

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第22回）及び  
マンション政策部会（第6回）合同会議並びに民間賃  
貸住宅部会（第1回）

## 議事録

平成21年2月24日

【事務局】 お待たせしました。定刻となりましたので、ただ今から第22回住宅宅地分科会及び第6回マンション政策部会の合同会議を開催させていただきます。

私、事務局を務めさせていただきます〇〇でございます。本日の会議の本題に入るまでの間、進行を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

なお、カメラ撮りは冒頭から議事に入るまでに限らせていただきますので、よろしくお願いいたします。

本日の分科会は3部構成になっております。第1部においては、住宅宅地分科会及びマンション政策部会合同会議によるマンション政策に関する答申案の議題を、第2部においては、住宅宅地分科会の第2部として住生活基本計画の変更案ほか4つの議題を、第3部では民間賃貸住宅部会による第1回の会議として諮問事項を、それぞれご審議いただくこととしておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

次に、本日お手元にお配りしております資料のご確認をお願いいたします。お手元第1部の配付資料の一覧をご覧ください。資料1がパブリックコメントの概要等でございます。資料2-1が答申案の概要という参考資料1枚のものでございます。資料2-2が答申案本文でございます。参考資料といたしまして諮問文、諮問理由がございます。資料の不足等ございましたら、お申し出いただければと存じます。よろしいでしょうか。

ここで委員の皆様をお願い申し上げます。ご発言をいただく際には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにいただき、ご発言の終了の後はスイッチをオフにいただきますようお願いいたします。

本日、第1部の住宅宅地分科会の委員出席につきましては6名、マンション政策部会の委員及び臨時委員の出席については8名でありまして、それぞれ定足数に達しておりますので、本分科会及びマンション政策部会ともに成立しておりますことを、まずもってご報告申し上げます。

なお本日は、参考人として〇〇氏のご出席です。

以後の議事進行につきましては、分科会長にお願いしたいと存じます。分科会長、よろしくお願いいたします。

【分科会長】 では、本日は3部構成ということでございまして、議事次第にも時間の目途が記載されております。ということで皆様方、よろしくお願ひしたいと思ひます。

まず議事に入ります前に、私からご報告が1つござひます。マンション政策部会の委員名簿をご覧になりますとおわかりになると思ひんですが、〇〇臨時委員から諸事情により臨時委員の職を辞したい旨辞職願が出されました。ということでご退任されておりますので、ご報告させていただきます。

また、先ほど事務局からご紹介がありました参考人〇〇氏につきましては、社会資本整備審議会運営規則の第5条の規定により分科会長が必要と認めたことによりご出席いただいております。よろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは早速議事に入りたいと思ひます。昨年6月23日に国土交通大臣より社会資本整備審議会会長に対して、「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」の諮問をいただき、審議会会長より当分科会に付託されました。その審議事項を審議するため、マンション政策部会を当分科会に設置し、これまで5回にわたり議論を行ってきたところでござひます。このたび部会報告が取りまとめられましたので、部会長でもある私から報告させていただきます。なお、本年1月19日から2月6日まで実施した答申案についてのパブリックコメントに寄せられた意見を踏まえ、必要な修正を行ったものを報告させていただきます。なお、マンション政策部会報告内容については、本日ご審議いただく答申案にすべて反映されておりますので、報告内容の説明は割愛させていただきます。答申案については事務局よりご説明をお願いいたします。

【事務局】 では、資料1がパブリックコメントの概要でござひますが、ご説明は割愛させていただきます。資料2-1が参考資料でござひます。こちらで大きい構成を簡潔にご説明します。

1枚ものを見ていただきますと、最初に「はじめに」がござひまして、1で「マンションの現状及び課題」、2で「マンション政策の経緯と現状」、3で「今後のマンション政策における基本的な考え方」、総論的なものでござひます。4で「今後のマンション政策としての具体的な施策」、各論を記述しております。最後に「むすび」という構成になってござひます。

以下、資料2-2の答申案、本文案で概略をご説明させていただきます。めくっていただきます「はじめに」でござひます。わが国におけるマンションの主に戦後の経緯等に触れてござひます。現在約1,300万人、人口の約1割に当たる方がマンションで居住

していると思われるということ、重要な居住形態として定着しているということに触れつつ、マンションを巡るいろいろな法律面とか建物構造上その他の難しさ、困難さ、いろいろな課題を有しているということを記述してございます。

2ページでは、そういった中でマンションの重要性に鑑み、今回社会資本整備審議会で初めてマンションを取り上げたということがございます。2ページから3ページのところはマンションの現状及び課題ということで、マンションストックの状況、平成19年末時点のストック総数約528万戸等のデータを紹介してございます。3ページ(2)居住者の状況につきましては、高齢化、賃貸化、住んでいる方の管理等への無関心化等の状況、役員のみ手不足、管理組合活動の停滞、管理上の諸問題等についての現状を記述しております。

3ページから4ページにかけてでございますが、管理の主体等ということで、マンションの管理は住んでおられる方々、管理組合等の方々が中心であり、コミュニティ等もはぐくんでいるという事例に触れつつ、しかしながらマンションの管理等では専門的な知識を要する事項が多いということに触れながら、そういったことへの対応力不足の懸念要因もあるということを書き記述しております。そういった中で、いろいろなマンション管理についての専門的な知識等の取得に当たっての取組みについての状況に触れているところでございます。

4ページから5ページでございます。計画的な維持管理に対する取組みということでは、長期修繕計画、必要な修繕積立金を積み立てていくことの重要性の中で、現状はどうかということに触れておまして、5ページの上段あたりですが、必ずしも積み立て状況は十分ではないのではないかと記載してございます。5ページ③でございますが、マンションの管理等を巡る紛争につきましては、管理等の現場においてさまざまな紛争があるという状況に触れております。例えばマンション管理適正化推進センターにおける相談では、9,000件の相談の中にはいろいろな理事会、管理組合の運営等々いろいろな問題があって、紛争処理での対応というのは大きな課題であるという現状について触れているところでございます。

6ページから7ページでございます。現状ということで④多様なマンション形態の存在ということで、ここでは団地型マンションにおける管理上の問題、各棟ごとによってどうなのかと、修繕計画や修繕積立金の設定における十分な考慮が必要であり、合意形成に困難が伴うといったこと。あと、団地型マンションにおいては、今後老朽化も進んでいくこ

とが考えられること、そういった中でのストックの円滑な再生の必要等に触れております。また超高層マンションにつきましては、比較的新しい居住形態でございますけれども、今後大規模修繕等の時期を必然的に迎えるものであることを踏まえると、適切な維持管理が行われることは特に重要といったことに触れております。あと、改修・建替えにつきましては、改修の現状につきましては、耐震性の確保、バリアフリー化等のニーズを背景にしまして、いろいろなグレードアップですとか耐震性の向上等いろいろな改修工事が行われているところでございますが、改修が一般的に行われるような状況にはまだ至っていないのではないかとといったあたりに触れつつ、現状を記述しております。7ページの上の段のところですが、修繕積立金等の資金が十分ではないといったところもあるのではないかとといったところを現状で書いてございます。

②建替えの現状につきましては、建替えにおける費用面の問題ですとか、判断の難しさ、高齢居住者や低所得者などの個別事情への配慮の必要性などを課題として触れております。また、建替えに関するいろいろなマニュアルですとか、いろいろな知識、情報提供といったものについての相談窓口の設置ですとか、専門家の派遣等の取組みが現状でもあるといったところを踏まえつつ、団地も含めまして、マンションの建替えにおける実現の難しい状況が見受けられるということに記載してございます。

次に、2としまして、マンション政策の経緯と現状のところでございます。(1)国の取組みといたしましては、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、いわゆる適正化法の制定ですとか、標準管理規約の策定、それからマンションの建替えの円滑化等に関する法律、いわゆる円滑化法の制定、マンションの建替え改修等に関するさまざまなマニュアルの策定、普及啓発、それからマンション履歴システム(マンションみらいネット)の整備による情報面での提供といった状況を経緯として書いてございます。

9ページ、(2)の地方公共団体の取組みでございますけれども、地方公共団体におきましても、さまざまな相談窓口とか相談会の実施、ガイドラインやマニュアルの作成、提供、管理や建替えのアドバイザー制度の創設や運用などが行われるという現状、その他資金面でのいろいろな支援措置といった現状に触れているところでございます。ここまでは現状、課題等でございます。

3が今後のマンション政策における基本的な考え方、総論的な部分でございます。(1)は住宅ストックとしてのマンションの重要性に触れたところでございます。(1)の後半部分でございますが、マンションについては日々の管理のみではなく、改修・建替えとい

ったマンションのライフサイクル全体をとらえていくといった中で、マンションの維持管理・再生を図って、マンションが良質な住宅ストックとなるようマンション政策を実施していく必要があると記載しております。

(2) でございます。マンションの管理等に国や地方公共団体の行政が政策的に関与することの意義について、一定の意義はあるということを記載しております。11ページでございます。1) でございますが、周辺環境等の外部性の問題に対する関与の意義ということで、マンションの管理等が十分でなければ周辺の居住環境やコミュニティにも悪影響を及ぼす懸念があると、そういった外部性の問題解決のための国や地方公共団体の関与の必要性に触れております。2) でございます。区分所有者間の合意形成等に係る取引費用の軽減の問題に対する関与の意義ということでございまして、マンションにおきましては多くの方々が区分して所有しているという形態の中で、合意形成を含め情報の取得、交渉、管理等の実施に当たっては、いろいろな労力やコスト、いわゆる取引費用がかかるわけでございます。そういったところの軽減を図るということも行政の仕事としては重要な面があるのではないかと記載しております。3) でございます。マンションの管理等につきましては、マンションにお住まいの方々、管理組合の皆様方等が行っていくものではございますけれども、専門的な知識は必要であるといったところで、そういった環境整備を、法律や制度の運用面においてアシストしていくということが必要ではないかということに、触れているところでございます。

12ページでございます。(3) は、行政だけではなくて、マンションの管理等について専門家による支援の重要性があるのではないかとということで、マンション管理士、マンション管理業者等のマンションの管理等の専門家が積極的に区分所有者、管理組合を支援していくことの重要性を記載しております。

(4) 老朽マンションの再生の重要性でございます。今後老朽マンションの増加が見込まれるところでございまして、改修や建替えといったマンションの再生につきましては、耐震性の問題ですとか、都市環境、居住環境、住宅政策の観点、危険・衛生上の問題、その他の観点から、積極的に国や地方公共団体としても改善、支援を図っていく必要があるのではないかとということで記載しております。

13ページのところでは、専門家の支援といったことの必要性ですとか、資金面におきましても行政の支援の必要性、あとは大規模な団地などでは合意形成が容易でないという側面もある中で、制度や運用面でのいろいろな課題が存在しているということを記載して

いるところをごさいます、そういった中で行政のかかわる意義があるのではないかと  
いうことをごさいます。

4が今後のマンション政策としての具体的施策、各論でごさいます。(1)におきま  
しは、マンションの管理というものは非常に重要だということで、コミュニティその他の  
重要性にも触れながら、長期修繕計画とか計画的な修繕積立金の重要性といったもの  
の普及啓発の必要性、それから修繕積立金等の算出のためのサービス等の充実等につ  
いて触れてごさいます。あとはそういったことを支える専門家等の研修等の充実の必  
要性などに触れております。

(2)でごさいます。管理状況の適正な評価等ということで、マンションの適切な管理  
状況といったものが市場で適切に評価されることの重要性について触れてごさ  
います。現在ごさいますマンション履歴システム(マンションみらいネット)の今後のさら  
なる活用等についても、その普及啓発についても触れております。また、マンション  
の管理状況の情報開示が、市場でどのように評価されるかといったことについて  
の実態把握や検証の必要性について触れてごさいます。あと、既存住宅の流通の  
促進という観点からの連携の必要性についても記載しているところをごさ  
います。

(3)でごさいます。マンション管理等の専門家の活用ということでは、そういった専  
門家の研修や人材育成の重要性、地域相談窓口体制整備の重要性、その推進の必  
要性、それからマンションの管理等に関する支援の制度や法制度等については、  
わかりやすく広報していくことの必要性について触れているところをごさ  
います。

16ページ、(4)第三者管理者方式の活用による管理の適正化促進でごさ  
います。いわゆる区分所有法では、マンションの管理について管理者を選任する  
ことができるのですが、区分所有者でも、区分所有者でない第三者でもなること  
はできることとされております。現在区分所有者の高齢化、賃貸化、管理への無  
関心等の進展が進んでいる中で、第三者でありマンション管理等に精通した方  
を管理者として選任していくといった第三者管理者方式の活用というのは、1  
つの管理の方式として考えられるところをごさいます。ただ、メリットといた  
しましては、専門家として効率的に業務を遂行できるというメリットがある一方  
で、区分所有者でない方が管理者となるということで、区分所有者の意思を離  
れて、不適切な管理等が行われる恐れがあるというデメリットもごさ  
います。そういった中で、第三者管理者になる側にとっても、区分所有者、管  
理組合の側においても、双方にとって安心して依頼し、依頼される関係が構  
築される必要をごさいます。そういった中で第三者

管理者につきましては、第三者管理者による区分所有者等への定期的な業務報告といった情報開示、その業務に関する監査等のチェックの仕組みや運用、管理コストの低減につながる管理方法、第三者管理者方式の場合の財産分別管理等のあり方等といった課題を抽出し、検討していく、あわせて対応策を講じていく必要があるということでございます。またこの分野につきましては、関係団体における自発的な取組みが期待されるというところを記載しているところでございます。

(5)でございます。マンションの管理等を巡る紛争処理への対応ということでは、マンションのいろいろな紛争につきましては、管理規約、使用細則等で未然に防止策を、具体的にルールをつくるといったことも重要でございます。例えば、最近深刻な問題であります管理費等の滞納の紛争については、諸制度も用意されているところではございますけれども、滞納についてあらかじめ管理組合の中で姿勢を示して、予防的に対応していくといったことも考えられるところでございます。そういった事例研究、事例を取りまとめてその普及を図っていくといったことも、1つの推進策ということで記載しているところでございます。また、紛争処理につきましては、第三者機関による裁判外紛争解決手段、ADRと申しますけれども、こういった導入も検討すべきであると提案しているところでございます。

17ページ、(6)でございます。多様なマンション形態に対応した施策といたしましては、団地型のマンションにおける管理につきましては、複数の棟がございますので、その棟の間での管理費や修繕積立金の額等を、団地全体ないしは棟ごとでどういうふうに調整していくかといったあたりでの課題がございます。そういったところで管理のガイドラインの作成等が必要であると指摘しております。また、団地型マンションの改修・建替えにつきましては、諸制度、諸運用においていろいろな課題が指摘されているところでございまして、そういったところの検討を進めていく必要があるということでございます。また、超高層マンションにつきましては、今後大規模修繕など必要な時期を迎えることが見込まれますので、実態等を把握して課題を抽出し、必要な見直しを行っていくべきと指摘しているところでございます。

