

賃貸不動産管理制度に関する調査研究概要

(1) 調査目的

賃貸不動産管理業務は法的な制度が未確立であり、消費者保護の観点からも業の健全化が求められている。昨年度は消費者保護の観点からいわゆる賃貸不動産管理業を規定する新たな法制度の必要性及びその方向性を提示した。国の賃貸住宅管理業者の登録規程の制度化の動き等を受け、こうした賃貸不動産管理業の制度確立と併せて検討することが有効であり、かつ消費者保護の観点から特に検討が求められる事項として、「預かり金の保全措置のあり方」に着目して、賃貸住宅の管理を主たる対象に実務的な適用可能性を念頭に置いた検討を行った。

(2) 預かり金の特性と措置の必要性整理

1) 預かり金の特性の整理

本検討における「預かり金」とは、賃借人から賃貸不動産管理業者が預かった上で賃借人に引き渡す家賃や共益費等とする。

この預かり金には、預かり期間が1～2週間等と短く、毎月反復して出入金されることや、業者毎に保管額の規模に幅があること、賃借人が頻繁に入れ替わること等の特性があり、1件あたりの手間・コスト、業者単位での時点毎の保管額、賃借人管理の適切さ、効率性等に留意することが必要である。

2) 預かり金の保管状況の実態把握

賃貸不動産管理業協会会員に対するアンケート調査の結果、全体の8割の業者が集金代行を実施しており、預かり金を保管している。そのうち、8割が分別管理を行っているが、賃貸人・物件別の管理は進んでいない恐れがある。

また、賃貸不動産管理業者には比較的小規模な事業者が多く、業者によって管理する戸数のばらつきが大きい、管理業務報酬は5%程度に留まるといった特性に配慮して対策を検討する必要がある。

3) 保全措置の必要性

賃貸不動産管理業には、宅地建物取引業やマンション管理業等と異なり、預かり金の保全に関する法的な規定や保全措置が存在せず、管理業者の破綻等による預かり金の賃借人への適切な支払がなされないといった課題事例が存在する。

また、上記アンケート調査にみられるように、集金代行を行う業者のうち、預かり金の分別管理を行う業者は、約8割に達するが、半数弱が会社で一つの専用口座を設けるに留まり、本来渡すべき賃借人ごとの区分が明確になっていない可能性がある。信託等を活用する事業者は1社も存在せず、分別管理のみでは管理業者の倒産等の際には保全されない

ことを鑑みると、何らかの保全措置を講じる必要性があるといえる。

(3) 保全スキームの検討

1) 賃借人のリスク対応

賃貸不動産管理業者が家賃収受に関する賃貸人の代理権を有することを明確化することで、賃貸人に適切に家賃が支払われない際にも、賃借人に再度負担を請求されることが回避可能と考えられる。

<導入を徹底するスキーム>

①支払い根拠の明確化

- ・ 賃貸借契約時の重要事項説明において賃貸不動産管理業者と賃貸人を明確にするとともに、管理委託契約・家賃支払根拠等の書面化、管理業者の家賃集金にかかる代理権の明確化を図る。
- ・ 関係者の負担も少なく、賃借人保護のため、一層の徹底が必要と考えられる。

2) 賃貸人のリスク対応

預かり金の回収が困難な事態が発生した場合に、賃貸不動産業者の資産のうち、賃貸人に本来帰すべき預かり金を明確化するとともに、事後救済措置も講じることが必要と考えられる。

<導入を徹底するスキーム>

②分別管理

- ・ 預かり金を保管する業者の口座の名義を賃貸人別に区分すること等を通じ、どの賃貸人あるいは物件の預かり金かを会計上、明確化するもの。業者の倒産前であれば、賃貸人への返還額の明確化がなされる。
- ・ 広く一般に適用可能であるため導入の徹底が必要と考えられる。ただし、完全なリスクヘッジとはならず、管理戸数が多い業者では賃貸人別の口座開設は大きな手間となる。倒産時の効果は限定的であり、分別の適正さの保証は困難という課題がある。

<業界としての対応を検討するスキーム>

③-1 保証

- ・ 業者破綻時等に回収不可能となった預かり金について、業者が拠出した保証金等から賃貸人が弁済を受ける。1業者あたりの保証金額の限度額を設定し、その範囲内での弁済となる。
- ・ 限度額の範囲内で業者の倒産や持ち逃げ等のリスクをヘッジすることが可能である。賃貸人には受益が大きい、自ら加入の負担をするインセンティブがない。一方、業者が加入する場合、問題を起こす負担力のない業者により弁済額が増加する恐れがある。

③-2 損害保険

- ・ 損保会社がリスクに応じた掛け金で保険を付与し、業者破綻時等に保険金の支払を受行
う。
- ・ 破綻、違法行為等を対象にした既存の保険商品はなく、悪意の利用等が想定されるため、
民間単独での実現のハードルは高い。

<任意の適用に委ねるスキーム>

④クレジットカード払

- ・ 借借人がクレジットカードを利用して賃料等の支払を行うことにより、クレジットカード
カード会社が貸貸人への支払い債権を負う。
- ・ 入居者の与信状況によって適用可能性が左右されるとともに、クレジットカード会社の
信用力に依存する面がある。ただし、貸貸人・借借人・管理業者ともにメリットが存在
し、各社相応の負担により導入することが考えられる。

