

社会資本整備審議会産業分科会 第25回不動産部会

平成21年12月25日(金)

【海堀不動産課長】 それでは定刻になりましたので、ただいまから社会資本整備審議会産業分科会第25回の不動産部会を開催させていただきたいと存じます。

本日は年末の大変お忙しい中、委員の皆様方には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ひ申し上げます。

まず、お手元に配布しております資料の確認をさせていただきます。

一番上に本日の議事次第、その下に座席表、資料1といたしまして委員の皆様方の名簿、資料2-1といたしまして、A4横長のパワーポイントで本日の賃貸住宅管理業に関する施策について(案)、その参考資料であります資料2-2、いわゆる管理業者に対する業務のルール化についての詳細資料であります資料2-3、A4縦長の参考資料であります資料3。それから、全宅連から出されております意見書、日管協から出されていますサブリース事業者協議会の設立についての資料。

以上をお手元に配布させていただいております。落丁等がございましたら、事務局へご連絡いただければと思います。

特にございませんでしょうか。

本日の定足数は社会資本整備審議会令第9条の規定により成立しておりますので、ご報告をさせていただきますと思います。

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】 おはようございます。部会長の平井でございます。年の暮れのお忙しいときにお集まりをいただきまして、まことにありがとうございました。

本日の審議、どうぞよろしくお願ひいたします。

本部会は4月の中間取りまとめ以降、賃貸住宅管理の適正化について議論してまいりましたが、本日はこれまでの議論の上に立って、一応の整理を行うということでございます。

それでは、事務局から資料の説明をお願いします。

【海堀不動産課長】 それでは、資料2-1、2-2、2-3に基づきまして、これ

までの議論の取りまとめ、一定の整理についてのご報告をさせていただきたいと思っております。

資料2-1、2ページをお開きいただきまして、1. 賃貸住宅をめぐるトラブルの状況でございます。ここは確認でございますが、賃貸住宅をめぐるトラブルについては、報道等で取りざたされております、いわゆる「追い出し行為」、かぎのつけかえ、あるいは家財を売却してしまうという悪質な追い出し行為の問題については、緊急的に対応すべき課題ということで社会的要請も強いですが、それ以外の賃貸住宅をめぐるトラブルも多数存在しているということでございます。

下のほうをごらんいただきますと、家賃債務保証をめぐる取り立て等の相談件数は、平成18年度89件、平成19年度172件、平成20年度495件と、急増しておりますが、賃貸住宅全体に係る相談が国民生活センターには2008年度で3万3,000件を超える件数が寄せられているということでございます。これは1999年と比較しますと倍以上に増えてきているということございまして、消費者契約法施行以降、賃貸借についての借家人と大家さんの間のトラブル等、これまで以上の対応が求められているということでございます。

トラブルの事例としては、退去時の原状回復、敷金返還、契約時における内容の説明の相違、管理業務の責任が大家にあるのか、管理業者にあるのかなどのトラブル等が寄せられ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、こういった賃貸住宅のトラブルでございますが、管理の実態からすると、今、どうなっているかを2番目でまとめさせていただきます。民営借家は、約1,250万戸余の戸数がございますが、大多数、1,000万戸を超えるものが個人所有となっております。その中でも高齢かつ零細な方が経営されている例が多ということで、最近、これらの借家の管理を7割以上の方が専門の事業者さんに委託しているというのが現状でございます。管理業者の請け負っている業務でございますが、賃料の收受等の金銭收受、契約の更新、終了、あるいは日常の苦情対応等といったものがありますが、これらを管理業者の方々が負っておりまして、こういった管理業者の方々の業務ルールを定める、あるいは不適正な行為を防止するというところで、賃貸住宅の全体のトラブルを抑制していくことが求められるのではないかとございまして。

3. 賃貸住宅管理業者の位置付けの変化でございますが、これは特に契約関係を取り上げて整理したものでございます。

①に掲げてありますように、従来は大家さんと賃借人との賃貸借契約を適正にするこ

とでこういった問題の解決を図ろうということで、古くは借地借家法の制定から、その詳細なガイドライン、あるいは標準契約書などの取り組みをしてきたところでございます。

最近、賃貸人（大家さん）の業務を管理業者が受託するということが、管理業者の行う業務を一定ルール化、適正化することによって、賃貸借住宅をめぐるトラブルの解決に大きく寄与するのではないかとというのが契約の位置づけの変化でございます。

1 ページをめくっていただきまして、そういった背景から賃貸住宅をめぐるトラブルを解消するためには、以下の取り組みを進めることが必要なのではないかということで、大きく分けて3点挙げさせていただいております。

1 点目が、いわゆる大家さんと借家人の従来の賃貸借契約におけるルールの明確化等の取り組みを強化するということが、原状回復ガイドラインや標準賃貸住宅契約書の書式や内容を標準化することを現在、民間賃貸住宅部会で検討しております、こういったことを進めるのが第1点でございます。

それから、社会的に非常に取りざたされている追い出し行為の規制を3番目に書いてございますが、これらは大家、管理業者、あるいは家賃保証業者を含め、何人たりとも行き過ぎた追い出し行為、督促行為については法律上規制することが必要ではないかということで、民間賃貸住宅部会で一定の法規制の必要性を現在検討しているということでございます。

これら2つにあわせまして、我々としては管理業者の行う業務の適正化を推進するということが、これらのトラブルを解消していこうということでございます。

1 つは、管理業者と賃貸人との管理受託契約の内容をきちんと事前に説明し、書面化するなどのルール化をしていくということで、管理内容の明確化を図るとともに、管理業者が賃借人に対して行うさまざまな行為について、一定のルールを普及させていこうということでございます。

後で詳細に述べさせていただきますが、管理内容を記載した書面を交付したり、あるいは賃料等の敷金の収受について一定のルールを定めたり、契約の更新・終了時に一定のルールを定めることが必要なのではないかということでございます。

これらの管理業務の適正化を進める上での制度イメージということで、5ページにございます。前回の部会でもお話しさせていただきましたが、新しい制度を創設し、これらを適正化していくということで、賃貸住宅管理業の登録制度を広く設けて、この登録事業者について業務ルールを定め、業務の適正な運営を確保してはどうかということでござい

す。こういうことにより、借借人及び貸貸人の利益の保護を図っていかなくてはどうかというものでございます。

対象となる不動産でございますが、賃貸アパート、マンション等の相談件数が非常に多いという状況でございます。

また、先ほど申しましたように、大家さんからの受託も非常に多くなってきておりまして、こういった賃貸住宅を対象に、今回、制度を設けてはどうかということで、それ以外の、いわゆる非住宅については、ここは対象にしないということで対応していきたいと思っております。これらは、現在、民間の間でオフィスビル、商業ビル等の管理等についての適正化が推進されておりますので、今回は特にトラブルの多い賃貸住宅に限るということになっていきたいということでございます。

それから、対象業務を（２）の①に書かせていただいております。賃貸住宅の管理業務の内容は非常に広範にわたっております。その中で、特に登録で適正化をしていただく業務については、賃料の収受、金銭を扱うような業務と契約の更新、解約、こういった業務は委託に出されている例も非常に多く、また、トラブルの原因になる分野でもございますので、こういった分野について、賃料収受のみ、あるいは契約の更新業務のみでも、これらいずれか一つでも業務を行う事業者については登録の対象にしてはどうかということでございます。

②、これも先般の部会でご説明させていただいておりますが、サブリース業という事業がございます。大家さんから住宅を借り受け、それを借家人に転貸するというので、いわゆる賃貸借契約をとるか、管理受託契約をとるかということで、契約の形態は管理の場合と大きく異なっておりますが、業務内容はいわゆる所有者の住宅を賃貸人にサービスとして提供することをサポートする中身でございますので、非常に類似しているということから、今回、登録の対象にするということではどうかということでございます。

③、これも前回の部会で議論がございました、大家さんみずからが所有する物件を貸す賃貸業について登録の対象にするかどうかということでございます。これについては、いわゆる自己所有の物件を自己管理して借借人に貸しているケースについては、それほど大きなトラブルが発生していないということと、大量に所有している大家さんについては、その管理を管理業者に委託している例が多いということから、いわゆる零細な個人の賃貸を営んでいる大家さんについては、今回、登録の対象外ということで、いわゆる管理業とサブリース業のみを対象としてはどうか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、当該登録の仕組みでございます。これらの登録の仕組みの基本的なイメージとして、賃貸住宅の管理を営もうとする者は国土交通省に備える登録簿に登録をしていただくということで、いわゆる国交省の登録を受けるということでございます。その登録に当たっては、宅建業の免許、あるいはマンション管理業者の登録要件などと同様、人的な要件を登録に際しての要件とするということでございます。この点については、資料 2-2 をお開きいただければと思います。

