

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
事務局 長 米 山 篤 史

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行等について

国土交通省から標記についての周知依頼がありましたのでお知らせします。詳細は別添資料をご参照ください。

記

1. 通知等資料 (1) 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行等について(令和3年4月23日 国不参第20号)
 - ①(別紙1) 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律
 - ②(別紙2-1) 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令の一部を改正する政令
 - ③(別紙2-2) 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令(抄)
 - ④(別紙3-1) 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令
 - ⑤(別紙3-2) 賃貸住宅管理業者登録申請書
 - ⑥(別紙4・5・6) 国土交通省告示第378・379・380号
 - ⑦(別紙7-1) 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方 新旧対照条文
 - ⑧(別紙7-2) 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方(2) 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に係る登録申請等について(令和3年4月23日 国不参第21号)
 - ①賃貸住宅管理業の登録について
 - ②賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に係る登録申請等について(各地方支分部局主管部長宛)(3) 「賃貸住宅管理業者の違反行為に対する監督処分の基準」の策定について(令和3年4月23日 国不参第13号)
 - ①賃貸住宅管理業者の違反行為に対する監督処分の基準
 - ②勧告書、業務改善命令書、業務停止命令書※(1)の①から⑧、(2)(3)の①と②は全住協HPにも掲載。
2. 施行日 令和3年6月15日
3. 参考HP (1) 賃貸住宅管理業法 法律、政省令、解釈・運用の考え方、ガイドラインについて(国交省HP)
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00004.html
4. 問合せ先 (一社)全国住宅産業協会 担当：原田
TEL 03-3511-0611

以 上

国不参第20号
令和3年4月23日

各業界等団体の長 殿

国土交通省不動産・建設経済局参事官
(公印省略)

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行等について

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号。以下「法」という。別紙1参照。）が令和2年6月19日に公布され、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行期日を定める政令（令和3年政令第142号）に基づき令和3年6月15日から施行される。また、法の施行に伴い、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令の一部を改正する政令（令和3年政令第143号。別紙2参照。）及び賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（令和3年国土交通省令第34号。別紙3参照。）が同年4月21日に公布され、同年6月15日に施行される。加えて、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令附則第二条の賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第十二条第四項の知識及び能力に関する要件を定める件（令和3年国土交通省告示第378号。別紙4参照。）、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令附則第二条の講習に相当する講習を定める件（令和3年国土交通省告示第379号。別紙5参照。）、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令による改正後の賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則第十四条第二号の講習に相当する講習を定める件（令和3年国土交通省告示第380号。別紙6参照。）が同年4月21日に公布された。これに伴い、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方（令和2年10月16日国不参第22号）について、別紙7のとおり改正を行うこととした。

貴団体におかれても、貴団体加盟の業者に対する周知及び指導を行われたい。

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律

目次

第一章 総則（第一条・第二条）

第二章 賃貸住宅管理業

第一節 登録（第三条―第九条）

第二節 業務（第十条―第二十一条）

第三節 監督（第二十二条―第二十七条）

第三章 特定賃貸借契約の適正化のための措置等（第二十八条―第三十六条）

第四章 雑則（第三十七条―第四十条）

第五章 罰則（第四十一条―第四十六条）

附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、社会経済情勢の変化に伴い国民の生活の基盤としての賃貸住宅の役割の重要性が増大していることに鑑み、賃貸住宅の入居者の居住の安定の確保及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の公正かつ円滑な実施を図るため、賃貸住宅管理業を営む者に係る登録制度を設け、その業務の適正な運営を確保するとともに、特定賃貸借契約の適正化のための措置等を講ずることにより、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「賃貸住宅」とは、賃貸の用に供する住宅（人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分をいう。次項第一号において同じ。）をいう。ただし、人の生活の本拠として使用する目的以外の目的に供されていると認められるものとして国土交通省令で定めるものを除く。

2 この法律において「賃貸住宅管理業」とは、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて、次に掲げる業務（以下「管理業務」という。）を行う事業をいう。

一 当該委託に係る賃貸住宅の維持保全（住宅の居室及びその他の部分について、点検、清掃その他の維持を行い、及び必要な修繕を行うことをいう。以下同じ。）を行う業務（賃貸住宅の賃貸人のために当

該維持保全に係る契約の締結の媒介、取次ぎ又は代理を行う業務を含む。）

二 当該賃貸住宅に係る家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務（前号に掲げる業務と併せて行うものに限る。）

3 この法律において「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。

4 この法律において「特定賃貸借契約」とは、賃貸住宅の賃貸借契約（借借人が人的関係、資本関係その他の関係において賃貸人と密接な関係を有する者として国土交通省令で定める者であるものを除く。）であつて、借借人が当該賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として締結されるものをいう。

5 この法律において「特定転貸事業者」とは、特定賃貸借契約に基づき賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営む者をいう。

第二章 賃貸住宅管理業

第一節 登録

（登録）

第三条 賃貸住宅管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録を受けなければならない。ただし、その事業の規模が、当該事業に係る賃貸住宅の戸数その他の事項を勘案して国土交通省令で定める規模未満であるときは、この限りでない。

2 前項の登録は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

3 前項の更新の申請があつた場合において、同項の期間（以下この項及び次項において「登録の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の登録は、登録の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

4 前項の場合において、登録の更新がされたときは、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。

5 第二項の登録の更新を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の手料を納めなければならない。

（登録の申請）

第四条 前条第一項の登録（同条第二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申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。

一 商号、名称又は氏名及び住所

二 法人である場合においては、その役員の氏名

三 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合にあっては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）

四 営業所又は事務所の名称及び所在地

2 前項の申請書には、前条第一項の登録を受けようとする者が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その他の国土交通省令で定める書類を添付しなければならない。

（登録の実施）

第五条 国土交通大臣は、前条第一項の規定による登録の申請があつたときは、次条第一項の規定により登録を拒否する場合を除き、次に掲げる事項を賃貸住宅管理業者登録簿に登録しなければならない。

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しなければならない。

(登録の拒否)

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、又は第四条第一項の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、その登録を拒否しなければならない。

一 心身の故障により賃貸住宅管理業を的確に遂行することができない者として国土交通省令で定めるものの

二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

三 第二十三条第一項又は第二項の規定により登録を取り消され、その取消の日から五年を経過しない者（当該登録を取り消された者が法人である場合にあつては、当該取消の日前三十日以内に当該法人の役員であつた者で当該取消の日から五年を経過しないものを含む。）

四 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により罰金の刑に処せられ、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起算して五年を経過しない者

五 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）第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（第九号において「暴力団員等」という。）

六 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あると認めるとする相当の理由がある者として国土交通省令で定めるもの

七 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

八 法人であつて、その役員のうち第一号から第六号までのいずれかに該当する者があるもの

九 暴力団員等がその事業活動を支配する者

十 賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる国土交通省令で定める基準に適合する財産的基礎を有しない者

十一 営業所又は事務所ごとに第十二条の規定による業務管理者を確実に選任すると認められない者

2 国土交通大臣は、前項の規定により登録を拒否したときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければならない。

(変更の届出)

第七条 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、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

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、当該届出に係る事項が前条第一項第七号又は第八号に該当する場合を除き、当該事項を賃貸住宅管理業者登録簿に登録しなければならない。

3 第四条第二項の規定は、第一項の規定による届出について準用する。

(賃貸住宅管理業者登録簿の閲覧)

第八条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者登録簿を一般の閲覧に供しなければならない。

(廃業等の届出)

第九条 賃貸住宅管理業者が次の各号のいずれかに該当することとなったときは、当該各号に定める者は、

国土交通省令で定めるところにより、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、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

一 賃貸住宅管理業者である個人が死亡したとき その相続人

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

三 賃貸住宅管理業者である法人が破産手続開始の決定により解散したとき その破産管財人

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とき その清

算人

五 賃貸住宅管理業を廃止したとき 賃貸住宅管理業者であった個人又は賃貸住宅管理業者であった法人を代表する役員

2 賃貸住宅管理業者が前項各号のいずれかに該当することとなったときは、第三条第一項の登録は、その効力を失う。

第二節 業務

(業務処理の原則)

第十条 賃貸住宅管理業者は、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。

(名義貸しの禁止)

第十一条 賃貸住宅管理業者は、自己の名義をもって、他人に賃貸住宅管理業を営ませてはならない。

(業務管理者の選任)

第十二条 賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、一人以上の第四項の規定に適合する者（以下「業務管理者」という。）を選任して、当該営業所又は事務所における業務に関し、管理受託契約（管理業務の委託を受けることを内容とする契約をいう。以下同じ。）の内容の明確性、管理業務として行う賃貸住宅の維持保全の実施方法の妥当性その他の賃貸住宅の入居者の居住の安定及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の円滑な実施を確保するため必要な国土交通省令で定める事項についての管理及び監督に関する事務を行わせなければならない。

2 賃貸住宅管理業者は、その営業所若しくは事務所の業務管理者として選任した者の全てが第六条第一項第一号から第七号までのいずれかに該当し、又は選任した者の全てが欠けるに至ったときは、新たに業務管理者を選任するまでの間は、その営業所又は事務所において管理受託契約を締結してはならない。

3 業務管理者は、他の営業所又は事務所の業務管理者となることができない。

4 業務管理者は、第六条第一項第一号から第七号までのいずれにも該当しない者で、賃貸住宅管理業者の営業所又は事務所における業務に関し第一項に規定する事務を行うのに必要な知識及び能力を有する者として賃貸住宅管理業に関する一定の実務の経験その他の国土交通省令で定める要件を備えるものでなければならぬ。

(管理受託契約の締結前の書面の交付)

第十三条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結しようとするときは、管理業務を委託しようとする賃貸住宅の賃貸人（賃貸住宅管理業者である者その他の管理業務に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として国土交通省令で定めるものを除く。）に対し、当該管理受託契約を締結するまでに、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であつて国土交通省令で定めるものについて、書面を交付して説明しなければならない。

2 賃貸住宅管理業者は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、管理業務を委託しようとする賃貸住宅の賃貸人の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるものをいう

。第三十条第二項において同じ。）により提供することができる。この場合において、当該賃貸住宅管理業者は、当該書面を交付したものとみなす。

（管理受託契約の締結時の書面の交付）

第十四条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結したときは、管理業務を委託する賃貸住宅の賃貸人（以下「委託者」という。）に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一 管理業務の対象となる賃貸住宅

二 管理業務の実施方法

三 契約期間に関する事項

四 報酬に関する事項

五 契約の更新又は解除に関する定めがあるときは、その内容

六 その他国土交通省令で定める事項

2 前条第二項の規定は、前項の規定による書面の交付について準用する。

（管理業務の再委託の禁止）

第十五条 賃貸住宅管理業者は、委託者から委託を受けた管理業務の全部を他の者に対し、再委託してはならない。

(分別管理)

第十六条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に基づく管理業務（第二条第二項第二号に掲げるものに限る。以下この条において同じ。）において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭を、整然と管理する方法として国土交通省令で定める方法により、自己の固有財産及び他の管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭と分別して管理しなければならない。

(証明書の携帯等)

第十七条 賃貸住宅管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、その業務に従事する使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。

2 賃貸住宅管理業者の使用人その他の従業者は、その業務を行うに際し、委託者その他の関係者から請求があつたときは、前項の証明書を提示しなければならない。

(帳簿の備付け等)

第十八条 賃貸住宅管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、その営業所又は事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え付け、委託者ごとに管理受託契約について契約年月日その他の国土交通省令で定める事項を記載し、これを保存しなければならない。

(標識の掲示)

第十九条 賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める様式の標識を掲げなければならない。

(委託者への定期報告)

第二十条 賃貸住宅管理業者は、管理業務の実施状況その他の国土交通省令で定める事項について、国土交通省令で定めるところにより、定期的に、委託者に報告しなければならない。

(秘密を守る義務)

第二十一条 賃貸住宅管理業者は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。賃貸住宅管理業を営まなくなった後においても、同様とする。

2 賃貸住宅管理業者の代理人、使用人その他の従業者は、正当な理由がある場合でなければ、賃貸住宅管理業者の業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。賃貸住宅管理業者の代理人、使用人その他の従業者でなくなった後においても、同様とする。

第三節 監督

(業務改善命令)

第二十二条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要の限度において、賃貸住宅管理業者に対し、業務の方法の変更その他業務の運営の改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(登録の取消し等)

第二十三条 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、その登録を取り消し、又は一年以内の期間を定めてその業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

- 一 第六条第一項各号（第三号を除く。）のいずれかに該当することとなったとき。
- 二 不正の手段により第三条第一項の登録を受けたとき。

三 その営む賃貸住宅管理業に関し法令又は前条若しくはこの項の規定による命令に違反したとき。

2 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者が登録を受けてから一年以内に業務を開始せず、又は引き続き一年以上業務を行っていないと認めるときは、その登録を取り消すことができる。

3 第六条第二項の規定は、前二項の規定による処分をした場合について準用する。

(登録の抹消)

第二十四条 国土交通大臣は、第三条第二項若しくは第九条第二項の規定により登録がその効力を失ったとき、又は前条第一項若しくは第二項の規定により登録を取り消したときは、当該登録を抹消しなければならない。

(監督処分等の公告)

第二十五条 国土交通大臣は、第二十三条第一項又は第二項の規定による処分をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

(報告徴収及び立入検査)

第二十六条 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必要があると認めるときは、賃

貸住宅管理業者に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員に、賃貸住宅管理業者の営業所、事務所その他の施設に立ち入り、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(登録の取消し等に伴う業務の結了)

第二十七条 第三条第二項の登録の更新をしなかったとき、第九条第二項の規定により登録が効力を失ったとき、又は第二十三条第一項若しくは第二項の規定により登録が取り消されたときは、当該登録に係る賃貸住宅管理業者であった者又はその一般承継人は、当該賃貸住宅管理業者が締結した管理受託契約に基づく業務を結了する目的の範囲内においては、なお賃貸住宅管理業者とみなす。

第三章 特定賃貸借契約の適正化のための措置等

(誇大広告等の禁止)

第二十八条 特定転貸事業者又は勧誘者（特定転貸事業者が特定賃貸借契約の締結についての勧誘を行わせる者をいう。以下同じ。）（以下「特定転貸事業者等」という。）は、第二条第五項に規定する事業に係る特定賃貸借契約の条件について広告をするときは、特定賃貸借契約に基づき特定転貸事業者が支払うべき家賃、賃貸住宅の維持保全の実施方法、特定賃貸借契約の解除に関する事項その他の国土交通省令で定める事項について、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

（不当な勧誘等の禁止）

第二十九条 特定転貸事業者等は、次に掲げる行為をしてはならない。

一 特定賃貸借契約の締結の勧誘をするに際し、又はその解除を妨げるため、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者に対し、当該特定賃貸借契約に関する事項であって特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

二 前号に掲げるもののほか、特定賃貸借契約に関する行為であって、特定賃貸借契約の相手方又は相手

方となろうとする者の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるもの

(特定賃貸借契約の締結前の書面の交付)

第三十条 特定転貸事業者は、特定賃貸借契約を締結しようとするときは、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者（特定転貸事業者である者その他の特定賃貸借契約に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として国土交通省令で定めるものを除く。）に対し、当該特定賃貸借契約を締結するまでに、特定賃貸借契約の内容及びその履行に関する事項であつて国土交通省令で定めるものについて、書面を交付して説明しなければならない。

2 特定転貸事業者は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、当該特定賃貸借契約の相手方となろうとする者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該特定転貸事業者は、当該書面を交付したものとみなす。

(特定賃貸借契約の締結時の書面の交付)

第三十一条 特定転貸事業者は、特定賃貸借契約を締結したときは、当該特定賃貸借契約の相手方に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

- 一 特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅
- 二 特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃その他賃貸の条件に関する事項
- 三 特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法
- 四 契約期間に関する事項
- 五 転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項
- 六 契約の更新又は解除に関する定めがあるときは、その内容
- 七 その他国土交通省令で定める事項

2 前条第二項の規定は、前項の規定による書面の交付について準用する。

(書類の閲覧)

第三十二条 特定転貸事業者は、国土交通省令で定めるところにより、当該特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類を、特定賃貸借契約に関する業務を行う営業所又は事務所に備え置き、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の求めに応じ、閲覧させなければならない。

(指示)

第三十三条 国土交通大臣は、特定転貸事業者が第二十八条から前条までの規定に違反した場合又は勧誘者が第二十八条若しくは第二十九条の規定に違反した場合において特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、その特定転貸事業者に対し、当該違反の是正のための措置その他の必要な措置をとるべきことを指示することができる。

2 国土交通大臣は、勧誘者が第二十八条又は第二十九条の規定に違反した場合において特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、その勧誘者に対し、当該違反の是正のための措置その他の必要な措置をとるべきことを指示することができる。

3 国土交通大臣は、前二項の規定による指示をしたときは、その旨を公表しなければならない。
(特定賃貸借契約に関する業務の停止等)

第三十四条 国土交通大臣は、特定転貸事業者が第二十八条から第三十二条までの規定に違反した場合若しくは勧誘者が第二十八条若しくは第二十九条の規定に違反した場合において特定賃貸借契約の適正化を図るため特に必要があると認めるとき、又は特定転貸事業者が前条第一項の規定による指示に従わないときは、その特定転貸事業者に対し、一年以内の期間を限り、特定賃貸借契約の締結について勧誘を行わ

くは勧誘者に勧誘を行わせることを停止し、又はその行う特定賃貸借契約に関する業務の全部若しくは一部を停止すべきことを命ずることができる。

2 国土交通大臣は、勧誘者が第二十八条若しくは第二十九条の規定に違反した場合において特定賃貸借契約の適正化を図るため特に必要があると認めるとき、又は勧誘者が前条第二項の規定による指示に従わないときは、その勧誘者に対し、一年以内の期間を限り、特定賃貸借契約の締結について勧誘を行うことを停止すべきことを命ずることができる。

3 国土交通大臣は、前二項の規定による命令をしたときは、その旨を公表しなければならない。
(国土交通大臣に対する申出)

第三十五条 何人も、特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、国土交通大臣に対し、その旨を申し出て、適当な措置をとるべきことを求めることができる。

2 国土交通大臣は、前項の規定による申出があつたときは、必要な調査を行い、その申出の内容が事実であると認めるときは、この法律に基づく措置その他適当な措置をとらなければならない。

(報告徴収及び立入検査)

第三十六条 国土交通大臣は、特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、特定転貸事業者等に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員に、特定転貸事業者等の営業所、事務所その他の施設に立ち入り、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第四章 雑則

(適用の除外)

第三十七条 この法律の規定は、国及び地方公共団体には、適用しない。

(権限の委任)

第三十八条 この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

(国土交通省令への委任)

第三十九条 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のための手続その他この法律の施行に必要
な事項は、国土交通省令で定める。

(経過措置)

第四十条 この法律に基づき命令を制定し、又は改廃する場合においては、その命令で、その制定又は改廃
に伴い合理的に必要なと判断される範囲内において、所要の経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）を
定めることができる。

第五章 罰則

第四十一条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした者は、一年以下の懲役若しくは百
万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

- 一 第三条第一項の規定に違反して、賃貸住宅管理業を営んだとき。
- 二 不正の手段により第三条第一項の登録を受けたとき。
- 三 第十一条の規定に違反して、他人に賃貸住宅管理業を営ませたとき。

第四十二条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした者は、六月以下の懲役若しくは五十万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

一 第二十三条第一項の規定による命令に違反したとき。

二 第二十九条（第一号に係る部分に限る。）の規定に違反して、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げたとき。

三 第三十四条第一項又は第二項の規定による命令に違反したとき。

第四十三条 第三十条第一項若しくは第三十一条第一項の規定に違反して、書面を交付せず、若しくはこれらの規定に規定する事項を記載しない書面若しくは虚偽の記載のある書面を交付したとき、又は第三十条第二項（第三十一条第二項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）に規定する方法により提供する場合において、第三十条第二項に規定する事項を欠いた提供若しくは虚偽の事項の提供をしたときは、その違反行為をした者は、五十万円以下の罰金に処する。

第四十四条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第七条第一項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をしたとき。
- 二 第十二条第一項の規定に違反して、業務管理者を選任しなかったとき。
- 三 第十二条第二項の規定に違反して、管理受託契約を締結したとき。
- 四 第十四条第一項の規定に違反して、書面を交付せず、若しくは同項に規定する事項を記載しない書面若しくは虚偽の記載のある書面を交付したとき、又は同条第二項において準用する第十三条第二項に規定する方法により提供する場合において、同項に規定する事項を欠いた提供若しくは虚偽の事項の提供をしたとき。
- 五 第十七条第一項若しくは第二項又は第十九条の規定に違反したとき。
- 六 第十八条の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかったとき。
- 七 第二十一条第一項又は第二項の規定に違反して、秘密を漏らしたとき。
- 八 第二十二条の規定による命令に違反したとき。
- 九 第二十六条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を

拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に対して答弁せず、若しくは虚偽の答弁をしたとき。

十 第二十八条の規定に違反して、著しく事実相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしたとき。

十一 第三十二条の規定に違反して書類を備え置かず、若しくは特定貸借契約の相手方若しくは相手方となろうとする者の求めに応じて閲覧させず、又は虚偽の記載のある書類を備え置き、若しくは特定貸借契約の相手方若しくは相手方となろうとする者に閲覧させたとき。

十二 第三十三条第一項又は第二項の規定による指示に違反したとき。

十三 第三十六条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に対して答弁せず、若しくは虚偽の答弁をしたとき。

第四十五条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、第四十一条から前条まで（同条第七号を除く。）の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか

、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

第四十六条 第九条第一項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をしたときは、その違反行為をした者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 附則第四条の規定 公布の日

二 第一章、第三章、第四章、第四十二条（第二号及び第三号に係る部分に限る。）、第四十三条、第四十四条（第十号から第十三号までに係る部分に限る。）及び第四十五条並びに附則第三条第二項の規定

公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日

(経過措置)

第二条 この法律の施行の際現に賃貸住宅管理業を営んでいる者は、この法律の施行の日から起算して一年

間（当該期間内に第六条第一項の規定による登録の拒否の処分があつたとき、又は次項の規定により読み替えて適用される第二十三条第一項の規定により賃貸住宅管理業の全部の廃止を命じられたときは、当該処分のあつた日又は当該廃止を命じられた日までの間）は、第三条第一項の規定にかかわらず、当該賃貸住宅管理業を営むことができる。その者がその期間内に第四条第一項の規定による登録の申請をした場合において、その期間を経過したときは、その申請について登録又は登録の拒否の処分があるまでの間も、同様とする。

2 前項の規定により賃貸住宅管理業を営むことができる場合においては、その者を賃貸住宅管理業者と、その営業所若しくは事務所を代表する者又はこれに準ずる地位にある者を第十二条第一項の規定により選任される業務管理者とみなして、第十条、第十一条、第十二条（第四項を除く。）、第十三条から第十八条まで、第二十条から第二十二條まで、第二十三条第一項（第二号を除く。）及び第三項並びに第二十五条から第二十七条までの規定（これらの規定に係る罰則を含む。）を適用する。この場合において、第二十三条第一項中「その登録を取り消し」とあるのは、「賃貸住宅管理業の全部の廃止を命じ」とするほか、必要な技術的読替は、政令で定める。

3 前項の規定により読み替えて適用される第二十三条第一項の規定により賃貸住宅管理業の全部の廃止を命じられた場合におけるこの法律の規定の適用については、当該廃止を命じられた者を第二十三条第一項の規定により登録を取り消された者と、当該廃止を命じられた日を同項の規定による登録の取消の日とみなす。

第三条 第十四条及び第二十条の規定は、この法律の施行前に締結された管理受託契約については、適用しない。

2 第三十一条の規定は、附則第一条第二号に掲げる規定の施行前に締結された特定賃貸借契約については、適用しない。

(政令への委任)

第四条 前二条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第五条 政府は、この法律の施行後三年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加

え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

(登録免許税法の一部改正)

第六条 登録免許税法(昭和四十二年法律第三十五号)の一部を次のように改正する。

別表第一第百五十一号の次に次のように加える。

百五十一の二 賃貸住宅管理業者の登録		
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和二年法律第 号)第三条第一項(登録)の賃貸住宅管理業者の登録(更新の登録を 除く。)	登録件数	一件につき九 万円

(住民基本台帳法の一部改正)

第七条 住民基本台帳法(昭和四十二年法律第八十一号)の一部を次のように改正する。

別表第一の百三の二の項の次に次のように加える。

百三の三 国土交通省	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和二年法律第 号)による同法第三条第一項の登録又は同法第七条第一項の
------------	---

届出に関する事務であつて総務省令で定めるもの

政令第四百十三号

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令の一部を改正する政令

内閣は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和二年法律第六十号）第三条第五項及び第十三条第二項（同法第十四条第二項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、この政令を制定する。

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令（令和二年政令第三百十三号）の一部を次のように改正する。

本則第一項中「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下「**レ**」、**「**」という。）**」**及び「書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるもの（次項において「**レ**」を削り、本則を第三条とし、同条に見出しとして「（法第三十条第二項の規定による承諾に関する手続等）」を付し、同条の前に次の二条を加える。

（賃貸住宅管理業者の登録の更新の手数料）

第一条 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下「**法**」という。）第三条第五項の政令で定める額は、一万八千七百円（情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律（平成十四年法律第百五十一

号) 第六条第一項の規定により同項に規定する電子情報処理組織を使用して法第三条第二項の登録の更新の申請をする場合にあつては、一万八千円) とする。

(法第十三条第二項の規定による承諾に関する手続等)

第二条 法第十三条第二項の規定による承諾は、賃貸住宅管理業者が、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、当該承諾に係る賃貸住宅の賃貸人に対し同項の規定による電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、当該賃貸住宅の賃貸人から書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるもの(次項並びに次条第一項及び第二項において「書面等」という。)によつて得るものとする。

2 賃貸住宅管理業者は、前項の承諾を得た場合であつても、当該承諾に係る賃貸住宅の賃貸人から書面等により法第十三条第二項の規定による電磁的方法による提供を受けない旨の申出があつたときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、当該申出の後に当該賃貸住宅の賃貸人から再び前項の承諾を得た場合は、この限りでない。

3 前二項の規定は、法第十四条第二項において法第十三条第二項の規定を準用する場合について準用する。

附則第二項を次のように改める。

(法附則第二条第一項の規定の適用がある場合における経過措置)

2 法附則第二条第二項の規定により法第十三条及び第十四条の規定の適用がある場合における第二条の規定の適用については、法附則第二条第一項の規定により賃貸住宅管理業を営むことができる者を賃貸住宅管理業者とみなす。

附則第三項を削る。

附 則

この政令は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行の日（令和三年六月十五日）から施行する。

理由

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行に伴い、賃貸住宅管理業者の登録の更新に係る手数料の額を定める等の必要があるからである。

○ 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令（令和二年政令第三百十三号）（抄）

（傍線の部分は改正部分）

改正案	現行
<p>（賃貸住宅管理業者の登録の更新の手数料）</p> <p>第一条 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下「法」という。）第三条第五項の政令で定める額は、一万八千七百円（情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律（平成十四年法律第百五十一号）第六条第一項の規定により同項に規定する電子情報処理組織を使用して法第三条第二項の登録の更新の申請をする場合にあつては、一万八千円）とする。</p> <p>（法第十三条第二項の規定による承諾に関する手続等）</p> <p>第二条 法第十三条第二項の規定による承諾は、賃貸住宅管理業者が、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、当該承諾に係る賃貸住宅の賃貸人に対し同項の規定による電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、当該賃貸住宅の賃貸人から書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるもの（次項並びに次条第一項及び第二項において「書面等」という。）によつて得るものとする。</p> <p>2 賃貸住宅管理業者は、前項の承諾を得た場合であっても、当該承諾に係る賃貸住宅の賃貸人から書面等により法第十三条第二項の規定による電磁的方法による提供を受けたい旨の申出があつたときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、当該申出の後に当該賃貸住宅の賃貸人から再び前項の承諾を得た場合は、この限りでない。</p> <p>3 前二項の規定は、法第十四条第二項において法第十三条第二項の規定を準用する場合について準用する。</p>	<p>（新設）</p> <p>（新設）</p>

(法第三十条第二項の規定による承諾に関する手続等)

