

賃貸住宅管理業に関する主な論点

賃貸住宅管理業に係る登録制度について

賃貸住宅管理業に係る登録制度

- 賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、賃貸住宅管理業者の登録制度を創設

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)(P10)

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

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(第5回WG以降)

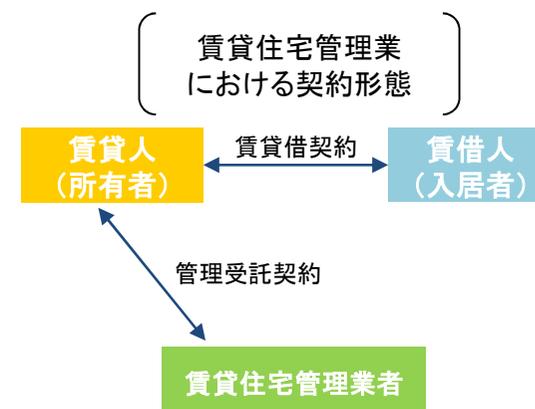
管理受託契約の締結前に、オーナーになろうとする者に契約内容(管理業務の内容、管理報酬等)等を記載した書面を交付して説明するとともに、締結時に、オーナーに契約内容について記載した書面を交付することを義務づけ

◆ 金銭の分別管理(P8)

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(P11)

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



違反者には、

- ・ 業務改善命令
- ・ 業務停止処分
- ・ 登録の取消し
- ・ 罰則

を課すことにより、
規制の実効性を担保

業務管理者について①

(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。

本規定の考え方

賃貸住宅管理業者の従業員が行う管理業務等について、入居者の居住の安定の確保・賃貸住宅の賃貸に係る事業の円滑な実施を図るものとなるよう、その**業務の質を担保する必要があることから、賃貸住宅の管理に関する法律上・技術上の専門知識・経験を有する者を配置し、管理受託契約の締結と、管理受託契約に基づく管理業務の実施について、管理及び監督を行わせることとしたもの**

業務管理者に求められる知識・能力

- 管理業務の実施を担う管理業者の従業員には、管理業務に関する知識・経験が十分でない者も存在。
- このため、業務管理者には、オーナーから委託された**管理業務等の質を担保するために必要な指導・監督・助言を行い得る一定水準以上の専門知識、実務上の経験が必要。**



