

21（社）全宅連発第 88 号  
平成 2 1 年 1 2 月 9 日

社会資本整備審議会  
産業分科会不動産部会  
部会長 平井 宜雄 殿  
住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会  
部会長 浅見 泰司 殿

（社）全国宅地建物取引業協会連合会  
専務理事 市 川 宜 克  
常務理事 川 島 健太郎

#### 賃貸不動産管理にかかる法制化にあたっての論点と対応の方向性について

本会は、都道府県の（社）宅地建物取引業協会により構成され、会員数は約 10 万 3 千を擁する業界団体であり、その会員の大半は中小不動産業者が占めています。本会会員の多くは、地域密着型の営業を展開しており、その中で賃貸借媒介業務、賃貸管理業務等を手がけています。

賃貸借媒介業務は、宅地建物取引業法において、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制がなされ、業の健全化、消費者保護が図られています。

一方、賃貸管理業務は特段の業規制が無い中で業務が行われています。このような自由競争下で各業者が切磋琢磨しているものの、管理委託契約の内容の不明確性、賃料、預かり金等の不適切な保管、退去に伴う費用負担に係る紛争等の諸課題も顕在化している状況にあることから、賃貸管理業務の適正化を図ることは喫緊の課題になっています。

そこで本会では、人口減少・成熟化社会、循環型社会を迎える中で、ストック重視への転換が進み、さらに、消費者契約法の制定により、透明な賃貸借市場が求められている現状において、「賃貸不動産管理業者」の果たす役割は大きいものであるとの認識に立ち、「賃貸不動産管理業の明確化」、「法制化に向けた制度的枠組みのあり方」等を検討した結果、別紙の「賃貸不動産管理にかかる法制化にあたっての論点と対応の方向性」を取りまとめましたので、ご提案させていただきます。

## 賃貸不動産管理にかかる法制化にあたっての論点と対応の方向性

(社) 全国宅地建物取引業協会連合会

### 1. 目的

賃貸不動産管理業等あり方研究会での議論を踏まえ、賃貸不動産管理をめぐる種々の紛争等の解消を図るとともに、管理の質の向上とこれからの人口減少等の社会情勢に対応した賃貸不動産市場の活性化に寄与すべく、賃貸不動産管理業に関する法制度の枠組みについて、以下の具体的な論点に対応した方向性を国に提示することとしたい。

### 2. 法制化にあたっての基本的な考え方

賃貸不動産管理の質の向上により、賃借人及び賃貸不動産管理業務の提供を受ける零細な個人賃貸人の利益の保護、ひいては賃貸不動産市場の活性化を図るためには、全ての賃貸不動産物件の管理を対象として管理行為の適正化を促進することが必要である。したがって、賃貸不動産物件の管理行為を行うすべての者を対象として、賃貸不動産の適正な管理を法で義務づけるものとする。しかし、賃借人や転貸人が自ら賃貸不動産の適正な管理行為を行うための能力や時間、労力等が十分ない場合、当該管理行為は、賃貸不動産の管理行為の全てまたは一部を業として行う者に委託される。この場合、管理業者が賃借人等の負託に応じて適切な管理行為を行い、賃借人及び賃貸不動産管理業務の提供を受ける零細な個人賃貸人の利益が保護されることを規制等により法的に担保する必要がある。

賃貸不動産管理の適正化のための法制化の方法には、宅地建物取引業法の改正、新たに独立した法の制定の2通りが想定される。賃貸不動産管理に関わる業態は多岐にわたり、宅地建物取引業法を改正してこれを位置づける場合、従来の宅地建物取引業に大きな影響を及ぼすとともに、法の対象が曖昧になり、行為の規制等が適切に措置されない恐れもある。早期に制度を確立するためにも、新たに独立した法の制定が必要である。

### 3. 法制化にあたっての論点

#### (1) 賃貸不動産管理業の定義

従来の政策との整合性、賃貸不動産管理業務の範囲としての認知度の観点から、国土交通省策定の標準管理委託契約書に規定される業務を「賃貸不動産管理業」と定義する。具体的には、契約管理業務（賃料等の徴収業務、運営調整業務、契約更新業務、解約業務）、清掃業務、設備管理業務である。

(弁護士法との区分)

- ・ 賃借人の「代行」としての立場で賃料徴収、通知等の業務を行う場合には弁護士法に抵触せず、契約解除、立退き等にかかる賃借人の「代理」行為については、弁護士法に抵触するとの見解がある。
- ・ 今回定義された「賃貸不動産管理業」の具体的業務内容を実務的あるいは法律的な側面

