

## 賃貸住宅管理業者登録規程についての解説

2014年4月23日  
株式会社リクルート住まいカンパニー  
住まい研究所 所長 宗 健

## 【総説】

本制度は法令によるものではなく、告示による制度である。そのため法的拘束力はない。また告示に先立ってパブリックコメント募集が行われたが、その実施時期は2010年3月であり意見募集自体も2010年5月に締め切られている。にもかかわらず制度の告示がそれから1年以上経過した2011年9月30日となったのは、並行して国会審議が行われていた「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」（第174回国会議案番号36）の督促規制（61条）の成立を待っていたためと言われている。結果的には上記法案は2011年12月9日の第179回国会の閉会時に審議未了廃案となった。

賃貸住宅管理業者の登録状況としては、2012年3月末1579業者、2012年9月末2330業者、2012年12月末2592業者、2014年3月末3267業者となっている。国土交通省の資料（賃貸住宅管理業者の登録状況について 2012年5月24日）によれば、登録が多いのは東京、神奈川、大阪で、全体の37%を占める。国土交通省は制度開始後1年程度の期間で1万社程度の登録を見込んでいた模様である。

登録にあたっては、登録規程、業務処理準則を遵守できる体制になっているかを事前に精査し、そのために必要な社内業務フローの整備、社内体制の整備等を行うことが重要である。業務処理準則附則の経過措置についてのガイドライン説明にも、「登録を申請する管理業者は、登録申請段階において本準則の規定に適合することが望まれる。」とある。

登録申請を行い、登録されればその登録日から登録規程、業務処理準則を遵守しなければならず、登録規程、業務処理準則に違反するようなことがあれば、業務改善に関する勧告等の対象となったり、最悪の場合には登録の抹消等に該当することとなることもあり得ることに留意が必要である。本稿では以下の資料を基にしている。

- ・賃貸住宅管理業者登録規程（国土交通省告示第998号 平成23年（2011年）9月30日）
- ・賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の解釈・運用の考え方（通称「ガイドライン」国土動指第46号 平成23年（2011年）10月25日 国土交通省土地・建設産業局不動産課長 各地方支分部局主管部長あて）
- ・賃貸住宅管理業者登録規程に係る登録申請等について（通称「登録マニュアル」国土動指第48号 平成23年（2011年）10月25日 国土交通省土地・建設産業局不動産課長 各地方支分部局主管部長あて）
- ・賃貸住宅管理業者登録制度のQ&A（国土交通省ホームページ）
- ・「賃貸住宅管理業者登録規程案」及び「賃貸住宅管理業務処理準則案」に係る意見募集について（案件番号155100106 結果の公示日2011年9月30日）、

以上の資料については、原文通り記載しているが、解説については、筆者個人の解釈・見解であり、国土交通省関係部局の確認を経たものではないため、最終的な解釈・運用については、各社において慎重に検討される必要がある。

## 【概説】

賃貸住宅管理業者登録制度、賃貸住宅管理業務処理準則についての実務上のポイントは以下の通りである。それぞれ関連条文について、必要に応じて該当箇所を参照されたい。

なお、本制度に関連して、平成23年（2011年）8月16日に「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（再改訂版）が公表されており、同ガイドラインの別表3「契約書に添付する原状回復の条件に関する様式」、別表4「原状回復の精算明細等に関する様式」は本制度でも活用可能なので、そちらも必要に応じて参照されたい。

## 1. 賃貸住宅管理業者登録制度について

## 1) 賃貸住宅管理業者登録制度の概要

- ・現状では特別の法規制の存在しない賃貸住宅管理業務について、任意の登録制度を導入するものだが、登録しなくても管理業を営むことは可能である。
- ・登録対象は賃貸住宅管理業だけでなく、サブリース業も登録対象である。
- ・家賃敷金等の受領事務、契約更新事務、契約終了事務の3基幹業務を営むものが対象であり、集金代行を行っている保証会社も登録対象である。

## 2) 賃貸住宅管理業者登録制度のメリット

- ・登録により借主・貸主からの信頼を得ることができる可能性がある。
- ・シンボルマークが使える。
- ・登録規定、業務処理準則に適合した体制を構築することで、将来法制化が行われた場合にはスムーズに適應できる可能性がある。（法制化された場合には、それに適應できなければ廃業するしかなくなる）
- ・登録そのものも重要だが、体制構築が非常に重要である。

## 3) 賃貸住宅管理業者登録制度の登録状況

- ・平成24年（2012年）3月末の登録業者数は1579業者で、東京（292業者、18.5%）、神奈川（161業者、10.2%）、大阪府（137業者、8.7%）で37%を占め、資本金1000-2000万円（622業者、39.4%）、95.4%が宅建業者。8.7%がマンション管理業者である。
- ・2014年3月末の登録業者数は3267業者となっている。

#### 4) 登録

- ・ 宅建業者の登録申請自体は比較的容易であるが（4条）、登録自体よりも業務体制構築に手間がかかる可能性が高い。
  1. 登録申請書（非公開）
  2. 暴力団員等ではない（6条）という誓約書
  3. 管理戸数等を記入する書面（非公開）
  4. 直近の貸借対照表と損益計算書（非公開）が登録に必要な要件である。

#### 5) 登録後の注意点

- ・ 毎年の業務状況等報告書提出義務（8条）があり、管理戸数や管理売上等が報告書によって公開される（15条）。
- ・ 役員等の変更届けは宅建業法より厳格（9条）であり、届け出漏れで登録抹消の可能性もある（12条）。
- ・ 業務処理準則を守らなければならない（16条）、違反時には催告や、登録抹消の可能性もある（11・12条）。
- ・ 業務処理準則を守れる体制構築が重要である。

### 2. 賃貸住宅管理業務処理準則について

#### 1) 入居者に対する新たな書面交付（7条）

- ・ 管理受託契約に関する書面の交付等が必要であり、基幹事務（家賃、敷金等の受領事務・契約更新事務・契約終了事務）だけではなく、受領家賃・敷金等の分別管理方法（16条）や、清掃、エレベーター等の設備保守の有無・対応時間、鍵紛失時の対応等を説明する書面を交付しなければならない。これは同一会社の別事業部であっても説明義務がある。
- ・ 管理委託契約が物件毎に異なる場合もあり、最も対応に手間がかかる項目（ただし適用除外有）である。

#### 2) 管理受託契約の変更

- ・ 管理受託契約には、家賃・敷金等の管理方法（16条）を盛り込まなければならない（6条）。
- ・ 家賃集金等と建物管理を同一会社の別事業部で行っている場合には注意が必要である。
- ・ 委託契約のバージョン管理（登録以前の契約なのか、登録後の契約なのか等を管理）も必要である。

#### 3) サプリース物件の重要事項説明の義務化（10条）

- ・ 宅建業法上は自ら貸主であるため重説は不要だったが登録業者には義務化される。ただし、宅建業法上の重説ではないため、説明は宅建主任者でなくても可能であるが、社宅等の法人契約であっても賃借人への重要事項説明が必要なことに注意が必要である。
- ・ 賃貸人への重要事項説明（8条）と契約成立時の書面交付（9条）が必要なことに注意が必要である。実務上の影響は業務体制によって異なるが適用除外は無いことに注意が必要である。

#### 4) サービス管理は出来なくなる（5・6条）

- ・ 無償（サービス）管理であっても、管理受託契約を締結しなければならない。
- ・ 特に仲介のみ行った物件の、原状回復見積もりを行う場合には注意が必要である（13条）。見積もりと施工のみ行うのであれば、問題無いが、敷金の精算や工事費の請求を行う場合には、管理受託契約が必要となる。

#### 5) 新たな管理受託時の注意（5・6・7条）

- ・ 管理受託契約が16条（財産の分別管理方法）対応していることが必要であり、該当物件のすべての入居中の賃借人に7条規定の書面を交付する必要がある。

#### 6) 管理契約終了時の注意（18条）

- ・ 管理契約が終了した場合にも、入居者に対して通知が必要であり、移管先が管理業登録していれば問題は少ないが、移管先が管理業登録していない場合には、注意が必要である。

#### 7) 契約終了時の注意（13条）

- ・ 原状回復の明細を交付する必要がある（適用除外無し）。
- ・ 2011年8月16日に改定された原状回復ガイドラインも参考にすることがある。

#### 8) 事務所への書類の備付けと閲覧（20条）

- ・ 事務所（営業所）毎に、8条書面（毎年の業務状況等報告書）を置き、求めがあれば、賃借人、賃貸人等に閲覧させなければならない。
- ・ なお、8条書面は一般に公開されることになるため、管理戸数等が公表されることとなる。年1回の書類差し替えを忘れずに行う必要がある。

#### 9) 金銭受領の賃貸人への通知（15条）

- ・ 家財保険等の付帯商品についての金銭受領は通知対象とはならない。

#### 10) サブPMに注意（14条）

- ・ 遠隔地の物件等の場合のサブPMについては、禁止はされないが、継続的な関与が必要である。
- ・ 家賃保証会社の集金代行は委託には当たらない。

#### 11) 経過措置（附則）

- ・ 登録前に管理受託していたものについては、適用除外がある（特に7条と11条）。
- ・ 同一オーナーから、新たな物件（部屋）を管理受託する場合には注意が必要である。
- ・ 7条と11条（賃借人への管理内容の書面交付）は適用除外を考慮しないほうが、業務上効率的である可能性がある。
- ・ 適用除外があるとはいえ、管理受託契約は順次差し替えていく必要がある。

### 3. 原状回復をめぐるトラブルとガイドラインと賃貸住宅管理業者登録制度との関係

- ・ 準則第13条 契約終了時の書面交付義務では、ガイドライン別表4を使用することができる。
- ・ 別表4を使用する前提としては、契約時の説明と書面交付（別表3を使用）が必要である。

○国土交通省告示第九百九十八号

賃貸住宅管理業者登録規程を次のように定める。

平成二十三年九月三十日

国土交通大臣前田武志

賃貸住宅管理業者登録規程

【ガイドライン】

賃貸住宅は、多くの国民にとっての生活の基盤となっており、多様な国民の居住ニーズに応えるものとして賃貸住宅管理業の果たす役割は極めて重要である。

賃貸住宅管理業者登録制度は、登録の手続き等を定めた賃貸住宅管理業者登録規程と、賃貸住宅管理業務を遂行する上で遵守すべき一定のルールを定めた賃貸住宅管理業務処理準則から構成される。本制度は、賃貸住宅管理業務に関して必要なルールを設けることにより当該業務の適切な運営を確保し、賃貸住宅管理業が賃貸人及び借借人の双方から信頼される産業として、育成発展することを目指して実施するものである。

（目的）

第一条 この規程は、賃貸住宅管理業者の登録に関し必要な事項を定めることにより、その業務の適正な運営を確保し、賃貸住宅管理業の健全な発達を図り、もって賃貸住宅の賃借人等の利益の保護に資することを目的とする。

【ガイドライン】

「賃借人等」について

「賃借人等」とは、賃借人及び賃貸人を指す。入居予定者は、賃借人に含まれないが、業務等状況報告書等の閲覧は可能である。

【Q&A】

Q. 登録制度の目的は何か。

A. 本制度は、登録を受けた賃貸住宅管理業者の方が行う業務について一定のルールを定めることにより、その業務の適正な運営を確保するとともに、借主等の利益の保護を図ることを目的としています。本制度が普及することで、消費者の方が適正な管理業務を行っている管理業者や賃貸住宅を選択することが可能となり、賃貸住宅の管理に関する共通のルールが普及するとともに、賃貸住宅に関するトラブルを減少することが期待されます。

