

賃貸住宅管理業に関する主な論点のとりまとめ

賃貸住宅管理業に関する主な論点について

賃貸住宅管理業者の登録

◆ 賃貸住宅管理業者の登録要件(財産的基礎要件)(P12)

賃貸住宅管理業を営もうとする者について、国土交通大臣への登録を義務付け

◆ 管理戸数の確認方法等(P15)

一定規模未満の者については、賃貸住宅管理業の登録を義務付けない

賃貸住宅管理業者に課す義務

◆ 業務管理者の配置(P3~)

営業所又は事務所における業務の管理及び監督を行わせるため、賃貸住宅管理に関する一定の実務経験等を有する資格者(業務管理者)の選任を義務づけ

◆ 管理受託契約の締結前・締結時の書面交付等(P14)

管理受託契約の締結前に、オーナーになろうとする者に契約内容(管理業務の内容、管理報酬等)等を記載した書面を交付して説明するとともに、締結時に、オーナーに契約内容について記載した書面を交付することを義務づけ

◆ 金銭の分別管理(P11)

入居者から預かった家賃等の金銭と自己の財産等との分別管理を義務づけ

◆ 定期報告(P13)

管理業務の実施状況をオーナーに定期報告することを義務づけ

その他の論点

◆ 現行の告示制度の新規登録申請の取扱い(P16)

大臣告示に基づく登録事業者が新法に基づく登録を受けるにあたっての特例措置

※各資料の内容については、省令等の規定ぶりにより、変更の可能性がある

業務管理者について①【業務管理者が管理・監督する事項】

(業務管理者の選任)

第十二条 賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、一人以上の第四項の規定に適合する者(以下「**業務管理者**」という。)を選任して、当該営業所又は事務所における業務に関し、管理受託契約(管理業務の委託を受けることを内容とする契約をいう。以下同じ。)の内容の明確性、管理業務として行う賃貸住宅の維持保全の実施方法の妥当性その他の賃貸住宅の入居者の居住の安定及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の円滑な実施を確保するため必要な**国土交通省令で定める事項についての管理及び監督に関する事務を行わせなければならない。**

2～3 (略)

4 業務管理者は、第六条第一項第一号から第七号までのいずれにも該当しない者で、賃貸住宅管理業者の営業所又は事務所における業務に関し**第一項に規定する事務を行うのに必要な知識及び能力を有する者として賃貸住宅管理業に関する一定の実務の経験その他の国土交通省令で定める要件を備えるもの**でなければならない。



業務管理者が管理・監督する事項 → 省令で規定

業務管理者が管理及び監督しなければならない事項は、以下とする。

- 法13条、14条の規定による書面交付等に関する事項 (書面記載事項の明確性、契約条件等の法令への適合性等)
- 維持保全の実施に関する事項 (点検・清掃・修繕等の実施方法や実施内容の妥当性・法令への適合性等)
- 家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理に関する事項 (金銭の管理の方法や経理処理の妥当性等)
- 法18条の規定による帳簿の備付け等に関する事項 (管理受託契約に係る記録・文書等の管理・保存状況等の妥当性等)
- 法20条の規定による定期報告に関する事項 (賃貸人への報告の内容・方法・頻度等の妥当性等)
- 法21条の規定による秘密の保持に関する事項 (個人情報の管理等の方法の妥当性等)
- 入居者からの苦情の処理に関する事項 (苦情の受付・対応方法等の妥当性等)

