



消防法 第8条 / 第8条の2 / 第36条

防火管理者 代行サービス ご提案

防火管理者・防災管理者・統括防火管理者。
3つの制度の違いと、外部委託でできること。

株式会社防災屋 0120-017-310 (平日9:00~18:00)

防火管理者には
プロ代行、セルフ選任の
2択があります



月額3,300円(税込)から
全国の消防署に対応

このご提案の流れ

01

制度を正しく知る

防火・防災・統括の違い／選任基準／甲種と乙種／管理権原者との関係／実務の中身

02

放置したときのリスク

罰則は「命令 → 命令違反」の2段階／届出漏れは命令なしで罰則／火災時の民事・刑事責任

03

外部委託という選択肢

代行できる建物4類型／受託者の3要件／消防署との事前協議／サービスの特徴

04

料金とご契約

標準3プラン／初期費用／複数物件一括の特別割引／お支払い2案／導入の流れ

制度を 正しく知る

「防火管理者」「防災管理者」「統括防火管理者」は、名前が違っただけの制度ではありません。判定の基準も、やることも別です。



見ている範囲が、そもそも違う

同じ建物で3つとも必要になることもあります。どれが必要かは、建物の用途・規模・管理権原の分かれ方で決まります。

火災に備える

防火管理者

消防法 第8条

建物または各テナントごとに選任。
消防計画をつくり、訓練・点検・監督を回
す実務の責任者。

用途 × 収容人員で判定

建物全体をまとめる

統括防火管理者

消防法 第8条の2

管理権原が分かれた建物の全体を統括。共
用部の廊下・階段・避難口と、建物全体の
訓練を担当。

高さ31m超、または 階数 × 収容人員

地震等の災害に備える

防災管理者

消防法 第36条

大規模・高層の建物のみ。地震や毒性物質
の発散といった特殊な災害への計画と避難
訓練を担当。

階数 × 延べ面積（1万㎡以上など）

3 制度の違い 早見表

	防火管理者	統括防火管理者	防災管理者
対象	建物または各テナント	管理権原が分かれた建物全体	大規模・高層の建物
判定の基準	用途 × 収容人員 (10／30／50人以上)	高さ31m超、または階数 × 収容人員	階数 × 延べ面積 (1万㎡以上など)
備える災害	火災	火災（建物全体）	地震・毒性物質の発散等
主な業務	消防計画／訓練／設備点検／火気監督／収容 人員の管理	全体の消防計画／全体の訓練／廊下・階段・避 難口の管理	防災の消防計画／避難訓練
訓練の回数	特定用途等は消火・避難 年2回以上	全体の消防計画で定めた頻度	避難訓練 年1回以上
選任の仕方	管理権原者が選任し届出	各管理権原者が 協議して 定め届出	管理権原者が選任し届出
資格	甲種／乙種 防火管理者	原則 甲種（小規模で乙種可の場合あり）	防災管理／防火・防災管理 新規講 習ほか

要注意 防災管理が必要な建物では、防火管理者と防災管理者は同一人物でなければなりません（消防法第36条第2項）。「兼任してもよい」ではなく**兼任が義務**です。

責任者と、 実務担当者は別

建物の防火管理について最終的な責任を負うのは**管理権原者**です。防火管理者は、その業務を推進する実務の責任者にあたります。

管理権原者になるのは誰か

- 分譲マンション — **管理組合**（理事長が代表者となることが一般的）
- 賃貸マンション — **オーナー**、または管理権限を委任された管理会社
- 区分所有 — 共用部は**管理組合**、専有部は**各区分所有者**
- 店舗・事務所 — **事業者**または建物所有者
- 信託・不動産証券化 — 信託銀行・SPC・AM等の**契約関係による**

