

賃貸住宅管理業に係る 登録制度の創設について

国土交通省不動産・建設経済局参事官 倉石 誠司

1 . はじめに

令和2年通常国会に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」が提出され、同年6月12日に賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和2年法律第60号。以下「法」という。)が成立、同月19日に公布された。法は、賃貸住宅管理に関し、現に発生しているトラブルを防止するとともに、近年の賃貸住宅管理を巡る環境の大きな変化を踏まえ、将来にわたりあるべき賃貸住宅管理市場を視野に入れて、健全な市場の発展を目指そうとするものである。法の制定背景や全体の概要等については令和2年秋号に寄稿のとおりでありそちらを参照いただくとして本稿では割愛するが、法は、賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設と、サブリース業者と賃貸人(以下「オーナー」という。)との間の賃貸借契約の適正化にかかる措置を主な内容としている。

法のうち、¹については、令和2年10月16日に、関係政省令及び「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」が公布・公表され、同年12月15日に法律及び関係政省令が施行されたところである。

については、令和3年6月15日から施行することとしているところ、施行に先立ち、関係政省令が令和3年4月に公布されるとともに、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」が改正され、

の部分についての解釈が示されたところである。本稿においては、賃貸住宅管理業に係る登録制度について、法律、政省令等において示した考え方を解説する。

2 賃貸住宅管理業について

2 - 1 管理業務

法において、「賃貸住宅管理業」とは、オーナーから委託を受けて、「管理業務」を行う事業と定義されており、「管理業務」とは、

当該委託に係る賃貸住宅の維持保全(住宅の居室及びその他の部分について、点検、清掃その他の維持を行い、及び必要な修繕を行う業務(オーナーのために当該維持保全に係る契約の締結の媒介、取次ぎ又は代理を行う業務を含む。))

当該賃貸住宅に係る家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務(の業務と併せて行うものに限る)と定義されている¹。

ここで、「委託を受けて」とは、賃貸人から明示的に契約等の形式により委託を受けているか否かに関わらず、本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を、賃貸人からの依頼により賃貸人に代わって行う実態があれば、該当するものと考えられる。

また、「賃貸住宅の維持保全」とは、居

1 入居者からの苦情への対応に関する業務も、の業務として行われることが想定される。

室及び居室の使用と密接な関係にある住宅のその他の部分である、玄関・通路・階段等の共用部分、居室内外の電気設備・水道設備、エレベーター等の設備等について、点検・清掃等及びこれら点検等の結果を踏まえた必要な修繕を一貫して行うことをいい、例えば、定期清掃業者、警備業者、リフォーム工事業者等が、維持又は修繕の「いずれか一方のみ」を行う場合や、エレベーターの保守点検・修繕を行う事業者等が、賃貸住宅の「部分のみ」について維持から修繕までを一貫して行う場合等については、「賃貸住宅の維持保全」には該当しない。

2 - 2 賃貸住宅管理業にかかる登録の義務化

法では、不適切な管理を行う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ために、賃貸住宅管理業を営む者について、国土交通大臣への登録を義務付け、登録を受けた賃貸住宅管理業者に対し、一定の行為規制を課すこととしている。

一方で、地場の宅建業者などが、オーナーとの属人的な関係に基づいて、本業の傍らでアパート数棟の巡回等の管理を任されるケースや、高齢の親族から管理を任されるケースなどにおいて、小規模に管理業務を実施している事例もあることから、管理戸数が200戸未満の者については、登録の義務付けの対象外とすることとしている。この点、管理戸数が200戸未満の者であっても、法に沿ったルールを遵守することが、賃貸住宅管理業を営もうとする者とオーナーとのトラブルの未然防止に繋がるため、賃貸住宅管理業の登録を受けることを推奨する。なお、管理戸数が200戸未満の者に

についても、賃貸住宅管理業の登録を受けた場合は、他の登録業者と同様に、法第2章の賃貸住宅管理業に関する規制に服することとなり、これに反する場合、業務停止等の監督処分や罰則の対象になるが、一方で、登録を受けることにより、社会的信用の向上につながる事が想定される。