資料 2-2 の 30 ページに現在のマンション管理、宅建業の登録についての要件を示させていただきます。法律に違反した者、あるいは登録を削除された者を一定期間、要件としてその登録から排除するということをマンション管理業、あるいは宅建業でも実施しております。こういった制度と同等の人的要件など、取締役や役員などについてこういった者がいれば、そういう法人については登録をしないという人的要件などを定めていきたいということでございます。

③、こういった登録を受けていただいた方については、業務処理のルールを守っていただく。これは後で説明しますが、業務処理準則を遵守していただくということでございます。

登録業者がこういったルールを守らない場合、あるいは法令に違反するような行為をした場合などにおいては、この登録を削除し、再登録については一定期間できないという形で、登録を受けている事業者が、適正な事業者であるということを担保していきたいと考えているところでございます。

⑤も前回の部会の際にいろいろとご意見がございました。例えば、宅地建物取引主任者のような一定の資格を持つ者を登録に当たっての要件にすることが是か非かという問題でございます。今回、国土交通省の登録においては、こういった資格者の設置を要件としないということを考えております。

ただ、管理業務の適正化をさらに推進していく、資質を向上していくという観点で、こういう有資格者を保有することについては非常に重要なことでございますので、現在、事業者団体で取り組まれているさまざまなこういった資格についての取り組みを推進していただくということで、例えば、そういった有資格者をさまざまな形で広く国民にアピールするという有資格者情報の公開などを我々としては応援し、支援するような形での取り組みができるのではないかと考えています。

それでは、一番のキーとなります登録業者の業務の適正化のためのルールをご説明させ

ていただきます。8ページと資料2-3をあわせてごらんいただければと思います。

いわゆる登録を受けた事業者の方々については、一定の業務処理のルールを守っていただくことで管理業務の適正化を図っていきたいということでございます。こういったルールについて、今回は基本的な事項に限定して書かせていただいております。それに加えて契約当事者の意思、あるいは地域の商慣習などに委ねることが望ましい事項については、そういった地域における事業者の方々の自主ルール、あるいは、今後、標準管理委託契約書について検討を進める中で、その明確化を図ることにしていきたいということでございます。いわゆる事業者をお願いする行為規制的なルールを今回は定めさせていただこうということでございます。

大きく分けまして、(1)で賃借人に対するルール、(2)で賃貸人に対するルール、(3)でその他こういったルールを守っていただくための基礎的な付随事項を定めていこうということでございます。

まず、大家さんとの関係、(2)を先に説明させていただきます。大家さんから管理契約を受託する際には、その契約締結前に契約内容の重要事項を説明するとともに、契約内容についてきちんと書面を交付することが大きな柱でございます。これについては、資料2-3の1ページにその内容を書かせていただいております。ゴシックで書かれている項目と、その下の明朝で記載しているような事項を業務処理準則として、今後、定めていければと思っております。

下に書かれている枠囲みの説明でございます。左にあります「トラブルの事例」について要因を分析し、今回、こういったルールを定めることによってどういう効果があるかを記載しているものでございます。契約内容を事前に明確にしておくことで管理内容を明確にするのが一番大きなテーマでございます。

(2)の③でございます。いわゆる大家さんとの関係では、財産の分別管理をしていただくということでございます。これは資料2-3の7ページ、ゴシックの10. 財産の分別管理ということを書かせていただいております。管理業者の方々が管理受託契約に基づいて扱う賃料、敷金等の財産を自己の財産と分別して管理するということでございまして、トラブルの事例にある、大家から預かった敷金の流用等について一定のルールを定めることで防止していこうということでございます。これについては賃貸管理業、賃貸マンション管理でも同様の規定がございます。

資料2-2のP33にマンション管理業者における立法例を書かせていただいております。

して、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第76条、マンション管理業者の管理受託についての適正化の条文を載せさせていただいております。こういったものを参考に、同じように分別管理をルールとして定めさせていただければと思っているところがございます。

それでは、資料2-1に戻っていただきまして、(1) 賃借人に対するルールでございます。①で賃借人に対する管理内容の書面交付ということを決めさせていただいております。資料2-3の2ページ、3の①、②、③という形で書かせていただいておりますが、いわゆる賃借人の方が賃貸借契約を締結し、その住宅に入る際に管理内容を賃借人の方に書面で交付するというところでございます。これはこういったサービスを管理業者が提供しているかを借家人の方にもきちんと理解していただき、その内容を把握していただくということからこういったルールを定めるということでございます。

(1) の②、③でございます。これはサブリース業者向けのルールということで、資料2-3では3ページ、ゴシックの4と5でございます。これは賃貸住宅を仲介業者を通じてあつせん、入居する場合には、その仲介業者が賃貸住宅の入居前に当該物件についての重要事項説明、それから賃貸借契約の書面について交付することが義務づけられておりますが、サブリース業を営む者から転貸を受けて入居する場合には、こういった重要事項説明、あるいは書面交付が法律上、義務づけられていないということで、同様の行為をサブリース業者の方々にもお願いしようということで②、③を設けさせていただいているということでございます。

④賃貸借契約の更新時における書面交付ということで、資料2-3、4ページ、ゴシックの6でございます。近年、契約の更新時に十分な説明がなされたかどうかを原因として消費者契約法上は無効という訴訟が判例として出てきております。こういったトラブルをなくすために、契約の更新時においてもきちんと書面でその内容を賃借人に対してお知らせをし、お互いに合意しておくことがこういったトラブルをなくす大きな方策になるのではないかとということで、契約の更新時の書面交付を今回、ルールとして入れさせていただいております。

⑤契約終了時における説明でございます。これは資料2-3、5ページ、ゴシックの7でございます。契約終了時に、いわゆる原状回復をめぐるトラブルが非常に多いということで、こういった減耗については、通常、賃料で大家さんが負担すべきものなのか、特別の補修が必要なものであって、借家人の方が負担すべきものなのか、そういったことを契

約終了時にきちんと説明することを今回、ルールとして行ってはどうかということでございます。こういうことによって、いわゆる敷金の返還についての一定のルールをより明確にしていくことができるのではないかとということで、契約終了時の説明をルールにさせていただきます。

⑥として、管理受託契約等に基づかない賃借人からの金銭受領の禁止でございます。これは資料2-3、6ページ、ゴシックの8に書かせていただいております。賃料や共益費など、管理受託契約に定めていない事項の金銭を賃借人から収受することを禁止することによりまして、大家さんとの関係でも明示されていないような経費を賃借人から徴収することを防止していこうというものでございます。

⑦でございます。管理受託契約の終了に伴う通知でございます。これは資料2-3、8ページ、ゴシックの11で書かせていただいております。管理業者をA業者からB業者に変更する。これは管理サービスの内容があまりよくないということで、大家さんが管理業者を変えるケースもあろうかと思えます。そういった際において、管理者が変わったことをちゃんと賃借人の方に通知することをルール化しようというものでございます。賃借人の方は管理業者の口座に賃料等を振り込む場合に、業者が変わっているにもかかわらず、従前の業者に振り込むことがないように、契約終了の際には必ず通知をしていただくということでございます。

⑧行き過ぎた督促行為の禁止でございます。現在、並行して住宅局で立法化の検討を行っておりますが、こういった行き過ぎた行為について、そういう立法措置が設けられれば、法律で禁止されている行為、人を威迫する、あるいは生活や業務の平穩を害するような行動を禁止していこうというものでございます。これら業務ルールを遂行することで、例えば、必要な帳簿等の記録の備えつけ、あるいは登録を受けた業者かどうかを表示する標識の掲示など、登録制度を実施するための必要な規定、あるいはこういったルールを違反した者に対しては一定の指導、監督などの取り扱いができるような監督事務の規定などをあわせて整備していきたいということで考えているところでございます。

以上が登録制度全体のイメージでございます。

次に、9ページ、6.登録制度の位置づけでございます。こういった登録制度をどういう形で執行していくかということで、大きく分けて3つの方策が考えられます。

1つは、法律に基づく強制的な執行が①。②は、他に例がございますが、国土交通省の告示などによる、任意の登録制度でございます。それから、行政が関与しない形で業界団

体等で実施する登録制度が考えられます。

①は強制力、執行力について、無登録事業を法律の罰則等で禁止するという一方で、そういう面では非常に強制力、執行力があるということですが、これを実施することになりますと、その執行体制は現在の宅建業法と同じように公共団体を含めた、しっかりとした強い執行体制を構築しなければならないということと、やはり憲法で保障されています営業の自由に対する一定の禁止行為を設けるということで、規制強化に対するご批判を受ける懸念がございます。

