

賃貸住宅管理業登録制度のお知らせ

～管理戸数が200戸以上の事業者は登録が義務となります～

1. 登録制度の概要

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され、令和3年6月15日から施行されています。
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、登録を受けなければなりません。

2. 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（「賃貸住宅の維持保全を行う業務」又は「賃貸住宅の維持保全を行う業務」及び「家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務」を併せて実施する業務）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、店舗等は該当しません

3. 賃貸住宅管理業者の主な義務

◆賃貸住宅管理業の登録

賃貸住宅管理業を営む**管理戸数200戸以上**の事業者は、**令和4年6月までの登録が義務**

※管理戸数200戸未満の事業者は任意登録

◆業務管理者の配置

賃貸住宅管理業を営む営業所又は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1名以上配置**

【業務管理者の要件】

①業務に関する2年以上の実務経験（※1）＋登録試験に合格した者

②業務に関する2年以上の実務経験（※1）＋宅建士＋指定講習を修了した者

※1実務の経験に代わる講習（実務講習）を修了している者も対象

※2令和2年度までに賃貸不動産経営管理士に合格し、登録を受けた者で、令和4年6月15日までに移行講習を受講した者については、上記①の者とみなします。

◆賃貸人との**管理受託契約締結前の重要事項説明、書面交付**及び**契約締結時の書面交付**

契約締結前に報酬及び具体的な管理業務の内容・実施方法等について、書面を交付して説明、並びに契約締結時に契約条件を記載した書面を交付。

◆財産の分別管理

事業者の固有財産の専用口座と、入居者から受領する家賃・敷金等の受領金銭の専用口座を**それぞれ別に開設して管理**等

◆定期報告

管理業務の実施状況等について、オーナーに対して**最低限年1回報告**

4. 賃貸住宅管理業の登録

◆登録義務

管理戸数200戸以上…**登録が義務**

※**令和4年6月15日**までに登録することが義務となります

管理戸数200戸未満…**登録は任意**

※社会的信用を確保する観点から登録を受けることを推奨します

◆従前の『賃貸住宅管理業者登録規定』との関係

従前の大臣告示（平成23年12月施行）に基づく賃貸住宅管理業者登録規定は、令和3年6月15日をもって廃止。

従前の登録規定に登録済みの管理業者についても、賃貸住宅管理業を営み、その管理戸数が200戸以上の場合は**改めて新規での登録が義務**となります。

なお、令和2年6月30日までに従前の登録規定に登録をしていた管理業者については、登録番号の括弧書き欄が（02）から開始となります。

5. 登録申請について

◆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。**

賃貸住宅管理業登録等電子申請システム <https://chintai-touroku.mlit.go.jp/rm/login.html>

紙による申請の場合の提出方法は下記のとおり。

【提出方法】 郵送

【提出先】 〒980-8602 仙台市青葉区本町3-3-1 仙台合同庁舎B棟

国土交通省 東北地方整備局 建政部 建設産業課 賃貸住宅管理業係

【提出部数】 正本1部

※オンライン申請者は、**事前にgBizIDプライムの登録が必要**です。gBizIDプライムアカウントIDの発行には、申請から承認まで2～3週間以上必要となる場合があるため、あらかじめIDを取得しておくことを推奨しております。

gBizIDプライムの申請方法については、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します。

gBizID申請ホームページ <https://gbiz-id.go.jp/top/>

◆登録申請に係る必要書類一覧(新規登録時)

番号	書類の名称	備考	法人			個人		
			宅建業者又は マン業者	賃借旧規程 登録業者	左記以外	宅建業者又は マン業者	賃借旧規程 登録業者	左記以外
1	登録申請書(第一面～第六面)	第六面については登録免許税領収証書の原本を貼り付けのうえ郵送	○	○	○	○	○	○
2	定款又は寄付行為		省略可	省略可	○	-	-	-
3	登記事項証明書(法人)	履歴事項全部証明書	省略可	省略可	○	-	-	-
4	法人税(所得税)関連書面	税務署発行の納税証明書(その1)	○	○	○	○ (所得税)	○ (所得税)	○ (所得税)
5	身分証明書	役員(登録申請者)が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村の長の証明書	省略可	省略可	○	省略可	省略可	○
6	略歴書	(法人)役員並びに相談役及び顧問(個人)登録申請者	省略可	○	○	省略可	○	○
7	相談役及び顧問、株主関連書面		省略可	○	○	-	-	-
8	財産関連書面	(法人)直近の事業年度における貸借対照表及び損益計算書(個人)財産に関する調書	○	○	○	○	○	○
9	業務等の状況に関する書面		○	○	○	○	○	○
10	業務管理者の配置状況	添付書類あり(資格証等)	○	○	○	○	○	○
11	誓約書		○	○	○	○	○	○
12	管理物件一覧	様式は任意 記載項目は、賃貸住宅の名称、所在地、管理戸数(管理戸数の合計も記載)	○	○	○	○	○	○
13	返信用封筒	登録通知書の発行を希望する場合は、A4サイズの封筒に120円分の切手を貼付し、登録申請書の第六面と併せて郵送	○	○	○	○	○	○
14	登記事項証明書(個人)	個人が営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であつて、その法定代理人が法人の場合	-	-	-	省略可	省略可	○
15	本人確認書類	住民票の写し	-	-	-	○	○	○

