

### 検討会の背景・目的

- 令和2年6月に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が成立し、賃貸住宅管理業に係る登録制度及びサブリース事業の適正化措置が導入され、令和3年6月に全面施行された。
- その後、法の円滑な施行・運用に向けて、「法の解釈・運用の考え方」及び「サブリースガイドライン」の改正、管理業者等への立入検査、アンケート調査による状況把握等を行っており、法に基づく登録業者は約1万に達し（令和7年7月末時点）、制度は定着しつつある。
- 一方で、コロナ禍を経た日常の暮らし方・働き方の変化などから入居者ニーズが多様化し、管理業務も複雑化している状況がみられる。
- そこで、今般、今後の賃貸住宅管理業のあり方について検討を行い、制度の普及促進や必要な改善策について、令和7年度内に一定の方向性を取りまとめる予定。

### 委員

〈座長〉 中城 康彦	明海大学 不動産学部長	
〈委員〉 泉 藤博	(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 副会長	
稻葉 和久	(一社) 賃貸不動産経営管理士協議会 常務理事	
太田 秀也	一般財団法人国土計画協会 専務理事	
熊谷 則一	弁護士（涼風法律事務所）	〈オブザーバー〉
齊藤 広子	横浜市立大学 国際教養学部 教授	消費者庁 消費者政策課
佐々木 正勝	(一社) 全国賃貸不動産管理業協会 会長	国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）
末永 照雄	(公財) 日本賃貸住宅管理協会 直前会長	
塚本 智康	弁護士（ことぶき法律事務所）	〈事務局〉
土田 あつ子	(公社) 日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会会員	国土交通省不動産・建設経済局不動産業課
出口 賢道	(公社) 全日本不動産協会	
宮野 純	(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会	

### スケジュール

- 令和7年 9月5日 第1回：法の施行状況報告、論点提示
- 令和7年12月1日 第2回：論点に関する検討①(ヒアリング)
- 令和8年1月30日 第3回：論点に関する検討②（とりまとめ骨子（案））
- 令和8年2月12日 第4回：論点に関する検討③（とりまとめ（案））

### 主な検討事項（案）

- ・賃貸住宅管理者が提供するサービスの見える化、賃貸住宅管理業としての報酬等
- ・賃貸住宅管理業の任意登録の促進
- ・業務管理者の資格要件のあり方、「賃貸不動産経営管理士」の社会的認知度の向上
- ・管理業の地域貢献（コミュニティづくり、高齢者・子育て世帯・二地域居住者・外国人など多様な主体の共生社会の形成）

# 4つの検討項目についての主な課題(案)

## 第2回 検討会資料

### 検討項目① 賃貸住宅管理業者が提供するサービスの見える化、賃貸住宅管理業としての報酬

- そもそも、法律上の対象業務と対象外を含めた管理業務の範囲や内容が見えにくい【日管協P2】
- 業務内容と報酬との対応関係が不明確【ちんたい協会P18】
- オーナーと管理業者が締結する契約書上、実施対象業務の内容や範囲が不明確【第1回検討会】
- 管理報酬の基準が不明確で、低価格競争によるサービス品質や収益性の低下の懸念【第1回検討会・全宅連P4】
- 維持・修繕の実務対応の専門知識がある業務従事者の育成が途上【日管協P11】
- 良質な管理や管理業者を評価する公的な比較指標がない【第1回検討会・ちんたい協会P20】

### 検討項目② 賃貸住宅管理業の任意登録の促進

- そもそも、管理業登録制度がオーナーに知られていない【第1回検討会、全日P11】
- 登録業者と非登録業者の区別が分かりにくい【全宅連P6】
- 任意登録のメリットやインセンティブが不足【第1回検討会、全日P7】

### 検討項目③-1 業務管理者の資格要件のあり方

- 小規模事業者における賃管士の有資格者が不足【第1回検討会】
- 業務管理者になるための選択肢が一気に狭まる、新規の管理業登録や管理業の事業継続に支障【第1回検討会】
- 宅建士ルートにおける指定講習や効果測定が充実していない【第1回検討会、賃管士協議会P11～14】
- 賃管士ルートへの一本化に向けた道筋が見えない【第1回検討会】

