

賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会
とりまとめ

平成28年3月

目 次

<u>I 登録制度の現状について</u>	1
<u>II 登録制度・運用の見直しについて</u>	3
<u>論点 1 : 貸主・借主による登録制度活用の推進のための見直し</u>	3
対応策 1 : 貸主・借主に対する登録制度の周知・広報	3
対応策 2 : 賃貸住宅の媒介時の重説項目に、管理業者の登録有無を 位置づけ	4
対応策 3 : 国土交通省ホームページで開示する登録業者情報の充実	4
<u>論点 2 : 管理業者における登録の促進</u>	5
対応策 4 : 国に対する業務等状況報告内容の簡素化	5
対応策 5 : 管理業者に対する登録制度の周知・広報、登録申請手続 きのサポート	5
<u>論点 3 : 適正な管理業務の普及のために必要なルールの見直し</u>	6
対応策 6 : 貸主への重要事項説明等を一定の資格者等が行うようル ール化	6
対応策 7 : サブリースの借り上げ家賃等を含む貸主への重要事項説 明の徹底（重要事項説明項目の明確化と、サブリース会 社が管理事務を一括再委託する場合における重要事項説 明のルール化）	7
①サブリース原契約の重要事項説明の項目等として「借り上げ家 賃の改定等」を明確化	7
②サブリース業者が管理事務を一括再委託する場合にも貸主への 重要事項説明が適切に行われるよう、準則を見直し	8
<u>III 今後の登録制度のあり方について</u>	9

賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会 とりまとめ

I 登録制度の現状について

○登録制度の経緯・趣旨

- ・賃貸住宅は住宅ストックの4分の1以上を占めており^①、その貸主の約8割が管理業者に管理を委託している実態がある^②。多様な国民の居住ニーズに応えるものとして賃貸住宅管理の重要性は高い一方で、管理業務に関する法規制等はない中、敷金・原状回復を巡るものなど、賃貸住宅管理を巡るトラブルが多数発生しており、管理業務の適正化をいかに図るかが課題となっていた。
- ・このため、平成20年から21年にかけて、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会（以下「不動産部会」という。）において、賃貸不動産管理業の適正化について議論され、「賃貸住宅管理業の登録制度を設け、登録業者の業務についてルールを定めることで、その業務の適正な運営を確保し、賃借人及び賃貸人の利益の保護を図る」とされた。（平成22年2月不動産部会「賃貸不動産管理業の適正化のための制度について（これまでの議論を踏まえた整理）」）
- ・このとりまとめを受けて、平成23年9月、「賃貸住宅管理業者登録規程」（以下「登録規程」という。）及び「賃貸住宅管理業務処理準則」（以下「準則」という。）から成る賃貸住宅管理業者登録制度（以下「登録制度」という。）が公布され、同年12月に施行された。

○本委員会では登録制度の目標を大きく以下の3点にまとめ、これに照らして現状を評価し、課題を整理した。その際、登録業者データの分析、賃貸住宅管理業者（以下「管理業者」という。）・貸主・借主へのアンケート調査を実施し、既存データ等とあわせて活用した。

○目標1（一定の業務ルールを定めることにより、登録業者による業務の適正な運営を確保する）に係る現状と課題

- 準則に定める事務（ルール）の実施率は未登録業者より登録業者の方が高く、適正な管理業務の確保には一定の効果が認められる。
 - ・《アンケート結果》業務処理準則に定める事務の種別により実施割合に6割弱～8割強の幅があるが、登録業者は未登録業者に比べ、全ての事務で高い実施割合（例：最も実施割合の高い「貸主に対する管理受託契約に関する重要事項説明、契約書面の交付」は、未登録業者で8割弱、登録業者では約9割の実施率。）

①平成25年住宅土地統計調査によると、住宅総ストック総数6,063万戸に対し、民間賃貸住宅は1,458万戸。

②平成22年「民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査」（国土交通省）によると、家主の65.2%が「契約も管理も全て委託」、14.3%が「募集から契約までと管理の一部を委託」。また、今般のアンケート結果では、管理業者に委託している、もしくはサブリース物件を所有している貸主の割合は77.7%。

