

問 1 令和 6 年度 [問 01]



賃貸住宅管理業法

管理受託契約重要事項説明

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下、各問において「賃貸住宅管理業法」という。）に基づき賃貸住宅管理業者が管理受託契約締結前に行う重要事項の説明（以下、各問において「管理受託契約重要事項説明」という。）に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 賃貸人から委託を受けようとする賃貸住宅管理業者は、業務管理者を2年以上経験した別の賃貸住宅管理業者の従業員に委託して、管理受託契約重要事項説明をさせることはできない。
- 2 賃貸住宅管理業者は、相手方が独立行政法人都市再生機構である場合でも、管理受託契約重要事項説明をしなければならない。
- 3 業務管理者の管理及び監督の下で行う場合であっても、業務管理者ではない従業員が管理受託契約重要事項説明をすることはできない。
- 4 賃貸住宅管理業者は、自らの子会社の従業員に、親会社である自社が行う管理受託契約重要事項説明をさせることができる。

■■■ [正解] 1 ■■■

□□ 1 ○

重要事項説明は賃貸人から委託を受けようとする賃貸住宅管理業者自らが行う必要がある（解釈・運用の考え方 13 条関係 1）。したがって、業務管理者を 2 年以上経験した者であっても、別の賃貸住宅管理業者の従業員に委託して管理受託契約重要事項説明をさせることはできない。

□□ 2 ×

賃貸住宅管理業者である者その他の管理業務に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として国土交通省令で定めるものに対しては、管理受託契約重要事項説明を行わなくてもよい（賃貸住宅管理法 13 条 1 項かっこ書き）。独立行政法人都市再生機構は「管理業務に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者」に該当するため、管理受託契約重要事項説明をしなくてもよい。

□□ 3 ×

重要事項説明は、業務管理者によって行われることは必ずしも必要ないが、業務管理者の管理及び監督の下に行われる必要があるとされている（解釈・運用の考え方 13 条関係 1）。したがって、業務管理者の管理及び監督の下に、業務管理者ではない従業員が管理受託契約重要事項説明をすることができる。

□□ 4 ×

重要事項説明は賃貸人から委託を受けようとする賃貸住宅管理業者自らが行う必要がある（解釈・運用の考え方 13 条関係 1）。そのため、親会社である自社が行う管理受託契約の重要事項説明を、子会社の従業員に行わせることはできない。

問 2 令和 6 年度 [問 02]

B

賃貸住宅管理業法

管理受託契約重要事項説明

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」（国土交通省令和 5 年 3 月 31 日施行）において、別添 1 として準拠することが望ましいとされている「管理受託契約重要事項説明書」の記載に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業者の名称と説明をする者の氏名は記載するが、業務管理者の氏名は記載しないこととされている。
- 2 賃貸住宅管理業者が受領した賃借人からの家賃等から管理報酬を相殺して委託者に送金する場合は、その旨を説明し記載することとされている。
- 3 報酬に含まれていない管理業務に関する費用で賃貸住宅管理業者が通常必要とするものを記載することとされている。
- 4 委託者は必要があると認められるときは、賃貸住宅管理業者に対して管理業務の実施状況に関して報告を求めることができるとされている。

■■■〔正解〕 1 ■■■

□□ 1 ×

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方において、別添1には、賃貸住宅管理業者の名称と説明をする者の氏名に加えて、業務管理者の氏名を記載する欄が設けられている（別添1(1)管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の商号等）。

□□ 2 ○

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方において、別添1には、「賃借人からの家賃等から管理報酬を相殺し、甲に送金する場合はその旨を説明し記載する」とこととされている（別添1(4)甲が乙に支払う報酬並びにその支払の時期及び方法）。

□□ 3 ○

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方において、別添1には、「報酬に含まれていない管理業務に関する費用であって、賃貸住宅管理業者が通常必要とするもの」の記載欄が設けられている（別添1(6)報酬に含まれていない管理業務に関する費用であって、乙が通常必要とするもの）。その例としては、管理業務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費や空室管理費が挙げられている（解釈・運用の考え方13条関係2(5)）。

□□ 4 ○

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方において、別添1には、「委託者は必要があると認められるときには、賃貸住宅管理業者に対して管理業務の実施状況に関して報告を求めることができる」とされている（別添1(8)定期報告に関する事項）。