

地方における住宅宿泊管理業の担い手確保に向けた

関係団体等との意見交換会(第2回)

日時：令和5年3月7日(火) 13:30～14:30

場所：中央合同庁舎2号館 共用会議室5

議 事 次 第

1. 開会

2. 議題

- (1) 新たに創設する講習の内容及び制度案について
- (2) 意見交換
- (3) 今後のスケジュールについて

3. 閉会

[配付資料]

資料 新たに創設する講習の内容及び制度案について

地方における住宅宿泊管理業の担い手確保に向けた
関係団体等との意見交換会（第2回）

参加者一覧

（敬称略）

| | |
|--|------|
| 一般社団法人マンション管理業協会試験研修部長 | 橋爪利之 |
| 一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会業務推進課長 | 結城 淳 |
| 株式会社東京リーガルマインド執行役員 | 渡辺 明 |
| 株式会社東京リーガルマインド資格事業本部申請課長 | 駒井洋介 |
| 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会事務局次長 | 飯島繁樹 |
| 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 常務理事（政策推進委員長） | 泉 藤博 |
| 公益社団法人全日本不動産協会業務課長 | 遠藤文伸 |
| 一般社団法人日本ファームステイ協会代表理事・ 一般社団法人住宅宿泊協会代表理事 | 上山康博 |
| 一般社団法人日本ファームステイ協会事業局長 | 米持貴史 |
| 一般社団法人日本ファームステイ協会賛助会員 | 大屋智浩 |
| 株式会社ポリフレクト代表取締役社長 | 宮田洋輔 |
| 厚生労働省医薬・生活衛生局生活衛生課課長補佐 | 溝口晃壮 |
| 観光庁観光産業課民泊業務適正化指導室長 | 遠藤健人 |
| 国土交通省不動産・建設経済局参事官 | 峰村浩司 |

新たに創設する講習の内容及び 制度案について

国土交通省 不動産・建設経済局参事官付
令和5年3月

住宅宿泊管理業者の登録要件の見直し案

国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則第九条第一号の「管理受託契約の締結に係る業務の執行が法令に適合することを確保するための必要な体制」については、以下に該当する者が管理受託契約の締結に係る業務を行う体制とすることに改める。

- ① 管理受託契約の締結に係る事務に関する実務についての講習であって、省令の規定により国土交通大臣の登録を受けたもの（以下「登録実務講習」という。）を修了した者
- ② 住宅の取引又は管理に関する契約に関する実務に従事した期間が通算して二年以上である者
- ③ 国土交通大臣が①又は②に掲げる者と同等以上の能力を有すると認めた者

【大臣告示に規定】

①又は②に掲げる者と同等以上の能力を有すると認めた者は、次に掲げるいずれかに該当する者とする。

- 一 宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士の登録を受けている者
- 二 マンションの管理の適正化の推進に関する法律に規定する管理業務主任者の登録を受けている者
- 三 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則に規定する登録証明事業による証明を受けている者
- 四 前三項のいずれかを満たす者又は登録実務講習を修了した者を従業者として有する者
- 五 宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引業者の免許を受けている者
- 六 マンションの管理の適正化の推進に関する法律に規定するマンション管理業者の登録を受けている者
- 七 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に規定する賃貸住宅管理業者の登録を受けている者

新たに創設する講習の内容及び制度案の概要

2年以上の実務経験と同等の能力を有すると認められる実務講習におけるカリキュラムの主要項目

| 管理業務主任者(マン管) | 業務管理者(賃管) | 宅地建物取引士(宅建) |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ○法律の概要 ○心得、業務 ○重要事項説明、書面の作成 ○契約書の作成、契約全般 | <ul style="list-style-type: none"> ○制度の概要 ○役割及び義務 ○重要事項説明、書面の作成 ○契約書の作成、契約全般 | <ul style="list-style-type: none"> ○制度の概要 ○役割及び義務 ○重要事項説明、書面の作成 ○契約書の作成、契約全般 |
| <ul style="list-style-type: none"> ○定期報告 ○苦情対応 ○秘密保持 | <ul style="list-style-type: none"> ○広告に関する事項 ○定期報告 ○苦情対応 ○秘密保持 | <ul style="list-style-type: none"> ○広告に関する事項 |

