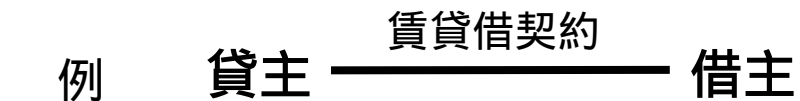
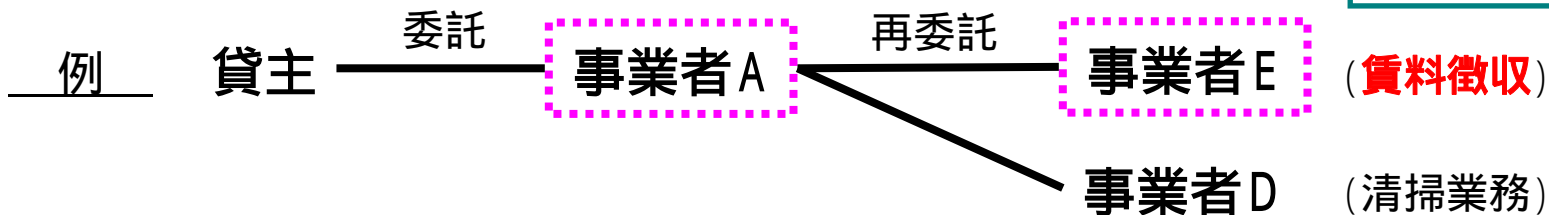
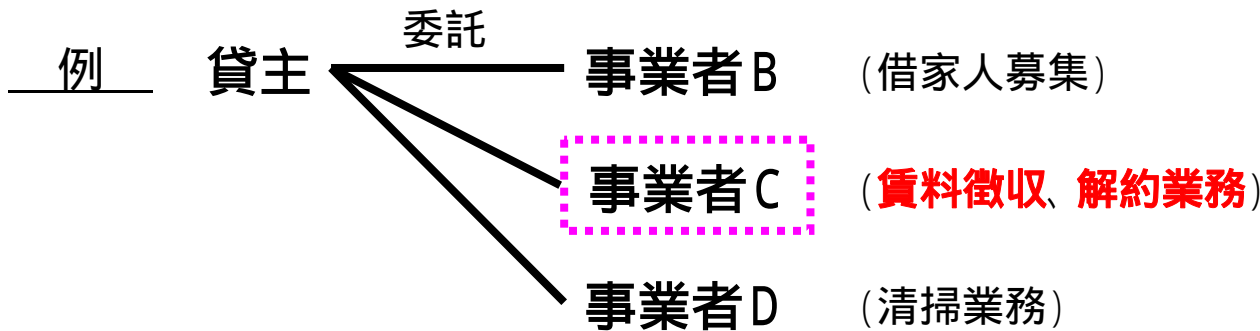
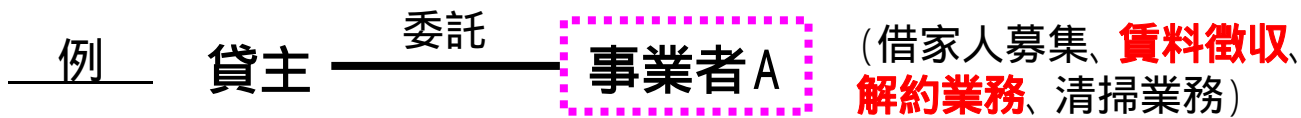


賃貸不動産管理に関する 制度的枠組みの方向性について (参考資料)

平成21年9月15日
国土交通省総合政策局
不動産課

1 .	登録制度の対象となる事業者の範囲（イメージ）	2
2 .	(1) サブリース事業の状況	3
	(2) サブリース事業に関するトラブル事例	4
	(3) 事業者の登録制度の事例	5
	(4) 免許・登録の要件の事例	6
3 .	(1) 事業者に対する義務付けの事例	7
	(2) 行為規制の例	8
	(3) マンション管理適正化法における情報提供	10
	(4) 有資格者の設置義務の事例	12
	(5) 賃貸不動産管理に関連する資格制度	13
4 .	市場ルールの実効性の確保方策	14

1. 登録制度の対象となる事業者の範囲 (イメージ)



