

問題9 賃貸人から委託を受けて、分譲マンションの一室のみの維持保全

B 行う業務については、共用部分の管理が別のマンション管理業者
 によって行われている場合には、「賃貸住宅管理業」には該当しない。

賃貸住宅管理業者の登録制度

問題10 事業者が100室の事務所及び100戸の賃貸住宅について維持保全を行っている場合、賃貸住宅管理業者の登録をする義務はない。

C

問題11 賃貸住宅管理業を営もうとする者は、その業に係る賃貸住宅の戸数が200戸未満の者であっても、賃貸住宅管理業者の登録を受け

D ることが可能であり、登録後に賃貸住宅管理業法の違反行為があった場合は、業務停止等の監督処分や罰則の対象となる。

問題12 賃貸住宅管理業者の登録の有効期間は5年であり、登録の更新を受けようとする者は、現に受けている登録の有効期間の満了日の

A 90日前までに更新の申請を行う必要がある。

問題13 債権の合計額が資産の合計額を超えている場合であっても、直前

C 2年の各事業年度において当期純利益が生じている場合には、賃貸住宅管理業者の登録拒否事由に該当しない。

問題14 賃貸住宅管理業者である法人は、役員に変更があったときは、その日から3か月以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

A

問題15 賃貸住宅管理業者である個人が死亡したときは、その相続人は、

A 死亡日から30日以内に国土交通大臣に届け出なければならない。

解答 9 分譲マンションの一室は、賃貸住宅管理業の対象となる賃貸住宅に該当する
× (解釈・運用の考え方 2条 1 項関係 1(1)(2)) ため、その維持保全を行う業務は、
R4 共用部分の管理が別のマンション管理業者によって行われている場合であっても、賃貸住宅管理業に該当する。

.....

解答 10 賃貸住宅管理業に係る賃貸住宅の戸数が200戸未満である場合、賃貸住宅管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録を受ける必要はない（賃貸住宅管理業法 3条 1 項）。そして、事務所は賃貸住宅には該当しない。したがって、本肢の賃貸管理業者の賃貸住宅数は100戸であるから、登録をする義務はない（解釈・運用の考え方 2条 1 項関係 1）。

.....

解答 11 賃貸住宅管理業を営もうとする者は、その業に係る賃貸住宅の戸数が200戸未満の者であっても、賃貸住宅管理業者の登録を受けることができる（賃貸住宅管理業法 3条 1 項、同法施行規則 3条、賃貸住宅管理業FAQ集 2(3)1）。登録を受けた場合は賃貸住宅管理業に関する規制に服することとなるため、これに違反した場合、業務停止等の監督処分や罰則の対象になる（解釈・運用の考え方 3条 1 項関係 1）。

.....

解答 12 賃貸住宅管理業者の登録の有効期間は5年であり、5年ごとに更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う（賃貸住宅管理業法 3条 2 項）。登録の更新を受けようとする者は、現に受けている登録の有効期間の満了日の90日前から30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（賃貸住宅管理業法 3条 2 項、同法施行規則 4条）。

.....

解答 13 負債の合計額が資産の合計額を超えている場合であっても、登録申請日を含む事業年度の直前2年の各事業年度において当期純利益が生じている場合には、負債の合計額が資産の合計額を超えていないことと同等又は同等となることが相応に見込まれる場合、財産及び損益の状況が良好であると認めてよい（解釈・運用の考え方 6条 10号関係）。したがって、登録拒否事由には該当しない。

.....

解答 14 法人の役員の氏名は、登録申請書の記載事項である（賃貸住宅管理業法 4条 1 項 2号）。そして、賃貸住宅管理業者は、登録申請書の記載事項に変更があったときは、その日から「30日以内」に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない（同法 7条 1 項）。

.....

解答 15 賃貸住宅管理業者である個人が死亡したときは、その相続人は、国土交通省令で定めるところにより、その事実を知った日から30日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない（賃貸住宅管理業法 9条 1 項 1号）。したがって、死亡日からではない。

.....

問題16 賃貸住宅管理業者である法人が合併により消滅したときは、その

- A** 法人の代表役員であった者が国土交通大臣に届け出なくても、賃貸
□□□ 住宅管理業の登録は効力を失う。

問題17 賃貸住宅管理業者は、使用人その他の従業者に、その従業者であ

- A** ることを証する証明書を携帯させなければならない。
□□□

問題18 賃貸住宅管理業者は、営業所又は事務所ごとに、業務に関する帳

- A** 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の
□□□ 事項を記載して保存しなければならない。

問題19 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に基づく管理業務において受

- A** 領する家賃、敷金、共益費その他の金銭を、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らない。

問題20 家賃等を管理する口座と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する

- B** 口座の分別については、少なくとも、家賃等を管理する口座を同一
□□□ 口座として賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座と分別す
れば足りる。

問題21 家賃等を管理する帳簿と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する

- B** 帳簿の分別については、少なくとも、家賃等を管理する帳簿を同一
□□□ 帳簿として賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する帳簿と分別す
れば足りる。

問題22 家賃等を管理する口座にその月分の家賃をいったん全額預入れ

- C** し、当該口座から賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座に管
□□□ 理報酬分の金額を移し替えることは差し支えない。

解答 16 管理業者である法人が合併により消滅したときは、その法人の代表役員であった者は、合併消滅の日から30日以内にその旨を国土交通大臣に届け出なければならない（賃貸住宅管理業法9条1項2号）が、賃貸住宅管理業の登録が効力を失うのは、当該法人が合併により消滅したときである。

解答 17 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らない（賃貸住宅管理業法17条1項）。

解答 18 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、これを保存しなければならない（賃貸住宅管理業法18条）。帳簿には、①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特約その他参考となる事項、を記載する（同法施行規則38条1項）。また、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らない（同条3項）。

解答 19 賃貸住宅管理業者は、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らない（賃貸住宅管理業法16条）。

解答 20 家賃等を管理する口座と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座の分別については、少なくとも家賃等を管理する口座を同一口座として賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座と分別すれば足りる（解釈・運用の考え方16条関係）。

解答 21 管理受託契約毎に金銭の出入を区別した帳簿を作成する等により勘定上も分別管理する必要がある（解釈・運用の考え方16条関係）。

解答 22 家賃等を管理する口座にその月分の家賃をいったん全額預入し、当該口座から賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座に管理報酬分の金額を移し替える等、家賃等を管理する口座と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座のいずれか一方に家賃等及び賃貸住宅管理業者の固有財産が同時に預入されている状態が生じることは差し支えない（解釈・運用の考え方16条関係）。