

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第23回）及び
民間賃貸住宅部会（第6回）合同会議
議事録

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会
民間賃貸住宅部会（第6回）

平成21年7月31日

【事務局】 大変お待たせしました。まだ若干お見えでない委員もいらっしゃいますけれども、定刻でございますので、ただいまから第6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、大変お暑い中、またご多忙のところご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

私は、本日の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。

前回の部会は7月6日で行っていただきましたけれども、それ以降、事務局の幹部で人事異動がございましたので、改めてここでご紹介させていただきます。

（国土交通省出席者紹介）

【事務局】 次に、本日お手元にお配りいたしております資料のご紹介をさせていただきます。お手元の配付資料一覧をごらんいただければと存じます。

資料1は委員名簿でございます。資料2は、中間とりまとめの案でございます。前回の素案についてご審議いただきましたが、いただいたご意見を踏まえて修正、加筆させていただいたものでございます。資料3が、中間とりまとめの参考資料ということでございます。資料4が、今後の審議予定でございます。

また、参考資料1ということで、賃貸不動産管理に関する制度の検討、参考資料2といたしまして、賃貸不動産管理に関するトラブル等の現状がございます。

また、〇〇委員からは、お手元の赤いカラーのものでございますけれども、資料をご提出いただいております。

また、委員の皆様方のお手元には、原状回復のガイドラインをお配りしているところがございます。以上、よろしゅうございますでしょうか。

それでは、改めてお願いでございますが、ご発言いただく際には、目の前のマイクのスイッチをオンにいただきまして、ご発言が終わりましたらオフにいただきましてようお願いいたします。

本日ご出席の委員の皆様方は、この時点で既に定足数に達していらっしゃるようですので、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。

それでは、以後の議事進行につきましては部会長にお願いいたします。部会長、どうぞよろしくお願いいたします。

【部会長】 どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本日の議事に入る前に、民間賃貸住宅部会のテーマと関連する事項につきまして審議を行っております産業分科会不動産部会が、7月2日に、「賃貸不動産管理に関する制度の検討について」ということでまとめられております。その概要を、事務局からご説明をお願いいたします。

【事務局】 事務局の〇〇でございます。お手元の参考資料1、参考資料2に基づきまして、冒頭10分程度でございますが、現在の不動産の賃貸管理に関する制度の検討ということで、不動産部会で検討している事項についてご説明をさせていただきます。

参考資料1を1ページおめくりいただきますと、「民間賃貸住宅において解決が求められているトラブル」というのを書かせていただいております。これにつきましては、本部会と重複するところがありますので、特に不動産部会として、課題として取り上げているところをお話しさせていただければと思います。

下のほうに掲げさせていただいておりますが、借主側、貸主側ということで、A1、B1が家賃滞納に伴う課題でございます。A2、B2というのが、退去時の際の原状回復に伴うトラブルについて書かせていただいております。A3、B3については、管理業者が敷金または家賃を一時保管するというような収納代行を含めて、そういった事務を行っている際に、その返金、返還についてのトラブルを書かせていただいております。

間に立つ管理業者がこういった事務を行う中で、借主の居住の安定や平穏な生活を脅かすという課題、それから貸主のほうで、賃貸事業の安定的な経営を行う上で問題があるという、この貸主、借主の両方のトラブルが発生しているというのを1番目に書かせていただいております。

2ページに、これら業務の適正化の必要性を書かせていただいております。既にこういった業務の7割以上が管理委託が行われているのが実態であり、こういったものを受託している管理業者の不適切な行為が見られること、また、こういったトラブル解決に管理業者としての専門的な役割が期待されていることから、管理業者の業務を適正化することで、貸主、借主の賃貸住宅に関するトラブルの解決・予防に大きく役立つのではないかという

ことを2番目に書かせていただいております。

この問題でございますが、借主が一般消費者であるということで、さまざまな法律上の保護がされておりますが、貸主についても、実は十分な知識やノウハウを有していない個人、高齢者であるという実態を踏まえて、貸主は消費者には位置づけられていませんが、間に立つ事業者は一定の業務についての適切な行為が求められるということで、これらの借主、貸主の双方の課題を解決する上でも、管理業務の適正化が必要ではないかということを書かせていただいております。

3番目でございますが、これは本部会でさまざまご議論いただいているところでございますので、重複になりますが、借主については、事業者による行き過ぎた行為を禁止するとか、あるいは事業者による一定の督促等についての適正なルールの確立が必要だということを書かせていただいております。また、貸主側に対しても、督促に関する適正なルールを確立するということと、住宅セーフティーネットとの連携によって居住の安定確保を図ることも求められるということ、それから、一定の守秘義務等のもとで、悪質な借主についての家賃滞納情報なども管理、活用が検討されるというのが、A1、B1に書かせていただいております。

A2、B2でございますが、これらについては、本部会で既に何度もご議論されておりますが、原状回復についての客観的なルールを確立する。それらについて管理業者がきちっとした記録、事実の確認等を行うということと、そのルールに基づいた処理を行うということが求められています。

A3、B3については、預かり金について、既にマンション管理業などで見られるように、分別管理あるいは保全に関するルールといったものを確立することが必要じゃないかということが課題として挙げられております。

下のほうにも書かせていただいておりますが、居住の安定については、貸主、借主だけで解決するだけではなく、住宅セーフティーネットとの連携についても別途検討していくことが必要だということを付言させていただいております。

4ページ目でございますが、これらを踏まえて、管理業についての新制度のイメージということで、あくまで議論のたたき台ということで、前回、7月2日の部会に提案をさせていただいたものでございますが、対象業務としては、契約管理業務の主にトラブルに関する中核的な業務について、一定のルールを定めようということ①、②で書かせていただいております。賃料等の収受、運営・調整、契約の更新、解約といった業務を主たるも

のとしておいて、これらについて、事業者として遵守すべき最小限の事項を、法令で規制をしてはどうかということでございます。また、基本的には、契約者当事者間の意思あるいは商慣行などにゆだねることが望ましい事項は、自主的ルール、あるいはガイドライン、標準契約書などによって対応すべきではないかということで議論をしていただいております。

行為規制の対象になると想定されるものとして、取り立て、あるいは預かり金の分別管理、契約の際の重要事項の説明、契約時の書面交付などを提案させていただいております。

これらのルールを担保するために、業務を行う事業者については登録を行っていただき、ルールに違反した場合には、登録の消除など、一定期間、管理業に参入できないような規制をしてはという（案）をイメージとして掲げさせていただいております。

5 ページでございます。本制度の導入による、目的、効果としては、借主、貸主、双方の利益が保護されるということや、専門事業者の受託により、これらのトラブル処理が適正かつ迅速にできるということなどが期待されるのではないかと考えております。

さらに、こういったことを進めることによりまして、賃貸不動産市場の活性化、あるいは賃貸不動産管理業のより一層の発展、あるいはそれに携わる従業員の方々の資質の向上などもあわせて図られるのではないかと考えております。目的として取り上げさせていただいております。

6 項で、これらに類似する事業等についての取り扱いを、その他という形で掲げさせていただいております。賃貸住宅の管理に関する事業を対象にさせていただいておりますが、それ以外の業種、例えば収納代行とか家賃保証、あるいは、自らの家を、あるいはサブリースという形で、借りた家を貸す賃貸業などは、この賃貸住宅管理業の定義に直接は該当しませんが、今回、管理業について一定の行為規制を行うということと比較して、それぞれの課題とそれに対する規制の必要性等についても、併せて検討していかねばならないと考えています。

と申しますのは、収納代行、家賃保証など、他の事業を行うというなかで、我々が現在検討しております管理業の行為規制されたものと同様の行為を、穴抜的に、行われるということについては、一定対応しなければならないというのが目的でございます。

そのほかとしまして、不動産は住宅以外のオフィスビル等もございまして、これらについても、賃貸住宅と同様に、こういった登録制度を設けることが必要かどうかということについて、併せて検討が必要だということを、付言をさせていただいております。

以上が、今回、7月2日に提案させていただいた、賃貸住宅管理についての制度の概要でございます。

なお、参考資料2は、本部会などで過去何度も議論されているような、賃貸不動産についてのトラブルの現状等を整理したものでございますので、後で参考までにお読みいただければと思います。以上でございます。

【部会長】 ありがとうございます。

ただいまご説明がありました、不動産部会の賃貸不動産管理に関する制度の検討についてですが、ご質問がございましたらお願いいたします。

【委員】 質問というか、コメントなんですけれども、新制度のイメージというところで、4ページ目になりますが、行為規制をイメージしつつ登録も入れるということなので、ということは、事業者の規制というのは、業規制と行為規制と2つパターンがあって、それぞれに長短があるんですけれども、どういう方向性で考えているのかというのを伺いたいんですが、一般に、これは新しい問題意識だと思いますけれども、行為規制をかけておいて、違法行為があった場合に、行政庁が行政調査とか処分を行うというパターンと行為規制に対して罰則を設けるというパターンがあって、たしか廃棄物処理法とかだと両方入っているんですね。

両方入っていると、警察と一般行政庁の両方が関与するという仕組みになっておりまして、1つの行為について2通りの役所が出てくるということになるんですが、それがいいか悪いかという問題もあるんですけども、うまく連携ができて役割分担ができると、相手方事業者の悪質さに応じて使い分けができるというところがあって、そういう仕組みというのはなかなか意識的につくられたことがないと思うんですが、今回の想定されている事業者がどのぐらい悪質な人たちなのかということにもよるんですけれども、そのあたりの役割分担について、そういう問題意識をお持ちかどうかということと、今申し上げたようなことについてどのようにお考えになるのかというのを伺いたいです。

【事務局】 今、〇〇委員からお話がありました点は、十分我々も対応しなきゃいけないと思っております、基本的には今、宅地建物取引業法などは、行政庁による行政調査と監督処分で一時的には対応しつつも、悪質な行為については刑事告発をするというようなことで、罰則等の規定を適用するという対応をとっております。

今回、管理業の登録を進めるに当たっても、そういったものを参考にしながら、また、実際に今、宅建業の部局に賃貸管理の関係でご相談に来られるトラブルも非常に多い実態

があることから、そういった方々などにもうまく活躍していただきながら対応するとともに、悪質な行為については、先生ご指摘のとおり、警察との連携等を図って対応していきたいと考えております。

【委員】 ありがとうございます。

【部会長】 ほかに何かございますでしょうか。どうぞ。

【委員】 新制度のイメージのご提案の③のところ、事業者は登録を行うということでございますので、これはいわゆる業法というふうに理解できるんですが、業法の法制化ということについては議論がまだ不十分であると考えています。特に私どもの協会は、賃貸住宅管理に関する専門の公益団体でありまして、また、今日出席しております、賃貸住宅の経営者の団体であります社団法人全国賃貸住宅経営協会、こちらは家主さんの団体でもあります、こういうところと直接のかかわりのないところで管理業法の立法化について話し合い、あるいはご提案があるということについて、ちょっと戸惑いを感じております。

また、5ページの管理業以外の業種というところで触れられております、家賃保証業とかサブリース業、こういうものについても、専門的な知識を有しているのは当協会でございます。ですから、この法制化の提案につきましては、当協会としても非常に興味があります。

また、現在、当民間賃貸住宅部会で議論しております、民間賃貸住宅に関するトラブルの解決という問題についても、この法制化と大変密接な関係がございますので、ぜひ、今ある2つの部会が協力、連携の上、今後ともご検討いただくことをお願いいたします。

また、今、管理業というのは、マンスリーマンションとか、社宅代行とか、多様化が進んでいる一方で、各業務の専門業化も進んでいるわけなんですね。こういう実態を踏まえて、より広く、多くの立場の人のご意見を検討いただきたい、これも希望いたします。

以上が意見です。

それから、ちょっと質問がございまして、先ほど、7割以上の賃貸住宅において管理委託が行われている実態があるというふうにご指摘をいただきましたけれども、全国的に見ますと、この7割という数字はちょっと多いかなという印象があるんですけれども、こちらの根拠はどこにあるのかをお示しいただきたいと思います。それから、管理業務の一部とか全部を業者に委託しているけれども、事実上、家主さんが経営判断を行っている場合も多いと思いますので、そういうことも配慮いただきたいと思います。これは1つ質問と

をお願いいたします。

【部会長】 いかがでしょうか。

【事務局】 こういった制度を構築するということは、関係者のご意見を十分踏まえて対応しなければならないと思っております。7月2日も、検討をスタートするに当たって、新制度のイメージということで、議論のたたき台を出させていただいたということでございます。これから年末に向けて具体の検討をする中で、この民間賃貸部会とも連携をとりながら、さらに関係者の意見をどう取り入れて検討していくかということも含めて、検討させていただきたいと思っております。

