

オンラインセミナーに関する質疑応答について

【1. 制度概要に関する件】

(1) 業務管理者の設置等について

① 宅建士の資格を使い業務管理者への指定講習を受ける際に必要な実務経験2年間の証明はどうすれば良いのですか？

ハトマーク支援機構のHP上で実務経験2年間の証明に関する申請を行う際に必要な申請用紙を取得する事が可能です。詳しくは下記URL内の「賃貸住宅管理業業務管理者講習受講のお申込み」に掲載されている実務経験証明書の記入例をご確認ください。
参考 (<https://www.hatomark.or.jp/gyoumukanrikoushu/application>)

② 業務管理者の講習にて取得できる修了証は有効5年とありますが、会社が登録をしなくても業務管理者としては有効ですか？

移行講習(現在賃貸不動産経営管理士である者が対象)、指定講習(宅建士である者が対象)又は登録証明事業(今年度以降新たに賃貸不動産経営管理士試験に合格した者)に係る修了証明書の効力は、あくまでも業務管理者となりうる資格を有することを証するものであり、修了証明書を取得していても、所属する管理業者が賃貸住宅管理業者登録制度に登録し、その者を業務管理者として選任しない限り業務管理者となることはできません。なお、所属する管理業者が賃貸住宅管理業者の登録をしていなくても、修了証明書は5年間有効なので、例えば修了証明書を取得して3年目に、所属する管理業者が管理業者登録をした場合には、その者は業務管理者となることができます。

③ 業務管理者に関する修了証明書の取得だけ済ませておいて、数年後に勤務先の会社が登録する際は、以前取得した業務管理者の修了証明書を提出する事になると思いますが、その場合の有効期限は修了証明書の取得から5年間の残存期間となりますか？

この場合、修了証明書の有効期間はご指摘のとおり残存期間となり、その後も業務管理者を継続しようとするときには、残存期間が満了する際に、更新講習を受け、更新講習修了証明書を取得する必要があります。

④ 修了証明書から5年間後に更新講習修了書が必要ですか？また会社が登録する賃貸住宅管理業も5年ごとの更新が必要ですか？

修了証明書の有効期間は5年なので、業務管理者を継続する場合には、5年経過後に更新講習を受け、更新講習修了書を取得する必要があります。また、賃貸住宅管理業者の登録の有効期間も5年なので、こちらも登録から5年が経過する時点で更新手続きをする必要があります。

⑤ 業務管理者は2つ以上の拠点(営業所又は事務所)で兼務することはできますか？

業務管理者は、他の営業所又は事務所の業務管理者を兼務する事は出来ません。(賃貸住宅管理業FAQ集)

⑥ 自己保有の借家を30件個人で維持保管理している場合でも、業務管理者は最低1名必要となりますか？

業務管理者の設置は、賃貸住宅管理業法上の賃貸住宅管理業者に義務付けられます。管理業法における管理業者は、賃貸人から委託を受けて賃貸住宅の維持保全等の管理業を営む者と定義されています。従って、自己保有の借家については、「賃貸人から委託を受けて」の要件を満たしていないため、維持保全を行っていたとしても、管理業法上の管理業者には該当せず業務管理者を置く必要はありません。

⑦ 申請した管理戸数等は一般の方から閲覧等できるのですか？

管理業者登録簿は一般の閲覧に供されますが(法第8条)、登録簿に記載されるのは、①管理業者の商号、名称又は氏名及び住所、②法人の場合はその役員の名、③未成年者及び場合はその法定代理人の氏名及び住所、④営業所又は事務所の名称及び所在地、⑤登録年月日及び登録番号となっております(法5条1項)、管理戸数は登録簿には記載されません。よって一般の方が登録簿を閲覧することにより管理戸数を把握することはできません。

【2. 用語の定義に関する件】

(1) 管理戸数の数え方・考え方について

① 管理物件戸数200戸について、自己管理及びグループ会社（同族会社）管理の戸数はカウントしなくていいのですか？

管理業法における管理業務とは、賃貸人からの委託を受けて行う賃貸住宅の維持保全等と定義されていますので、自己管理物件については管理戸数にはカウントしません。また、登録は法人単位で行うものとされていることから(賃貸住宅管理業FAQ集)、グループ会社であっても法律上は、別人格(別法人)であり、その管理している賃貸住宅も管理戸数にはカウントしません。なお、別法人であるグループ会社自身が登録要件を満たす場合には、その会社が管理業法上の登録義務を負うことになります。

