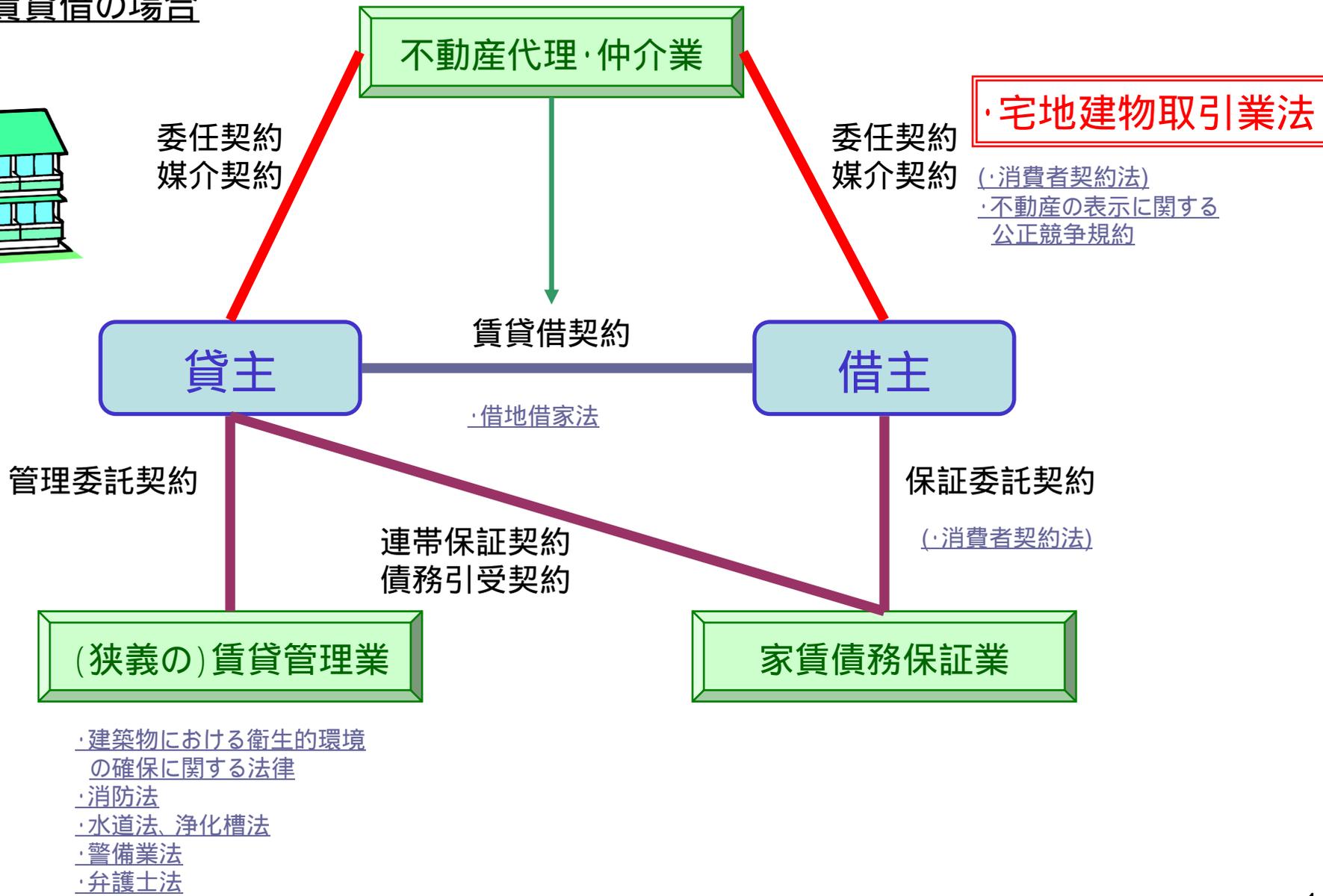
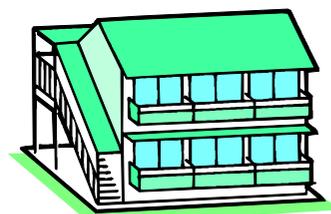


