

# 賃貸住宅管理業者登録制度 解説（速報版）

平成 23 年 7 月 1 日

## I 登録制度の概要

### 1 はじめに

賃貸住宅の管理をめぐっては、従前は特段の法整備もなされておらず、民法等の規定に従い、それぞれの賃貸住宅管理業者が独自のノウハウとコンプライアンスに基づき業務を行ってきました。

しかしながら、住宅賃貸借をめぐっては、家賃の取立ての問題や更新料の問題、明渡の問題、原状回復の問題など、様々な局面におけるトラブルが増えているといわれています。また、平成 21 年暮れの大手家賃保証会社の破産などの事件を契機に、賃貸住宅の管理業務として、家賃の徴収代行業務（賃貸人に代わり、賃借人から家賃を集め、賃貸人に送金する業務）や敷金などの預かり業務が行われている場合に、管理業者が倒産等をした場合の関係者の保護についても注目されているところです。

このような現状を踏まえ、国土交通省では、賃貸住宅管理業の健全な発達を図り、賃借人などの利益の保護に資することを目的として、賃貸住宅管理業の登録制度（具体的には、国土交通省告示として「賃貸住宅管理業者登録規程」・「賃貸住宅管理業務処理準則」を制定し、公表する）を設けることを予定しています。

これらの規程等は、昨年（平成 22 年 4 月）にパブリックコメント手続きが行われ、その結果に基づき最終的な内容の確定作業が行われているところであり、まだ最終版は公表されていませんが、既に平成 23 年 3 月から 4 月にかけては国土交通省から説明会が全国各地で開催されました。

ここでは、告示として制定公表されるまでに修正がなされる可能性があります、できるだけ早期に内容を把握し、施行に向けて準備を進められるようにしておくことが賃貸住宅管理業者としては大切であると思われますので、国土交通省HP上で公表されている案にしたがい（修正ありうべしという前提で）、その内容を紹介します。

※なお、文中のQ Aは、国土交通省不動産課が本年 5 月に公表したQ Aを原文どおり掲載したものです。

## 2 賃貸住宅管理業登録規程（案）について

### （1）対 象

登録の対象となる管理業者は、「自己の所有に属しない」「賃貸住宅」の「管理事務」を「業として行う」ものです。
---

- ① 本登録制度の対象となるのは、管理業者が「自己の所有に属しない」賃貸住宅を管理する場合です。したがって、管理業者が自ら所有する賃貸住宅だけを管理する場合や、住宅以外の事業用物件の管理のみを行う場合には、本登録制度の対象ではありません。
- ② また、「管理事務」とは、賃貸住宅の管理に関する事務で、
  - ア 家賃、敷金その他の賃借人が賃貸人に対して支払うべき債務（以下「家賃等」といいます）の受領に関する事務
  - イ 賃貸借契約の更新に係る事務（例 更新意思確認の通知、更新合意書等の取り交わし、連帯保証人への連絡等更新の際に必要な手続き、更新拒否の場合の対応等です）
  - ウ 賃貸借契約の終了に係る事務（例 解除、期間満了による終了等契約終了手続き、明渡しの実行、原状回復等です）

のいずれか一つ以上が含まれている場合を指します。したがって、単に建物の維持管理に係る事務だけを行う管理業者は、登録対象ではありません。

- ③ 本登録制度の対象となるのは、管理事務を「業として行う」業者となります。したがって、「管理事務」を反復継続して行っている必要があります。

## (2) 登 録

(1)の要件に該当する賃貸住宅管理業者は、国土交通省に備える賃貸住宅管理業者登録名簿に登録を受けることができます。

- ① 任意登録制度であり（登録が「できる」となっています）、未登録でも賃貸住宅管理業を行えないというわけではありません。
- ② 登録の有効期間は5年で、更新をすることができます。
- ③ 登録の際には、所定の内容を記した登録申請書を提出します。申請があれば、国土交通省は、規程中の「登録をしない場合」の規定に該当しない限り遅滞なく登録名簿に登録し、その旨を申請者に通知します。

## (3) 登録業者の義務

登録業者には、以下の義務が課せられます。

- ① 標識の掲示  
事務所ごとに、公衆の見やすいところに標識を掲げることとされています（登録業者以外が当該標識またはそれに類するものを掲げることはできません）。
- ② 国土交通大臣への業務等の報告  
毎事業年度の終了後3月以内に、その業務及び財産の状況を国土交通大臣に報告することとされています。
- ③ 一定の事由が発生した場合の届け出  
次の事由が発生した場合には、その事由が発生した日から30日以内に国土交通大臣に対し変更の届け出をする必要があります。  
ア 登録されている事項に変更があった場合（法人の役員が変わった場合など）、イ 廃業等をした場合
- ④ 「賃貸住宅管理業務処理準則」の遵守

## (4) 行政による監督等

登録業者に対する行政の監督等の内容は、次のようになっています。

要 件	監督内容
・登録規程の定めに反したとき・他の法令に違反し賃貸住宅管理業者として不適当であると認められたとき等	業務改善に関する勧告等
・不正な手段によって登録を受けたことが判明した場合 ・登録規程の定めに反したとき等で情状が特に重いつき ・業務改善に関する勧告に従わなかったとき 等	登録の消除 ↓ 消除した旨の公告

## 3 賃貸住宅管理業務処理準則（案）について

### (1) 業務一般に係る準則

#### ① 信義誠実の原則

管理業者は信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければなりません。

#### ② 証明書の携帯等

ア 証明書の携帯

管理業者は、使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、業務に従事させてはなりません。

イ 証明書の提示

従業者は、賃借人等その他の関係者から請求があったときは、その証明書を提示しなければなりません。

③ 一般的な禁止行為

賃借人等に対し、賃貸住宅管理業務に関して以下の行為をしてはならないとされています。

ア 虚偽のことを告げること

イ 管理委託契約や、サブリースの場合の原賃貸借契約（オーナーとサブリース業者との間の賃貸借契約をいいます。以下同じ）の内容のうち、重要な事項を告げないこと

ウ 不確実な事項について、断定的判断を提供し、又は確実であると誤認させるおそれのあることを告げること

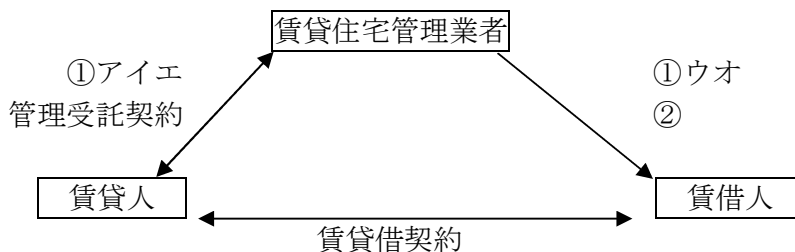
エ 偽りその他不正または著しく不当な行為

④ 誇大広告の禁止等

管理業務に関して広告又は勧誘するときは、管理委託の場合には管理事務に要する費用などの管理事務の条件について、サブリースの場合には原賃貸借契約の条件について、著しく事実に相違する表示や説明をしたり、実際のものよりも著しく有利であると人を誤認させるような表示や説明をしてはなりません。

