

賃貸管理業法の業者登録制度について

賃貸住宅管理業の登録

委託を受けて賃貸住宅管理業務事業を行う者（サブリース業者を含む）について、法施行後1年以内に国土交通大臣の登録を受けることが義務付けられます。登録の有効期間は5年間で、更新は有効期間満了日の90日前から30日前までに更新申請が必要です。登録申請は原則として、電子申請システムから行ってください（2021年6月15日申請開始、書面郵送も可）。

※管理戸数が200戸未満の場合は任意となりますが、社会的信用を確保するにあたって登録することが推奨されます。なお登録を受けた場合は、規制の対象となり、監督処分や罰則の対象となります。

1. 登録制度の概要と目的

令和2年6月に成立した「賃貸管理の管理業務等の適正化に関する法律（賃貸管理業法）」に基づく「賃貸住宅管理業者に係る登録制度」が、この6月からスタートしました。これは管理業務の適正化を図るために制定された登録制度で、下記4項目が義務付けられます。

- (1) 賃貸管理業者は「業務管理者」を事務所ごとに1名以上配置し、国土交通大臣に登録すること
- (2) 書面を交付しての重要事項説明
- (3) 金銭の分別管理
- (4) オーナーへの定期報告

対象となるのは“賃貸住宅の維持保全業務”と“家賃その他の金銭管理業務”の両方を行う^{※1}管理戸数200戸以上の業者で、令和4年6月までに登録を済ませることが必要です。

※1 維持保全業務を行わず、家賃の集金や契約更新などだけを行っている場合は、賃貸管理業に当たらないため、登録の必要はありません。

2. 業務管理者の要件

業務管理者になるには、所有する資格等によって①業務管理者移行講習（以下、移行講習）②賃貸住宅管理業務管理者講習（以下、業務管理者講習）③登録試験3つの方法があり（図1）、①②については、国土交通大臣指定の講習がすでに始まっています。

登録制度開始前から賃貸管理業を営む業者は、令和4年6月までは「みなし業者」となり、未登録でも営業ができますが、法施行後は、未登録でも法律の規制を受ける点に留意しましょう。みなし業者の場合、営業所・事務所の代表者などが業務管理者とみなされます。

この制度の義務化をチャンスととらえ、適切に対応していきましょう。

図1 業務管理者の要件

業務管理者が備えるべき要件は、以下のいずれかに該当する者であることとする。

- ① 令和2年度までに賃貸不動産経営管理士試験に合格し、令和4年6月（移行期間終了）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、管理業務に関する2年以上の実務経験 + 登録試験に合格した者とみなす
- ② 管理業務に関する2年以上の実務経験（※2）+ 宅建士 + 業務管理者講習（※3）を修了した者
- ③ 管理業務に関する2年以上の実務経験（※2）+ 登録試験に合格した者

※2 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可。

※3 （一社）全国不動産協会にて講習を実施します。
申込・詳細は本紙裏面をご確認ください。

業務管理者とは

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律において、賃貸住宅管理業者が業務の管理・監督に関する事務を行うために、営業所又は事務所ごとに1人以上置かなければならない、業務に関する必要な知識と能力、実務経験を有する者。（法第12条第4号）

※業務管理者講習については裏面をご覧ください

業務管理者講習のご案内

賃貸住宅管理業業務管理者講習

受講対象者 管理業務に関する2年以上の実務経験を持つ**宅地建物取引士**

学習方法 eラーニング講習 **受講料** 19,800円(税込)

協力機関 **TRI 一般社団法人 全国不動産協会**

お申込み 一般社団法人 全国不動産協会のホームページから
<https://gyoumukannrisha.zennichi.or.jp/>



TRA



お問い合わせ 賃貸住宅管理業 業務管理者講習 お申込に関するお問い合わせ
電話：03-3263-7030（受付時間／平日 10:00～16:00）
メール：chintai-pm@zennichi.or.jp
※緊急事態宣言の発令等により受付時間等は変更となる場合がございます。

業務管理者移行講習

受講対象者 令和2年度までの賃貸不動産経営管理士試験に合格し登録を受けた
賃貸不動産経営管理士

学習方法 eラーニング講習 **受講料** 7,700円(税込)

協力機関 **公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会**
(協力 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会)

お申込み <https://www.jpm.jp/migration/>



お問い合わせ 一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会 受付センター
電話：0476-33-6660（受付時間／平日 10:00～17:00）