- 一方で、登録業者でも実施状況が不十分な事務（ルール）もあり、準則の遵守のより一層の徹底が必要である。

- ・《アンケート結果》登録業者でも実施率が6～7割にとどまる事務がある（例：登録／未登録業者の実施率の差が最も大きい「家賃等の分別管理」では、未登録業者で5割強、登録業者で約7割の実施率。最も実施割合の低い「借主への管理事務終了時の通知」は未登録業者で約5割、登録業者で約6割の実施率。）

○目標2（登録業者の情報開示によって、消費者が適正な管理業務を行っている管理業者や賃貸住宅を選択することを可能とする）に係る現状と課題

- 貸主・借主による登録制度の認知度が低く、管理業者の登録の有無が管理業者や賃貸住宅の選択の際の考慮事項となり得ていない。一方で、貸主・借主とも、登録制度・業者への潜在的な関心・活用意向は存在している。

- ・《アンケート結果》貸主のうち登録制度を「知らない」約5割、「知っているが内容は分からない」約3割。借主ではそれぞれ8割弱、約2割。

- ・《アンケート結果》貸主のうち、登録有無を管理業者選定の判断材料とする意向があるとの回答約5割。借主のうち、賃貸住宅を借りる際に管理業者の登録有無を「知りたい」「判断材料として考慮したい」がいずれも6割弱。

- 制度施行以降、登録業者数は着実に増加してきているが、登録は管理業者の一部にとどまり、全ての貸主・借主にとって十分な選択肢となり得ていないおそれがある。

- ・《登録業者データ》登録業者数は次第に伸び率は低下しつつも、着実に増加してきており、平成27年12月末の登録業者数は3,757、その管理戸数合計は583万戸。戸数ベースでは民営借家戸数の約4割をカバーするが、大規模業者、中小業者ともに未登録業者も多数存在すると見られる（なお、賃貸住宅管理業者数は約3.2万程度と推計されるが、これには登録対象となる基幹事務実施業者でない業者も1,000～2,000社程度含まれると推計される。）。

- 制度の認知度向上、管理業者の登録促進などにより、貸主・借主による登録制度・登録業者の活用を推進する必要がある。

○目標3（適正な管理業務のルールの普及により、健全な賃貸住宅市場の形成を促進し、貸主・借主の利益の保護を図る）に係る現状と課題

- 制度施行以降、登録業者数は着実に増加してきているが、登録は管理業者の一部にとどまる。【再掲】

- 賃貸住宅管理に関する苦情・相談件数は依然高水準であり、サブリース原契約を巡るトラブルについても一部報道がなされている。

- ・《その他データ》独立行政法人国民生活センターによると、2014年度にPIO-NETに寄せられた相談のうち、「賃貸住宅」に関するものは約3.7万件で前年度からほぼ横ばい（うち約1.4万件が敷金及び原状回復関係）。

- 適正な管理業務のルールの普及のためには、登録の促進と、登録業者による準則の遵守の徹底が必要である。また、業務の適正な運営の確保、貸主・借主の利益保護の観点から、制度見直し等の必要がないか、継続的な検討が必要である。

○以上から、登録制度の改善に関し、以下の3つを主な論点として検討を進め、考えられる対応策（制度・運用の見直し案）をとりまとめた。（→ II 登録制度・運用の見直し）

について)

●論点 1：貸主・借主による登録制度の活用の推進

対応策 1：貸主・借主への制度の周知・広報

対応策 2：賃貸住宅媒介時の重要事項説明に、管理業者の登録有無を追加

対応策 3：国土交通省ホームページにおける登録業者の開示情報の充実

●論点 2：管理業者の登録の促進

対応策 4：国に対する業務等状況報告内容の簡素化

対応策 5：管理業者に対する登録制度の周知・広報、登録申請手続きのサポート

(対応策 1：貸主・借主への制度の周知・広報（貸主・借主の制度の認知度向上による登録業者への評価向上）)