第三条 法第三十条第二項の規定による承諾は、特定転貸事業者が、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、当該承諾に係る特定賃貸借契約の相手方となろうとする者に対し同項の規定による電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、当該特定賃貸借契約の相手となろうとする者から書面等によつて得るものとする。

2・3 (略)

附則

1 (施行期日)

(略)

2 (法附則第二条第一項の規定の適用がある場合における経過措置)

2 法附則第二条第二項の規定により法第十三条及び第十四条の規定の適用がある場合における第二条の規定の適用については、法附則第二条第一項の規定により賃貸住宅管理業を営むことができる者を賃貸住宅管理業者とみなす。

(削る)

(新設)

1 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(以下「法」という。)
第三十条第二項の規定による承諾は、特定転貸事業者が、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、当該承諾に係る特定賃貸借契約の相手方となろうとする者に対し同項の規定による電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、当該特定賃貸借契約の相手となろうとする者から書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定められるもの(次項において「書面等」という。)によつて得るものとする。

2・3 (略)

附則

1 (施行期日)

(略)

2 (地方住宅供給公社法施行令の一部改正)

2 地方住宅供給公社法施行令(昭和四十年政令第九十八号)の一部を次のように改正する。

第二条第一項中第三十五号を第三十六号とし、第二十八号から第三十四号までを一号ずつ繰り下げ、第二十七号の次に次の一号を加える。

二十八 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和二年法律第六十号)第三十七条

(独立行政法人都市再生機構法施行令の一部改正)

3 独立行政法人都市再生機構法施行令(平成十六年政令第六十号)

の一部を次のように改正する。

第三十四条第一項中第三十四号を第三十五号とし、第二十八号から第三十三号までを一号ずつ繰り下げ、第二十七号の次に次の一号を加える。

二十八 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和二年法律第六十号）第三十七条

○国土交通省令第三十四号

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和二年法律第六十号）及び賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令の一部を改正する政令（令和三年政令第四百十三号）の施行に伴い、並びに同法及び賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令（令和二年政令第三百十三号）の規定に基づき、並びに同法を実施するため、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令を次のように定める。

令和三年四月二十一日

国土交通大臣 赤羽 一嘉

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則（令和二年国土交通省令第八十三号）の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付し又は破線で囲んだ部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付し又は破線で囲んだ部分のように改め、改正前欄及び改正後欄に対応して掲げるその標記部分に二重傍線を付した規定（以下「対象規定」という。）は、改正前欄に掲げる対象規定を改正後欄に掲げる対象規定として移動し、改正前欄に掲げる対象規定で改正後欄にこれ

に対応するものを掲げていないものは、これを削り、改正後欄に掲げる対象規定で改正前欄にこれに対応するものを掲げていないものは、これを加える。

改正後

目次

第一章 総則（第一条・第二条）

第二章 賃貸住宅管理業（第三条―第四十二条）

第三章 特定賃貸借契約の適正化のための措置等（第四十三条―第五十一条）

第四章 雑則（第五十二条）

附則

（人的関係、資本関係その他の関係において賃貸人と密接な関係を有する者）

第二条 法第二条第四項の国土交通省令で定める者は、次に掲げる者とする。

- 一 四（略）
 - 五 賃貸人が組合（当該組合の組合員の間で不動産特定共同事業法（平成六年法律第七十七号）第二条第三項に規定する不動産特定共同事業契約（同項第一号に掲げる契約に限る。）が締結されているものに限る。以下同じ。）である場合における当該組合の業務執行者又は当該業務執行者の関係会社
 - 六（略）
 - 七（略）
 - イ 当該信託の委託者又は受益者（以下この号及び第三十条第六号において「委託者等」という。）の関係会社
 - ロ・ハ（略）
- 第二章 賃貸住宅管理業
- （法第三条第一項の国土交通省令で定める規模）

改正前

目次

第一章 総則（第一条・第二条）

第二章 特定賃貸借契約の適正化のための措置等（第三条―第十二条）

第三章 雑則（第十三条）

附則

（人的関係、資本関係その他の関係において賃貸人と密接な関係を有する者）

第二条 法第二条第四項の国土交通省令で定める者は、次に掲げる者とする。

- 一 四（略）
 - 五 賃貸人が組合（当該組合の組合員の間で不動産特定共同事業法（平成六年法律第七十七号）第二条第三項に規定する不動産特定共同事業契約（同項第一号に掲げる契約に限る。）が締結されているものに限る。第五条第四号において同じ。）である場合における当該組合の業務執行者又は当該業務執行者の関係会社
 - 六（略）
 - 七（略）
 - イ 当該信託の委託者又は受益者（以下「委託者等」という。）の関係会社
 - ロ・ハ（略）
- （新設）

第三条 法第三条第一項の国土交通省令で定める規模は、賃貸住宅管理業に係る賃貸住宅の戸数が二百戸であることとする。

(新設)

(登録の更新の申請期間)

第四条 法第三条第二項の登録の更新を受けようとする者は、その者が現に受けている登録の有効期間の満了の日の九十日前から三十日前までの間に法第四条第一項の申請書（以下「登録申請書」という。）を国土交通大臣に提出しなければならない。

(新設)

(手数料)

第五条 法第三条第五項の手数料は、登録申請書に収入印紙を貼って納めなければならない。

(新設)

(登録申請書の様式)

第六条 登録申請書は別記様式第一号によるものとする。

(新設)

(登録申請書の添付書類)

第七条 法第四条第二項（法第七条第三項において準用する場合を含む。）の国土交通省令で定める書類は、次に掲げるものとする。

(新設)

- 一 法第三条第一項の登録（同条第二項の登録の更新を含む。）を受けようとする者（以下この条において「登録申請者」という。）が法人である場合においては、次に掲げる書類
 - イ 定款又は寄附行為
 - ロ 登記事項証明書
 - ハ 法人税の直前一年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面
 - ニ 役員が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村（特別区を含む。次号において同じ。）の長の証明書
- ホ 別記様式第二号による役員並びに相談役及び顧問の略歴を記載

-
- した書面
- へ 別記様式第三号による相談役及び顧問の氏名及び住所並びに発行済株式総数の百分の五以上の株式を有する株主又は出資の額の百分の五以上の額に相当する出資をしている者の氏名又は名称、住所及びその有する株式の数又はその者のなした出資の金額を記載した書面
 - ト 最近の事業年度における貸借対照表及び損益計算書
 - チ 別記様式第四号による賃貸住宅管理業に係る賃貸住宅の戸数その他の登録申請者の業務の状況及び財産の分別管理の状況を記載した書面
 - リ 別記様式第五号による業務管理者の配置の状況及び当該業務管理者が第十四条各号に掲げる要件のいずれかに該当する者である旨を記載した書面
 - ヌ 別記様式第六号による法第六条第一項第二号から第四号まで、第六号及び第八号から第十一号までのいずれにも該当しないことを誓約する書面
 - 二 登録申請者（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あつては、その法定代理人（法定代理人が法人である場合にあつては、その役員）を含む。以下この条において同じ。）が個人である場合においては、次に掲げる書類
 - イ 所得税の直前一年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面
 - ロ 登録申請者が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村の長の証明書
 - ハ 別記様式第二号による登録申請者の略歴を記載した書面
 - ニ 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つて、その法定代理人が法人である場合においては、その法定代理人の登記事項証明書
 - ホ 別記様式第七号による財産に関する調査
 - へ 前号チ及びリに掲げる書類
-

ト 別記様式第八号による法第六条第一項第一号から第七号まで及び第九号から第十一号までのいずれにも該当しないことを誓約する書面

2 国土交通大臣は、登録申請者（個人である場合に限る。）に係る機構保存本人確認情報（住民基本台帳法（昭和四十二年法律第八十一号）第三十条の九に規定する機構保存本人確認情報をいう。）のうち住民票コード以外のものについて、同法第三十条の九の規定によるその提供を受けることができないときは、その者に対し、住民票の抄本又はこれに代わる書面を提出させることができる。

3 国土交通大臣は、登録申請者に対し、前二項に規定するもののほか、必要と認める書類を提出させることができる。

4 国土交通大臣は、特に必要がないと認めるときは、この規則の規定により登録申請書に添付しなければならない書類の一部を省略させることができる。

（心身の故障により賃貸住宅管理業を的確に遂行することができない者）

第八条 法第六条第一項第一号の国土交通省令で定める者は、精神の機能の障害により賃貸住宅管理業を的確に遂行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者とする。

（新設）

（不正な行為等をするおそれがあると認められる者）

第九条 法第六条第一項第六号の国土交通省令で定める者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

一 法第二十三条第一項各号のいずれかに該当するとして登録の取消しの処分に係る行政手続法（平成五年法律第八十八号）第十五条の規定による通知があった日から当該処分をする日又は処分をしないこととの決定をする日までの間に法第九条第一項第四号又は第五号の規定による届出をした者（解散又は賃貸住宅管理業の廃止について相当の理由のある者を除く。）で当該届出の日から五年を経過しな

（新設）

いもの

二 前号の期間内に法第九条第一項第二号、第四号又は第五号の規定による届出をした法人（合併、解散又は賃貸住宅管理業の廃止について相当の理由がある法人を除く。）の役員であった者であつて前号に規定する通知があつた日前三十日に当たる日から当該法人の合併、解散又は廃止の日までの間にその地位にあつたもので当該届出の日から五年を経過しないもの

（賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる財産的基礎）

第十条 法第六条第一項第十号の国土交通省令で定める基準は、財産及び損益の状況が良好であることとする。

（新設）

（登録事項の変更の届出）

第十一条 賃貸住宅管理者は、法第七条第一項の規定による届出をしようとするときは、国土交通大臣に、別記様式第九号による登録事項変更届出書を提出しなければならない。

（新設）

2 変更に係る事項が法人の役員の氏名であるときは、前項の登録事項変更届出書に当該役員に関する第七条第一項第一号ニ及びホに掲げる書類並びに当該役員が法第六条第一項第八号に該当しないことを誓約する書面を添付しなければならない。

（廃業等の届出）

第十二条 賃貸住宅管理者は、法第九条第一項の規定による届出をしようとするときは、国土交通大臣に、別記様式第十号による廃業等届出書を提出しなければならない。

（新設）

（業務管理者の職務）

第十三条 法第十二条第一項の国土交通省令で定める事項は、次のとおりとする。

（新設）

一 法第十三条の規定による書面の交付及び説明に関する事項

- 二 法第十四条の規定による書面の交付に関する事項
- 三 管理業務として行う賃貸住宅の維持保全の実施に関する事項及び賃貸住宅に係る家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理に関する事項

四 法第十八条の規定による帳簿の備付け等に関する事項

五 法第二十条の規定による定期報告に関する事項

六 法第二十一条の規定による秘密の保持に関する事項

七 賃貸住宅の入居者からの苦情の処理に関する事項

八 前各号に掲げるもののほか、賃貸住宅の入居者の居住の安定及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の円滑な実施を確保するため必要な事項として国土交通大臣が定める事項

(業務管理者の要件)

第十四条 法第十二条第四項の国土交通省令で定める要件は、管理業務に関し二年以上の実務の経験を有する者又は国土交通大臣がその実務の経験を有する者と同等以上の能力を有すると認められた者で、次の各号のいずれかに該当するものであることとする。

- 一 法第十二条第四項の知識及び能力を有すると認められることを証明する事業（以下「証明事業」という。）として、次条から第二十九条までの規定により国土交通大臣の登録を受けたもの（以下「登録証明事業」という。）による証明を受けている者
- 二 宅地建物取引士（宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）第二条第四号に規定する宅地建物取引士をいう。第十七条第一項第二号ロにおいて同じ。）で、国土交通大臣が指定する管理業務に関する実務についての講習を修了した者

(登録の申請)

第十五条 前条第一号の登録は、登録証明事業を行おうとする者の申請により行う。

2 前条第一号の登録を受けようとする者（以下この条において「登録

(新設)

(新設)

申請者」という。)は、次に掲げる事項を記載した申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。

一 登録申請者の氏名又は商号若しくは名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名

二 登録証明事業を行おうとする事務所の名称及び所在地

三 登録を受けようとする証明事業の名称

四 登録証明事業を開始しようとする年月日

五 試験委員(第十七条第一項第二号に規定する合議制の機関を構成する者をいう。以下同じ。)となるべき者の氏名及び略歴並びに同号イからハまでのいずれに該当するかの別

六 登録を受けようとする証明事業に係る試験の科目及び内容

3 前項の申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

一 個人である場合においては、次に掲げる書類

イ 住民票の抄本又はこれに代わる書面

ロ 登録申請者の略歴を記載した書類

二 法人である場合においては、次に掲げる書類

イ 定款若しくは寄附行為又はこれらに代わる書面及び登記事項証明書

ロ 株主名簿若しくは社員名簿の写し又はこれらに代わる書面

ハ 申請に係る意思の決定を証する書類

ニ 役員(持分会社(会社法第五百七十五条第一項に規定する持分会社をいう。)にあつては業務を執行する社員をいい、当該社員が法人であるときは当該社員の職務を行うべき者を含む。次条第五号において同じ。)の氏名又は商号若しくは名称及び略歴又は沿革を記載した書類

三 試験委員が第十七条第一項第二号イからハまでのいずれかに該当する者であることを証する書類

四 登録証明事業以外の業務を行うときは、その業務の種類及び概要を記載した書面

五 登録申請者が次条各号のいずれにも該当しない者であることを誓

約する書面

六 その他参考となる事項を記載した書類

(欠格条項)

第十六条 次の各号のいずれかに該当する者が行おうとする証明事業は、第十四条第一号の登録を受けることができない。

一 法又は法に基づく命令の規定に違反し、罰金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起算して二年を経過しない者

二 第二十六条の規定により第十四条第一号の登録を取り消され、その取消しの日から起算して二年を経過しない者

三 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）第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（次号において「暴力団員等」という。）

四 暴力団員等がその事業活動を支配する法人

五 法人であつて、証明事業を行う役員のうち第一号から第三号までのいずれかに該当する者があるもの

(登録要件等)

第十七条 国土交通大臣は、第十五条の規定による登録の申請が次に掲げる要件の全てに適合しているときは、その登録をしなければならぬ。

一 第十九条第一項第一号イからへまでの事項を含む内容について登録証明事業に係る試験（以下「登録試験」という。）が行われるものであること。

二 次のいずれかに該当する者五名以上によって構成される合議制の機関により試験問題の作成及び合否判定が行われるものであること。

イ 管理業務に七年以上従事した経験があり、かつ、管理業務その

(新設)

(新設)

他の賃貸住宅の管理の実務に関し適切に指導することができる能力を有すると認められる者

ロ 弁護士、公認会計士、税理士、学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）第一条に規定する大学において教授若しくは准教授の職にある者又は宅地建物取引士であつて管理業務その他の賃貸住宅の管理の実務に関する知識を有する者

ハ 国土交通大臣がイ又はロに掲げる者と同等以上の能力を有すると認める者

2 第十四条第一号の登録は、登録証明事業登録簿に次に掲げる事項を記載してするものとする。

一 登録年月日及び登録番号

二 登録証明事業を行う者（以下「登録証明事業実施機関」という。）の氏名又は商号若しくは名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名

三 登録証明事業を行う事務所の名称及び所在地

四 登録証明事業の名称

五 登録証明事業を開始する年月日

（登録の更新）

第十八条 第十四条第一号の登録は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によつて、その効力を失う。

2 前三条の規定は、前項の登録の更新について準用する。

（新設）

（登録証明事業の実施に係る義務）

第十九条 登録証明事業実施機関は、公正に、かつ、第十七条第一項各号に掲げる要件及び次に掲げる基準に適合する方法により登録証明事業を行わなければならない。

一 次のイからへまでの事項を含む内容について登録試験を行うこと

イ 管理受託契約に関する事項

（新設）

- ロ 管理業務として行う賃貸住宅の維持保全に関する事項
- ハ 家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理に関する事項
- ニ 賃貸住宅の賃貸借に関する事項
- ホ 法に関する事項
- ヘ イからホまでに掲げるもののほか、管理業務その他の賃貸住宅の管理の実務に関する事項
- 二 登録試験を実施する日時、場所、登録試験の出題範囲その他登録試験の実施に関し必要な事項を公示すること。
- 三 登録試験に関する不正行為を防止するための措置を講じること。
- 四 終了した登録試験の問題及び当該登録試験の合格基準を公表すること。
- 五 登録試験に合格した者に対し、合格証明書を交付すること。
- 六 登録試験に合格した者について、管理業務に関し二年以上の実務の経験を有すること又はこれと同等以上の能力を有することを確認することにより、証明の判定がなされること。
- 七 登録証明事業による証明を受けた者に対し、証明書を交付すること。
- 八 登録証明事業による証明を受けた者の知識及び技能の維持のための措置が適切に講じられているものであること。
- 九 登録証明事業が特定の者又は事業のみを利用することとならないものであり、かつ、その実施が十分な社会的信用を得られる見込みがあるものであること。

(登録事項の変更の届出)

第二十条 登録証明事業実施機関は、第十七条第二項第二号から第五号までに掲げる事項及び試験委員を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を国土交通大臣に届け出なければならぬ。

(登録証明事業実施規程)

(新設)

第二十一条 登録証明事業実施機関は、次に掲げる事項を記載した登録

証明事業に関する規程を定め、当該登録証明事業の開始前に、国土交通大臣に届け出なければならぬ。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 一 登録証明事業を行う時間及び休日に関する事項
- 二 登録証明事業を行う事務所及び登録試験の試験地に関する事項
- 三 登録試験の受験の申込みに関する事項
- 四 登録試験の受験手数料の額及び収納の方法に関する事項
- 五 登録試験の日程、公示方法その他の登録試験の実施に関する事務
（以下この条において「登録試験事務」という。）の実施の方法に関する事項
- 六 登録試験の科目及び内容に関する事項
- 七 試験委員の選任及び解任に関する事項
- 八 登録試験の問題の作成、登録試験の合否判定及び証明の判定の方法に関する事項
- 九 終了した登録試験の問題及び当該登録試験の合格基準の公表に関する事項
- 十 登録試験の合格証明書の交付及び再交付に関する事項
- 十一 登録証明事業による証明を受けた者に対し交付すべき証明書に関する事項
- 十二 登録証明事業による証明を受けた者の知識及び技能の維持のための措置に関する事項
- 十三 登録試験事務に関する秘密の保持に関する事項
- 十四 登録試験事務に関する公正の確保に関する事項
- 十五 不正受験者の処分に関する事項
- 十六 第二十七条第三項の帳簿その他の登録証明事業に関する書類の管理に関する事項
- 十七 その他登録証明事業に関し必要な事項

（登録証明事業の休廃止）

（新設）

第二十二條 登録証明事業実施機関は、登録証明事業の全部又は一部を

(新設)

休止し、又は廃止しようとするときは、あらかじめ、次に掲げる事項を記載した届出書を国土交通大臣に提出しなければならない。

一 休止し、又は廃止しようとする登録証明事業の範囲

二 休止し、又は廃止しようとする年月日及び休止しようとする場合にあっては、その期間

三 休止又は廃止の理由

(財務諸表等の備付け及び閲覧等)

第二十三條 登録証明事業実施機関は、毎事業年度経過後三月以内に、

(新設)

その事業年度の財産目録、貸借対照表及び損益計算書又は収支計算書並びに事業報告書(その作成に代えて電磁的記録(電子的方式、磁気的方式その他の人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下同じ。)の作成がされている場合における当該電磁的記録を含む。次項において「財務諸表等」という。)を作成し、五年間事務所に備えて置かなければならない。

2 登録証明事業による証明を受けようとする者その他の利害関係人は、登録証明事業実施機関の業務時間内は、いつでも、次に掲げる請求をすることができる。ただし、第二号又は第四号の請求をするには、登録証明事業実施機関の定めた費用を支払わなければならない。

一 財務諸表等が書面をもって作成されているときは、当該書面の閲覧又は謄写の請求

二 前号の書面の謄本又は抄本の請求

三 財務諸表等が電磁的記録をもって作成されているときは、当該電磁的記録に記録された事項を紙面又は出力装置の映像面に表示したものの閲覧又は謄写の請求

四 前号の電磁的記録に記録された事項を電磁的方法であつて、次に掲げるものうち登録証明事業実施機関が定めるものにより提供することの請求又は当該事項を記載した書面の交付の請求

イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であつて、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの

ロ 磁気ディスク、シー・ディー・ROMその他これらに記録する方法に準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物（以下「磁気ディスク等」という。）をもつて調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法

3 前項第四号イ又はロに掲げる方法は、受信者がファイルへの記録を出力することによる書面を作成することができるものでなければならぬ。

(適合命令)

第二十四条 国土交通大臣は、登録証明事業実施機関が第十七条第一項の規定に適合しなくなつたと認めるときは、当該登録証明事業実施機関に対し、同項の規定に適合するため必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(改善命令)

第二十五条 国土交通大臣は、登録証明事業実施機関が第十九条の規定に違反していると認めるときは、当該登録証明事業実施機関に対し、同条の規定による登録証明事業を行うべきこと又は登録証明事業の方法その他の業務の方法の改善に関し必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(登録の取消し等)

第二十六条 国土交通大臣は、登録証明事業実施機関が次の各号のいずれかに該当するときは、当該登録証明事業実施機関が行う登録証明事業の登録を取り消し、又は期間を定めて登録証明事業の全部若しくは

(新設)

(新設)

(新設)

- 一部の停止を命ずることができる。
- 一 第十六条各号（第二号を除く。）に該当するに至ったとき。
- 二 第二十条から第二十二号まで、第二十三条第一項又は次条の規定に違反したとき。
- 三 正当な理由がないのに第二十三条第二項各号の規定による請求を拒んだとき。
- 四 前二条の規定による命令に違反したとき。
- 五 第二十八条の規定による報告を求められて、報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。
- 六 不正の手段により第十四条第一号の登録を受けたとき。

（帳簿の記載等）

第二十七条 登録証明事業実施機関は、登録証明事業に関する次に掲げる事項を記載した帳簿を備えなければならない。

- 一 登録試験の試験年月日
- 二 登録試験の試験地
- 三 登録試験の受験者の受験番号、氏名、生年月日及び合否の別
- 四 登録試験の合格年月日
- 五 証明年月日
- 2 前項各号に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク等に記録され、必要に応じ登録証明事業実施機関において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって同項に規定する帳簿への記載に代えることができる。
- 3 登録証明事業実施機関は、第一項に規定する帳簿（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスク等を含む。）を、登録証明事業の全部を廃止するまで保存しなければならない。
- 4 登録証明事業実施機関は、次に掲げる書類を備え、登録試験を実施した日から三年間保存しなければならない。
 - 一 登録試験の受験申込書及び添付書類
 - 二 終了した登録試験の問題及び答案用紙

（新設）

(報告の徴収)

第二十八条 国土交通大臣は、登録証明事業の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、登録証明事業実施機関に対し、登録証明事業の状況に関し必要な報告を求めることができる。

(新設)

(公示)

第二十九条 国土交通大臣は、次に掲げる場合には、その旨を官報に公示しなければならない。

(新設)

- 一 第十四条第一号の登録をしたとき。
- 二 第十八条第一項の規定により登録の更新をしたとき。
- 三 第二十条の規定による届出があったとき。ただし、試験委員に関する事項は除く。
- 四 第二十二条の規定による届出があったとき。
- 五 第二十六条の規定により登録を取り消し、又は登録証明事業の停止を命じたとき。

(管理業務に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者)

第三十条 法第十三条第一項の国土交通省令で定める者は、次に掲げる者とする。

(新設)

- 一 賃貸住宅管理者
- 二 特定転貸事業者
- 三 宅地建物取引業者（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をいい、同法第七十七条第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる信託会社（宅地建物取引業法施行令（昭和三十九年政令第三百八十三号）第九条第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる信託業務を兼営する金融機関及び銀行法等の一部を改正する法律（平成十三年法律第十七号）附則第十一条の規定によりなお従前の例によるものとされ、引き続き宅地建物取引業を営んでいる銀行並びに宅地建物取引業法第七十七条第一項の政

令で定める信託会社を含む。）、同法第七十七条の二第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる登録投資法人及び同法第七十条の三第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる特例事業者を含む。第四十五条第三号において同じ。）

四 特定目的会社
五 組合

六 賃貸住宅に係る信託の受託者（委託者等が第一号から第四号までのいずれかに該当する場合に限る。第四十五条第六号において同じ。）

七 独立行政法人都市再生機構

八 地方住宅供給公社

（管理受託契約の締結前の説明事項）

第三十一条 法第十三条第一項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の商号、名称又は氏名並びに登録年月日及び登録番号
- 二 管理業務の対象となる賃貸住宅
- 三 管理業務の内容及び実施方法
- 四 報酬の額並びにその支払の時期及び方法
- 五 前号に掲げる報酬に含まれていない管理業務に関する費用であつて、賃貸住宅管理業者が通常必要とするもの
- 六 管理業務の一部の再委託に関する事項
- 七 責任及び免責に関する事項
- 八 法第二十条の規定による委託者への報告に関する事項
- 九 契約期間に関する事項
- 十 賃貸住宅の入居者に対する第三号に掲げる事項の周知に関する事項
- 十一 管理受託契約の更新及び解除に関する事項

（新設）

(情報通信の技術を利用する方法)

第三十二条

法第十三条第二項(法第十四条第二項において準用する場合を含む。)の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

(新設)

- 一 電子情報処理組織を使用する方法のうち次に掲げるもの
 - イ 送信者等(送信者又は送信者との契約によりファイルを自己の管理する電子計算機に備え置き、これを受信者若しくは当該送信者の用に供する者をいう。以下この条及び次条において同じ。)の使用に係る電子計算機と受信者等(受信者又は受信者との契約により受信者ファイル(専ら受信者の用に供されるファイルをいう。以下この条において同じ。)を自己の管理する電子計算機に備え置く者をいう。以下この項において同じ。)の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて書面に記載すべき事項(以下この条において「記載事項」という。)を送信し、受信者等の使用に係る電子計算機に備えられた受信者ファイルに記録する方法
 - ロ 送信者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて受信者の閲覧に供し、受信者等の使用に係る電子計算機に備えられた当該受信者の受信者ファイルに当該記載事項を記録する方法
 - ハ 送信者等の使用に係る電子計算機に備えられた受信者ファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて受信者の閲覧に供する方法
 - ニ 磁気ディスク等をもって調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法
- 2 前号各号に掲げる方法は、次に掲げる基準に適合するものでなければならぬ。
- 一 受信者が受信者ファイルへの記録を出力することにより書面を作成できるものであること。
 - 二 前項第一号ロに掲げる方法にあつては、記載事項を送信者等の使

用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する旨又は記録した旨を受信者に対し通知するものであること。ただし、受信者が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りではない。

三 前項第一号ハに掲げる方法にあつては、記載事項を送信者等の使用に係る電子計算機に備えられた受信者ファイルに記録する旨又は記録した旨を受信者に対し通知するものであること。ただし、受信者が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りでない。

(電磁的方法の種類及び内容)

- 第三十三条 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令(令和二年政令第三百十三号。以下「令」という。)第二条第一項(同条第三項において準用する場合を含む。)の規定により示すべき電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。
- 一 前条第一項各号に掲げる方法のうち送信者等が使用するもの
 - 二 ファイルへの記録の方式

(新設)

(情報通信の技術を利用した承諾の取得)

- 第三十四条 令第二条第一項(同条第三項において準用する場合を含む。)
。の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。
- 一 電子情報処理組織を使用する方法のうち、イ又はロに掲げるもの
 - イ 送信者の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じて受信者の使用に係る電子計算機に令第二条第一項の承諾又は同条第二項の申出(以下この項において「承諾等」という。)をする旨を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法
 - ロ 受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された前条に規定する電磁的方法の種類及び内容を電気通信回線を通じて送信者の閲覧に供し、当該電子計算機に備えられたファイルに承諾等をする旨を記録する方法

(新設)

二 磁気ディスク等をもって調製するファイルに承諾等をする旨を記録したものを交付する方法

2 前項各号に掲げる方法は、受信者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならぬ。

(管理受託契約の締結時の書面の記載事項)

第三十五条 法第十四条第一項第四号に掲げる事項には、報酬の額並びにその支払の時期及び方法を含むものとする。

2 法第十四条第一項第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の商号、名称又は氏名並びに登録年月日及び登録番号