◆登録の有効期間

登録の有効期間は**5年間**です。

有効期間満了後も引き続き登録を受けようとする場合は、**有効期間満了日の90日前から30日前までに登録の更新申請が必要**。更新申請がない場合、有効期間満了と同時に登録抹消となります。

◆登録手数料、更新手数料

登録免許税法に基づき、登録申請件数1件あたり90,000円を「**仙台北税務署**」にて納付。

納付方法① 仙台北税務署で直接納付

納付方法② お近くの税務署で「仙台北税務署宛に登録免許税を納付したい」旨を伝え、仙台北税務署宛の納付書入手。その納付書にて、日本銀行及び国税の収納を行うその代理店並びに郵便局で納付。

登録の更新時は、申請件数1件あたり18,000円(書面による申請の場合は18,700円)の収入印紙。

◆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、提出先に当該申請が到達した日の翌日から起算して90日としています。

6. 賃貸住宅管理業者に対する罰則・監督処分について

◆賃貸住宅管理業者に対する罰則一覧

◇1年以下の懲役若しくは100万円以下の罰金、又はこれを併科(法第41条)

- 法第3条第1項(登録)に違反して賃貸住宅管理業を営んだとき
- 不正の手段により法第3条第1項の登録を受けたとき
- 法第11条(名義貸しの禁止)に違反して他人に賃貸住宅管理業を営ませたとき

◇6月以下の懲役若しくは50万円以下の罰金、又はこれを併科(法第42条)

- 法第23条第1項(登録の取消し等)の命令に違反したとき

◇30万円以下の罰金(法第44条)

- 法第7条第1項(変更の届出)に違反して届出をせず又は虚偽の届出をしたとき
- 法第12条第1項に違反して業務管理者を選任しなかったとき
- 法第12条第2項に違反して管理受託契約を締結したとき
- 法第14条(契約締結時の書面交付)に違反して、書面を交付せず、若しくは同項に規定する事項を記載しない書面若しくは虚偽の記載のある書面を交付したとき等
- 法第17条(証明書の携帯等)又は第19条(標識の掲示)に違反したとき
- 法第18条(帳簿の備付け等)に違反したとき
- 法第21条(秘密を守る義務)に違反したとき
- 法第22条(業務改善命令)に違反したとき
- 法第26条第1項(報告徴収及び立入検査)による報告をせず若しくは虚偽の報告をしたとき等

◇20万円以下の過料(法第46条)

- 法第9条第1項(廃業等の届出)に違反して届出をせず又は虚偽の届出をしたとき

◆賃貸住宅管理業者に対する監督処分一覧

◇業務改善命令

- 法第7条(変更の届出)に違反して届出をせず又は虚偽の届出をしたとき
- 法第9条第1項(廃業等の届出)に違反して届出をせず又は虚偽の届出をしたとき
- 法第12条(業務管理者の選任)に違反したとき
- 法第13条(契約締結前の書面交付)に違反したとき
- 法第14条(契約締結時の書面交付)に違反したとき
- 法第16条(分別管理)に違反したとき
- 法第17条(証明書の携帯等)又は第19条(標識の掲示)に違反したとき
- 法第18条(帳簿の備付け等)に違反したとき
- 法第20条(委託者への定期報告)に違反したとき

◇業務停止命令

- 法第11条(名義貸しの禁止)に違反したとき
- 法第12条(業務管理者の選任)に違反したとき
- 法第13条(契約締結前の書面交付)に違反したとき
- 法第14条(契約締結時の書面交付)に違反したとき
- 法第15条(管理業務の再委託の禁止)に違反したとき
- 法第16条(分別管理)に違反したとき
- 法第20条(委託者への定期報告)に違反したとき
- 法第21条(秘密を守る義務)に違反したとき

7. よくある質問

Q1. 従前の『賃貸住宅管理業者登録規定』で登録をしていたが、新たな法律での登録も必要か。

A1. 従前の賃貸住宅管理業者登録制度は令和3年6月15日で廃止となっているため、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**改めて新規で登録が必要**です。

