その施行を開始したところであるが、その後も、家賃債務保証業務をめぐるトラブルの発生は続いている。さらに、家賃債務保証会社の経営が破綻し、借借人や賃貸人に不測の損害をもたらす事例も生じている。

また、行き過ぎた督促行為をめぐるトラブルには、民間賃貸住宅の貸主や管理会社も当事者となるものがあるが、このような行為を規制する特別な法規制は存在していない。

また、家賃債務保証会社によって構成される一部の団体においては、自主ルールの改定と併せて、借借人の弁済履歴情報を共有するためのデータベースの構築の取組みが始められている。

② 主な意見

ア) 行き過ぎた督促行為に対する規制について

- 家賃債務保証業務については、行き過ぎた督促行為が民法上の不法行為に該当すると認定されている判例も出てきていること、これらの行為が居住者の平穏な生活を脅かす悪質なものであること、自主ルール等の自律的な行為規範はアウトサイダーがいない状況でなければ実効性が十分でないこと、また、現行の法制下における民事又は刑事の手続きによる対応のみでは十分でないことに鑑みれば、実態を踏まえた上で、貸金業法における取立て規制のような行為規制が必要と考えられる。
- 賃借人が安心して家賃債務保証サービスを利用できるように、悪質な事業者を市場から排除し、事業者情報を入手できる仕組みとして行政の効率性に留意しつつ、登録制度を法制的に措置する必要もあると考えられる。
- 行き過ぎた督促行為は、民間賃貸住宅の貸主や管理会社においても見受けられることから、規制を行う場合は、これらの者についても、法制上の措置を検討する必要があると考えられる。
- なお、民間賃貸住宅の賃貸・管理や仲介を行う事業者の立場から、管理業についても登録制度を設けるべきとの指摘もある。これについては、別途、賃貸不動産の管理業の適正化について検討している社会資本整備審議会産業分科会不動産部会において議論されているところである。

イ) 弁済履歴情報の共有について

- 家賃債務保証会社が弁済履歴情報を共有することによって、反復継続的な滞納を行う賃借人（入居希望者）に関するリスク管理能力の充実を図ることは、賃貸人が安心して民間賃貸住宅を市場に供給できる環境を整備するという観点から有効な方法であり、反復継続的な滞納を行う賃借人の滞納リスクに係る過剰な負担の解消及び信用補完の強化によって、賃借人全体の利益にもつながると考えられる。

- 個人情報の利用は慎重でなければならないとの観点からは、弁済履歴情報を一律に収集・提供することによって、家賃債務保証会社に安易に保証が拒否されるおそれや、個人情報保護法上、情報の収集・提供は本人の事前同意が前提であるが、結果的には同意しない場合に保証が拒否されるおそれがあるとの指摘がある。
- 個人情報保護法の遵守を前提とした上で、このような弁済履歴情報を共有するためのデータベースの整備に民間事業者が取り組むこと自体を禁止することはできないと考えられる。
- 弁済履歴情報の収集・提供について、その正確性と適正な運用の確保の観点から、開示請求への迅速な対応、滞納が解消された事実の迅速な提供、情報漏洩の防止などの必要な規制を講じるべきとの考え方がある。
- さらに、住宅確保要配慮者を民間賃貸住宅市場から排除することにならないよう、共有して利用できる情報を反復継続的に悪質な滞納を行う賃借人の弁済履歴等の一定の範囲のものに限定することや、第三者によるモニタリングを行うという考え方もある。
- 弁済履歴情報の共有については、信用リスクに係る客観的な事実を過不足なく収集・提供すれば足りるものであり、また、借家が多数存在する競争的な市場において、反復継続的な滞納を行う賃借人以外の賃借人が保証を拒否されることは想定しがたく、運用開始前であり具体的問題も生じていないデータベースに不必要な規制を行うべきではないとの考え方もある。

(2) 滞納等が発生した場合の円滑な明渡しについて

① 現状認識

家賃の滞納が発生した場合に、賃貸人が法的手続に従い建物の明渡しを求めるには、相当の期間と費用を要する。国土交通省が実施した調査によれば、強制執行まで至るケースでは、滞納発生から強制執行まで平均8.7月の期間を要し、