Q. 賃貸住宅の管理業者は、この制度において登録しなければならないのか。

A. 本制度は任意の制度であり、登録するかどうかは、各管理業者の判断によります。登録を受けなくても、そのまま管理業務を営むことができます。

Q. 管理業者に適切に業務を行わせるのであれば、全ての管理業者に免許制を課すなど強制力を持つ制度とすべきではないか。

A. 賃貸住宅の管理に関しては、現在特段の法規制等がないことや事業者の方の負担に配慮し、任意の登録制度を創設し、賃貸住宅の管理業務に関する共通のルールを広めることにより、業務の適正化を図ることとしました。

Q. 本制度はどのような効果があるか。登録を受ければ優良な業者と認識されるのか。

A. 登録を受けた事業者名は公開されるため、その業者が賃貸住宅の管理業務に関し、一定のルールに沿って重要事項の説明や書面交付、受領家賃など財産の分別管理を適切に行っていることなどが一般に明らかになります。登録を受けていることが何か特別な保証を与えるものではありませんが、借主などは、こうした情報を物件選択や管理業者との契約の判断に活用することが可能となります。

Q. 小規模な事業者にとっては、登録を受けるための負担が大きいのではないか。

A. 本制度は、必要な事項を記載した申請書等を提出することにより、基本的に、欠格要件に該当しなければ、経営規模や売上高にかかわらず登録を受けることが可能です。

Q. 登録を受けるためには、宅地建物取引主任者等の資格者を置く必要があるか。

A. 宅地建物取引主任者のような資格者を設置する必要はありませんが、賃貸住宅の管理業務は専門的知識や実務経験を要する業務であるため、宅地建物取引主任者や管理業務主任者、マンション管理士、民間資格である賃貸不動産経営管理士など資格者が業務の中心を担うことは有意義な取組みであると考えております。

Q. 宅地建物取引業法やマンション管理の適正化の推進に関する法律との関係はどのようになっているか。

A. 宅地建物取引業法は、宅地建物の貸借の代理・媒介を対象とし、マンションの管理の適正化の推進に関する法律は、分譲マンションの管理を対象としています。賃貸住宅管理業の登録制度は、賃貸住宅の管理を対象としており、それぞれ別の

観点から業務の適正化や消費者の保護を図っています。

**Q. なぜ本制度は都道府県知事登録がなく、大臣登録のみなのか。**

A. 賃貸住宅管理業の適正化を図り、入居者が安心して暮らすことのできる賃貸住宅の提供は、政府として取り組む課題ですが、都道府県と一緒に取り組む場合には、その前提として都道府県の理解・協力が必須になります。まずは、国として登録制度を始め、適正な管理業務の普及に努めますが、今後の登録状況や運営状況も踏まえながら、都道府県との協力体制や次の段階に求められる施策を検討していくことを考えております。

**【パブリックコメント】**

**寄せられた意見（以下同じ）：本制度の創設に賛成であり、今後、一層の賃貸住宅市場の透明性向上に期待したい。**

国土交通省見解（以下同じ）：本制度を適切に運用し、賃貸住宅市場の透明性向上に努めます。

**本制度の内容について、十分に普及、周知し、現場に混乱が生じないよう対応されたい。**

ご意見等を踏まえ、平成23年3月より、本制度の概要を記載したパンフレットの作成頒布、本制度に関するホームページの作成など本制度の普及、周知に向けた取組を実施してきました。引き続き、ホームページの充実等、本制度の普及、周知に向けた取組を実施します。

**本制度に登録した事業者の社会的認知度の向上に取り組むべき。**

ご意見等を踏まえ、国土交通大臣登録番号の付与、国土交通省のホームページ上での本制度に登録された事業者情報の掲載など、登録業者の社会的認知度の向上に向けた取組を検討します。

**本制度の運用について、今後、フォローアップをすべき。**

本制度施行後の登録状況や、登録業者の業務状況、国民の意見や事業者団体の取組状況などを踏まえ、本制度をより良いものとするための検討を継続します。

**本制度の法制度化を検討すべき。**

賃貸住宅の管理に関しては、現在特段の法規制がないことや事業者の方の負担などを踏まえ、当面、任意の登録制度を創設し、賃貸住宅の管理業務に関する共通のルールを定めることにより、業務の適正化を図ることとしましたが、法制度化については、今後の課題であると考えております。

**地域による商習慣の違い等を踏まえ、事業者にとって、過度の負担とならないよう配慮すべき。**

本制度は、登録業者の管理業務について一定のルールを定めておりますが、例えば、必要な項目が記載されていれば、各事業者において現在使用している契約書等の様式を重要事項説明用の書面として活用できるなど、事業者にとって、過度の負担とならないよう留意します。

**本制度による法的規制はやめるべき。**

本制度は強制力のない任意の制度であり、登録するかどうかは、各管理業者の判断によるため、登録を受けなくても、そのまま管理業務を営むことができます。

**賃貸住宅管理業の適正化については、宅地建物取引業法の制度として行うべき。**

宅地建物取引業法は、宅地建物の貸借の媒介等を対象としている一方、本制度は、賃貸住宅の家賃・敷金等の受領や賃貸借契約の更新などの管理業務を対象としており、それぞれ別の観点から業務の適正化や消費者の保護を図るものです。

**本制度の創設に伴い、新たな独立行政法人等の設立があってはならない。**

本制度の創設に伴い、独立行政法人等を設立することはありません。

**本制度の創設に伴い、預り金等の保全や管理報酬等のルール化、業界団体の設立に取り組むべき。**

本制度は、任意の制度であり、預り金等の保全や管理報酬について規制を設けることを予定しておりません。業界団体の設立については、事業者の自主的な取組により行われるものと考えております。

**本制度に併せて、既存の賃貸住宅管理に関する既存資格制度の活用を図るべき。**

登録を受けるためには、宅地建物取引主任者のような資格者を置く必要はありませんが、賃貸住宅の管理は専門的知識や実務経験を要する業務であるため、賃貸住宅管理に関する資格を保有している方が業務の中心を担うことは有意義な取組みであると考えられます。

**賃貸人及び賃借人のための相談窓口を整備すべき。**

既存の相談窓口の活用も含めて、検討します。

**賃貸住宅管理業者の適正な運営確保は、「賃借人の利益の保護」のみを優先させるべきものではなく、本規定の制定にあつ**

て「賃貸人の利益」も同時に考慮すべき。

本条の「賃借人等」には、「賃貸人」も含まれ、本規程は、賃貸人、賃借人双方の利益の保護を目的としています。

(定義)

第二条 この規程において「**管理事務**」とは、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて行う当該賃貸住宅の管理に関する事務又は賃貸住宅を転貸する者が行う当該賃貸住宅の管理に関する事務（賃貸人として行う事務を含む。）であって、基幹事務のうち少なくとも一の事務を含むものをいう。

2 この規程において「**基幹事務**」とは、**家賃、敷金等の受領に係る事務**、賃貸借契約の更新に係る事務又は賃貸借契約の終了に係る事務をいう。

3 この規程において「**賃貸住宅管理業**」とは、管理事務を業として行うものをいう。

4 この規程において「**賃貸住宅管理業者**」とは、次条第一項の登録を受けて賃貸住宅管理業を営む者をいう。

【ガイドライン】

第一項に規定する「**管理事務**」等について

(1) 「管理事務」とは、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて行う管理事務又は賃貸住宅を転貸する者（以下、「サブリース業者」という。）が行う管理事務であって、基幹事務（家賃、敷金等の受領に係る事務、賃貸借契約の更新に係る事務又は賃貸借契約の終了に係る事務）のうち少なくとも一の事務を含むものをいう。自ら所有する賃貸住宅を賃貸する賃貸業（貸家業）は登録対象とならず、また、基幹事務を受託せず建物・設備の保守点検業務等のみを行っている場合は、本条の「管理事務」には該当しない。

「管理事務」の中には、基幹事務の他にも、建物・設備の点検、維持管理、賃借人等からの問い合わせや管理報告、苦情対応などを行う運営・調整業務等が含まれるが、登録を受けた賃貸住宅管理業者（以下「登録業者」という。）は、これらの事務を総合的に実施することで賃借人及び賃貸人の双方の信頼に応える賃貸住宅管理業を営むことが期待される。

なお、本制度の趣旨が、管理業務に関して一定のルールを設け、賃借人等と管理業者との信頼関係を構築し、賃貸住宅管理業の適正化と紛争の未然防止に資することにあることなどに鑑み、再転貸や再々転貸などの複数の転貸において、サブリース業者間で締結される賃貸借契約については、本制度の対象外となる。ただし、その場合においても、転貸借を行う者でない賃貸人及び賃借人との賃貸借契約については、本制度の対象外にならないことに留意する。

(2) 「賃貸住宅」とは、人の居住の用以外に供する家屋の部分は含まないものをいう。例えば、店舗併用住宅の場合、店舗部分については本制度の対象とならない。店舗併用住宅を一体として契約している場合においては、賃貸住宅部分については本制度にのっとった事務が求められる。

第二項の「**家賃、敷金等の受領に係る事務**」について

(1) 「家賃、敷金等の受領に係る事務」とは、家賃、敷金、共益費などの賃貸借契約に定めのある金銭の受領に係るものをいい、宅地建物取引業法における貸借の媒介又は代理業務として賃借人から敷金、家賃等を一時的に預かり、賃貸人や賃貸住宅管理業者等に送金する事務は含まれないものとする。

(2) サブリース業者の場合、基幹事務は、転借人（入居者）に対して行われるサブリース業者の事務（賃貸人として行う事務）を指すことから、家賃、敷金等の受領事務は、サブリース業者が転借人から家賃、敷金等を受領する事務を指す。

(3) 賃貸人の委託を受けて家賃債務保証を行う会社等（以下「保証会社等」という。）が家賃の受領を行う場合、当該事務が「家賃、敷金等の受領に係る事務」に該当するかについては次のとおりとする。

① 保証会社等が集金し、賃貸人又は管理業者に送金する場合

賃貸人の委託を受けて保証会社等が家賃の集金を行い（カード決済を含む）、賃貸人又は管理業者に送金する場合は基幹事務に該当する。

② 再委託を受けた保証会社等が集金し、直接賃貸人に送金する場合

賃貸人から家賃の受領事務を受託した管理業者から保証会社等が再委託を受けて家賃を集金し（カード決済含む）、直接賃貸人に送金する場合は基幹事務に該当する。

③ 再委託を受けた保証会社等が集金し、管理業者に送金する場合

賃貸人から家賃の受領事務を受託した管理業者から保証会社等が再委託を受けて集金し（カード決済を含む）、管理業者に送金する場合は基幹事務に該当しないが、家賃滞納時に保証会社等が賃借人から直接家賃を集金して賃貸人に送金する場合、当該滞納家賃の受領については基幹事務に該当する。

④ 保証会社等が代位弁済し、求償する場合

家賃滞納時に、家賃債務保証契約等に基づき保証会社等が家賃を立て替えて代位弁済し、賃借人に求償する場合は基幹事務に該当しない。

第三項に規定する「**賃貸住宅管理業**」について

本項の「業として行う」とは、賃貸住宅の管理事務を社会通念上事業の遂行とみることができる程度に行う状態を指すものであり、その判断は、報酬の有無にかかわらず、反復継続的に管理事務を行っているかどうか等について個別の事案を総合的に勘案して行う。なお、反復継続性の判断については、契約行為を反復継続して行っているかどうかに加え、一の契約であってもこれに基づく業務実施の継続性について考慮する必要があることに留意する。

【Q&A】

**Q2-8. 家賃、敷金等の「等」には何が含まれるのか。**

A. 賃貸借契約に定めのある共益費（管理費）などの金銭が含まれます。

【パブリックコメント】

「管理事務」の定義、範囲の明確化等が必要。

(1) 「管理事務」とは、家賃受領、契約更新、契約終了の業務のいずれかを含んでいれば、管理に関する全ての業務ということによいのか。

(2) 建物の維持管理業務（設備管理業務）も「管理事務」に含まれるのか。

(3) 設備修繕維持・クレーム対応等の日常的な維持・管理・調整事務等を含めた管理業務全般を管理事務の定義に含めるべき。

「管理事務」とは、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて行う管理事務又は賃貸住宅を転貸（いわゆるサブリース）する者が行う管理事務であって、「基幹事務（家賃、敷金等の受領に係る事務、賃貸借契約の更新に係る事務又は賃貸借契約の終了に係る事務）」のうち少なくとも一の事務を含むものを指します。

