

賃貸住宅管理業者登録制度改正の概要①

賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会におけるとりまとめ結果を踏まえ、登録規程及び業務処理準則を改正（平成28年8月12日国土交通省告示 第927号・第928号）

1. 賃貸住宅管理業者登録規程の主な改正事項

＜一定の資格者の設置の義務化＞

- 賃貸住宅管理業者の登録に関し、事務所ごとに「管理事務に関し6年以上の実務経験者」又は「同程度の実務経験者」（以下「実務経験者等」という。）の設置を義務化（第7条）

※「同程度の実務の経験者」は、「賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の解釈・運用の考え方」（不動産業課長通知）により「賃貸不動産経営管理士」（（一社）賃貸不動産経営管理士協議会の資格）である旨を規定

＜国に対する業務状況報告等の簡素化＞

- 業務及び財産の分別管理等の状況の国への報告に関し、「管理実績」の記入項目の削減、「財産の分別管理等の状況」欄に選択肢を記載等（第8条・別記様式第3号）
- 登録の更新申請に当たって、直前の事業年度に係る業務及び財産の分別管理等の状況の報告を行った者については、「直前の事業年度の業務及び財産の状況に関する書面」の添付を省略（第4条）

2. 賃貸住宅管理業務処理準則の主な改正事項

＜貸主への重要事項説明等を一定の資格者が行うよう義務化＞

- 貸主に対する管理受託契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化（第5条・第6条）
- 転貸の場合の貸主に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化（第8条・第9条）

＜サブリースの借り上げ家賃等の貸主への重要事項説明の徹底＞

- 貸主へ説明等すべき重要事項として、借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項を明記（第8条・第9条）
- サブリース業者から基幹事務の一括再委託を受ける登録業者に対し、貸主への重要事項の説明等、契約の成立時の書面交付及び管理事務の報告を義務化（第8条・第9条・第17条）

賃貸住宅管理業者登録制度改正の概要②

一定の資格者の設置の義務化

- 貸主に対する重要事項説明等は管理業務に関し6年以上の実務経験者又は賃貸不動産経営管理士(実務経験者等)が行う
- 登録業者は事務所ごとに実務経験者等を1名以上設置
- 実務経験者等は申請及び認定が必要
- 登録規程改正(第7条)

実務経験者等の申請方法

- 登録の申請、変更の届出により申請

申請書類

(共通)

- 実務経験者等証明書「賃貸住宅管理業者登録規程に係る登録申請等について」(不動産課長通知)の(別記様式第2号)
 - 実務経験者等の氏名、実務経験年数、実務経験者又は賃貸不動産経営管理士の別

(6年以上の実務経験者の場合)

- 実務経験者業務経歴書「賃貸住宅管理業者登録規程に係る登録申請等について」の(別記様式第2号別表)
 - 本人が従事した業務経歴を記載(期間、年数、業務の内容)
 - 複数の管理会社での経験を併せて申請する場合は、それぞれの管理会社ごとに経歴書を作成し、それぞれの代表者の証明が必要

(賃貸不動産経営管理士の場合)

- 賃貸不動産経営管理士証の写し

賃貸住宅管理業者登録制度改正の概要③

貸主への重要事項説明等を一定の資格者が行うよう義務化

- 「貸主に対する管理受託契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付」及び「転賃の場合の貸主に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付」について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化
- 業務処理準則改正(第5条 第6条 第8条 第9条)

第5条	貸主に対する管理受託契約に関する重要事項の説明等		
	交付、説明	提示	記名押印
第6条	貸主に対する管理受託契約の成立時の書面の交付		
			記名押印
第8条	転賃の場合の貸主に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等		
	交付、説明	提示	記名押印
第9条	転賃の場合の貸主に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付		
			記名押印

- 実務経験者等であることを示す書面とは
 - 6年以上の実務経験者 ⇒ 賃貸住宅管理業者の登録通知書※の写し
 - 賃貸不動産経営管理士 ⇒ 賃貸不動産経営管理士証
- ※「賃貸住宅管理業者登録規程に係る登録申請等について」(不動産業課長通知)の(別記様式第6号)