（２）個別業務に係る準則

〔管理受託方式の場合〕



① 管理受託契約に関する準則

ア 受託契約締結時の重要事項説明

契約を締結しようとするときは、賃貸人（委託者）に対し、あらかじめ、管理受託契約の内容や履行に関する事項に関し、書面を交付して重要事項説明をしなければなりません。

イ 契約成立時の書面の交付

管理受託契約が成立したときは、賃貸人（委託者）に対し、遅滞なく、管理事務の内容・実施方法や費用の額、支払時期・方法等を記載した書面を交付しなければなりません。

ウ 契約成立時の賃借人に対する書面の交付

管理受託契約が成立したときは、遅滞なく、管理業者の名称、連絡先、管理事務の内容等を記載した書面を作成し、賃借人に交付しなければなりません。

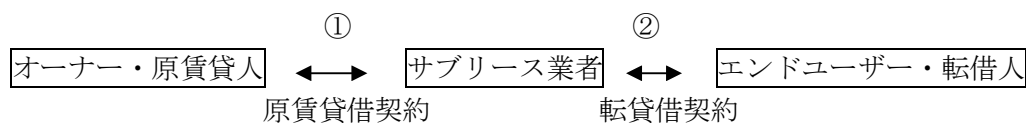
※賃借期間中にこれらの事項に重要な変更があったときも、その都度、変更内容を記載した書面を賃借人に交付する必要があります。

- エ **定期的な報告**  
賃貸人に対し、定期的に管理事務に関する報告をしなければなりません。
- オ **受託契約終了時の賃借人に対する通知**  
受託契約が終了したときは、賃借人に対し、遅滞なく、管理委託契約が終了した旨を通知しなければなりません。

② 賃貸借契約管理に関する準則

- ア **家賃収納業務**  
現在国会審議中の家賃取立て規制法案（通称）中の、家賃の取立てに係る規制内容を遵守しなければなりません。
- イ **賃借人からの金銭等の受領の通知**  
登録業者は、管理業務を行うに当たり、賃借人から、賃貸借契約に定めがない金銭その他の財産を受領したときは、賃貸人に通知しなければなりません。
- ウ **賃貸借契約更新時の書面交付**  
賃借人に対し、更新後の契約期間、更新後の家賃の額、支払い時期・方法、家賃以外に授受される金銭の額、当該金銭の授受の目的を記載した書面を交付しなければなりません。
- エ **賃貸借終了時**  
賃借人に対し、契約終了に伴う債務の額を提示するときは、債務額の算定の基礎について記載した書面を交付しなければなりません。

[サブリース方式の場合]



① 原賃貸借契約に関する準則

- ア **契約締結時の重要事項説明**  
原賃貸借契約を締結しようとするときは、あらかじめ賃貸人（オーナー）に対し、宅建業法上賃貸の媒介に際し重要事項説明として要求される事項（宅建業法35条1項）、転貸の条件、管理事務に要する費用の額や支払い方法等、事務所の連絡先等を記載した書面を交付して、重要事項説明をしなければなりません。
- イ **契約成立時の賃貸人に対する書面の交付**  
原賃貸借契約を締結したときは、賃貸人（オーナー）に対し、遅滞なく、宅建業法上賃貸の媒介に際し成立時の書面として記載すべき事項（宅建業法37条2項）、転貸の条件、契約終了時の転貸人の地位の承継に関する事項等を記載した書面を交付しなければなりません。

② 転貸借契約管理に係る準則

- ア **転貸借契約時の転借人（エンドユーザー）に対する重要事項説明**  
転貸借契約が成立するまでの間に、宅建業法上賃貸の媒介に際し重要事項説明として要求される事項（宅建業法35条1項）、管理事務の内容・実施方法、事務所の連絡先等を記載した書面を転借人に交付して、重要事項説明をしなければなりません。

イ **転貸借契約締結時の転借人に対する書面の交付**

転貸借契約を締結したときは、転借人に対し、遅滞なく、宅建業法上賃貸の媒介に際し成立時の書面として記載すべき事項（宅建業法37条2項）、管理事務の内容・実施方法、事務所の連絡先等を記載した書面を交付しなければなりません。

ウ **家賃収納業務**

現在国会審議中の家賃取立て規制法案（通称）中の、家賃の取立てに係る規制内容を遵守しなければなりません。

エ **転貸借契約更新時の書面交付**

転借人に対し、更新後の契約期間、更新後の家賃の額等、家賃以外に授受される金銭の額等を記載した書面を交付しなければなりません。

オ **転貸借終了時**

転借人に対し、契約終了に伴う債務の額を提示するときは、債務額の算定の基礎について記載した書面を交付しなければなりません。

**（３）管理業者の内部管理等に係る準則**

① **再委託**

管理受託契約に定めがあれば、管理業者は管理に関する事務を他の者に再委託することができます。ただし、管理委託方式の場合には、管理事務（家賃等の受領、更新事務、契約終了事務）を一括して他の者に再委託することはできません。なお、再委託に際しては、相手方に対し、この準則に従い業務を行わせるよう努めなければならないとされています。

② **財産の分別管理**

賃貸人に代わって管理する家賃等については、整然と管理する方法により、自己の固有財産及び他の貸主の財産と分別して管理しなければなりません。

③ **帳簿の作成・保存**

管理業者は管理業務について、事務所ごとに、帳簿を作成して保存しなければなりません。

④ **業務及び財産の状況を記載した書類の閲覧**

管理業者は、管理業務及び財産の状況を記載した書類を事務所ごとに備え置き、管理業務に係る賃貸人その他の関係者の求めに応じ、閲覧させなければなりません。

⑤ **秘密の保持**

管理業者は、正当な理由なく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならないとされています。これは、管理業者でなくなった後も同様です。

⑥ **従業員の研修**

管理業者は、その従業員に対し、管理事務の適切な処理を図るため必要な研修を受けさせるよう努めなければならないとされています。

**< Q A >**

Q. 賃貸住宅の管理会社は、この制度に登録する義務があるのですか。

A. 登録制度は任意の制度であり、登録するかどうかは、各管理会社の判断によるため、登録を受けなくても、そのまま管理業務を営むことができます。

Q. 登録制度はどのような効果があるのですか。登録を受ければ優良な業者ということが分かるのですか。

A. 登録を受けた事業者名は公開されるため、その会社が賃貸住宅の管理業務に関し、一定のルールに沿って重要事項の説明や書面交付などの業務を行い、受領家賃など財産の分別管理を適切に行っていることが一般に明らかになります。登録を受けていることが何か特別な保証を与えるものではありませんが、借主や貸主の方は、こうした情報を物件選択や契約の判断に活用することが可能となります。