例えば、賃貸人から委託を受けて行う、建物の維持管理業務やクレーム対応等の日常的な運営・調整業務なども管理事務に該当します。

「家賃、敷金等の受領に係る事務」には、宅建業者が賃貸借の媒介の際に敷金や前払い賃料等を一時的に預かる業務も含まれるのか。

「家賃、敷金等の受領に係る事務」には、宅地建物取引業者が、貸借の媒介又は代理業務として賃借人から敷金、家賃等を一時的に預かり、賃貸住宅管理業者等に送金する事務は含まれません。

賃貸借契約書の不当な契約条項に起因するトラブルを防ぐため、契約書の作成自体も管理事務の範囲に含め、規制対象とすべき。

賃貸借契約は、賃貸人と賃借人との間で締結されるものであり、本規程を通じた管理業務の適正化には必ずしもなじまないと考えられます。

1階が店舗、2階以上が賃貸住宅となっているような物件を管理受託している場合は、どこまでが本規定の対象となるのか。

「賃貸住宅」には、人の居住の用以外に供する家屋の部分は含まれないため、店舗併用住宅のうち店舗部分については、本規程の対象とはなりません。

サブリースかつ定期借家物件として行っているマンスリー事業は、本制度の対象外とすべき。

サブリースかつ定期借家物件として行っているマンスリー事業であっても、本規程の要件を満たせば、賃貸住宅管理業者として登録することは可能です。なお、登録業者となるか否かは、任意です。

信託の受託者が、信託財産について行なう管理業務は、賃貸住宅管理業に該当するか。

信託設定によって賃貸住宅の所有権の登記名義が受託者に移転し、受託者が管理事務を行う場合は、自己の所有する賃貸住宅の管理事務を行うことになるため、登録の対象外です。

サブリースにおいて、転貸人が賃貸人に契約期間の賃料相当額を一括して前払いする場合、自己の所有に準ずる賃貸住宅と考えられるため、本登録制度の対象外とすべき

サブリースにおいて、転貸人が賃貸人に契約期間の賃料相当額を一括して前払いする場合であっても、本規程の要件を満たせば、賃貸住宅管理業者として登録することは可能です。なお、登録業者となるか否かは、任意です。

【解説】

ガイドラインにあるように家賃債務保証会社も登録が可能である。ただし、いわゆる集金代行を行っていない場合でも、事前求償（代位弁済前の入金依頼）を常態的に行い、代位弁済前に入金があった場合には、その金銭は求償債権ではなく家賃として扱われる可能性があるため、ガイドラインの第二項「家賃、敷金等の受領に係る事務」について（3）①に該当する可能性があることに留意が必要である。そのため、いわゆる集金代行を行っていない場合には同④に該当するものとして登録できない、と判断すべきではなく、④の形態であっても事前求償による家賃入金がある場合には注意が必要である。

なお、パブリックコメントを受けて、条文が修正され、「基幹事務」が定義された。

（登録）

**第三条 賃貸住宅管理業を営もうとする者は、この規程の定めるところにより、国土交通省に備える賃貸住宅管理業者登録簿に登録を受けることができる。**

2 前項の登録の有効期間は、五年とする。

3 前項の有効期間の満了後引き続き賃貸住宅管理業を営もうとする者は、更新の登録を受けることができる。

- 4 前項の更新の登録の申請があった場合において、第二項の有効期間の満了の日までにその申請に対する登録の実施又は登録をしないことの決定がされないときは、従前の登録は、同項の有効期間の満了後もその登録の実施又は登録をしないことの決定がなされるまでの間は、なお効力を有する。
- 5 前項の場合において、更新の登録がなされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

【ガイドライン】

「賃貸住宅管理業を営もうとする者」について

登録申請時点において、管理実績のない者であっても、新たに賃貸住宅管理業を行おうとする場合、登録を申請することは可能である。

【Q&A】

**Q. 登録に有効期間はあるのか。**

A. 登録の有効期間は5年です。この有効期間満了後も賃貸住宅管理業の登録の継続をされる場合は、登録の更新を受ける必要があります。登録の更新を受ける場合は、有効期間満了の日の90日前～30日前までに更新登録申請を行わなければなりません。更新登録の申請がない場合には、有効期間満了とともに登録が抹消されますので、十分にご注意願います。

**Q. 大家が賃貸住宅を自主管理する場合、本制度の登録対象となるか。**

A. 自主管理の場合は登録の対象外ですが、新たに賃貸住宅の管理業務を始めようとする場合には、登録を受けることが可能です。

**Q. 駐車場やビルの賃貸管理業務は、本制度の登録対象となるか。**

A. 登録制度は賃貸住宅が対象のため、駐車場や業務用ビルの管理業は対象外です。

**Q. 支社・支店単位でも登録を受けることは可能か。**

A. 登録は法人単位で行うことになるため、本社として登録することになります。（賃貸管理業務を行わない支店について申請書に記載する必要はありません。）

**Q. 宅地建物取引業の免許を持っていなくても、登録を受けることは可能か。**

A. 宅地建物取引業の免許がなくても登録を受けることは可能です。なお、宅地建物取引業者やマンション管理者の方が登録申請する場合は、申請時の添付書類が簡素化されます。

**Q. 信託会社が受託者として賃貸住宅を管理している場合、登録対象となるか。**

A. 信託設定によって賃貸住宅の所有権の登記名義が受託者に移転し、受託者が管理事務を行う場合は、自己の所有する賃貸住宅の管理事務を行うことになるため、登録の対象外です。

**Q. 保証会社が家賃を受領する場合も、登録対象となるか。**

A. 保証会社が、貸主から委託を受けて通常の月額家賃を受領し、貸主や管理者に送金する場合などは登録対象となります。ただし、家賃滞納時に家賃を立て替え、借主に請求する業務のみを行う場合などは対象外です。

**Q. 貸主 A, B からは基幹事務を含む管理を委託されており、貸主 C, D からは基幹事務を含まない管理を委託されている管理業者であるが、C, D からも基幹事務を委託されなければ、今回の登録をすることができないのか。**

A. 登録することは可能です。貸主 A, B に対する管理事務を業として行っている場合、賃貸住宅管理業を営んでおり、登録対象です。本制度は、登録業者に対して、賃貸住宅管理業でない建設業などの業務を行うことを禁止しておらず、貸主 C, D に対する（賃貸住宅管理業でない）管理業務を兼業することも可能です。

**Q. 公営住宅の管理は、本制度の登録対象になるか。**

A. 賃貸住宅である公営住宅も本制度の対象となります。

**Q2-10. 賃貸住宅に付属する駐車場の管理は、本制度の登録対象になるか。**

A. 本制度でいう賃貸住宅は、建物の附帯施設も含まれます。よって、賃貸借契約において、建物の附帯施設として契約される駐車場の管理は、本制度の対象となります。しかしながら、建物の附帯施設であったとしても、駐車場のみで契約される場合は本制度の対象外です。

（登録の申請）

第四条 前条第一項の登録（同条第三項の登録の更新を含む。以下同じ。）を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した別記様式第一号による登録申請書を国土交通大臣に提出するものとする。

- 一 商号又は名称
- 二 法人である場合においては、その役員及び使用人の氏名
- 三 個人である場合においては、その者及び使用人の氏名
- 四 **事務所**の名称及び所在地
- 五 他に事業を行っているときは、その事業の種類
- 六 次に掲げる免許又は登録を受けている場合は、当該免許又は登録の番号
  - イ 宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）第三条第一項の免許
  - ロ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四十九号）第四十四条第一項の登録
- 2 前項の規定により登録の更新を受けようとする者は、登録の有効期間満了の日の九十日前から三十日前までの間に登録申請書を提出するものとする。
- 3 第一項の登録申請書には、次に掲げる書類（宅地建物取引業法第二条第三号に規定する宅地建物取引業者が登録を申請する場合は、第一号及び第九号に掲げる書面、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第二条第八号に規定するマンション管理業者が登録を申請する場合は、第一号から第三号まで、第八号及び第九号に掲げる書面）を添付するものとする。ただし、第四号の書類のうち成年被後見人に該当しない旨の登記事項証明書（後見登記等に関する法律（平成十一年法律第一百五十二号）第十条第一項に規定する登記事項証明書をいう。以下「後見等登記事項証明書」という。）については、その旨を証明した市町村（特別区を含む。以下同じ。）の長の証明書をもって代えることができる。
- 一 **第六条第一項各号**のいずれにも該当しないことを誓約する書面
- 二 法人である場合においては、その役員に係る運転免許証、旅券その他の**本人確認に利用することができる書類**の写し
- 三 個人である場合においては、その者に係る運転免許証、旅券その他の**本人確認に利用することができる書類**の写し
- 四 登録を受けようとする者（法人である場合においてはその役員をいい、営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合においてはその法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員）を含む。以下この条において「登録申請者」という。）が、第六条第一項第一号に規定する成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の後見等登記事項証明書
- 五 登録申請者が、民法の一部を改正する法律（平成十一年法律第四十九号）附則第三条第一項及び第二項の規定により第六条第一項第一号に規定する成年被後見人及び被保佐人とみなされる者に該当しない旨の市町村の長の証明書並びに同号に規定する破産者で復権を得ないものに該当しない旨の市町村の長の証明書
- 六 法人である場合においては、登記事項証明書
- 七 個人である場合（営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であって、その法定代理人が法人である場合に限る。）においては、その法定代理人の登記事項証明書
- 八 **事務所**を使用する権原に関する書面
- 九 直前の事業年度の業務及び財産の状況に関する書面

#### 【ガイドライン】

##### 第一項第四号の「事務所」について

- (1) 本号に規定する「事務所」は、次に掲げるものとする。
  - ① 本店又は支店（商人以外の者にあつては、主たる事務所又は従たる事務所）  
商業登記簿等に登載されたもので、継続的に賃貸住宅管理業者の営業の拠点となる施設としての実体を有するものが該当し、賃貸住宅管理業を営んでいない支店は該当しないものとする。なお、登記していない個人事業者にあつては、営業の本拠が本店に該当するものとする。
  - ② ①のほか、継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、賃貸住宅管理業に係る契約の締結又は履行に関する権限を有する使用人を置くもの  
「継続的に業務を行うことができる施設を有する場所」とは、賃貸住宅管理業者の営業活動の場所として、継続的に使用することができる、社会通念上、事務所として認識される程度の形態を備えたものとする。また、「契約の締結又は履行に関する権限を有する使用人」とは、支店における支店長又は支配人に相当する者をいう。
- (2) なお、事務所の実態がない場合は、賃借人等と連絡対応を行うことができず、賃貸住宅管理業者として適切に管理業務を行うことが期待できないことから、登録を受けることができないものとする。

##### 第三項第二号及び同項第三号の「本人確認に利用することができる書類」について

- 第4条第3項第2号及び第3号の本人確認に利用できる書類は、犯罪による収益の移転防止に関する法律と同様に、次の書類を本人確認書類として取り扱うこととする。  
運転免許証、健康保険証、国民年金手帳、児童扶養手当証書、母子健康手帳、住民基本台帳カード（氏名、住居、生年月日の記載のあるもの）、旅券、外国人登録証、その他官公庁から発行された書類等で氏名、住居、生年月日の記載のあるもの（顔写真のあるもの）。

#### 【登録マニュアル】

##### 1. 登録の申請関係（規程第4条関係）

- (1) 登録の申請に要する書類  
規程第4条第1項及び第3項の規定に基づき次の書類を提出するものとする。ただし、登録を実施するために必要と認める



ときは、下記（２）の省略書類その他の書類の提出を求めるものとする。

①規程別記様式第 1 号

②規程第 6 条第 1 項各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面【別記様式第一号】

③役員（個人である場合においては、その者）に係る本人確認書類（運転免許証、旅券、健康保険証、国民年金手帳など氏名、住居、生年月日の記載のあるものの写し。）

④規程第 4 条第 3 項第 4 号及び第 5 号に掲げる書面

⑤登記事項証明書（法人である場合においては、その法人の登記事項証明書。個人である場合（営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であって、その法定代理人が法人である場合に限る。）においては、その法定代理人の登記事項証明書。