業務管理者について②【業務管理者の要件】

→ 省令で規定

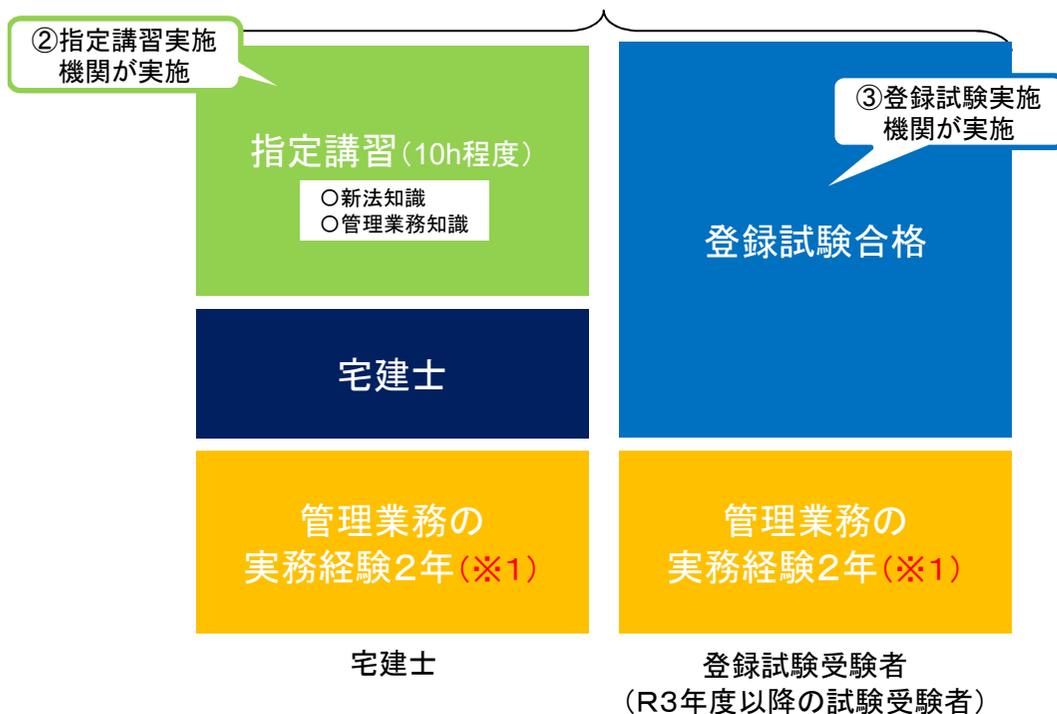
業務管理者の要件

業務管理者が備えるべき要件は、以下のいずれかに該当する者であることとする。

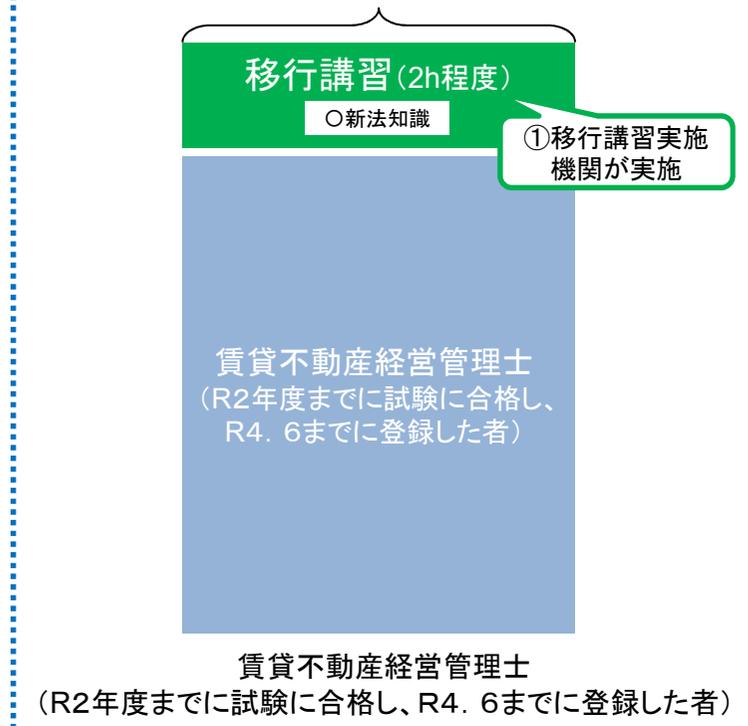
- 管理業務に関する2年以上の実務経験(※1) + 登録試験に合格した者
- 管理業務に関する2年以上の実務経験(※1) + 宅建士 + 指定講習を修了した者

※ R2年度までに賃貸不動産経営管理士試験に合格し、R4. 6(移行期間終了)までに登録を受けた賃貸不動産経営管理士で、施行後1年の間に、新法の知識についての講習(移行講習)を受講した者については、管理業務に関する2年以上の実務経験 + 登録試験に合格した者とみなす。

法施行後、一定期間(※2)



※ 『移行期間』=法施行後1年間のみ
(R3.6~R4.6) (法附則 § 2による登録猶予期間)



※1 管理業務の実務経験については、別途実務講習の修了をもって代えることも可とする。

※2 業務管理者の要件については、登録試験・指定講習の実施状況その他新法の施行・運用の状況を踏まえ、見直しを検討する。

業務管理者について③【証明事業・講習の実施主体等】

試験・講習の実施主体 → 省令で規定

① 既に賃貸不動産経営管理士である者(R4. 6までに登録済)に対する講習【施行後1年のみ】

国土交通大臣の指定を受け、移行講習実施機関が、新法に関する知識についての講習(移行講習)を実施。

② 宅建士に対する講習

国土交通大臣の指定を受け、指定講習実施機関が、新法・管理業務に関する知識についての講習(指定講習)を実施。

③ 登録試験(R3年度以降)

