

民間賃貸住宅を巡る課題と 検討事項の整理について

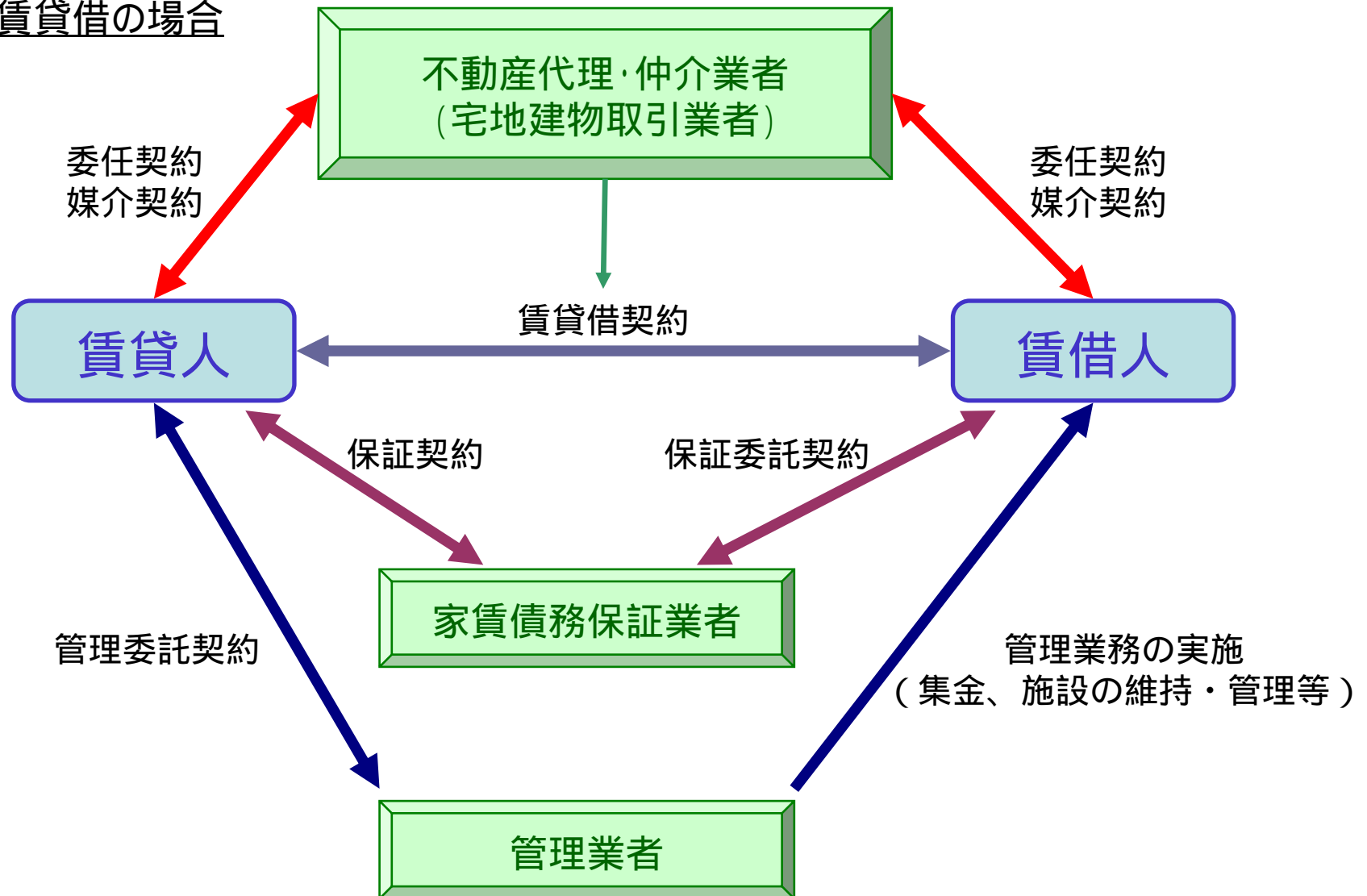
平成21年3月31日
国土交通省住宅局
住宅総合整備課

民間賃貸住宅を巡る課題と検討事項の整理について

1. 賃貸住宅に関わる主体 …… 3
2. 民間賃貸住宅を巡るトラブル等とその背景・原因等 …… 5
3. 主な論点及び検討事項例(案) …… 7
4. 規制改革推進のための3か年計画(改定)(平成20年3月25日閣議決定) …… 9
5. 住生活基本計画(全国計画)の概要 …… 10

