



第2回「賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会」
発表資料


賃貸住宅管理業者登録制度に係る課題

平成28年1月13日
(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
(一社)全国賃貸不動産管理業協会

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会 (全宅管理) とは

(一社)全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)は賃貸不動産管理業の健全な発展と適正化に資するために(公社)全宅連を母体に設立された団体で、全国で最大数の賃貸不動産管理業者が所属しています。
(会員数:平成27年11月現在 約5830社)

本会では、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。本会会員には、賃貸不動産業に関する各種研修や、業界最新情報の提供、「業」の確立に向けた研究・提言等により会員の業務をサポートしています。

 (公社)全国宅地建物取引業協会連合会
(各都道府県宅建協会会員 97,556社)



一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

沿革

2001年5月	賃貸不動産管理業協会(当協会の前身)設立
2011年3月	一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 設立
2011年4月	一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 本格稼働

全国会員
5830社



全宅管理



全宅管理が行う賃貸住宅管理業者登録制度支援

全宅管理では、平成23年12月に賃貸住宅管理業登録制度が施行されて以来、各会員に対し本制度を支援する一環として各種サポートを行っている。



解説書

1. 解説書の配布(会員限定)

登録制度を詳しく解説した「賃貸住宅管理業者登録制度の解説」を全会員に配布。登録の方法、制度概要、条文の逐条解説、登録制度に準拠した契約書の基本等を内容としたもの。

(A4判、190頁) ※新規会員にも随時配布。

賃貸住宅管理業者票	
登録番号	国土交通大臣(1)第2345号
登録有効期間	平成23年11月21日から 平成28年11月20日まで
商号名称	〇〇不動産株式会社
代表者氏名	全宅 太郎
主たる事務所所在地	東京都港区〇〇〇〇1-2-300244階 電話番号 03 (0000) 0000

業者票(標識)

2. 業者票の無料作成(会員限定)

登録制度に登録完了をした会員に対して、登録規程に基づく業者が掲げる業者票(標識)を無料で作成。希望する会員会社に対し配布している。



ステッカー

3. 契約書式の無料ダウンロード(会員限定)

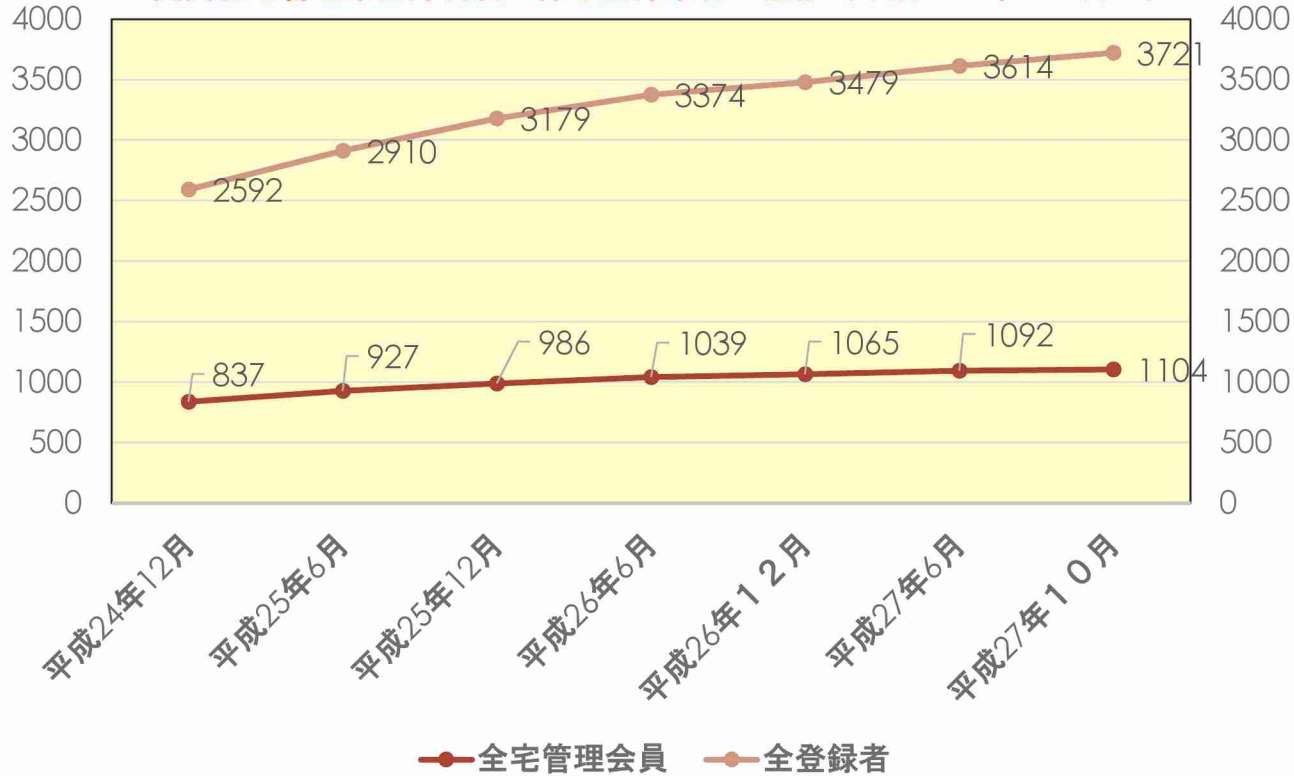
登録制度で必要とされる記載事項を網羅した契約書式を、本会ホームページから無料でダウンロードにて提供。

