

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第3章 賃貸管理編 第3回

賃貸住宅管理業法（登録制度・管理受託契約重要事項 説明）

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 賃貸住宅管理業法とは
3. 業務管理者の設置義務
4. 管理受託契約重要事項説明
5. 財産の分別管理義務
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 賃貸住宅管理業法の登録制度の概要を説明できる
- 管理受託契約重要事項説明の実施義務を理解する
- 財産の分別管理義務など、管理業者の主な義務を把握する

2. 賃貸住宅管理業法とは

2020年に成立した法律で、賃貸住宅管理業者の登録制度、業務管理者の設置義務、管理受託契約に関する重要事項説明義務等を定めています。管理戸数200戸以上を管理する業者は登録が義務、それ未満は任意登録です。

宅建業とは別の登録制度である点に注意してください。宅建業の免許を持っていても、賃貸住宅管理業の登録は別途必要です。

3. 業務管理者の設置義務

- 営業所または事務所ごとに、業務管理者を1名以上配置しなければならない
- 業務管理者は、賃貸不動産経営管理士の資格保有者、または一定の実務経験＋講習修了者等の要件を満たす必要がある
- 業務管理者は、管理受託契約重要事項説明・契約締結時書面の交付等の重要な業務を統括する

4. 管理受託契約重要事項説明

管理業者がオーナーと管理受託契約を締結する前に、業務管理者等が説明しなければならない重要事項です。宅建業法の重要事項説明（第2章第2回参照）と類似した制度趣旨を持ちます。

主な説明事項	内容
管理業務の内容・実施方法	募集業務、賃料收受、修繕対応等、委託する業務の範囲
報酬額・支払時期	管理手数料の金額・支払方法
契約期間・更新に関する事項	管理受託契約の期間、更新の有無
財産の分別管理	入居者から預かる家賃等を、管理業者の固有財産と分別管理

	する方法
--	------

5. 財産の分別管理義務

管理業者は、管理受託契約に基づいて受領した家賃・敷金等の金銭を、自己の固有財産及び他の管理受託契約に基づく財産と分別して管理しなければなりません。

- 入居者から集金した家賃等は、専用の口座で管理することが望ましいとされる
- オーナーへの送金と、管理業者自身の運営資金を明確に区分する社内経理体制が求められる

分別管理を怠り、管理業者の経営状況が悪化した場合、オーナーに送金すべき家賃が流用されるリスクが生じます。オーナーへの信頼構築の観点からも、経理体制の透明性は極めて重要です。

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 自社（または EX 不動産）の管理戸数が登録義務の基準（200 戸）に該当するか把握しているか
- ☐ 業務管理者を営業所ごとに適切に配置しているか
- ☐ 管理受託契約締結前に、重要事項説明を実施し記録を残しているか
- ☐ 入居者からの預り金を、分別管理できる口座体制で運用しているか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：管理受託契約の重要事項説明を行うとき

「管理をお任せいただくにあたり、業務の内容や報酬、そして皆様からお預かりする賃料等の分別管理の方法について、契約前にご説明させていただきます。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 宅建業の免許があれば賃貸管理業の登録は不要ですか？

A. 別の制度のため、管理戸数 200 戸以上であれば別途登録が必要です。200 戸未満でも任意登録が可能で、信頼性向上の観点から登録するケースもあります。

Q. 業務管理者はどんな資格が必要ですか？

A. 賃貸不動産経営管理士の資格保有、または一定の実務経験に講習修了を組み合わせる等の要件があります。

Q. 分別管理していないとどうなりますか？

A. 登録取消し等の行政処分の対象になり得ます。またオーナーとの信頼関係にも直結する重要な義務です。

9. ケーススタディ

ケース：分別管理の不備で送金遅延

状況：管理業者の資金繰りが悪化し、オーナーへの家賃送金が数ヶ月遅延した。原因を調べると、入居者からの家賃を自社運営資金と同一口座で管理していたことが判明した。

原因：財産の分別管理体制が整っていなかった。

教訓：管理業務を受託する際は、入居者からの預り金専用口座を設け、自社の運営資金と明確に分離する体制を最初から構築する。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問 1. 賃貸住宅管理業の登録が義務となる管理戸数の基準はどれか。 ①100 戸以上 ②200 戸以上

③500 戸以上

問 2. 営業所ごとに配置が必要な者はどれか。 ①宅地建物取引士 ②業務管理者 ③司法書士

問 3. 管理業者に求められる財産管理の義務はどれか。 ①分別管理 ②一括管理 ③現金管理のみ

解答：問 1＝② 問 2＝② 問 3＝①

12. 今日のまとめ

- 賃貸住宅管理業法は、管理戸数 200 戸以上の業者に登録を義務付ける制度
- 営業所ごとに業務管理者の配置が必要
- 管理受託契約締結前には重要事項説明が必要（宅建業法の重説と類似の趣旨）
- 入居者からの預り金は、自社の固有財産と分別管理することが義務付けられている

次回予告：第 4 回「入居審査の実務」－ 属性確認・保証会社の活用を扱います。