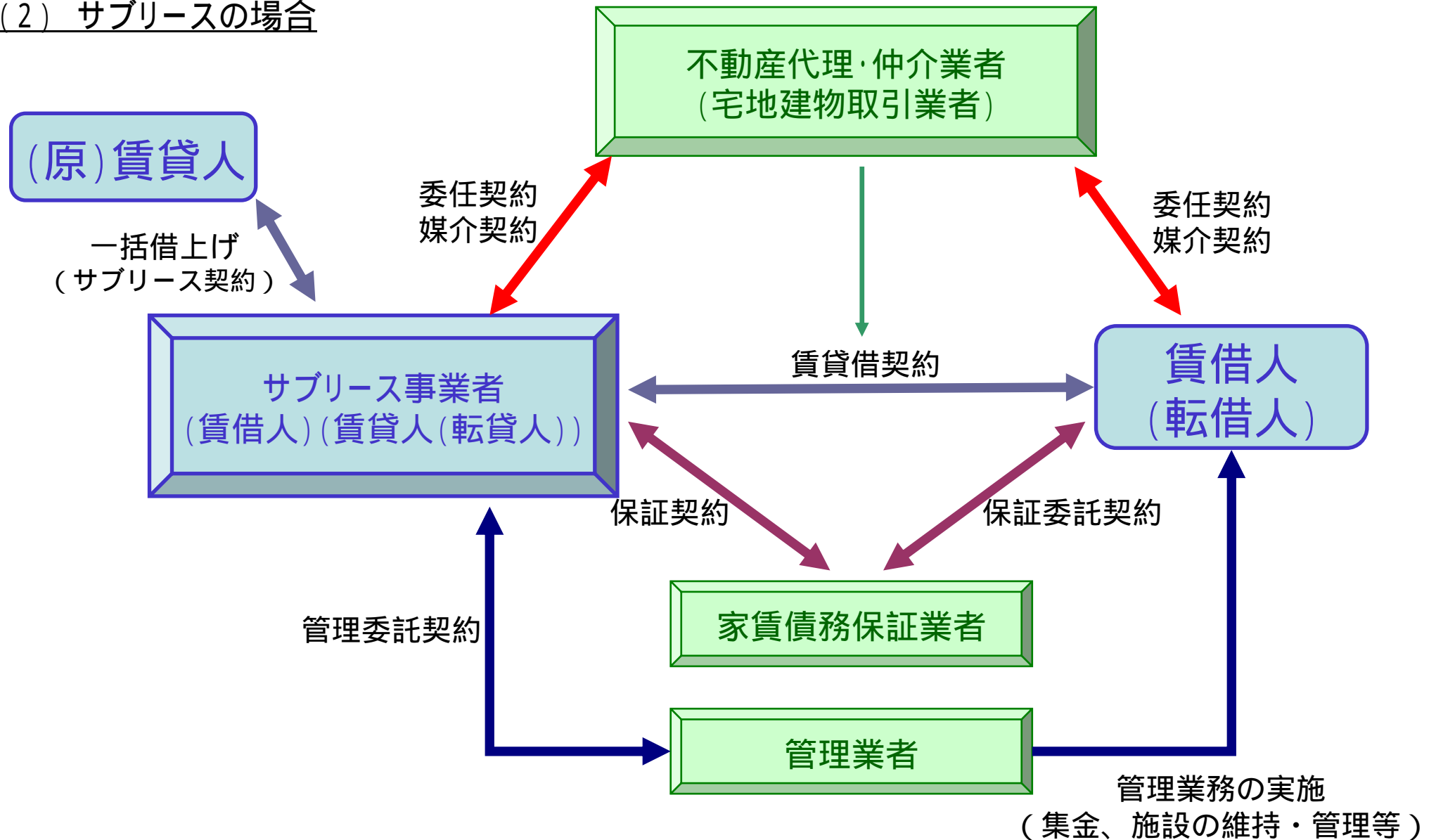
1. 賃貸住宅に関わる主体

(1) 通常の賃貸借の場合



1. 賃貸住宅に関わる主体

(2) サブリースの場合



2. 民間賃貸住宅を巡るトラブル等とその背景・原因等

不満・トラブルの発生時期	当事者	契約関係	不満・トラブルの内容	背景・原因	検討の方向性
入居前	代理・仲介業者 (宅地建物取引業者) ・ 入居希望者	媒介契約 委任契約	○重要事項説明を巡るトラブル(告知義務違反等)	※主に宅地建物取引業法に係る問題であり、民間賃貸住宅部会においては取り扱わない。	
入居中	賃貸人 (サブリース事業者) ・ 賃借人 管理業者 ・ 賃借人	賃貸借契約 (契約関係なし)	○賃貸住宅の買(ハード面)への不満	○買(ハード面)の情報が事前に入手できない ○買(ハード面)が低い、適切な維持修繕がなされていない	○買(ハード面)の情報を事前に入手する仕組み ○買を向上させるインセンティブの賃貸人へ与える方策、ノウハウの提供等
			○トラブル時の対応、清掃等の管理業務を巡る不満(賃貸人と管理業者の責任範囲が不明確)	○管理内容の情報が事前に入手できない ○賃貸人と管理業者との間の契約内容が分からない	○管理内容、管理業者、管理委託契約の情報を事前に入手する仕組み
			○修繕の負担を巡るトラブル	○賃貸借契約の内容の情報が事前に入手できない ○負担範囲・割合が明確になっていない ○トラブル解決のための簡易・迅速な仕組みが不足している	○契約内容の情報を事前に入手する仕組み ○契約書における負担範囲・割合の明確化 ○公的紛争処理機関の設置など新たな紛争解決の方策