国土交通大臣の登録を受けた機関(登録試験実施機関)が、登録試験を実施。

① 移行講習のイメージ(1年のみ) 【R2までに登録済みの経営管理士】

実施主体

実施機関の申請を受け、要件を満たす講習について、大臣が指定

指定要件

- ・ 所定の科目の講習が行われること
- ・ 所定の要件を満たす者が講習講師を務めること 等

業務内容

- (1) 講習(効果測定含む)の実施
- (2) 修了証明書の発行・交付

② 指定講習のイメージ 【宅建士】

実施主体

実施機関の申請を受け、要件を満たす講習について、大臣が指定

指定要件

- ・ 所定の科目の講習が行われること
- ・ 所定の要件を満たす者が講習講師を務めること 等

業務内容

- (1) 講習(効果測定含む)の実施
- (2) 実務経験等の要件の確認
- (3) 修了証明書の発行・交付
- (4) 修了証明書の交付を受けた者に対する知識の維持のための措置(※)

③ 登録試験のイメージ 【R3以降の試験受験者】

実施主体

実施機関の申請を受け、要件を満たす機関を大臣が登録

登録要件

- ・ 所定の科目の試験が行われること
- ・ 所定の要件を満たす者が問題作成等を行うこと 等

業務内容

- (1) 登録試験の実施
- (2) 実務経験等の要件の確認
- (3) 証明書の発行・交付
- (4) 証明書の交付を受けた者に対する知識の維持のための措置(※)

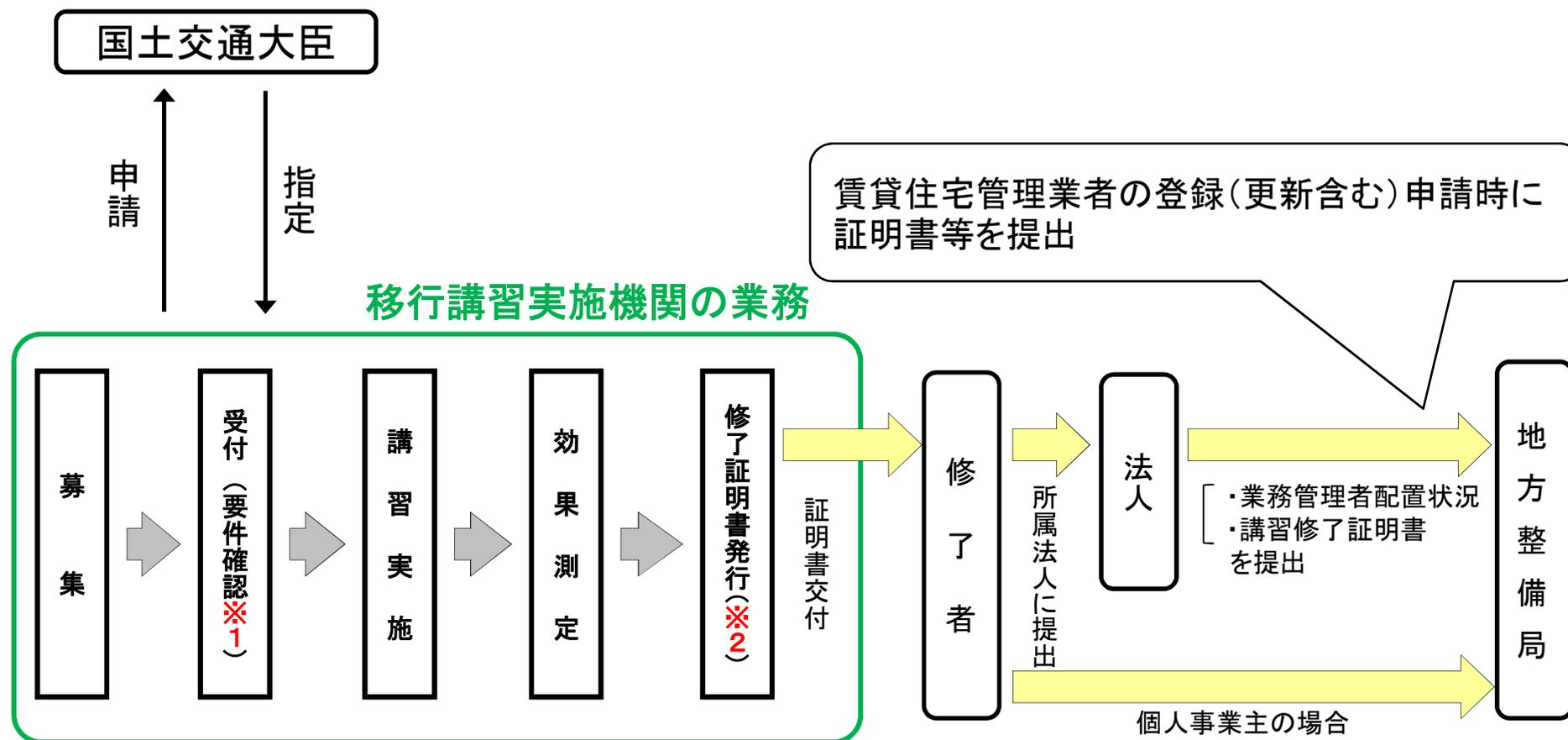
施行前に行われた講習は、施行後に行う講習とみなす

※ 証明書に有効期間(5年間)を設け、証明書の更新には別途更新講習受講を必要とすることで、最新の知識の維持を担保。

業務管理者について④【移行講習の手続フロー】

○ 法律・政省令の施行後1年間(R3.6～R4.6)は、国土交通大臣の指定を受け、移行講習実施機関が、R4.6までに登録済の賃貸不動産経営管理士を対象に実施。

※ 施行後1年の間に、R2年度までに登録済みの賃貸不動産経営管理士で移行講習を受講した者については、③管理業務に関する2年以上の実務経験＋登録試験に合格した者とみなす。

