

中國深圳

深圳市羅湖區
深南東路5002號
地王商業中心12樓1203-06室
電話: +86 755 8268 4480

中國上海

上海市徐匯區
斜土路2899甲號
光啟文化廣場B座6樓603室
電話: +86 21 6439 4114

中國北京

北京市東城區
燈市口大街33號
國中商業大廈3樓303室
電話: +86 10 6210 1890

台灣台北

台北市大安區忠孝東路
四段142號3樓之3
郵編: 10688
電話: +886 2 2711 1324

新加坡

新加坡絲絲街138號
絲絲閣13樓1302室
郵編: 069538
電話: +65 6438 0116

美國紐約

美國紐約州紐約市
堅尼路202號3樓303室
郵編: 10013
電話: +1 646 850 5888

日本租賃住宅管理業登記申請指引

2020年，日本經濟遭受了新型冠狀病毒的衝擊，各行業均受到了一定影響。根據日本國土交通省的數據，日本商用不動產價格指數在2020年呈現了一定程度的下滑，但其中寫字樓、店鋪及公寓價格指數仍處高位。住宅類不動產價格指數在2020年後三季度也頂住市場壓力實現緩慢上升。此外，日本國內各財團從零售業轉向不動產業的趨勢和愈發增多的外資不動產項目，預計日本的不動產業在未來將實現穩步增長。

本指引中，啟源將根據日本《租賃住宅管理業法》及相關法律，簡要介紹日本不動產業中的租賃住宅管理業，歸納整理租賃住宅管理業登記的申請流程與所需材料，提供給啟源的現有客戶及潛在客戶作參考。本所可提供申請日本辦公室及住宅等的租賃及買賣之服務，如有需要，請進一步聯繫本所專業顧問。

一、租賃住宅管理業

日本的不動產業指不動產的買賣、交換、租賃及上述業務的代理或中介、不動產管理等業務，不動產業分為租賃住宅管理業（日文為“賃貸住宅管理業”）、宅地建築交易業、公寓管理業及民宿管理業等，從事不動產業的公司統稱為“不動產公司”。

1、租賃住宅的定義；

根據日本租賃住宅管理業法（日文為“賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律”）第二條，租賃住宅指供人租賃使用的住宅（包括供人居住的房屋或上述房屋部分區域）。租賃住宅僅限為承租人的生活場所（日文為“生活の本拠”）之住宅，管理非生活場所的設施屬於旅館業、民宿業或民宿管理業。

2、租賃住宅的維護管理的代理

根據日本租賃住宅管理業法第二條，租賃住宅管理業指接受租賃住宅出租人的委託，對租賃住宅進行管理之業務。上述管理業務包括租賃住宅的維護管理、租賃住宅維護管理的代理、租賃住宅維護管理的中介及在租賃住宅維護管理的基礎上，對租金、押金、公共負擔費等金錢的管理。管理業務中的基礎事務（日文為“基幹事務”）為租金、押金等的領受、合同的續簽、合同的終止。

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) 委託管理（日文為“受託管理”）：不動產所有者將不動產出租後，將該不動產委託予租賃住宅管理業者進行維護管理，租賃住宅管理業者與不動產所有者簽訂委託管理合同（日文為“受託管理契約”）；
- (2) 轉租（日文為“サブリース”）：不動產所有者將不動產租賃予租賃住宅管理業者，租賃住宅管理業者將該不動產轉租予第三者，並作為出租人對不動產進行運營及維護管理，租賃住宅管理業者與不動產所有者簽訂特定租賃合同（日文為“特定賃貸借契約”）。

二、 租賃住宅管理業登記

在日本，管理租賃住宅達“一定規模以上”的租賃住宅管理業經營者應向國土交通大臣進行登記，“一定規模以上”為 200 戶或以上，管理 200 戶以下租賃住宅之經營者可自行選擇登記與否。租賃住宅管理業登記有效期為 5 年，有效期結束後仍希望繼續租賃住宅管理業的經營者應于有效期截止日前 90~30 天內申請續期。

三、 租賃住宅管理業登記申請要求

根據日本租賃住宅管理業法，國土交通大臣不得接受下列人士的租賃住宅管理業登記（包括但不限於）：

- 1、 申請過程中提供虛假材料或所提供材料中存在重大漏缺之人士；
- 2、 申請破產手續後未複權之人士；
- 3、 因違法被處以監禁或以上刑罰或違反租賃住宅管理業法被處以罰款的結束之日起未滿 5 年之人士；
- 4、 此前租賃住宅管理業登記因經營過程中使用不正當手段或存在有害交易公平的行為被取消之日起未滿 5 年之人士；
- 5、 此前租賃住宅管理業登記因違反日本刑法或涉嫌暴力團體等被取消之日起未滿 5 年之人士；
- 6、 暴力團體成員放棄其暴力團體成員身份未滿 5 年之人士；
- 7、 涉嫌非法或虛假的租賃住宅管理業之人士；
- 8、 因身體殘疾或精神障礙導致無法經營租賃住宅管理業之人士；
- 9、 暴力活動組織者或暴力團體管理者；
- 10、 如申請人為未成年人，其法定監護人為上述之人士；
- 11、 如申請人為法人，其董事、監事、理事、會計人員及法人清算人為上述之人士；
- 12、 不具有國土交通省令規定的基礎財產之人士（暫無明確規定）。