			○サブリースの原賃貸借契約の終了によるトラブル	○サブリース原賃貸借契約の内容が分からない	○原賃貸借契約の情報を入手する仕組み
			家賃債務保証業者 ・ 賃借人 管理(収納代行)業者 ・ 賃借人	保証委託契約 (契約関係無し)	○業者の倒産時に、家賃が二重に請求される等
滞納発生時	賃貸人 (サブリース事業者) ・ 賃借人 管理業者 ・ 賃借人 家賃債務保証業者 ・ 賃借人	賃貸借契約 (契約関係無し) 保証委託契約	○執拗な督促、物件への立入、鍵の交換、動産の搬出・処分等を巡るトラブル	○悪質な事業者の存在	○適正な業務の執行を確保するための方策
				○保証委託契約の内容に不適切なものがある	○保証委託契約の内容の情報を事前に入手する仕組み
				○保証委託契約の内容が事前に入手できない	○管理委託契約の情報を事前に入手する仕組み
				○賃貸人と管理業者との間の契約内容が分からない	○公的紛争処理機関の設置など新たな紛争解決の方策
				○訴訟には金銭的、時間的負担がかかるなどトラブル解決のための仕組みが十分でない	○明け渡しについての円滑な処理のための方策 ○定期借家制度の利用
				○明け渡しについての円滑な処理の仕組みが不十分	○賃借人が賃貸人等に関する情報を事前に入手できない
				○賃借人が、賃貸人等に関する情報を事前に入手できない	○賃貸人が、賃借人(入居希望者)の信用力等を判断できる情報を事前に入手する仕組み
○賃貸人も、賃借人に関する情報が無い	○滞納の継続により、賃貸人の損失が増大する	○保険など損失をカバーする仕組み			

