

賃貸関連業務 法制化どうなる？

賃貸を巡る行政の動きが慌ただしい。原状回復問題に加え、「追い出し行為」が社会問題化した現状。行政はこれをどう解決しようと考えているのか、検討状況を見てみよう。

国交省 検討状況Q&A

Q1 賃貸管理業務 法制化するの？

法制化するの？

賃貸管理業を法令上位置付ける方針を固めている。「追い出し行為」をはじめとした一部の業者による行き過ぎた行為を規制するため、取り立て業務など賃貸管理に関する業務を法制化し、それぞれ最低限のルールを定める。賃貸管理業務を営む業者へは登録を義務付ける方針。賃貸管理業として位置付ける業務や、最低限のルールについては年内にまとめる予定だ。

Q2 契約を巡る紛争 どう解決するの？

どう解決するの？

賃貸管理契約は借地借家法など独自の法律があり専門性が高いなどとして、独自の紛争処理

機関を設置する方針だ。併せて、原状回復ガイドラインなどの客観化や精緻(ち)化の必要性も挙げられている。

Q3 原状回復に係る紛争 未然防止策はある？

未然防止策はある？

入居前の状況を明確にするのが重要との見方が強い。入居前の状況の明示について、業務ガイドラインを策定することなどを検討している。また、入退去時にインスペクションなどを利用する住宅であることを表示し、市場での差別化を図るといった案もある。

Q4 家賃保証業者の 追い出し行為をどう抑制？

追い出し行為をどう抑制？

Q1で示した新法は、賃貸管理業として法令上位置付ける業務を一つでも行う場合は登録を求める方針だ。そのため、家賃保証業者であっても、取り立てなどを行う場合は登録を義務化し、「追い出し行為」などの抑制を図るといった案がある。

一方、家賃保証業者が本来保有している求償権について、賃貸管理業という枠組みで規制することを疑問視する見方もある。そのため、家賃保証業者に許可制もしくは登録制を導入し、求償権の行使にルールを定めるといった形も検討している。

Question	Answer
1. 賃貸管理業務法制化するの？	法制化する方針を固めています。
2. 契約を巡る紛争どう解決するの？	独自の紛争処理機関を設置する方針です。
3. 原状回復に係る紛争、未然防止策はある？	入居前の状況を明確にする必要性が語られています。方法は検討課題。
4. 家賃保証業者の「追い出し行為」どう抑制するの？	Q1で示す新法での抑制や家賃保証業者に対する許可制などの導入が検討されています。

現在、社会資本整備審議会・不動産部会と同・民間賃貸住宅部会で検討中。両部会とも年内にまとめる予定。