(7) 管理組合が機能していないマンションへの対応等でございますけれども、管理への無関心、担い手不足、管理規約が存在していない、管理組合が全く機能していないようなマンションの存在が指摘されてございます。そういったところで現状、実態を把握していく取組みといったこと、あと諸外国の事例等も踏まえながら、行政としてどう関与して



いったらいいかということを検討すべきであると指摘してございます。また、集合住宅の居住形態につきましては、賃貸化や所有・利用の分離化を行うなど、さまざまな居住形態の移行も考えられ、そういった居住形態のあり方についても検討していくことが求められると記載したところでございます。

(8) 老朽マンションの再生の促進でございます。情報提供、ノウハウ等改修・建替えについての専門家の関与、情報提供といったものの必要性に触れてございます。地域相談窓口の整備等も必要でございます。また、資金面につきましては、区分所有者等による負担を基本としつつも、居住者が安心して快適な生活が送れるようにするためには、行政としても必要な助成を、十分な支援措置を行っていく必要があると記載させていただいております。耐震性が劣っているマンション、居住環境に悪影響を及ぼす恐れのあるマンション、危険なマンション等のように、こういったものについて都市環境や住宅政策の観点から、国や地方公共団体としても積極的に改善、支援を行っていく必要があるとしたところでございます。

20ページでございます。老朽マンションの再生に関しましては、これまでも管理組合、有識者、事業者の方々、いろいろな機関、会議等から多くの課題が指摘されているところでございます。諸制度の問題、諸運用の問題につきまして指摘がございまして。そういったことにつきましては、建替えに関する手続の合理化を図る観点から、広く検討を行っていく必要があると記載してございます。

最後、むすびでございますけれども、マンション政策は今後ますます重要になっていくということ、国土交通省のみならず、法務省その他の関係省庁、地方公共団体、関係団体等と連携し推進していくべき問題であること、あわせてわかりやすく広報していくことも必要であること、その上で国土交通省においては、住宅政策等の観点から、必要な検討、必要な施策の実施を行っていくとともに、関係機関と情報を密にしながら今後のマンション政策のあり方について検討を行い、必要な施策の立案等の取組みを行われたいということとむすびにしております。

以上でございます。

【分科会長】      ありがとうございました。

本日ご出席の委員の方の中で、マンション政策部会の審議に加わっていらっしゃるなかっただのは、〇〇委員と〇〇委員でございますが、何か内容についてのご質問なりございませんでしょうか。

【委員】 いや、特に。

【委員】 ないです。

【分科会長】 よろしゅうございますか。ありがとうございました。

それでは、マンション政策部会では、ご覧のように5回にわたりかなり集中的に審議を行いまして、またパブコメを踏まえて必要な修正を行ったところでございますが、部会所属の委員の方々に、何か今後に向けて事務局への期待といたしますか励ましがあると思えずし、また今回マンションというテーマで初めて、旧建設省時代含めて初めて審議したようでございますので、何か自由にご発言があるようでしたらお願いしたいと思うんですが、どなたからでも結構ですのでよろしくお願ひしたいと思ひます。

はい、じゃあよろしくお願ひします。

【専門委員】 ○○でございます。この委員会のほうへ、まずは私どもをご参加させていただきますして、ありがとうございます。

この答申の報告にありますとおり、マンション管理士がかなり専門家として期待されているようですので、私どもといたしまして、全国のマンション管理士の団体として、現場のほうでこの答申を参考に一生懸命頑張らせていただきたいと思ひますので、是非引き続き、皆さん方の応援がなければなかなか難しいところもありますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

すいません、感想だけですけれども。

【分科会長】 ありがとうございます。

あとほかの方々、何かご発言はございますでしょうか。どうぞ遠慮なく。部会ですとかなりいつも時間が足りなかったんですが、何かご発言されますか、いいですか。よろしゅうございますか。

では、ありがとうございました。ほかにご意見、ご発言もないですので、今回お手元でございますが、「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」の答申案でございますけれども、これを了承し、当分科会の答申といたしたいと思ひますが、いかがでございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【分科会長】 ありがとうございます。

それでは、委員の皆様のご賛同を得ましたので、これを分科会としての答申案とさせていただきます。

最終的にこの「案」が取れますためには事務手続きが必要になりまして、後日社会資本整備審議会会長名で国土交通大臣へ提出されることとなります。このたびの答申案の取りまとめに当たりましては、委員の皆さんに5回にわたり大変熱心にご審議いただきまして、分科会長の立場からも厚く御礼申し上げます。

ここで事務局のほうに返します。

**【事務局】** マンション政策部会の臨時委員及び専門委員の皆様には、国土交通大臣からの諮問事項につきまして、専門的な見地から約8カ月にわたり精力的にご審議いただきまして、まことにありがとうございます。国土交通大臣への答申を持って任期満了となります。重ねて厚く御礼申し上げます。

**【分科会長】** どうもありがとうございました。

それではこの第1部の最後ということで、〇〇からご挨拶をお願いできればありがたいと思いますが、よろしく願いいたします。

**【事務局】** 分科会長のご挨拶と今の事務局のご挨拶で、ご挨拶しようとした内容は尽きるのでありますけれども、いずれにしましても6回、分譲マンションストック500万戸時代の政策につきまして、熱心なご審議、ありがとうございます。

平成13年にマンション管理適正化法が施行され、平成14年に建替え円滑化法、あの頃からわが国のマンション政策についての制度的な対応が始まったと思うんですが、それ以来初めて本格的に全体的な議論をしていただきました。日常の維持管理から修繕、改修、建替えまで含めてマンションのライフサイクル全般に対してのご提案、或いはマンションの居住者の高齢化とか賃貸化を含めて着目されているけれども、まだ制度的には十分な手当てがされていないマンションの管理者方式についてのご提言、加えて言うと、マンションの紛争処理についてADRの一般法ができたことを踏まえて、こういったものについても今後活用していくべきであると、こんな話についてかなり具体的なお提案がありました。

ただ、これを実現していくためには、例えば法律の改正とか、或いは政省令、ガイドラインとか、或いは補助、融資などいろいろな方法があるかと思います。仮に法律改正ということになれば、一番早くて来年の通常国会といったことかと思えます。そこで、提言していただきましたものにつきまして、より具体的な問題点の絞り込みをするために、平成21年度の予算案では、マンションに関するさまざまなモデル的なスタディを、具体的なマンション管理組合を舞台にして行うための予算としまして、僅かではございますが3億円の予算を組んで、このご提言につきまして具体的に検討していくといった予算措置も講

じる予定でございます。いずれにしましてもこの報告書に従いまして、やり方はいろいろあろうかもしれませんが、手段もいろいろあろうかもしれませんが、誠実にこの提言を実現してまいりたいと思っておりますので、引き続きよろしくご指導をお願いしたいと思います。いずれにしましてもありがとうございました。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

答申案を踏まえまして早速いろいろ来年度ご検討いただくということで、大変我々にはありがたいと思っております。

それでは、以上をもちまして、第1部でございますが、第22回の住宅宅地分科会と第6回、最後でございますが、マンション政策部会の合同会議を終了させていただきます。

なお、分科会の委員の皆様方には、大変恐縮ですが5分間程度の休憩を挟みまして、第2部の住宅宅地分科会において、住生活基本計画変更案等のご審議をお願いいたしますので、このまま着席等でお待ちいただければと思います。

では以上で第1部終了ということで、本当にありがとうございました。

— 了 —

平成21年2月24日

【分科会長】 それでは、再開しまして第2部の議事に入りたいと思いますが、よろしくお願いたします。

まず事務局からご説明をお願いしたいと思います。

【事務局】 ○○でございます。よろしくお願いたします。

第2部でございますが、本日お手元にお配りしております資料でございます。第2分冊と申しますかクリップでとめてございます2つ目の配付資料一覧というところで、3枚目でございます。資料1-1から資料5-2までご用意をさせていただいております。資料不足等ございましたら、お申し付けいただければと思います。よろしくお願いたします。

また、本日この第2部のご審議にかかわります委員及び臨時委員のご出席につきまして、8名ということでございまして、定足数に達しておりますので、まずもってご報告を申し上げます。

それでは、以降の議事進行につきまして、分科会長よろしくお願いたします。

【分科会長】 それでは議事に入りたいと思います。お手元の議事次第に従って、(1)住生活基本計画（全国計画）の変更（案）に対する意見聴取について事務局よりご説明をお願いいたします。

【事務局】 お手元にお配りしております資料のまず1-2をご覧くださいませでしょうか。住生活基本計画の変更につきましては、前回1月の本分科会でも具体的にご説明を申し上げたところでございまして、改めまして本日正式な形での意見聴取のお願いと、ご意見を賜りたいということでございます。

資料1-2の真ん中から下でございます。前回1月も申し上げたところでございますけれども、現下の厳しい経済情勢を踏まえまして、政府といたしましては、赤のところを書いてございます、昨年秋以降「生活対策」、「生活防衛のための緊急対策」というものを取りまとめ、予算、税制その他で積極的に取り組んでいくということにしておりますが、その中の1つの柱として、内需振興という観点から住宅投資を活性化させていくということが盛り込まれたところでございます。この具体的な生活対策、緊急対策に盛り込まれた事項を踏まえまして、住生活基本計画（全国計画）についても、下の緑のところでございますけれども、「住生活の質の向上」を図るという点から住宅ストックの質の向上に向け

た取組みといたしまして、昨年12月に成立いたしました「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」にて新たに定義付けられました長期優良住宅の普及の促進、また省エネ、バリアフリー、耐震といったことについての改修の促進といったものを、計画でも緊急かつ重点的に推進していくということを計画の中に明記したいということで、前回ご説明したところでございます。そして、前回具体的な変更案といったものをお示したところでございまして、基本的にはご了承いただいたと解しておるところでございます。

3ページをお開きください。その後この基本計画の見直しにつきまして、住生活基本法の趣旨に則りまして諸手続を進めております。パブリックコメント、都道府県への意見聴取を既にやらせていただいているところございまして、パブリックコメント、都道府県への意見聴取の結果につきましては、参考資料をお付けしております。参考資料1-2でパブリックコメントで寄せられたご意見、そして都道府県から寄せられたご意見を整理してございます。詳細な説明は省かせていただきますけれども、概ねお寄せいただいたご意見は、今回の見直し以外でも、こういうところを見直したほうがいいんじゃないかというご意見をいただいておりますし、また都道府県からは、厳しい地方財政の状況に配慮して施策を進めてほしいというご要望もいただいているところでございます。

いずれにいたしましても、今回の見直しは緊急的な見直しということで、先程から申し上げておりますように、昨年秋から冬に向けての生活対策、緊急対策に即した見直しということでございますので、その部分をご理解をいただきたいという形で、当省としての考え方をパブリックコメント等に対してはお返しをしようと思っております。前回にもご説明いたしましたが、資料1-3を付けさせていただきます。前回の分科会でも口頭でご説明したところでございますけれども、住生活基本計画の見直しにつきましては、上の箱でございますが、現行の住生活基本計画は18年度から27年度を計画期間としておりますが、概ね5年後に見直すという形になっているところでございます。具体的にスケジュール表を引いたのが下の図でございますけれども、23年度から新たな住生活基本計画がスタートすることになると予定しているところでございます。そこから逆算いたしまして、このようなスケジュールで既に取組みをしているというところでございます。

本年度、平成20年度におきましては、5年に1度の大規模調査でございます住宅・土地統計調査を実施し、また住生活総合調査も併せて実施しているところでございます。こうした調査物の速報値がこの8月ぐらいいはまとまりますので、本分科会におきましてはこうした速報値を踏まえながら、住生活基本計画の総合的な見直しに向けてまたご審議を

いただくことになるのかなと思っところでございます。そういう形で23年度からの新しい計画をつくっていきたいということが、今後の計画に関する予定ということでございます。

なお本分科会につきましては、夏までの間の活動といたしましては、後ほどそれぞれ説明を申し上げますけれども、民間賃貸住宅部会というもの、更には既存住宅・リフォーム部会というものを設置し、又は設置させていただくことになっておりますが、これらの部会におきましては、この夏の概算要求を睨みまして中間取りまとめのようなものを夏頃までにさせていただきたいと思っておりますので、そうした部会の中間取りまとめを踏まえて、又それまでの間分科会でもご審議いただくと、そして秋以降は本格的な住生活基本計画の見直しに向けての審議をいただくということが、この分科会でご審議をいただくスケジュールかなと考えているところでございます。

話は戻りまして、今回の緊急的な見直しということでございまして、資料1-1でございます。正式に大臣から審議会の会長あて、また審議会の会長から分科会長あて、意見を聴取したいという形で文書を付けさせていただいております。基本的にその文言につきましては、また資料1-2に戻っていただいて、恐縮でございます、4ページでございます。左が変更案、右が現行でございます。変更案につきましては、既に前回の1月にこの分科会の場で朗読させていただいたところでございますけれども、その後、赤字で若干の文言整理等をさせていただいておりますけれども、基本的には意味、内容について変更のあるものではございません。こうしたきちっとした形で整理させていただいたのが、変更案としての資料1-1の後ろについたバージョンということでございます。本日改めてご了承をいただきたいと思いますと思っております、その上で、また資料1-2の3ページに戻っていただきますと、今後のスケジュールといたしましては、本分科会で正式にご了承をいただいた後、早速関係行政機関、各省の長に正式な形で協議をさせていただいて、3月中旬には閣議にかけさせていただきたいというスケジュールで進めさせていただきたいと考えております。

よろしくお願いいたします。

**【分科会長】** ありがとうございます。

今の資料1-2の3ページでございますが、ここに1月13日にこの分科会で1度これについて議論したところございまして、内容については基本的に委員の皆さんにご了解いただいたと思っております。そこでその後更にパブコメ等がございますので、更に少し

文章の精査をするということで、今回再度それを踏まえた案が出されたわけですが、これを今後関係行政機関の長の協議と、それから閣議決定とスケジュールもいろいろ控えているようですので、一応本日この場で結論を出したいということが事務局の要請です。その前提でご審議をお願いしたいと思います。また、今日は参考資料1-4とか大変興味深い資料が付いているんですが、これについては先ほど事務局からご説明があったように、来年度の半ばから次回の全体計画の見直しにかけてこの分科会で議論が始まるということで、その場で多分更にいろいろな資料が出されて議論する場があると思いますので、本日は恐縮でございますが、参考資料1-4についてはちょっとご発言とかご質問は別の機会ということでご理解いただければと思います。

そこで、こういう形で1月13日に出された案が更に精査されていますが、更にご質問、ご意見等いかがでございますでしょうか。無ければこれで取りまとめたいと思いますが…。

よろしゅうございますか。趣旨については前回ご理解いただいたとっておりますが、更に少し文言表現のところでかなり内部的にチェックをされたということで、内容的な変更は基本的にはないと思います。よろしゅうございますか。