4. ステッカーの販売

国土交通省が公表する登録制度シンボルマークをモチーフにした「店頭ステッカー」「物件ステッカー」「卓上ステッカー」を販売。

賃貸住宅管理業者登録制度の登録業者の推移

賃貸住宅管理業登録制度に係る登録業者の推移（平成24年12月～）



全宅管理会員
登録業者数 都道府県別

東京都	164	香川県	10
神奈川県	136	青森県	9
福岡県	63	山形県	9
埼玉県	58	富山県	9
北海道	56	石川県	9
兵庫県	52	滋賀県	9
愛知県	51	山口県	9
大阪府	49	熊本県	9
京都府	46	山梨県	8
千葉県	44	佐賀県	8
宮城県	30	長崎県	8
茨城県	28	岩手県	7
沖縄県	22	群馬県	7
福島県	21	奈良県	7
広島県	18	愛媛県	7
静岡県	17	和歌山県	6
三重県	16	島根県	6
宮崎県	14	鳥取県	5
栃木県	13	高知県	4
新潟県	12	大分県	4
長野県	12	福井県	3
鹿児島県	12	岐阜県	3
岡山県	10	秋田県	2
		徳島県	2

合計1104社
平成27年10月現在

平成27年10月末現在の登録者数は3721社で、うち全宅管理会員は1104社であり全登録数の約30%程度を占めている。また業者登録をしている本会会員は全都道府県に分布している。

全宅管理が実施する賃貸不動産管理業適正化への取組み①

全宅管理 賃貸不動産管理標準化 ガイドラインの策定

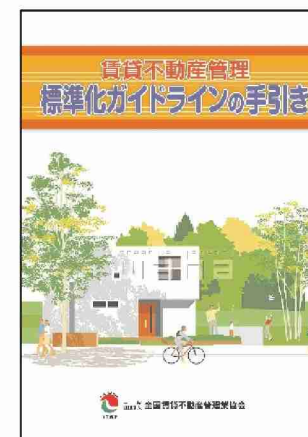
全宅管理では賃貸不動産管理の業務の標準化・平準化を図るべく「賃貸不動産管理標準化ガイドライン」及び「賃貸不動産管理標準化ガイドラインの手引き」を策定（平成26年度）

「貸主（賃貸不動産所有者）」「借主（消費者）」「賃貸不動産管理業者」「サブリース業者」に分類し、それぞれが適正な管理のためにどのような責任を果たすのかを具体的に示している。



賃貸不動産管理標準化
ガイドライン
（平成26年6月）

賃貸不動産管理標準化
ガイドラインの手引き
（平成26年10月）



賃貸不動産管理標準化ガイドラインとは

（一社）全国賃貸不動産管理業協会が定める自主ルールであり、会員である賃貸不動産管理業者等を対象に、標準的に行うべき管理業務の内容を明示したもの。

賃貸不動産管理の適正化は今後様々な局面で議論がなされることが予想されその際には、業界全体として統一ルールの構築等の必要性も検討されてくる可能性もある。

本ガイドラインは、そのような場合の先進的かつ有効な取組みとして位置づけられることを想定し、会員である賃貸不動産管理業者のみならず、賃貸不動産の管理に携わるすべての方に対して規範性を有する内容となるよう作成している。