賃貸住宅管理業者登録制度改革の概要④

サブリースの借り上げ家賃を含む貸主への重要事項説明の徹底

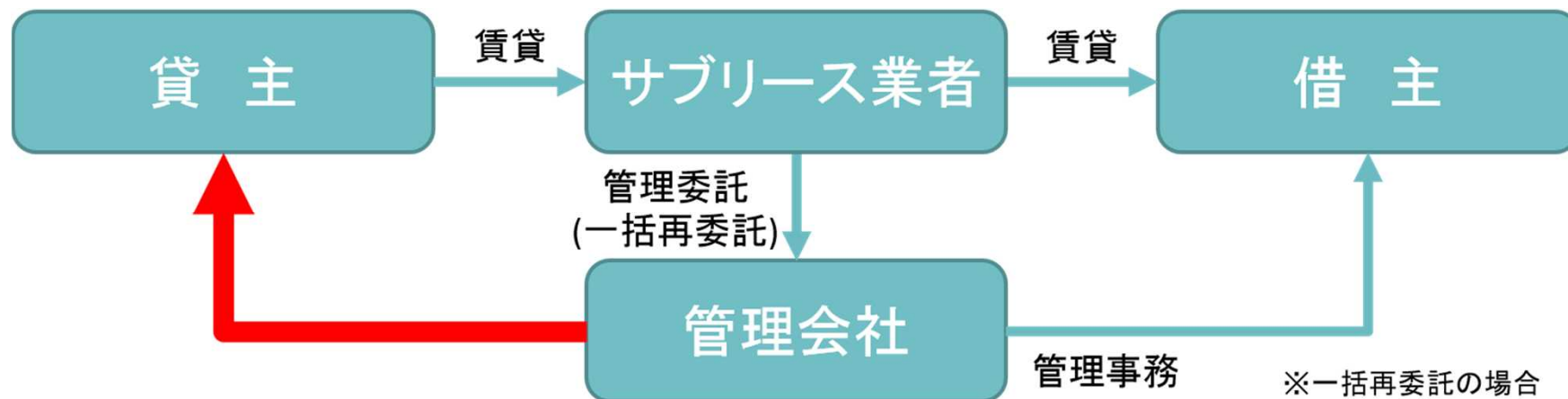
- 貸主へ説明等すべき重要事項として、借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項を明記
- サブリース業者から基幹事務の一括再委託を受ける登録業者に対し、貸主への重要事項の説明等、契約の成立時の書面交付及び管理事務の報告を義務化
- 業務処理準則改正(第8条 第9条 第17条)

借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項

- 「家賃保証」「空室保証」等により、空室時等において異なる借賃とする場合
- 借賃の改定に関する定め等により設けられている将来の借賃の変動に係る条件
- 貸主が十分に理解できるよう、適切に説明、書面の交付を実施

基幹事務の一括再委託を受ける登録業者等による重要事項の説明等

- サブリース原契約の締結前における重要事項の説明
- 契約成立時の書面交付
- 管理事務に関する報告



※一括再委託の場合

賃貸住宅管理業者登録制度改正の概要⑤

国に対する業務状況報告等の簡素化

- 業務等状況報告書の記載項目・内容を簡素化
- 登録規程様式の改正(別記様式第三号)

1. 業務の状況 「管理項目」の記入項目数の削減

管理受託の管理実績	転貸借の管理実績	基幹事務の受託数 受託実績
受託契約件数	原契約件数	家賃等受領事務 有・無
委託賃貸人数	原契約賃貸人数	契約更新事務 有・無
受託棟数	原契約棟数	契約終了事務 有・無
受託戸数	原契約戸数	
受託契約金額		

※基幹事務は受託数の記載から受託実績の有無の記載へ改正

2. 財産の分別管理等の状況 主な選択肢を記載

- 各項目の記入欄に主な選択肢を記載

3. 更新申請書類の簡素化(登録規程第4条改正)

- 更新の申請書類のうち業務及び財産の状況に関する書面の提出を省略可能

賃貸住宅管理業者登録制度改正の概要⑥

1. 施行期日

改正登録規程及び改正業務処理準則は平成28年9月1日から施行

2. 経過措置

実務経験者等の設置(登録規程第7条)・実務経験者等による重要事項の説明等に係る規定(業務処理準則第5, 6, 8, 9条)について、約2年後の平成30年6月30日までに設置

- 登録を受けている者又は新たに登録を受ける者は、平成30年6月30日まで実務経験者等の設置は不要
- 設置できる場合は、設置状況を含めて登録を受けることも可能
 - 新規・更新の申請で実務経験者等を登録
 - 変更の届出で実務経験者等を登録
- 平成30年7月1日からは、実務経験者等の設置が必要
 - 変更の届出で実務経験者等を登録

経過措置対象外

- 借賃及び将来の借賃の変動に係る重説、契約時の書面交付(準則 第8条1項, 第9条1項)
- 一括再委託先からの管理事務報告(準則 第17条2項)

賃貸住宅管理業者登録制度改正の概要⑦

宅地建物取引業による媒介時の重要事項説明項目に、管理業者の登録の有無を位置付け

- 賃貸住宅の媒介時の重要事項説明項目である「管理の委託先」について、登録業者の場合は登録番号を記載・説明

宅建業法の解釈・運用の考え方を改正(第35条第1項第14号関係)

12 管理委託を受けた者の氏名及び住所について
(規則第16条の4の3第12号関係)

アパート等の賃貸においても区分所有建物の場合と同様、管理者の氏名及び住所を説明するものであるが、管理者が、賃貸住宅管理業者登録規程(平成23年国土交通省告示第998号)第3条の登録を受けている場合には、重要事項説明書に管理者の氏名及び住所に加えて登録番号も記載し、説明することとする。

なお、ここでいう管理者には、単純な清掃等建物の物理的な維持行為のみを委託されている者までも含む趣旨ではない。

重要事項説明書(建物の貸借)
(第五面)

8 管理の委託先

氏名(商号又は名称) (マンションの管理の適正化の推進に関する法律による登録を受けているときはその登録番号又は賃貸住宅管理業者登録規程による登録を受けているときはその登録番号)	
住所(主たる事務所の所在地)	

借主が賃貸住宅を借りる際の判断材料として活用