

「民間賃貸住宅政策について（意見募集）」に対する意見書

2010年（平成22年）1月29日

日本弁護士連合会

意見の趣旨

1 紛争の未然防止について

- (1) 国土交通省の原状回復ガイドラインを具体化して、賃借人に不当な負担を課すことのないようにし、合わせて、その内容を賃貸住宅標準契約書に盛り込むべきである。
- (2) 敷引き、礼金、更新料などの不合理な一時金の契約慣行を賃貸住宅標準契約書に明記すべきでない。

2 紛争の円滑な解決について

- (1) 新しい紛争処理機関を設ける場合には、判断の中立性・公正さが確保されるべきである。
- (2) 原状回復費用を保険でカバーし、保険料を賃借人負担とする制度は導入すべきでない。

3 滞納・明け渡しを巡る紛争について

- (1) 家賃債務保証業者の適正化を図り、賃借人の権利を保護するためには、登録制、家賃債務保証業者・サブリース事業者・賃貸人を問わず家賃請求権（求償権）の行使や賃貸物件の居住使用を阻害する行為を禁止する行為規制、その他の家賃債務保証業者の業務の適正を確保するのに必要な業務規制などを柱とする規制法を制定すべきである。
- (2) 賃借人（入居希望者）の家賃滞納等の信用情報を入手できる仕組み（データベース化）を禁止すべきである。
- (3) 家賃を滞納した賃借人に対する賃貸借契約の解除・明渡請求の円滑については、賃借人の居住権や適正手続きを受ける権利を損ねることのないように慎重に対処すべきである。
- (4) 住宅の確保に特に配慮を有する者の居住の安定については、公営住宅の供給促進、公的保証制度や家賃補助制度の拡充など、住宅政策を抜本的に改善することが求められる。

4 民間賃貸住宅のストックの質の向上について

民間賃貸住宅のストックの質を向上させるために、必要な制度を充実させるべきである。

意見の理由

第1 はじめに

国土交通大臣の諮問機関である社会資本整備審議会の住宅宅地分科会に設置された民間賃貸住宅部会は、10回にわたって、民間賃貸住宅を巡る紛争の未然防止、民間賃貸住宅を巡る紛争の円滑な解決、滞納・明け渡しを巡る紛争、民間賃貸住宅ストックの質の向上、について検討を進めてきた。

同部会は、平成21年8月12日付けで「中間とりまとめ」を公表した。これについては、当連合会は、同年9月18日付けで、「中間とりまとめ」に対する意見書を発表し、当連合会の見解を明らかにしたところである。その後、同部会においては、消費者団体からの委員が追加選任されたほか、消費者団体等からのヒアリングを実施するなど関係者からの意見を踏まえて、同部会の委員の意見を平成22年1月14日付け「最終とりまとめ」にて集約した。本意見募集は、この「最終とりまとめ」の内容に即しつつ、「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」についての意見を広く取り入れる趣旨から実施されたものと思料する。

当連合会は、前記の「中間とりまとめ」に対する意見書の内容を踏襲しつつ、家賃債務保証業者に対する法規制など、居住権の保障の観点から、民間賃貸住宅における紛争を公正に解決するための方策を明らかにして、「安心して暮らすことができる賃貸住宅政策のあり方」についての意見を述べるものである。

第2 民間賃貸住宅を巡る現状と課題

住まいは、国民の健康で文化的な生活の基盤であり、安定した住居を確保するために、国及び不動産事業者が果たすべき役割は重大である。民間賃貸住宅は、住宅ストックの約3割に相当する1256万戸を占めており、良好な民間賃貸住宅市場を構築することが必要である。

また、賃貸住宅契約は、消費者契約である。不動産事業者が社会的格差を利用して不公正・不平等な契約条項を押しつけることのないよう、消費者の権利を擁護する仕組みを設けることが必要である。

