

本日も議論いただく論点等について(賃貸・管理業)

平成31年1月30日
土地・建設産業局 不動産業課

制度

その他支援措置等

賃貸業

【契約や賃借権等の基本的なルールの規定】

- ・民法
- ・借地借家法 等

【居住支援】

- ・新たな住宅セーフティネット制度
- ・高齢者の居住の安定確保に関する法律
(終身建物賃貸借制度等) 等

【標準的な契約書の策定等を通じた取引の円滑化や居住支援】

- ・賃貸住宅標準契約書等の策定
- ・原状回復をめぐるガイドラインの策定
- ・外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドラインの策定
- ・災害発生時の民間賃貸住宅の活用に係る不動産関係団体への協力要請 等

管理業

(マンション管理業、賃貸住宅管理業、住宅宿泊管理業、ビル管理業等)

【各登録制度に基づく業務規制、消費者保護等】

- ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律
(区分所有等に関する法律、マンション建替え等の円滑化に関する法律)
- ・賃貸住宅管理業者登録制度 (国交省告示)
- ・住宅宿泊事業法 (住宅宿泊管理業関係) 等

【標準的な契約書の策定等を通じた取引の円滑化】

- ・マンション標準管理委託契約書の策定
- ・賃貸住宅標準管理委託契約書の策定
- ・サブリース住宅原賃貸借標準契約書の策定
- ・サブリース契約に関する各種注意喚起の実施
- ・住宅宿泊管理受託標準契約書の策定 等

安全・安心な取引の実現

- 近年増加する投資用不動産を巡るトラブルに関連し、賃貸不動産の建設勧誘行為の一部が不動産管理業者によって行われている実態があることを踏まえ、こうしたトラブルを回避するためにはどのような方策が必要か。
- 外国からの流入人口が増加すると想定される中で、外国人による賃貸不動産への居住ニーズも増大すると見込まれる。外国人を対象とした不動産取引を円滑に行うためにはどのような方策が必要か。

既存ストックの有効活用

- 高齢者、障害者、外国人など、国民のセーフティネットとしてのストック活用を一層推進するためにはどのような方策が必要か。
- 現在は、不動産業者等によって任意に行われている空き家管理サービスに関連し、今後、これをどのように推進していくべきか。そのためにはどのような方策が必要か。

適切な管理

- 建物と居住者の“高齢化”が進む中、多様化する居住ニーズへの対応や、建物の計画的な管理・修繕に向けて、管理業はどのような取組を進めていく必要があるか。
- 不動産管理に関する不動産所有者の責務についてどう考えるか。これを徹底させるためにはどのような方策が必要か。

たたむ

- 空き家等の遊休不動産については、適切な維持管理のもとに有効活用を図っていくことを原則としつつも、“一定の場合”にはそれを“たたんでいく”ことも必要になると考えられる。オーナーによる自発的な取組を促進するためにどのような方策が必要か。

エリア価値向上

- 特に人口減少地域においては、地域のニーズを踏まえた適切な不動産の活用を通じ地域価値（エリア価値）を高めていくことが重要であると考えられるが、それを実現するために賃貸業・不動産管理業が果たすべき役割（例：他業種との連携等）は何か。そのためにはどのような方策が必要か。

人材育成

- 不動産管理が複雑化する中、これを担う人材をどのように育成していくか。入職促進を図るためにはどのような方策が必要か。

参考資料集

新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

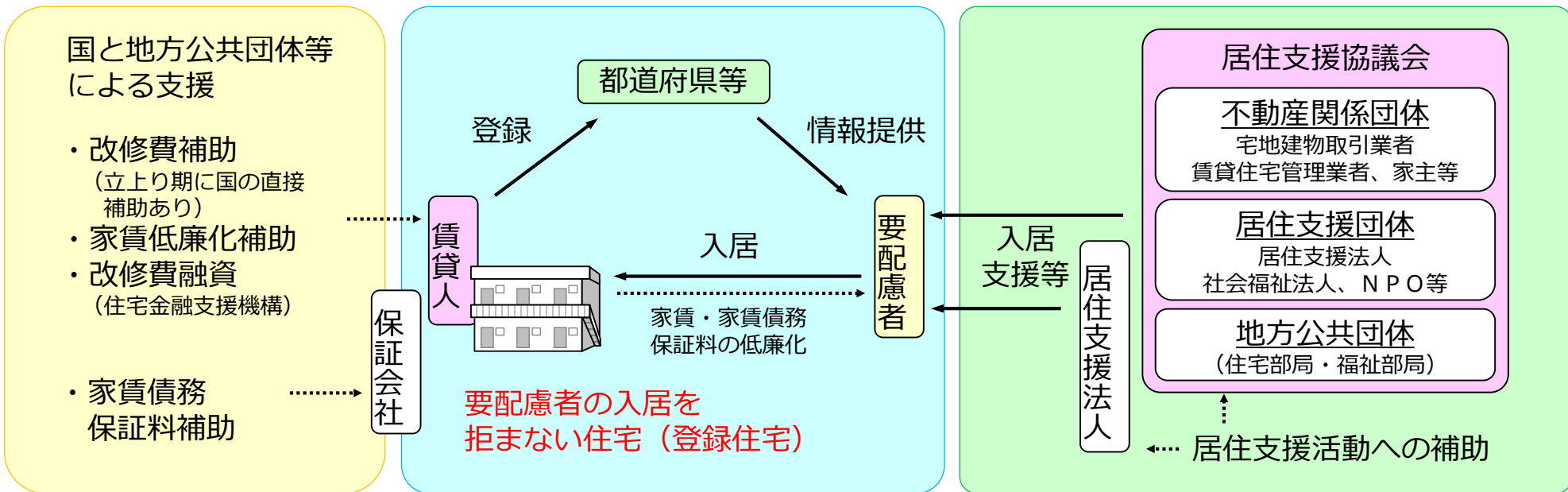
③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【施行状況（H31/1/15時点）】

