

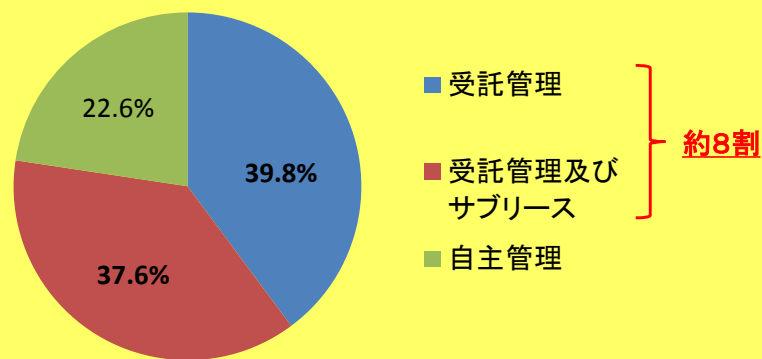
賃貸住宅管理業者登録制度について

賃貸住宅管理業者登録制度の創設(平成23年)の背景

1. 賃貸住宅の管理を巡る状況

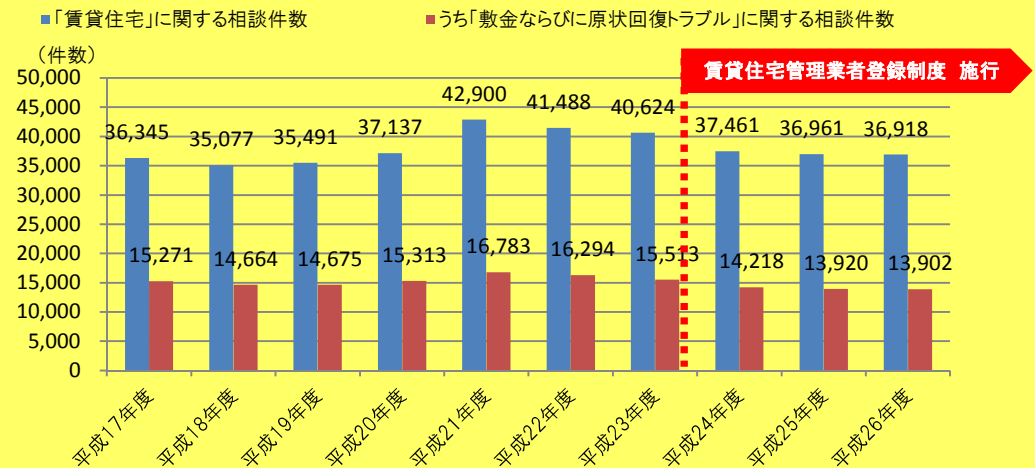
賃貸住宅は、住宅ストックの約4分の1（約1,458万戸）を占め、約8割の所有者が管理会社に管理を委託。多様な国民の居住ニーズに応えるものとして賃貸住宅管理の重要性は高い一方で、管理に関する法規制はなく、敷金及び原状回復や契約の更新などの管理業務に係るトラブルは多数発生している状況。

賃貸住宅の管理形態



出典:「賃貸住宅管理業者登録制度に係るアンケート調査(貸主)」平成27年度(国土交通省)

国民生活センターに寄せられた賃貸住宅に関する相談件数



出典:独立行政法人国民生活センター資料(平成27年8月31日までのPIO-NET登録分)を基に、国土交通省において作成。

2. 社会資本整備審議会産業分科会不動産部会における議論

平成20年9月～平成21年12月： 賃貸不動産管理業の適正化について審議

平成22年2月： これまでの議論を踏まえ、「賃貸不動産管理業の適正化のための制度について」をとりまとめ

⇒○当面は、告示による任意の登録制度を国土交通省が実施し、管理業の業務に関しルールを定め、管理業の適正化を図ることで、借借人及び賃貸人の利益の保護を図ること。

○事業者による自主的なルールの促進などの取組と連携を図りながら、民間賃貸住宅に係るトラブルの抑制及び良質な賃貸住宅市場の形成を推進すること。

「賃貸住宅管理業者登録制度」創設（平成23年9月30日公布、平成23年12月1日施行）

賃貸住宅管理業者登録制度の概要 (平成23年12月1日施行)