次の3つの知識・能力を全て有することを業務管理者の要件の基本的考え方とする

- ①賃貸住宅管理業法に係る知識、②管理業務に係る知識、③管理業務に係る実務処理能力

業務管理者について②【求められる知識・能力と確認方法】

知識・能力の確認方法

上記の知識・能力を確認する方法としては、以下の方法が考えられる

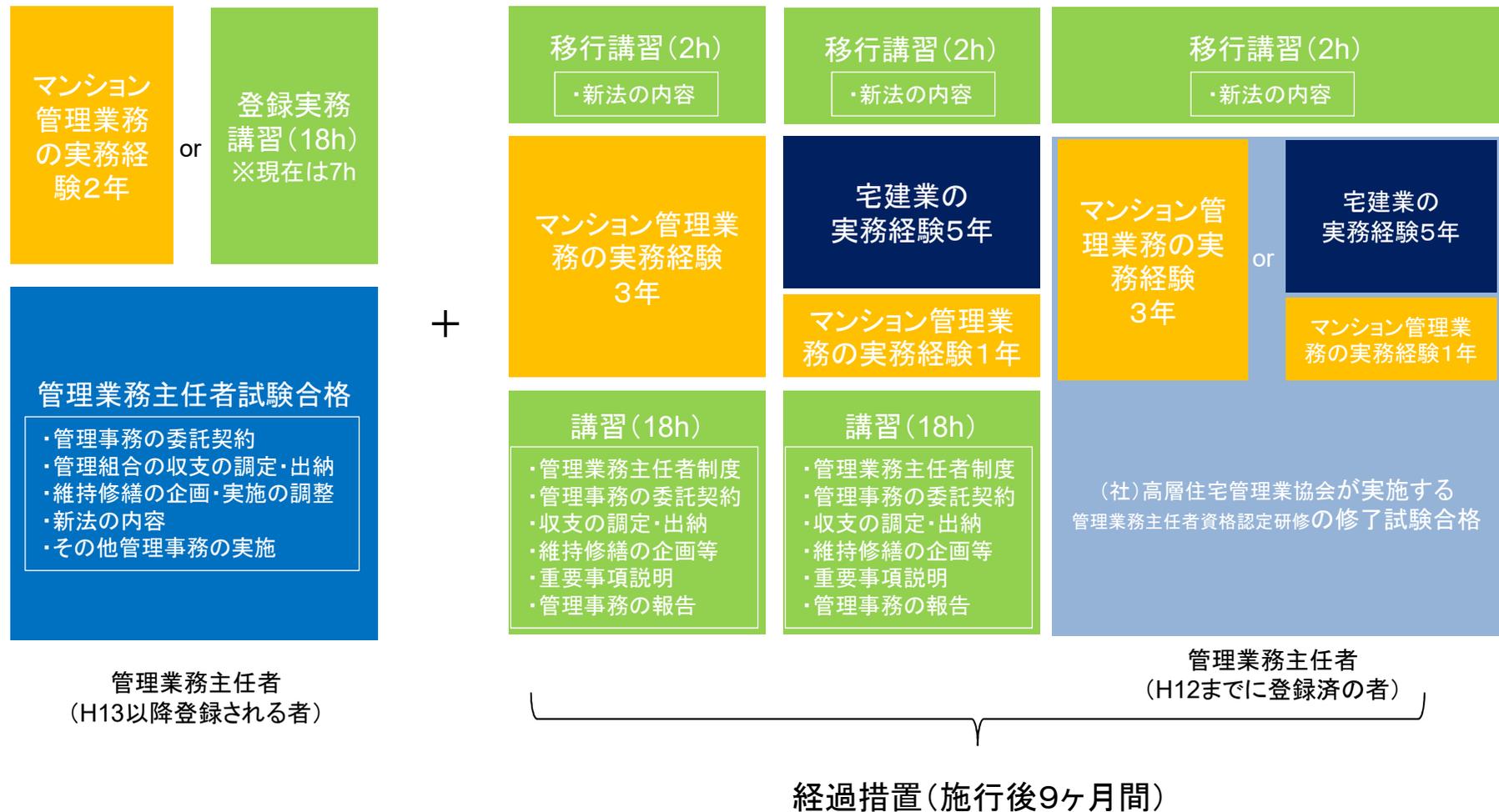
業務管理者に必要な知識・能力	現状において確認可能な方法	その他考えられる確認方法
①賃貸住宅管理業法に係る知識	—	○ 賃貸不動産経営管理士試験での出題 ○ 新たな講習の実施
②管理業務に係る知識	○ 賃貸不動産経営管理士の資格保有 ○ 宅建士の資格保有(一部知識のみ)	○ 新たな講習の実施
③管理業務に係る実務処理能力	○ 実務経験	○ 新たな講習・実務演習の実施

【現行の資格試験において問われている知識】

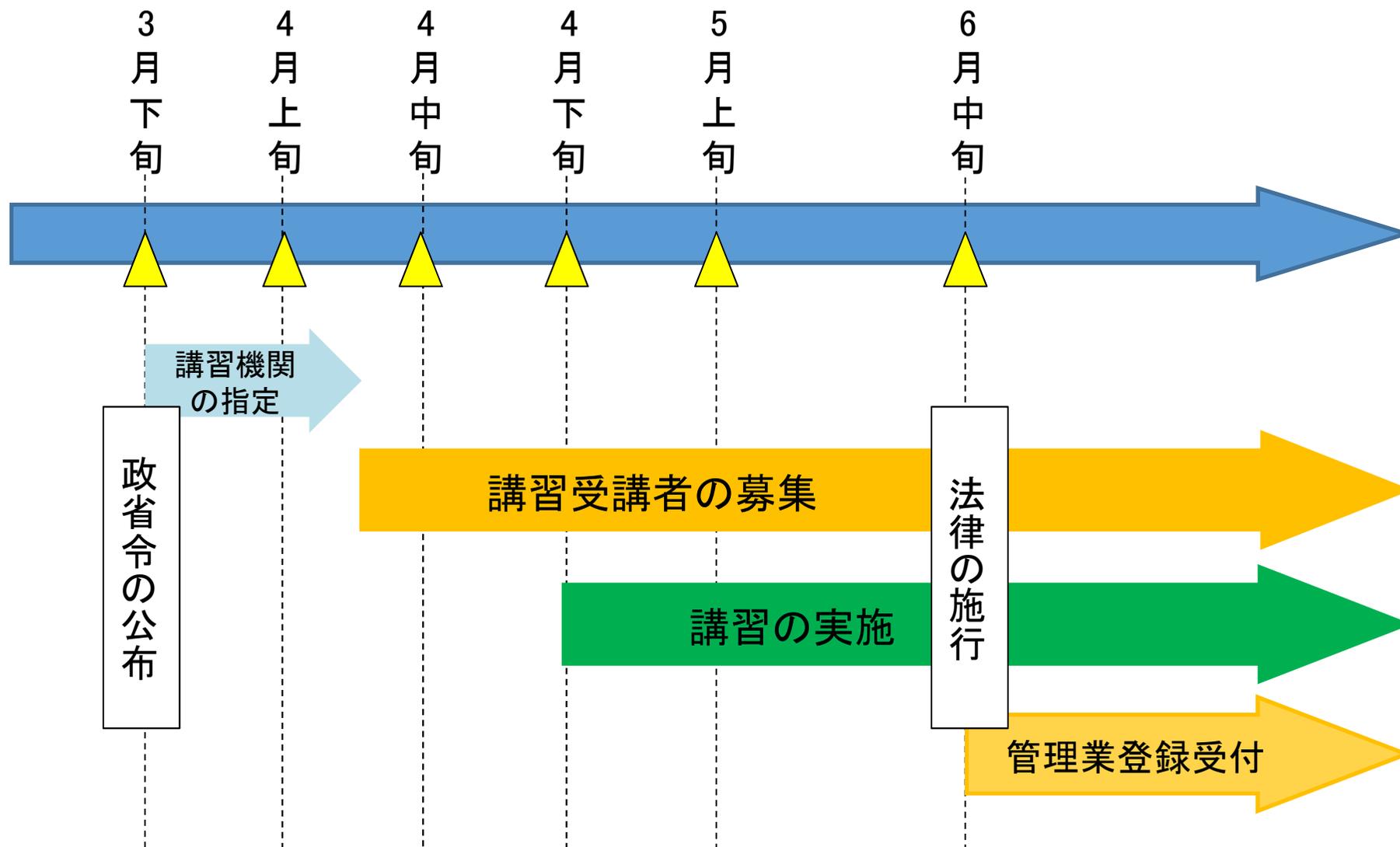
業務管理者に求められる知識		宅建士試験	経営管理士試験 (R2までの登録者)
① 賃貸住宅管理業法に係る知識		×	×
② 管理業務に係る知識	法令	(1) 賃貸借契約関連知識 (民法、借地借家法、不動産登記法等)	○
		(2) その他管理関係法令知識 (消防法、建築基準法、個人情報保護法、水道法、浄化槽法等)	△
	設備	(3) 建物・設備に関する技術的知識(構造等)、維持保全関連知識	×
	(4) 金銭管理・経理に関する知識	×	○

