第３回　賃貸住宅管理業等のあり方に関する検討会
議事要旨

１．日時：平成 30 年２月５日（月）15：00 ～ 17：00

２．場所：国土交通省中央合同庁舎第３号館４階　特別会議室

３．出席者：＜委員＞

中城康彦座長、太田秀也委員、岡田日出則氏（佐々木正勝委員代理）、熊谷則一委員、齊藤広子委員、土田あつ子委員、土岐勝哉委員、三好修委員、山田達也委員

＜オブザーバー＞

国土交通省　中田不動産業課長、伊藤不動産業指導室長、佐藤不動産業課長補佐、立岩賃貸住宅対策室長（高橋住宅総合整備課長代理）

消費者庁　澤野消費者政策課企画調整官（河内消費者政策課長代理）

４．主な議題

（１）「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」の見直し案について

（２）「賃貸住宅管理業者登録制度」の充実に向けた今後のあり方について

５．議事概要

○　事務局から、「資料１：第２回賃貸住宅管理業等のあり方に関する検討会における主な意見と対応案」、「資料２：「賃貸住宅標準管理委託契約書」見直し案」、「資料３：「賃貸住宅管理業者登録制度」の充実に向けた今後のあり方について」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。

○　「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」について、座長一任とすることで了承された。

○　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＞

（１）「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」の見直し案について

【「賃料等の徴収業務（未収金の督促）」について】

・　オーナーに説明する際に、未収金の督促ができないことを説明できるようなコメントを追記してはどうか。

【「管理業務の内容」について】

・　条文の規定では、全業務を委託しなければならないとの印象を受けるため、一部の業務を委託する場合も許容するような表記を追加するか、チェックボックスを設けるなどの工夫が必要ではないか。

・　契約管理業務に関する別表について、マトリックスで一覧にした方が実務では使いやすいのではないか。

（２）「賃貸住宅管理業登録制度」の充実に向けた今後のあり方について

- 登録業者が国に提出する業務等状況報告書の更なる簡素化が必要ではないか。
- 管理戸数だけでなく、管理業務の実績に対する評価が重視される環境整備も必要ではないか。
- 管理戸数の多い大手管理業者に現行の登録制度の適用を先行して義務付けしたり、管理業の法制化を進めることが必要ではないか。
- 家賃保証を条件として契約を結び、後に減額、さらには解約といった事案が発生している中、サブリースが規制されていないことに憂慮している。
- 登録制度の見直しを議論する際には、同制度における賃貸不動産経営管理士のあり方についても議論を深めるべき。
- サブリース業者は、大家になる方に対して、家賃の下落リスクだけでなく、大規模修繕の時期や必要資金など、賃貸住宅の管理に必要となる事項についても実例を示して説明するべき。
- 登録業者数を増やすため、登録業者に管理をしてもらうメリットを賃貸人、賃借人に PR することが必要ではないか。
- 今後、登録制度は、業者の不正取締りに止まらず、管理業全般の向上に貢献するものであってほしい。
- 中小の管理業者や管理業以外の業務を主とする企業に配慮が必要ではないか。
- 法制化するのであれば、トラブル等の問題の所在がどこにあるのか把握し、どのような規制が効果的なのか明確にするべき。

以上