⑥事務所を使用する権原に関する書面【別記様式第二号】

⑦直前の事業年度の業務の状況に関する書面【別記様式第三号】

⑧法人である場合においては、直前の事業年度の貸借対照表及び損益計算書

⑨個人である場合においては、直前の財産の状況に関する書面【別記様式第四号】

⑩返信用の封筒（A 4 サイズ、宛先を記載の上 1 2 0 円分の切手を貼付したもの）

（２）申請に要する書類の省略

宅地建物取引業法第 2 条第 3 号に規定する宅地建物取引業者は、上記③～⑥は省略可能である。マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 2 条第 8 号に規程するマンション管理業者は、上記④及び⑤は省略可能である。

（３）申請部数

関係書類正本一通を提出するものとする。

#### 【参照条文】

第六条 国土交通大臣は、第三条第一項の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は登録申請書若しくはその添付書類のうち重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録をしないこととする。

一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの

二 第十二条第四号又は第六号から第八号までの規定により登録を抹消され、その抹消の日から二年を経過しない者

三 賃貸住宅管理業者で法人であるものが第十二条第四号又は第六号から第八号までの規定により登録を抹消された場合において、その抹消の日前六十日以内にその賃貸住宅管理業者の役員であった者でその抹消の日から二年を経過しないもの

四 登録の申請前二年以内に賃貸住宅管理業に関し不正又は著しく不当な行為をした者

五 賃貸住宅管理業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかなる者

六 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者

七 宅地建物取引業法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）の規定（同法第三十二条の二第七項の規定を除く。）に違反したことにより、又は刑法（明治四十年法律第四十五号）第二百四条、第二百六条、第二百八条、第二百八条の三、第二百二十二条若しくは第二百四十七条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正十五年法律第六十号）の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者

八 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第二条第六号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）

九 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が前各号のいずれかに該当するもの

十 法人でその役員のうち第一号から第八号までのいずれかに該当する者のあるもの

十一 暴力団員等がその事業活動を支配する者

#### 【Q&A】

Q. 申請書類はどこで入手できるのか。

A. 申請書等については、国土交通省のホームページよりダウンロードすることで入手が可能です。

Q. 登録申請書はどこに提出するのか。

A. 本制度は、国土交通省が運営する国の登録制度であるため、すべて国土交通省において登録を実施します。実際の登録事務は各地方整備局等が行うため、申請書等は主たる事務所を管轄する各地方整備局等に提出することになります。

Q. 申請書等について各地方整備局等に持参しての提出は可能なのか。

A. 申請書等の受付方法は、原則、郵送受付で行うことを想定していますが、事前予約などによる持参も可能と考えています。ただし、実際の登録事務を行う各地方整備局等により事情が異なるため、受付方法については、各地方整備局等にご確認ください。

Q. 電子媒体による申請書等の提出は可能なのか。

A. 新規登録に係る申請書については、電子媒体による提出は可能です（国土交通省のホームページよりダウンロードした電

子媒体に限ります)。ただし、電子媒体と合わせて申請書の1面(代表者印の押印など)や添付資料を紙で提出する必要があります。

**Q. 登録費用は必要か。**

A. 登録費用はかかりません。しかしながら、書類の郵送などの費用を負担していただく必要があります。

**Q. 申請書の日付はいつにすれば良いのですか。**

A. 提出年月日は、提出日現在の日付を記入してください。ただし、申請受付が平成23年12月1日以降になりますので、それより前の日付を記入することはできません。

**Q. 登録を申請してから、登録を受けるまでのどれくらいかかるのか。**

A. 通常、申請書を受け付けてから、登録に係る期間は90日間程度と考えております。なお、申請書に不備がある場合や記載事項に疑義がある場合等は90日を超える場合もあります。また、本制度の施行直後など、申請が集中する場合においても90日を超える場合があります。

**Q. 登録番号について、希望の番号等を付与してもらえるのか。**

A. 各地方整備局等において、確認等が終了した申請書から全国統一による連番で登録番号を付与しますので、希望の番号を付与することはできません。

**Q. 申請書に記載する「役員」とは、賃貸住宅管理業務を担当している役員だけでよいか。**

A. 登録を受けようとする法人の役員全員について届け出る必要があります。

**Q. 支店や事務所の中には賃貸住宅管理業を行っていない所もあるが、そのような事務所等について申請書に記載する必要があるか。**

A. 賃貸住宅の管理業務を行わない支社、支店などについては、登録申請書に記載する必要はありません。

**Q. 登録業者(申請者)は、いつから本制度のルールを遵守する必要があるのか。**

A. 本準則の規定は、管理業者が登録を受けた後から適用されます。しかしながら、登録を申請される管理業者は、登録申請段階において、本準則の規定に適合することが望まれます。

**Q. 新規登録を行いたいが、会社設立後間もないため、まだ決算期を迎えていない。また、当然、業務実績もない。このような場合、申請書にはどのように記載すればよいのか。**

A. 会社として決算期を迎えていない場合でも、貸借対照表は設立日現在の状況で作成してください。その他の財務諸表には「第1決算期末到来のため記載できない」と記載してください。また、業務の状況に関する書面については「実績がないので記載できない」などと記載してください。

**Q. 使用人に関する事項には、全ての従業員を記載する必要があるのか。**

A. 使用人とは契約の締結又は履行に関する権限を有する者であり、いわゆる支店における支店長又は支配人に相当する者を指します。当該者について記載していただくことになります。

**Q. 使用人に関する事項には、複数の支店の支店長を兼任している場合、複数の事務所に同一の者を記載してもよいのか。**

A. 複数の支店において、同一の者が契約の締結又は履行に関する権限を有しているのであれば、同一の者を記載していただくことになります。

**Q. 有限会社の場合、役員コードには何を記載すればよいのか。**

A. 賃貸住宅管理業者登録規程の備考の[3]に掲載された「01 代表取締役」など株式会社と同様のコードを記載していただくことになります。

**Q. 登録申請書の添付資料として業務等状況報告書を添付する必要があるのか。**

A. 業務等状況報告書は、本制度に登録された後、毎事業年度の終了後3ヶ月以内に提出する必要がある書類ですので、登録申請の際には提出する必要はありません。なお、登録申請の際には「直前の事業年度の業務の状況に関する書面」を作成し、登録申請書に添付する必要があります。

**Q. 直前の事業年度の業務の状況に関する書面の直前の事業年度とは、いつからいつまでの期間を指すのか。**

A. 業務等状況報告書と同様に直前に終了した事業年度を指します。例えば、3月末決算の法人が平成23年12月に登録申請書を提出する場合、直前の事業年度とは、平成22年4月から平成23年3月までの期間です。また、平成23年12月に登録申請書を提出する個人の場合、直前の事業年度とは、平成22年1月から平成22年12月までの期間です。

**Q. 直前の事業年度の業務の状況に関する書面の中の報告基準日とは、申請日を指すのか。**

A. 業務等状況報告書と同様に直前の事業年度内のいずれかの日を設定してもらうことになります。

**Q. 直前の事業年度の業務の状況に関する書面について、記載する実績には報告基準日までの1年間分を記載することとなるのか。**

A. 直前の事業年度の業務の状況に関する書面で記載いただく実績は、業務等状況報告書と同様に直前の事業年度内の報告基準日において有効な契約に基づく実績を記載していただくこととなっております。

**Q. 直前の事業年度の財産の状況に関する書面の直前の事業年度とは、いつからいつまでの期間を指すのか。**

A. 本様式については、直前の事業年度の業務の状況に関する書面と異なり、登録申請日前3ヶ月以内で任意の日付を設定し記載することになります。

**Q. なぜ業務や財産の分別管理等の状況を提出する必要があるのか。**

A. 本条は、登録業者の管理戸数や家賃の分別管理等の状況を国土交通省が適切に把握するほか、提出書類を閲覧対象とすることにより、借主や貸主などが賃貸住宅や管理者の選択する際の判断材料として活用できるように設けたものです。

#### 【パブリックコメント】

**全国に200事業所があるような場合でも、全ての事務所の使用権原書面を提出する必要があるか。**

すべての事務所の使用権原書面を示すことになります。ただし、宅地建物取引業者やマンション管理業者の場合は、登録申請時の添付書類が簡素化されており、提出する必要はありません。

**宅地建物取引業者については、提出書類を減らすなど簡便化を図るべき。**

宅地建物取引業者又はマンション管理業者の場合は、登録申請時の添付書類が簡素化されています。

**住居が印字されない旅券は、本人確認書類として適当か。**

旅券は、犯罪収益移転防止法に基づく本人確認書類としても認められているほか、貸金業の登録時の本人確認書類としても認められているものです。

これらの運用状況と同様、旅券の場合は、最初のページ（写真があるページ）に加え、最終ページ（所持人記入欄）の提示も求めることとします。

**登録の申請・変更・届出等をネット上で簡易的に出来る様に工夫をしてもらいたい。**

登録手続については、電子的な方法を一部導入するなど、より簡易な方法について検討します。

**本制度では、重要事項説明等があるが、宅地建物取引主任者の設置に関する規定が明らかでない。**

本制度においては、賃貸住宅管理業者について資格者設置要件を設けておらず、賃貸住宅管理業務処理準則に基づく重要事項説明については、宅地建物取引主任者でなくとも行うことが可能です。

**登録時の申請内容として、賃貸住宅管理業に関連する資格の有無、資格名称などを追加すべき。**

本制度は、賃貸住宅管理業の適性化のために、必要な最低限の要件を求めるものであることから、一定の資格要件を付すことはせず、最低限の登録要件としています。

**「事務所」の定義を明確にすべき。**

「事務所」とは、

(1) 本店又は支店（商人以外の者にあつては、主たる事務所又は従たる事務所）

(2) 上記に掲げるもののほか、継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、賃貸住宅管理業に係る契約の締結又は履行に関する権限を有する使用人を置くものを指します。

#### 【解説】

別記様式第一号（第四条関係）登録申請書については別紙を参照されたい。記入事項は商号や代表者、宅建免許番号、加盟団体、役員・使用人・事務所に関する事等であり作成は極めて容易である。宅建業者の場合には、登録申請書以外で提出が必要なものは、第六条第一項各号に該当しないことを誓約する書面と別記様式第三号（ただし第八条に規定されている別記様式第三号とは様式が若干異なることに注意。登録申請時の様式第三号には財産の分別管理等の状況の記入がない）、及び直前の事業年度の貸借対照表及び損益計算書だけであり、登録自体は極めて容易に行える。（なお、申請時に添付する貸借対照表と損益計算書は一般の閲覧には供されない）

ただし、登録が容易だからといって安易に申請すべきでなく、業務処理準則を遵守できる社内体制になっているかを慎重に判断し準備のうえ申請すべきである。業務処理準則については登録後、即時の遵守義務があり、登録を行ってから業務処理準則対応を開始することは避けるべきである。

保証会社が登録する場合には、一般的に保証会社は宅建免許を持っていないため、役員の本人確認書類や登記事項証明書、事務所を使用する権原に関する書面（全営業所分）等が必要であり、宅建業者ほど申請書作成は容易ではない。

# 登録申請書

(第一面)

賃貸住宅管理業者登録規程第4条第1項の規定により、賃貸住宅管理業者の登録の申請をします。この申請書及び添付書類の記載事項は、事実と相違ありません。

平成〇年 〇月 〇日

〇〇地方整備局長 殿

申請者 商号又は名称 **霞ヶ関不動産株式会社**  
 郵便番号 **〒100-8918**  
 主たる事務所の所在地 **東京都千代田区霞が関2-1-3  
 国土交通ビル1階101号室**  
 氏名 **代表取締役 霞ヶ関 太郎**  
 (法人にあっては、代表者の氏名)  
 電話番号 **03-5253-8111**  
 ファクシミリ番号 **03-5253-1557**



受付番号  受付年月日  申請時の登録番号 ( )

登録の種類  1. 新規 2. 更新

(有効期間: 年 月 日から 年 月 日まで)

