

第88回「賃貸住宅管理業法について」

<免責事項>

本サイトに掲載しているコンテンツは、一般消費者を主な対象としております。当協会は、掲載内容についてのトラブル等、いかなる責任も負いません。当事者間で解決してください。

本サイトに掲載されたコンテンツは掲載時点のものであり、利用者の特定の目的に適合すること、有用性、正確性を保証するものではありません。個別具体的な事案については専門家におたずねください。

予告なく内容の変更、廃止等することがありますが、当協会は、当該変更、廃止等によって利用者に生じた損害について一切の責任を負いません。

「当ホームページ」に掲載している記事、写真、イラスト、動画などのコンテンツの著作権は、(一社)大阪府宅地建物取引業協会(以下、大阪宅建協会)または正当な権利を有する第三者に帰属しておりますので無断転載について禁止しております。

博士、近ごろ賃貸不動産経営管理士ってよく聞くんだけど何のことなんですか？



それはね、今まで法整備されていなかった賃貸管理業に関する法律である「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)」というのが、令和2年6月19日に公布されたんだよ。これは、賃貸住宅に係わる賃貸管理会社とオーナー・入居者とのトラブルを防ぐために作られた法律なんだけど、大きく2つの内容に分かれていて、一つがサブリース関連規制部分で、オーナーと委託を受けるサブリース事業者が賃貸借契約を結ぶ場合に係る規制と入居者の募集などに関する規制で、令和2年12月15日から施行されているんだよ。



へえー、もう一つは？



もう一つは、賃貸住宅管理業者に国土交通大臣の登録を受けることが義務付けられたんだよ。これは、令和3年6月15日からで、自己所有の物件や事務所・店舗・倉庫などを除いた賃貸住宅200戸以上の管理をする業者が登録をして5年ごとに更新しなければならない制度で、施行以前から管理業を営んでいる業者には1年間猶予されていたんだ。猶予期間が過ぎても無登録営業をしていた場合には罰則が有り「1年以上の懲役または100万円以下の罰金刑」が科される可能性が有るんだよ。



賃貸住宅200戸以上の管理をしている業者だけなんですね。



そうだよ200戸未満の管理業者の登録は任意とされているんだ。



でも、登録している業者の方が安心だよね。



登録している賃貸住宅管理業者は、営業所や事業所ごとに賃貸住宅管理の経験・知識のある管理者（以下、業務管理者という）を1名以上配置しなければならず、業務管理者が複数の営業所を兼任することは出来ないんだよ。



業務管理者って、重要な人なんだね。



賃貸住宅管理業務には、建物の維持保全や点検や修繕に関する知識、賃貸借契約に関連する法律や契約に関する知識、賃料や管理費に関する金銭的な知識とオーナーや入居者とのさまざまなトラブルに対応する能力が必要なんだよ。



賃貸住宅管理業務って、たいへんなんですね。



そうだね、幅広い知識と迅速な対応力が必要な職業だね。



博士、その業務管理者が賃貸不動産経営管理士っていう事なんですか？



賃貸不動産経営管理士は、業務管理者になるための要件の一つで、令和2年度までに国土交通大臣の指定を受けた講習実施機関の賃貸不動産経営管理士試験に合格し登録を受けた者で令和4年6月の移行期間終了までに移行講習を修了した者については、業務に関する2年以上の実務経験が有るものとみなし業務管理者となる事が出来るんだよ。



令和3年度以降の人はどうするんですか？



国土交通大臣の登録を受けた機関に、管理業務2年以上の実務経験を確認してもらい、その機関が実施する登録試験に合格して修了した者は業務管理者となる事が出来るんだ。



やっぱり賃貸不動産経営管理士の資格が要るんだね。



それと、もう一つの業務管理者になれる方法は、宅地建物取引士であり、管理業務に2年以上の実務経験があり国土交通大臣の指定を受けた講習実施機関の講習（指定講習）を受け修了した者も業務管理者となることができるんだよ。



宅地建物取引士もなれるんだ！
でも、実務経験が無いと指定講習は受けられないんですか？



その場合は、実務経験2年に代わる「賃貸住宅管理業務に関する実務講習」を受講すれば大丈夫なんだよ。



博士、業務管理者の具体的な仕事ってなんですか？



賃貸住宅管理業者は、オーナーとの管理受託契約を締結する前に、オーナーが契約内容を理解してから契約できるように、重要事項説明・管理業務の内容や実施方法等を書面にして交付し説明する必要があるんだ。これらの説明は業務管理者または賃貸管理に関して専門的な知識を持つ者とされているんだよ。



重要事項などの説明は、業務管理者でなくてもいいんですね。



そうだね、業務管理者が重要事項の説明をしなくてはならないという規定はないんだよ。



重要事項の説明にはどのようなことが書かれているんですか？



管理受託契約 重要事項の説明には、

- ・ 管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の商号、名称または氏名並びに登録年月日および登録番号
 - ・ 管理業務の対象となる賃貸住宅
 - ・ 管理業務の内容および実施方法（金銭の管理方法を含む）
 - ・ 管理業務の一部の再委託に関する事項
 - ・ 報酬ならびにその支払い時期および方法
 - ・ 敷金及び家賃等の引き渡し時期及び方法
 - ・ 報酬に含まれていない管理業務に関する費用であって、賃貸住宅管理業者が通常必要とするもの
 - ・ 財産の分別管理に関する事項
 - ・ 定期報告に関する事項
 - ・ 責任および免責に関わる事項
 - ・ 契約期間に関する事項
 - ・ 入居者への対応に関する事項
 - ・ 契約の更新または解除に関する事項
- などの説明をオーナーにしなければならないんだよ。



どれもオーナー様から賃貸住宅の管理を任される上で大切なこと
ですよ。



そうだね、これで賃貸住宅管理業務が始まるんだけど、管理受託契約の中に有った「定期報告」を少なくとも1年に一度しなければいけないんだ。定期報告には、家賃などの金銭収受状況、建物の維持保全の実施状況などや入居者からの苦情や対応状況などを記載して報告するんだよ。



それも大切なことですね。



登録賃貸住宅管理業者が管理受託契約などの義務に反した場合には、行政処分として業務改善命令を受ける可能性が有り、悪質な場合には業務停止命令を受けたり登録を取り消され、全国へ情報公開されたりするんだよ。



それだけ責任が重いという事ですね。



そうだね、これから法整備も整い将来伸びていく分野の業界と注目されているので今後の展開に期待したいね。



賃貸住宅管理業者もオーナーさんも賃貸住宅を借りる方たちもトラブルが起きないように、これから育てていきたい分野ですね。



もし、分からない点や不安に思うようなことがあれば、(一社)大阪府宅地建物取引業協会をはじめ同じハトマークグループの(一社)全国賃貸不動産管理業協会や不動産関連団体や地方公共団体の相談窓口にご相談下さいね。

