

# 賃貸住宅管理業者登録制度の今後のあり方について

---

## 社会資本整備審議会 産業分科会不動産部会

「賃貸不動産管理業の適正化のための制度について」(平成22年2月)より

## 6. 管理業務適正化に向けた制度構築の課題と当面の方針

法律により無登録営業を禁止する登録制度の構築に当たっては、以下の点を踏まえた対応が必要である。

- 法の適正な執行と想定される賃貸住宅管理業者の事業者数を勘案すると、宅地建物取引業法と同様の執行体制を確保するため国土交通大臣及び都道府県知事による登録制度とすることが不可欠であり、当該事務を実施することとなる地方自治体の理解と協力を得ることが必要である。
- 賃貸住宅管理を実施している事業者団体からは、法律による制度構築を要望する意見があるものの、新たに無登録営業が禁止されるサブリース業など、これまで規制を受けていない事業分野に対する十分な対応が必要である。

このため、当面は、告示による任意の登録制度を国土交通省が実施し、国民の意見、事業者団体による取組状況などを踏まえ、法制度の導入に向けた検討を継続する。

.....(中略).....

さらに、法制度の導入の検討に当たっては、登録事業者の捕捉率など告示による登録制度の運用状況、事業者団体における業務適正化の取組状況及びそれらの効果などを踏まえ対応が必要である。

なお、賃貸人、賃借人の権利保護や義務履行が一方的にならないよう、住宅確保要配慮者に対する施策の充実や、今後明らかとなる賃貸借契約をめぐる判例等を踏まえたルール(業務処理準則)の更なる改善などにも留意する。

## 法制化による登録の義務化に関する検討課題と、これまでに出了された主なご意見

## □法制化・登録義務化の必要性

- 管理業務の標準化、業界統一の標準化ガイドラインの策定・普及について早急な対応が必要であり、その後、一般消費者の安全・安心、適正化の推進の観点から、制度化の必要性を含め、段階的に議論していく必要〔全宅連〕
- 消費者のニーズ「管理業者に対する安心」と事業者のメリット「消費者からの信用」を確保するために登録制度と賃貸不動産経営管理士（以下「経営管理士」という。）の法制度化は重要不可欠〔全日〕
- 賃貸住宅関連の苦情件数が多数、サブリース原契約において契約内容の説明が不十分なケースが存在、管理業務内容や責任が不明確なケースが存在、賃貸人の高齢化に伴い適正なサブリース等の必要性の高まり → 経営管理士の国家資格化と登録制度の法制化を要望〔日管協・協議会〕
- 消費生活相談事例等を踏まえ、一定事項の義務化(法制化)、あるいは任意制度として優良事業者の認証等を検討してはどうか〔消費者庁〕

## □登録義務化する場合の対象事業者の範囲

- 最終的なゴールは管理戸数に関係なく管理業者は登録することだが、まずは大規模業者が模範となって登録をしビジネスモデルを形成していくことが必要。法制度化の場合、管理戸数規模に応じて登録義務化を進めるなど、移行期間も含めて検討が必要〔全日〕

## □登録義務化する場合の対象業務の範囲と定めるべきルールの内容

- 賃貸人への重要事項説明を経営管理士が行い、書面に記名押印することを義務化〔日管協・協議会〕
- 有資格者(経営管理士)の法制度化を進め、専門家を育成〔全日〕
- 経営管理士を国家資格として、法律に基づく制度で運用〔日管協・協議会〕
  - ※そのほか、現行の登録制度で見直すべきルール等
    - ・ 基幹事務に「運営調整業務」、「建物維持管理」業務を追加すべき〔日管協〕
    - ・ 「一括再委託の禁止」(準則第14条)について、原賃貸人の了解がある場合を除外〔日管協〕（←委員から、「丸投げの禁止」の厳格化の流れに十分配慮することが必要、との意見あり）
    - ・ 国土交通行政施策において、管理業者が関わる場面では、一定の質を確保するため、登録業者であることを要件化〔日管協〕
    - ・ 一括借り上げによる長期家賃保証等について、リスクを適切に説明するようルールを整備〔ちんたい協会〕