それから、今の7割のお話ですが、これは平成20年度に日管協さんのほうで行われた調査の中で、家主さんに対するアンケート調査の中で、一部または全部を管理しているものが全体の約73%というところから、この7割という数字をとらせていただいておりますが、ちょっとデータのとり方に問題があったのかもしれないので、その辺は、また後でお話を聞かせていただいて、修正が必要であれば対応させていただきます。

【事務局】 今の点で、お配りしました参考資料2を見ていただきますと、30ページのところに、説明のありましたデータがございますので、そちらをご確認いただければと存じます。

【部会長】 どうぞ。

【委員】 当協会のアンケート調査をご活用いただきましてありがとうございます。ただ、実は、当協会は管理業者の会員組織でございますので、管理業者の会員組織を通じて集めたオーナーさんのデータですから、当然、管理委託をしている数字は高いわけなんです。ですから、全国的に見ますと多分、ここまでは高くないのではないかと考えておりますので、その辺はもう少し検討していただきたいと思います。以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

ほかに何かございますでしょうか。どうぞ。

【委員】 今の管理業の制度導入の件ですが、一番最後の5ページのところに、「管理業以外の業種（収納代行業、家賃保証業、賃貸業、サブリース業など）及び」と書いていますが、サブリースという形の中で、建設会社さんが30年保証だとか、よくハウスメーカーさんが言われていますけれども、事実上、保証はしていないわけです。サブリース契約はしていても、賃料の上下ができるような形での更新をしています。要するに契約を解除したりすることができるという現状の中で、サブリース業そのものは、実態を言うと、

賃貸管理業とか建築施工をとるための一つの手段としてやっているため、僕らオーナーからいうと、賃貸管理業とほぼ一緒だという理解をしているので、ほんとうはここまでを含めるべきではないかなということです。

それと、今、オーナーが、1つは、ほとんど建てられる方は素人の方、例えばお百姓さんが建てられたりするので、悪い言い方をすると、保証という言葉の中に、建設会社さんにだまされているという形が非常に多い。よくテレビでも、何とか建設さんが、30年間安心して借りられますよみたいな、心配要らずですよと言って途中で解約しているというようなことが実態としてあって、途中の運営の、一番入り口の建築するところから、高い家賃設定でしばらくは我慢して、あと家賃を下げていってというようなものから入って、そして保証をなくした有償管理に移行していくこととなります。トラブルの入り口は、建築企画するところではほんとうはやるべきで、その中にサブリースというのが結構入っているので、実態としては、管理とサブリースぐらいまでは、本来は業法的なところでいくと、入れるべきではないかなというのが私どもの意見です。以上です。

【部会長】 ありがとうございます。ほかによろしいですか。

【委員】 ○○の○○ですが、今のお話を伺ってしまして、以前から気になっていることがありますので、1点申し上げますと、証券化されているような場合に、往々にしてあるんですが、賃貸管理をしている方がサブリースもしているという、法律論としては極めておかしい形態をとられていることがあります。私の理解では、賃貸管理というのは、他人の持っている、あるいは他人の占有支配しているものを管理するということだと思っておりますが、サブリースをして、AからBが借りていて、BがCに転貸するという形をとっておきながら、A、B間で、Bが賃貸管理契約もしているという変則的な形態がしばしば見受けられます。この辺の解明なり、整理なりをしていただいたほうがよろしいのではないかなと思いました。

意見というよりは印象、まあ意見でしょうか。以上です。

【部会長】 ありがとうございます。よろしいですか。

それでは、本日の議事に入らせていただきます。「中間とりまとめ（案）」につきまして、事務局よりご説明をお願いいたします。

【事務局】 事務局の○○でございます。資料2に基づきましてご説明したいと思っております。「民間賃貸住宅部会 中間とりまとめ（案）」という資料でございます。

1枚目の上から書いていますけれども、基本的に、前回、素案を提出させていただきました

したので、素案から変わっている部分につきましては、修正をかけ、下線を引かせていただいております。

まず、目次からでございますが、基本的に、構成は前回の素案と変えてございません。ただ、5の民間賃貸住宅ストックの質の向上というところは、前回の議論を踏まえて、今回記述するということではございましたので、この部分はすべて新しく記述させていただいております。「はじめに」というところから入りまして、1ページのところは、基本的には語句の適正化という形で修正させていただいております。

下線部を中心にご説明させていただきますけれども、2ページ目にまいりまして、1の2つ目の「○」のところでございますけれども、ここは前回、素案のところから、幾つかデータにつきまして、まだ書き込むべきことがある、もしくは、はしょって書いている部分がございますので、例えばここで言っているのは、相談件数みたいなものが3万件を超える水準であるという現状認識のところを、客観データを書かせていただいております。

上から、「○」の5つ目でございますけれども、前回の議論の中で、今回いろいろな解決策を打つという上で、もともと私人間のいろいろな契約に関するトラブルが起因ということではありますが、それにつきましては、住宅というのが国民生活の基盤であり、かつ国民の住生活の安定と向上という観点から、そういったトラブルの解決が求められているということで、一応、私人間の契約であるということでも、その解決について必要性があるということを明記させていただきました。

その2つ下の「○」で、情報の非対称の話がございましたけれども、ここは、「情報の非対称」といきなり裸で書かずに、貸し手さんと借り手さんの把握している情報に格差があるということで、少し詳しく目に書かせていただいております。

それ以外は、基本的に「てにをは」等の直しでございます。

3ページにまいります。最初の2の(1)検討に当たっての視点のところも、ここは原状回復ガイドラインについての定義といたしますか、きちっと原典を書かせていただいた。

(2)①の最初の「・」、それから2つ目の「・」につきましては、入居予定者の情報の収集源というものを明確に書かせていただいております。店頭のビラとか住宅情報誌、インターネットの情報サイト、それから、契約の直前ぐらいになりますけれども、いわゆる重説とか、あとは、そもそもの賃貸借契約書というものを明記させていただきました。

次の4ページにまいります。前回のご議論の中で、情報提供は情報提供で、それはいいんだけど、情報の流通を促進させる中で、その情報の信頼性の確保をどうするのかと

いう問題点のご指摘があったかと思われまので、そこにつきましては、第三者が何らかの形で、その情報の正確さというものを確認する仕組みということを付記させていただいてございます。

その次、③のほうに入りますけれども、借借人等の情報といいますが、信用情報ということにつきましては、ここは事業者団体等の中で、他の業態につきましては信用情報を整備するという動きもございまして、そこは、民間事業者というような言葉を追加させていただいてございます。

また、もう一方で、借借人の情報だけではなくて、貸貸人の情報というのも逆に借借人にとっては重要だということで、そこは、借借人が安心して借借できるようにという文言を一言入れさせていただいております。

5 ページにまいります。民間貸貸住宅に係るルールについてのところでございますが、ここは基本的に、全体の文章の流れを明確化させるということの修正でございます。

6 ページにつきましても、基本的には、「です」、「ます」というところを整えたものでございます。

7 ページの(2) 第三者による紛争の解決についてというところでございます。ここにつきましては、まず、①のところ、昨今いろいろ相談窓口とか解決手段、いろいろなものがございまして、今現状いろいろあるものを丁寧に記述させていただきました。

それから、検討の方向性というところで、前回、ご議論の中でも、貸貸住宅に係る紛争の専門性というものについては一定のご理解があったと思うのですが、ただ、それがすぐに必要だという議論ではないのではないかと、必要の検証みたいなものが前提とあって、有効ではあるんだけど、すぐ必要なのかという議論とはまた別というご議論もあったと記憶しておりますので、そこにつきましては、「紛争の解決に有効」というふうには②には書きつつも、いろいろな社会的なコストとベネフィットといいますが、そこを検証して進めるべきではないかという趣旨を追加させていただきました。

もう一つは、このような紛争の処理機関が仮に主張することが、意味があるといいますが、合理的であるということの後に、どのような形式で置くのかということにつきましては、若干、前回は行政の外部に置くということを前提のような書きぶりをしておりましたが、ただ、一応、品確法に基づく紛争処理機関というように、外部の民間法人にさせているというものもございまして、それはあくまでも参考という形で付記させていただいて

おります。

8ページでございますが、紛争処理機関のお話の中で、紛争処理の実務に携わる方々も、紛争処理自体の円滑な事務処理のためには常に研修というものが必要であるというようなご意見もございましたので、そこは追加で書かせていただいております。

9ページにまいります。滞納・明け渡しを巡る紛争のところでございますけれども、(1)の検討の部分でございますが、ここにつきましては、まず、最近の家賃債務保証などを巡る紛争の件数というのを、新しいものを追加で書かせていただきました。

それから、前回もご議論がございましたけれども、トラブルと明け渡しについての法的手続の時間というものが、直接的な因果関係があるというような書きぶりにつきましてご指摘がございました。ただ、基本的には、今回ちょっと修文させていただきましたのは、このようなトラブルの背景には、明け渡しを求める期間とか費用を要するという実態もあるのではないかというような形で、表現を直させていただいたところがございます。

次のページにまいりまして、10ページでございます。家賃債務保証業務の適正化でございます。1つは、取り立てといえますか、家賃債務保証業務の中で、具体的にどんな事案があるのかということを書きましたのが、上から4つ目の「・」でございます。未明までの支払いの督促とか、鍵を無断で取り替えたとか、荷物を勝手に搬出したといったような事例を書かせていただいております。

それから、手前どもで実態調査を行ったところ、その中にも、消費者契約法と、無効になるような契約書の使用例があり、それにつきましては、一応こちらとして、契約書の見直しの検討みたいなものを要請しております。過去にもその参考資料をつけさせたかと思っておりますが、そこを一応書かせていただきましたが、その上で、実効性のある措置もさらに必要ではないかということを書かせていただいております。

それから、先ほどの不動産部会の話にもつながるかもしれませんが、今現状の賃貸住宅の管理会社、いわゆる管理業務というものにつきましては、規制法というのは特に存在しないため参入が自由であるということにつきまして、一応追記させていただいております。

②検討の方向性のところにつきましても、実は例1、2、3、4と、前回は義務的な登録制みたいなものを含め、許可制から書き始めまして、任意の登録制、取り立て業務に係るようなガイドライン、そして情報提供というような形で、わりと規制色の強いほうから書いていたのでございますけれども、まずは緩やかなほうから例1ということで、順番を

並べかえたというような修正をさせていただいております。それが10ページ、11ページでございます。

12ページにまいりますけれども、許可制なり登録制という形をやった場合のコストということにつきましては、任意の登録制であっても、行政庁が行うのであれば、登録事務については行政コストが発生するというようなご指摘がございましたので、そこについても追加させていただいております。

もう一つ、12ページの③、検討を進めるに当たっての課題というところにつきましても、上では、行政庁といいますか、行政によるアクションということでございますが、それ以外の手段といたしまして、業界団体による自主規制というような方策もあるのではないかとご指摘もございましたので、そこについても付記させていただいております。

それから、先ほどの不動産部会との連携というお話につきましては、③の一番最後の「・」として、付記させていただいております。

それから、滞納が発生した場合の円滑な明け渡しというところにつきましても、先ほどの議論と同じでございますが、手続に時間がかかっているということで、一判例ですので、ケース・バイ・ケースではございますけれども、9カ月の滞納で、契約解除について認められなかった判例もあるというものについても付記させていただいております。

次に、②検討の方向性ということで、ここで3つ目の「・」に追加させていただいたものは、いわゆる円滑な明け渡しの方策の一つの中で、転居先の確保というものと同時に、そういった場合に、賃借人の抱えているさまざまな状況を考慮する必要があるということを追加させていただきました。

それから、契約の解除のところにつきましては、結局、予測可能性がなかなか高くないといいますか、低いということで、判断基準を客観化するということも立法的な措置として検討すべきではないかというご意見もございましたので、そこも検討の方向性の中に入れてさせていただいております。

14ページにまいりまして、今度は、民間賃貸住宅のストックの質の向上でございます。ここは、すべて前回の議論を踏まえて、今回、新たに書き下したものでございます。

(1) 検討に当たっての視点ということで、ストック重視の住宅政策への転換を図り、また、環境への負荷を低減していくためには、賃貸住宅においても、良質な住宅を長年にわたり良好な状態で使用していくことが必要である。そのためには、質の高い民間賃貸住宅が供給されることがまず必要であり、新築のみならず既存の賃貸住宅の改良も重要であ

る。また、長期にわたり良好な状態で使用するためには計画的な修繕が必要であるということで、1つには、質の高い民間賃貸住宅の供給（新築・改良）というのと、あとは計画的な修繕ということの2つの場合分けをいたしまして、以後、書いてございます。

まず、供給のほうにつきましては、もともと、たしか初回でもご説明させていただいていると思いますけれども、民間住宅、持家に比べまして、質の面で劣っているということで、そこにつきましては、入居希望者の選択の中で、そもそも物的性能面においてあまり重視はされていないので、だからこそ市場で評価されていないということで、コスト回収できないというふうに家主さんは考えているのではないかという推測と、それから、なかなか物件の選定段階で情報を入手できないということも一因ではないかというふうに、現状認識では書かせていただいております。

