

# 不動産会社の立場や業務を理解する

住まいを借りる手続きを進めていくに当たって、不動産会社の役割を理解しておく必要があります。

ここでは、賃借にかかわる不動産会社の立場や業務について整理しています。

**POINT1** 不動産会社の立場や業務を知る

**POINT2** 不動産会社への法規制に注意する

## 不動産会社の立場や業務を知る

不動産会社は、住まい探しの段階では、「貸主」または「仲介会社」として、入居後は「管理会社」としてかかわることがあります。不動産会社の立場によってかかわり方が変わってきますので、しっかりと理解しておきましょう。

### 賃貸業務（貸主）

不動産会社が所有している物件を借りる場合、借り主は、不動産会社と直接交渉して、賃貸借契約を結ぶことになります。なお、不動産会社が所有者から一括で賃借した物件について、借り主に転貸するという形で賃貸借契約を結ぶこともあります。（このような形態を一般的に「サブリース」といいます。）

### 仲介業務

不動産会社は、借り主の住まい探しから入居までの全般をサポートします。物件の紹介や見学、貸主への入居申し込み、物件や契約条件の説明、賃貸借契約の締結や入居手続きのサポートなどを行います。

### 管理業務

不動産会社は、貸主との管理委託契約に基づいて、入居者や物件の管理を行います。例えば、貸主が入居者管理を委託している場合、借り主は、入居後の賃料の支払いや設備の故障などの連絡、その他苦情の申し入れなどを管

理会社に対して行います。ただし、管理業務の内容は、貸主との契約内容によって大きく変わります。

また、不動産会社が貸主の場合は、その不動産会社が直接管理業務を行うこともあります。

こうした重要な役割を担う賃貸住宅管理業務を行う業者に関して一定のルールを設け、借り主、貸主の利益を保護するため、任意の「賃貸住宅管理業者登録制度」が平成 23 年 12 月から始まりました。

登録事業者になるには、賃貸住宅の契約内容に関する借り主や貸主への説明及び書面の交付、敷金精算時の入居者負担に関する書面の交付などが必要とされます。また、登録事業者から国土交通省へ業務状況や財産の分別管理状況を報告することなども義務づけられます。登録は任意の制度ですが、不正行為があった場合などは国土交通省が登録を削除できます。

→ 登録事業者については、国土交通省のサイトで公表されていますので、賃貸住宅を選択する際の判断材料として活用できます。

### 不動産会社への法規制に注意する

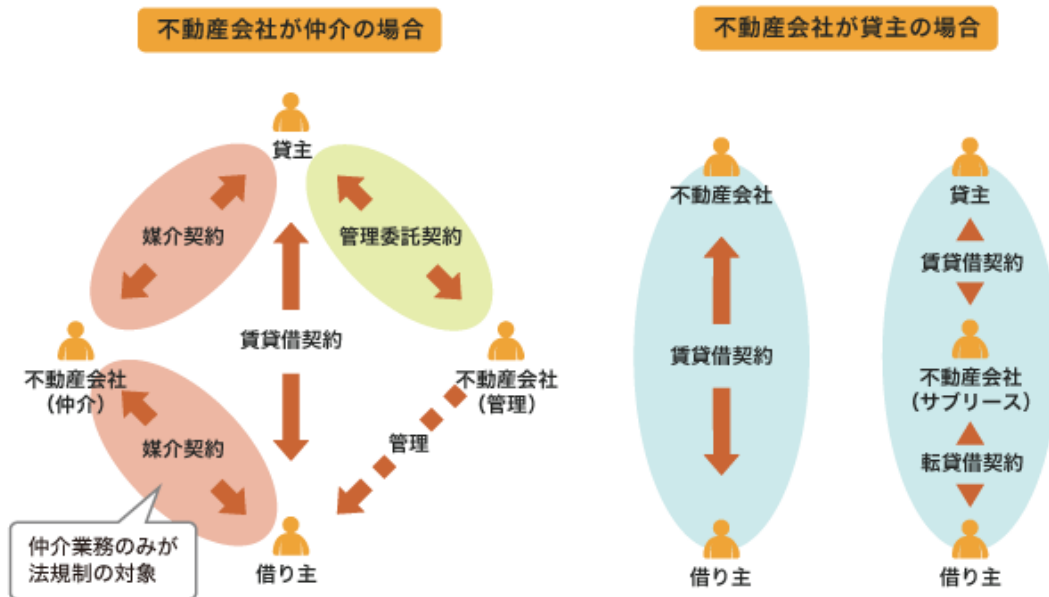
賃借にかかわる不動産会社の業務のうち、宅地建物取引業法の規制の対象となるのは仲介業務のみです。賃貸業務

(サブリース業務も含まれます) や管理業務 は、法規制の対象とはなりません。したがって、行政の監督も、仲介業務については対象となりますが、その他の業務は対象となっていません。

業務に法規制がない場合は、不動産会社との賃貸借契約などに基づいて、依頼者が個別にトラブル等を解決しなければならないことに注意が必要です。

## 賃借にかかわる業務の全体イメージ

### (1) 契約のイメージ



### (2) 業務フローのイメージ