2番目、法律によらない登録制度ということで、これは営業の自由を制限しないということで、憲法上の問題はそれほど大きくないと理解しております。ただ、執行力や強制力が弱い点がデメリットとしてあります。また、こういった任意の登録制度をとることによりまして、いわゆる法律の制度に基づくよりも柔軟な対応がとれるということで、今回、新たに業務をルール化するというご意思ですので、実際に運用してみて、さまざまな改善すべき点が今後、出てくることも予想されます。そういったことに対して柔軟に対応できるということ。それから、いわゆる任意の登録制度でございますので、すべての事業者に義務的に付加させないということでございますので、国交省だけで実施することも可能ではないかということでございます。

もう一つ、自主的な登録制度でございますが、これは現時点の改善に対しては不十分ではないかと考えております。そういった中で、今回、任意の登録制度を方向性としては模索していきたいということで、7に任意の登録制度の効果を書かせていただいております。今申し上げましたように、営業の自由を規制するものでないということですが、強制力、執行力に劣るといって大きな課題があります。ただ、登録を受けた業者が業務についてのルールを遵守するということが求められておりますし、こういったルールを守らない場合は登録から削除される。我々がこういった登録を実施する場合、国土交通省にそろえる登録簿、あわせてホームページ等でこういった事業者の情報を公表することによりまして、いわゆる大家、賃借人の方々が、この管理をしている業者がどういう業者か、そういうルールを守っている業者かどうかが判断できる環境を提供できるのではないかと考えております。こういう環境を提供することで、管理業者の方々と契約を結ばれる方が相手方のそういった情報を念頭に選別するというご意思ですので、こういうことを通じて広く業務のルール化が国全体、商慣行全体に広がっていくことが期待されるのではないかと考えているところでござ

ございます。

そういったことを踏まえて、11ページに今後の課題と当面の方針をまとめさせていただいております。法律に基づく登録制度の導入に当たっては、営業の自由を犯すということとあわせて強制力、無登録を禁止するというので、的確な強制力は必要でございます。それをするためには都道府県の理解とご協力がないと、これは当然進まないということでございます。現在、宅建業者13万業者についても、都道府県知事のご協力をいただいております。こういった免許監督指導業務を行っております、全国で470名を超える方々の執行が確保されております。賃貸住宅管理業者は、およそ8万業者と推計されておりますが、こういった事業者全員、全業者に対して強制的に登録を義務づけることになると、同じような執行体制をしかないとできないということと、現在、自由に営業されているサブリース業者の方々など、営業の自由を犯すというような意見に対する十分な対応が、今後求められるということから、今回、当面は法規制ではなくて任意の告示制度で、告示による登録制度で国交省が運営を行い、その運営において国民の方々の意見、あるいは事業者におけるこういったルールの浸透状況を踏まえて、これは法規制しても営業の自由を犯すものではない、当然のルールだというコンセンサスを得た上で次の法規制の導入に向けた取り組みを進め、当面は任意の告示制度にしてはどうかということでございます。

また、現在、賃貸借契約をめぐる裁判等が行われております。こういった判決を踏まえて業務処理のルールなども、より明確化していくことが求められるということからも、今後、制度の柔軟な改善を図っていくこともあわせて考えていきたいというものでございます。

最後に9でございます。賃貸住宅についてのトラブル解決に向けての「追い出し行為」の規制が現在、取りざたされております。これについては別途、法規制を検討していくということで、我々が一番懸念しておりました家賃収受に対しての禁止行為については、執行力のより強い法規制を並行して検討するということが現在、進められております。

また、民間の原状回復ガイドライン、あるいは標準契約書、それから、大家さんと管理業者の間の管理委託契約書などについても、今後、ルール化を進めていくことを並行して検討することが重要だろうということでございます。

3番目に、こういった苦情が出てきた場合も、今回は業務処理のルール化を進めることで、こういったトラブルのそもそもの件数を減らすことが第一でございますが、発生した場合であっても、いわゆる事業者団体などの自主的な取り組みを推進することによって、

裁判によらない迅速・簡易な紛争処理の手段もあわせて検討していくことが必要なのではないかということを付言させていただいています。

4番目に、こういったことを全体で進めることによって、賃貸住宅に関するトラブル、賃貸住宅市場のよりよい発展を目指すということで、取り組みを進めたということでございます。

以上、少し長くなりましたが、事務局からの説明を終わらせていただきます。

また、先ほどの資料配布の際にもご説明をさせていただきましたが、全宅連から、今回の法制定についてのご意見、サブリース事業者協議会設立の状況についての資料をいただいておりますので、各委員の先生方で補足やご説明があれば、よろしくお願ひ申し上げます。

【平井部会長】 どうぞ。市川委員。

【市川委員】 私ども全宅連として、今日、資料を提出させていただきました。これは、機関の中で、賃貸に関して、今、被害者の救済が求められている。これは喫緊の課題であるということ認識いたしまして、早急にこの部分の研究と研鑽を重ね、一定の方向づけとして、全宅連として出すべきではないかということで、今日、平井部会長あてに出させていただきます書類でございます。

ただいま海堀課長からご説明をいただきました。私どもとしましては、管理全体に対する法制化というものは必ずやる必要があるだろうということ、これは行為規制とともに考えていかなければならないであろうと。そして民間賃貸住宅部会で行われている喫緊の課題である被害者救済に対する追い出し等の行為を規制する、立法化することに関しては、まずやらなければならないということで結論を出されたということだろうと思っております。しかし、先ほどの資料のデータを見させていただきますと、これはごく一部分のことであって、最終的には今日提案いただきました、管理全体に対する資料2-1に沿った内容で、何らかの形で、民間賃貸部会の形で立法化されるということであれば、立法化される時の立法府に対する附帯的なものであるのかどうかはわかりませんが、こういうものをきちんと位置づけていただきたいと思ひます。これが国土交通省の登録制度だけで終わってしまうことに非常に不安を感じるころもござひます。ただ、地方自治体の周知等々、社会的な部分も考えていきますと、これをすぐに法制度化していただくことに関しては、まだ時期が少し早いのかなということもござひますので、住宅局で行っているこの決議に対して何らかの附帯的なものが出されれば、立法府でござひますから、この部会としての

提案を取りまとめさせていただくことができれば、平井部会長に、ぜひ、お願いをしたいと思いますと認識しております。

ぜひ、よろしく願いいたします。

【平井部会長】 ありがとうございます。

三好委員、どうぞ。

【三好委員】 お手元の資料にございますように、サブリース事業者協議会を12月14日に設立しております。会員数が設立時で74社の125万戸になっておりまして、民間賃貸住宅戸数、約1,300万戸の10%弱の戸数を持っております。

会長には長谷工ライブネットの木下社長をお願いしておりまして、今後の賃貸不動産管理の適正化の中でお役に立つと考えております。

以上でございます。

【平井部会長】 ありがとうございます。

それでは、これからご質問、ご議論をいただきたいと思いますが、私からつけ加えさせていただきますと、今までは賃貸管理業の適正化につきまして、フリーディスカッションから始まりまして、わりあい自由なご議論で終始してきたような気がいたしますが、今日は現時点における問題を踏まえまして、やや具体的なイメージが提出されておりますので、それに即してご議論いただきたいと思います。

第2に、本来はこの部会の役割ではないかと思っておりますけれども、どのような規制の仕方をするかについては、今までは立法するというのが暗黙の前提になっていたようでございます。現に、市川委員からも立法がぜひとも望ましいというご意見が開陳されたところでございますが、いろいろな事情がありまして、仮に立法しても執行体制にどういう問題があるかはっきりしないということがございまして、現時点では立法を前提としないで、とりあえずできることからスタートしようということで登録制度から始めるということになります。この点で今までの議論から少し軌道修正があったということも、あわせてご理解いただきたいと思っております。もちろん、立法すべきだという意見が各方面で強くなってくれば、立法に踏み切ることも十分にあり得るわけですし、もう少し強力な執行体制をつくるということもあり得るわけですが、現時点ではこういう提案を伺ったわけでございます。しかし、いずれにしましても、そういう方向に行く場合も考えまして、不動産部会としては今までの議論で、こういう点で合意が得られ、こういう点をするというまとめをしておく必要があるだろうということでございまして、そのまとめは資料3に書かれております。

後でご議論いただきたいと思います。

ということで、自由にご質問・ご意見等をいただければと思いますが、いかがでしょうか。

山野目委員、どうぞ。

【山野目委員】 本日は貸貸管理の制度化の問題に向けて、従来よりこの部会において検討してきたことの成果を集約して、おそらくは事務局が部会長とご相談の上、一言で言えば任意の登録制度のご提案をいただいたものであると理解いたしました。まず、これについて今後、この部会としてどう考えていくべきなのか、部会長からも指図がありましたとおり、最も重要な本日の議題になるだろうと理解しております。でありますから、そのことについて意見を述べさせていただきたいと考えます。