検討の方向性では、2のトラブルの未然防止のところ、いろいろな情報を入手すべきじゃないかという、その仕組みの中に、こういった情報をビルトインできるようにすべきではないかということを書いております。

もう一つは、なかなか質の高さというものは市場で評価されないという場合においては、家主さんに支援措置といいますか、インセンティブというものが必要ですねということを書かせていただいております。

それから、その際におきましては、新築だけではなくて、改良といったものも支援措置としての並びじゃないでしょうかと。

この支援措置の中身といたしまして、補助、融資、税制といったような直接的な、公的なインセンティブというものだけではなくて、相談体制とか情報提供といったようなソフトの支援策、間接的なインセンティブというのも考えられるのではないかということ。

それから、持家の賃貸化というものは、持家自体のほうが高質ということであれば、住みかえに対する支援も必要ではないかということを書いてございます。

今後の検討を進めるに当たっての課題・留意点ということで、前回、委員の方々からご指摘がございましたけれども、直接的にインセンティブといっても、補助、融資、税制、具体的にはどんな支援策とか、どういう要件で講じていくことが有効かということ、もうちょっとこの部会できちっと議論していくべきじゃないかというご意見がございましたので、そこはそうように書かせていただいております。

それから、質の高さを家賃に反映させるためにということでございますので、これには定借の活用も重要であるというふうに書いてございます。

一方で、幾つかの留意点といたしまして、分譲マンションの賃貸が進むとマンションの適正な維持管理というものに支障を来すおそれがあるということにも留意が必要ではないかということです。

それから、賃貸住宅のオーナーさんは高齢の個人さんが多いということで、いろいろな相続の問題も絡んでくるということでございますので、そこを含めた検討が必要である。

もう一つ、持家への支援策とのバランスといったものについても考慮する必要があるというようなお話があったというふうに記憶しております。

それから、修繕のほうにつきましても、なかなか現行、実際には計画的な修繕の積み立てというのが行われていないケースが多いということで、これも先ほどとロジック的には同じでございますが、入居者が短期で入るのか、長期で入るのかということはケース・バイ・ケースかもしれませんけれども、そこに大家さんがコストをかけても、なかなか評価されないでコストを回収できないというふうに大家さんは考えているのではないかということと、入居希望者の傾向といたしましては、大家さんがコスト回収できると考えていないということの反面、逆に言うと、そういった情報を積極的に提供していない、もしくは入手することが賃借人側にとっては容易ではないということも考えられるのではないかということを書かせていただいております。

ということで、検討の方向性でございますが、これも良質な賃貸住宅の供給のほうとロジック的には同じでございますが、基本的には修繕の実施状況といったものが情報提供できるような仕組みを、最初のトラブル防止のために行われている情報提供の制度の中にビルトインできないかという問題意識、それから計画的な修繕というものを促進するような支援措置というものでございます。

また、その支援措置の中身といたしましては、補助、融資、税制とか、あとは修繕計画のマニュアルとか相談体制、こういったようなインセンティブというものも考えられるのではないかとございまして。

また、16ページで、今後の検討を進めるに当たっての課題というところでございますが、こちらにつきましても、補助、融資、税制というような措置は、どのような支援策をどのような要件、どのようなねらいでということなんでしょうけれども、有効かということについてきちっと検討を進める必要があるということと、あとは相続の問題、それから持家とのバランスというのは、同じような問題があるのかなということを書かせていただいております。

最後に、6の今後の向けてというところでございますが、これにつきましては、本部会におきまして、一応、今年内を目的とする最終的なとりまとめに向けて、以下のことということで、後の議題で出てまいります、今後の予定にも出てまいります、1つは、ヒアリングもしくはパブコメというものを通じて意見を広く聴取していくということと、もう一つは、管理業務の規制のあり方について、不動産行政の観点からの先ほどの検討状況、また、民間賃貸住宅ストックにつきましては、リフォーム市場の整備のための方策の検討が別途されておりますので、そちらと連携をとる必要があるということで、修正させていただきます。説明は以上でございます。

なお、お手元にA3で、まだ案の段階ということで、事務局のほうで、このとりまとめの中にどんなことが書いてあるのかというのを簡単に、随分はしょってでございますが、まとめた紙をあわせてつけさせていただきます。

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、ただいまの説明につきまして、ご意見、ご質問がありましたらよろしくお願いたします。

【委員】 質問というか、要望でございます。

今回の中間とりまとめの案は、前5回の会議の議論が大体まとめられていて、私自身はおおむね評価しておりますけれども、一部においては、踏み込んだせっかくの意見や提言が反映されていないようなところがあると思っております。今後、具体化に向けて、以下の点を考慮の上、進めていただきたいと思います。

1つは、預かり金における対応について、賃料等を管理業者が預かる場合、保証・保険制度の……。

【委員】 何ページですか。

【委員】 これは私自身の全体的な、ページのところがありましたらページを申し上げます。

預かり金における対応についてということですが、保証・保険制度の導入について検討していただきたいということです。

2つ目は、紛争の未然防止について、原状回復のガイドラインについては、本会においてもその周知に努めておりますけれども、現場においては調整が困難となり、少額訴訟等に持ち込まれるケースも発生しておりますので、中間とりまとめ後は、直ちに現在のガイ

ドラインをより標準化、客観化するため、本会としても協力いたしますので、検討を早急に行っていただきたい。

3番、滞納・明け渡しを巡る紛争につきましては、建物賃貸借契約における連帯保証人にかわる家賃債務保証制度は必要不可欠と考えます。しかし最近、そういったところの不適切な行為が行われている事例が報道されていたり、また、破綻する会社も発生していることにかんがみて、家賃債務保証業については、登録制あるいは許可制を導入し、優良な賃貸住宅市場の形成のために、行政コストがかかろうとも、国交省は監督官庁として指導体制を整えていただきたいと思います。

なお、家賃債務保証制度により住宅を確保している者の中には、高齢者等がおられるわけですから、特に住宅確保要配慮者に対する公的なセーフティーネットの確立は別途検討していただきたいと思います。

4つ目、明け渡しの執行について、外国での、特にアメリカでの明け渡し執行などの、そういったことに対してどうなんですかと、私以外からも質問がありましたけれども、国交省からの回答はないのはなぜですかと。失礼な言い方ですけれども。

私の調査では、アメリカの州による、ニューヨークだとか、ワシントンだとか、オレゴンによっては、明け渡しについては、訴訟から明け渡しまでは約45日間で平均的に完了し、退去しない場合は保安官が強制的に退去させるというふうになっております。今回の案では、期間と費用の問題、方策に、検討する必要がある、あるいは簡易に債務名義を得る仕組みも検討するというふうに書かれておりますけれども、私は若干弱々しい表現だと思っております。

さらには、13ページですけれども、全体的に、借主を気遣った措置の記述が大変多く、このことによって、反復継続的に滞納する者の対応がすりかえられるおそれがあるように思ったりしております。これでは反復継続的に滞納する者の短期明け渡し執行の道は遠いというふうに私は思いました。もっと具体的に強い表現を求めたいと思っております。

私は以前に、裁判所に明け渡し専門部の設置や訴状審査の即日化など、幾つかの提案をしましたが、この会議ではその賛否の議論もなく、とりまとめ（案）ではこの意見の記録さえないのは納得がいかないわけでございます。反論があったのは、裁判が長引くことを求めるような一部のブログだけでした。

この提案は、私の個人的な意見ではなく、業界の多くの切実な声であることと認識していただきたいと思います。平たく言えば、アメリカのようにやれないのか、やらないのか、

関係者や法律家のご意見を聞きたいと思っております。また、45日間もあれば、借主への対応も十分にとれると私は思っていることを申し添えておきます。

最後に、報酬規程につきまして、賃貸借仲介報酬と管理業報酬は適正でなければならない。特に現行の宅建業法規定による賃貸借仲介報酬は、賃料の合計1カ月分であり、あまりにも低額過ぎます。賃貸管理の入り口としての、仲介報酬、その後の管理報酬のあり方について、今回のとりまとめでは、どのような形でもいいですから、ちょっと踏み込んでいただきたいなと思うわけです。

本会では、上記内容を検討していく前提として、賃貸不動産管理業を登録制として、一定規模以上の賃貸業、先ほども不動産部会の報告がありましたけれども、サブリース業も含めた法制度化にすべきと考えております。この制度化は一刻を争う状況になっていると言っても過言ではございません。今既に知恵者の管理業者は、消費者契約法などをしり目に、あの手この手の新たなすれすれの約定による契約を実行しているのが現実であります。

公益法人を目指すところの我々本会は、借主、貸主、どちらの立場に立つのでもなく、常に消費者保護を基本にしており、保証やトラブルの解決に、過去の実績から、無料相談所や苦情解決の部門で、厳しい指導のもとで、大半のトラブルは自主的に解決する自信がございます。ということ、半ば要望として申し上げます。

【部会長】 ありがとうございます。

ほかに何か。どうぞ。

【委員】 とりまとめ（案）の9ページのところについて、2点ございます。

9ページの中ほどに、4番として「滞納・明け渡しを巡る紛争について」という見出しがございますが、その少し上のところに、「③今後の検討を進めるに当たっての課題・留意点」とあるところの関係で、1点目の意見を述べさせていただきます。

原状回復につきましては、従来のガイドラインや東京都の営みが積み重ねてきたものが評価されなければならない、これを出発点として所要の改良の論議が進められなければならないものであるというふうに考えます。いわゆる客観化と呼ばれる概念により、議論が単純化されることへの懸念を抱いています。関連して、保険の制度の導入につきましても、その機能や概念を精査し、自然損耗に関する従来の判例の考え方との整合性も十分に斟酌した上で検討されるのであれば、いたずらに借入人の負担を増やすだけのものになりかねないおそれがあるというふうにも感じます。この点についての意見を申し述べさせていただきます。

9ページについて、もう1点ですが、4の見出しの下の(1)検討に当たっての視点のところでございますが、2つ目の「○」と3つ目の「○」の関係について、前回の部会審議において、私のほうから、因果の関係がはっきりしないので適切でない記述であるということをご指摘させていただきました。これを受けとめて、事務局のほうで、今回このような「○」の単位の指摘の整理を行っていただいたものというふうに考えますし、そのことに御礼を申し上げます。

その上で申し上げますが、「○」の3つ目が「○」の2つ目を受けて、「このような行為の背景には」とあって、これこれの実態もあるというふうに文章をやや修正していただいたんですが、この修正をもってしても、「○」の2つ目の背景に「○」の3つ目があるということはいまだ明確になっていないわけございまして、この文章修正では、私は納得することができませんので、引き続き、中間とりまとめ以降にきちっとした審議がなされていくべきであるというふうに感じます。

9ページについては以上ですが、全体にわたって、「常習的な賃借人」という言葉がこれほど数多く出てくるということについて、大変好ましくない印象を受けました。

以上でございます。

【部会長】 ありがとうございます。

どうぞ。

【委員】 ○○ですけれども、幾つか申し上げたい。今、○○先生から出た、「常習的」という言葉は、やっぱりちょっと違和感、今までのまとめには出てこなかった言葉ですよ。常習というと常習犯というので、悪いイメージがどうしてもつきまとう。滞納するのはもちろん悪いんだけど、それにはそれなりの失業とか低所得という問題の背景もあるので、その点について、今回のまとめの中で、例えば幾つか、これは公的主体の、私が前に申し上げた、社会政策的な解決が必要な部分があるんだというところを、公的主体の役割が重要であるという文言が幾つか入ったので、それはそれで、私は大変評価しているところですが、「常習」という言葉に関しては、「反復継続する一部悪質な」とか言いかえる。先ほどの○○委員から言わせると、弱いと言われちゃうかもしれませんが、「継続反復する一部」というような言葉に置きかえていただきたいというのが主たるところでございます。

それから、情報の非対称の問題については、説明していただいて、書いてあるので、きのう送られてきたものにはなかったから、あれっと思ったんですが、今日配られたのには

きちっと入っておりましたので、納得しております。

それから、先ほどの9ページの滞納・明け渡しを巡る紛争について、違法行為が行われている。〇〇先生から因果関係という話がありましたけれども、それはそれとして、このような行為の背景には、法的手続をとると相当の期間と費用を要するという実態もあるという表現なんですけど、これはもうちょっと強く、やっぱり我々弁護士としても、現在かかっている9カ月とか、費用的に100万がかかるというのは、経済合理性にかなっていないとは決して思いませんので、これは司法制度的な、欠陥と言うと言い過ぎだとすれば、制度的な問題というふうな形で、もうちょっと踏み込んで、民事訴訟法、民事執行法の改正まで言うか言わないかはともかくとして、「実態」ではちょっと弱過ぎるので、問題点があるんだということをはっきり打ち出していきたい、打ち出していいんじゃないかというふうに思います。