② 維持保全を行っておらず、家賃集金と入居者の管理のみの場合は、管理戸数には入れなくて良いのですか？

管理業法における管理業務とは、賃貸人から委託を受けて行う賃貸住宅の維持保全及びそれと併せて行う家賃等の管理とされています。したがって、維持保全業務を行っておらず、家賃集金と入居者の管理のみを行っている賃貸住宅に関しては、管理業法上の管理を行っていないことから、これらを管理戸数に入れる必要はありません。

③ 清掃業者が建物の定期的な清掃や不具合があった場合に修理等、一貫して営繕を行う戸数が賃貸住宅が200戸以上あった場合は対象ですか？

賃貸人から委託を受けて賃貸住宅の定期清掃(維持)を行い、その結果に基づいて必要な修理等(保全)を行う場合には、管理業法上の賃貸住宅管理業務に該当し、対象の賃貸住宅の戸数が200戸以上の場合には、登録が義務付けられることになると考えられます。

④ 入居を決めた仲介業者にその部屋の管理を任せる（管理委託契約を締結する）場合、空室部分も管理戸数としてカウントするべきですか？

管理戸数は「入居者との間で締結されることが想定される賃貸借契約の数をベースに数える」とされていますが(解釈運用の考え方)、ご質問のケースでは、いまだ当該物件の管理を委託されているわけではないので、管理戸数にカウントする必要はありません。ただし管理戸数が一時的にでも200戸以上となれば登録が義務付けられることとなりますので、上記のような物件を含めた管理戸数が200戸以上であるときには、予め登録をしておくことが無難でしょう。

⑤ 貸主が自主管理している物件の退去立会・敷金精算を、報酬ありでスポット的に行う場合は管理戸数に含めますか？

通常は貸主が自主管理している物件を、スポット的であっても委託を受けて維持保全等をするのであれば、管理業法上の管理業務に該当するため、当該業務の対象物件も管理戸数に含める必要があります。ただしご質問のケースでは、「退去立会」が、単に退去確認や、原状回復の内容の協議及び決定にとどまり、原状回復工事の手配等まではしていない場合には、「維持保全」業務には該当しないため、管理戸数に含める必要はありません。「立会確認」の具体的内容を踏まえ、管理戸数に含めるか否かを判断する必要があります。

(2) 維持保全業務の範疇について

① 貸主より委託を受けて行う下記A) 及びB) の業務は賃貸住宅の維持保全を行う業務に該当しますか？

A) 入居者からの専有の故障等時の業者手配及び修繕作業 B) 入居者退室時のリフォーム全般に関する業者手配・作業・敷金精算等

A) 専有部分内の設備の故障および修理についても、それが貸主の所有に属するものであり、貸主の委託により点検等や修理等の手配をする場合は、管理業法上の維持保全に該当します(居室内外の電気設備・水道設備については、解釈運用の考え方において維持保全業務の対象となる旨記載されています)。一方それが借主の所有に属するものであれば、借主からの委託により行う業務なので、管理業法上の維持保全には該当しません。

B) 維持保全業務には、貸主のために専門業者との間で維持保全に係る契約の締結の「媒介、取次及び代理」も含まれますが、ご質問のケースでは、リフォームは基本的に「保全」業務のみであることから、この点において管理業法上の維持保全に該当しないことになります。

【3. 登録業者に課される義務に関する件】

(1) 登録義務の有無について

① 賃貸人と管理業務委託契約を締結した賃貸住宅管理業者Aが、下請け業者Bに定期清掃及び修繕を委託している場合において、単に清掃やリフォーム等の修繕を外注しているだけであれば管理業者登録までは不要ということですか？

