

(株)ミニミニ城北

ミニミニ城北新聞

賃貸住宅管理業法全面施行

6月15日に賃貸住宅の管理業務等適正化に関する法律（以下管理業法）が全面施行された。管理業法の構成は「賃貸住宅管理業登録制度」と「サブリース業規制」の2本柱となっており、サブリース業規制については2020年12月15日に施行済みだ。管理業法の目的は第一条に記載がある。「賃貸住宅管理業を営む者に係る登録制度を設け、その業務の適正な運営を確保するとともに、特定賃貸借契約の適正化のための措置等を講ずることにより、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的とする」とある。具体的には、賃貸住宅における良好な居住環境の確保すると同時に不良業者を

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設けると共に、事務所ごとに必置となる業務管理者の選任、家主に対する契約締結前の重要事項説明等を義務づける。また、サブリース事業の適正化のため、不当な勧誘行為及び誇大広告等の禁止とともに、家主とサブリース業者の間で特定賃貸借契約（マスターリース契約）締結前の重要事項説明等を行う事が義務づけられている。

今回は2021年6月15日に施行された「賃貸住宅管理業登録制度」を中心に解説する。まず、第一に不動産賃貸管理業を行うためにこれまで特別な登録は不要だったところ、本法の施行後は「想定管理戸数が200戸以上となる場合」には

断力が著しく低下している人」等が設けられている。この制度への登録は2022年6月15日までに進行する必要がある。先に既述したように想定管理戸数が200戸を超える業者は登録が義務付けられている。それ以下の戸数の業者に関しては任意での登録が可能だ。登録は法施行後の2021年6月15日から開始されている。登録後は5年毎の更新が必要だ。事業者登録及び更新の際には、法人の場合で定款や登記事項証明書、法人税の納付額や納付状況に関する書類、貸借対照表および損益計算書、業務管理者の配置状況など、12種の書類を提出する必要がある。申請から実際の登録までの目安は3カ月と言われている。登録に際して、事業者は賃貸住宅の管理業務に係る拠点ごとに「業務管理者」の設置が必要だ。この業務管理者は国土交通大臣の認定を受けた機関で実施される認定試験に合格し認定を受ける必要がある。ただし、制度開始時点では試験の実施期間が未定とな

っており、移行処置として2022年6月までは規定の講習を受けた「賃貸不動産経営管理士」もしくは「宅地建物取引士」を「業務管理者」とすることが可能だ。以降の「業務管理者」の要件については、登録試験及び指定講習の実施状況や、管理業法の施行・運用状況を踏まえて見直し、検討されることになる。

管理業法における賃貸住宅管理業の定義についてはまとめた。①賃貸住宅の居室やその他の部分について、点検、清掃その他の維持を行い、必要な修繕を行う事。1棟丸ごとではなく1室のみの場合にも含まれる。②家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務の事を指す。ただし、①を行っていることが必須条件で、②のみを行っている場合は、賃貸住宅管理業務を行う事業者に含まれない。また、③定期清掃業者などが、維持または修繕のいずれか一方のみを行う場合④エレベーターの保守点検・修繕を行う事業者等が、賃貸住宅の一部についてのみ

維持から修繕までを一貫して行う場合⑤入居者からの苦情対応の実務を行う場合も事業者には含まれない。今回の法整備によって、不良業者の撲滅と業界の適正化が期待される一方で、事業者登録と同時に業務管理者の登録がハードルの1つとなっている。この要件は3つあり、1つ目は20年度までに賃貸不動産経営管理協議会が実施する「賃貸不動産経営管理士」の試験に合格し、2022年6月15日までに賃貸不動産経営管理として登録済みかつ、施行後1年の間に「業務管理者移行講習」を修了すること。2つ目は、管理業務に関し2年以上の実務経験を有する宅地建物取引士で、「賃貸住宅管理業務管理者講習」を修了すること。この有効期間は5年間で、それを過ぎるまでに更新講習を受講しなければならない。3つ目は、国土交通大臣の登録を受けた機関が実施する登録試験に合格することだ。有効期限は同じく5年間で、それを過ぎるまでに、更新講習を受講

する必要がある。こうして登録された業者には事業者としての義務が課せられることになる。主なものとしては4つ。まずは先に挙げた「業務管理者」の設置。2つ目は管理受託の際に対象物件の家主に対して、契約締結をする前に管理業務の内容・実施方法等について書面を交付して説明する必要がある。説明を行うのは業務管理者である必要はなく、パートなどでも実施可としている。3つ目が管理する家賃などについて、自己の固有の財産等と分別して管理すること。管理業務において、受領する家賃や敷金といった金銭を管理するための口座と、事業者の自己固有財産を管理するための口座を分けなければならない。受領した金銭がいくらかの管理受託契約に基づく管理業務に係るものであるかを帳簿や会計ソフト上で直ちに判別できる状態にする。4つ目が業務の実施状況などを管理受託契約の相手方に対して定期的に報告するといった内容になっている。