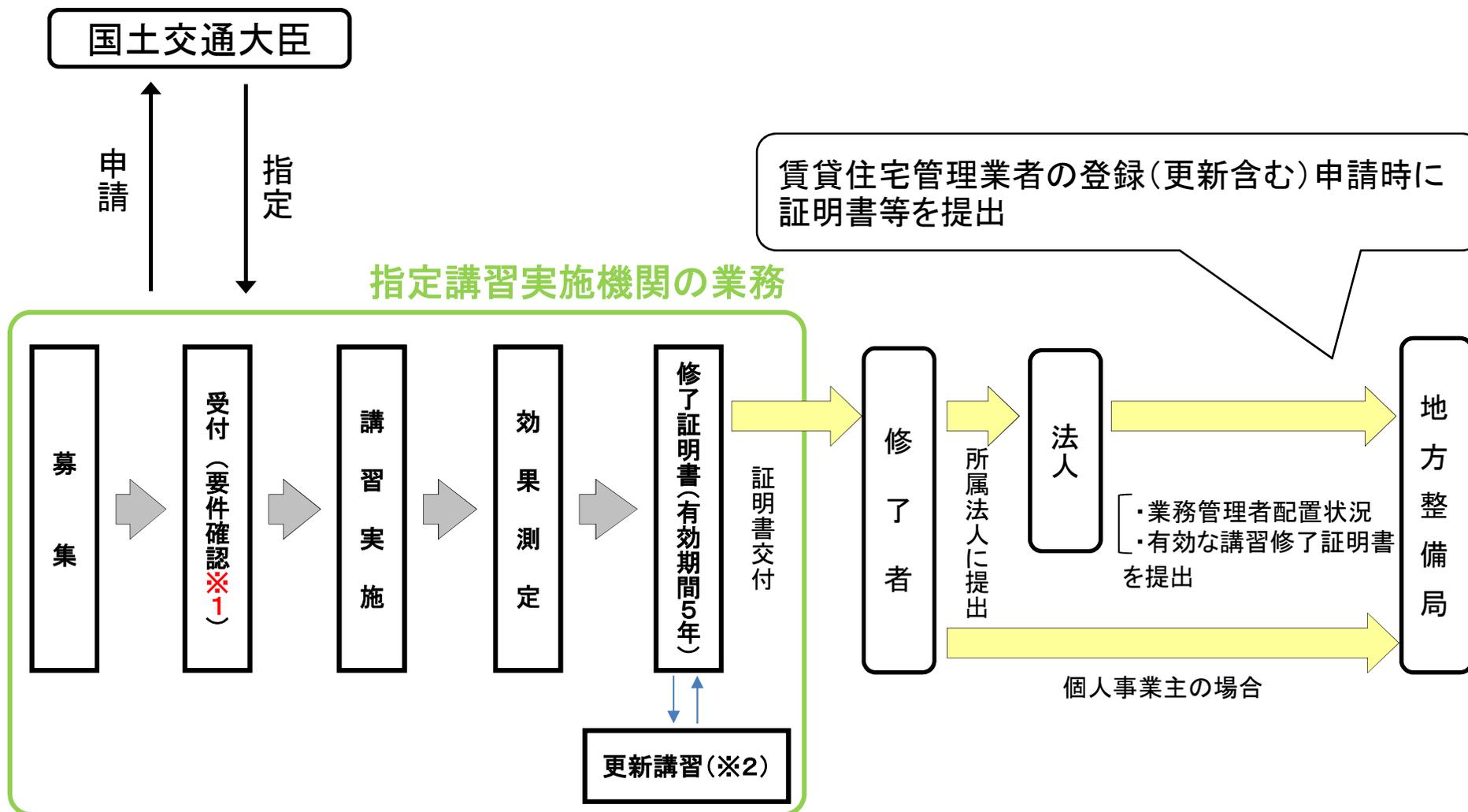


※1 賃貸不動産経営管理士であることを確認

※2 移行講習の修了証明書の有効期間は5年間。証明書の有効期間(5年間)が満了する者に対しては、③登録試験機関において更新講習を実施し、更新講習修了者に新たな証明書を発行