(「はい」の声あり)

**【分科会長】** どうもありがとうございました。では、本日出されましたとおりでこの分科会としては了解されました。

今回の変更案について妥当であるということで、社会資本整備審議会会長にご報告させていただきたいと思っております。よろしくお願ひしたいと思います。

(資料配付)

**【分科会長】** 今配付されておりますが、文章としてはこのような形で妥当であると、このような形で報告させていただきたいと思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。ありがとうございました。

それでは次の議事に移りたいと思っております。今回の第2部の(2)でございますが、報告事項として長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行に向けた状況について、事務局よりご説明をお願いしたいと思います。

**【事務局】** ○○でございます。着座でご報告させていただきます。

右肩に資料2と振ってございます縦使いの少し厚い資料をご覧ください。タイトルは「長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行に向けた状況について」という2行書きで書いてございます。この長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行でございますけれど



も、この審議会の中で中身、法律の組み立てなどなどご意見をいただき、また基本的方針等にもご議論いただいて、直近の1月13日のこの分科会におきまして、パブリックコメントを行っていることにつきましてご報告させていただいたところでございます。この表紙にございますように、法律そのものにつきましては昨年の12月5日に公布されました。その後前回ご報告したとおり12月27日、昨年の暮れからこの1月25日までの間に政令、省令、基本方針そして認定基準につきましてパブリックコメントを行ってまいりました。その上で、次の行でございますが、2月16日に政令の公布をさせていただき、その下の段でございますが、2月24日すなわち本日でございますが、省令それから『長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針』、併せまして認定の基準、『長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準を定める件』を公布させていただいたところでございます。

内容につきましては、この資料は厚くなってございますが、右上に資料番号が振ってございまして、資料2-1、それから2-2といった形で政令がございまして、2-3といたしまして省令、2-4といたしまして基本的な方針、2-5といたしまして認定の基準がそれぞれ並んでございます。

これのパブリックコメントの状況でございますが、基本的な方針につきまして、実質的にこの基本的方針に係るものとして28件の、また認定の基準に関しまして179件のご意見をパブリックコメントとしていただきました。内容につきましては、その根本にかかわるようなものはございませんが、表現の適正化、或いは認定の基準につきましてはいろいろな工法がございますので、その適用関係についての明確化等のご意見を賜りまして、適宜その修正をさせていただき、本日公布させていただいた次第でございます。

1枚目の一番下のところに6月4日と書いてございますが、この資料の一番最初にございます政令でございますが、政令によりまして施行日を決めてございまして、6月4日よりこの法律を施行するということとさせていただいております。ただ今2月でございまして、これから3月、4月、そして5月、6月の頭に向けまして、所管行政庁、都道府県、それから市などでございますが、或いは住宅生産事業者の方々、またいろいろな技術の評価などの専門家などの方々に対しまして、技術情報の提供、或いは現場での施行に向けた準備というものを鋭意進めさせていただきまして、6月4日からの円滑な施行に向けまして準備を進めているところでございます。

以上簡単でございますが、この法律の施行の準備状況につきましてご報告させていただ

きました。

【分科会長】 ありがとうございます。

ただ今のご説明に対しまして、ご質問やご意見があればよろしくお願ひしたいと思ひます。どなたからでも結構ですので、よろしくお願ひします。

よろしいですか。本日はかなり議事が盛りだくさんなので、じゃあご質問、ご意見ごひありませんでしたので、どうもありがとうございます。今後ともこの長期優良住宅の普及促進等よろしくお願ひしたいと思ひます。

では(2)の議事が終わりましたので、続いて(3)に入りたいと思ひます。民間賃貸住宅部会の臨時委員及び専門委員の指名につきましてご報告いたします。民間賃貸住宅部会の設置につきましては、前回の分科会です承されていまして、既に3名の委員を指名しているところですが、今般新たに10名の臨時委員及び4名の専門委員を指名するものです。なお、社会資本整備審議会令第7条第3項の規定により分科会長が指名することになっておりますので、私のほうから指名させていただきたいと思ひます。

(資料配付)

【分科会長】 ただ今事務局がお手元に配付しました資料、住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会名簿(案)でございますが、このように決定させていただきます。指名された臨時委員及び専門委員の皆様は、座席表に示された指定の席にお座りいただくようお願ひいたします。よろしくお願ひいたします。

(臨時委員、専門員着席)

【分科会長】 それでは次の議事に移りたいと存じます。

本日は、国土交通大臣より、社会資本整備審議会に対しまして新たに2つの諮問がございます。順番に事務局から諮問書及び諮問理由の朗読をお願ひいたします。

【事務局】 ○○と申します。

お手元の資料3をまずご覧ください。本年1月28日付の国土交通大臣からの諮問でございます。

諮問、下記の事項についてご意見を承りたい。

記、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について、以上。

1枚おめくりいただければと存じます。諮問理由でございます。

平成18年6月、本格的な少子高齢化、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定され、同年9

月には住生活基本計画（全国計画）が閣議決定された。同計画においては、「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等を図ることとされている。

民間賃貸住宅は、住宅ストック全体の3割（約1260万戸）を占めており、国民の豊かな住生活を実現するためにも、また、ライフスタイルやライフステージの変化に応じた多様な居住ニーズにこたえるためにも、民間賃貸住宅の質の向上等は重要である。

しかしながら、民間賃貸住宅を巡る現状をみると、持家に比べてバリアフリー化が遅れていたり、旧耐震基準でのストックが多いなど、質の面での課題が存在する。また、敷金返還や退去時の原状回復を巡り多くの紛争が発生するといった問題が従来から指摘されているとともに、近時、住宅の賃貸業務や家賃債務保証業務等を巡るトラブルも発生しているところである。

これらを踏まえ、住宅の賃貸業務、家賃債務保証業務等の適正化や民間賃貸住宅市場の環境整備を進めるとともに、適正な維持管理による良質なストックの形成が図れるよう、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について検討する必要がある。

これが今回の諮問を行う理由である。

以上でございます。

**【分科会長】** ありがとうございます。

続きまして、2つ目の諮問についてもよろしくお願ひしたいと思います。

**【事務局】** ○○でございます。

右肩の資料番号4をご覧ください。国土交通大臣より社会資本整備審議会張会長への諮問でございます。

諮問、下記の事項について、ご意見を承りたい。

記、既存住宅の流通の促進及びリフォーム市場の整備のための方策について。

次のページをご覧ください。諮問理由でございます。

平成18年6月、本格的な少子高齢化、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定され、同年9月には住生活基本計画（全国計画）が閣議決定された。同計画においては、「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いきめ細やかな対応」の4つの横断的視点のもと、これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行することを旨とし、住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場を通じて循環利用される環境を整備することとされている。

我が国においては、住宅流通市場全体に占める既存住宅の流通シェアや住宅投資に占めるリフォームの割合は、諸外国に比べると低く、住宅ストックが有効に活用されているとは言いがたい状況にある。国民の意識としても、間取りやデザインが自由に選べないことや、耐震性や断熱性など住宅の性能に不安があることを理由に、既存住宅よりも新築を購入することを選好する傾向がある。また、リフォームの実施に際しては、業者や費用、工事内容等に関する情報不足が指摘されていることに加え、近年、リフォームに関するトラブルが社会問題化している状況にある。

このような現状を踏まえ、消費者が安心して既存住宅を選択し、適切なリフォームを行うことができるよう、既存住宅の流通及びリフォームに関する市場環境の整備を進めていかなければならない。

このため、既存住宅の流通の促進及びリフォーム市場の整備のための具体的な方策のあり方について検討する必要がある。

これが、今回諮問を行う理由である。

次のページでございますが、2月23日付で張社会資本整備審議会会長より、住宅宅地分科会分科会長あて付託がなされております。

**【分科会長】**      ありがとうございました。

これからちょっと儀式で、諮問書の原文を頂戴することになります。

(諮問手交)

**【分科会長】**      ただ今諮問書をいただきました。当該諮問事項につきましては、それぞれ平成21年2月23日付で社会資本整備審議会会長より、当住宅宅地分科会に付託されておりますので、今後皆様にご審議をお願いするものでございます。

なお諮問理由説明のあった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については、本日この第2部が終了した後、第3部として開催されます第1回民間賃貸住宅部会の場でご審議をお願いすることとし、既存住宅の流通の促進及びリフォーム市場の整備のための方策につきましては、当分科会に新たに部会を設置して、審議をお願いしたいと

考えております。

そこで次の議事に移ります。議事次第の（５）でございますが、既存住宅・リフォーム部会（仮称）の設置についてでございます。部会の設置につきましては、社会資本整備審議会令第7条第1項の規定によりますと、当分科会の議決によることとされております。

それでは、既存住宅・リフォーム部会（仮称）の設置について事務局からご説明をお願いします。

【事務局】 ○○でございます。

資料5-1、それから横使いでとじたものでございますが資料5-2に基づきましてご説明させていただきます。

先ほど資料4によってご覧いただきました諮問でございます、「既存住宅の流通の促進及びリフォーム市場の整備のための方策について」でございますが、これの審議のための部会ということでございます。先ほど諮問文の中で幾つかの流通量の問題等々が書かれてございましたが、先に資料5-2をご覧いただきたいのですけれども、5-2を1ページお開きいただきますと、先ほどご審議いただきました住生活基本計画（全国計画）の現行計画の概要がございますけれども、この右上にございますようにストック重視、市場重視という横断的な視点の中で、下の段に幾つか細かい指標が並んでございますが、真ん中の段に目標の成果指標などがございます。例えば④にリフォームの実施率、それからその2つ下の段には⑨といたしまして既存住宅の流通シェアと書いてございます。そうしたストック型社会における、先ほど諮問理由で申し上げましたような市場整備のためには、この流通及び市場の分野の整備が大切でございまして、そのために部会をお願いするということでございます。

お時間の都合がございますので細かくは申し上げませんが、先程の5-2の資料でございますが、3ページ、4ページあたりに我が国におけるリフォーム投資量、或いは中古住宅の流通が少ないというようなデータなどは並べさせていただいておりますが、こうした状況を踏まえて、縦使いの紙の5-1に設置理由が書いてございます。先程の設置の趣旨のところには、今申し上げましたことが書いてございますが、その一番下の3行でございます、「既存住宅の流通の促進及びリフォーム市場の整備のための方策のあり方について、集中的かつ機動的に調査審議を行うため、住宅宅地分科会に既存住宅・リフォーム部会を設置」していただきたいということでございます。

2のところに書いてございますが、この部会における調査審議事項としてお願い申し上

げたいことは、(1) 既存住宅の流通を促進するための仕組み、それから(2) でございますが、消費者が安心してリフォームを行えるようにするための仕組みというものでございます。

なお、こうした部会の中でご審議いただきたいと思っておりますことにつきまして、一例を付けてございますが、もう一度資料が変わりまして恐縮ですが、5-2の最後のページでございまして、先ほどの全国計画の中にあつたもののうち、住宅の流通・リフォームのための現状及びビジネスの展開といたしまして、真ん中の段に箱が大きく書いてございますが、先程申し上げましたように流通についての情報の不足や或いは保証の問題、或いはリフォームにおける情報の問題、或いは業者選定の問題、見積もりや価格の妥当性、それから保証の問題など幾つか指摘されている問題がございますので、右に書いてございますように、新たなリノベーションビジネスでございましてか、リフォームと中古住宅の販売の一体の問題、或いは地域の工務店の方々の技能、能力のご活用というようなものなどによりまして方向性を探ってまいりたいということ、現在私どものほうで考えているところでございます。

よろしくご審議のほどお願い申し上げます。

**【分科会長】** ありがとうございます。

ただ今資料5-1、5-2に基づきましてご説明ありましたが、何かご質問、ご意見あるようでしたら、よろしくお願ひしたいと思ひます。

はい、じゃあどうぞお願ひします。

**【委員】** 今日2つ諮問が出されているんですが、民間賃貸住宅のほうでも問題になると思うんですけども、今のリフォームの話ですと、資料の4ですが、この諮問理由のところ「消費者」という言葉がわりとあっさり出てきている感じがするんですけども、もう一つ今日答申が出されたマンション政策もそうだと思うんですが、住宅政策を論ずるに当たっては、そこで前提とする人間像が、多分住宅政策を論ずる時の基本的な方向性みたいなものを決めるようなところがあつて、マンションのついても、マンションの場合ですと区分所有者ということになるので、あまり消費者というよりは近代的な所有権の主体というものが前提となりつつ、しかし実体はちょっとそうじゃないんだよねと、専門知識もないし合理的な判断ができるとは限らないというところで、答申自体にもやや迷ひがあつたと思うんですね。それはそれほど顕在化していなかつたかもしれないんですが、民間賃貸住宅という場合になりますと、今度は賃借人ということになって、必ずしも資本を持

っているわけではないということになりますと、ちょっと消費者性が増してくるとい  
ころがあって、それからリフォームに関しましては、そういう中で見ますと突然消費者  
というのが出てきて、少し言葉の使い方が、住宅政策の基本にもかかわるので、意識して使  
われているんだったらご説明をいただきたいなということと、今後住宅政策のありようを  
考える時に、どういう方向性で行かれるのか、消費者政策として特徴付けてやるのかど  
かということところが1つの分かれ目かなという気もするんですね。既存住宅の流通の促進  
ということになりますと、住宅の購入者ということになりますので、これはいわゆる典型  
的な消費者とはまた少し像が違いただろうということになるので、このあたりについてご  
見解があれば伺いたいと思います。

【分科会長】 今のご質問に対してどなたか、はい、じゃあよろしくをお願いします。

【事務局】 今のご質問のうち特に既存住宅の流通或いはリフォームということがござ  
いましたので、消費者という言葉をごどのような思い、或いは意味で加えているのかとい  
うことについてのご質問かと思えます。

諮問そのものにつきましては、既存住宅の流通の促進及びリフォーム市場の整備のため  
ということでございますので、当然ながら市場のプレーヤーとしての消費者も含んだ全体  
の市場の整備のあり方をご検討いただきたいと考えておりますが、この場合特にリフォーム  
或いは中古住宅の売買ということになってまいりますと、消費者の方々がどのように情  
報を持ちどのような行動をされるのか、また残念な事例ではございますが、社会問題化  
という言葉も使っておりますけれども、悪質リフォームというような問題もございました。  
従いまして、この既存住宅の流通或いはリフォームというような形での住宅ストックの維  
持管理、それから活用という全体の目標に向けて、この分野では特に消費者の方々の役割、  
それはいろいろなことを知っていただく、判断していただく、或いは信じていただく、或  
いはそうした方々が被害を受けないような仕組みのつくり方、先ほど保証というような言  
葉が書いてございましたけれども、そうしたものを中心に組み立てていくことがこの市場  
整備のために不可欠なのではないかという考え方に基づいて、このような形での設置の趣  
旨を書かせていただいております。