●論点 3：適正な管理業務の普及のために必要なルールの見直し

対応策 6：貸主への重要事項説明等を一定の資格者等が行うようルール化

対応策 7：サブリースの借り上げ家賃等を含む貸主への重要事項説明の徹底（重要事項説明項目の明確化と、サブリース会社が管理事務を一括再委託する場合における重要事項説明のルール化）

(対応策 5：管理業者に対する制度の周知・広報（登録業者が守るべき準則の内容の周知徹底）)

※対応策 1 は論点 1 に加えて論点 2 にも、対応策 5 は論点 2 に加えて論点 3 にも深く関連することから、上記の通り再掲。

○あわせて、論点 2 及び論点 3 に関連して、登録制度を法制化して登録を義務化することの必要性を含め、今後の制度のあり方についても検討した。(→III 今後の登録制度のあり方について)

II 登録制度・運用の見直しについて

論点 1：貸主・借主による登録制度活用の推進のための見直し

対応策 1：貸主・借主に対する登録制度の周知・広報

(これまでの取組状況等)

- ・これまでの国による登録制度の広報は、管理業者に対して登録促進の観点から行うものが中心であり、一部の貸主に対しては登録業者や貸主団体から登録業者である旨や登録制度の趣旨等の説明・周知が行われているものの、貸主・借主に対する登録制度の周知・広報の取組は極めて不十分と言わざるを得ない。
- ・貸主・借主における登録制度への認知度の低さは、登録業者が期待するほどには登録が貸主・借主からの信頼度の向上等につながっていない結果を招いていると考えられ、管理業者の登録促進の観点からも課題となっている。
- ・《アンケート結果》管理業者の登録目的で多いのは「顧客からの評判・信頼度の向上」(8割強)だが、登録がもたらした効果として「賃貸人や賃借人からの信頼感の向上」を認識しているのは一部にとどまる(約3割)。貸主・借主から「安心感・信頼感が向上した」との声があった登録業者も少数(貸主からあったのは約3割、借主からは約2割)。

(今後の対応)

- ・国が中心となって、貸主・借主を含む一般国民を対象とした登録制度の周知・広報を積極的に実施すべきである。広報に当たっては、貸主・借主が管理業務の適正化のメリットを享受することができるよう、登録制度に定める管理業務のルールやその意義を分かりやすく伝えることが重要である。

対応策2：賃貸住宅の媒介時の重説項目に、管理業者の登録有無を位置づけ

(現行制度等)

- ・宅地建物取引業法で定める賃貸住宅の媒介時の重要事項説明項目には「管理業者名」が含まれている（同法施行規則第16条の4の3）が、業者の登録有無についてまで説明することとはされていない。一方で、マンションの売買・貸借の媒介時の重要事項説明項目である「管理業者名」（同規則第16条の2第8号）については、マンション管理適正化法に基づく登録業者である場合は登録番号等を記載・説明することとされている（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（以下「宅建業法ガイドライン」という。）。
- ・管理業者の登録有無を借主が容易に知り得るようにして、賃貸住宅を借りる際の判断材料の一つとして活用できる環境整備を図ることは、借主における業者の登録有無や登録制度への関心を高め、ひいては貸主による登録業者の活用や、管理業者における登録の積極的な検討にもつながることが期待される。
 - ・《アンケート結果》貸主等が登録有無を気にするようになれば登録するとの業者、借主が管理業者の登録有無を気にするようになれば登録業者への委託を考えると貸主が一定数存在（それぞれ、未登録業者の4割弱、貸主の3割強）。

(今後の対応)

- ・借主が管理業者の登録の有無を賃貸住宅を借りる際の判断材料の一つとして活用できるように、賃貸住宅の媒介時の重要事項説明において、管理業者の登録有無に関する情報が確実に提供されるようにすべきである。
- ・具体的には、宅建業法ガイドラインを改正し、賃貸住宅の媒介時の重要事項説明項目である「管理の委託先」（管理業者名）について、登録業者の場合は登録番号を記載・説明させるよう追加すべきである。

対応策3：国土交通省ホームページで開示する登録業者情報の充実

(現行制度等)

