

「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

● 登録制度の検討経緯	.....	2
● 賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会（平成27年度開催）	.....	3
● 賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会とりまとめ概要（平成28年3月）	.....	4
● 登録制度・運用見直しの実施状況	.....	6
● 今後の登録制度のあり方について	.....	7
● 国の施策における登録制度の活用	.....	8
● 登録業者数・登録業者の管理戸数の推移	.....	10
● 実務経験者等の設置状況	.....	11
● 賃貸不動産経営管理士の推移	.....	12
● 賃貸住宅に関する相談件数	.....	13

- 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、管理業務に関する法規制等はない中、敷金・原状回復を巡るものなど、賃貸住宅管理を巡るトラブルが多数発生しており、管理業務の適正化をいかに図るかが課題となっていた。
- このため、平成20年から21年にかけて、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会において、賃貸不動産管理業の適正化について議論され、「賃貸住宅管理業の登録制度を設け、登録業者の業務についてルールを定めることで、その業務の適正な運営を確保し、賃借人及び賃貸人の利益の保護を図る」とされた。
- このとりまとめを受けて、平成23年に告示による賃貸住宅管理業者登録制度が創設された。
- 制度開始後5年を迎えることから、管理業務の適正化、増加するサブリースへの対応などの諸課題に対応するため、「賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会」（平成27年度開催）での検討を踏まえ平成28年に制度の見直しを行った。
- 見直し後の登録制度の普及状況等を踏まえ、今後の登録制度のあり方について検討を継続すべきとされた。

賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会(平成27年度開催)

検討委員会の設置

賃貸住宅管理業者登録制度（平成23年創設）を巡る課題を整理し、今後の制度のあり方について検討することを目的とし、平成27年度に「賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会」を設置

委員

中城 康彦 <座長>	明海大学 不動産学部長
内山 俊夫	(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 理事
太田 秀也	日本大学 経済学部 教授
川口 雄一郎	(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会 会長
塩見 紀昭	(公財) 日本賃貸住宅管理協会 副会長
庄司 利浩	不動産情報サイト事業者連絡協議会 理事
土田 あつ子	NACS消費生活研究所 主任研究員
山田 達也	(公社) 全日本不動産協会 常務理事
渡辺 晋	弁護士

開催実績

第1回（平成27年10月21日） 第2回（平成28年 1月13日） 第3回（平成28年 2月26日）
とりまとめ（平成29年3月）

1. 登録制度の現状について (制度の目標とその達成状況)

登録制度の目標

- I. 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
- II. 登録業者の情報開示により、消費者が適正な管理業者や賃貸住宅を選択することを可能にする
- III. 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

現状と課題

- 登録が管理業務の運営の適正さを示す一定の目安に
- 一方、準則の遵守状況は十分とはいえず、さらなる徹底が必要
- 登録制度の貸主・借主の認知度が低く、管理業者・賃貸住宅選択の材料とならず
- 一方、登録制度への登録有無には潜在的な関心が存在
- 登録業者は着実に増加しているが、一部業者に留まる
- 管理に関する苦情・相談件数は依然高水準。サブリースをめぐるトラブルも報道

2. 登録制度・運用の見直しについて (今後の対応策と引き続き検討すべき事項)

【論点1】 貸主・借主による登録制度の活用の推進	①貸主・借主に対する <u>制度の周知・広報</u>
	②賃貸住宅の媒介時の重説項目に、 <u>管理業者の登録有無</u> を位置付け【宅建業法の「解釈・運用の考え方」を改正】
	③国交省HPにおける <u>登録業者の開示情報の充実</u>
	【引き続き検討】 不動産ポータルサイトを含む賃貸物件広告、REINS(不動産流通標準システム)における管理業者情報の充実
【論点2】 管理業者の登録の促進	④国に対する <u>業務等状況報告内容の簡素化</u> (「管理実績」の項目削減、分別管理方法の選択肢記載など) 【登録規程を改正】
	⑤管理業者に対する制度の周知・広報、登録申請手続きのサポート
	【引き続き検討】 賃貸住宅管理業者が関わる国の施策における、登録制度・登録業者の活用
【論点3】 適切な管理業務の普及のために必要なルールの見直し	⑥貸主への重要事項説明等を <u>一定の資格者等が行うようルール化</u> 【登録規程、業務処理準則を改正】
	⑦サブリースの借り上げ家賃等を含む貸主への重要事項説明の徹底
	<ul style="list-style-type: none"> サブリース原契約の重説項目として「<u>借り上げ家賃の改定等</u>」を明確に規定【業務処理準則を改正】 サブリース業者が一括再委託する場合も貸主への重説が行われるよう、再委託を受けた管理会社による実施をルール化【業務処理準則を改正】
	【引き続き検討】 <ul style="list-style-type: none"> 借主への重説等や日常的な管理業務における資格者等の活用のあり方 サブリースにおける「家賃保証」等に係るリスク説明についてのルールの整備 「運営調整業務」や「建物維持管理業務」を含む管理事務の適正化のために追加すべきルールの有無