賃貸不動産管理に関する検討事項

平成21年1月30日
国土交通省総合政策局
不動産課

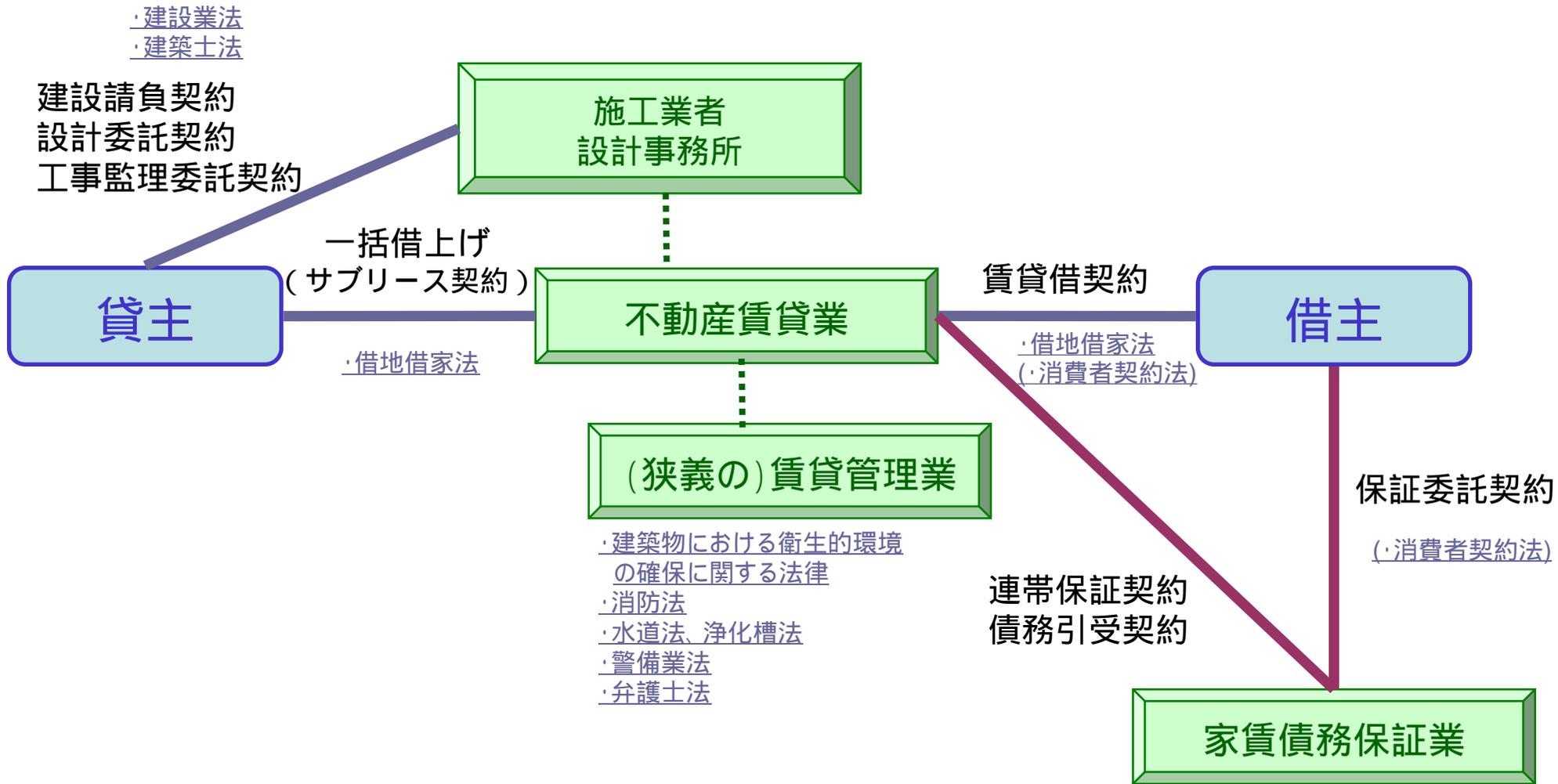
1. 不動産賃貸に関わる主体と主な法令等(1)