- ・現在、登録業者については、国土交通省のホームページ上で業者名、登録有効期間、主たる事務所所在地等のみが公開されており、業務等状況報告書の内容は各地方整備局等で閲覧に供されているのみである。閲覧実績は少なく、登録業者情報を知りたいとする貸主は多いにもかかわらず、情報開示手段が限定されているためにそのニーズに適切に応えられていない状況である。
 - ・《アンケート結果》貸主の約半数は登録の有無を管理業者選定の判断材料とする意向があり、約3割が「登録業者の情報が、より簡単に・詳細に得られるようになれば」登録業者への委託を考えるとしている。管理業者に関する情報としては、選定の際に「提供される管理業務の内容・質（定期報告、改善提案、トラブル対応体制等）」を重視すると回答した貸主が5割強（最も多いのは「関係者の評価・評判」で6割強）。

(今後の対応)

- ・貸主等による登録制度活用の促進のため、現在は閲覧のみに供している業務等状況報告書の内容の一部をホームページ上で開示すべきである。
- ・具体的には、国土交通省ホームページ上の企業情報検索システムの「業者の詳細情報」に業務等状況報告書に記載する管理業務の内容・質に関する情報（家賃等分別管理方法、有資格者数等）を追加すべきである。

(論点1に関し、継続して検討すべき事項)

- ・本委員会では、貸主・借主における登録制度・業者の認知度を高めるためには、不動産ポータルサイトを含む賃貸物件の広告に管理業者名やその登録有無を記載することや、宅地建物取引業者が利用する REINS（不動産流通標準情報システム）に同様の情報を掲載することも有効ではないかとの意見があったところであり、上記対応策による効果等の検証とあわせて検討を進めるべきである。

論点2：管理業者における登録の促進

対応策4：国に対する業務等状況報告内容の簡素化

(現行制度等)

- ・登録業者は、毎事業年度終了後、その業務及び財産の分別管理等の状況を国に報告する必要があり、報告書面は登録簿とともに閲覧に供されている。また、登録申請時にも業務状況に関する書面を提出することが必要である。
- ・報告書面の閲覧は、登録業者情報を貸主による管理業者選択等の際の判断材料の一つとして提供するためのものだが、実際の閲覧件数は少ない一方で、報告しなければならない業者の負担感は強い。また、財産の分別管理等の方法については、適切な分別管理等の方法がどのようなものか管理業者が十分に理解していないため、登録の阻害要因の一つとなっているとの指摘もある。
 - ・《アンケート結果》未登録業者が登録していない理由として、「国への毎年の報告が面倒だから」、「登録手続きが負担・面倒だから」がそれぞれ約4割（最も多いのは「特に営業上や業務遂行上のメリットがないから」で約6割）。

(今後の対応)

- ・管理業者の登録促進のため、貸主等への登録業者情報の開示レベルを大きく下げることのない範囲で業務等状況報告書の記載項目・内容を簡素化すべきである。
- ・具体的には、登録規程で定める報告書様式（その一部は登録申請時の提出書面としても活用）について、「管理実績」の記入項目数の削減（代表的な指標である「受託契約件数」「受託戸数」等に限定）、「財産の分別管理等の状況」の記入欄にあらかじめ主な選択肢を用意する等の改正を行うべきである。

対応策5：管理業者に対する登録制度の周知・広報、登録申請手続きのサポート

(現行制度等)

- ・国においては、サブリース業者による適切な業務の実施を促進するために、未登録業者も対象に登録の積極的な検討を求める通達を発出するなど、登録促進に努めてきているところだが、未登録業者も多数残ると見られる。未登録業者には登録に営

業上や業務遂行上のメリットを感じないことを未登録の理由として挙げる者が多いが、登録制度の存在を認識していない者も少数ながら存在するほか、登録により必要となる事務負担が過大に認識されている等の誤解が登録の阻害要因の一つとなっているとの指摘もある。

- ・《アンケート結果》未登録業者が登録していない理由として最も多いのは「特に営業上や業務遂行上のメリットがないから」で約 6 割。また、1 割強が「登録制度を知らない」と回答。
- ・登録制度に定める管理業務のルールとその意義について周知・広報を行うことは、登録促進の観点だけでなく、登録業者による適正な業務の運営確保の観点からも重要である。

