

-----  
■□■ 貸不動産経営管理士 業務管理者とは■□■

■□■2021年度の賃貸不動産経営管理士になる方法■□■  
-----

業務上の規制

(質問) 登録業者は全てをアウトソーシングできる？

(回答) 管理業務の全てを再委託することはできません。

(記事内容)

【再委託は契約書に記載しないと無効？】

賃貸住宅管理業務処理準則（任意の登録制度）においては、「賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に管理事務の再委託に関する事項を定めた場合には、管理事務を他の者に再委託することができる」旨の規定が存在していました（14条）。

それに対し賃貸住宅管理業者は、委託者から委託を受けた管理業務の全部を他の者に対し、再委託してはならない」と改正され、法律上は、管理受託契約への明記が要件となっています（15条）。

したがって、再委託について契約書記載しない場合に無効となると解釈することはできません。

なお、実務的には、契約書に明記した方がよいと思われます。もちろん、契約書に明記すれば、その内容について契約当事者を拘束します。

【管理業務の全部を再委託できるの？】

任意の登録制度では、「賃貸住宅管理業者は、基幹事務については、これを一括して他の者に委託してはならない」旨の規定が存在していました（前記準則14条2項）。

新法である賃貸住宅管理業法でも「賃貸住宅管理業者は、委託者から委託を受けた管理業務の全部を他の者に対し、再委託してはならない」とする規定があり、内容的にはほぼ同じことをいっています。ただし、新法では「基幹事務」という定義がなくなり、「管理業務」となりました。

#### 【預かった家賃等の管理にもルールが？】

管理業務とは、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて、①委託に係る賃貸住宅の維持保全を行う業務と、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（①の維持保全の業務と併せて行うものに限る）を行うことをいいます。

当然に、賃借人から家賃等を預かり管理することも管理業務の一環となります。

賃貸住宅管理業者は、この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、整然と管理する方法として国土交通省令で定める方法により、自己の固有財産及び他の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と分別して管理しなければなりません（賃貸住宅管理業法 16 条）。

#### 【賃貸不動産経営管理士証があれば従業者証明書は不要？】

賃貸住宅管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、その業務に従事する使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはなりません（賃貸住宅管理業法 17 条）。

賃貸不動産経営管理士証とは別のものなので、代えることはできません。なお、従業者等は、その業務を行うに際し、委託者その他の関係者から請求があったときは、前記の証明書を提示しなければなりません。

#### 【帳簿は本店に保管すればよいの？】

賃貸住宅管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、その営業所又は事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え付け、委託者ごとに管理受託契約について契約年月日その他の国土交通省令で定める事項を記載し、保存しなければなりません（賃貸住宅管理業法 18

条)。本店に保管するだけでは足りません。

なお、同様に、営業所又は事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める様式の標識を掲げる必要もあります(同法19条)。任意の登録制度では標識掲示は「権利」でしたが、新法では「義務」となりました。

(過去問題にチャレンジ!)

【問題】 賃貸住宅管理業者登録制度において、賃貸住宅管理業者が遵守すべき事項に関する次の記述のうち、正しいものの組合せはどれか。(2019年度問6改題)

ア 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に定めがなければ管理業務の再委託を行うことはできないが、管理業務の全部を他の者に対し再委託する場合はこの限りでない。

イ 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結しようとするときは、貸主に対し支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項を、賃貸不動産経営管理士をして、説明させなければならない。

ウ 賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え付け、委託者ごとに管理受託契約について契約年月日等を記載し、保存しなければならない。

エ 賃貸住宅管理業者は、管理業務の実施状況について、定期的に、委託者に報告しなければならない。

1.ア、イ    2.ア、ウ    3.イ、エ    4.ウ、エ

正解：4

ア× 賃貸住宅管理業者は、委託者から委託を受けた管理業務の全部を他の者に対し、再委託してはなりません（賃貸住宅管理業法 15 条）。

管理受託契約に管理業務の再委託に関する事項を定めることは、再委託の要件とはなっていません。また、仮に定めた場合でも、管理業務の全部を他の者に再委託することはできません。

イ× 貸主に対し支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項は、賃貸人と特定賃貸借契約を締結する場合は説明すべき内容となっておりますが、管理受託契約の場合は説明すべき内容とはなっていません（賃貸住宅管理業法 13 条 1 項）。

賃貸人との間で賃貸借契約を結ぶわけではないからです。また、仮に重要事項説明をする場合でも、その説明担当者が賃貸不動産経営管理士に限られているわけではありません。

ウ○ 賃貸住宅管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、その営業所または事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え付け、委託者ごとに管理受託契約について契約年月日その他の国土交通省令で定める事項を記載し、これを保存しなければなりません（賃貸住宅管理業法 18 条）。

エ○ 賃貸住宅管理業者は、管理業務の実施状況その他の国土交通省令で定める事項について、国土交通省令で定めるところにより、定期的に、委託者に報告しなければなりません（賃貸住宅管理業法 20 条）。

以上により、ウとエが正しく、正解は 4 となります。

※「賃貸住宅管理業務等の適正化に関する法律」が改正され、新法が 2021 年 6 月に施行されます。

弊社メルマガの過去問題やバックナンバーに記載の法律は、記事執筆時点のものとなります。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次