四、 實務經驗者

實務經驗者（日文為“実務経験者”）指具有 6 年或以上相關管理業務的實際經驗之人士或已登記的租賃不動產經營管理士（日文為“賃貸不動産経営管理士”）。

租賃不動產經營管理士為具備租賃不動產管理的必要專業知識技術，確保租賃管理業務整體的正規、健全，所設置的民間資格之人士。租賃住宅管理業者應在所有辦公室內至少僱傭 1 名實務經驗者，未按法律要求僱傭實務經驗者的租賃住宅管理業者，在整改完成之前，不得簽訂管理委托合同。

五、 租賃住宅管理業登記申請材料

在申請租賃住宅管理業登記時，申請人須填寫登記申請書，登記申請書需要填寫的信息及其他相關材料如下（包括但不限於）：

- 1、 商標名稱（如申請人為個人）或公司名稱（如申請人為法人）；
- 2、 如申請人為個人，則提交經營者及代表人（支店長、中層管理人員等）之身份信息；
- 3、 如申請人為法人，則提交該法人的董事、監事、理事、會計人員、法人清算人等之身份信息；
- 4、 辦公室名稱及地址；
- 5、 所有辦公室的實務經驗者*之身份信息；
- 6、 如有進行租賃住宅管理業以外的業務，其業務類型；
- 7、 實務經驗者履歷；
- 8、 經營者符合申請條件之承諾書；
- 9、 個人財產情況（如申請人為個人）；
- 10、 辦公室的租賃信息（出租人、承租人及租賃日期等）；
- 11、 加入的業內團體名稱及加入時間。

六、 租賃住宅管理業登記申請流程

擬經營租賃住宅管理業的經營者申請租賃住宅管理業登記流程如下：

- 1、 訪問日本國土交通省官方網站相應頁面下載登記申請書等；
- 2、 準備相關材料並填寫登記申請書等；
- 3、 將相關材料及填寫完成的登記申請書等郵寄至管轄地域的地方整備局；
- 4、 地方整備局審查申請材料；
- 5、 審查通過，地方整備局簽發登記通知書；
- 6、 將收到的登記通知書放置於辦公室，開始營業。

七、 租賃住宅管理業者的業務規制

已登記的租賃住宅管理業者在經營業務時，應遵守以下規制：

- 1、 每間辦公室應配置至少 1 名實務經驗者；
- 2、 簽訂管理受託合同前應進行重要事項說明；
- 3、 合同應以書面形式簽訂；
- 4、 針對同一租賃住宅收取的租金、押金等應與經營者自身財產及其他租賃住宅的財產分開管理；
- 5、 應定期向租賃住宅的出租人報告業務實施狀況；
- 6、 禁止以自身名義出租住宅（不包括以自身名義轉租之行為）；
- 7、 禁止將同一不動產的所有基礎事務再委託予第三方；
- 8、 應攜帶從業人員證明書；
- 9、 應編制業務記錄帳簿，並妥善保管；
- 10、 辦公室內應揭示有租賃住宅管理業登記經營者的標識；
- 11、 應定期向國土交通省報告管理業務的實施狀況；
- 12、 無特殊原因，應嚴格遵守業務保密義務。

啟源集團擁有經驗豐富的專業團隊，為客戶提供中國公司的籌建、註冊及各類許可證/牌照的申請及後續維護、稅務籌畫及審計服務，有關詳情請諮詢我們的專業顧問。

參考資料：

[1. 日本經營許可介紹](#)

[2. 日本不動產](#)

免責聲明

本文所及之內容和觀點僅為一般資訊分享，不構成對任何人的任何專業建議，啟源不對因信賴本文所及之內容而導致的任何損失承擔任何責任。

服務範圍

公司註冊

銀行開戶

審計鑒證

知識產權

合並收購

人事薪資

稅務申報

移民簽證

稅務籌劃

會計記賬

商標註冊

租賃協助

如果您需要進一步的資訊或協助，煩請您瀏覽本所的官方網站 www.kaizencpa.com

或通過下列方式與本所專業會計師聯繫：

電郵：info@kaizencpa.com, enquiries@kaizencpa.com

電話：+852 2341 1444

手提電話：+852 5616 4140, +86 152 1943 4614

WhatsApp, Line 和微信：+852 5616 4140

Skype: kaizencpa