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録	7,228戸※ (40都道府県)
居住支援法人の指定	179者 (36都道府県)
居住支援協議会の設立	77協議会
家賃債務保証業者の登録	58者
供給促進計画の策定	20都道府県3市町

※受付・審査中の2,427戸を合わせて9,655戸

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



概要

- 「賃貸住宅標準契約書」は、賃貸借契約をめぐる紛争を防止して、借主の居住の安定と、貸主の経営の合理化を図ることを目的に、賃貸借契約書のひな形として平成5年に作成
- 賃貸借契約には地域性（敷引特約等）があるが、標準契約書は契約書のひな型として、全国共通の内容を規定
- 法令で使用が義務づけられたものではないが、その利用によって、合理的な賃貸借契約が締結されて、貸主と借主の信頼関係が確立されることを期待
- 平成24年には判例の蓄積等を踏まえて、また、平成30年3月には民法（債権法）改正や家賃債務保証業者の利用増等を踏まえて、条項の改定や解説コメントの追加等を実施

賃貸住宅標準契約書の構成

● 「契約書本体」

主な契約事項を一覧できる「頭書」、全19条からなる「本条」、具体的な禁止行為などを掲げた「別表」及び契約当事者の意思を明確にする「記名押印欄」で構成

● 「作成にあたっての注意点」

契約書の作成にあたって参照できるよう、頭書や特約の記入方法等の説明とともに、転貸や増改築等の承諾書例を掲載

● 「解説コメント」

契約書を利用する際の指針となるよう、各条項等の趣旨及び運用上の留意事項とともに、関連する法令や判例等について解説

原状回復をめぐるトラブルとガイドラインの概要

民間賃貸住宅における賃貸借契約は、いわゆる契約自由の原則により、賃貸人と賃借人との双方の合意に基づいて行われる。

しかし、退去時に賃貸人と賃借人のどちらの負担で行うことが妥当かについて、トラブルが発生。

賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止を図るため、原状回復の費用負担の考え方等の一般的な基準として、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を平成10年3月に取りまとめ、公表（平成16年2月、平成23年8月に、裁判事例の追加などの改訂を実施。）。

1. ガイドラインの性格

- ・民間賃貸住宅の退去時におけるトラブルの未然防止のためのもの
- ・原状回復義務の考え方の参考であり、使用を強制するものではない

2. 原状回復にかかるトラブルの未然防止

入居時の物件の確認等のあり方、契約締結時の契約条件の開示（退去時の問題と捉えられがちであるが、入居時の問題として捉えることを念頭に置いている。）。

3. 原状回復義務の考え方

原状回復とは、「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義。

1. 外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン

- 不動産事業者等向けに、外国人との契約の際に役立つ実務対応のマニュアルとして作成
賃貸借契約にあたっての配慮事項や賃貸住宅標準契約書等の翻訳※、入居中の生活ルールなどの注意点等
※ 英語、韓国語、中国語、スペイン語、ポルトガル語、ネパール語、ベトナム語
- 作成の経緯
 - 平成16年3月「規制改革・民間開放推進3カ年計画」、国土交通省「賃貸住宅市場整備研究会」外国人の入居を円滑化のため、実務対応マニュアルの作成が必要と指摘
 - 平成17年3月「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」作成
- 平成30年3月に「新たな住宅セーフティネット制度」を踏まえて、見直しを実施

構成

第1章 外国人の民間賃貸住宅への入居について

- <1> 需要が高まる賃貸住宅への外国人入居
- <2> 外国人入居受入れのメリットとは
- <3> 外国人の入居事例
- <4> ガイドラインの活用

第2章 実務対応Q&A

第3章 外国人の住まいに関する情報提供事例等

第4章 住宅セーフティネット制度の活用

資料編 希望条件チェックシート、入居審査必要書類チェックシート、入居の約束チェックシート



2. 外国人向け部屋探しのガイドブック

- 外国人向けに、日本での部屋探しに役立つツールとして作成
部屋の探し方、契約時に必要な書類、入居手続き、日本の生活ルール等
※ 英語、韓国語、中国語、スペイン語、ポルトガル語版

構成

1. 部屋探しから入居まで
2. 部屋を借りるときに役立つ情報
3. 希望条件チェックシート、入居審査必要書類チェックシート、入居の約束チェックシート



- 大規模災害時に被災者の住まいを確保するため、近年民間賃貸住宅の借上型仮設住宅（みなし仮設）としての活用が求められている。
- このため、地方公共団体と不動産関係団体の災害協定締結の促進、災害時の民間賃貸住宅の活用に関する手引きの作成、関係団体による各種取組への支援等を実施。

1. 借上型仮設住宅の実績

東日本大震災 (平成26年1月時点)	熊本地震 (平成30年4月10日時点)	平成30年7月豪雨 (平成30年11月27日時点)	北海道胆振東部地震 (平成31年1月21日時点)
51,326戸	15,924戸	4,230戸	160戸

2. 災害協定の締結

- 災害協定の締結促進及び協定で定めておくべき事項等について、平成24年4月「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定等について」(厚労省・国交省通知)を都道府県・関係団体(下記4団体)あてに発出
【定めておくべき内容】 都道府県の役割:借上型仮設住宅の借上げ、被災者とのマッチング、賃料の支払い等
関係団体の役割:家主への制度周知、借上型仮設住宅候補のリストアップ等
- 災害協定締結状況(平成30年11月時点)
 - (公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会 46都道府県
 - (公社)全国宅地建物取引業協会連合会 47都道府県
 - (公財)日本賃貸住宅管理協会 9府県
 - (公社)全日本不動産協会 42都府県

