

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）

令和 3 年 2 月 22 日
国 土 交 通 省

I. 背景

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和 2 年法律第 60 号。以下「法」という。）は、令和 2 年 6 月 19 日に公布されたところ、法を施行するに当たり、法において国土交通省令で定めることとされた事項等について定める必要がある。

II. 概要

1. 登録義務の対象外となる事業の規模（法第 3 条関係）

賃貸住宅管理業を営もうとする者の登録義務の対象外となる事業の規模は、賃貸住宅管理業に係る賃貸住宅の戸数が 200 戸未満であることとする。

2. 登録申請書に添付しなければならない書類（法第 4 条関係）

法第 4 条第 1 項の申請書に添付しなければならない書類は、賃貸住宅管理業に係る賃貸住宅の戸数等を記載した書面、業務管理者の配置の状況等を記載した書面等とする。

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（法第 6 条第 1 項第 10 号関係）

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の基準は、登録の申請の日を含む事業年度の前事業年度における財産及び損益の状況が良好であることとする。

4. 業務管理者が管理・監督する事項（法第 12 条第 1 項関係）

業務管理者が管理・監督すべき事項は、法第 13 条の規定による説明及び書面の交付に関する事項、法第 14 条の規定による書面の交付に関する事項、賃貸住宅の維持保全の実施に関する事項等とする。

5. 業務管理者の要件等（法第 12 条第 4 項関係）

（1）業務管理者の要件

業務管理者の要件は、管理業務に関し 2 年以上の実務経験等を有する者であって、①又は②に該当する者とする。

① 登録証明事業（法第 12 条第 4 項の知識及び能力を有していると認められることを証明する事業であって、国土交通大臣による登録を受けたもの）による証明を受けた者

② 宅地建物取引士で、国土交通大臣が指定する管理業務に関する実務についての講習（指定講習）を修了した者

※ 国土交通大臣が定める者で、法の施行の日から 1 年以内に国土交通大臣が指定する講習（移行講習）を修了した者は、①とみなすこととする。

（2）登録証明事業の登録等

登録証明事業の登録は、登録証明事業を行おうとする者の申請により行い、一定の要件を満たす試験が行われ、一定の要件を満たす合議制の機関により合否判定等が行われるものであるときは、国土交通大臣は、登録をしなければならないこと等とする。

6. 賃貸住宅管理業に係る専門的知識及び経験を有する者（法第 13 条第 1 項関係）

管理業務に係る専門的知識及び経験を有する者として、管理受託契約の際に重要事項説明を行う必要がないものとして定める者は、賃貸住宅管理業者、特定転貸業者、宅地建物取引業者等とする。

7. 管理受託契約の締結前の説明事項（法第 13 条第 1 項関係）

管理受託契約の締結前に説明しなければならない事項は、管理業務の内容及び実施方法、報酬並びにその支払の時期及び方法、管理業務の内容及び実施方法の賃貸住宅の入居者に対する周知に関する事項、管理受託契約の更新及び解除に関する事項等とする。

8. 情報通信の技術を利用する方法（法第 13 条第 2 項関係）

書面の交付に代えて用いることができる電磁的方法は、送信者等の使用に係る電子計算機と受信者等の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて書面に記載すべき事項を送信し、受信者等の使用に係る電子計算機に備えられた受信者ファイルに記録する方法等とする。

9. 管理受託契約の締結時に交付する書面に記載する事項（法第 14 条第 1 項関係）

管理受託契約の締結時に交付する書面に記載する事項は、法第 14 条第 1 項第 1 号から第 5 号までに掲げる事項のほか、管理業務の内容、委託者への報告に関する事項、管理業務の内容及び実施方法の賃貸住宅の入居者に対する周知に関する事項等とする。

10. 財産の分別管理（法第 16 条関係）

財産の分別管理の方法は、①及び②を満たす方法とする。

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

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

11. 帳簿の記載事項（法第 18 条関係）

帳簿に記載する事項は、管理受託契約を締結した委託者の商号・名称又は氏名、管理受託契約を締結した年月日、契約の対象となる賃貸住宅、報酬の額等とする。

12. 委託者への定期報告（法第 20 条関係）

賃貸住宅管理業者は、法第 20 条の規定により委託者への報告を行うときは、管理受託契約を締結した日から 1 年を超えない期間ごとに、及び管理受託契約の期間の満了後、遅滞なく、管理業務の実施状況等を記載した管理業務報告書を作成し、これを委託者に交付して説明しなければならないこととする（管理業務報告書の交付に代えて、管理業務報告書に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。）。

13. その他

その他所要の改正を行う。

Ⅲ. 今後のスケジュール（予定）

公布日 : 令和 3 年 3 月

施行日 : 令和 3 年 6 月