管理業法上の維持保全業務には、自らが実施する場合だけではなく、貸主のために専門業者との間で維持保全に係る契約の締結を「媒介、取次及び代理」する場合も含まれます。したがって、清掃やリフォーム等を外注している場合も、管理業法上の維持保全業務に該当することになりますので、対象となる賃貸住宅の戸数が200戸以上の場合には、管理業者登録をしなければなりません。

② 管理業務（「賃貸住宅の維持保全を行う業務」又は「賃貸住宅の維持保全を行う業務」及び「家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務」を併せて実施する業務）を行う事業とありますが、維持保全行為をしているのであれば管理業登録が必要となりますか？

管理業務として定義されている維持保全業務を行っている場合で、かつその対象となる賃貸住宅の戸数が200戸以上である場合は、管理業者として登録をしなければなりません。

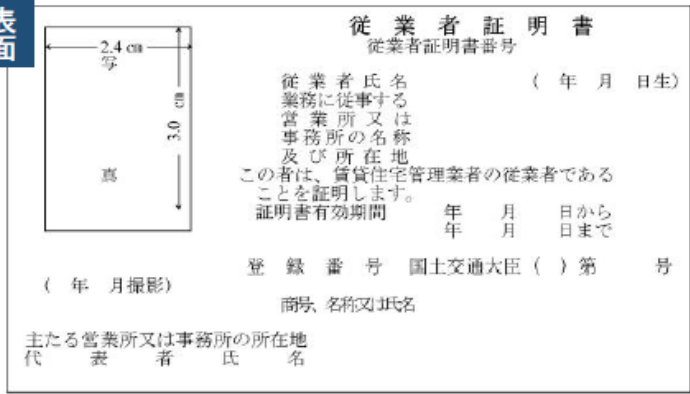
③ 2年等ごとの賃貸借契約更新や定期借家再契約の事務手続き（金銭の授受含む）のみを請け負い、物件の維持保全や月々の賃料等の管理に係らない場合は、法令上の管理業務には含まれず登録の義務はないということですか？

その通りです。管理業法上の管理業務は、賃貸住宅の維持保全を行う業務及びこれと併に行う家賃等の金銭の管理業務とされています。金銭の管理業務は賃貸住宅の維持保全と併せて行う場合にのみ管理業法上の管理業務と定義されます。したがって更新時等に金銭授受を行っていたとしても、それと併せて賃貸住宅の維持保全業務までを行っていないのであれば、管理業法上の管理業務には該当しません。

(2) 従業者証明書の携帯について

① 宅建業にも従業者証明書がありますが、管理業法の中で携帯させる従業者証明書はそれと同じものでいいのですか？

宅建業の従業者証明書とは別に作成する必要があります。なお、従業者証明書の様式は下記をご確認ください。

表面		↑ 5.392 cm以上 ~ 5.403 cm以下 ↓
	裏面	

※従業者証明書番号は、その従業員が雇用された西暦年の下2桁+雇用された月2桁+従業員ごとに重複がない番号で各社にて設定して下さい。
例)1990年6月に雇用された5人目の従業員の場合⇒「90065」

※業務に従事する営業所等が変更されたときは、裏面に変更後の内容を記入し、営業所または営業所長の印を押印。従業者の現住所等、必要な事項があれば裏面に記入して下さい。

② パート社員含めて賃貸管理業務に携わる従業員は全員発行・携帯が必要でしょうか？

従業者証明証は、雇用形態にかかわらず、「賃貸住宅管理業者の責任の下に、当該賃貸住宅管理業者が営む賃貸住宅管理業に従事する者」に携帯させるべきとされています(解釈運用の考え方)。したがって、パートスタッフであっても管理業法上の管理業務に従事させる場合には従業者証明書を発行し、これを携帯させなければなりません(ただしこの場合、証明書の有効期間を業務に従事する期間に限定することになります)。一方、スタッフが、管理業法上の管理業務は行わず、内部管理事務に限って従事する等の場合には、その者に従業者証明証を発行して携帯させる必要はありません。

(3) 帳簿の管理・記載について

① 管理受託契約の管理報酬は定額ではなく受領家賃に対する割合での契約をしており、管理報酬は入退去に伴い毎月変動している場合、毎月帳簿へ記録を残すことが必要ですか？

