

- 住宅ストックの1/4以上を占める賃貸住宅の適切な維持管理のためには、**管理に携わる事業者の業務が適正になされることが重要。**
- これまでも、国土交通省や事業者団体等により、賃貸住宅管理業の適正化に係る制度の検討・改善がなされてきたが、**今般、賃貸住宅管理業を巡る現状・課題やこれまでの経緯等を踏まえ、賃貸住宅管理業者登録制度の法制化について提言をとりまとめ。**

## 現状 ・ 課題

- 家主の高齢化や空き家の増加等を背景に、家主による自主管理が難しくなり、**専門家による管理の必要性が高まっている。**
- **賃貸住宅管理業者登録制度**の運用開始（平成23年）以降、制度改善を図っているが、**賃貸住宅管理業者と賃貸人・賃借人とのトラブル**（賃料送金・敷金返金のトラブル、修繕状況の報告がなされない等）が依然として発生。**今後、管理戸数の増加に伴い、さらに苦情・相談が増える懸念。**
- また、シェアハウス投資問題など、**サブリース業者と家主のトラブル**（家賃保証を強調して賃貸住宅を新築させた後に賃料の減額・解約を迫る、サブリース契約解約時の行き過ぎた違約金等）が発生。**非登録サブリース業者の破産事例も発生。**
- 家主が賃貸住宅経営のリスクに対する理解が不十分なままその経営に携わるという状況も見受けられ、**家主として、事業リスクはもとより、賃貸住宅のローン返済や長期的な維持管理のための計画的な修繕工事費用などへの理解が必要。**
- 賃貸住宅管理業を巡るトラブルは、家主だけの被害に留まらず、**入居者の居住の安定に深刻な影響。**
- 適正な業務の遂行についてさらに徹底を図ることが課題である一方で、**小規模な管理業者については、**地域における属人的な信頼関係で行われているものが中心であることから比較的トラブルは少なく、預かり金や報酬等取り扱う金額も少額であるため、**一定の配慮が必要。**
- 顧客からの信頼向上、金融機関・建設業者などの関連事業者との適切な連携のため、**賃貸不動産経営管理士に対する社会的役割の明確化も課題。**

➤ 一般的な受託管理とサブリースの各々の課題を踏まえ、関係省庁との連携を図りながら、**賃貸住宅管理業の枠組みについて、より実効性のある形で制度の構築・改善を図っていくことが必要。**

➤ 賃貸住宅管理の専門家による適切な説明など、**賃貸住宅管理業者の守るべきルール**の明確化を図り、その実施の実効性を担保して、**適正な賃貸住宅管理の確保を推進していくため、小規模事業者への一定の配慮など現行制度に必要な改善を加えつつ、賃貸住宅管理業の登録制度について、投資用不動産を巡るトラブルが多発している現状に鑑み、実態を詳細に把握した上で、法制化に向けた検討を進めるべき。**

## 賃貸住宅管理業の 適正化に向けた 今後の取組