契約実務として必要な事項

実務講習の内容(案)

| 科目 | 内容 | 方法 | 時間 |
|-----------------|---|------|------------------|
| 法その他の関係法令に関する科目 | イ 住宅宿泊事業法の趣旨並びに住宅宿泊管理業者の役割及び義務に関する事項 ロ 管理受託契約並びに法第33条第1項及び法第34条第1項の書面の作成に関する事項 | 通信講座 | 修了に必要な時間 20時間 |
| | | 講義 | 7時間 |

○本講習は、管理受託契約の締結に係る業務の執行が法令に適合することを確保することを目的とするため、ロに通信講座及び講義の時間の1/2以上を当てることとする。

○あわせて、住宅宿泊管理業務を適正に行うためには、住宅宿泊事業法や管理業者の役割・義務への理解が必要であるため、イに通信講座及び講義の時間の1/3以上を当てることとする。

実施機関に必要な主な事項(案)

【実施方法】

- ・通信講座の終了後に講義を行うこと
- ・修了試験は、通信講座及び講義の終了後に行い、受講者の理解状況を的確に把握できるものであること
- ・受講者の本人確認、不正防止措置をとること
- ・オンラインで実施する場合は必要な措置をとること

【実施体制】

- ・講習事務規程を提出
(講習の内容、料金、講師の選任、修了証の交付など)
- ・報告書、修了者一覧表等を提出
- ・3年の更新制
- ・登録実務講習以外の業務を行う場合、登録実務講習事務であると誤認されないようにすること

省令等に規定する講習内容及び制度案

登録実務講習機関の登録

* 登録実務講習の実施に関する事務を行おうとする者の申請により行う。

- ・ 次の項目を記載した申請書を国土交通大臣に提出。
申請者の氏名又は商号若しくは名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
登録実務講習事務を行う事務所の名称及び所在地、登録実務講習事務を開始する年月日
- ・ 申請書には必要な書類を添付。
講師が要件に該当する者であることを証する書類
登録実務講習事務以外の業務を行おうとするときは、その業務の種類及び概要を記載した書類
登録申請者が欠格条項にも該当しない者であることを誓約する書面 等

* 欠格条項

- ・ 法又は法に基づく命令の規定に違反し、罰金以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して2年を経過しない者
- ・ 登録実務講習の登録を取り消され、その取消の日から起算して2年を経過しない者
- ・ 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
- ・ 暴力団員等がその事業活動を支配する法人
- ・ 法人であって、登録実務講習事務を行う役員のうちの一から三までのいずれかに該当する者があるもの

* 登録要件

- ・ 規定する基準に適合する講習を行おうとするものであること。
- ・ 講師が次のいずれかに該当する者であること。
 - イ 弁護士であって、管理受託契約の締結に係る実務に関する知識を有する者
 - ロ 住宅宿泊管理業に2年以上従事した経験を有する者であって、管理受託契約の締結に係る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
 - ハ イ又はロに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者

* 登録実務講習登録簿記載事項

- ・ 登録年月日及び登録番号
- ・ 氏名又は商号若しくは名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- ・ 事務を行う事務所の名称及び所在地
- ・ 事務を開始する年月日

* 登録の更新

- ・ 登録は、3年ごとに更新。登録の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に申請書を提出。

省令等に規定する講習内容及び制度案

登録実務講習実施に係る義務

* 講師の要件及び次の基準に適合する方法により、登録実務講習事務を行う。

- ・ 登録実務講習を毎年一回以上行うこと。
- ・ 通信講座の終了後に講義及び登録実務講習修了試験を行うことにより登録実務講習を行うこと。
- ・ 表の科目、内容、方法により、おおむね表の時間を標準として登録実務講習を行うこと。

| 科目 | 内容 | 方法 | 時間 |
|-----------------|---|------|--------------|
| 法その他の関係法令に関する科目 | イ 住宅宿泊事業法の趣旨並びに住宅宿泊管理業者の役割及び義務に関する事項 ロ 管理受託契約並びに法第三十三条第一項及び法第三十四条第一項の書面の作成に関する事項 | 通信講座 | 修了に必要な時間20時間 |
| | | 講義 | 7時間 |