責任

管理権原者

防火管理者を選任し、届出をする人。義務の主体はここから動きません。

▼ 選任・届出

実務

防火管理者

消防計画の作成、訓練の実施、点検・監督。ここを弊社が代行します。

▼ 現地対応

現地の窓口

火元責任者

資格・届出は不要。有事に現場へ駆けつけられる方をご指定ください（各物件で必要）。

必要かどうかは「用途 × 収容人員」で決まる

消防法第8条第1項、消防法施行令第1条の2第3項第1号。防火管理者が必要な建物では、**建物所有者およびすべてのテナントで選任が必要です。**

30人以上

特定防火対象物

不特定多数が出入りする用途。劇場、飲食店、店舗、ホテル、病院など。建物全体の収容人員で判定。

50人以上

非特定防火対象物

共同住宅、学校、工場、倉庫、事務所など。
1～2階に特定用途のテナントが入ると全体が特定扱いになる場合あり。

10人以上

(6)項口等の入所施設

自力避難が難しい方が入所する福祉施設。基準が低く設定されています。

雑居ビル・複合用途ビルは建物全体で判断します。管理権原が分かれる場合は統括防火管理者も別途必要になることがあります。

マンション・共同住宅は非特定用途。収容人員は「居住者の数」で数えるため、50戸規模でも早々に基準を超えます。

収容人員は、用途ごとに数え方が違う

消防法施行規則第1条の3。従業員も人数に含めます。席数だけで判断すると間違えます。

用途	収容人員の数え方
飲食店・料理店・カラオケ等	従業員の数 + 固定式いす席の数（長いす式は正面幅÷0.5m・端数切捨て）+ その他の客席部分の床面積÷3 m ²
物品販売店舗・展示場	従業員の数 + 飲食・休憩用部分の床面積÷3 m ² + その他の客用部分の床面積÷4 m ²
事務所など（15項）	従業員の数 + 主として従業員以外の者が使用する部分の床面積÷3 m ²
共同住宅・寄宿舎・下宿	居住者の数
旅館・ホテル	従業員の数 + 洋室はベッド数／和室は床面積÷6 m ² （簡易宿所・団体客用は3 m ² ）+ 集会・飲食・休憩部分
病院・診療所	医師・看護師その他従業員の数 + 病床数 + 待合室の床面積÷3 m ²
社会福祉施設（6項口・ハ）	従業員の数 + 要保護者の数
工場・作業場・倉庫・駐車場	従業員の数のみ

雑居ビル・複合用途ビルはテナントごとに計算して合算します（施行規則第1条の3第2項）。床面積を割ったときの端数処理や「主として従業員以外の者が使用する部分」の範囲は条文に明記がなく、所轄消防署の判断が入ります。ギリギリの人数になる場合は事前確認が必要です。

甲種と乙種は「延べ面積」で分かれる

消防法施行令第3条第1項第2号。甲種があれば乙種で足りる建物も担当できます。

用途	甲種が必要	乙種で可
特定用途（飲食店・物販店・ホテル・病院など）	延べ面積 300㎡以上	300㎡未満
非特定用途（共同住宅・事務所・工場・倉庫など）	延べ面積 500㎡以上	500㎡未満
(6)項口（自力避難が困難な方の入所施設）	面積に関係なく常に甲種	—

意外と知られていない特例

管理権原が分かれている甲種防火対象物では、そのテナント部分だけの収容人員で判定します。福祉系10人未満／特定用途30人未満／非特定用途50人未満なら乙種で選任できます（施行令第3条第3項、施行規則第2条の2の2）。

講習を受けずに資格が認められる人もいる

防火対象物点検資格者、安全管理者、甲種危険物取扱者かつ危険物保安監督者、一級建築士＋実務1年以上、消防職員として管理的・監督的な職に1年以上など（施行規則第2条）。弊社は消防設備士の会社として、この実務のリアルを踏まえたご提案ができます。

なお、収容人員300人以上の特定用途等に選任された甲種防火管理者には再講習の義務があります（施行規則第2条の3）。受講しないと「選任されていないもの」として扱われます。