- 平成23年12月 **制度等**
賃貸住宅管理業者登録制度 施行
- 平成27年7月 **通知**
「サブリース事業に係る適切な業務の実施について」
業界団体あて通知
- 平成28年8月 **制度等**
賃貸住宅管理業者登録制度 改正(9月施行)
- 平成28年8～9月 **広報周知**
賃貸住宅管理業者登録制度の改正に伴う管理業者
向け説明会(全国10都市)を実施
- 平成28年9月 **通知**
「サブリースに関するトラブルの防止に向けて」
業界団体あて通知
- 平成28年9月 **広報周知**
住生活月間「賃貸住宅の住環境向上セミナー」にて、
オーナーへ「賃貸住宅管理業者登録制度」に関する
パンフレット約6,500部配布(平成29年9月にも配布)
- 平成29年3月以降 **その他**
金融庁が業界団体との意見交換会で主な論点提起。
金融レポート、金融行政方針公表

- 平成29年12月 **その他**
(株)レオパレス21 賃貸住宅管理業者登録
- 平成30年2月 **通知**
「サブリースに関するトラブルの防止に向けて」
業界団体あて通知
- 平成30年3月、10月、11月 **広報周知**
消費者庁と連携し、HP等を通じて消費者(オーナー、
入居者)に対するサブリースに関する注意喚起を
実施
- 平成30年3月 **制度等**
「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」及び
「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」の見直し
- 平成30年10月 **その他**
「今後の賃貸住宅管理業のあり方に関する提言」がと
りまとめられる
- 平成30年3～4月、10月 **広報周知**
不動産投資家サイトにおいて賃貸住宅管理業者
登録制度の周知(健美家、楽待)
- 平成31年4月以降 **その他**
賃貸住宅管理業者の業務実態及び個人投資家等に
係る不動産投資に関する実態の調査の実施

登録制度の目的・効果

(目的)

賃貸住宅の管理業務の適正化を図り、賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設けることにより、借主と貸主の利益保護を図るため、国土交通省の告示による賃貸住宅管理業の登録制度を平成23年に創設(平成28年一部改正)。

(効果)

貸主や借主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することが可能となる。

登録制度の対象

- ① 受託管理(貸主から委託を受けて行う、賃貸住宅の管理に関する事務)
- ② サブリース(賃貸住宅を転貸する者が行う、賃貸住宅の管理に関する事務)

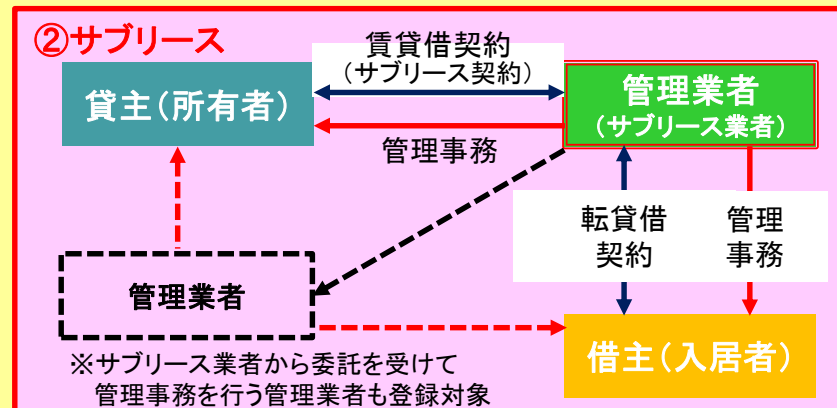
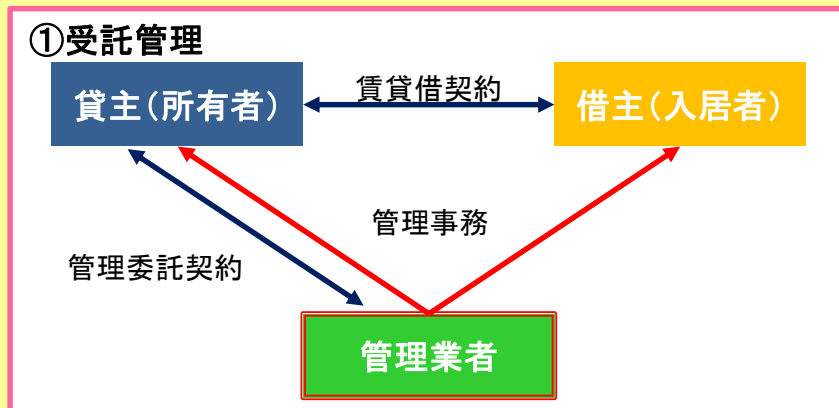
⇒①又は②に関する事務であって、右記の基幹事務のうち少なくとも一の事務を含むもの。

基幹事務

家賃、敷金等の受領事務

賃貸借契約の更新事務

賃貸借契約の終了事務



登録状況

- 登録業者数 4,287業者(平成30年12月末現在)
- 登録業者の管理戸数 約749万戸(民営借家1,458万戸の約5割) うち、サブリースの管理戸数は約299万戸

I. 登録制度の現状について (制度の目標とその達成状況)

登録制度の目標	I. 一定の業務上のルールを定めることにより、 登録業者による業務の適正な運営を確保 する	現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> 登録が管理業務の運営の適正さを示す一定の目安に 一方、準則の遵守状況は十分とはいえず、さらなる徹底が必要
	II. 登録業者の情報開示により、 消費者が適正な管理業者や賃貸住宅を選択することを可能にする		<ul style="list-style-type: none"> 登録制度の貸主・借主の認知度が低く、管理業者・賃貸住宅選択の材料とならず 一方、登録制度への登録有無には潜在的な関心が存在
	III. 適正な管理業務のルールの普及により、賃貸住宅管理業の健全な発達を図る		<ul style="list-style-type: none"> 登録業者は着実に増加しているが、一部業者に留まる 管理に関する苦情・相談件数は依然高水準。サブリースをめぐるトラブルも報道

