

# 登録制度の見直し等に係る論点と対応策について

---

# 賃貸住宅管理業者登録制度の見直し等に係る論点

■ 管理業務の適正化や貸主・借主の利益保護をさらに推進するために必要な制度・運用の見直しは何か。

登録制度の目的	現状についての評価と課題	登録制度の見直し等に向けた方向性
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一定の業務上のルールを定めることにより、<u>登録業者による業務の適正な運営</u>を確保する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 未登録業者より登録業者の方が準則に定める事務の実施率は高く、<u>登録が管理業務の運営の適正さを示す一定の目安</u>となっている。</li> <li>・ 一方、登録業者でも準則に定める事務の実施率が6～7割程度にとどまる事務もあり、<u>準則の遵守状況は十分とは言えない状況</u>。</li> </ul>	<p>登録業者の業務の適正な運営を確保していくため、<u>準則の遵守を徹底</u>していくことが必要。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 登録制度の普及により、<u>消費者が適正な管理業務を行っている管理業者や賃貸住宅を選択</u>することを可能にする</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 登録制度の<u>貸主への認知度が5割程度、借主は2割程度</u>と低く、管理業者や賃貸住宅選択の判断材料となっていない。</li> <li>・ 一方、登録制度への登録有無を考慮したい借主が6割弱、貸主が約5割と<u>潜在的な関心</u>が存在。</li> <li>・ 登録業者は約3700業者と一部の業者に留まり(戸数では民営借家の約4割を管理業者が管理)、<u>全ての消費者にとって十分な選択肢</u>となりえていないおそれ。</li> </ul>	<p>貸主・借主の利益保護のため、<u>制度の認知度を高めるとともに、登録業者数を伸ばし</u>、登録制度が活用される環境を整えることが必要。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>適正な管理業務のルールの普及</u>により、<u>賃貸住宅管理業の健全な発達</u>を図る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 登録業者は着実に増加し、約3700業者に達するが、<u>一部の業者に留まる</u>。</li> <li>・ 賃貸住宅管理に関するトラブルの<u>苦情・相談件数は依然高水準</u>。<u>サブリース原契約をめぐるトラブル</u>も社会的に取り上げられている状況にある。</li> </ul>	<p>適正な管理業務の普及のため、業者登録を促進するとともに、<u>現行の準則に付加すべきルールがないか</u>等、継続的に検討することが必要。</p>



## 登録制度の見直し等に係る論点

1. 貸主・借主による登録制度の活用の推進
2. 管理業者の登録の促進
3. 適正な管理業務の普及のために必要な取組の検討

## 論点1. 貸主・借主による登録制度の活用の推進

- 貸主・借主の利益保護のため、登録制度が活用される環境をいかに整えていくか。

### 論点1 貸主・借主による登録制度の活用の推進

- 考えられる対応策・制度見直し案と検討課題等
  - 貸主・借主への国や業界等による積極的な制度の周知・広報
  - 賃貸住宅の媒介時の重要事項説明における説明事項に、管理業者の登録有無を追加【通達改正】
  - 国土交通省ホームページにおける登録業者の開示情報の充実  
(現在は閲覧のみとしている業務状況等報告内容のうち、ニーズの高い一部項目についてホームページにも掲載)
    - **貸主・借主のニーズやその利益保護の観点から、情報提供が必要な登録業者情報の範囲をどう考えるか (例:管理戸数、家賃等分別管理の状況 等)**

## 論点2. 管理業者の登録の促進

- 準則の適用による適正な管理業務の普及と貸主・借主の利益保護の推進のため、いかに業者登録を促進していくか。

### 論点2-① 登録・報告に係る負担の軽減

- 考えられる対応策・制度見直し案と検討課題
  - ・ 国に対する毎年度の業務等状況の報告内容の簡素化(必要性が比較的低い事項を削除)【登録規程改正】
    - **貸主・借主による制度活用推進のための登録業者の開示情報の充実との関係をどう考えるか**
  - ・ 管理業者に対する制度内容の継続的な周知や、登録申請手続きのサポート(業界による取組との連携)

### 論点2-② 登録へのインセンティブの付与

- 考えられる対応策・制度見直し案と検討課題
  - ・ 貸主・借主への積極的な制度周知・広報《再掲》による登録業者への評価向上
  - ・ 登録要件に一定の業務実施体制の確保を追加し、登録業者の位置づけを向上【登録規程・準則改正】
    - **適正な管理業務実施のために必要な知識・経験と、求めるべき業務実施体制の内容をどう考えるか**  
(例:一定の事務(重要事項説明等)について、一定の有資格者による実施を求める、業務管理をつかさどる一定の実務経験者や有資格者の配置を求める等)
    - **管理業者においてどの程度対応可能か(過度な要件とならないか)**

### 論点2-③ 法制化による登録の義務化

- 検討課題等 (※ 第3回検討会で議論)
  - **法制化・登録義務化の必要性**
  - **義務化する場合の対象事業者の範囲**
  - **義務化する場合の対象義務の範囲と定めるべきルールの内容**
  - **その他、法制化する場合に盛り込むべき内容**
  - **執行体制のあり方 等**

## 論点3. 適正な管理業務の普及のために必要な取組の検討

- 紛争の未然防止、賃貸住宅管理業の健全な発達を図るため、どのような取組みが必要か。

### 論点3-① 登録業者による業務処理準則の遵守の徹底

- 考えられる対応策・制度見直し案
  - ・ 登録業者を含む管理業者に対する準則等の周知徹底
  - ・ 登録要件に一定の業務実施体制の確保を追加【登録規程・準則改正】《再掲》

### 論点3-② サブリースを巡るトラブル等の防止

- 考えられる対応策・制度見直し案と検討課題等
  - ・ 登録業者による貸主に対する重要事項説明の徹底(そのため、重説事項を準則上、より明確に規定【準則改正】)
  - ・ サブリース会社が基幹事務を全て別会社に一括再委託する場合についても、オーナーへの重説等が行われるよう、準則を見直し【準則改正】
    - サブリース業務の適正化の確保に向けて、新たに追加すべきルール等の有無

### 論点3-③ 設備管理業務を巡るトラブル等の防止

- 検討課題等
  - 設備管理業務の適正化のために、登録制度においてどのような対応が考えられるか (例: 民法改正(第611条: 賃借物の一部滅失による賃料減額)を踏まえた新たなルール設定等が可能か等)