業務管理者について③【(参考)マンション管理法における知識・能力の確認方法】

平成13年に施行されたマンションの管理の適正化の推進に関する法律における管理業務主任者については、以下の方法により知識・能力の確認を行っている



業務管理者について⑤(講習スケジュールイメージ)



分別管理の方法について①

(分別管理)

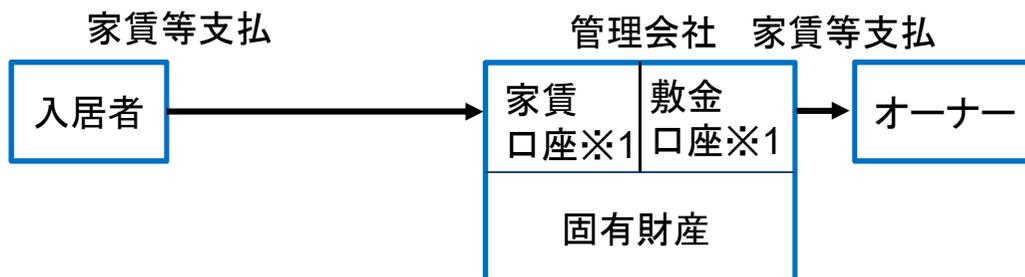
第十六条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に基づく管理業務(第二条第二項第二号に掲げるものに限る。以下この条において同じ。)において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭を、**整然と管理する方法として国土交通省令で定める方法により**、自己の固有財産及び他の管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭と分別して管理しなければならない。

本規定の考え方

- 本規定は、管理業者が多数の契約者(オーナー)との間で、入居者からの家賃や修繕費用、清掃・点検等の外注費用等をやりとりする場合その**経理が輻輳し、トラブルが発生することのないよう、契約者ごとに、受領した金銭を分別して管理することを求めるもの**

金銭管理の基本的なパターン

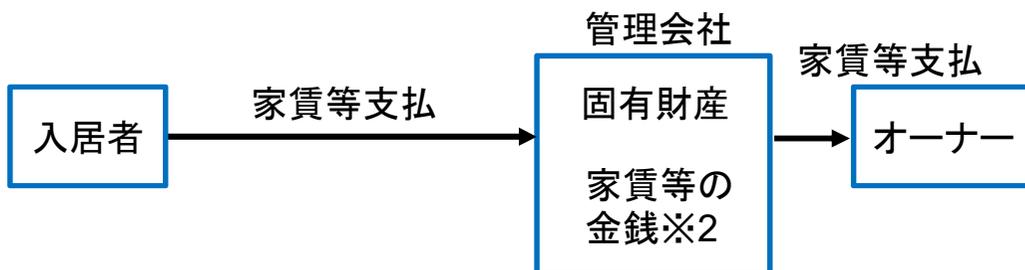
① 月毎に管理会社を経由(**口座別管理**)してオーナーに家賃が支払われるパターン