基幹事務

賃料の徴収に関する事務

- ・賃料等の徴収
- ・未収金の督促
- ・管理費用の支払代行
- ・月次報告書の作成及び送付

契約更新業務

- ・借主の更新意思の確認
- ・新賃貸条件の提案及び交渉

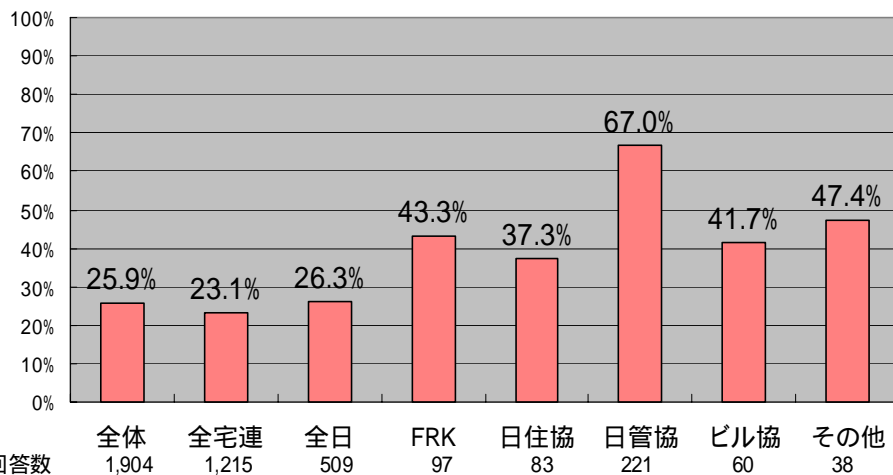
解約業務

- ・解約に伴う借主と貸主との連絡調整
- ・明渡しの確認及び鍵の受領
- ・住戸部分の原状回復についての借主との協議
- ・敷金の清算事務

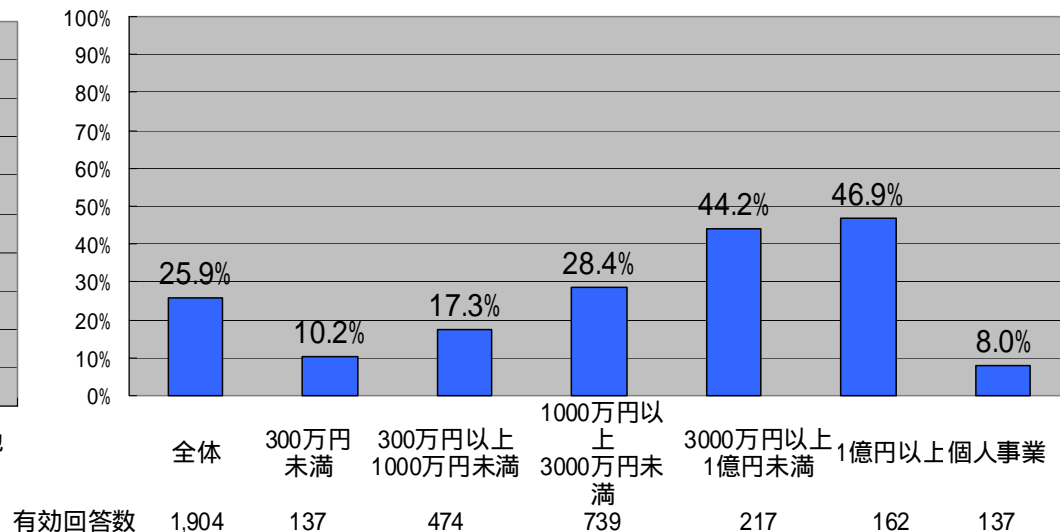
2. (1) サブリース事業の状況

不動産業者におけるサブリース事業の実施割合

サブリース事業実施状況(所属団体別)



サブリース事業実施状況(資本金額別)



出典:

賃貸不動産管理業に関するアンケート調査[平成18年 不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会報告書]

調査対象: 各協会((財)日本賃貸住宅管理協会、(社)不動産流通経営協会、(社)日本住宅建設産業協会、(社)日本ビルディング協会連合会、(社)全日本不動産協会、(社)全国宅地建物取引業協会連合会(賃貸不動産管理業協会))会員
有効発送数9,275件、有効回答数1,904件、有効回答率21.0%

賃貸住宅管理戸数の上位800社に関するデータによれば、
約530万戸の賃貸住宅のうち、約155万戸(約3割)がサブリース
サブリース事業を行っている事業者は462社(約6割)
一事業者の最大戸数36万戸、平均戸数約3,300戸