(1) 通常の賃貸借の場合



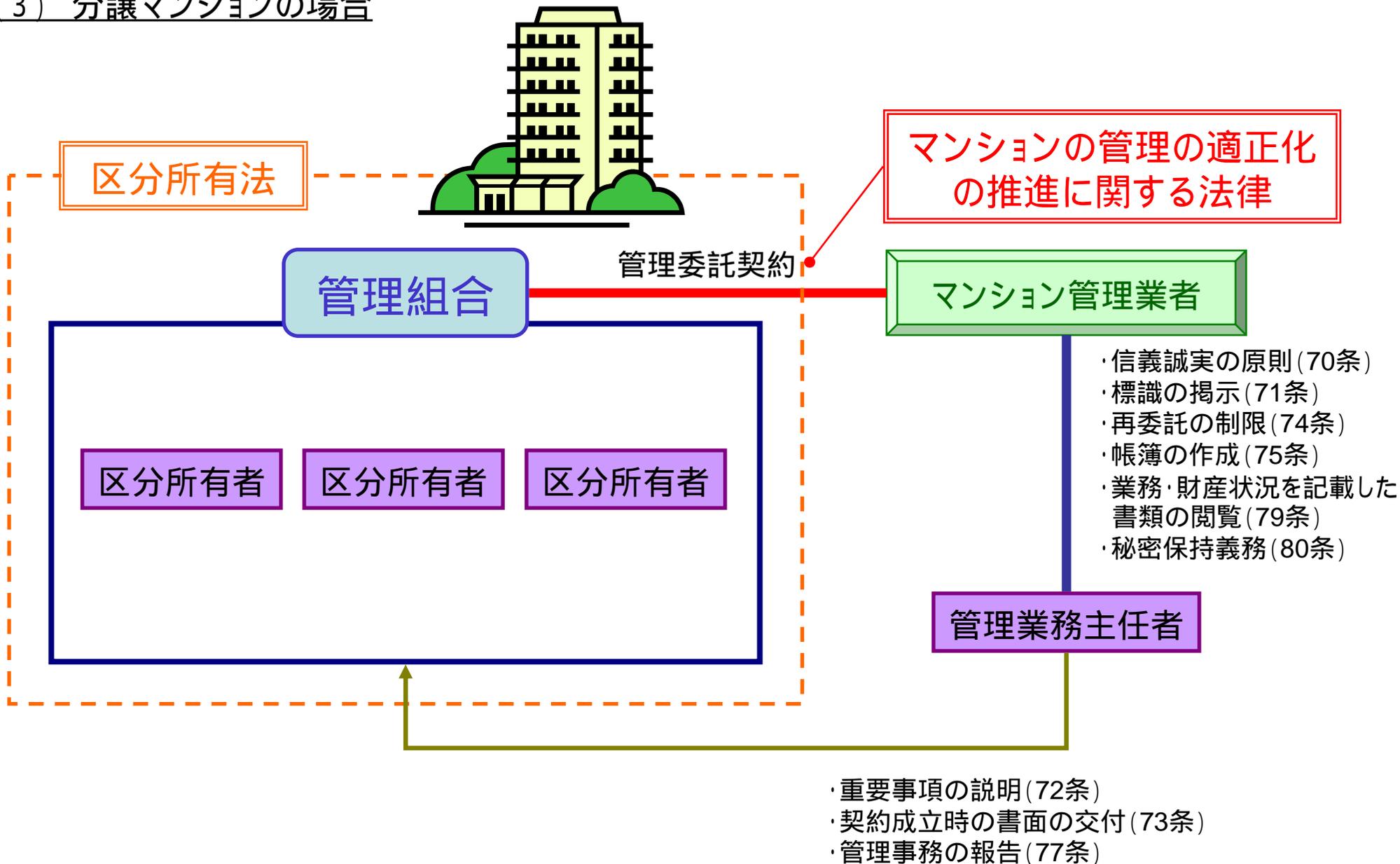
1. 不動産賃貸に関わる主体と主な法令等(2)

