

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に基づき賃貸住宅管理業登録制度が令和 3 年 6 月 15 日から施行され、賃貸住宅管理戸数（自己所有物件の管理除く）200 戸以上の賃貸住宅管理業者は、登録申請が必須となりました。

サービス付き高齢者向け住宅でも入居者との契約が賃貸借契約の場合、建物の維持保全・原状回復などの管理業務を行っている場合は賃貸住宅管理業者となり登録申請を行う必要があると思われます。

登録にあたり、200 戸以上複数棟の運営されている事業者様より、建物ごとの登録についてご質問受けておりましたが、以下のとおり国交省に確認のうえ整理しましたので、お知らせいたします。

【質問】

サービス付き高齢者向け住宅事業を行う法人が複数棟のサービス付き高齢者向け住宅を運営している場合であって、それらの賃貸住宅管理業を法人の本部でまとめて行っている場合には、賃貸住宅管理業者としての登録は法人の本部が行うこととなり、また業務管理者についても、法人の本部に 1 名以上配置すればよい（各サービス付き高齢者向け住宅の棟ごとに業務管理者を配置する必要はない）という認識でよろしいでしょうか。

【回答】

管理する住戸が 200 戸を超える場合、賃貸住宅管理業者として登録を行う必要がございますが、当該登録申請においては賃貸住宅管理業を行う営業所又は事務所（※）の名称及び所在地を提出いただくこととなります。

また、業務管理者については、賃貸住宅管理業を行う営業所又は事務所（※）に 1 名以上配置することが求められており、必ずしも建物単位での配置を求められているものではありません。

例えば、本社において、管理受託契約の締結や維持保全の手配を一括して実施している場合、本社に 1 名以上を配置することが想定されます。

（※）「営業所又は事務所」とは、管理受託契約の締結、維持保全の手配、又は家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理の業務（法第 2 条第 2 項第 2 号に規定する業務を行う場合に限る。）が行われ、継続的に賃貸住宅管理業の営業の拠点となる施設として実態を有するものが該当する。

電話の取次ぎのみを行う施設、維持保全業務に必要な物品等の置き場などの施設は、営業所又は事務所には該当しない。

なお、個人の場合は、当該事業者の営業の本拠が該当する。

（「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」 p.9）