

〇〇委員、〇〇委員、
〇〇委員及び〇〇委員提出意見

弁済履歴情報データベースについての意見

1. 弁済履歴情報や業者の違法行為履歴などのデータベースを構築することは、その主体を問わず、市場における取引者間の情報格差を是正し、市場を健全に成立させるための重要なツールの整備である。すなわち、今般の弁済履歴情報データベースの整備は、反復継続的な滞納を行う賃借人についての情報の非対称性を解消し、個々の家賃債務保証会社のリスク管理能力の向上につながることであり、この結果、賃貸人も安心して民間賃貸市場に住宅を供給することが可能となることから、民間賃貸住宅市場の発展と借家人の利益の増進にとって欠かせない重要な市場インフラである。

このようなデータベースの構築に対し、一部の委員より、滞納に至った個別事情を勘案することなく、安易に家賃債務保証会社が保証拒否をすることになり、社会的弱者が民間賃貸住宅市場から排除される恐れがある、あるいは、データベース構築の前提となる個人情報の収集・提供の事前同意を拒否すれば、家賃債務保証も拒否されることとなることから、個人情報の利用を望まない者にとっては、入居機会を制限されるおそれがある、との懸念が示されているところである。

2. しかしながら、滞納を繰り返す賃借人に対する情報の非対称性を解消しなければ、その滞納リスクを家賃債務保証会社や大家が負担せざるを得ず、その結果、保証料や家賃の上昇を通じて借家人全体の負担、特に家賃支払を正常に行ってきた借家人に過剰な負担を課すこととなる。情報の非対称性を解消しないことが、公正な民間賃貸住宅市場の形成を阻害することとなる以上、信用情報に関わる情報についてのその開示の範囲や内容を限定してはならない。
3. また、賃借人の滞納履歴情報の非対称性の解消に伴い、偶発的な事由により生じた滞納に関しては、事業者は自らが負うことのできるリスクの範囲にあるものであれば、保証を受け入れないなどの対応を行うことは、自らの利益機会の喪失につながるため通常の経済活動として想定しがたい。仮に、失業等により滞納せざるを得ない借家人について酷な結果をもたらすような場合には、その救済に責任を負うべきは賃貸人ではなく、国家や自治体である。真に必要な住宅困窮者の救済は、公営住宅や生活保護など公的な住宅セーフティネットの施策において解決すべき問題である。

4. 滞納に至った個別事情について、家賃債務保証会社が勘案できるようにデータベースにこのような情報も入れるべきとの意見もあるが、そもそもこのような個別事情については、その真実性を探求することが不可能であり、そのような情報をデータベースに入れることとなれば、データベース自体の信頼性が揺らぎ、結果的には利用価値のないデータベースとなる。重要なことは、必要な事実関係を客観情報として、過不足なく、包み隠さず提供することであり、個人情報保護法を遵守して行われる限り、規制すべきではない。
5. 貸金業においても、これまでは個人情報保護法以外には、個人の信用情報の収集・提供については、特段の規制はなく、今般、総量規制の観点から信用情報機関を国の監督下においたに過ぎない。未だ実現していない弁済履歴情報のデータベースについて、具体的な事故等が発生していない段階で、果たして国が規制するだけの立法事実があるとは想定しがたい。
6. 個人情報を利用されることを望まない者については、事前同意を拒むことにより、家賃債務保証が受けられないおそれがあるとの指摘があるが、拒む事情が合理的なものであるならば家賃債務保証会社の間で顧客獲得競争が存在することから、家賃債務保証サービスが提供されないことは想定しにくい。さらに、借家は市場に多数存在し、賃貸人の中での賃料やサービスに関する競争も激しい。借家人に不合理な条件を強いるような家賃債務保証会社や管理会社は、賃借人を獲得したい賃貸人による選択を通じて淘汰されるだろう。また、約定どおりに家賃を支払う者にとっては、むしろ低廉な家賃債務保証サービスを楽しむことができることとなることから、滞納を繰り返すような者以外については、むしろ積極的に自らの支払い情報の利用を望むと考えられる。

2009年12月11日