## 法制化による登録の義務化に関する検討課題②

### 法制化による登録の義務化に関する検討課題と、これまでに出了れた主なご意見(続き)

#### □その他、法制化する場合に盛り込むべき内容

- 賃貸住宅管理業に関わる全ての者(家主・借主・管理業者・サブリース業者)の役割と責務を明確化〔協議会〕

#### □執行体制のあり方

□管理業界からは、管理業務の適正化、これによる消費者保護や健全な管理業の育成・発展等の観点から、登録制度の法制化を求める意見が強いが、その進め方等についての意見は一様ではない。

□経営管理士の国家資格化についても要望が強いが、管理業務の適正化のためには全体としてどのような制度的対応が必要なのかについても、議論を深めていくことが必要。

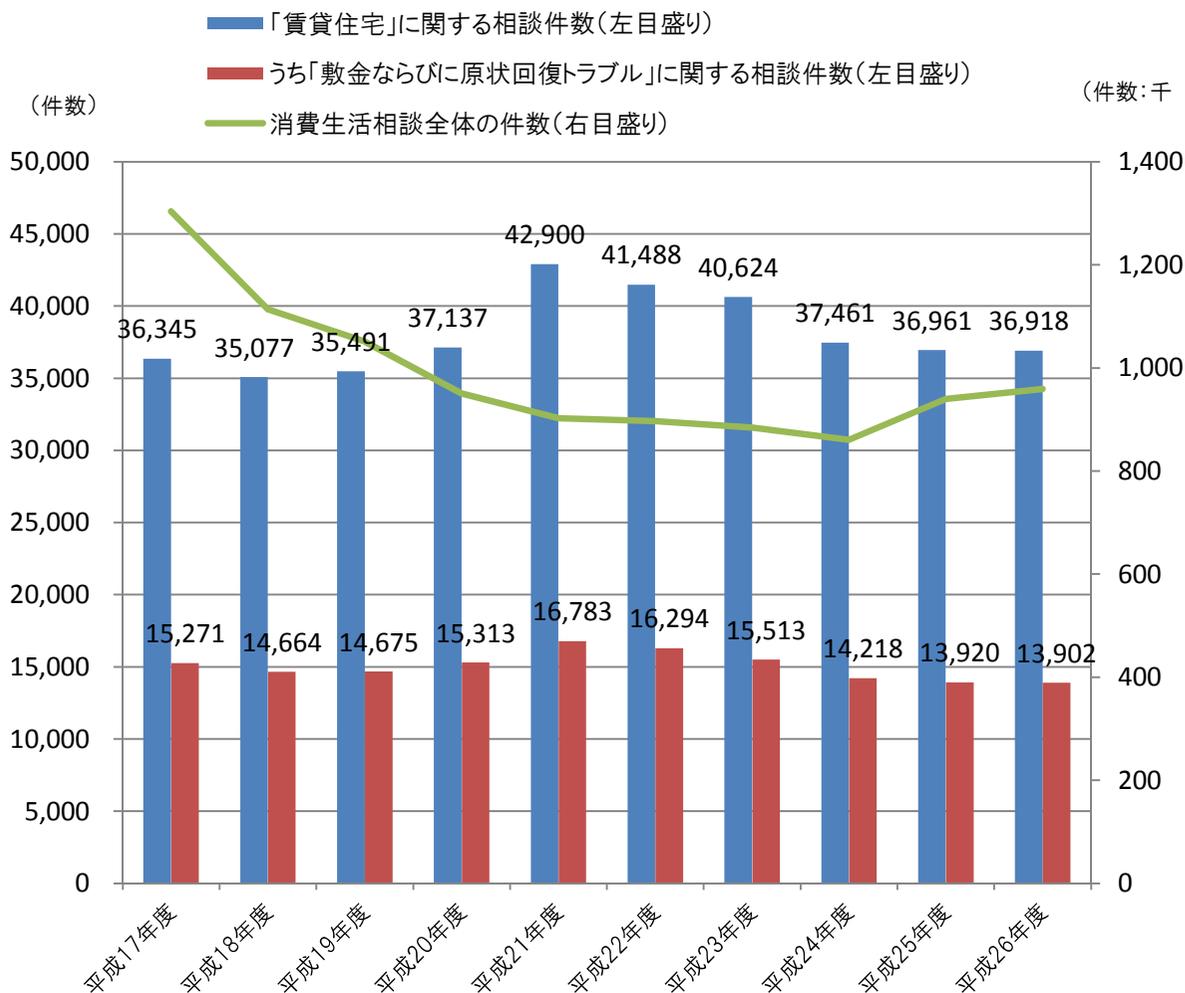
□法制化については、その必要性はもとより、管理業者に対する規制のあり方、その他法制度に位置づけるべき措置等について、さらに幅広く検討が進められることが必要ではないか。