全宅管理が実施する賃貸不動産管理業適正化への取組み②

全宅管理 標準化ガイドラインでは各当事者の役割を区分して明確に示している。

貸主（不動産所有者）の立場

貸主は、不動産賃貸事業における事業者であり、借主との間に賃貸借契約の当事者として、適正な賃貸借関係の確立に対し責任を有しているとともに、地域や社会全体の中で重要な役割を担っていることを明示し、その自覚を促している。

契約当事者としての借主の立場

賃貸不動産の借主は、消費者である一方で、不動産賃貸借契約における当事者である。借主は、適切に締結された契約を遵守し、社会的な常識にしたがって賃貸不動産を利用する必要がある。借主は適正な賃貸不動産の管理を実現する責任の一旦を担っていることを確認し、その自覚を促す。

賃貸不動産管理業者の立場

貸主からの委託を受けて賃貸不動産の管理を業として行う賃貸不動産管理業者は、専門家・プロフェッショナルの立場から、適正な賃貸不動産管理の管理を実現することが求められている。
また、賃貸不動産の管理の専門家として、賃貸不動産の市場の動向や社会的ニーズ等を把握し、最新の設備やサービス等に係る情報を収集し、時代に合った競争力ある賃貸物件のあり方等を積極的に企画提案して、貸主の賃貸不動産経営や、借主の入居満足度の向上等に資することが期待される。

サブリース事業者の立場

サブリース事業は、その成立の経緯や事業の枠組みから、次表のように2つに分けることができる。

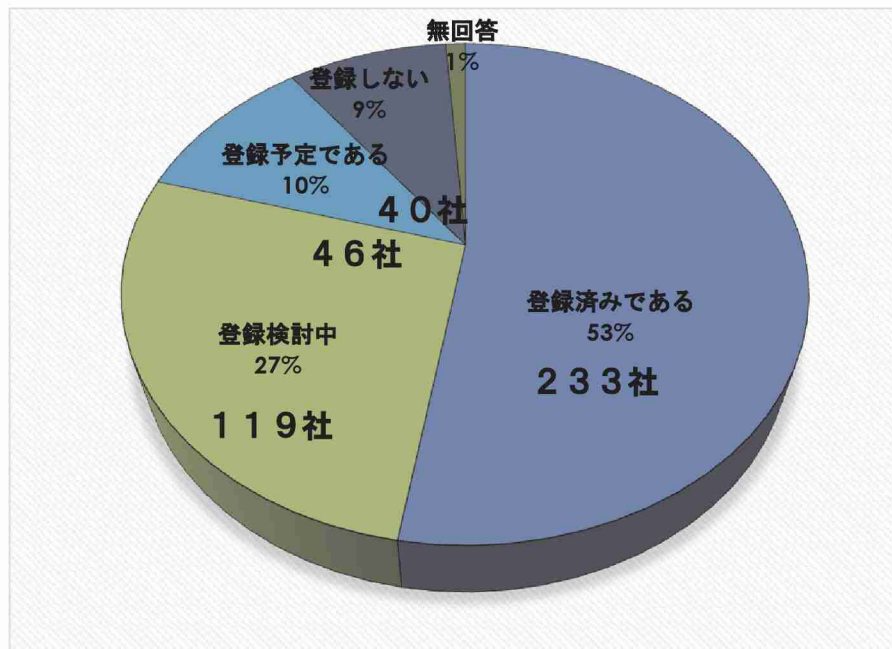
管理委託型	既にある賃貸物件に関し、オーナーからの要請に基づき管理の手法の一形態としてサブリース事業者が借り上げるもの
建設受託型	事業者が賃貸物件の建設を請け負うとともに当該事業者または関連事業者がその物件を借り上げ、その賃料をもってオーナーが建築資金等の返済に充てるという仕組みをとるもの

サブリース事業者は、建物所有者との関係では、管理受託関係（単純管理型の場合）や共同事業者の立場（建設住宅の場合）を踏まえた権利義務関係を構築するとともに、転借人との関係では、賃貸不動産の管理の専門家として、通常の貸主以上の法令遵守の精神と倫理に基づく対応が求められることに留意しなければならない。