二 管理業務の内容

三 管理業務の一部の再委託に関する定めがあるときは、その内容

四 責任及び免責に関する定めがあるときは、その内容

五 法第二十条の規定による委託者への報告に関する事項

六 賃貸住宅の入居者に対する法第十四条第一項第二号及び第二号に掲げる事項の周知に関する事項

(財産の分別管理)

第三十六条 法第十六条の国土交通省令で定める方法は、管理受託契約に基づく管理業務(法第二条第二項第二号に掲げるものに限る。以下この条において同じ。)において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭を管理するための口座を自己の固有財産を管理するための口座と明確に区分し、かつ、当該金銭がいずれの管理受託契約に基づく管理業務に係るものであるかが自己の帳簿(その作成に代えて電磁的記録の作成がされている場合における当該電磁的記録を含む。)により直ちに判別できる状態で管理する方法とする。

(証明書の様式)

(新設)

(新設)

第三十七条 法第十七条第一項の証明書の様式は、別記様式第十一号によるものとする。

(新設)

(帳簿の記載事項)

第三十八条 法第十八条の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

(新設)

- 一 管理受託契約を締結した委託者の商号、名称又は氏名
 - 二 管理受託契約を締結した年月日
 - 三 契約の対象となる賃貸住宅
 - 四 受託した管理業務の内容
 - 五 報酬の額
 - 六 管理受託契約における特約その他参考となる事項
- 2 前項各号に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク等に記録され、必要に応じ賃貸住宅管理者の営業所又は事務所において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって法第十八条の規定による帳簿への記載に代えることができる。
- 3 賃貸住宅管理者は、法第十八条の帳簿(前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスク等を含む。)を各事業年度の末日をもって閉鎖するものとし、閉鎖後五年間当該帳簿を保存しなければならない。

(標識の様式)

第三十九条 法第十九条の国土交通省令で定める様式は、別記様式第十二号によるものとする。

(新設)

(委託者への定期報告)

第四十条 賃貸住宅管理者は、法第二十条の規定により委託者への報告を行うときは、管理受託契約を締結した日から一年を超えない期間ごとに、及び管理受託契約の期間の満了後遅滞なく、当該期間におけ

(新設)

る管理受託契約に係る管理業務の状況について次に掲げる事項（以下この条において「記載事項」という。）を記載した管理業務報告書を作成し、これを委託者に交付して説明しなければならない。

一 報告の対象となる期間

二 管理業務の実施状況

三 管理業務の対象となる賃貸住宅の入居者からの苦情の発生状況及び対応状況

2

賃貸住宅管理業者は、前項の規定による管理業務報告書の交付に代えて、第四項で定めるところにより、当該管理業務報告書を交付すべき委託者の承諾を得て、記載事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて次に掲げるもの（以下この条において「電磁的方法」という。）により提供することができる。この場合において、当該賃貸住宅管理業者は、当該管理業務報告書を交付したものとみなす。

一 電子情報処理組織を使用する方法のうち次に掲げるもの

イ 賃貸住宅管理業者等（賃貸住宅管理業者又は記載事項の提供を行う賃貸住宅管理業者との契約によりファイルを自己の管理する電子計算機に備え置き、これを委託者若しくは当該賃貸住宅管理業者の用に供する者をいう。以下この条において同じ。）の使用に係る電子計算機と委託者等（委託者又は委託者との契約により委託者ファイル（専ら委託者の用に供されるファイルをいう。以下この条において同じ。）を自己の管理する電子計算機に備え置く者をいう。以下この項において同じ。）の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて記載事項を送信し、委託者等の使用に係る電子計算機に備えられた委託者ファイルに記録する方法

ロ 賃貸住宅管理業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて委託者の閲覧に供し、委託者等の使用に係る電子計算機に備えられた当該委託者の委託者ファイルに当該記載事項を記録する方法

ハ 賃貸住宅管理業者等の使用に係る電子計算機に備えられた委託者ファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて委託者の閲覧に供する方法

二 磁気ディスク等をもって調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法

3 前項各号に掲げる方法は、次に掲げる基準に適合するものでなければならぬ。

一 委託者が委託者ファイルへの記録を出力することにより書面を作成できるものであること。

二 前項第一号ロに掲げる方法にあつては、記載事項を賃貸住宅管理業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する旨又は記録した旨を委託者に対し通知するものであること。ただし、委託者が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りでない。

三 前項第一号ハに掲げる方法にあつては、記載事項を賃貸住宅管理業者等の使用に係る電子計算機に備えられた委託者ファイルに記録する旨又は記録した旨を委託者に対し通知するものであること。ただし、委託者が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りでない。

4 賃貸住宅管理業者は、第二項の規定により記載事項を提供しようとするときは、あらかじめ、当該委託者に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて次に掲げるものによる承諾を得なければならない。

一 電子情報処理組織を使用する方法のうち次に掲げるもの

イ 委託者の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じて賃貸住宅管理業者の使用に係る電子計算機に承諾をする旨を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法

ロ 賃貸住宅管理業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された第六項に規定する電磁的方法の種類及び内容を電

-
- 5 二 磁気ディスク等をもって調製するファイルに承諾をする旨を記録したもの交付する方法
 - 5 前項各号に掲げる方法は、賃貸住宅管理業者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならぬ。
 - 6 第四項の規定により示すべき電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。
 - 一 第二項各号に掲げる方法のうち賃貸住宅管理業者等が使用するもの
 - 二 ファイルへの記録の方式
 - 7 賃貸住宅管理業者は、第四項の承諾を得た場合であっても、委託者から書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて次に掲げるものにより電磁的方法による提供を受けない旨の申出があつたときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、当該申出の後に当該委託者から再び同項の承諾を得た場合は、この限りでない。
 - 一 電子情報処理組織を使用する方法のうち次に掲げるもの
 - イ 委託者の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じて賃貸住宅管理業者の使用に係る電子計算機に申出をする旨を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法
 - ロ 賃貸住宅管理業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された前項に規定する電磁的方法の種類及び内容を電気通信回線を通じて委託者の閲覧に供し、当該電子計算機に備えられたファイルに申出をする旨を記録する方法
 - 二 磁気ディスク等をもって調製するファイルに申出をする旨を記録したものを交付する方法
 - 8 第五項の規定は、前項各号に掲げる方法について準用する。
-

(公告の方法)

第四十一条 法第二十五条の規定による監督処分等の公告は、官報によるものとする。

(身分証明書の様式)

第四十二条 法第二十六条第二項の身分を示す証明書は、別記様式第十三号によるものとする。

第三章 特定賃貸借契約の適正化のための措置等

(誇大広告等をしてはならない事項)

第四十三条 (略)

(特定賃貸借契約の相手方等の保護に欠ける禁止行為)

第四十四条 (略)

(特定賃貸借契約に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者)

第四十五条 (略)

一 (略)

二 賃貸住宅管理業者

三 宅地建物取引業者

(新設)

(新設)

第二章 特定賃貸借契約の適正化のための措置等

(誇大広告等をしてはならない事項)

第三条 (略)

(特定賃貸借契約の相手方等の保護に欠ける禁止行為)

第四条 (略)

(特定賃貸借契約に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者)

第五条 (略)

一 (略)

(新設)

二 宅地建物取引業者(宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第七十六号)第二条第三号に規定する宅地建物取引業者をいい、同法第七十七条第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる信託会社(宅地建物取引業法施行令(昭和三十九年政令第三百八十三号)第九条第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる信託業務を兼営する金融機関及び銀行法等の一部を改正する法律(平成十三年法律第十七号)附則第十一条の規定によりなお従前の例によるものとされ、引き続き宅地建物取引業を営んでいる銀行並びに宅地建物取引業法第七十七条第一項の政令で定める信託会社を含む。)

四・五 (略)

六 賃貸住宅に係る信託の受託者

七・八 (略)

(特定賃貸借契約の締結前の説明事項)
第四十六条 (略)

(削る)

同法第七十七条の二第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる登録投資法人及び同法第七十七条の三第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる特例事業者を含む。)

三・四 (略)

五 賃貸住宅に係る信託の受託者(委託者等が第一号から第三号までのいずれかに該当する場合に限る。)

六・七 (略)

(特定賃貸借契約の締結前の説明事項)
第六条 (略)

(情報通信の技術を利用する方法)

第七条 法第三十条第二項(法第三十一条第二項において準用する場合を含む。)の規定により書面の交付に代えて用いる電磁的方法は、次に掲げる方法とする。ただし、当該方法は、受信者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならぬ。

一 電子情報処理組織(送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。次条第二項において同じ。)を利用する方法のうち、イ又はロに掲げるもの

イ 送信者の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じて受信者の使用に係る電子計算機に前条に掲げる事項(以下この条において「記載事項」という。)を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法

ロ 送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて受信者の閲覧に供し、当該受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該記載事項を記録する方法

二 磁気ディスク、シー・ディー・ロムその他これらに記録する方法

(削る)

に準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物(以下「磁気ディスク等」という。)をもって調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法

第八条 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令(令和二年政令第三百十三号。以下「令」という。)第一項の規定により示すべき電磁的方法の種類は前条に規定する方法のうち送信者が使用するものとし、示すべき電磁的方法の内容はファイルへの記録の方式とする。

2 令第一項の電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるものは、次に掲げる方法とする。

- 一 電子情報処理組織を利用する方法のうち、イ又はロに掲げるものイ 送信者の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じて受信者の使用に係る電子計算機に令第一項の承諾又は令第二項の申出(以下この号において「承諾等」という。)をする旨を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法
- ロ 送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された承諾等をする旨を電気通信回線を通じて受信者の閲覧に供し、当該受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに承諾等をする旨を記録する方法
- 二 磁気ディスク等をもって調製するファイルに承諾等をする旨を記録したものを交付する方法

(新設)

第四十七条 令第三条第一項(同条第三項において準用する場合を含む。)の規定により示すべき電磁的方法の種類及び内容については、第三十三条の規定を準用する。

(法第三十一条第一項第七号の国土交通省令で定める事項)

第四十八条 (略)

第九条 (法第三十一条第一項第七号の国土交通省令で定める事項)

第九条 (略)

(書類の閲覧)

第四十九条 法第三十二条に規定する特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類は、別記様式第十四号による業務状況調書、貸借対照表及び損益計算書又はこれらに代わる書面（以下この条において「業務状況調書等」という。）とする。

2 4 (略)

(国土交通大臣に対する申出の手續)

第五十条 (略)

(身分証明書の様式)

第五十一条 法第三十六条第二項の身分を示す証明書は、別記様式第十号によるものとする。

第四章 雑則

(権限の委任)

第五十二条 法に規定する国土交通大臣の権限のうち、次に掲げるものは、賃貸住宅管理業者若しくは法第三条第一項の登録を受けようとする者又は特定転貸事業者の主たる営業所又は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、いずれも国土交通大臣が自ら行うことを妨げない。

一 法第四条第一項の規定により登録申請書を受理すること。

二 法第五条第一項の規定により登録し、及び同条第二項の規定により通知すること。

三 法第六条第一項の規定により登録を拒否し、及び同条第二項の規定により通知すること。

四 法第七条第一項の規定による届出を受理し、及び同条第二項の規定により登録すること。

(書類の閲覧)

第十条 法第三十二条に規定する特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類は、別記様式第一号による業務状況調書、貸借対照表及び損益計算書又はこれらに代わる書面（以下この条において「業務状況調書等」という。）とする。

2 4 (略)

(国土交通大臣に対する申出の手續)

第十一条 (略)

(身分証明書の様式)

第十二条 法第三十六条第二項の身分を示す証明書は、別記様式第二号によるものとする。

第三章 雑則

(権限の委任)

第十三条 法に規定する国土交通大臣の権限のうち、次に掲げるものは、特定転貸事業者の主たる営業所又は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、いずれも国土交通大臣が自ら行うことを妨げない。

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

-
- 五 法第八条の規定により一般の閲覧に供すること。
- 六 法第九条第一項の規定による届出を受理すること。
- 七 法第二十二条の規定により必要な措置をとるべきことを命ずること。
- 八 法第二十三条第一項又は第二項の規定により登録を取り消し、及び同条第三項の規定により通知すること。
- 九 法第二十三条第一項の規定により業務の全部又は一部の停止を命じ、及び同条第三項の規定により通知すること。
- 十 法第二十四条の規定により登録を抹消すること。
- 十一 法第二十五条の規定により公告すること。
- 十二 法第二十六条第一項の規定により必要な報告を求め、又は立入検査させ、若しくは関係者に質問させること。
- 十三 十八 (略)
- 2 前項第七号、第九号、第十一号及び第十二号に掲げる権限で賃貸住宅管理業者の従たる営業所又は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、当該従たる営業所又は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。
-

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

一六 (略)
(新設)

賃貸住宅管理業者登録申請書

(第一面)

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第1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。

年 月 日

地方整備局長
北海道開発局長 殿

登録申請者 商号又は名称
氏名
(法人である場合においては、代表者の氏名)
電話番号
ファクシミリ番号

受付番号 申請時の登録番号

(有効期間： 年 月 日～ 年 月 日)

登録の種類	登録番号	国土交通大臣登録 () 第 号
<input type="checkbox"/> 1. 新規	登録年月日	年 月 日
<input type="checkbox"/> 2. 更新	有効期間	年 月 日から 年 月 日まで

111 項番 ◎ 商号、名称又は氏名及び住所

法人・個人の別 1. 法人 2. 個人

法人番号

フリガナ

商号、名称又は氏名

郵便番号

住所

確認欄

112 項番 ◎ 代表者又は個人に関する事項

フリガナ

氏名

生年月日 年 月 日

性別 男性 女性

確認欄

受付番号 申請時の登録番号

③ 法定代理人に関する事項

フリガナ					
番号、名称又は氏名					
郵便番号					
住所					
生年月日	年	月	日		
性別	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性			

法人・個人の別
 1. 法人
 2. 個人

確認欄

④ 法定代理人の代表者に関する事項(法人である場合)

フリガナ					
氏名					
生年月日	年	月	日		
性別	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性			

確認欄

⑤ 法定代理人の役員に関する事項(法人である場合)

フリガナ					
氏名					
生年月日	年	月	日		
性別	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性			

確認欄

15

フリガナ					
氏名					
生年月日	年	月	日		
性別	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性			

確認欄

15

フリガナ					
氏名					
生年月日	年	月	日		
性別	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性			

確認欄

15

フリガナ					
氏名					
生年月日	年	月	日		
性別	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性			

確認欄

受付番号 申請時の登録番号

項目 ◎ 役員に関する事項(法人である場合)

2.1

フリガナ										
氏名										
生年月日										
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性						

確認欄 *

2.1

フリガナ										
氏名										
生年月日										
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性						

確認欄 *

2.1

フリガナ										
氏名										
生年月日										
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性						

確認欄 *

2.1

フリガナ										
氏名										
生年月日										
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性						

確認欄 *

2.1

フリガナ										
氏名										
生年月日										
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性						

確認欄 *

2.1

フリガナ										
氏名										
生年月日										
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性						

確認欄 *

受付番号 申請書の登録番号

⑨ 営業所又は事務所に関する事項

30	営業所又は事務所の別	1. 主たる営業所又は事務所 2. 従たる営業所又は事務所
	営業所又は事務所の名称	<input type="text"/>
	郵便番号	<input type="text"/>
	所在地	<input type="text"/>
	電話番号	<input type="text"/>

確認欄

30	営業所又は事務所の別	1. 主たる営業所又は事務所 2. 従たる営業所又は事務所
	営業所又は事務所の名称	<input type="text"/>
	郵便番号	<input type="text"/>
	所在地	<input type="text"/>
	電話番号	<input type="text"/>

確認欄

30	営業所又は事務所の別	1. 主たる営業所又は事務所 2. 従たる営業所又は事務所
	営業所又は事務所の名称	<input type="text"/>
	郵便番号	<input type="text"/>
	所在地	<input type="text"/>
	電話番号	<input type="text"/>

確認欄

30	営業所又は事務所の別	1. 主たる営業所又は事務所 2. 従たる営業所又は事務所
	営業所又は事務所の名称	<input type="text"/>
	郵便番号	<input type="text"/>
	所在地	<input type="text"/>
	電話番号	<input type="text"/>

確認欄

(第五面)

受付番号 申請時の登録番号

③ 既に付している免許又は登録

項番	業の種類	免許等の番号	免許等の年月日
31	宅地建物取引業法第3条第1項の免許		
	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第41条第1項の登録		
	貸付住宅用貸付業付随業務 別添資料1の別添		

(第六面)

登録免許税納付書・領収証書、収入印紙又は前紙より付け欄
(捺印してはならない。)

備考

1 各面共通事項

- ① 登録申請者は、*印の欄には記入しないこと。
- ② 「住所等の登録番号」の欄は、定額の場合にのみ記入すること。
- ③ 氏名の「フリガナ」の欄は、カタカナで記入すること。
- ④ 「住所」及び「所在地」の欄は、「丁目」、「番」及び「号」をそれぞれ一（ダクワン）で区切り、上段から記入すること。

〔記入例〕 東京都千代田区鷹取2-1-3

- ⑤ 「生年月日」の欄は、最初の□には下表より該当する元号のコードを記入すること。

〔記入例〕 S 1 8 0 年 0 1 月 0 1 日

〔昭和60年1月1日の場合〕

S1 平成 S 昭和 R 令和
T 天正 H 平成

- ⑥ 登録申請者が未成年者である場合においては、法定代理人の同意書を添付すること。

2 第一面関係

- ① 「登録の種類」の欄は、該当する番号を記入すること。
- ② 法人番号は、登録申請者が法人である場合にのみ記入すること。
※法人番号とは、国銀行から指定・通知される13桁の番号。（前番登録簿の会社法人番号12桁の左側に1桁を付加したもの）
- ③ 商号、名称又は氏名の「フリガナ」の欄は、カタカナで上段から記入すること。また、「商号、名称又は氏名」も、上段から記入すること。
- ④ 「法人・個人名」の欄は、該当する番号を記入すること。
- ⑤ 代表者又は前人に関する事項については、法人である場合で代表者が複数存在するときには、登録申請者である代表者について記入し、その他の者については、第三面の役員に関する事項の欄に記入すること。例えば、株式会社の場合で代表取締役が複数存在するときには、登録申請者である代表取締役について記入し、その他の者については、第三面の役員に関する事項の欄に記入すること。

3 第二面関係

- ① 法定代理人の代表者に関する事項（法人である場合）及び法定代理人の役員に関する事項（法人である場合）の記入は、登録申請者の法定代理人が法人である場合にのみ記入すること。
- ② 「商号、名称又は氏名」の欄は、カタカナで上段から記入すること。また、「商号、名称又は氏名」も、上段から記入すること。
- ③ 「法人・個人名」の欄は、該当する番号を記入すること。
- ④ 法定代理人の代表者に関する事項（法人である場合）については、代表者が複数存在するときには、その中から選任された1名の代表者について記入し、その他の者については、法定代理人の役員に関する事項（法人である場合）に記入すること。
例えば、株式会社の場合で代表取締役が複数存在するときには、その中から選任された1名の代表取締役について記入し、その他の者については、法定代理人の役員に関する事項（法人である場合）の欄に記入すること。
- ⑤ 第二面に記載しきれない場合は、同じ様式により作成した書面に記載して当該面の次に添付すること。

4 第三面関係

- ① 第三面は、登録申請者が法人である場合にのみ記入すること。
- ② 役員に関する事項の欄は、第二面で代表者として記入した者については記入しないこと。
- ③ 第三面に記載しきれない場合は、同じ様式により作成した書面に記載して当該面の次に添付すること。

5 第四面関係

- ① 第四面は、貸付住宅等営業を営む営業所又は事務所についてののみ記入すること。
- ② 「営業所又は事務所別の別」の欄は、該当する番号を記入すること。

添付書類

（第 面）

（新設）

相談役及び顧問（法人の場合）

受付番号 申請時の登録番号
（ ）

41	誕生年月日	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日
	フリガナ	<input type="text"/>					
	氏名	<input type="text"/>					
	生年月日	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日
	性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性		
	住所	<input type="text"/>					

確認欄

41	誕生年月日	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日
	フリガナ	<input type="text"/>					
	氏名	<input type="text"/>					
	生年月日	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日
	性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性		
	住所	<input type="text"/>					

確認欄

41	誕生年月日	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日
	フリガナ	<input type="text"/>					
	氏名	<input type="text"/>					
	生年月日	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日
	性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性		
	住所	<input type="text"/>					

確認欄

41	誕生年月日	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日
	フリガナ	<input type="text"/>					
	氏名	<input type="text"/>					
	生年月日	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日
	性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性		
	住所	<input type="text"/>					

確認欄

100分の5以上の株式を有する株主又は100分の5以上の債権に相当する内債を有している者（法人の場合）

受付番号 () 申請時の登録番号

フリガナ	
氏名又は名称	
生 年 月 日	年 月 日
性 別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
保有株式の数 (出資金額)	株 割 合 %
郵便 番号	ー
住所又は所在地	-----

確認欄

フリガナ	
氏名又は名称	
生 年 月 日	年 月 日
性 別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
保有株式の数 (出資金額)	株 割 合 %
郵便 番号	ー
住所又は所在地	-----

確認欄

フリガナ	
氏名又は名称	
生 年 月 日	年 月 日
性 別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
保有株式の数 (出資金額)	株 割 合 %
郵便 番号	ー
住所又は所在地	-----

確認欄

フリガナ	
氏名又は名称	
生 年 月 日	年 月 日
性 別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
保有株式の数 (出資金額)	株 割 合 %
郵便 番号	ー
住所又は所在地	-----

確認欄

備考

1 各面共通事項

- ① この書面は、登録申請者が法人である場合にのみ記入すること。
- ② 登録申請者は、*印の欄には記入しないこと。
- ③ 「申請時の登録番号」の欄は、更新の場合にのみ記入すること。
- ④ 「住所」及び「住所又は所在地」の欄は、「丁目」、「番」及び「号」をそれぞれ一（ダブツ）で区切り、上段から記入すること。

〔記入例〕 東京都千代田区霞が関2-1-3

- ⑤ 第一面又は第二面に記載しきれない場合は、同じ様式により作成した書面に記載して当該面の次に添付すること。

2 第一面関係

- ① 「誕生日月日」及び「生年月日」の欄は、最初の□には下表より該当する元号のコードを記入すること。

〔記入例〕 S-60年01月01日 M明治 S昭和 R令和
T天正 H平成

- ② 氏名の「フリガナ」の欄は、カタカナで記入すること。

3 第二面関係

- ① 氏名又は名称のフリガナの欄は、カタカナで記入すること。
- ② 「生年月日」の欄は、株主又は出資者が個人である場合にのみ記入すること。その場合に最初の□には下表より該当する元号のコードを記入すること。

〔記入例〕 S-60年01月01日 M明治 S昭和 R令和
T天正 H平成

- ③ 「割合」の欄は、株式会社にあつては該当する株主につき保有株式の発行済株式総数に対する割合を、その他の法人にあつては該当する出資者につき出資金総額に対する割合を記入すること。

業務等の状況に関する書面

1 業務の状況

		申請日		年	月	日
管理委託契約に係る管理業務の業績			特定賃貸借契約に係る管理業務の業績			
管理委託契約の件数	件	特定賃貸借契約の件数				件
管理戸数	戸	管理戸数				戸
契約金額（千円）						
従事従業員数 （うち業務管理者の数）						
その他報告事項						

2 財産の分別管理の状況

受領した賃貸、敷金、共益費その他の金額の分別管理の状況	<input type="checkbox"/> 賃貸、敷金、共益費その他の金額引用口座と自己の固有財産引用口座を区分
	<input type="checkbox"/> 自己の帳簿（経理的記録を含む）により管理委託契約ごとに区分
受領した賃貸、敷金、共益費その他の金額の分別管理の状況	<input type="checkbox"/> 賃貸、敷金、共益費その他の金額の管理を行う業務を行っていない
	<input type="checkbox"/> その他（ ）

備考

1. 管理業務の業績については、申請日時点において有効な規則に基づき専任及び戸数を記入すること。
2. 財産の分別管理の状況は、該当するメニューボックスに「○」マークを入れ、「その他」については具体的状況を記載すること。

業務管理者の配置状況

年 月 日

告発者又は手続時の名称	業務管理者の氏名	有する資格	証明又は登録番号	証明又は講習終了年月日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日

備考
 証明又は登録番号、並びに、第十四条第一号に該当する者については、登録証明事業による登録番号を記入し、証明又は登録番号の種別を記入すること、同条第二号に該当する者については、性別・姓・名を記入し、性別別に登録番号を付した都道府県名等を記入すること。

(新設)

誓 約 書

（法人用）

登録申請者及び登録申請者の役員は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第6条第1項第2号から第4号まで、第6号及び第8号から第11号までのいずれにも該当しない者であることを誓約します。

年 月 日

商号又は名称
代表者の氏名

地方整備局長
北海道開発局長 殿

財産に関する調書

年 月 日現在

資 産	価 格	摘 要
現 金 預 金 金 券 金 有 限 公 司 株 券 債 権 未 収 入 金 金 金 七 地 地 地 建 物 物 物 備 品 品 品 種 利 利 利 そ の 他 計		
負 債 借 入 金 金 未 払 金 金 預 り 金 金 前 受 金 金 そ の 他 計		

備 考

- ①この調書は、登録申請者が個人である場合のみ、記入すること。
- ②「権利」とは、営業権、地上権、電活加入権その他の無形固定資産をいう。

誓 約 書

（個人用）

登録申請者、法定代理人及び法定代理人の役員は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第6条第1項第1号から第7号まで及び第9号から第11号まで
のいずれにも該当しない者であることを誓約します。

年 月 日

氏 名
法 定 代 理 人
商 号 又 は 名 称
氏 名
〔 法人である場合においては、代表者の氏名 〕

地方整備局長
殿
北海道開発局長

登録事項変更届出書

（第一回）

貴貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第七条第一項の規定により、特約事項の変更の届出をします。

年 月 日

地方整備局長 豊
北海道開発局長

登録申請者 商号又は名称

氏 名

（法人である場合においては、(代表者の氏名)

電 話 番 号

フアクシミリ番号

受付番号

受付年月日

届出時の登録番号

〒

番

（ ）

号

項番

111

① 商号、名称又は氏名及び住所

変更年月日 年 月 日

法人番号

フリガナ

変更後 商号、名称

又は氏名

郵便番号

住 所

フリガナ
変更前 酒名、名称又は氏名
郵便 住

確認欄
印

112

② 代表者又は個人に関する事項

変更年月日 年 月 日 変更区分 1. 譲渡 2. 氏名

フリガナ

変更後 氏 名

生 年 月 日 年 月 日

性 別 男性 女性

フリガナ
変更前 氏 名
生 年 月 日 年 月 日
性 別 男性 女性

確認欄
印

受付番号 受付年月日 届出時の登録番号

項番 1.3 ◎ 法定代理人に関する事項

変更年月日	—	—	—	年	—	—	月	—	—	日
フリガナ										
商号、名称										
又は氏名										
郵便番号										
住所										
生年月日	—	—	—	年	—	—	月	—	—	日
性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性									

フリガナ										
商号、名称										
又は氏名										
変更前住所										
生年月日	—	—	—	年	—	—	月	—	—	日
性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性									

確認欄

1.4 ◎ 法定代理人の代表者に関する事項(法人である場合)

変更年月日	—	—	—	年	—	—	月	—	—	日
フリガナ										
氏名										
生年月日	—	—	—	年	—	—	月	—	—	日
性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性									

フリガナ										
氏名										
生年月日	—	—	—	年	—	—	月	—	—	日
性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性									

確認欄

◎ 法定代理人の役員に関する事項(法人である場合)

変更区分

1.3

変更年月日	年	月	日	1. 就任	2. 氏名
変更前					
後					
氏名					
性別	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性			

フリガナ	
氏名	
変更前	
後	
性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性

確認欄

(第3面)

受付番号 受付年月日 届出時の登録番号

1.1

◎ 役員に関する事項(法人である場合)

変更区分

2.1

変更年月日	年	月	日	1. 就任	2. 氏名
変更前					
後					
氏名					
性別	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性			