- ・ 受講者が受講を申し込んだ者本人であることを確認すること。
- ・ 適切な内容の教材を用いて登録実務講習を行うこと。
- ・ 講師は、講義の内容に関する受講者の質問に対し、講義中に適切に応答すること。
- ・ 登録実務講習修了試験は、通信講座及び講義の終了後に行い、受講者が通信講座及び講義の内容を十分に理解しているかどうか的確に把握できるものであること。
- ・ 登録実務講習を実施する日時、場所その他登録実務講習の実施に関し必要な事項をあらかじめ公示すること。
- ・ 登録実務講習に関する不正行為を防止するための措置を講じること。
- ・ 終了した登録実務講習の教材及び登録実務講習修了試験の合格基準を公表すること。
- ・ 登録実務講習を修了した者に対し、修了証を交付すること。
- ・ 登録実務講習以外の業務を行う場合にあっては、当該業務が登録実務講習事務であると誤認されるおそれがある表示その他の行為をしないこと。

【ガイドラインに規定】

* Web等を活用して非対面で実施する場合の方法

- 双方向でやりとり可能なWeb会議システム等を活用して実施する方法
- 通常の講義を収録した視聴覚教材をオンライン上で視聴させる方法

* 通信講座及び講義のそれぞれの実施時間について

- ・ 三分の一以上は住宅宿泊事業法の趣旨並びに住宅宿泊管理業者の役割及び義務に関する事項の内容
- ・ 二分の一以上は管理受託契約並びに法第三十三条 第一項及び法第三十四条第一項の書面の作成に関する事項の内容

省令等に規定する講習内容及び制度案

届出 等

* 登録事項変更の届出

以下の登録事項を変更しようとする日の2週間前までに国土交通大臣に届け出る。

- ・ 登録実務講習を行う者の氏名又は商号若しくは名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- ・ 登録実務講習事務を行う事務所の名称及び所在地
- ・ 登録実務講習事務を開始する年月日

* 登録実務講習事務規程の届出

当該登録実務講習事務の開始前に、国土交通大臣に届け出る。変更しようとするときも同様。

- 一 登録実務講習事務を行う時間及び休日に関する事項
- 二 登録実務講習の受講の申込みに関する事項
- 三 登録実務講習事務を行う事務所及び講習の実施場所に関する事項
- 四 登録実務講習に関する料金の額及びその収納の方法に関する事項
- 五 登録実務講習の日程、公示方法その他の登録実務講習の実施の方法に関する事項
- 六 講師の選任及び解任に関する事項
- 七 通信講座及び講義に用いる教材及び登録実務講習修了試験の方法に関する事項
- 八 修了証の交付及び再交付に関する事項
- 九 登録実務講習事務に関する秘密の保持に関する事項
- 十 登録実務講習事務に関する公正の確保に関する事項
- 十一 不正受講者の処分に関する事項
- 十二 帳簿その他の登録実務講習事務に関する書類の管理に関する事項
- 十三 その他登録実務講習事務に関し必要な事項

* 登録実務講習事務の休廃止の届出

全部又は一部を休止し、又は廃止しようとするときは、次に掲げる事項を記載した届出書を国土交通大臣に提出。

- 一 休止し、又は廃止しようとする登録実務講習事務の範囲
- 二 休止し、又は廃止しようとする年月日及び休止しようとする場合にあっては、その期間
- 三 休止又は廃止の理由

省令等に規定する講習内容及び制度案

財務諸表及び帳簿の備付け 等

* 財務諸表等の備付け及び閲覧等

- ・ 毎事業年度経過後3月以内に、その事業年度の財産目録、貸借対照表及び損益計算書又は収支計算書並びに事業報告書を作成し、5年間事務所に備えて置く。
- ・ 受講しようとする者その他の利害関係人は、次に掲げる請求をすることができる。
 - 一 財務諸表等が書面をもって作成されているときは、当該書面の閲覧又は謄写の請求
 - 二 前号の書面の謄本又は抄本の請求
 - 三 財務諸表等が電磁的記録をもって作成されているときは、当該電磁的記録に記録された事項を紙面又は出力装置の映像面に表示したものの閲覧又は謄写の請求
 - 四 電磁的記録に記録された事項を電磁的方法であって、登録実務講習実施機関が定めるものにより提供することの請求又は当該事項を記載した書面の交付の請求