□国においては、業界における管理業務の標準化・適正化に関する取組状況等、今般の検討結果を踏まえた見直し後の登録制度の普及状況(登録業者数、業務適正化状況等)等を踏まえ、法制化の必要性を含めて、今後の登録制度のあり方についての検討を継続すべきではないか。

# (参考1) 賃貸住宅に関する消費生活相談の状況

- 賃貸住宅に関する相談件数は、近年は減少傾向にあるが、依然として高水準にある。
- 年間の商品・役務等別の相談件数でも、「賃貸アパート・マンション」は6位となっている。

## 賃貸住宅に関する相談件数



※「消費生活相談件数」は、全国の消費生活センター等で受け付けた相談の総件数  
 ※「賃貸住宅」は、「賃貸アパート・マンション」、「借家」、「間借り」に関する相談の合計  
 ※平成27年8月31日までのPIO-NET登録分を基に国土交通省において作成

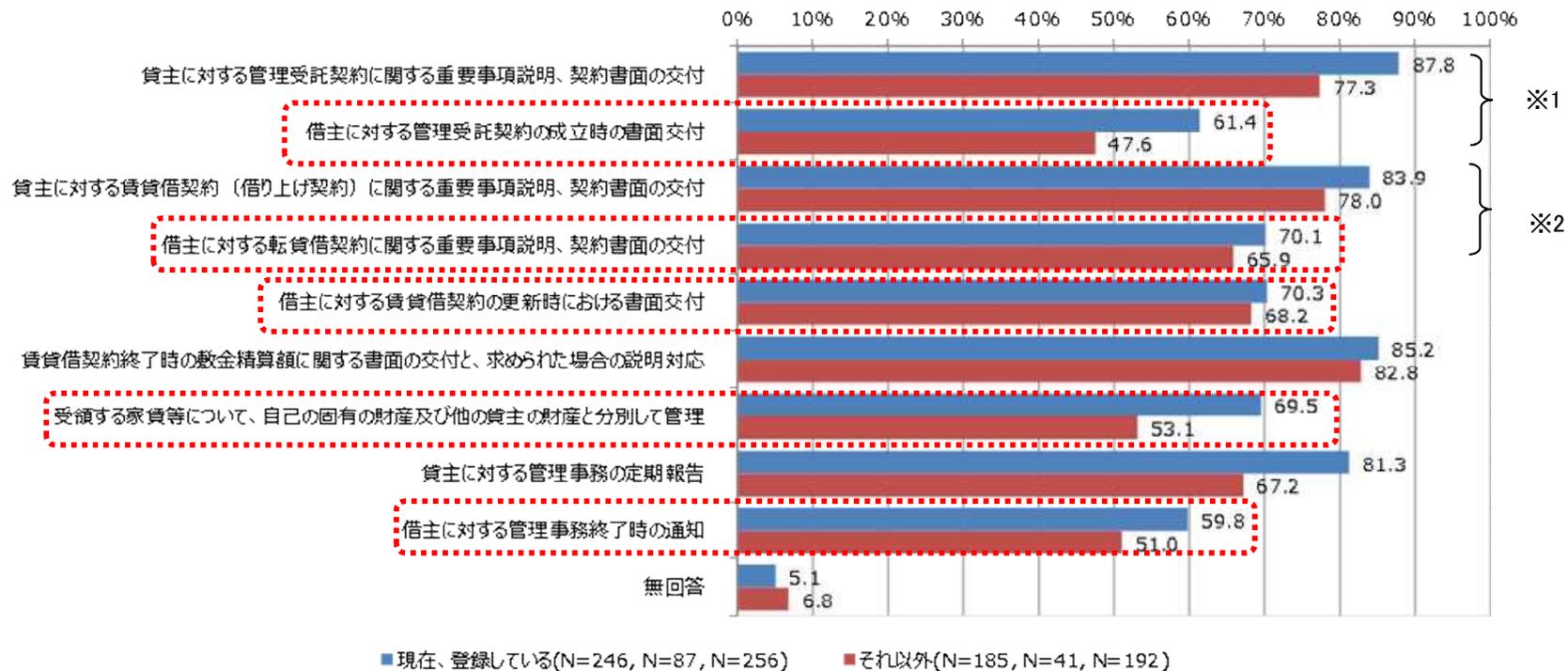
## 商品・役務等別の上位相談件数(2014年)