業務管理者について⑤【指定講習の手続フロー】

- 法律・政省令の施行後1年間(R3.6~R4.6)及び施行後1年後以降(R4.6~)において、国土交通大臣の指定を受け、指定講習実施機関が、宅地建物取引士を対象に実施。

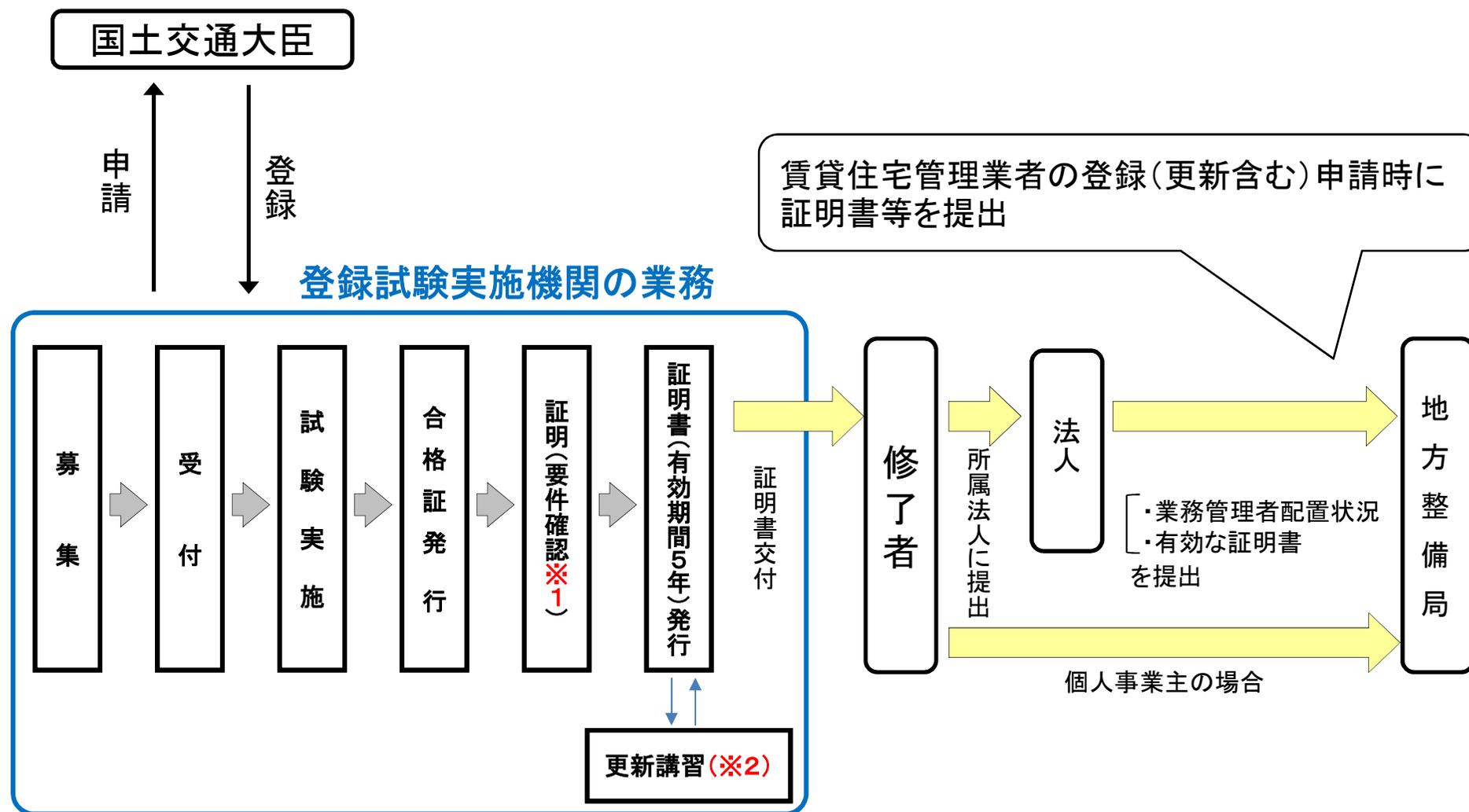


※1 宅建士であること、管理業務に関する実務経験が2年以上であることを確認

※2 修了証明書の有効期間(5年間)が満了する者に対しては、更新講習を実施し、更新講習修了者に新たな修了証明書を発行

業務管理者について⑥【登録試験の手続フロー】

○ 国土交通大臣の登録を受けた機関が登録試験を実施し、知識・能力を証明。



※1 管理業務に関する実務経験が2年以上であることを確認

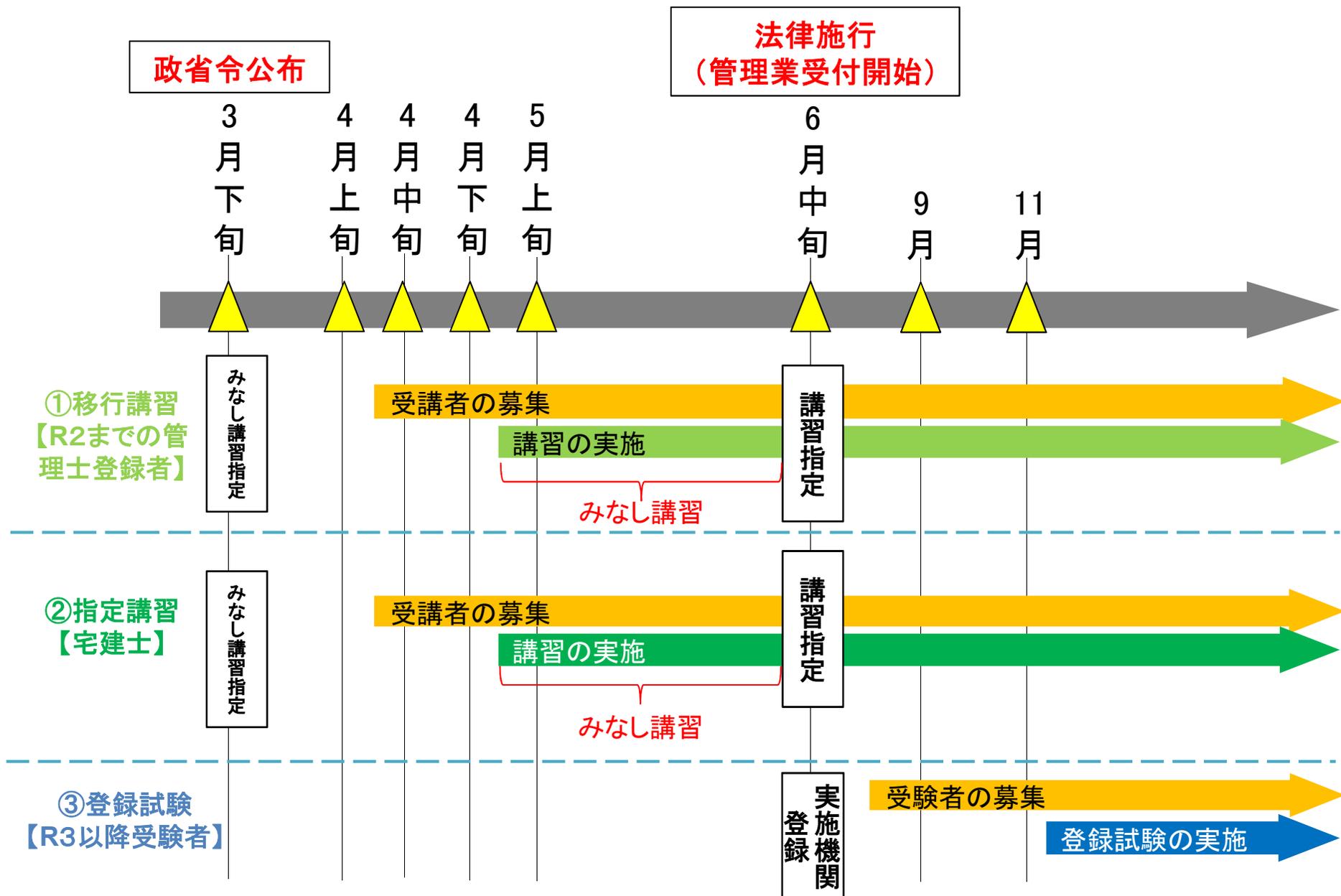
※2 証明書の有効期間(5年間)が満了する者に対しては、更新講習を実施し、更新講習修了者に新たな証明書を発行

業務管理者について⑦【試験・講習のカリキュラム等】

	①移行講習 【R2までの管理士登録者】	②指定講習 【宅建士】	③登録試験 【R3以降の試験受験者】
試験・講習 の科目	新法に関する知識：2h	(1) 賃貸管理総論 (2) 管理業務の受託 (3) 建物管理の実務 (4) 建物設備の知識 (5) 金銭管理 (6) 新法に関する知識 } 10h	(1) 賃貸管理総論 (2) 管理業務の受託 (3) 借主の募集 (4) 賃貸借契約に関する知識 (5) 建物管理の実務 (6) 建物設備の知識 (7) 金銭管理 (8) 新法に関する知識
講習講師・ 試験委員の 要件	以下のいずれか ① 管理業務の実務経験7年 以上かつ実務に関し適切に 指導することができる能力を 有する者 ② 弁護士、大学教授その他 の者であって管理業務の実 務に関する知識を有する者 ③ その他大臣が認める者	同左	同左

※試験・講習の科目は最低限盛り込むべきものであり、各機関が独自の内容を盛り込むことは可能。

業務管理者について⑧【試験・講習のスケジュールイメージ】



分別管理の方法について

(分別管理)