資料2-1の11ページにおいて、任意の登録制度のご提案をいただいているということについて、私としては11ページの上にお書きいただいているような当面の現実的な諸事情がありますからやむを得ないこととして、当面、任意の登録制度をこの部会における有力な取りまとめの方向としてお考えいただくことについては賛成を申し上げたいと考えます。その上でつけ加えさせていただきたいと思います。任意の登録制度にするのは、あくまでも当面の対応だということも、この部会における認識として、もし可能であれば共有し、強調していただきたいと感ずるものであります。11ページの下半分に、「当面、法規制ではなく」とお書きいただいている、「当面」というのは非常に重要な言葉なのだろうと感じておりました、「当面」の二文字はゴシックにさせていただきたいと思っていたんですが、既にゴシックになっていますので、このゴシックのポイントをもう少し大きくしていただければいいのではないかとというぐらいに、強い気持ちで暫定の措置なのだということを申し上げたいと思います。

その関係で、細かなことを2つ申し添えたいと思います。

1つは、法規制を避けよう、だから任意の登録制度であって、規制でないからいいでしょうというニュアンスがお話の全体に漂うんですけども、法律を設けなくて告示ですというほうがやわらかで良い制度なのかというと、理屈からいうと必ずしもそうではなく、法律に根拠なく国土交通大臣が一般の行政の執行の一部としてしているということになると、それに対する不服申立ては行政事件訴訟法が適用されないとか、国民の側から見ても、少しあいまいな部分が残る続ることになります。法でないから、規制ではないからいいんだという理屈は行政法の常識からいうと少しおかしい議論なわけでありまして、

その点をご留意いただきたいというのが一点です。

もう一点は、10ページで、任意の登録制度は営業の自由を制限することがないからよ
いんだという説明が先ほどありましたが、ここもあまり力んで憲法上の問題が起きないとい
うことを、今、強調していただくと、後で立法するときに、今度は憲法上、問題がある
ことをするんですかという議論になりかねませんので、現段階から、そのことは立法事実
の検証さえなされるのであれば、営業の自由を合憲的に制限してよいんだけど、他の
諸事情が整わないからこうなっているんだということもバランスよく強調していただき
いと感ずるものであります。一言でいえば、当面、任意の制度として登録制度を導入する
ことに賛意を表しつつ、留意点として気になったことを申し上げさせていただきました。

【平井部会長】 どうぞ、八木橋委員。

【八木橋委員】 部会長からの問題整理の中で、今回、事務局でおまとめいただいた登
録制度ですが、私自身は、さまざまな不動産の取引をめぐる法の執行状況、あるいはそれ
の監督状況を踏まえると現実的な対応かなということで、私は評価するものであります。

さはさりながら、10ページにありますとおり、消費者による優良な事業者の選別が進
むという一方的な期待だけでは無理でございまして、一つは登録制度そのものの偏差とい
うか、ばらつきがないような形で一定の行為ルール、登録制度業者の行為ルールみたい
なものをさまざまな形でお示しいただくことが大事。

もう一点は、標識を掲示するだとか、さまざまな制度の充実を図りつつも、前から申し
上げておりますとおり、消費者教育が何よりも肝要ではないだろうか。あるいは、任意の
制度を創設するという事の中には、既に事務局の中には啓蒙、あるいは教育効果につい
ての一定の要件をお持ちなのかもしれませんけれども、この2点に賛意を表すると同時に
申し上げておきたいという感じしております。

【平井部会長】 升田委員、どうぞ。

【升田委員】 私も、いろいろな議論の末のことです。今、お話がありました
ように現実的な問題としてはやむを得ないといえますか、法制化の第一歩になるだろうと
いう気もするわけでありまして。

「当面」とありますけれども、この当面がどれくらい当面なのかというのは注目されま
すが、しかし、自主的に取り組んでいただくことを期待したいと思います。ただ、先ほど
来紹介がありますように、いろいろと適正化の方向性がここでルールとして示されている
わけですが、もう一つ、幾つか強調していく必要があると思っておりますが、従来のトラブル等々

を見ますと、事業者の方のコンプライアンスの問題がなお不徹底のような気がするわけがあります。したがって、こういう細かいルールは当然必要ですけれども、全面的にコンプライアンスの問題を取り上げて、それをきちっと守っていく方向性を出す必要があるのではないかという気がするわけであります。

2つ目は、ここで賃借人、賃貸人双方の利益という具合に書いてありますが、これを読むとバラ色のようなというか、実際バラ色でないのかもしれませんが、そういう気もするわけです。ただ、法律的に言いますと、利害が対立している双方の利益を図るということは、言うはやすく行うは非常にかたい、それ自体、矛盾しているわけであります。しかも、契約は賃貸人と結んで、かつ、賃借人を保護する。こういう構造になるわけです。そうしますと、事業者の方は今までそういう難しい問題をどうやってクリアしておられたのかよくわかりませんが、これをぎりぎり詰めていきますと義務が衝突しているわけでありまして、どちらかに偏るということは他方に対する義務違反になるわけであります。そんな論理を遊んでいる場合ではないんですけれども、何を言いたいかといいますと、そういう難しい義務というのは、もうちょっと具体化し、明確化する必要があるのではないかという気がするわけであります。

3点目は、今回、こういった自主的な取り組みをやっていくとなると、それはそれとして非常に重要なことでもありますけれども、逆に、法律上の規制といいますか、ルールがその間は見送られるということになりますと、ルールとして残るのは事業者団体でつくった自主ルール、それから、賃貸人との間で結ばれます契約、自社で策定されているかどうか知りませんが、本来、策定されるべき自社ルールと3つ、あとは倫理が残ります。いずれにしても、そういうものの重要性が格段に増してくるということになりますと、きちんと自主ルールをつくっていただく、あるいはそういうものを守っていただくことも必要でしょうし、事業者においても、自社はこういうルールを守りますということを出していく必要があるのではないかという気がするわけであります。これが第3点目です。

なお、関連しまして第4点目です。先ほど敷金の問題の報告がありましたけれども、広く考えますと、権利金、更新料、その他を含めまして、賃貸借一時金と言われる金員の全体の問題をもう一度議論しないといけないのかなという気がいたします。といいますのは、先ほど課長から紹介があった判例が動いているという中で、そういう金銭をめぐるトラブルが非常に多いということもありますし、昔はそういうルールもありましたけれども、最近では法律的なルールはそういったところが必ずしも十分ではないと思いますが、今回、必

ずしも具体的な案が出るとは思いませんけれども、将来的な問題としてそういったことも念頭に置いていただければという気がいたします。

以上です。

【平井部会長】 どうぞ、中川委員。

【中川委員】 私も今回の提案については賛成です。ただし、当面の措置として告示に基づく登録制度を設けるということについて、あまり当面ということを強調しなくても、これがうまく回る制度であれば、私は暫定的な制度だということにこだわる必要はないのではないかと思います。

何を申し上げているかという、私は法律化に反対だというわけではないんですけれども、おそらく法律に基づく制度として罰則があるとか、いろいろなものをつけた場合には、制度運営のコストは結構強いものになると思います。そういう意味からすれば、告示に基づく登録制度、あるいは業界団体の自主的な登録制度、そういう自発的なインセンティブみたいなものを利用して制度が回っていくのであれば、それはそれで構わないのではないかと思います。今回の制度で一番何がポイントかという、消費者のほうで一定のルールを守っている業者とそうではないところを見分けることができるということが、一番重要なポイントではないかと思っています。その場合に今回必要なことというのは、おそらく登録をしていない業者があまりにも多い場合には、あまり登録制度の意味がない。このルールを守らない悪い業者なのか、それとも、こういうクラブに入ることが面倒くさいので入っていない業者なのか、それが見分けられないと、消費者はこのルールに従っている業者とそうではないという峻別がつかない、識別ができないという問題が発生しますので、8万業者もあるから、当面、告示でやるというロジックよりは、国土交通省が主体となってやる告示のルールでも8万業者についてのカバーができますと。そういう制度としてやってみて、もしもカバー率が低いとかそういうことであれば、やはり法律制度に移行せざるを得ないというロジックをとったほうがよろしいのではないかと。8万業者はカバーできないので告示による登録制度ということであると、ほんとうに暫定的なものになると思いますので、私は、国土交通省の告示制度として出発し、そのカバー率が非常にいいということであれば、それは恒久的な制度としてやることも十分に考えられるものではないかと思っています。その場合に重要なこととして申し上げたいのは、なぜ、業界による自主的な登録制度と国土交通省による告示制度が違うかという、ルールを運営する主体に第三者性があるということだと思います。ですので、第三者性があるルールをちゃんとモニタ