2. 民間賃貸住宅を巡るトラブル等とその背景・原因等

不満・トラブルの発生時期	当事者	契約関係	不満・トラブルの内容	背景・原因	検討の方向性
退去時	賃貸人 (サブリース事業者) ・ 賃借人 管理業者 ・ 賃借人	賃貸借契約	○原状回復(敷金、保証金の返還)を巡るトラブル ○高齢者の死亡による遺体・遺品の引き取り等のトラブル	○負担範囲・割合が事前に明確になっていない	○原状回復のガイドラインの具体化 ○負担範囲・割合を契約内容として明確化
		(契約関係無し)		○トラブル解決のための簡易・迅速な仕組みが不足している	○中立的に原状回復査定を行う体制 ○公的紛争処理機関の設置など新たな紛争解決の方策 ○保険・保証の活用
				○遺体・遺品の引き取り等の解決の仕組みが不足している	○相続人や身元引受人がいない場合の処理の仕組み ○賃貸人の負担・損失をカバーする仕組み
事業者間	管理業者 ・ 賃貸人	管理委託契約	○管理委託契約を巡るトラブル	○管理業者に関する情報が貸主にない ○委託する管理の内容が明確になっていない	○管理業者に関する情報を入手する仕組み
	サブリース業者 ・ 原賃貸人	サブリース原賃貸借契約	○業者の倒産等により、原賃貸人に家賃が支払われない	○業者に関する情報が事前に入手できない	○業者に関する情報を事前に入手する仕組み
			○当初の計画どおりに賃料収入が得られない	○サブリース原賃貸借契約の内容が事前に十分に説明されていない	○契約の内容の明確化 ○契約内容を事前に十分に説明することを担保する仕組み
	家賃債務保証業者 ・ 賃貸人	保証契約	○滞納分の家賃が賃貸人に支払われない	○業者に関する情報が事前に入手できない	○業者に関する情報を事前に入手する仕組み
管理(収納代行)業者 ・ 賃貸人	委託契約	○家賃等が賃貸人に支払われない等のトラブル	○業者に関する情報が事前に入手できない	○業者に関する情報を事前に入手する仕組み	
民間賃貸住宅の質の向上			○賃貸住宅の質(ハード面)が低い	○質の高さが家賃に反映されない	○質(ハード面)に関する情報・評価が市場で流通する仕組み
			○適切な維持修繕がなされていない	○賃貸人にノウハウがない ○適切な維持修繕を行うインセンティブがない	○賃貸人へのノウハウの提供 ○質を向上させるインセンティブの賃貸人へ与える方策

3. 主な論点及び検討事項例(案)

検討に当たっての視点

居住の安定の確保という観点から、消費者が安心して暮らすことができるという点を主眼におく。このため、事業者間(賃貸人と管理業者間など)の問題は、原則として取り扱わないが、事業者間の問題が消費者(賃借人)にも影響を与える場合や、賃貸人の多くが高齢の個人であることへの配慮が必要な場合には、検討の対象とする。

また、検討に当たっては、一般の方にとっての使いやすさ、分かりやすさという点を重視するとともに、ライフサイクルの変化など賃貸市場の市場環境の変化も考慮する。

主な論点及び検討事項例

第2回部会	紛争の未然防止	(1)情報の非対称性の解消	【検討対象の「情報」の例】
			○住宅の質(ハード面)の情報
			○賃貸借契約の内容の情報
			○管理の内容の情報
			○家賃債務保証契約の内容の情報
			○サブリース原賃貸借契約の内容の情報
			○貸主(サブリース事業者含む)の情報
			○管理業者の情報
			○家賃債務保証業者の情報
		○賃借人(入居希望者)の信用情報	
(2)ルール of 明確化	【検討対象の「ルール」の例】		
	○原状回復のガイドライン		
	○賃貸借契約書(各種一時金や、原状回復に関する規定等)		
	○家賃債務保証契約書		
	○管理委託契約書		
	○定期借家制度の活用		