とりあえず以上です。

【部会長】 ありがとうございます。ほかに何かございますでしょうか。どうぞ。

【委員】 全体的には大分わかりやすくなって、よろしいんじゃないかと思っておりますが、2点ほど、気になっている点を申し上げたいんです。

1つは、紛争解決についてというようなあたりから、弁護士さんの話がよく出てくるんですけども、ややバイアスがかかっているかなという感じがしております。というのは、例えば7ページですけども、これはあまりダイレクトじゃないんですけども、指定住宅紛争処理機関云々という話で、弁護士会を指定するというのが実際に行われているわけですね。

それから8ページに行きますと、下線部分ですけども、「実際に紛争処理を担当する者としては、例えば弁護士等」というふうになっているんですけども、この「等」に何が含まれるのかということをご教示いただきたいのと、「例えば弁護士」というのが、ほんとうに例えばなのかなとか裏読みしてしまうので、そのあたりがやや違和感があるんですね。

この記述もそうなんですけど、「例えば弁護士等」であっても、「研修等が必要」という書き方なんだけれども、そうではなくて、普通は、必ずしも資格を持つ者でないとしても、必要十分な研修をすれば紛争解決の適性が備わることにはあり得るというふうに、話はつながるということもあり得るんじゃないかと思っております。何か違和感を感じるということですね。

あと気になるのは、12ページの下から2番目の「・」ですが、ここは弁護士法72条

の話が出てくるんですが、家賃債務保証業務等を法律で規制するとした場合には、この72条との整理が必要ということなんですけれども、これは具体的に何を考えておられるのか教えていただきたいということです。

ということで、別に、法律は国民のものなので、いろいろな人がいろいろなことをやってよろしいわけですので、そのあたりが、ここの部会の構成もそうなのかもしれませんけれども、やや主体に偏りがあるような感じがしておりまして、あるいは規制改革会議のテーマかもわかりませんが、そういう点が1つです。もう少しナチュラルに書いたほうが、中立的に書いたほうがよろしいんじゃないかというのが全体の指摘でございます。

もう一つ、2点目なんですけど、これは先ほどの事務局のご報告にも関係しているんですけど、業規制のところ、10ページに家賃債務保証業務等の適正化の話がありまして、これは多分、公開の場でやるような話ではないのかもしれませんが、業者の実態というのがどういうものなのかという点については、どのぐらい行政として把握しておられるのかなということがあります。いろいろな業者さんがいるんですけども、いろいろなトラブルが起きるのは、もともとが犯罪者グループみたいなのがいて、それが適法な業者を装っていろいろなことをやっているという場合もあって、これが最も悪質な場合ということになりますけれども、そういう人たちが仮にこの業種に入ってきているということになるとしますと、規制のあり方というのは、最初のご議論じゃないんですけども、最もきついでいかないとだめなんですよね。

ということで、それは行政処分とかそんな話ではとても対応できないことでして、いうようなことも含めて、それから、それとの関係で言うと、このページに管理業務の話もちょっと出てきますけれども、そうすると、一般的な管理業務はそこまで悪質じゃないんじゃないかという気もしまして、そうすると、一般の行政はちょっと警察を頼り過ぎているというのが実態としてあって、それはむしろ行政が行政として、きちんと監督官庁としてやるべきことをやらないと、警察も忙しいのでなかなかできないというところが、むしろ一般的な問題意識としてはあるので、そのあたりの振り分けの問題が一方であるんじゃないか、全体に整理が必要ではないかというふうに思いました。そうすると、登録制では生ぬるいのもかもしれませんねというような議論が出てくると思います。

ということで、とりあえずそんなところでございます。

【部会長】 ありがとうございます。

【委員】 質問に答えてもらいたいんですけども。

【部会長】 すみません。弁護士の記述に関する……。

【委員】 単純な質問ですね。

【事務局】 幾つかご指摘いただいた点で、8ページでございますが、「弁護士等」と書いてある「等」でございますが、基本的に、この紛争は少額の紛争ということ想定しておりますので、必ずしも弁護士さんに限らず、例えば司法書士とかそういう隣接職種と申しますか、そういう方々もこの専門家の候補者たり得るのかなというつもりで書いています。その外縁をどこまでというのは、具体的に今、確たるものとして持っているというのではございません。

それから、今の研修の部分につきましては、弁護士等の専門家であってもこういう研修が必要であるという、これは先日の部会の後、〇〇委員のほうからご意見をちょうだいしまして、それを記述させていただいた次第でございますけれども、〇〇委員からお話があったような、必ずしも専門家としての資格を持っていない人であっても、研修を受ければこういうことができるのではないかと、それはそれで一つのご意見かと思っておりますけれども、その辺をまたご議論いただいた上で、部会長にご判断いただいた上で整理できればと思います。

【部会長】 あともう一つ、72条に関する件ですね。

【事務局】 12ページの下のところでございますけれども、これは、少しはしょったような書き方で恐縮でございますけれども、家賃債務保証の業務を行う方が、みずからの求償権を確保するために、取り立て行為とか、いわゆる追い出し行為を行うということが言われておりますけれども、取り立てはともかくとして、追い出しのような行為というのは、もし家主にかわってそういうことを行っているとしたら、72条との関係というのもあり得るのではないかという、家賃債務保証業務の実態との関係で、こういう問題もあるのではないかという趣旨でございます。

【委員】 弁護士のほうから補足をさせていただきます。弁護士会のほうが、いい提案をしてくださいと言い過ぎちゃったのかもしれませんが、幾つか、先ほどのご説明をしますと、弁護士等の、紛争審査会といたしまして、やらせていただきたいと思っておりますが、それは、私どもは全国的に1つ1つの紛争処理機関を持っているので、やらせていただければというふうに考えているだけでございますので、そこまでの意味にしかすぎません。

それから、先ほどの「例えば弁護士等」というところでございますが、ご指摘がありま

したように、司法書士等もありますし、裁判所の民事調停では、公的な職務を終えられましたOBの方がなられているようなこともあります。実はそういう方のほうが、弁護士なんかよりよっぽど当事者の方の話を丁寧に聞いてくださって、非常に上手にご説得いただいて、例えば離婚とか相続ですと、代理人をつけないで、ご本人がいらっしゃるケースが多いんですけども、そういう方々のお声をしっかり聞いて、しっかりと誘導して下さって話をまとめるという能力を持っておられる方がたくさんおられますので、私どもだけという趣旨ではございません。司法書士の方もそうですし、一般の方からでも、紛争処理にはなれるものだと思います。

あとは、どうしても法的にどうなるのかという話は入ってくるので、有資格者のほうがベターではないかと思っておりますが、それに必ずしも限定するものではないですし、先ほど〇〇委員のほうからお話がありましたとおり、一般の方でも研修を受けることによって、やることは十分に可能であると思えます。

それから、弁護士法72条といますのは、結局そういう形で、人の権利があるなし、それから、出ていけ、お金を払えという話を無限定に認めますと、アンダーグラウンドの人間が入ったりしてはいけないということで、基本的に有資格者に限定するというものはありますけれども、これももちろん業界的にはご存じのように、交通事故の保険代行、保険会社にはそういう代行が例外的に認められたりもしておりますので、私どもがこれをご指摘いたしましたのは、無限定に認めますとアンダーグラウンドの人間とか無法者がはびこってしまうかもしれないので、どういう方が担当できるのか、有資格者以外だったらどういう人ができるのかということのチェックをお願いいたしますという立場でございますので、決してうちの業界は政治力も何もございませんし、侵食されまくりでございますので、どうかご安心の上、ご議論いただければと思います。

【部会長】 よろしいですか、〇〇委員。

【委員】 そうだとしますと、8ページの記述は、「専門家」という言葉が出てきますが、ここは少し緩めて書いていただいたほうがよろしいんじゃないかと思います。

【部会長】 ありがとうございます。それでは、〇〇委員。

【委員】 14ページ、15ページの民間賃貸住宅のストックの質の向上についてというところですか。前回これを部会で議論されて、14ページの下の方ですが、家主に対する支援措置ということで、意見を書面で求められたときに、支援措置というのを具体的にもう少し書き込んだほうがよろしいのではないのでしょうかと申し上げました。それを受け

て、今回、15ページのところに、支援措置としては補助、融資、税制上の直接的なインセンティブ、それだけではなく、間接的なインセンティブということが明記されたんだと思うんですが、実はこの点について、最近いろいろ出てきている統計データから見て、かなり慎重に扱ったほうがいいんじゃないかと思います。

1つは、つい28日に発表された最新の住宅・土地統計調査で、日本全体では空き家率が13.1%ということですが、都道府県別に見ると、私は非常に驚いたんですが、山梨県が20%、長野県が19%です。つまり5軒に1軒は家が空いている状況です。供給側というか、ストック側がそういう状況ですよ。一方で需要側というのが、民間賃貸住宅の主な入居者は若年人口だと思うんですが、実は今年が35歳人口のピークで、ここから一直線に下がっていくんですね。ということは、若年人口から見た賃貸住宅の需要が細っていくというのは明らかですね。

それに対して、今日の資料3の87ページに、「民間借家の建築時期別戸数」というのが統計データで出ているんですが、ここには20年以上たっているものが非常に多くあるということ。そうすると、先ほど空き家があると申し上げたんですが、一方で、古い賃貸住宅の更新時期が来ているものもかなりあるということ、更に、一方で、ここにも書いてあるんですが、持家の賃貸化が進んでいるという状況があります。

何を申し上げたいかということ、以上述べたことから、需要と供給の関係が相当これからがらりとダイナミックに変わりそうで、マーケットの調整がかなりダイナミックに行われる。どういうところに家賃が落ちつくのかとか、あるいは住宅の質に対してどういう家賃がつくのかというのがかなり動きそうだ。そうしたところに、家主に対する補助とか融資とか税制上の優遇ということをやると、結構それを攪乱すると思うんですね。

この段階では相当検討されて、こういうインセンティブが出てきているんだと思うんですが、安定的な時代と違って、この攪乱要因がどういうふうに影響するのか、ちょっと帰結のぐあいかわからないとか、どこに行ってしまうのかわからないというところがあるので、私はもうちょっと慎重な、支援措置といっても検討するという書きっぷりにしたほうがいいのではないかという意見です。

【部会長】 ありがとうございます。どうぞ。

【委員】 11ページに、規制色の弱いものからだんだんお書きになっていただいているんですけども、この中に、よくガイドラインとか、あるいは業界の自主基準というものも13ページにちょっと出てきたりしますけれども、業界の自主基準とかガイドラインと

いうのにかなり任せるとするのは、経験則からいうと、あまりアウトサイダーがいない業界とかだと、かなりの効果があると思うんですけども、そうでないとあまり効果がない。ですから、この業界は今どういう状況なのかというのが一番大切なのではないかと。

現状を見ると、1、2、3、4と、たまたま例が4つの段階にありますが、どの段階なのかというところだと思うんですけどね。ガイドラインで非常に有効に活用されているのが、若干例外的かもしれない国交省のガイドラインというのは、苦情の処理といいますか、未然防止ではなくて、何か紛争、トラブルが起きたときに、どこかへ駆け込んだときの解決に非常に役に立っているんですけども、一番大切な未然防止というか、紛争の未然防止にはもう一つどうかと思います。

たまたま11ページのところに、夜間の訪問禁止なんていうのが例2にあります。例えば特商法ですと禁止行為というのが入ってまして、その中で、政省令で、迷惑を覚えさせるような云々というのを、その迷惑というのとは何かというと、夜9時から朝8時までの訪問はいけませんよと明示している。そういうふうに法律、省令、何々ときちっと段階を追っていくと非常に効果が強いんですけども、ただ自主基準何々というのは若干弱いのではないかとこのように思います。

それから、もう一つだけですけども、さっき先生方から、これは余計な話かもしれませんが、4ページのところで「常習的な滞納等の」と。「常習的」、「常習的」というのは多分、書き直されるんだと思いますけれども、③の上が若干よくわからなくて、「常習的な滞納等の問題を起こさない賃借人の利益にもつながると考えられる」とって、何の利益なのか書く必要があるのかなと思ったんですが、別に、賃借人にとって市場での選択の幅が広がることにもつながると考えられると、そんな程度に書いておけばいいのかなと読んだときは思いました。

【事務局】 今の点でございますが、確かに選択の幅が広がるというのはあるのでございますが、常習的なと申しますか、言葉はあれとしまして、反復継続的に滞納を繰り返す方を放置といいますか、そのままにしておきますと、その方々にかかるコストがほかの一般の賃借人の方の家賃にオンされるといいますか、そういう意味で問題が広がっていくので、そういう対策が行われれば一般の賃借人の利益にもつながるといような趣旨でございます。