※1 多数の入居者から受領した家賃、敷金をまとめて管理する**家賃専用口座、敷金口座**を開設。その上で、帳簿や会計ソフト上でも**固有財産と家賃等を分別**。

※ 受領した家賃等の金銭は、経理上、**管理会社の資産として計上され、翌月支払**。

② 月毎に管理会社を経由(**帳簿上管理**)してオーナーに家賃が支払われるパターン



※2 口座別管理はせず、**帳簿や会計ソフト上の分別のみ**

※ 受領した家賃等の金銭は、経理上、**管理会社の資産として計上され、翌月支払**。

分別管理の方法について②

ご議論頂きたい点

1. 分別管理の方法として、他法令では、例えば、口座別、区分経理(帳簿上での分別)等の方法が規定されているが、本規定の趣旨を踏まえ、どのような方法が適切と考えるか
2. 口座別管理とした場合、管理業者に一定の負担が発生することをどのように考えるか
3. 管理業者が倒産等に至った場合、入居者から受領した金銭を保全する方策についてどのように考えるか

検討において考慮すべき要素

- オーナーや入居者からすれば、自らに帰属する家賃、敷金等と管理業者の固有財産とが適正に管理されることが当然に期待される。
- 一方で、管理業者には中小零細事業者も多く存するところ、口座別管理などを求める場合は、特に零細事業者にとって相応の事務負担が発生。

【参考1】 日管協預り金保証制度

制度加入管理業者と、日本賃貸住宅管理協会との間で保証契約を締結し、管理業者が倒産した場合、1ヶ月分の家賃額(1,000万円)を限度に、オーナーへの未払い金を、当該協会が保証 (※442社が加入(令和2年6月現在))

【参考2】 他の業態における分別管理の事例

(銀行法)

○銀行代理業者:口座別管理などが望ましいとされており、最低限、区分経理を求めている。

(マンション管理の適正化の推進に関する法律)

○マンション管理業者:口座別管理が必須。さらに、一定の場合には指定機関との管理費等保証契約(1か月分の管理費等)の締結義務あり。

(不動産特定共同事業法)

○不動産特定共同事業者:口座別管理が必須。

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

本規定の考え方

- 賃貸住宅管理業の健全化を進めるため、不適切な事業者の参入を排除するとともに、一定の水準を満たした事業者による業務の適正な運営を確保するもの

ご議論頂きたい点

1. 財産的基礎要件として、一定の資産額以上を必要とすることについてどのように考えるか
2. 仮に必要としない場合、最低限必要となる財産的基礎要件として、何が考えられるか

検討において考慮すべき要素

- 管理業者には中小零細事業者も多く存するところ、これら事業者は資産額等は多くなくとも、これまでも適正な運営が継続。
- 賃貸住宅管理において、維持保全の費用を管理業者が一時的であっても立て替えるということは、実務上ほぼ無い。

【参考】他の業態における財産的基礎要件の事例

(マンション管理の適正化の推進に関する法律)

○マンション管理業者 純資産額3百万円以上

(住宅宿泊事業法)

○住宅宿泊管理業者 債務超過でないこと、かつ、支払不能に陥っていないこと

(旅行業法施行規則)

○第一種旅行者 純資産額3千万円以上

○第二種旅行者 純資産額7百万円以上

○第三種旅行者 純資産額3百万円以上

○地域限定旅行者 純資産額1百万円以上

※登録要件として、営業保証金の供託規定有。

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。**

本規定の考え方

- 管理業務が適切に行われられない場合、入居者の居住の安定に大きな影響を与えるとともに、必要な修繕がされない・不要な修繕がされるなど、管理に問題が生じたときに、時間の経過とともに損害が甚大になるリスクがあることから、問題の発生を防止するため、管理業者に対し、管理業務の実施状況について、定期的に報告する義務を課したもの

ご議論頂きたい点

1. 管理業者が行う管理内容は契約によって異なるが、定期報告を義務づける事項として具体的に何が考えられるか
2. 管理する賃貸住宅の規模、実施する管理業務に応じた望ましい定期報告の頻度はどの程度か
(月1回、四半期ごと、年1回 等)

検討において考慮すべき要素

- 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。
- 管理する賃貸住宅の規模、実施する業務の内容に応じて、定期報告としての適切な頻度は異なる。

【参考】 賃貸住宅標準管理委託契約書において管理業者が実施することとされている事項

○管理業者が行う管理業務：建物・設備管理業務、契約管理業務(家賃等の收受) 等

○定期報告の頻度：管理業者が行う管理業務の内容に応じて行う

(参考)賃貸住宅標準管理委託契約書解説

- ・毎月の家賃の受領については、毎月
- ・建物・設備の維持管理状況については、1年毎