* 帳簿の記載等

- ・ 登録実務講習に関する次に掲げる事項を記載した帳簿を備える。
 - 実施年月日、実施場所
 - 受講者の受講番号、氏名、生年月日、住所及び登録実務講習修了試験の可否の別
 - 修了者については、更に修了年月日、修了証の交付年月日及び修了証番号
- ・ 帳簿は登録実務講習事務の全部を廃止するまで保存。
- ・ 次に掲げる書類を備え、登録実務講習を実施した日から3年間保存しなければならない。
 - 一 登録実務講習の受講申込書及び添付書類
 - 二 終了した登録実務講習の教材
 - 三 終了した登録実務講習修了試験の問題及び答案用紙

実施結果の報告

- * 登録実務講習事務を実施したときは、次に掲げる事項を記載した報告書を国土交通大臣に提出。
 - 実施年月日、実施場所、受講申込者数、受講者数、修了者数

- * 報告書には、修了者の氏名、生年月日、住所、修了年月日、修了証の交付年月日及び修了証番号を記載した修了者一覧表、登録実務講習に用いた教材並びに登録実務講習修了試験の問題、解答及び合格基準を記載した書面を添える。

省令等に規定する講習内容及び制度案

適合命令 等

* 適合命令

国土交通大臣は、登録実務講習実施機関が登録要件等の規定に適合しなくなったと認めるときは、規定に適合するため必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

* 改善命令

国土交通大臣は、登録実務講習実施機関が登録実務講習事務の実施に係る義務の規定に違反していると認めるときは、規定による登録実務講習事務を行うべきこと又は登録実務講習事務の方法その他の業務の方法の改善に関し必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

* 登録の取り消し等

国土交通大臣は、登録実務講習実施機関が次のいずれかに該当するときは、当該機関が行う登録実務講習の登録を取り消し、又は期間を定めて登録実務講習事務の全部若しくは一部の停止を命ずることができるものとする。

- 一 欠格条項に該当するに至ったとき。
- 二 登録事項の変更の届出、登録実務講習事務規程の届出、登録実務講習事務の休廃止の届出、財務諸表等の備付け及び閲覧等、帳簿の記載等の規定に違反したとき。
- 三 正当な理由がないのに財務諸表等の備付け及び閲覧等による請求を拒んだとき。
- 四 適合命令又は改善命令に違反したとき。
- 五 規定による報告を求められて、報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。
- 六 不正の手段により登録を受けたとき。

報告の徴収

国土交通大臣は、登録実務講習事務の適切な実施を確保するため必要があると認めるときは、登録実務講習実施機関に対し、登録実務講習事務の状況に関し必要な報告を求めることができる。

公示

国土交通大臣は、次に掲げる場合には、その旨を官報に公示しなければならない。

- 一 登録をしたとき。
- 二 登録事項の変更の届出があったとき。
- 三 登録実務講習事務の休廃止の届出があったとき。
- 四 登録を取り消し、又は登録実務講習事務の停止を命じたとき。

今後のスケジュール (案)

| 2022(R4)年度 | 2023(R5)年度 | | | |
|--|-------------------------------|----|--|-----------------|
| 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月～8月 |
| <p>関係団体等との意見交換会の開催</p> <p>・</p> <p>具体的な方策案の決定</p> | <p>省令改正案、ガイドライン改正案、告示案の作成</p> | | <p>省令改正</p> <p>・</p> <p>ガイドライン改正</p> <p>・</p> <p>告示の発出</p> | <p>講習機関募集開始</p> |
| <p>「規制改革実施計画」(令和4年6月7日閣議決定)【事項名】地方における住宅宿泊管理業の担い手確保</p> <p>【規制改革の内容】国土交通省は、住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制の要件として、例えば所定の講習の受講修了者も新たに認めるなどの具体的な方策について、関係者とも連携しながら検討を行い、必要な措置を行う。【実施時期】令和4年度検討・結論、令和5年度措置</p> | | | | |