3. 主な論点及び検討事項例(案)

第3回部会	滞納・明け渡しを巡る紛争	【検討事項例】 <input type="checkbox"/> 業務の適正化のための方策 <input type="checkbox"/> 家賃債務保証契約の内容の情報の提供(再掲) <input type="checkbox"/> 家賃債務保証業者等の情報の提供(再掲) <input type="checkbox"/> 明け渡しについての円滑な処理 <input type="checkbox"/> 第三者による紛争の解決 <input type="checkbox"/> 滞納に係る保険 <input type="checkbox"/> 賃貸住宅標準契約書における保証人等に関する扱い <input type="checkbox"/> 定期借家制度の活用				
第4回部会	紛争の事後処理	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="745 582 1126 837">(1) 第三者による紛争の解決</td> <td data-bbox="1126 582 1984 837"> 【検討対象の「紛争」の例】 <input type="checkbox"/> 原状回復を巡るトラブル <input type="checkbox"/> 家賃の滞納を巡るトラブル 【検討する方策の例】 <input type="checkbox"/> 公的な紛争処理機関の設置 <input type="checkbox"/> 中立的に原状回復査定を行う体制整備 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="745 837 1126 1257">(2) 損失・負担等を防止又はカバーする仕組み</td> <td data-bbox="1126 837 1984 1257"> 【検討対象の「損失・負担等」の例】 <input type="checkbox"/> 原状回復費用の負担 <input type="checkbox"/> 滞納による損失 <input type="checkbox"/> 高齢者の死亡による遺体・遺品の引き取り等の負担 <input type="checkbox"/> 預り金等の支払い遅延、未回収 【検討する方策の例】 <input type="checkbox"/> 原状回復等に係る保険、債務保証 <input type="checkbox"/> 滞納に係る保険(再掲) <input type="checkbox"/> 預り金の分別管理の促進等 <input type="checkbox"/> 定期借家制度の活用 </td> </tr> </table>	(1) 第三者による紛争の解決	【検討対象の「紛争」の例】 <input type="checkbox"/> 原状回復を巡るトラブル <input type="checkbox"/> 家賃の滞納を巡るトラブル 【検討する方策の例】 <input type="checkbox"/> 公的な紛争処理機関の設置 <input type="checkbox"/> 中立的に原状回復査定を行う体制整備	(2) 損失・負担等を防止又はカバーする仕組み	【検討対象の「損失・負担等」の例】 <input type="checkbox"/> 原状回復費用の負担 <input type="checkbox"/> 滞納による損失 <input type="checkbox"/> 高齢者の死亡による遺体・遺品の引き取り等の負担 <input type="checkbox"/> 預り金等の支払い遅延、未回収 【検討する方策の例】 <input type="checkbox"/> 原状回復等に係る保険、債務保証 <input type="checkbox"/> 滞納に係る保険(再掲) <input type="checkbox"/> 預り金の分別管理の促進等 <input type="checkbox"/> 定期借家制度の活用
(1) 第三者による紛争の解決	【検討対象の「紛争」の例】 <input type="checkbox"/> 原状回復を巡るトラブル <input type="checkbox"/> 家賃の滞納を巡るトラブル 【検討する方策の例】 <input type="checkbox"/> 公的な紛争処理機関の設置 <input type="checkbox"/> 中立的に原状回復査定を行う体制整備					
(2) 損失・負担等を防止又はカバーする仕組み	【検討対象の「損失・負担等」の例】 <input type="checkbox"/> 原状回復費用の負担 <input type="checkbox"/> 滞納による損失 <input type="checkbox"/> 高齢者の死亡による遺体・遺品の引き取り等の負担 <input type="checkbox"/> 預り金等の支払い遅延、未回収 【検討する方策の例】 <input type="checkbox"/> 原状回復等に係る保険、債務保証 <input type="checkbox"/> 滞納に係る保険(再掲) <input type="checkbox"/> 預り金の分別管理の促進等 <input type="checkbox"/> 定期借家制度の活用					
第5回部会	民間賃貸住宅ストックの質の向上	【検討事項例】 <input type="checkbox"/> 借主が事前に、質の情報を入手できる仕組み(再掲) <input type="checkbox"/> 質の高さの家賃への反映 <input type="checkbox"/> 賃貸住宅所有者へのインセンティブの付与 <input type="checkbox"/> 適切な維持修繕のノウハウの提供 <input type="checkbox"/> 定期借家制度の活用による持家の賃貸化など				