(全国賃貸住宅新聞調べ 2005年度)

2. (2) サブリース事業に関するトラブル事例

退去時精算に伴うトラブル(1)

【平成21年8月4日受付】

3年住んだアパートを退去したが、精算額が敷金の倍以上請求が来ている。部屋の清掃代、天井、壁のクロスの張り替え代、フローリングの張替え、畳の表替え、鍵の交換代の名目で請求が来ている。

退去時精算に伴うトラブル(2)

【平成21年6月30日受付】

アパートの家賃が2か月遅れたところ、今月中旬、会社から2人の担当者が来て、退去するという念書を無理矢理書かされた。その後遅れていた2か月分の家賃は払ったが、今日中に出て行けといわれる。次に住むところもなくどうしたらいいか。

賃料取立てに伴うトラブル

【平成21年7月22日受付】

娘が3か月前から行方不明になっている。私は癌で入院しており、娘とはあまり連絡を取っていなかった。先日、娘のアパートの家賃が滞納していると不動産業者と回収業者が病室に来た。私は連帯保証人になっている。迷惑なので来ないでほしいと訴えたのだが、その後も何度も取立てに来るので困っている。

家賃収入額の保証に伴うトラブル

【平成18年5月22日受付】

入居者が見つからない場合、家賃の9割を15年間保証するとの契約を10年前に締結し、賃貸物件を建設。今回入居者の退去があり、家賃45万円の9割(40.5万円)が保証されると考えていたところ、新たな家賃は32万円に設定されるため、保証額はその9割(28.8万円)となる、それを承諾しないと保証金は支払わないといわれた。

2.(3) 事業者の登録制度の事例

事業者の登録を義務付け、無登録の営業に罰則がある事例

根拠となる法律	条項	対象となる業	登録先
測量法(昭和二十四年法律第百八十八号)	55条	測量業	国土交通大臣
屋外広告物法(昭和二十四年法律第百八十九号)	9条	屋外広告業	都道府県知事
建築士法(昭和二十五年法律第二百二号)	23条1項	設計、工事監理、建築工事契約に関する事務、建築工事の指導監督、建築物に関する調査若しくは鑑定又は建築物の建築に関する法令若しくは条例の規定に基づく手続の代理	都道府県知事
道路運送法(昭和二十六年法律第百八十三号)	79条	自家用有償旅客運送	国土交通大臣
内航海運業法(昭和二十七年法律第百五十一号)	3条1項	総トン数百トン以上又は長さ三十メートル以上の船舶による内航海運業	国土交通大臣
公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和二十七年法律第百八十四号)	3条	前払金保証事業	国土交通大臣
旅行業法(昭和二十七年法律第二百三十九号)	3条	旅行業又は旅行者者代理業	観光庁長官
輸出水産業の振興に関する法律(昭和二十九年法律第百五十四号)	3条1項	輸出水産業者又は製造受託者	都道府県知事
倉庫業法(昭和三十一年法律第二百一十一号)	3条	倉庫業	国土交通大臣
水洗炭業に関する法律(昭和三十三年法律第百三十四号)	3条1項	水洗炭業	都道府県知事
不動産の鑑定評価に関する法律(昭和三十八年法律第百五十二号)	22条1項	不動産鑑定業	国土交通大臣
小型船造船業法(昭和四十一年法律第百十九号)	4条	小型船造船業	国土交通大臣
砂利採取法(昭和四十三年法律第七十四号)	3条	砂利採取業	都道府県知事
電気工事業の業務の適正化に関する法律(昭和四十五年法律第九十六号)	3条1項	電気工事業	経済産業大臣
動物の愛護及び管理に関する法律(昭和四十八年法律第百五号)	10条1項	動物取扱業	都道府県知事
貸金業法(昭和五十八年法律第三十二号)	3条第1項	貸金業	内閣総理大臣
浄化槽法(昭和五十八年法律第四十三号)	21条1項	浄化槽工事業	都道府県知事
電気通信事業法(昭和五十九年法律第八十六号)	9条	電気通信事業	総務大臣
遊漁船業の適正化に関する法律(昭和六十三年法律第九十九号)	3条1項	遊漁船業	都道府県知事
貨物利用運送事業法(平成元年法律第八十二号)	3条1項	第一種貨物利用運送事業	国土交通大臣
貨物利用運送事業法(平成元年法律第八十二号)	37条1項	外国人等による国際貨物運送に係る貨物利用運送事業	国土交通大臣
建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成十二年法律第百四号)	21条1項	解体工事業	都道府県知事
マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第百四十九号)	44条1項	マンション管理業	国土交通大臣
確定拠出年金法(平成十三年法律第八十八号)	88条1項	確定拠出年金運営管理業	主務大臣
信託業法(平成十六年法律第百五十四号)	7条	管理型信託業	内閣総理大臣