Q. 小規模な事業者にとっては、登録を受けるための負担が大きいのではないですか。

A. 本制度は、必要な事項を記載した申請書等を提出することにより、基本的に、欠格要件に該当しなければ、経営規模や売上高にかかわらず登録を受けることが可能です。

Q. 管理会社に適切に業務を行わせるのであれば、全ての管理会社に免許制を課すなど強制力を持つ制度とすべきではないですか。

A. 賃貸住宅の管理に関しては、現在特段の法規制等がないことや事業者の方の負担に配慮し、任意の登録制度を創設し、賃貸住宅の管理業務に関する共通のルールを広めることにより、業務の適正化を図ることとしました。

Q. 宅地建物取引業法やマンション管理の適正化の推進に関する法律との関係はどのようなになっているのですか。

A. 宅地建物取引業法は、宅地建物の貸借の媒介等を対象とし、マンションの管理の適正化の推進に関する法律は、分譲マンションの管理を対象としていますが、賃貸住宅管理業の登録制度は、賃貸住宅の家賃・敷金等の受領や契約の更新、退去手続きなどの管理業務を対象としており、それぞれ別の観点から業務の適正化や消費者の保護を図っています。

Q. 登録を受けるためには、取引主任者等の資格者を設置する義務があるのですか。

A. 登録を受けるためには、宅地建物取引主任者のような資格者を置く必要はありませんが、賃貸住宅の管理は専門的知識や実務経験を要する業務であるため、例えば、賃貸不動産経営管理士など資格者が業務の中心を担うことは有意義な取り組みであると考えられます。

Q. 登録費用は必要ですか。

A. 登録に際して費用はかかりません。

Q. 管理業者の受け取る管理報酬についても、ルールを設けないのですか。

A. 本制度は、任意の登録制度であるため、管理報酬について規制を設けることは予定していませんが、管理業務の対価として管理報酬を貸主に請求することは可能です。

Q. 登録を受ける前に管理受託契約を締結した物件の管理業務についても、重要事項説明や書面交付などの義務が適用されるのですか。

A. 禁止行為や財産の分別管理に関する規定等は、契約時期の前後に関係なく適用されますが、重要事項説明や書面交付など個々の管理受託契約等に基づく管理事務に関する規定は、登録を受ける前に新規の契約締結をした賃貸住宅については適用されません。

Q. いつから登録制度が始まるのですか。

A. 平成 23 年度中に施行する予定であり、現在そのための準備を行っているところです。

## Ⅱ 賃貸住宅管理業者登録規程（案）要約の解説

### （目的）

第1条 この規程は、賃貸住宅管理業者の登録に関し必要な事項を定めることにより、その業務の適正な運営を確保し、賃貸住宅管理業の健全な発達を図り、もって賃貸住宅の賃借人等の利益の保護に資することを目的とする。

### < Q A >

Q. 登録制度の目的は何ですか。

A. 本登録制度は、登録を受けた賃貸住宅管理業者の方が行う業務について一定のルールを定めることにより、その業務の適正な運営を確保するとともに、借主及び貸主双方の利益の保護を図ることを目的としています。

登録制度が普及することで、消費者の方が適正な管理業務を行っている管理会社や賃貸住宅を選択することが可能となり、賃貸住宅の管理に関する共通のルールが普及するとともに、賃貸住宅に関するトラブルを防ぐことが期待されます。

### （定義）

第2条「管理事務」とは、

- ・ 賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて行う当該賃貸住宅の管理に関する事務
- ・ 賃貸住宅を転貸する者が行う当該賃貸住宅の管理に関する事務（賃貸人として行う事務を含む。）であって、基幹事務のうち少なくとも一の事務を含むものをいう。

2「基幹事務」とは、次の事務をいう。

- ・ 家賃、敷金等の受領に係る事務
- ・ 賃貸借契約の更新に係る事務
- ・ 賃貸借契約の終了に係る事務

3「賃貸住宅管理業」とは、管理事務を業として行うものをいう。

4「賃貸住宅管理業者」とは、第3条第1項の登録を受けて賃貸住宅管理業を営む者をいう。

### < Q A >

Q. 大家が賃貸住宅を自主管理する場合は、本制度の対象となりますか。

A. 自主管理の場合は登録の対象外ですが、新たに賃貸住宅の管理業務を始めようとされる場合には、登録を受けることが可能です。

Q. 支社・支店単位でも登録を受けることが可能ですか。

A. 登録は法人単位で行うことになるため、本社として登録することになります。

（賃貸管理業務を行わない支店について申請書に記載する必要はありません）

Q. 管理事務について報酬がない場合も登録は可能ですか。

A. 登録を受ける際に、管理報酬の有無は問いません。

Q. 駐車場やビルの賃貸管理業務は、本制度の対象ですか。

A. 登録制度は賃貸住宅が対象のため、駐車場や業務用ビルの管理業は対象外です。

Q. 宅建業の免許を持っていなくても、登録を受けることは可能ですか。

A. 宅地建物取引業の免許がなくても登録を受けることは可能です。なお、宅地建物取引業者やマンション管理業者の方が登録申請する場合は、申請時の添付書類が簡素化されます。

Q. サブリースは、どのような場合に登録対象となるのですか。例えば、親会社が家主と契約し、実際の管理業務は全て子会社が実施する場合も、親会社は登録を受けることができるのか。

A. サブリースについては、事業者が、基幹事務のいずれかを含む賃貸住宅の管理業務を行う場合に、登録することができます。親会社が貸主と借り上げ契約を行い、管理業務を子会社に全て委託するような場合は、親会社は登録の対象外です。

Q. 信託会社が受託者として管理している賃貸住宅は、登録の対象となるのですか。

A. 信託設定によって賃貸住宅の所有権の登記名義が受託者に移転し、受託者が管理事務を行う場合は、自己の所有する賃貸住宅の管理事務を行うことになるため、登録の対象外です。

Q. 家賃、敷金等の「等」には何が含まれているのですか。

A. 賃貸借契約に定めのある共益費（管理費）などの金銭を指します。

Q. 家賃債務保証会社が家賃を受領する場合も、登録対象となるのですか。

A. 保証会社が、貸主や管理会社から委託を受けて通常の月額家賃を受領、送金する場合は登録対象となりますが、家賃滞納時に家賃を立て替え、借主に請求する場合は対象外です。

#### （登録）

第3条 賃貸住宅管理業を営もうとする者は、国土交通省に備える賃貸住宅管理業者登録簿に登録を受けることができる。（登録の有効期間は5年）

2 有効期間の満了後引き続き賃貸住宅管理業を営もうとする者は、更新の登録を受けることができる。

#### （ポイント）

登録の有効期間は5年です。有効期間満了後も引き続き登録を受けようとする場合には、登録の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に登録申請書を提出し、更新手続きをする必要があります。

#### （登録の申請）

第4条 登録（更新）を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した登録申請書を国土交通大臣に提出する。