また、サブリース業者についても、マスターリース契約や付随する契約の中で、オーナーに代わって賃貸住宅の維持保全の実施・手配を行うことについて委託を受けているような場合には登録義務付けの対象となる。

2 - 3 登録拒否要件について

法では、賃貸住宅管理業者として不適当な者を排除し登録の社会的信用を保つために、登録を受けようとする者が以下のいずれかに該当するとき、又は登録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等があるときは、その登録を拒否することとしている。

心身の故障により賃貸住宅管理業を的確に遂行することができない者

破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

登録を取り消され、その取消の日から5年を経過しない者等

禁固以上の刑に処せられ、又は法の規定により罰金の刑に処せられ、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5年を経過しない者

暴力団員等

賃貸住宅管理業に関し不正な行為をするおそれがあると認めるに足りる相当の理由がある者

営業に関し成年者と同一の行為能力

を有しない未成年者でその法定代理人が ~ のいずれかに該当する者
法人であって、その役員のうち ~ のいずれかに該当する者がいる者
暴力団員等がその事業活動を支配する者
賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる財産的基礎を有しない者

営業所又は事務所ごとに業務管理者を確実に選任すると認められない者

このうち、 の「賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる財産的基礎」とは、登録申請日を含む事業年度の前事業年度において、負債の合計額が資産の合計額を超えておらず、かつ、支払不能に陥っていない状態をいう。ただし、負債の合計額が資産の合計額を超えている場合であっても、例えば、登録申請日を含む直前2年の各事業年度において当期純利益が生じている場合、十分な資力を有する代表者からの「代表者借入金」を控除した負債の合計額が資産の合計額を超えていない場合など、「負債の合計額が資産の合計額を超えて」いないことと同等又は同等となることが相応に見込まれる場合には、「賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる財産的基礎」を有していると認められる場合がある。

3 登録を受けた賃貸住宅管理業者への規制について

法では、国土交通大臣の登録を受けた賃貸

住宅管理業者に対し、

- ・ 業務管理者の配置
- ・ 管理受託契約締結前の重要事項説明・書面交付、契約締結時の書面交付
- ・ 金銭の分別管理
- ・ 定期報告

等を義務付けることとしている。

3 - 1 業務管理者の配置

管理受託契約の締結や管理業務の実施といった、賃貸住宅管理業者の営業所又は事務所に配置される従業員によって実施される業務について、法の趣旨を踏まえて適切に実施され、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。

このため、法では、賃貸住宅管理業者に対し、²営業所又は事務所ごとに、賃貸住宅管理に関する知識・経験等を有する者(業務管理者)を配置し、管理受託契約・締結時の重要事項説明・書面交付や管理業務として行う賃貸住宅の維持保全の実施等の従業員が行う業務に関する事項についての管理及び監督を行わせることを義務付けている。なお、賃貸住宅管理に係る賃貸住宅の戸数、賃貸住宅管理を遂行する従業員の数は営業所又は事業所ごとに異なるため、入居者の居住の安定の確保等の観点からも、当該営業所又は事業所においてその従業員が行う管理業務等の質を担保するために必要な指導、管理及び監督をし得るだけの数の業務管理者を配置することが望ましいこととしている。

2 「営業所又は事務所」とは、管理受託契約の締結、維持保全の手配、又は家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理の業務(法第2条第2項第2号に規定する業務を行う場合に限る。)が行われ、継続的に賃貸住宅管理業の営業の拠点となる施設として実態を有するものをいう。電話の取次ぎのみを行う施設、維持保全業務に必要な物品等の置き場などの施設は、営業所又は事務所には該当しない。

業務管理者は、管理業務に関する2年以上の実務経験又はこれと同等以上の能力を有しており、かつ、以下の要件を備える者でなければならない。

登録証明事業（試験等により業務管理者に必要な知識及び能力を有していることを証明する事業）による証明を受けている者

宅地建物取引士で、国土交通大臣が指定する講習（指定講習）を修了した者

なお、令和4年6月までに一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会により賃貸不動産経営管理士として登録を受けた者で、法の施行の日から1年以内に国土交通大臣が指定する講習（移行講習）を修了した者については、の「登録証明事業による証明を受けている者」とみなされる。