(今後の対応)

- ・国が中心となって、管理業者に対する登録制度の正確な周知と登録の促進に積極的に取り組むべきである。その際には、業界団体等と連携を図る、例えば社会的影響力等の大きい大規模業者に対し重点的に登録を促すなど、周知・広報や登録促進を効率的・効果的に進めるための工夫が必要である。また、登録手続きの支援についても、業界団体における支援窓口の活用を図る等、関係主体が連携して取り組むべきである。

(論点 2 に関し、継続して検討すべき事項)

- ・本委員会では、管理業者が関わる国の施策において登録制度・業者の活用を図ることが、関係する管理業者の質の確保の観点からも登録促進の観点からも有効との指摘があったところであり、今後の関係施策の展開に当たって必要な検討を行うべきである。

論点 3 : 適正な管理業務の普及のために必要なルールの見直し

対応策 6 : 貸主への重要事項説明等を一定の資格者等が行うようルール化

(現行制度等)

- ・登録制度創設時は、「登録に当たり、一定の資格者を置くことを要件とはしない。資格者の設置等の管理業務に従事する事業者の資質の確保等を図るための施策については、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や講習会などの一層の充実・活用を図る。」とされた（平成 22 年 2 月不動産部会「賃貸不動産管理業の適正化のための制度について（これまでの議論を踏まえた整理）」）。このため、登録制度上位置づけている資格者等はないが、国土交通省においては、賃貸不動産経営管理士（以下「経営管理士」という。）などの専門性を有する者が業務の中心を担ったり、重要事項説明を行ったりすることは望ましいとの考えを示している（「登録制度の Q & A」等）。

(注) 経営管理士とは、一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会において、賃貸不動産管理における紛争未然防止の観点から不動産所有者等に対して中立的な立場で透明性の高い情報提供や助言・提案ができる知識・能力等を持った賃貸管理のプロフェッショナルを育成するために運用している資格制度（平成 19 年創設）。

- ・《アンケート結果等》経営管理士の累計資格者数は 3 万人を超え、登録している純資格者数は約 2.6 万人（平成 27 年 7 月時点）であるが、管理業従事者に経営管理士がいない管理業者も未登録業者で 4 割強、登録業者でも 1 割強存在する。

- ・本委員会では、賃貸住宅管理に係るトラブル等の防止や、サブリースを含む管理業務の適正化をより一層進めるためには、管理受託契約及びサブリース原契約の締結に当たって登録業者に求められている貸主に対する重要事項説明について、専門的な知識を有する経営管理士が行うこととすべき、との提案があった。
- ・また、管理業者が実施する管理業務について、その範囲・内容が不明確であり、支払うコストに見合ったサービスが提供されていないとの問題意識が貸主にはあるとして、管理業務の明確化が必要との意見があった。
 - ・《アンケート結果》委託している管理業務に関し、「報酬に見合ったサービスが提供されていない」「管理業務の内容が不明確である」ことをあげる貸主が一定数存在（それぞれ、サブリース物件以外では3割弱と2割強。サブリース物件では約3割と4割弱）。

(今後の対応)

- ・貸主に対する重要事項説明等はその重要性に鑑み専門的な知識・経験を有する者に行わせることが適当であることから、登録規程・準則を改正し、管理業務に関し一定の実務経験を有する者又は経営管理士（以下「経営管理士等」という。）が行うこととし、登録業者は事務所ごとに経営管理士等を1名以上置くこととすべきである。

※現在、経営管理士については、事業者団体が独自に試験等を実施している資格制度であること、その有資格者数が約2.6万人であること等に鑑み、一定の実務経験を有する者についても経営管理士と同等の扱いとすることが適当である。

※経営管理士等に担わせる業務としては、貸主に対する管理受託契約及びサブリース原契約に関する重要事項説明の実施、当該書面への記名・押印、契約成立時に交付すべき書面への記名・押印とすることが適当である。管理業者が行う管理業務の内容は貸主との契約において定められるものであり、貸主の利益保護を図るため、また、管理業務の適正化を図るためにも、管理受託契約及びサブリース原契約の内容を締結に当たって貸主が十分に理解することが極めて重要であることから、借主に対する重要事項説明等に先行して実施者に関する規制を導入すべきである。