その間の家賃の未回収額は平均7.3月分、強制執行費用は1件当たり47.7万円を要している。また、賃貸人からの契約解除については、2ヶ月の滞納で認められた判例もあれば、9ヶ月の滞納でも認められなかった判例もある（星野英一「借地・借家法」120-121頁）。契約解除の是非は総合的判断によるとはいえ、このような明渡しに要する期間と費用の実態が、民間賃貸住宅市場の縮小等の市場に与える影響が懸念される。

一方、家賃を滞納している借借人にとっては、より低廉な賃料の物件等の転居先が確保できないために、やむをえず滞納している物件への入居を継続する結果、債務（滞納額）が増加していくという面もある。

② 主な意見

ア) 明渡しの円滑化に関するマニュアルの策定

- 滞納が発生した場合に、賃貸人が法的手続に従い建物の明渡しを求めるには相当の期間と費用を要するという現状を踏まえ、また、家賃を支払うことができない借借人にとっては、支払い可能な家賃の賃貸住宅に円滑に移転できることが必要であることに鑑みれば、滞納が発生し、継続して居住することが困難な場合の円滑な明渡しに向けた検討が必要と考えられる。
- このため、例えば、滞納等が発生した場合に、明渡しを現行法令に従い適法かつ円滑に行うためのマニュアルを策定し、その普及を図ることが紛争の予防につながると考えられる。
- その際、高齢者等が死亡した場合の遺体・遺品の取扱い等の滞納以外のケースも含めて策定することが考えられる。

イ) 居住支援協議会の一層の活用等による居住の安定の確保

- 円滑な明渡しのためには、借借人の転居先の確保も必要であり、公的賃貸住宅を含めて、支払い可能な家賃の賃貸住宅に円滑に転居するための支援策も検討する必要があると考えられる。

- 特に、失業等により家賃を滞納し、明け渡さざるを得なくなった者も含めて住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保については、契約当事者間の問題として市場のみにおいて解決すべき問題ではなく、公的な住宅セーフティネットで対応すべきと考えられる。
- したがって、これらの課題に対応するためにも、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく居住支援協議会の一層の活用等を図る必要があると考えられる。

ウ) 契約解除事由の予測可能性の向上方策の検討

- 現在の判例法理においては、滞納が発生した場合の賃貸人からの契約解除に関しては、信頼関係が破壊されたか否かを総合的に判断することから、どの程度の滞納で解除ができるかが事前には明確になっておらず、予測可能性が低いという問題があると考えられる。
- このような問題については、契約解除の判断基準を客観化することにより円滑な明渡しが可能となるよう、立法的な措置により解決を図るべきであるとの考え方がある。
- また、円滑な明渡しのために、簡易に債務名義を得る仕組みを検討することが必要であるとの考え方もある。
- もっとも、これらの論点については、契約法や民事執行制度自体にも大きく関連するものであることに留意が必要であるとともに、紛争解決が機械的な処理となるような結果は避けなければならないとの考え方もある。
- 契約解除に関する判例においては、一般には、賃貸の経済的な対価である賃料を賃貸人に確保することを重視しており、また、個別の事案における事情を総合考慮しているとの指摘もある。
- 定期借家制度は、契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了することから、明渡しに関するトラブルの防止にも資する面があるため、定期借家制度の普及・促進をさらに進めていくことが必要であると考えられる。

5. 市場機能を通じた民間賃貸住宅ストックの質の向上について

ストック重視の住宅政策への転換を図り、また、環境への負荷を低減するためには、民間賃貸住宅においても、良質な住宅を長期にわたり良好な状態で使用していくことが必要である。そのためには、質の高い民間賃貸住宅が供給されることが、まず必要であり、それには、新築のみならず既存の民間賃貸住宅の改良も重要である。また、長期にわたり良好な状態で使用するには、計画的な修繕が必要である。

(1) 質の高い民間賃貸住宅の供給（新築・改良）について

① 現状認識

民間賃貸住宅ストックの質は、床面積、耐震性、省エネルギー性能、バリアフリー対応といった面で、持家に比べて依然として低い。これは、入居希望者が、民間賃貸住宅を選択する際に、物件の質を持家の場合ほどには重視していないことから、その部分にコストをかけても市場で評価されずコストを回収できないと家主が考えているのではないかと推測される。また、そのような入居希望者の傾向は、民間賃貸住宅の耐震性等の情報を物件選定段階で入手することが容易でないということも一因と考えられる。