ただ、この市場整備に当たりましては、そうした私どもの思っているものだけではなく、  
いろいろな方々の知見をいただきながら整備していく必要があると思っておりますので、この部  
会の設置に当たりましては、そうした面についても十分にご意見をいただけるような方々  
に入っていたいただければと願っているところでございます。

【分科会長】 よろしいですか。

【事務局】 分科会長。

【分科会長】 はい、じゃあよろしくをお願いします。

【事務局】 今回の委員のご質問は、2つの諮問があって、片方には消費者という言葉が明示的に出てくると、賃貸住宅のほうには消費者という言葉はあまり出てこない、全体的に住宅政策として消費者をどう意識しているんだと、マンションのほうで区分所有者という言葉が出てきたと、そういったご質問だと思います。

区分所有者も賃借人も、今回新しく諮問したリフォームにおける発注者の消費者も、消費者契約法的に言えば消費者ですから、その限りにおいて基本的には消費者契約法的な観点から一定の保護——保護という言葉は悪いですけども、情報提供等を行うべき消費者と意識していたというのがまず1番目。

2番目は、それは何でこういった言葉が使い分けられているのかということについて言うと、正直言って厳密に十分考えて使い分けしているとは思っていません。多分、マンションの世界では消費者を代表する言葉として区分所有者というのが定着しているので区分所有者と、リフォームのほうについては、一番こういった問題が起きて指摘を受けたのは欠陥リフォーム問題というのがスタートでございまして、その際消費者保護と言われているので、どっちかという消費者という言葉が前に出てきたと、賃貸住宅問題はその中間ぐらいかなということになりますので、今後はいろいろ文書をつくる時に、経緯は今私が申し上げたとおりですが、少し言葉遣いをよく考えて文書を構成していくということも大事かなと。ただ広い目で見ると、今出てきたすべての方々には消費者契約法上は消費者になりまして、一定の施策的な手当てが必要なの方々という理解でいいのかなと思っております。

【分科会長】 はい、じゃあどうぞ。

【委員】 ありがとうございます。大体そういう感じなのかなと理解しておりましたけれども、だから法制度を考える時に、やっぱり消費者法という領域が持っている異質性というんですか、近代法と非常に異なる原理原則ででき上がっていて、それは単純に近代的な契約法を修正した形で借地借家法があつたりとかということを超えた広がりを持って、現代的ないろいろな問題に対応するというので、非常に大きいフェーズに入っていくことなんだろうということなので、住宅政策の根幹に多分かかわっていて、多分消費者的な発想が入ってくるということ自体が社会のニーズにこたえるということになるんだろうと思うので、そういう理論面の研究というか法制度をつくる時の指針になるようなことにつ



いては、是非国土交通省で頑張って勉強していただけるとありがたいなと思っております。

【分科会長】 審議会らしい議論のやりとりではなかったかと思いますが、またよろしくお願ひしたいと思ひます。

では、はい。

【臨時委員】 前回1月13日以降の環境変化がありまして、先日のG7でございます。G7で現在の国際的な金融危機への対応で、どの国もあらゆる内需の拡大に努力する、促進するというような決議がなされました。これはまさに今議論しているようなこういうテーマでございます、日本の金融資産をこういう長寿命型の資産に置きかえる内需拡大というのは、日本の経済構造をものすごく健全にするわけですね。それで非常にこれはいい機会と思ひますので、200年住宅を普及促進するために、是非ほかの省庁との同調といひますか協業といひますか、これをもっと積極的に進めていただきたいと。特に金融庁とか財務省、今からいろいろな予算出動があるかと思ひます。こういう時に、是非是非こういう政策を前にどんどん出していただきたいと。前回も述べましたように、既に進行中のほかの省庁のプロジェクトがございます。例えば内閣官房の環境モデル都市とか、そういう中でもストック型街区とか200年住宅というのを進めておりますので、こういうところで具体的な支援をやっていただければ、国民が非常に理解しやすいんじゃないかと思ひます。

今までリフォームの話なんかいろいろ出てきましたが、地方に行ったらリフォームどころかもうリビルドをしないとイケないような既存の街区がものすごくあります。もう財政出動するならばこれをできるだけ早く、10年、20年かけてもいいんですが、こういうストック型の、或いは200年住宅街区に変えていくような具体的な政策をどこかで示してほしいと。重要なことは、財政出動するわけで、オバマ大統領も言っていますけれども次の世代に借金はしたくないと。借金をしても資産を残せば、それは次の世代へのツケにはならないわけですから、こういうここで今言っているような法律の普及を通して、国民に理解していただけるような国際的な情勢が今あるんじゃないかと思ひますので、是非そういう意味でこの法律をどんどん普及していただきたいなと思ひます。

【分科会長】 ありがとうございます。ご意見として伺ったということによろしゅうございますね。

はい、ではよろしくお願ひします。

【委員】 今回の諮問のうちの既存住宅の流通という部分について、意見と質問があり

ます。最近私は、郊外住宅地の居住価値ということについて、エンドユーザーというか実際の住み手の側からみた研究をいろいろとやっています。そうしますと、その人たちがどういうふうに居住の価値を評価しているかということ、住宅の単体ではなくて、その住宅が存在している周りの環境を含めてトータルに評価しているのです。それがいいとか悪いとかって言っているわけですね。ですから、端的に言えば、例えば住宅地としての格付だとか環境の評価ということが、これからのストック時代ということを見ると非常に大きな意味を持ってくる可能性があると思います。しかし、今までの日本の中古住宅などでは、貨幣価値に換算できるのは土地だけで、建物についてはもうほとんど、特に郊外住宅地などでは評価されないという仕組みです。そうしますと、この諮問内容などを読むと、今回の既存住宅の流通でも、どうしてもまだ間取りとかデザインとか耐震性、断熱性という住宅単体に附属したスペックのほうが問題というふうに読めます。住宅の置かれた環境についての貨幣価値換算とか、或いは評価の仕組みが入ってくると、流通の仕組みというのも相当変わってくるんだと思います。その辺について今回どう検討されるのかどうかというあたりを伺いたいと思います。

【分科会長】 今のご指摘、はい、じゃあよろしくをお願いします。

【事務局】 ここで例示で出させていただいておりますのは、リフォームする時に問題点としてよく挙げられている部分を例示的に書かせていただいておりますけれども、この部会をつくっていただきたいと申し上げておりますのは、書いてございますように、そうした今のご指摘のようなものも含めまして、住宅の流通或いはリフォームの活性化というものについての方策をご検討いただきたいということでございます。幅広に方策をご検討いただいで審議していただければと考えております。

【分科会長】 ありがとうございます。

では、ほかにご意見、ご発言ございますか。よろしゅうございますか。

本日はこの部会を設置することがまず主眼ですので、ここで既存住宅・リフォーム部会の設置についてお諮りしたいと思いますが、同部会を設置することとしたいと考えますが、よろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

【分科会長】 ありがとうございます。ご異議はないようですので、新たに既存住宅・リフォーム部会を設置することとさせていただきます。この既存住宅・リフォーム部会の委員につきましては、社会資本整備審議会令第7条第3項の規定により分科会長が指名

することになっておりますので、私から指名させていただきたいと思います。今事務局からその名簿の案をお配りしております。

(資料配付)

**【分科会長】** ただ今事務局がお手元に配付しました資料、住宅宅地分科会既存住宅・リフォーム部会名簿(案)のように決定させていただきますので、よろしくお願いいたします。

また、今回は委員の指名でございまして、この部会に所属する臨時委員、専門委員につきましては後日指名させていただきますので、よろしくお願いいたします。

ほかにご意見、ご質問等あればどのようなことでも結構ですが、いかがでしょうか。本日の一応審議事項、報告事項は全部終わりましたので、更にご意見、ご質問なければこの分科会は終了になりますが、何か特段——〇〇委員、どうですか、何か一言ございますか。

**【委員】** いいです。

**【分科会長】** いいですか、結構ですか。

では、ほかにご意見、ご質問なければ、以上をもちまして、本日は第1部、第2部、第3部という構成でございましたが、第2部の予定された議事はすべて終了いたしました。

それでは再度でございますが、第2部の締めということで、〇〇から再度ご挨拶をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

**【事務局】** 何度もすいません。

住生活基本計画は、昨年来の類似の生活対策や経済対策を受けて、そういった方針を明確に位置付けるという趣旨でございます。長期優良住宅はこの場で非常に研究熱心にご審議いただきまして、昨年の通常国会ではいわゆる継続審議になってしまったものが、昨年の臨時国会でこれは全会一致で成立しまして、これからその普及に向けて最大限努力をするといった趣旨のものでございまして、今お話がございましたように、これからの日本或いは世界の社会を規定するような大きな要素を持ったものでございますので、しっかりとやっていきたいと思っております。

あと2つの諮問事項でございますが、民間賃貸住宅の方は従来あまり政策的に光が十分当てられなかった分野でございます。ご案内のように賃貸施策については公的賃貸の世界とか、或いは大変苦勞して導入した定期借家、或いは最近では高齢者や障害者に対する賃貸住宅市場での差別の防止といったものが見られますけれども、本格的な賃貸住宅業とか賃貸住宅管理業とか、それに伴うトラブルの防止といった検討はなされていない、ある意

味では新しい分野でございます。一方、既存住宅の流通・リフォームはもう何十年來こう  
いったことが必要だというようなことを議論してきておりながら、なかなか目に見えて成  
果が上がらないといった分野でございます、かなり難しい点はあるかと思ひます。

しかしながら、今回は長期優良住宅普及促進法ができたことを含めて、改めてストック  
型社会を実現するという観点からこの分野に光を当てて、できればガイドラインとか予算  
ということじゃなくて、きちんとした法制度的な対応を含めて議論してもらいたいと思  
っております。

大変いろいろなことをお願いしまして恐縮でございますが、また何度も登場して恐縮で  
ございますけれども、是非引き続きよろしくお願ひしたいと思ひます。

**【分科会長】** どうもありがとうございました。

以上をもちまして、住宅宅地分科会の第2部でございますが終了させていただきます。

なお、次は第3部でございますけれども、民間賃貸住宅部会の委員等の皆様には大変恐  
縮ですが、5分間程度の休憩を挟みまして、第3部として第1回の民間賃貸住宅部会のご  
審議をお願ひしたいと思ひますので、よろしくお願ひいたします。また、部会の進行につ  
きましては、本日部会長が選任されるまでの間は事務局にお願ひしたいと思ひます。

本当にありがとうございました。

— 了 —

平成21年2月24日

【事務局】 それでは、大変長らくお待たせいたしました。ただ今から第1回住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会を開催させていただきます。

本日は委員の皆様方におかれましては、大変ご多忙のところご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

私は事務局を務めさせていただきます〇〇と申します。部会長選任までの間、議事の進行を務めさせていただきますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

まず本日ご出席いただきました委員及び臨時委員の皆様方でございますけれども、10名の皆様でございます。定足数に達しておりますので、本部会が成立しておりますことをまずもってご報告申し上げます。

本日は住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会の初めての会議でございますので、ご出席の皆様方をご紹介申し上げたいと存じます。お手元の資料1にございます名簿の順にご紹介をさせていただきます。まずは委員の方からご紹介をさせていただきます。

（委員紹介）

【事務局】 次に、臨時委員の皆様のご紹介をさせていただきます。

（臨時委員紹介）

【事務局】 次に、専門委員の皆様のご紹介をさせていただきます。

（専門委員紹介）

【事務局】 なお、〇〇臨時委員、〇〇臨時委員、〇〇臨時委員は、所要により本日はご欠席でございます。

それではここで、〇〇よりご挨拶を申し上げます。

【事務局】 何度もすいません。挨拶というよりは、これも先ほどちょっと言いましたが、賃貸住宅政策を巡る少し歴史を振り返りたいと思うんですが、賃貸住宅に関しては、戦後昭和25年に住宅金融公庫法という持家対策の制度ができて、26年に公営住宅制度ができたんですね。30年に日本住宅公団、今の都市再生機構の制度ができて、言いたいことは、持家の関係は初めから民間活力活用でスタートしたのに対して、賃貸のほうは公的な賃貸、なかんずく公的主体がつくって貸すということでスタートしてきたという実態があると思うんです。そういった状況がずっと続いていて、若干変わったのが平成5年に

特定優良賃貸住宅制度というのができまして、中堅勤労者に対して民間の賃貸住宅を公的に活用していこうといった制度ができて、それを受けまして平成8年に公営住宅法の中に民活型、民間借り上げ型といったことができてきたのが、若干民間に対して公的に入ってきたという世界かなと思っています。

そういう世界の中でいろいろな各種団体に応援してもらってまいりました。同時並行で、日本の賃貸住宅の質が何でこんなに低いのだろうという議論が随分当時なされて、1つの大きな原因として普通借家というものがあって、どうしても家主から見ると、1回貸すとなかなか返ってこないということがあって、質のいい大きな借家を供給することに対して逆のインセンティブが働いているんじゃないかといった議論が大きくありました。これについては反対の立場で意見をおっしゃる方もいらっしゃいましたが、結果として定期借家制度という、そういった観点からバリアをなくすような制度改正がなされたわけですが、しかし、その定期借家の活用状況はまだ不十分、こんな状況かと思えます。

そういう流れの中で、平成13年、高齢者居住安定法といった法律ができ、今国会にその改正法を出しております。これはおもしろいんですが、今ご説明した賃貸住宅施策のメニューは、高齢者という切り口ではございますがすべて入っています。と申しますのは、公共団体が直接高齢者向けの住宅を供給する、これを国が応援するといった公営住宅に準ずるようなスキームも入ってございますし、民間の地主さんに高齢者向け優良賃貸住宅をつくっていただいて、それを公的活用し、国も公共団体も支援すると、民活型も入ってございますし、一方で高齢者円滑入居賃貸住宅、特段の支援はありませんけれども、賃貸住宅市場における高齢者入居差別に対してそういったものをしないという登録制度、いかなればいろいろな賃貸のいわゆるさまざまなスキームは、一応高齢者という切り口の中ですべて導入され、加えて言うと、終身建物賃貸借という高齢者に着目した新しい借家制度も導入されたといった経緯がございます。

しかしながら、今考えると、公的賃貸住宅の延長線上でそういった制度が随分できてまいりましたが、正面から賃貸住宅経営とか、或いは賃貸住宅経営における入居者とのトラブル回避といった問題を正面からとらまえたインフラというものは、いわゆる標準契約約款とか原状回復のガイドライン以外はなかったんじゃないかと思っているわけです。そういう中で、最近国会でも質問がございまして、マスコミ等でも話がございまして、いわゆる大規模なサブリースでありながら、いろいろゼロゼロ物件等で問題を起こす例、或いは家賃債務保証会社によるトラブルといった問題が起きてきて、この際そういう民間の賃貸