\* 登録番号 国土交通省  
 \* 登録年月日 年 月 日  
 \* 有効期間 年 月 日から 年 月 日まで

更新申請時のみ記入し、新規申請時は記入不要。  
 フリガナに会社の種類(カブシキガイシャなど)は記入しないこと。

項番 11 ◎ 商号又は名称

フリガナ	カスミカセキフトウサン
商号又は名称	霞ヶ関不動産株式会社

法人・個人の別  1. 法人 2. 個人

法人で複数代表制(代表取締役が2名以上)の場合は、申請人のみを記入し、他の代表者は第二面に記入すること。

12 ◎ 代表者又は個人に関する事項

役名コード	01
フリガナ	カスミカセキタロウ
氏名	霞ヶ関 太郎
生年月日	5-4-0 年 01月 01日

姓と名の間を一字あけること。

13 ◎ 賃貸住宅管理業以外に行っている事業がある場合にはその種類

業種コード	04	建設業
業種コード	11	不動産取引業

兼業コードなどについては、賃貸住宅管理業者登録規程に掲載されている別記様式の備考を参照すること。(役名コード、所属団体コードも同様)

◎ 既に有している免許又は登録

1.4

業の種類	免許等の番号	免許等の年月日
宅地建物取引業(第3条第1項の免許)	国土交通大臣 (01) 第999999号	平成23年9月30日
マンションの管理の適正化の推進に関する法律(第44条第1項)の登録		

確認欄

法人のみ右詰めで記入すること。

◎ 所属している不動産業関係業界団体がある場合には  
その名称

所属団体 コード	所属団体名	(加入: 年 月 日)
50	所属団体名	(加入: 年 月 日)
⋮		(加入: 年 月 日)
⋮		(加入: 年 月 日)
⋮		(加入: 年 月 日)
⋮		(加入: 年 月 日)

◎ 資本金(千円)

1	0	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---	---

所属団体がある場合は、団体名、加入日も記入すること。





(A4)

別記様式第一号

## 誓 約 書

申請者、申請者の役員、法定代理人及び法定代理人の役員は、規程第6条第1項各号に該当しない者であることを誓約します。

平成〇年〇月〇日

申請者本人が他の役員等を代表して誓約をしたものとする。

商号又は名称  
氏 名  
法定代理人  
商号又は名称  
氏 名

霞ヶ関不動産株式会社  
代表取締役 霞ヶ関 太郎

代表  
者印

印

〇〇地方整備局長 殿



(A4)

別記様式第三号

注意書きをよく読み記載するようにすること。

直前の事業年度の業務の状況に関する書面

報告基準日については、事業年度最終日でなくともよい。

期間 平成22年 4月 1日から 平成23年 3月31日まで (注1) 報告基準日 平成23年 3月31日 (注2)			
管理受託の管理実績		転貸借の管理実績	
受託契約件数	10	原契約件数	3
受託棟数	15	原契約棟数	5
受託戸数	60	原契約戸数	20

件数、棟数、戸数については、報告基準日において有効な契約に基づく実績を記載。棟数については、管理対象が1棟の一部であっても1棟と計算。基幹事務を含まない管理受託は対象外。

原契約は、サブリース業者と賃貸人との間の賃貸借契約をいう。

- (注1)：期間について、法人については、各申請者における直近の終了した事業年度を記入すること。また、個人については、直近の終了した暦年（1月1日～12月31日）を記入すること。
- (注2)：報告基準日について、法人については、直近の終了した事業年度中の日を設定、個人については、直近の終了した暦年中の日を設定し記入すること。なお、管理受託及び転貸借の管理実績については、報告基準日において有効な契約に基づく件数等を記入すること。

(登録の実施)

第五条 国土交通大臣は、前条の登録の申請があったときは、次条第一項の規定により登録をしない場合を除くほか、遅滞なく、次に掲げる事項を賃貸住宅管理業者登録簿に記載して、その登録をするものとする。

- 一 前条第一項各号に掲げる事項
- 二 登録年月日及び登録番号

2 国土交通大臣は、前項の規定による登録をしたときは、遅滞なく、その旨を申請者に通知するものとする。

【登録マニュアル】

2. 登録の実施関係（規程第5条関係）

規程第5条第2項の規定に基づく通知は、別記様式第五号によるものとする。この場合に上記1.（1）により提出された返信用の封筒に通知書を同封し、申請者に送付するものとする。

【参照条文】

第四条 前条第一項の登録（同条第三項の登録の更新を含む。以下同じ。）を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した別記様式第一号による登録申請書を国土交通大臣に提出するものとする。

- 一 商号又は名称
- 二 法人である場合においては、その役員及び使用人の氏名
- 三 個人である場合においては、その者及び使用人の氏名
- 四 事務所の名称及び所在地
- 五 他に事業を行っているときは、その事業の種類
- 六 次に掲げる免許又は登録を受けている場合は、当該免許又は登録の番号
  - イ 宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）第三条第一項の免許
  - ロ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第一百四十九号）第四十四条第一項の登録

【解説】

登録申請書には代表者・役員・使用人の個人情報（氏名・生年月日等）を記入するが、これは第六条の欠格事項に該当しないかを関係行政に確認するためのものである。特に暴力団排除の観点からいわゆる警察照会が行われる。これは第六条の登録マニュアルに「書類に記載の個人情報が警察当局に提供されることに同意の上」とある。また本規定には、第九条に役員等の変更届け出義務が規定されており、変更届け出を怠ると第十二条の規定により登録抹消の対象となるため注意が必要である。このような反社会的勢力チェックの機能が本規定にはあるため、本規定による登録を受けているという事実は、暴力団との関係がないという形式的要件を備えているとも言える。

なお、賃貸住宅管理業に関連する他の法律による登録等の規定は以下の通りである。

宅地建物取引業法には本規定の第六条一項八号・十一号（暴力団員の排除）にあたる条文が存在しない。実際には宅建業法の登録時に、宅建業法第五条一項五号（宅地建物取引業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者）を排除するために警察照会が行われている模様だが、役員・事務所住所等について変更届け出義務はあるものの、変更届け出を怠っても罰則は罰金であり、免許取り消しとはならない。そのため、宅建業者の中には、役員等の変更届けを行わないまま営業している会社もあると思われ、宅建業登録をしているからといって、暴力団との関係がないと形式上判断することはできない。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律も宅建業法と同様にマンション管理業者登録をしているからといって、暴力団との関係がないと形式上判断することはできない。なお、登録には財産的要件が規定されているため、この登録があるということは債務超過ではない、という形式的要件を備えているとも言える。

建設業法による許可では暴力団との関係がないという形式的証明とはならず、債務超過ではないという形式的証明ともならない。

貸金業法及び割賦販売法では、本規定以上の反社会的勢力チェックの機能（役員だけでなく従事者まで）があり、貸金業法登録・割賦販売法登録を受けているという事実は、暴力団との関係がないという形式的要件を備えていると言える。

なお、貸金業者登録と割賦販売法の個別信用購入あっせん業者登録には財産的要件が規定されているため、この登録がある、ということは債務超過ではないということの形式的証明となるが、割賦販売法の包括信用購入あっせん業者登録には財産的要件が規定されていないため、債務超過ではないということの形式的証明とはならない。

(登録をしない場合)

第六条 国土交通大臣は、第三条第一項の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は登録申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録をしないこととする。

- 一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
- 二 第十二条第四号又は第六号から第八号までの規定により登録を抹消され、その抹消の日から二年を経過しない者
- 三 賃貸住宅管理業者で法人であるものが第十二条第四号又は第六号から第八号までの規定により登録を抹消された場合において、その抹消の日前六十日以内にその賃貸住宅管理業者の役員であった者でその抹消の日から二年を経過しないもの

- 四 登録の申請前二年以内に賃貸住宅管理業に関し不正又は著しく不当な行為をした者
  - 五 賃貸住宅管理業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者
  - 六 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者
  - 七 宅地建物取引業法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）の規定（同法第三十二条の二第七項の規定を除く。）に違反したことにより、又は刑法（明治四十年法律第四十五号）第二百四条、第二百六条、第二百八条、第二百八条の三、第二百二十二条若しくは第二百四十七条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正十五年法律第六十号）の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者
  - 八 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第二条第六号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）
  - 九 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が前各号のいずれかに該当するもの
  - 十 法人でその役員のうちに第一号から第八号までのいずれかに該当する者のあるもの
  - 十一 暴力団員等がその事業活動を支配する者
- 2 国土交通大臣は、前項の規定により登録をしないときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知するものとする。

#### 【登録マニュアル】

3. 登録をしない場合関係（規程第6条関係）
- (1) 登録の申請、登録の更新申請若しくは役員の変更の届出をする者は、規程第6条第1項に該当する事由の有無の審査のため、上記1.(1)及び下記4.(1)により提出された書類に記載の個人情報警察当局に提供されることに同意の上、書類を提出するものとする。
  - (2) 規程第6条第2項の規定に基づく通知は、別記様式第六号によるものとする。この場合に上記1.(1)により提出された返信用の封筒に通知書を同封し、申請者に送付するものとする。

#### 【解説】

登録しない場合の規定のうち、本条一項八号及び十号、十一号は、暴力団関係者についての要件であり、登録申請時に役員等については警察照会が行われる。警察照会については下記、登録マニュアルにも「書類に記載の個人情報が警察当局に提供されることに同意の上」とある。その他の要件についても関係行政機関への照会が行われる模様。

なお、登録しない場合の要件のうち、一般的な法律には記載があり、またパブリックコメント時には存在した「暴力団員等をその業務に従事させ、又はその業務の補助者として使用するおそれのある者」が削除されている。パブリックコメントでも特に意見が無かった事項であり、任意の登録制度でここまで制限を加えるのは厳しすぎるとの判断となった可能性がある。ただし、登録制度が法制化される際には確実にこの条項は含まれると思われる。

#### （標識の掲示）

第七条 賃貸住宅管理業者は、事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、別記様式第二号による標識を掲げるものとする。

2 第三条第一項の登録を受けていない者は、前項の標識又はこれに類する標識を掲げてはならない。

#### 【Q&A】

Q. 登録業者は、標識を掲げる必要があるとのことだが、標識については、国土交通省から配布されるのか。

A. 登録した場合は、申請者に登録番号等を通知しますので、その後、各登録業者において、本規程の別記様式第二号による標識を作成してください。

Q. 登録申請の際に事務所登録をしていない事務所にも標識を掲げることは可能か。

A. 登録していない事務所などに標識を掲げると借主や貸主などに誤解を与えるおそれがあるため、登録していない事務所などに標識を掲げることはできません。ただし、登録していない事務所などに、会社として本制度に登録している旨を表示することなどは可能と考えます。

#### 【解説】

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会等が標識を販売しているが、別記様式第二号を満たしていれば標識自体は自社で作成することも可能である。なお、2012年5月24日にシンボルマークが決定した。

#### （業務及び財産の分別管理等の状況の報告）

第八条 賃貸住宅管理業者は、毎事業年度の終了後三月以内に、その業務及び財産の分別管理等の状況を別記様式第三号により、国土交通大臣に報告するものとする。

#### 【ガイドライン】

本条の趣旨について

本条は、家賃等の受領を行う登録業者の業務状況や財務の分別管理等に関する状況を国土交通大臣が適切に把握するほか、当該状況を閲覧対象とすることにより、賃借人や賃貸人などが賃貸住宅や管理業者の選択に資する目的で設けたものである。本条に基づく報告書面は、国土交通大臣が特定の管理方法を求めるものではなく、情報提供の仕組みを設けることにより、取引関係者が管理業者を適切に選択・判断できるようにするものであり、登録業者の経営規模や経営状況を審査することが目的ではないことに留意する。

なお、報告書中、未記載の項目がある場合には、記載を求めることとするが、正当な理由がなくて報告を怠ったり、重要な事項について虚偽記載が判明したりしたときは、第十二条に基づき、登録の抹消対象となる。

### 「業務及び財産の分別管理等の状況」について

別記様式第三号により報告する書類の記載内容については、各登録業者において毎事業年度の終了後三月以内に業務状況等を記載し、国土交通大臣に報告する必要があるが、留意点は次のとおりである。

