

賃貸住宅管理業登録制度のポイント 『賃貸住宅管理業適正化法』:令和3年6月15日全面施行

※PC・スマホの検索エンジンで「国土省 賃貸 法律」等と検索⇒関係法令、登録制度ハンドブック、重要事項説明書の雛形、FAQ等のページに、
 YouTubeで「国土省 賃貸 説明会」等と検索⇒登録制度オンライン説明会の動画にアクセスできます。リンク⇒ https://youtu.be/U1j_Svr3KVI

◆ 賃貸住宅管理業とは・・・

賃貸住宅のオーナーから委託を受け、「賃貸住宅の維持保全」・維持保全と併せた「賃貸住宅の家賃等の金銭管理」・「入居者対応」等を行う事業
 ※サブリース事業者であって賃貸住宅管理業を行っている事業者も本業登録の対象になる。

賃貸住宅管理業者の主な義務

◆ **賃貸住宅管理業の登録** : 法施行後1年以内(=令和4年6月)の業登録が必要。法施行後は、登録完了までの間も行為規制・罰則が適用
 賃貸住宅管理業を営む管理戸数200戸以上の事業者に対し、国土交通大臣への登録を義務付け(電子申請システムの活用)

※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

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＞

✓R4.6までに、**賃貸不動産経営管理士**登録+移行講習修了 or ✓宅建士+指定講習修了+2年以上の実務経験
 or ✓「登録試験」(R3.秋以降実施予定)合格+2年以上の実務経験

◆ オーナー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の交付

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(オンライン重要事項説明・電子書面交付の活用)

◆ 財産の分別管理

事業者の**自己の固有の財産等と入居者等から受領する金銭を分別**

✓家賃・敷金等の受領金銭の専用口座と、自己の固有財産の専用口座をそれぞれ別に開設して管理等

＜登録業者標識のイメージ＞

| 賃貸住宅管理業者登録票 | |
|-------------|-----------------------|
| 登録番号 | 国土交通大臣(〇〇)第 号 |
| 登録年月日 | 年 月 日 |
| 登録の有効期限 | 年 月 日から年 月 日まで |
| 商号又は名称 | 〇〇不動産管理株式会社 |
| 主たる営業所の所在地 | 〇〇県〇〇市〇〇～ 電話番号 () |

◆ 定期報告

管理業務の実施状況等について**オーナーに対して定期的に報告**

✓最低限、年1回報告すべき事項

:管理業務の実施状況(=家賃等の金銭収受状況、維持保全の実施状況等)

／入居者からの苦情の発生・対応状況

デジタル社会の実現・不動産DXに向けた取組として、業登録電子申請、オンライン重要事項説明、電子書面交付を制度化