①商号又は名称

②法人である場合においては、その役員及び使用人の氏名

③個人である場合においては、その者及び使用人の氏名

④事務所の名称及び所在地

⑤他に事業を行っているときは、その事業の種類

⑥宅地建物取引業法又はマンションの管理の適正化の推進に関する法律の免許又は登録を受けている場合は、免許又は登録の番号

2 登録の更新は、登録の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に登録申請書を提出するものとする。

3 第1項の登録申請書には、次に掲げる書類（宅地建物取引業者又はマンション管理業者が登録を申請する場合は、①及び⑦号に掲げる書面）を添付する。

①第6条第1項各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面

②法人は、その役員に係る運転免許証、旅券その他の本人確認書類の写し



- ③個人は、その者に係る運転免許証、旅券その他の本人確認書類の写し
- ④第6条第1項第1号に規定する成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の後見等登記事項証明書
- ⑤成年被後見人及び被保佐人とみなされる者に該当しない旨の市町村の長の証明書並びに同号に規定する破産者で復権を得ないものに該当しない旨の市町村の長の証明書
- ⑥事務所を使用する権原に関する書面
- ⑦直前の事業年度の業務及び財産の状況に関する書面

(ポイント)

登録を受けようとする場合には、所定の申請書に必要事項を記載し、一定の書面を添付して手続きを行うことになります。なお、宅建業者や登録マンション管理業者の場合には、添付書類の一部が省略できますので、よく確認しておきましょう。

< Q A >

Q. 知事免許の宅建業者であっても、国土交通省に登録するのですか。

A. 本制度は、国土交通省が運営する国の登録制度であるため、宅地建物取引業の免許にかかわらず、すべて国土交通省において登録を実施します。実際の登録事務は各地方整備局等が行うため、申請書等は各地方整備局等に提出することになります。

Q. 「役員」とは、賃貸管理業務を担当している役員だけでいいのですか。

A. 登録を受けようとする法人の役員全員について届け出る必要があります。

Q. 支社や支店、事務所の中には賃貸管理業を行っていない所もありますが、その場合も申請書に記載する必要がありますか。

A. 賃貸住宅の管理業務を行わない支社、支店、事務所については、登録申請書に記載する必要はありません。

(登録の実施)

第5条 国土交通大臣は、登録の申請があったときは、登録をしない場合を除く他、遅滞なく、次に掲げる事項を賃貸住宅管理業者登録簿に記載して、その登録をする。

- ①前条第1項各号に掲げる事項
- ②登録年月日及び登録番号

2 国土交通大臣は、登録をしたときは、遅滞なく、その旨を申請者に通知する。

(ポイント)

欠格事由に該当しない限り、登録簿に登録されます。登録後すみやかに、登録された旨の通知がきます。

(登録をしない場合)

第6条 国土交通大臣は、登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は登録申請書、添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録をしない。

- ①成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
- ②第12条第1項④又は⑥から⑧までの規定により登録を抹消され、その抹消の日から2年を経過しない者
- ③賃貸住宅管理業者（法人）が第12条第1項④又は⑥から⑧までの規定により登録を抹消された場合、その抹消の日前60日以内にその賃貸住宅管理業者の役員であった者その抹消の日から2年を経過しないもの

- ④登録の申請前2年以内に賃貸住宅管理業に関し不正又は著しく不当な行為をした者
- ⑤賃貸住宅管理業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者
- ⑥禁錮以上の刑に処せられ、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2年を経過しない者
- ⑦宅地建物取引業法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取り立ての規制等に関する法律（平成年法律第号）若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の規定（同法第32条の2第7項の規定を除く。）に違反したことにより、又は刑法第204条、第206条、第208条、第208条の3、第222条若しくは第247条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者
- ⑧暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条⑥に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
- ⑨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前各号のいずれかに該当するもの
- ⑩法人でその役員又はその使用人のうちに①から⑧までのいずれかに該当する者のあるもの
- ⑪個人でその使用人のうちに①から⑧までのいずれかに該当する者のあるもの
- ⑫暴力団員等がその事業活動を支配する者
- ⑬暴力団員等をその業務に従事させ、又はその業務の補助者として使用するおそれのある者

2 国土交通大臣は、登録をしないときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知する。

（ポイント）

本登録制度は、登録規程に定める「登録をしない場合」に当たらなければ、必ず登録されることになります。

この規定に該当するとして登録がされない場合には、国土交通大臣は、遅滞なく、その理由を示して「登録しない」旨を申請者に通知されることになります。

（標識の掲示）

第7条 賃貸住宅管理業者は、事務所ごとに、公衆の見やすい場所に標識を掲げるものとする。

2 登録を受けていない者は、標識又はこれに類する標識を掲げてはならない。

（ポイント）

登録業者は、事務所ごとに、公衆の見やすいところに標識を掲げることとされています。登録業者以外が当該標識またはそれに類するものを掲げることはできません。

< Q A >

Q. 事務所ごとに公衆の見やすい場所に標識を掲げるのはなぜですか。

A. 消費者や貸主の方が登録業者であることを容易に確認できるようにするため、標識を掲示することとしています。これにより、適正に賃貸住宅の管理を行う事業者であることをPRすることが可能となります。

（業務及び財産の分別管理等の状況の報告）

第8条 賃貸住宅管理業者は、毎事業年度の終了後3月以内に、その業務及び財産の分別

管理等の状況を国土交通大臣に報告するものとする。

(ポイント)

登録業者は、毎事業年度の終了後３月以内に、その業務及び分別管理等の状況を、別紙様式により、国土交通大臣（委任を受けた地方整備局長または北海道開発局長）に報告することとされています。また、その報告に係る書面（またはその写し）は、一般の閲覧に供されます。

< Q A >

Q. 毎年度、業務や財産の分別管理等の状況を提出するのはなぜですか。

A. 本条の目的は、登録業者の管理戸数や家賃の分別管理等の状況を国土交通省が適切に把握するほか、一般の閲覧対象とすることにより、消費者や貸主の方が管理会社の行っている業務状況を把握し、賃貸住宅や管理会社を選択する際の判断材料として活用することができるように設けたものです。

Q. 分別管理状況の報告書にどこまで詳細に記載しなければならないのですか。

A. 財産の分別管理の状況について、貸主ごとに専用口座を設けたり、送金額を報告したりするまでの必要はありませんが、家賃等を集金してから貸主へ送金するまで、どのように管理されているかをわかりやすく確認できるように記載する必要があります。

一例として、受領家賃を一旦自社の集金専用口座に振り込み、会計ソフトウェアを活用して貸主ごとに勘定を区分して管理し、毎月決められた日に各貸主に送金している、といった趣旨を記載することが考えられます。

Q. 敷金の保管について、どのような管理が求められるのですか。

A. 登録制度では、敷金の管理について特定の方法を求めるものではなく、管理受託契約に記載された管理方法に基づいて管理することになります。

一例として、家賃を管理する口座とは別の定期預金口座等を設け、そこで敷金を管理していることや、第三者機関の運営する預り金保証制度等に参加していること等を記載することが考えられます。

