

### 第3回賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会・議事要旨

1. 日時：平成28年2月26日（金曜日）15:00 - 17:00
  2. 場所：経済産業省別館10階1031各省庁共用会議室
  3. 出席者：＜委員＞中城康彦座長、内山俊夫委員、太田秀也委員、川口雄一郎委員、塩見紀昭委員、庄司利浩委員、土田あつ子委員、山田達也委員、渡辺晋委員  
＜オブザーバー＞東京都都市整備局 住宅政策推進部 大村適正取引促進担当課長、（一財）不動産適正取引推進機構 小林調査研究部長、消費者庁 消費者政策課 吉田企画調整官  
＜国土交通省＞長橋不動産課長、奥田不動産指導室長、二俣賃貸住宅対策室長、片川不動産課長補佐
  4. 主な議題
    - （1）賃貸住宅管理業について
    - （2）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（案）について
    - （3）賃貸住宅管理業者登録制度の今後のあり方について
    - （4）意見交換
  5. 議事概要
    - 事務局から「資料1 賃貸住宅管理業について」について説明が行われた。
    - 川口委員から「資料1-2 賃貸管理業の登録対象者と定義」について説明が行われた。
    - 事務局から「資料2 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（案）」「資料2-2 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（案）」「資料2-3 関連資料集」について説明が行われた。
    - 事務局から「資料3 賃貸住宅管理業者登録制度の今後のあり方について」について説明が行われた。
    - 太田委員から当日配布資料「賃貸住宅管理に関する法制度について（コメント）」について説明が行われた。
    - 各委員から意見等をいただいた。
- ＜各委員の主なご意見等＞
- （1）賃貸住宅管理業について

- ・信販系の家賃集金業者が賃貸住宅管理業の登録対象外となっていることは、今後の課題ではないか。4月以降に「準公営住宅」に関する検討が開始され、入居者でなく自治体が家賃債務保証料を負担するという考え方も出てきている。こうした制度設計の中で、並行して議論していくべきではないか。
- ・資料1のP.10で提示されている「苦情連絡の対応」の管理業者の再委託率について、感覚的に実際より少なく感じる。貸主や借主が費用を負担する24時間の駆けつけサービスなどもあり、実態としての再委託はもっと多いと認識いただきたい。

## (2) 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(案)について

- ・貸主として、払った管理業務の経費内訳が見えないことに不満を感じる。
- ・建物維持について「共益費を支払っているが、建物清掃を全くしてもらえない」といった苦情が見られる。多くの場合、管理業者の問題ではなく、貸主が受け取った共益費を建物の維持管理に使用していないことが原因となっている。これは借主から貸主、貸主から業者へと金銭が流れる過程の問題であり、これまでの論点を対貸主、対借主に分け、整理していくことも必要ではないか。
- ・管理業者の登録を促進するためには、管理業務やそのコストといった管理業の根底に関わる部分の議論を深めていくべきではないか。
- ・管理業者には、今後の電子化や業務適正化に伴う新たな投資負担も生じると思うが、効率化を進め貸主・借主にその負担を転嫁することのないようにしていただきたい。
- ・国交省HPでの登録業者の開示情報の充実自体には賛成だが、管理戸数は適正管理の目安ではない。管理戸数の開示は必要ないと考える。
- ・一定の資格者等が貸主へ重要事項説明等を行うことは重要と考える。特に賃貸不動産経営管理士がその役割を担うということをルール化していただきたい。一方、「一定の実務経験者」として実務経験が6年以上ある者と記載があるが、判断が難しいのではないか。例えば宅建士に賃貸住宅管理業務についての研修を受けさせ、賃貸不動産経営管理士と同等に扱うという対応も考えられる。

