

第5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

<業務管理者の要件について>

- R2年度までに登録している賃貸不動産経営管理士の中で移行講習対象者は5万人いる。移行期間を法施行後1年間（R3.6～R4.6）とする考え方は理解できるが、一方で、当該移行期間内に受講できなかった対象者に対し、移行期間後も業務管理者となるための正式な登録試験に代わる何らかの救済措置を講じることを検討できないか。
- 賃貸住宅経営管理士が受講する移行講習を受けた者が、知識のアップデートのため更新時に受ける更新講習内容のボリューム感のイメージを明示して欲しい。また、宅建業法の世界では、宅建士であれば法定講習を受けなおせば再度の登録が可能であるが、更新講習を受けなかった者が業務管理者になることができる要件などを具体的に検討して欲しい。
- 新法の知識を補完する移行講習や宅建士が受講する指定講習の効果測定は、講習内容の理解度を確認する程度のもので理解してよいのではないかと。また、基本的にオンライン上で完結するものなど運用で対応し、講習時の在席確認なども含め運用の中である程度簡便な方法として柔軟に対応できることとすればよいのではないかと。
- 宅建士が受講する指定講習について、実務経験が2年以上であることの確認は、業務管理者に登録する際の要件とし、指定講習の受講要件から外すことでスムーズな申込手続きになると思われることから、検討していくべきではないかと。

<試験・講習のカリキュラム等について>

- 各種講習の講師の要件として「実務に関し適切に指導することができる能力を有する者」などを想定しているとのことだが、もっと具体的なイメージや確認方法を示していくべきではないかと。
- 各講習のスケジュールは非常にタイトだと感じており、特に既に登録している宅建士や賃貸不動産経営管理士など講習対象者全員が1年間での受講が可能なのかといった点に不安を感じる。間違っても新法施行スタート時の混乱に乗じて資格を乱発したとのそしりを受けまいよう、6月の法施行時に集中させず、年間を通じた受講の平準化を図っていく必要があるのではないかと。
- 宅建士が受講する指定講習を法施行後いつまで存続させるか、という点については、将来的にはいつかの時点で正式な登録試験を合格することが業務管理者になるための唯一の要件となるようにすべきではないかと。

<管理業者が行うべき業務について>

- 日管協では、大臣告示に基づく登録制度の策定を受け、H24に協会として標準的な管理モデルを整理している。当モデルにて整理した39項目のうち、新法上の「維持保全業務」に該当するものとしては、「入居審査」「入居立会」「建物設備への苦情対応」「賃借人からの苦情対応」「入居中の賃料改定対応」「建物定期巡回」「設備点検」「清掃」等が該当すると考えられる。なお、「賃料等徴収業務」「契約更新業務」「解約業務」については現行の登録制度の中で基幹業務として規定されているものを記載している。維持保全のようなハード面の業務のみならず、ソフト面の業務もオーナーにとって有益な業務であることから、法律の立て付けの中で新法における管理業の一部として読めるよう指針等で整理すべきではないかと。
- 全宅管理では、宅建業者（仲介業者）が管理業務を行う場合、管理業務は媒介業務のアフ

ターサービスとしてボランティア的に行われてきたという実情があり、仲介業務と管理業務は異なる業務であることをオーナーにしっかりと認識してもらう必要があったことから、平成25年に「賃貸管理業務フロー」策定した。管理業務項目は日管協同様、現行の大臣登録制度で規定された基幹業務がベースとなるが、クレーム対応業務や、空き家対策として空室時の管理を行う「空室維持管理業務」についても管理業務の中で重要な項目であると考えている。

- 管理業者の目指すべき姿として、管理業者はオーナーの賃貸事業の経営パートナーであり、単なる業務代行業者ではなく、空室対策や収益改善、相続対策などのプロバティマネジメントとしてオーナーの収益の最大化やリスクの最小化を図ることを最終的な目標として掲げている。
- 管理業者がオーナーの収益を最大化していくという目標は、住宅要配慮者への住宅確保といったセーフティーネットの観点からすると、オーナーに入居者を紹介する前に管理業者の判断で入居を断るケースもあることに照らせば、その趣旨をはき違えている管理業者中にも存在する。
- 管理という業務は、オーナー側に対してというだけの問題だけではない。消費者である入居者に一番多くの接点を持つのは管理業者であるため、入居者への対応も非常に重要な管理業務である。オーナーに対する業務のみならず、入居者に対する業務についてもガイドライン等で明示していく必要があるのではないかと。
- 管理業務の範囲についての議論は、大変重要。例えば、オーナー・入居者向けアプリにAIを組み合わせたツールが登場しつつあるなど管理業務のデジタル化がどんどん加速している現状も十分に踏まえた議論を進めていく必要もある。

以上