「常習的な」という言葉を使いましたことについては、委員の方々からご指摘をいただきましたけれども、趣旨としましては、〇〇委員のほうからご指摘のありました、反復継

続する一部の方々という、まさにそういうことでございまして、ここでのご議論は、反復継続する、ある種、確信犯的と申しますか、家賃を何カ月も滞納したらよそに移って、首都圏の中で家賃を一切払わずに暮らしている人がいるというお話もございませけれども、そういう趣旨でございまして、離職とか給与が減ったということで、たまたま1カ月滞納しちゃったとかそういう人を主として念頭に置いている趣旨ではなくて、そういう趣旨で使わせていただくことは、言葉の使い方については再度検討させていただきたいと思っております。

【部会長】 ほかに何かありますでしょうか。どうぞ。

【委員】 私のほうから、ご意見というより今後に向けてということで、ご要望みたいな形になると思っておりますけれども、全体で見て、基本的にいろいろな賃貸住宅について、不動産部会でも同じようなことを政策の目標としながら、それぞれの観点から事態に対して対応しようとしているので、基本的に民間賃貸住宅部会の方向性というものは、不動産部会で政策の対象を、どちらかというと業行政的に対応しようとしているところを、業行政として対応するのでは必ずしもない、例えば賃貸住宅に関する原状回復をめぐるトラブルとガイドラインとか、あるいは賃貸住宅の管理方式に関する情報の非対称性を改善するために、品確法とかああいうようなスキームを念頭に置いた対応をするというのは、どちらかというと業行政、業としてとらまえて業を管理するという方向性よりは、賃貸住宅そのものとか契約自身をとらまえて、何らかの政策的な対応をしていこうという方向性のようには感じました。

それは、先ほどほかの委員からご指摘もありましたように、業行政として対応する場合には、アウトサイダーがいた場合、非常に明確なものを書いた場合には、非常に業行政としての対応が効率的になるんですけども、どちらかというとなかなか業行政的な対応ができないという世界の中では、賃貸住宅そのものをとらまえて、あるいは賃貸住宅契約をとらまえたいろいろな対応が必要だという、そういう現実的な対応をおそらくされているんじゃないかなと思えました。それ自身は私、非常にいい方向のような気がしています。

ただ、その場合に、賃貸住宅そのものを政策の対象としていろいろなことをやるという方向と、おそらく不動産部会のほうでやろうとしているような、業としてとらまえて何かやろうとする方向というのは、今、調整されているんだと思っておりますけれども、非常に厳密な調整をしなければ、かなりダブった部分の政策対象が出てくる可能性がありますので、

その部分については非常に綿密な調整をお願いしたいという部分が1つであります。

それから、私が申し上げたような、賃貸住宅を対象にしてとか、契約を対象にしていろいろな対応をするという方向性が、必ずしも明確にあらわれていないような気がしたので、その部分については、今の段階で明確にあらわれていないのであれば、そういう方向もぜひご検討していただきたいなと思っております。

それから2点目は、〇〇先生がおっしゃったような部分です。私も、14ページ以降の記述は若干、今、マニフェストみたいな感じで、支援がかなり多く出てき過ぎているような気がしております。新築も改良も、修繕についても、補助、融資、税制、全部やります。ちょっとぼけ過ぎているような気がするので、私のイメージとしましては、賃貸住宅とか契約をとらまえて、いろいろな登録とか情報の提供をするのであれば、それとの関連性の中で、何らかの税制とか融資というものが出てくるのかなという気がしております。

全体として、賃貸住宅の質の向上をするというものについて、パブリックセクターのお金をじゃんじゃん入れてやっていくという方向性よりは、1から4までの間というのは、情報の非対称性とか取引費用の部分非常に軽減することで、マーケットを使った質向上をしていくという方向がすごくあらわれていて、私は非常にいい報告書だと思っているんですが、若干5だけが、がんがん何でもやるというような感じになっておりますので、その辺は、1から4までの関係と、必要最小限の中で記述されたほうが、非常にスマートなものになるんじゃないかなと思っております。

【部会長】 時間も大分なくなってきましたが、ごく短くお願いします。

【委員】 私も、5の計画的な修繕の促進について、意見を述べたいと思います。15ページの、②検討の方向性の「・」の2つ目のところにありますように、本来、修繕というものは、家主の自己責任で行われるものでありますが、少子高齢化時代を迎えまして、先ほどもありましたように、空き室の増加等が顕著になっている中で、今後、家賃の値上がりが期待できないというよりは、むしろ家賃というのは下がっていくであろうという経済状況を踏まえれば、収益が安定しています、新築とか築年数の浅い時期から、家主に余力のあるときから、早目に修繕の資金を積み立てていく必要があると感じます。

ですから、そのような制度をつくる必要性を強く感じます。このことをぜひご検討いただきたいと思います。

【部会長】 ありがとうございます。

では、ほんとうにごく短く。

【委員】 ちょっとお願いとご質問、1点ずつなんですが、13ページの滞納等が発生した場合の円滑な明け渡しの現状のところ、例えば賃貸人からの契約解除について、最長9カ月の滞納でも認められなかった判例もあるということで、これはおそらく資料のほうの70ページ、71ページあたりのことを要約して書いていただいたと思うんですけども、その記述と、それから検討の方向性の中の下線部の下あたりに出てくる、「・」の4番目で、「現在の判例法理において、滞納が発生した場合の賃貸人からの契約解除に関しては、信頼関係が破壊されたか否かを総合的に判断することから」という記述があるんですが、これを見ますと、9カ月ぐらい滞納しても、なかなか明け渡し認められないのが判例法理ですよという印象もあるんですが、それは、現在の判例法理の認識としては必ずしも正しくないのではないかという気がいたします。

確かに信頼関係法理は、滞納だけじゃなくて、無断増改築とか無断譲渡転貸の場合に広く及びますけれども、本体的な債務である家賃に関しては結構厳しいんじゃないかというのが全体的な印象ではないかと思います。

ですから、確かに資料の71ページのほうでは、2カ月、3カ月から9カ月と、解除が認められなかったもの、認めたものいろいろ書いてありますが、やや、この記述は長いほうに強調され過ぎているように思いますので、重要な点は、判例法理としても、家賃というのは非常に大切な債務であるから、こんなに長く滞納しても、解除、明け渡し認められないわけではないよということもしっかり認識しておく必要があると思いますし、それは賃貸市場の基本ルールとして、認識は正確にしておくべきことだと思いますので、とりあえず、できましたらその現状のところは、資料の70、71ページを前提にしているということで、最低限そのレファレンスはつけていただきたいところであると思います。できれば、もう少し将来的には、ここのところは正確な裁判例の年月日も含めた引用も、もう少しオープンにしていただければと思います。

もう一つ、疑問点なんですが、同じ14ページの「・」の2ですけども、ここで言われている、立法的な措置、債務名義の論点は、契約法や民事執行体制自体にも大きく関連すると。これを見ますと、この実態ルール自体、あるいは民事執行手続ルール自体の変更が必要であるというような趣旨なのでしょうか。ちょっとそこが、関連するという記述の意味がすぐに浮かばなかったものですから、ご質問させていただきました。

全体として、滞納問題の事実、その背景にある問題の实质がどこにあるのかということ

は、いまだやや不明なような気がいたします。単純に滞納者が増えているということなのか、その背景にはもう少し踏み込んで、全体的な政策として、まさに賃貸市場を活性化させるためにも、公的な対応を含めて、滞納実態をもう少し慎重に分析して、ほんとうに必要な政策は何かということについて、引き続きご検討いただきたいと思います。以上です。

【部会長】 すみません、もう時間が来ましたので、よろしいでしょうか。

【委員】 1つだけ、すみません。先ほどの、ちょっとくどいんですけども、弁護士法72条の問題で、12ページの、債務保証業務自体を法律で規制するというと、別にこのこと自体は弁護士法とは全く関係ないので、先ほど出たように、書き方をもうちょっと整理していただきたい。

その問題は、不動産管理会社の業務の規制に関するあり方、これにも関連してくるので、冒頭、不動産部会のほうから出されたメモ（参考資料1）の3ページの上のA1とB1というところに、「事業者による督促に関する適正なルールの確立とその遵守を徹底」というところにも、「弁護士が行う事件（非弁活動）」とあって、弁護士が行うということで、この反対のことだと思いますが、それとの役割分担、ここにも出てきますので、わかりやすく、どうして弁護士、法務省の問題もございます、弁護士法の問題ということになると。ですので、そこをちょっと注意していただきたい。それだけです。

【部会長】 ありがとうございます。

それでは、本日いただいたご意見を踏まえまして、中間とりまとめ（案）の修正を行うということになると思いますが、それにつきましては部会長である私にご一任いただきたいというふうに考えておりますが、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【部会長】 ありがとうございます。

また、修正した中間とりまとめ（案）につきましては、当部会審議結果として、議決されたものとして扱わせていただきたいんですが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【部会長】 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、そのようにさせていただきます。

中間とりまとめ（案）につきましては、本日の議論を踏まえた上で、部会終了後に行われる住宅宅地分科会にご報告させていただく予定です。

また、最終的に調整した「中間とりまとめ」につきましては、各委員の皆様方に送付さ

せていただきます。

なお、本とりまとめにつきまして、後日公表させていただくことを予定しております。

それでは、以上をもちまして、本日の予定された議事はすべて終了いたしました。

今後の審議予定について、事務局よりご説明をお願いいたします。

【事務局】 では、もう時間もございませんが、資料4に、今後の審議予定ということで書かせていただいておりますが、一応、8月はお休みということで、第7回を9月18日に、今のところ消費者団体等からのヒアリングということを考えてございます。それから、10月以降につきましては、また引き続き論点をご議論いただくという形にさせていただきたいと思っております。

それから、本日の中間とりまとめにつきましては、また事務局のほうで部会長とご相談した上で、ネットにて公表という形に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】 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、第7回民間賃貸住宅部会は、先ほど事務局からもございましたけれども、9月18日金曜日の13時半から、国土交通省11階特別会議室において開催いたしますので、よろしくお願いいたします。

なお、住宅宅地分科会の本委員の皆様には、大変恐縮ですが、部会終了後、この場所で分科会を予定しておりますので、少しお待ちください。

以上をもちまして、本日の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 —

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会（第23回）

平成21年7月31日

【事務局】 皆様、お忙しいところご足労いただきまして、恐縮でございます。定刻を若干過ぎてございますので、ただいまから第23回住宅宅地分科会を開催させていただきます。

本日は、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、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、事務的に進行を務めさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

最初に、去る2月27日付で、新たに当分科会に所属いただきました委員をご紹介申し上げます。

（委員紹介）

【事務局】 それから、事務局の幹部につきましても異動がございましたので、改めまして、全員紹介させていただきます。

（国土交通省出席者紹介）

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したいと存じます。お手元の配付資料一覧をごらんいただければと存じます。

まず、資料1といたしまして、消費者政策部会（仮称）の設置の趣旨について。資料2-1でございますが、社会資本整備審議会住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会「中間とりまとめ」（概要）。2-2が、その「中間とりまとめ」。資料3でございますが、「高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律」について。資料4が、住生活基本計画（全国計画）の見直しについて。資料5といたしまして、平成20年住宅・土地統計調査、速報の結果の要約版。

あとは、ご参考といたしまして、資料1で、最近の住宅宅地分科会の開催の状況。それから、住宅局の21年度の関係予算の概要。土地・水資源局の関係予算の概要。税制改正概要、住宅・土地関係部分ということでございます。参考資料5といたしまして、2009年の骨太の方針の関係部分の抜粋。

以上でございます。ご確認にいただいた上で、ご不足等ございましたらお申しつけいただければと存じますが、いかがでございましょうか。よろしゅうございますか。

念のため申し上げておきます。ご発言をいただくときには、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、ご発言の終了後はスイッチをオフにさせていただきますよう、お願い申し上げます。

本日ご出席いただきました委員の皆様方の数は7名ということでございますので、本日の分科会は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。

それでは、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、よろしくお願い申し上げます。

【分科会長】 それでは、議事に入りたいと思います。

(1)でございますが、「消費者政策部会（仮称）の設置及びマンション政策部会の廃止について」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。

ここで、消費者政策部会（仮称）の設置及びマンション政策部会の廃止について、事務からご説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、まず、消費者政策部会（仮称）の設置につきまして、私のほうからご説明申し上げたいと存じます。資料1を、設置の趣旨ということで掲げさせていただいておりますので、ごらんいただければと存じます。

皆様ご案内のとおりでございますが、住生活基本計画につきましては、その内容におきまして、消費者の利益の擁護、増進を図ることに留意すべきということが、計画上、位置づけられているということもございます。

そのような中で、本年10月からは、いわゆる姉齒事件等を教訓にいたしました、特定住宅瑕疵担保の責任関係の法律が施行ということでございまして、住宅に係ります重大瑕疵の原因の調査分析、再発防止策の提言、公表等が行われるということが、その情報をもとにして期待されてくるだろうということがございます。

そのほかにも、住宅問題をめぐるさまざまな消費者に関する重大な問題というのが巷間、ここに記載のとおり、非常に社会的な問題という形でクローズアップされているということがございます。