リングしてくれるような主体がいるルールについては、非常に消費者も信頼を置いています。消費者に信頼が置かれるから業者もどんどん入ってきます。入ってこないとルールを守らないということが明らかになりますので、それはカバー率が高くなります。そういう制度の運営のコストが低いようなもので成功するのであれば、必ず法制度に移行する制度として位置づけなくてもよろしいかなと思います。

そこで、お願いしたいことは、この制度を発足するときにどういう体制で国土交通省がモニタリングをしていくのかとか、そういうことをぜひ明確なものとしてやっていただくと、かなりきっちりした制度として運営することができると思いますので、その辺はぜひお願いしたいと思っております。

【平井部会長】 どうぞ、川口委員。

【川口委員】 私も登録制度からということに賛成です。一つは、今回の金融危機、経済危機、日本はデフレ経済ということで深刻な経済状況に入っていく中で、住宅につきましては大きな問題としまして、東京はともかくとしまして、地価がもう上昇していかないかもしれない。それから、給料が上がっていかないかもしれないという中で、一つは、これまでのような形で金融機関なり住宅金融支援機構が住宅ローンを出し続けるという、住宅政策の根幹をなすアフォーダビリティが日本だけではなく、今後、大きく変化していく状況下にある中で、例えば、住宅の賃料は景気が悪くなくても、一定で維持されるという傾向がある一方で住宅価格が下落していきます。そうしますと、分譲住宅などは価格が下がって売れていくんですけども、賃貸住宅の空き家は増える傾向にあります。それから、もう既に空き家のストックは非常に多くて、これまでのように大家さんと仲介業者さん、あるいは管理業者さんとの関係が、どちらかといえば、これまでは大家さんが強い関係にありましたけれども、現在、いろいろ聞いてみますと、大家はかなり努力しないと埋められないということで、管理業者なり仲介業者の力を借りないと、自分たちが組んだアパートローンもうまく返していけないということで、大家と管理業者さんの関係で変化している。

その一方で、労働市場ではご案内のように非常に厳しい状況にあり、賃金が下落していく中で、おそらくこうしたトラブルが増えているだろうと思います。

そうしたことを考えますと、そもそも日本の借地借家法は世界でもまれにみる借家人に手厚い保護がされている、非常に片務性の強いものであるというのは裁判官も弁護士も認めるとおりであります。そうした中であって、管理業者への規制だけを法規制で縛るとい

うことだとすると、大きな現行のビジネスにストレスがかかる。もし、先ほどから議論になっています「当面」ということを外すとすれば、借地借家法そのものの大改正が必要であらうと思いますし、その一方で追い出しの対象となる人々に対する公的住宅の整備もあわせて考えていかないと、管理業者の規制強化だけで解決できる問題ではないという意味においても、まずは登録制から始め、業界団体だけの自主ルールではなく、国土交通省としてのルールを定めるということは全体最適化、全体を見渡した中で、最適な不動産住宅施策の中で登録制度が位置づけられていくという意味では望ましい出発点だろうと。

その中でお願いしたいことは、まず、空き家を抱えている大家はアセットマネジャーとしての知識が不足している。要するに、どういう努力をすれば埋められるのか、あるいはどこまで賃借人に対して要求できるのかということに関する知識が不足している人が多い。その一方で、テナント側ですけれども、借りるほうは借家契約が一体何なのか、ということについて国民も非常に勉強不足と感じています。経済的には契約終了後に大家に返還する義務のある所有権の移転と位置づけられるわけですが、返還する義務のある所有権は、日本の普通借家契約では、ほとんど無限に返還義務を延ばすことができるという土壌の中で、こうしたことがあいまいになっているということを含めまして、テナントの義務と権利についても学習する必要があるだろうと。そういう意味では8ページでお示しいただきました賃貸契約の事前情報を充実させ、それを書面によって明確化していく。つまり、標準化です。こうした管理業務の標準化を通して大家さんと借り手である人々が学習をしていく機会として非常に活用できるのではないかと。そうした啓蒙を通じて標準化を浸透させることによりまして悪質業者、悪質テナントに対して住宅分科会で検討されているような、法制度として厳しく律していただくということで、現状よりは改善できるのではないかと感じております。

一言で申し上げれば、8ページの(1)から(3)までの充実化と標準化、それを国民的に浸透させていくことが施策としては望まれているのではないかとこのように個人的には感じております。

以上です。

【平井部会長】 どうぞ、原委員。

【原委員】 今回、消費者トラブルの中でも大変大きい不動産のトラブルを取り上げていただいたことに感謝したいと思っております。

私も11ページにありますように今回の措置は当面ということで理解しておりまして、

最終的には、法規制の導入に向けた取り組みを進めるということでの措置だと考えていただきたいと思います。というのは、先ほども委員の発言にありましたように、登録ということであれば、カバー率がどれぐらいになるかということで、非常に低いカバー率、貸し金だと30%、40%の世界でしたから、そういったカバー率の問題と自主ルールで定めていくときの自主ルールのレベルの問題がありますので、非常に緩くなる可能性を秘めているし、非常に高められる可能性の両方とも秘めているということなので、今の段階では、当面、この措置をとって、将来的には法規制もあるんだということは示しておいていただきたいと思います。

登録制と法規制ですが、金融商品取引法でこの規制をかけているのですが、これがとても強いかというと、決してそんなことはなくて、登録をしていながら悪いことをしている事業者もいるわけで、登録して、その中身をどういうふうにチェックしていくのかが大きな課題だと思っています。

その意味で、書き方にやや違和感を感じるのが9ページと11ページの書きぶりです。

9ページの「法律によらない任意の登録制度」の4ポツ目に「国交省のみによる実施が可能（自治体に負担をかけない制度構築）」をメリットとして書かれているんですが、11ページを見ると、一番上の囲みの1つ目の丸に「都道府県の理解と協力」とあります。しかし、現場に近いところ、都道府県、区市町村というレベルでどういうことができるかということのほうが大きいので、国交省だけでこの仕組みだとやれますよというところを強調されるのはあまり得策ではなくて、現場に近い自治体の協力と理解、そして、法律を仕組んだときにはそこが執行の場面になるわけですから、やはりその強調が必要と考えます。

それから、何人かの委員から出ておりましたけれども、こういう仕組みがスタートするということは、消費者、世の中全般にもっとPRをしていっていただきたいと思います。そうすることで最終的にどういう姿がいいのかも出てくるのではないかと考えておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。

以上です。

【平井部会長】 ありがとうございます。

登録制度を中心にいろいろご意見が出ましたが、先に申しあげましたように、資料3で全般的なまとめが書いてあります。今のさまざまなご意見は、おそらくそこに反映されることになると思いますので、もし、差し支えなければ、資料3について説明を加えてい

ただいて、その後、先ほどの議論に戻りたいと思います。

【海堀不動産課長】 各委員からご意見をお伺いする前に資料3をつくっておりますので、そのことを十分に反映しなければいけないと思っておりますが、資料3では、資料2-1、2-2、2-3で説明させていただいたものを、簡単に今回の議論の整理ということでまとめさせていただいております。

新制度創設の趣旨は、登録制度を設け、業務ルールを定め、業務の適正な運営を確保し、賃借人、賃貸人の利益保護を図るということで簡潔に書かせていただいております。

それから、対象範囲の部分については、先ほどの資料にも書かせていただきましたが、住宅に限るということで非住宅は対象としないということでございまして、これらについては資料2-1の6ページを基本的にはそのまま引用させていただいております。対象事業者・対象業務についても同様でございまして、①、②、③をそのまま引用させていただいております。

1ページめくっていただきまして、登録の仕組みも同様でございまして、資料2-1の7ページ、登録の仕組みを書かせていただきます。

業務処理の適正化のためのルールは、8ページをそのまま引用させていただいております。

3ページの5.登録制度の位置づけ及びその効果でございまして。ここについては、資料2-1の9、10、11ページあたりを整理しつつ、一つにまとめさせていただいております。位置づけについては①、②、③で分類をし、②に具体的な効果についての記載をまとめさせていただいております。それぞれについて一定の制度を実施するための課題ということで、今、ご意見をいろいろいただいたところでございまして、①では営業の自由を制限する制度であるため、規制強化の懸念も存在。それから、地方公共団体を含めた執行体制の構築が必要ということで、このところは、今いただきましたご意見を踏まえてどういう表現ぶりにするかは今後のご議論になろうかと思っております。