2.(4) 免許・登録の要件の事例

根拠法	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	宅地建物取引業法
事業者	マンション管理業者	宅地建物取引業者
人的要件	<p>成年被後見人若しくは被補佐人又は破産者で復権を得ないもの 登録取消日から2年を経過しない者</p> <p>マンション管理業者で法人であるものが登録を取り消された場合において、取消の前日30日以内にそのマンション管理業者の役員であった者でその取消の日から2年を経過しないもの</p> <p>業務停止命令に基づく停止期間が経過しない者 禁錮以上の刑の執行日から2年を経過しない者 適正化法の規定による罰金刑の執行日から2年を経過しない者</p> <p>マンション管理業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上のいずれかに該当するもの 法人でその役員等のうちに上のいずれかに該当する者のあるもの</p> <p>事務所について管理業務主任者の設置要件を欠く者</p>	<p>成年被後見人若しくは被補佐人又は破産者で復権を得ないもの 免許取消日から5年を経過しない者</p> <p>免許を取り消された者が法人である場合においては、当該取消に係る聴聞期日等の公示日前60日以内に当該法人の役員であった者で当該取消の日から5年を経過しないもの</p> <p>免許の取消処分の聴聞期日等の公示日から処分日までの間に廃業届があった者で当該届出の日から5年を経過しないもの</p> <p>上記期間内に合併により消滅した法人又は廃業届があった者で当該消滅又は届出の日から5年を経過しないもの</p> <p>禁錮以上の刑の執行日から5年を経過しない者</p> <p>宅建業法・暴対法・刑法の違反による罰金刑の執行日から5年を経過しない者</p> <p>免許の申請前5年以内に宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした者</p> <p>宅地建物取引業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかなる者</p> <p>営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上のいずれかに該当するもの</p> <p>法人でその役員等のうちに上のいずれかに該当する者のあるもの</p> <p>個人で一定の使用人のうちに上のいずれかに該当する者のあるもの</p>
財産的要件	<p>マンション管理業を遂行するために必要と認められる一定の財産的基礎を有しない者</p>	

3. (1) 事業者に対する義務付けの事例

マンション管理業や宅建業を営む者は、登録や免許を受けなければならないこととして、業者として不適格な者を排除し、その資質の保持を図っている。

また、営業を許された者についても、その営業活動が適正に行われるよう、その業務面について必要な制限を加え、義務を課すことにより、消費者の利益の保護等を図ろうとしている。

根拠法	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	宅地建物取引業法	
事業者	マンション管理業者	宅地建物取引業者	
許可・登録等の営業に係る規制	無登録営業の禁止 [法52] 名義貸しの禁止 [法54] 管理業務主任者の設置 [法56] (財産の分別管理の方法として、保証契約が必要とされる方法がある。 [法76])	無免許事業等の禁止 [法12] 名義貸しの禁止 [法13] 取引主任者の設置 [法15] 営業保証金の供託等 [法25]	
業務に係る規制	業務処理の原則 [法70] 標識の掲示 [法71] 重要事項の説明等 [法72] 契約の成立時の書面の交付 [法73] 再委託の制限 [法74] 帳簿の作成等 [法75] 財産の分別管理 [法76] 管理事務の報告 [法77] 書類の閲覧 [法79] 秘密保持義務 [法80、87] 証明書の携帯等 [法88]	業務処理の原則 [法31] 標識の掲示等 [法50] 重要事項説明 [法35] 書面の交付 [法37] 帳簿の備付け [法49] 秘密を守る義務 [法45] 証明書の携帯等 [法48]	誇大広告等の禁止 [法32] 広告の開始時期の制限 [法33] 自己の所有に属しない宅地又は建物の 売買契約締結の制限 [法33の2] 取引態様の明示 [法34] 媒介契約 [法34の2] 供託所等に関する説明 [法35の2] 契約締結等の時期の制限 [法36] 事務所等以外の場所において買受けの 申込みの撤回等 [法37の2] 損害賠償額の予定等の制限 [法38] 手附の額の制限等 [法39] 瑕疵担保責任についての特約の制限 [法40] 手付金等の保全 [法41] 報酬 [法46] 業務に関する禁止事項 [法47]