しかし、原状回復を巡る紛争は依然として多く、なお、礼金、更新料、敷引き等の不合理な契約慣行が見受けられる。近時は、家賃を滞納した賃借人に暴力的に取り立てたり、鍵交換や私財の搬出など実力で明渡を強行する「追い出し屋」被害が増加している。このような紛争を解決するには、居住権を保障するとともに、不当な契約条項による被害を未然に防止することによって、公正な賃貸住宅

市場を確立することが必要であり，そのための法制度の整備が求められている。

経済的，社会的，及び文化的権利に関する国際規約 11 条は，「この規約の締結国は，自己及びその家族のための相当な食糧，衣類及び住居を内容とする相当な生活水準についての・・・全ての者の権利を認める」と定め，居住権の保障が国家的責務であることを確認している。わが国においても，憲法 22 条（居住の自由）・25 条（生存権）の保障の下，借地借家法，消費者契約法，住生活基本法などの関連法令によって，居住権や消費者としての権利が保障されている。さらに，住生活基本法 6 条は，「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は，住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ，低額所得者，被災者，高齢者，子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として，行われなければならない」と定め，すべての人にとって居住の安定を確保することを要求している。

「安心して暮らすことのできる民間賃貸住宅政策」の実現のためには，居住者・消費者の権利を保護し，そのために不動産事業者の業務のあり方に必要な規制を加えることによって，その社会的役割を果たさせるという制度設計が不可欠である。

第 3 紛争の未然防止について

1 民間賃貸住宅に係る情報について

事業者が消費者に提供すべき情報の質を充実させることは重要ではあるが，賃貸住宅契約は，とりわけ，消費者にとって交渉の余地が少なく，「契約するかしないか」の選択しか残されていない中で，情報を提供して事足りるものではない。したがって，賃貸住宅契約の条項に関するルール化を図り，不当な契約条項を排除することによって，賃借人の利益を保護することが肝要である。

2 民間賃貸住宅に係る原状回復等のルールについて

(1) 原状回復ガイドライン

最高裁平成 17 年 12 月 16 日第二小法廷判決が述べるとおり，賃貸借契約は，賃借物件の使用と家賃の支払が対価性を有する契約であって，通常の使用による建物の価値の減損は毎月の家賃によって補填されているのである。

このような賃貸借契約の本質からして，賃借人が負担すべき原状回復義務の範囲は，自然損耗が除外され，故意又は過失による損傷に限られるというのが民法及び判例の原則論である。

原状回復ガイドラインは、このような原則に基づき、原状回復の範囲を定めるとともに、自然損耗かどうかの基準を設けて、損傷の部位ごとに、施行単位と補修方法を定め、さらには、減価償却の考え方をとり入れ、賃借人が原状回復費用を負担すべき場合であっても、経過年数に応じて、自然損耗に相当する部分については費用を負担しなくてもよいとの基準を示した。原状回復ガイドラインは、このような内容を持っていることから、敷金の精算や原状回復を巡る紛争の解決に役立ってきた。原状回復を巡る紛争の未然防止に活用するためには、原状回復ガイドラインを賃貸借契約の内容にする必要がある、これまでの裁判例などを反映しつつ、賃貸住宅標準契約書に盛り込むべきである。

他方で、現行の原状回復ガイドラインは、建築技術の進歩や生活スタイルの変化によって、現状にそぐわないものも見受けられる。例えば、キャスター付きのイスによる床のへこみは自然損耗ではないと分類されているが、家庭においてもキャスター付きのイスの使用は一般的になっており、今日では、自然損耗と理解するのが妥当である。また、原状回復の方法について、設備は特に区別を設けることなく、一般的に、「部分的補修、交換」をすべきとされているが、換気扇やエアコン、ユニットバスなどはクリーニングで足りる場合も考えられるので、きめ細かく具体化すべきである。賃借人が原状回復義務を負担する場合、襖紙や障子紙、畳表については、消耗品であるとして、経過年数を考慮しないとされているが、クロスなどと区別する実益に乏しく、経過年数に応じて賃借人の負担割合を考慮すべきである。