1. 登録制度の目的・効果

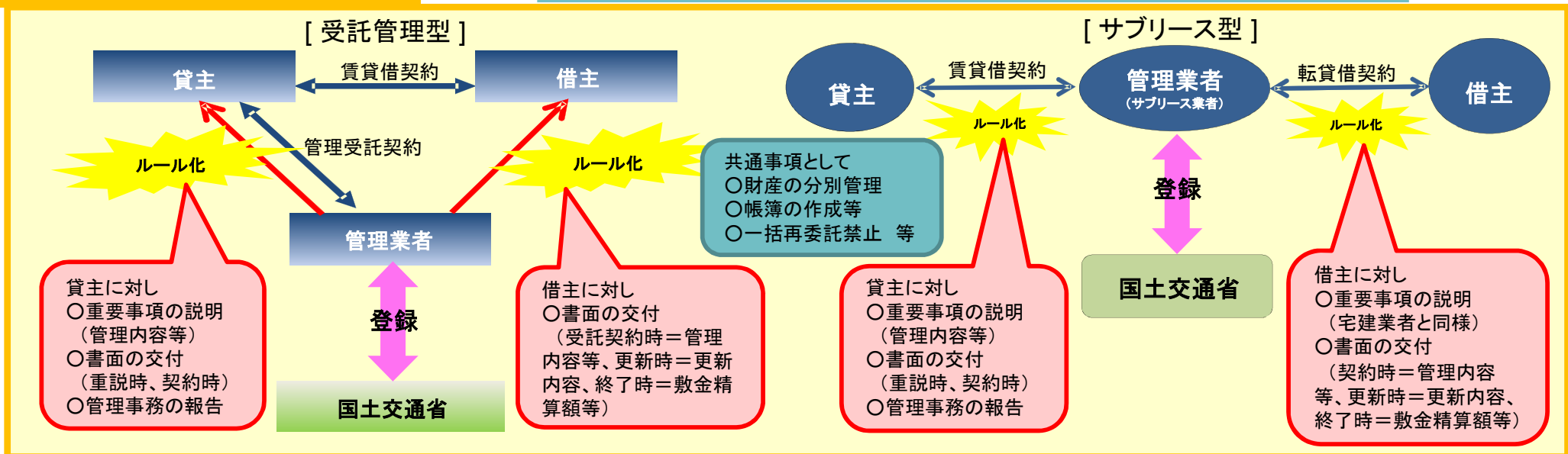
- ①一定の業務上のルールを定めることにより、登録業者による業務の適正な運営を確保する。
- ②登録制度の普及により、消費者が適正な管理業務を行っている管理業者や賃貸住宅を選択することを可能にする。
- ③適正な管理業務のルールの普及により、賃貸住宅管理業の健全な発達を図る。

2. 登録制度の仕組

- ①賃貸住宅管理業者は、国土交通省の備える登録簿に登録を受けることができる。
- ②登録事業者は、業務処理準則（管理対象や契約内容の重要事項を貸主へ説明すること等の一定のルール）を遵守しなければならない。
- ③登録事業者が業務処理準則に違反した場合等は、指導、勧告、登録抹消の対象となる。
- ④登録事業者名等を記載した登録簿と、登録事業者が毎年度国に提出する業務等状況報告書を一般の閲覧に供する。

3. 登録制度の対象

基幹事務（家賃等の受領事務、契約更新事務、契約終了事務）の少なくとも一の事務を含む管理事務を業として行う者



4. 登録業者の登録状況等

- ①登録業者数は3,896業者（平成29年3月末現在）、民間賃貸住宅市場の規模に応じて地域的な偏りもなく登録が進展。
- ②登録業者の管理戸数合計は約636万戸で民間賃貸住宅の約4割に相当（平均管理戸数は約1,600戸）。うち、サブリース戸数が約229万戸。

賃貸住宅管理業者登録制度の改正の概要

登録制度の創設5年を迎えるにあたり、賃貸住宅管理業務の適正化を一層促進すること等を目的として、登録規程及び業務処理準則を改正(平成28年8月12日国土交通省告示 第927号・第928号、9月1日施行)

1. 賃貸住宅管理業者登録規程(平成23年9月30日国土交通省告示第998号)の主な改正事項

<一定の資格者の設置の義務化>

- 賃貸住宅管理業者の登録に関し、事務所ごとに「管理事務に関し6年以上の実務経験者」又は「同程度の実務経験者」(以下「実務経験者等」という。)の設置を義務化(第7条)

※「同程度の実務の経験者」は、「賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の解釈・運用の考え方」(不動産業課長通知)により「賃貸不動産経営管理士」((一社)賃貸不動産経営管理士協議会の資格)である旨を規定

<国に対する業務状況報告等の簡素化>

- 業務及び財産の分別管理等の状況の国への報告に関し、「管理実績」の記入項目の削減、「財産の分別管理等の状況」欄に選択肢を記載等(第8条・別記様式第3号)
- 登録の更新申請に当たって、直前の事業年度に係る業務及び財産の分別管理等の状況の報告を行った者については、「直前の事業年度の業務及び財産の状況に関する書面」の添付を省略(第4条)

2. 賃貸住宅管理業務処理準則(平成23年9月30日国土交通省告示第999号)の主な改正事項

<貸主への重要事項説明等を一定の資格者が行うよう義務化>

- 賃貸人に対する管理受託契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化(第5条・第6条)
- 転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化(第8条・第9条)

<サブリースの借り上げ家賃等の貸主への重要事項説明の徹底>

- 貸主へ説明等すべき重要事項として、借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項を明記(第8条・第9条)
- サブリース業者から基幹事務の一括再委託を受ける登録業者に対し、貸主への重要事項の説明等、契約の成立時の書面交付及び管理事務の報告を義務化(第8条・第9条・第17条)