第十六条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に基づく管理業務(第二条第二項第二号に掲げるものに限る。以下この条において同じ。)において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭を、**整然と管理する方法として国土交通省令で定める方法により、自己の固有財産及び他の管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭**と分別して管理しなければならない。

これまでの議論

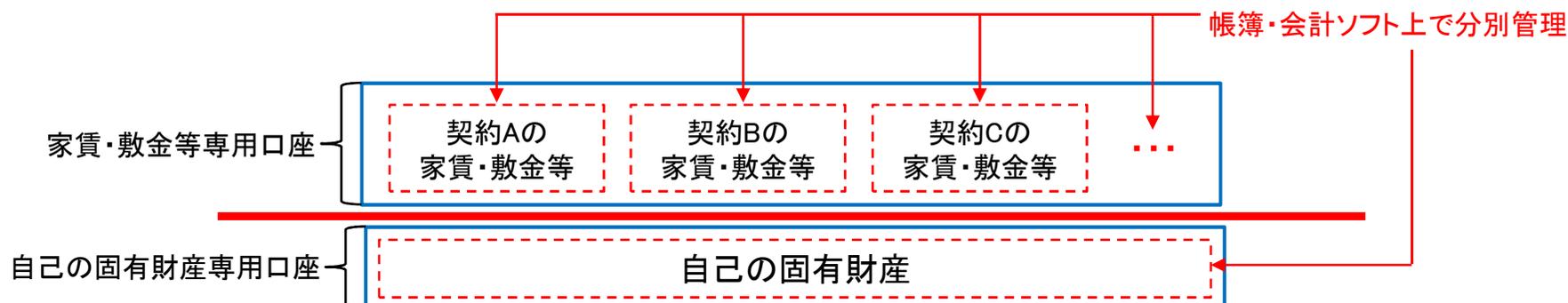
- ・ 口座分別を必須とすべきだが、敷金、家賃等をまとめた1つの口座と事業者の固有財産の口座との分別にとどめることでよいのではないか。
- ・ 上記以上の細かい口座分別を必須とすると、実務上、管理が煩雑となり実務に混乱を生じさせるのではないか。

分別管理の方法

→ 省令等で規定

分別管理の方法は、以下のいずれをも満たす方法とする。

- ① 口座分別の方法により、管理業務において受領する家賃・敷金等の金銭を**自己の固有財産**と分別して管理する方法(契約ごとに口座を設けることは求めない)
- ② 帳簿や会計ソフト上で、管理業務において受領する家賃・敷金等の金銭を**自己の固有財産及び他の契約において受領する家賃・敷金等の金銭**と分別して管理する方法



財産的基礎要件について

(登録の拒否)

第六条 国土交通大臣は、第三条第一項の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は第四条第一項の申請書若しくはその添付書類のうち重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。

一～九 (略)

十 賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる国土交通省令で定める基準に適合する財産的基礎を有しない者

これまでの議論

- ・ 実態として、管理業者には中小零細業者も多く存在するので、一定の純資産額を要件として設けるのは困難ではないか。
- ・ 最低限、破産原因がないことは前提とし、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を考慮してもよいのではないか。



財産的基礎要件

→ 省令で規定

財産的基礎要件は、以下のいずれをも満たすこととする。

- 負債の合計額が資産の合計額を超えないこと
- 支払不能に陥っていないこと

定期報告について

(定期報告)

第二十条 賃貸住宅管理業者は、管理業務の実施状況その他の国土交通省令で定める事項について、国土交通省令で定めることにより、定期的に、委託者に報告しなければならない。

これまでの議論

- ・ 報告すべき事項としては、①家賃の收受状況等、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のではないかと。
- ・ 定期報告の内容と頻度は、管理業者にとって他業者との差別化を図るためのセールスポイントともなり得ることから、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配慮すべきではないかと。
- ・ 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とするよう検討すべきではないかと。

