

社会資本整備審議会産業分科会 第22回不動産部会 議事概要

日時:平成21年5月22日(金)15:00～16:45

場所:航空会館701・702会議室

出席委員:< 部会長 > 平井宜雄

< 部会長代理 > 金本良嗣

< 臨時委員 > 熊谷則一、櫻川昌哉、土田あつ子、中川雅之、原早苗、升田純、
八木橋孝男、山野目章夫 (五十音順、敬称略)

議題:

- (1) 賃貸不動産管理業務等の明確化と適正な実施について
- (2) 賃貸不動産管理等に関する情報提供について

主な発言内容:

契約書の内容は細かく規定されていればいいというものではなく、「協議の上、決める」とした方がよいこともある。

賃貸不動産管理業務の明確化をどう評価するかは難しい問題。個々の契約において不明確なのか、それぞれの契約がまちまちなので全体として不明確となっているのか。小規模な業者ではサービスとして管理を行っており書面にされていない、大手では明確に規定しているなど、様々な実態があり、どこに焦点を当てて検討するかが重要。何を業務の基本として制度化の対象とするのか検討が必要。

資料3では、制度として書面の交付や人的要件を挙げているが、宅地建物取引業者の行う賃貸不動産管理に限定せず、別個の制度として考えているのか。

(事務局) 宅地建物取引業者が行うものに限らず、議論していただきたいと考えている。

市場メカニズムに委ねるだけでは情報が十分に提供されない。情報が公開され業務の質が価格に反映されることが必要で、そのためには情報の正しさが確保されることが重要。

借主は管理の質にそれほど関心があるわけではなく、実際にトラブルが深刻になっているわけでもないで、行政の関与は穏やかなものでよいのかもしれない。

管理業務は未発展分野で、責任分担も流動的であり、業務の標準を細かく規定できるほどに成熟した分野ではないと考えられ、契約内容の規制よりは、情報開示のルール化が必要なのではないか。行政がどこまで関与することを想定しているのか整理する必要。

(事務局) 管理業務のサービスを受けるのは、多くが貸主で、どれくらいの業務をどれくらいのコストでやってもらえるか関心があるが、借主はいわば反射的利益を受けるに過ぎず、あまり関心がないのではないか。

民間賃貸住宅の貸主は高齢の人が多く、規模も小さい。強い地主というよりは管理業者の

サポートを受ける立場であり、サービス・コストを貸主にとって分かりやすくすることが必要。

借主のクレームの原因は何かといえ、突き詰めれば管理の問題となる。借主の満足度を高めるような管理が必要。

業界団体としてのカバレッジを拡大し、構成員のレベルアップや契約内容の標準化を進めることが重要。

個人所有が大半の貸家で問題が起こると、多くは媒介に入った宅建業者のところに行くことが多いが、誰が責任を持つのがわかりにくい。

業務として評価されないサービスであれば、業者も手を抜けることになってしまう。借主・業者にとっても一定の縛りは必要。現時点で可能な制度化は行っておくべき。

管理業務での重要事項説明も、宅建業法のようにただと読み上げて、書面を交付することになるのか。

(事務局) 書面の交付により契約内容の明確化を図ることは必要と考えている。

問題が起きたときに、「誰の責任か」となるのは、貸主が逃げているに過ぎない。契約に規定されない残余の責任は貸主にあり、管理業者を規制しても解決にはならないのではないか。

具体的に業者としてどこまでできるのか明確にする必要がある。契約書に何を盛り込むか、ということに加え、その解釈について明らかにする必要がある。

管理業務の範囲については、貸主と業者との間で思い違いがあることが問題。また、管理業務の位置づけ、経済的な価値が評価されていない。

管理業務には、社会のストックの保全、資産価値の向上という重要な役割があり、当事者間の自由に任せていいのか。マンション管理についても法規制の例がある。

契約の中で、責任分担を書ききることはできないので、原則を定めて解説することが重要。

処分が難しく、集団での意思決定が必要な分譲マンションと、そうではない賃貸住宅を同列に扱って議論する必要はない。

問題点とされていることも、公的関与なくして解決することも多いのではないか。

適正な行為を行っている者であっても起こりうる問題は何なのか、整理が必要。

当部会の議論には、賃貸不動産の活用という大きな目的があり、このために公的関与が必要かという観点で議論してほしい。

賃貸管理を巡るトラブルは、こじれることが多い。私が参加している消費者団体でもワーキング・グループを1つ立ち上げて検討しているほどである。

参入要件の明確化など、どのような公的関与が必要か、から始めてはどうか。

消費者保護の観点で法律を考えると、貸主は事業者であるという問題がある。また公正な取引の観点を目的にすると大規模な事業者まで対象となってしまう。

どのような制度化を目指すのか、もう少し議論の方向性を整理してもらいたい。

よくない人に入ってきてほしくないということは分かるが、そのために、業規制を行うことが最善なのか否かについては更に検討が必要。

管理業務の位置づけが明確になっていないために、管理業者はなかなか報酬がとれず、むしろ弱者とも言えるのではないか。

強者・弱者という捉え方は不要で、貸主・業者間は自由なビジネスの関係として捉えるべき。

結果的に消費者保護につながればよいのであるから、貸主・業者間の関係について本部会で議論を深めてはどうか。

項目を整理した上で、議論を進めていきたい。

(文責：事務局。速報版のため修正することがあります。)