3. 施行期日等

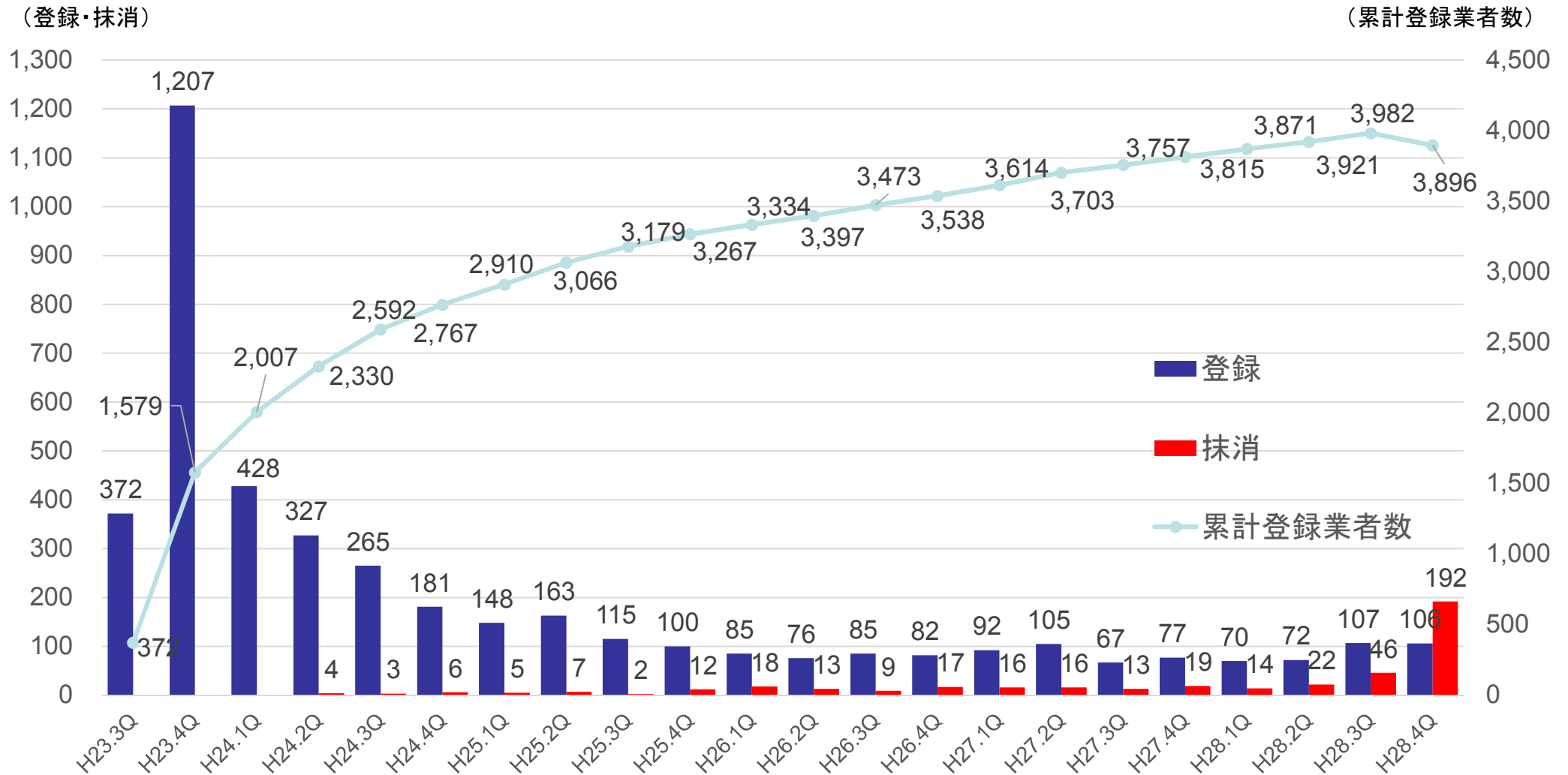
- 改正登録規程及び改正業務処理準則は、平成28年9月1日から施行する。
- ただし、実務経験者等の設置(登録規程第7条)及び実務経験者等による重要事項の説明等に係る規定(業務処理準則第5・6・8及び9条)※については、登録業者及び新規登録を申請する業者が実務経験者等を設置するための期間を考慮し、約2年後の平成30年6月30日まで経過措置を設ける。

※ 経過措置は、重要事項の説明等の主体を実務経験者等に限定することに関するものであり、改正業務処理準則に基づく重要事項の説明等自体は、平成28年9月1日から実施しなければならない。

登録業者数・登録業者の管理戸数(平成29年3月末現在)

登録業者数は3,896業者

登録業者の管理戸数合計は約636万戸(民営借家1,458万戸の約4割)



【注1】本分析における「登録業者の管理戸数」は、登録申請時の「直前の事業年度の業務の状況に関する書面」又は登録後の「業務等状況報告書」のうち可能な限り直近の管理実績等を用いて集計している。

【注2】「民営借家戸数」は、平成25年住宅土地統計調査による。