2014年度		件数	割合(%)
全体		954,591	100.0
順位	商品・役務等		
1	アダルト情報サイト	111,420	11.7
2	デジタルコンテンツその他	57,894	6.1
3	商品一般	49,790	5.2
4	サラ金・フリーローン	35,901	3.8
5	インターネット接続回線	34,272	3.6
6	賃貸アパート・マンション	33,193	3.5
7	移动通信サービス	21,190	2.2
8	相談その他	18,024	1.9
9	健康食品	17,955	1.9
10	他の役務サービス	13,641	1.4
11	四輪自動車	13,564	1.4
12	放送サービス	13,500	1.4
13	ファンド型投資商品	13,428	1.4
14	出会い系サイト	13,119	1.4
15	新聞	11,888	1.2

出典：独立行政法人国民生活センター資料  
 (平成27年5月31日までのPIO-NET登録分)

# (参考2) 準則に定める管理事務の管理業者による実施状況

- 登録業者は未登録の業者に比べ、全ての管理事務で実施割合が高い。
- しかし、登録業者でも実施率が約6割に留まる事務（「借主に対する管理受託契約の成立時の書面交付」「借主に対する管理事務終了時の通知」）や、約7割に留まる事務（「家賃等の分別管理」「借主に対する転貸借契約に関する重要事項説明、契約書面の交付」「貸主に対する賃貸借契約の更新時における書面交付」）も存在。