講習を受けただけでは、選任できません

施行令第3条第1項は、防火管理者の要件を2つ定めています。資格と地位の両方が必要です。講習を修了していても、その建物で権限のない立場の人は選任できません。

逆に言えば、社内に「資格を取れる人」がいても、その人に管理的・監督的な地位がなければ選任できない。ここで詰まる建物が非常に多くあります。

01

資格があること

甲種・乙種の防火管理講習の修了など。
甲種は2日間（概ね10時間）、乙種は概ね5時間。

02

管理的又は監督的な地位

その建物において防火管理上必要な業務を適切に遂行することができる立場にあること。

選任してからが本番。7つの法定業務

消防法第8条第1項。これらを実施し、防火管理維持台帳に記録することが防火管理者の責務です。

01

消防計画の作成

建物の環境に合わせて作成し、所轄消防署へ届出。変更時も届出が必要。

02

消火・通報・避難の訓練

特定用途等は消火・避難を年2回以上。実施前に消防機関へ通報。

03

消防用設備等の点検・整備

消火栓のホース、自火報、放送設備の電源。日常確認の積み上げ。

04

火気の使用・取扱いの監督

ガス栓は閉められているか、火をつけたまま人が離れていないか。

05

避難・防火上必要な構造設備の維持

防火戸を什器で塞いでいないか、避難口に鍵をかけていないか。

06

収容人員の管理

人を入れ過ぎていないか。火災時に円滑な避難を確保できるか。

07

その他防火管理上必要な業務

放火の恐れがある物品の放置、不審者対策、施錠の確認など。

これを毎年、 本業の片手間で。

多くの建物で防火管理業務が形骸化している最大の理由です。

「どの建物も年2回」ではありません

施行規則第3条第10項。年2回以上が義務なのは、特定用途等の消火訓練・避難訓練だけです。

建物の用途	訓練の種類	回数
特定用途等 劇場・遊技場・飲食店・物販店・旅館・ホテル・病院・福祉施設・幼稚園・特定用途を含む複合用途ビル・地下街	消火訓練・避難訓練	年2回以上（義務）
（同上）	通報訓練	回数の指定なし
非特定用途 事務所・工場・倉庫・学校・共同住宅など	すべての訓練	回数の指定なし／消防計画で定めた頻度で定期的を実施

届出は「遅滞なく」

選任・解任のいずれも、管理権原者が所轄の消防長または消防署長へ届出（消防法第8条第2項）。選任の届出には資格を証する書面の添付が必要です。法令上、日数の定めはありません。

通報の様式は消防本部ごと

年2回以上が義務の建物では、訓練実施前に消防機関への通報が必要（同条第11項）。ただし様式や期限は法令に定めがなく、「〇日前までに実施計画を提出」など独自運用があります。

テナントごとに置いても、 共用部は誰も見ていない

階段や廊下といった共用部の避難経路、建物全体の避難訓練、火災時の連携。テナントごとの防火管理者は**自分の区画しか見ません**。火災時に人が逃げるのは共用の廊下と階段です。

統括防火管理者の業務（消防法第8条の2第1項）

建物**全体**についての消防計画の作成

その消防計画に基づく消火・通報・避難の訓練の実施

廊下・階段・避難口その他の避難上必要な施設の管理

その他、建物全体についての防火管理上必要な業務

統括防火管理者は各テナントの防火管理者に必要な措置を指示できません（同条第2項）。また各テナントの消防計画は、**建物全体の消防計画に適合させなければなりません**（同条第3項）。

実務でよくあるつまずき

協議がまとまらない

テナントが多いほど、誰が統括を担うかで停滞しがち

権限の付与があいまい

「名前だけ統括」で、実際には何も指示できない

全体の訓練が実施できない

各テナントの営業時間がバラバラで日程が合わない

テナント入替えのたびに計画が古くなる

更新されないまま形骸化する

「共同選任」の指導は誤りです

複数のテナントで1人の防火管理者を共同選任するよう促す指導は誤りであり、**管理権原ごとに選任するよう指導すべき旨が明記されています**（消防予第52号）。

統括防火管理者が必要な建物

消防法第8条の2第1項、施行令第3条の3。いずれも「管理について権原が分かれている」建物が前提です。

建物の区分	条件
高層建築物	高さ 31mを超えるもの ※用途・階数・収容人員の要件はありません
(6)項口等を含むもの（自力避難が困難な方の入所施設）	地階を除く階数 3以上 かつ 収容人員 10人以上
特定用途を含むもの（上記以外）	地階を除く階数 3以上 かつ 収容人員 30人以上
(16)項口（非特定用途の複合用途）	地階を除く階数 5以上 かつ 収容人員 50人以上
準地下街	要件なし（該当すれば対象）
地下街	消防長または消防署長が 指定するもの