賃貸住宅管理業者登録制度に係る会員の意識①

平成24年11月に「賃貸住宅管理業者登録制度」に関するアンケート調査を実施
 ※対象全会員。回答数443社（全国47都道府県）

回答者に係る登録制度の登録状況について



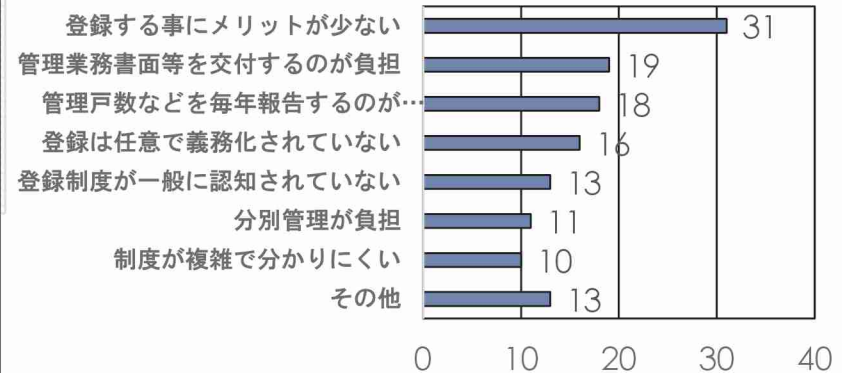
回答者の約半数（233社）が登録済みであり、次いで119社が登録検討中であつた。

賃貸住宅管理業者制度の内容について



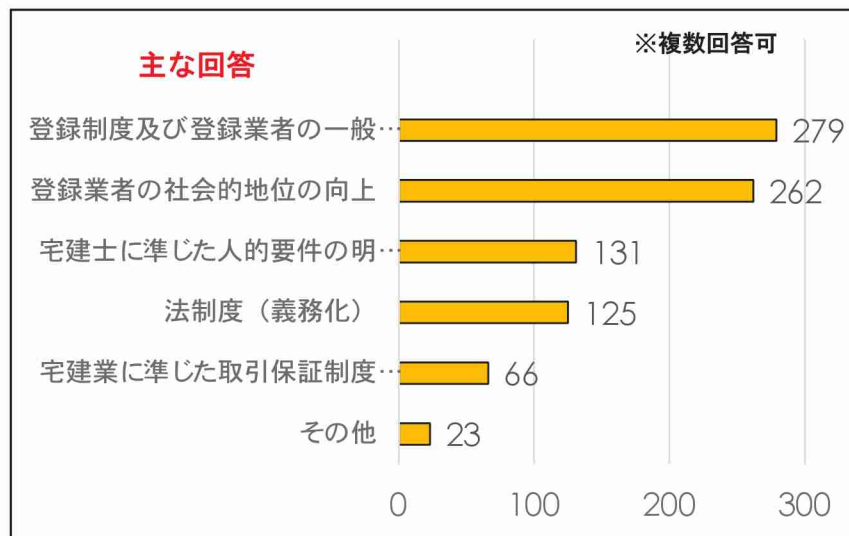
登録しない理由

※複数回答可



賃貸住宅管理業者登録制度に係る会員の意識②

今後、賃貸住宅管理業登録制度に何を期待しますか。



本会会員に対し、賃貸不動産管理業登録制度に期待することについて質問したところおよそ279社（63%）が「登録制度及び登録業者の一般消費者への周知」が一番多く、次いで262社（59%）が「登録業者の社会的地位の向上」が必要と回答している。

