

中国深圳
深圳市罗湖区
深南东路5002号
地王商业中心12楼1203-06室
电话: +86 755 8268 4480

中国上海
上海市徐汇区
斜土路2899甲号
光启文化广场B座6楼603室
电话: +86 21 6439 4114

中国北京
北京市东城区
灯市口大街33号
国中商业大厦3楼303室
电话: +86 10 6210 1890

台湾台北
台北市大安区忠孝东路
四段142号3楼之3
邮编: 10688
电话: +886 2 2711 1324

新加坡
新加坡丝丝街138号
丝丝阁13楼1302室
邮编: 069538
电话: +65 6438 0116

美国纽约
美国纽约州纽约市
坚尼路202号3楼303室
邮编: 10013
电话: +1 646 850 5888

日本租赁住宅管理业登记申请指引

2020年,日本经济遭受了新型冠状病毒的冲击,各行业均受到了一定影响。根据日本国土交通省的数据,日本商用不动产价格指数在2020年呈现了一定程度的下滑,但其中写字楼、店铺及公寓价格指数仍处高位。住宅类不动产价格指数在2020年后三季度也顶住市场压力实现缓慢上升。此外,日本国内各财团从零售业转向不动产的趋势和愈发增多的外资不动产项目,预计日本的不动产在未来将实现稳步增长。

本指引中,启源将根据日本《租赁住宅管理法》及相关法律,简要介绍日本不动产中的租赁住宅管理业,归纳整理租赁住宅管理业登记的申请流程与所需材料,提供给启源的现有客户及潜在客户作参考。本所可提供申请日本办公室及住宅等的租赁及买卖之服务,如有需要,请进一步联系本所专业顾问。

一、 租赁住宅管理业

日本的不动产指不动产的买卖、交换、租赁及上述业务的代理或中介、不动产管理等业务,不动产分为租赁住宅管理业(日文为“賃貸住宅管理業”)、宅地建筑交易业、公寓管理业及民宿管理业等,从事不动产的公司统称为“不动产公司”。

1、 租赁住宅的定义

根据日本租赁住宅管理法(日文为“賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律”)第二条,租赁住宅指供人租赁使用的住宅(包括供人居住的房屋或上述房屋部分区域)。租赁住宅仅限为承租人的生活场所(日文为“生活の本拠”)之住宅,管理非生活场所的设施属于旅馆业、民宿业或民宿管理业。

2、 租赁住宅管理业的定义

根据日本租赁住宅管理法第二条,租赁住宅管理业指接受租赁住宅出租人的委托,对租赁住宅进行管理之业务。上述管理业务包括租赁住宅的维护管理、租赁住宅维护管理的代理、租赁住宅维护管理的中介及在租赁住宅维护管理的基础上,对租金、押金、公共负担费等金钱的管理。管理业务中的基础事务(日文为“基幹事務”)为租金、押金等的领受、合同的续签、合同的终止。

上述出租人的委托形式主要分为委托管理及转租，具体定义如下：

- (1) 委托管理（日文为“受託管理”）：不动产所有者将不动产出租后，将该不动产委托予租赁住宅管理业者进行维护管理，租赁住宅管理业者与不动产所有者签订委托管理合同（日文为“受託管理契約”）；
- (2) 转租（日文为“サブリース”）：不动产所有者将不动产租赁予租赁住宅管理业者，租赁住宅管理业者将该不动产转租予第三者，并作为出租人对不动产进行运营及维护管理，租赁住宅管理业者与不动产所有者签订特定租赁合同（日文为“特定賃貸借契約”）。

二、 租赁住宅管理业登记

在日本，管理租赁住宅达“一定规模以上”的租赁住宅管理业经营者应向国土交通大臣进行登记，“一定规模以上”为200户或以上，管理200户以下租赁住宅之经营者可自行选择登记与否。租赁住宅管理业登记有效期为5年，有效期结束后仍希望继续租赁住宅管理业的经营者应于有效期截止日前90~30天内申请续期。

