

賃貸住宅管理業者登録制度に係る ヒアリング調査結果について(要約版)

平成27年10月

国土交通省 土地・建設産業局
不動産課

I 調査の対象・時期

登録を受けている全国の賃貸住宅管理業者が所属する業界団体のうち、賃貸住宅管理業登録・管理システム上、比較的所属業者数の多い①（公社）全国宅地建物取引業協会連合会の会員である各協会（平成26年10月末現在2,298業者）、②（公社）全日本不動産協会（同691業者）、③（公財）日本賃貸住宅管理協会（同413業者）の3団体から、各地方整備局等の管轄区域内における各都道府県支部（上記③については各ブロック）を調査対象（計108支部等。うち103支部等から回答）。

調査時期は平成26年11月17日から平成27年1月末日まで。

II 調査の主な項目・内容

1. 登録制度のメリット・デメリットについて

メリット(登録促進要因)・デメリット(登録阻害要因)の有無及びその具体的理由について聴取。

2. 登録制度に係る一層の信頼性向上を図るための改善点について

どこをどのように改善すれば信頼性の一層の向上が図られると考えるかについて聴取。

3. その他登録制度に関する意見・要望等

その他意見・要望等があれば聴取。

1 登録制度のメリット・デメリットについて

(1) 登録制度のメリットに係る支部等の回答（回答総数：計103支部等）

①メリットの有無：有＝48支部等、無＝47支部等、どちらとも言えない＝8支部等

②メリット「有」に係る主な理由

- ・国の制度に登録していることを消費者にアピールできる（信頼性、安心感）
- ・管理業務に対する意識や知識の向上、管理業の社会的地位の向上

③メリット「無」に係る主な理由

- ・登録しなくても業務に支障がなく、特段のメリット（登録、未登録の違い）がない（分からない）
- ・世間一般の認知度が低い

(2) 登録制度のデメリットに係る支部等の回答（回答総数：計103支部等）

①デメリットの有無：有＝79支部等、無＝17支部等、どちらとも言えない＝7支部等

②デメリット「有」に係る主な理由

- ・登録に伴う事務量の増加（登録申請・更新手続、毎年の業務状況報告）
- ・登録に伴う行政庁の指導監督対象化
- ・閲覧による企業情報（管理戸数等）の露見（他社に実態が知られる、実績の大小による業者選択になる）

2 登録制度に係る一層の信頼性向上を図るための改善点について

支部等の回答（回答総数：計103支部等）

主な意見等

- ・登録制度の意義（必要性）、効用（メリット）について、オーナー、消費者に対する国のPRが必要。
- ・登録の義務化、法制化が必要。（登録しなくとも業が行える点が信頼性を下げている）
- ・登録制度のビジョン（方向性）を示すことが必要。
- ・登録者と非登録者の差別化（メリットの明確化）が必要。
- ・登録の要件に人的要件（賃貸不動産経営管理士、宅建主任者等）、管理戸数要件（一定の戸数以上は登録必須）を設けてはどうか。
- ・賃貸不動産経営管理士の国家資格化を。
- ・国の主導による情報共有化と指導（管理会社・家主向けセミナー等の開催）
- ・預り金保全措置に関する制度など、消費者保護のための制度を充実させてほしい。
- ・敷金の管理または保証制度（第三者機関、民間保険）等を登録制度に組み込んで運用できれば、登録業者にとってメリットが大きい。
- ・賃貸管理における様々なトラブルがあった場合の相談窓口が整備されていればオーナーも安心するのでは。
- ・管理業者の違反に対する指導や懲罰を行う委員会等の設置が必要。

3 その他登録制度に関する意見・要望等

支部等の回答（回答総数：計103支部等）

主な意見等

- ・「管理」に「対価」が伴うことの認識をオーナーに理解してもらうことが必要。媒介業者が無償で管理業を行っている場合が多く、業として成り立っていない。
- ・「管理」の態様は様々なケースがあるため、「標準」の考え方として統一的な制度設計が必要。
- ・建設業のように「500万円未満の請負の場合には許可が不要」のような制限が欲しい。（例えば、管理戸数100戸未満は登録不要とか、管理戸数によりランク分けする等）
- ・管理業者登録にあたっての注意点などの講習会が年に1回でもあると嬉しい。
- ・登録制度に関する国交省HPの改良を。（掲載場所がわかりにくい、登録業者一覧の検索がしづらい等）
- ・登録受付窓口を都道府県に1カ所程度設置し、宅建業者が一括で手続きできる制度設計を。
- ・法制化も検討すべきとは思いますが、管理業務は地域性があり、原状回復や家賃保証などについての細かなルール作りにおいて、全国一律に網をかけるのは難しいのではないかと。