II. 登録制度・運用の見直しについて (今後の対応策と引き続き検討すべき事項)

【論点1】 貸主・借主による登録制度の活用の推進	① 貸主・借主に対する制度の周知・広報
	② 賃貸住宅の媒介時の重説項目に、管理業者の登録有無を位置付け 【宅建業法の「解釈・運用の考え方」を改正】
	③ 国交省HPにおける登録業者の開示情報の充実 (管理実績等を国交省HPの企業情報検索システムに追記) 【引き続き検討】 不動産ポータルサイトを含む賃貸物件広告、REINS(不動産流通標準システム)における管理業者情報の充実
【論点2】 管理業者の登録の促進	④ 国に対する業務等状況報告内容の簡素化 (「管理実績」の項目削減、分別管理方法の選択肢記載など) 【登録規程を改正】
	⑤ 管理業者に対する制度の周知・広報、登録申請手続きのサポート 【引き続き検討】 賃貸住宅管理業者が関わる国の施策における、登録制度・登録業者の活用
【論点3】 適切な管理業務の普及のために必要なルールの見直し	⑥ 貸主への重要事項説明等を一定の資格者等が行うようルール化 【登録規程、業務処理準則を改正】
	⑦ サブリースの借り上げ家賃等を含む貸主への重要事項説明の徹底 <ul style="list-style-type: none"> サブリース原契約の重説項目として「借り上げ家賃の改定等」を明確に規定【業務処理準則を改正】 サブリース業者が一括再委託する場合も貸主への重説が行われるよう、再委託を受けた管理会社による実施をルール化【業務処理準則を改正】
	【引き続き検討】 <ul style="list-style-type: none"> 借主への重説等や日常的な管理業務における資格者等の活用のあり方 サブリースにおける「家賃保証」等に係るリスク説明についてのルールの整備 「運営調整業務」や「建物維持管理業務」を含む管理事務の適正化のために追加すべきルールの有無

III. 今後の登録制度のあり方について

- 登録制度の法制化に関しては、経営管理士の国家資格化とあわせて管理業界から強い要望があったところであるが、その必要性、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、幅広く検討が進められることが必要
- 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、今般の見直し後の登録制度の普及状況等を踏まえ、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

登録制度の創設5年を迎えるにあたり、賃貸住宅管理業務の適正化を一層促進すること等を目的として、登録規程及び業務処理準則を改正(平成28年8月12日国土交通省告示 第927号・第928号、9月1日施行)

1. 賃貸住宅管理業者登録規程(平成23年9月30日国土交通省告示第998号)の主な改正事項

<一定の資格者の設置の義務化>

- 賃貸住宅管理業者の登録に関し、事務所ごとに「管理事務に関し6年以上の実務経験者」又は「同程度の実務経験者」(以下「実務経験者等」という。)の設置を義務化(第7条)

※「同程度の実務の経験者」は、「賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の解釈・運用の考え方」(不動産業課長通知)により「賃貸不動産経営管理士」((一社)賃貸不動産経営管理士協会の資格)である旨を規定

<国に対する業務状況報告等の簡素化>

- 業務及び財産の分別管理等の状況の国への報告に関し、「管理実績」の記入項目の削減、「財産の分別管理等の状況」欄に選択肢を記載等(第8条・別記様式第3号)
- 登録の更新申請に当たって、直前の事業年度に係る業務及び財産の分別管理等の状況の報告を行った者については、「直前の事業年度の業務及び財産の状況に関する書面」の添付を省略(第4条)

2. 賃貸住宅管理業務処理準則(平成23年9月30日国土交通省告示第999号)の主な改正事項

<貸主への重要事項説明等を一定の資格者が行うよう義務化>

- 賃貸人に対する管理受託契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化(第5条・第6条)
- 転賃の場合の賃貸人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化(第8条・第9条)

<サブリースの借り上げ家賃等の貸主への重要事項説明の徹底>

- 貸主へ説明等すべき重要事項として、借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項を明記(第8条・第9条)
- サブリース業者から基幹事務の一括再委託を受ける登録業者に対し、貸主への重要事項の説明等、契約の成立時の書面交付及び管理事務の報告を義務化(第8条・第9条・第17条)

3. 施行期日等

- 改正登録規程及び改正業務処理準則は、平成28年9月1日から施行する。
- ただし、実務経験者等の設置(登録規程第7条)及び実務経験者等による重要事項の説明等に係る規定(業務処理準則第5・6・8及び9条)※については、登録業者及び新規登録を申請する業者が実務経験者等を設置するための期間を考慮し、約2年後の平成30年6月30日まで経過措置を設ける。
※ 経過措置は、重要事項の説明等の主体を実務経験者等に限定することに関するものであり、改正業務処理準則に基づく重要事項の説明等自体は、平成28年9月1日から実施しなければならない。

「賃貸住宅管理業等のあり方に関する検討会」の設置目的

サブリースに係る問題や、民法の改正、住宅宿泊事業法の制定等を踏まえ、以下の検討を行うため、平成29年度に「賃貸住宅管理業等のあり方に関する検討会」を設置。検討会はこれまで非公開で開催（提言、配付資料、議事概要を公表）。

- ① **「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」の見直し**等に向けた検討
- ② **住宅宿泊管理業の管理受託契約についての標準契約書**の検討
- ③ **今後の賃貸住宅管理業等のあり方**についての検討

「賃貸住宅標準管理委託契約書」「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」のひな形はこちらをご覧ください。
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000044.html

委員

中城 康彦 〈座長〉	明海大学 不動産学部 学部長
太田 秀也	麗澤大学 経済学部 教授
熊谷 則一	弁護士（涼風法律事務所）
齊藤 広子	横浜市立大学 国際総合科学部 教授
佐々木 正勝	（一社）全国賃貸不動産管理業協会 会長
末永 照雄	（公財）日本賃貸住宅管理協会 会長
土田 あつ子	（公社）日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会 NACS消費生活研究所 主任研究員
三好 修	（公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会 会長
山田 達也	（公社）全日本不動産協会 法務税制委員長