#### (1) 業務の状況

業務の状況の記載についての考え方は、次のとおりであるが、報告内容により登録業者の経営規模や経営状況を判断するものではないことに留意する。

##### ① 管理受託の実績について

受託契約件数、委託賃貸人数、受託棟数及び受託戸数については、報告基準日を設定し、当日時点における受託契約件数等について記載するものとする。報告基準日については、報告対象の事業年度の最終日である必要はなく、当該事業年度中に基準日が設定されていればよい。

委託賃貸人数は、管理受託契約を締結した相手方の賃貸人の数を記載するものとし、受託棟数については、例えば、ある賃貸マンションにおいて受託戸数が1戸しかない場合であっても、1棟とみなす。

受託契約金額（管理受託契約に基づき、登録業者が賃貸人から受領する金額（いわゆる管理報酬））は、当該事業年度中に受領した年間の受託契約金額の合計を記入するものとする。

##### ② 転貸借の管理実績について

原契約件数（以下、「原契約」とはサブリース業者と賃貸人との間の賃貸借契約をいう。）、原契約賃貸人数、原契約棟数及び原契約戸数については、報告基準日を設定し、当日時点における原契約件数等について記載するものとする。報告基準日及び原契約棟数についての考え方は、前記と同様である。

##### ③ 基幹事務の受託数について

基幹事務の受託数は、他者に委託することなく登録業者自らが実施する基幹事務の対象賃貸住宅戸数（受託戸数及び原契約戸数）を、基幹事務の3分類ごとにそれぞれ記載するものとする。

##### ④ 従事従業者数について

従事従業者数は、賃貸住宅管理業に従事する従業者数を記載するものとする。ここでいう賃貸住宅管理業に従事する従業者とは、例えば宅地建物取引業を兼務する従業者も含むものとする。

##### ⑤ その他報告事項について

特段の報告事項があれば記載するものとする。例えば、宅地建物取引主任者や管理業務主任者、マンション管理士の数や賃貸不動産管理に係る民間資格の取得者数等を記載することや、宅地建物取引業の免許等の番号、宅地建物取引業や管理業等の業歴、管理物件を取扱う地域、基幹事務以外の取扱管理事務、所属事業者団体を記載することなどが考えられる。

#### (2) 財産の分別管理等の状況

財産の分別管理等の状況の記載についての考え方は、次のとおりである。

##### ① 受領した家賃等・敷金の分別管理

記載例として、自社の集金専用口座において、入金家賃等を賃貸人ごとに勘定を明確に区分して管理し、定期的に各賃貸人に送金する方法などが考えられるが、業務処理準則第十六条の規定に基づき、賃借人から受領した家賃が賃貸人へ送金されるまでの間、当該財産が適切に分別して管理されている状態が確認できるように措置されている旨を記載する必要がある。

賃貸人ごとに家賃の管理方法が異なる場合は、管理方法の種類について記載するものとする。

##### ② その他保全措置等

分別管理に際し、保全措置等を講じている場合にその方法を記載するものとする。例えば、第三者機関を用い敷金を保全している旨、敷金を登録業者が管理することなく全て賃貸人が管理している旨などが考えられる。

### 【Q&A】

#### Q. 登録申請書の添付資料として業務等状況報告書を添付する必要があるのか。

A. 業務等状況報告書は、本制度に登録された後、毎事業年度の終了後3ヶ月以内に提出する必要がある書類ですので、登録申請の際には提出する必要はありません。なお、登録申請の際には「直前の事業年度の業務の状況に関する書面」を作成し、登録申請書に添付する必要があります。

#### Q. なぜ業務や財産の分別管理等の状況を提出する必要があるのか。

A. 本条は、登録業者の管理戸数や家賃の分別管理等の状況を国土交通省が適切に把握するほか、提出書類を閲覧対象とすることにより、借主や貸主などが賃貸住宅や管理業者の選択する際の判断材料として活用できるように設けたものです。

**Q. なぜ毎年報告する必要があるのか。**

A. 本制度の登録期間は5年ですが、賃貸住宅では短い期間で賃借人が入れ替わり、管理状況も頻繁に変わりうる可能性があることから、毎事業年度毎に報告いただくこととしました

**Q. 従事従業者の範囲についてどこまで含まれるのか。例えば、代表者や役員は含まれるのか。**

A. ここでいう従業者の範囲は代表者（いわゆる社長）及び役員や派遣社員なども含みます。他の業務を兼務している従業者であっても、賃貸住宅管理業に従事する従業者であれば、従事従業者になります。

**Q. 分別管理の状況は、どこまで詳細に記載しなければならないのか。**

A. 分別管理の状況については、家賃等を集金してから貸主へ送金するまで、どのように管理されているかをわかりやすく確認できるように記載する必要があります。記載例をご参照ください。

**Q. 敷金の保管については、どのような管理が求められるのか。**

A. 敷金の保管については、貸主が管理する方法や、第三者機関の運営する預り金保証制度に加入する方法などが考えられますが、特定の管理方法を求めるものではありません。記載例をご参照ください。

**Q. 報告書類として、決算書や貸借対照表も提出する必要はあるのか。**

A. 必要ありません。提出いただくのは、登録規程別記様式第3号の書面のみです。

**Q. 報告書面について、国土交通省が審査したり、指導をしたりすることがあるか。**

A. 報告書面は、借主や貸主などが賃貸住宅や管理業者の選択する際の判断材料として活用できるよう設けたものであり、国土交通省が審査することが目的ではありません。しかしながら、未記入のものや内容が事実と異なる場合等については、訂正を求めることがあります。

**Q. 事業年度終了後、1ヶ月後に初めて登録を受けたが、報告書面について、どの事業年度から提出する必要があるか。**

A. 初めて登録を受けた場合、登録の有効期間内において終了日を迎える事業年度から報告書を提出してください。

**Q. 管理受託の管理実績は、1年間の新規受託契約件数などを書くことになるのか。**

A. 管理受託や転貸借の管理実績、基幹事務の受託数については、報告基準日において有効な契約に基づく件数等を記載していただくことになっております。例えば、3年前に契約したものであっても、有効であれば件数として数えて頂くことになります。ただし、受託契約金額については、事業年度1年間の受託契約金額を記載することとなっておりますので、ご注意ください。

**Q. 受託棟数について、管理対象が1棟の一部であっても1棟と計算することになっているが、賃貸マンションで同一の棟にオーナーの異なる物件を、2部屋管理している場合、管理棟数を2棟とするべきか。**

A. オーナーが異なるとしても、管理対象となるマンションについては1棟ですので、1棟と記載していただくことになります。

**Q. サブリース業者より基幹事務を委託された管理業者は、委託された基幹事務を管理受託の管理実績に記載する必要があるのか。**

A. サブリース業者が基幹事務を委託した場合のサブリース業者の立場は、賃貸住宅の賃貸人の立場となりますので、その基幹事務を委託された管理業者は、委託された基幹事務を管理受託の管理実績に記載する必要があります。

**Q. 受託契約金額について、サブリースの場合、どのように記載すればよいか。**

A. サブリースの場合は、記載する必要がありません。

**Q. 事業用店舗と賃貸住宅が併用してある建物に係る受託契約金額を記載する場合、どのように計算すればよいか。**

A. 事業用店舗部分と賃貸住宅部分が明確に区分できるのであれば、賃貸住宅部分のみを記載していただくこととなりますが、区分が難しい場合は、総額を記載していただくこととなります。

**Q. 基幹事務の受託数について、再委託または再サブリースしたものについても、記載数に含んでよいか。**

A. 基幹事務について、再委託または再サブリースしたものについては、記載数に含まないよう、ご注意ください。ここで記載頂くのは、登録業者自らが実施する基幹事務数です。また、その再委託先又は再サブリース先の業者においては、自ら実施したとしても、賃貸人から直接委託されたものでない場合などは、記載数に含まないよう、ご注意ください。

**Q. 個人の場合の事業年度は、いつからいつまでの期間を指すのか。**

A. 個人の場合、暦年の1月1日から12月31日までの期間を事業年度としております。よって、業務等状況報告書については、年明けの3月までに提出する必要があります。

【パブリックコメント】

財産の状況の報告については、見直し又は出来る限りの簡略化を図るべき。

(主な意見)

- ・ 宅建業法では5年毎の更新時の報告となっており、同様の取扱とすべき。
- ・ 貸借対照表等が一般の閲覧に供されるとすると、非上場企業は登録に消極的になる。
- ・ 管理業者の財務状況悪化による貸貸人・賃借人の損害防止の目的は、他の方法で達成すべき。
- ・ 中小零細企業の負担軽減に配慮すべき。

業務状況等の報告を求める本規定は、家賃、敷金等の受領を行う管理業者に対し、業務の実施や財産の分別管理等に関する情報を閲覧させ、事業者の業務内容を消費者が確認することにより、賃貸住宅や管理業者の選択に資する目的で設けられたものです。登録制度の有効期間は5年間ですが、賃貸住宅では5年より短い期間で賃借人が入れ替わり、管理の状況も頻繁に変わりうる可能性があることから、毎事業年度、報告を求めることとしました。

「その業務の状況」とは、どのような内容を報告することになるのか。物件毎に詳細な報告を行うことは困難。

「その業務の状況」とは、管理受託や転貸借の管理実績、基幹事務の受託数、従事従業者数などを指します。個別物件毎の詳細な報告までは求めません。

【解説】

まず、本条による「業務及び財産の分別管理等の状況」を記載した「別記様式第三号」は、第十五条の規定により「一般の閲覧に供するもの」とされていることに留意する必要がある。また、正当な理由なく報告を行わなかった場合、報告内容の重要な事項について虚偽の記載があったときには、第十二条の規定により登録が抹消されることにも注意が必要である。なお、本条による別記様式第三号は登録時に添付する「別記様式第三号 直前の事業年度の業務の状況に関する書面」とは記載項目が異なる。

報告の内容はかなり詳細な項目となっており、管理戸数・サブリース戸数等と合わせて、管理受託についてはその受託契約金額も記載が必要となっている。このため、業界誌等で掲載されている管理戸数ランキング等の数値との整合性にも注意が必要である。

さらに、財産の分別管理等の状況については、ガイドラインでは「貸貸人ごとに家賃の管理方法が異なる場合は、管理方法の種類について記載するものとする。」となっていることにも注意が必要である。

なお、登録申請時には直前の事業年度に関わる貸借対照表及び損益計算書を提出する必要があるが、登録後の毎年度の報告には貸借対照表及び損益計算書は必要ない。

またパブリックコメント時には、「業務及び財産の状況」を報告するものとされていたが、施行時には「業務及び財産の分別管理等の状況」に修正されている。パブリックコメント時には会社法等で規定されている決算公告義務に従って貸借対照表や損益計算書を報告することを想定していた模様であるが、パブリックコメントを受け修正された模様。ただし、登録制度の法制化時には、会社法に定められている決算公告義務と同程度の決算情報の報告が求められる可能性が高いと思われる。

参考：毎事業年度毎に提出する別記様式第三号、第八条規定の「業務及び財産の分別管理等の状況」書式（登録申請時とは異なり、貸借対照表及び損益計算書の提出は必要ない）

別記様式第三号（第八条関係）

(A4)

## 業務等状況報告書

賃貸住宅管理業者登録規程第8条の規定により、下記のとおり届け出ます。

平成〇年〇月〇日

〇〇地方整備局長 殿

届出者 住所 東京都千代田区霞が関2-1-3  
国土交通ビル1階101号室  
氏名 霞ヶ関不動産株式会社  
代表取締役 霞ヶ関 太郎

代表者印

受付番号 受付年月日

届出時の登録番号

\*  登録申請前も含めて事業年度1年間について報告。

(01)  〇〇〇〇  
報告基準日については、事業年度最終日でなくともよい。

### 1 業務の状況

期間 平成23年10月1日から平成24年9月30日まで 1年間	
報告基準日 平成24年9月30日	
管理受託の管理実績	
受託契約件数	〇〇〇
委託賃貸人数	〇〇〇
受託棟数	〇〇
受託戸数	〇〇〇
受託契約金額(千円)	〇,〇〇〇
基幹事務の受託数	
家賃等受領事務	〇〇〇
契約更新事務	〇〇〇
契約終了事務	〇〇〇
従事従業者数	〇〇名
その他報告事項	<p>1. 設立日：昭和〇〇年（管理業歴〇〇年、宅地建物取引業歴〇〇年）</p> <p>2. 主管理物件のある地域：霞ヶ関、〇〇</p> <p>3. 基幹事務以外の管理事務：建物維持管理、建物履歴作成、設備点検報告、〇〇</p> <p>4. 所属業界団体：〇〇</p> <p>5. 資格者数：宅地建物取引主任者〇名、賃貸不動産経営管理士〇名、〇〇</p>

