「住まう」に、
寄りそう。
REAL PARTNER
全宅管理

賃貸住宅管理業登録制度のポイント

登録制度概要

賃貸住宅管理業登録制度は、賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため創設。**令和3年6月15日**から施行。賃貸住宅の維持保全等の業務を行う管理戸数が**200戸以上**の場合は登録を義務付け。

賃貸住宅管理業の登録

賃貸住宅管理業とは？

賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて**管理業務**を行う事業

賃貸住宅

賃貸借契約を締結し賃借することを目的とした、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分
※オフィス、倉庫等は該当しない

管理業務

❶ 賃貸住宅の維持保全
賃貸住宅＝(1)居室
(2)居室の使用と密接な関係にある住宅のその他の部分
(玄関・通路・階段等の共用部分、居室内外の電気設備・水道設備、エレベーター等の設備等)
維持保全＝点検・清掃等の維持を行い、これら点検等の結果を踏まえた必要な修繕を一貫して行うこと
(維持・修繕業者への発注等を含む)
※入居者からの苦情対応のみ行う場合は該当しない

❷ ❶＋家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理

Q1 「家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務」とはどのような業務が該当するのか

A1 賃貸住宅管理業者が賃借人から受領した家賃、敷金、共益費等の金銭管理を指す。なお、金銭の管理を行う業務については、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて、当該委託に係る賃貸住宅の維持保全を行うこと（上記❶）と併せて行うものに限り、賃貸住宅管理業に該当する。

登録義務

管理戸数	登録義務	備考
管理戸数200戸以上	**登録必須**	**経過措置期間あり：令和4年6月14日までに登録が必要**
管理戸数200戸未満	任意	

Q1 管理戸数はどのように数えるのか

A1 管理戸数は、入居者との間で締結されることが想定される賃貸借契約の数に基づいて数える。例えば、1棟の家屋のうち、台所・浴室・便所等を入居者が共同で利用する、いわゆる「シェアハウス」を1棟管理する場合、当該シェアハウスが10部屋から構成されており、そのうち4部屋を入居者が使用し、残りの6部屋が空室になっている場合でも、当該シェアハウスを管理する賃貸住宅管理業者の管理戸数は、10戸と数える。

従前の「賃貸住宅管理業者登録制度」との違い

従前（平成23年12月施行 大臣告示）の賃貸住宅管理業者登録制度は令和3年6月15日付で廃止。廃止前の賃貸住宅管理業者登録制度に登録済みの業者についても、賃貸住宅管理業を営み、200戸以上の賃貸住宅を管理している場合は改めて登録が必要。
なお、令和2年6月30日までに従前の登録制度に登録していた管理業者については、特例措置として、登録番号の更新回数が（2）から開始となる。

登録業者に課される義務と罰則

1. 業務処理の原則（法第10条）

信義を旨とし、誠実に業務を行うこと。

2. 名義貸しの禁止（法第11条）

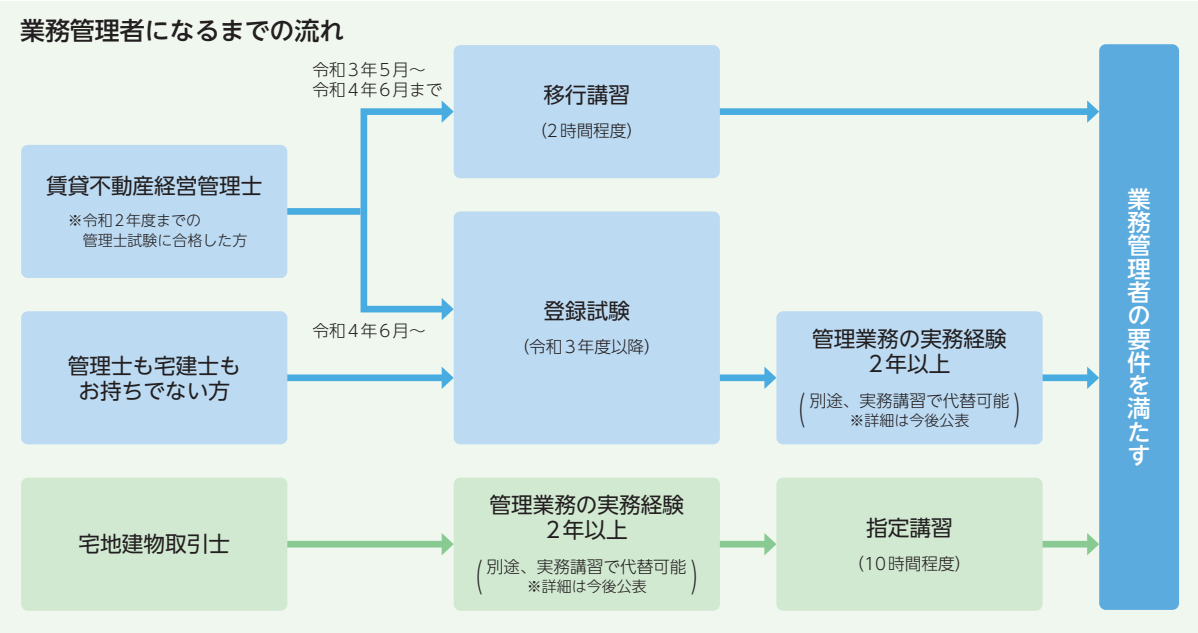
自己の名義をもって他人に賃貸住宅管理業を営ませてはならないこと。

➡ 違反 1年以下の懲役もしくは100万円以下の罰金又は併科

3. 業務管理者の選任（法第12条）

営業所・事務所ごとに、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する「業務管理者」を一人以上配置すること。なお営業所・事務所とは、管理受託契約の締結等の業務が行われ、継続的に賃貸住宅管理業の営業の拠点となる施設として実態を有するものとされている。

