

平成 26 年度事業計画

自 平成 26 年 4 月 1 日

至 平成 27 年 3 月 31 日

今年度の重点事業として、賃貸不動産管理の標準化に取り組む。

賃貸不動産は、「貸主（賃貸不動産所有者）」にとっては資産であり、「借主（消費者）」にとっては生活の場であったり、事業の要となっている。また、単に貸主と借主の関係に留まらず賃貸不動産が健全に機能していることがその地域の価値を高めることとなる。賃貸不動産を的確に運営、運用するためには、どのような努力が必要なのかという視点から、本会は「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」（以下「標準化ガイドライン」という。）を取りまとめた。

賃貸不動産管理は、従来より特別の法整備がなされておらず、民法等の規定に従い、管理業者あるいは貸主による自主管理に任されている。

しかし、家賃取り立て、更新料、明渡しあるいは原状回復の問題など、様々な局面でトラブルが表面化することも少なくない。

国土交通省では、賃貸住宅管理業者登録制度を平成 23 年 12 月 1 日に施行した。「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」を基幹事務と定義付け、業務処理準則を遵守させることで業の健全な発達と消費者保護を図ろうとしている。

その一方で、管理業者が日常的に行う「入居者からの苦情の受付」「物件の修理・工事等の手配」「賃料滞納の他契約違反者に対する法的手続きの助言・弁護士の紹介」等のいわゆる「連絡調整業務」が網羅されていない等、制度的な課題も指摘されている。

このように、登録制度は業規制的な側面が強いと認識されており、仮に登録制度を土台として法制化しても、現場からの反対意見が噴出する可能性も高く、また、参入障壁ととらえる業者が管理業を敬遠することとなれば、市場を停滞させかねないと危惧する。

そこで、適正化・標準化の取り組みとして標準化ガイドラインを示すこととした。全国的に統一されていない賃貸不動産管理について、業務の現場に寄り添いながら、客観的かつ網羅的に整理し、標準的な業務内容（スタンダード）を示そうとする試みである。

標準化ガイドラインでは、賃貸不動産の管理に係る当事者を、「貸主（賃貸不動産所有者）」「借主（消費者）」「賃貸不動産管理業者」「サブリース事業者」の四者と捉え、それぞれが適正な管理のためにどのような責任をはたさなければならないかを具体的に示している。

標準化ガイドラインが業務のベースに据えられ適正に運用されれば、全国の管理業者の統一的な業務遂行につながるとともに、賃貸不動産管理の「見える化」も促進されるであろう。結果として、貸主や借主にとって、透明性が高く適正な業務が提供され消費者保護にも資するものとする。

最近の立法事例では、法律の他に業務処理規則（ガイドライン）が制定され、具体的なルール等は業務処理規則（ガイドライン）に沿って行うことが要請されることがほとんどある。本会の制定する標準化ガイドラインが、将来的な法制化の際に業務処理準則（ガイドライン）の土台となるならば、業務現場の実態が制度に反映する効果も期待できる。

本会の今年度事業では、標準化ガイドラインが業界標準となるよう業界団体等との意見交換を積極的に推進する。

会員の皆様には、貸主、借主双方の満足につながる標準化ガイドラインをご活用いただきたいと願っており、理解を深めるための研修会であるとか、広報誌、メールマガジン等を通じた情報発信を行う。

また、標準化ガイドラインの内容、活用方法にお気づきの点やご提案があれば是非お知らせいただき、会員の皆様とともにより良いものとして行きたい。

会員への情報提供・研修および広報活動

【事業運営委員会】

(1) 会員研修会の実施

本会会員の資質の向上と賃貸管理業を標準化すること等を目的とした研修会を開催するとともに、効果的な研修のあり方についての検討を行う。

また、賃貸管理業に関する貸主の認識を深めることを目的としたセミナー等の開催も検討する。

さらに、賃貸管理業の内容について詳しく解説する研修ツールを企画・作成していく。

(2) 情報提供活動の実施

本会会員に対して賃貸管理業務に係わる情報を掲載した会報誌を作成し、配布する。

また、定期的に有益な情報を提供していくため、FAX やメールマガジンによる情報配信、ホームページ等の一層の充実等を随時実施していく。

(3) 会員支援事業の実施

本会会員を対象とした賃貸管理業賠償責任保険が適正に運営されるように努める。

また、本会会員限定の電話による法律相談を定期的で開催する他、会員メリットのより一層の充実を図るため、各種サポート事業を他委員会と連携しながら実施していく。

業務支援および企画立案・調査研究等

【業務企画委員会】

(1) 賃貸不動産管理業に係る調査・研究及び諸制度等への対応

賃貸不動産管理業の将来的な法制度化をにらみ、賃貸不動産管理の標準化ガイドラインを策定し、本会会員のみならず全ての管理業者、オーナー、賃借人に周知・普及活動を行うとともに、関係省庁等に適宜提言活動を行う。

また、国土交通省が実施する「賃貸住宅管理業者登録制度」の周知、登録促進、登録業者のサポート等を引き続き実施する。

さらに、賃貸不動産管理業に関連する法令改正や判例等の動向を注視し、本会会員に迅速・正確な情報提供を行う。

(2) 会員業務支援ツール等の企画・策定

賃貸不動産管理業務の実態や地域の商習慣等を考慮した、本会会員の業務を支援するための各種ツール等を企画・策定する。

また、これまでに策定した各種ツール等が、会員に浸透し有効活用されるよう、

周知啓発に注力する。

(3) 新規事業の企画・立案

会員の業務支援や、本会の入会メリットとなる新規事業を、実務家や専門家からの意見等を踏まえ企画・立案する。

会務の総合管理 **【総務財務委員会】**

(1) 入会促進活動の推進

平成 25 年度に実施した入会促進キャンペーン（間取り図面作成ソフト、販売・流通図面作成ソフト無料贈呈）の継続と新たな諸施策の実施等により新規入会の促進を図るべく、各都道府県宅地建物取引業協会との連携を強化し、入会促進活動を推進していく。

また、本会設立の趣旨及び事業内容等をわかりやすくまとめた入会案内パンフレット（平成 26 年度版）を作成・配布する等、各種入会促進策を講じていく。

(2) 総会、理事会他、諸会議の運営

本会の事業活動を適切かつ効率的に実施するため、総会・理事会をはじめとする諸会議の合理的な開催と運営に努める。

(3) 円滑な会務運営の実施

円滑な会務運営を図るため、入退会等会員管理業務等の的確な処理に努めるとともに、適正な経理処理を行う。

また、各機関や支部等の組織体制についても検討等を行っていく。