

まもなく施行される賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律について… (令和3年6月15日施行)



管理戸数 200 戸以上の管理業者は、賃貸住宅管理業登録制度への登録が義務化され、施行後は行為規制・罰則が適用されるためご注意ください！

本法は新たにサブリース業者と賃貸住宅所有者との間の賃貸借契約の適正化のための規制措置を講ずるとともに、賃貸住宅管理業を営む者に係る登録制度を設けることで、「管理業務の適正な運営」と「借主と貸主の利益保護」を図るための法律です。

これに伴まして、管理戸数 200 戸以上の管理業者の皆様には、以下の項目が新たに義務化され、法施行日以降は登録業者とみなされます。 (※管理戸数 200 戸未満の事業者は任意登録) 登録完了までの間も行為規制・罰則が適用されますのでご注意ください。

また、営業所又は事務所ごとに、業務管理者を 1 名以上配置しなければなりません。

【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 第 12 条)

- ①賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所毎に「業務管理者」を設置することが義務付けられます。
- ②「業務管理者」は賃貸住宅管理の知識及び能力・一定の実務経験等を持ち、国土交通省で定める要件を備えている者を指します。
- ③「業務管理者」には管理受託契約の内容の明確性、賃貸住宅の維持保全の実施方法の妥当性等の業務の管理及び監督に関する事務を行わせなければなりません。
- ④「業務管理者」が欠けた状態では管理受託契約を締結することはできません。

【業務管理者となるための要件】

(賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則第 14 条、附則第 2 条及び第 3 条並びに国土交通省告示第 378 号、第 379 号、第 380 号)

以下のいずれかに該当すること

- ①管理業務に関し 2 年以上の実務経験を持ち、国土交通大臣の認める登録証明事業による証明を受けている者
※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(業務管理者移行講習)を修了した者については①を満たすものとする。
- ②管理業務に関し 2 年以上の実務経験を持つ宅地建物取引士で、国土交通大臣が指定する管理業務に関する実務についての講習(賃貸住宅管理業業務管理者講習)を修了した者
※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できます。

▶講習の案内・詳細 (一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会)

https://chintaikanrishi.jp/about/course_g/



1. 『業務管理者』となるためには…〈条件に応じた①または②の講習を受講して頂く必要があります〉

① 令和2年までに“賃貸不動産経営管理士”の資格試験に合格し登録を受けた方…

→ 「業務管理者移行講習」

受講料：7,700円・eラーニング講習のみ（講習時間 2時間20分）

お申込み先：(公財)日本賃貸住宅管理協会 <https://www.jpm.jp/migration/>



② “宅地建物取引士”で、管理業務に関する2年以上の実務経験がある方…

→ 「賃貸住宅管理業業務管理者講習」

受講料：19,800円・eラーニング講習／通信(郵送)講習（講習時間 10時間）

お申込み先：(一社)全国不動産協会 <https://gyoumukannrisha.zennichi.or.jp/>

：(一財)ハトマーク支援機構 <https://www.hatomark.or.jp/gyoumukanrikoushu/>



※「賃貸住宅管理業の登録」および「賃貸住宅管理業者の業務における義務付け」につきましては、下記からご参照下さい。

【賃貸住宅管理業法に係る登録申請方法等について】

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00012.html



賃貸住宅管理業者の登録要件、分別管理の方法、定期報告の方法、重要事項説明書の具体的内容等については、政省令・運用方針等により定められておりますので下記URLよりご確認下さい。

【賃貸住宅管理業法 法律、政省令、解釈・運用の考え方、ガイドラインについて】 賃貸住宅管理業登録制度のポイントなど

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00004.html



【お問い合わせ先】

■資格(国家資について)や試験、講習概要等の全般的な質問

・(一社)賃貸不動産経営管理士協議会受付センター TEL 0476-33-6660

■講習についての個別具体的な質問(申込方法・郵送とWebの違い・カリキュラムなど)

・業務管理者講習：(一社)全国不動産協会(代理受:全日本不動産協会) TEL 03-3263-7030
 : (一財)ハトマーク支援機構〈委託：日建学院〉 TEL 03-6773-4654
 ・移行講習：(公財)日本賃貸住宅管理協会(委託:管理士協議会受付センター) TEL 03-3263-7030

■法律関係の質問(登録方法・法で定めている管理業務に関する事など)

・国土交通省 不動産・建設経済局 参事官付 TEL 0476-33-6660(内線 25122・25135)