②は柔軟な制度であるということ。その際に、営業の自由を制限しないという書き方も今後の法の制定に向けた場合、あるいは法律に基づかない制度、いわゆる行政法で定めるようなさまざまなルールを違反するような、悪質、恣意的な運営にならないようなことも考えると、こういうことを強調するのがいいのかどうかということも、先ほどご意見をいただいたところでございまして。

すべての事業者を対象としない制度であるため、登録者数が抑制され、当面は地方公共

団体によらない構築も可能であるということで記載していますが、今、原委員にお話しただいた協力体制の指摘を踏まえ、こういう表現がいいのかどうかというところは再検討をしなければいけないところかと思えます。

6で具体的な制度構築の課題と当面の方針ということで、ここはいろいろご議論ありますが、当面ということタイトルにも書かせていただいて、法制度構築においては執行体制と営業の自由の点を懸念として挙げ、そのために当面の方針として告示による運用、その後、法規制の導入に向けた検討を継続するという書き方にしております。

今、いろいろとお話がありましたが、告示とあわせて業務処理の適正化、いわゆる業者団体の自主ルール、あるいは自社ルールを含めたものについて対応することの必要性も付言させていただいております。

7は、追い出しに対する規制について、当面、登録制度を実施することを前提にすれば、一定の悪質行為は規制することが必要だということを明確に（1）で書き、（2）で自主ルールの活用もあわせて行うことが必要だということを書いています。

（3）で苦情処理体制も充実していくことが必要だということで、最後、文章をまとめさせていただいてございます。

【平井部会長】 ありがとうございました。

資料3も、十分、念頭に置いていただきながら、引き続きご議論をいただきたいと思えます。

どうぞ、土田委員。

【土田委員】 このところ不況なので最近はあまり見なくなりましたが、「あなたもアパート経営のオーナーになりませんか」の文言で銀行や建築会社が盛んに退職者にアパート経営の営業活動をしています。素人の方がそういう文言に乗ってアパート経営に参加される。賃簡単に貸不動産のオーナーになり、アパート経営に参加されるのはいいのだが、不動産のマーケットの中で賃貸不動産がどのようなポジションにあるかを理解せず、個人でも賃貸オーナーとしてのアパート経営の責務がかかってくるということも全くわからない中で参入する。

そこで、新しくアパート経営に参加する場合、銀行や建築会社の方々には、オーナーとして管理の認識や責務があるということを必ず教えることが必要ではないかと思えます。民営借家の85%は個人所有であるということで、多分、ここに新築物件も入ってくるのであろうと思えます。85%の大家（アパート経営者）に向かって、賃貸管理の登録制度

ができたが、任意では効果は疑問に思います。

本来でしたら、ここで個人所有のオーナーと管理を請け負う事業者との間できちんとした法規制があったほうが、管理事業者にとっても法律ができたので守ってくださいと言うほうが、やりやすいのであらうと思っています。ですから、8万事業者があるということで、当面は仕方がないと思っていますけれども、いずれは法規制を考えていただきたいと思っています。

【平井部会長】 どうぞ、熊谷委員。

【熊谷委員】 私も登録制度に賛成です。これまでの議論を聞いていて、委員の方たちの議論に差はなく、結局、登録制度がどの程度ワークするのかに関する若干の見解の違いがあるのだと思っています。登録だとなかなか実効的な紛争解決にはなりにくいかもしれないという懸念があって、本来的には法制化がいいんだけど、当面というところを若干強調する。これでそれなりにワークするというのであれば、何も法制化というところまでは必要ないという見解かと思っています。

いずれにしても、登録という制度になりますと、業者の方、業界の方々の自主的な取り組みが相当重要になってくるわけでして、場合によっては告示というものが一つのきっかけとなって業界の中、もしくは業者の方々がみずからを律するような厳しい規定を設けることは可能なわけでありますので、そういうことも含めて当面の運用をしていただき、果たしてそれが紛争の解決にどの程度役立っているのかという検証をしていただきながら、実際に足りないということであれば、本格的な法整備という形で進めていただければいいのかなと思っています。

そういう意味では、まずは自主的な取り組みに期待しつつ、現状ある問題を少しでも解決する方向に一步進め、登録制度を設けるということにいくということに、私は賛成いたします。

【平井部会長】 どうぞ、三好委員。

【三好委員】 先ほど川口委員が言われましたように、地方都市では賃貸のアパートの経営は大変な状況になってきておまして、空室の問題、家賃が2割以上下がっているという現実があり、支払いに困っているオーナーが結構いらっしゃいます。その中で家賃の延滞というのが、この不況で非常に増えてきています。この問題について、督促行為にいろいろな問題があるというのもよくわかっておりますけれども、一番の問題は裁判で追い出しをしようと思うと10カ月以上かかってしまう。その費用が100万円から150万

円もかかる。家賃が3万～4万円のものに対してその期間とコストがあまりにもかかり過ぎる。だから、それを法規制、今度、立法化という話がありますけれども、それはそれとしていいんですが、片方について、実際に会社がつぶれた、派遣切りをされた、家賃は払わない、それを民間のオーナーに負わせるという形については、民間のオーナーの負担が多過ぎて非常に問題が多いのではないかと。できたら、そういう方については公的な建物への移転を含めて、なるべくスピードある対応ができれば、オーナーにしても、保証会社にしてもそういうものについての理解は十分にできますので、そういうベースづくりを考えていただきたい。

8ページに賃借人に対する管理内容の書面交付とありますけれども、管理業務というのは家賃、賃料の金銭の徴収、契約の更新業務、終了業務が主な業務になっておりますが、入居者が説明をしていただきたい内容というのは、例えば、火災報知機などの消防の定期点検、水道の点検など安心してこの建物に住んでいただけるかどうかということを、多分、期待しておられるのではないかと考えております。

この説明の内容について、金銭の問題もありますけれども、そういう建物が定期的きちんと清掃され、きちんと点検されているかどうかという内容が管理業務の中に盛り込まれる必要があるのではないかと意見を持っています。

以上です。

【平井部会長】 市川委員、どうぞ。

【市川委員】 11ページですが、賃貸管理の業者は、今、推定で8万業者あり、社会の中で一定規模あるという中で、いろいろな行為に対する問題が発生し、これを一つのくりにしようということですので、基本的には、管理業というものを一定位置づけるための制度を登録であれ、法の制定であれということを考えてときに、「当面、法規制では」という規制の部分が表にあまりにも出過ぎるとどうなのかなと。要は、管理業という業を社会の中で認知し、一定ルールを設けるということで位置づけをしていくことが目的であって、一つ一つの規制はその中において行う行為規制というものを位置づけていくべきではないかと考えています。そういう意味で、規制というものが登録であっても、法であっても、前面に打ち出したこの部会での取りまとめは少し違うのではないかと。管理業という位置づけをきちんとするということに対して、社会に対する提案ということであれば、それが本来のあり方であると考えております。

以上です。

【平井部会長】 どうぞ、原委員。

【原委員】 確認と意見です。

ご説明いただいた資料3の2ページの4.登録業者の業務の適正化のためのルール(1)主として借入人の利益の保護のためのルールについて、書面交付と説明とは何か使い分けられているのかどうかです。①では管理内容の書面交付、④も更新時の書面交付、⑤では終了時における説明となっています。

私が懸念するのは、書面交付をしたことで説明したことにされないかどうかというところだと思います。説明と書面交付はきちんと考え方を整理された上で提示していただきたいと思えます。私は説明と書面交付の両方が必要だと思っておりまして、書面交付が説明を代替するという事ではないと思えます。

意見ですが、5ページに(3)苦情・相談体制の充実と書かれておりまして、最後に、紛争に至った場合でも裁判によらない迅速・簡易な紛争解決の手段の整備については引き続き検討する必要があるということで、こちらを検討課題にさせていただいたのは、今後、ぜひお願いをしたいところですが、もう一つ観点があるように思っておりまして、苦情相談体制の充実は、一方ではトラブルの解決ですけれども、一方ではそこに集まる情報です。これを精査すれば、非常にいい自主ルールがつかれますし、法律になった場合もいい内容がつかれると思っておりまして、今回、資料2-3は、実際に起きたトラブル事例をベースに考え方が整理されており、大変いい試みだと感じています。トラブルの事例を見ると、東京都とか福岡、業界団体の名前が入っているものもありますけれども、何も出典の記載がないものもあります。これは国土交通省に苦情で入ってきたものなのかなと思います。やはりここが苦情とか相談をしっかりと集める体制をとっておくことも重要かと思えますので、そのこともつけ加えておいていただけたらと思います。