から精査し、業務の適正化及び賃借人等の利益保護を図る観点から、弁護士法との業務区分を明確にする必要がある。

## (2) 賃貸不動産管理業者の要件

### 1) 賃貸不動産管理業者に求める手続き

賃貸不動産管理業を営む業者に対し、業を行うための要件として、国への登録、届出、許可のいずれを適用するかについては、従来から業として実施している者の負担も考慮しつつ、一定の事前審査を課す必要性を勘案し、登録制度とすることが適切である。ただし、賃貸不動産管理業を営む業者の大多数が宅地建物取引業者であることを考慮し、宅地建物取引業者については、登録制度における特例（登録に替えて届出）を設けることが必要であると考える。

### 2) 登録を必要とする賃貸不動産管理業者の範囲

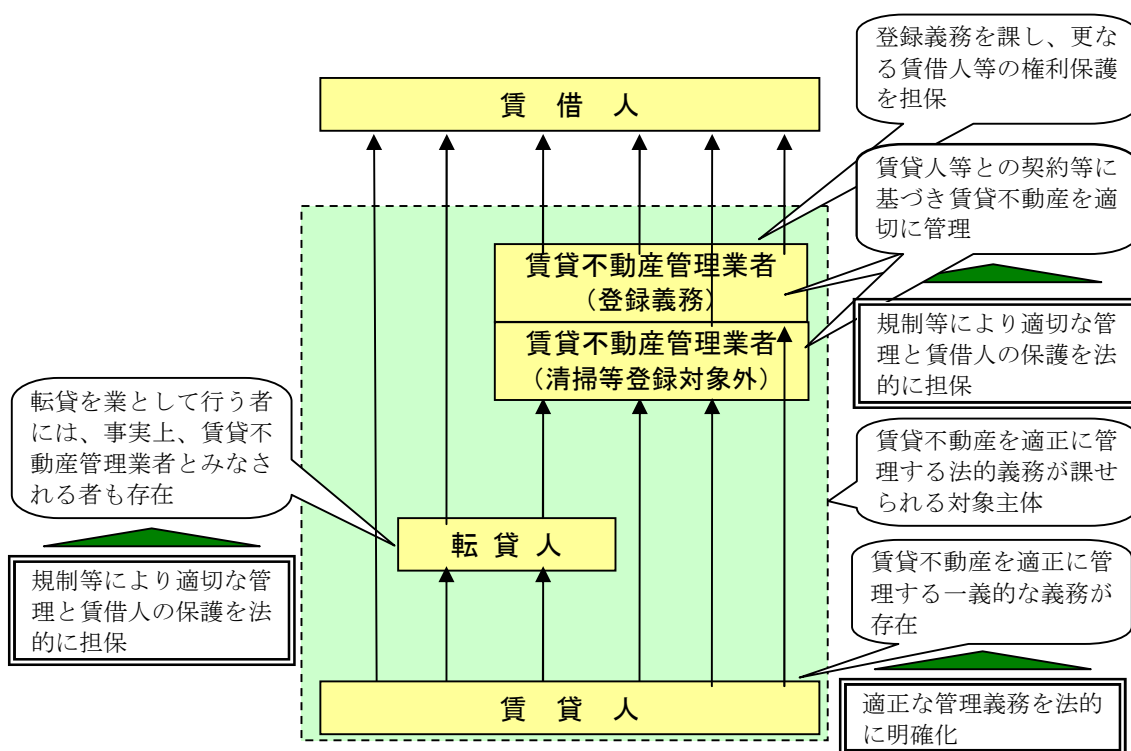
紛争の発生状況等から、賃貸不動産管理業のうち賃借人等の利益保護に大きな影響を及ぼすのは、主に「契約管理業務（賃料等の徴収業務、運営調整業務、契約更新業務及び解約業務）」と考えられる。これらの業務を賃貸不動産管理業の「基幹事務」と定義する。この基幹事務のうち、1つでも行う者は、賃借人等の利益保護の観点から、再委託を受ける者を含めて、登録を義務付けるものとする。

本法制度の基本的な考え方を踏まえると、自ら所有・賃借する賃貸不動産を自ら管理する賃貸人も含めて規制の対象とすべきところである。しかし、こうした賃貸人には適正な管理による資産価値の維持向上という動機づけが存在するため、適正な管理を行う法的な努力義務を課すことで本法制度の目的は十分に達成されることが期待される。適切な管理を自ら行うことに懸念がある場合には賃貸不動産管理業者への管理委託を促進することが望まれる。一方、他者の賃貸物件の管理を業とする者には、依頼主である賃貸人等の負託に応じて賃貸不動産を適切に管理する責務を有するが、管理の質を低下させることで収益を拡大する動機づけが働く恐れがある。ゆえに、賃借人ないしは賃貸不動産管理業務の提供を受ける零細な個人賃貸人等の利益保護およびいわゆる不良・不適格業者の排除の観点から、他者の賃貸不動産物件を業として管理する者を、賃貸不動産管理業の登録対象とする。

