

＜賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令の一部を改正する政令（仮称）案等に関する意見募集に対する主なご意見とそれに対する考え方＞

※計13の個人・団体より、41件のご意見をいただきました。

※ご意見のうち標記の内容に関わるものについてのみ、「主なご意見」として整理を行っております。（賛成のご意見についても、掲載を省略させていただいております。）

※ご意見のうち標記の内容と直接の関係がないため掲載しなかったご意見につきましても、今後の施策の推進に当たって、参考とさせていただきます。

※同趣旨のご意見はまとめて記載しております。

NO	該当箇所	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
1	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令の一部を改正する政令（仮称）案について（概要）Ⅱ. 1	賃貸住宅管理業者の登録の更新の手数料の額の算定根拠について教えてください。	賃貸住宅管理業の登録の更新に係る手数料は、登録の更新1件に要する人件費等の実費を勘案して、必要最小限の額として定めております。
2	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（仮称）案について（概要）Ⅱ. 1	登録義務対象外の戸数が200戸未満になった理由を教えてください。	賃貸住宅管理業の登録義務の対象外となる規模については、担当者1名が適切に管理を実施することが可能な戸数について、業の実態を調査した結果、200戸という数字を設定しております。
3	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（仮称）案について（概要）Ⅱ. 1	<p>①省令案のうち、登録義務の対象外となる事業の規模において、登録義務の対象外の例として、自己の親会社から賃貸住宅管理業務を受託する場合を追加していただきたい。</p> <p>②省令案のうち、登録義務の対象外となる事業の規模において、登録義務の対象外の例として、高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に基づく「サービス付き高齢者向け住宅」について、自己の親会社（サ高住の事業主）から賃貸住宅管理業務を受託する場合を追加していただきたい。</p> <p>③上記①②について省令で定めることが難しい場合には、「解釈・運用の考え方」において、①又は②のケースにつき登録義務の対象外となる旨を記載頂きたい。</p>	<p>賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則（以下「規則」という。）第3条においては、賃貸住宅管理業の登録義務の対象外となる「事業の規模」を定めることから、自己の親会社から委託を受けて管理業務を行う場合や、サービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」という。）について自己の親会社（サ高住の事業主）から委託を受けて管理業務を行う場合を規則第3条に追加で規定することは困難であると考えております。</p> <p>なお、①において自己の親会社が賃貸人ではない場合は、当該親会社から委託を受けて管理業務を行う行為は賃貸住宅管理業に該当せず、②において利用権方式のサ高住である場合は、当該サ高住は法の適用対象となる「賃貸住宅」に該当しないため、これらのケースにおいて親会社から委託を受けて管理業務を行う行為は、賃貸住宅管理業の登録義務の対象外となります。</p> <p>また、上記の点については法文上明らかであることから、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」（以下「運用指針」という。）において記載はしないこととしております。</p>
4	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（仮称）案について（概要）Ⅱ. 2	登録申請書に添付しなければならない書面として、維持保全業務及び金銭管理業務の適正な履行方法に関する事項を含む内部規則を要求すべきであり、その内容としては、不当な取立て行為を禁止すること等の事項を定めたものとすべきである。	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下「法」という）において、維持保全業務及び金銭管理業務の適正な履行方法に関する事項を含む内部規則を定めることは義務付けられていないため、これを登録申請書の添付書類として提出させることは困難であると考えます。
5	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（仮称）案について（概要）Ⅱ. 3	賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる財産的基礎について、「良好」よりも「適切」のほうが良いのではないかと。	御意見として参考にさせていただきます。