3 - 2 管理受託契約締結前の重要事項説明・書面交付、契約締結時の書面交付

賃貸住宅管理業における管理受託契約の内容は、賃貸住宅の管理業務の実施方法や契約期間等、多岐にわたる複雑なものとなる。このため、管理受託契約の全体像を、管理業務を委託するオーナーが把握することは困難であり、賃貸住宅管理業者との間に認識の齟齬が生じることになれば、トラブル等の発生につながり、入居者の生活環境に大きな影響が生じることとなる。

そこで、法では、オーナーが管理受託契約の内容を十分に理解した上で契約を締結できるようにするため、賃貸住宅管理業者に対し、管理受託契約締結前の重要事項説明及び書面交付を義務付けている。

具体的には、主に以下の事項について説明が義務付けられている。

- ・ 管理業務の内容及び実施方法
- ・ 報酬の額並びにその支払の時期及び方法
- ・ 入居者に対する管理業務の内容及び実施方法の周知に関する事項

また、管理受託契約の締結時においても、管理業務の内容及び実施方法等を記載した書面を、契約を締結したオーナーに対して交付することが義務付けられている。

なお、管理受託契約締結前及び締結時の書面交付においては、オーナーの承諾を得て、書面に記載すべき事項を、書面の交付に代えて、電子メール等を使用した電磁的方法により提供することが可能となっている。また、管理受託契約締結前の重要事項説明については、説明者及び重要事項の説明を受けようとする者が、書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像が視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりができる環境が整っている等の条件を満たしている場合に限り、テレビ会議等のITを活用して行うことができる。

3 - 3 金銭の分別管理

賃貸住宅の管理においては、管理業者がオーナーに代わって入居者からの家賃等を収受する場合があるが、管理業者において経理が錯綜したり、オーナーに帰属する家賃収入を自らの事業に流用したりすることにより、本来オーナーに支払われるべき金銭が適時適切に支払われず、入居者やオーナーが不測の損害を被るトラブルが生じるおそれがある。

このため、法では、賃貸住宅管理業者に対し、管理受託契約に基づく管理業務において受領する金銭（家賃、敷金等）については、賃貸住宅管理業者の自己の財産及び

他の管理受託契約に基づく管理業務において受領する金銭と分別して管理することを義務づけている。

分別管理の具体的な方法としては、家賃、敷金等の金銭を管理する口座と自己の財産を管理する口座を分別した上で、管理受託契約毎に金銭の出入を区別した帳簿を作成する等により勘定上も分別管理する必要がある。

3 - 4 定期報告

オーナーの高齢化・兼業化が進んだ現在においては、オーナーが管理受託契約に基づく管理業務の実施状況を随時モニタリングし、賃貸住宅管理業者に管理受託契約の適切な履行を求めることには困難が伴う。このような状況を賃貸住宅管理業者が悪用し、管理業務を適切に履行しないことで、管理業務を行う賃貸住宅の劣化や、逆に本来不要な業務を実施されることによる追加費用の発生、入居者間トラブルの発生などにつながるおそれがある。また、賃貸住宅管理業者は、管理受託契約の期間中、委託者の資産である賃貸住宅を常時継続的に管理するものであることから、必要な修繕がなされていない、あるいは不要又は過度な修繕が実施されるなど、管理に問題が生じた場合には、時間の経過とともにオーナーに生じる損害が甚大になるリスクがある。

これらの問題の発生を防止するため、法では、賃貸住宅管理業者に対し、オーナーが賃貸住宅の管理業務の実施状況等について把握できるよう、一定の事項について、管理業務報告書に記載し、オーナーに対して定期的に報告を行うことを義務付けている。