#### (関連する業を営む者等との区分)

- ・ 収納代行業者は、その業務に賃料等の徴収業務が含まれることから、賃貸不動産管理業者に含めるものとする。
- ・ 家賃債務保証業者は、その業務が収納代行と一体的なものであることから、賃貸不動産管理業者に含めるものとする。ただし、その業務を行う者の実態等を精査し、別途の制度によって規制する方策についても引き続き検討する必要がある。

- ・ サブリース業を営む者は、賃貸人、賃借人との賃貸借契約で権利義務が規定されるものであり（転貸借）、必ずしも管理委託を伴うものでない。この点においてサブリース業は一般の賃貸不動産管理業とは異なる側面を有する。しかし、賃貸借契約に基づくとはいえ、事実上、他者の財産管理を業として営んでおり、これを規制の枠外としては賃貸不動産市場の適正化の実効性が損なわれることが想定される。ゆえに、登録を要する賃貸不動産管理業者に含めるべきである。
- ・ なお、上記サブリース及び自ら管理する者には、消費者契約法等を通じた適正化の推進を図ることが求められる。



### 3) 賃貸不動産管理業務従事者の資格

賃貸不動産管理業者には、依頼主である賃貸人等の負託に応じて、賃貸不動産を適切に管理する責務を果たすとともに賃借人の保護を図らなければならない。そのために必要な知識やスキルは多分野にわたり、その内容も法制度の創設・改正、新たな判例等によって変化する。賃貸不動産管理業者としての質の向上には従事者の資質向上が必要であり、そのために業界としては継続的な講習、情報提供等によりこれに貢献することとしたい。さらに、従事者の資質向上を図るため、業界4団体で運営する既存の資格制度である「賃貸不動産経営管理士」制度を活用することが望ましく、将来的には必置資格とすることや一

定水準の資格取得者に限って立退交渉を認めるなどの措置も検討する必要がある。従事者の資格制度を法に位置づけるか否か、資格の質と業務内容との関係については、小規模業者に過度な負担を強いることがないよう、その実現性等を勘案し、引き続き検討するものとする。

### **(3) 行為の規制**

#### **1) 取立行為等にかかる規制**

取立行為に係る問題については、家賃債務保証業における課題に見られるように、鍵の交換、不当な住居への侵入・強制的な引越し等の最低限の秩序が守られていないことにある。まずは、賃貸不動産の適正な管理の一環として、賃貸不動産物件の管理行為を行うすべての者を対象に、暴力行為、不誠実行為等の禁止など、賃借人保護のための一定のルールを法に規定することが必要である。

詳細な規定や悪質な賃借人への対応等については、業界の自主ルールとして規定することも考える。

#### **2) 書面交付義務**

賃貸人と賃貸不動産管理業者の間で管理委託契約書が作成されず、口頭による契約に留まる例が一定数あるなど、責任分担が不明瞭な現状がある。賃貸管理の適正化等の観点から、責任分担の明確化のため、賃貸不動産管理業者は契約したときに契約内容を記載した書面を貸主に交付するものとする。

この契約内容を賃借の申込者に開示することで賃貸人と業者間の責任分担が明確化され、さらには管理体制が充実した物件か否かを判断する情報となり、賃借人の利益保護に寄与するだけでなく、消費者の選択を通じた賃貸管理の質の向上が図られるものとする。

#### **3) 預かり金等の保全措置**

賃貸不動産管理業務として賃料等を賃貸不動産管理業者が賃借人から徴収し、管理にかかる費用を控除して賃貸人に支払う場合などの預かり金については、賃貸不動産管理業者の破綻や不正使用等による毀損を防止し、かつ賃貸人の財産であることを明確化するため、口座の分別管理を義務付けることが必要である。

また、更なる賃貸不動産管理業の信頼性の向上を図るため、既存の保証あるいは保険制度の充実や新たに信託制度の活用について業界団体として引き続き検討する必要がある。

#### **4) 報酬の規定**

賃貸不動産管理業務については宅地建物取引業と一体的に行われている業務が多いことから、賃貸不動産管理業務に係る報酬については、宅地建物取引業の媒介や代理の報酬とは明確に区分することを規定する必要がある。

#### 4. その他関連して措置すべき事項

##### 1) 紛争の未然防止

原状回復に関する紛争が賃貸人・借入人の認識の相違等を要因に依然として多数発生している現状を踏まえ、原状回復ガイドラインの更なる周知・詳細化による賃貸人・借入人双方の理解促進を図るとともに、入居時の双方確認、根拠資料の作成等の義務化も検討していく必要がある。

##### 2) 紛争の事後処理体制

賃貸不動産管理業界としての相談体制の充実化を図り、業界に対する信頼性向上を図ることが必要である。

これまでの宅地建物取引業保証協会等による苦情の解決状況、少額訴訟や裁判外紛争解決手続（ADR）の取り組み状況とその効果等を整理した上で、今後の業界としての措置の必要性を検討していく必要がある。

以上

以上の内容は、本会で設置した「賃貸不動産管理業等あり方研究会」で取りまとめた内容に基づき作成しております。