特段の報告事項があれば記載。例えば、記載例などが考えられるが、記載内容は自由。



## 2 財産の分別管理等の状況

<p>受領した家賃等の分別管理の状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貸貸人ごとに受領家賃等を信託管理</li> <li>・貸貸人ごとに家賃等受領口座を区分</li> <li>・自社集金口座において、貸貸人ごとに勘定を区分</li> <li>・会計ソフトウェアを用いて区分管理</li> <li>・月末締めで貸貸人に受領家賃等を送金</li> <li>・家賃等の受領事務なし</li> </ul> <p style="border: 1px solid orange; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-top: 10px;">賃借人から受領した家賃等について貸貸人に送金されるまでの間、整然と管理されていることが必要。 貸貸人ごとに管理方法が異なる場合は、すべての方法を記載。</p>
<p>受領した敷金の分別管理の状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貸貸人ごとに敷金を信託管理</li> <li>・貸貸人ごとに敷金管理口座を区分</li> <li>・自社管理口座において、貸貸人ごとに勘定を区分</li> <li>・会計ソフトウェアを用いて区分管理</li> <li>・敷金の受領事務なし</li> </ul> <p style="border: 1px solid orange; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-top: 10px;">分別管理に際し、保全措置等を講じている場合にその方法を記載。</p>
<p>その他保全措置等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃等は賃借人より直接、貸貸人の口座に送金</li> <li>・第三者機関の預り金保証制度により敷金の保全</li> <li>・敷金については貸貸人において管理</li> </ul>

### 備考

届出者は、\*印の欄には記入しないこと。



(変更の届出)

第九条 賃貸住宅管理業者は、**第四条第一項各号**に掲げる事項に変更があったときは、その日から三十日以内に、別記様式第四号により、その旨を国土交通大臣に届け出るものとする。

2 国土交通大臣は、前項の規定による届出を受理したときは、届出があった事項を賃貸住宅管理業者登録簿に登録するものとする。

【登録マニュアル】

4. 変更の届出関係（規程第9条関係）

(1) 添付書類

規程第9条第1項に基づく変更の届出に当たって、その変更が、商号又は名称、法人の役員（個人である場合はその者）、事務所に係るものであるときは、その届出に係る者又は事務所に係る規程第4条第3項第1号から第8号までに掲げる書類を添付するものとする。ただし、登録の変更に必要と認めるときは、その他の書類の提出を求めるものとする。

(2) 届出部数

関係書類正本一通を提出するものとする。

【参照条文】

第四条 前条第一項の登録（同条第三項の登録の更新を含む。以下同じ。）を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した別記様式第一号による登録申請書を国土交通大臣に提出するものとする。

一 商号又は名称

二 法人である場合においては、その役員及び使用人の氏名

三 個人である場合においては、その者及び使用人の氏名

四 事務所の名称及び所在地

五 他に事業を行っているときは、その事業の種類

六 次に掲げる免許又は登録を受けている場合は、当該免許又は登録の番号

イ 宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）第三条第一項の免許

ロ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第一百四十九号）第四十四条第一項の登録

【解説】

役員及び使用人について変更の届け出があった場合には、第六条一項八号、十一号（暴力団員でないこと）を担保するために警察照会が行われる模様。

また、正当な理由なく変更の届け出を怠った場合には、第十二条の規定により登録抹消の対象となるため注意が必要である。

(廃業等の届出)

第十条 賃貸住宅管理業者が次の各号に掲げる場合に該当することとなったときは、当該各号に定める者は、その日（第一号の場合にあっては、その事実を知った日）から三十日以内に、別記様式第五号により、その旨を国土交通大臣に届け出るものとする。

一 賃貸住宅管理業者である個人が死亡した場合相続人

二 賃貸住宅管理業者である法人が合併により消滅した場合その法人を代表する役員であった者

三 破産手続開始の決定を受けた場合破産管財人

四 賃貸住宅管理業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合清算人

【登録マニュアル】

5. 廃業等の届出関係（規程第10条関係）

規程第10条に基づく廃業等の届出に当たって、規程別記様式第五号に返信用の封筒（A4サイズ、宛先を記載の上120円分の切手を貼付したもの）を添付するものとする。

【解説】

廃業についての規定であるが、例えば第八条に規定されている「業務及び財産の分別管理等の状況の報告」や第九条に規定されている役員等の変更についての報告を期限内に行わなかった場合等で、それを理由に業務改善に関する勧告等や登録の抹消等を受ける恐れがある場合等に、業務改善に関する勧告や登録の抹消等を避けるために廃業の届け出を行ったとしても、認められない。

(業務改善に関する勧告等)

第十一条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該賃貸住宅管理業者に対し、その業務の適正な運営を確保するため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。

一 この規程に違反したとき。

二 業務に関し賃借人等に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれが大であるとき。

- 三 業務に関し公正を害する行為をしたとき、又は公正を害するおそれが大であるとき。
  - 四 業務に関し他の法令に違反し、賃貸住宅管理者として不適当であると認められるとき。
  - 五 前四号に掲げる場合のほか、業務に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき。
- 2 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業の適正な運営を確保するために必要な限度において、賃貸住宅管理者に対し、その業務に関し報告又は資料の提出を求めることができる。
  - 3 国土交通大臣は、第一項の規定による指導、助言又は勧告をした場合には、その旨を公表することができる。

【ガイドライン】

業務改善に関する勧告等の必要性の判断について

本条に基づく指導、助言、勧告等の必要性について判断する事案が生じた場合には、必要に応じて、申立人等の当事者からの意見聴取を行うほか、登録業者からも報告徴収や資料提出を求めるなど、事実関係を的確に把握した上で判断する。

【Q&A】

- Q. 業務に関し賃借人等に損害を与えたときなどが勧告等の対象となっているが、この業務とは基幹事務のみを指すのか。**
- A. ここでいう「業務」は賃貸住宅管理者が行う管理業務であり、基幹事務のみならず、建物・設備の点検業務や清掃業務も含まれます。
- Q. 勧告等を決定する前に、登録業者の言い分は聴いてもらえるのか。**
- A. 仮に勧告等の必要性について判断する事案が生じた場合には、必要に応じて、申立人等の当事者からの意見徴収を行うほか、登録業者からも報告徴収や資料提出を求めるなど、事実関係を的確に把握した上で判断いたします。
- Q. 勧告された場合、なぜ公表する必要があるのか。**
- A. 消費者が、登録業者の行う業務について適切に判断するため、公表制度を設けていますが、勧告した場合に必ず公表するというのではなく、個々の事例を踏まえた上で判断いたします。

【パブリックコメント】

- B-1 1. 1 違反行為があった場合の公表について、市民がアクセスしやすい方法を構築すべき。**  
指導等の情報の公表については、個別事案に応じて判断することとなりますが、公表する際には、ホームページ等、広く国民が情報を得やすい方法を検討します。
- B-1 1. 2 宅地建物取引業（賃貸借の媒介）を行う子会社が宅建業法違反に問われた場合、親会社は勧告の対象となるか。**  
親会社が登録業者であり、本条の勧告等の対象となる行為を行ったと認められる場合は、勧告等の対象となります。
- B-1 1. 3 一方的な勧告ではなく、事業者からの抗弁を受け入れる条項を設けてもらいたい。**  
仮に指導等の対象となる事案が生じた場合には、必要に応じて、申立人等の当事者からの意見聴取を行うほか、登録業者からも報告徴収や資料提出を求めるなど、事実関係を的確に把握した上で判断します。

【解説】

本条一項一号の「この規定に違反したとき」には、本登録規程だけでなく賃貸住宅管理業務処理準則についても違反時には業務改善に関する勧告等の対象となる。従って、賃貸住宅管理業務処理準則に規定されている内容（賃借人への説明や書面交付、賃借人への説明や書面交付、基幹業務の一括再委託の禁止、賃貸借契約に基づかない金銭を賃借人から受領したときの通知、財産の分別管理、管理事務の報告、管理受託契約終了の通知等）を遵守しなければならない。また、本条一項四号では、「業務に関し他の法令に違反し」とあり、例えば宅建業法上の違反があった場合にも業務改善に関する勧告等を受けられる可能性がある。

なお、業務改善に関する勧告等の対象として、パブリックコメント時には存在しなかった「業務に関し賃借人等に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれが大であるとき」「業務に関し公正を害する行為をしたとき、又は公正を害するおそれが大であるとき」が追加されており、また、賃貸住宅管理者に対して報告または資料の提出を求める旨が追加されている。

（登録の抹消等）

- 第十二条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理者が次の各号のいずれかに該当するときは、第三条第一項の登録を抹消するものとする。
- 一 第十条の規定による届出があったとき。
  - 二 前号の届出がなく第十条各号のいずれかに該当する事実が判明したとき。
  - 三 登録の有効期間満了の際、登録の更新の申請がなかったとき。
  - 四 不正の手段により登録を受けたことが判明したとき。
  - 五 第六条第一項各号のいずれかに該当するに至ったとき。
  - 六 正当な理由がなく第八条の規定による報告又は第九条第一項の規定による届出を怠ったとき。

- 七 第八条の規定による報告に記載すべき重要な事項について虚偽の記載があることが判明したとき。
- 八 前条第一項各号のいずれかに該当し情状が特に重いとき、又は同項の規定による勧告に従わなかったとき。
- 九 賃貸住宅管理業者から、別記様式第六号により、登録の抹消の申請があった場合において、その申請を**相当と認める**とき。
- 2 第六条第二項の規定は、前項の規定により登録を抹消した場合について準用する。

【ガイドライン】

第六号の「正当な理由」について

「正当な理由」とは、例えば登録業者の社屋が被災したため業務が停止しているなどの場合が想定される。

第九号の「相当と認めるとき」について

本号に基づく抹消については、第十一条の業務改善に関する勧告等を逃れるために事前に登録抹消申請を行うことが判明した場合は、相当と認められない。

【登録マニュアル】

6. 登録の抹消関係（規程第12条関係）

- (1) 規程第12条第1項第9号に基づく登録の抹消の申請に当たって、規程別記様式第六号に返信用の封筒（A4サイズ、宛先を記載の上120円分の切手を貼付したもの）を添付するものとする。
- (2) 規程第12条第2項において準用する第6条第2項の規定に基づく通知は、別記様式第七号によるものとする。

【参照条文】

第六条 国土交通大臣は、第三条第一項の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は登録申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録をしないこととする。

- 一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
- 二 第十二条第四号又は第六号から第八号までの規定により登録を抹消され、その抹消の日から二年を経過しない者
- 三 賃貸住宅管理業者で法人であるものが第十二条第四号又は第六号から第八号までの規定により登録を抹消された場合において、その抹消の日前六十日以内にその賃貸住宅管理業者の役員であった者でその抹消の日から二年を経過しないもの
- 四 登録の申請前二年以内に賃貸住宅管理業に関し不正又は著しく不当な行為をした者
- 五 賃貸住宅管理業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者
- 六 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者
- 七 宅地建物取引業法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）の規定（同法第三十二条の二第七項の規定を除く。）に違反したことにより、又は刑法（明治四十年法律第四十五号）第二百四条、第二百六条、第二百八条、第二百八条の三、第二百二十二条若しくは第二百四十七条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正十五年法律第六十号）の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者
- 八 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第二条第六号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）
- 九 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が前各号のいずれかに該当するもの
- 十 法人でその役員のうち第一号から第八号までのいずれかに該当する者のあるもの
- 十一 暴力団員等がその事業活動を支配する者

