

業界等団体の長 殿

国土交通省不動産・建設経済局参事官  
(公 印 省 略)

### 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行について

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和 2 年法律第 60 号。以下「法」という。別紙 1 参照。）が令和 2 年 6 月 19 日に公布され、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行期日を定める政令（令和 3 年政令第 142 号）に基づき本日から施行されることとなった。また、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令の一部を改正する政令（令和 3 年政令第 143 号。別紙 2 参照。）及び賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（令和 3 年国土交通省令第 34 号。別紙 3 参照。）が同年 4 月 21 日に公布され、本日から施行されることとなった。これに併せて、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方（令和 2 年 10 月 16 日国不参第 22 号）についても、別紙 4 のとおり改正を行ったところである。

貴団体におかれても、これらの趣旨・内容及び下記の事項について十分留意いただくとともに、貴団体加盟の事業者に対する周知及び指導等を行われたい。

### 記

#### 1. 賃貸住宅管理業の登録について

法第 3 条第 1 項の規定により賃貸住宅管理業の登録が義務付けられる規模は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則（令和 2 年国土交通省令第 83 号。以下「規則」という。）第 3 条により 200 戸と定められているが、法に沿ったルールを遵守することが管理業者とオーナーとの間のトラブルの未然防止につながり、また、登録を受けることにより社会的信用の向上につながることも見込まれることから、管理戸数が 200 戸を超えない者についても、賃貸住宅管理業の登録を受けることが望ましい。

## 2. 登録の申請について

### (1) 登録の申請受付について

法第4条第1項の規定による登録の申請は、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>) を利用して行うことを原則としており、本日より申請の受付を開始している。なお、原則として、賃貸住宅管理業登録等電子申請システムを利用して申請を行う方が、郵送により申請を行うよりも、申請の処理期間が短くなることに留意すること。

### (2) 規則第7条第3項の「必要と認める書類」について

登録の申請に当たっては、地方整備局、北海道開発局又は沖縄総合事務局において、法第3条第1項の規定による登録を受けようとする者（以下「登録申請者」という。）の管理戸数を確認するとともに、必要に応じて登録を受けた賃貸住宅管理業者に対する法第26条の規定による立入検査等の指導・監督処分において活用することが想定されることから、登録申請者は、規則第7条第3項の規定に基づく書類として、登録の申請の日又は登録の申請の日から3月を経過する日までに、賃貸住宅管理業に係る賃貸住宅の名称、所在地及び管理戸数を記載した管理物件一覧表を提出すること。

ここで、管理受託契約については、契約の内容を明確化し、当該契約の相手方である賃貸人とのトラブルを防止する観点からも、元来、口頭による形式ではなく、書面（電磁的記録を含む。以下同じ。）により締結された契約であることが適当であることから、管理物件一覧表に記載される賃貸住宅に係る管理受託契約については、現に口頭により締結されているものについても、書面による形式で締結することが適当である。

## 3. 業務管理者の変更の場合の取扱いについて

法第12条第1項の規定に基づき賃貸住宅管理業者がその営業所又は事務所ごとに選任する業務管理者に変更があった場合には、当該賃貸住宅管理業者は、規則第7条第1項第1号りに掲げる書類を提出することが望ましい。

## 4. 経過措置について

法附則第2条第1項の規定により、法の施行の際現に賃貸住宅管理業を営んでいる者は、法の施行の日から1年間は、登録を受けずに賃貸住宅管理業を営むことができるが、その期間を超えて引き続き賃貸住宅管理業を営むには、管理戸数が200戸を超えない場合を除き、法の施行の日から1年以内に登録の申請を行う必要がある。

ここで、登録申請者は、その営業所又は事務所ごとに、法第12条の規定による業務管理者を確実に選任すると認められなければ、登録を受けることはできないことから、登録申請者は、登録の申請に先立って法第12条第4項の要件を満たす者を確保する必要があることに留意すること。

また、法の施行の日から1年の間に登録を受けずに賃貸住宅管理業を営む者についても、管理戸数が200戸を超えない場合を除き、法第13条の重要事項説明をはじめとする業務規制、指導・監督処分及び業務規制に係る罰則の適用対象となることに留意すること。