こうした状況を踏まえまして、分科会の中に消費者政策部会を設置いたしまして、定期的開催をする。いわば常設的な消費者問題の受け皿としての組織をつくるということでございまして、消費者の視点に立った住宅政策についての審議を、ある意味では、常設機関で継続的に行っていこうということでございます。また、この受け皿におきまして、今

後生じることが予想されます消費者の利益に係る重大な問題について、情報を把握し、その分析をして、場合によっては対処方針についても検討いただくというようなことを、組織として考えていきたいということでございます。

なお書きに書いてございますが、当面の議題ということで、住宅瑕疵担保に関します情報が上がってきたのを受けまして、その情報の分析を専門的に行うということが当面の当部会における審議事項になってこようかと思われまます。そういうことで、10月ぐらいをめどに、こういう組織を設置してまいりたいという趣旨でございます。

以上でございます。

【事務局】 マンション政策部会の廃止についてでございます。

マンション政策につきましては、昨年5月の国土交通大臣からの諮問を受けて、6月に本分科会のもとにマンション政策部会を設置し、同部会において、昨年7月から12月にかけて、集中的に5回にわたる審議をいただきました。また、11月には現地視察の実施も行いました。本年2月の本分科会及び同部会の合同審議を経まして、本年3月に答申をいただいたところでございます。

この答申では、今後のマンション政策における基本的な考え方、今後のマンション政策としての具体的な施策などをお示しいただいたところでございます。これによりまして、マンション政策部会につきましては、当初予定していた設置目的を終えたところから、今般廃止させていただくことが適当と考えているところでございます。

なお、国土交通省におきましては、本年3月にいただきました答申の趣旨を踏まえながら、平成21年度予算においては、ソフト面では、マンションの管理組合の管理、改修等の調査・計画検討経費等を助成するモデル事業「マンション等安心居住推進事業」の創設、また、ハード面では、優良建築物等整備事業における既存ストック再生型の創設など、助成措置の創設や拡充を行ったところでございます。今後とも、本答申の趣旨を踏まえ、関係機関、関係団体とも連携しながら、マンション政策を推進してまいり所存でございます。

答申のとりまとめにご尽力をいただきました、本分科会及びマンション政策部会の委員の皆様方に、改めてこの場をおかりしまして御礼申し上げる次第でございます。

以上でございます。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは、事務局から今ご説明がございましたが、ご質問があるようでしたら、よろしくお願いたします。

【委員】 1点だけ、質問ではなくて、名前が（仮称）になっている消費者政策部会の、「消費者」というところが気になります。ずっとこの分科会では超長期住宅などを審議してきたことからいうと、住宅の場合、「消費」という言葉がすくなくじまないように思うんですね。それで対案があるかという、居住者とか、入居者とか、使用者というのも違うし、「和」言葉になってしまうんですが、住み手、住まい手政策部会というのが一番ニュアンスには近いような気がするんですが、それもなかなか、こういうかたい政策を論議する場所では使いがたいような気がします。ですから、ちょっと結論のない問題提起なんです、が、「消費者」というネーミングがよろしいのかどうかという1点です。

【分科会長】 これについてはどなたかからよろしくお願いします。

【事務局】 いわゆる消費者という一つのワーディング、ある意味では買い手と申しますか、そういう広い意味合いでの、私どもワーディングということで考えたということでございまして、そういうことをご理解を賜ればということで、事務局としてはそういう観点で申し上げたいと思います。

【分科会長】 ほかに、今のご関連でも結構です。別のことでも結構です。

では、よろしくお願ひいたします。

【委員】 私も、社会資本整備審議会の住宅宅地分科会の消費者政策部会ということで言うと、どういうことを審議するかということに対するいろいろな理解があり得ると思うんですね。もちろん資料1に趣旨は書いてあるので、当面こういうことを審議するということが諮問されたと言っているというふうに理解すればいいんだと思うんですけども、消費者政策という言葉からすると、住宅という分野で言うと、市場原理の中での消費者側の視点という点が主眼になるんじゃないかと思います。

そうだとすると、被害防止というふうなことだけではなくて、健全な市場が形成されるための政策というふうに、それを消費者の視点に立って、そのための施策は何かということ議論していただくというふうに理解したいと私は思うわけです。

40年ほど前に私が都庁に入ったころに、東京都が全国で初めて消費者センターというのを設置して、消費者行政というのを税によって行うということをやったときに、取引の一方当事者である消費者の側に、一方的に税によって立つという行政が、それが行政の仕事なのかどうかという議論が盛んに行われた時期があります。今から考えてみると、内閣に消費者庁が設置されるぐらいの時期からいうと、そんなのは当然だということになるのかもしれませんが、当時は、こんなことを税でやっていいのかという議論を都議会

で盛んにやっていた時代があります。

そのとき、いろいろな議論があったんですけども、一番説得力があったのは、情報のアシンメトリーの問題でして、売り手と買い手の関係で言うと、情報量に圧倒的な格差があるという中で、売り手、つくり手に対して圧倒的に不利になる消費者の側に、一方的に税によって行政が立場に立つということによって、健全な市場形成のためのバランスをとるといふうな、いろいろ具体的な、さらに肉づけがあるんですけども、大まかな流れで言うとそういう議論だったと思います。

今は時代が全く違いますので、現在の我が国の住宅市場の問題点で言うと、もちろん消費者が一方的に被害者になるというケースもまああるわけですけども、そのことだけではなくて、例えば今年とか昨年なんかの、あるいは多分、これからしばらくもそうだと思いますけれども、金融資本主義の仕組みの中で、それが崩壊したのかと思ったら、現実の場面では、大都市においては各種の住宅プロジェクトの選定みたいなものが、むしろ金融機関の都合によって行われている。都市側の都合とか、それを求めている人たちの都合で行われていないという側面もあります。問題点はそれだけじゃないんですけども。

そういう中で、今、住宅政策の中での消費者政策という観点で議論するとすれば、おそらく被害防止だけではなくて、むしろ健全な市場を育てていくという観点も多分、議論の対象としては期待されると思うので、というか、私はそれを期待したいと思います。

【分科会長】 どうぞ。

【委員】 今の議論に関連してなんですけれども、法律上は、消費者関連法ですと、消費者という概念はただの個人なんですね。事業者以外の個人ということになっているので、事業者の対概念として消費者ということなので、一般国民ということで、一応理解はできるんだろうなと思っています。

それで、行政組織のあり方という点で言うと、例えば国土交通省と環境省という形で、本来であれば、違う利益を代表する政策を行う場合には、なるべくそれを外部化して対立させたほうがいいというのが、前の中央省庁改革等の基本方針としてあったんですけども、そのことが重要という意味で、今回、新しい消費者庁もできたわけですけども、それと同時に、今度、国土交通省の中で、やっぱり環境政策も議論しなきゃいけないだろうということで、それは開発行政の中で、環境施策も入れた上でやっていくのが政策としての成熟度を高めるということなので、それと同じような意味で、消費者的な発想で住宅政策、あるいは産業育成ということが基本にはあるんですけども、その中で消費者利益をど

ういうふうにくみ上げていくのかということが一つの進歩であるということが、組織内部のつくり方としても言われているところであるので、そういう意味では、大変タイムリーな、いい政策部会の立ち上げということではあるのかなと思っています。

ただ、私、心配なのは、マンション政策部会はやめちゃうんですね。これをどうするのかというのがあるって、区分所有者は消費者にほかならないと私は思いますけれども、これをちゃんとどこかで吸い上げてくれるというふうに理解していいんだと思うんですが、その点だけ確認させていただければと思います。

【分科会長】 最後のご発言については、今、事務局からお答えできるようでしたら、お答えしてください。

【事務局】 今いろいろご議論いただきましたけれども、最終的には、一般的な、ユーザーという言い方がいいのか、需要者という申し上げ方がいいのか、わかりませんが、そのような観点から立っての住宅政策というような切り口でございますので、ご懸念のマンションの部分についても、一義的には、受け皿としては、私どものほうで受ける形になろうかと思っています。

ただ、問題がどれぐらいの広がりを持つのかというようなことについて、またいろいろとご議論が出るようであれば、そこはまた分科会長、分科会の皆様方とご相談して、どのような受け皿にすべきかと、それは議題によりけりで考えてまいりたいと思っております。

【事務局】 補足になるんですけども、これまで部会のつくり方は、マンションならマンションで、過去もやったことがあると思うんですけども、そのときに、一つのパッケージの政策を打ち出したテーマがあったら、その名前をつけて、マンションの場合は今回、とりまとめがとりあえず終わったので、解散させていただくということなんですけれども、この消費者政策部会は、言葉の問題はちょっと、ご指摘のようなことがあろうかと思いますが、常設で、常に消費者の視点に立つようないろいろな情報、悪い情報のほうが多いかもわかりませんが、こういうものをちゃんとご報告して、それを政策に反映するという形で、常設でやっていきたいという趣旨なんです。

建築分科会のほうも同じように、事故対策部会というのを置いてございまして、これは事故情報を大体半年に1回はご報告することになっていまして、その中で、何か特に問題が出てくれば、それもご討論いただくというような形にしていますので、少し割り切って言えば、住宅行政は必ず消費者的な視点が入っていないきゃおかしいものですから、今までやってきた部会もすべてそういう色合いが入っていると思うんですけども、そういうの

とちょっと切り離れた形で置きたいということで、こういう形にさせていただきましたので、ご理解いただければと思います。

【分科会長】 さらにご質問、ご意見ございますか。

今、事務局のご説明にありましたように、実は、従来は部会というのは、いろいろ諮問、答申に対応して、その都度議論して、議論が終われば廃止するというやり方でしたが、今回は常設でいきたいというのが一つの提案の趣旨でございます。

まず、それについては、やはりこういう時代の必要性だと思いますので、各委員の方々ご了解いただけると思うんですが、名前につきましては、確かに、住まい手とかそういう議論はあるかもしれませんが、やや広過ぎる感じもしまして、当面は、姉歯事件を契機としまして、住宅という一生に1度、2度の買い物の際に、あくまで消費者の視点で不安を解消してという、この法律が施行されることと、国としての消費者行政がたまたまタイミングが一致したということでありまして、住宅宅地分科会の中での消費者政策部会というのは、ネーミングとしては、事故対策部会よりはるかにいいような気がしますので、もしそれほどご異論がなければ、また、常設ですので、そこで取り上げる対象に応じて、名前について、さらに変更したほうがいいという議論があれば、そのときに変えればいいのかなど。この分科会の中での議論になりますので、とりあえずは、今の事務局ご提案の消費者政策部会というのを、(仮称)を取りまして、この名称でスタートしてみたらどうかと思います。いかがでございましょうか。

特にご異論なければ、この名前で、今の各委員のご発言というのはきちんと議事録に残りまして、また事務局でもいろいろ受けとめていただけたと思いますので、この消費者政策部会の設置ですが、設置するということにさせていただいてよろしゅうございますか。いかがですか。

【委員】 いいんですけれども、要するに理解として、住宅建設計画法を住生活基本法にかえて、住宅の量的充足の時代から質的充実の時代への転換という考え方で、住生活基本計画もつくったんだと思います。その中身として、市場重視の住宅政策という考え方が一つの大きな柱としてあるわけです。したがって、そういう前提で、この消費者政策部会も、市場重視といっても、それは見えざる手に全くゆだねるという考え方ではなくて、当然、健全な住宅市場が形成されるという前提であるし、そのことがまた、それを提供する側にとっても、そういう公平な市場が確保されるということが極めて重要なことであるということがあると思います。

さらに言うならば、大都市部において、OECD加盟の諸外国に比べて、日本の勤労者がこれだけの量、質において働きをしているのに、この程度の住宅にしか住んでいないという現状については、やはり国民の不満というのはまだまだあると思います。

そういう中で、住宅の質的充実を図っていくために、健全な住宅市場の形成を図ることが国として求められていると思いますので、消費者政策部会というのも、単なる被害防止ではなくて、住生活基本法の基本計画の考え方にのっとった消費者政策部会だという理解をしたいと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。

資料1の前段では、今のような〇〇委員のご指摘の趣旨は書いてあるのですが、逆に、この部会に対しての期待が大きいということと受けとめていただいて、今日はこれについて結論を出さなければいけないものですから、改めてお諮りしたいと思いますが、消費者政策部会を設置する、あわせてマンション政策部会については廃止するという、この2つにつきまして、お認めいただけますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【分科会長】 ありがとうございます。

なお、消費者政策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、後日改めて指名させていただきますので、その点もよろしくお願ひしたいと思います。

それでは、次に移りたいと思います。議事次第の(2)でございます。

本年1月28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、「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」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、民間賃貸住宅部会を当分科会に設置し、これまで6回にわたり議論が行われて、先ほどもこの部会を開いていたわけですが、中間とりまとめがなされたところでございます。