措置事項 住宅・土地関係 《抜粋》

賃貸住宅市場の整備(国土交通省)

a 賃貸住宅における紛争の防止、速やかな解決を図るため、連帯保証人や各種一時金などの市場慣行について実態調査を行い、消費者に対し情報提供するとともに、実態調査結果を踏まえて賃貸住宅標準契約書の見直しを行う。その際、紛争の原因として最も件数の多い原状回復については、標準的な損耗の範囲を具体化するなど、賃貸人、賃借人の間の合意形成に有効な方策について併せて検討する。

また紛争解決の防止、解決の具体的な手段として、定期借家、保険、債務保証や裁判外紛争処理等を活用する方策について具体的に検討を進める。

b ファミリー向けの広い賃貸住宅は依然として不足しており、借家に居住する4人以上の世帯の約18%(約46万世帯)が最低居住水準未滿となっている。一方で、今後、高齢化社会が進む中で、高齢者の住み替えに伴う持家の賃貸化は、進むものと思われる。これらの問題の解決策として、持家ストックの賃貸化を促進し、ファミリー向けの賃貸住宅として有効活用する方策について検討する。その際、継続的・安定的な家賃収入が得られ、一定期間後に自分のもとへ帰ってくることを前提とし、持家ストックの賃貸化促進の有効策と考えられる定期借家制度の活用策について、今後行われる市場調査の結果を踏まえ、検討を進める。

5. 住生活基本計画(全国計画)の概要

住生活基本計画(全国計画) (平成18年9月19日閣議決定) (民間賃貸住宅関係部分の抜粋)

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

目標1 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継

住宅合理的で適正な管理等

[基本的な施策]

民間賃貸住宅について、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。

目標3 多様なニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

[基本的な施策]

賃貸住宅市場における標準ルールの普及等を通じて住宅に関するトラブルの未然防止を図るとともに、指定住宅紛争処理機関による住宅に係る紛争の処理等、トラブルを円滑に処理するための仕組みの普及・実現を図る。

持家、借家を問わず無理のない負担で居住ニーズに応じた質の高い住宅が確保できるよう、長期・固定型等の多様な住宅ローンが安定的に供給される住宅金融市場の整備、税制上の措置、定期借地制度の活用促進、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行う。

既存住宅の管理状況等を考慮した合理的な価格査定及び管理状況や不動産の個別の取引価格に関する情報の提供を促進するとともに、定期借家制度の活用等による持家の賃貸化等を促進する。

深刻な少子化の状況を踏まえ、子育て世帯を支援していく観点から、既存ストックを活用しつつ、市場では十分な量が確保されないファミリー向け賃貸住宅の供給、子育て支援施設を併設した住宅の供給支援や三世帯同居・近居への支援を行う。

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

[基本的な施策]

高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯、外国人、ホームレス等の居住の安定を確保するため、公的賃貸住宅ストックの有効活用を図るほか、高齢者等の入居を受け入れることとしている民間賃貸住宅に関する情報の提供等を行う。

高齢者、障害者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進するとともに、高齢者、障害者等に配慮した賃貸住宅の供給や公的賃貸住宅等と福祉施設の一体的整備を推進する。