高さ31m超のビルは、用途も階数も収容人員も関係なく対象（管理権原が分かれていれば）。

「テナントごとに防火管理者を置いたから終わり」ではありません。

オーナー1人が建物全体を管理している場合は、管理権原が分かれていないので対象外。

放置した ときのリスク

罰則の仕組みは2段階。ただし届出漏れだけは例外です。そして本当に怖いのは、罰則よりも火災が起きた後の責任です。



罰則は「命令 → 命令違反」の2段階

「選任しないと6か月以下の懲役」という説明は2点で不正確です。2025年6月1日施行の刑法改正により「懲役」は「拘禁刑」に変わりました。

STEP 1

選任命令が出る

選任していないこと自体に、直接の罰則はありません。まず消防長・消防署長から命令が出ます。



STEP 2

命令違反で罰則

その命令に違反して初めて、**6月以下の拘禁刑または50万円以下の罰金**（消防法第42条第1項第1号）。

届出漏れだけは、命令なしで直接罰則

選任・解任の届出を怠った場合は、命令を経ずに**30万円以下の罰金または拘留の対象**（同法第44条第8号）。担当者が代わったら、その都度届出が必要です。

命令の段階が上がるほど重くなる

防火管理業務適正執行命令に従わなかった場合は**1年以下・100万円以下**。使用禁止・停止等の措置命令に従わなかった場合は**3年以下・300万円以下**（法人は1億円以下の罰金）。

統括防火管理者についても、選任されていないと認められる場合は選任すべきことを命ずることができます（消防法第8条の2第5項）。罰則の適用関係は条文の引用関係が明確でないため、個別の判断は所轄消防署にご確認ください。

本当のリスクは、 火災が起きた後にある

防火管理を怠っている建物のオーナーは、火災発生時に**民事・刑事の訴訟により厳罰を受けるリスク**があります。適切に実施していれば、被害を防げるだけでなく、このリスクも低減できます。

例：新宿歌舞伎町ビル火災（平成13年9月）

民事訴訟

8億6千万円

被害者のうち33人の遺族が損害賠償請求訴訟を提起。2006年4月、ビルオーナーらが計8億6千万円を支払うことで和解。

刑事訴訟

業務上過失致死罪 禁固2～3年

2008年7月2日、ビルオーナーら5名に禁固2年から3年、執行猶予4年から5年の有罪判決（東京地裁）。

外部委託という 選択肢

消防法施行令第3条第2項。「置ける人がいない」建物のために、法律そのものが例外を用意しています。



外れるのは「地位」の要件だけ

防火管理者は本来、その建物の管理的・監督的な地位にある人から選任します。それが現実的でない建物のために、施行令第3条第2項が例外を定めています。

よくある誤解

「外部委託なら資格がなくてもいい」は誤りです。この規定で外れるのは「管理的又は監督的な地位」の要件だけで、甲種・乙種の資格は引き続き必要。資格を持つ外部の人に任せる制度であり、資格なしで済ませる制度ではありません。

そして、外部委託をしても防火管理の最終的な責任は管理権原者が負い続けます（消防法第8条第1項の義務主体は管理権原者のまま）。「丸投げして終わり」にはなりません。

弊社が代行する範囲

- | |
|-------------------------------|
| 01 外部委託の対象になるかの判定・消防署との事前協議 |
| 02 防火管理者の選任届・業務委託契約書の作成と提出 |
| 03 消防計画の作成・届出（変更時の修正・再申請も） |
| 04 消防訓練の通知書提出と実施・報告 |
| 05 消防用設備点検の時期管理と防火管理維持台帳の電子保存 |
| 06 立入検査・点検時の現地立会い（プランにより） |