フリガナ	
氏名	
変更前	
後	
性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性

確認欄

2.1

変更年月日	年	月	日	1. 就任	2. 氏名
変更前					
後					
氏名					
性別	<input type="checkbox"/> 男性	<input type="checkbox"/> 女性			

フリガナ	
氏名	
変更前	
後	
性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性

確認欄

受付番号 受付年月日 () 届出時の登録番号

項目

30

◎ 営業所又は事務所に関する事項

変更年月日	年	月	日
営業所又は事務所の別	1. 主たる営業所又は事務所 2. 従たる営業所又は事務所		
営業所又は事務所の名称			
郵便番号	—		
所在地			
電話番号			

変更区分 1. 新設・廃止
 2. 名称・所在地

営業所又は事務所	1. 主たる営業所又は事務所 2. 従たる営業所又は事務所
営業所又は事務所の名称	
所在地	

確認欄

変更区分

1. 新設・廃止
 2. 名称・所在地

30

◎ 営業所又は事務所に関する事項

変更年月日	年	月	日
営業所又は事務所の別	1. 主たる営業所又は事務所 2. 従たる営業所又は事務所		
営業所又は事務所の名称			
郵便番号	—		
所在地			
電話番号			

営業所又は事務所	1. 主たる営業所又は事務所 2. 従たる営業所又は事務所
営業所又は事務所の名称	
所在地	

確認欄

(第五面)

受付番号 受付年月日 届出時の登録番号

③ 既に有している免許又は登録

場番

31

変更年月日	業の種類	免許等の番号	免許等の年月日
	労働者派遣事業(労働者派遣法第3条第1項の免許)		
	労働者派遣事業(労働者派遣法第4条第1項の登録)		
	労働者派遣事業(労働者派遣法第4条第1項の登録)		

変更の種類	免許等の番号	免許等の年月日
労働者派遣事業(労働者派遣法第3条第1項の免許)		
労働者派遣事業(労働者派遣法第4条第1項の登録)		
労働者派遣事業(労働者派遣法第4条第1項の登録)		

確認欄

備考

1 各所事項

- ① 登録申請者は、※印の欄には記入しないこと。
② 「変更年月日」及び「当年月日」の欄は、最初の□には下向き該当する示号のコードを記入すること。

(記入例)

S	1	60	年	01	月	01	日
---	---	----	---	----	---	----	---

[昭和60年1月1日の場合]

〒	100	市	千代田	区	有明	1	丁目	1	番	1	号
---	-----	---	-----	---	----	---	----	---	---	---	---

- ③ 氏名の「フリガナ」の欄は、カタカナで記入すること。
④ 「住所」及び「所在地」の欄は、「丁目」、「番」及び「号」をそれぞれ一(ダブツ)で区切り、上段から記入すること。

(記入例)

東京都千代田区有明2-1-3

2 第一面関係

- ① 法人番号は、登録申請者が法人である場合にのみ記入すること。
※法人番号とは、国税庁から指定・通知される13桁の番号。(商業登記簿の会社法人番号12桁の左側に1桁を付加したもの)
② 商号、名称又は氏名の「フリガナ」の欄は、カタカナで上段から記入すること。また、「商号、名称又は氏名」の欄も、上段から記入すること。
③ 代表者又は個人に関する事項の届出は、次の区分に応じ、それぞれ当該区分に定めるところにより作成すること。

ア 代表者に交代があった場合

イ 代表者の氏名に変更があった場合
ウ 代表者の氏名に「1」を記入するとともに、「変更後」の欄及び「変更前」の欄の両方に記載すること。

エ 代表者の氏名に「2」を記入するとともに、「変更後」の欄及び「変更前」の欄の両方に記載すること。

3 第二面関係

- ① 法定代理人の代表者に関する事項及び法定代理人の役員に関する事項の届出は、登録申請者の法定代理人が法人である場合にのみ記入すること。
② 商号、名称又は氏名の「フリガナ」の欄は、カタカナで上段から記入すること。また、「商号、名称又は氏名」も、上段から記入すること。
③ 法定代理人の代表者に関する事項(法人である場合)の届出は、次の区分に応じ、それぞれ当該区分の定めるところにより作成すること。

ア 代表者に交代があった場合

イ 代表者の氏名に変更があった場合
ウ 代表者の氏名に「1」を記入するとともに、「変更後」の欄及び「変更前」の欄の両方に記載すること。

エ 代表者の氏名に「2」を記入するとともに、「変更後」の欄及び「変更前」の欄の両方に記載すること。

- ④ 法定代理人の役員に関する事項(法人である場合)の届出は、次の区分に応じ、それぞれ当該区分の定めるところにより作成すること。

ア 代表者以外の役員に交代があった場合

イ 代表者以外の役員に新たな者を追加した場合
ウ 代表者以外の役員に削除した場合

エ 代表者以外の役員に「1」を記入するとともに、「変更後」の欄にのみ記載すること。
オ 代表者以外の役員に「2」を記入するとともに、「変更前」の欄にのみ記載すること。

カ 代表者以外の役員に「3」を記入するとともに、「変更後」の欄及び「変更前」の欄の両方に記載すること。
キ 代表者以外の役員に「4」を記入するとともに、「変更後」の欄及び「変更前」の欄の両方に記載すること。

4 第三面関係

- ① 第三面は、登録申請者が法人である場合にはのみ記入すること。
- ② 役員に関する事項（法人である場合）の届出は、次の区分に応じ、それぞれ当該区分の定めるところにより作成すること。
 - ア 代表者以外の役員に交代があった場合
「変更区分」の欄に「1」を記入するとともに、「変更後」の欄及び「変更前」の欄の両方に記載すること。
 - イ 代表者以外の役員に新たな者を追加した場合
「変更区分」の欄に「1」を記入するとともに、「変更後」の欄のみ記載すること。
 - ウ 代表者以外の役員を削減した場合
「変更区分」の欄に「1」を記入するとともに、「変更前」の欄のみ記載すること。
 - エ 代表者以外の役員の名義に変更があった場合
「変更区分」の欄に「2」を記入するとともに、「変更後」の欄及び「変更前」の欄の両方に記載すること。

5 第四面関係

- ① 営業所又は事務所に関する事項の届出は、次の区分に応じ、それぞれ当該区分に定めるところにより作成すること。
 - ア 営業所又は事務所を新設した場合
「変更区分」の欄に「1」を記入するとともに、「変更後」の欄のみ記載すること。
 - イ 営業所又は事務所を廃止した場合
「変更区分」の欄に「1」を記入するとともに、「変更前」の欄のみ記載すること。
 - ウ 営業所又は事務所の名称又は所在地に変更があった場合
「変更区分」の欄に「2」を記入するとともに、「変更後」の欄及び「変更前」の欄の両方に記載すること。
- ② 「営業所又は事務所の別」の欄は、該当する番号を記入すること。
- ③ 「電話番号」の欄は、市外局番、市内局番、番号をそれぞれ「(ダッシュ)」で区切ること。

(記入例) 03-5253-8111

- ④ 第四面に記載しきれない場合は、同じ様式により作成した書面に記載して当該面の次に添付すること。

6 第五面関係

- ① 同一の免許等の番号で免許等の年月日のみ変更された場合は、変更届出書の提出は不要。
- ② 「免許等の年月日」の欄は、免許の有効期間の開始日ではなく、免許を与えられた年月日を記入すること。

廃業等届出書

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第九条第1項の規定により、下記のとおり届け出ます。

年 月 日

地方整備局長 殿
北海道開発局長

届出者 住所
氏名

受付番号

受付年月日

届出時の登録番号
()

届出の理由	1. 死亡 2. 合併による消滅 3. 破産手続開始の決定 4. 解散 5. 廃止
商号、名称又は氏名	
届出事由の生じた日	
賃貸住宅管理業者と届出人との関係	1. 相続人 2. 元代表役員 3. 破産管財人 4. 清算人 5. 本人

備考

- ① 届出者は、*印の欄には記入しないこと。
- ② 「届出の理由」及び「賃貸住宅管理業者と届出人との関係」欄は、該当するものの番号を○で囲むこと。
- ③ 死亡の場合にあつては、「届出事由の生じた日」の欄に死亡の事実を知った日を付記すること。

<div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> <p style="text-align: center;">2.4 cm 号</p> <p style="text-align: center;">目</p> <p style="text-align: center;">真</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>従業者証明書</p> <p>従業者証明書番号</p> </div> </div>
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>（ 年 月 撮影）</p> <p>主たる営業所又は事務所の所在地 代表者 氏 名</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>（ 年 月 日生）</p> <p>従業者氏名</p> <p>業務に従事する 営業所又は 事務所の名称 及び所在地</p> <p>この者は、賃貸住宅管理業者の従業者である ことを証明します。 証明書有効期間</p> <p>年 月 日から 年 月 日まで</p> </div> </div>
<p>登録番号 国土交通大臣（ ）第 号</p> <p>商号、名称又は氏名</p>
<p>8.547 cm以上 8.572 cm以下</p> <p>裏</p>
<p>5.392 cm以上 5.403 cm以下</p>

備考

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律抜粋
第十七条 賃貸住宅管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、その業務に従事する使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければならない。その者をその業務に従事させてはならない。
2 賃貸住宅管理業者の使用人その他の従業者は、その業務を行うに際し、委託者その他の関係者から請求があったときは、前項の証明書を提示しなければならない。

備考

- 1 従業者証明書の付し方は、次の方法によること。
(1) 第1けた及び第2けたには、当該従業者が雇用された年を西暦で表したときの西暦年の下2けたを記載するものとする。
(2) 第3けた及び第4けたには、当該従業者が雇用された月を記載するものとする。ただし、第4けたにその月から9月までである場合においては、第3けたは0とし、第4けたにその月を記載するものとする。
(3) 第5けた以下には、従業者ごとに、重複がないように付した番号を記載するものとする。
- 2 業務に従事する営業所又は事務所に変更があったときは、裏面に変更後の内容を記入し、営業所又は事務所の長（印を押印すること）の署名を捺印すること。
- 3 従業者の現住所等必要な事項がある場合には、裏面に記入すること。
- 4 用紙の色彩は青色以外とすること。
- 5 証明書の有効期間は5年以下とすること。

別記様式第十二号 (第三十九条関係)

標 識

賃貸住宅管理者登録票	
登録番号	国土交通大臣 () 第 号
登録年月日	年 月 日
登録の有効期間	年 月 日から 年 月 日まで
商号、名称又は氏名	
主たる営業所又は事務所の所在地	
電話番号 ()	

25cm以上

35cm以上

(新設)

（表 面）

第 号	年 月 日	(有効期間1カ年)	
		所属局部課名	
		職 名	
		氏 名	
		年 月 日生	
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第26条第2項の規定による 立入検査証			
		国土交通大臣	印
		〔 地方整備局長 北海道開発局長 〕	
8.5cm		6cm	

（裏 面）

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律抜粋

（報告徴収及び立入検査）

第二十六条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業務の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、賃貸住宅管理業者に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員は、賃貸住宅管理業者の営業所、事務所その他の施設に立ち入り、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第四十四条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした者は、三十万円以下の罰金に処する。

九 第二十六条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に對して答弁せず、若しくは虚偽の答弁をしたとき。

別記様式第十四号（第四十九条関係）

業務状況調書

(A4)

特定賃貸借契約の実績

内容	期間	年	月	日から	年	月	日までの1年間
特定賃貸借の件数							
契約総額 (千円)							
契約の相手方の数							
契約種数							
契約戸数							

備考

「期間」の欄には、事業年度を記入すること。

別記様式第十五号（第五十一条関係）

(表 面)

第 号	年 月 日 (有効期間1カ年)	所属部署課名	職 名	氏 名	年 月 日生
		写 真			
立入検査証					
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第36条第2項の規定による					
国土交通大臣 印					
〔地方整備局長 北海道開発局長〕					
8.5cm					

(裏 面)

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律抜粋

(報告徴収及び立入検査)

第三十六条 国土交通大臣は、特定賃貸借借契約の適正化を図る必要があると認めるときは、特定賃貸業者等に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員に、特定賃貸業者等の営業所、事務所その他の施設に立入り、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第四十四条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした者は、三十万以下の罰金に処する。

一 第三十六条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に対して答弁せず、若しくは虚偽の答弁をしたとき。

別記様式第二号（第十二条関係）

業務状況調書

(A4)

特定賃貸借契約の実績

内容	期間	年	月	日から	年	月	日までの1年間
特定賃貸借の件数							
契約総額 (千円)							
契約の相手方の数							
契約種数							
契約戸数							

備考

「期間」の欄には、事業年度を記入すること。

別記様式第二号（第十二条関係）

(表 面)

第 号	年 月 日 (有効期間1カ年)	所属部署課名	職 名	氏 名	年 月 日生
		写 真			
立入検査証					
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第36条第2項の規定による					
国土交通大臣 印					
〔地方整備局長 北海道開発局長〕					
8.5cm					

(裏 面)

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律抜粋

(報告徴収及び立入検査)

第三十六条 国土交通大臣は、特定賃貸借借契約の適正化を図る必要があると認めるときは、特定賃貸業者等に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員に、特定賃貸業者等の営業所、事務所その他の施設に立入り、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第四十四条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした者は、三十万以下の罰金に処する。

一 第三十六条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に対して答弁せず、若しくは虚偽の答弁をしたとき。

附 則

(施行期日)

第一条 この省令は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（次条において「法」という。）の施行の日（令和三年六月十五日）から施行する。

(経過措置)

第二条 法第十二条第四項の知識及び能力に関する国土交通大臣が定める要件に該当する者で、この省令の施行の日から一年を経過する日までに国土交通大臣が指定する講習を修了したものは、登録証明事業による証明を受けている者とみなす。

第三条 この省令の施行前にその課程を修了した講習であつて、前条又はこの省令による改正後の賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則第十四条第二号の講習に相当するものとして国土交通大臣が定めるものは、それぞれ前条又は同号の講習とみなす。

(地方整備局組織規則の一部改正)

第四条 地方整備局組織規則（平成十三年国土交通省令第二十一号）の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように改め、改正前欄に掲げるその標記部分に二重傍線を付した規定で改

正後欄にこれに対応するものを掲げていないものは、これを削る。

改正後	改正前
<p>(建設部の所掌事務)</p> <p>第七条 建設部は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 十四の二 (略)</p> <p>十四の三 賃貸住宅管理業者の登録及び監督に関すること。</p> <p>十四の四 四十八 (略)</p> <p>(不動産業適正化推進官)</p> <p>第三十八条の三 (略)</p> <p>2 不動産業適正化推進官は、命を受けて、宅地建物取引業者、マンション管理業者、住宅宿泊管理業者、賃貸住宅管理業者及び特定転貸事業者等の監督に関する事務で重要事項に関するものを整理する。</p> <p>(削る)</p> <p>(削る)</p> <p>(計画・建設産業課の所掌事務)</p> <p>第八十一条 計画・建設産業課は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 十三の三 (略)</p> <p>十三の四 賃貸住宅管理業者の登録及び監督に関すること。</p> <p>十三の五 二十六 (略)</p>	<p>(建設部の所掌事務)</p> <p>第七条 建設部は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 十四の二 (略)</p> <p>十四の三 賃貸住宅管理業者の登録に関すること。</p> <p>十四の四 四十八 (略)</p> <p>(不動産業適正化推進官)</p> <p>第三十八条の三 (略)</p> <p>2 不動産業適正化推進官は、命を受けて、次に掲げる事務を整理する。</p> <p>一 宅地建物取引業者、マンション管理業者、住宅宿泊管理業者及び特定転貸事業者等の監督に関する事務で重要事項に関すること。</p> <p>二 賃貸住宅管理業に係る取引の適正化に関する事務で重要事項に関すること。</p> <p>(計画・建設産業課の所掌事務)</p> <p>第八十一条 計画・建設産業課は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 十三の三 (略)</p> <p>十三の四 賃貸住宅管理業者の登録に関すること。</p> <p>十三の五 二十六 (略)</p>

(北海道開発局組織規則の一部改正)

第五条 北海道開発局組織規則(平成十三年国土交通省令第二十二号)の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように改める。

<p style="text-align: center;">改正後</p>	<p>(事業振興部の所掌事務)</p> <p>第二条 事業振興部は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 四十八の二 (略)</p> <p>四十八の三 賃貸住宅管理業者の登録及び監督に関する事 四十八の四 五十一 (略)</p> <p>(建設産業課の所掌事務)</p> <p>第三十九条 建設産業課は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 四十四の二 (略)</p> <p>十四の三 賃貸住宅管理業者の登録及び監督に関する事 十四の四 十八 (略)</p>
<p style="text-align: center;">改正前</p>	<p>(事業振興部の所掌事務)</p> <p>第二条 事業振興部は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 四十八の二 (略)</p> <p>四十八の三 賃貸住宅管理業者の登録に関する事 四十八の四 五十一 (略)</p> <p>(建設産業課の所掌事務)</p> <p>第三十九条 建設産業課は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 四十四の二 (略)</p> <p>十四の三 賃貸住宅管理業者の登録に関する事 十四の四 十八 (略)</p>

賃貸住宅管理業者登録申請書

(第一面)

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第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。

年 月 日

地方整備局長 殿
北海道開発局長

登録申請者 商号又は名称
氏 名
(法人である場合においては、代表者の氏名)
電話番号
ファクシミリ番号

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 ~ 年 月 日)

※ 登録番号	国土交通大臣登録 () 第 号
※ 登録年月日	年 月 日
※ 有効期間	年 月 日から 年 月 日まで

項番 ◎ 商号、名称又は氏名及び住所

法人・個人の別

11	法人番号	[]
	フリガナ	[]
	商号、名称 又は氏名	[]
	郵便番号	[] - [] []
	住所	[]

1. 法人
 2. 個人

確認欄

※

◎ 代表者又は個人に関する事項

12	フリガナ	[]
	氏名	[]
	生年月日	[] 年 [] 月 [] 日
	性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性

確認欄

※

受付番号

※

申請時の登録番号

()

項番

◎ 法定代理人に関する事項

13

フリガナ	<input type="text"/>								
商号、名称 又は氏名	<input type="text"/>								
郵便番号	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>				
住所	<input type="text"/>								
生年月日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日	
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性					

法人・個人の別

1. 法人
 2. 個人

確認欄

※

◎ 法定代理人の代表者に関する事項(法人である場合)

14

フリガナ	<input type="text"/>								
氏名	<input type="text"/>								
生年月日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日	
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性					

確認欄

※

◎ 法定代理人の役員に関する事項(法人である場合)

15

フリガナ	<input type="text"/>								
氏名	<input type="text"/>								
生年月日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日	
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性					

確認欄

※

15

フリガナ	<input type="text"/>								
氏名	<input type="text"/>								
生年月日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日	
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性					

確認欄

※

15

フリガナ	<input type="text"/>								
氏名	<input type="text"/>								
生年月日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日	
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性					

確認欄

※

15

フリガナ	<input type="text"/>								
氏名	<input type="text"/>								
生年月日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日	
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性					

確認欄

※

受付番号

※

申請時の登録番号

()

項番

◎ 役員に関する事項(法人である場合)

2 1

フリガナ										
氏名										
生年月日		-		年		月		日		
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性						

確認欄

2 1

フリガナ										
氏名										
生年月日		-		年		月		日		
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性						

確認欄

2 1

フリガナ										
氏名										
生年月日		-		年		月		日		
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性						

確認欄

2 1

フリガナ										
氏名										
生年月日		-		年		月		日		
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性						

確認欄

2 1

フリガナ										
氏名										
生年月日		-		年		月		日		
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性						

確認欄

2 1

フリガナ										
氏名										
生年月日		-		年		月		日		
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性						

確認欄

(第四面)

受付番号

※

申請時の登録番号

()

項番

30

◎ 営業所又は事務所に関する事項

営業所又は事務所の別	<input type="checkbox"/>	1. 主たる営業所又は事務所	2. 従たる営業所又は事務所
営業所又は事務所の名称	<input type="text"/>		
郵便番号	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>
所在地	<input type="text"/>		
電話番号	<input type="text"/>		

確認欄

※

30

営業所又は事務所の別	<input type="checkbox"/>	1. 主たる営業所又は事務所	2. 従たる営業所又は事務所
営業所又は事務所の名称	<input type="text"/>		
郵便番号	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>
所在地	<input type="text"/>		
電話番号	<input type="text"/>		

確認欄

※

30

営業所又は事務所の別	<input type="checkbox"/>	1. 主たる営業所又は事務所	2. 従たる営業所又は事務所
営業所又は事務所の名称	<input type="text"/>		
郵便番号	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>
所在地	<input type="text"/>		
電話番号	<input type="text"/>		

確認欄

※

30

営業所又は事務所の別	<input type="checkbox"/>	1. 主たる営業所又は事務所	2. 従たる営業所又は事務所
営業所又は事務所の名称	<input type="text"/>		
郵便番号	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>
所在地	<input type="text"/>		
電話番号	<input type="text"/>		

確認欄

※

(第五面)

受付番号

※

申請時の登録番号

()

項番

3 1

◎ 既に有している免許又は登録

業の種類	免許等の番号	免許等の年月日
宅地建物取引業法第3条第1項の 免許		
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		
賃貸住宅管理業者登録規程 第4条第1項の登録		

(第六面)

登録免許税納付書・領収証書、収入印紙又は証紙はり付け欄

(消印してはならない。)

別記様式第二号（第七条関係）

略 歴 書

住 所			
(フリガナ) 氏 名		生年月日	年 月 日
職 名			
職 歴	期 間	従 事 し た 職 務 の 内 容	
	自 年 月 日 至 年 月 日		
	自 年 月 日 至 年 月 日		
	自 年 月 日 至 年 月 日		
	自 年 月 日 至 年 月 日		
	自 年 月 日 至 年 月 日		
	自 年 月 日 至 年 月 日		
	自 年 月 日 至 年 月 日		
	自 年 月 日 至 年 月 日		
	自 年 月 日 至 年 月 日		
	自 年 月 日 至 年 月 日		

上記のとおり相違ありません。

年 月 日

氏 名

添 付 書 類

(第一面)

相談役及び顧問（法人の場合）

受付番号

※

申請時の登録番号

()

4 1

就 任 年 月 日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日
フリガナ	<input type="text"/>							
氏 名	<input type="text"/>							
生 年 月 日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日
性 別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性				
住 所	<input type="text"/>							

確認欄

※

4 1

就 任 年 月 日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日
フリガナ	<input type="text"/>							
氏 名	<input type="text"/>							
生 年 月 日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日
性 別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性				
住 所	<input type="text"/>							

確認欄

※

4 1

就 任 年 月 日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日
フリガナ	<input type="text"/>							
氏 名	<input type="text"/>							
生 年 月 日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日
性 別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性				
住 所	<input type="text"/>							

確認欄

※

4 1

就 任 年 月 日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日
フリガナ	<input type="text"/>							
氏 名	<input type="text"/>							
生 年 月 日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日
性 別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性				
住 所	<input type="text"/>							

確認欄

※

100分の5以上の株式を有する株主又は100分の5以上の額に相当する出資をしている者（法人の場合）

受付番号
※

申請時の登録番号
()

42

フリガナ									
氏名又は名称									
生年月日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日	
性別	<input type="checkbox"/> 男性		<input type="checkbox"/> 女性						
保有株式の数 (出資金額)	<input type="text"/>		株 (円)	割	合	<input type="text"/>			%
郵便番号	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>						
住所又は所在地	-----								

確認欄
※

42

フリガナ									
氏名又は名称									
生年月日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日	
性別	<input type="checkbox"/> 男性		<input type="checkbox"/> 女性						
保有株式の数 (出資金額)	<input type="text"/>		株 (円)	割	合	<input type="text"/>			%
郵便番号	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>						
住所又は所在地	-----								

確認欄
※

42

フリガナ									
氏名又は名称									
生年月日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日	
性別	<input type="checkbox"/> 男性		<input type="checkbox"/> 女性						
保有株式の数 (出資金額)	<input type="text"/>		株 (円)	割	合	<input type="text"/>			%
郵便番号	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>						
住所又は所在地	-----								

確認欄
※

42

フリガナ									
氏名又は名称									
生年月日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日	
性別	<input type="checkbox"/> 男性		<input type="checkbox"/> 女性						
保有株式の数 (出資金額)	<input type="text"/>		株 (円)	割	合	<input type="text"/>			%
郵便番号	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>						
住所又は所在地	-----								

確認欄
※

備考

1 各面共通事項

- ① この書面は、登録申請者が法人である場合にのみ記入すること。
- ② 登録申請者は、*印の欄には記入しないこと。
- ③ 「申請時の登録番号」の欄は、更新の場合にのみ記入すること。
- ④ 「住所」及び「住所又は所在地」の欄は、「丁目」、「番」及び「号」をそれぞれ－（ダッシュ）で区切り、上段から記入すること。

(記入例)

東京都千代田区霞が関2-1-3

- ⑤ 第一面又は第二面に記載しきれない場合は、同じ様式により作成した書面に記載して当該面の次に添付すること。

2 第一面関係

- ① 「就任年月日」及び「生年月日」の欄は、最初の□には下表より該当する元号のコードを記入すること。

(記入例)

S	—	60	年	01	月	01	日
---	---	----	---	----	---	----	---

[昭和60年1月1日の場合]

M	明治	S	昭和	R	令和
T	大正	H	平成		

- ② 氏名の「フリガナ」の欄は、カタカナで記入すること。

3 第二面関係

- ① 氏名又は名称のフリガナの欄は、カタカナで記入すること。
- ② 「生年月日」の欄は、株主又は出資者が個人である場合にのみ記入すること。その場合に最初の□には下表より該当する元号のコードを記入すること。

(記入例)

S	—	60	年	01	月	01	日
---	---	----	---	----	---	----	---

[昭和60年1月1日の場合]

M	明治	S	昭和	R	令和
T	大正	H	平成		

- ③ 「割合」の欄は、株式会社にあつては該当する株主につき保有株式の発行済株式総数に対する割合を、その他の法人にあつては該当する出資者につき出資金額の出資金総額に対する割合を記入すること。

業務等の状況に関する書面

1 業務の状況

申請日 年 月 日			
管理受託契約に係る管理業務の実績		特定賃貸借契約に係る管理業務の実績	
管理受託契約の件数	件	特定賃貸借契約の件数	件
管理戸数	戸	管理戸数	戸
契約金額（千円）			
従事従業者数 （うち業務管理者の数）			
その他報告事項			

2 財産の分別管理の状況

受領した家賃、敷金、共益費 その他の金銭の分別管理の状況	<input type="checkbox"/> 家賃、敷金、共益費その他の金銭専用口座と自己の固有財産専用口座を区分
	<input type="checkbox"/> 自己の帳簿（電磁的記録を含む）により管理受託契約ごとに区分
	<input type="checkbox"/> 家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務を行っていない
	<input type="checkbox"/> その他（ ）

備考

1. 管理業務の実績については、申請日時点において有効な契約に基づく件数及び戸数を記入すること。
2. 財産の分別管理の状況は、該当するチェックボックスに「レ」マークを入れ、「その他」については具体的状況を記述すること。

業務管理者の配置状況

年 月 日

営業所又は事務所の名称	フリガナ 業務管理者の氏名	有する資格	証明又は登録番号	証明又は講習修了年月日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第一号	()	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 第十四条第二号	()	年 月 日

備考

「証明又は登録番号」については、第十四条第一号に該当する者については登録証明事業による証明番号を記入し、括弧内に登録証明事業実施機関の登録番号を記入すること。同条第二号に該当する者については宅地建物取引士の登録番号を記入し、括弧内に登録を受けた都道府県名を記入すること。

別記様式第六号（第七条関係）

誓 約 書

（法人用）

登録申請者及び登録申請者の役員は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第6条第1項第2号から第4号まで、第6号及び第8号から第11号までのいずれにも該当しない者であることを誓約します。

年 月 日

商号又は名称
代表者の氏名

地方整備局長
北海道開発局長
殿

別記様式第七号（第七条関係）

財産に関する調書

年 月 日現在

資 産	価 格	摘 要
資 産 現 金 預 金 有 価 証 券 未 収 入 金 土 地 建 物 備 品 権 利 そ の 他 計		
負 債 借 入 金 未 払 金 預 り 金 前 受 金 そ の 他 計		