開催実績

○第1回（平成29年9月29日）

- ・「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」の見直しに係る論点、見直し案の提示【賃貸管理】
- ・「住宅宿泊管理受託標準契約書」に規定すべき事項、原案の提示【民泊管理】

○第2回（平成29年12月1日）

- ・「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」の見直しに係る論点、見直し案のとりまとめ【賃貸管理】
- ・「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」の見直しに係る論点、見直し案の提示【賃貸管理】
- ・「住宅宿泊管理受託標準契約書」原案のとりまとめ【民泊管理】

○第3回（平成30年2月5日）

- ・「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」見直し案のとりまとめ【賃貸管理】
- ・「賃貸住宅管理業者登録制度」の充実に向けた今後のあり方について【賃貸管理】

○第4回（平成30年5月21日）

- ・「今後の賃貸住宅管理業のあり方に関する提言（案）」のとりまとめ【賃貸管理】

○第5回（平成30年9月20日～10月11日）※持ち回り開催

- ・「今後の賃貸住宅管理業のあり方に関する提言（案）」のとりまとめ【修正】【賃貸管理】

趣旨

賃貸管理業に関する標準契約書としては、宅地建物取引業者が賃貸住宅の代理と併せて管理を行う場合の「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」が平成6年に作成されて以降、その後の状況の変化に対応した改正が行われておらず、当該契約書の見直しが必要である。

見直しに当たっては、平成23年に施行した賃貸住宅管理業者登録制度との整合を図るとともに、賃貸住宅の代理と併せて管理を行う契約実態が少なく、かつ、代理に関しては、別途「住宅の標準賃貸借代理契約書」があることから、今般の見直しでは **「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」から代理の業務を除いた上で、賃貸住宅管理業の標準契約書として作成した。**

⇒平成30年1月より、契約書改訂案に関するパブリックコメントの募集を実施し、**平成30年3月30日に改訂。**

主な見直し事項

(1) 賃貸住宅管理業者登録制度を踏まえた主な見直し事項

【賃貸人に対して】

- ・財産の分別管理（受領した家賃等について、他の財産と分別して管理）
- ・管理事務の定期報告
- ・基幹事務※の一括再委託の禁止
※「家賃、敷金等の受領に係る事務」「賃貸借契約の更新に係る事務」「賃貸借契約の終了に係る事務」
- ・実務経験者等※の記名押印欄の追加
※「管理事務に関し6年以上の実務経験者」又は「賃貸不動産経営管理士」

【賃借人に対して】

- ・管理受託契約に関する書面の交付
- ・賃貸借契約の更新時における書面の交付
- ・賃貸借契約の終了時における書面の交付

(2) その他、現在を取り巻く環境の変化等を踏まえた主な見直し事項

- ・個人情報保護法及びマイナンバーの提供に関する条項の追加
- ・反社会的勢力排除条項の追加
- ・建物所有者から管理業者への管理状況に関する情報提供（委託時）

趣旨

- ・ 現行のサブリース住宅原賃貸借標準契約書は、サブリース事業の当事者間における紛争の未然防止を図るため、平成19年に作成された。
 - ・ その後、サブリースを含む賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設け、賃貸住宅管理業務の適正化を図るため、平成23年に賃貸住宅管理業者登録制度が施行され、平成28年にはサブリースに関するトラブル等に対応するための一部改正が行われた。
 - ・ このため、現行のサブリース住宅原賃貸借標準契約書は、賃貸住宅管理業者登録制度の規定が十分反映されていないため、見直しが必要である。
 - ・ 見直しに当たっては、平成23年に施行した賃貸住宅管理業者登録制度との整合を図ること、特にサブリースに関するトラブル等に対応するために行った、平成28年の一部改正を踏まえた見直しの検討を行った。
- ⇒平成30年1月より、契約書改訂案に関するパブリックコメントの募集を実施し、パブリックコメントでの意見を踏まえた軽微な修正を行い、**平成30年3月30日に改訂**。

主な見直し事項

(1) 賃貸住宅管理業者登録制度を踏まえた主な見直し事項

- ・ **家賃変動、改定等の明確化**
- ・ **民泊の可否に関する事項（転貸の条件）の追加**
- ・ 管理事務の定期報告に関する事項の追加
- ・ 財産の分別管理に関する事項の追加
- ・ 基幹事務※の一括再委託の禁止
- ・ ※「家賃、敷金等の受領に係る事務」「賃貸借契約の更新に係る事務」「賃貸借契約の終了に係る事務」
- ・ **サブリース業者からの期間内の解約の一部制限**
- ・ 実務経験者等※の記名押印欄の追加
- ・ ※「管理事務に関し6年以上の実務経験者」又は「賃貸不動産経営管理士」

(2) その他、現在を取り巻く環境の変化等を踏まえた主な見直し事項

- ・ 個人情報保護法及びマイナンバーの提供に関する条項の追加
- ・ 建物所有者からサブリース業者への管理状況に関する情報提供（引渡時）
- ・ サブリース業者から建物所有者への管理状況に関する情報提供（物件返還時）

- 住宅ストックの1/4以上を占める賃貸住宅の適切な維持管理のためには、**管理に携わる事業者の業務が適正になされることが重要。**
- これまでも、国土交通省や事業者団体等により、賃貸住宅管理業の適正化に係る制度の検討・改善がなされてきたが、**今般、賃貸住宅管理業を巡る現状・課題やこれまでの経緯等を踏まえ、賃貸住宅管理業者登録制度の法制化について提言をとりまとめ。**