対象外の建物についても、社内の方を防火管理者に立てたうえで実務を支援する形でお手伝いできます。すでに選任済みで業務だけ委託したい場合も同額で承っています。

外部委託ができる建物は4類型

施行令第3条第2項、施行規則第2条の2第1項。

01

共同住宅

マンション等。規模の制限なし。管理組合の理事会でたらい回しにされがちな役をプロが引き受けます。

02

同一の人が複数物件の 管理権原を有する場合

規模の制限なし。ワンオーナーの貸しビル・複数棟を保有する管理会社が該当します。

03

管理権原が分かれた建物の 小規模テナント部分

その部分の収容人員が福祉系10人未満／特定用途30人未満／非特定用途50人未満。

04

不動産の証券化・不動産 特定共同事業に係る 物件

規模の制限なし。信託・SPC・AM等の契約関係で管理権原が動く物件。

対象にならないもの

単独所有の中～大規模な飲食店・物販店・事務所・ホテルなどの「本体」は、原則として外部委託の対象になりません。誤解の多い部分なので、正確にお伝えしています。

消防署長が「認める」ことが前提

類型に当てはまれば自動的に委託できるわけではありません。「遠隔の地に勤務している等の事由により適切に遂行できないと消防長又は消防署長が認めるもの」が条文の要件で、運用基準は自治体ごとに異なります。

この2つが重なると、委託そのものができません

委託選任には**6つの要件**があり、最初の関門が「防火対象物の種類」です。管理権原と収容人員の2点で、入口に立てるかどうかが決まります。東京消防庁「防火管理指導指針」／施行令第3条第2項・施行規則第2条の2

条件 ①

管理権原が分かれている

1号対象物は「複数の物件の管理権原者が同一の者である場合」。フロアやテナントごとにオーナーが違う雑居ビルは、1号対象物に該当しません。

条件 ②

占有部分の収容人員が基準以上

2号対象物（小収容人員事業所）は、用途に応じて10人／30人／50人未満。収容人員は建物全体ではなく管理権原者ごと＝自分の占有部分だけで算定します。

①と②が両方当てはまると、ア～オのいずれにも該当せず委託選任の要件を満たしません。この場合は、選任義務がなくなるわけではなく占有者自身（自社の従業員・関係者）の中から防火管理者を選任していただく必要があります。例：雑居ビル内の民泊で、部屋数が多く宿泊者数が特定用途の基準（30人）を超えるケース。

それでも弊社にできること

御社の方を防火管理者に立たううえでの実務支援（消防計画の作成・届出、訓練、台帳管理）、講習の手配、届出のみの代行は承れます。

判定は事前協議で確定します

可否は建物の実態と管轄消防署の判断で変わります。所轄の独自見解で代行不可となった物件は、消防協議費のみのご請求とします。

受託者が満たすべき 3つの要件

施行規則第2条の2第2項。実務上は、選任届出の際に**委託契約書の写し**の添付を指導されます（消防安第43号）。

②は口頭説明では足りず、文書の交付が条文上の要件である点がポイントです。弊社は契約書・委託業務の範囲書面まで一式を整えてお渡しします。

統括防火管理者の外部委託について

条文上、統括防火管理者には「管理的又は監督的な地位」の明文要件がなく、施行規則第3条の3の要件を満たせばよい構造です。ただし運用は所轄消防署への事前確認が必要です。弊社は事前協議から代行します。