備 考

- ①この調書は、登録申請者が個人である場合のみ、記入すること。
- ②「権利」とは、営業権、地上権、電話加入権その他の無形固定資産をいう。

別記様式第八号（第七条関係）

誓 約 書

（個人用）

登録申請者、法定代理人及び法定代理人の役員は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第6条第1項第1号から第7号まで及び第9号から第11号までのいずれにも該当しない者であることを誓約します。

年 月 日

氏 名
法定代理人
商号又は名称
氏 名
（法人である場合においては、代表者の氏名）

地方整備局長
殿
北海道開発局長

登録事項変更届出書

(第一面)

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第7条第1項の規定により、登録事項の変更の届出をします。

年 月 日

地方整備局長 殿
北海道開発局長

登録申請者 商号又は名称
氏 名
(法人である場合においては、代表者の氏名)
電話番号
ファクシミリ番号

受付番号 受付年月日 届出時の登録番号
※ [] ※ [] () []

項番

◎ 商号、名称又は氏名及び住所

11

変 更 後	変 更 年 月 日	[] - [] 年 [] 月 [] 日
	法 人 番 号	[]
	フリガナ	[]
	商号、名称 又は氏名	[]
	郵便番号	[] - [] []
	住 所	[]

変 更 前	フリガナ	[]
	商号、名称又は氏名	[]
	住 所	[]

確認欄

※ []

◎ 代表者又は個人に関する事項

変更区分

12

変 更 後	変 更 年 月 日	[] - [] 年 [] 月 [] 日	[] 1. 就退任 2. 氏名
	フリガナ	[]	
	氏 名	[]	
	生 年 月 日	[] - [] 年 [] 月 [] 日	
	性 別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性	

変 更 前	フリガナ	[]		
	氏 名	[]		
	生 年 月 日	[] - [] 年 [] 月 [] 日		
	性 別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性		

確認欄

※ []

受付番号 ※ 受付年月日 ※ 届出時の登録番号 ()

項番

◎ 法定代理人に関する事項

13

変更後	変更年月日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日
	フリガナ	<input type="text"/>							
	商号、名称 又は氏名	<input type="text"/>							
	郵便番号	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	<input type="text"/>				
	住所	<input type="text"/>							
	生年月日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日
	性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性				

変更前	フリガナ	<input type="text"/>							
	商号、名称 又は氏名	<input type="text"/>							
	住所	<input type="text"/>							
	生年月日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日
	性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性				

確認欄

※

◎ 法定代理人の代表者に関する事項(法人である場合)

変更区分

14

変更後	変更年月日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日
	フリガナ	<input type="text"/>							
	氏名	<input type="text"/>							
	生年月日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性					

変更前	フリガナ	<input type="text"/>							
	氏名	<input type="text"/>							
	生年月日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性					

確認欄

※

◎ 法定代理人の役員に関する事項(法人である場合)

変更区分

15

変更後	変更年月日	<input type="text"/>	—	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日	<input type="text"/>	1. 就退任 2. 氏名
	フリガナ	<input type="text"/>									
	氏名	<input type="text"/>									
	生年月日	<input type="text"/>	—	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	<input type="text"/>	日	
性別	<input type="checkbox"/> 男性		<input type="checkbox"/> 女性								

変更前	フリガナ	<input type="text"/>									
	氏名	<input type="text"/>									
	生年月日	<input type="text"/>	—	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	<input type="text"/>	日	
	性別	<input type="checkbox"/> 男性		<input type="checkbox"/> 女性							

確認欄

※

(第三面)

受付番号 受付年月日 届出時の登録番号

項番

◎ 役員に関する事項(法人である場合)

変更区分

21

変更後	変更年月日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日	<input type="text"/>	1. 就退任 2. 氏名
	フリガナ	<input type="text"/>									
	氏名	<input type="text"/>									
	生年月日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日		
性別	<input type="checkbox"/>		男性	<input type="checkbox"/>		女性					

変更前	フリガナ	<input type="text"/>									
	氏名	<input type="text"/>									
	生年月日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日		
	性別	<input type="checkbox"/>		男性	<input type="checkbox"/>		女性				

確認欄

21

変更後	変更年月日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日	<input type="text"/>	1. 就退任 2. 氏名
	フリガナ	<input type="text"/>									
	氏名	<input type="text"/>									
	生年月日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日		
性別	<input type="checkbox"/>		男性	<input type="checkbox"/>		女性					

変更前	フリガナ	<input type="text"/>									
	氏名	<input type="text"/>									
	生年月日	<input type="text"/>	-	<input type="text"/>	年	<input type="text"/>	月	<input type="text"/>	日		
	性別	<input type="checkbox"/>		男性	<input type="checkbox"/>		女性				

確認欄

(第四面)

受付番号 ※ 受付年月日 ※ 届出時の登録番号 ()

変更区分
 1. 新設・廃止
 2. 名称・所在地

項番

30

◎ 営業所又は事務所に関する事項

変更後	変更年月日	—	<input type="text"/> 年	<input type="text"/> 月	<input type="text"/> 日
	営業所又は事務所の別	1. 主たる営業所又は事務所 2. 従たる営業所又は事務所			
	営業所又は事務所の名称	<input type="text"/>			
	郵便番号	<input type="text"/>	—	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	所在地	<input type="text"/>			
	電話番号	<input type="text"/>			

変更前	営業所又は事務所の別	1. 主たる営業所又は事務所 2. 従たる営業所又は事務所		
	営業所又は事務所の名称	<input type="text"/>		
	所在地	<input type="text"/>		

確認欄

※

変更区分
 1. 新設・廃止
 2. 名称・所在地

30

◎ 営業所又は事務所に関する事項

変更後	変更年月日	—	<input type="text"/> 年	<input type="text"/> 月	<input type="text"/> 日
	営業所又は事務所の別	1. 主たる営業所又は事務所 2. 従たる営業所又は事務所			
	営業所又は事務所の名称	<input type="text"/>			
	郵便番号	<input type="text"/>	—	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	所在地	<input type="text"/>			
	電話番号	<input type="text"/>			

変更前	営業所又は事務所の別	1. 主たる営業所又は事務所 2. 従たる営業所又は事務所		
	営業所又は事務所の名称	<input type="text"/>		
	所在地	<input type="text"/>		

確認欄

※

(第五面)

受付番号 受付年月日 届出時の登録番号
※ ※ ()

項番

31

◎ 既に有している免許又は登録

変 更 後	変 更 年 月 日 <input type="text"/> - <input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日		
	業の種類	免許等の番号	免許等の年月日
	宅地建物取引業法第3条第1項の 免許		
	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		
	賃貸住宅管理業者登録規程第4条第1 項の登録		

変 更 前	業の種類	免許等の番号	免許等の年月日
	宅地建物取引業法第3条第1項の 免許		
	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		
	賃貸住宅管理業者登録規程第4条第1 項の登録		

確認欄

※

備考

1 各面共通事項

- ① 登録申請者は、*印の欄には記入しないこと。
- ② 「変更年月日」及び「生年月日」の欄は、最初の□には下表より該当する元号のコードを記入すること。

(記入例)

S	—	60	年	01	月	01	日
---	---	----	---	----	---	----	---

M	明治	S	昭和	R	令和
T	大正	H	平成		

[昭和60年1月1日の場合]

- ③ 氏名の「フリガナ」の欄は、カタカナで記入すること。
- ④ 「住所」及び「所在地」の欄は、「丁目」、「番」及び「号」をそれぞれ—(ダッシュ)で区切り、上段から記入すること。

(記入例)

東京都千代田区霞が関2-1-3

2 第一面関係

- ① 法人番号は、登録申請者が法人である場合にのみ記入すること。
※法人番号とは、国税庁から指定・通知される13桁の番号。(商業登記簿の会社法人等番号12桁の左側に1桁を付加したもの)
- ② 商号、名称又は氏名の「フリガナ」の欄は、カタカナで上段から記入すること。また、「商号、名称又は氏名」の欄も、上段から記入すること。
- ③ 代表者又は個人に関する事項の届出は、次の区分に応じ、それぞれ当該区分に定めるところにより作成すること。
ア 代表者に交代があった場合
「変更区分」の欄に「1」を記入するとともに、「変更後」の欄及び「変更前」の欄の両方に記載すること。
イ 代表者の氏名に変更があった場合
「変更区分」の欄に「2」を記入するとともに、「変更後」の欄及び「変更前」の欄の両方に記載すること。

3 第二面関係

- ① 法定代理人の代表者に関する事項及び法定代理人の役員に関する事項の届出は、登録申請者の法定代理人が法人である場合にのみ記入すること。
- ② 商号、名称又は氏名の「フリガナ」の欄は、カタカナで上段から記入すること。また、「商号、名称又は氏名」も、上段から記入すること。
- ③ 法定代理人の代表者に関する事項(法人である場合)の届出は、次の区分に応じ、それぞれ当該区分の定めるところにより作成すること。
ア 代表者に交代があった場合
「変更区分」の欄に「1」を記入するとともに、「変更後」の欄及び「変更前」の欄の両方に記載すること。
イ 代表者の氏名に変更があった場合
「変更区分」の欄に「2」を記入するとともに、「変更後」の欄及び「変更前」の欄の両方に記載すること。
- ④ 法定代理人の役員に関する事項(法人である場合)の届出は、次の区分に応じ、それぞれ当該区分の定めるところにより作成すること。
ア 代表者以外の役員に交代があった場合
「変更区分」の欄に「1」を記入するとともに、「変更後」の欄及び「変更前」の欄の両方に記載すること。
イ 代表者以外の役員に新たな者を追加した場合
「変更区分」の欄に「1」を記入するとともに、「変更後」の欄にのみ記載すること。
ウ 代表者以外の役員を削減した場合
「変更区分」の欄に「1」を記入するとともに、「変更前」の欄にのみ記載すること。
エ 代表者以外の役員の氏名に変更があった場合
「変更区分」の欄に「2」を記入するとともに、「変更後」の欄及び「変更前」の欄の両方に記載すること。

4 第三面関係

- ① 第三面は、登録申請者が法人である場合にのみ記入すること。
- ② 役員に関する事項（法人である場合）の届出は、次の区分に応じ、それぞれ当該区分の定めるところにより作成すること。
 - ア 代表者以外の役員に交代があった場合
「変更区分」の欄に「1」を記入するとともに、「変更後」の欄及び「変更前」の欄の両方に記載すること。
 - イ 代表者以外の役員に新たな者を追加した場合
「変更区分」の欄に「1」を記入するとともに、「変更後」の欄にのみ記載すること。
 - ウ 代表者以外の役員を削減した場合
「変更区分」の欄に「1」を記入するとともに、「変更前」の欄にのみ記載すること。
 - エ 代表者以外の役員の氏名に変更があった場合
「変更区分」の欄に「2」を記入するとともに、「変更後」の欄及び「変更前」の欄の両方に記載すること。

5 第四面関係

- ① 営業所又は事務所に関する事項の届出は、次の区分に応じ、それぞれ当該区分に定めるところにより作成すること。
 - ア 営業所又は事務所を新設した場合
「変更区分」の欄に「1」を記入するとともに、「変更後」の欄にのみ記載すること。
 - イ 営業所又は事務所を廃止した場合
「変更区分」の欄に「1」を記入するとともに、「変更前」の欄にのみ記載すること。
 - ウ 営業所又は事務所の名称又は所在地に変更があった場合
「変更区分」の欄に「2」を記入するとともに、「変更後」の欄及び「変更前」の欄の両方に記載すること。
- ② 「営業所又は事務所の別」の欄は、該当する番号を記入すること。
- ③ 「電話番号」の欄は、市外局番、市内局番、番号をそれぞれー（ダッシュ）で区切ること。

（記入例）

03-5253-8111

- ④ 第四面に記載しきれない場合は、同じ様式により作成した書面に記載して当該面の次に添付すること。

6 第五面関係

- ① 同一の免許等の番号で免許等の年月日のみ変更された場合は、変更届出書の提出は不要。
- ② 「免許等の年月日」の欄は、免許の有効期間の開始日ではなく、免許を与えられた年月日を記入すること。

廃業等届出書

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第9条第1項の規定により、下記のとおり届け出ます。

年 月 日

地方整備局長
北海道開発局長 殿

届出者 住所

氏名

受付番号 受付年月日 届出時の登録番号
* * ()

届出の理由	1. 死亡 2. 合併による消滅 3. 破産手続開始の決定 4. 解散 5. 廃止
商号、名称又は氏名	
届出事由の生じた日	
賃貸住宅管理者と届出人との関係	1. 相続人 2. 元代表役員 3. 破産管財人 4. 清算人 5. 本人

備考

- 届出者は、*印の欄には記入しないこと。
- 「届出の理由」及び「賃貸住宅管理者と届出人との関係」欄は、該当するものの番号を○で囲むこと。
- 死亡の場合にあっては、「届出事由の生じた日」の欄に死亡の事実を知った日を付記すること。

別記様式第十二号（第三十九条関係）

標 識

賃 貸 住 宅 管 理 業 者 登 録 票	
登 録 番 号	国土交通大臣（ ）第 号
登 録 年 月 日	年 月 日
登 録 の 有 効 期 間	年 月 日 から 年 月 日 まで
商 号 、 名 称 又 は 氏 名	
主たる営業所又は事務所の所在地	電話番号（ ）

← 35cm以上 →

↑ 25cm以上 ↓

（表 面）

第 号	年 月 日（有効期間1カ年）	
写 真	所属局部課名	
	職 名	
	氏 名	
		年 月 日生
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第26条第2項の規定による		
立入検査証		
	国土交通大臣	印
	〔 地方整備局長 北海道開発局長 〕	

8.5cm

6cm

（裏 面）

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律抜粋

（報告徴収及び立入検査）

第二十六条 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必要があると認めるときは、賃貸住宅管理業者に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員に、賃貸住宅管理業者の営業所、事務所その他の施設に立ち入り、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第四十四条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした者は、三十万円以下の罰金に処する。

九 第二十六条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に対して答弁せず、若しくは虚偽の答弁をしたとき。

業 務 状 況 調 書

特定賃貸借契約の実績

内 容 \ 期 間	年 月 日 から 年 月 日 までの 1 年間
特定賃貸借契約の件数	
契 約 額 (千円)	
契約の相手方の数	
契 約 棟 数	
契 約 戸 数	

備考

「期間」の欄には、事業年度を記入すること。

（表 面）

第 号	年 月 日（有効期間1カ年）	
写真	所属局部課名	
	職 名	
	氏 名	
		年 月 日生
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第36条第2項の規定による		
立入検査証		
	国土交通大臣	印
	〔 地方整備局長 北海道開発局長 〕	

8.5cm

6cm

（裏 面）

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律抜粋

（報告徴収及び立入検査）

第三十六条 国土交通大臣は、特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、特定転貸事業者等に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員に、特定転貸事業者等の営業所、事務所その他の施設に立ち入り、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第四十四条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした者は、三十万以下の罰金に処する。

十三 第三十六条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に対して答弁せず、若しくは虚偽の答弁をしたとき。

○国土交通省告示第三百七十八号

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（令和三年国土交通省令第三十四号）附則第二条の賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和二年法律第六十号）第十二条第四項の知識及び能力に関する要件を次のとおり定める。

令和三年四月二十一日

国土交通大臣 赤羽 一嘉

一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会が実施する賃貸不動産経営管理士試験で令和二年十一月十五日までに実施されたものに合格した者で、令和四年六月十五日までに一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会により賃貸不動産経営管理士として登録を受けた者であること

○国土交通省告示第三百七十九号

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（令和三年国土交通省令第三十四号）附則第三条の規定に基づき、同令附則第二条の講習に相当する講習を次のとおり定める。

令和三年四月二十一日

国土交通大臣 赤羽 一嘉

一 名称

業務管理者移行講習

二 実施機関

一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会

三 講習実施時期

令和三年四月二十一日から令和三年六月十四日までの間に実施されるもの

○国土交通省告示第三百八十号

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（令和三年国土交通省令第三十四号）附則第三条の規定に基づき、同令による改正後の賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則第十四条第二号の講習に相当する講習を次のとおり定める。

令和三年四月二十一日

国土交通大臣 赤羽 一嘉

一 名称

賃貸住宅管理業業務管理者講習

二 実施機関

一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会

三 講習実施時期

令和三年四月二十一日から令和三年六月十四日までの間に実施されるもの

○賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方（令和2年国不参第22号）新旧対照条文

（傍線の部分は改正部分）

改 正 案	現 行
<p>第2条第1項関係</p> <p>1 (略)</p> <p>2 「人の生活の本拠として使用する目的以外の目的に供されていると認められる住宅」について（規則第1条関係）</p> <p>(1) 「事業の用に供されているもの」について</p> <p>「事業の用に供されているもの」とは、<u>国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号）第13条第1項の規定による認定に係る施設である住宅のうち同条第5項に規定する認定事業の用に供されているもの、住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第3条第1項の規定による届出に係る住宅のうち同法第2条第3項に規定する住宅宿泊事業の用に供されているものをいうものとする。</u>例えば、これら住宅が、現に人が宿泊している又は現に宿泊の予約や募集が行われている状態にあること等をいい、これら事業の用に供されていない場合には、賃貸の用に供されることも想定され、その場合本法の賃貸住宅に該当する。</p> <p>(2) ウィークリーマンションについて</p> <p><u>いわゆるウィークリーマンションについては、旅館業法（昭和23年法律第138号）第3条第1項の規定による許可を受け、旅館業として宿泊料を受けて人を宿泊させている場合、規則第1条の規定のとおり、本法の賃貸住宅には該当しない。一方、いわゆるマンスリーマンションなど、利用者の滞在期間が長期に及ぶなど生活の本拠として使用されることが予定されている、施設の衛生上の維持管理責任が利用者にあるなど、当該施設が旅館業法に基づく営業を行っていない場合には、本法の賃貸住宅に該当することとなる。</u></p>	<p>第2条第1項関係</p> <p>1 (略)</p> <p>2 「人の生活の本拠として使用する目的以外の目的に供されていると認められる住宅」について（規則第1条関係）</p> <p>(1) 「事業の用に供されているもの」について</p> <p>「事業の用に供されているもの」とは、<u>国家戦略特別区域法第13条第1項の規定による認定に係る施設である住宅のうち同条第5項に規定する認定事業の用に供されているもの、住宅宿泊事業法第3条第1項の規定による届出に係る住宅のうち同法第2条第3項に規定する住宅宿泊事業の用に供されているものをいうものとする。</u>例えば、これら住宅が、現に人が宿泊している又は現に宿泊の予約や募集が行われている状態にあること等をいい、これら事業の用に供されていない場合には、賃貸の用に供されることも想定され、その場合本法の賃貸住宅に該当する。</p> <p>(2) ウィークリーマンションについて</p> <p>ウィークリーマンションについては、<u>旅館業法第3条第1項の規定による許可を受け、旅館業として宿泊料を受けて人を宿泊させている場合、規則第1条の規定のとおり、本法の賃貸住宅には該当しない。一方、利用者の滞在期間が長期に及ぶなど生活の本拠として使用されることが予定されている、施設の衛生上の維持管理責任が利用者にあるなど、当該施設が旅館業法に基づく営業を行っていない場合には、本法の賃貸住宅に該当することとなる。</u></p>

<p>第2条第2項関係</p> <p><u>1</u> 「委託を受けて」について 「委託を受けて」とは、賃貸人から明示的に契約等の形式により委託を受けているか否かに関わらず、本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を、賃貸人からの依頼により賃貸人に代わって行う実態があれば、該当するものと考えられる。</p> <p><u>2</u> 「賃貸住宅の維持保全」について <u>(第1号関係)</u> (略)</p> <p><u>3</u> 「維持保全に係る契約の締結の媒介、取次ぎ、代理」について (第1号関係) 「媒介」とは、他人の間に立って、他人を当事者とする法律行為の成立に尽力する事実行為をいい、例えば、賃貸人と維持・修繕業者の間に契約が成立するように、賃貸住宅管理業者が両者の間に立って各種事務を行う行為が該当する。 「取次ぎ」とは、自己の名をもって他人の計算において、法律行為を行うことを引き受ける行為をいい、例えば、賃貸住宅管理業者が自己の名をもって賃貸人のために維持・修繕業者に発注事務等を行う行為が該当する。 「代理」とは、本人から代理権を付与された者が、当該本人のために相手方との間で意思表示をし、又は意思表示を受けることによって、その法律効果が本人に直接帰属する制度をいい、例えば、賃貸人から代理権を付与された賃貸住宅管理業者が、賃貸人の代理人として維持・修繕業者と契約を締結する行為が該当する。</p> <p><u>4</u> 「家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務」について (第2号関係)</p>	<p>第2条第2項関係 (新設)</p> <p>「賃貸住宅の維持保全」について (略)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p>
---	---

<p>金銭の管理を行う業務については、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて、当該委託に係る賃貸住宅の維持保全を行うことと併せて行うものに限り、第2条第2項に規定する賃貸住宅管理業に該当することとなり、金銭の管理のみを行う業務については、賃貸住宅管理業には該当しない。</p>	
<p><u>第2条第3項関係</u> 賃貸住宅管理業者について</p> <p>(1) 「賃貸住宅管理業を営む」について 「賃貸住宅管理業を営む」とは、営利の意思を持って反復継続的に賃貸住宅管理業を行うことをいい、営利の意思の有無については、客観的に判断されることとなる。</p> <p>(2) 特定転貸事業者について 特定転貸事業者については、一般に、特定賃貸借契約又は当該特定賃貸借契約に付随する契約により、本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を、賃貸人からの依頼により賃貸人に代わって行っており、この場合における特定転貸事業者は賃貸住宅管理業を営んでいるものと解されることから、当該特定転貸事業者の事業の規模が、法第3条の「国土交通省令で定める規模」未満である場合を除き、当該特定転貸事業者は賃貸住宅管理業の登録を受けなければならない。なお、「国土交通省令で定める規模」については、第3条第1項関係1の記載を参照すること。</p> <p>(3) いわゆるアセットマネジメント事業者について いわゆるアセットマネジメント事業者については、オーナーや信託の受益者から受託した資産運用業務の一環として賃貸住宅管理業者に管理業務を行わせている場合、当該アセットマネジメント事業者は、賃貸住宅管理業者との関係ではいわばオーナーや信託の受益</p>	<p>(新設)</p>

<p>者と同視しうる立場にあるものと考えられることから、この場合における当該アセットマネジメント事業者は、管理業務を行う事業を営んでいるとは解されず、賃貸住宅管理業の登録を受ける必要はない。</p> <p>なお、いわゆるアセットマネジメント事業者がオーナーや信託の受益者から受託した資産運用業務を行う際に、賃貸住宅の維持保全に係る契約の締結について、オーナーや信託の受益者に代わって契約内容の可否を判断することや、オーナーや信託の受益者の代理人として契約を締結することは、「賃貸住宅の維持保全に係る契約の締結の媒介、取次ぎ又は代理を行う業務」とはみなされず、当該アセットマネジメント事業者が管理業務を行っているものとは解さない。</p>	
<p><u>第3条第1項関係</u></p> <p>1 「国土交通省令で定める規模」について（規則第3条関係）</p> <p>登録が義務付けられる規模は規則第3条において200戸と定めており、管理戸数が一時的にでも200戸を超えた場合、その時点で登録を受けていなければ賃貸住宅管理業を営むことはできないことから、一時的にでも200戸を超える見込みがあれば、登録を受けることが適当である。この点、管理戸数が200戸を超えない小規模な賃貸住宅管理業者であっても、法に沿ったルールを遵守することが、管理業者とオーナーとの間のトラブルの未然防止に繋がるため、賃貸住宅管理業の登録を受けることを推奨する。</p> <p>なお、賃貸住宅管理業の登録を受けた場合は、管理戸数が200戸を超えない場合であっても、他の登録業者と同様に、法第2章の賃貸住宅管理業に関する規制に服することとなり、これに違反した場合、業務停止等の監督処分や罰則の対象になるが、一方で、登録を受けることにより、社会的信用の向上につながるが見込まれる。</p>	<p>(新設)</p>

2 管理戸数の確認等について

登録申請事務を処理する地方整備局、北海道開発局又は沖縄総合事務局（以下「地方整備局等」という。）は、管理戸数について、賃貸住宅管理業者が登録申請又は更新申請をする際に提出を求める書類（別記様式第4号）において確認を行うものとする。

戸数の数え方については、入居者との間で締結されることが想定される賃貸借契約の数をベースとして数えるものとする。例えば、1棟の家屋のうち、台所・浴室・便所等を入居者が共同で利用する、いわゆる「シェアハウス」を1棟管理するケースにおいて、当該シェアハウスが10部屋から構成されており、そのうち4部屋を入居者が使用し、残りの6部屋が空室になっている場合でも、当該シェアハウスを管理する賃貸住宅管理業者の管理戸数は、10戸と数えるものとする。

3 登録手数料について

(1) 手数料の額について

法第3条第1項に基づき、賃貸住宅管理業の登録申請をする場合は、登録免許税法（昭和42年法律第35号）に基づき、申請件数1件あたり9万円を納付するものとする。

(2) 納税地について

賃貸住宅管理業の登録申請をする場合は、(1)の額を次の納税地に納付するものとする。

- ① 北海道開発局に登録申請をする場合は、「北海道札幌市北区北三十一条西7-3-1 札幌国税局札幌北税務署」
- ② 東北地方整備局に登録申請をする場合は、「宮城県仙台市青葉区上杉1-1-1 仙台国税局仙台北税務署」

<p>③ 関東地方整備局に登録申請をする場合は、「埼玉県さいたま市中央区新都心1-1 関東信越国税局浦和税務署」</p> <p>④ 北陸地方整備局に登録申請をする場合は、「新潟県新潟市中央区西大畑町5191 関東信越国税局新潟税務署」</p> <p>⑤ 中部地方整備局に登録申請をする場合は、「愛知県名古屋市中区三の丸3-3-2 名古屋国税局名古屋中税務署」</p> <p>⑥ 近畿地方整備局に登録申請をする場合は、「大阪府大阪市中央区大手前1-5-63 大阪国税局東税務署」</p> <p>⑦ 中国地方整備局に登録申請をする場合は、「広島県広島市中区上八丁堀3-19 広島国税局広島東税務署」</p> <p>⑧ 四国地方整備局に登録申請をする場合は、「香川県高松市天神前2-10 高松国税局高松税務署」</p> <p>⑨ 九州地方整備局に登録申請をする場合は、「福岡県福岡市東区馬出1-8-1 福岡国税局博多税務署」</p> <p>⑩ 沖縄総合事務局に登録申請をする場合は、「沖縄県那覇市旭町9 沖縄国税事務所那覇税務署」</p> <p>なお、登録免許税は、前記の納税地のほか、日本銀行及び国税の収納を行うその代理店並びに郵便局において納付することができるが、この場合においては、納付書の宛先は上記の各税務署となる。</p>	
<p><u>第3条第5項関係</u> 更新手数料等について</p> <p>「政令で定める額の手数料」とは、令第1条により、次に掲げる手続の方法に応じそれぞれ次に掲げる額によるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・書面による場合：18,700円 ・オンラインによる場合：18,000円 <p>なお、更新手数料の納付先は、更新の申請を行う地方整備局等とする。</p>	(新設)

第4条第1項関係

1 賃貸住宅管理業の登録の申請について

(1) 登録申請の方法について

登録の申請は、賃貸住宅管理業登録等電子申請システムを利用して行うことを原則とする。

(2) 登録の申請書等の様式の記載についての留意事項について

①賃貸住宅管理業者登録申請書（別記様式第1号）

申請者が法人である場合は、登録申請者の「商号又は名称」には、当該事項を記入し、「氏名」には、当該法人の代表者の氏名を記入するものとする。申請者が個人である場合は、「商号又は名称」がある場合は、当該事項を記入し、「氏名」には、申請者の氏名を記入するものとする。

申請者又は申請者の法定代理人が法人である場合は、「商号、名称又は氏名及び住所」、「法定代理人に関する事項」、「法定代理人の代表者に関する事項（法人である場合）」、「法定代理人の役員に関する事項（法人である場合）」、「役員に関する事項（法人である場合）」について、登記事項証明書に記載された情報を記入するものとする。

「代表者又は個人に関する事項」、「法定代理人に関する事項」、「法定代理人の代表者に関する事項（法人である場合）」、「法定代理人の役員に関する事項（法人である場合）」「役員に関する事項」の「氏名」及び「住所」については、住民票に記載された氏名及び住所を記入するものとする。

