

賃貸住宅管理に関する法制度について（コメント）

太田秀也

- 1 賃貸住宅管理に関する法制度の検討は、賃貸住宅管理業を取り巻く課題・問題状況、現在の賃貸住宅管理業者登録制度の課題等の実態を十分把握した上で行うべき。

特に、規制制度については、規制の必要性・合理性の精査や、宅地建物取引業法など現在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）などについて総合的に検討することが必要。
- 2 1のことから、賃貸住宅管理業者登録制度との関係を考えると、同制度は、賃貸人・賃借人が適正な管理業務を行っている管理業者を選択することを可能にする等により賃貸住宅管理業務の適正な運営を誘導する面を有する誘導・育成的な制度であり、そのような誘導・育成的な制度を、そのままの形で、規制制度に置き換えることは、適当ではないと考えられる。
- 3 また、法制度の保護法益（保護対象）について、
 - ㊦賃貸住宅管理業者が管理する住宅の賃貸人の利益の保護のための制度化か、
 - ㊧当該住宅に入居している賃借人の利益の保護のための制度化か、
 - ㊨賃貸住宅管理（全般）の適正化のための制度化か、を、明確にして、制度設計する必要がある。
- 4 3の関係で、賃借人の利益の保護のための制度に関しては、本来的には、賃貸人と賃借人の関係の適正化のための制度についての検討が必要。
- 5 なお、次のような点についても、留意が必要と思われる。
 - (1) 賃貸不動産経営管理士の国家資格化に関しては、資格制度だけを法制度化することは、宅地建物取引業法等の他制度（宅地建物取引士は宅地建物取引業の免許制度の中での必置資格という位置づけ）や現在の賃貸不動産経営管理士の実態（賃貸住宅管理業者や宅地建物取引業者の従業員等であることが多い）からすると、適当ではないと考えられる。
 - (2) 賃貸住宅管理業への規制を行うにしても、一定規模以上の業者に限定して行うべき（あるいは少なくとも当初は限定的に行うべき）かという点に関しては、そのような規制にすると、規制を受けない小規模な業者で重要事項説明等が行われず問題が生じる懸念があり、また、規制を受けない小規模な業者が設立しやすくなり、上記のような問題を起こす懸念がより大きくなることなどから、適当ではないと考えられる。
- 6 結果、規制制度のひとつの案として、賃貸住宅管理業者が管理する住宅の賃貸人の利益の保護等のため、賃貸住宅管理業（サブリースも含む）に対する事業規制（登録、届出等）、業務規制（資格者による重要事項説明義務付け等）を行う法制度案が想定しうるが、特に賃貸人保護の必要性等を含め、1で述べた点の十分な検討が必要。