住宅供給或いは経営といったものをもっと正面からとらまえて、消費者のためにもなる、かつ業界の発展にもつながるような賃貸住宅施策というのがあるのかといったことを、少し正面から議論してもらいたいといった趣旨が今回の部会だと思えます。そういった意味で言うと、先ほどもちらっとご説明しましたが、あまり手あかがついていない新しいジャンルでありまして、手がついていないという意味は、いわゆる国土交通省の住宅政策としてはあまり手あかがついていないといった分野でございまして、是非この部会で抜本的なご議論をいただきまして、具体的な制度につなげていきたいと思っておりますので、是非よろしくお願ひしたいと思えます。

**【事務局】** では次に、本日お手元にお配りしております資料の確認をさせていただきます。配付資料一覧をご覧ください。資料1から4までございまして、資料1が「委員名簿」、資料2が多少分厚い「現状と課題」という資料、これは後ほど事務局から簡潔にご説明させていただきます。資料3は「主な論点（案）」、資料4が「今後の審議予定」でございまして。

また委員の方々には、これに加えて参考資料といたしまして「原状回復を巡るトラブルとガイドライン改訂版」という資料をご用意させていただいております。一般に公表されているものでございますけれども、この資料は次回以降も必要に応じてご参照いただければと思っております。資料の不足等ございましたら、審議の途中でもその都度お申し付けいただければと存じます。

ここで若干事務的でございますけれどもお願ひでございます。ご発言をいただきます場合には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにさせていただきまして、ご発言が終わりましたらスイッチをオフにさせていただきますよう、よろしくお願ひ申し上げます。

それでは、ここで部会長の選出に入らせていただきます。社会資本整備審議会令第7条第4項によりまして、本委員3名の方々の中から部会長を互選していただくこととなります。どなたかよろしければご推薦をお願ひいたします。

**【委員】** ご専門とこれまでのご経験を考えますと、〇〇委員にお願ひするのがよろしいのではないかと思います。ご提案申し上げます。

**【事務局】** いかがでございましてでしょうか。

それではご異議がないようでございますので、〇〇委員に民間賃貸住宅部会長をお願ひいたしたいと存じます。

それでは、以後の議事進行につきましては、〇〇部会長にお願ひいたしたいと存じます。

〇〇部会長、どうぞよろしくお願ひいたします。

【部会長】 〇〇でございます。

それでは、皆様方のご支援、ご協力をいただきながら議事を進めてまいりたいと考えております。どうぞよろしくお願ひいたします。

早速、社会資本整備審議会令第7条第6項によりまして、部会長代理を指名させていただきます。当民間賃貸住宅部会の部会長代理には、〇〇委員と〇〇委員にお願いしたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

それでは、議事に入ります。先ほど既に住宅宅地分科会の第2部で安心して暮らすことのできる民間賃貸住宅政策のあり方について諮問理由説明がありましたので、補足説明を事務局からお願ひいたします。

【事務局】 〇〇でございます。座って説明させていただきます。

それではお手元の資料2の「民間賃貸住宅を巡る現状と課題」ということで、諮問をさせていただきます背景等の現状と課題について説明させていただきます。

まず1枚めくっていただきますと1ページでございます。資料のほうは大きく4つに構成が分かれておひまして、民間賃貸住宅の大まかな現状というものが1番、2番でございます。まして賃貸借契約を巡るトラブルの現状と課題、3番は家賃債務保証業務等の賃貸借に関連する業務を巡るトラブルの現状と課題、4番は民間賃貸住宅ストックの質の現状と課題ということで、ハード面の質のことを主に資料として付けておひます。

1枚めくっていただきまして、まず民間賃貸住宅の現状でございますが、まず4ページ、その前提としまして住生活基本計画の概要を付けておひます。ここは省略しまして、続きまして5ページ、6ページでございますが、その住生活基本計画におきまして、民間賃貸住宅につきましての記述でございます。諮問文の中にも諮問理由のほうにもございましたが、まず良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承ということで、基本的施策としまして、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を進めるということが書かれておひますし、また目標3の住宅市場の環境整備という中では、トラブルの未然防止を図るとともに、トラブルを円滑に処理するための仕組みの普及啓発、普及・実現を図るということが書かれておひますし、また2つ目の丸では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ということ、また3つ目では定期借家の活用による持家の賃貸化の促進ということ、また4つ目では市場では十分な量が確保されないファミリー向けの賃貸住宅の供給というようなことが書かれておひます。また目標4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ということに関しましては、高齢者の入居を受け入れる民間賃貸住宅の情報の提供でありますとか、高齢者等に配慮した賃貸住宅の供給ということが書かれておりまして、高齢者に関する住宅につきましては、先般1月23日に住宅宅地分科会のほうから答申をいただきましたので、今回の議論といたしますのは、主に目標1なり目標3のあたりを中心にとということになろうかと思っております。

続いて7ページでございますが、これが住宅ストック全体の現状でございます。下のほうでございますが、持家と借家の割合は6対4でございます。その借家の中でも民間借家といたしますのは30%弱、1,256万戸でございます。上のグラフは平均の床面積でございます。持家に比べまして更に民間借家というのは44.3㎡ということで、平均面積が小さいということでございます。8ページは賃貸住宅の着工戸数と床面積でございます。棒グラフは着工戸数でございます。伸びてきていたんですが、平成19年は建築基準法の改正等の影響もあり減っております。平均床面積は世帯人員の減少ということも背景かと思いますが、年々平均床面積は減少してきているところでございます。また9ページでございますが、これは空家率の推移でございます。グラフは賃貸住宅全体の空家率で、伸びてきております。また上の四角の中に書いてございますが、平成15年だけは民間賃貸住宅の数字を別途とっておりまして、民間賃貸住宅に限りますと22.4%の空家率ということになっております。10ページでございますが、持家と借家の割合といたしますのは過去ずっとおおむね6対4で推移してきているというところでございます。また11ページでございますが、持家と民間借家の世帯主年齢別世帯数でございますが、民間借家の方はやはり20代なり30代、40代と多くて、その後だんだん持家の方が増えていくという傾向にはございます。

12ページ以降が賃貸借契約を巡るトラブルの現状ということでございまして、13ページでございます。これは国民生活センターの資料でございまして、全国の消費生活センターに寄せられた相談でございます。緑が賃貸住宅アパート・マンションに関する相談件数ということでずっと伸びてきておりましたが、近年3万を超えるあたりでおおむね横ばい傾向で推移しております。その中で多いのは、やはり敷金・保証金に関するものということでございまして、それも伸びてきていたんですが、近年は横ばい、やや減少ぎみということになっております。14ページは日本賃貸住宅管理協会に寄せられた相談件数でございます。パーセントと、下線が引いてある数字は件数でございます。多いものはやはり原状回復が多いと、ただ18年はちょっとパーセントとしては減っていると、あとは入居

中の修繕、管理業務なりについての相談内容が多いというところがございます。また15ページでございますが、これは不動産適正取引推進機構のデータでございます、住宅以外のものも含んでいるわけなんです、相談内容としましては、やはり原状回復が全体の4割を占めているというところがございます。16ページは入居者へのアンケートでございます、入居中の不満ということで、何をどこまで対応してもらえるか不明であるとか、建物の手入れが不十分、トラブル時の対応が遅いというようなことが不満の上位に来ております。

17ページでございますが、これは国土交通省でつくっております原状回復のガイドラインの内容につきまして、どれぐらい認知されているかということでございます。上は、自然劣化や通常使用による損耗といいますのは貸主負担であるということについて知っているかということで、家主のほうは「よく知っていた」、「だいたい知っていた」で85%、入居者のほうもあわせて70%ほどの方が知っているということです、また下のほうは、借主負担の場合であっても、新品状態にまで修繕する義務はないということについてですが、家主はおおむね7割、入居者のほうも54%が知っていたということで、ある程度認知度はあるのではないかと考えております。

また18ページでございますが、これは東京都が宅建業者の方にアンケートしたものでございまして、ただ今の原状回復ガイドラインと、また後ほど説明しますが、平成16年の東京都の条例の内容について知っているかということでございまして、左のほうは借主の理解度はどう思うかということで、「ほぼすべての借主が理解している」と、「半数程度の借主が理解している」ということで80%ぐらいになっております。また右のほうは貸主に対して特約を付ける際に、東京都の条例なり原状回復ガイドラインで、通常損耗は貸主の負担であるということを家主に説明しているかということですが、これも説明している場合が相当程度高いということでございます。

19ページは国土交通省のほうでつくっております賃貸標準契約書の概要を付けております。

20ページは同じく原状回復ガイドラインの概要でございまして、右下の参考図をよく使うわけでございますが、Aの部分、経年変化、通常損耗は賃料に含まれるということで貸主負担、その下の善管注意義務違反、故意・過失等の部分は賃借人負担、グレードアップの部分、Gの部分は賃貸人負担というのが原則的な考え方ということでございます。

また21ページでございますが、これは東京都の賃貸住宅紛争防止条例ということで、

平成16年に施行されたものでございますが、その下にありますような「説明する内容」ということで、通常損耗は貸主負担であるというようなことを宅建業者が説明するということを義務付けている条例でございます。

また22ページでございますが、賃貸住宅に係る相談・情報窓口としてどういうものがあるかということとして、国のほうなり国民生活センター、また各種の団体においても窓口を設けていただいているところがございますし、公共団体においても住宅担当部局、消費生活センター等において相談に乗っているところがございます。

23ページ以下は、またそのほかトラブルの解決に係るような制度としてどのようなものがあるかということでございますが、1つは少額訴訟の制度がございます。これは上に書いてありますように、簡易裁判所で原則として1回の期日で審理を終えまして、即日判決を言い渡すというものでございまして、24ページをご覧くださいますと、少額訴訟の件数というのは伸びてきていたんですが、近年横ばい、やや減少ぎみになっているところがございます。統計上、内訳の中に賃貸借のものがどれだけ入っているかは明らかになっていないんですが、その他の中の内数ということだろうと思っております。

また25ページでございますが、認証ADRという制度もできたわけでございまして、時効中断なりの法的効果が発生するというものでございます。26ページはその認証を受けたADR機関が現在26ございます。黄色を付けておりますのは民事に関する紛争ということで、こういう賃貸借のことを扱っていただけるのではないかと思うところに、黄色の色を付けているところがございます。

27ページは消費者契約法でございます。ご案内のように不当な勧誘行為は取消ですし、不当な契約条項は無効になるというものでございますが、また28ページでございますが、これは平成19年6月に施行されまして、消費者団体訴訟制度というものができまして、適格消費者団体が不当な行為なり契約条項の使用を差し止めるということができるようになったところがございます。ただ、29ページでございますが、現在適格消費者団体というのは、今時点まだ6団体しかないという状況でございます。

30ページでございますが、これは賃貸借契約と申しますかその関連する業務を巡るトラブルの現状ということでございます。31ページですが、まずその前提としまして、民間賃貸住宅の経営の形態というのがどうなっているかということでございますが、賃貸住宅のうち法人所有は15%でございまして、85%は個人所有ということになっております。また32ページですが、個人経営の場合、60歳以上の方が6割を占めているという

ことでございますし、法人系の場合でも、やはり資本金の小さな企業が多いというところでございます。また33ページでございますが、賃貸住宅の所有戸数ですが、左のほうですが、これは50戸以下というところでもう全体の8割を占めているという状況でございます。またそのようなことも受けまして右側のほうですが、賃貸住宅の管理方法ということで、すべてを自己管理しているのは11.3%ですし、契約（募集）まで委託し、それ以外は自己管理というのが14%ですが、それを除きましても73%ぐらいは何かしらの委託をしているということになるかと思えます。

34ページは委託をしている管理業務の内容でございますが、入居者の募集、退去時の立ち会い・修繕、クレームなどの入居者管理、解約・明け渡し、契約更新等々でございますが、実際のそういう退去時なり入居中のトラブルというのは、実際は大家さんというよりこういう管理会社との間で生じているということが多いのではないかと推測されます。35ページでございますが、賃貸住宅の管理業というものをとらえた統計というのはなかなかございませんが、これは日本賃貸住宅管理協会に加入されている会員の方の管理戸数の伸びでございます。近年どんどん伸びてきているというところでございます。青のところはサブリースでございますが、サブリースも毎年増えてきているというような状況でございます。

36ページは家賃債務保証のことでございます。近年いろいろトラブルが新聞報道等されているわけですが、36ページの下のほうに簡単に概念図をかいておりますが、入居の希望者が家賃債務保証会社と保証契約を結んで保証料を支払いますと、不払いがあった時に保証会社が家主に立て替えるということでございますが、その後保証会社は当然入居者のほうに立て替えた金額を求償するわけでございますが、その求償の際にいろいろなトラブルが起きているというようなことのようにございます。37ページでございますが、これも家賃債務保証業務自体をとらえた統計等はないところでございますが、我々先般実態調査をしまして、その中で何社かの近年の契約件数をグラフにしたものでございまして、おおむねやはり右肩上がりで伸びているということがうかがえると思えます。また38ページは不動産業者のほうに聞いたものでございますが、連帯保証人のみというのが6割弱でございますが、債務保証のみというのも25%、両方の併用というのが15%でございますが、こちらの契約件数のほうから見ましても、結構家賃債務保証というのは使われているようになっているのではないかと考えております。

続きまして39ページ、40ページでございますが、これは今年の12月から今年の1

月にかけて、日本賃貸住宅管理協会の中に家賃債務保証業務を行っている企業は29社ございまして、そこで協議会をつくっておりますので、その会員の方に実態調査ということで初めて調査をしたものでございます。売上高でございますが、大きな会社で35億ぐらいの会社もありまして、小さいところで2,500万ぐらい。家賃保証業務に従事する従業員も、大きいところで300人、小さいところで三、四人というようなところと、また契約件数につきましても、大きなところで年間15万件というようなところもありますし、小さなところは数百件であると。あと専業、兼業ですが、半数程度は兼業で、残りは専業というようなことでございます。また40ページでございますが、この協議会に入ってもらっしゃる業者以外にどれぐらい事業者がいるかということでございまして、これも仲介業者の方等の協力を得まして調査したところ、この29社を含めて少なくとも92社は家賃債務保証を行っている会社があるのではないかとということがわかったところでございます。

41ページは、いわゆるゼロゼロ物件等を巡りましてトラブルが起きているということございまして、全国の宅建業部局なり国交省の関係法人の相談部署に相談が寄せられた件数を集計したものでございます。①がゼロゼロ物件、②がゼロゼロ物件以外、③が不明ということで、不明のものが多いんですが、一番下の実件数を見ていただきますと、19年、20年と、20年は12月までの数字でございますので、19年以降伸びているということがわかってお思います。また42ページでございますが、これは東京都の消費生活センターが、また家賃保証を巡るトラブルについて整理したものでございまして、これによりますと、グラフを見ていただけますように平成19、20と急激に増えてきているというようなことでございます。