② 主な意見

○ ライフスタイルの変化に伴う住宅に対する意識の変化によって、民間賃貸住宅についても、物件の質に対するニーズが高まりつつあるものと考えられる。しかしながら、耐震性等の物的性能が市場で評価されるようになるためには、前提として、それらに関する情報を入居希望者が入手できることが必要である。このため、上記2（1）で記述した民間賃貸住宅に関する情報提供・評価の仕組みにおいて、これらの情報が提供されるようにすべきと考えられる。

○ また、必ずしも質の高さが市場で評価されない現状においては、質の高い

民間賃貸住宅の供給を誘導するためのインセンティブが必要と考えられる。その際、既存ストックの有効活用という観点からは、新築のみならず、既存の民間賃貸住宅を質の高いものに改良することに対しても支援措置が必要と考えられる。

- なお、支援措置の検討に際しては、環境負荷の低減等の省エネルギーの推進、高齢化社会への対応のためのバリアフリーの推進等の物的性能の向上に加えて、民間賃貸住宅としての総合的な質の向上という観点から、契約面や管理面での質の向上も支援措置の目的とすることが考えられる。
- また、支援措置としては、補助、融資、税制等の直接的なインセンティブだけではなく、民間賃貸住宅の建設や改修に関する相談体制・情報提供等の間接的なインセンティブも必要と考えられる。
- さらに、持家の賃貸化は民間賃貸住宅の居住水準に寄与することから、住み替えに対する支援も必要であり、その際、定期借家制度の活用も重要と考えられる。
- ただし、持家の賃貸化に関しては、分譲マンションの賃貸化が進むと、マンションの適正な維持管理に支障をきたすおそれがあることにも留意する必要があるとともに、民間賃貸住宅の賃貸人は、高齢の個人が多いことから、相続に係る諸問題も含めた検討や、持家への支援策とのバランスも考慮する必要があると考えられる。

(2) 計画的な修繕の促進について

① 現状認識

住宅の質を維持していくためには、計画的な維持修繕が必要であるにもかかわらず、実際には、修繕計画や修繕のための積立が行われていないケースが多い。これは、上記1(1)と同様の物件の質に対する意識や評価、あるいは情報の入手に係る問題によるものと考えられる。

② 主な意見

- 修繕の実施状況等が市場で評価されるようになるためには、前提として、それらに関する情報を入居希望者が入手できることが必要である。このため、上記2（1）で記述した民間賃貸住宅に関する情報提供・評価の仕組みにおいて、これらの情報が提供されるようにすべきと考えられる。
- 民間賃貸住宅の修繕については、本来、貸主が民間賃貸住宅の経営判断として適切に実施すべきものであるが、必ずしも修繕の実施状況等が市場で評価されない現状や、高齢の個人の貸主が多いという実態を踏まえれば、計画的な修繕を促進するためのインセンティブが必要とも考えられる。
- この場合、直接的なインセンティブとしては、補助、融資、税制上の措置が考えられるが、具体的にどのような支援策をどのような要件で講じていくことが有効かという点について、引き続き検討していく必要がある。その際、支援措置の対象としては、契約面や管理面も含めて、民間賃貸住宅としての総合的な質の向上に資するものを対象とすることが考えられる。また、これらの直接的なインセンティブとあわせて、修繕計画策定のためのマニュアル、修繕に関する相談体制・情報提供等の間接的なインセンティブも必要と考えられる。

おわりに

今回の「最終とりまとめ」は、民間賃貸住宅市場の活性化を通じて、国民が安心して暮らすことのできる民間賃貸住宅の政策のあり方につき、幅広い検討の結果をとりまとめたものである。

また、今回の審議過程においては、民間賃貸住宅市場の活性化のための方策の検討と併せて、住宅が国民の生活の基盤であることを踏まえ、市場機能が十分に発揮されてもなお市場において対処できない場合の公的な住宅セーフティネットの重要性も強く指摘されたところである。

今後、政府においては、民間賃貸住宅市場の活性化のための方策について、本「最終とりまとめ」に基づき引き続き検討を具体的に進めることを期待するとともに、公的賃貸住宅もあわせ、住宅セーフティネットの充実についても取り組むことを望むものである。