※管理業者には、事務所ごとに貸主に対する重要事項説明等の実施を行う経営管理士等を置くことを求めるが、業務実態（兼業状況等）の多様性等を考慮し、専任は求めず事務所ごとに1名以上を配置要件とすることが適当である。

(継続して検討すべき事項)

- ・本委員会では、管理受託契約に係る重要事項説明等のみでなく、日常的な管理業務においても専門的な知識を有する資格者等が対応する重要性を指摘する意見や、管理業務報告を適切に行い管理業務の「見える化」を図るべきとの意見もあったところであり、契約に基づき管理業務を適正に遂行・完了するための資格者等の活用のあり方等についても、引き続き検討すべきである。

対応策7：サブリースの借り上げ家賃等を含む貸主への重要事項説明の徹底（重要事項説明項目の明確化と、サブリース会社が管理事務を一括再委託する場合における重要事項説明のルール化）

- ①サブリース原契約の重要事項説明の項目等として「借り上げ家賃の改定等」を明確化

(現行制度等)

- ・ 準則において、サブリース原契約を締結しようとする貸主に対する重要事項説明の項目として「転賃の条件等に関する事項」を規定し、これが「①転賃に係る契約期間、家賃等の金銭、転借人の対象等に係る条件等」と「②賃貸人からの借り上げ家賃、家賃保証、空室保証、将来の契約条件の変動に係る条件等」（以下「借り上げ家賃の改定等」という。）を意味するものであることをガイドライン（「賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の解釈・運用の考え方」）で示している。
- ・ これに基づき、サブリース業者に対し借り上げ家賃の改定等を含めて適切に説明するよう指導がされているところであるが、準則上は重要事項説明項目に借り上げ家賃の改定等が含まれることが不明瞭であり、準則を踏まえて業界団体等が作成した「サブリース原賃貸借契約書」の頭書でも、「転賃の条件」を含むいずれの項目中にも借り上げ家賃の改定等の記載欄がない例が存在している。

(今後の対応)

- ・ サブリース原契約を巡るトラブルの未然防止のためには、借り上げ家賃の改定等を含む貸主に対する重要事項説明の実施の徹底が必要であることから、準則を改正し、借り上げ家賃の改定等を重要事項説明項目として明確に規定すべき。あわせて、業界団体作成の重要事項説明の書式にも当該記載欄を追加するよう求めるべきである。

(継続して検討すべき事項)

- ・ 本委員会では、サブリース原契約締結時の説明不足によるトラブル防止のため、管理業者が長期家賃保証等に係るリスクを適切に説明する、借り上げ家賃の根拠や標準的な家賃を示す、といったルールも整備すべきとの提案もあったところであり、サブリース原契約に係るトラブル防止の観点から望ましい説明事項について整理することや、事業者団体等において自主的な説明ルールを設定すること等についても検討を進めるべきである。

②サブリース業者が管理事務を一括再委託する場合にも貸主への重要事項説明が適切に行われるよう、準則を見直し

(現行制度等)

- ・ サブリース業者の中には、自らは契約管理業務のみを実施し、基幹事務を含むほぼ全ての管理事務を別の管理会社に一括再委託する形態をとっている業者が存在。登録業者は一括再委託が禁じられているため、当該サブリース業者は登録できず、また、サブリース業者から一括再委託や再サブリースを受けた管理会社の貸主は当該サブリース会社となるため、登録制度の枠内でそもそもの貸主に対する重要事項説明等を実施すべきとされる者はおらず、貸主の利益保護に欠ける状況となっている。

(今後の対応)

- ・ サブリース業者が管理事務を一括再委託（又は再サブリース）する場合においても、貸主に対する重要事項説明が適切に行われるよう、準則を改正し、サブリース業者から一括再委託（又は再サブリース）を受けた管理会社については、そもそもの貸主に対して重要事項説明等を行うよう求めることとすべきである（ただし、当該サブリース業者が実施する場合は不要とする。）。

