



宅に関するトラブルの防止等が図られることを期待しています。

現在、登録業者は約4000業者となり、管理戸数の合計は民間賃貸住宅の約4割に相当する約642万戸となりました。

昨年8月には、制度開始5年の節目として、より一層の管理業務の適正化や増加するサブリースへの対応などの諸課題に対応するための見直しを行いました。具体的には、事務所ごとに「賃貸不動産経営管理士」又は「管理業務に関し6年以上の実務経験者」を置くものとし、その方が貸主への重要事項説明等を行うこととしました。また、サブリースを巡るトラブルの防止のため、将来の家賃変動等の契約条件を重要事項として説明することなど、登録業者の適正化を促すこととしました。

原嶋：みなさんがおっしゃる通り、制度が創設され、資格も普及しつつあることは、これからの賃貸業にとって大きな一歩だと考えています。しかし、空き家問題に直面する賃貸住宅の経営者の視点で見ると、さらに効果的なサポートも模索しなくてはなりません。例えば、地方の資産家がアパートを運営している。相続を考えて借金によって経営していたけど、空き家が多くなって家賃が入らず、返済が難しい。仕方なく、資産を売却して返済していく。これは、賃貸業の実質的な倒産と言えるでしょう。こういう例が日

いたくよとご協力をお願いします。

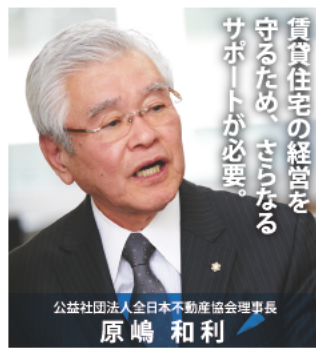
末永：昨年の制度の改正によって賃貸住宅管理業者登録制度の中で一定の位置づけが与えられたことで、賃貸不動産経営管理士の資格試験の受験者は約3倍に増えました。それだけの方が管理業について勉強し、知識を深められたことは、国民の約4割が住んでいる賃貸住宅の質を高めていくことにつながります。今後のさらなる人材育成に向けて、資格と制度の普及促進を続けなくてはなりません。

伊藤：国土交通省の登録制度創設と昨年の改正は、管理業の社会的な地位の向上という意味でも大きな効果を期待しています。一方で、全国宅地建物取引業協会連合会の会員に対するアンケートからは、さらなるPRへの要望が聞かれました。管理業者にとってのメリットは何か。また制度への登録を義務化していくことも含めて、さらなる普及に向けて官民一体となって取り組んでいく必要があるでしょう。



多様化する賃貸住宅のニーズと課題 未来の鍵は、管理業の適正化にある

国民の約4割が住んでいる賃貸住宅は、少子高齢化による空き家問題をはじめ多くの課題を抱えている。消費者が安心して暮らせる賃貸住宅の提供と、所有者の安定的な経営をいかに実現するか。官民のトップが集まり、課題解決への取り組みと未来の展望を語った。



公益社団法人全日本不動産協会理事長
原嶋 和利



公益財団法人日本賃貸住宅管理協会会長
末永 照雄



国土交通省 土地・建設産業局長
谷脇 暁



公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長
伊藤 博

原嶋：私も同様に、国家資格化を強く希望しています。それによって、さらなる法令の遵守が進み、消費者からの信用を高めていくことで、管理業のより公正な業務を後押ししていく。そのサイクルを加速することで、借主への安心安全な賃貸住宅の提供、そして貸主の経営の安定化を実現したいと考えています。

伊藤：国家資格化については、私も同じ意見です。そのためにも、私たち賃貸不動産経営管理士協議会としては資格の試験業務だけでなく、フォローアップ講習やコンサルティンク能力の育成など、教育事業をさらに充実させていきたいと考えています。

