

第4回 賃貸住宅管理法の施行に向けた検討会実務者WG 主な発言要旨

<賃貸住宅管理業登録制度の論点について>

- 今回以降、年明けにかけて議論していく来年6月施行の賃貸住宅管理業登録制度の主な論点は、以下。
 - ①賃貸住宅管理業者（以下、「管理業者」という。）の登録要件（財産的基礎要件等）②管理受託契約前の重要事項説明・契約書の内容③事務所ごとに必置の業務管理者となる要件、④家賃等の金銭と管理業者の固有財産等との分別管理④賃貸住宅管理業者がオーナーに対してする定期報告の内容・頻度等
- これらについては、業界の実態も踏まえ、法施行後すぐに措置すべきものと中長期的に対応していくものとの峻別も視野に入れつつ検討していく観点も必要ではないか。

<業務管理者となる要件>

- 業務管理者は、管理業者の従業員が行う管理業務の質を担保する立場であり、当該従業員に対して、管理監督・指導・助言が出来る必要。そのためには、本来的には賃貸住宅管理法の知識、管理業務に係る知識に加え管理業務に係る実務経験を求めるとすることが適当ではないか。実務経験がない場合の担保措置をどう手当てするかが課題。
 - ただし、法施行後一定期間内の移行措置（「移行講習」の内容等）については、実務の混乱を招かないよう相応の配慮が必要ではないか。
- 業務管理者になる者として、宅地建物取引士や賃貸不動産経営管理士が想定されるが、現状両者に共通して、新法である賃貸住宅管理法の知識が不足、宅建士については（資格試験のみで確認しうるものという意味において）管理業務に係る知識等が不足していることから、足りない部分をそれぞれ講習等で補うという考え方となるのではないか。
- 「移行講習」については、来年6月の法施行後のスムーズな事業継続のため、施行までに相当数を短期間でさばく必要があることから、オンラインを活用した簡易的な手法を認めるべきではないか。

<分別管理の方法について>

- 賃貸住宅管理法における分別管理の規定の趣旨が、経理が輻輳することによるトラブル防止ということであれば、口座別管理が望ましいものの、会計ソフトなどを活用し、帳簿上で区分経理されていれば良いとも考えられるのではないか。
- 実態として口座別管理をしている事業者の数も多い一方、それができていない事業者も一定数存在。専用口座での管理を義務付けするのは困難ではないか。
- オーナーに渡った敷金を使い込まれるなどして退去時等に入居者とトラブルになる事例もある。消費者目線から言うと、入居者にとっては、管理業者が管理していることで安心感を覚えるケースもある。
- 管理業者は、家賃の収受は、オーナーとの間で信託契約を締結しているとも観念できるので分別管理が求められるのは当然であり、倒産隔離という視点も求められるとも言えるのではないか。新法のスタート時点において、登録が義務付けとなる業者については、家賃等を口座別管理することを求めて良いのではないか。
- 現状の大臣告示に基づく任意登録制度では、管理業者に対して分別管理の状況を国土交通大臣に報告することとしているが、これは業者にとってはかなりの負担。新法では、例えば、分別管理の方法としては口座別管理又は帳簿上の区分経理のいずれかを選択できるようにしつつも、帳簿上の区分経理を選択する業者に対しては、現行の任意登録制度と同様の報告を義務づけることで、口座別管理に誘導していくという対応も考えられるのではないか。

<財産的基礎要件について>

- 財産的基礎要件は、賃貸住宅管理業という業態の性格をとらえて、その適正な運営を確保する観点からどのような要件とするか検討する必要がある。
- 実態として、管理業者には中小零細事業者も多く存在する。一定の純資産額を要件として設けるのは困難と考えられる。
- 例えば、住宅宿泊事業法の住宅宿泊管理業者についての財産的基礎要件のように、「債務超過でなく、かつ、支払不能に陥っていないこと」を要件とする考え方ではどうか。なお、この基準ですら、事業を適正に継続可能な大手管理業者でも要件を満たすことができないケースもあると思われる。

<定期報告（内容・頻度）について>

- 管理受託契約において管理業者が具体的に何の管理を受託するかは契約によって異なることから、一律に定期報告すべき事項を義務づけることは困難であるものの、想定される報告内容としては、①家賃の収受状況等、②維持保全の実施状況、③建物・設備の法定点検等の状況、④入居者等からのクレーム対応の4種程度が想定される。
- 定期報告の頻度は、例えば、家賃は毎月、維持保全は定期的に行うものもあるが修繕等で突発的に行うものは遅滞なく、法定点検は法定のタイミングで終了後、クレームは契約において定められた頻度で、というのが多くの実態。
- 報告方法は、書面のみでなくメール等の簡便な方法も可能にするよう検討する必要があると考えられる。
- 定期報告の内容と頻度は、管理業者が他の業者との差別化を図ることができるという意味において、ビジネス上のセールスポイントともなり得ることから、全て細かく明確にルール化するのではなく、最低限の基準を定めることとして、各管理業者の自助努力も促せるよう柔軟な対応を可能とするように配慮することも必要ではないか。

以上