「法定代理人の役員に関する事項（法人である場合）」については、法定代理人の役員全員について記載するものとする。

「役員に関する事項（法人である場合）」については、法人の役員全員について記載するものとする。

(新設)

②業務等の状況に関する書面（別記様式第4号）

「業務の状況」及び「財産の分別管理の状況」については、それぞれ申請日時点における状況を記入することとする。

「業務の状況」のうち、「契約金額」については、管理受託契約に係る金額を記載することとする。（特定賃貸借契約に係る契約金額の記入は不要。）

③業務管理者の配置状況（別記様式第5号）

「有する資格」については、規則第14条各号に規定する要件のうち該当するものにチェックすることとする。賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（令和3年国土交通省令第34号）附則第2条の国土交通大臣が指定する講習を修了した者については、「第十四条第一号」にチェックすることとする。

「証明又は登録番号」については、規則第14条第1号に該当する者については登録証明事業による証明番号を記入し、括弧内に登録証明事業の登録番号を記入することとする。同条第2号に該当する者については宅地建物取引士の登録番号を記入し、括弧内に登録を受けた都道府県名等を記入することとする。

④誓約書（別記様式第6号）

「商号又は名称」には、当該事項を記入し、「代表者の氏名」には、法人の代表者の氏名を記入することとする。

⑤誓約書（別記様式第8号）

「氏名」には、申請者の氏名を記入することとする。申請者が未成年である場合において、法定代理人が法人である場合には、「商号又は名称」には、当該事項を記入し、「氏名」には、法人の代表者の氏名を記入することとする。

⑥登録事項変更届出書（別記様式第9号）

上記①賃貸住宅管理業者登録申請書（別記様式第1号）の記載に係る留意事項に従って記載すること。

⑦廃業等届出書（別記様式第10号）

「氏名」については、届出者の氏名を記入することとする。

「商号、名称又は氏名」については、賃貸住宅管理業者登録申請書（別記様式第1号）に記入したとおりに記入する。賃貸住宅管理業者登録申請書（別記様式第1号）の提出後に「商号、名称又は氏名」に変更のあった者については、最後に提出した登録事項変更届出書（別記様式第9号）に記入したとおりに記入する。

⑧標識（別記様式第12号）

「商号、名称又は氏名」及び「主たる営業所又は事務所の所在地」については、賃貸住宅管理業者登録申請書（別記様式第1号）に記入したとおりに記入する。賃貸住宅管理業者登録申請書（別記様式第1号）の提出後に「商号、名称又は氏名」又は「主たる営業所又は事務所の所在地」に変更のあった者については、最後に提出した登録事項変更届出書（別記様式第9号）に記入したとおりに記入する。

2 「営業所又は事務所」について（第4号関係）

「営業所又は事務所」とは、管理受託契約の締結、維持保全の手配、又は家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理の業務（法第2条第2項第2号に規定する業務を行う場合に限る。）が行われ、継続的に賃貸住宅管理業の営業の拠点となる施設として実態を有するものが該当する。

<p>電話の取次ぎのみを行う施設、維持保全業務に必要な物品等の置き場などの施設は、営業所又は事務所には該当しない。 なお、個人の場合は、当該事業者の営業の本拠が該当する。</p>	
<p><u>第4条第2項関係</u></p> <p>1 賃貸住宅管理業の登録申請の各添付書類について 添付書類において必要な官公署が証明する書類は、申請日前3月以内に発行されたものであるものとする。</p> <p>規則第7条第1項第1号イに規定する「定款又は寄附行為」は、商号、事業目的、役員数、任期及び主たる営業所又は事務所の所在地が登記事項証明書の内容と一致しているものであって、現在効力を有するものとする。</p> <p>規則第7条第1項第1号ロ及び第2号ニに規定する「登記事項証明書」は、履歴事項全部証明書とする。</p> <p>規則第7条第1項第1号ニに規定する「役員が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村の長の証明書」は、外国籍の役員においては、日本国政府の承認した外国政府又は権限のある国際機関の発行した書類その他これに準じるもので、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者と同様に取り扱われている者に該当しない旨を証明する書類とする。当該書類が存在しない場合は、「これに代わる書面」として、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に相当するものに該当しない者であることを公証人又は公的機関等が証明した書類を提出することとする。</p> <p>規則第7条第1項第1号トに規定する「最近の事業年度における貸借対照表及び損益計算書」は、最も新しい確定した決算書を添付することとする。新規設立の法人で、最初の決算期を迎えていない場合は、開業貸借対照表（会社の設立時や会社の開業時に作成される貸借対照表のことをいう。）を添付するのみで足り、損益計算書及び規則第7条第1項第1号ハに規定する「法人税の直前一年の各</p>	<p>(新設)</p>

<p>年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面」の添付は省略することができる。</p> <p>上記のほか、規則第7条第3項に規定する「必要と認める書類」として、登録申請者が管理受託契約を締結している賃貸住宅の名称、所在地等を記載した台帳を添付するものとする。</p> <p>2 登録申請書に添付しなければならない書類の一部を省略できる場合について（規則第7条第4項関係）</p> <p>宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第2条第8号に規定するマンション管理業者が登録申請する場合で法人の場合にあっては、規則第7条第1項第1号イ及びロ並びにニからへまでに掲げる書類、個人の場合にあっては、規則第7条第1項第2号ロからニまでに掲げる書類をそれぞれ省略することができる。</p> <p>賃貸住宅管理業者登録規程等を廃止する告示（令和3年国土交通省告示第81号）による廃止前の賃貸住宅管理業者登録規程（平成23年国土交通省告示第998号）（以下「廃止前賃貸住宅管理業者登録規程」という。）第2条第4項に規定する賃貸住宅管理業者が登録申請する場合で法人の場合にあっては、規則第7条第1項第1号イ、ロ及びニに掲げる書類、個人の場合にあっては、規則第7条第1項第2号ロ及びニに掲げる書類をそれぞれ省略することができる。</p>	
<p><u>第5条第関係</u></p> <p>1 申請に対する処分に係る標準処理期間について</p> <p>法第4条第1項に基づく登録の申請に対する処分に係る標準処理期間については、原則として、申請の提出先とされている地方整備局長、北海道開発局長又は沖縄総合事務局長（以下「地方整備局長</p>	<p>（新設）</p>

等」という。)に当該申請が到達した日の翌日から起算して当該申請に対する処分の日までの期間を90日とする

なお、適正な申請を前提に定めるものであるから、形式上の要件に適合しない申請の補正に要する期間はこれに含まれない。また、適正な申請に対する処理についても、審査のため、相手方に必要な資料の提供等を求める場合にあっては、相手方がその求めに応ずるまでの期間はこれに含まれないものとする。

2 登録番号の取扱いについて

(1) 登録番号は、地方整備局等单位ではなく全国を通して、登録をした順に付与することとする。

(2) 登録番号の括弧書きには、登録の更新の回数に1を加えた数を記入するものとする。

(3) 登録が効力を失った場合の登録番号は欠番とし、補充は行わないものとする。

(4) 令和2年6月30日までに廃止前賃貸住宅管理業者登録規程に基づく登録を受けていた者(令和2年6月30日までに廃業等の届出を行った、又は、登録の有効期限を迎え登録の更新をしなかった者を除く。)については、登録番号の括弧書きには、更新の回数に2を加えた数を記入するものとする。また、令和2年7月1日以降に廃止前賃貸住宅管理業者登録規程に基づく登録の有効期限を迎え、法の規定に基づく登録の申請をするまでに廃止前賃貸住宅管理業者登録規程に基づく登録の更新を行わなかった者についても、同様とする。

3 登録における申請者への通知について

<p>登録における申請者への通知について、賃貸住宅管理業登録等電子申請システムを利用する申請者に対しては、当該システムにて登録番号等の通知を行うものとする。なお、当該システムを利用しない申請者又は当該システムを利用した申請者で通知の送付を希望する者に対しては、別途定める様式を用いて郵送等の方法により通知を行うものとするが、申請時において、申請者自身で用意した封筒に住所・宛名を記載し、所要の切手を貼付したものを提出するものとする。</p>	
<p><u>第6条第10号関係</u> 「賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる財産的基礎を有しない者」について（規則第10条関係） 「財産及び損益の状況が良好であること」とは、登録申請日を含む事業年度の前事業年度において、負債の合計額が資産の合計額を超えておらず、かつ、支払不能に陥っていない状態をいうものとする。 ただし、負債の合計額が資産の合計額を超えている場合であっても、例えば、登録申請日を含む事業年度の直前2年の各事業年度において当期純利益が生じている場合、十分な資力を有する代表者からの「代表者借入金」を控除した負債の合計額が資産の合計額を超えていない場合など、上記の「負債の合計額が資産の合計額を超えて」いないことと同等又は同等となることが相応に見込まれる場合には、「財産及び損益の状況が良好である」と認めて差し支えない。 「支払不能に陥っていないこと」とは、債務者が支払能力の欠乏のため弁済期にある全ての債務について継続的に弁済することができない客観的状态のことをいう。なお、支払能力の欠乏とは、財産、信用、あるいは労務による収入のいずれをとっても債務を支払う能力がないことを意味する。</p>	<p>(新設)</p>

<p>第6条第11号関係</p> <p>「業務管理者を確実に選任すると認められない者」について</p> <p>別記様式第5号に基づき、登録申請をする事業者の営業所又は事務所の数に足るだけの規則第14条各号に規定する要件を満たす業務管理者となり得る者が確認できない場合が該当する。</p>	<p>(新設)</p>
<p>第7条関係</p> <p>1 届出方法について</p> <p>届出は、賃貸住宅管理業登録等電子申請システムを利用して行うことを原則とする。</p> <p>2 変更の届出の処理について</p> <p>変更事項が、地方整備局長等の管轄区域を超える主たる営業所又は事務所の変更である場合には、次により取り扱うものとする。</p> <p>(1) 変更の届出を受けた変更後の主たる営業所又は事務所の所在地を管轄する地方整備局長等は、賃貸住宅管理業者登録簿に届出者に係る登載事項を追加した旨を変更前の主たる営業所又は事務所の所在地を管轄する地方整備局長等に通知するものとする。</p> <p>(2) 当該通知を受けた地方整備局長等は、賃貸住宅管理業者登録簿から当該届出者に係る登載事項を削除するとともに、必要な書類を変更後の主たる営業所又は事務所の所在地を管轄する地方整備局長等に送付するものとする。</p> <p>3 登録事項変更届出書への添付書類について</p> <p>(1) 法人の役員における変更事項について</p> <p>変更に係る事項が法人の役員の氏名であるときには、新しく役員に就任する場合も含むものとする。</p>	<p>(新設)</p>

(2) 変更に係る事項が法人の場合に必要な添付書類について

商号、名称及び住所の変更の場合には、規則第7条第1項第1号ロの書類を添付する必要がある。

法人の役員の就任の場合には、規則第7条第1項第1号ロ、ニ及びホに掲げる書類及び当該役員が法第6条第1項第8号に該当しないことを誓約する書面を添付する必要がある。退任の場合には、規則第7条第1項第1号ロに掲げる書類の添付のみで足りる。

法人の役員の氏名が変更される場合において、変更後の氏名が商業登記簿に記録されているときは、規則第7条第1項第1号ロ、ニ及びホに掲げる書類及び当該役員が法第6条第1項第8号に該当しないことを誓約する書面を添付する必要がある。ただし、変更後の氏名で商業登記簿に記載されていないときは、変更届出そのものを行う必要がない。

現在の取締役が監査役に就任するなど社内で他の役職に就任する場合は、規則第7条第1項第1号ニに掲げる書類の添付を省略することができる。

主たる営業所又は事務所における所在地の変更及び従たる営業所又は事務所における新設、廃止及び所在地の変更の場合においては、規則第7条第1項第1号ロ及びリに掲げる書類を添付する必要がある。

(3) 変更に係る事項が個人の場合に必要な添付書類について

個人の氏名が変更される場合には、戸籍謄(抄)本を添付することとする。

法定代理人が法人である場合には規則第7条第1項第2号ニ及びト、法定代理人が個人である場合には規則第7条第1項第2号ロ、ハ及びトに掲げる書類を添付することとする。

<p>法定代理人（法人）の役員の就任の場合には、規則第7条第1項第2号ロからニまでに掲げる書類及び当該役員が法第6条第1項第8号に該当しないことを誓約する書面を添付する必要がある。退任の場合には、規則第7条第1項第2号ニに掲げる書類の添付のみで足りる。</p> <p>法定代理人（法人）の役員の氏名が変更される場合において、変更後の氏名で商業登記簿に記載されているときは、規則第7条第1項第2号ロからニまでに掲げる書類及び当該役員が法第6条第1項第8号に該当しないことを誓約する書面を添付する必要がある。ただし、変更後の氏名で商業登記簿に記載されていないときは、変更届出そのものを行う必要がない。</p> <p>主たる営業所又は事務所における所在地の変更及び従たる営業所又は事務所における新設、廃止及び所在地の変更の場合においては、規則第7条第1項第2号へに掲げる書類（規則第7条第1項第1号チに掲げる書類を除く）を添付する必要がある。</p> <p>(4) 相続人等による変更における取り扱いについて</p> <p>個人で地方整備局長等の登録を受けた者の相続人等が引き続き賃貸住宅管理業を営むためには、変更届出による変更は認められず、新たに登録の申請を行う必要がある。</p>	
<p><u>第9条関係</u> 廃業等の届出について</p> <p>一時的な休業の場合は、本条に基づく廃業届を提出する必要はない。なお、1年以上業務を行っていないときは、法第23条第2項の規定により、登録取消しの対象となる。</p>	(新設)
<p><u>第10条関係</u> 業務処理の原則について</p>	(新設)

<p>賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅管理業の専門家として、専門的知識をもって適切に管理業務を行うとともに、賃貸住宅の賃貸人が安心して管理業務を委託することができる環境を整備することが必要である。このため、賃貸住宅管理業者は、常に賃貸住宅のオーナーや入居者等の視点に立ち、業務に誠実に従事することで、紛争等を防止するとともに、賃貸借契約の更新に係る業務、契約の管理に関する業務、入居者への対応に関する業務のうち法第2条第2項第1号の「維持保全」には含まれないものなど、法第2条第2項に定める業務以外の賃貸住宅の管理に関する業務を含め、賃貸住宅管理業の円滑な業務の遂行を図る必要があるものとする。</p>	
<p><u>第12条関係</u></p> <p>1 営業所又は事務所ごとに配置すべき業務管理者の人数について</p> <p>賃貸住宅管理業に係る賃貸住宅の戸数、賃貸住宅管理業を遂行する従業員の数は営業所又は事務所ごとに異なるため、賃貸住宅管理業者は、入居者の居住の安定の確保等の観点から、当該営業所又は事務所においてその従業員が行う管理業務等の質を担保するために必要な指導、管理、及び監督をし得るだけの数の業務管理者を配置することが望ましい。</p> <p>2 業務管理者の専任性について</p> <p>業務管理者が宅地建物取引士も兼務する等他の業務を兼務することが法違反となるものではないが、入居者の居住の安定の確保等の観点から賃貸住宅管理業者の従業員が行う管理業務等について必要な指導、管理、及び監督の業務に従事できる必要がある。</p> <p>なお、宅地建物取引士が業務管理者を兼ねる場合における宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士の専任性要件との関係については、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方を参照のこと。</p>	<p>(新設)</p>

<p>3 「国土交通大臣がその実務の経験を有する者と同等以上の能力を有すると認めた者」について（規則第14条関係）</p> <p>「国土交通大臣がその実務の経験を有する者と同等以上の能力を有すると認めた者」とは、国、地方公共団体又は国若しくは地方公共団体の出資により設立された法人において管理業務に従事した期間が通算して2年以上である者、又は、規則第19条第6号の規定に基づき、管理業務に関し2年以上の実務の経験を有することと同等以上の能力を有することの確認を受けた者をいうものとする。</p> <p>4 「これと同等以上の能力を有すること」について（規則第19条第6号関係）</p> <p>「これと同等以上の能力を有すること」とは、管理業務に関する2年以上の実務の経験に代わる講習を修了していることをいうものとする。</p>	
<p><u>第13条関係</u></p> <p>1 管理受託契約締結前の重要事項の説明について</p> <p>法第13条に基づく説明（以下「管理受託契約重要事項説明」という。）は、業務管理者によって行われることは必ずしも必要ないが、業務管理者の管理及び監督の下に行われる必要があり、また、業務管理者又は一定の実務経験を有する者など専門的な知識及び経験を有する者によって行われることが望ましい。なお、管理受託契約重要事項説明は、賃貸人から委託を受けようとする賃貸住宅管理業者自らが行う必要があることに留意すること。</p> <p>管理受託契約重要事項説明については、賃貸人が契約内容を十分に理解した上で契約を締結できるよう、説明から契約締結までに1週間程度の期間をおくことが望ましい。説明から契約締結までの期間を短くせざるを得ない場合には、事前に管理受託契約重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に、説明を実施するなど</p>	<p>(新設)</p>

して、管理受託契約を委託しようとする者が契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとることが望ましい。

賃貸住宅管理業者は、賃貸人が管理受託契約重要事項説明の対象となる場合は、その者が管理受託契約について一定の知識や経験があったとしても、下記２（１）～（１１）に掲げる事項を書面に記載し、十分な説明をすることが必要である。その上で、説明の相手方の知識、経験、財産の状況、賃貸住宅経営の目的やリスク管理判断能力等に応じた説明を行うことが望ましいことから、説明の相手方の属性やこれまでの賃貸住宅経営の実績に留意すること。

契約期間中に下記２（１）～（１１）に掲げる事項に変更があった場合には、少なくとも変更のあった事項について、当初契約の締結前の管理受託契約重要事項説明と同様の方法により、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明すること。

なお、説明に際しては、別添１の「管理受託契約重要事項説明書」に準拠した書面を用いることが望ましい。

本規定については、法施行前に締結された管理受託契約で、法施行後に変更されたものについても適用されるものであることに十分留意する必要がある。

２ 「管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるもの」について（規則第３１条関係）

「管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるもの」として賃貸住宅管理業者が管理受託契約重要事項説明書に記載する事項は以下とする。

（１）管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の商号、名称または氏名並びに登録年月日及び登録番号（第１号関係）

（２）管理業務の対象となる賃貸住宅（第２号関係）

管理業務の対象となる賃貸住宅の所在地、物件の名称、構造、面積、住戸部分（部屋番号）その他の部分（廊下、階段、エントランス等）、建物設備（ガス、上水道、下水道、エレベーター等）、附属設備等（駐車場、自転車置き場等）等について記載し、説明すること。

（3）管理業務の内容及び実施方法（第3号関係）

賃貸住宅管理者が行う法第2条第2項の管理業務の内容について、回数や頻度を明示して可能な限り具体的に記載し、説明すること。

管理業務と併せて、入居者からの苦情や問い合わせへの対応を行う場合は、その内容についても可能な限り具体的に記載し、説明すること。

（4）報酬並びにその支払の時期及び方法（第4号関係）

（5）（4）の報酬に含まれていない管理業務に関する費用であつて、賃貸住宅管理者が通常必要とするもの（第5号関係）

賃貸住宅管理者が管理業務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費や、空室管理費等が考えられる。

（6）管理業務の一部の再委託に関する事項（第6号関係）

賃貸住宅管理者は、管理業務の一部を第三者に再委託することができることを事前に説明するとともに、再委託することとなる業務の内容、再委託予定者を事前に明らかにすること。

（7）責任及び免責に関する事項（第7号関係）

管理受託契約の締結にあたり、賃貸人に賠償責任保険等への加入を求める場合や、当該保険によって保障される損害については

賃貸住宅管理業者が責任を負わないこととする場合は、その旨を記載し、説明すること。

(8) 法第21条の規定による委託者への報告に関する事項(第8号関係)

賃貸住宅管理業者が行う管理業務の実施状況等について、賃貸人へ報告する内容やその頻度について記載し、説明すること。

(9) 契約期間に関する事項(第9号関係)

管理受託契約の始期、終期及び期間について説明する。

(10) 賃貸住宅の入居者に対する(3)の内容の周知に関する事項(第10号関係)

賃貸住宅管理業者が行う(3)に記載する管理業務の内容及び実施方法について、どのような方法(対面での説明、書類の郵送、メール送付等)で入居者に対して周知するかについて記載し、説明すること。

(11) 管理受託契約の更新及び解除に関する事項(第11号関係)

賃貸人と賃貸住宅管理業者間における契約の更新の方法について事前に説明すること。

賃貸人又は賃貸住宅管理業者が、契約に定める義務に関してその本旨に従った履行をしない場合には、その相手方は、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは、解除することができる旨を事前に説明すること。

3 管理受託契約の更新等に際しての重要事項説明について

賃貸住宅管理業者が管理受託契約を当初契約と異なる内容で更新する場合、改めて管理受託契約重要事項説明書の交付及び管理受託契約重要事項説明をするものとする。

ここで「当初契約と異なる内容」とは、契約内容のうち、少なくとも、管理受託契約重要事項説明の内容が当初契約と異なる場合は、当初契約と異なる内容による契約であると考えられる。なお、契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等、形式的な変更と認められる場合はこれに該当せず、その場合、本条に基づく管理受託契約重要事項説明等は行わないこととして差し支えない。

このため、法施行前に締結された管理受託契約を法施行後に更新する場合であって、それが当初契約と異なる内容による契約に該当する場合、本条に基づく管理受託契約重要事項説明書の交付及び管理受託契約重要事項説明が必要である。

また、管理受託契約が締結されている賃貸住宅が、契約期間中に現賃貸人から売却され、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該管理受託契約が承継される場合であっても、賃貸住宅管理業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に管理受託契約重要事項説明書の交付及び管理受託契約重要事項説明をするものとする。

4 管理受託契約重要事項説明に IT を活用する場合について

(1) 電磁的方法による提供について（規則第32条、第33条関係）

賃貸住宅管理業者は、賃貸人の承諾を得て、管理受託契約重要事項説明書に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができるものとする。その場合は、次の事項に留意すること。

- ・電磁的方法により管理受託契約重要事項説明書を提供しようとする場合は、相手方がこれを確実に受け取れるように、用いる方法（電子メール、WEBでのダウンロード、CD-ROM等）やファイルへの

<p>記録方法（使用ソフトウェアの形式やバージョン等）を示した上で、電子メール、WEBによる方法、CD-ROM等相手方が承諾したことが記録に残る方法で承諾を得ること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理受託契約重要事項説明書を電磁的方法で提供する場合、出力して書面を作成でき、改変が行われていないか確認できることが必要であること。 <p>(2) 管理受託契約重要事項説明に IT を活用する場合の取扱いについて</p> <p>管理受託契約重要事項説明にテレビ会議等の IT を活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による説明と同様に取扱うものとする。</p> <p>なお、説明の相手方に事前に管理受託契約重要事項説明書等を読んでおくことを推奨するとともに、管理受託契約重要事項説明書の送付から一定期間後に、IT を活用した管理受託契約重要事項説明を実施することが望ましい。</p> <ul style="list-style-type: none"> 説明者及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像が視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること 管理受託契約重要事項説明を受けようとする者が承諾した場合を除き、管理受託契約重要事項説明書及び添付書類をあらかじめ送付していること 重要事項の説明を受けようとする者が、管理受託契約重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、賃貸住宅管理者が重要事項の説明を開始する前に確認していること 	
<p>第14条関係</p>	<p>(新設)</p>

<p>1 管理受託契約締結時書面について</p> <p>法第14条第1項各号規定の事項及び規則第35条各号規定の事項が記載された契約書であれば、当該契約書をもってこの書面とすることができるものとする。</p> <p>また、賃貸住宅管理業者は管理受託契約締結時書面についても、第13条関係4(1)により、電磁的方法による提供ができるものとする。</p> <p>2 管理受託契約の更新等に際しての管理受託契約締結時書面の交付について</p> <p>賃貸住宅管理業者が管理受託契約を当初契約と異なる内容で更新する場合、管理受託契約締結時書面の交付をするものとする。</p> <p>ここで「当初契約と異なる内容」とは、契約内容のうち、少なくとも、管理受託契約重要事項説明の内容が当初契約と異なる場合は、当初契約と異なる内容による契約であると考えられる。なお、契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等、形式的な変更と認められる場合はこれに該当しない。</p>	
<p><u>第15条関係</u></p> <p>1 一部の再委託について</p> <p>管理受託契約に管理業務の一部の再委託に関する定めがあるときは、一部の再委託を行うことができるが、自らで再委託先の指導監督を行わず、全てについて他者に再委託すること、又は、管理業務を複数の者に分割して再委託して自ら管理業務を一切行わないことは、本条に違反する。</p> <p>2 再委託における責任について</p>	<p>(新設)</p>

<p>再委託先は賃貸住宅管理業者である必要はないが、賃貸住宅の賃貸人と管理受託契約を締結した賃貸住宅管理業者が再委託先の業務の実施について責任を負うこととなる。このため、法第6条各号（第11号を除く。）の登録拒否要件に該当しない事業者に再委託することが望ましく、また、再委託期間中は、賃貸住宅管理業者が責任をもって再委託先の指導監督を行うことが必要である。なお、契約によらずに管理業務を自らの名義で他者に行わせる場合には、名義貸しに該当する場合があるため、再委託は契約を締結して行うことが必要である。</p>	
<p><u>第16条関係</u> 「整然と管理する方法として国土交通省令で定める方法」について（規則第36条関係） 管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭（以下「家賃等」という。）を管理する口座と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座を別とした上で、管理受託契約毎に金銭の出入を区別した帳簿を作成する等により勘定上も分別管理する必要がある。 なお、家賃等を管理する口座と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座の分別については、少なくとも家賃等を管理する口座を同一口座として賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座と分別すれば足りる。 また、家賃等を管理する口座にその月分の家賃をいったん全額預入し、当該口座から賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座に管理報酬分の金額を移し替える等、家賃等を管理する口座と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座のいずれか一方に家賃等及び賃貸住宅管理業者の固有財産が同時に預入されている状態が生じることは差し支えないが、この場合においては、家賃等又は賃貸住宅管理業者の固有財産を速やかに家賃等を管理する口座又は賃貸住宅</p>	<p>(新設)</p>

<p>管理業者の固有財産を管理する口座に移し替えることとする。ただし、賃貸人に家賃等を確実に引き渡すことを目的として、適切な範囲において、管理業者の固有財産のうちの一定額を家賃等を管理する口座に残しておくことは差し支えない。</p>	
<p><u>第17条関係</u> 従業者証明書の携帯等について 従業者であることを表示する方法は証明書による方法に統一することとする。この従業者証明書を携帯させるべき者の範囲は、賃貸住宅管理業者の責任の下に、当該賃貸住宅管理業者が営む賃貸住宅管理業に従事する者とする。なお、賃貸住宅管理業者と直接の雇用関係にある者であっても、内部管理事務に限って従事する者は、従業者証明書の携帯の義務はない。また、単に一時的に業務に従事するものに携帯させる証明書の有効期間については、他の者と異なり、業務に従事する期間に限って発行することとする。</p>	(新設)
<p><u>第18条関係</u> 帳簿の記載事項について (1) 「契約の対象となる賃貸住宅」について（規則第38条第3号関係） 管理受託契約の対象となる賃貸住宅の所在地及び物件の名称、部屋番号、委託の対象となる部分及び附属設備をいう。 (2) 「受託した管理業務の内容」について（規則第38条第4号関係） 本号で規定する「管理業務」については、法第2条第2項に基づく管理業務に限らず、賃貸人と賃貸住宅管理業者が締結する管理受託契約において規定する委託業務の内容も含めて記載することが望ましい。</p>	(新設)