Q2. 登録の際の登録免許税の納付はどのように行えば良いか。

A2. **納付先は仙台北税務署**になります。

仙台北税務署で直接納付をして頂くか、最寄りの税務署にて「仙台北税務署」宛の納付書を取得し、日本銀行及び国税の徴収を行うその代理店並びに郵便局において納付することができます。

Q3. 登録免許税の領収証書は原本を郵送しないといけないのか。

A3. コピーではなく**原本を郵送**して頂きます。

送付先は、「東北地方整備局 建政部 建設産業課 賃貸住宅管理業係」です。

なお、送付頂いた原本は返却できませんので、必要な場合はコピーをとるようにして下さい。

Q4. 登録免許税の領収証書以外に、原本の送付が必要な添付書類はあるか。

A4. **原本が必要な書類は、登録免許税の領収証書のみ**です。

それ以外の書類について、電子申請の場合はシステムへのファイル添付、紙による申請の場合は写しの送付で構いません。

Q5. 業務管理者は何人必要なのか。

A5. **賃貸住宅管理業を行う営業所又は事務所ごとに、1名以上の配置が必要**です。

なお、入居者の居住の安定の確保等の観点から、営業所又は事務所においてその従業員が行う管理業務等の質を担保するために必要な指導、管理、及び監督をうけるだけの数の業務管理者を配置することを推奨しております。

Q6. 会社内で賃貸住宅管理業を行う営業所又は事務所が複数ある場合、一人が複数箇所の業務管理者として兼務することは可能か。

A6. **一人が複数箇所を兼務することはできません。**

あくまでも、賃貸住宅管理業を行う営業所又は事務所ごとに各々1名以上の配置が必要です。

8. 登録申請書類においてよくある間違い

◆項番11【商号、名称又は氏名及び住所】

◇フリガナ

会社の種類(カブシキガイシャ、ユウゲンガイシャ等)は記載不要だが、記載されている。

◆項番21【役員に関する事項】

◇代表者の記載は不要だが、記載されている。

◆項番30【営業所又は事務所に関する事項】

◇事務所の名称

主たる事務所であれば「本店」、**従たる事務所**であれば**支店名**のみを記載するが、商号等が記載されている。

◆項番31【既に有している免許又は登録】

◇免許等の年月日は**免許等を当初与えられた年月日を記載**するが、更新時の年月日等が記載されている。

◆登録免許税領収証書

◇納付先(税務署名)は**仙台北税務署**となるが、仙台北税務署以外の税務署名になっている。

◆添付書類【法人税の直前一年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面】

◇**納税証明書(その1)**ではなく、確定申告書類の写しのみ、又は納付書の写しのみ添付されている。

◆添付書類【最近の事業年度における貸借対照表及び損益計算書】

◇直近の事業年度における貸借対照表が**債務超過となっている場合、その前年度の貸借対照表及び損益計算書も添付が必要**だが、直近の事業年度分しか添付されていない。

◆添付書類【業務の状況に関する書面】

◇**管理戸数**は**管理物件一覧表の戸数と一致**する必要があるが、一致していない。

◇財産の分別管理の状況

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律においては、財産の分別管理が求められており、業務の状況に関する書面の「**家賃、敷金、共益費その他の金銭専用口座と自己の固有財産専用口座を区分**」及び「**自己の帳簿(電磁的記録を含む)により管理受託契約ごとに区分**」の2つに**チェック**が付く必要があるが、どちらか1つにしかチェックが付いていない。

◆添付書類【業務管理者の配置状況】

◇令和2年度までの賃貸不動産経営管理士試験に合格し賃貸不動産経営管理士証の交付を受けた者であって移行講習を修了した者は、**移行講習修了証番号の1桁目(一番左の数字)をシステムの「更新回数」に、2桁目以降を「証明又は登録番号」にそれぞれ入力**する必要があるが、賃貸不動産経営管理士証の登録番号等が入力されている。

◆添付書類【管理物件一覧表】

◇**賃貸住宅の名称、所在地、管理戸数(管理戸数の合計も記載)**について記載が必要だが、記載されていない項目がある。

9. 登録に関する問い合わせ窓口等

東北地方整備局 建設部 建設産業課 賃貸住宅管理業係

電話:022-225-2171 内線:6158 メール:thr-chintai01@mlit.go.jp

賃貸住宅管理業登録制度の情報を集約した『賃貸住宅管理業法ポータルサイト』についても、ぜひご活用下さい。チャット形式で質問が可能な「チャットボット」も備えております。

また、**登録申請に係る必要書類等の詳細**についても、**ポータルサイトにて確認をお願いします。**

賃貸住宅管理業法ポータルサイト https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/pm_portal/