3. (2) 行為規制の例

取立行為等に関する規制の例

貸金業者

貸金業者又は債権の取立てについて委託を受けた者は、債権の取立てをするに当たって、人を威迫し、以下のような人の私生活若しくは業務の平穩を害するような言動をし、又は言動をすることを告げてはならない(貸金業法第21条)。

正当な理由なく、社会通念に照らし不相当と認められる時間帯に、債務者等に電話をかけ、ファクスを送信し、又は債務者等の居宅を訪問すること

正当な理由なく、債務者等の勤務先等に電話をかけ、電報を送達し、ファクスを送信し、又は訪問すること
債務者等の居宅又は勤務先等において、債務者等から当該場所から退去すべき旨の意思を示されたにもかかわらず、当該場所から退去しないこと

はり紙等により、債務者の借入れに関する事実その他債務者等の私生活に関する事実を債務者等以外の者に明らかにすること 等

債権回収会社

債権回収会社は、その業務に当たって、以下の行為を行ってはならない(債権管理回収業に関する特別措置法第21条)。

暴力団員等とその業務に従事させ、又はその業務の補助者として使用すること
特定金銭債権の管理又は回収の業務を行うに当たり、偽りその他不正の手段を用いること
債務者等に対し、貸金業を営む者からの金銭の借入れ等により特定金銭債権に係る債務の弁済資金を調達することをみだりに要求すること
債務者等と密接な関係を有する者(親族、被雇用者等)に対し、債務者等に代わって債務を弁済することをみだりに要求すること 等

3.(2) 行為規制の例

相手方の保護に欠ける行為の禁止の例

宅地建物取引業者

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業に関して、以下の行為を行ってはならない(宅地建物取引業法第47条の2)。

1. 契約を締結させ、又は申込みの撤回・解除を妨げるため、相手方等を威迫すること。
2. 以下に掲げる相手方等の保護に欠けるものをすること。
 - (1) 契約の締結の勧誘をするに際し、相手方等に対し、次に掲げる行為をすること。
当該契約の目的物である宅地建物の将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供すること。
正当な理由なく、当該契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むこと。
電話による長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること。
 - (2) 相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒むこと。
 - (3) 相手方等が手付を放棄して契約の解除を行うに際し、正当な理由なく、当該契約の解除を拒み、又は妨げること。

預り金の分別管理の例

マンション管理業者

マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて修繕積立金・管理費を管理するに当たっては、以下のいずれかの方法により、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理しなければならない(マンションの管理の適正化に関する法律第76条)。

区分所有者等から徴収された修繕積立金・管理費を「収納口座」に預入し、毎月、その月分の修繕積立金・管理費から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに、「収納口座」から「保管口座」に移し換える方法

区分所有者等から徴収された修繕積立金を「保管口座」に預入して管理するとともに、管理費を「収納口座」に預入し、毎月、その月分の管理費から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに「収納口座」から「保管口座」に移し換える方法

修繕積立金・管理費を、管理組合等を名義人とする「収納・保管口座」において管理する方法

3. (3) マンション管理適正化法における情報提供

マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく**重要事項説明の事項**

マンション管理業者は、管理組合との間で管理委託契約を締結しようとするときは、あらかじめ、管理業務主任者をして、下記の重要事項の説明を行わなければならない(法第72条第1項)。

1. マンション管理業者の商号又は名称、住所、登録番号及び登録年月日
2. 管理事務の対象となるマンションの所在地に関する事項
3. 管理事務の対象となるマンションの部分に関する事項(敷地、建物共用部分、建物附属設備、建物附属施設、規約共用部分)
4. 管理事務の内容及び実施方法(基幹事務、基幹事務以外の管理事務[警備業法の警備業務、消防法の防火管理者が行う業務は含まない。]、財産の分別管理の方法)
5. 管理事務に要する費用(定額管理費、それ以外の費用)並びにその支払の時期及び方法
6. 管理事務の一部の再委託に関する事項(管理事務のうち基幹事務以外は、管理組合の同意を得て再委託することが許容されるので、その業務の内容を特定する必要がある。)
7. 保証契約(管理業者が管理組合に対して修繕積立金等金銭の返還債務を負うこととなったときに第三者がその返還債務を保証することを内容とするもの)に関する事項
8. 免責に関する事項
9. 契約期間に関する事項
10. 契約の更新に関する事項
11. 契約の解除に関する事項