01

管理権原者から、防火管理上必要な業務を適切に遂行するために必要な権限が付与されていること

02

管理権原者から、業務の内容を明らかにした「文書」を交付されており、その内容について十分な知識を有していること

03

管理権原者から、その建物の位置・構造・設備の状況その他必要な事項について説明を受けており、十分な知識を有していること

なぜ、この価格で回せるのか

消防法に基づく国家資格「消防設備士」「防火対象物点検資格者」の保有者かつ実務経験が豊富なプロが代行します。

POINT 01

届出類は すべてデータで電子申請

現地への移動や紙のやりとりという無駄を省いてコストを削減。必要書類をデータで扱い、防火管理維持台帳も電子化して保存します。

コスト削減のためのデジタル活用

POINT 02

訓練・点検の 実施報告まで代行

防火管理状況をシステムで一元管理。定期点検や消防訓練の時期が来たらアナウンスし、実施・報告までワンストップで代行します。

忘れがちな業務をすべて引き受ける

POINT 03

実務経験豊富な プロが代行

手間から解放されるだけでなく、防火管理のレベルそのものが上がる。安心して利用できる建物になります。日本全国の消防署に対応。

防火管理レベルの向上

料金と ご契約

1 棟からの標準プランと、複数物件を一括でご契約いただく場合の特別割引。どちらもご提示できます。



月額3,300円（税込）から

1棟・1テナント単位の標準プランです。プランに含まれないサービスはスポット料金でも承れます。

サービス内容	ベーシック ¥3,300/月	プロ ¥9,900/月	トッププロ ¥33,000/月
選任代行／消防計画の作成・届出／訓練通知書の提出	●	●	●
オンライン消防訓練／設備点検時期の管理／火災時の緊急対応	●	●	●
実地での訓練・講話／現地巡回点検／火災保険の手続きサポート	オプション	●	●
立入検査・各点検時の現地立会い	オプション	●	●
防火対象物・防災管理点検の実施・報告および特例認定の申請	—	立会いのみ	●
防災アドバイザー講話／BCP策定／コスト削減コンサルティング	—	—	●
こんな場合に	費用を抑えたい	現地対応も任せたい	点検まで任せたい

※ 表示は税込月額。別途、初回選任時のみ届出の初期費用が発生します（月額での分割も可）。統括防火管理者の場合、規模によって初期費用が異なります。一部、防火管理者を代行できない条件があります。どのプランでも火元責任者の選任が必要です。

初期費用は、内訳まで開示します

選任届・消防計画の作成・消防協議・届出提出。この4つが初期費用の中身です。

防火管理者

47,000円（税抜）

税込 51,700円／棟

防火管理者選任届	12,000円
消防計画作成費	25,000円
消防協議費	5,000円
届出提出費	5,000円

1棟あたり／テナントごとに選任する場合は1選任ごとに同額。

統括防火管理者

67,000円（税抜）

税込 73,700円／棟

統括選任届	12,000円
全体消防計画作成費	45,000円
消防協議費	5,000円
届出提出費	5,000円

統括を選任する物件は、防火と合わせて **114,000円（税抜）／棟**。

複数物件を一括でご契約いただく場合は、この初期費用に特別割引を適用します（次ページ）。

複数物件なら、棟数と件数で単価が下がります

月額 = 基本管理費 3,000円/月・棟（テナント数によらず一律） + テナント数に応じたテナント管理費。件目ごとの累進逓減で、1件目から割引が適用されます。金額は税抜。

テナント管理費 単価表

件数区分	統括 単価	防火 単価
1～5件目	2,000円	1,200円
6～10件目	1,700円	1,000円
11～20件目	1,400円	700円
21～30件目	1,000円	700円
31件目以降	700円	700円
定価（1件あたり）	3,000円	1,500円

最低単価は防火・統括とも700円に統一。計算例：統括10テナント = 2,000円×5 + 1,700円×5 = 18,500円/月（+基本管理費 3,000円）。

初期費用の特別割引

防火管理者のみを選任する物件は **10%引き**／防火＋統括の両方を選任する物件は **15%引き**。

月額上限

防火部分（基本管理費＋防火テナント管理費）のみ 30,000円税抜／棟が上限。統括部分は逓減単価で調整します。

統括を選任する物件の考え方

弊社は統括＋共用部の防火管理者を代行し、各テナントの防火管理者は各テナント様にて選任いただきます（防火側のテナント数課金はいりません）。両方を弊社が担う場合は次ページ。

