

第4回 賃貸住宅管理業法の施行に向けた検討会 主な発言

<業務管理者の要件について>

- 現行の賃貸不動産経営管理士が業務管理者になるための移行講習について、国家資格としてスムーズな移行が望ましく、法施行後1年間とすることに賛同する。
- 移行講習をはじめとした各種講習において、講習の理解度が担保されるような効果測定をやっていく必要がある。
- 宅建士が指定講習を受けるだけで業務管理者になれるのならば、賃貸経営管理士を取得する必要がないのではといった声もある。宅建士ルートを今後いつまで残すかについては、法施行後の実施状況などを注視して見直していくことが必要ではないか。
- 賃貸不動産経営管理士が業務管理者になるための移行講習は、第一段階の国家資格に位置付けられるため、ぜひ業界をあげて全力で取り組むことを強く望む。

<管理戸数の確認方法等について>

- 税務調査の際にも根拠が乏しく、トラブルとなる可能性があるような口頭による管理受託契約（諾成契約）を防止する観点からも、業登録申請において、立ち入り検査の際などにも有用となる管理受託物件の一覧を提出させる際に、あわせて管理戸数の管理物件台帳を備え付けるべきとすることも検討すべきではないか。
- 管理戸数200戸未満は登録を「推奨」としているが、管理戸数が200戸未満であっても賃貸住宅管理業者は入居者にとって非常に重要な存在であることから、社会的な信頼の向上を目指す意味でも賃貸住宅管理業を営む事業者には中小零細問わず、賃貸住宅管理業への登録が望まれる。

<分別管理について>

- 個人法人問わず分別管理の口座開設にあたり、家賃・敷金等専用口座については、税務署や債権団体から債権として差し押さえされない、指針に明確化・周知すべきではないか。

<財産的基礎要件について>

- 債務超過していないことを要件とすることは、特に中小零細の賃貸住宅管理事業者にとっては厳しく、支払不能に陥っていないことだけでよいのではないか。代表者や役員が個人の資産を

会社へ貸付金として補填する場合などとして一時的に債務超過になる場合があり、必ずしも賃貸住宅管理業を営むうえで致命的なリスクがあるとは言えないのではないかと。

○要件が厳しすぎると管理戸数200戸未満の事業者の登録が減少するケースも想定される。一律的な数値基準だけで判断するのではなく最低限、破産原因がないことを定めたうえで、3年間平均で収支黒字になっているかなど収益部分なども考慮した要件とするべきではないかと。

○破産原因でいえば、法人の場合は債務超過と支払不能の両方が要件だが、個人の場合は支払不能のみが要件となっていることから、この考え方に倣い、個人と法人で基準を分けて考えてもいいのではないかと。また、個人の場合においても債務超過を財産的基礎要件として規定するのであれば、その理由についても再整理する必要があるのではないかと。

○入居者からの家賃等の預り金を管理業者が使い込んだり、オーナーへの支払いを延滞したりする例もある。オーナーの立場から見れば、信頼できる事業者なのかを判断する際の指標となるので、要件はある程度厳しくすべきという見方となる。

<現行の賃貸住宅管理業登録制度（大臣告示）における新規登録申請の取り扱い>

○大臣告示制度に基づき適正な運用を行ってきた一定の実績を有する事業者の登録番号について、更新回数が1追加となるのは実績評価として良いのではないかと。

<その他>

○全体的にみて、これまでのWGでの議論をしっかりと踏まえたものになっている。運用開始後の制度の見直しは非常に重要であり、オーナーにとって、また入居者にとって賃貸住宅に住む居住者の安定が図られる制度になっているか、法施行後も引き続きチェックをしっかりと行っていくことが望まれる。

以 上