NO	該当箇所	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
6	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（仮称）案について（概要）Ⅱ. 5	業務管理者の要件等について、登録証明事業などと曖昧にせず、「賃貸不動産経営管理士」と条文上に明記していただきたい。	登録証明事業の具体的な事業名については、国土交通大臣の登録を受けた後、官報に公示することとしております。
7	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（仮称）案について（概要）Ⅱ. 5	業務管理者の要件について、「賃貸不動産経営管理士」の名称を変更し、証明資格名を「賃貸住宅管理士」または「賃貸業務管理者」としてはどうか。	登録証明事業の事業名については、登録を受けようとする事業を実施する機関において定めるものであり、国土交通省において定めるものではございません。
8	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（仮称）案について（概要）Ⅱ. 5	令和4年6月まで賃管士の登録なし（試験合格のみ）で講習を受け、今後登録した時点で新資格に移行できる等、令和2年の賃貸不動産経営管理士試験に合格したものの2年以上の実務経験がないため登録期限までに登録ができない者に対する救済措置を講じてほしい。	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令附則第2条の規定により、国土交通大臣が定める要件を満たす者で、法の施行の日から1年を経過する日までに国土交通大臣が指定する講習を修了したものは、登録証明事業による証明を受けている者とみなすこととされており、「国土交通大臣が定める要件」として、一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会が実施する賃貸不動産経営管理士試験で令和2年11月15日までに実施されたものに合格し、令和4年6月15日までに賃貸不動産経営管理士として登録を受けた者であることを告示において規定しているところです。ここで、賃貸不動産経営管理士として登録を受けるための要件については、一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会において定めるものであり、国土交通省において定めるものではございません。
9	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（仮称）案について（概要）Ⅱ. 5	宅地建物取引士が業務管理者になれるとされているが、専任の宅地建物取引士しかいない場合、業務管理者との兼任は可能か。また、アルバイトの宅地建物取引士が業務管理者となることは可能か。	業務管理者となるための要件を満たしていれば、宅地建物取引業法上置くことが義務付けられている専任の宅地建物取引士が賃貸住宅管理業者の業務管理者を兼ねることは可能です。また、業務管理者となるための要件を満たしていれば、アルバイトの宅地建物取引士が業務管理者になることは可能です。
10	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（仮称）案について（概要）Ⅱ. 5	移行講習は法施行から1年間しか行われぬのか。R2年度までに賃貸不動産経営管理士試験に合格したが、R4年6月までに賃貸不動産経営管理士の登録を受けなかった者が、R4年6月以降に業務管理者となる場合には、再度、賃貸不動産経営管理士の試験を受験する必要があるのか。	移行講習は、法の施行の日から1年を経過する日までの1年間のみ行われますが、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令附則第3条第1項の規定により、法施行前に行われた講習であって、移行講習に相当するものとして国土交通大臣が指定する講習についても、移行講習とみなされます。令和2年度までに（社）賃貸不動産経営管理士協議会が実施する賃貸不動産経営管理士試験に合格した者で、令和4年6月までに賃貸不動産経営管理士の登録を受けなかった者が、法の施行の日から1年を経過した日以降に業務管理者となる場合には、改めて登録証明事業による証明を受ける必要があります。
11	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（仮称）案について（概要）Ⅱ. 5	登録証明事業の登録の条件について、組織的犯罪者等についての除外の条件を加えるべきではないか。	「組織的犯罪者」の意味するところが必ずしも明らかではありませんが、規則第16条において、「法又は法に基づく命令に違反し、罰金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起算して2年を経過しない者」等、適切に証明事業を行うことができない者を登録証明事業の欠格要件として規定しております。
12	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（仮称）案について（概要）Ⅱ. 7	サブリース契約と管理受託契約を1つの契約で行う場合、管理者が、サブリース業者に代わり、法30条の規定に基づく特定賃貸借契約の締結前の重要事項説明を含めて、同一書面で重要事項説明をすることは可能か。また、管理者がサブリース業者の親会社である場合はどうか。	特定賃貸借契約と管理受託契約を1つの契約として締結する場合、法第13条の規定に基づく重要事項説明の事項と、法第30条の規定に基づく重要事項説明の事項を同一書面に記載し、説明することは可能ですが、賃貸住宅管理業者とサブリース業者が別会社である場合、当該賃貸住宅管理業者が特定賃貸借契約部分について当該サブリース業者に代わって説明を行うことはできません。賃貸住宅管理業者がサブリース業者の親会社である場合でも、当該賃貸住宅管理業者と当該サブリース業者が別会社である場合には、当該賃貸住宅管理業者が特定賃貸借契約部分について当該サブリース業者に代わって重要事項説明を行うことはできません。

