

賃貸住宅管理業者登録制度の概要(平成23年12月1日施行)

1. 登録制度の目的・効果

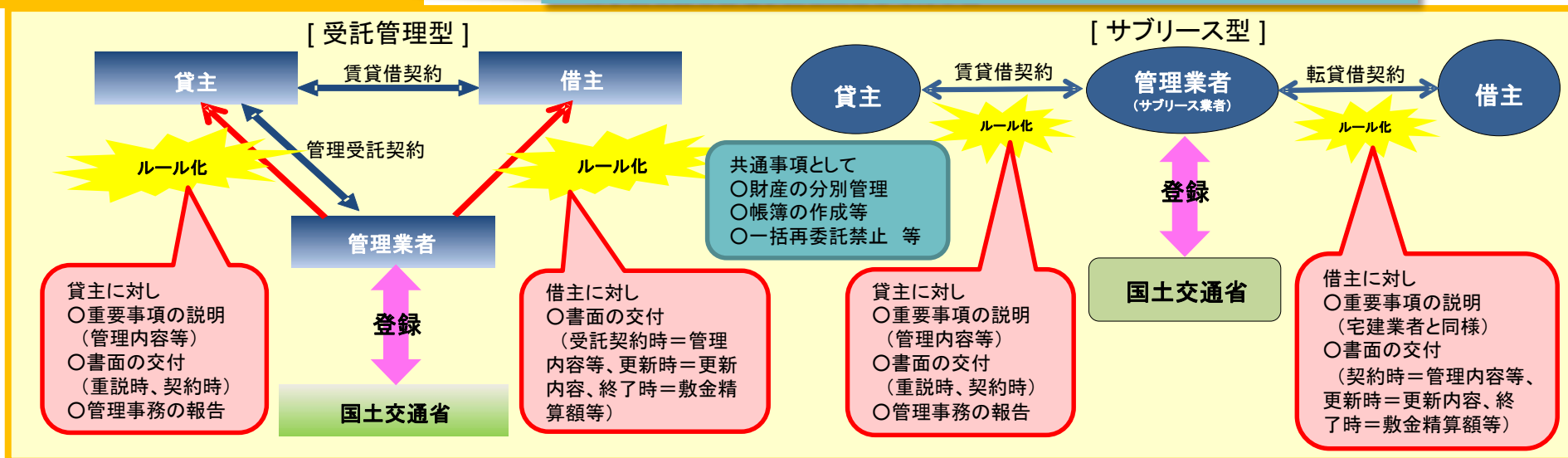
- ①一定の業務上のルールを定めることにより、登録業者による業務の適正な運営を確保する。
- ②登録制度の普及により、消費者が適正な管理業務を行っている管理業者や賃貸住宅を選択することを可能にする。
- ③適正な管理業務のルールの普及により、賃貸住宅管理業の健全な発達を図る。

2. 登録制度の仕組

- ①賃貸住宅管理業者は、国土交通省の備える登録簿に登録を受けることができる。
- ②登録事業者は、業務処理準則（管理対象や契約内容の重要事項を貸主へ説明すること等の一定のルール）を遵守しなければならない。
- ③登録事業者が業務処理準則に違反した場合等は、指導、勧告、登録抹消の対象となる。
- ④登録事業者名等を記載した登録簿と、登録事業者が毎年度国に提出する業務等状況報告書を一般の閲覧に供する。

3. 登録制度の対象

基幹事務（家賃等の受領事務、契約更新事務、契約終了事務）の少なくとも一の事務を含む管理事務を業として行う者



4. 登録業者の登録状況等

- ①登録業者数は3,871業者（平成28年6月末現在）、民間賃貸住宅市場の規模に応じて地域的な偏りもなく登録が進展。
- ②登録業者の管理戸数合計は約627万戸で民間賃貸住宅の約4割に相当（平均管理戸数は約1,620戸）。うち、サブリース戸数が約221万戸。

賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会とりまとめ概要①

1. 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言い難く、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

2. 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
	【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】
	<ul style="list-style-type: none"> 【引き続き検討】 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

3. 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**

1. 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づけ

背景

- 賃貸住宅の媒介時の重要事項説明項目には「管理業者名」が含まれているが、業者の登録の有無についてまで説明することとはされていない
- 管理業者の登録有無を借主が容易に知り得るようにして、賃貸住宅を借りる際の判断材料の一つとして活用できる環境整備を図ることは、貸主における登録制度への関心を高め、登録業者の活用や管理業者における登録の検討にもつながることが期待される

対応

- **賃貸住宅の媒介時の重要事項説明項目である「管理の委託先」について、登録業者の場合は登録番号を記載・説明【宅建業法の解釈・運用の考え方 改正】**

2. 国に対する業務状況報告等の簡素化

背景

- 毎事業年度終了後、その業務及び財産の分別管理等の状況を国に報告する必要があるが、報告しなければならない業者の負担感は強い
- 適切な財産の分別管理等の方法がどのようなものか管理業者が十分に理解していないため、登録の阻害要因の一つとなっているとの指摘もある

対応

- **業務等状況報告書について①記載項目数を削減 ②記入欄に選択肢の記載 ③更新申請書類の一部省略【登録規程 改正】**

3. 貸主への重要事項説明等を一定の資格者が行うようルール化

背景

- 賃貸住宅管理に関する苦情・相談件数は依然高水準であり、賃貸住宅管理に係るトラブル等の防止や、サブリースを含む管理業務の適正化をより一層進めるためには、貸主に対する重要事項説明について、専門的な知識を有する者が行うこととすべき

対応

- **実務経験者等を設置し、貸主への重要事項説明等を実務経験者等が行うようルール化【登録規程・業務処理準則 改正】**

4. 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

背景

- 「転貸に係る契約期間、家賃等の金銭、転借人の対象等に係る条件等」や「貸主からの借り上げ家賃、家賃保証、空室保証、将来の契約条件の変動に係る条件等」などが、業務処理準則上含まれていることが不明瞭

対応

- **サブリース原契約の重要事項説明の項目として「借り上げ家賃の改定等」を明確化**
- **サブリース業者が管理事務を一括再委託する場合にも貸主への重要事項説明を適切に行うようルール化【業務処理準則 改正】**

賃貸住宅管理業者登録制度改正の概要

- 賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会におけるとりまとめ結果を踏まえ、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）
- 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

1. 賃貸住宅管理業者登録規程の主な改正事項

<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議会の資格）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>

- 貸主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）
- 転貸の場合の貸主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）