

第3回 賃貸住宅管理業法の施行に向けた検討会 委員の主な発言

<業務管理者となるための講習のスケジュールについて>

- 日程的にかなりタイトになるため、講習がスムーズに行われるようにオンライン講習を有効活用すべき。
- 賃貸不動産経営管理士協議会は講習実施機関として適している。必要とされる講習のレベル感についても早めに検討いただきたい。
- 賃貸不動産経営管理士と宅建士それぞれのルートからの業務管理者となるための講習は、両資格の性格からして内容を異なるものにする必要があるため、別々に実施すべきだと考えている。
- 宅建士から業務管理者となるためのルートの割合が多くなるのであれば、より一層、できるだけスムーズな移行措置が望まれる。

<業務管理者について>

- マンション管理法のマンション管理業務主任者は、管理組合数に対応した配置要件があるが、賃貸住宅管理業法の業務管理者については、営業所又は事務所毎に1名以上の配置となっているが、事業者が多数の物件を管理する場合もあるのでしっかりと適正な業務の実施に向けて各物件に業務管理者の目が行き届くよう運用上配慮すべき。

<分別管理について>

- 口座分別を必須とすべきだが、敷金、家賃等をまとめた1つの口座と事業者の固有財産との分別にとどめることでよいと思う。それ以上の細かい口座分別を必須としてしまうと、実務上、管理が煩雑となり実務に混乱を生じさせてしまう。
- 基本的に事業者の財産とオーナーの財産とを一緒に混ぜないこととするのが大前提。事業者の規模や個人企業、法人企業での対応差はあるかもしれないが、基本的には固有財産と敷金・家賃をまとめたものを別口座で管理することとすれば対応可能ではないか。

<財産的基礎要件について>

- マンション管理業と同等程度の純資産額300万円とすることが望ましいが、個人事業主における役員の借入額も法人同様に債務に計上すると純資産額が減少し基準を満たさなくなる可能性があるため、債務に含まないようにするといった措置を講じる必要もあるではないか。
- まずは法定の事業者登録へのスムーズな移行を促すことを最優先すべき。であるため、債務超過であっても過去5年間の財務状況をみて総合的に経営状況を判断するなど、要件のハードル

を高くしすぎないことが必要。

- 事業者の事業規模に応じた配慮も必要ではないか。
- 最低限、破産原因がないことなどは前提だが、分別管理に関する要件を厳しくするのであればその分、財産的基礎要件のハードルを低くするなど分別管理の要件との兼ね合いとの相関関係で考えてもよいとも思う。
- 経営主体の事業者の安全性が大事。例えば、日本賃貸住宅管理業協会の預かり金保証制度では、決算書で事業者の安全性を担保している。事業者によっては、中小企業としての第三者的な評価を受けている事業者もある。ある程度の規模の事業者については第三者による企業評価の導入など、安心して家賃等を預けられるための制度設計の検討も必要ではないか。

<定期報告>

- 建物の不具合に関する占有者または所有者の責任を巡るトラブルを防止するためにも所有者に対して賃貸住宅管理業者が巡回報告等を含め、適切な定期報告を行うことが重要でないか。

<その他>

- 現行の大臣告示に基づき任意で登録している登録業者に対しては、スムーズにかつ優先的に新たな法定の登録制度に登録できるよう相応の配慮を行っていただきたい。
- 今回新たに法定の業登録義務が課されることから、「賃貸住宅管理業」の範囲を明確化することが重要。また、法律上、管理業は「賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて「管理業務」を行う事業をいう。」と規定されていることから、マスターリースの場合でも契約に明確に維持管理に係る記載が無かったとしても、「賃貸住宅管理業」に該当することをガイドライン等で明確にするべきではないか。
- 管理受託契約の内容に変更があった際、賃貸住宅管理業者による入居者への説明の取扱いを明確にするべきではないか。

以 上