

社会資本整備審議会産業分科会 第25回不動産部会 議事概要

日時：平成21年12月25日（金）10:00～12:00

場所：国土交通省 4階特別会議室

出席委員：＜部会長＞平井宜雄

＜部会長代理＞金本良嗣

＜臨時委員＞市川宜克、川口有一郎、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

＜専門委員＞三好修

（五十音順、敬称略）

議事概要：1. 審議

賃貸住宅管理業の適正化のための制度について

主な発言内容：

1. 賃貸住宅管理業の適正化のための制度について

- 賃貸住宅をめぐるトラブルのうち、追い出し行為によるものは一部にすぎない。賃貸住宅管理業については、当面、任意の登録制度を導入するという案には賛成するが、法律に基づく登録制度が最終的には必要。
- 任意の登録制度を導入することは、当面の対応としてはやむを得ないが、任意の登録制度は当面の措置であり、最終的には法律に基づく登録制度が必要であるとの認識を共有し、強調してほしい。
- 任意の登録制度を導入する場合、法律に根拠がないあいまいさがある。法律に基づく登録制度ではないので、営業の自由を制限しないから問題ないというわけではない。
- 任意の登録制度は営業の自由が制限されないという理屈を強調しすぎると、後で法制化する際の説明が難しくなる。営業の自由に対する制約は憲法上も必要な範囲で容認されているのであるから、過度に強調する必要はない。
- 現状を踏まえると、任意の登録制度とすることは現実的な対応と評価。
- 賃貸住宅管理業のルールを明確化することに加えて、消費者教育も重要。
- 任意の登録制度は現実的な対応としてやむを得ない。
- これまでの賃貸住宅におけるトラブルは事業者のコンプライアンスが不徹底だったことにもよっているのではないか。行為ルールを整備することも必

- 要だが、事業者のコンプライアンスの必要性をもっと前面に押し出すべき。
- 賃借人と賃貸人の相反する利益の対立がトラブルの原因。いずれも保護することは難しいので、両者の責務をより具体化、明確化し、周知する必要がある。
 - 事業者団体によるルール、当事者間の契約及び自社ルールからなる自主的なルールをしっかりと整備するよう、取り組む必要がある。
 - 賃貸借契約における一時金（礼金、敷金、更新料等）をめぐるトラブルが多発しており、具体的な解決方を検討するよう留意してもらいたい。
-
- 任意の登録制度には賛成。任意の登録制度が制度として機能すれば、恒久化してもよいのであり、法律による登録制度を導入することにこだわる必要はない。法律による制度は運営コストが高くなるという問題があり、自主的なルールで機能するのであれば、それで十分である。
 - 任意の登録制度を導入しても登録業者の割合が少ないままであれば、消費者による判別が困難で効果が見込めない。任意制度によるカバー率が低い場合には、法制化を検討し、カバー率が高く制度が機能するのであれば、任意制度で構わない。
 - 事業者団体等による登録制度とは異なり、国土交通大臣の告示による登録制度とは、第三者による客観的なモニタリングを可能とする制度である。具体的にどのような体制で国土交通省がモニタリングをするのか明らかにしてもらいたい。
-
- 任意の登録制度には賛成。
 - 借地借家法による強力な借家人保護が設けられている中で、管理業者だけに規制を導入すると、市場に負荷がかかるおそれがある点に留意すべき。大家と管理業者の関係も、貸手市場ではなくなっており、大家の負担が増加している。当面、任意の制度から始めることは政策全体の中で望ましいこと。最終的に法律による登録制度を導入する場合、家賃を払えない借家人への施策も併せて検討し、借地借家法の見直しや公営住宅の供給の在り方を考えることも必要。
 - 賃貸借契約について大家の知識や理解も不十分。ルールの標準化などにより大家・賃借人の双方が、それぞれの権利義務について学習できる環境整備が重要。
-
- 任意の登録制度は当面の措置ということであれば理解。最終的には、法律による規制が必要。
 - 任意の登録制度では、登録事業者の割合と自主的なルールの水準が実効性