<導入が困難と考えられるスキーム>

⑤-1 第三者による保管

- ・ 賃貸不動産管理業協会等で、家賃等の預かり金の保管口座を設定し、借借人からの家賃
入金、貸貸人への支払等を実施するもの。
- ・ 協会等の第三者にリスクが移転され、この第三者が破綻等しない限りにおいてリスクが
ヘッジされるが、家賃は毎月の入金、出金に多大な手間が発生する。

<長期的な検討が必要なスキーム>

⑤-2 信託

- ・ 信託口座に借借人が賃料等を納付、業者・貸貸人は信託口座から支払を受けるもの。
- ・ 信託口座は業者倒産等によらず保全されるが、口座管理等に要する事務処理の手数料に
相当する額が必要となる。口座数が多数に及び、多大な手間が発生する懸念がある。一
定戸数以上の管理業者を集約して適用していくこと等が考えられる。

⑥貸貸人直接振込の促進

- ・ 借借人から管理業者を経由せずに貸貸人に直接振り込み等を行うもの。
- ・ 管理業者の関与が排除されるため、業者に起因するリスクは回避されるが、貸貸人の管
理事務負担が増加する。小規模な貸貸人向けもしくは、預かり金なしでの管理事務の業
者委託が想定される。

(4) スキームの実現性に関するケーススタディ

これまでの検討結果を踏まえて、より具体的な制度設計が必要と考えられる「保証」、「損害保険」を対象に、制度の実現性について一定の前提条件を設定して検討した。なお、前提条件は、損害発生割合を近年の宅地建物取引業での弁済認証に至った案件の業者数に対する割合¹から設定し、1件あたりの損害額は前述のアンケート調査結果における預かり金額²から設定した。

1) 保証制度

会員業者が制度に加盟する際に拠出する資金で賃貸人に生じる損害の支払を行うことを想定した。1社あたり50万円程度³の負担では、運営資金が時間の経過とともに一律減少し、長期的な制度の持続性を確保することは困難な可能性が高い。

2) 保険制度

保険会社の手数料を保険料の5%と仮定して、賃貸人に生じる損害を業者が加入する保険（年間契約）で支払うことを想定した。その結果、1業者あたり年間15万円程度の負担で保険制度が成立し得るが、大規模な損害が発生すると大幅な保険料の増加が生じる。また、信用の低い業者に加入が偏ったり、保険金目当てに加入して損害を引き起こす事例等が発生したりすると安定的な運用は困難である。

3) 適用性の検討

上記の結果から、相対的に実現性の高い年間契約の保険制度であっても、安定的な制度の運用には大きなリスクが存在し、保証制度にあっては損害の発生が宅地建物取引業における弁済よりも大幅に低くない限り、安定的な制度運用は困難と考えられる。したがって、保証・保険制度による預かり金の保全措置の導入にあたっては、以下の方向性が考えられる。

- ①対象を絞り、かつ一定の審査を行う等して、まずは取組み可能な条件及び範囲で実施
- ②賃貸不動産管理業を営む全事業者の加入を義務として実施

今後、上記制度の導入の前提条件（加入する業者数、対象物件数、家賃水準等）を精査し、具体的な制度の内容（加入者、負担額、運営者等）について、業者の規模等に応じた制度とすることも含め、引き続き検討することが必要である。

¹ 1年に業者数の0.2%もしくは0.4%の支払案件が発生すると設定。

² 1件あたり734万円（預かり額の中央値）、3,173万円（預かり額の平均値）の2通りを基本に設定。

³ 店舗数に応じた負担とすると本店42万円・支店21万円、管理戸数に応じた負担とすると戸当り828円に相当。

(5) 制度導入に向けた措置の検討

これまで特段の法規制が存在せず、業として未確立であった賃貸不動産管理業において、消費者が安心して不動産を賃貸できる環境を整備し、賃貸不動産物件が適正に管理されることは、消費者保護、不動産取引市場の拡大に加え、ストック型社会の実現にも寄与すると考えられる。

現在進められている賃貸不動産管理業の登録制度の導入等に応じて、業界を中心に新たな保証・保険の主体を関係者の負担によって創設するとともに、管理業者の実態の把握と業者への情報提供、指導の徹底等による業務適正化を進め、将来的に賃貸不動産管理業法の制定にあわせて保険・保証制度を義務として導入することが有効と考えられる。その際、消費者保護の充実にに向けた施策の実現を国に働きかけていくことが考えられる。そのためには、制度の具体化及び業界として管理業務の適正化のための取り組みを更に強化していくことが必要である。

本報告書は、以下のメンバーによる研究会において議論を行い、その成果を取りまとめたものである。

賃貸不動産管理業等あり方研究会

座長	丸山 英氣	千葉大学名誉教授
委員	土田 あつ子	日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会主任研究員
委員	中林 真理子	明治大学商学部教授
委員	清水 千弘	麗澤大学国際経済学部准教授
委員	市川 宜克	全宅連専務理事
委員	神垣 明治	全宅連政策推進委員長
委員	内山 俊夫	全宅連理事
委員	三好 孝一	全宅連理事

(注：役職は平成 23 年 2 月時点)

オブザーバー

国土交通省 総合政策局不動産業課

事務局

全宅連事務局