

第2回賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会・議事要旨

1. 日時：平成28年1月13日（水曜日）10:00 - 12:00
2. 場所：国土交通省低層棟共用会議室 3A・3B
3. 出席者：＜委員＞中城康彦座長、内山俊夫委員、太田秀也委員、川口雄一郎委員、塩見紀昭委員、庄司利浩委員、末永照雄臨時委員、土田あつ子委員、山田達也委員、渡辺晋委員
＜オブザーバー＞東京都都市整備局 住宅政策推進部 大村適正取引促進担当課長、（一財）不動産適正取引推進機構 室岡調査役（小林オブザーバー代理）、消費者庁 消費者政策課 吉田企画調整官
＜国土交通省＞長橋不動産課長、奥田不動産指導室長、二俣賃貸住宅対策室長、片川不動産課長補佐
4. 主な議題
 - （1）賃貸住宅管理業について
 - （2）委員等からのプレゼンテーション
 - ①（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
 - ②（公社）全日本不動産協会
 - ③（公財）日本賃貸住宅管理協会
 - ④（一社）賃貸不動産経営管理士協議会
 - ⑤（公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会
 - ⑥消費者庁
 - （3）登録制度の見直し等に係る論点と対応策について
 - （4）意見交換
5. 議事概要
 - 事務局から「資料1 賃貸住宅管理業について」について説明が行われた。
 - 委員等からそれぞれ「資料2」について説明が行われた。
 - 事務局から「資料3 登録制度の見直し等に係る論点と対応策について」「資料4 資料3 補足資料」について説明が行われた。
 - 各委員から意見等をいただいた。
 - 今後のスケジュールについて確認が行われた。

<各委員の主なご意見等>

- ・ 賃貸住宅管理業が採算の取れる業とならなければ零細企業も育たない。賃貸住宅管理業も採算が取れるという認識が広まるまで、ある程度の管理規模を持つ業者から順次登録制度への登録を進めていくべきと考える。
- ・ 委員からのプレゼンテーションにて、賃貸住宅管理業務処理準則にある「一括再委託の禁止」に例外を設けるという提案があったが、これは「丸投げ」に当たるのではないか。昨今、「丸投げ」の禁止は厳格化の流れにあり、十分配慮が必要と考える。
- ・ サブリースなどでは、顧客である貸主が遠方にも物件を持つ場合、他の物件と合わせて遠方の物件も近隣の管理業者に管理委託することが現実的にある。こうした場合、近隣の管理業者が遠方の管理業者に当該物件の管理を一括して依頼することもあると考える。ただし、あくまで貸主の了解がある場合に限った提案である。
- ・ 昨今、管理業の主要な役割である金銭関係・クレーム・原状回復に関する対応は専門業者への再委託化などが進んでいる。しかし、これらの再委託先の業者を管理業者と言えるのか、議論がされていない。管理業の定義が不十分なまま議論を進めるのは危険であり、その部分から議論する必要があるのではないか。
- ・ どこまでを管理業務とするか基幹事務を精査し、そのうち2つあるいは3つ以上行っていれば管理業者と見なす、などの整理をする他ないのではないか。貸主に業務の選択肢を示すことが重要。
- ・ 登録制度周知策として、賃貸借契約の重要事項説明書に管理業者の登録有無を記載しても、借主は物件選定時に登録の有無を知ることができない。ポータルサイト上で管理業者の登録の有無や管理の内容が分かり、国土交通省ホームページにリンクされて、登録制度の内容や管理業者情報、賃貸不動産経営管理士情報などの確認ができるような形にすべきと考える。消費者の適切な住宅選び、安心な生活に資するため、広告の時点で様々な情報にアクセスできる取り組みをあわせて検討すべき。
- ・ 貸主が負担する管理料や広告費用は最終的に消費者に転嫁されることにもなる。消費者保護のためにも、管理業のあり方については慎重な議論が必要であり、コストを抑えながら管理内容並びにポータルサイトのコンテンツ等を充実させて行く必要がある。そのため、重説やレポートなどの電子化も進めていくべきではないか。

- ・ 業者に対する周知理解を進める上では、REINS（不動産流通標準情報システム）でも管理業者の登録情報を載せた方が良いのではないかな。
- ・ サブリースの賃料減額問題への対策として、契約当初に収支計画に基づく借り上げ賃料の根拠の提示を義務づける必要があるのではないかな。
- ・ サブリースの賃料は金融、建築、貸主、借主等の多様なステークホルダーの綱引きの結果決まるため、標準化や、物件ごとにその賃料が適正かの根拠を示すことは難しいのではないかな。一定のモデル的な賃料の提示であれば可能かもしれない。
- ・ 賃貸不動産経営管理士を登録制度に位置づける場合は、例えば「管理戸数 500 戸あたり 1 人」といった配置要件についての議論も必要。
- ・ 登録を広げていくにはメリットが重要であり、空き家の管理や民泊などへの登録制度の活かし方を検討することも有効ではないかな。
- ・ 賃貸不動産経営管理士をすぐに法制化することが難しいのであれば、どう制度に位置付けるか議論する必要がある。

以上