## 「賃貸住宅管理事務の実施状況」と「登録制度への登録有無」のクロス集計

※1 管理受託契約に関する選択肢は母数を「サブリースのみ実施の業者を除外(N=447)」に限定

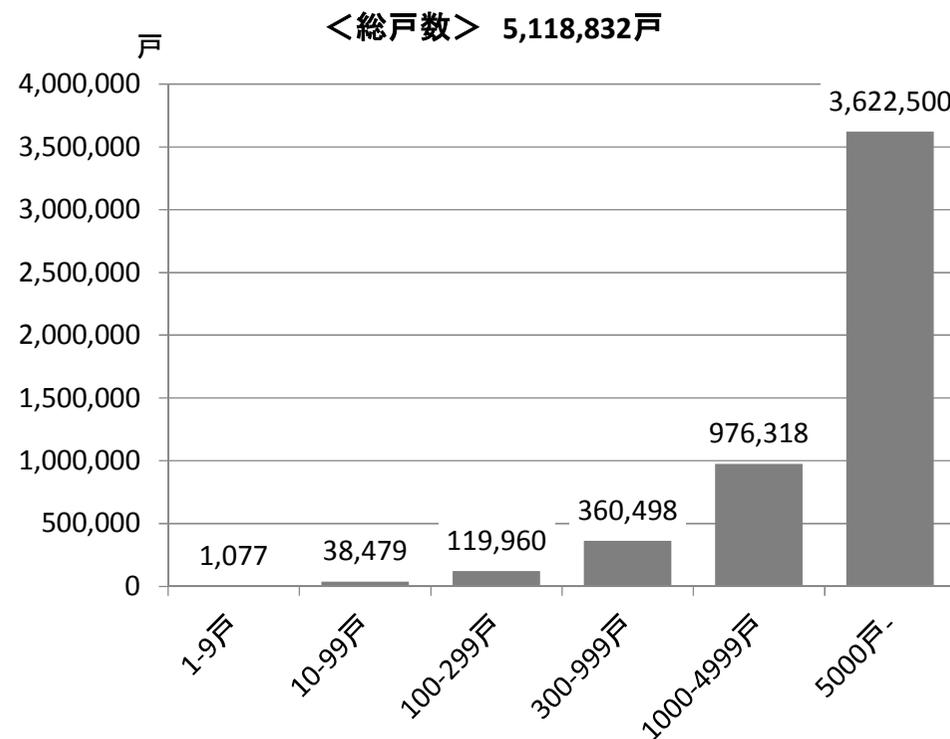
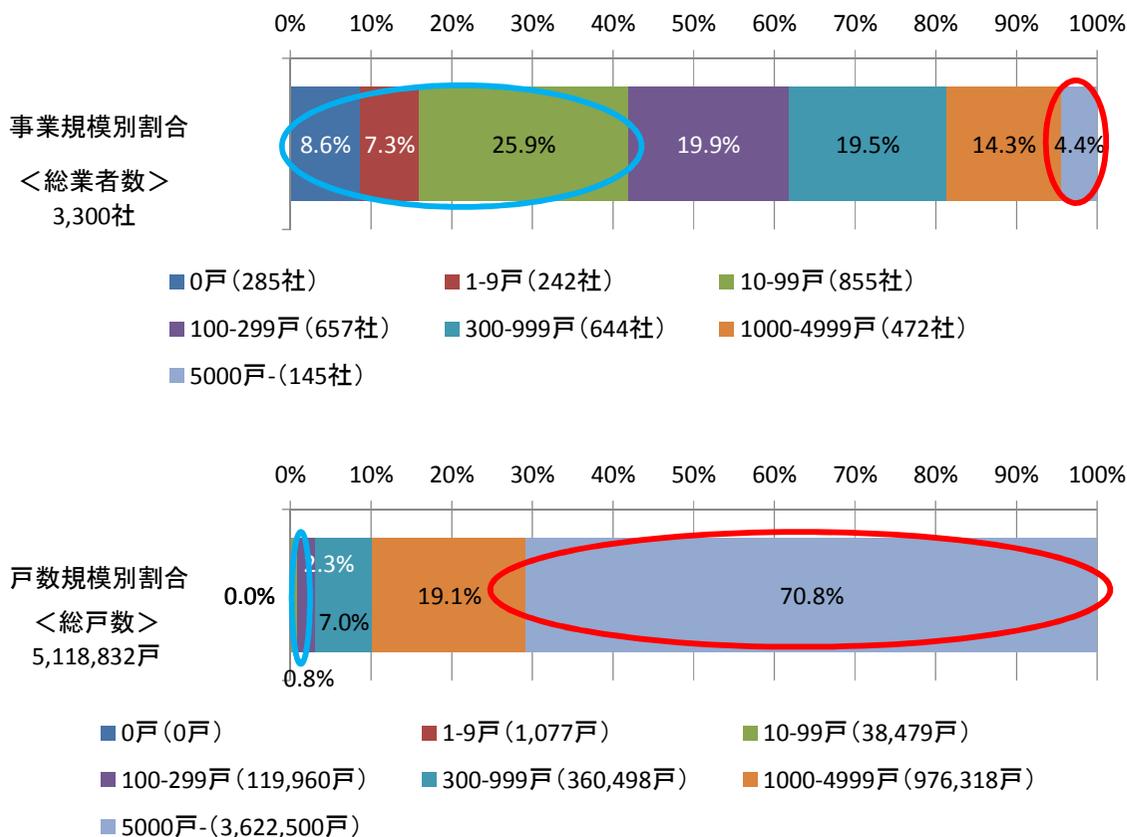
※2 サブリースに関する選択肢は母数を「サブリースを実施している(N=132)」に限定

出所) 賃貸住宅管理業者登録制度に係るアンケート調査(管理業者向け)

# (参考3)登録業者の管理戸数規模別分布

- 管理戸数100戸未満の業者が、登録業者の約4割を占めるが、戸数ベースでは、登録業者の管理戸数全体の1%に満たない。なお、管理戸数0戸の業者も約9%を占める。
- 一方で、管理戸数5,000戸以上の業者は、登録業者の約4%だが、戸数ベースでは7割超を占める。

## ●管理戸数全体(原契約戸数+受託管理戸数)



## ● 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の概要

平成12年12月8日、マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、国民生活の安全向上に寄与することを目的に創設された。

### <マンション管理の適正化のための施策や措置>

#### 1. 管理組合による管理の適正化を確保するための施策

- (1) 国土交通大臣によるマンション管理適正化指針の策定
- (2) 管理組合、区分所有者による適正な管理に関する努力義務規定
- (3) 国・地方公共団体による情報提供等の措置