NO	該当箇所	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
13	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（仮称）案について（概要）Ⅱ．7	管理受託契約の締結前に交付する書面の記載事項として、管理業務の履行方法に関する内部規則の整備状況を含めるべきである。	規則第31条において、管理受託契約の締結前に交付する書面の記載事項として、管理業務の内容及び実施方法を規定しております。 なお、いただいた御意見は、今後の施策の検討にあたり参考とさせていただきます。
14	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（仮称）案について（概要）Ⅱ．10	財産の分別管理の方法は、十分な指導・監督が担保されず、管理者の負担となることから、現行の賃貸住宅管理者登録制度に倣い、 (1)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を管理するための口座を自己の固有財産を管理するための口座と明確に区分すること を削り、 (2)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が自己の固有財産であるか、及びいずれの管理受託契約に係るものであるかが自己の帳簿（電磁的記録による作成も可能）により直ちに判別できる状態で管理することのみとすべきではないか。	賃貸住宅管理者が入居者から家賃等の金銭を徴収したものの、その金銭を自らの資金繰りに流用し、本来賃貸人に支払われるべき金銭が支払われず、入居者及び賃貸人が不測の損害を被るトラブルを防止するためにも、賃貸住宅管理者は、管理業務において受領する金銭を厳格に分別管理の必要があることから、規則第36条のとおり、分別管理の具体的な方法について定めております。
15	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（仮称）案について（概要）Ⅱ．11	帳簿への記載事項について、委託者が法人の場合は法人番号を付するようにする事が望ましいと考える。	賃貸住宅管理者の登録番号については、法第30条及び法第31条の規定により賃貸住宅管理者から賃貸人に対して交付される重要事項説明書及び管理受託契約書への記載を義務付けることとしております。 なお、いただいた御意見は、今後の施策の検討にあたり参考とさせていただきます。
16	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（仮称）案について（概要）Ⅱ．12	管理受託業者が委託者に報告しなければならない事項である管理業務の実施状況や入居者からの苦情の発生状況及び対応状況については、維持保全業務及び金銭管理業務の適正な履行方法に関する事項を含む内部規則に沿った業務を行ったかどうかを基準とすべきである。	規則第40条において、賃貸住宅管理者が委託者に報告しなければならない事項として、管理業務の実施状況並びに入居者からの苦情の発生状況及び対応状況等を規定しており、運用指針において、「管理業務の実施状況」については、法第2条第2項に規定する管理業務に限らず、管理受託契約における受託業務全てについて報告し、「苦情の発生状況及び対応状況」については、苦情の発生した日時、苦情内容、苦情への対応状況等について、把握可能な限り記録し、報告する必要があることとしております。 なお、いただいた御意見は、今後の施策の検討にあたり参考とさせていただきます。
17	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（仮称）案について（概要）Ⅱ．13	「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あると認めるに足りる相当の理由がある者として国土交通省令で定めるもの」（本法第6条第1項第6号）の内容として、維持保全業務及び金銭管理業務の適正な履行方法に関する事項を含む内部規則を整備していない場合や、金銭管理業務の履行方法に関する内部規則が適切であると認められない場合等の基準を設けるべきである。	規則第9条において、「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あると認めるに足りる相当の理由がある者として国土交通省令で定める者」について、賃貸住宅管理業の登録の取消しの処分を逃れることを目的として自発的に廃業する者等を定めております。 なお、いただいた御意見については、今後の施策の検討にあたり参考とさせていただきます。
18	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律解釈・運用の考え方の改正案についてⅡ	「運用指針」において、法第1条の「賃貸住宅の入居者の居住の安定の確保」が、賃借人や入居者の権利を保護することを意味し、それが管理業務の一般原則であることを明記すべきである。	運用指針第10条関係（「業務処理の原則について」）において、賃貸住宅管理業は、常にオーナーや入居者等の視点に立ち、賃貸住宅管理業の円滑な業務の遂行を図る必要がある旨を明記しております。

NO	該当箇所	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
19	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律解釈・運用の考え方の改正案についてⅡ	不動産投資法人から資産運用業務を受託した投資運用業者等のアセットマネジメント事業者が所有者等の代理人として維持保全に係る契約の締結の代理又は取次ぎを行っても、アセットマネジメント事業者は維持保全業務を行わないので「賃貸住宅管理業」を行ったことにはならない旨を運用指針に記載いただきたい。	いわゆるアセットマネジメント事業者については、オーナーや信託の受益者から受託した資産運用業務の一環として賃貸住宅管理業者に管理業務を行わせている場合、賃貸住宅管理業の登録を受ける必要がない旨を運用指針において明記しております。
20	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律解釈・運用の考え方の改正案についてⅡ	サブリース業者が賃貸住宅に関しオーナーとの間で締結した契約（マスターリース契約等）について、 ①法第13条所定の管理受託契約の締結前の書面の交付及び法第30条所定の特定賃貸借契約の締結前の書面の交付 ②法14条所定の管理受託契約の締結時の書面の交付及び法31条所定の特定賃貸借契約の締結時の書面の交付 のすべてが必要となる場合において、①及び②についてそれぞれ1つの書面（①で1つ、②で1つ）で兼ねることができるか、それとも、①及び②についてそれぞれ別個の書面（①で2つ、②で2つ）を作成する必要があるのか、法文上明確ではないため、「解釈・運用の考え方」又はガイドラインにおいて明確にしていきたい。	特定賃貸借契約と管理受託契約を一つの契約として締結する場合、法第13条の規定に基づく書面と法第30条の規定に基づく書面を一つにまとめること、及び、法第14条の規定に基づく書面と法第31条の規定に基づく書面を一つにまとめることは可能です。ご意見も踏まえ、上記の点については、運用指針において記載しております。
21	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律解釈・運用の考え方の改正案についてⅡ	運用指針において、処分の対象となる法令違反の「法令」（本法第23条第1項第3号）に、弁護士法第72条が含まれることを明記すべきである。	法第23条第1項第3号の「法令」とは、賃貸住宅管理業者がその業務を遂行するに当たって遵守すべき関係法令のことをいい、ご指摘の弁護士法第72条についても、これに含まれると考えられます。なお、いただいた御意見は、今後の施策の検討にあたり、参考とさせていただきます。