

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

民間賃貸住宅部会「最終とりまとめ」（案）についてのコメント

P5 2. (1)①

「宅地建物取引業法に基づく重要事項説明や、賃貸借契約書においても、耐震性の有無等の物的性能に関する情報や、物件の管理が委託されている場合の管理の内容、サブリースの場合の原賃貸借契約の内容等は、制度上、明らかにされることにはなっていない。」

(コメント)

下線部分について、宅地建物取引業法施行規則第16条の4の3第1項第4号で「耐震診断を受けたものであるときは、その内容」とされていることとの整合性に問題はないでしょうか。

P11 3. (2)①

「原状回復については、故意・過失という主観的な要件で原状回復の範囲を決定することがトラブルの原因となるとの観点から、」

(コメント)

上記については、まずP7 2. (2)①の原状回復ガイドラインに関する現状認識において記述されるべき内容ではないでしょうか。

また、これは、現行の原状回復ガイドライン P8 における「原状回復の定義」自体がトラブルの原因となるとも読めますが、そのように解してよろしいでしょうか。(P7 2. (2)①では、ガイドラインの「具体の事例への当てはめが難しい」ことが課題である旨の記述があることから確認させていただきたい。)

P15 4. (1)①ア) 行き過ぎた督促行為に対する規制について

(コメント)

本項の中に、「中間とりまとめ」P12にある「行政コスト」に関する記述を適宜追加していただけないでしょうか。

P17 4. (2)②イ) 居住支援協議会の一層の活用

(コメント)

居住支援協議会の一層の活用は、賃貸人の居住の安定確保の手段の一つであることから、本項の見出しは、「住宅確保要配慮者の居住の安定確保」としてはいかがでしょうか。