

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方の改正案について（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、法の円滑な施行のため、法及び法において国土交通省令で定めることとされる事項等についての考え方等を示す必要があるため、解釈・運用の考え方について改正を行う必要がある。

II. 概要

1. 賃貸住宅管理業の登録（法第 3 条第 1 項関係）

賃貸住宅管理業を営む者が管理業務を行う賃貸住宅の戸数の数え方は、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として数えるもの等とする。

また、200 戸未満の事業者であっても賃貸住宅管理業の登録を受けることが望ましいものとする。

2. 登録の申請（法第 4 条関係）

「営業所又は事務所」とは、管理受託契約の締結等の業務が行われ、継続的に賃貸住宅管理業の営業の拠点となる施設として実態を有するものが該当すること等とする。

3. 登録の拒否（法第 6 条関係）

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具体的な内容は、負債の合計額が資産の合計額を超えておらず、かつ、支払不能に陥っていない状態をいうこと等とする。

「業務管理者を確実に選任すると認められない者」とは、登録を受けようとする者の営業所又は事務所の数に足りるだけの法第 12 条第 4 項の要件を備える業務管理者となり得る者が確認できない場合をいうもの等とする。

4. 業務管理者の選任（法第 12 条関係）

賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所においてその従業員が行う管理業務等の質を担保するために必要な指導及び監督等をし得るだけの数の業務管理者を配置することが望ましいこと等とする。

5. 管理受託契約締結前の説明及び書面交付（法第 13 条関係）

法第 13 条の規定に基づく管理受託契約締結前の重要事項説明は、業務管理者又は一定の実務経験を有する者等によって行われることが望ましいこと等とする。

管理受託契約締結前の重要事項説明については、賃貸人が契約内容を十分に理解した上で契約を締結することができるよう、説明から契約締結までに 1 週間程度の期間をおくことが望ましいこと

等とする。

説明に際しては、一定の要件を満たしている場合に限り、テレビ会議等の IT を活用しても差し支えないこと等とする。

6. 財産の分別管理（法第 16 条関係）

財産の分別管理の方法は、賃貸住宅管理業者の固有財産の口座と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の口座を分別した上で、管理受託契約ごとの金銭を区別した帳簿を作成すること等により分別管理すること等とする。

7. 委託者への定期報告（法第 20 条関係）

賃貸住宅管理業者が管理業務報告書に記載して定期的に委託者に報告しなければならない事項は、管理業務の実施状況、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等とされ、そのほかの事項についても、賃貸人の求めに応じて報告することが望ましいこと等とする。

賃貸住宅管理業者は、賃貸人の承諾を得て、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、この場合は、管理業務報告書のデータを適切に保存することが望ましいこと等とする。

8. 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）

発出 : 令和 3 年 3 月