#### 2. マンション管理業の適正化のための措置 (☞ P8, P9)

- (1) マンション管理業登録制度の創設 (管理業務主任者の設置も含む)
- (2) マンション管理業の健全な発展を図るための組織の指定

#### 3. マンションの管理の支援のための専門的な組織の指定 (☞ P9)

- (1) 管理に関する相談、苦情処理
- (2) 管理組合への情報提供、技術的支援

#### 4. 分譲段階における適正化の措置

竣工図書の管理組合への引渡の徹底等

### 【参考】マンション管理の適正化の推進に関する法律の構成

#### 第一章 総則

- 第3条 マンション管理適正化指針
- 第4条 管理組合等の努力
- 第5条 国及び地方公共団体の措置

#### 第二章 マンション管理士

(資格、試験、登録、義務)

#### 第三章 マンション管理業

(登録、管理業務主任者、業務、監督、雑則)

#### 第四章 マンション管理適正化推進センター

#### 第五章 マンション管理業者の団体

#### 第六章 雑則

#### 第七章 罰則

## ● マンション管理業の定義（法第2条第7号）

同法では「マンション管理業」を、管理組合から委託を受け、①管理組合の会計の支出の調定、②管理組合の出納、③マンションの維持又は修繕に関する企画又は実施の調整等を含む「管理事務」を業として行うものと定義している

## ● マンション管理業登録制度の概要

### 1. 登録の義務付け（法第44条から第55条）

### 2. 管理業務主任者の設置（法第56条から第69条）

事務所ごとに一定数の専任の管理業務主任者を置かなければならない

### 3. 業務規制

#### ➤ 重要事項の説明（法第72条）

管理組合からの管理事務受託契約を締結しようとするときは、マンションの区分所有者等及び管理組合の管理者等全員に、管理業務主任者の記名押印のある重要事項説明書を交付し、管理業務主任者に説明させなければならない

#### ➤ 契約成立時の書面の交付（法第73条）

管理組合から管理事務受託契約を締結したときは、管理組合の管理者等に対し、遅滞なく、管理業務主任者の記名押印のある一定の事項を記載した書面を交付しなければならない

#### ➤ 再委託の制限（法第74条）

管理事務のうち、基幹事務を一括で再委託してはならない

#### ➤ 財産の分別管理（法第76条）

管理組合の修繕積立金等の財産は、自己の財産、他の管理組合の財産と分別して管理しなければならない

#### ➤ 管理事務の報告（法第77条）

マンションの管理者等に対し、管理業務主任者により定期的に管理事務に関する報告をしなければならない

#### ➤ 書類の閲覧・登録簿等の閲覧（法第79条）

業務及び財産の状況を記載した書類をその事務所ごとに備え置き、関係者の求めに応じ、閲覧させなければならない

#### ➤ 秘密保持義務（第80条及び第87条）

業務上知りえた秘密を漏らしてはならない

### 4. 監督処分（第81条から第86条）

上記の業務規制に違反すると、国土交通大臣から行政指導、指示処分、業務停止命令、登録の取消し等の監督を受ける

## ● 資格者の位置づけについて

同法により、「マンション管理士」及び「管理業務主任者」という2つの国家資格が創設された。概要は以下のとおり。

### ◆ マンション管理士

- 「マンション管理士」の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする国家資格者

### ◆ 管理業務主任者

- マンション管理業者の事務所ごとに、30管理組合に対し1人の割合で専任設置を義務付けられている国家資格者
- 管理事務の中でも、**以下の業務は専任の管理業務主任者でなければ行うことができない**
  - ①管理組合等への管理委託契約についての重要事項の説明
  - ②重要事項説明書への記名・押印
  - ③契約後交付すべき書面への記名・押印
  - ④管理事務の報告

## ● 「マンション管理適正化推進センター」の位置づけについて

管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に寄与することを目的とする財団法人であり、同法による指定を受け、「管理適正化業務」を担う

### 管理適正化業務（法第92条）

- ① マンションの管理に関する情報及び資料の収集及び整理をし、並びにこれらを管理組合の管理者等その他の関係者に対し提供すること
- ② マンションの管理の適正化に関し、管理組合の管理者等その他の関係者に対し技術的な支援を行うこと
- ③ マンションの管理の適正化に関し、管理組合の管理者等その他の関係者に対し講習を行うこと
- ④ マンションの管理に関する苦情の処理のために必要な指導及び助言を行うこと
- ⑤ マンションの管理に関する調査及び研究を行うこと
- ⑥ マンションの管理の適正化の推進に資する啓発活動及び広報活動を行うこと
- ⑦ 前各号に掲げるもののほか、マンションの管理の適正化の推進に資する業務を行うこと