<p>(3) 「報酬の額」について（規則第38第5号条関係） 管理業務に対する報酬だけでなく、管理業務に要する費用等（賃貸住宅管理業者が当該業務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費、当該業務の実施のために要した賃貸住宅に設置・配置する備品その他賃貸住宅を事業の用に供するために必要な物品等の購入に要した費用）についても、賃貸住宅管理業者が一時的に支払い、後にその費用の支払いを賃貸人から受ける場合は、その費用も含むものとする。</p> <p>(4) 「管理受託契約における特約その他参考となる事項」について（規則第38条第6号関係） 賃貸人と賃貸住宅管理業者が締結する管理受託契約において、国土交通省が定める標準管理受託契約書に定めのない事項など、参考となる事項については、賃貸住宅管理業者の判断により記載する。</p>	
<p><u>第20条関係</u></p> <p>1 「管理業務の実施状況その他の国土交通省令で定める事項」について（規則第40条第1項関係） 「管理業務の実施状況その他の国土交通省令で定める事項」として管理業務報告書に記載する事項は以下等とする。 なお、以下の事項以外の事項についても、賃貸人の求めに応じて報告することが望ましい。</p> <p>(1) 「管理業務の実施状況」について（第2号関係） 本号で規定する「管理業務」については、法第2条第2項に基づく管理業務に限らず、賃貸人と賃貸住宅管理業者が締結する管理受託契約における委託業務の全てについて報告することが望ましい。</p>	<p>(新設)</p>

(2) 「管理業務の対象となる賃貸住宅の入居者からの苦情の発生状況及び対応状況」について(第3号関係)

苦情の発生した日時、苦情を申し出た者の属性、苦情内容、苦情への対応状況等について、把握可能な限り記録し、報告する必要がある。

単純な問い合わせについて、記録及び報告の義務はないが、苦情を伴う問合せについては、記録し、対処状況も含めて報告する必要がある。

なお、法施行前に締結された管理受託契約については、法施行後に当該管理受託契約が更新された場合、形式的な変更と認められる場合であっても、更新された後においては、賃貸人に対して本規定に基づく報告を行うべきである。また、当該管理受託契約が更新される前においても、可能な限り早期に報告を行うことが望ましい。

2 報告の頻度について

管理受託契約を締結した日から1年を超えない期間ごとに、及び管理受託契約の期間の満了後遅滞なく、報告を行う必要があり、報告する事項によっては、それ以上の頻度で報告を行うことが望ましい。

3 電磁的方法による提供について

賃貸住宅管理業者が、賃貸人の承諾を得て、管理業務報告書に記載すべき事項を電磁的方法により提供する場合は、第13条関係4(1)の記載と同様の取り扱いとする。

なお、管理業務報告書に記載すべき事項を電磁的方法により提供する場合は、賃貸人とのトラブルを未然に防止する観点からも、当

<p>該提供を行う賃貸住宅管理業者において、管理業務報告書のデータを適切に保存するよう努めるものとする。</p>	
<p><u>第21条第2項関係</u> 秘密保持義務が課される「従業者」について 「従業者」とは賃貸住宅管理業者の指揮命令に服しその業務に従事する者をいい、再委託契約に基づき管理業務の一部の再委託を受ける者等賃貸住宅管理業者と直接の雇用関係にない者であっても含まれるものとする。</p>	<p>(新設)</p>
<p><u>第28条関係</u> 1・2 (略)</p> <p>3 誇大広告等をしてはならない事項について 著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり若しくは有利であると誤認させる表示をしてはならない事項として<u>規則第43条</u>で規定する事項とは、次に掲げる事項をいうものとする。</p> <p>(1) 「特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項」について (<u>規則第43条第1号関係</u>) 「特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項」とは、特定転貸事業者が賃貸人に支払うべき家賃の額、支払期日及びその支払い方法、当該額の見直しがある場合はその見直しの時期、借地借家法第32条に基づく家賃の減額請求権及び利回りをいうものとする。</p>	<p><u>第28条関係</u> 1・2 (略)</p> <p>3 誇大広告等をしてはならない事項について 著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり若しくは有利であると誤認させる表示をしてはならない事項として<u>規則第3条</u>で規定する事項とは、次に掲げる事項をいうものとする。</p> <p>(1) 「特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項」について (<u>規則第3条第1号関係</u>) 「特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項」とは、特定転貸事業者が賃貸人に支払うべき家賃の額、支払期日及びその支払い方法、当該額の見直しがある場合はその見直しの時期、借地借家法第32条に基づく家賃の減額請求権及び利回りをいうものとする。</p>

(2) 「賃貸住宅の維持保全の実施方法」について（規則第43条第2号関係）

「賃貸住宅の維持保全の実施方法」とは、特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の内容、頻度、実施期間等をいうものとする。

(3) 「賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項」について（規則第43条第3号関係）

「賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項」とは、維持保全の費用を負担する者及び当該費用に関する特定転貸事業者と賃貸人の負担割合をいうものとする。

(4) 「特定賃貸借契約の解除に関する事項」について（規則第43条第4号関係）

「特定賃貸借契約の解除に関する事項」とは、契約期間、契約の更新時期及び借地借家法第28条に基づく更新拒絶等の要件をいうものとする。

4 「著しく事実に相違する表示」について

「事実に相違する」とは、広告に記載されている内容が実際の特定賃貸借契約の内容と異なることをいうものとする。

「著しく」とは、個々の広告の表示に即して判断されるべきものであるが、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者が、広告に記載されていることと事実との相違を知っていれば通常、その特定賃貸借契約に誘引されないと判断される程度のことをいい、単に事実と当該表示との相違することの度合いが大きいことのみで判断されるものではないことに留意すること。

「著しく事実に相違する表示」であるか否かの判断に当たっては、広告に記載された一つ一つの文言等のみではなく、表示内容全

(2) 「賃貸住宅の維持保全の実施方法」について（規則第3条第2号関係）

「賃貸住宅の維持保全の実施方法」とは、特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の内容、頻度、実施期間等をいうものとする。

(3) 「賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項」について（規則第3条第3号関係）

「賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項」とは、維持保全の費用を負担する者及び当該費用に関する特定転貸事業者と賃貸人の負担割合をいうものとする。

(4) 「特定賃貸借契約の解除に関する事項」について（規則第3条第4号関係）

「特定賃貸借契約の解除に関する事項」とは、契約期間、契約の更新時期及び借地借家法第28条に基づく更新拒絶等の要件をいうものとする。

4 「著しく事実に相違する表示」について

「事実に相違する」とは、広告に記載されている内容が実際の特定賃貸借契約の内容と異なることをいうものとする。

「著しく」とは、個々の広告の表示に即して判断されるべきものであるが、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者が、広告に記載されていることと事実との相違を知っていれば通常、その特定賃貸借契約に誘引されないと判断される程度のことをいい、単に事実と当該表示との相違することの度合いが大きいことのみで判断されるものではないことに留意すること。

「著しく事実に相違する表示」であるか否かの判断に当たっては、広告に記載された一つ一つの文言等のみからではなく、表示内

<p>体から特定賃貸借契約の相手方となろうとする者が受ける印象・認識により総合的に判断するものとする。</p> <p>5 (略)</p>	<p>容全体から特定賃貸借契約の相手方となろうとする者が受ける印象・認識により総合的に判断するものとする。</p> <p>5 (略)</p>
<p>第29条関係 1～4 (略)</p> <p>5 「特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の保護に欠けるもの」について</p> <p>(1) 「特定賃貸借契約を締結若しくは更新させ、又は特定賃貸借契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者を威迫する行為」について（規則第44条第1号関係）</p> <p>「威迫する行為」とは、脅迫とは異なり、相手方等に恐怖心を生じさせるまでは要しないが、相手方等に不安の念を抱かせる行為をいうものとする。</p> <p>(2) 「特定賃貸借契約の締結又は更新について相手方等に迷惑を覚えさせるような時間に電話又は訪問により勧誘する行為」について（規則第44条第2号関係）</p> <p>「迷惑を覚えさせるような時間」とは、相手方等の職業や生活習慣等に応じ、個別に判断するものとする。一般的には、相手方等に承諾を得ている場合を除き、特段の理由が無く、午後9時から午前8時までの時間帯に電話勧誘又は訪問勧誘を行うことは、本号が規定する勧誘に該当する。</p>	<p>第29条関係 1～4 (略)</p> <p>5 「特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の保護に欠けるもの」について</p> <p>(1) 「特定賃貸借契約を締結若しくは更新させ、又は特定賃貸借契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者を威迫する行為」について（規則第44条第1号関係）</p> <p>「威迫する行為」とは、脅迫とは異なり、相手方等に恐怖心を生じさせるまでは要しないが、相手方等に不安の念を抱かせる行為をいうものとする。</p> <p>(2) 「特定賃貸借契約の締結又は更新について相手方等に迷惑を覚えさせるような時間に電話又は訪問により勧誘する行為」について（規則第44条第2号関係）</p> <p>「迷惑を覚えさせるような時間」とは、相手方等の職業や生活習慣等に応じ、個別に判断するものとする。一般的には、相手方等に承諾を得ている場合を除き、特段の理由が無く、午後9時から午前8時までの時間帯に電話勧誘又は訪問勧誘を行うことは、本号が規定する勧誘に該当する。</p>

<p>(3) 「特定貸借契約の締結又は更新について深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法により相手方等を困惑させる行為」について（規則第4条第3号関係）</p> <p>「その者を困惑させる行為」とは、個別事案ごとに判断されるものであるが、深夜勧誘や長時間勧誘のほか、例えば、相手方等が勤務時間中であることを知りながら執ような勧誘を行って相手方等を困惑させることや面会を強要して相手方等を困惑させる行為などが該当する。</p> <p>(4) 「特定貸借契約の締結又は更新をしない旨の意思を表示した相手方等に対して執ように勧誘する行為」について（規則第4条第4号関係）</p> <p>「契約の締結又は更新をしない旨の意思」は、口頭であるか、書面であるかを問わず、契約の締結又は更新の意思がないことを明示的に示すものが該当する。また、相手方等が特定貸借契約を締結等しない旨の意思表示を行った場合には、引き続き勧誘を行うことのみならず、その後、改めて勧誘を行うことも「勧誘を継続すること」に該当するので禁止される。同一のサブリース業者の他の担当者による勧誘も同様に禁止される。</p> <p>「執ように勧誘する行為」とは、電話勧誘又は訪問勧誘などの勧誘方法、自宅又は会社などの勧誘場所の如何にかかわらず、相手方等が特定貸借契約の締結又は更新をしない旨を意思表示した以降、又は勧誘行為そのものを拒否する旨の意思表示をした以降、再度勧誘することをいい、一度でも再勧誘を行えば本号違反となる。</p>	<p>(3) 「特定貸借契約の締結又は更新について深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法により相手方等を困惑させる行為」について（規則第4条第3号関係）</p> <p>「その者を困惑させる行為」とは、個別事案ごとに判断されるものであるが、深夜勧誘や長時間勧誘のほか、例えば、相手方等が勤務時間中であることを知りながら執ような勧誘を行って相手方等を困惑させることや面会を強要して相手方等を困惑させる行為などが該当する。</p> <p>(4) 「特定貸借契約の締結又は更新をしない旨の意思を表示した相手方等に対して執ように勧誘する行為」について（規則第4条第4号関係）</p> <p>「契約の締結又は更新をしない旨の意思」は、口頭であるか、書面であるかを問わず、契約の締結又は更新の意思がないことを明示的に示すものが該当する。また、相手方等が特定貸借契約を締結等しない旨の意思表示を行った場合には、引き続き勧誘を行うことのみならず、その後、改めて勧誘を行うことも「勧誘を継続すること」に該当するので禁止される。同一のサブリース業者の他の担当者による勧誘も同様に禁止される。</p> <p>「執ように勧誘する行為」とは、電話勧誘又は訪問勧誘などの勧誘方法、自宅又は会社などの勧誘場所の如何にかかわらず、相手方等が特定貸借契約の締結又は更新をしない旨を意思表示した以降、又は勧誘行為そのものを拒否する旨の意思表示をした以降、再度勧誘することをいい、一度でも再勧誘を行えば本号違反となる。</p>
<p>第30条関係</p> <p>1 特定貸借契約締結前の重要事項の説明について</p>	<p>第30条関係</p> <p>1 重要事項の説明について</p>

第30条に基づく説明（以下「特定賃貸借契約重要事項説明」という。）は、一定の実務経験を有する者や賃貸不動産経営管理士（一般社団法人賃貸不動産経営管理士協会の賃貸不動産経営管理士資格制度運営規程に基づく登録を受けている者）など、専門的な知識及び経験を有する者によって行われることが望ましい。なお、特定賃貸借契約重要事項説明は、特定転貸事業者自らが行う必要があることに留意すること。

特定賃貸借契約重要事項説明については、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者が契約内容とリスク事項を十分に理解した上で契約を締結できるよう、説明から契約締結までに1週間程度の期間をおくことが望ましい。説明から契約締結までの期間を短くせざるを得ない場合には、事前に特定賃貸借契約重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に、説明を実施するなどして、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者が契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとることが望ましい。

特定転貸事業者は、相手方が特定賃貸借契約重要事項説明の対象となる場合は、その者が特定賃貸借契約について一定の知識や経験があったとしても、下記2（1）～（14）に掲げる事項を書面に記載し、十分な説明をすることが必要である。その上で、説明の相手方の知識、経験、財産の状況、賃貸住宅経営の目的やリスク管理判断能力等に応じた説明を行うことが望ましいことから、説明の相手方の属性やこれまでの賃貸住宅経営の実績に留意すること。

契約期間中に下記2（1）～（14）に掲げる事項に変更があった場合には、少なくとも変更のあった事項について、当初契約の締結前の特定賃貸借契約重要事項説明と同様の方法により、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明すること。

なお、説明に際しては、別添2の「特定賃貸借契約重要事項説明書」に準拠した書面を用いることが望ましい。

第30条に基づく説明（以下「重要事項説明」という。）は、一定の実務経験を有する者や賃貸不動産経営管理士（一般社団法人賃貸不動産経営管理士協会の賃貸不動産経営管理士資格制度運営規程に基づく登録を受けている者）など、専門的な知識及び経験を有する者によって行われることが望ましい。なお、重要事項説明は、特定転貸事業者自らが行う必要があることに留意すること。

重要事項説明については、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者が契約内容とリスク事項を十分に理解した上で契約を締結できるよう、説明から契約締結までに1週間程度の期間をおくことが望ましい。説明から契約締結までの期間を短くせざるを得ない場合には、事前に重要事項説明書等を送付し、重要事項説明書等の送付から一定期間後に、説明を実施するなどして、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者が契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとることが望ましい。

特定転貸事業者は、相手方が法第30条の重要事項説明の対象となる場合は、その者が特定賃貸借契約について一定の知識や経験があったとしても、下記2（1）～（14）に掲げる事項を書面に記載し、十分な説明をすることが必要である。その上で、説明の相手方の知識、経験、財産の状況、賃貸住宅経営の目的やリスク管理判断能力等に応じた説明を行うことが望ましいことから、説明の相手方の属性やこれまでの賃貸住宅経営の実態を踏まえて説明を行うこと。

なお、説明に際しては、別添1の「重要事項説明書」に準拠した書面を用いることが望ましい。

また、特定転貸事業者については、一般に、特定賃貸借契約又は当該特定賃貸借契約に付随する契約により、本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を、賃貸人からの依頼により賃貸人に代わって行っており、この場合における特定転貸事業者は当該賃貸人との間で管理受託契約を締結しているものと解されるが、当該特定転貸事業者は、当該管理受託契約の内容を特定賃貸借契約重要事項説明書に記載し、当該特定賃貸借契約重要事項説明書を用いて特定賃貸借契約重要事項説明の場において管理受託契約重要事項説明を行うことができる。この場合、当該特定賃貸借契約重要事項説明書には、第13条関係2(1)～(11)に掲げる事項を記載し、これらの事項について第13条関係1の管理受託契約重要事項説明と同様の方法により説明を行う必要があり、説明については、業務管理者の管理及び監督の下に行われる必要があり、また、業務管理者又は一定の実務経験を有する者など専門的な知識及び経験を有する者によって行われることが望ましい。

本規定については、法施行前に締結された特定賃貸借契約で法施行後に変更されたものについても適用されるものであることに十分留意する必要がある。

2 「特定賃貸借契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるもの」について（規則第46条関係）

「特定賃貸借契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるもの」として特定転貸事業者が特定賃貸借契約重要事項説明書に記載し、説明する事項は以下とする。

(1)～(14) (略)

3 特定賃貸借契約の更新等に際しての重要事項説明について

2 「特定賃貸借契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるもの」について（規則第6条関係）

「特定賃貸借契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるもの」として特定転貸事業者が重要事項説明書に記載し、説明する事項は以下とする。

(1)～(14) (略)

3 特定賃貸借契約の更新等に際しての重要事項説明について

特定転貸事業者が特定賃貸借契約を当初契約と異なる内容で更新する場合、改めて特定賃貸借契約重要事項説明書の交付及び特定賃貸借契約重要事項説明をするものとする。

ここで「当初契約と異なる内容」とは、契約内容のうち、少なくとも、特定賃貸借契約重要事項説明の内容が当初契約と異なる場合は、当初契約と異なる内容による契約であると考えられる。なお、契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等、形式的な変更と認められる場合はこれに該当せず、その場合、本条に基づく特定賃貸借契約重要事項説明等は行わないこととして差し支えない。

このため、法施行前に締結された特定賃貸借契約を法施行後に更新する場合であって、それが当初契約と異なる内容による契約に該当する場合、本条に基づく特定賃貸借契約重要事項説明書の交付及び特定賃貸借契約重要事項説明が必要である。

また、特定賃貸借契約が締結されている家屋等が、契約期間中現賃貸人から売却され、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該特定賃貸借契約が承継される場合であっても、特定転貸事業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に特定賃貸借契約重要事項説明書の交付及び特定賃貸借契約重要事項説明をするものとする。

4 特定賃貸借契約重要事項説明に IT を活用する場合について

(1) 電磁的方法による提供について（規則第32条、第33条関係）

特定転貸事業者が、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者の承諾を得て、特定賃貸借契約重要事項説明書に記載すべき事項を電磁的方法により提供する場合は、第13条関係4（1）の記載と同様の取り扱いとする。

特定転貸事業者が特定賃貸借契約を従前と異なる内容で更新する場合、改めて重要事項説明書の交付及び重要事項説明をするものとする。

ここで「従前と異なる内容」とは、契約内容のうち、少なくとも、重要事項説明の説明事項が従前と異なる場合は、従前と異なる内容による契約であると考えられる。なお、契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等、形式的な変更と認められる場合はこれに該当せず、その場合、本条に基づく重要事項説明等は行わないこととして差し支えない。

このため、本法施行前に締結された特定賃貸借契約を施行後に更新する場合であって、それが従前と異なる内容による契約に該当する場合、本条に基づく重要事項説明書の交付及び重要事項説明が必要である。

また、特定賃貸借契約が締結されている家屋等が、契約期間中現賃貸人から売却され、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該特定賃貸借契約が承継される場合でも、新たな賃貸人に重要事項説明書の交付及び重要事項説明をすることが望ましい。

4 重要事項説明に IT を活用する場合について

(1) 電磁的方法による提供について（規則第7条、第8条関係）

特定転貸事業者は、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者の承諾を得て、重要事項説明書に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができるものとする。その場合は、次の事項に留意すること。

<p>(2) <u>特定賃貸借契約重要事項説明</u>に IT を活用する場合の取扱いについて</p> <p><u>特定賃貸借契約重要事項説明</u>にテレビ会議等の IT を活用する場合は、<u>第 13 条関係 4 (2) の記載と同様の取り扱いとする。</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>電磁的方法により重要事項説明書を提供しようとする場合は、相手方がこれを確実に受け取れるように、用いる方法（電子メール、WEB でのダウンロード、CD-ROM 等）やファイルへの記録方法（使用ソフトウェアの形式やバージョン等）を示した上で、電子メール、WEB による方法、CD-ROM 等相手方が承諾したことが記録に残る方法で承諾を得ること。</u> ・ <u>重要事項説明書を電磁的方法で提供する場合、出力して書面を作成でき、改変が行われていないか確認できることが必要であること。</u> <p>(2) <u>重要事項説明</u>に IT を活用する場合の取扱いについて</p> <p><u>重要事項説明</u>にテレビ会議等の IT を活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項説明と同様に取扱うものとする。</p> <p><u>なお、説明の相手方に事前に重要事項説明書等を読んでおくことを推奨するとともに、重要事項説明書等の送付から一定期間後に、IT を活用した重要事項説明を実施することが望ましい。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>説明者及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像が視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること</u> ・ <u>重要事項説明を受けようとする者が承諾した場合を除き、重要事項説明書及び添付書類をあらかじめ送付していること</u> ・ <u>重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、特定転貸事業者が重要事項の説明を開始する前に確認していること</u>
<p>第 3 1 条関係第 1 項関係</p>	<p>第 3 1 条関係第 1 項関係</p>

<p>1 特定賃貸借契約締結時書面について 法第31条第1項各号規定の事項、及び規則第48条各号規定の事項が記載された契約書であれば、当該契約書をもってこの書面とすることができるものとする。 <u>なお、特定転貸事業者については、一般に、特定賃貸借契約又は当該特定賃貸借契約に付随する契約により、本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を、賃貸人からの依頼により賃貸人に代わって行っており、この場合における特定転貸事業者は当該賃貸人との間で管理受託契約を締結しているものと解されるが、当該特定転貸事業者は、当該管理受託契約の内容を特定賃貸借契約締結時書面に記載することができる。この場合、当該特定賃貸借契約締結時書面には、法第14条第1項各号規定の事項及び規則第35条各号規定の事項を記載する必要がある。</u> また、特定転貸事業者は<u>特定賃貸借契約締結時書面</u>についても、第30条関係4（1）により、電磁的方法による提供ができるものとする。</p> <p>2 特定賃貸借契約の更新に際しての締結時書面の交付について 特定転貸事業者が特定賃貸借契約を<u>当初契約</u>と異なる内容で更新する場合、締結時書面の交付をするものとする。 ここで、「<u>当初契約</u>と異なる内容」とは、契約内容のうち、少なくとも法第31条第1項及び規則第48条各号が規定する事項が<u>当初契約</u>と異なる場合は、<u>当初契約</u>と異なる内容による契約であると考えられる。なお、契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等、形式的な変更と認められる場合はこれに該当しない。</p>	<p>1 締結時書面について 法第31条第1項各号規定の事項、及び規則第9条各号規定の事項が記載された契約書であれば、当該契約書をもってこの書面とすることができるものとする。</p> <p>また、特定転貸事業者は締結時書面についても、第30条関係4（1）により、電磁的方法による提供ができるものとする。</p> <p>2 特定賃貸借契約の更新に際しての締結時書面の交付について 特定転貸事業者が特定賃貸借契約を<u>従前</u>と異なる内容で更新する場合、締結時書面の交付をするものとする。 ここで、「<u>従前</u>と異なる内容」とは、契約内容のうち、少なくとも法第31条第1項及び規則第9条各号が規定する事項が<u>従前</u>と異なる場合は、<u>従前</u>と異なる内容による契約であると考えられる。なお、契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等、形式的な変更と認められる場合はこれに該当しない。</p>
<p>第32条関係 「特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類」について</p>	<p>第32条関係 「特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類」について</p>

<p>(1) 「特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類」とは、<u>規則第49条</u>において、業務状況調書、貸借対照表及び損益計算書、又はこれらに代わる書面とされ、このうち、業務状況調書は<u>別添3</u>によるものとする。</p> <p>(2) (略)</p>	<p>(1) 「特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類」とは、<u>規則第10条</u>において、業務状況調書、貸借対照表及び損益計算書、又はこれらに代わる書面とされ、このうち、業務状況調書は<u>別添2</u>によるものとする。</p> <p>(2) (略)</p>
<p>第35条関係 国土交通大臣への申出制度について</p> <p>本条に基づく申し出は、直接の利害関係者に限らず、また、個人、法人、団体を問わず、誰でも申出ができるものとする。</p> <p>(1) 申出書に記載する事項について（<u>規則第50条</u>関係）</p> <p>国土交通大臣に対して申出をしようとする者は、<u>別添4</u>の申出書に、次の事項を記載の上、提出するものとする。</p> <p>①申出人の氏名又は名称及び住所</p> <p>②申出の趣旨</p> <p>取引の公正やオーナー等の利益が害されるおそれがあると認められる事実等について、具体的に記載することが望ましい。</p> <p>③その他参考となる事項</p> <p>個別のケースにより異なるが、例えば、被害状況の詳細、広告に用いられた広告媒体、同様の被害を受けた者の証言等を記載することが考えられる。</p> <p>(2) 申出の方法について</p> <p>申出の方法は、<u>別添4</u>を添付の上、原則、電子メールを送付する方法によることとする。</p>	<p>第35条関係 国土交通大臣への申出制度について</p> <p>本条に基づく申し出は、直接の利害関係者に限らず、また、個人、法人、団体を問わず、誰でも申出ができるものとする。</p> <p>(1) 申出書に記載する事項について（<u>規則第11条</u>関係）</p> <p>国土交通大臣に対して申出をしようとする者は、<u>別添3</u>の申出書に、次の事項を記載の上、提出するものとする。</p> <p>①申出人の氏名又は名称及び住所</p> <p>②申出の趣旨</p> <p>取引の公正やオーナー等の利益が害されるおそれがあると認められる事実等について、具体的に記載することが望ましい。</p> <p>③その他参考となる事項</p> <p>個別のケースにより異なるが、例えば、被害状況の詳細、広告に用いられた広告媒体、同様の被害を受けた者の証言等を記載することが考えられる。</p> <p>(2) 申出の方法について</p> <p>申出の方法は、<u>別添3</u>を添付の上、原則、電子メールを送付する方法によることとする。</p>

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律
の解釈・運用の考え方

第2条第1項関係

1 賃貸住宅について

(1) 「賃貸住宅」について

「賃貸住宅」、すなわち賃貸の用に供する住宅とは、賃貸借契約を締結し賃借することを目的とした、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分をいうものとする。なお、「住宅」は、その利用形態として「人の居住の用に供する」ことを要件とされていることから、通常事業の用に供されるオフィスや倉庫等はこの要件に該当せず、「住宅」に該当しない。

(2) 家屋又は家屋の部分について

「家屋又は家屋の部分」（以下「家屋等」という。）とは、「家屋」については、アパート一棟や戸建てなど一棟をいい、「家屋の部分」については、マンションの一室といった家屋の一部をいうものとする。

(3) その他

賃貸人と賃借人（入居者）との間で賃貸借契約が締結されておらず、賃借人（入居者）を募集中の家屋等や募集前の家屋等であっても、それが賃貸借契約の締結が予定され、賃借することを目的とされる場合は、賃貸住宅に該当する。また、家屋等が建築中である場合も、竣工後に賃借人を募集する予定であり、居住の用に供することが明らかな場合は、賃貸住宅に該当する。

一棟の家屋について、一部が事務所として事業の用に供され、一部が住宅として居住の用に供されている等のように複数の用に供されている場合、当該家屋のうち、賃貸借契約が締結され居住の用に供されている住宅については、賃貸住宅に該当する。一方、マンションのように通常居住の用に供される一棟の家屋の一室について賃貸借契約を締結し、事務所としてのみ賃借されている場合、その一室は賃貸住宅に該当しない。

2 「人の生活の本拠として使用する目的以外の目的に供されていると認められる住宅」について（規則第1条関係）

(1) 「事業の用に供されているもの」について

「事業の用に供されているもの」とは、国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号）第13条第1項の規定による認定に係る施設である住宅のうち同条第5項に規定する認定事業の用に供されているもの、住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第3条第1項の規定による届出に係る住宅のうち同法第2条第3項に規定する住宅宿泊事業の用に供されているものをいうものとする。例えば、これら住宅が、現に人が宿泊している又は現に宿泊の予約や募集が行われている状態にあること等をいい、これら事業の用に供されていない場合には、賃貸の用に供されることも想定され、その場合本法の賃貸住宅に該当する。

(2) ウィークリーマンションについて

いわゆるウィークリーマンションについては、旅館業法（昭和23年法律第138号）第3条第1項の規定による許可を受け、旅館業として宿泊料を受けて人を宿泊させている場合、規則第1条の規定のとおり、本法の賃貸住宅には該当しない。一方、いわゆるマンスリーマンションなど、利用者の滞在期間が長期に及ぶなど生活の本拠として使用されることが予定されている、施設の衛生上の維持管理責任が利用者にあるなど、当該施設が旅館業法に基づく営業を行っていない場合には、本法の賃貸住宅に該当することとなる。