現状 ・ 課題

- 家主の高齢化や空き家の増加等を背景に、家主による自主管理が難しくなり、**専門家による管理の必要性が高まっている。**
- **賃貸住宅管理業者登録制度**の運用開始（平成23年）以降、制度改善を図っているが、**賃貸住宅管理業者と賃貸人・借入人とのトラブル**（賃料送金・敷金返金のトラブル、修繕状況の報告がなされない等）が依然として発生。今後、**管理戸数の増加に伴い、さらに苦情・相談が増える懸念。**
- また、シェアハウス投資問題など、**サブリース業者と家主のトラブル**（家賃保証を強調して賃貸住宅を新築させた後に賃料の減額・解約を迫る、サブリース契約解約時の行き過ぎた違約金等）が発生。**非登録サブリース業者の破産事例も発生。**
- 家主が賃貸住宅経営のリスクに対する理解が不十分なままその経営に携わるという状況も見受けられ、**家主として、事業リスクはもとより、賃貸住宅のローン返済や長期的な維持管理のための計画的な修繕工事費用などへの理解が必要。**
- 賃貸住宅管理業を巡るトラブルは、家主だけの被害に留まらず、**入居者の居住の安定に深刻な影響。**
- 適正な業務の遂行についてさらに徹底を図ることが課題である一方で、**小規模な管理業者については、地域における属人的な信頼関係で行われているものが中心であることから比較的トラブルは少なく、預かり金や報酬等取り扱う金額も少額であるため、一定の配慮が必要。**
- 顧客からの信頼向上、金融機関・建設業者などの関連事業者との適切な連携のため、**賃貸不動産経営管理士に対する社会的役割の明確化も課題。**

賃貸住宅管理業の 適正化に向けた 今後の取組

- 一般的な受託管理とサブリースの各々の課題を踏まえ、関係省庁との連携を図りながら、**賃貸住宅管理業の枠組みについて、より実効性のある形で制度の構築・改善を図っていくことが必要。**
- 賃貸住宅管理の専門家による適切な説明など、**賃貸住宅管理業者の守るべきルール**の明確化を図り、その実施の実効性を担保して、**適正な賃貸住宅管理の確保を推進していくため、小規模事業者への一定の配慮など現行制度に必要な改善を加えつつ、賃貸住宅管理業の登録制度について、投資用不動産を巡るトラブルが多発している現状に鑑み、実態を詳細に把握した上で、法制化に向けた検討を進めるべき。**

- 近年、サブリース業者による家賃保証を前提としたシェアハウス投資を巡るトラブル等が社会的な問題となっており、賃貸住宅管理業の適正化や個人投資家の投資被害の防止が急務。
- 賃貸住宅管理業者が関与したサブリースの家賃保証を巡るトラブルへの対応のため、賃貸住宅管理業者のルール強化や賃貸住宅管理業者登録制度に未登録の業者の登録促進に向けた環境整備が必要。
- 不動産投資手法の多様化が進む中、サブリースのトラブルを含む投資被害等を可能な限り防止し、質の高い投資を促進するため、個人投資家による適切な投資判断及び投資を行うことができる環境を整備することが必要。

賃貸住宅管理業の適正化に向けた調査・検討

ルール強化

- 新築施工段階を含めた管理受託やサブリースの勧誘の適正化
- 確実な修繕の確保に向けた修繕工事費用等を含めた事業計画の事前説明
- 賃貸住宅管理の専門家に係る社会的役割の明確化
- 行政への業務報告の簡素化 等の見直しが必要

- 賃貸住宅管理業者の業務実態等に関する調査
- 実態調査を踏まえたルール強化及び制度未登録業者の登録促進に向けた検討

個人の不動産投資に関する調査・検討

○ 個人投資家等に係る不動産投資に関する実態調査

- ・不動産投資を行っている個人投資家等に対するアンケート調査等により投資の実態を把握。
- ・ソーシャルレンディング、サブリース、1Rマンション、小口投資等に係る様々な不動産投資被害に関する事例収集・分析。
- ・不動産投資を行うためのガイドブックの作成 等

賃貸住宅管理業者のルール強化・登録促進に向けた環境整備

- 分析結果を踏まえたガイドライン(解釈通達)等の策定・改訂
- 改正内容等の周知・普及のための説明会の開催
- 社会的役割が明確化された賃貸住宅管理の専門家育成のための研修の実施

個人の適切な不動産投資に向けた環境整備

○ 調査・分析結果を踏まえた制度運用の検討

- ・上記の分析結果を踏まえ、法令・許認可実務・監督指針・立入検査マニュアルへの反映等を検討

マンションの管理の適正化の推進に関する法律の制定(平成13年8月1日施行)により、マンション管理業者に登録を義務付け、業務規制を課すことなどにより、マンションの良好な居住環境を確保。