43ページは、これはまた具体の例ということで、これはP I O-N E Tと申しまして国民生活センターと全国の消費生活センターをオンラインで結びまして、そういう相談例等のデータを蓄積したシステムを検索したものでございまして、勝手に鍵を変えられたとか、家財を処分された、就寝中に不法侵入されたというようなこともございますし、また44ページは家賃債務保証のほうですが、同じように脅迫的な取立を受けた、督促手数料を毎回請求される、鍵を勝手に変えられたとかそういうようなことが苦情として出てきております。また45ページでございますが、家賃債務保証を巡りましては、一端保証会社が家賃を受け取って大家に渡すというような契約もございまして、そういう場合、賃貸人の大家さんのほうにお金の入金が遅れるというようなトラブルもあるようでございます。

また昨年比較的大手でございましたリプラスが破産したというようなことも、記事を付けさせていただいております。

また46ページでございますが、これは先ほど申しました日本賃貸住宅管理協会の中に家賃債務保証業を行っている方々が集まりまして、賃貸保証制度協議会というのをつくっております。46ページの一番下でございますように自主ルールというようなものを定めまして、その徹底を図っているということを今行っているところでございます。47ページはその自主ルールのもう少し具体的な内容ということでございます。

続きまして48ページでございますが、先ほど年末から年明けに実態調査を、日管協の賃貸保証制度協議会の会員の方にしたところ、その際あわせて契約書を出していただきまして、19社から契約書を提出いただいたところです。ただ、その契約書を見ますと、やはりちょっと消費者契約法なりという観点から見まして、やや問題のあるものがあるということでございまして、そのようなちょっと問題点を指摘しまして、契約書の見直しの検討なり相談窓口の設置、法令遵守、消費者への十分な説明ということ、先般2月16日に求めたところでございます。督促につきましても、文書の掲示により督促するというようなことがございますし、軽易な要件で物件に立ち入るということ、また物件の使用の阻害といいますのは鍵の交換とか、鍵の上に更に鍵を付けて開けられなくするというようなこと、また49ページでございますが、これは一定の事由、滞納が例えば1カ月でも発生した場合には、家賃債務保証会社が賃借人にかわって大家さんのほうに解約を申し入れるというような条項もございますし、そうやって解約を申し入れたということで、5番でもう動産は搬出処分するということを承諾するというようなものもございますし、更に6番で動産を保管している間に毀損等しても損害賠償に応じないというようなものもございました。7番の損害賠償の額も、これは14.6%を超えている例は実際見当たらなかったんですが、こういうものは無効になるというようなこと、また8番も事前求償という場合も、あまり緩やかな要件で事前求償するのは無効になる可能性があるというようなことを指摘しているところでございます。

また50ページはサブリースについての取組みでございますが、サブリースにつきましては、サブリースの原賃貸借の標準契約書というようなものを国でつくっているということと、また下のほうでこれは預かり金保証制度ということで、入居者の方が管理会社に家賃を払って、大家さんに行く前に管理会社が倒産した場合に、一定額については日本賃貸住宅管理協会に設けた預かり金保証制度のほうから、オーナーさんのほうに家賃を払うと

いう制度もあるということでございます。

51ページ以降は主にハードの質の話でございます。52ページでございますが、例えば左のほうは面積分布でして、真ん中の民営借家というのはやはり面積の小さいほうに分布しているということ、また右のほうでございますが、一番下の数字は最低居住水準未満のものでございます。全住宅が4.2%、持家が1.1%の中で、民営借家は9.8%が最低居住水準以下ということになっております。また53ページでございますが、これはバリアフリー化対応の率でございます。ちょっと小さい数字で持家と借家を比べて書いておりますが、持家に比べまして借家はやはり低くなっているという状況でございます。

また54ページでございますが、これは設計のほうの住宅性能評価を受けた住宅の割合でございます、オレンジが住宅全体でございます、青が持家・分譲でございます、そちらのほうはもう三十数%になっていると、下の赤かピンクと申しますかこれが賃貸でございます、ちょっと近年ややもう低下傾向にあるというような状況でございます。その背景としまして55ページ以下でございますが、必ずしもそういう性能の高さというものが評価されていないんじゃないかということございまして、これは入居者につきましてどういう点を重視するかということ、また家主に対して、入居者はどういう点を重視しているかということございまして、やはり上のほうに家賃、間取り、立地というものが並んでおりまして、真ん中以下のほうに防犯でありますとか遮音性、耐震などの安全性、修繕の実施状況というのはずっと下のほうになっているということでございます。

56ページはまた別の調査でございますが、民間賃貸住宅を決めた時の理由でございますが、やはり間取り・部屋数、広さというものが上に来まして、地震なりへの安全性とか高齢者への配慮、高気密・高断熱というのはいずれも下のほうになっているということでございます。

ただ、実際に入居しますとやはり不満というのはありまして、57ページでございますが、これは左が持家、右が借家でございます、「非常に不満」と「多少不満」をあわせて不満率と申しておりますが、持家に比べてやはり住んでいる方の不満率というのは借家が高いということでございます。また58ページは、どういう点について不満かということを持家と民営借家を並べたものでございますが、一番高いのが右から4つ目の73.3%とありますように高齢者への配慮、あとその左側の冷暖房の話、その左の住宅の断熱性や気密性の話なり、その左のほうに行くと防犯性でありますとか地震なりの安全性というものについて、実際に入居すると不満が高いというようなことになっております。また59

ページでございますが、これはまた傾いている床があるかとか、結露発生がかなり出るかということにつきまして聞いたものでございますが、やはり借家のほうが高くなっているということでございます。

60ページは、大家さんのほうなりは長期的な修繕計画をどう考えているのかということでございますが、左は不動産業者さんのほうにお聞きしたものです、基本的にはやっぱり貸主にお任せしているというものが多ということ、また右側のほうは家主さんですが、計画を作成し、修繕費用を積み立てているというのが青の部分で12.5%ございまして、左のほうに行きますと計画も修繕積立も行っていないという方も22.9%いるということで、必ずしも計画的に行われていないんじゃないかということでございます。

61ページは、日本賃貸住宅管理協会のほうにおいて「長期修繕計画作成マニュアル」というものもつくっていただいて、普及を図っていただいているというような活動をしていただいているところでございます。

62ページ以降が定期借家でございます。これは平成19年の調査でございまして、左のほうですが、新規契約に占める割合は5%、戸建てのほうがやや高くなっておりますが、平成15年から僅かながらに上昇しているというような程度でございます。63ページでございますが、定期借家を活用しない理由ということで、事業者と家主を並べているわけでございますが、事業者のほうは、賃借人にとって魅力が乏しく、空家になる可能性があるとか、上から2つ目の普通借家で特段の不都合はないというものが高くなっておりますし、家主さんのほうを見ますと、上から4つ目の制度が煩雑で正確に理解するのが難しいとか、または契約等手続等が煩雑だというようなことがやや上位のほうに来てるところでございます。64ページは、定期借家につきましても我々として標準契約書をつくって、普及等を行っているというところでございます。

以上が賃貸住宅を巡る現状と課題でございまして、あわせて資料3の、今のような現状を踏まえてこのような論点があるのではないかとということを事務局で整理したものを、説明させていただきたいと思っております。資料3の1枚目でございますが、I、まずは賃貸住宅を巡る紛争の防止のための方策ということで、その中の1つとして賃貸借契約を巡る紛争の防止、2として家賃債務保証なりそういう関連業務の適正な執行を確保するというところでございます。

まず1の中の賃貸借契約を巡る紛争の防止ということで、まず(1)でございますが、やはりトラブルの原因として特に多い原状回復を巡る紛争の防止ということに関しまし



て、丸のところでございますが、現行の原状回復ガイドラインを更に具体化するということなり、中立的に原状回復査定を行うことができる体制を整備するとか、または保険・債務保証を活用する方策というものを検討することが必要ではないかということ、(2)でございますが、賃貸住宅の管理、契約内容も含めた情報を消費者が入手できる仕組みというものが必要じゃないかと、その中身としましては、住宅の構造、性能というハード面のものも含めまして、更にトラブルの原因として多い契約内容、管理内容についても、事前に情報を消費者が入手できる方策ということを検討する必要があるのではないかということです。(3)は、(1)、(2)も踏まえまして、標準契約書について見直しが必要ではないかということでございます。

2番は、近時の住宅の管理業務でありますとか、家賃債務保証業務、またはサブリース業務を行う事業者が伸びてきておりまして、こういう業務に関するトラブルも発生してきているということを踏まえまして、このような業務が適正に執行されることを確保するための方策を検討することが必要ではないかということを書いております。

2ページでございますが、Ⅱは紛争の円滑な解決のための方策ということでございます。実際まだトラブルが依然として多いことから、公的な紛争処理機関の設置など、新たな紛争解決のための方策ということを検討する必要があるのではないかということ、2つ目の丸は、またそういう家賃債務保証会社とかが明け渡しを迫ってトラブルが起きているという背景には、やはりそういう法的手続にのっかって明け渡しを求めるということに時間がかかるということもあるのではないかということで、明け渡しについて円滑な処理のための方策を検討する必要があるのではないかということです。

Ⅲでございますが、これは質の向上ということで、民間賃貸住宅ストックを有効活用するというためには、適正な維持修繕を促進するための方策を検討する必要があるのではないかということ、また持家の賃貸化の促進、定期借家の活用促進ということも検討する必要があるのではないかということ、論点の案として書かせていただいているところでございます。

資料の説明は以上でございます。

【部会長】 ありがとうございます。

それでは、ただ今の説明につきましてご意見、質問がありましたらよろしく願いいたします。どなたからでも、どこからでも結構ですが、何かございますでしょうか。

どうぞ。

【臨時委員】 せっかく国民生活センターの数字を引いていただきました。13ページに賃貸借住宅に関する相談内容と書いてありまして、3万幾つということで、今事務局のお話でもトラブルが多いというような、或いはそういう紛争が多いというようなご説明だったんですが、この3万二千何ぼというのは、消費者から消費生活センターに実際申し出た事案だけなんです。トラブルなり紛争はどのくらいあるか、と申しますと、ちゃんとした有意性のあるものではないかもしれませんが、トラブルなり紛争をかかえる人の大体4%ぐらいの方が申し出るとのことなんです。国民生活白書だと、申し出率は11.8%という数字もありますけれども、結果は対して違いませんで、顕在化したというかこの3万二千何ぼというその裏の暗数は相当数あるということだけを、ちょっと補足しておきたいと思います。

【部会長】 ありがとうございます。25倍するとかなりの数になりますね。

【臨時委員】 25倍した数が全部賃貸借のトラブルにかかると言い切れるかどうかはわかりませんが、そうですね。

【部会長】 ほかに何かございますか。どうぞ、〇〇臨時委員。

【臨時委員】 今のお話に関係するんですけれども、これはほかのビジネスに比べても多いのかどうかということ、むしろ今のお話でお聞きしたいんですけれども。

【臨時委員】 ほかのビジネスにして多いかということ、例えば今いろいろ国会で問題になっているマルチなんていうのがありますね。マルチですとマルチまがいとかマルチ商法とかというのがよく言われますけれども、あれは2万4,000件ぐらいだったと思います。ですから賃貸借住宅に関するトラブルは少ない数ではありません。全体がどのくらいかといいますと、19年度ですとすべてで100万件ちょっとですね。16年、17年とかってそれはかなり多かったですけれども、振り込みとか架空請求事案が多かったものですから突出していましたが、大体100万件ぐらいのうちの3万2千件程度だと思っていただければ結構です。

【臨時委員】 今の発言に関連して。

【部会長】 はい、どうぞ。

【臨時委員】 〇〇臨時委員からご紹介のあった国民生活センターや消費生活センターへの対応ということに関連して、〇〇臨時委員のほうからご質問がありましたが、数字の割合の感覚は〇〇臨時委員がおっしゃったとおりであると感じます。私のほうから若干、量的な問題とは別に質的な観点から補足させていただきたいと考えますが、各都道府県の

消費生活センターの相談窓口の現場に寄せられる不動産関係のトラブルというのは、〇〇臨時委員からお話があったように少なくありません。その中にはもちろん土地や建物の売買にかかわるトラブルもありますが、並行してこの部会の議題であるところの民間賃貸住宅に関するトラブルも少なくないように感じます。それを受けとめる相談員の皆さんのほうのいろいろなご苦勞を、私いろいろな機会に拝見するチャンスがありました。幾つか対応が難しい部分があるんですけども、1つは不動産の世界というのが多少言葉などの面で特殊な部分がございます。消費者生活センターは、〇〇臨時委員からご紹介があったように横断的にいろいろな消費者トラブルを受け付けるところですが、その不動産のやや特殊な世界に困惑するというか、勉強が大変だなと感じるところがあるようです。

それからもう一つは法律制度の複雑さということが、やはり相談員の対応にとっては1つのバリアになっている部分がございます。本日のこの部会で始まる審議などにおいて、そのような意味での一般人、またはその代表者であるところの相談員の方から見た時の制度のわかりやすさというものが、追求されていってもよろしいのではないのでしょうか。この部会における審議のあり方の1つの要望というかそれについての意見としまして、そのような横断的な消費者生活センターの方々のご努力と並行して、各都道府県の不動産業課が対応してきたような取組みであるとか、それぞれ熱心に取り組んでおられる弁護士さんたちの活動とかといったものの中に、よいコミュニケーションが、コラボレーションが成立するような制度環境が整備されていくのが望ましいのではないかと考えます。

以上でございます。

【部会長】 どうもありがとうございました。

ほかにどなたか。

【臨時委員】 もう1個いいですか。

【部会長】 どうぞ。

【臨時委員】 これだけ見ると、今お話を伺いまして、架空請求とかそれからマルチ商法の件数に比べて多いということなんですけれども、例えば自動車とか高額な商品の、例えば賃貸アパートですと2年契約で100万円以上皆さん払うわけですね。その時にそういう高額なものを買うのと同じことになるわけですから、そういう高額なもの、例えば自動車とか貴金属とかそういうものに関するクレームや相談件数と比べてどのくらい多いのかというのがわかると、もう少し貴重な情報になるんですけども、そういう情報はございますか。

【臨時委員】 直ちに今どの位の苦情があるというのは到底わからないんです。自動車とかというのは、これも後々話題に出ると思いますけれども、ADRというのが設立され（財団法人自動車製造物責任センター）、そういうもっと専門のところ、或いは金融トラブルでは、金融庁にもそういう相談窓口がきちんとできている。金融庁はADRというのをきちんとつくっていきこうという動きもあります。ですから、そのより専門的、より専門的という動向にあります。ただ、賃貸のというのが若干光が当たっていなかった部分があったと事務局からお話がありましたけれども、そういう面で受け皿というのがないということで、消費生活センターなんか申し出がある。ただ、消費生活センターも、〇〇臨時委員がおっしゃったように、国民生活センターで直接苦情を受けていたんですけれども、原状回復という「原状」が、いわゆる「原状」ときちっと書けるようになったのはつい先だったのこともかもしれません。「現在」の「現」が書いてあったりというのがあったぐらいですので、そんな形でなかなか得意な分野という形ではないんですね。特商法なんかですと非常に消費生活センターの相談員さんは得意分野なんですけれども、この分野はとても難しい、或いは自動車もやっぱりいろいろなテクニカル何とかがありますのでちょっと難しいということで、ほかのものとは比べるというのがちょっと難しいかもしれません。