(2) サブリースの場合 (サブリースを前提に賃貸住宅建設を行う場合)



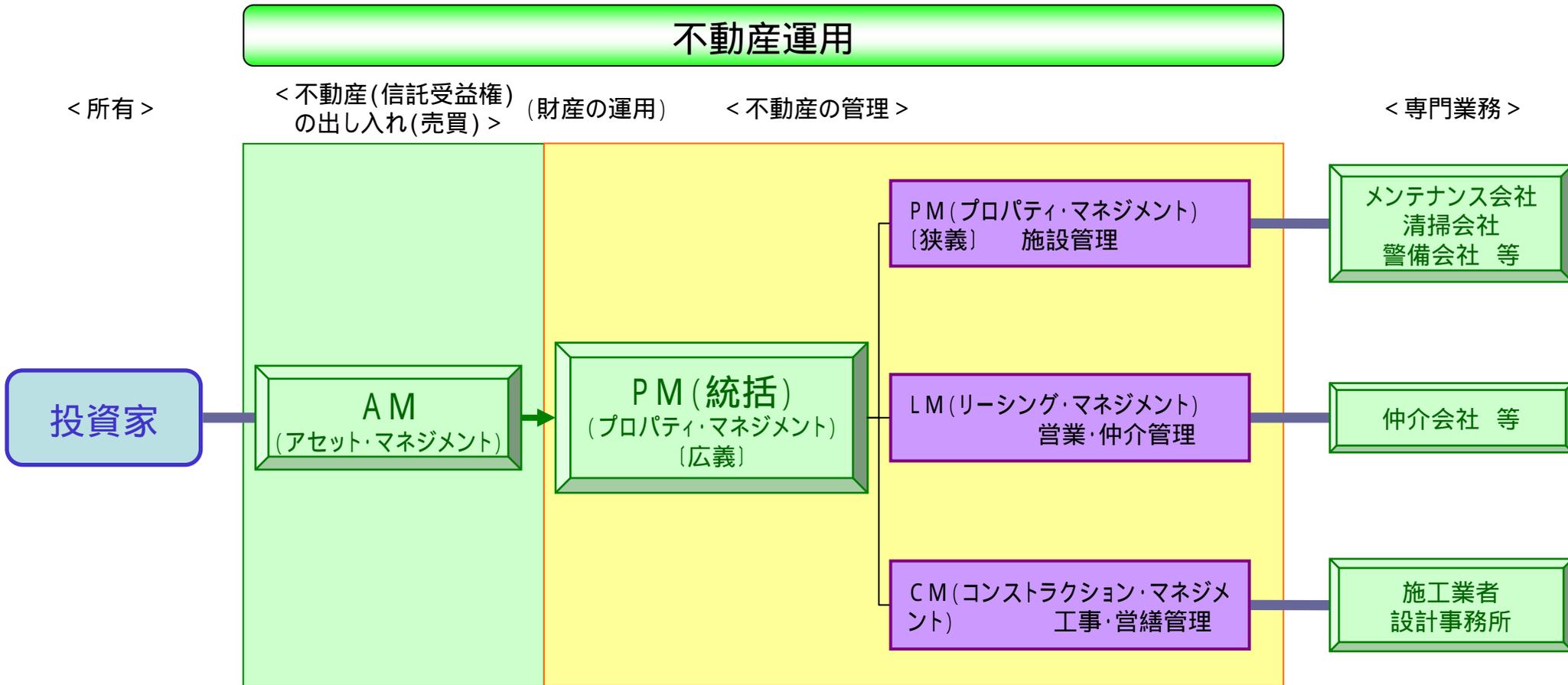
1. 不動産賃貸に関わる主体と主な法令等 (3)