帳簿には委託者ごとに「報酬の額」を記載しなければなりません(施行規則38条1項)、その記載方法等に関する定めはありません。帳簿の書式についても特に定められてはいませんので、このご質問のように受領家賃に対する割合で管理報酬額を定めているような報酬額が毎月変動するケースの場合には、例えば報酬の算定方法を明示するとともに年度ごとに過去1年間の報酬の合計額を記載する等の方法も可能であると解されます。

② 貸主への送金時に共用部電気料、消防点検料など立替払の精算をしています。このような立替払分も含めた金額の記載が必要ですか？

帳簿には委託者ごとに「報酬の額」を記載しなければなりません(施行規則38条1項)、この報酬の額には、「管理業務に要する費用等(賃貸住宅管理業者が当該業務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費等)」についても、賃貸住宅管理業者が一時的に支払い、後にその費用の支払いを、賃貸人から受ける場合は、その費用を含むものとする」とされています(解釈運用の考え方)。
したがって、ご質問のケースでは、立替払の精算分も含めて、報酬の額として記載する必要があります。

(4) 分別管理について

① 貸主の通帳の預かり、もしくは貸主自身での通帳管理(定期的に写しを頂くまたは滞納の際にご連絡を頂く)での対応をしております。契約時には、賃借人また客付け業者から決済金を一時的に預かり、差引き後に振り込んでいるような場合でも専用口座は必要ですか？

オーナー自身の口座及び通帳により家賃等の管理を行う場合には、管理業者側で専用口座を用意する必要はありません。また、分別管理の対象は、「管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭」であるため(法16条)、ご質問のような、仲介業務の一環として一時的に保管する契約時の一時金等については、分別管理の対象とはならないため、管理業法上は専用口座を設ける必要はないことになります。

② 実務上は管理委託を受けておらず仲介等のみを扱った物件もあるが、管理委託を受けている物件の入居者からの入金口座と仲介等のみを扱った物件の入居者からの入金口座は同一の口座でも良いのでしょうか？

財産の分別管理の趣旨は、管理業者固有の財産に係る口座と、管理業務において受領する家賃等の収納保管口座を分離することにあります。したがって、管理業者固有の財産とは別の口座で管理するのであれば、仲介業務における預り金口座を家賃等の収納保管口座としたり、賃貸人にまとめて送金するために仲介業務上の預り金口座に収納した家賃等に移すことも可能であると解されます。

(5) 貸主への定期報告について

① 賃貸人への定期報告は、毎月の月次精算書だけでは不足でしょうか？定期報告する項目に規定はありますか？

定期報告をすべき事項は、①報告の対象となる期間、②管理業務の実施状況、③管理業務の対象となる賃貸住宅の入居者からの苦情の発生状況及び対応状況、とされています(施行規則40条)。したがって、金銭の受領状況を記した月次精算書だけでは足りず、維持保全の実施状況や入居者からの苦情の発生状況等についても定期的に書面を交付して報告する必要があります。

なお、全宅管理が提供している「月次報告書」の書式は、上記の管理業法上の定期報告事項を網羅していますので、これを使用すれば問題ありません。

(6) 重要事項説明について

① 管理委託契約をしていて、若干の条件変更があった場合は、重説・再契約等が必要になるのですか？

当初契約と異なる内容で更新する場合、改めて管理受託契約重要事項説明書の交付と説明が必要となります。なお、契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号変更など、形式的な変更のみの場合であれば、再度の重説等は行う義務はないとされています。(解釈運用の考え方)

② 管理委託契約を交わしている場合、法施行後は新たに重要事項説明を行った上で、管理委託契約を締結しなおす必要がありますか？

法の施行前に締結された管理委託契約については、改めて重要事項説明や管理委託契約を締結し直す必要はありません(賃貸住宅管理業FAQ集)。

③ 更新等の重要事項説明義務について、貸主が死亡して相続により変更となった場合は重要事項説明の義務はありますか？

管理受託契約が締結されている賃貸住宅について、その契約期間中に相続やオーナーチェンジ等によって賃貸人が変更された場合には、従前と同一の内容で管理受託契約が承継されるときであっても、新しい賃貸人に対し重要事項説明及び書面の交付をしなければならないとされています。(賃貸住宅管理業FAQ集)

