

貸不動産経営管理士 賃貸管理業
2020年度賃貸不動産経営管理士試験をふりかえる

(見出し)

賃貸管理業

(質問)

家賃を立て替えて借主に求償する家賃保証会社は管理業者？

(回答)

管理業には該当しません

(記事内容)

管理業者の任意登録制の対象は？

管理事務とは、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて行う管理事務または賃貸住宅を転貸する者（サブリース業者）が行う管理事務であって、基幹事務のうち少なくとも1の事務を含むものをいい、登録の対象となっています。

登録制度の対象	登録制度の対象外
<ul style="list-style-type: none">▶ 基幹事務とともに受託する建物・設備の点検、維持管理、賃借人等からの問い合わせや管理報告、苦情対応などを行う運営・調整業務等▶ 転貸借を行う者でない賃貸人及び賃借人との賃貸借契約	<ul style="list-style-type: none">▶ 自ら所有する住宅を賃貸する業務（貸家業）だけを行っている事業者の事務▶ 基幹事務に該当しない建物・設備の保守点検業務のみを行っている事業者の事務▶ 再転貸や再々転貸などの複数の転貸において、サブリース業者間で締結される賃貸借契約

基幹事務とは？

①家賃、敷金等の受領に係る事務

家賃、敷金、共益費などの賃貸借契約に定めのある金銭の受領に係るものをいい、宅地建物

取引業法における貸借の媒介または代理業務として賃借人から敷金、家賃等を一時的に預かり、賃貸人や賃貸住宅管理業者等に送金する事務は含まれません。

②賃貸借契約の更新に係る事務

更新意思確認の通知、更新のための書面の取交し等、更新の際に必要な手続き、更新拒絶の場合の対応等をいいます。

③賃貸借契約の終了に係る事務

期間満了による契約終了の通知等契約終了のための手続き、明渡しや原状回復の事務連絡、調整事務等をいいます。

家賃保証会社の業務が基幹事務に？

貸主と保証契約を締結して家賃債務保証を行う会社（家賃保証会社）等の業務が基幹事務にあたる場合とあたらない場合があります。

保証会社等が集金し、賃貸人または管理業者に送金する場合一賃貸人の委託を受けて保証会社等が家賃の集金を行い（カード決済を含む）、賃貸人または管理業者に送金する場合は基幹事務にあたります。

それに対して、再委託を受けた保証会社等が集金し、管理業者に送金する場合一賃貸人から家賃の受領事務を受託した管理業者から保証会社等が再委託を受けて集金し（カード決済を含む）、管理業者に送金する場合は基幹事務にあたりません。

また、保証会社等が代位弁済し、求償する場合、つまり家賃滞納時に、家賃債務保証契約等に基づき保証会社等が家賃を立て替えて代位弁済し、賃借人に求償する場合も、基幹事務にあたりません。

新法で義務化される管理業とは？

賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて、一定の「管理業務」を行う事業をいいます。

一定の「管理業務」とは、①管理委託に係る賃貸住宅の維持保全を行う業務、及び②賃貸住宅に係る家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務（ただし、①の業務と併せて行うものに限る。）の2つをいいます。

管理委託に係る賃貸住宅の維持保全を行う業務とは？

居室及び居室の使用と密接な関係にある住宅のその他の部分である、玄関・通路・階段等の共用部分、居室内外の電気設備・水道設備、エレベーター等の設備等について、点検・清掃等の維持を行い、これら点検等の結果を踏まえた必要な修繕を一貫して行うことや、賃貸人（所有者）のために賃貸住宅の維持保全に係る契約の締結の媒介、取次ぎ又は代理を行うこ

とをいいます。

入居者からのクレーム対応も管理業務？

入居者からの苦情対応のみを行い維持及び修繕（維持・修繕業者への発注等を含む。）を行っていない場合は管理業務に該当しません。

また、定期清掃業者、リフォーム工事業者等が、維持又は修繕の「いずれか一方のみ」を行う場合や、エレベーターの保守点検・修繕を行う事業者等が、賃貸住宅の「部分のみ」について維持から修繕までを一貫して行う場合も管理業務に該当しません。

（過去問題にチャレンジ！）

【問 題】 賃貸住宅管理業者登録制度の基幹事務に関し「家賃、敷金等の受領に係る事務」についての次の記述のうち、誤っているものはどれか。（2020 年度問 10）

- 1 管理業者が、媒介業務として借主から家賃、敷金等を預かり、貸主に送金する事務は、基幹事務に該当しない。
- 2 家賃保証会社が、貸主の委託を受けて、家賃の集金を行い、貸主に送金する事務は、基幹事務に該当する。
- 3 家賃保証会社が、家賃滞納時に、家賃債務保証契約に基づき、家賃を立て替えて代位弁済し、借主に求償する事務は、基幹事務に該当する。
- 4 賃貸住宅を転貸する管理業者(サブリース業者)が、貸主として転借人(入居者)から家賃、敷金等を受領する事務は、基幹事務に該当する。

正解:3

- 1○ 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（（通称ガイドライン）第二条関係2(1)）。
- 2○ 家賃保証会社等が集金し、貸主・管理業者に送金する場合は、基幹事務に該当する（（ガイドライン）第二条関係2(3)①）。
- 3× 家賃保証会社等が代位弁済し、求償する場合は、基幹事務に該当しない（（ガイドライン）第二条関係2(3)④）。
- 4○ ガイドライン第二条関係2(2)。