➡ 違反 30万円以下の罰金



4. 管理受託契約締結前の重要事項説明（法第13条）

具体的な管理業務の内容・実施方法等について書面を交付等して説明すること。なお重要事項説明については、賃貸人が契約内容を十分に理解した上で契約を締結することができるよう、説明から契約締結までに1週間程度の期間をおくことが望ましいとされている。

5. 管理受託契約締結時の書面の交付（法第14条）

管理受託契約を締結したときは、賃貸人に対し、管理業務の実施方法等を記載した書面を交付すること。

➡ 違反 30万円以下の罰金

重要事項説明書・契約締結時書面の記載事項（賃貸住宅管理業法 FAQ集の内容を整理）

	記載事項	重説	締結時
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・実施方法	○	○
4	報酬の額、支払時期及び方法	○	○
5	前号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り、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	○	○※1
7	責任及び免責に関する事項	○	○※1
8	法第二十条の規定による委託者への報告に関する事項（定期報告）	○	○
9	契約期間に関する事項	○	○
10	賃貸住宅の入居者に対する管理業務の内容及び実施方法の周知に関する事項	○	○
11	契約の更新及び解除に関する事項	○	○※1

※1　契約締結時書面の6、7、11については定めがある時に記載が必要

6. 管理業務の再委託の禁止（法第15条）

受託した管理業務（維持保全・家賃等の管理）の全部を再委託してはならないこと。

7. 財産の分別管理（法第16条）

管理業務において受領する家賃等については、自己の固有の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等と分別して管理すること。
具体的には、賃貸住宅管理業者の固有財産の口座と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の口座を分別した上で、管理受託契約ごとの金銭を区別した帳簿を作成すること等により分別管理することが必要。

8. 証明書の携帯等（法第17条）

従業者等に賃貸住宅管理業者の従業者等であることの証明書を携帯させること。

➡ 違反　30万円以下の罰金

9. 帳簿の備付け等（法第18条）

営業所・事務所ごとに、管理業務に関する帳簿を備え付け、管理受託契約の契約年月日等を記載し保存すること。

➡ 違反　30万円以下の罰金

10. 標識の掲示（法第19条）

営業所・事務所ごとに公衆の見やすいところに標識を掲示すること。

➡ 違反　30万円以下の罰金

11. 委託者への定期報告（法第20条）

業務の実施状況等について、委託者である賃貸人に対して定期的に報告すること。報告事項は、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等が規定されているが、その他の事項についても、賃貸人の求めに応じて報告することが望ましいとされている。

12. 秘密の保持（法第21条）

業務上知り得た秘密につき、正当な理由なく他に漏らしてはならないこと。

➡ 違反 30万円以下の罰金

登録申請について

有効期間

賃貸住宅管理業の登録の有効期間は**5年間**。なお、有効期間満了後引き続き登録を受けようとする者は、その有効期間が満了する日の**90日前から30日前**までに登録の更新申請を行うことが必要。

登録手数料、更新手数料

登録免許税法に基づき、申請件数1件あたり**90,000円**を納付。
登録の更新時は、以下のとおり。

書面による場合	**18,700円**
オンラインによる場合	**18,000円**

登録申請書類の提出方法

登録の申請は、原則、**「賃貸住宅管理業登録等電子申請システム」**から行う。紙による申請の場合は以下のとおり。

提出先	本店又は主たる事務所の所在地を管轄する地方整備局等
提出部数	正本1部（郵送）

※オンライン申請者は、事前にgBizIDプライムの登録が必要。申請から承認まで2週間以上必要となる場合があるため、申請前にあらかじめgBizIDの取得を推奨しております。経済産業省の下記サイトを参照いただき事前に登録をお願いいたします。
gBizID申請ホームページ（https://gbiz-id.go.jp/top/）

申請から登録までに要する標準的な日数

申請から登録までに要する標準的な日数は、原則として、申請の提出先とされている各地方整備局長に当該申請が到達した日の翌日から起算して90日とされている。

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）では、会員向けに賃貸不動産管理に関する情報提供等の業務支援事業を行っております。

事業の詳細については、下記項目を記載の上FAX（03-5821-7330）にて資料請求いただくか、全宅管理ホームページよりご確認ください。

商号		担当者名	
所在地			
TEL		FAX	

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館 HP：https://chinkan.jp/ e-mail：zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 検索