

賃貸住宅の管理業務等の 適正化に関する法律における 「業務管理者」の要件について 教えてください。

Q&A

令和2年6月に公布された賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号。以下、法）のうち、賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設に関する規定については、令和3年6月15日から施行されました。今回は、業務管理者の要件について解説します。

賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、一人以上の「業務管理者」を選任しなければならないとされています（法第12条第1項）。なお、業務管理者は、他の営業所又は事業所の業務管理者となることができません（同条第3項）。

業務管理者の要件については、法第12条第4項に定められており、法第6条第1項第1号から第7号までのいずれにも該当しない者で、賃貸住宅管理業者の営業所又は事務所における業務の管理及び監督に関する事務を行うのに必要な知識及び能力を有する者として賃貸住宅管理業に関する一定の実務の経験その他の国土交通省令で定める要件を備えるものでなければならないとされています。

具体的な要件は、同法施行規則（令和2年国土交通省令第83号）第14条及び関係告示に定められており、以下のいずれかに該当する者であることとしています。

①管理業務に関し2年以上の実務経験を持ち、国土交通大臣の定める登録証明事業

による証明を受けた者

②管理業務に関し2年以上の実務経験を有する宅地建物取引士で、国土交通大臣が指定する管理業務に関する実務についての講習を修了した者

ただし、上記①②の管理業務の実務経験については、別途実務講習の修了をもって代えることもできます。

また、①の登録証明事業として現在登録されているものは、一般社団法人賃貸不動産経営管理士協会（以下、協会）が行う「賃貸不動産経営管理士試験・登録事業」であり、令和3年6月15日以降に実施される賃貸不動産経営管理士試験に合格し、管理業務の実務経験をもって登録を受けた賃貸不動産経営管理士は①の要件を満たすこととなります。

なお、令和2年度までに協会が実施した賃貸不動産経営管理士試験に合格し、令和4年6月までに登録を受けた賃貸不動産経営管理士で、施行後1年の間に新法の知識についての講習（移行講習）を受講した者については、①とみなされます。

関係業者におかれましては、改めて法の趣旨をご理解いただき、管理業の適正化を図っていただきますようよろしくお願い致します。

次号では、業務管理者の職務について、解説します。 〈文責：下村英之〉