

主な論点

下記の論点については、(賃貸住宅における)賃貸管理業務を中心に検討を行う。
(その他の業務については、賃貸管理業務に関する議論を踏まえて検討を進めることとする。)

1. 賃貸不動産管理業務等の明確化と適正な実施について

(1) 現状の課題

管理委託の契約内容があいまいで受託業務の範囲が不明確なために、貸主と管理業者との間での責任の範囲があいまいとなり、適切な管理業務が行われないおそれがある。トラブル発生時においても、適切な対応がなされないなどの問題が生じやすい。

また、借主からみても責任の所在が不明確となり、紛争の要因となる。

さらに、業務内容の不明確さは、関係者間での適正な費用負担を行う阻害要因ともなる。

(2) 検討課題

標準管理委託契約書等(平成6年住宅宅地審議会)について、その見直し及び更なる普及を推進することで、業務内容の詳細や事業者の代理権の範囲などの明確化を図ることが必要ではないか。

その他、適正な業務を担保するには、どのような行為を事業者に行わせることが望ましいか。

例えば、重要事項説明(契約の相手方となる貸主に対し、業務内容等に関する説明を行う)

契約時の書面の交付(書面交付を行うことで契約内容の明確化が図られる。また、管理業者とは契約関係にない借主側に管理業務の内容が伝わる仕組みの構築も可能となるのではないか。)

財産の分別管理(次回不動産部会において審議予定)

など。

また、適正な事業者であることを担保するために、事業を行うための要件を定めることが必要ではないか。

例えば、一定の人的要件(有資格者など)、財産的要件などを定めることは適当か。

法令に基づく届出制度、許可制度のほか、の実効性を高める手段としては、事業者や業界団体による自主的な取組(研修制度や資格者制度など)、ガイドラインなど様々な手段が想定されるが、どのような手段(あるいはそれらの組み合わせ)が望ましいか。

2. 賃貸不動産管理等に関する情報提供について

(1) 現状の課題

貸主が適切な管理を行う事業者を選択したり、借主が適切な管理が行われている物件を選択する場合に、必要な情報が必ずしも十分に提供されていない。

このため、優良な事業者あるいは優良な管理物件が取捨選択される市場の機能が十分に働いていない。

(2) 検討課題

貸主が優良な事業者を選択するための情報提供が必要と考えられるが、どのような内容をどのような方法で提供することが考えられるか。

例えば、事業者の事業概要、有資格者の配置状況、物件管理の状況などを開示することは有効か。

なお、上記1で検討した適正な業務を担保するための重要事項説明や契約時の書面交付の取組は、貸主に対する情報提供を進めることにも資するのではないか。

借主に対する管理業務に関する情報提供をより推進するため、賃貸不動産の紹介を行う広告、宅地建物取引業者により行われる重要事項説明などを通じた情報提供の充実を図ることが必要ではないか。

例えば、建物の賃貸借の媒介契約（代理契約）において、重要事項の説明の内容を充実させることが考えられるのではないか。

なお、借主に対する情報提供を充実させる前提として、貸主と事業者との間での契約内容が明確になっていることが必要であり、上記1での検討が重要ではないか。