テナント数が変わったら

入居・退去・区画変更があった場合は翌月から月額を再計算します。空室・駐車場等で選任義務がない物件は対象から除外して再計算します。

両方まとめてお任せいただくと、50%引きになります

統括だけでなく、各テナントの防火管理者も弊社が代行する場合の料金です。選任届・消防計画等の書類作成・届出はそれぞれ実施するため両方に値付けしていますが、合計は基本管理費と同額に調整しています。

定価 防火3,000円＋統括3,000円	6,000円
両方お任せの場合 防火2,000円＋統括1,000円	3,000円
1ヶ月・1件あたり（税抜）。件数逦減なしの固定単価で、単価表に代えて適用します。	
テナント様にてすでに選任済みのテナントは、統括のみ逦減単価を適用します。	
各テナントの防火管理者 初期費用 47,000円/件は別途発生（特別割引10%対象）。	

月額計算例（1棟・テナント6区画）

内訳	月額（税抜）
共用部：基本管理費（共用部の防火管理者分）	3,000円
弊社が防火＋統括を代行するテナント 5件 × 3,000円	15,000円
テナント様にて選任済み 1件 × 統括2,000円	2,000円
合計	20,000円/月

この月額（20,000円以上）の物件には、半年に1回の現地巡回（報告書作成込み）を無償で含めます。これより高い頻度をご希望の場合は別途お見積りとなります。

初期費用は、一括でも按分でも

2案をご提示します。24ヶ月の総額はどちらも同額になるよう設計しています。

PLAN A

通常

割引後の初期費用を**契約時に一括**でお支払い。以降は月額管理費のみ。

初期費用：お振り込み。月額：年額一括のお振り込み、または毎月のクレジットカード払いをお選びいただけます。

PLAN B

按分（初期費用0円）

初期費用は**0円**。割引後の初期費用を24ヶ月で割り、月額に上乗せします。選任日から24ヶ月のみで、**25ヶ月目以降は通常月額**に戻ります。

中途解約の場合

初期費用の未按分残額（割引後初期費用 × 残月数 ÷ 24 × 対象物件数）を解約時に一括精算いただきます。契約書・見積書に明記します。

先にお伝えしておきたいこと

現地巡回サービス

月額20,000円以上の物件は半年に1回の現地巡回（報告書作成込み）を無償で含めます。これより高い頻度をご希望の場合は別途お見積り。

変更・追加の届出

テナント入居・退去・区画変更に伴う届出の修正・再申請は10,000円＋税/件（別途）。届出のタイミングは所轄消防署との事前協議で決定します。

その他別途

現地での消防訓練、消防署対応、上記以外の立会い等は別途お見積り。消防用設備点検・防火対象物点検・防災管理点検も別途です。

消防訓練の実施方法

基本は教養型。弊社から訓練動画をお送りし、ご視聴いただく形式です（年1～2回）。現地訓練をご希望の場合はオプションで対応します。

ご契約前に確認させていただく点

- ☐ 各物件・各テナントに火元責任者の配置が必要（現地で防火管理者の指示に従い動ける方）。
- ☐ 防火管理者代行のみの物件で、消防協議の結果 統括防火管理者の選任が必要となった場合は、料金が変わるため別途お見積りとなります。
- ☐ 所轄消防署の独自見解によって代行不可となった場合、当該物件は消防協議費のみのご請求とします。
- ☐ 空室・駐車場等、防火管理者の選任義務がない物件が判明した場合は、対象から除外して再計算します。
- ☐ テナント数の増減があった場合は、翌月から月額を再計算します。
- ☐ 書類作成日から月額にて防火管理業務・統括防火管理業務を開始します。
- ☐ 本資料の金額は税抜表示（標準プランのみ税込）。お見積書には税込を併記します。