Q. 報告書として貸借対照表や決算書も提出する必要があるのですか。

A. 毎年度の報告が必要なのは、８条報告書面（業務等状況報告書）であり、貸借対照表や決算書等の提出は必要ありません。

Q. 様式（第８条関係）の報告内容について、国土交通省が審査したり、指導をしたりすることがあるのですか。

A. 本条は、報告内容審査することを目的とするものではありませんが、未記入のものや内容が事実と異なる場合等については、訂正を求めることがあります。

(変更の届出)

第９条 賃貸住宅管理業者は、第４条第１項各号に掲げる事項に変更があったときは、その日から３０日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出るものとする。

２ 国土交通大臣は、前項の届出を受理したときは、届出があった事項を賃貸住宅管理業者登録簿に登録するものとする。

(ポイント)

所定の登録内容に変更があるときは、登録業者は、変更があった日から３０日以内に、所定の様式により、国土交通大臣に届出をする必要があります。

(廃業等の届出)

第10条 賃貸住宅管理業者が次の各号に掲げる場合に該当することとなったときは、当該各号に定める者は、その日（①の場合にあっては、その事実を知った日）から30日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出るものとする。

- ①賃貸住宅管理業者（個人）が死亡 その相続人
- ②賃貸住宅管理業者（法人）が合併で消滅 その法人を代表する役員であった者
- ③破産手続開始の決定 破産管財人
- ④賃貸住宅管理業者（法人）が合併、破産手続開始の決定以外の理由により解散 清算人

(ポイント)

登録業者が廃業等をした場合には、その事由が発生した日から30日以内に国土交通大臣に対し変更の届け出をする必要があります。

届出が必要な事由	届出者	届出の期限
賃貸住宅管理業者である個人が死亡した場合	その相続人	死亡の事実を知った日から30日以内
賃貸住宅管理業者である法人が合併により消滅した場合	その法人を代表する役員であった者	消滅した日から30日以内
破産手続開始の決定を受けた場合	破産管財人	決定を受けた日から30日以内
賃貸住宅管理業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合	清算人	解散した日から30日以内
賃貸住宅管理業を廃止した場合	賃貸住宅管理業者であった個人または賃貸住宅管理業者であった法人を代表する役員	廃止した日から30日以内

(業務改善に関する勧告等)

第11条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該賃貸住宅管理業者に対し、その業務の適正な運営を確保するため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。

- ①この規程に違反したとき。
- ②業務に関し賃借人等に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれ大きいとき。
- ③業務に関し公正を害する行為をしたとき、又は公正を害するおそれ大きいとき。
- ④業務に関し他の法令に違反し、賃貸住宅管理業者として不適当であると認められるとき。
- ⑤前4号に掲げる場合のほか、業務に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき。

- 2 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業の適正な運営を確保するために必要な限度において、賃貸住宅管理業者に対し、その業務に関して報告又は資料の提出を求めることができる。
- 3 国土交通大臣は、第1項の規定による指導、助言又は勧告をした場合には、その旨を公表することができる。

<QA>

Q. 勧告された場合、なぜ公表する必要があるのですか。

A. 消費者が、登録業者の行う業務について適切に判断するため、公表制度を設けていま

すが、勧告した場合に必ず公表するというのではなく、個々の事例を踏まえた上で判断することになります。

Q. 勧告を決定する前に、事業者の言い分は聴いてもらえるのですか。

A. 仮に勧告に相当するような事案が生じた場合は、登録業者の方からも報告や資料の提出を求めるなど、十分に事実関係の把握と調査を行った上で判断することになります。

#### (登録の抹消等)

第12条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者が次の各号のいずれかに該当するときは、登録を抹消する。

- ①第10条の規定による届出があったとき。
- ②前号の届出がなくて第10条各号のいずれかに該当する事実が判明したとき。
- ③登録の有効期間満了の際、登録の更新の申請がなかったとき。
- ④不正の手段により登録を受けたことが判明したとき。
- ⑤第6条第1項各号のいずれかに該当するに至ったとき。
- ⑥正当な理由がなくて第8条の報告又は第9条第1項の届出を怠ったとき。
- ⑦第8条の報告に記載すべき重要な事項について虚偽記載が判明したとき。
- ⑧前条第1項各号のいずれかに該当し情状が特に重いとき、又は同項の規定による勧告に従わなかったとき。
- ⑨賃貸住宅管理業者から、登録の抹消の申請があった場合において、その申請を相当と認めるとき。

2 第6条第2項の規定は、登録を抹消した場合について準用する。

#### (所在不明者等の登録の抹消)

第13条 国土交通大臣は、その登録を受けた賃貸住宅管理業者の事務所の所在地又は当該賃貸住宅管理業者の所在（法人は、その役員の所在）を確知できない場合において、その事実を公告し、その公告の日から30日を経過しても当該賃貸住宅管理業者から申出がないときは、登録を抹消することができる。

#### (登録の抹消の公告)

第14条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者が第12条第1項④から⑧までの各号のいずれかに該当したことにより、その登録を抹消したときは、その旨を公告するものとする。

#### (ポイント)

廃業等の届出があったり、登録の更新の申請がない場合などは、登録が抹消されます。また、登録規程違反等に伴い行政上の監督処分として、登録が抹消されることがあります。監督処分としての抹消の場合、登録が抹消された旨公告されることになります。

#### (登録簿等の閲覧)

第15条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者登録簿及び第8条の報告に係る書面又はこれらの写しを一般の閲覧に供するものとする。

#### <QA>

Q. 閲覧について、国土交通省のホームページでも公開されるのですか。

A. 管理会社の登録の有無については、ホームページ上でも確認することができるよう検討しているところです。

Q. 閲覧できる者は、当事者である貸主と借主に限定すべきではないですか。

A. 閲覧制度は、登録業者の業務状況に関する情報を開示し、借主や貸主の方が管理会社や賃貸住宅を選択する際の判断材料の一つとして活用されることを目的としているため、登録簿と8条報告書面については、広く一般の閲覧にします。

Q. 登録規程第4条の申請に添付する書類も閲覧の対象ですか。

A. 添付書類は、閲覧の対象ではありません。

(業務処理準則)

第16条 賃貸住宅管理業者は、国土交通大臣が定める賃貸住宅管理業務処理準則を遵守しなければならない。

(権限の委任)

第17条 この規程に規定する国土交通大臣の権限（前条に規定する権限を除く。）は、賃貸住宅管理業者又は第3条第1項の登録を受けようとする者の本店又は主たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長及び北海道開発局長に委任する。ただし、第11条に掲げる権限については、国土交通大臣が自ら行うことを妨げない。

2 第11条に掲げる権限で賃貸住宅管理業者の支店又は従たる事務所に関するものについては、前項に規定する地方整備局長及び北海道開発局長のほか、当該支店又は従たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長及び北海道開発局長も当該権限を行うことができる。