「最終とりまとめ」は、ガイドラインについて、「具体の事例への当てはめが容易となるよう、…一層の具体化を図ることを検討する必要がある」と指摘するが、上記のように、個別具体的なきめ細かい基準づくりが求められている。そして、それは、「最終とりまとめ」のいうような「予測可能性を高める観点から」というよりも、賃貸借契約の本質に即した公正な負担を実現するという観点から求められているのである。

(2) 賃貸住宅標準契約書の見直し

原状回復条項

「最終とりまとめ」は、トラブルの未然防止の観点から、賃貸借契約書において、原状回復に関する当事者間の約定や、入退去時の立会いや書面での確認などを明確にする必要がある、このような観点から賃貸住宅標準契約書の見直しを提起しているが、基本的な方向性については賛成である。

また、「中間とりまとめ」で指摘されたガイドラインの標準契約書への

取り込みについても、検討すべきである。

一時金

「最終とりまとめ」では、一時金の取扱については、「今後の裁判の状況等も見極めつつ、考え方を整理していくことが必要」と指摘するにとどまると述べているが、より積極的に、敷引きや更新料、礼金等の対価性の不明確な一時金条項を賃貸住宅標準契約書において、設けるべきではない。

これらの一時金は、賃貸住宅の使用の対価ではなく、何のために支払うのかあいまいなまま、賃借人に一方的に押しつけられてきた不合理な契約慣行であり、平成5年に賃貸住宅標準契約書が作成された際に盛り込まれなかったのは当然である。近時は、このような不合理な一時金に対する疑念がいっそう高まっており、訴訟でも多く争われるようになっている。

敷引きについては、神戸地裁平成17年7月14日判決をはじめとする多くの裁判例が、これを消費者契約法10条に違反し無効であると判断している。また、更新料が消費者契約法に違反し無効であるとする裁判例(京都地裁平成21年7月23日判決、大阪高裁平成21年8月27日判決、京都地裁平成21年9月25日判決(3件))も見られる。

このような状況に鑑みれば、一時金を盛り込む方向で賃貸住宅標準契約書を見直すべきではないことは明らかである

第4 紛争の円滑な解決について

1 第三者による紛争の解決について

「最終とりまとめ」は、賃貸住宅に関する裁判外紛争解決制度(ADR)紛争処理機関の活用の促進を提唱しているが、その公正中立さを確保する仕組みが不明確である。例えば、住宅紛争審査会のように、弁護士会を指定するなど、公正中立かつ適切に紛争を処理できるような制度的保障を設けるべきである。

2 原状回復等に関する保険・保証について

「最終とりまとめ」は、賃貸人・賃借人の双方にとって、交渉費用の削減をもたらすとか、第三者(保険会社や保証会社)が査定することで公平な判断が期待できること、賃借人にとっては、保険料・保証料の支払だけで済み、予期しない修繕費用の請求を免れることができるなどのメリットがあるとして、保険・保証制度による原状回復等に関する紛争の処理を検討している。

しかしながら、そもそも、賃借人の故意又は過失によらない損傷(自然損耗)の修繕費用は、賃貸人がこれを負担すべきであるから、賃借人の保険料ないし保証料を原資として当該修繕費用に相当する保険金を支給するのは、結局、こ

これらの費用を賃借人負担とすることに外ならないのであって、原状回復に関する民法の基本ルールや判例法理・ガイドラインを僭脱するものといわざるを得ない。また、保険会社や保証会社が公平な立場で判断しうるかどうかは甚だ疑問であるし、結局、賃借人と保険会社・保証会社との紛争が生じずるのであって、賃貸人の交渉費用の削減になることはあっても、賃借人にとっては何らのメリットも享受できないことが予想される。