お問い合わせから選任完了まで、約1か月

物件情報と必要書類をご提供いただいてから、届出書類の作成を進めます。お急ぎの場合はスケジュールを確認のうえ対応します。

01

事前協議

頂いた建物情報に基づき、外部委託制度が適用できるか消防署と協議します。

02

見積り・ご契約

消防署の指導に基づいた見積書・契約書をメールで送付。ご決裁後、電子契約。

03

届出作成・電子申請

選任届・業務委託契約書・消防計画を作成し、電子申請にて消防署へ提出。

04

防火管理者代行

オーナー様・火元責任者へデジタル防火管理コンテンツを提供し、定期的な現地確認を実施。

お問い合わせ時にご用意いただきたい情報

① 建物住所

② 建物全体の平面図と付近見取図
(テナントの場合は詳細図)

③ 届出者様の住所・お名前・電話番号

④ 使用開始日（オープン予定日など）

⑤ 収容人員

⑥ 火元責任者（常駐または主にいらっしゃる方の連絡先）

⑦ 所轄消防署の予防担当者

複数物件の場合は物件リスト（棟数・テナント数・用途）をいただければ概算をお出しします。

『私も防火管理者を外部委託しました』

ボヤ騒ぎが起こった時、防火管理体制が問題になってしまいました。正直ほったらかしになっていたので、代行して安心できました。

大阪市内 | マンション管理組合 理事長

消防署からツッコまれてどうすればいいのか困っていました。何もかもが分からなかったなので、代行サービスがあって助かりました。

名古屋市内 | 雑居ビルオーナー

何棟も物件を持っており、消防とか防火管理者は面倒くさかったのが本音。ほぼ丸投げで仕事が収まるし、きちんと結果がメールで届くのも嬉しい。

大阪市内 | 不動産経営・管理会社

点検や改修工事といった維持管理までやってくれるのは楽。窓口が防火管理者代行に一本化できて、手間から解放されました。

東京都内 | 雑居ビル テナント利用者（飲食店経営）

CONTACT

「うちは対象になるのか」 から、ご相談ください

判定の段階からお手伝いします。対象となる場合は、選任から消防計画の作成・届出、訓練の実施までまるごと代行。対象外の建物も、社内の方を防火管理者に立てたうえで実務を支援します。

お電話で **0120-017-310**

平日 9:00～18:00 ※ご契約済みの方は専用サポート窓口へ

Webで **無料1分・概算お見積り**

fdma.co.jp/simulation いくらコスト削減できるかその場で試算できます

複数物件をお持ちの場合

物件リスト（棟数・テナント数・用途・階数・高さ）をいただければ、逓減単価を適用した月額と初期費用の概算をお出しします。お支払いは一括・按分の2案でご提示します。

日本全国の消防署に対応 | 消防設備士・防火対象物点検資格者が担当 | 届出は電子申請



株式会社防災屋

〒544-0023 大阪府大阪市生野区林寺6丁目8-5

<https://fdma.co.jp/>

本資料の根拠

法令

消防法（昭和23年法律第186号）第8条、第8条の2、第36条、第42条、第44条／消防法施行令（昭和36年政令第37号）第1条の2、第3条、第3条の2、第3条の3、第4条、第46条／消防法施行規則（昭和36年自治省令第6号）第1条の3、第2条、第2条の2、第2条の2の2、第2条の3、第3条、第3条の2、第3条の3／火災予防条例第55条の3

通知・告示

総務省消防庁「新築の工事中の建築物等に係る防火管理及び防火管理者の業務の外部委託等に係る運用について」（平成16年3月26日消防安第43号）／「防火対象物等の『管理について権原を有する者』について」（平成24年2月14日消防予第52号）／「甲種防火管理再講習について定める件」（平成16年消防庁告示第2号）／東京消防庁「防火管理指導指針」（令和7年4月1日更新版）第2章第2節第5「防火管理者の業務の委託」

※ 本資料は2026年7月時点の法令に基づいています。収容人員の端数処理、外部委託の可否、訓練実施の通報方法などは所轄消防本部によって運用が異なる場合があります。個別の判断は所轄消防署または株式会社防災屋までご確認ください。料金は社内基準に基づく標準額で、正式なご提示はお見積書によります。