### 検討項目③-2 「賃貸不動産経営管理士」の社会的認知度の向上

- 宅建士との違いや賃管士資格を持っていない従事者との違いが分かりにくい【賃管士協議会P21,22】
- 就職・転職に有利かどうかなど資格取得のメリットが分かりにくい【賃管士協議会P21】
- オーナーの資産経営に関する専門性を有する点に対する認知不足【第1回検討会】

### 検討項目④ 管理業の地域貢献（コミュニティづくり、高齢者・子育て世帯・二地域居住者・外国人など多様な主体の共生社会の形成）

- 管理業者による地域社会への貢献についての社会的評価が不足【第1回検討会、全宅連P9】
- 大多数の管理業者は、日々の入居者トラブル対応などに追われ、地域価値共創に貢献する余裕がない【全宅管理P3】
- 二地域居住や空き家対策、住宅SNなどの政策において、支援法人指定対象となるなどの公的な制度上の位置づけが不十分【第1回検討会】
- 高齢者等の住宅確保要配慮者や外国人など賃貸住宅への入居を拒否されやすい方への住まい確保が困難【日管協サブリース協議会P6】
- 自然災害発災時における賃貸住宅入居者の迅速な住まい確保や避難・支援体制の欠如【全宅管理P11,12・日管協サブリース協議会P6】

# 実現のための4つの柱(案)

- 誰もが安心して質の高いサービスを受けられる賃貸住宅市場の実現のため、4つの重点課題に分け、目指す姿や対策を検討した。
- これら4つの柱に基づき、国と業界団体が連携して具体的な施策を推進する。

## 1 サービスの透明性

家主や入居者が管理料に含まれる業務内容を容易に把握でき、納得した上で契約できる状態を目指す

## 2 登録制度の実効性

「登録業者＝安心できる会社」という共通認識が広がり、物件選びの重要な基準になることを目指す

## 3 業務管理者等の質の向上

専門知識を持つ質の高い業務管理者が全事業所に配置され、家主・入居者へのサービス品質を高い水準で維持され、家主・入居者が満足している状態を目指す

## 4 管理業の地域貢献

管理業者による地域貢献活動の取組が広く共有され、全ての管理業者が取組みやすい環境を目指す

## 課題

## 賃貸住宅管理業者が提供するサービスの見える化、賃貸住宅管理業としての報酬等

- 家主や入居者の不満として、
  - ① 管理業者が提供するサービスの範囲や内容が不明確で、契約時に業務内容や報酬が分かりづらい。
  - ② 管理業者を評価する公的な仕組みが存在せず、客観的な信頼性や品質が不明。  
担当者ごとに対応の品質にバラつきがあり、家主や入居者には基準が分からず。
- 管理業者において、
  - ③ 上記①②の結果、低価格競争による品質低下や管理業者とのトラブルに繋がっている。
  - ④ 金額に比べ、管理の質は評価されにくいために、維持・修繕の専門知識を持つ業者が育ちにくい構造になっている。

### 賃貸住宅管理の評価の仕組み

#### 目指す姿

質の高いサービスを提供する事業者が正当に評価され、業界全体の品質が向上している状態

#### 対策

健全な競争により、サービス改善のインセンティブが働くことを促すことを目指し、入居者や家主が賃貸管理状況を踏まえた選択を容易にし、住宅や管理業者を適切に評価する仕組みの検討が必要。

### 「標準管理業務ガイドライン」の策定

#### 目指す姿

家主や入居者が管理料に含まれる業務内容を容易に把握でき、納得した上で契約できる状態

#### 対策

家主や入居者と業者との相互理解を促進し、価格のみではなくサービス内容や品質も含む健全な競争環境の構築を目指し、基本業務とオプション業務の区別を明示した標準的な業務内容をガイドラインとして示す等の検討が必要。

課題

## 賃貸住宅管理業の任意登録の促進

- 入居者において、
  - ・ 賃貸住宅管理業の登録状況の認知度が低い(86.7%が知らない)。
  - ・ 登録の有無による管理の違いが分からぬ。
- 管理戸数200未満の管理業者にとって、  
登録メリットやインセンティブが不足している。