登録制度・運用見直しの実施状況

①貸主・借主に対する制度の周知・広報

「賃貸住宅の住環境向上セミナー」「全国縦断セミナー」にてオーナーに対して登録制度に関するパンフレット約12,500部を配布（平成28年9月～）
政府広報（読売オンライン）やHPを通じて登録制度及び登録企業の検索システムを周知（平成29年5月～）

②賃貸住宅の媒介時の重説項目に、管理業者の登録有無を位置付け【宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 改正】

賃貸住宅の媒介時の重要事項説明項目である「管理の委託先」に、登録業者は登録番号を記載（平成28年9月）

③国交省HPにおける登録業者の開示情報の充実

国土交通省ホームページ上の企業情報検索システムにおいて、「実務経験者等の数」「財産の分別管理の状況」を公開（平成30年4月実施予定）

④国に対する業務等状況報告内容の簡素化【登録規程 改正】

業務等状況報告書について①記載項目数を削減②記入欄に選択肢を記載③更新申請書類の一部省略（平成28年9月）

⑤管理業者に対する制度の周知・広報、登録申請手続きのサポート

（一社）賃貸不動産経営管理士協議会において、登録制度に関する電話相談窓口を設置（平成29年7月）

⑥貸主への重要事項説明等を一定の資格者等が行うようルール化【登録規程、業務処理準則 改正】

事務所ごとに実務経験者等（6年以上の実務経験者又は賃貸不動産経営管理士）の設置を義務化（平成30年7月全面施行）
貸主への重要事項説明等を実務経験者等が行うよう義務化（平成30年7月全面施行）

⑦サブリースの借り上げ家賃等を含む貸主への重要事項説明の徹底【業務処理準則 改正】

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（平成28年9月）

賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会とりまとめ抜粋（平成28年3月）

制度創設時の考え方

- 平成20年から21年の不動産部会における議論では、法律により無登録営業を禁止する登録制度の構築に当たっては、**執行体制の面での課題や、サブリース業など、これまで規制を受けていない事業分野に対する十分な対応が必要であることに鑑み、当面は告示による任意の登録制度を国交省が実施**することとされたが、「国民の意見、事業者団体における取組状況などを踏まえ、法制度の導入に向けた検討を継続する」とされた。
（平成22年2月不動産部会「賃貸不動産管理業の適正化のための制度について（これまでの議論を踏まえた整理）」）

