

平成 28 年 1 月 13 日

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

賃貸住宅管理業者登録制度に係る要望について

日本賃貸住宅管理協会(以下、当協会)は以下、4点につき、要望いたします。

1. 賃貸不動産経営管理士の国家資格化と賃貸住宅管理業者登録制度の法制化

【賃貸住宅管理業の現状】

- 賃貸住宅関連の苦情件数はいまだに相談件数の上位を占める。
- サブリース原契約を巡るトラブルにおいては、契約条件の変更の問題等、契約内容の説明が不十分なケースが存在する。
- 無償管理など、契約書面のないまま管理業務を実施しているケースが存在し、管理業務内容や責任が不明確である。
- 賃貸人の高齢化に伴い、所有と経営の分離が求められ、適正なサブリース、管理が求められている。

【賃貸住宅管理業のあるべき姿】

- 委託管理、サブリースともに管理受託契約書、転貸の場合の賃貸人との原賃貸借契約の重要事項において、内容説明の徹底し、重要事項説明を賃貸不動産経営管理士が署名、捺印をもって行う。
- 現行の制度では賃貸人に対する説明者の要件はなく、適切な研修を受けた賃貸不動産経営管理士などの然るべき人間による説明が必要。

【当協会の賃貸住宅管理業者登録制度への要望】

- ① 賃貸住宅管理業者登録制度における賃貸人への管理受託契約、転貸の場合の賃貸人との原賃貸借契約の内容説明は、登録事業者の説明責任を果たすためにも、重要事項説明を賃貸不動産経営管理士が署名、捺印をもって行うことを義務化する。
- ② 賃貸住宅管理業者登録制度を法制化し、上記①の業務を行なう賃貸不動産経営管理士は法律に基づく制度で運用を行う。

【賃貸不動産経営管理士の国家資格化と賃貸住宅管理業者登録制度の法制化】

2. 基幹事務に「運営調整業務」、「建物維持管理」業務を追加

【現行の課題】

- 現行の賃貸住宅管理業者登録制度では、「基幹事務」を「家賃、敷金等の受領事務」、「契約更新事務」、「契約終了事務」の3点としている。
- 一方、一般的な管理業務では、上記基幹事務以外にも、クレームなどに対応する「運営調整業務」、設備の点検、清掃業務などを行う「建物維持管理業務」などの業務もある。

【当協会の賃貸住宅管理業者登録制度への要望】

- ① 基幹事務を「家賃、敷金等の受領事務」、「契約更新事務」、「契約終了事務」に限定せず、「運営調整業務」、「建物維持管理業務」も追加すべき。

【基幹事務に「運営調整業務」、「建物維持管理」業務を追加】

3. 賃貸住宅管理業務処理準則第14条管理事務の再委託における「一括再委託の禁止」につき、原賃貸人の了解がある場合は、可能とする。

【現行の課題】

- サブリースにおいては、遠方の物件のサブリースを引き受けることもあり、営業エリアによっては、地場の管理業者に一括して委託することがある。この場合、「一括再委託」にあたってしまい、本制度への登録を躊躇するケースもある。

【当協会の賃貸住宅管理業者登録制度への要望】

- ① 業務を依頼する側の原賃貸人の了解がある場合は、トラブルが起きにくいことから、一定の緩和要件があった方がよい。

賃貸住宅管理業務処理準則第14条管理事務の再委託における「一括再委託の禁止」につき、原賃貸人の了解がある場合は、可能とする。

4. 今後の国土交通行政施策において、賃貸住宅管理業者が関わる場面では、本制度に登録をした賃貸住宅管理業者を必須要件とする。

【当協会の賃貸住宅管理業者登録制度への要望】

- ① 国土交通行政施策において、例えば、民泊においては、入居者とのトラブルなどには管理業者が関わり、積極的に関与していくことが必要である。

よって、管理業者が関わる場面では、本制度に登録をしている管理業者を要件とすることで、一定の管理会社の質を確保することができる。

今後の国土交通行政施策において、管理業者が関わる場面では、賃貸住宅管理業者であることを必須要件とする。

以 上