登録状況  
の認知度



※ 国土交通省 令和5年度賃貸住宅管理業等に関する実態調査 N300

### 登録業者を選ぶメリットの周知・広報

目指す姿

「登録業者=国の定めたルールを守る安心できる会社」という共通認識が広がり、物件選びの重要な基準になっている状態

対策

- ・ 登録業者であることを分かりやすくする仕組みの検討が必要。
- ・ 家主や入居者に対し、「登録業者を選ぶメリット」を伝える広報・周知活動を強化するべき。

### 未登録業者の任意登録の促進

目指す姿

200戸未満の管理業者においても任意の業登録が進み、業登録していることが業界のスタンダードになっている状態

対策

未登録業者の任意の登録を促進する仕組みの検討が必要。

## 課題

### 業務管理者の資格要件のあり方、「賃貸不動産経営管理士」の社会的認知度の向上

○ 法定の業務管理者の資格要件には、「賃貸不動産経営管理士」と「宅建士＋指定講習」の2つのルートが存在し、管理業務の専門性担保の観点から、賃貸不動産経営管理士に限定すべきとの声がある一方で、宅建士ルート廃止に反対の声も上がっている。

- ・ 検討会では、「賃貸管理のプロである賃貸不動産経営管理士による管理が望ましい」「賃貸管理と流通の専門性は異なる為、宅建士ルートは直ちに廃止せずとも、期限を設け方向性を共有すべき」との意見があった。
- ・ 不動産業者向けの調査では、業務管理者の適格要件について賃貸不動産経営管理士に要件を限定すべきとの意見が約34%、現行の制度である2ルート存続の意見が約43%と意見が分かれている。

## 目指す姿

全ての営業所に、賃貸管理に特化した専門知識を持つ質の高い業務管理者が配置され、従業員への指導・監督を通じて、家主・入居者へのサービス品質が高い水準で維持され、家主・入居者が満足している状態。

## 対策

○ 法定の業務管理者の資格要件等に関する今後の見直しの道筋を共有し、以下のような取組みの検討が必要。

### <専門性向上の観点>

- ① 業務管理者等向けのリスクリソース講座の用意
- ② 宅建士向けの指定講習及び賃貸不動産経営管理士の試験問題の充実・高度化

### <人材確保の観点>

- ③ 宅建士向けの賃貸不動産経営管理士試験の受験促進
- ④ 賃貸不動産経営管理士資格の周知・広報の強化

## 管理業の地域貢献 (コミュニティづくり、高齢者・子育て世帯 ・二地域居住者・外国人など多様な主体の共生社会の形成)

### 課題

- 管理業者による地域とのコミュニティ形成等の業務を通じた地域社会への貢献について、社会的に広く認知されていない。
- 高齢者や外国人等の住宅確保、災害対応などにおいて、管理業者の役割や政策的な位置付けが不明確。
- 多くの管理業者は日々の業務に追われ、地域貢献活動の余力・ノウハウがない。

### 先進事例の周知や政策上の位置付けの明確化

#### 目指す姿

管理業者が地域づくりにおいて中心的な役割を担う存在であることが明確な状態。

#### 対策

管理業者の位置づけを明示化する必要がある。既に地域価値を共創する不動産業アワードで先行事例を表彰・周知しているが、更なる広報・周知が必要。

### 管理業務の生産性向上に向けた支援策

#### 目指す姿

日常業務の効率化を図り、事業者がより専門性や付加価値の高い地域貢献業務に注力できる環境が整備された状態。

#### 対策

地域貢献での活躍が期待される管理業者に対し、業務負荷軽減に向けた検討が必要。

### 地域貢献に関するノウハウの共有

#### 目指す姿

管理業者の地域貢献活動の取組が広く共有され、全ての管理業者が取組みやすい状態。

#### 対策

- ・高齢者や子育て世帯、外国人等の多様な入居者の支援やコミュニティ形成をするためのノウハウの共有のための検討が必要。
- ・国や自治体の防災部局と連携した管理業者における災害時等の対応方法の検討が必要。