三、 租赁住宅管理业登记申请要求

根据日本租赁住宅管理法，国土交通大臣不得接受下列人士的租赁住宅管理业登记（包括但不限于）：

- 1、 申请过程中提供虚假材料或所提供材料中存在重大漏缺之人士；
- 2、 申请破产手续后未复权之人士；
- 3、 因违法被处以监禁或以上刑罚或违反租赁住宅管理法被处以罚款的结束之日起未满5年之人士；
- 4、 此前租赁住宅管理业登记因经营过程中使用不正当手段或存在有害交易公平的行为被取消之日起未满5年之人士；
- 5、 此前租赁住宅管理业登记因违反日本刑法或涉嫌暴力团体等被取消之日起未满5年之人士；
- 6、 暴力团体成员放弃其暴力团体成员身份未满5年之人士；
- 7、 涉嫌非法或虚假的租赁住宅管理业之人士；
- 8、 因身体残疾或精神障碍导致无法经营租赁住宅管理业之人士；
- 9、 暴力活动组织者或暴力团体管理者；
- 10、 如申请人为未成年人，其法定监护人为上述之人士；
- 11、 如申请人为法人，其董事、监事、理事、会计人员及法人清算人为上述之人士；
- 12、 不具有国土交通省令规定的基础财产之人士（暂无明确规定）。

四、 实务经验者

实务经验者（日文为“実務経験者”）指具有 6 年或以上相关管理业务的实际经验之人士或已登记的租赁不动产经营管理士（日文为“賃貸不動産経営管理士”）。

租赁不动产经营管理士为具备租赁不动产管理的必要专业知识技术，确保租赁管理业务整体的正规、健全，所设置的民间资格之人士。租赁住宅管理业者应在所有办公室内至少雇佣 1 名实务经验者，未按法律要求雇佣实务经验者的租赁住宅管理业者，在整改完成之前，不得签订管理委托合同。

五、 租赁住宅管理业登记申请材料

在申请租赁住宅管理业登记时，申请人须填写登记申请书，登记申请书需要填写的信息及其他相关材料如下（包括但不限于）：

- 1、 商标名称（如申请人为个人）或公司名称（如申请人为法人）；
- 2、 如申请人为个人，则提交经营者及代表人（支店长、中层管理人员等）之身份信息；
- 3、 如申请人为法人，则提交该法人的董事、监事、理事、会计人员、法人清算人等之身份信息；
- 4、 办公室名称及地址；
- 5、 所有办公室的实务经验者之身份信息；
- 6、 如有进行租赁住宅管理业以外的业务，其业务类型；
- 7、 实务经验者履历；
- 8、 经营者符合申请条件之承诺书；
- 9、 个人财产情况（如申请人为个人）；
- 10、 办公室的租赁信息（出租人、承租人及租赁日期等）；
- 11、 加入的业内团体名称及加入时间。

六、 租赁住宅管理业登记申请流程

拟经营租赁住宅管理业的经营者申请租赁住宅管理业登记流程如下：

- 1、 访问日本国土交通省官方网站相应页面下载登记申请书等；
- 2、 准备相关材料并填写登记申请书等；
- 3、 将相关材料及填写完成的登记申请书等邮寄至管辖地域的地方整備局；
- 4、 地方整備局审查申请材料；
- 5、 审查通过，地方整備局签发登记通知书；
- 6、 将收到的登记通知书放置于办公室，开始营业。

七、 租赁住宅管理业者的业务规制

已登记的租赁住宅管理业者在经营业务时，应遵守以下规制：

- 1、 每间办公室应配置至少 1 名实务经验者；
- 2、 签订管理受托合同前应进行重要事项说明；
- 3、 合同应以书面形式签订；
- 4、 针对同一租赁住宅收取的租金、押金等应与经营者自身财产及其他租赁住宅的财产分开管理；
- 5、 应定期向租赁住宅的出租人报告业务实施状况；
- 6、 禁止以自身名义出租住宅（不包括以自身名义转租之行为）；
- 7、 禁止将同一不动产的所有基础事务再委托予第三方；
- 8、 应携带从业人员证明书；
- 9、 应编制业务记录账簿，并妥善保管；
- 10、 办公室内应揭示有租赁住宅管理业登记经营者的标识；
- 11、 应定期向国土交通省报告管理业务的实施状况；
- 12、 无特殊原因，应严格遵守业务保密义务。

启源集团拥有经验丰富的专业团队，为客户提供中国公司的筹建、注册及各类许可证/牌照的申请及后续维护、税务筹划及审计服务，有关详情请咨询我们的专业顾问。

参考资料：

[1. 日本经营许可介绍](#)

[2. 日本不动产](#)

免责声明

本文所及之内容和观点仅为一般信息分享，不构成对任何人的任何专业建议，启源不对因信赖本文所及之内容而导致的任何损失承担任何责任。



如果您需要进一步的资讯或协助，烦请您浏览本所的官方网站 www.kaizencpa.com

或通过下列方式与本所专业会计师联系：

电邮： info@kaizencpa.com **电话：** +852 2341 1444

手提电话： +852 5616 4140, +86 152 1943 4614

WhatsApp, Line 和微信： +852 5616 4140

Skype: kaizencpa