
■□■ 賃貸不動産経営管理士 ■□■

■□■登録業者の義務■□■

登録業者の義務

(質問) 管理業者の登録は自動更新？

(回答) 満了日の 90 日前から 30 日前までに申請が必要です

(記事内容)

【委託者に対する重要説明は省略できない？】

住宅管理業者(以下、管理業者という)は、管理受託契約を締結しようとするときは、管理業務を委託しようとする賃貸住宅の賃貸人に対し、当該管理受託契約を締結するまでに、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるものについて、書面を交付して説明しなければなりません。

ただし、当該賃貸人が、①賃貸住宅管理業者、②特定転貸事業者、③宅地建物取引業者、④特定目的会社、⑤組合、⑥賃貸住宅に係る信託の受託者賃貸(委託者等が①から④までのいずれかに該当する場合に限る)、⑦独立行政法人都市再生機構、⑧地方住宅供給公社のいずれかの場合は、書面の交付も説明も省略できます。

【重要事項説明書面には何を記載するの？】

管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるものについて記載する必要があります。国土交通省令(施行規則)で定めるものは次の事項です。

- ①管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の商号、名称又は氏名並びに登録年月日及び登録番号
- ②管理業務の対象となる賃貸住宅
- ③管理業務の内容及び実施方法
- ④報酬の額並びにその支払の時期及び方法
- ⑤④に掲げる報酬に含まれていない管理業務に関する費用であつて、賃貸住宅管理業者が通常必要とするもの
- ⑥管理業務の一部の再委託に関する事項
- ⑦責任及び免責に関する事項
- ⑧委託者への報告に関する事項
- ⑨契約期間に関する事項
- ⑩賃貸住宅の入居者に対する③に掲げる事項の周知に関する事項
- ⑪管理受託契約の更新及び解除に関する事項

【業務に関する帳簿は何年間保存するの？】

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。その帳簿は、各事業年度の末日をもって閉鎖し、閉鎖後5年間保存しなければなりません。

【帳簿には報酬額も記載するの？】

記載します。前記の国土交通省令で定める事項は次のものです。①管理受託契約を締結した委託者の商号、名称又は氏名、②管理受託契約を締結した年月日、③契約の対象となる賃貸住宅、④受託した管理業務の内容、⑤報酬の額、⑥管理受託契約における特約その他参考となる事項

【委託者への定期報告は一年に一回以上？】

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、定期的に、委託者に報告しなければなりません。報告を行うときは、管理受託契約を締結した日から一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、当該期間における管理受託契約に係る管理業務の状況について、「報告の対象となる期間」「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」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りません。

【管理受託契約書には再委託についても記載するの？】

管理業者は、管理受託契約を締結したときは、管理業務を委託する賃貸住宅の賃貸人(委託者)に対し、遅滞なく、次の事項を記載した書面を交付しなければなりません。①管理業務の対象となる賃貸住宅、②管理業務の実施方法、③契約期間に関する事項、④報酬に関する事項、⑤契約の更新又は解除に関する定めがあるときはその内容、⑥管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の商号、名称又は氏名、並びに登録年月日及び登録番号、⑦管理業務の内容、⑧管理業務の一部の再委託に関する定めがあるときはその内容、⑨責任及び免責に関する定めがあるときはその内容、⑩委託者への定期報告に関する事項、⑪賃貸住宅の入居者に対する管理業務の実施方法と内容の周知に関する事項。

(過去問題にチャレンジ！)

【問 題】賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に関する次の記述のうち、誤っているはどれか。(予想問題)

- 1 賃貸住宅管理業の登録の更新を受けようとする者は、その者が現に受けている登録の有効期間の満了の日の九十日前から三十日前までの間に申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。
- 2 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、管理業務を委託しようとする賃貸住宅の宅地建物取引業者である賃貸人に対し、当該管理受託契約を締結するまでに、その更新及び解除に関する事項を、説明しなければならない。
- 3 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、各事業年度の末日をもって閉鎖し、閉鎖後五年間保存しなければならない。
- 4 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約の委託者への報告を行うときは、当該契約を締結した日から一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、管理業務の状況について報告書を交付して説明しなければならない。

正解:2

- 1○ 問題文のとおりです。
- 2× 賃貸人が宅地建物取引業の場合は説明不要です。
- 3○ 問題文のとおりです。
- 4○ 問題文のとおりです。

※「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