

# 「不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会報告書」 ＜ポイント＞

本研究会では、不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等の実態を踏まえ、不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等が抱える課題とその対応のあり方について類型ごとに整理した。

## 1. 賃貸住宅における賃貸管理業に係る課題と対応策

### (1) 業務の適正化

#### ① 管理委託契約の内容の不明確性について

管理委託契約の契約内容が不明確であることが原因となって後に紛争に発展する例が多い現状に鑑み、以下の対応を行う必要がある。

- ・ 国土交通省が作成した「管理委託標準契約書」の普及
- ・ 管理委託契約の書面化の促進
- ・ 賃借人に対して賃貸管理業者の業務内容が説明されるよう、重要事項説明の見直しの検討 等

#### ② 賃料、預かり金等の不適切な保管について

賃貸管理業者による賃借人からの賃料、預かり金等の保管が不適切で被害を生じている事例があるため、以下の対応を行う必要がある。

- ・ 賃貸管理による預かり金等と賃貸管理業者自らの会計との分別管理の促進
- ・ 預かり金を保全するための保証制度等の検討 等

#### ③ 退去に伴う費用負担に係る紛争の発生について

退去時における原状回復費用の負担を巡る紛争を防止するには、退去時の原状回復義務や敷金精算の内容を明確化し、賃借人に十分に説明を行った上で契約が締結されることが必要である。そのため、以下の対応を行う必要がある。

- ・ 国土交通省が作成した「原状回復ガイドライン」の周知（物件確認の徹底、契約内容の十分な説明等）
- ・ 関係団体における「賃貸住宅標準契約書」及び「原状回復ガイドライン」に沿った取組みの促進 等

#### ④ 賃借人の賃貸管理業者への不信感の存在について

賃貸管理業者は、賃借人に偏して業務を処理すると賃借人に考えられがちであるため、賃借人の信頼の確立に向けて、以下の対応を行う必要がある。

- ・ 業界団体における職業倫理の向上及び社内教育の促進
- ・ 業界団体における専門的な知識・経験を有する資格者等の配置による相談機能の強化
- ・ 業界団体、地方公共団体、消費生活センター等の各相談機関の連携強化

### (2) 紛争防止のための対策の充実

#### ① 管理委託標準契約書の周知・活用及び内容の見直し

- ・ 国土交通省が作成した「管理委託標準契約書」のホームページでの掲載
- ・ 管理委託標準契約書の趣旨、目的、使用方法及び各項目を分かりやすく説明した解説等の作成
- ・ 必要に応じて、内容の簡素化、フォーム化を図るとともに、記載事項の自由化、弾力化を図る等の管理委託標準契約書の内容の見直し

#### ② 重要事項説明の内容の見直し

- ・ 金銭の精算や原状回復義務の具体的な内容が賃借人に予め明確に伝わるようにするため、宅地建物取引業法施行規則第16条の4の2（重要事項説明）又は同法のガイドラインの改正を検討

### **(3)制度的枠組みの構築**

- ・ 賃貸管理業の適正化を図るための法制度が必要との指摘もあるため、さらに業務や紛争の実態等を踏まえ、賃貸管理業に対する法的規制の可否を検討
- ・ 当面の対応として、関係団体の協力の下に、任意の登録制度の導入を検討

### **(4)専門的な知識・経験を有する従事者の育成及び適切な配置**

- ・ すでに賃貸管理に関する資格制度を構築している関係団体は、ホームページ等による資格制度の周知、現場への資格者の適切な配置、資格者等による従事者の資質の向上を図るための教育・研修体制の構築等を促進
- ・ 各団体の連携による講習カリキュラムの共通化

### **(5)自主的な取組みの推進**

- ・ 賃貸管理業の適正化に向けた業界団体の自主的な取組みを促進するための、「賃貸不動産管理業務推進連絡協議会」を通じた共通の取組みの推進、自主的なルールや倫理要綱の策定等

## **2. 賃貸オフィスビル等における賃貸管理業に係る課題と対応策**

賃貸オフィスビル等の賃貸管理業者について、昨今の不動産証券化の進展及び賃貸住宅管理との差異を踏まえつつ、以下の対応を行う必要がある。

- ・ 汎用性のある管理委託標準契約書の作成の検討
- ・ 関係団体における任意の登録制度の導入、賃貸管理業の法制度の必要性等の検討
- ・ すでに事業用賃貸管理に関する資格制度を構築している関係団体は、当該資格制度の周知、現場への資格者の適正な配置等を促進
- ・ 業界の自主的な取組みを促進するため、業者間の連携を深める方策について検討

## **3. 賃貸業及びサブリース業に係る課題と対応策**

- ・ 賃貸業については、不動産業関係団体や家主団体の協力の下、宅建業法の重要事項説明に沿った説明の励行、賃貸住宅標準契約書や原状回復ガイドラインに沿った取組みを促進
- ・ サブリース業については、その特性を踏まえつつ、1. (1)～(5)と同様の対応及び宅建業法における重要事項説明に沿った説明の励行、サブリース住宅原賃貸標準契約書の普及等

## **4. その他の課題**

### **(1)賃借人等の意識向上方策**

- ・ 賃貸借契約の内容に対する賃借人の意識向上・理解促進を図るため、行政や各団体の協力の下、賃借人が入居中に留意すべき事項等についてまとめた小冊子の作成及び普及を図る。
- ・ 賃借人の意識の向上のため、業界団体の協力の下、賃借人への賃貸住宅標準契約書、原状回復ガイドラインの周知を図る。

### **(2)紛争の簡易、迅速、円滑な解決方策**

- ・ 紛争の簡易かつ迅速、円滑な解決のため、地方公共団体や業界団体等からの消費者への身近な相談先・相談方法・司法手続等についての情報提供、各相談機関の連携強化等に取り組む。