(3) 分譲マンションの場合



1. 不動産賃貸に関わる主体と主な法令等 (4)

(4) 投資不動産の場合



- ・[宅地建物取引業法](#)
- ・[金融商品取引法](#)
- ・[不動産投資顧問業登録規程](#)
- ・[投資信託及び投資法人に関する法律](#)

1. 不動産賃貸に関わる主体と主な法令等(5)

宅地建物取引業者等に対する業務規制

規制の内容	宅地建物取引業法		建設業法・建築士法 における類似規定
	売買・交換の 媒介・代理	貸借の 媒介・代理	
・業務処理の原則(31条)			・建設工事の請負契約の原則(業18) ・建築士の職責(土2の2)、信用失墜行為の 禁止(土21条の4)
・誇大広告等の禁止(32条)			
・広告の開始時期の制限(33条)			
・取引態様の明示(34条)			
・媒介契約(34条の2)		-	
・代理契約(34条の3)		-	
・重要事項の説明等(35条)			・重要事項の説明等(土24の7)
・供託所等に関する説明(35条の2)			
・契約締結等の時期の制限(36条)		-	
・書面の交付(37条)			・建設工事の請負契約の内容を記載した書面の 交付(業19) ・書面の交付(土24の8)
・不当な履行遅延の禁止(44条)			
・秘密を守る義務(45条)			
・報酬額の制限(46条)			
・重要事項不告知等の禁止(47条1号)			
・不当に高額報酬を要求する行為の禁止(47条2号)			
・手付信用供与等による契約締結の誘因の禁止(47条3号)			
・断定的判断の提供、威迫等の禁止(47条の2)			
・従業者証明書の携帯等(48条)			
・帳簿の備付け(49条)			・帳簿の備付け等(業40の3) ・帳簿の備付け等及び図書の保存(土24の4)
・標識の掲示等(50条)			・標識の掲示(業40) ・標識の掲示(土24の5)

(注)「規制の内容」の欄には、宅地建物取引業法の該当条項を記載(宅地建物取引業者が自ら売買する場合の規制を除く。)

1. 不動産賃貸に関わる主体と主な法令等(6)

消費者契約法の仕組み

消費者・事業者間の契約(消費者契約)に関し、事業者の不当行為(不当な勧誘行為、不当契約条項の使用)があった場合、消費者は契約の取消しや契約条項の無効を主張できる。

消費者契約法における不当勧誘行為、不当契約条項の例

	不当行為の類型	具体的に想定される不当勧誘行為、不当条項の例
不当な勧誘行為	(1)不実告知(第4条第1項第1号)	・「この機械を取り付ければ電話代が安くなる」と勧誘し、実際にはそのような効果のない機械を販売
	(2)断定的判断の提供(第4条第1項第2号)	・元本保証のない金融商品を「確実に値上りする」と説明して販売
	(3)不利益事実の不告知(第4条第2項)	・眺望・日照を阻害する隣接マンション建設計画を知らず、「眺望・日照良好」と説明し、当該マンション建設計画の事実を説明しないで販売
	(4)不退去(第4条第3項第1号)	・消費者の自宅等において、消費者が帰ってほしい旨を告げているのに、長時間にわたり勧誘
	(5)監禁(第4条第3項第2号)	・事業者の販売店等で、消費者が帰りたい旨を告げているのに、長時間にわたり勧誘
条項の不当使用	(1)事業者の損害賠償責任を免除する条項(第8条)	・いかなる理由があっても事業者は一切損害賠償責任を負わないものとする条項
	(2)消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等(第9条)	・消費者が解約した場合、支払済みの代金を一切返金しないとする条項
	(3)消費者の利益を一方的に害する条項(第10条)	・賃貸借契約において、借主に過重な原状回復義務を課する条項