報告すべき事項等

→ 省令等で規定

報告すべき事項は、以下とする。

- 報告の対象となる期間
- 管理業務の実施状況（家賃等の金銭の收受状況、維持保全の実施状況等）
- 入居者からの苦情の発生状況及び対応状況

※ 上記の事項を法令上報告が義務付けられる最低限の事項とするが、上記以外の事項についても、オーナーの求めに応じて報告することが望ましいこととする。

※ 報告の頻度については、上記事項の報告を最低限年に1回行うことを法令上義務付け、報告事項によっては、それ以上の頻度で行うことを望ましいこととする。

※ 報告の方法については、書面によらず、メール等の電磁的方法によることも可能とする。その場合は、事業者において、報告書のデータを適切に保存することとする。

管理受託契約に係る重要事項説明書への記載事項

管理受託契約	特定賃貸借契約
① 管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の商号、名称又は氏名並びに登録年月日及び登録番号	(1) 特定賃貸借契約を締結する特定転貸事業者の商号、名称又は氏名及び住所
② 管理業務の対象となる賃貸住宅	(2) 特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅
③ 報酬並びにその支払の時期及び方法	(3) 特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項
④ 報酬に含まれていない管理業務に関する費用であって、賃貸住宅管理業者が通常必要とするもの	
⑤ 管理業務の一部の再委託に関する事項	
⑥ 管理業務の内容及び実施方法(金銭の管理の方法を含む。)	(4) 特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法 (5) 特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項
⑦ 定期報告に関する事項	(6) 特定賃貸借契約の相手方に対する維持保全の実施状況の報告に関する事項
⑧ 責任及び免責に関する事項	(7) 責任及び免責に関する事項 (8) 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
⑨ 契約期間に関する事項	(9) 契約期間に関する事項 (10) 転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項
⑩ 入居者への対応に関する事項	(11) 転借人に対する第四号に掲げる事項の周知に関する事項
⑪ 契約の更新又は解除に関する事項	(12) 特定賃貸借契約の更新及び解除に関する事項 (13) 特定賃貸借契約が終了した場合における特定転貸事業者の権利義務の承継に関する事項
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; color: red; font-weight: bold;"> ※ ↑ 以上は、あくまで省令における規定ぶりイメージであることに留意 </div>	(14) 借地借家法その他特定賃貸借契約に係る法令に関する事項の概要

管理戸数の確認方法等について

(登録)

第三条 賃貸住宅管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録を受けなければならない。ただし、その事業の規模が、当該事業に係る賃貸住宅の戸数その他の事項を勘案して国土交通省令で定める規模未満であるときは、この限りでない。

本規定の考え方

- 本規定は、縁故等によりオーナーとの信頼関係のもと小規模に事業を行っている事業者の負担を考慮して、管理戸数が一定規模未満である場合には、登録を義務づけていない。
- 管理に従事する従業員一人当たりが管理する戸数等を勘案し、国土交通省令において、200戸未満と定めることを想定しており、管理戸数が一時的にでもこの数を超える見込みがあれば、登録を受けることが必要となる。
なお、管理戸数が200戸を超えない事業者であっても、登録を受けることにより、社会的信用力が高まると考えられることから、登録を受けることを推奨。(なお、登録を受けた場合は、本法に基づく監督処分や罰則の対象となりうる)

管理戸数の確認資料

登録の際には申請日時点で契約中の管理戸数と契約件数を記載する「業務の状況に関する書面」を添付書類として提出を求めるとし、当該添付書類の付随資料として、全管理物件の名称及び住所、並びに当該物件ごとの戸数を記載した一覧表の電子データも併せて求めることとする。

※管理戸数の考え方

入居者との間で締結されることが想定される賃貸借契約の数をベースとして数えるものとする。

⇒ 例えば、棟の家屋のうち、台所・浴室・便所等を入居者が共同で利用する、いわゆる「シェアハウス」を1棟管理する賃貸住宅管理業者は、当該シェアハウスが10部屋あり、そのうち4部屋を入居者が使用していても、10戸と数えるものとする。

新法に基づくスムーズな業登録申請への移行に向けて

- 本年6月に予定される新法(業登録制度関係)の施行後は、賃貸住宅管理業者ができる限りスムーズに新制度に基づく業登録申請に着手することを可能とし、業務の継続性に支障をきたさない環境を整えることが極めて重要。
- 一方で、本年6月の新法施行に向け、電子申請受付システムの整備・運用など国土交通省地方整備局における新法に基づく業登録受付について、一定の準備期間を要する。
- このため、法施行3ヶ月程度前までには、国土交通省において、現行の大臣告示に基づく登録制度の新規登録事務処理を全て完了し、新法に基づく業登録受付の準備体制に移行しておく必要がある。
 ※現行登録業者の登録内容の「変更・更新等」については、本年6月の法施行日まで従前通り取扱うこととする。



大臣告示に基づく登録事業者が新法に基づく登録を受けるにあたっての特例措置

- 新法に基づく業登録に際し、一定期間、現行の大臣告示制度に基づき適正な運用を行ってきた実績等を有する事業者¹に配慮することとし、事業者登録番号における更新回数を+1して登録を行うこととする。
- 上記の特例措置の対象事業者は、新法成立(令和2年6月)までに大臣告示に基づく登録を受けた事業者とする。

イメージ

令和2年6月までに登録した事業者の登録番号	登録番号 国土交通大臣(2)第	号
上記以外の登録事業者	登録番号 国土交通大臣(1)第	号

関係業界団体等に対し、本年1月中に必要な周知を行った上で、現行の大臣告示に基づく新規登録申請については、賃貸住宅管理業の繁忙期等も考慮し、令和3年3月1日に受付を停止することとする。