[マンション管理適正化法施行規則第84条各号]

マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく**契約時の書面交付の事項**

マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したときは、遅滞なく、下記の事項を記載した書面を交付しなければならない(法第73条第1項)。

1. 管理事務の対象となるマンションの部分
2. 管理事務の内容及び実施方法(マンション管理適正化法第76条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。)
3. 管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法
4. 管理事務の一部の再委託に関する定めがあるときは、その内容
5. 契約期間に関する事項
6. 契約の更新に関する定めがあるときは、その内容
7. 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容
8. 管理受託契約の当事者の名称及び住所並びに法人である場合においては、その代表者の氏名
9. マンション管理業者による管理事務の実施のため必要となる、マンションの区分所有者等の行為制限又はマンション管理業者によるマンションの区分所有者等の専有部分への立入り若しくはマンションの共用部分の使用に関する定めがあるときは、その内容
10. 法第77条に規定する管理事務の報告に関する事項
11. マンションの滅失し又は毀損した場合において、管理組合及びマンション管理業者が当該滅失又は毀損の事実を知ったときはその状況を契約の相手方に通知すべき旨の定めがあるときは、その内容
12. 宅地建物取引業者からその行う業務の用に供する目的でマンションに関する情報の提供を要求された場合の対応に関する定めがあるときは、その内容
13. 毎事業年度開始前に行う当該年度の管理事務に要する費用の見通しに関する定めがあるときは、その内容
14. 管理事務として行う管理事務に要する費用の収納に関する事項
15. 免責に関する事項

3.(4) 有資格者の設置義務の事例

マンション管理業者や宅建業者は、その業務を適正に運営していくために業務量に応じて必要な数の有資格者を事務所等に設置することが義務づけられている。

根拠法	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	宅地建物取引業法
事業者	マンション管理業者	宅地建物取引業者
資格	管理業務主任者	宅地建物取引主任者
設置要件	事務所ごとに、30管理組合につき1名以上の成年者である専任の管理業務主任者を置かなければならない。	以下の場所ごとに、一定数の成年者である専任の取引主任者を置かなければならない。 事務所 業務に従事する者5名に1名以上の割合 契約行為をする案内所等 少なくとも1名
処分・罰則	設置要件を欠き、2週間以内に補充しない場合、管理業者に対して、 監督処分 業務停止命令 罰則 30万円以下の罰金	設置要件を欠き、2週間以内に補充しない場合、宅建業者に対して、 監督処分 業務停止命令 罰則 100万円以下の罰金
試験	管理業務主任者試験 国土交通大臣が試験機関を指定（(社)高層住宅管理業協会）して実施	宅地建物取引主任者試験 都道府県知事が実施 都道府県知事は、国土交通大臣の指定する試験機関（(財)不動産適正取引推進機構）に試験事務を行わせることができる。
登録	試験に合格し、管理事務に関し2年以上の実務経験を有する者又はこれと同等以上の能力を有する者（登録実務講習の修了者等）は、国土交通大臣の登録を受けることができる。	試験に合格し、宅地建物取引に関し2年以上の実務経験を有する者又はこれと同等以上の能力を有する者（登録実務講習の修了者等）は、当該試験を行った都道府県知事の登録を行うことができる。
登録の欠格要件	あり	あり
主任者証	交付の申請の前日6月以内に行われた交付講習を受けなければならない（試験合格日から1年以内は免除。）。 有効期間は、5年。	交付の申請の前日6月以内に行われた法定講習を受けなければならない（試験合格日から1年以内は免除。）。 有効期間は、5年。