これにつきまして、部会長からご報告をお願いいたします。

【部会長】 それでは、私のほうから、審議の経過及び中間とりまとめの概要を説明させていただきます。詳細については事務局から報告をさせていただきます。

資料2-1をごらんください。1枚にまとまっておりますけれども、まず、Iですけれども、民間賃貸住宅部会の審議の経過なんですけれども、これについては、耐震性等の質の面での課題ですとか、原状回復、滞納・明け渡し等を巡るトラブル、こういったいろい

ろなトラブルが発生したということもございまして、本年1月28日付で、国土交通大臣から社会資本整備審議会に対して、「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」ということで諮問がなされました。

専門的な知見から集中的に審議を行いまして、2月23日付で付託されて、24日より審議を開始したということで、6回にわたり、実は先ほどもやっておりますけれども、議論を行ったということです。

中間とりまとめの概要なんですけれども、先ほど言いましたように、トラブルというのがまず中心でしたので、民間賃貸住宅を巡る現状と課題を踏まえた上で、特に、1つは紛争を未然防止するにはどうしたらいいか。あるいは紛争が起きてしまったら、円滑な解決をどうしたらいいか。それから、特に紛争が多いのが、実は滞納ですとか明け渡しということです、そういったものに関する議論。あと、もう一つ重要な議論としては、民間賃貸住宅自体のストックの質を高くしたい、向上したいということで、こういったことについて議論をしたということです。

下の四角囲いのところに大体の内容が書いてあります。1番が現状と課題、2番が未然防止ということで、それに対しては情報とかルールといったものを整備しなきゃいけないということ。

それから、円滑な解決ということに対しては、第三者による紛争の解決ですとか、ないしは、損失・負担なんかを防止ないしはカバーする仕組みをどうしたらいいか。

そして、滞納だとか明け渡しというのが一番多いトラブルなんです、これについて、家賃債務保証業務等の適正化としてどういう方法があるのかということ、あとは滞納が発生した場合の明け渡しといったことについて議論をしました。

5番目として、上とはちょっと異質な議論でございますけれども、ストックの質の向上ということで、質の高い民間賃貸住宅の供給の促進について、ないしは計画的な修繕の促進についてということで議論したということです。

まだ、各委員の意見をいろいろと書いたということで、一つに答えをまとめたという形ではないんですけれども、今後いろいろな意見をいただいた上で、最終的なとりまとめに向けて審議をして、年内をめどとしてとりまとめたいというふうに考えております。

【事務局】 それでは、事務局から、若干補足してご説明させていただきます。

民間賃貸住宅部会の中間とりまとめの(案)につきましては、資料2-2がございます。これに基づきまして、先ほど民間賃貸住宅部会でご議論いただきまして、幾つかご意見が

ございましたので、また〇〇部会長にご相談させていただいて、所要の修正がこれに加わるものでございます。そういう意味で、大変申しわけございません。先ほどの部会の委員の意見は反映されていないものでございます。

資料の番号を振っておりませんが、資料2-1と2-2の間に、A3の大きな横長の紙を折ってお配りしております。これに基づいて、部会でのご議論の概要をご説明させていただきます。

まず、民間賃貸住宅を巡る現状と課題ということでございます。我が国の住宅ストックのうち、約4割は借家ということでございますけれども、その借家のうちの約73%、1,200万戸余りでございますが、これが民営借家ということでございます。これにつきましては、敷金等の返還、原状回復、管理業務を巡るトラブルの多発ということで、全国の消費生活センターに寄せられました賃貸アパート、マンションに関する相談件数が大体年間3万件を超えております。近年、こういう3万件という高い水準で推移しておりまして、その半分ぐらいは、原状回復に関する敷金とか保証金を巡るトラブルというようなことでございまして、このトラブルの多発というのが1点。

第2点目としまして、滞納とか明け渡しを巡るトラブルということでございます。家賃を滞納された方がなかなか明け渡しをされない。あるいは、ちょっとでも滞納したら、厳しく取り立てといたしますか、追い出しを図るといふ、家賃債務保証業務等に関連する問題が発生してきております。

また、品質の面では、持家と比べて床面積が小さいとか、バリアフリー・省エネ化の問題、維持修繕の不備といった問題があるということでございます。

こういった問題を踏まえまして、先ほど〇〇部会長からご紹介がありました、紛争の未然防止、紛争の円滑な解決、滞納・明け渡しを巡る紛争の解決、質の向上という、大きく分けて4点についてご議論いただいたというところでございます。

まず、紛争の未然防止でございますけれども、民間賃貸住宅は市場で供給されるものでございますので、先ほど〇〇委員からもご指摘がございましたけれども、情報の非対称の解消、あるいはルールの特明確化によって取引費用を軽減するというところで、健全な市場育成をしていく、これが大事だという視点でございまして。

そういう視点に立った上で、民間賃貸住宅に関する情報の提供を充実させる。具体的には、物件の性能とか契約内容、管理に関する情報を入居予定者に提供する仕組みの整備が要るのではないかというご議論がございまして。

また、その一環としまして、滞納を繰り返される方については、一種の信用情報の整備、これをどういう主体が行うのかという問題はございますけれども、そういう課題もあるのかなと。ここで、④のところ「常習的に」と書いてありまして、先ほどの部会で、「常習的に」という意味が、言葉としてどうかということで、反復継続されるような方という意味でございます。

それから、情報の提供にあわせまして、賃貸住宅に関するルールの整備が必要である。現在、国土交通省でつくりました原状回復ガイドライン、あるいは賃貸住宅標準契約書、標準管理委託契約書というものがございますけれども、これを、トラブルの実態を踏まえて見直しをしていく必要があるのではないかと。あるいは定期借家制度の普及・促進が要るのではないかと。こういうことが課題であるということでございます。

第2点目の、紛争の円満な解決でございますけれども、起こってしまった紛争は円満に解決する必要がございますが、賃貸住宅を巡る紛争というのは、敷金を幾ら返すかとか、基本的には少額なもの、数万円とか10万円程度というものでございますので、裁判外の紛争解決になじむ面があるということ、それから一種のリスクをヘッジする仕組みということで、原状回復、滞納等についての保険・保証制度という仕組みも検討すべきではないかという視点でございます。

具体の方向性、課題ということでございますが、第三者による紛争の解決ということで、ADRと申しますが、賃貸住宅について専門的な知見を持つ紛争処理機関の設置が有効ではないかと。その際、全国各地で利用できて、しかも低コストでというようなことが必要かということでございます。

ここで、①のところ「一定の専門性」と書いておりますけれども、先ほどの部会のご議論では、弁護士のような専門家に限らず、一般の方も、研修を経て、紛争解決に参画することがあり得るんじゃないかというご議論もいただいております。

また、2点目の保証・保険制度のようなものにつきましては、そういうものについてのニーズの把握、審査能力等の整理が必要ということが課題でございます。

3点目の、滞納・明け渡しを巡る紛争でございますけれども、なかなか滞納された家賃が払われない場合に、最終的には訴訟でということになるわけでございますけれども、実際には、訴訟を経て、滞納している人に明け渡してもらおうというのは、相当の期間と費用がかかるというのが実態でございます。そういうことが1つと、それから昨今、少しでも滞納された場合には、家賃債務保証を行う会社が、いわゆる追い出し行為のような違法行

為を行っているという、2つの問題があるということでございます。

それぞれについて、円滑な明け渡しの方策、あるいは適正化が必要だろうということでございます。ただ、この2つのことにつきましては、先ほどの部会でも、どのぐらいの関連性、滞納・明け渡しに期間と費用がかかるということと、いわゆる追い出し行為との関連性については、両方の見方からご意見があったところでございます。若干修正といたしますか、調整をさせていただくことになっております。

滞納・明け渡しについての検討の方向性、課題でございますけれども、まず、家賃債務保証業務は、従来は連帯保証人が果たしていた役割を、いわゆる機関保証ということで、会社が家主に対して債務を保証するという仕組みでございますけれども、不適切な行為が行われているという実態を踏まえて、何らかの対策が要るのではないかと。その手法として、ここにごございますような情報の提供、ガイドラインの策定のようなソフトなやり方から、任意の登録制、法律に基づく許可制のような、いろいろな手法があるということでございます。これについては、先ほどの部会でも、実態を把握した上で、その実態に合った適切な方策を考えるべきであるというご意見をいただいております。

また、明け渡しの円滑化につきましては、ここに「明け渡しマニュアル」と書いておりますけれども、滞納された場合に、円滑に明け渡していただく、円滑に次の住宅に移っていただくということが居住者の利益にもなりますので、そういう意味で、貸主、借主、双方にとって、円滑に明け渡しができるマニュアルのようなものの検討が課題ということでございます。

また、どういう場合に契約の解除ができるのかとか、簡易に明け渡しを強制執行するような債務名義を得る仕組みも要るのではないかと、ここでも定期借家の普及・促進が有効ではないかと、そういうことが課題になっております。

最後の、民間賃貸住宅のストックの質の向上でございますけれども、質の高い民間賃貸住宅の供給、あるいは既存住宅の改良ということが課題であり、また、現在必ずしも計画的な修繕が行われておりませんで、かなり場当たりの行われておりますが、計画的な修繕が必要ということが一つの視点でございます。

そこで、質の高い民間賃貸住宅の供給、新築と改良について、各種支援措置を行うということが1つございますし、また、計画的な修繕の実施のための情報提供、支援措置ということがございます。

部会でのご議論としましては、空き家もたくさん発生してきておりますので、新規の賃

貸住宅の質の高いものにしても、新規の供給について手厚く支援措置を講じていくという方向性がいいのかどうか、むしろストックの有効活用という視点が重要ではないかというご指摘をいただいたところでございます。

以上、ざっとご説明させていただきましたけれども、このような論点を踏まえてご議論いただいておりますので、年内を目途として最終的なとりまとめをしていただきたいと思いますし、また、9月以降は、この中間とりまとめを踏まえまして、具体の施策につきましても、事務局なりの案をつくらせていただきまして、それに基づいて検討を深めたいというふうに思っております。

以上でございます。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは、事務局より説明がありました件につきまして、ご質問がございましたらよろしくお願いたします。

私から1つ、質問というか、パブリックコメントをすると書かれておりますが、これについては、中間とりまとめでされますか。それとも最終まとめでされますか。どちらでしょうか。

【事務局】 これは、結論的には最終とりまとめというふうに考えております。中間とりまとめ自体は、今までのご議論を整理させていただいているものでございまして、一定の施策というのがまだはっきり出ているものではございませんので、そういう意味では、まだパブリックコメントには早いかなと思っております。

ただ、中間とりまとめ自体は一般に公表するというところで考えております。

【分科会長】 ほかに何かご質問とか。よろしくお願いたします。

【委員】 2点ほど、簡単なところで。これは共同住宅だけじゃなくて、戸建ても含めた賃貸物件ということでよろしいのでしょうか。

【事務局】 はい。それで結構でございます。

【委員】 そのとき、さっき空き家の話が出ていましたけれども、もう少し地域のストックの状況に応じた賃貸物件の活用というか、市場にどう乗せていくかというあたりというのは、結構難しくなっている場所もあると思うんですけれども、そういう議論もされているのでしょうか。この質の向上ということにつながってくるころだと思うんです。

つまり質というのは、今よりもよくするという問題と、非常に危ない物件がたくさんある中で、とりあえず使えるというか、一定のレベルの住宅にまでしていくという部分とい

うのは、わりとストックの中に、賃貸物件の中で多いと思うんですけども、そのようなことは議論されているのでしょうか。

【事務局】 計画的な修繕とか改良の一環として、課題として挙がっておりますし、また、持家を人に貸して住みかえるとか、そういう住みかえも課題ということで認識しております。

【委員】 入っているんですか。わかりました。

もう一つ、滞納される方というのは、やっぱり住宅に困窮されるというか、次、行く場所というのはもっと大変な状況があるんじゃないかと思えますけれども、どういう方が滞納されて、明け渡した後、どういう手当てをしていくのかというようなことは、この円滑な明け渡し、紛争解決の中では議論されて、それが何か公的な施策と連携した形での議論になっているのでしょうか。

【事務局】 滞納される方につきまして、大きく分けますと、昨今の経済事情の変動等によりまして、収入が減って家賃が払えなくなったという方がいらっしゃる。別途、もともと払うつもりがなくてと申しますか、故意に滞納されたあげく、夜逃げと申しますか、知らない間にいなくなってしまう。そういう2種類の方がいらっしゃるのかなと。

後者の方々のことをとらまえて、ここで「常習的に滞納を行う」と表現しておりますけれども、そういう方については、信用情報の整備などでチェックする必要があるのかなという議論が1つございます。

前者のほうの、収入が減ったとかで家賃が払えなくなったという方につきましては、民間賃貸住宅市場の中で、さらに安い家賃のところに移っていただくか、あるいは民間の賃貸住宅市場で十分な住宅を確保できないという方については、公的なセクターで、公営住宅等で受けとめていくという、民間賃貸住宅市場のみならず住宅政策全体として受けとめていくという視点が必要だろうということでございます。