したがって、保険・保証による原状回復等の解決は、「安心して暮らすことのできる民間賃貸住宅政策」の実現のためには有害かつ無益であって、これを導入すべきではない。

第5 滞納・明渡しを巡る紛争について

1 「追い出し」被害を防止・救済する法制度の必要性

家賃滞納を理由に、深夜・早朝に及ぶ訪問や、実家や勤務先への執拗な電話での督促、共用スペースへの貼り紙で滞納の事実を告知するなどの過酷な取立てを繰り返したり、法外な違約金を請求する「追い出し屋」が蔓延している。滞納状態が解消されなければ、鍵交換によって自宅から閉め出し、私物を無断で撤去するなどの実力行使も行っている。生活の根拠である住まいを無理矢理に奪う「追い出し」被害が蔓延しており、かつての「サラ金地獄」を想起させる状況になっている。

雇用や営業が不安定になり、収入が減少することによって、家賃を滞納する世帯が増えている。そうした所得の不安定な層に対し、家賃未収リスクを回避するために、家主などの不動産事業者に代わって、滞納家賃を取り立て、問答無用で明渡しを迫るのが「追い出し屋」である。

しかし、実際には、これらの商法は、滞納リスクを理由にして、住まいを確保しなければならないという弱みと、法の無知につけ込み、暴力的に金員を回収して、低所得者層の生活の平穏と居住権を脅かす「貧困ビジネス」である。このような「貧困ビジネス」がはびこる背景には、持ち家優先のわが国の住宅政策の下、賃貸住宅における居住者・消費者の保護のための法制度の不備がある。このような政策のすき間を縫うように、住宅の確保が困難な層から「追い出し屋」が暴利をむさぼっているのである。

このような状況に照らせば、まずは、無法を繰り返す「追い出し屋」に法の網をかぶせて、賃借人を保護するとともに、住宅確保困難者向けの公営住宅・UR住宅の供給の促進、公的保証制度や家賃補助制度の拡充など、新たな施策を実行して、住宅政策を抜本的に改善する必要がある。

2 家賃債務保証業務等の適正化について

家賃債務保証業者の法規制にあっては、次の点を検討すべきである。

(1) 目的

賃借人の居住の安定を保障するための規制法であることを明記すべきである。

(2) 登録制を柱とする開業規制

「最終とりまとめ」は、「賃借人が安心して家賃債務保証サービスを受けられるように、悪質な事業者を市場から排除し、事業者情報を入手できる仕組みとして行政の効率性に留意しつつ、登録制度を法制的に措置する必要もある」として、いわゆる登録制の導入を示唆している。

違法行為を繰り返す事業者を排除し、賃借人の居住権を保障するためには、家賃債務保証業について、義務的な登録制とし、登録をしなければこれを営むことができないようにするとともに、違反した事業者に対しては、業務停止や登録取消等の行政処分を課すことのできる制度が必要である。

また、登録に際しては、貸貸人及び賃借人の利益を保障するためにも、財務的基盤のない業者の参入を防ぐべく、数千万円程度の純資産要件を設けるべきである。また、暴力団員等の欠格条項を設けるとともに、暴力団員の使用を厳格に禁止することも必要である。

(3) 行為規制（業務規制）

業務の範囲に関する規制

家賃債務保証業者の行うことのできる業務は、賃借人から委託を受けて、原賃貸借契約の（連帯）保証人になるとともに、原賃貸借契約によって賃借人が負う債務を連帯保証人として履行し、求償権を行使することに限定すべきである。

貸貸人に代わって、賃借人から家賃を回収したり、明渡義務を履行することは、委託を受けた連帯保証人としての立場と矛盾し、双方代理禁止の原則に反する上、弁護士法72条に違反するおそれもあるから、これを禁止すべきである。また、かかる禁止の趣旨を徹底するためにも、事前求償権を行使することを明文で禁止すべきである。

求償権の行使の規制や「追い出し」行為の禁止

「最終とりまとめ」は、家賃債務保証業者について、「貸金業法における取立て規制のような行為規制が必要と考えられる」と指摘し、その求償権の行使についての法規制を打ち出しており、評価できる。