### Ⅲ 賃貸住宅管理業務処理準則（案）要約

#### （業務処理の原則）

第1条 賃貸住宅管理業者は、信義を旨とし、誠実に業務を行わなければならない。

#### （証明書の携帯等）

第2条 賃貸住宅管理業者は、使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。

2 賃貸住宅管理業者の使用人その他の従業者は、その業務を行うに際し、賃借人等その他の関係者から請求があったときは、証明書を提示しなければならない。

#### （ポイント）

登録業者は、その使用人その他の従業員に、登録管理業者の従業員であることの証明書を携帯させなければなりません。また、従業員等は、関係者から請求があったときは、その証明書を提示しなければならないとされています。

#### < Q A >

Q. 登録を受ける場合、従業者証明書を新たに作成する必要があるのですか。

A. 従業者証明書は、登録事業者の発行する写真付きの社員証でも構いません。

Q. 登録業者から再委託を受けて管理業務を行う会社の社員も、身分証を携帯する必要があるのですか。

A. 再委託先の管理会社は、登録を受けなくても再委託された業務を行うことができますが、家賃の受領等で借主の方と接する可能性がある場合は、社員証等を携帯することが望まれます。

#### （禁止行為）

第3条 賃貸住宅管理業者は、その業務に関して、次に掲げる行為をしてはならない。

①賃借人等に対し、虚偽のことを告げ、不確実な事項について断定的判断を提供し、又は確実であると誤認させるおそれのあることを告げる行為

②賃貸人に対し、「管理受託契約」及び「サブリース契約」の内容のうち重要な事項を告げない行為

③前各号のほか、偽りその他不正又は著しく不当な行為

#### （ポイント）

登録業者は、関係者に対し、虚偽の事実の告知等をしてはならないなどとされています。

#### （誇大広告の禁止等）

第4条 賃貸住宅管理業者は、その業務に関して広告又は勧誘をするときは、管理事務に要する費用その他の管理事務の内容及び自らを賃借人とする場合の賃貸借契約の内容について、著しく事実と相違する表示若しくは説明をし、又は実際のものよりも著しく有利であると人を誤認させるような表示若しくは説明をしてはならない。

#### （ポイント）

登録業者は、その業務に関して広告又は勧誘をするときは、管理事務に要する費用等につき誇大広告等をしてはなりません。

(賃貸人に対する管理受託契約の重要事項説明等)

第5条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結しようとするときは、その契約が成立するまでの間に、賃貸人に対して、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項に関し、少なくとも次に掲げる事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

- ①商号又は名称、登録番号及び登録年月日
- ②管理事務の対象となる賃貸住宅の所在地
- ③管理事務の対象となる賃貸住宅の部分
- ④管理事務の内容及び実施方法（第17条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。）
- ⑤管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法
- ⑥契約期間
- ⑦管理事務の再委託
- ⑧免責
- ⑨契約の更新
- ⑩契約の解除

(ポイント)

管理受託契約を締結しようとするときは、登録業者は、賃貸人（委託者）に対し、あらかじめ、管理受託契約の内容及び履行に関する事項に関し、書面を交付して重要事項説明をしなければなりません。

<Q A>

Q. 宅建の取引主任者でなくても、重要事項の説明をすることができますか。

A. 重要事項説明を行う者について、資格要件はありませんが、賃貸不動産経営管理士などの重要事項の内容を理解し、相手方に対して適切に説明を行うことができる者が説明することが望まれます。

Q. 重要事項の説明は登録業者以外の不動産会社に委託することができるのですか。

A. 重要事項の説明を他の会社に委託することも可能ですが、登録業者の責任において適切に説明を行わせることが必要です。

Q. 重要事項説明や契約締結は事務所で行う必要がありますか。

A. 管理受託契約に係る重要事項の説明や書面の交付は、必ずしも事務所で行う必要はありません。

Q. 管理受託契約を締結した後に、受託事務の内容に変更が生じた場合は、再度、重要事項を説明する必要があるのですか。

A. 管理受託契約の締結後に契約内容を変更する必要がある場合は、契約の変更を行うことになるため、当該変更部分については、再度重要事項の説明と書面交付を行うことが必要です。

(賃貸人に対する管理受託契約の成立時の書面交付)

第6条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結したときは、当該賃貸人に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

- ①賃貸住宅管理業者の商号又は名称
- ②管理事務の対象となる賃貸住宅の部分
- ③管理事務の内容及び実施方法（第17条の規定により管理する財産の管理の方



法を含む。)

- ④管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法
- ⑤契約期間
- ⑥管理事務の再委託に関する定めがあるときは、その内容
- ⑦免責に関する定めがあるときは、その内容
- ⑧契約の更新に関する定めがあるときは、その内容
- ⑨契約の解除に関する定めがあるときは、その内容

(ポイント)

管理受託契約成立したときは、登録業者は、賃貸人（委託者）に対し、遅滞なく、管理事務の内容・実施方法や費用の額、支払時期・方法等を記載した書面を交付しなければなりません。

< Q A >

Q. 第5条の書面と第6条の書面を個々に作成する必要があるのですか。

A. 必要な事項が記載されていれば、重要事項説明書面と管理受託契約の契約書面を兼ねることは可能ですが、重要事項の説明は、相手方が理解できるよう適切に行う必要があります。

Q. 第5条の重要事項説明と第6条の書面の交付を一緒に行うことは可能ですか。

A. 重要事項の説明を行った上で、管理受託契約を締結し、その場で書面交付を行うことは可能です。

(賃借人に対する管理受託契約の書面交付等)

第7条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成しなければならない。変更があったときも、同様とする。

- ①前条①から③までに掲げる事項
- ②事務所の電話番号その他の連絡先等

2 賃貸住宅管理業者は、次のいずれかに該当するときは、当該賃貸住宅の賃借人に対し、遅滞なく、前項に規定する書面を交付しなければならない。

- ①管理受託契約の対象となっている賃貸住宅について新たに賃貸借契約を締結
- ②賃貸借契約が締結されている賃貸住宅について新たに管理受託契約を締結

3 賃貸住宅管理業者は、第1項各号に掲げる事項に重要な変更があったときは、賃借人に対し、当該変更の内容を周知するための必要な措置をとらなければならない。

(ポイント)

管理受託契約が成立したときは、登録業者は、遅滞なく、管理業者の名称、連絡先、管理事務の内容等を記載した書面を作成し、賃借人に交付しなければなりません。

< Q A >

Q. 賃貸借契約書の中に、本条の必要事項が全て記載されている場合でも、書面交付を行う必要がありますか。

A. 賃貸借契約書に必要な事項が全て記載されていれば、改めて書面交付を行う必要はありませんが、入居者が理解しやすいよう、記載内容については、わかりやすい形で書面にする必要があります。

Q. 入居者に対して、管理受託契約に関する重要事項説明を行う必要はないのですか。

A. 入居者に対して重要事項の説明を行う必要はありません。

Q. 変更があった場合、どのように周知すればいいのですか。

A. 例えば、家賃の振込先が変更されるような場合は、各入居者に個別に周知する必要がありますが、連絡先の変更等軽微な変更については、共用掲示板に変更内容を掲示することで対応することが可能です。

(転貸の賃貸人に対する賃貸借契約の重要事項説明等)