委員会における議論の概要と今後の検討について

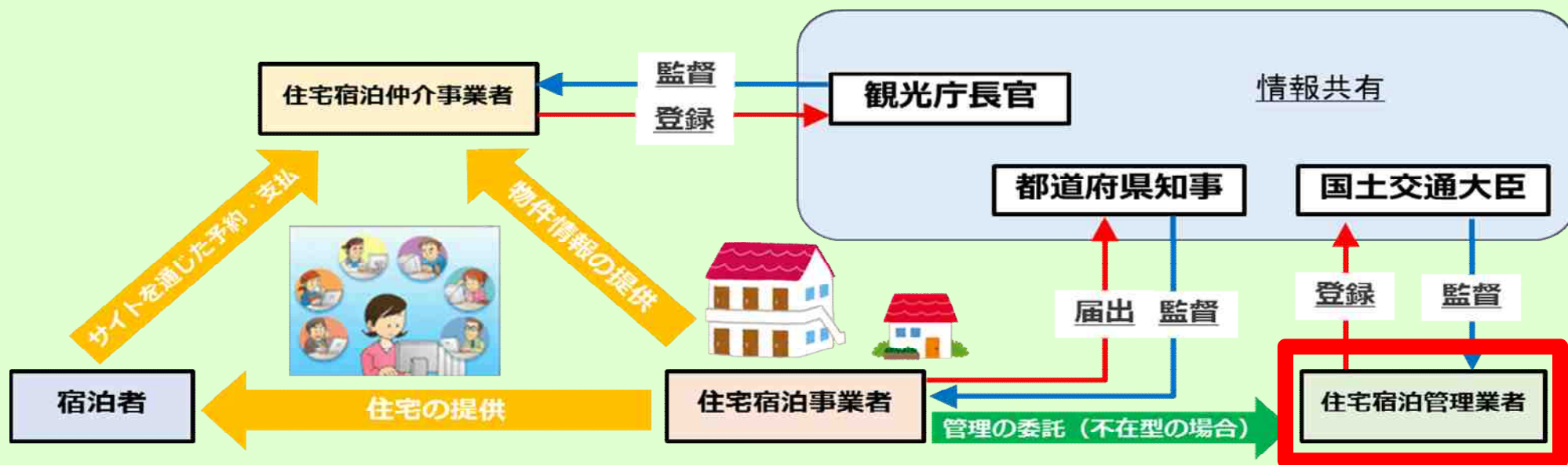
- 本委員会では、賃貸住宅関連の相談件数等を踏まえ、適切な賃貸住宅管理の必要性は高いとして登録制度の法制化が必要との意見があった一方で、管理業界内における業務の標準化等を早急に進め、その後、管理適正化推進の観点等から法制化の必要性を含め議論していくべきとの意見や、登録義務化は大規模業者から段階的に進めるべきとの意見、さらに、現行の登録制度の趣旨・性格を踏まえると、これをそのまま規制法に置き換えることは適当ではないとの意見もあったところである。
- また、管理業界からは、**経営管理士の法制度化（国家資格化）を要望する声が強く出されたが、経営管理士が管理業者の従業員等であることが多い実態等を踏まえると、資格制度のみを法制化することは適当ではないとの意見もあったところであり、管理業務の適正化のためには全体としてどのような制度的対応が必要なのかについても、議論を深めていくことが必要**である。
- このように、賃貸住宅管理に関する**法制度の構築に関しては、その必要性はもとより、管理業者に対する規制のあり方、その他法制度に位置づけるべき措置等について、更に幅広く検討が進められることが必要**である。国においては、業界における管理業務の標準化・適正化等に関する取組状況や検討内容、今般のとりまとめ結果を踏まえた見直し後の登録制度の普及状況、賃貸住宅管理に関する相談件数等を踏まえ、法制化の必要性を含めて、**今後の登録制度のあり方についての検討を継続していくことが必要**である。

住宅宿泊事業法

住宅宿泊事業法では、住宅宿泊管理業者は、管理受託契約に際し、適切に契約締結できる人的構成が確保されていることが登録要件とされており、具体的な要件はガイドラインにおいて示されている。

【適切に契約締結できる人的構成が確保されていることの要件】

管理受託契約の締結に係る業務の執行が法令に適合することを確保するための必要な体制については、住宅の取引・管理に関する契約業務の実務経験を有していることが必要であり、①宅地建物取引業の免許、②マンション管理業の登録又は③賃貸住宅管理業の登録を受けている者は当該体制を満たしているものとみなす。



住宅セーフティネット法

生活保護法では、生活保護受給者に代わり福祉事務所が住宅扶助費等を家主等に納付すること（代理納付）を可能としている。

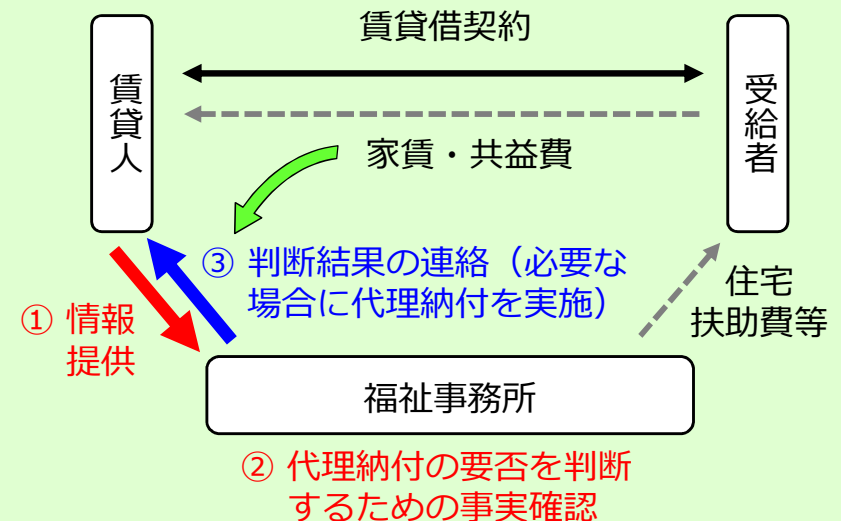
改正住宅セーフティネット法において、新たに、代理納付を推進するための手続きが整備された。

- ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を登録した賃貸人のうち、一定の要件を満たす者は、生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報を福祉事務所に通知（情報提供）することができる。
- ② 通知を受けた福祉事務所は、代理納付等の措置の必要性を判断するため、速やかに事実確認を行う。
- ③ 判断結果を賃貸人に連絡（必要な場合には代理納付を実施）

【通知できる登録事業者の要件】

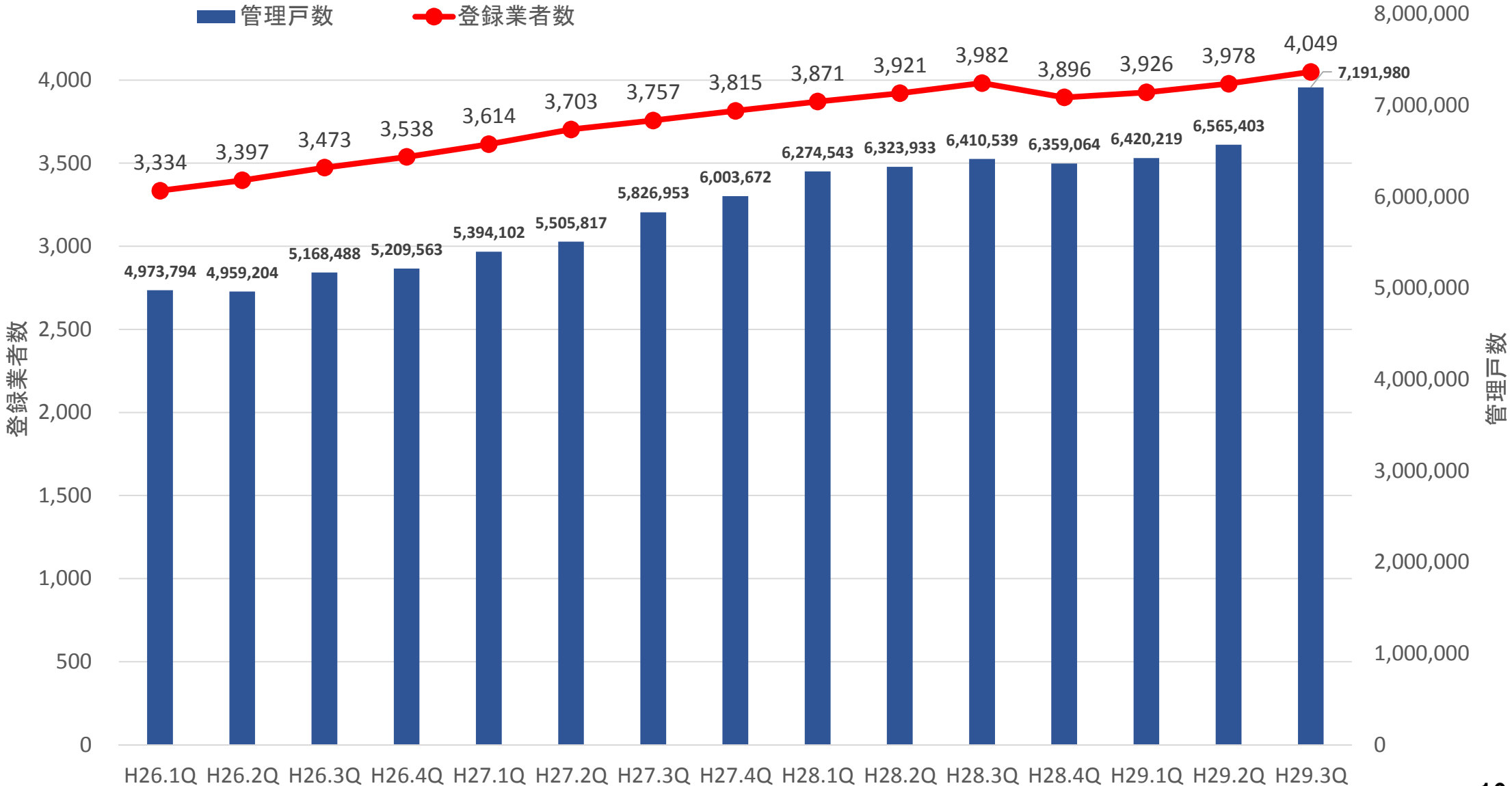
福祉事務所に対して通知ができる賃貸人の要件は、

1. 居住支援協議会の構成員
2. 居住支援法人
3. 賃貸住宅管理業登録制度の登録業者
4. 1.が団体の場合はその構成員
5. 1～4の者に管理を委託している者