※平成29年度末時点の登録マンション管理業者数:2,001業者

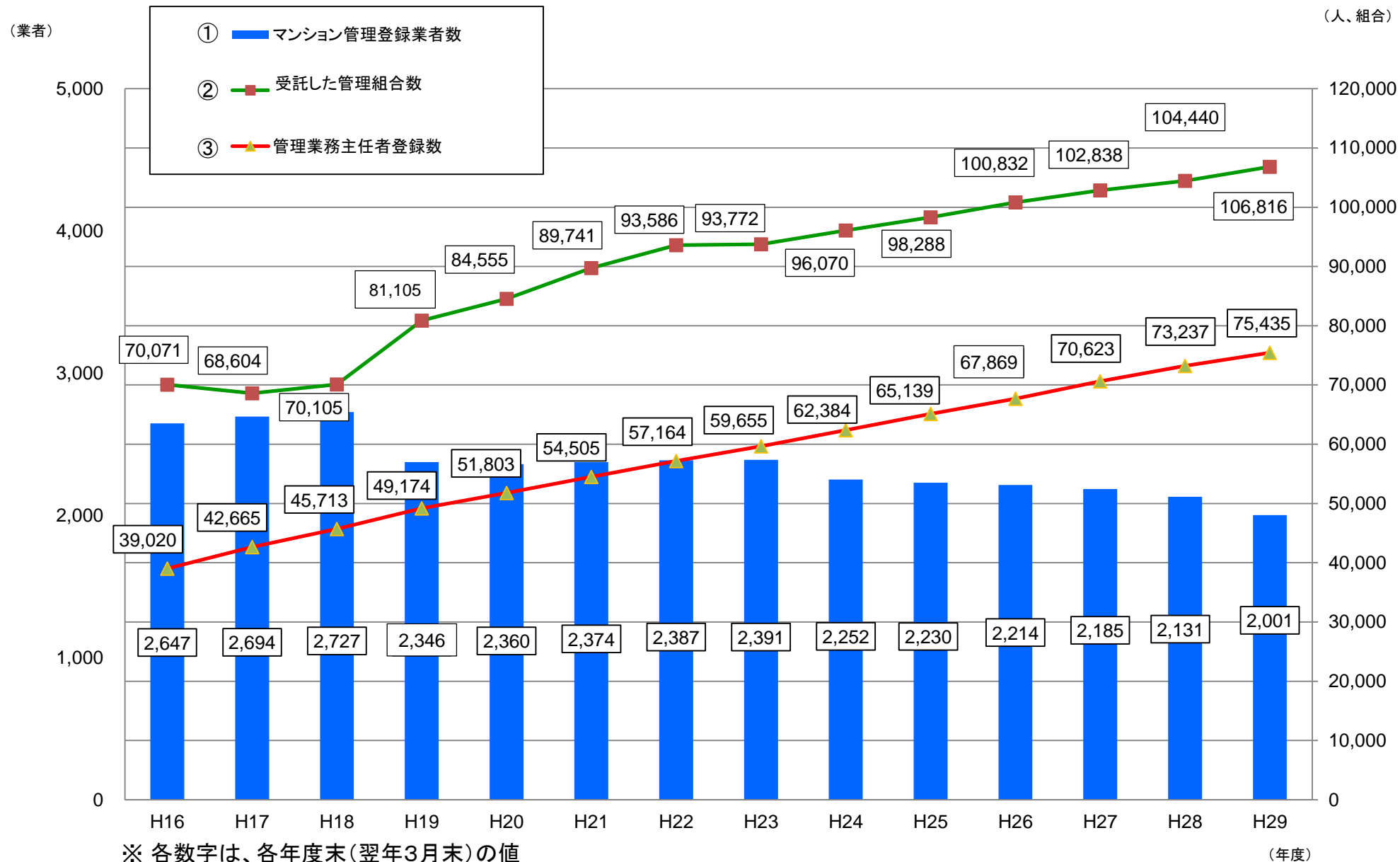
マンションの管理の適正化の推進に関する法律における定義

- ① マンション管理業(法第2条7号)
管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの(マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。)
- ② 管理事務(法第2条6号)
マンションの管理に関する事務であって、以下の基幹事務①～③を全て含むもの
『基幹事務』 ①管理組合の会計の収入及び支出の調定
②出納
③マンション(専有部分を除く。)の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整

業務規制の概要

- ① マンション管理業を行うためには、国土交通大臣の登録が必要。
- ② 事務所ごとに専任の管理業務主任者を設置する義務。
- ③ 契約を締結する前の区分所有者に対する重要事項の説明義務。
『重要事項』
 - 商号、住所等のマンション業者に関する情報
 - 管理事務の内容及び実施方法(財産の管理方法を含む)
 - 管理事務の一部の再委託に関する事項(一括再委託は禁止)
 - 免責、契約期間、契約更新、契約解除に関する事項
 - 対象マンションの所在地、管理部分に関する事項
 - 管理事務に要する費用等に関する事項
 - 保証契約に関する事項
- ④ 契約内容を記載した書面(契約成立時書面)の交付義務。
- ⑤ 修繕積立金等の分別管理義務(保証措置の義務付け、保管口座の印鑑管理を禁止等)
- ⑥ 管理実績、財務諸表等の情報開示義務。

⇒ 違反業者に対しては、国土交通大臣の監督措置(指示、業務停止、登録取消)
なお、国土交通大臣の権限(登録・監督等)については、地方整備局長等へ委任。



※ 各数字は、各年度末(翌年3月末)の値
 ※ マンション管理業登録処理システムより 引用

<住宅宿泊事業法の概要>

〔※平成29年6月16日公布
平成30年6月15日施行〕〔事前届出・登録申請受付は
平成30年3月15日から開始〕

背景・必要性

- ここ数年、民泊サービスが日本でも急速に普及
- 多様化する宿泊ニーズや逼迫する宿泊需給への対応
- 公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止、無許可で旅館業を営む違法民泊への対応 等

法案の概要

1. 住宅宿泊事業者に係る制度の創設

- ① 都道府県知事への届出が必要
(年間提供日数の上限は180日(泊)とし、地域の実情を反映する仕組みの創設)
- ② 家主居住型の場合は、**住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置**(衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、**宿泊者名簿の作成・備付け**、**標識の掲示**等)を義務付け
- ③ 家主不在型の場合は、上記措置を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け

- ④ 都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施
※ 都道府県に代わり、保健所設置市(政令市、中核市等)、特別区(東京23区)が監督(届出の受理を含む)・条例制定措置を処理できる