3.(5) 賃貸不動産管理に関する資格制度

資格名	運営・認定等の主体	対象とする業務	資格取得・登録の手続
賃貸不動産経営管理士 14,888名 (平成21年1月)	賃貸不動産経営管理士協議会 (構成団体：(財)日本賃貸住宅管理協会、(社)全国宅地建物取引業協会連合会、(社)全日本不動産協会、(社)日本住宅建設産業協会)	<u>賃貸不動産管理業務</u> (「賃貸不動産経営管理士講習テキスト」より) 企画営業 募集契約業務 運営業務 建物維持管理業務 建物長期保全業務 経営相談 報告	講習、試験、登録講習を経て、資格登録 (有効期間：5年)
ビル経営管理士 2,500名 (平成21年1月)	(財)日本ビルディング経営センター	<u>プロパティマネジメント業務</u> (日本ビルディング経営センターHPより) 企画・立案業務：ビルを経営・管理していく上で必要な計画を策定 賃貸営業業務：テナントとの間での契約交渉や賃料收受等 管理・運営業務：建物の維持、保全のための業務で、これに関する知識をもってメンテナンス事業者の選定、発注、監督	試験合格者が実務経験要件を満たすことにより登録 (有効期間：5年)
不動産コンサルティング技能登録者 27,975名 (平成21年12月)	(財)不動産流通近代化センター	<u>不動産コンサルティング業務</u> (「不動産コンサルティング制度検討委員会報告書」より) 依頼者との契約に基づき、不動産に関する専門的な知識・技能を活用し、公正かつ客観的な立場から、不動産の利用、取得、処分、管理、事業経営及び投資等について、不動産の物件・市場等の調査・分析等をもとに、依頼者が最善の選択や意思決定を行えるように企画、調整し、提案する業務	宅地建物取引主任者資格登録者及び不動産鑑定士登録者を対象にした試験の合格者が、不動産に関する5年以上の実務経験を積んだ時点で登録申請。 (有効期間：5年)
不動産証券化協会認定マスター 2,310名 (平成20年1月)	(社)不動産証券化協会	<u>不動産証券化業務</u> (「マスター養成講座カリキュラム」より) 不動産の投資分析 不動産証券化商品の組成と運用 不動産証券化商品の投資分析	マスター養成講座を修了し、実務経験2年以上等の要件を満たした者が認定申請 (有効期間：5年)

4. 市場ルールの実効性の確保方策

市場ルールの実効性を確保するには、事業者団体等の自主的取組、行政庁による指導・監督及び罰則の適用など、事業者の行為の悪質性等に応じた対応を行うことが必要ではないか。

事業者団体等の自主的取組

首都圏不動産公正取引協議会の処分内容

(平成20年度)

公正取引協議会は、表示規約及び景品規約の規定に違反する行為を行った事業者に対して、違約金、警告等の措置を講じている。

区分	処理内容	表示規約	景品規約
加盟事業者	違約金	64	
	厳重警告	3	
	警告等	219	(2)
	不問	10	
	会員団体に通知	1	
非加盟事業者	改善要請等	2	
小計		299	(2)
合計		299(2)	

(注1) 警告等には、モニター収集広告に対する改善要請112件を含む。

(注2) 括弧内の数字は、表示規約及び景品規約の両規約に違反した件数。

4. 市場ルールの実効性の確保方策

行政庁による行政措置（宅地建物取引業法の場合）

監督処分件数等の推移（過去10年間 / 大臣 + 知事）

	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度
免許取消	175	232	255	281	261	193	217	269	180	191
業務停止	80	76	96	91	78	71	70	60	65	73
指 示	95	64	91	95	111	96	70	67	92	92
計	350	372	442	467	450	360	357	396	337	356
勧告等	616	536	573	714	688	629	569	664	873	665

）勧告等...宅建業法第71条の規定に基づく指導等のうち、文書により行った勧告及び指導の件数

警察による検挙（宅地建物取引業法の場合）

宅地建物取引業法違反の態様別検挙状況

	平成16年		平成17年		平成18年		平成19年		平成20年	
	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員
総数	23	32	13	27	19	22	11	12	22	28
無免許営業	11	15	3	3	9	9	6	8	10	19
無免許広告	3	4	3	3	3	1	1	1	4	2
免許不正取得	4	7	1	4	1	3			2	6
商号届出義務							1	1	1	1
名義貸し		1	2	2	1	3	1			
誇大広告										
書面交付義務	1	1			1					
報酬制限違反					1	2				
重要事項不告知等	3	4	3	14	1	2	1		5	
届出前の営業										
主任設置義務					1	1	1	2		
広告名義貸し										
その他	1		1	1	1	1				

警察庁調べ