を持つようにすることが重要。これらにより、制度が機能するか否かが大きく左右される。

- 任意の登録制度であれば国土交通省だけで実施できるという記載があるが、これを強調することは適当でない。現場に近い都道府県や市区町村の理解と協力を得て、連携していく制度とするべき。
- 登録制度を広くアピールし、広範な議論の中で、法律化の必要性を議論していくことが重要。

- 銀行や建築会社の勧めでアパート経営に参入する個人の大家も多いが、賃貸住宅の大家が市場でどのような立場にあるのかやどんな責務を負うのかについては理解されていない。賃貸住宅経営について必要な事項を銀行や建築会社から伝えていくことはできないか。
- 任意の登録制度を設けることにどの程度の効果があるのか不安。法律による規制の方が管理会社としても「法律でこう決められているから」と説明ができてやりやすいという面もある。当面は任意の登録制度とすることは了承するが、法規制も検討していくべき。

- 任意の登録制度を設けることには賛成。これまでの法制化の必要性に対する意見の違いは、任意制度の実効性に対する認識の違いによるもの。実際に任意の登録制度を運用してみて、業界団体の自主的な取組と併せて、紛争解決にどの程度機能するのか検証しながら、法制化の要否を検討すればよい。

- 地方都市でのアパート経営は非常に厳しい状況。空室率の上昇や賃料の低下に加え、賃料の滞納が増えている。裁判で退去を求めるとなると期間は10か月、費用も100万円程度かかってしまう。賃料を払えない人の速やかな公的な住宅への転居方策なども含めて、家賃の早期回収など迅速な問題解決の方法を検討してほしい。
- 賃借人への説明内容については、火災報知器の設置等の安心に関わる事項などが、賃借人にとって関心が高いので、こういった内容も説明対象に含めるべき。

- 規制をかける必要性についての議論が先行しているように感じるが、賃貸住宅管理業の位置づけを明確化し、そのルールを広く社会的に位置付け、管理の重要性についての認識を高めることが重要である。

- 資料で示された業務処理準則では、情報伝達の方法として書面交付と説明の2通りが挙げられている。書面を交付しさえすれば説明したことになる、

といった誤解が生じないように、説明が必要な事項を明確に整理すべき。書面交付と説明の双方を行うべきであると考え。

- 苦情・相談体制の整備を今後の課題として掲げている点は評価する。行政をはじめとする相談機関が受け付けている苦情や相談の情報を集約することで有用な情報が得られることから、そうした情報を集約する体制も必要。

- 今回の議論の最大の目的は、賃貸住宅市場の整備である。制度化を進めるに当たっては、最終的にどのような市場を実現したいのか整理し、国民に発信していくことで、業界等の協力も得られるのではないかと。制度の透明性を高めるとともに、行政による情報公開、方向性の提示が重要。

- 当面、任意の登録制度を導入するという点には賛成。
- ただ法規制を設ければよいということではなく、規制の内容が重要。実際にやってみて市場等でどのような影響が生じるか検証しつつ、よりよい制度を検討していくというやり方もある。登録制度ではうまくいかなかったから、法規制をかける、というような単純な話ではない。
- 市場のだれもが合理的なわけではないので、ルール具体的な内容を検証する仕組みが重要。政策の評価に当たっては、規制以外の手段も含め、より合理的な行動に誘導する方策を検討していくべきではないか。

- 登録の対象となる管理業者、管理業務の定義などは重要な問題であるので、可能であれば事前に案を示してもらいたい。
- 実際に管理業を行っているのは、既に知事免許を受けている宅建業者が多く、わざわざ地方整備局まで出向いて管理業の登録を受けてもらうのか。都道府県や業界団体と連携することも検討すべき。

- 民営借家の85%を所有するのは、事業主とはいえほぼ消費者といえるような個人の大家。この個人の大家の人たちの苦情や相談を受け付ける体制も必要ではないか。

- 賃貸住宅管理業については、将来的な法制化を否定するわけではないが、当面の対応として任意の登録制度を導入するという方向性は了承していただいた。
- 賃貸管理業に関する議論は本日で一旦整理をさせていただく。資料3の取扱いについては、本日の各委員の御意見を集約の上、もう一度各委員にごらんいただき、最終的には、部会長一任とさせていただきたい。

(文責：事務局。速報版のため修正することがあります。)