第8条 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結しようとするときは、その契約が成立するまでの間に、賃貸人となろうとする者に対して、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

- ①宅地建物取引業法第35条第1項⑦から⑨まで並びに宅地建物取引業法施行規則第16条の4の3⑦、⑧及び⑩から⑫までに掲げる事項
- ②第5条④及び⑦に掲げる事項
- ③転貸の条件等に関する事項
- ④当該契約が終了した場合における転貸人の地位の承継に関する事項

(ポイント)

原賃貸借契約を締結しようとするときは、あらかじめ賃貸人（オーナー）に対し、宅建業法上賃貸の媒介に際し重要事項説明として要求される事項（宅建業法35条1項）、転貸の条件、管理事務に要する費用の額や支払い方法等、事務所の連絡先等を記載した書面を交付して、重要事項説明をしなければなりません。

(転貸の賃貸人に対する賃貸借契約成立時の書面交付)

第9条 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結したときは、当該賃貸人に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

- ①宅地建物取引業法第37条第2項各号に掲げる事項（同項の規定の適用がある場合を除く。）
- ②第6条③に掲げる事項
- ③転貸の条件等に関する定めがあるときは、その内容
- ④当該契約が終了した場合における転貸人の地位の承継に関する定めがあるときは、その内容

(ポイント)

登録業者が原賃貸借契約を締結したときは、賃貸人（オーナー）に対し、遅滞なく、宅建業法上賃貸の媒介に際し成立時の書面として記載すべき事項（宅建業法37条2項）、転貸の条件、契約終了時の転貸人の地位の承継に関する事項等を記載した書面を交付しなければなりません。

(転貸の賃借人に対する重要事項説明等)

第10条 賃貸住宅管理業者は、賃借した賃貸住宅について自らを賃貸人とする賃貸借契約を締結しようとするときは、その賃貸借契約が成立するまでの間に、賃借人となろうとする者に対し、少なくとも宅地建物取引業法第35条第1項各号に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。ただし、同項の規定の適用がある場合は、この限りでない。

(ポイント)

登録業者は、転貸借契約が成立するまでの間に、宅建業法上賃貸の媒介に際し重要事項説明として要求される事項（宅建業法35条1項）、管理事務の内容・実施方法、事務所

の連絡先等を記載した書面を転借人に交付して、重要事項説明をしなければなりません。

#### < Q A >

Q. 準則 10 条及び 11 条の重要事項の説明や書面の交付等を、仲介業者が行っていれば、登録業者が再度行う必要はないのですか

A. 仲介業者が重要事項説明や書面交付を行っていれば、登録業者（サブリース業者）が重ねて行う必要はありません。

#### （転貸の場合の賃借人に対する賃貸借契約成立時の書面交付）

第 11 条 賃貸住宅管理業者は、賃借した賃貸住宅について自らを賃貸人とする賃貸借契約を締結したときは、当該賃借人に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

①宅地建物取引業法第 37 条第 2 項各号に掲げる事項（同項の規定の適用がある場合を除く。）

②第 6 条③に掲げる事項及び事務所の電話番号その他の連絡先等

#### （ポイント）

登録業者が転貸借契約を締結したときは、転借人に対し、遅滞なく、宅建業法上賃貸の媒介に際し成立時の書面として記載すべき事項（宅建業法 37 条 2 項）、管理事務の内容・実施方法、事務所の連絡先等を記載した書面を交付しなければなりません。

#### （賃借人に対する賃貸借契約の更新時における書面交付）

第 12 条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約（賃貸借契約の更新に係る事務を受託している場合に限る。）の対象となる賃貸住宅に係る賃貸借契約又は自らを賃貸人とする賃貸借契約が更新されたときは、当該賃借人に対し、遅滞なく、次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付しなければならない。

①当該賃貸借契約の更新後の期間

②更新後の家賃の額並びにその支払の時期及び方法

③家賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的

#### （ポイント）

登録業者は、賃借人・転借人に対し、更新後の契約期間、更新後の家賃の額、支払い時期・方法、家賃以外に授受される金銭の額、当該金銭の授受の目的を記載した書面を交付しなければなりません。

#### < Q A >

Q. 定期建物賃貸借契約の再契約の場合も、本規定の更新事務を行うことになるのですか。

A. 定期建物賃貸借の再契約は、更新ではなく新たな契約（再契約）となることから、管理受託の場合は第 7 条第 2 項が、サブリースの場合は第 10 条及び第 11 条が適用対象となります。

Q. どのような場合でも、更新の際に書面交付が必要なのですか。

A. 賃貸借契約の中で更新手続について明記されており、更新後に家賃や賃貸条件などの変更がない場合は、書面交付は不要です。

Q. 更新通知の時期は更新前に行ってもいいのですか。

A. 通知の時期については、更新前でも更新後でも構いません。

(賃借人に対する賃貸借契約の終了時における書面交付等)

第13条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約（賃貸借契約の終了に係る事務を受託している場合に限る。）の対象となる賃貸住宅に係る賃貸借契約又は自らを賃貸人とする賃貸借契約が終了する場合において、当該賃借人に対し当該契約の終了に伴う債務の額を提示しようとするときは、当該額の算定の基礎について記載した書面を交付しなければならない。

2 賃貸住宅管理業者は、前項の規定により書面を交付した後において、賃借人から、当該額の算定の基礎について説明を求められたときは、当該賃借人に対し、当該説明を求められた事項を説明しなければならない。

(ポイント)

登録業者は、賃貸借・転貸借契約の終了時に、賃借人・転借人に対し、契約終了に伴う債務の額を提示するときは、債務額の算定の基礎について記載した書面を交付しなければなりません。また、交付した書面の内容につき賃借人から説明を求められたときは、説明を求められた事項について説明をしなければなりません。

<QA>

Q. 債務の額とは何ですか。

A. 未払い家賃や借主が負担する必要が生じた原状回復費用など、敷金から控除される金額を指します。

Q. 敷引きや原状回復特約は認められるのですか。

A. 登録制度は、賃貸借契約の内容について判断するものではなく、登録業者は賃貸借契約に記載されている内容を踏まえ、適切に業務を行うことが必要です。

Q. 登録業者の社員が原状回復に立ち会う必要がありますか。

A. 登録制度では、立ち会うことまでは求めていませんが、トラブルの発生を防ぐためにも、退去の際に立ち会って借主とともに現況を確認することが望まれます。

Q. 算定の基礎について記載した書面は、国土交通省で指定されるのですか。

A. 算定書面の様式については、各管理会社で使用しているシートやチェックリストをそのまま活用して構いませんが、債務の額（敷金から控除される金額の内訳）が明確に分かることが必要です。

Q. 退去者への説明は誰が行ってもいいのですか。説明も再委託することができるのですか。

A. 原状回復や敷金の精算等説明を他の会社へ委託することも可能ですが、その場合でも、敷金返還や原状回復に関するトラブルが増加している現状を踏まえ、登録業者の責任において適切に説明を行わせることが必要です。

(管理事務の再委託)