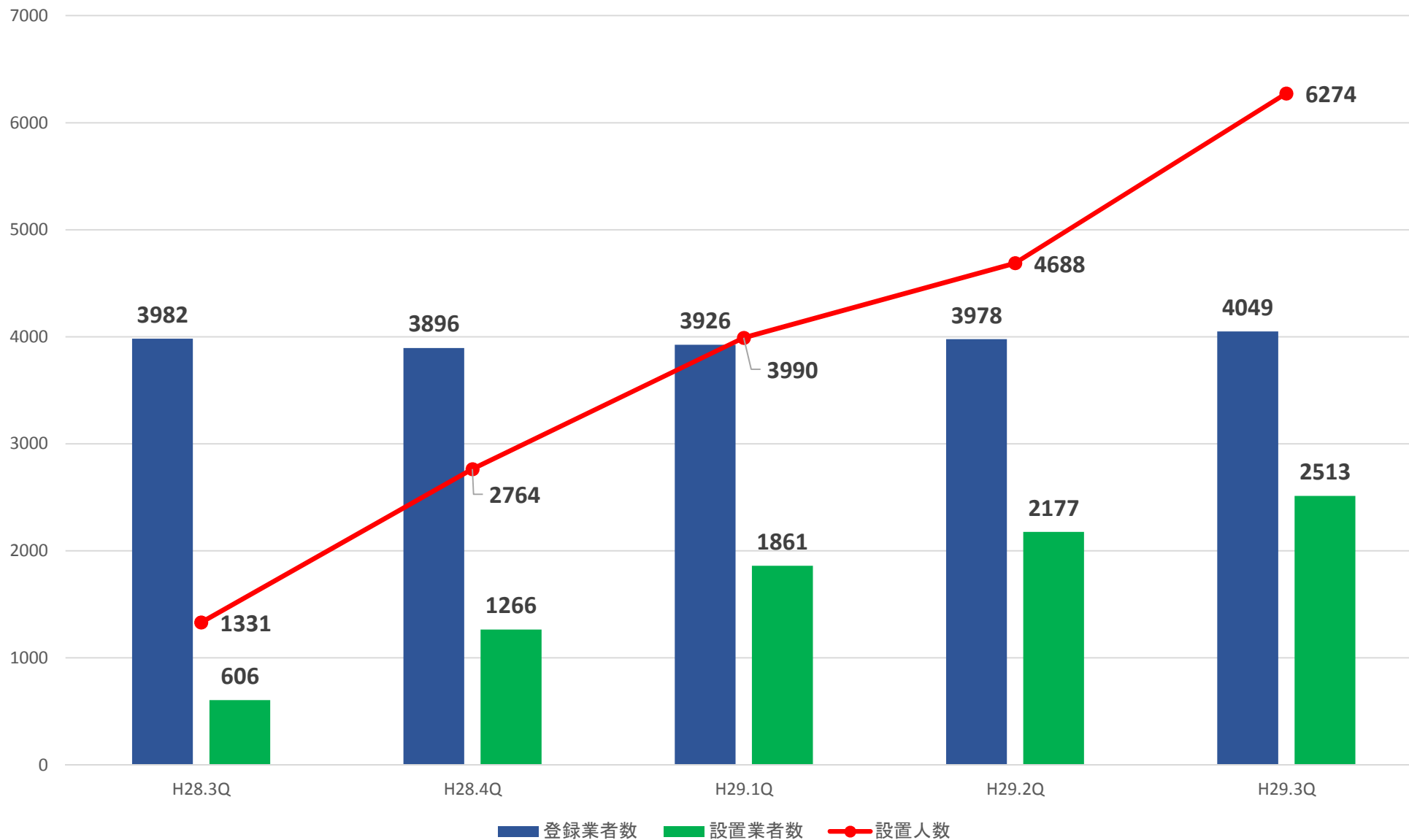
登録業者数・登録業者の管理戸数の推移

- 登録業者数、管理戸数ともに年々増加
- 登録業者の管理戸数は約719万戸（民営借家1,458万戸の約5割）



実務経験者等の設置状況

- 実務経験者等の設置は平成30年7月1日に全面施行
- 約6割の登録業者が実務経験者等を設置



賃貸不動産経営管理士の推移

- 賃貸住宅管理業者登録制度の改正により、受験者数が大幅に増加
- 累計合格者数は51,852人



賃貸住宅に関する相談件数(国民生活センター)

- 賃貸住宅管理業者登録制度の創設後、賃貸アパート・マンションに関する相談件数は減少
- 敷金、ならびに原状回復に関する相談件数は、ほぼ横ばい