よろしく願いいたします。

【平井部会長】 どうぞ、櫻川委員。

【櫻川委員】 基本的な問題として、この仕組みは何のためにあるかが、実はあまりよく見えない。その中で、「当面」や「実質的な登録制度」という言葉の非常にあいまいとした部分にみんな足を引っかけると思うんです。基本的には、賃貸住宅マーケットという市場を整備するための監督行政の一環であるということ、きちんと認識した上で進めていただきたいと思えます。

こういうことをやっているのは、金融庁の行政がそれに非常に対応していると思っ

それまでは規制で金融市場を縛る、銀行システムを縛るということをやっていたんです。そうではなくて、ある程度基本的にマーケットを機能させる。その上で行政当局と市場との距離感をどう図るかという模索の中で、いわゆる監督行政という概念が出てきて、今の状態にあるわけです。

重要なのは、最終的にどういうマーケットにするんだということを目指しているんだということを確認し、さらに大事なのは、国民に対してそれをPRすることだと思うんです。その意味で、情報の非対称性の解消とか言いますが、トランスパレンシーが要求されているのはマーケットの中だけではなく、実は行政当局とマーケットの関係でも同じことは言えると思うんです。そういうことを明確に発信した上で、かといって一足飛びには難しいので、とりあえず暫定措置としてこういうことをやりたいんだという位置づけを公開していくことは、非常に大事だと思います。

情報を公開することは、実はさまざまなコストを小さくする可能性がある。例えば、多分、当面の問題として、この制度を機能させるためには現実問題では業界の自主ルールに非常に頼って、その助けを借りて、仕組みを漸次的に変えていかざるを得ないわけで、そのときに、行政当局としてはこういう方向を目指しているんだということをやっと言うことによって、彼らの協力を得ることができるんじゃないかと思うんです。だから、みんな市場をつくってこうという意味を持ってもらう。急にやると人手が足りない、費用がかかるということで動けないというところも、実は、案外、情報を公開し、方向づけを見せることによって、意外にいろいろな問題が解決することもあると思うので、やはりトランスパレンシーというものをもっと重視してやっていただけたらと思います。

以上です。

【平井部会長】 どうぞ、金本委員。

【金本部会長代理】 全体のトーンが法制化の途中というように受け取りましたが、法規制をすればいいというわけでもないというところをまずちゃんと見ておく必要があり、その中身が重要だと思います。

さき程三好委員からもございましたように、悪質貸借人もいるし、悪質貸人、悪質管理業者もいるかもしれないという状況の中でどういう仕組みをつくるかはそんなに簡単ではなくて、法規制を管理業者にかければ、それで終わりというわけではないんだと思います。

今回、当面、こういう任意の登録制度をやるということについては、私は賛成でござい

ますけれども、やるときのスタンスで、基本的にはやって何が起きるかを見て、それによってマーケットの動き方を理解し、ベターなものにしていくことが一番の目標だと思います。ということなので、とりあえず何かをやってみてうまくいかなかったら法規制だという単純なスタンスではなくて、それをやる中で、もう少しきちんと現実を見て、いい方策は何かを考えていただきたいと思います。

もう一つ、最近、日本語で翻訳が出ていますが、サンスティーンというアメリカの有名な行政法学者で、しばらく前にアメリカの規制評価の評価庁の長官になられた方ですが、彼が行動経済学、経済心理学とも言われますけれども、そういったものの成果を踏まえて本を書いています。そこで言われていることは、我々経済学者は、消費者はみんな合理的で、契約は全部理解できて、ちゃんと行動できると思っていたのですが、そうでないケースが多い。こういう貸貸関係で問題が発生するのは基本的にそういうところなんです。借りる人、貸す人が完全に合理的ならば問題ないはずですが、そうではない。そういうときに何をするかということですが、あまり一足飛びに規制に行くより、こういう任意の登録制度やもう少し違うやわらかい仕組みで、より合理的なところに誘導していくということがあるという議論をしています。このケースについて有効かどうかというのは、いろいろな議論があると思いますが、もう少し幅広い立場に立って、これから取り組んでいただきたいと思います。

【平井部会長】 どうぞ、山野目委員。

【山野目委員】 資料3で、いわゆる任意の登録制度について、イメージのご提供をいただいたことを踏まえて、お願いとお尋ねが1つずつございます。

お願いですが、登録が求められる貸貸管理業者の定義、あるいは管理業務なるものの定義が、本日の資料の段階では「貸料徴収業務」や「契約更新業務」という六文字熟語で示されているのですが、その中身がどういうものを現実に、具体的に指すことになるのかは告示の段階では、もちろんこの六文字熟語では済まなくて、書き下すことになるのだと思います。それはおそらく、この部会の調査審議が終わった後、行政判断としてその文案をお詰めになっていくことになるのかもしれないけれども、今回は告示であり、内閣法制局の文言の審査を受けませんから、できれば多くの人目に触れるような仕方で検討の充実があるとよろしいと感ずるものです。この部会の審議がいつまで続き、この議題がさらに取り上げられるのかどうかわかりませんが、何かイメージのようなものをお持ちであれば、書き下した姿をどこかで拝見したいというふうにも感ずるものであります。

例えば、一口に賃料徴収業務というのですが、賃借人が持ってきたものをただ受け取ることだけを言うのか、支払がないので払ってくださいねと求めることまで入るのか、さらにもう少し強く言うことまで入るのか、あるいはそういうことを繰り返していることが要件とされるのかとか、ということです。よく、宅地建物取引業者の方に賃貸借の媒介をしてもらおうと、契約が成立したときに、一月目の賃料はここでお支払いくださいと言われて、そこで1回目の賃料の授受をすることがありますが、あの1回こっきりしたのが賃料の取立てをしたことになるのかとか、細かく見ていくとそういう問題がありますから、文章にした姿を見てみたいと思います。

これは単に言葉の遊びをしているのではなく、全国宅地建物取引業協会連合会からお出しいただいている要望書の中にも、弁護士法の規律との緊張関係等について気になることがあるというご指摘をいただいていますから、そのことは、少し内容的な検討の機会があればありがたいと感じます。部会の日程問題もありますから、強いてとは申し上げませんが、要望として申し上げます。

それから、お尋ねですけれども、現実に任意の登録の制度を運用していくときに、何人かの委員の方々から、まさしく任意でありますから、果たしてたくさんの人に登録してもらえらるうかというご心配があったわけで、それはごもっともなご心配であると感じます。現実には、相当数の方が宅地建物取引業の免許を国土交通省ではなく、都道府県の窓口で受けておられる賃貸管理業者に実態上は当たる方が多いと思いますが、その方々はこの任意の登録制度が始まると、都道府県の窓口、ないしは宅地建物取引業の免許とは全く別に、もう一回国土交通省に行って手続きをしなければならないということでしょうか。まあ、行ってと言っても地方整備局に行けばいいのかもしれませんが、分厚い書類をフルサイズで書かされることになるのかということ、それはやりたくないよねと思うのが人情で、しなくても罰則はないと思えば、それをしないのはなおさら人情だと思いますから、そのあたりのことについて、都道府県の執行体制を確保する必要はないのかもしれませんが、都道府県との連絡調整体制は必要だろうと思いますし、業界団体とどういった連携を届出の登録の確保に関しておとりになるのかということについて、今の段階でアイデアをお持ちでありますれば、ここはお尋ねとしてご教授いただければありがたいと思います。

【海堀不動産課長】 今回の制度検討に当たっては、我々、国土交通省と社会資本整備審議会の部会で議論を進めておりまして、これまでのところ、都道府県との意見交換は行っていないのが実態です。

ただ、賃貸住宅に関するトラブル、当初、ご説明した資料の中にも書いてありましたが、宅建業の各都道府県部局、例えば、東京都に来る苦情相談等の3分の1が賃貸管理をめぐるトラブルということで、宅建業の現場で免許等の相談に乗っていらっしゃる方で賃貸管理の問題は日々、日常のトラブルとして接点を持たれている。これも現実としてあります。

ですから、我々として、こういった方向性を示した後には都道府県の方々と具体的な話をして、今後、実務をどう運営していくのかということをお話することに加え、国民生活センターとの連携等も含めて考えていかなければいけないと思っています。

また、業界団体では既に自主的に、例えば、賃貸不動産経営管理士という資格制度を設けて、こういった運営を進めていますので、こういう制度運営に当たっては、そういった方々とも協力しながら、いきなり国交省の窓口へ行って分厚い資料をぼんと出すということではなく、登録に当たってのさまざまな書類や申請についても理解を得ながら、より円滑な形で、どう実務が進められるのかということを検討していき、全体として登録制度が実効あるものにしていかなければいけない。これは、今後、登録をスタートするに当たっての一つの大きな課題と考えております。