- ・ 宅建士の中には管理業を兼任している者も多いため、登録制度に位置づける賃貸不動産経営管理士に専任性を求めるかについては今後も配慮しながら検討を進めていただきたい。
- ・ 借主に対する管理についての重要事項説明も、知識を持った専門家が担うことは重要と考える。こうした管理の重要事項説明の実施を宅建士資格しか持たない方が行う場合は、賃貸住宅管理業務についての講習を受けてもらうなど、資格同士の関係性を考慮して検討すべきと考える。
- ・ 貸主・借主それぞれに対して行うべき管理業務は異なるため、管理業務を貸主向け・借主向けに分けて整理してはどうか。借主向けに管理業務の説明を行う際には、専門資格に関わらず、管理の有無と詳細な内容をきちんと説明できれば良いと考える。
- ・ 本年4月からの電力自由化で、貸主が電力会社を変更した際の説明などは管理と密接に関係してくる。
- ・ 管理業者から借主への説明は、トラブル時の連絡先など借主が理解しておくべきことさえ整理できれば、資格者でなくともマニュアル的に対応することが可能だろう。一方、貸主に対する説明は、設備の維持管理や費用の問題など、専門的な内容を含むため、資格者が行うべきではないか。
- ・ 現在、業界内で借主への相談窓口が整備されておらず、消費者の身になって相談に乗ってくれる機関がないことが問題と考える。
- ・ 管理トラブルが起きた際の連絡先など、問題解決の仕組みを借主に事前説明する必要がある。
- ・ 「資料2-2 今後の登録制度のあり方について」のP.9について、法制化に向け議論や検討を深めていく、という方向性にしていきたい。
- ・ 登録業者の開示情報の充実は貸主にとって重要だが、借主は契約をするまでその物件の管理メニューが分からない。契約の前に管理メニューが分かればトラブルが減るのではないか。ポータルサイト閲覧時、借主に対する重要事項説明時のどちらで情報を提示するかは別はあるが、検討を進めるべきと考える。
- ・ 契約している管理のメニューと実際の物件の管理状態は別である。契約上は清掃を月4回と設定していても、実際には月1回しか実施していないことなどがある。借主にとって

最も知ってもらわなければならない情報は、共益費の使途と内訳ではないか。

- ・資料2の論点1-①に「貸主・借主に対する制度の周知・広報」とあるが、現在国交省のHPにも制度情報はアップされており、HP上での広報には限界がある。貸主・借主に直接接点がある媒介業者に広報を依頼するという方法も考えられるが、現実には難しいのではないか。
- ・今後、業界団体が、貸主・借主のためにどのような対応ができるかを自主的なルールに定めていくことが必要。そのルールを制度化することが、法制化の流れではないか。
- ・宅建士と賃貸不動産経営管理士といった資格同士の関係性は非常に重要な検討事項であり、こうした内容を議論した後に、法制化を検討すべきではないか。
- ・論点3-⑦について、平成22年の社整審の議論でもサブリースは取り上げられている。サブリース業者の登録の義務化も必要ではないか。
- ・現状登録制度は任意制度であり、登録を義務化するのであれば法制化が必要と考える。その点も含め、今後の検討事項となるのではないか。
- ・借主のニーズは、管理が徹底されていること、入居時に管理についての説明がきちんと行われていること、トラブル時の相談窓口が明確であること、と思われる。例えば、引越事業者の優良認定制度では、業界団体において認定業者が公表されているが、その中で、消費者向けの相談窓口の明示がルール化されているので、参考までにご紹介する。

### (3) 賃貸住宅管理業者登録制度の今後のあり方について

【当日配布資料「賃貸住宅管理に関する法制度について（コメント）」について、太田委員より以下のとおり説明。】

- ・登録制度は賃貸住宅管理業務の適正な運営を誘導・育成する制度であり、そのままの形で規制制度に置き換えることは適当でない。賃貸不動産経営管理士等の資格制度のみを法制度化することも、宅建業法等の他制度や実態から見て適切でないと考えられる。また、賃貸住宅管理業への規制を一定規模以上の業者に限定するという意見についても、規制を受けない小規模業者が問題を起こす懸念が大きくなり、適当でないと考えられる。
- ・法制度の保護対象（貸貸人、賃借人、賃貸住宅管理全般の適正化）を明確にした上で制度設計する必要がある。また、本来的には賃借人保護を目的とした貸貸人と賃借人の関係適正化の制度も検討が必要である。

- ・結果、規制制度の一案として、賃貸人の利益保護等のため、賃貸住宅管理業（サブリースも含む）に対する事業規制、業務規制を行う法制度も想定しうるが、特に賃貸人保護の必要性等も含め、規制の必要性・合理性の精査や、他の不動産業に関する法体系との整合性、規制制度の骨格（保護法益、規制対象、規制主体等）など、十分な検討が必要である。
- ・資料2はとても分かりやすくまとまっているので、今後の検討は、資料2-2に記載のある検討事項などを個別に取り上げることで、具体的に内容を詰めていけるのではないかと。
- ・サブリースへの対応が現在重要であるならば、サブリースの部分だけ取り分けて規制を行うことも制度的にはありうる。しかし、サブリースのみに規制を行うことについては、今後議論が必要ではないかと。
- ・今後、登録制度の改正が行われると思うが、業界の方々には、現在の登録制度であっても登録業者の業務処理準則遵守が十分でないということをしっかり受け止め、今後につなげていただきたい。
- ・サブリース問題は、貸主へのリスクの説明が論点となっていると考える。登録制度の法制化と同様に、まず業界内で自主的にルールや取組みを定め、場合によってはそれが法制度となるといった流れが、あるべき姿ではないかと。

以上