參考資料

規制改革実施計画（抄）（令和4年6月7日閣議決定）

II 実施事項

5. 個別分野の取組

<地域産業活性化>

(2) 地方経済の課題解決や地方創生に資する民泊サービスの推進

| 事項名 | 規制改革の内容 | 実施時期 |
|---------------------|--|--------------------------------|
| 地方における住宅宿泊管理業の担い手確保 | 国土交通省は、 住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制の要件 として、例えば 所定の講習の受講修了者も新たに認める などの具体的な方策について、関係者とも連携しながら検討を行い、必要な措置を行う。 | 令和4年度 検討・結論、 令和5年度 措置 |

住宅宿泊管理業者の登録要件について

| | |
|---------------|---|
| <p>法律</p> | <p>国土交通大臣は、第22条第1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…は、その登録を拒否しなければならない。</p> <p>十一 住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制が整備されていない者として国土交通省令で定めるもの（法第25条第1項第11号）</p> |
| <p>省令</p> | <p>法第二十五条第一項第十一号の国土交通省令で定める者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。</p> <p>一 管理受託契約の締結に係る業務の執行が法令に適合することを確保するための必要な体制が整備されていると認められない者（省令第9条第1号）</p> <p>二 住宅宿泊管理業務を適切に実施するための必要な体制が整備されていると認められない者（同第2号）</p> |
| <p>ガイドライン</p> | <p>（省令第9条第1号関係）</p> <p>本要件における必要な体制とは、住宅の管理に関する責任の所在及び費用の負担等について契約上明らかにし、適切に契約締結できる人的構成が確保されていることをいう。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅の取引又は管理に関する契約に係る依頼者との調整、契約に関する事項の説明、当該事項を記載した書面の作成及び交付といった、契約実務を伴う業務に2年以上従事した者であること ○ それらの者と同等の能力を有すると認められること（以下のいずれかが満たされていることが条件） <ul style="list-style-type: none"> —申請者が個人である場合 <ul style="list-style-type: none"> ・ 宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士の登録を受けていること ・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律に規定する管理業務主任者の登録を受けていること ・ 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則に規定する登録証明事業による証明を受けていること —申請者が法人である場合 <ul style="list-style-type: none"> ・ 上記の要件を満たす者を従業者として有すること ・ 宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引業者の免許を受けていること ・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律に規定するマンション管理業者の登録を受けていること ・ 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に規定する賃貸住宅管理業者の登録を受けていること |

登録実務講習に必要な標準時間の考え方

他制度の概要

| 管理業務主任者(マン管) | 業務管理者(賃管) | 宅地建物取引士(宅建) |
|--|---|--|
| <p>(今回求められる科目に相当する) 法その他の関係法令に関する科目 については、<u>7時間を標準として講義</u> を行うこととされている。 この他、管理組合の会計等に関する 科目、維持又は修繕等に関する 科目が計8時間必要。</p> | <p>教材による自主学習 18時間 + e-ラーニング 7時間</p> <p>※家賃、預かり金の管理等、 今回求められる科目を超え た内容も含まれている。</p> | <p>宅地建物取引士制度に関する科目 講義1時間以上、宅地又は建物の取 引実務に関する科目講義37時間以 上及び実務演習12時間以上を行う。 なお、講義は通信講座による事前学 習、演習はWebによる実施が可能と なっている。</p> |

- 住宅宿泊管理業の契約実務に必要な講習としては、マンション管理の管理業務主任者登録実務講習の法令科目に要する標準時間である7時間程度の講義は必要。
- さらに、試験合格者を対象とする他制度の実務講習と違い、住宅宿泊管理業の講習は一定の試験合格者を対象としたものではないため、反復学習が必要であり、少なくとも業務管理者の自主学習や宅地建物取引士の通信講座で必要とされる以上の事前学習時間は必要。
- 宅地建物取引士の講義時間を参考に試算すると、
制度科目1時間+実務科目37時間×4/9(契約に関する項目は9項目中4項目) ≒ 17時間以上は必要。
- したがって、登録実務講習の標準時間は、反復学習を含む事前学習(修了に必要な時間20時間) 及び 講義7時間とする。