

- 令和2年6月に新たに「賃貸住宅管理法」が成立し、サブリース規制と賃貸住宅管理業登録制度が創設された(翌年6月、全面施行)。法施行から丸4年が経過し、家主とサブリース業者とのトラブルは減少し、法に基づく登録業者は約1万業者を超えるなど、制度は定着しつつある。
- 一方で、家主から見ると、管理業者のサービス範囲・内容の不明確さ等について課題がある。
- この課題に対し、入居者のニーズも踏まえた上で、誰もが安心してサービスを受けられる賃貸住宅管理の実現を目指すため、①管理サービス内容の透明性、②業登録制度の実効性、③業務管理者の質の向上、④管理業の地域貢献の4つの重点課題に区分し、国・業界団体による対策をとりまとめた。

1 管理サービス内容の透明性

- ・ 家主や入居者にとってサービス範囲や内容が不明確。
- ・ 低価格競争による管理の品質低下に繋がる傾向があり、専門知識を持つ業者が育ちにくい構造。

2 業登録制度の実効性

- ・ 業登録制度の認知度が低く、登録業者であるか否かによる管理の質の違いも認知されていない。
- ・ 業登録の義務付けのない管理業者にとって、登録インセンティブが不足。

3 業務管理者の質の向上

- ・ 法定の業務管理者の資格要件には、以下の2つのルートが存在。
 - ① 賃貸不動産経営管理士+実務経験
 - ② 宅建士+指定講習+実務経験
- ・ 管理業務に必要な人材を確保しつつ、専門性向上を図ることが課題。

4 管理業の地域貢献

- ・ 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る傾向があり、地域貢献活動の余力やノウハウに乏しい。

課題

対応

- 標準管理業務ガイドラインの策定
- **管理評価制度の創設の検討**

- 統一ロゴマーク作成
- ◎ 登録業者を選ぶメリットの周知
- 任意登録促進のための登録インセンティブの設計

- ◎ **業務管理者の実態把握及びあり方の継続検討**
- 指定講習及び試験問題の充実等
- 賃貸不動産経営管理士資格の広報・周知、受験促進
- リスキリングの充実

- 事業主体間のマッチングやモデル事業への支援
- 国民の信頼性向上を図るため、防災対応や二地域居住等の管理業に期待される役割を明確化
- 高齢者や子育て世帯、外国人等の多様な入居者の受入環境の整備
- ◎ **災害対応環境の整備**
- DX等を通じた業務効率化の支援措置の検討

- ◎ 国・業界団体で連携
- 業界団体主導(国も支援)
- 国主導