(論点3に関し、特に借主の利益保護の観点から継続して検討すべき事項)

- ・上記対応策6及び7については、主に、貸主の利益保護の観点及び管理業務の適正化の観点から実施すべきと考えられるものであるが、登録制度の趣旨や賃貸住宅に関する苦情・相談状況等を踏まえると、借主の利益保護の観点から必要なルールの見直しについて検討することも重要である。この点に関し、本委員会では、借主に対する管理内容の説明等の適切な実施、業界内における借主からの相談窓口の整備、賃貸借契約締結前における借主への管理メニュー（管理業者が当該賃貸住宅において提供している管理業務内容）の提示等がトラブル防止に資するのではないか、との意見もあったところであり、引き続き検討すべきである。

(論点3に関し、継続して検討すべき事項)

- ・本委員会では、現在は「家賃、敷金等の受領に係る事務」、「賃貸借契約の更新に係る事務」又は「賃貸借契約の終了に係る事務」とされている基幹事務について、「運営調整業務」や「建物維持管理業務」を追加すべきとの提案や、建物維持管理業務の適正化のためのルールの追加等を検討すべきとの提案もあったところである。基幹事務の追加については、例えば「建物維持管理業務」のみを行う業者を登録制度の対象とする必要性等について議論があり得ることから等から、現行の基幹事務のいずれかとともに行う「運営調整業務」や「建物維持管理業務」は登録制度における「管理事務」に該当する旨をより明確に示すといった対応が考えられるが、これらを含む管理事務の適正化のために追加すべきルールがないかについては、関連法令の改正状況等も踏まえながら、継続的に検討すべきである。
- ・関連して、本委員会では業界内における管理業務の標準化の必要性についての指摘や、優良事業者の認証制度等の提案もあったところであり、これらを含め、事業者団体等においても、適正な管理業務の普及のための取組が積極的に進められることが期待される。

III 今後の登録制度のあり方について

(制度創設時の考え方)

- ・平成20年から21年の不動産部会における議論では、法律により無登録営業を禁止する登録制度の構築に当たっては、執行体制の面での課題や、サブリース業など、これまで規制を受けていない事業分野に対する十分な対応が必要であることに鑑み、当面は告示による任意の登録制度を国交省が実施することとされたが、「国民の意見、事業者団体における取組状況などを踏まえ、法制度の導入に向けた検討を継続する」とされた。(平成22年2月不動産部会「賃貸不動産管理業の適正化のための制度について(これまでの議論を踏まえた整理)」)

(本委員会における議論の概要と今後の検討について)

- ・本委員会では、賃貸住宅関連の相談件数等を踏まえ、適切な賃貸住宅管理の必要性は高いとして登録制度の法制化が必要との意見があった一方で、管理業界内における業

務の標準化等を早急に進め、その後、管理適正化推進の観点等から法制化の必要性を含め議論していくべきとの意見や、登録義務化は大規模業者から段階的に進めるべきとの意見、さらに、現行の登録制度の趣旨・性格を踏まえると、これをそのまま規制法に置き換えることは適当ではないとの意見もあったところである。

- また、管理業界からは、経営管理士の法制度化（国家資格化）を要望する声が強く出されたが、経営管理士が管理業者の従業員等であることが多い実態等を踏まえると、資格制度のみを法制化することは適当ではないとの意見もあったところであり、管理業務の適正化のためには全体としてどのような制度的対応が必要なのかについても、議論を深めていくことが必要である。
- このように、賃貸住宅管理に関する法制度の構築に関しては、その必要性はもとより、管理業者に対する規制のあり方、その他法制度に位置づけるべき措置等について、更に幅広く検討が進められることが必要である。国においては、業界における管理業務の標準化・適正化等に関する取組状況や検討内容、今般のとりまとめ結果を踏まえた見直し後の登録制度の普及状況、賃貸住宅管理に関する相談件数等を踏まえ、法制化の必要性を含めて、今後の登録制度のあり方についての検討を継続していくことが必要である。