

賃貸不動産管理に関する制度的枠組みの方向性について

1. 新制度の概要（前回不動産部会で示された方向性）

賃貸不動産管理業の業務の明確化及び適正な業務の実施を担保するため、賃貸不動産管理業に登録制度を設け、登録事業者の不適切な行為を排除するための行為規制を行うなどの措置を講ずる。

以下では、「賃貸住宅」を念頭に検討を行う。

2. 検討項目

(1) 対象範囲について

基幹事務として、賃料等の徴収、契約更新業務及び解約業務を位置付け、これらの業務を含む管理業務を行う事業者を、賃貸不動産管理業の登録の対象としてはどうか。

賃貸人からの委託を受けて管理業務を行う典型的な管理会社のみならず、その管理会社からの委託を受けて一部業務を受託している事業者も含めることが必要ではないか。

不動産を借上げて転貸するサブリース業については、契約形態は管理会社の場合とは異なるが、その業務内容は上記の管理業務と一致するものが多いことから、登録制度の対象とすることが適当ではないか。サブリース業については、の自ら賃貸を行う場合との比較においても、他人の不動産を転貸していることから、より適切な業務の確保が求められるのではないか。

所有する物件を自ら賃貸する賃貸業についても、管理会社と同様、賃料の徴収等の業務が想定されるが、登録制度の対象とすることをどのように考えるか。賃貸業の大部分を占める零細な個人経営者に対する登録制度を設けて、その業務を監督することによるコストを考慮すると、実効性のある制度とすることは可能か。

登録制度による事業者への規制が困難な場合、賃貸業者による不適正な行為を排除する方法として、行為規制によることが考えられるか。

追い出し行為などの賃借人に対する悪質な行為への対応が求められていることから、管理業とは異なるどのような名称を用いる事業者であっても、賃料等の督促を行う行為や賃料等の督促のために鍵を交換する行為に着目し、これらの行為を管理業務の一環としてとらえ、登録制度の対象とすることが考えられるのではないか。

なお、追い出し行為などの賃借人に対する悪質な行為への対応については、住宅地分科会民間賃貸住宅部会においても議論されているところ。

(2) 登録制度

事業者の登録に当たっては、宅地建物取引業者の免許の基準やマンション管理業者の登録拒否要件などと同様、人的要件などの登録要件を設けることが必要ではないか。

管理業務に従事する事業者の資質の確保等を図るため、現在、事業者団体により取組が進められている任意の資格制度の一層の充実・活用を図ることが考えられるのではないか。さらに、資格者制度の法制化（例えば、一定の有資格者の設置を義務付ける）や講習制度の義務付けなどことについてどのように考えるか。

(3) 賃貸不動産管理業者に対する行為規制

賃借人の利益の保護のための行為規制として、賃借人の生活の平穩を害するような取立行為の規制その他の賃借人の利益の保護に欠ける行為を禁止する必要があるのではないか。

賃貸人の利益の保護のための行為規制として、賃料等の預り金の分別管理、管理業務に関する契約の際の重要事項説明及び書面交付の義務付けが必要ではないか。

上記の重要事項説明及び書面交付の義務付けについては、サブリース業者と原賃貸人との間での賃料改定をめぐる紛争（ ）を予防することにも効果が期待されるのではないか。

（ サブリースを前提として賃貸住宅建設を行う場合に、原賃貸人との間で賃料の保証を含む一括借上げ契約が締結され、その後に賃料改定に伴う保証料の変更をめぐる紛争の事例がみられる。 ）

その他、帳簿の備付け、標識の掲示など登録制度や監督事務の実施に必要な事項について義務付ける必要があるか。

(4) 苦情処理・紛争処理のための体制整備

賃貸住宅については、特に退去時における原状回復の問題を中心に、不動産に関するトラブルの中でもその件数が多い分野である。このため、業界団体などの自主的な取組により、苦情相談を受付ける体制を整備するなどしてトラブルの迅速な解決を図るとともに、紛争に至った場合でも裁判によらない迅速・簡易な紛争解決の手段を整備するなど、新制度導入による行政庁の監督・指導等と併せて、賃貸不動産をめぐるトラブルに対応する総合的な体制の整備が必要ではないか。

この場合、別途検討を行う不動産のトラブル全体を対象とした迅速・簡易な紛争解決に向けた方策を検討する中で、併せて整理を行うことが適当ではないか。

(5) 市場ルールの実効性の確保方策について

安心・安全な賃貸不動産管理市場を形成するための市場ルールの実効性の確保方策には、大きく、a) 事業者団体等による自主規制、b) 規制法にもとづく行政庁による行政措置、c) 警察による行政罰則違反の検挙の方法があげられ、対象となる事業者の特性によって適切な手法は異なることから、これら3つの方法をいずれも採り得るような制度設計を行い、個別事案に応じて、最も適正な手法を採用することが適当ではないか。

通常の事業者に対しては、(4)での検討も含めた自主的な取組と、行為規制の違反に対する行政調査・行政措置を活用することで対処することが適当ではないか。

他方、刑法に抵触するような行為を行ったり、行政庁による監督処分を無視するような悪質な事業者に対しては、行政庁の対応には限界があることから、対象となる事業者の悪質性に応じて、直接に告発することとするなど、監督行政庁が警察と連携して適切な役割分担を行うことで、適切な手段を選択し執行していくことが重要ではないか。

(6) その他

賃貸管理業者の大多数が宅地建物取引業者であることを考慮し、事業者及び行政庁双方の事務の効率性などの観点から、宅地建物取引業者については、登録制度の手続における特例(例えば、宅地建物取引業者である者は、登録に替えて届出ですませることができることとする。)を設けることとしてはどうか。

同様に、マンション管理業者についても特例措置を設けてはどうか。

により、事業者の監督・指導に当たっては、既存の行政庁の体制を有効活用することとしてはどうか。

賃貸不動産管理に関する制度的枠組みの構築に伴う現行法令の所要の改正についても留意が必要。