具体的には、貸金業者と同様に、深夜・早朝の督促禁止（福岡地裁平成

21年12月3日判決),勤務先等への連絡の禁止,貼り紙の禁止(大阪簡裁平成21年8月28日判決),第三者に対する弁済要求の禁止などの規制を設けるべきである。

また,鍵を交換したり,別の鍵を付け加えるなどして,賃借人の物件使用を阻害する行為を禁止すべきである。また,賃借人に無断で物件に立ち入る行為や,法に定める手続によらずに賃借人の私物を搬出・処分する行為を禁止すべきである。

これらの行為については,家賃債務保証業者に限らず,賃貸不動産管理業者,サブリース事業者,賃貸事業者によるものも含まれているから,これらの事業者についても,行為規制を加えるべきである。また,他の事業者が管理や滞納家賃の回収を委託し,代行させた事業者は,受託し,代行した事業者による管理や滞納家賃の回収につき管理監督すべき責任を負うことを明記し,使用者責任等の追及を容易にすべきである。

これらの規定に違反した行為者を処罰するとともに,使用者である法人については,両罰規定を設けることとする。

保証委託契約の規制

保証委託契約は,書面でなければならないものとし,契約に先立つ概要書面の交付とこれによる説明に加え,保証委託契約書には,次のような条項を設けてはならないものとして,違反した事業者に対する行政指導を徹底するほか,当該規定に反する契約条項で賃借人に不利なものは効力を有しないものとする。

ア 保証料の上限規制

保証料については,政令等で一定の上限を設けるべきである。

イ 保証期間の制限

細切れ契約による再保証料(更新料)取得を制限するために,原則として保証期間は期限の定めのないもの(明渡完了まで)とすべきである。

ウ 「追い出し」に関する条項

家賃債務保証業者に家賃の回収や明渡権限の行使や,事前求償権の行使,「追い出し」行為(無断立入,鍵交換,私物搬出)などをあらかじめ認容する契約条項は,無効とする。

また,賃貸借契約の解除もしくは解除の意思表示の受領につき,賃借人が家賃債務保証業者に対し代理権を与える条項は,事実上,家賃債務保証業者による明渡請求を容認することになるから,これを無効とすべきであ

一部か全部か、故意か過失かを問わず、家賃債務保証業者による債務不履行又は不法行為によって賃借人に与えた損害の賠償義務を免除する規定は、効力を有しないものとすべきである。

エ 求償権の違約金の上限規制

求償権の違約金の上限利率は、年14.6%を超えてはならないものとする。また、代位弁済手数料、督促手数料など、保証委託契約時の保証料と滞納家賃以外に、家賃債務保証業者が賃借人から受け取る金銭は、すべて違約金とみなす規定を置くべきである。

オ 求償権についての連帯保証人取得の禁止

求償権については、連帯保証人を取得することを禁止すべきである。

カ 賃貸借契約の他に保証人がいる場合の規制

賃貸借契約に、家賃債務保証業者以外に家賃債務保証業者でない保証人がいる場合、上記のほか、次のとおり、当該保証人に不利な条項につき規制が必要である。

まず、民法463条1項・443条に反して、事前の通知を要せずして、他の保証人に対する求償権の制限が排除されるとする条項は、効力を有しないとすべきである。

また、他の保証人が家賃債務保証業者に対する求償権の行使を制限したり、家賃債務保証業者の負担割合を民法456条・427条に比して軽減する条項は、効力を有しないとすべきである。

(4) 所管

家賃債務保証業者に対する監督官庁は国土交通省としつつ、賃借人（及び他の連帯保証人）に対する法的規制に関しては、消費者庁と共同所管として、被害事例を把握し、その救済を進めつつ、迅速かつ的確な監督行政に活用すべきである。

3 弁済履歴情報の共有について

家賃債務保証業者による任意団体である全国賃貸保証業協会は、2010（平成22）年2月から、加盟各社による代位弁済履歴をデータベースとして蓄積し、加盟各社が保証委託契約を締結するに先立つ審査に利用する制度を整備し、発足させることとしている。