【臨時委員】 ああ、そうですか。どうもありがとうございます。

【部会長】 どうぞ。

【専門委員】 〇〇と申します。先生方のようにうまくお話ができないので、聞き取りにくいところがあるんでしょうけれども、私どもは自主的に京都の宅建協会では週2回、消費者というのか相談窓口を、無料でやっております。大半がこの賃貸関係の問題です。特に京都の場合は学生の町だということで、本当に賃貸問題のトラブルも多く原状回復の問題や更新料の件で裁判も起きています。私は京都府宅地建物取引業協会の会長をしているんですけれども、7年前に法務指導委員長をやっていた時、200人の学生からお金を預かって管理しながら倒産したという会社がありました。それで大問題になりまして、そこから京都府、市、そしてまたこちらにおられる日本賃貸住宅管理協会、全日本不動産協会を交えまして話し合いを何遍も行い、京都で初めて府、市、そしてこの関連団体を集めて統一見解を出しました。その時に参考になったのが原状回復ガイドラインであり、自然損耗は家主さんの負担であると、それはもう7年前の話です。私ここへ来まして、最終的にこの部会が何を目的とするのかなというところに関心があるわけです。最終的には我々も懸案としているところの法制化を実現するためにやっていただけるものであろうと思っ

ております。手あかのついていないとか本当に日が当たらないとか、非常に新鮮なお話をされているんですけども、私にしたらもう七、八年前にタイムスリップしたような感じを受けます。この後の議題を見ますと、今年1年、秋ごろまでかけてこのあたりをしっかりとやっていくようですが、各論の議論に入っていただきたいと考えております。全宅連でも〇〇臨時委員にも入っていただきまして、賃貸不動産管理業あり方研究会の中間報告も去年発表しております。もうこのような総論の時代では、私はないと思っております。早速各論として法制化に向かって何をすべきかというところまで皆さんの議論を進めていただければ、非常にありがたいと思っております。

【部会長】 ありがとうございます。

ちなみにその報告書は事務局のほうにはお渡しいただいていますか？

【専門委員】 はい。

【部会長】 はい、ありがとうございます。

ほかに、はい、どうぞ。

【臨時委員】 先ほど弁護士のお話が出まして、私たちここに名簿で3人弁護士として出ているんですけども、国民生活センターなり自治体なりがそれぞれご苦労なさって解決に当たってくれているのはよく承知しておりますが、私たちのところにももちろん来るわけですが、先ほどお話がございましたようにルール化されていない手つかずのところがございます、法律はもちろんあるんですけども、どっちかというところと力づく、強い者が勝つ、強い者が勝つというのはどういうことかということ、家主側の論理がまかり通っているのがこの賃貸借の現状じゃないか。最近あまり聞きませんが、かろうじて借地借家人組合というのが一時力を持っておりまして、そこが借主の代理人に出てきて対等な交渉になるというようなこともございましたけれども、力関係に格差があるというところは解決の非常に難しいところ。従って、今回こういうのについてルール化していくという国交省の発想については、私も全面的に賛成なんですけども、ただ法制化ということになりますと、非常にやっぱり契約の自由の原則とか、ほかのバランスとかというのがございますので、まず問題点を把握して上でのガイドラインというか、業界の自主ルールというものもあるようですけども、そういうところからまず始めるというのが必要なんじゃないか、初めから法制化を目的としてやるのかどうかという点については、若干疑問を持っております。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

ほかに、どうぞ。

**【部会長代理】** 皆さんかなり具体的なところの議論を既に始めておられますが、ちょっと確認しておきたい点があります。冒頭事務局のご挨拶で賃貸住宅というものの、特に民間賃貸住宅の住宅政策での位置付けのお話があったので、それに関連して確認したいのですが、資料3の主な論点を見ると、ⅠとⅡというのは今ほども議論になったような紛争防止とか紛争の円滑な解決ということです。Ⅲがそもそも論に近い民間賃貸住宅の質の向上ということです。しかし、もう一つのそもそも論として昨今の状況を鑑みると、住み手のライフサイクル、寿命の長さが全然違ってきていて、一生の間でどういうふうに住むのかというのが変わらざるをえなくなっています。もっと端的に言うと、働き方が今ものすごく変わろうとしていると思います。ゼロゼロ物件なんかもそういうこととリンクしているのではないのでしょうか。もう一つは昨今の住宅金融のあり方です。個人の信用をどういうふうにとれるのか、或いは評価するのかとか、或いは資産形成ということが相当変わりそうな事態に至っています。それと裏腹に、実は民間賃貸住宅の問題があると思います。そうすると、この時期に今このテーマで議論する時に、Ⅰ、Ⅱという今噴出している問題と、Ⅲのストックの質の向上は、私みたいに建築がバックグラウンドである建築プロパーとしては非常にもっともだと思うんですが、今お話ししたような、相当な時代の変わり目の中で民間賃貸住宅自体が変わっていかざるをえない。その中で、どういうふうに政策的に考えていくのか、或いはそれについての制度的な枠組みをどうするのかを、今回はその辺がどういうふうに議論されるのかがよくわからなかったのでお尋ねします。

**【部会長】** よろしいですか。

**【事務局】** 民間賃貸住宅の住宅政策における位置付けというのは、いろいろな角度からご議論が可能ではないかと、いろいろな角度から課題があるということではないかと思っております。今回この主な論点で整理させていただいておりますのは、紛争の防止、解決というかなり差し迫った問題、以前からある問題ではございますけれども、なおたくさんあるというこの解決という差し迫った問題、それからやはり品質の問題、これは高齢者の住宅についてもいろいろご議論いただいた中で、やはり質の問題とか住み替えとかそういうことが大事だというその優先順位の高いものをここに整理させていただいたような次第でございます。おっしゃるようになんか広くとらえて、もっと別の角度からということもあろうかと思っておりますけれども、そこはここでのご議論をどこまで、どんなプライオリティと申しますか、どこまで広げていったかというその辺の判断になるのかなと思っております。

ます。

【部会長】 今のご質問は、おそらくこのⅠ、Ⅱ、Ⅲのプライオリティはどのあたりなのかというご質問だと思うんですが、一応この順番は意味があると考えていいんですか、それともそうでないということなんでしょうか。

【事務局】 やはり具体のトラブルが発生しているという意味では、Ⅰ、Ⅱの紛争の防止、その円満な解決にまずは重点があるのかなと。ただ、それだけというのもちょっと検討不足と申しますか、やはり従来からの問題である質の向上、いいものを供給していく、いいものにしていくための支援策なりインセンティブもどうかというのも大きな課題かと、長期優良住宅もやっていく中で、この民賃の質の問題というのは、やはり今は落とせない課題かなということでこういうふうにしております。

【部会長】 あと〇〇委員がおっしゃったのは、市場環境の変化による民間賃貸住宅のあり方みたいな、まあⅣになるのかⅢのもう一つの丸なのかちょっとわからないんですけども、そういうのがありましたよね。

【事務局】 おっしゃるように、独立の検討項目として立てていただくのがよろしいのか、或いは今項目立ててさせていただいているものをご議論いただく上での背景といいますかバックグラウンドになるようなものの考え方、あとは整理ということがいいのか、そこはまたご議論いただければと思っております。

【部会長】 ありがとうございます。

よろしいですか。

ほかに、はい、どうぞ。

【部会長代理】 今のお話とも関連するんですが、資料3の論点のところなんですけれども、順番に意味があるのかどうかという話があったんですが、例えば1枚目のⅠの(1)のところは原状回復を査定する中立的な何か体制が必要なんじゃないかと、それが紛争防止のための仕組みというようなことで位置付けられているんですけども、これなんかはむしろ原状回復自体がトラブルの原因になっていて、まさにトラブルになった時に顕在化する話ですので、そうするとこれは2枚目のほうのⅡの紛争が起きた時にどうするのかというところにかかわってくるわけで、結局紛争防止のためには、きちんとした紛争防止機関があると紛争が未然に防止されるという関係がありましょから、そこはそんなふう切り離して考えられるのかなと、ちょっと感想として思ったというところです。

それで、この民間賃貸の問題について果敢に挑まれるということなので、今日は初回な

のでちょっと申し上げたいんですけれども、基本的に行政任務のあり方という観点からいうと、多分新しいニーズのある任務というのは、1つは民民関係にいかに関与するかということだと思えます。この部会の論点はまさにストレートにそれに該当するわけですし、非常に現代的な課題に入れようとしているということで、その点は極めて高く評価したいと思っています。

それでもう一つの新しい任務として、私が最近特に興味を持っているのはこの紛争処理の仕方なんですけれども、これが実は新しい行政任務として紛争処理ということを一つの課題として意識するということが、今の民民関係の問題とも絡んでくるのですけれども、あるではないかと思っております。例えば、ADRについてご説明をいただいているんですけれども、資料2ですと25ページ、26ページあたりにご説明がありまして、これは司法制度改革で新しくできた法律に基づいてこういうのもやりましょうねということなんですけれども、背景には裁判的救済というものに対するある種の失望といえますか、ちょっと裁判所にばかり任せておけないというのが基本的にあって、もうちょっと機動的に、それからニーズに合った形の紛争処理機関が必要であろうということでこの法律ができていっているわけなんですけど、26ページのほうにリストアップされている黄色が賃貸関係を扱ってくれそうだということなんですけれども、決して多くはないということと、それからなかなか今なお敷居が高いということがやっぱりいえるんだらうと思います。弁護士の先生がいらっしゃるんですけれども、一般人からすると、それがまた賃貸関係の紛争ってやっぱり極めて日常的なちまました話なんです。そうだとすると、暗数という話もありましたけれども、やっぱり弁護士の先生も少し敷居が高いものですから、そうすると、民間関係におけるうやむやとしたトラブル関係みたいなものはどうやってすくい上げるのか、ほんとはちゃんと仕組みさえあれば上がってくるものというのがあるはずで、そこがうまく吸い上げられていないという問題が非常に大きいだらうと思っています。こういう話というのは、おそらく裁判所みたいなダンとした屹立している機関がやるというよりは、もうちょっと弁護士会なり弁護士会のほうがよりやりやすいし、それから更にもう少し民間的なもののほうがいいしということで話が動いてきているんだらうと思いますけれども、今なお足りないんだらうと、把握し切れていないというところがあるだらうと思えます。

ご案内のように今行政不服審査法の議論というのが一方であって、これはもう一般論としてやっているだけなんですけれども、やっていて行政不服審査というのは全然動いてい



ないんですね、死んでいる法律とっていいんですけれども、それなのに改正しようとしていまして、あまり好ましくないんですが、むしろ行政不服審査にちゃんと息吹を吹き込んだ形でそういう紛争処理をやるということになると、これは個別領域における紛争処理制度というのをどういう形で動くようなものをつくっていくのかということが、おそらく重要な行政任務ということになると思うんですね。そうすると、これは一般行政の範囲の中でそういうものをセットしていくということがおそらく必要でして、そういう観点で紛争処理制度というのを、ごめんなさい、論点のほうで更に前目のほうにあります「公的な紛争処理機関の設置など」と明示的に書かれるのであれば、そういう問題意識で是非検討していただけるといいなと思っています。

先ほど金融庁の話がありましたが、金商法のほうだとむしろ作り方としては、1つは行政委員会的な仕組みをつくるというのが一方であるんだと思いますが、これはなかなか動いているものってあまりなくて、国レベルだと公正取引委員会とか、或いは地方だと労働委員会とかそのぐらいかなと思いますけれども、金商法ですと今度金融オンブズマンをつくれますよね、つくりましたよね、もう施行されていまして——ですので、もう少し動きやすい形のそういう紛争处理的なものというのがむしろ導入しつつあるというようなことなので、この辺は最先端の動きというのが他方であるところだろうと思います。

関連して言うと、今日の審議用ということで配られている「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」というのがありまして、その中に調停制度の説明があるんですが、これはこれで一定程度機能はしているんだけど、ちょっと古典的なので、なかなかもう少し改善の余地があるといいますか、違う領域で似たような調停制度というのがおそらく必要だろということなんだろうと思うんですが、これが84ページの資料3ということが単に挙がっておりますけれども、この裁判所のほうで行われるような調停制度というのとは違った、民的なかつ行政的な調停制度というようなあたりが、おそらくはない部分なんじゃないかなというふうに思っております。

ということなので、申し上げたいことは、Iの論点で言うと、未然防止の話と事後的な円満解決の話は表裏一体の話であるということと、それから紛争処理については、これはだからやっぱり企画立案をして行政をやっている部署自体がそういう紛争処理にも当たるというのが実は一番効率的だったりするわけですし、そこについてそろそろ考えてもいいんじゃないかというようなことを申し上げたいということでもあります。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

【臨時委員】 ちょっとそれだけいいですか。

【部会長】 どうぞ。

【臨時委員】 ちょっとその関係でお話をしますと、このADR、今見ていただきました資料2の26ページ以外に、実は弁護士会のほうが独自の紛争処理機関を持っております。品確法というのをご存知だと思いますが、その品確法の中で性能表示制度を利用しました評価住宅の紛争処理を、全国の52の単位弁護士会が紛争処理を扱わせていただいています。これは住本室長と弁護士会のほうにお声をかけていただきまして、それで全国の単位会に国交省さんといろいろな形で協力をしながら紛争処理機関をつくりました。そして今、これもご存知かと思いますが、住宅瑕疵担保責任の履行確保法というのがこの10月から本格的に強制施行されますけれども、その保険つき住宅の紛争処理も私どもにお任せいただくということで、メンバーのほうの切磋琢磨を現在やっている最中がございます。

ですから、この原状回復も私たちにやらせてほしいと、まだそこまで話があるわけではないんですが、そういう形の取組みを弁護士会に対しては、確かに私どもは裁判所のようなトップダウンのピラミッド型の組織ではございません。右から左、上から下、いろいろな人がいる組織でございまして、ある意味は評価、またある意味はご批判も受けるものではございますが、国民のそういう争いに対して紛争処理が、特にこの原状回復の問題は1つのガイドラインも存在しますし、短期間での話し合いによる決着になじむものと考えておりますので、弁護士会の側も意欲を持っていることを付け加えさせていただきたいと思っております。

以上でございます。

【部会長】 ありがとうございます。

どうぞ。

【臨時委員】 4点ほど感想と提案です。1点は少し論拠をもう少しクリアに整理したほうがいいかもしれないという点です。その観点からの1つ目です。多くの問題は、賃貸人と借借人の間で、契約内容或いは物件の品質に関して持っている情報に格差があることで発生する。そういうトラブルが非常に多いはずなんです。借家人からすると、管理会社や或いは大家が例えばあこぎで、原状回復などについて最終的に敷金をなかなか返してもらえない傾向がある大家なのかどうかはわかりにくい。また大家のほうから見ても、