(注)消費者契約法の該当条項を記載。

2. 課題の検討に当たっての視点(1)

1. 制度的枠組みのあり方について

賃貸不動産市場の活性化と消費者保護の観点から、制度的枠組みのあり方をどのように考えるか。

法令等に基づき、事業者に対して規制、登録制度などを措置する方法と、事業者、業界団体による自主的な取組(ガイドライン等)による措置が考えられるが、どのように考えるか。

2. 賃貸業の取扱いについて

サブリース業(一括借上げ)を含めた賃貸業をどのように取り扱えばよいか。賃貸業についても何らかの措置が必要か。

2. 課題の検討に当たっての視点(2)

3. 賃貸不動産管理業の範囲・内容のとりえ方

賃貸不動産管理業の範囲をどのように考えるか。

例えば、

- ・居住用と非居住用の双方を対象とするのか。
- ・家賃債務保証などの関連事業をどこまで対象とするのか。

対象範囲と施策内容の関係についてどのように考えるか。

例えば、

- ・緩やかな規制で全範囲を対象とするのか。
- ・居住用については、非居住用よりも規制内容を強化するのか。

4. 宅地建物取引業法との関係

法令上の規制を考える場合、賃貸借の媒介業務との関係も踏まえ、宅地建物取引業法の免許と別制度にすべきかどうかについてどのように考えるか。

3. 業務内容毎の課題と検討事項(1)

契約管理業務

以下に示す業務内容は、「住宅の標準賃貸代理及び管理委託契約書(一括委託型)」(平成6年住宅宅地審議会)による。

1. 賃料等の徴収業務

業務内容	業務に関連する主な課題
(1) 賃料等の徴収 (2) 未収金の督促 (3) 管理費用の支払代行 (4) 月次報告書の作成及び送付	<p>事業者が賃料等の預り金を適切に保管していない場合、事業者の破綻等により賃貸人が得られるはずの賃料収入が得られなかったり、賃借人に契約終了後に敷金等が返還されない可能性がある。</p> <p>賃料の滞納に伴うトラブルが深刻化すると、訴訟にまで発展する可能性も。</p> <p>収納代行、家賃債務保証制度の利用が増加。</p>



【検討が必要と考えられる事項】

預り金等の管理の適正化

- ・賃料等の預り金の分別管理が必要ではないか。
- ・預り金等の保全のための保証制度等が必要ではないか。

収納代行、家賃債務保証について

- ・安心して利用できる事業として必要なことは何か。

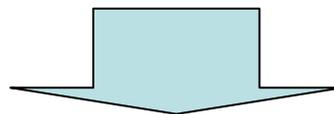
3. 業務内容毎の課題と検討事項(2)

契約管理業務

2. 運営・調整業務

業務内容	業務に関連する主な課題
(1) 入居立会い (2) 建物、設備の苦情等への対応 (3) 借主等からの苦情等への対応 (4) 有害行為に対する措置 (5) 賃貸借契約に基づく甲と借主との間の連絡調整 (6) 諸官公庁等への届出事務の代行 (7) 台帳の管理等 (8) 空室管理	<p>明確な契約に基づかずに行われる業務があり、責任の所在が不明確となり、貸主と事業者との間でトラブルとなる可能性がある。</p> <p>業務内容が不明確なために、事業者が適切な報酬を得られない可能性がある。</p> <p>業務内容が不明確なために、借主からみても誰に何を依頼してよいのかがわからない。</p>