このようなデータベースについて、「最終とりまとめ」は、「家賃債務保証会社が弁済履歴情報を共有することによって、反復継続的な滞納を行う賃借人（入居希望者）に関するリスク管理能力の充実を図ることは、賃貸人が安心して民間賃貸住宅を市場に供給できる環境を整備するという観点から有

効な方法であり、反復継続的な滞納を行う賃借人の滞納リスクに係る過剰な負担の解消及び信用補完の強化によって、賃借人全体の利益にもつながる」として、基本的に容認しつつ、個人情報保護の厳格な管理を要求するにとどめている。

しかしながら、このようなデータベースは、家賃滞納者について、家賃未収リスクというもっぱら賃貸人側の利益を確保する観点から、保証委託契約を締結するかどうかを検討する目的で整備されるものである。保証委託契約が拒否されれば、事実上、賃貸住宅契約も締結できなくなり、家賃を滞納しがちな不安定雇用労働者、シングルマザー、生活保護世帯などが民間賃貸住宅市場から排除されることになりかねない。

結局、このようなデータベースは、代位弁済履歴（家賃滞納履歴）をもとにして、保証委託契約及び民間賃貸住宅契約の諾否を決し、生活の基盤である住居から排除するためのものであって、住生活基本法6条の趣旨に反するものである。したがって、このような情報を取得・蓄積することそのものについて、同じく労働契約から排除することを目的とする退職証明書への特定の情報を記載して使用者が共有することを禁止した労働基準法22条4項に類似するものとして、禁止すべきである。

このようなデータベースをいったん容認すれば、家賃滞納履歴といったプライバシー情報が登録・蓄積され、個人情報保護法以外に何ら規制されることもなく、家賃債務保証業者が入手・利用できる状況に置かれることになり、架空請求やヤミ金などの悪徳業者への転売などに悪用されることさえ懸念される。さらに、データベースの整備が進めば、収入や勤務先、国籍、障害の有無などのプライバシー情報にまで拡大され、入居差別に悪用されるおそれが高くなる。早期の段階で、データベースの整備そのものを禁止することが必要である。

4 滞納等が発生した場合の円滑な明渡しについて

(1) 明渡しの「円滑」と居住権・適正手続の保障

「最終とりまとめ」は、家賃滞納による契約解除・明渡しの法的手続について、相当の期間と費用を要することから、民間賃貸住宅市場の縮小等の市場に与える影響も懸念されるところであるとして、明渡しを円滑に行うことができるよう、契約解除事由の予測可能性の向上方策等を検討すべきとしている。

もちろん、家賃を滞納した賃借人が早期に転居先を確保し任意に明け渡すようにすることは、賃借人の居住権保障にも資するし、賃貸人による未収家

賃の拡大を防ぐというメリットもある。このような観点から，居住支援協議会の一層の活用や，公的な住宅セーフティネットの整備などを打ち出していることは，基本的に正当である。

他方で，不動産事業者の収益確保・損失拡大の防止などを追及するあまり，賃借権の保障を切り下げることがあってはならない。「失業等により家賃を滞納し，明け渡さざるを得なくなった者も含めて住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保については，契約当事者間の問題として市場のみにおいて解決すべき問題でな」との指摘は，この問題を市場任せにせず，公的な介入・援助が必要であるという意味において正しいが，それは不動産事業者が何らの責任を負わないということの意味しないのである。

(2) 契約解除事由の予測可能性の向上方策の検討について

信頼関係破壊の法理の「立法的な措置」

「最終とりまとめ」は，家賃滞納を理由として契約解除をなしえるかどうかは，「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，どの程度の滞納で解除ができるかが事前には明確になっておらず，予測可能性が低いという問題」があるから，「契約解除の判断基準を客観化することにより円滑な明渡しが可能となるよう，立法的な措置により解決を図るべき」との考え方を指摘している。

