

第791号
賃貸住宅管理業制度の動向

昨年2021年6月に施行された「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（賃貸住宅管理業法）について賃貸住宅管理業登録制度を中心に解説します。

コロナ禍の経済情勢が厳しい中、昨年2021年に賃貸住宅管理業法が施行されました。この法律は、賃貸住宅管理業務を営む者を対象とする【1】賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設【2】サブリース業者を対象とする【2】サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置【3】という内容となっています。

今回は、【1】賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設【2】の内容について解説します。

■誰に関わるか
200戸以上の賃貸住宅（自己所有物件を除く）を管理している事業者は、新たに登録が義務となります。旧制度（大臣告示による賃貸住宅管理業登録制度）で登録していた場合でも、本年2022年6月15日までに登録を完了している必要があります。未登録の罰則規定も設けられていないので対応をされて

交番は法に基づく登録業者であることを示すことは顧客へのPRになるとして、小規模業者にも登録を推奨しています。ただし、200戸未満であっても登録すると、規制・罰則の対象となるので注意が必要です。

■どう変わるか
過去2011年から旧制度で賃貸住宅管理業の登録制度は存在し約5000社が登録を行っていました。しかし、これは管理物件数に限らず義務ではなかったため、賃貸住宅管理を営む者全体の約2割程度の登録にとどまっていた。その後、自ら管理する物件オーナーの高齢化による管理委託の増加や、サブリースの増加が進み、オーナーあるいは入居者とのトラブルが増加。特に、サブリース方式では、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題化したことなどを背景に、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創設の必要性が高まり今回の新法制定となりました。

具体的には今回の新法の内容としては、賃貸住宅管理業者の業務において主なものとして、下記4項目が義務付けられました。

- ①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・経験を要するものを配置
- ②管理受託契約締結前の重要事項の説明
具体的な管理業務の内容・実施方法について書面を交付して説明
- ③財産の分別管理
管理する家賃等について、自己の固有の財産等と分別して管理
- ④定期報告
業務の実施状況等について、管理受託契約の相手方に対して定期的に報告

詳細は、国土省の公式情報「賃貸住宅管理業法ポータルサイト」にてご確認ください。

■業務管理者について
ここでは、営業所又は事務所ごとに配置が必要となる業務管理者について、掘り下げて解説します。

・どこに配置するのか
業務管理者は、管理受託契約の締結・維持・保全の手に配り、また、敷金、共益費その他の

金銭の管理の業務が行われ、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場所に専任（他の営業所又は事務所との業務管理者となることは不可）で配置する必要があります。個人にあっては、当該事業者の営業の本拠が該当します。

・業務管理者の業務と要件
業務管理者は、管理受託契約の契約内容の明確性、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に必要な事項について、管理及び監督を行う必要があります。内容は重要事項書面や実際の管理、金銭管理等の法令適合性等についての管理監督など多岐にわたります。

・業務管理者になることのできる要件として
は、下記の2通りあります。

1 国家資格としての
賃貸不動産経営管理士の登録を受け、「証」の交付を受けている者
*旧賃貸不動産経営管理士資格（民間資格）から移行制度あり。

2 管理業務に関する2年以上の実務経験を持つ宅建士（宅建士証の交付を受けている者）で、指定講習を修了した者
*2年以上の実務経験に代えるための制度あり。

今月の筆者

●プロフィール

2017年行政書士事務所開設。宿泊施設の許可可の全国対応を中心に、建設業・宅建業の許可可、特に創業期や会社合併分割時などの事業者対応を多く経験しています。自身で宿泊施設の運営等を行っている会社も経営していることから事業者同士としてフラットな意見交換も行います。



行政書士酒井真人氏
行政書士
酒井 真人氏

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 ☎03-3527-1876
http://www.fudosan-pro.biz/