第14条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に管理事務の再委託に関する事項を定めた場合には、管理事務を他の者に再委託することができる。

2 前項の規定にかかわらず、賃貸住宅管理業者は、基幹事務については、これを一括して他の者に委託してはならない。

3 賃貸住宅管理業者は、管理事務を再委託する場合には、再委託を受けた者が、この準則の定めるところによりその業務を行うよう努めなければならない。

(ポイント)

登録業者は、管理受託契約に定めがあれば、管理に関する事務を他の者に再委託することができます。ただし、管理受託方式の場合には、基幹事務（家賃等の受領、更新事務、契約終了事務）を一括して他の者に再委託することはできません。

< Q A >

Q. 貸主から委託を受けた親会社（登録業者）が、子会社に全ての管理事務を委託した場合、一括再委託したことになるのですか。

A. 登録を受けるためには、基幹事務の全部又は一部を登録業者自らが行う必要があるため、登録業者である親会社が、基幹事務を自ら行うことなく全て子会社に委託する場合は、一括再委託に該当します。

Q. 一社でなく数社に分けて基幹事務を委託すれば、一括再委託には該当しないのですか。

A. 複数の会社に基幹事務を再委託した場合でも、基幹事務を全て再委託すれば一括再委託に該当します。

Q. 複数の貸主から管理を受託する場合、一部の貸主の賃貸住宅の基幹事務を行ってれば、その他の貸主から委託された基幹事務を一括で再委託してもいいですか。

A. 基幹事務を一括で再委託したかどうかについては、それぞれの契約ごと（貸主ごと）に判断します。

Q. 再委託先がさらに再々委託することは可能ですか。

A. 可能ですが、再々委託された会社の実施する業務についても、登録業者の責任で事務を行うこととなります。

Q. 登録を受けたサブリース会社が、再サブリース会社に転貸する場合、重要事項説明や書面交付の必要があるのですか。

A. サブリース業者間の賃貸借契約（転貸借契約）については、本制度の対象外です。

(賃貸借契約に基づかない金銭を賃借人から受領したときの通知)

第15条 賃貸住宅管理業者は、その業務（賃貸人として行う業務を除く。）を行うに当たり、賃借人から賃貸借契約に定めのない金銭その他の財産を受領したときは、当該賃貸住宅の賃借人に通知しなければならない。

< Q A >

Q. 通知の対象となる金銭は、どのようなものですか。

A. 本条は、賃貸借契約に定めのない金銭の授受が行われる場合、貸主に通知することを義務づける規定ですが、具体的には、賃貸住宅に付属する駐車場や駐輪場の使用料などを指します。

Q. 貸主への報告は、借主から金銭を受領したら随時行う必要があるのですか。

A. 金銭を受領した都度に報告を行う必要はなく、一定期間ごとにまとめて行っても構いません。

(家賃債務保証法案関係)

第16条 賃貸住宅管理業者は、その業務を行うに当たり、賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律

(平成年法律第号) 第 6 1 条の規定に違反する行為を行ってはならない。

(ポイント)

現在国会審議中の家賃取立て規制法案（通称）中の、家賃の取立てに係る規制内容を遵守しなければなりません。

同法案中に規定されている（または処理準則中に規定されることがありうる）家賃の取立てに関する規制の概要は、次のとおりです。

A 面会、文書の送付、はり紙、電話をかけることその他いかなる方法をもってするかを問わず人を威迫する行為

注) ① 方法は、面会、文書の送付等いかなる方法かを問いません。

② 「威迫」とは、言語・動作により相手方に不安・困惑の念を生じさせることをいいます。

③ 法文上は「賃借人を威迫し」ではなく「人を威迫し」となっていますから、家賃の取立てに際しての言動であれば、威迫の相手方は賃借人の関係者等であった場合でも規制対象になりえます。

B 人の私生活若しくは業務の平穩を害するような言動

法案は、これに該当する例として、次のア～エの 4 つの言動を具体的に法文で明記しています。

ア ドアロック行為

イ 動産の持ち出し

ウ 夜間の取立て

エ 「賃借人」に対し上記ア～ウの言動をすることを告げること、保証人に対し、上記ウの言動をすることを告げること

ただし、あくまでもア～エは例示ですので、これらの行為以外であっても、これらの行為と同様に「人の生活又は事業の平穩を害する行為」であれば、禁止されます。

(財産の分別管理)

第 1 7 条 賃貸住宅管理業者は、受領する家賃等については、整然と管理する方法により、自己の固有財産及び他の賃貸人の財産と分別して管理しなければならない。

< Q A >

Q. 受領した敷金を、貸主に送金せず登録事業者がそのまま管理していてもいいのですか。

A. 登録制度では、敷金の管理について特定の方法を求めるものではなく、管理受託契約に記載された管理方法に基づいて管理することになります。

(その内容については、毎事業年度終了後に 8 条書面で報告することとなります)

(管理事務の報告)

第 1 8 条 賃貸住宅管理業者は、定期に、管理受託契約又は賃貸借契約を締結した賃貸人に対し、当該管理事務に関する報告をしなければならない。

(ポイント)

登録業者は、賃貸人に対し、定期的に管理事務に関する報告をしなければなりません。

< Q A >

Q. 定期に報告とあるのは、どのくらいの頻度を指すのですか。

A. 報告については、貸主と登録業者の信頼関係を維持するために適切な頻度とする必要

がありますが、例として、賃料の収受状況は月ごと、建物設備の維持管理状況は年ごととするなど、業務内容に応じて適切な期間を設定することとします。

(管理受託契約終了の通知)

第19条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約の終了その他の事由により管理事務が終了したときは、遅滞なく、当該賃借人に対し、その旨を通知しなければならない。

(帳簿の作成等)

第20条 賃貸住宅管理業者は、その業務について、事務所ごとに帳簿を作成し、これを保存しなければならない。

<QA>

Q. 帳簿は、紙ファイルの形式で保存する必要があるのですか。

A. 本社で一括してオンライン管理することも可能です。

(書類の閲覧)

第21条 賃貸住宅管理業者は、その業務及び財産の分別管理等の状況を記載した書類をその事務所ごとに備え置き、賃借人等の求めに応じ、これを閲覧させなければならない。

<QA>

Q. 閲覧を求められた場合、どのような書類を見せる必要があるのですか。

A. 閲覧対象となる書類は、国土交通大臣に提出する様式(8条書面)ですが、登録業者の判断でこれ以外の書類を開示することを妨げるものではありません。

(秘密の保持)

第22条 賃貸住宅管理業者は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。賃貸住宅管理業者でなくなった後においても、同様とする。

(従業者の研修)

第23条 賃貸住宅管理業者は、その従業者に対し、管理事務の適切な処理を図るため必要な研修を受けさせるよう努めなければならない。