

登録制度の創設5年を迎えるにあたり、賃貸住宅管理業務の適正化を一層促進すること等を目的として、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、9月1日施行)

1. 賃貸住宅管理業者登録規程(平成23年9月30日国土交通省告示第998号)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(平成23年9月30日国土交通省告示第999号)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>

- 賃貸人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)
- 転貸の場合の賃貸人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)

- 改正登録規程及び改正業務処理準則は、平成28年9月1日から施行する。
- ただし、実務経験者等の設置(登録規程第7条)及び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及び9条)※については、登録業者及び新規登録を申請する業者が実務経験者等を設置するための期間を考慮し約2年後の平成30年6月30日まで経過措置を設ける。

※ 経過措置は、重要事項の説明等の主体を実務経験者等に限定することに関するものであり、改正業務処理準則に基づく重要事項の説明等自体は、平成28年9月1日から実施しなければならない。