賃借人が例えば家賃不払いを繰り返す、或いは近隣とトラブルを起こしがちな人かどうかはわからない。こういったものがお互いわからないで、こんなはずじゃなかったということが起こるといろいろトラブルや不幸が起こるわけですね。これを情報の非対称といいますが、そういう観点からの政府介入は必要です。要するにお互いの賃貸借契約なり民間住宅のサービスや品質について、物的なものもソフトも含めてきちんとお互いにできるだけわかり合えることを奨励するのが政府や自治体の大きな役割でありまして、その観点からの政策として何が適当か、という切り口の政策を議論するのが建設的だと思います。

例えば、アウトプットまで今から議論する必要は必ずしもありませんが、イメージの提示ということで申し上げますと、賃貸人にせよ賃借人にせよ、履歴のデータベースをつくることには大変意味があると思います。これは貸金業などではかなり行われている話でありまして、業者のデータベース、例えば登録制度や許可制によって、どういう方が業界としてかかわっているのかが、かなりの程度わかるようになってきています。また、例えば借り手のほうについても、返済履歴が円滑だったかどうかで信用情報についてかなりの程度統合的に管理して、これを関連の事業者で共有できるようになっている。全く同じようなことが借家の場合にもあるわけでありまして、大家だけでなく、借家人も含めて、履歴、これまでのサービス提供なりサービスを受ける側としての危なさや安全性について共有できるような仕組みについて、政府や自治体が関与する余地が大きいのです。

今もちょっと申し上げましたけれども、業界の登録制度や許可制度のようなものも、過度の関与には当たらないという前提で、一種の丸適マーク的な安心感を与える制度化は望ましいかもしれない。

2点目が、これも論拠の観点からの提案ですが、お互いの取引に関する交渉費用や取引費用をできるだけ軽減するという観点の取組みが必要だと思います。特に大家や管理業者は定型的反復継続的にさまざまな取引を繰り返しますけれども、借りる側にしてみれば、そうそう生涯のうちに何十回も引っ越しするという人はあまりいない。せいぜい数回とか或いは全然引っ越さない人もいるかもしれない。そうすると、こういう取引に習熟していないことに伴い、関連の情報がないとか、契約に伴って何かトラブルが起きた時に大変苦労して専門家を捜さないといけない、というような費用を取り除くところが大変重要だと思うんですね。交渉費用なり取引費用を軽減するという観点で非常に有効なのは、この論点の中にもありますけれども、定期借家制度でありまして、一たん期限到来で契約を白紙に戻し得るという前提で交渉できることは、お互いの対等性を高める上で意味がある。こ

ういう観点からの定期借家の位置付けも重要だと思います。

それからここにもガイドラインの論点がありますが、ガイドラインは実際にあまり用いられていないという話をよく現場の方から聞くんですね。契約の中に盛り込まれたガイドラインでないと法的な効力は与えられない。ではなぜ用いられていないのか。今までの賃貸住宅契約の標準約款や、この原状回復のルールなどが必ずしも民間の現場で使われていないとすれば、いくらこれが正しい、といっても仕方がないわけでありまして、使われるような、使い勝手のいいものにしていく。契約の中にちゃんとそれが取り込まれるようにしていくという観点が重要だと思います。例えばお上りが望ましいとして一方的に下賜するのではなくて、現場でとにかく使いやすい、トラブル回避になるような約款或いはガイドラインとは何だろうか、という観点の検証が必要だと思います。同様のことはADR等についてもいえるわけです。やはり使い勝手がいい、敷居が低くてしかもちゃんと助けになってくれるというような事後救済機関であることが必要だと思います。

ゼロゼロ案件或いは鍵の賃貸借契約等を巡るトラブルについて大変詳細に提示していたいておりまして、これは非常に重要な論点だと思うんですけども、こういう現象については、ここは住宅政策の審議会ですから、新聞の社会的なアプローチだけをやっても仕方がない。こいつはけしからんと言っても仕方がないわけでありまして、もしけしからんような業者が出てくるとしたらその背景としては、家賃が払えない人が居座ってしまってどうしようもないという、貸手にしてみれば切実な理由があるわけです。だとすれば、違法や不当でない形で合法的に、だけど迅速、簡易に家賃を回収できる。或いは家賃の債務不履行があった場合には退去してもらえんという仕組みがちゃんと確立していないと、結局はやみに潜るだけで根本的な問題の解決にならないのですね。ではどうすればいいのか。管理する側、貸す側にとっても家賃の收受等に関する適切な保証が得られる簡易迅速な法的枠組みや契約の仕方についてもあわせて用意しておかないと、現象面だけとらえて悪いというのは、あまりここでの議論にはふさわしくないと思います。

同じような意味で原状回復の問題についても、今までの議論は基本的にちょっとずれているところがある。これは大家負担か借家人負担か、などと、出たところ勝負でいわば主観的判断で決するという傾向が判例でも非常に強いわけです。現場を見ると、裁判官とか弁護士にとってみればそういう判断に陥りがちなのはわからないでもないんですけども、これも原状回復についてのルールの適用の集積が、それ以降の契約当事者の行動にどういう影響を与えるのか、という観点の検証が必要でありまして、出たところ勝負になる

と、原状回復についてこれもやみに潜ることになるんですね。事前に予測できるような、できるだけ客観的な基準。こういう場合は大家、或いは借家人のどちらが負担する、などということについて、当事者の主観に委ねないような、例えば傷の大きさ、汚れの程度等について、ひどいとかひどくないという基準じゃなくて、何センチとか何ミリという基準で客観化していく作業がないと、いつまでたっても水かけ論になる。そういう意味で、東京都の条例は問題がありまして、客観化要素抜きにいろいろとあらかじめ契約に対する介入をしているという要素が非常に強い。これについてもトラブルの未然防止という観点からの検証が必要だと思います。

3点目です。さっき登録とか許可のようなものも重要だと申し上げましたけれども、これは参入規制になっては非常にまずい。或いは過度の介入になってもまずい。リーズナブルな、必要十分な介入が必要です。政府或いは自治体が失敗しないで、当事者は気持ちよく明確な契約ができて、それを運用できる。そういう仕組みが重要であり、留意が特に必要だと思います。

最後に4点目ですけれども、今申し上げてきたことにかかわるんですが、事後に裁判やADRでどういうふうに適切に救済するののかという事後処理の話は、実はそれほど重要ではないと思います。むしろ事前にいかに予防できるのか、トラブルが発生しないようにするためにはどうすればいいのか、いわば専門家の出番や協力を一々仰がなくても、素人でもそれほどリスクなく安心して賃貸住宅の当事者になれるようにするためには、どういうルールなり制度がいいのか。こういう観点が非常に重要だと思うんですね。専門家の方には申しわけないですけれども、よくよくの時に出てきてもらうということが必要でありまして、できるだけ素人の間でも誤解なく成立する契約をあらかじめ目指しておくことが必要だと思います。そういう意味で対等で透明な契約を奨励するということが本義でありまして、逆に言えば、法律の専門家やコンサルタントなどの出番は少ないほど優れた制度だということになります。これは専門家が出てくるなということを言っているんじゃないですよ。もちろん最後は専門家の活躍が絶対必要なんですけれども、素人が誤らない制度にするということを極限まで追求した上で、それでも誤った時の事後処理としては専門家が徹底的に介入する、という分業が必要だという趣旨です。

【部会長】 どうもありがとうございます。

はい、どうぞ。

【臨時委員】 今の〇〇臨時委員のご意見、大賛成でして、特に最後のほうのそういう

ルールというか契約書的なものをおつくりになるということも大賛成なんです、その時にひとつ私の感じていることを申し上げたいんですが、言葉の問題といいますか非常に不統一、不正確というか不十分なところがありまして、原状回復といっても一体それは何を示すのかということがわからないことがしばしばあります。地域によっても大きく違いますし、それから各業者さんによっても全く違います。ハウスクリーニングというものを含むのか、含まないのか、そのハウスクリーニングのレベルはどの程度であるのか、これも極端に言いますと千差万別です。そうしますと、単純に抽象的な文言をちりばめていってもあまりそこに実効性がないので、いろいろなアプローチの仕方があると思いますが、統一的なことをここで決めるということもありましょうし、地域ごとに特殊性を見ながら決めるということもありましょうし、いろいろあると思いますが、一番いいのは、やはり国交省でそういう考え方についての概念を整理していただいて、きちっと決めていただくということが、非常に現場としては助かるのではないかなと思います。先ほど〇〇臨時委員がおっしゃいましたけれども、賃貸人負担であるかどうかという原状回復費用、それだけを議論しましても、結局大家さんが賃貸人だと言われれば家賃に反映させちゃうだけのことになりますので、あまりその主観的な要件だけをぎちぎちやっていっても意味がないのかなと思っております。やはり客観的な基準をつくっていくべきでありますし、その時にはやっぱり言葉の問題として、統一的な或いは定義を明確にするということが非常に重要だと思います。

それから、ADR的なもので必ず助けてくれる制度が必要だと〇〇臨時委員がおっしゃいまして、それもそのとおりだと思いますが、私どももよく調停手続等を使うんですけども、私も家庭裁判所で調停員を十数年やっておりますが、話し合いで解決しようとしたしますと、結局右の意見を左に持っていく、左の意見を右に持っていくというだけのやりとりが多くなりまして、結局そこでビシッとどういう形で決めるのかというのは非常に難しいところがあります。ですから、そういう時にどの程度の調停案というようなものを出しても、そこに従わない時にはマイナスがあるけれども、従えば非常にプラスのメリットがあるとか、何か制度的なバックアップをしてあげるようなことができないと苦しいのかなという気がいたしました。

以上でございます。

【部会長】 ありがとうございます。

はい、どうぞ。

【臨時委員】 今日が初回でございますので、次回以降の調査審議にかかわってちょっと要望を申し述べさせていただきたいと考えます。

本日の審議の中でもルール化とか法制化とかいう言葉が複数の委員のご発言にあったと思います。〇〇臨時委員は非常に力強いことをおっしゃったし、それに対して〇〇臨時委員がおっしゃったことは、少しニュアンスが違っていたようにも感じますが、そのようないずれにしてもどういうふうに進めていくかということイメージしながらのご発言もあったように思うんですが、それらの際には、だれとだれとの間の関係を問題にする局面でのルールであるとか、或いは紛争解決という時にだれとだれとの間の紛争を解決する局面を念頭に置いているのかということがよく整理されないと、議論を混乱させることになると思います。その点について次回以降の審議においてご留意をいただきたいというお願いでございます。具体的に申し上げますと、当然民間賃貸住宅のことを議論していますから、賃貸人と賃借人との間の関係にかかわって起こるいろいろな問題が議論されるべきであるということは当然ですが、しかしながら、その周囲に例えば賃貸借の媒介をなさった宅地建物取引業者の方、それからその方と同じか異なるかはさまざまありますが、その後の管理の業務を継続的になさっておられる業者の方、それから家賃の保証をしたり取り立ての業務をしたりするような人々の間と、それぞれその背景が違いますし、所管の法制度が違いますし、もっと言うと国土交通省の内部の所管の部局も違います。そうなってくると、しかもその業者の方が関与される時に、それが宅地建物取引業の範疇で関与されている時と、業者でない方が関与されている時と、宅地建物取引業者ではあるんだけど、業法上の業務ではなくてやっている時と3つカテゴリーがあって、話はますますややこしくなってきます。この審議会の別な部会でも——部会長もおられると思うんですが——議論をしていて、いろいろなところで大事だ、大変だと言って議論しているのですが、それらは最後は整合的に全部審議の俎上にのせていただくことが必要であると考えますと共に、1つ1つの局面は十分区別して論議されるべきであるし、資料もそのようにつくっていただきたいし、省内の部局間の調整もよくやっていただきたいし、以上要望でございます。

【部会長】 ありがとうございます。

大体予定した時刻になってしまったんですが。

【臨時委員】 1つ……。

【部会長】 じゃあ早くお願いします。

【臨時委員】 では短く申し上げます。原状回復の紛争防止についてですが、原状回復の費用負担についてはこのガイドラインがかなり浸透している感じがあります。但し、原状回復のトラブルは、実務的に申し上げますと敷金返還時に発生していることが多いので、敷金の適切な保管方法や返済方法についても検討していただきたいと思います。

【部会長】 はい、じゃあ本当に短く。

【臨時委員】 短く。

【部会長】 はい。

【臨時委員】 先ほどもゼロゼロ物件の新サービスが評判が悪いわけですがけれども、前から、先ほど〇〇委員がおっしゃったことに関係するんですけども、非正規雇用労働者の人たちが首を切られて路頭に迷っている人たちがたくさんいるわけです。経済学者は別に、私は解雇規制は強めるべきではないと思っているし、それは社会が救済すべき問題で、その時に路頭に迷っている人たちに住宅バウチャーみたいなものを配付して、その受け皿としてこういうゼロゼロ物件なんていう住宅サービスというのは最適なものなんですよ。そういうバウチャーを持ってきた人たちにはどんどん住まわせていって、そのかわりバウチャーが切れたら出ていってもらおうという仕組みを社会で考えていかないと、これから大変な人たちが首を切られて路頭に迷う可能性が高いですので、一考、そういうバウチャー制度とこういう定期借家ないしゼロゼロ物件みたいなものを組み合わせるといことは、非常に重要なことじゃないかと思っております。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

すいません、もう時間が来てしまったので、そろそろ審議を終わりにさせていただきますと思います。

今後部会で議論する論点についていろいろなご意見をいただきました。本日いただきました意見を踏まえて整理していただきまして、次回以降の審議に生かしていただければと思います。

それでは本日の審議を終了させていただきます。

今後のスケジュールについて事務局よりご説明をお願いします。

【事務局】 資料4をご覧くださいと思います。今後の審議予定でございます。第2回を3月31日の午前に予定させていただいております。論点整理ということで、論点案につきまして4回に分けておりますが、この点につきましては、今日いただいたご意見



を踏まえまして、各回に何をするか改めて考えたいと思いますが、3月31日以降は月1回程度開催いたしまして、第6回あたりに中間取りまとめをと思ひまして、最終的に年内を目途に答申をいただければというスケジュールで考えております。

以上です。

【部会長】 どうもありがとうございます。

【事務局】 すいません、1点、事務局から申し忘れてました。本日の議事録につきましては、内容につきまして各委員にご確認いただいた後に、発言者の氏名を除きまして国土交通省のホームページにおいて一般に公開することとしたいと思ひますので、よろしくお願ひいたします。

【部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、本日は長時間にわたりご審議いただきましてありがとうございます。次回の第2回民間賃貸住宅部会は3月31日火曜日の10時から、本日と同様この11階特別会議室において開催いたしますので、よろしくお願ひいたします。

以上をもちまして、本日の住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。

— 了 —