具体的には、以下の事項についての報告が義務付けられている。

- ・ 報告の対象となる期間
- ・ 管理業務の実施状況
- ・ 入居者からの苦情の発生状況及び対応状況

報告の頻度については、管理受託契約を締結した日から1年を超えない期間ごとに、及び管理受託契約の満了後遅滞なく行う必要があり、報告する事項によっては、それ以上の頻度で行うことが望ましいこととしている。

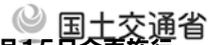
また、定期報告においては、オーナーの承諾を得て、管理業務報告書に記載すべき事項を、電子メール等を使用した電磁的方法により提供することが可能となっている。この場合、オーナーとのトラブルを未然に防止する観点からも、当該提供を行う賃貸住宅管理業者において、管理業務報告書のデータを適切に保存するよう努めることとしている。

4 終わりに

国民の重要な生活基盤である賃貸住宅において、賃貸住宅管理業者の果たす役割は、今後ますます重要になるところである。国土交通省としては、法をきっかけに、不適切な業者が排除されるとともに、善良な業者による適正な管理が正しく評価され、賃貸住宅管理業が健全なフィージビネスとして発展していくことを期待している。

そのため、国土交通省としても、法や関係政省令等を含めた賃貸住宅管理業に関する諸制度について周知徹底を図るとともに、業界団体のみならず、個別の事業者においても、法の知識はもとより、管理のスキル、経営の知識、ノウハウを有する人材育成を行うなど、より国民から信頼される業界として発展するための取組を行っていただくことを期待したい。

賃貸住宅管理業登録制度のポイント 『賃貸住宅管理業適正化法』:令和3年6月15日全面施行



◆ **賃貸住宅管理業とは...**
 賃貸住宅のオーナーから委託を受け、「賃貸住宅の維持保全」、維持保全と併せた「賃貸住宅の家賃等の金銭管理」、「入居者対応」等を行う事業

賃貸住宅管理業者の主な義務

- ◆ **賃貸住宅管理業の登録** : 法施行後1年以内(=令和4年6月予定)の業登録が必要。法施行後は、登録完了までの間も行為規制・罰則が適用
 賃貸住宅管理業を営む管理戸数200戸以上の事業者に対し、国土交通大臣への登録を義務付け(電子申請システムの活用)
※管理戸数200戸未満の事業者は、任意登録
- ◆ **業務管理者の配置**
 営業所又は事務所ごとに、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する業務管理者を1名以上配置
<業務管理者の要件>
 ✓R4.6までに、賃貸不動産経営管理士登録+移行講習修了 or ✓宅建士+指定講習修了+2年以上の実務経験
 or ✓「登録試験」(R3.秋以降実施予定)合格+2年以上の実務経験
- ◆ **オーナーとの管理受託契約締結前の重要事項説明、書面交付及び契約締結時の書面の交付**
 契約締結前に報酬及び具体的な管理業務の内容・実施方法等について書面を交付して説明(オンライン重要事項説明・電子書面交付の活用)
- ◆ **財産の分別管理**
 事業者の自己の固有の財産等と入居者等から受領する金銭を分別
 ✓家賃・敷金等の受領金銭の専用口座と、自己の固有財産の専用口座をそれぞれ別に開設して管理等
- ◆ **定期報告**
 管理業務の実施状況等についてオーナーに対して定期的に報告
 ✓最低限、年1回報告すべき事項
 :管理業務の実施状況(一家賃等の金銭収受状況、維持保全の実施状況等)
 /入居者からの苦情の発生・対応状況

<登録業者標識のイメージ>

賃貸住宅管理業者登録票	
登録番号	国土交通大臣() () () () () ()
登録年月日	年 月 日
登録の有効期限	年 月 日 から 年 月 日まで
商号又は名称	〇〇株式会社
住所(登記簿上の住所)	〇〇〇〇年〇〇〇〇、 電話番号() () () () () ()

デジタル社会の実現・不動産DXに向けた取組として、業登録電子申請、オンライン重要事項説明、電子書面交付を制度化

業務管理者について【試験・講習のスケジュールイメージ】