【分科会長】 ほかに報告事項もありますので、そろそろよろしいですか。またお聞きになりたい方は、どうぞ直接事務局にいろいろお問い合わせいただければと思います。

それでは、残りの時間もございますので、(2)については以上にさせていただきます、次に(3)でございます。

「高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律」についての報告事項でございますが、これは昨年来ご議論いただいて、本年1月に国土交通大臣に対して答申を行ったところでございます。このたび、法律が5月20日付で公布されまして、8月中旬

の施行を目指して、現在準備が進められているということでございまして、これについて、事務局からご説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、お手元の資料3に基づいてご説明させていただきます。

高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正につきましては、当分科会におきまして熱心なご議論をいただきまして、通常国会に提出させていただいたところでございます。その結果、衆議院、参議院、双方におきまして全会一致ということで、5月20日に公布されております。

内容でございますけれども、1枚繰っていただきまして、2ページでございます。今回の改正、基本的な考え方としましては、住宅施策と福祉施策の連携の強化ということでございます。

改正の内容は大きく4点ございまして、第1点としましては、国の定める基本方針の拡充。これは従来、国土交通大臣が住宅だけについて定めておりましたけれども、今回、厚生労働大臣と共同で、老人ホームも、それから居宅生活支援体制とっておりますが、いわゆるサービス、これも対象にした基本方針にするということでございます。

第2点目としまして、この基本方針を踏まえて、各都道府県で高齢者居住安定確保計画、これは各都道府県における賃貸住宅、老人ホームの供給の目標などを決めていただく計画ということでございます。これは新規の内容でございます。

第3点目としまして、従来から、高齢者向けの優良な賃貸住宅については、この法律に制度があったわけでございますけれども、今回、それを一歩進めまして、高齢者生活支援施設、これはデイサービスセンター等の介護施設、あるいはお食事のサービスとか集会施設等、生活を支援する施設でございますけれども、こういう施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅、一体型高賃貸というものを、法律に続けて支援を強化していきたいということでございます。

最後に4点目でございますけれども、これも従来からございました、高齢者円滑入居賃貸住宅、これは高齢者の入居を排除しない、高齢者お断りでない民間賃貸住宅の登録制度でございますけれども、従来、高齢者を排除しないというのが唯一の登録基準でございましたが、今回、最低居住水準を踏まえた面積要件などを設定するというところで、制度の改善、充実を図ったというところでございます。

この法律につきましては、4ページ以下でございますが、衆議院、参議院でそれぞれ附帯決議をちょうだいしております。4ページが衆議院でございますが、住宅分野と保健医

療・福祉分野等、関連する分野の連携強化、それから既存住宅の適切な評価とか都道府県の策定する計画への市町村の意見の反映、あるいは居住の安定を図る必要が特に高い世帯についての適切な配慮、高齢者にとってわかりやすく使いやすい制度など、幾つかの点についてご指摘をいただいております。内容的には、衆議院と参議院で同様の内容になっております。

現在、施行に向けた準備状況でございますが、8ページをごらんいただければと存じます。今回の法律改正に伴いまして、施行令の改正、それから、この施行令を踏まえた省令改正がございます。これは都道府県で計画を策定していただく中で、どんなサービスについて、介護保険サービスとか生活支援サービスを計画に定めるか、それについて政省令で決めていくというようなものでございます。

また、施行規則の改正は、先ほど申しました高齢者入居円滑賃貸住宅の登録制度の充実等に伴いまして、床面積の基準などを省令で決めていくというもの、あるいは、今回決めました一体型高優賃について、認定手続を定めるというようなものでございます。

また、この施行規則の改正に関連しまして、中身がそこに書いていなくて恐縮でございますけれども、告示。これは、高齢者円滑入居賃貸住宅についての前払い家賃の保全措置についての告示でございます。

また、これらの政省令の改正とともに、先ほど申し上げました、今回、国土交通大臣、厚生労働大臣共同で策定します、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針、従来からある方針の改正ということを行ってまいりますし、高齢者が居住する住宅の設計指針の改正、あるいは居宅生活支援サービスに関する指針を新たに定めるというようなことを、今、準備中でございます。

恐縮ですが、資料の1ページ目に戻っていただければと存じます。法律の公布が5月20日でございますが、基本的には公布から3カ月以内の施行ということになっておりますので、そこに「8月中旬」と書いてありますが、8月19日を目途として、政省令告示、基本方針等の準備を進めています。パブリックコメント等も行っているところでございます。

一部の規定は、このページの一番下でございますが、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度の拡充、これは新たに登録基準を設定しましたので、登録換えが必要になりますので、これについては、法律の公布から1年以内の施行ということで、来年5月中旬の施行を見込んで、今後準備などもしていくというような状況でございます。このあたりの準備を遺

漏なく行ってまいりますとともに、成立した法律が有効に活用されますように施策の推進を図ってまいりたいと思っております。

以上でございます。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは、ただいまのご説明に対してご質問等あれば、よろしく願いいたします。

よろしいですか。順調に具体化しているということで、我々委員一同、大変ありがたく思っております。

あと、資料3の2ページ、3ページですが、国としては今、「高齢者住まい法」という略称をお使いになっていると思うのですが、括弧して、略称高齢者住まい法と入れたほうがいいのではないのでしょうかね。

【事務局】 そうですね。ちょっと法律の名称がかたいものですから、今、分科会長おっしゃった「高齢者住まい法」という、住宅も老人ホームも広い意味で住まいだということで、そういう略称を使っておりますので、それをこういうところに使うようにしたいと思います。

【分科会長】 それでは、次に議事を進めたいと思います。議事(4)と(5)でございますが、これについてはまとめて行いたいと思います。

まず、資料4「住生活基本計画の見直し」及び資料5「平成20年住宅・土地統計調査(速報集計)」については、関連しますので、あわせて事務局からご説明をお願いしたいと思います。

【事務局】 それでは引き続きまして、資料4、資料5をまとめてご説明申し上げたいと思います。

住宅政策の方向性を示しております住生活基本計画につきましては、本分科会でのご議論を受けまして、平成18年度に策定されたところでございますが、お手元の資料にございますように、計画期間が平成18年度から27年度までの10年間ということになってございまして、計画上、5年後に見直しを行うということになっております。右上に書いてございますように、そのおしりが平成23年3月ということでございます。

このため、資料5でございますけれども、平成20年住宅・土地統計調査の結果とか、ここにごございます住生活総合調査、住宅市場動向調査等、この辺の結果をもとに諸指標を検証した上で、見直しの議論に移っていくという手順でございます。そういう観点から、この秋ごろから分科会で、そろそろ見直しに向けた準備段階と申しますか、そういう議論

を開始したいと存じておりますので、よろしくお願い申し上げます。

資料5は、内容につきましてはご説明を省略させていただきますが、昨年10月1日に総務省が実施いたしました、平成20年住宅・土地統計調査の速報集計結果が公表されたということをご報告申し上げる次第でございます。住宅・土地統計調査につきましては、全国の住宅・土地に関する詳しい実態を明らかにすることを目的に、5年ごとに実施されております統計調査でございます。今回は350万世帯を対象として行われているという大規模なものでございます。

今後、国土交通省が昨年12月に実施いたしました住生活総合調査とあわせまして、集計・分析を行い、この秋からの、先ほど申し上げました、見直し作業に向けた議論に生かしてまいりたいと考えている次第でございます。

あと、特に説明は申し上げませんが、参考資料といたしまして、21年度の住宅・土地関係予算、税制の白パン等につきまして配付しておりますので、よろしくお願い申し上げます。

以上でございます。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは、ただいまのご説明に対して、ご質問、ご意見等があれば、よろしくお願いいたします。

よろしゅうございますか。秋口ぐらいにまた分科会がおそらくあるだろうという予告のお話だったということでございまして、その際には、委員の皆様、ぜひまたご参集のほど、よろしくお願いしたいと思います。

では、報告事項についてのご発言は大体よろしゅうございますか。

【委員】 ちょっと戻ってしまうのですが、先ほどの高齢者のほうで、パブリックコメントが返ってきて、今度省令が出るというところで、1点だけどうしても気になったので、資料3の12ページです。

今度、高円賃の登録基準として、最低の条件を明記する。今までは、家主さんがそれを申し出ればそのまま登録というのを、あえて下限をつくるということで、12ページの上から5行目ですが、各戸の床面積で、床面積が25平米以上で、共用部分がある場合は18平米以上としています。この18平米以上というのは、住生活基本計画ができる以前に、高賃貸の場合に、一部、居間とか浴室、食堂を共同とする場合には、かつての最低居住水準の18平米がそのまま残っていると思うんですが、ここでは13平米という数字が新た

に出てきています。

実はこの13平米というのは、厚生労働省が持っている高齢者施設の居室の、いろいろな介護にかかる場所の基準の数値だと思います。各戸の床面積という項目で、ここに13平米が出てくるのは、住生活基本計画で決めた最低居住水準の「住戸」という概念と若干抵触するのではないかと思います。私の提案としては、今まで全然下限をつけていなかったわけですから、各県の事情で、高齢者居住安定確保計画で任意にゆだねるということだと思っただろうんですが、ここで、国土交通省の省令で、厚生労働省の居室に係る13平米の数値を住宅施策の上で書いてしまうということはいかかなものかだと思います。

そこは「13平米」を書かないほうがいいんじゃないかという意見です。

【事務局】 すみません。ちょっとご説明をはしょった部分だったんですけども、パブコメではこのように、13平米以上というふうにしております。これをやりました理由としましては、結局ここは、〇〇委員おっしゃったように、原則は25平米以上で、例外的に18平米以上なんですけれども、都道府県が高齢者居住安定確保計画で別に定める場合には、その面積とする。これによらなくてもいいということでございます。

ただ、その場合に、全く何も下限なしでいいのかというと、下げる場合を想定して、地域の実情に応じて下げる場合もあるだろうということで、地方分権的な意味合いで、これはこうしているんですが、何もないというのはいかなものかということで、今おっしゃったような、別の基準を流用して13平米というふうにしたものでございます。

ただ、その後のパブコメを経た検討の結果としまして、やはり13というのをはっきり書くのは、いかにも中途半端と申しますか、いかなものかと思っておりますので、方向性としては、この13平米というのを明記しないような方向で、最終的には省令を決めていきたいと思っております。

【分科会長】 よろしゅうございますか。

【委員】 はい。あえて言わないほうがいいこともあると思いますので。

【分科会長】 ご指摘ありがとうございました。

では、本日の報告事項もこれで終了しましたので、〇〇さんが来られましたので、ぜひ、ごあいさつを含めて、よろしくお願ひしたいと思います。

【事務局】 大変遅れまして申しわけありません。7月24日付で、ちょうど1週間前に、前任の〇〇さんの後任で〇〇を拝命いたしました、〇〇でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

昨年の7月まで、住宅局の〇〇を1年間務めておりましたので、全く土地勘がないというわけではございませんが、1年間で大分状況も変わっておりまして、今、追いつくのに必死だという状況でございます。

本日は、この分科会で消費者政策部会の設置を決めていただきました。ちょうど私、去年、住宅局を去るころに消費者庁の議論が非常に盛り上がりまして、住宅政策はほとんど消費者行政そのものじゃないかというような議論もあり、我々として、むしろ消費者の立場に立った住宅政策をしっかりとやるということで、こういった部会もつくっていただきまして、これから取り組みを進めてまいりたいと考えております。

また、今日は民間賃貸住宅部会の中間報告についてご報告をしたわけでございますが、賃貸住宅の問題については、昔から、持家に比べて規模も小さいし、また環境的にも劣悪だというような議論がずっとあるわけでありまして、それについて、住宅局の伝統的な施策は、供給の促進ということをメインにして、これまでもやってまいったわけでございます。今回は、それに加えて契約の関係まで含めて、条件整備をもう一遍洗い直してみようという試みでございます。

正直申しまして、参りまして1週間でざっと見たんですが、まだ足りない部分が随分あるかと思っております。その辺、年末までにしっかり整理をした上で、できれば次期通常国会に、民間賃貸住宅のあり方というような格好で法律を出せばなと思っております。

ぜひ、分科会の先生方には、引き続きのご指導、ご支援のほど、お願い申し上げたいと思います。よろしく願いいたします。以上でございます。

【分科会長】 ごあいさつ、どうもありがとうございました。

本日は、長時間にわたりご審議いただきまして、どうもありがとうございました。

次回の開催日は、後日事務局からご連絡があると思いますが、秋ぐらいということのようですので、今日の段階ではまだ不明確ということになりますが、ぜひ、また次回以降、委員の皆さん、ご参集のほど、よろしく願いたいと思います。

では、以上をもちまして、本日の住宅宅地分科会を終了させていただきたいと思っております。どうもありがとうございました。

— 了 —