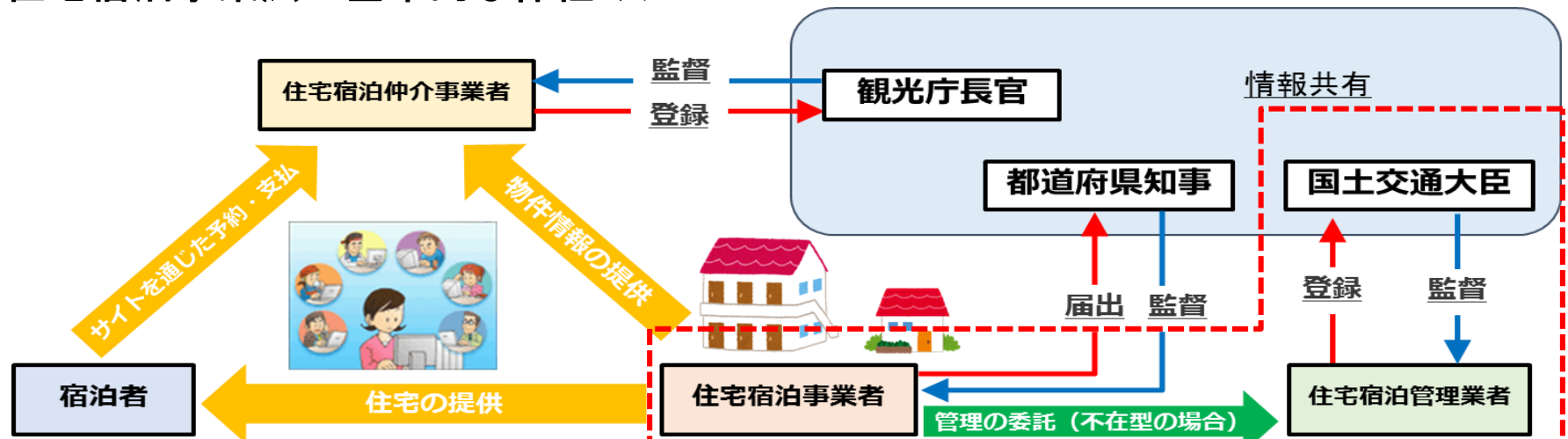
2. 住宅宿泊管理業者に係る制度の創設

- ① **国土交通大臣の登録**が必要
- ② **住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置**(住宅宿泊事業者への契約内容の説明等)の実施と**1②の措置(標識の掲示を除く)の代行**を義務付け
- ③ 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施

3. 住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設

- ① 観光庁長官の登録が必要
- ② **住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置**(宿泊者への契約内容の説明等)を義務付け
- ③ 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業に係る監督を実施

<住宅宿泊事業法の基本的な枠組み>



1. 住宅宿泊管理業(家主不在型の住宅宿泊事業者から委託を受けて、後述の2.(1)①~⑥の措置等を行うもの)を営もうとする者は**国土交通大臣の登録**が必要
2. 住宅宿泊管理業者に対し、**住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置の代行**と**住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置**の実施を義務付け

<(1)住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置(家主の業務の代行)>

- ① 宿泊者の衛生確保の措置(法第5条)
- ② 避難機器設置等の安全確保の措置(法第6条)
- ③ 外国語による施設利用方法の説明(法第7条)
- ④ 宿泊者名簿の備付け(法第8条)
- ⑤ 騒音防止等、必要事項の宿泊者への説明(法第9条)
- ⑥ 苦情等の処理(法第10条)

安全面、衛生面の確保

近隣トラブルの防止

<(2)住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置(適切な管理受託契約の締結)>

- ① 信義・誠実に業務を処理する原則(法第29条)
- ② 誇大広告等の禁止(法第31条)
- ③ 不実告知等の禁止(法第32条)
- ④ 管理受託契約の内容の説明(法第33条)
- ⑤ 契約書面の交付(法第34条)
- ⑥ 住宅宿泊事業者への定期報告(法第40条)

管理を委託した住宅宿泊事業者の保護他

3. 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督(業務改善命令、業務停止命令、登録の取消し、報告徴収、立入検査)を実施 ※罰則あり
4. 都道府県知事は、住宅宿泊管理業者が代行する「住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置」に係る監督(業務改善命令、国土交通大臣への業務停止命令要請、報告徴収、立入検査)を実施

趣旨

住宅宿泊事業法が平成30年6月15日に施行（登録申請受付は平成30年3月15日施行）することに伴い、住宅宿泊管理業者において行うべき管理業務に関して、住宅宿泊事業者と住宅宿泊管理業者が締結する標準的な管理受託契約書を策定する必要がある。

⇒平成29年12月より、契約書案に関するパブリックコメントの募集を実施し、パブリックコメントでの意見を踏まえた軽微な修正を行い、**平成30年2月22日に策定**。

管理受託標準契約書へ規定した主な事項

（1）住宅宿泊事業法の規定を踏まえて規定した主な事項

- 住宅宿泊管理業務の内容及び実施方法
 - ・ 宿泊者等への対応に関する業務（本人確認方法、騒音の防止等のために宿泊者へ行う説明、苦情対応等）
 - ・ 清掃・衛生業務
 - ・ 住宅・設備管理及び安全確保業務（届出住宅の設備の使用方法に関する外国語を用いた案内、非常用照明器具の設置等）
- 住宅宿泊管理業務の再委託に関する事項（再委託先の明示等）
- 賠償責任及び免責に関する事項
- 宿泊者との宿泊サービス提供契約についての責任の明確化及び法令遵守、宿泊者情報の共有
- 住宅宿泊事業者による都道府県知事への報告に必要な情報（宿泊者の国籍等）の提供方法 等

（2）その他、不動産管理契約において一般的に規定されているため規定した主な事項

- ・ 住宅宿泊管理業者から住宅宿泊事業者への通知義務（管理業務の遂行に影響を及ぼす事項）
- ・ 住宅宿泊管理業者が負う宿泊者に関する個人情報等についての守秘義務
- ・ 契約終了時の取り扱い（管理物件に関して保管していた書類及び鍵等の引渡し） 等

住宅宿泊管理業者の申請・登録件数(平成31年1月18日時点)

	北海道	東北	関東	北陸	中部	近畿	中国	四国	九州	沖縄	合計
申請 件数	173	17	705	18	63	312	35	19	130	76	1548
登録 件数	165	16	658	18	61	296	35	19	118	72	1458

