

賃貸不動産市場の活性化のための賃貸不動産管理の適正化

多様な居住ニーズへの対応として、良質な賃貸住宅が必要
 賃貸住宅の多くが個人所有であり、賃貸不動産管理業の利用が増加
 多様なニーズに応えるための賃貸不動産管理業務の高度化、多様化
 周辺業務として、家賃債務保証業、家賃収納代行業、サブリース業など多様な業態の利用が増加
 不動産投資市場を中心にプロパティマネジメントの重要性の高まり

賃貸不動産管理の重要性

各関係者間で賃貸不動産管理をめぐるトラブルが発生
 トラブル・課題を放置することで
 ・貸主サイド: 賃貸不動産市場での供給減少、倒産
 ・借主サイド: 賃貸不動産市場での需要減少、預り金等の損害発生
 ・管理に関わる事業者サイド: 健全な事業者の減少、倒産
 適切な管理物件の減少
 結果として、賃貸不動産市場のリスクが増加、市場収縮へ

課題解決の必要性

賃貸不動産管理をめぐる課題を解決し、関係者が適正なコストを負担することにより、健全な賃貸不動産市場を形成することが重要

消費者にとって安心・安全な賃貸不動産管理

事業者の健全な発展

適正に管理された良質な賃貸不動産 → 良質な住宅環境、オフィス環境の実現

課題の検討に当たって

賃貸不動産管理をめぐるトラブルは、貸主、借主及び賃貸不動産管理会社その他の事業者間で、それぞれ発生し、内容も多様

問題点に応じて、例えば、消費者保護の観点から対応が求められる問題
 市場に委ねるだけでは解決できない問題
 関係者が適正にコストを負担すべき問題
 などの整理を行う必要。

各主体からみた具体的な問題点

借主

物件選択の際に、適正な管理が行われているか否かを判断できない。
 トラブルが発生した場合、管理会社と貸主のどちらがどのような対応してくれるのかが不明。責任も曖昧になり、適切な対応がなされない。
 退去時の原状回復に関するトラブル、家賃滞納時の取立てに関するトラブル。
 事業者の破綻により、敷金等が返還されないリスク。
 賃貸業者自らが賃貸する物件について、宅建業法で定められた説明等を受けられない。

管理状態に問題があっても、借主が管理会社等を変更することは出来ず、適切な管理物件を選択するには、コストを要する転居しか選択肢がない。賃貸管理に関する事前情報が不足しており、市場を通じた良質なサービスの選別が十分に行われない。

貸主・賃貸業

どの管理会社等を選択すればよいか分からない。
 管理会社との間で、委託した業務内容があいまいなために、借主とのトラブル時の責任が不明確。
 賃料等の預り金の事業者からの支払い遅延や、払い込み前の事業者の破綻による未回収のリスクが存在。
 サブリース業者との契約についての事前の情報が不足し、借上げ賃料収入が当初計画通り得られないことなどにより、事業計画が破綻する事例も発生。

貸主は、賃貸業を営む事業者ではあるが、賃貸住宅の大部分が個人所有であり、賃貸事業についての知識を十分に持っている訳ではない。

賃貸不動産管理業

貸主から受託した業務内容が曖昧なために、借主とのトラブル時の責任が不明確。
 業務内容が曖昧なために、適正な管理報酬が得られない。
 再委託先として家賃収納代行業などを利用した場合に、預り金の事業者からの支払い遅延や払い込み前の事業者の破綻による未回収のリスクが存在。

賃貸不動産管理業として業務内容が未確立で、明確な責任に応じた適切な報酬が得られない場合も多く、関係者間で適正なコスト負担が出来ていない。

検討事項の例

賃貸不動産管理業について

適正な業務内容、事業者に関する情報の開示が必要ではないか。
 適正な業務の遂行を担保する措置が必要ではないか。
 預り金等の分別管理その他の保全措置が必要ではないか。

賃貸業について

宅地建物取引業者との比較で、借借人保護は十分といえるか。

サブリース業について

原賃貸人に対し契約内容等の情報を正確に説明することが必要ではないか。

家賃収納代行業等について

預り金等の分別管理その他の保全措置が必要ではないか。