末永：その意味でも、今後はこの資格制度が国家資格化していくことが重要だと考えています。

谷脇：これまでのお話のとおり、賃貸住宅の適切な管理はこれからますます重要になります。現在、約4万3000人の方が賃貸不動産経営管理士の試験に合格されています。賃貸不動産経営管理士は賃貸住宅管理業者登録制度にも位置付けられ、ますます重要な役割を果たすことが期待されています。さらに多くの方々が資格を取得され、賃貸住宅管理業務の適正化が一層図られることを期待します。

試験とともに教育を充実させ管理業の適正化を進めたい。

伊藤：このように管理業の質向上を目指す賃貸不動産経営管理士の資格は、大家さんにとっても管理業者を選別する上で重要な指標となります。「空き家の6割が賃貸住宅」と言われる時代において、家賃の集金だけでなく、建物の維持管理やクレームの処理といった管理業を適正化し、入居者の満足度を高めることは賃貸住宅の経営に直結する入居率に大きな影響を及ぼすからです。

谷脇：現在、民間の賃貸住宅は約1458万戸あり、住宅ストック全体の約4分の1を占め、その約8割の所有者が賃貸住宅管理業者に管理を委託しており、賃貸住宅管理業の果たす社会的責務は大変大きいものと認識しています。貸主の皆様のためにも、適切に管理をして頂くことが非常に重要かと思えます。こうした中、国民生活センターに寄せられる賃貸住宅に関する相談件数は、近年減少傾向にありますが依然として高水準にあります。また、最近ではサブリースの家賃保証を巡るトラブルも発生しています。適切な賃貸住宅管理に対するニーズが高まっており、こうしたニーズに応えることが課題です。

末永：少子高齢化が進む中、賃貸住宅の空き家が増えています。その対策として、みなし仮設住宅やセーフティネット住宅、民泊への活用などが注目を集めています。このように複雑化する賃貸住宅へのニーズに大家さんが独力で対応し、入居者に快適な住環境を提供し続けることは簡単ではありません。

供給過剰が進む一方、ニーズも多様化する賃貸住宅の課題。

賃貸住宅管理業者登録制度とは

賃貸住宅の管理業務の適正化を図るために、国土交通省が創設した賃貸住宅管理業者に対する任意の登録制度です。

- 登録した管理業者に対して、賃貸住宅管理業務に関する一定のルールを設けることで、借主と貸主の利益保護を図ります。
- 国土交通省の登録を受けた管理業者は、登録簿により一般に公開され、広く消費者に利用されています。

賃貸不動産経営管理士とは

賃貸不動産経営管理士は、主に賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家です。

- 賃貸住宅管理に関するスペシャリスト
- 家主や入居者から信頼される資格
- 現在、約3万人の資格者が活躍中

詳細や申込は協議会HPで
http://www.chintaikanrishi.jp/

一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会 〒100-0004 東京都千代田区大手町2-6-1 朝日生命大手町ビル17F
http://www.chintaikanrishi.jp/



課題解決に向けて、大きな一歩となった登録制度の創設と改正。

谷脇：国土交通省では、賃貸住宅の管理業務の適正化に向けて、告示による賃貸住宅管理業者登録制度を平成23年12月に開始しました。登録制度では、借主と貸主双方の利益の保護のため、賃貸住宅の管理業務において登録業者が守るべきルールを定めています。登録業者による適正な管理を通じて、賃貸住宅

伊藤：こういった管理業の質向上を目指す賃貸不動産経営管理士の資格は、大家さんにとっても管理業者を選別する上で重要な指標となります。「空き家の6割が賃貸住宅」と言われる時代において、家賃の集金だけでなく、建物の維持管理やクレームの処理といった管理業を適正化し、入居者の満足度を高めることは賃貸住宅の経営に直結する入居率に大きな影響を及ぼすからです。

原嶋：私も同様に、国家資格化を強く希望しています。それによって、さらなる法令の遵守が進み、消費者からの信用を高めていくことで、管理業のより公正な業務を後押ししていく。そのサイクルを加速することで、借主への安心安全な賃貸住宅の提供、そして貸主の経営の安定化を実現したいと考えています。