## ● 「マンション管理業協会」の位置づけについて

マンション管理業者の業務の改善向上を図ることを目的とし、マンション管理業者を社員とする社団法人であり、同法による指定を受け、以下の業務を担う

- ① 社員の営む業務に関し、社員に対し、同法律、同法に基づく命令を遵守させるための指導、勧告その他の業務を行うこと
- ② 社員の営む業務に関する管理組合等からの苦情の解決を行うこと
- ③ 管理業務主任者その他マンション管理業の業務に従事し、又は従事しようとする者に対し、研修を行うこと
- ④ マンション管理業の健全な発達を図るための調査及び研究を行うこと
- ⑤ 前各号に掲げるもののほか、マンション管理業者の業務の改善向上を図るために必要な業務を行うこと
- ⑥ 社員であるマンション管理業者との契約により、当該マンション管理業者が管理組合又はマンションの区分所有者等から受領した管理費、修繕積立金等の返還債務を負うこととなった場合においてその返還債務を保証する業務（保証業務）

# (参考5)登録業者の事務所所在地の分布状況

- 東京都及び九州地方に本社を置く登録業者を対象に分析した結果、複数都道府県に事業所をもつ事業者は全体の1割に満たない。
- 東京以外の地域では、複数都道府県にまたがる事業所をもつ事業者の割合が九州地方と同程度と仮定した場合、**複数都道府県にまたがる事業所をもつ登録事業者は全国で173業者(4.7%、3,689業者中)**と見込まれる。

■九州(実数)				
本社所在地	事務所が1カ所の事業者	事務所が2か所以上の事業者		合計
		事務所が1都道府県内	事務所が複数の道府県内	
福岡県	169	21	8	198
佐賀県	17	1	0	18
長崎県	23	1	1	25
熊本県	23	5	1	29
大分県	11	3	0	14
宮崎県	20	5	0	25
鹿児島県	23	3	1	27
計	286	39	11	336
		<b>複数県にまたがる割合</b>		<b>3.3%(A)</b>

■東京都(実数)				
本社所在地	事務所が1カ所の事業者	事務所が2か所以上の事業者		合計
		事務所が1都道府県内	事務所が複数の道府県内	
東京都	669	70	68	807
		<b>複数県にまたがる割合</b>		<b>8.4%</b>

(推計) ※1	登録業者数	複数県にまたがる割合(九州と同様と仮定)	複数県にまたがる事業所を持つ登録業者(推計)
東京都・九州以外	2546	<b>3.3%(A)</b>	84

(推計)	登録業者数	複数県にまたがる事業所を持つ事業者	複数県にまたがる事業所を持つ事業者の割合
東京都	807	68	8.4%
九州	286	11	3.3%
東京都・九州以外 ※1	2546	84(推計値)	<b>3.3%(A)</b>
<b>全国</b>	<b>3689</b>	<b>173(推計値)</b>	<b>4.7%</b>

※1 東京都・九州以外での複数都道府県にまたがる業者数  
 =(東京都・九州以外での登録業者)×(九州で複数都道府県にまたがる事業所をもつ事業者割合)  
 =2546業者×3.3%=84業者

※2 H27.8.31時点の賃貸住宅管理業者登録情報をもとに推計

## <参考:宅建業のケース>

大臣免許の宅建業者:2,271業者/全宅建業者:122,685=1.9%(H27.3月末日)

※近年、大臣免許(2以上の都道府県に事務所を設置する)事業者数は横ばいの方、知事免許(1都道府県のみ)は減少傾向

## <平成8年度の宅建業者数(過去20年間におけるピーク時)を100とした指数推移>

	8年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
大臣免許業者+知事免許業者	100.0	91.5	89.9	89.1	88.6	87.2	86.2	85.9	86.3
大臣免許業者	100.0	103.0	100.2	95.5	94.2	94.2	94.8	97.5	100.8
知事免許業者	100.0	91.3	89.7	89.0	88.5	88.5	86.1	85.5	86.1