④ 重要事項説明における記載事項として『賃貸住宅の入居者に対する管理業務の内容及び実施方法の内容の周知に関する事項』とありましたが、別途入居者に対して賃貸借契約の重要事項説明義務の追加等はないのでしょうか？また、どのように説明するのが望ましいですか？

管理業法では、賃貸人に対する重要事項説明を規定しているのみで、入居者に対する重要事項説明は義務付けられていません。一方、宅建業法では、賃貸借における重要事項説明として、当該宅地又は建物の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名・住所(法人の場合には商号・主たる事務所の所在地)を説明しなければならないとされているのみで(宅建業法施行規則16条の4の3第12号)、管理業務の内容等は説明事項とはされていないところです。

したがって、管理業務の内容等に関しては、管理業法の規定に基づき管理者が賃貸人に対し表明した周知方法(解釈運用の考え方では、対面での説明、書類の郵送、メールの送付等のいずれでもよいとしています)にしたがって、入居者に周知すればよいことになります。

⑤ 登録業者が「管理維持」の伴わない家賃回収のみの契約を請け負う場合は重要事項の説明は必要ありませんか？

管理業法上の重要事項説明義務は、管理業法上の賃貸住宅管理者(管理業法上の管理業務を営んでいる者で登録を受けたもの)に課されます。維持保全を行わず、専ら家賃回収のみを行っている管理者は、そもそも管理業法上の賃貸住宅管理者には当たりませんので、法令上は重要事項説明の必要はないということになります。

⑥ 管理業登録申請がまだ完了していない段階では重要事項説明書と管理委託契約書には、登録番号も業務管理者名も記載できないと思いますが、空欄のままでも構わないでしょうか？また登録完了後は契約書の差し替え等を行うべきでしょうか？

登録番号は空欄のままかまいません。

登録完了後は必ずしも契約書の差し替え等までする必要はなく、登録番号を賃貸人に通知し、契約書とともに保管してもらうといった方法も可能でしょう。一方業務管理者については、登録が完了していない場合でも、令和4年6月14日までは、管理業務を行う営業所・事務所の代表者が業務管理者としてみなされますので(法附則2条2項)、登録が完了するまでは業務管理者欄には営業所・事務所の代表者の氏名を記載し、登録が完了した後に、正式な業務管理者に変更することになります。

この場合も、必ずしも契約書の差し替え等までする必要はなく、先ほどの契約書のケースと同様に、業務管理者の変更を賃貸人に通知し、契約書とともに保管してもらうといった方法も可能でしょう。

【4. その他】

- ① 貸主との契約については長期に渡り自動更新としており、事故等有ればその都度、調整・対応を図っています。
今回の登録制度に登録をした場合は、新たに貸主との間で契約の締結が必要でしょうか？

法の施行前に締結された管理委託契約については、法の施行後に改めて重要事項説明を行ったうえで、管理委託契約を締結し直す必要まではありません(賃貸住宅管理業FAQ集)。ただし、法の施行前に締結された管理委託契約を更新する際には、契約の根幹に関わる事項について従前と異なる内容に変更された場合は、新たな契約の締結と考えることができることから、変更部分のみならず法で規定するすべての事項を説明する必要があるとされています(賃貸住宅管理業FAQ集)。

したがって、今回登録制度に登録したからといって、直ちに契約を結び直す必要はありませんが、更新時期等に契約条件等に変更があった場合には、その時点で管理業法に基づき重要事項説明する必要がありますので、管理委託契約を締結し直すことも検討すべきでしょう。

- ② 旧法の賃貸住宅管理業者登録制度の失効はいつになりますか？

令和3年6月15日をもって、従前の登録制度は廃止されました。したがって従前の登録も、同日をもって失効したことになります。

○質疑応答の掲載内容等について

- ・ 回答内容は2021年7月2日時点で国土交通省から公表されている内容をもとにしています。
- ・ 個別具体内容に関するご質問にはお答えできませんので、各自で国土交通省等にお問合せ願います。