「賃貸住宅管理業者登録制度」に関するアンケート結果報告書
平成24年11月（一社）全国賃貸不動産管理業協会

◎その他登録制度に係る要望

①法制度化、登録義務化を希望する。	12社
<ul style="list-style-type: none"> ・法制の義務化等制度の意義向上を希望する。 ・報酬規程が不明確なので定めてほしい。 それまでは登録は見合わせる。等 	
②登録、手続きの簡素化を希望する。	13社
<ul style="list-style-type: none"> ・申請書類が多く煩わしい。もっと簡素に申請できるようにしてほしい。 ・毎年義務化されている業務報告が煩わしい等 	
③メリットの付与を希望する。	10社
<ul style="list-style-type: none"> ・登録していない業者との差別化を明確にしてほしい。 ・業者が登録する事によるメリットが感じられない等 	
④講演会、研修の実施を希望する。	3社
<ul style="list-style-type: none"> ・協会や国交省にこの制度について気軽に相談できる窓口を設置してほしい。 ・登録制度に関する講習や研修を増やしてほしい。 	
⑤一般消費者への周知を希望する。	2社
<ul style="list-style-type: none"> ・制度を知らない人が多いため、もっと広く制度の周知をすべき。 	
⑥その他の意見、要望	6社
<ul style="list-style-type: none"> ・大手にとっては有効に感じるが、中小にとってはあまり意味がないのではないか。 	

賃貸住宅管理業者登録制度に係る課題について①

従前のアンケート調査結果も踏まえ、現行の賃貸住宅管理業者登録制度の改善に係る課題について普及が進まない要因は以下の事が考えられるのではないか。

1. 制度面について

(1) 業務等状況報告書の提出が負担

〔課題〕

①毎年提出の規定を緩和すべきではないか（例：隔年毎、5年毎など）

②報告内容の簡素化をすべきではないか（例：管理実績など）

（留意点）

◎緩和することによる制度自体の信頼性低下の可能性との関係も含め検証が必要ではないか。

(2) 分別管理の方法が不明瞭

〔課題〕

◎分別管理の方法が曖昧なため現場で不安がある。したがって分別管理の具体的方法を明示する必要があるのではないか。

（留意点）

◎一方で具体的方法を示すことで結果的に業務規制になる可能性もあるため、現場の業務に支障を来さないレベルにおける検証が必要。

(3) 貸主・借主に対して各種書面を交付・説明する内容について更なる検証が必要。

〔課題〕

◎現行制度の各種書面を精査し、説明内容が適切か否かを検証する必要があるのではないか。

（留意点）

現場の意見を踏まえ、簡素化可能な項目等を含めた洗い出しが必要。

賃貸住宅管理業者登録制度に係る課題について②

2. 周知面について

(1) 登録制度そのものの国民への周知が足りない

〔課題〕

◎登録制度自体を広く国民に周知することが必要ではないか。

(制度周知用のポスター、リーフレット、新聞広告など)

(留意点)

◎登録制度を漫然と周知するだけでなく、賃貸管理業の重要性や将来性、適正な業界の育成や消費者保護につながる制度であることをアピールすべき。

(2) 登録事業者の国民への周知が足りない

〔課題〕

◎ルールを遵守する登録事業者をさらに広く国民に周知する必要があるのではないか。

◎ルールを守る登録業者への具体的なメリットの付与を考えるべき

(3) 事業者の正確な制度周知が足りない

〔課題〕

制度の正確な理解のための施策を講じるべき。

(留意点)

制度が煩雑であるという施行当初からの誤解(誤認)を解くためには、丁寧な説明が必要。

・登録業者は決算書類を提出しなければならない⇒申請時と更新時だけ提出

・登録業者は、管理戸数や売上をHPで公表される⇒国土交通省HPに公表されるのは登録番号、商号、代表者名、住所、電話番号のみ。

・登録制度は大手有利である

⇒こういう意見が会員にはあるため、実態的にそうなっているか検証が必要ではないか。

賃貸住宅管理業者登録制度に係る課題について③

本会が目指している管理の標準化については、管理業者は貸主に対して資産価値の維持を講じること及び借主に対しては安心・安全な環境を提供することによって入居に係る満足度を高めることを目的としている。しかしながらその目的を適切に遂行するためには、以下のような賃貸不動産管理業に係る課題について、早急に対応することが必要である。

〔課題〕

- ・ 賃貸住宅管理業の定義の曖昧さ
⇒ 地域の商習慣、業者単位でバラバラの状態⇒ 業務の標準化を図る
- ・ 貸主、借主、管理業者（サブリース業者）の役割が明確ではない。
⇒ 業界統一の標準化ガイドラインの策定・普及



◎その後、一般消費者の安全、安心適正化の推進を図る観点から、制度化の必要性を含め、段階的に議論していく必要があるのではないか。

◎広く国民に対し、賃貸管理に係るルールについて共通した認識をもつための施策を講ずるべき。