【平井部会長】 今の山野目委員のお尋ねの中の今後どうするかという問題は、後でご意見を伺いまして、決めたいと思っております。

どうぞ、土田委員。

【土田委員】 私は、85%の個人所有の大家さんが非常に気になります。といいますのは、ここは個人所有とあって、非常に消費者に近い、イコール、消費者と言ってもいいほどの全くの素人の方々が運営されているものが多いのではないかと思います。

そこで、素人の方々が管理事業者と管理業契約を結んだときに、多分苦情や問題はこれから起きてくるだろうと思うので、一般の消費者のトラブルだけではなく、個人オーナー事業者と管理事業者間の苦情の受付体制も非常に必要ではないかと思っております。

【平井部会長】 ほかにご意見ございましょうか。特にございませんようでしたら、今後どうするかということについて、ご意見を伺いたいと思います。

冒頭に申し上げましたように、内容的には現在やるべき方策は当初と多少ずれているような印象をお持ちだと思います。法制化について、いろいろと賛否のご意見がありました。例えば、法制化という選択肢を全く捨てたわけではありませんし、現状で固定するつもりもありません、というふうにお考えいただければと思います。

将来、やはり法制化すべきだという意見が強くなれば、そういうことも十分に考えられ

ます。ですから、当面という言葉は将来どういう時代になるかということまで含むものではなくて、文字どおり当面であるというふうにご理解いただいた上で、基本的な、先ほど説明がありましたイメージをご了解いただくかどうか一つでございます。

それから、今日、いろいろと提出していただきましたご意見は事務局で整理いたしまして、資料3をさらに詳細にするにつきまして、十分に参酌していただきたいと思います。

資料3に基づいて書面をつくっていただきました際に、いろいろなご意見がありますと、どうしても文章、その他で調整が必要なこととなりますので、この点は部会長一任にさせていただいていいのかなどというのが、お伺いしたい2点目でございます。

今日、いろいろなご意見が出ましたので、そのようにしてまとめました資料3を中心としたここでの意見の取りまとめをもう一度、皆様方にお送りし、さらにご意見をいただいたほうがいいのかなどという気がいたしますが、海堀課長、その点はどうですか。時間的な余裕はいかがですか。

【海堀不動産課長】 今日いただいた意見を踏まえ資料3を修正し、再度各委員の先生方に見ていただき、修正をかけた後、部会長に見ていただくということで進めていきたいと思っております。

【平井部会長】 いろいろとご意見が分かれるところがありましたので、この点をどういようなニュアンスで表現するかというのは、最終段階で私にお任せいただくほかはないのではないかと考えております。

それから、今日で一応の締めくくりとしたいというのが原案でございます。というのは、これは最終的な意見の取りまとめというよりも、いろいろな可能性をにらんだ上でのこれまでの意見の取りまとめでございますので、この先、変化がございましたときにどうするかというのは、また改めて考えたいと思いますが、一応、今日で締めくくりとしたいと思います。そして、ご意見は、先ほど申し上げましたように、書面または口頭でご自由にお寄せいただき、その結果はもう一度、皆様方の目に触れさせていただいて、修正の機会にお示しすることにしたいと思います。こういう方針で基本的にはいきたいと思っておりますが、いかがでございましょうか。何かご意見はございますか。

【山野目委員】 この部会の会議が今日で最後というご趣旨でしょうか。

【平井部会長】 いいえ、そこまでいうつもりではないのです。休会というふうに理解して下さい。

【小澤建設流通政策審議官】 今日はいろいろとご議論をいただきまして、ありがとう

ございます。今の件に関して、国土交通省側の状況をご理解いただくために、若干の説明をさせていただきます。ご案内のとおり国土交通省の体制が新政権になりまして変わってきております。一つずつの行政の進め方についても、こういう審議会の検討についても全体をどうするか、今、省全体の中で、総合的な検討をさせていただいているところがございます。

このため、この審議会も当初のスケジュールを変更させていただきました。

また、最後のまとめ方についても、今回のような形でお諮りするのが現時点での状況であることについて、ご理解をいただきたいと思っております。

今後の審議会や不動産部会の開催については、先ほどもご注文がありましたように、またご審議していただく機会があろうかと思っておりますが、現在のところその予定が未定であることについて、ご理解いただきたいと思えます。

【平井部会長】 どうぞ、山野目委員。

【山野目委員】 今の審議官のご説明は大変よくわかりましたし、全く異論はございません。したがって、この部会の調査審議につきましても、さまざまな情勢の動きがあり、それを踏まえながら進めなければいけないことをよく理解申し上げておりますから、部会長と国土交通省の事務当局がご相談になり、お進めいただくことでよろしいのではないかと考えます。

そこで、1点お願いがございます。いつの間にか、不動産の賃貸管理といいますか、住宅の賃貸借の問題がさまざまところで俎上に乗ってきて、国土交通省の中でも複数の審議会の場で議論されて、そのことに視線が集中しがちですが、思い起こしてみますと、この部会の審議の当初の段階では、宅地建物取引業法本体が定めている重要事項説明のあり方等について、かなり重要な、かつ、充実した審議が行われていたはずですが。私も細かなところは記憶のかなたになりつつありますが、一言お願いというのは、あの政策領域を忘れないでいただきたいというお願いであります。いつ再開するかとか、どういう手順でまとめるかというのは、ただいまの審議官のご説明をよく理解いたしますから、小うるさいことは申し上げませんが、その政策領域にも、ぜひ、ご留意いただきたいというお願いでございます。

【平井部会長】 ありがとうございます。私も、そういう印象をお持ちなことは理解できますので、十分留意したいと思います。

そうしますと、先ほど申し上げたような手順で進ませていただいでよろしゅうございま

しょうか。

それでは、追って、いろいろ通知を差し上げて、その修正やご意見、原案等をお送りし、改めてご意見をお伺いする機会がございますので、その節には、どうぞよろしくお願い申し上げます。

では、ほかに特にご発言がないようでしたら、今日はこれで閉会といたします。どうも、長期間にわたりまして、まだ終わったわけではありませんが、熱心にご審議いただきまして、ありがとうございました。

どうぞ、よいお年をお迎えください。ありがとうございました。

【小澤建設流通政策審議官】 最後に、部会長のごあいさつをいただいた後で恐縮でございますが、事務方の国土交通省としてお礼を申し上げさせていただきたいと思っております。

昨年9月にご審議を始めていただきまして、今回まで11回、ほんとうに熱心なご議論をいただきました。

今、山野目先生からご指摘がございましたように、その間、重要事項説明の的確な情報提供、あるいは告知書やインスペクションの活用という、これからの不動産を取り巻くいろいろな社会状況に対して適切に対応していくような制度改正についてのご議論も取りまとめていただいたわけでございます。この点は、私どもは決して忘れたわけではなくて、本来、宅建業法の改正という法律改正を念頭に置いて作業をしていたわけで、法律改正についての時期的なタイミングについては、今後、省内の検討を待ちたいと思っておりますが、そういう法律改正がなければできないことを除いて、基本的にいただいたご議論を踏まえつつ、業界団体ともご相談させていただきながら、できることについてはきちんとやっていきたいと思っております。

また、賃貸住宅管理業の適正化という大変身近で、最近、非常に問題が多いと我々も認識しておりますが、そういうテーマについて、今日お集まりの幅広い分野からご参加いただいた各委員に、厳しくも、また、時々、温かいご議論をちょうだいしたことは、私ども国土交通省にとっても大変ありがたいことだと思っております。

先ほど申し上げましたような諸事情もこれありで、これまでいただいたご議論の取りまとめの仕方、審議会の取り扱いとしては今までと違うことがあるかもしれません。今、部会長にまとめていただきましたように、法律についても、別にそれを捨てているわけでもございませんし、今日、まさにいただいたようなご議論をそのまま、私どもとしてはきちんと議事録にまとめて、今後、こういうご議論の中で、与えられた社会状況の中でどうい

う政策選択ができるかをきちんと考えてまいりたいと思っているところでございます。

また、今日いただいた議論は、政務三役にもご報告させていただくとともに、できることについては業界団体ともご相談をさせていただきながら、着実に、一步一步やっていきたいと思っています。こういうテーマに関するご議論としては、一つの区切りとさせていただきたいと事務方としては思っておりますので、その点についてはご理解をいただきたいと思います。

こういう難しい議論をここまでおまとめいただきました平井部会長、金本部会長代理をはじめ、委員の皆様にはほんとうにお礼を申し上げたいと思います。長い間のご審議、どうもありがとうございました。

【平井部会長】 それでは、これで閉会といたします。

ありがとうございました。

— 了 —