2 国土交通大臣は、前項の規定により登録をしないときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知するものとする。

第八条 賃貸住宅管理業者は、毎事業年度の終了後三月以内に、その業務及び財産の分別管理等の状況を別記様式第三号により、国土交通大臣に報告するものとする。

第九条 賃貸住宅管理業者は、第四条第一項各号に掲げる事項に変更があったときは、その日から三十日以内に、別記様式第四号により、その旨を国土交通大臣に届け出るものとする。

第十条 賃貸住宅管理業者が次の各号に掲げる場合に該当することとなったときは、当該各号に定める者は、その日（第一号の場合にあっては、その事実を知った日）から三十日以内に、別記様式第五号により、その旨を国土交通大臣に届け出るものとする。

- 一 賃貸住宅管理業者である個人が死亡した場合相続人
- 二 賃貸住宅管理業者である法人が合併により消滅した場合その法人を代表する役員であった者
- 三 破産手続開始の決定を受けた場合破産管財人
- 四 賃貸住宅管理業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合清算人

第十一条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該賃貸住宅管理業者に対し、その業務の適正な運営を確保するため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。

- 一 この規程に違反したとき。
- 二 業務に関し賃借人等に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれが大であるとき。
- 三 業務に関し公正を害する行為をしたとき、又は公正を害するおそれが大であるとき。
- 四 業務に関し他の法令に違反し、賃貸住宅管理業者として不相当であると認められるとき。
- 五 前四号に掲げる場合のほか、業務に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき。

【解説】

本条では登録の抹消等について規定しているが、「登録を抹消することができる」ではなく、「登録を抹消するものとする」とあることに注意が必要である。従って、登録申請時の記載事項に虚偽があった、という場合はもちろん、特に第八条の業務及び財産の分別管理等の状況の報告を事業年度の終了後三ヶ月以内に正当な理由なく報告しなかったり、第九条に規定されている変更の届け出を変更日から三十日以内に正当な理由なく報告しなかった場合にも、登録が抹消されることに注意が必要である。

宅建業法では、変更の届け出を怠った場合も即座に登録抹消になることはないため、変更の届け出を行っていない場合も見受けられるが、それとは運用が異なることに注意が必要である。

また、例えば第八条に規定されている「業務及び財産の分別管理等の状況の報告」や第九条に規定されている役員等の変更についての報告を期限内に行わなかった場合等で、それを理由に業務改善に関する勧告等や登録の抹消等を受ける恐れがある場合等に、業務改善に関する勧告や登録の抹消等を避けるために廃業の届け出を行ったとしても、認められない。

(所在不明者等の登録の抹消)

第十三条 国土交通大臣は、その登録を受けた賃貸住宅管理業者の事務所の所在地又は当該賃貸住宅管理業者の所在（法人である場合においては、その役員の所在）を確知できない場合において、その事実を公告し、その公告の日から三十日を経過しても当該賃貸住宅管理業者から申出がないときは、当該賃貸住宅管理業者の登録を抹消することができる。

(登録の抹消の公告)

第十四条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者が第十二条第一項第四号から第八号までの各号のいずれかに該当したことにより、その登録を抹消したときは、その旨を公告するものとする。

【ガイドライン】

「公告」の方法について

登録業者が、第十二条第一項第四号から第八号までの各号のいずれかに該当し、登録を抹消する場合は、その旨を公告することとなるが、公告の方法は官報掲載により行うものとする。

【参照条文】

第十二条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者が次の各号のいずれかに該当するときは、第三条第一項の登録を抹消するものとする。

- 四 不正の手段により登録を受けたことが判明したとき。
- 五 第六条第一項各号のいずれかに該当するに至ったとき。
- 六 正当な理由がなく第八条の規定による報告又は第九条第一項の規定による届出を怠ったとき。
- 七 第八条の規定による報告に記載すべき重要な事項について虚偽の記載があることが判明したとき。
- 八 前条第一項各号のいずれかに該当し情状が特に重いとき、又は同項の規定による勧告に従わなかったとき。

【解説】

登録の抹消となった場合、その旨が公告されるが、その理由は公告されない。そのため、場合によっては登録の抹消がたとえ自発的なものであったとしても、不利な風評をもたらす可能性も否定できないことに留意しておく必要がある。

(登録簿等の閲覧)

第十五条 国土交通大臣は、**第五条**の賃貸住宅管理業者登録簿及び**第八条**の報告に係る書面又はこれらの写しを一般の閲覧に供するものとする。

【ガイドライン】

本条の趣旨について

本条は、登録業者の情報を開示することにより、賃借人や賃貸人などが賃貸住宅や管理業者を選択する際の判断材料の一つとして提供することを目的として、国土交通省地方整備局等において、登録簿等を一般の閲覧に供するものである。

【Q&A】

Q. 閲覧できる者は、当事者である借主と貸主に限定すべきではないか。

A. 閲覧制度は、登録業者の業務状況に関する情報を開示し、借主や貸主の方が管理業者や賃貸住宅を選択する際の判断材料の一つとして活用されることを目的としているため、厳格な管理の下、一般の閲覧に供することとします。

Q. 登録規程第4条の申請に添付する書類も閲覧の対象か。

A. 添付書類は、閲覧の対象ではありません。

【パブリックコメント】

閲覧対象者は所有者、貸主、借主に限定すべき。

本制度は、登録業者の情報を開示し、賃借人等が管理業者を選択する判断材料の一つとして提供することを目的としているため、登録簿等については、地方整備局等において広く一般の閲覧に供します。

閲覧の容易性を確保するため、インターネットを活用する方法等、市民がアクセスしやすい方法を構築すべき。

閲覧制度については、消費者等が広くアクセスしやすい方法としてどのようなものが考えられるか、今後検討します。

閲覧に適さないもの（守秘義務違反など）が含まれないように限定すべき。

本条に基づき閲覧に供される内容は、顧客との間で守秘義務違反などに該当するような詳細な記載を求めることはありません。

【参照条文】

第五条 国土交通大臣は、前条の登録の申請があったときは、次条第一項の規定により登録をしない場合を除くほか、遅滞なく、次に掲げる事項を賃貸住宅管理業者登録簿に記載して、その登録をするものとする。

- 一 前条第一項各号に掲げる事項
- 二 登録年月日及び登録番号

2 国土交通大臣は、前項の規定による登録をしたときは、遅滞なく、その旨を申請者に通知するものとする。

第八条 賃貸住宅管理業者は、毎事業年度の終了後三月以内に、その業務及び財産の分別管理等の状況を別記様式第三号により、国土交通大臣に報告するものとする。

【解説】

第五条の登録簿に記載されるのは、法人の名称や代表者、役員、使用人の氏名、事務所の名称及び所在地、事業の種類、宅建免許番号等であるが、同時に第八条の報告に関わる書面（別記様式第三号による業務及び財産の分別管理等の状況）も一般に公開されることに留意しておく必要がある。

特に第八条関係の書面は、報告の内容はかなり詳細な項目となっており、管理戸数・サブリース戸数等と合わせて、管理受託についてはその受託契約金額も記載が必要となっている。このため、業界誌等で掲載されている管理戸数ランキング等の数値との整合性にも注意が必要である。さらに、財産の分別管理等の状況については、ガイドラインでは「賃貸人ごとに家賃の管理方法が異なる場合は、管理方法の種類について記載するものとする。」となっており、これらが全て公開されるということに留意しておく必要がある。

賃貸住宅管理業者登録制度については、登録業者情報の閲覧が可能な場所や、登録業者一覧、通達集や申請方法等について国土交通省のホームページで各種情報が掲載されている。

国土交通省ホームページ ホーム>>政策・法令・予算・審議会>>（2）政策情報・分野別一覧>>土地・建設産業>>不動産業>>賃貸管理業（ <http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/tintai/index.html> ）

なお、閲覧の対象となる第八条については、パブリックコメント時には、「業務及び財産の状況」を報告するものとされていたが、施行時には「業務及び財産の分別管理等の状況」に修正されている。パブリックコメント時には会社法等で規定されている決算公告義務に従って貸借対照表や損益計算書を報告することを想定していた模様であるが、パブリックコメントを受け修正された模様。ただし、登録制度の法制化時には、会社法に定められている決算公告義務と同程度の決算情報の報告が求められる可能性が高いと思われる。当初の意図としては、管理業者の決算情報も一般の閲覧に供することを想定していたと思われる。

（業務処理準則）

第十六条 賃貸住宅管理業者は、国土交通大臣が定める賃貸住宅管理業務処理準則を遵守しなければならない。

【解説】

本条は賃貸住宅管理業務処理準則の遵守義務を定めたものであり、業務処理準則を遵守しなかった場合には、第十一条一項一号の「この規定に違反したとき」に該当し、業務改善に関する勧告等を受ける可能性があり、かつその勧告に従わなかった場合には、第十二条一項八号により登録の抹消となる可能性があることに留意が必要である。

（権限の委任）

第十七条 この規程に規定する国土交通大臣の権限（前条に規定する権限を除く。）は、賃貸住宅管理業者又は第三条第一項の登録を受けようとする者の本店又は主たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長及び北海道開発局長に委任する。**ただし、第十一条に掲げる権限については、国土交通大臣が自ら行うことを妨げない。**

2 **第十一条**に掲げる権限で賃貸住宅管理業者の支店又は従たる事務所に関するものについては、前項に規定する地方整備局長及び北海道開発局長のほか、当該支店又は従たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長及び北海道開発局長も当該権限を行うことができる。

#### 【ガイドライン】

##### 第一項のただし書の趣旨について

登録業者に対する指導等については、原則として、登録を行った地方整備局長等が行うこととなるが、違反行為が全国的に広範にわたって行われている場合等については、国土交通大臣が自ら権限を行使し、違反の是正をより迅速に行う場合があることを規定したものである。

##### 第二項の趣旨について

本規定は、登録業者が登録を受けた地方整備局長等の管轄区域外で違反行為が生じた場合においては、当該行為が生じた所在地を管轄する地方整備局長等が指導等の権限を行使する方が、違反の是正をより迅速に行うことが想定されることから、設けられたものである。

#### 【パブリックコメント】

##### 将来的には、権限を都道府県に委任してもらいたい。

賃貸住宅管理業の適性化を図り、入居者が安心して暮らすことのできる賃貸住宅の提供は、政府として取り組む課題であります。都道府県と一緒に取り組む場合には、その前提として県の理解・協力が必須になります。まずは、国として登録制度を始め、適正な管理業務の普及に努めますが、今後の登録状況や運営状況も踏まえながら、都道府県との協力体制や次の段階に求められる施策を検討していくことを考えております。

#### 【参照条文】

第十一条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該賃貸住宅管理業者に対し、その業務の適正な運営を確保するため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。

- 一 この規程に違反したとき。
  - 二 業務に関し賃借人等に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれが大であるとき。
  - 三 業務に関し公正を害する行為をしたとき、又は公正を害するおそれが大であるとき。
  - 四 業務に関し他の法令に違反し、賃貸住宅管理業者として不適当であると認められるとき。
  - 五 前四号に掲げる場合のほか、業務に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき。
- 2 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業の適正な運営を確保するために必要な限度において、賃貸住宅管理業者に対し、その業務に関し報告又は資料の提出を求めることができる。
- 3 国土交通大臣は、第一項の規定による指導、助言又は勧告をした場合には、その旨を公表することができる。

#### 附則

この告示は、平成二十三年十二月一日から施行する。

#### 【解説】

登録状況としては、2012年1月3日付け住宅新報の記事によると2011年12月1日、2日の二日間に全国で400件の申請があり、このうち200件が関東地方整備局への申請であり、2011年12月15日までの申請累計は全国で800件とのことである。また国土交省が公表している登録数としては、2012年3月末1579業者、2012年9月末2330業者、2012年12月末2592業者、2014年3月末3267業者となっている。国土交通省は制度開始後1年程度の期間で1万社程度の登録を見込んでいた模様であるが、そこまでの登録数にはなっていない。これについては、登録に慎重な会社も多いのではないか、という観測もされている。

なお、登録状況については、国土交通省のホームページで閲覧可能である。

以上