しかし，他方で「最終とりまとめ」が指摘するとおり，一般的には，裁判上，賃貸の経済的な対価である賃料が確保されたかどうか重視されており，不明確や予測可能性が低いとの批判は，必ずしも正当とは言い難い。「最終とりまとめ」が指摘する「9ヶ月の滞納でも〔契約解除が〕認められなかった判例」（東京地裁昭和30年4月12日判決）は，学校法人が学校の運動場用地として賃借していたところ，9カ月分の地代を滞納し，その後は，遅れながらも毎月1カ月分の地代を支払い，催告期限の2カ月のうちに滞納全額を供託して，その後に提訴のあったという事例である。提訴までに滞納が解消されて賃料が確保されており，一方，解除を認めると学校の運動場としての使用ができなくなるなどの事情も総合的に考慮して，解除権の行使を権利濫用と判断したのである。「9カ月の滞納」という事情だけを取り上げて，信頼関係破壊の法理が予測可能性を欠くという非難は一面的というべきである。

むしろ，「最終とりまとめ」において指摘されているとおり，「紛争期間が機械的な処理となるような結果」が生じるおそれが強くなり，個別の事案に則した解決が困難になることから，信頼関係破壊の法理を見直すべ

きではない。

簡易に債務名義を得る仕組み

「最終とりまとめ」は、円滑な明渡しのために、「簡易に債務名義を得る仕組みを検討することが必要」との考え方を紹介している。どのような制度を想定しているのか判然としないが、住居という生活の基盤を失わせるといふ重大な手続である以上、安易に手続を簡素化することは慎むべきである。

定期借家制度の普及・促進

「最終とりまとめ」は、「契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了することから、明渡しに関するトラブルの防止にも資する面がある」として、定期借家制度の普及・促進をすすめるべきとしている。

しかし、定期借家制度は、法定更新や正当事由制度によって賃借権の継続を保障した借地借家法の例外的な制度であって、これを普及・促進することは、継続して安心できる住まいを求める賃借人の利益に反することになりかねない。現実には、定期借家制度においては、一方的な条件変更を申し出て、これに応じなければ契約を更新しないとするなど、賃借人の居住の安定を脅かし、明渡をめぐる紛争の原因になっている。したがって、定期借家制度を普及・促進すべきではない。

第6 市場機能を通じた民間賃貸住宅のストックの質の向上について

1 質の高い民間賃貸住宅の供給（新築・改良）について

民間賃貸住宅のストックの質を向上させるためには、情報提供・評価の仕組みを整備することのみならず、「持ち家優先」の住宅政策を改め、良質な民間賃貸住宅が供給され、居住条件をよりよいものにするための諸施策として、民間不動産事業者への補助や融資、税制上の優遇措置などのほか、公営住宅の質の向上も含めたトータルな住宅政策を実行することが求められる。この点で、「最終とりまとめ」が民間賃貸住宅の質を向上させるために、民間賃貸住宅の新築・改良に対する支援制度等を検討していることは、概ね賛成できる。

ただし、持家の賃貸化をすすめるために、定期借家制度を活用することを指摘している点については、前記のとおり、定期借家制度が賃借人の居住の安定に反することから、疑問を呈さざるを得ない。

2 計画的な修繕の促進について

計画的な修繕を促進し、修繕の実施状況を管理することは、いつリフォーム

をしたのかの履歴が判明することによって、原状回復を巡るトラブルの解決に資することも期待されるところであり、そのための支援策などを整備することについては、概ね賛成である。

第7 今後の政策の具体化について

国土交通省においては、「最終とりまとめ」及び本意見募集の結果を踏まえて、家賃債務保証業者に対する規制法を立案すること、弁済履歴情報の取得・共有（データベース化）を規制する方策を検討すること、公営住宅の拡充や家賃補助・住宅手当の整備など公的な住宅セーフティネットの設計を検討することなど、国民が「安心して暮らすことのできる民間賃貸住宅政策のあり方」をトータルに検討することを求める。

また、賃貸住宅の管理業者についても、別途、登録制や賃貸人との契約関係を規律する法的規制を検討するに当たっては、賃借人と管理業者が直接契約関係に立たないことなどに鑑み、賃借人の居住権を保障するための十分な制度を設けるべきである。