【検討が必要と考えられる事項】



賃貸不動産管理の業務内容の明確化

- ・標準管理委託契約書等の普及、見直しが必要ではないか。
- ・契約関係にない借主に対しても業務内容が明確になる工夫が必要ではないか。

3. 業務内容毎の課題と検討事項(3)

契約管理業務

3. 契約更新業務

業務内容	業務に関連する主な課題
(1) 借主の更新意思の確認 (2) 新賃貸条件の提案及び交渉	借主側からは、賃料の改定に対しての説明不足や更新手数料が不明確なことに不満をもつ場合がある。

4. 解約業務

業務内容	業務に関連する主な課題
(1) 解約に伴う借主と甲との連絡調整 (2) 明渡しの確認及び鍵の受領 (3) 住戸部分の原状回復についての借主との協議 (4) 敷金の清算事務	原状回復、敷金の精算等の解約業務は、最もトラブルが生じやすい業務。

【検討が必要と考えられる事項】

賃貸住宅標準契約書、原状回復のガイドラインの普及
簡易、迅速、円滑な紛争解決方策について

・事業者、業界団体による自主的な取組(ADR法の活用等)の必要性についてどのように考えるのか。

「賃貸住宅標準契約書」(平成5年国土交通省)、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(平成16年国土交通省)

3. 業務内容毎の課題と検討事項(4)

清掃業務

業務内容	業務に関連する主な課題
物件の共用部分、屋外部分の各種清掃、除草など	貸主と事業者との契約内容が曖昧な場合、責任の所在が不明確となる。

設備管理業務

業務内容	業務に関連する主な課題
建物、屋外施設、電気設備、給排水衛生設備等の定期的外観点検、整備・修理及び法定点検など	各種法令に基づく法定点検等への対応が必要。

【検討が必要と考えられる事項】

賃貸不動産管理の業務内容の明確化
 ・標準管理委託契約書等の普及、見直しが必要ではないか。

3. 業務内容毎の課題と検討事項(5)

【検討が必要と考えられるその他の事項】

賃貸不動産管理業務の従事者の育成

賃貸不動産管理業務の従事者の資質の向上、育成を図ることで、業務の適正化と信頼性の向上を図ることが必要ではないか。

- ・資格制度のあり方
- ・研修等の事業者・業界団体における自主的な取組

賃貸業(サブリース業を含む。)のあり方

- ・現行では業規制の対象外である賃貸業について、借主保護の観点から、何らかの措置が必要ではないか。
- ・サブリース業については、サブリース業者に対する貸主の保護の観点から、何らかの措置が必要ではないか。

4. 検討が必要と考えられる事項一覧

1. 賃貸不動産管理の業務内容の明確化

- ・標準管理委託契約書等の普及、見直しが必要ではないか。
- ・契約関係にない借主に対しても業務内容が明確になる工夫が必要ではないか。

2. 預り金等の管理の適正化

- ・賃料等の預り金の分別管理が必要ではないか。
- ・預り金等の保全のための保証制度等が必要ではないか。

3. 賃貸不動産管理業務の従事者の育成

- ・資格制度のあり方をどのように考えるのか。
- ・研修等の事業者・業界団体における自主的な取組が必要ではないか。

4. 収納代行、家賃債務保証制度等について

- ・安心して利用できる事業として必要なことは何か。

5. 賃貸業(サブリース業を含む。)のあり方

- ・賃貸業について、借主保護の観点から、何らかの措置が必要ではないか。
- ・サブリース業については、サブリース業者に対する元々の貸主を保護する観点から、何らかの措置が必要ではないか。

6. 賃貸住宅標準契約書、原状回復のガイドラインの普及

- ・賃貸住宅標準契約書、原状回復のガイドラインの普及が必要ではないか。

7. 簡易、迅速、円滑な紛争解決方策について

- ・事業者、業界団体による自主的な取組(ADR法の活用等)の必要性についてどのように考えるのか。