第2条第2項関係

1 「委託を受けて」について

「委託を受けて」とは、賃貸人から明示的に契約等の形式により委託を受けているか否かに関わらず、本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を、賃貸人からの依頼により賃貸人に代わって行う実態があれば、該当することとなる。

2 「賃貸住宅の維持保全」について（第1号関係）

「賃貸住宅の維持保全」とは、居室及び居室の使用と密接な関係にある住宅のその他の部分である、玄関・通路・階段等の共用部分、居室内外の電気設備・水道設備、エレベーター等の設備等について、点検・清掃等の維持を行い、これら点検等の結果を踏まえた必要な修繕を一貫して行うことをいう。例えば、定期清掃業者、警備業者、リフォーム工事業業者等が、維持又は修繕の「いずれか一方のみ」を行う場合や、エレベーターの保守点検・修繕を行う事業者等が、賃貸住宅の「部分のみ」について維持から修繕までを一貫して行う場合、入居者からの苦情対応のみを行い維持及び修繕（維持・修繕業者への発注等を含む。）を行っていない場合は、賃貸住宅の維持保全には該当しない。

3 「維持保全に係る契約の締結の媒介、取次ぎ、代理」について（第1号関係）

「媒介」とは、他人の間に立って、他人を当事者とする法律行為の成立に尽力する事実行為をいい、例えば、賃貸人と維持・修繕業者の間に契約が成立するように、賃貸住宅管理業者が両者の間に立って各種事務を行う行為が該当する。

「取次ぎ」とは、自己の名をもって他人の計算において、法律行為を行うことを引き受ける行為をいい、例えば、賃貸住宅管理業者が自己の名をもって賃貸人のために維持・修繕業者に発注事務等を行う行為が該当する。

「代理」とは、本人から代理権を付与された者が、当該本人のために相手方との間で意思表示をし、又は意思表示を受けることによって、その法律効果が本人に直接帰属することをいい、例えば、賃貸人から代理権を付与された賃貸住宅管理業者が、賃貸人の代理人として維持・修

繕業者と契約を締結する行為が該当する。

4 「家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務」について（第2号関係）

金銭の管理を行う業務については、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて、当該委託に係る賃貸住宅の維持保全を行うことと併せて行うものに限りに、第2条第2項に規定する賃貸住宅管理業に該当することとなり、金銭の管理のみを行う業務については、賃貸住宅管理業には該当しない。

第2条第3項関係

賃貸住宅管理業者について

(1) 「賃貸住宅管理業を営む」について

「賃貸住宅管理業を営む」とは、営利の意思を持って反復継続的に賃貸住宅管理業を行うことをいい、営利の意思の有無については、客観的に判断されることとなる。

(2) 特定転貸事業者について

特定転貸事業者については、一般に、特定賃貸借契約又は当該特定賃貸借契約に付随する契約により、本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を、賃貸人からの依頼により賃貸人に代わって行っており、この場合における特定転貸事業者は賃貸住宅管理業を営んでいるものと解されることから、当該特定転貸事業者の事業の規模が、法第3条の「国土交通省令で定める規模」未満である場合を除き、当該特定転貸事業者は賃貸住宅管理業の登録を受けなければならない。なお、「国土交通省令で定める規模」については、第3条第1項関係1の記載を参照すること。

(3) いわゆるアセットマネジメント事業者について

いわゆるアセットマネジメント事業者については、オーナーや信託の受益者から受託した資産運用業務の一環として賃貸住宅管理業者に管理業務を行わせている場合、当該アセットマネジメント事業者は、賃貸住宅管理業者との関係ではいわばオーナーや信託の受益者と同視する立場にあるものと考えられることから、この場合における当該アセットマネジメント事業者は、管理業務を行う事業を営んでいるとは解されず、賃貸住宅管理業の登録を受ける必要はない。

なお、いわゆるアセットマネジメント事業者がオーナーや信託の受益者から受託した資産運用業務を行う際に、賃貸住宅の維持保全に係る契約の締結について、オーナーや信託の受益者に代わって契約内容の可否を判断することや、オーナーや信託の受益者の代理人として契約を締結することは、「賃貸住宅の維持保全に係る契約の締結の媒介、取次ぎ又は代理を行う業務」とはみなされず、当該アセットマネジメント事業者が管理業務を行っているものとは解さない。

第2条第4項関係

1 「特定賃貸借契約」について

「特定賃貸借契約」とは、賃貸人と賃借人との間で締結される賃貸住宅の賃貸借契約であつて、賃借人が、当該賃貸住宅を転貸する事業を営むことを目的として締結されるものをいい、ここで、事業を営むとは、営利の意思を持って反復継続的に転貸することをいうものとする。なお、営利の意思の有無については、客観的に判断されることとなる。

このため、個人が賃借した賃貸住宅について、事情により、一時的に第三者に転貸するような場合は、特定賃貸借契約に該当しない。

2 「人的関係、資本関係その他の関係において賃貸人と密接な関係を有する者」について

(1) 「親族」について（規則第2条第1号イ関係）

「親族」とは、民法（明治29年法律第89号）第725条に定める6親等内の血族、配偶者及び3親等内の姻族をいう。

(2) 「役員」について（規則第2条第1号ロ関係）

役員とは、次に掲げる者をいう。

- ①株式会社においては、取締役、執行役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）及び監査役
- ②合名会社、合資会社及び合同会社においては、定款をもって業務を執行する社員がいる場合には当該社員。その他の場合には全ての社員
- ③財団法人及び社団法人においては、理事及び監事
- ④特殊法人等においては、総裁、理事長、副総裁、副理事長、専務理事、理事、監事等法令により役員として定められている者

(3) 「関係会社」について（規則第2条第3号～第7号関係）

規則第2条第3号～第7号規定の「関係会社」は、賃貸人が次に掲げる場合には、それぞれ次に掲げる者の関係会社をいうものとし、各号規定の賃貸人の関係会社を指すものではないことに留意すること。

- ・登録投資法人：当該登録投資法人の資産運用会社
- ・特定目的会社：当該特定目的会社から特定資産の管理及び処分に係る業務の委託を受けた者
- ・その構成員の間で不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）第2条第3項第1号の不動産特定共同事業契約が締結されている民法上の組合：当該組合の業務執行者

・ 特例事業者 : 当該特例事業者から委託を受けて不動産取引に係る業務を行う不動産
特定共同事業者又は小規模不動産特定共同事業者

・ 賃貸住宅に係る信託受託者

: 当該信託の委託者又は受益者（以下「委託者等」という。）、委託者等が
登録投資法人である場合における当該登録投資法人の資産運用会社、
委託者等が特定目的会社である場合における当該特定目的会社の委託
を受けて特定資産の管理及び処分に係る業務の委託を受けた者

このため、例えば、登録投資法人が賃貸人である場合には、当該登録投資法人の資産
運用会社の関係会社を賃借人とする賃貸借契約は、特定賃貸借契約に該当しない。

また、登録投資法人が信託受益権を保有し、当該信託受益権の受託者である信託銀行が
賃貸人である場合には、当該登録法人の資産運用会社の関係会社を賃借人とする賃貸借
契約は、特定賃貸借契約に該当しない。

第2条第5項関係

「賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営む者」について

(1) 「特定転貸事業者」について

「特定転貸事業者」とは、特定賃貸借契約に基づき賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事
業を営む者をいい、ここで、事業を営むとは、営利の意思を持って反復継続的に転貸すること
をいうものとする。なお、営利の意思の有無については、客観的に判断されることとなる。

(2) 借上社宅について

いわゆる借上社宅については、例えば、社宅代行業者（転貸人）が企業（転借人）との間で賃
貸借契約を締結し、当該企業が、転貸人から賃借した賃貸住宅にその従業員等を入居させる場
合、社内規定等に基づき従業員等に利用させることが一般的であり、この場合における当該企
業は「転貸する事業を営む者」に該当せず、特定転貸事業者には該当しない。また、当該企業と
従業員等との間で賃貸借契約が締結されている場合であっても、相場よりも低廉な金額を利用
料として徴収する場合には、従業員等への転貸により利益を上げることを目的とするものでは
ないことから、この場合における当該企業も同様に「転貸する事業を営む者」には該当せず、
特定転貸事業者には該当しない。

なお、この場合における社宅代行業者は、当該賃貸住宅の所有者（賃貸人）に支払う家賃と
当該企業から支払われる家賃が同額であっても、当該企業から手数料等何らかの名目で収益を
得ることが一般的であるため、営利の意思を持っているということができ、「転貸する事業を営
む者」に該当することから、特定転貸事業者には該当する。

第3条第1項関係

1 「国土交通省令で定める規模」について（規則第3条関係）

登録が義務付けられる規模は規則第3条において200戸と定めており、管理戸数が一時的にでも200戸を超えた場合、その時点で登録を受けていなければ賃貸住宅管理業を営むことはできないことから、一時的にでも200戸を超える見込みがあれば、登録を受けることが適当である。この点、管理戸数が200戸を超えない小規模な賃貸住宅管理業者であっても、法に沿ったルールを遵守することが、管理業者とオーナーとの間のトラブルの未然防止に繋がるため、賃貸住宅管理業の登録を受けることを推奨する。

なお、賃貸住宅管理業の登録を受けた場合は、管理戸数が200戸を超えない場合であっても、他の登録業者と同様に、法第2章の賃貸住宅管理業に関する規制に服することとなり、これに違反した場合、業務停止等の監督処分や罰則の対象になるが、一方で、登録を受けることにより、社会的信用の向上につながるが見込まれる。

2 管理戸数の確認等について

登録申請事務を処理する地方整備局、北海道開発局又は沖縄総合事務局（以下「地方整備局等」という。）は、管理戸数について、賃貸住宅管理業者が登録申請又は更新申請をする際に提出を求める書類（別記様式第4号）において確認を行うものとする。

戸数の数え方については、入居者との間で締結されることが想定される賃貸借契約の数をベースとして数えるものとする。例えば、1棟の家屋のうち、台所・浴室・便所等を入居者が共同で利用する、いわゆる「シェアハウス」を1棟管理するケースにおいて、当該シェアハウスが10部屋から構成されており、そのうち4部屋を入居者が使用し、残りの6部屋が空室になっている場合でも、当該シェアハウスを管理する賃貸住宅管理業者の管理戸数は、10戸と数えるものとする。

3 登録手数料について

（1）手数料の額について

法第3条第1項に基づき、賃貸住宅管理業の登録申請をする場合は、登録免許税法（昭和42年法律第35号）に基づき、申請件数1件あたり9万円を納付するものとする。

（2）納税地について

賃貸住宅管理業の登録申請をする場合は、（1）の額を次の納税地に納付するものとする。

- ① 北海道開発局に登録申請をする場合は、「北海道札幌市北区北三十一条西7-3-1 札幌国税局札幌北税務署」
- ② 東北地方整備局に登録申請をする場合は、「宮城県仙台市青葉区上杉1-1-1 仙台国税局仙台北税務署」
- ③ 関東地方整備局に登録申請をする場合は、「埼玉県さいたま市中央区新都心1-1 関東

信越国税局浦和税務署」

- ④ 北陸地方整備局に登録申請をする場合は、「新潟県新潟市中央区西大畑町 5191 関東信越国税局新潟税務署」
- ⑤ 中部地方整備局に登録申請をする場合は、「愛知県名古屋市中区三の丸 3-3-2 名古屋国税局名古屋中税務署」
- ⑥ 近畿地方整備局に登録申請をする場合は、「大阪府大阪市中央区大手前 1-5-63 大阪国税局東税務署」
- ⑦ 中国地方整備局に登録申請をする場合は、「広島県広島市中区上八丁堀 3-19 広島国税局広島東税務署」
- ⑧ 四国地方整備局に登録申請をする場合は、「香川県高松市天神前 2-10 高松国税局高松税務署」
- ⑨ 九州地方整備局に登録申請をする場合は、「福岡県福岡市東区馬出 1-8-1 福岡国税局博多税務署」
- ⑩ 沖縄総合事務局に登録申請をする場合は、「沖縄県那覇市旭町 9 沖縄国税事務所那覇税務署」

なお、登録免許税は、前記の納税地のほか、日本銀行及び国税の収納を行うその代理店並びに郵便局において納付することができるが、この場合においては、納付書の宛先は上記の各税務署となる。

第3条第5項関係

更新手数料等について

「政令で定める額の手数料」とは、令第1条により、次に掲げる手続の方法に応じそれぞれ次に掲げる額によるものとする。

- ・書面による場合：18,700円
- ・オンラインによる場合：18,000円

なお、更新手数料の納付先は、更新の申請を行う地方整備局等とする。

第4条第1項関係

1 賃貸住宅管理業の登録の申請について

(1) 登録申請の方法について

登録の申請は、賃貸住宅管理業登録等電子申請システムを利用して行うことを原則とする。

(2) 登録の申請書等の様式の記載についての留意事項について

① 賃貸住宅管理業者登録申請書（別記様式第1号）

申請者が法人である場合は、登録申請者の「商号又は名称」には、当該事項を記入し、「氏

名」には、当該法人の代表者の氏名を記入するものとする。申請者が個人である場合は、「商号又は名称」がある場合は、当該事項を記入し、「氏名」には、申請者の氏名を記入するものとする。

申請者又は申請者の法定代理人が法人である場合は、「商号、名称又は氏名及び住所」、「法定代理人に関する事項」、「法定代理人の代表者に関する事項（法人である場合）」、「法定代理人の役員に関する事項（法人である場合）」、「役員に関する事項（法人である場合）」について、登記事項証明書に記載された情報を記入するものとする。

「代表者又は個人に関する事項」、「法定代理人に関する事項」、「法定代理人の代表者に関する事項（法人である場合）」、「法定代理人の役員に関する事項（法人である場合）」「役員に関する事項」の「氏名」及び「住所」については、住民票に記載された氏名及び住所を記入するものとする。

「法定代理人の役員に関する事項（法人である場合）」については、法定代理人の役員全員について記載するものとする。

「役員に関する事項（法人である場合）」については、法人の役員全員について記載するものとする。

②業務等の状況に関する書面（別記様式第4号）

「業務の状況」及び「財産の分別管理の状況」については、それぞれ申請日時点における状況を記入することとする。

「業務の状況」のうち、「契約金額」については、管理受託契約に係る金額を記載することとする。（特定賃貸借契約に係る契約金額の記入は不要。）

③業務管理者の配置状況（別記様式第5号）

「有する資格」については、規則第14条各号に規定する要件のうち該当するものにチェックすることとする。賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（令和3年国土交通省令第34号）附則第2条の国土交通大臣が指定する講習を修了した者については、「第十四条第一号」にチェックすることとする。

「証明又は登録番号」については、規則第14条第1号に該当する者については登録証明事業による証明番号を記入し、括弧内に登録証明事業の登録番号を記入することとする。同条第2号に該当する者については宅地建物取引士の登録番号を記入し、括弧内に登録を受けた都道府県名等を記入することとする。

④誓約書（別記様式第6号）

「商号又は名称」には、当該事項を記入し、「代表者の氏名」には、法人の代表者の氏名を記入することとする。

⑤誓約書（別記様式第8号）

「氏名」には、申請者の氏名を記入することとする。申請者が未成年である場合において、法定代理人が法人である場合には、「商号又は名称」には、当該事項を記入し、「氏名」には、法人の代表者の氏名を記入することとする。

⑥登録事項変更届出書（別記様式第9号）

上記①賃貸住宅管理業者登録申請書（別記様式第1号）の記載に係る留意事項に従って記載すること。

⑦廃業等届出書（別記様式第10号）

「氏名」については、届出者の氏名を記入することとする。

「商号、名称又は氏名」については、賃貸住宅管理業者登録申請書（別記様式第1号）に記入したとおりに記入する。賃貸住宅管理業者登録申請書（別記様式第1号）の提出後に「商号、名称又は氏名」に変更のあった者については、最後に提出した登録事項変更届出書（別記様式第9号）に記入したとおりに記入する。

⑧標識（別記様式第12号）

「商号、名称又は氏名」及び「主たる営業所又は事務所の所在地」については、賃貸住宅管理業者登録申請書（別記様式第1号）に記入したとおりに記入する。賃貸住宅管理業者登録申請書（別記様式第1号）の提出後に「商号、名称又は氏名」又は「主たる営業所又は事務所の所在地」に変更のあった者については、最後に提出した登録事項変更届出書（別記様式第9号）に記入したとおりに記入する。

2 「営業所又は事務所」について（第4号関係）

「営業所又は事務所」とは、管理受託契約の締結、維持保全の手配、又は家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理の業務（法第2条第2項第2号に規定する業務を行う場合に限る。）が行われ、継続的に賃貸住宅管理業の営業の拠点となる施設として実態を有するものが該当する。

電話の取次ぎのみを行う施設、維持保全業務に必要な物品等の置き場などの施設は、営業所又は事務所には該当しない。

なお、個人の場合は、当該事業者の営業の本拠が該当する。

第4条第2項関係

1 賃貸住宅管理業の登録申請の各添付書類について

添付書類において必要な官公署が証明する書類は、申請日前3月以内に発行されたものであ

るものとする。

規則第7条第1項第1号イに規定する「定款又は寄附行為」は、商号、事業目的、役員数、任期及び主たる営業所又は事務所の所在地が登記事項証明書の内容と一致しているものであって、現在効力を有するものとする。

規則第7条第1項第1号ロ及び第2号ニに規定する「登記事項証明書」は、履歴事項全部証明書とする。

規則第7条第1項第1号ニに規定する「役員が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村の長の証明書」は、外国籍の役員においては、日本国政府の承認した外国政府又は権限のある国際機関の発行した書類その他これに準じるもので、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者と同様に取り扱われている者に該当しない旨を証明する書類とする。当該書類が存在しない場合は、「これに代わる書面」として、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に相当するものに該当しない者であることを公証人又は公的機関等が証明した書類を提出することとする。

規則第7条第1項第1号トに規定する「最近の事業年度における貸借対照表及び損益計算書」は、最も新しい確定した決算書を添付することとする。新規設立の法人で、最初の決算期を迎えていない場合は、開業貸借対照表（会社の設立時や会社の開業時に作成される貸借対照表のことをいう。）を添付するのみで足り、損益計算書及び規則第7条第1項第1号ハに規定する「法人税の直前一年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面」の添付は省略することができる。

上記のほか、規則第7条第3項に規定する「必要と認める書類」として、登録申請者が管理受託契約を締結している賃貸住宅の名称、所在地等を記載した台帳を添付するものとする。

2 登録申請書に添付しなければならない書類の一部を省略できる場合について（規則第7条第4項関係）

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第2条第8号に規定するマンション管理業者が登録申請する場合で法人の場合にあっては、規則第7条第1項第1号イ及びロ並びにニからへまでに掲げる書類、個人の場合にあっては、規則第7条第1項第2号ロからニまでに掲げる書類をそれぞれ省略することができる。

賃貸住宅管理業者登録規程等を廃止する告示（令和3年国土交通省告示第81号）による廃止前の賃貸住宅管理業者登録規程（平成23年国土交通省告示第998号）（以下「廃止前賃貸住宅管理業者登録規程」という。）第2条第4項に規定する賃貸住宅管理業者が登録申請する場合で法人の場合にあっては、規則第7条第1項第1号イ、ロ及びニに掲げる書類、個人の場合にあっては、規則第7条第1項第2号ロ及びニに掲げる書類をそれぞれ省略することができる。

第5条関係

1 申請に対する処分に係る標準処理期間について

法第4条第1項に基づく登録の申請に対する処分に係る標準処理期間については、原則として、申請の提出先とされている地方整備局長、北海道開発局長又は沖縄総合事務局長（以下「地方整備局長等」という。）に当該申請が到達した日の翌日から起算して当該申請に対する処分の日までの期間を90日とする

なお、適正な申請を前提に定めるものであるから、形式上の要件に適合しない申請の補正に要する期間はこれに含まれない。また、適正な申請に対する処理についても、審査のため、相手方に必要な資料の提供等を求める場合にあつては、相手方がその求めに応ずるまでの期間はこれに含まれないものとする。

2 登録番号の取扱いについて

(1) 登録番号は、地方整備局等单位ではなく全国を通して、登録をした順に付与することとする。

(2) 登録番号の括弧書きには、登録の更新の回数に1を加えた数を記入するものとする。

(3) 登録が効力を失った場合の登録番号は欠番とし、補充は行わないものとする。

(4) 令和2年6月30日までに廃止前賃貸住宅管理業者登録規程に基づく登録を受けていた者（令和2年6月30日までに廃業等の届出を行った、又は、登録の有効期限を迎え登録の更新をしなかった者を除く。）については、登録番号の括弧書きには、更新の回数に2を加えた数を記入するものとする。また、令和2年7月1日以降に廃止前賃貸住宅管理業者登録規程に基づく登録の有効期限を迎え、法の規定に基づく登録の申請をするまでに廃止前賃貸住宅管理業者登録規程に基づく登録の更新を行わなかった者についても、同様とする。

3 登録における申請者への通知について

登録における申請者への通知について、賃貸住宅管理業登録等電子申請システムを利用する申請者に対しては、当該システムにて登録番号等の通知を行うものとする。なお、当該システムを利用しない申請者又は当該システムを利用した申請者で通知の送付を希望する者に対しては、別途定める様式を用いて郵送等の方法により通知を行うものとするが、申請時において、申請者自身で用意した封筒に住所・宛名を記載し、所要の切手を貼付したものを提出するものとする。

第6条第10号関係

「賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる財産的基礎を有しない者」について（規則第10条関係）

「財産及び損益の状況が良好であること」とは、登録申請日を含む事業年度の前事業年度において、負債の合計額が資産の合計額を超えておらず、かつ、支払不能に陥っていない状態をいうものとする。

ただし、負債の合計額が資産の合計額を超えている場合であっても、例えば、登録申請日を含む事業年度の直前2年の各事業年度において当期純利益が生じている場合、十分な資力を有する代表者からの「代表者借入金」を控除した負債の合計額が資産の合計額を超えていない場合など、上記の「負債の合計額が資産の合計額を超えて」いないことと同等又は同等となることが相応に見込まれる場合には、「財産及び損益の状況が良好である」と認めて差し支えない。

「支払不能に陥っていないこと」とは、債務者が支払能力の欠乏のため弁済期にある全ての債務について継続的に弁済することができない客観的状态のことをいう。なお、支払能力の欠乏とは、財産、信用、あるいは労務による収入のいずれをとっても債務を支払う能力がないことを意味する。

第6条第11号関係

「業務管理者を確実に選任すると認められない者」について

別記様式第5号に基づき、登録申請をする事業者の営業所又は事務所の数に足だけの規則第14条各号に規定する要件を満たす業務管理者となり得る者が確認できない場合が該当する。

第7条関係

1 届出方法について

届出は、賃貸住宅管理業登録等電子申請システムを利用して行うことを原則とする。

2 変更の届出の処理について

変更事項が、地方整備局長等の管轄区域を超える主たる営業所又は事務所の変更である場合には、次により取り扱うものとする。

(1) 変更の届出を受けた変更後の主たる営業所又は事務所の所在地を管轄する地方整備局長等は、賃貸住宅管理業者登録簿に届出者に係る登載事項を追加した旨を変更前の主たる営業所又は事務所の所在地を管轄する地方整備局長等に通知するものとする。

(2) 当該通知を受けた地方整備局長等は、賃貸住宅管理業者登録簿から当該届出者に係る登載事項を削除するとともに、必要な書類を変更後の主たる営業所又は事務所の所在地を管轄する地方整備局長等に送付するものとする。

3 登録事項変更届出書への添付書類について

(1) 法人の役員における変更事項について

変更に係る事項が法人の役員の氏名であるときには、新しく役員に就任する場合も含むものとする。

(2) 変更に係る事項が法人の場合に必要な添付書類について

商号、名称及び住所の変更の場合には、規則第7条第1項第1号ロの書類を添付する必要がある。

法人の役員の就任の場合には、規則第7条第1項第1号ロ、ニ及びホに掲げる書類及び当該役員が法第6条第1項第8号に該当しないことを誓約する書面を添付する必要がある。退任の場合には、規則第7条第1項第1号ロに掲げる書類の添付のみで足りる。

法人の役員の氏名が変更される場合において、変更後の氏名が商業登記簿に記録されているときは、規則第7条第1項第1号ロ、ニ及びホに掲げる書類及び当該役員が法第6条第1項第8号に該当しないことを誓約する書面を添付する必要がある。ただし、変更後の氏名で商業登記簿に記載されていないときは、変更届出そのものを行う必要がない。

現在の取締役が監査役に就任するなど社内で他の役職に就任する場合は、規則第7条第1項第1号ニに掲げる書類の添付を省略することができる。

主たる営業所又は事務所における所在地の変更及び従たる営業所又は事務所における新設、廃止及び所在地の変更の場合においては、規則第7条第1項第1号ロ及びリに掲げる書類を添付する必要がある。

(3) 変更に係る事項が個人の場合に必要な添付書類について

個人の氏名が変更される場合には、戸籍謄（抄）本を添付することとする。

法定代理人が法人である場合には規則第7条第1項第2号ニ及びト、法定代理人が個人である場合には規則第7条第1項第2号ロ、ハ及びトに掲げる書類を添付することとする。

法定代理人（法人）の役員の就任の場合には、規則第7条第1項第2号ロからニまでに掲げる書類及び当該役員が法第6条第1項第8号に該当しないことを誓約する書面を添付する必要がある。退任の場合には、規則第7条第1項第2号ニに掲げる書類の添付のみで足りる。

法定代理人（法人）の役員の氏名が変更される場合において、変更後の氏名で商業登記簿に記載されているときは、規則第7条第1項第2号ロからニまでに掲げる書類及び当該役員が法第6条第1項第8号に該当しないことを誓約する書面を添付する必要がある。ただし、変更後の氏名で商業登記簿に記載されていないときは、変更届出そのものを行う必要がない。

主たる営業所又は事務所における所在地の変更及び従たる営業所又は事務所における新設、廃止及び所在地の変更の場合においては、規則第7条第1項第2号へに掲げる書類（規則第7条第1項第1号チに掲げる書類を除く）を添付する必要がある。

(4) 相続人等による変更における取り扱いについて

個人で地方整備局長等の登録を受けた者の相続人等が引き続き賃貸住宅管理業を営むためには、変更届出による変更は認められず、新たに登録の申請を行う必要がある。

第9条関係

廃業等の届出について

一時的な休業の場合は、本条に基づく廃業届を提出する必要はない。なお、1年以上業務を行っていないときは、法第23条第2項の規定により、登録取消しの対象となる。

第10条関係

業務処理の原則について

賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅管理業の専門家として、専門的知識をもって適切に管理業務を行うとともに、賃貸住宅の賃貸人が安心して管理業務を委託することができる環境を整備することが必要である。このため、賃貸住宅管理業者は、常に賃貸住宅のオーナーや入居者等の視点に立ち、業務に誠実に従事することで、紛争等を防止するとともに、賃貸借契約の更新に係る業務、契約の管理に関する業務、入居者への対応に関する業務のうち法第2条第2項第1号の「維持保全」には含まれないものなど、法第2条第2項に定める業務以外の賃貸住宅の管理に関する業務を含め、賃貸住宅管理業の円滑な業務の遂行を図る必要があるものとする。

第12条関係

1 営業所又は事務所ごとに配置すべき業務管理者の人数について

賃貸住宅管理業に係る賃貸住宅の戸数、賃貸住宅管理業を遂行する従業員の数は営業所又は事務所ごとに異なるため、賃貸住宅管理業者は、入居者の居住の安定の確保等の観点から、当該営業所又は事務所においてその従業員が行う管理業務等の質を担保するために必要な指導、管理、及び監督をし得るだけの数の業務管理者を配置することが望ましい。

2 業務管理者の専任性について

業務管理者が宅地建物取引士も兼務する等他の業務を兼務することが法違反となるものではないが、入居者の居住の安定の確保等の観点から賃貸住宅管理業者の従業員が行う管理業務等について必要な指導、管理、及び監督の業務に従事できる必要がある。

なお、宅地建物取引士が業務管理者を兼ねる場合における宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士の専任性要件との関係については、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方を参照のこと。

3 「国土交通大臣がその実務の経験を有する者と同等以上の能力を有すると認めた者」について（規則第14条関係）

「国土交通大臣がその実務の経験を有する者と同等以上の能力を有すると認めた者」とは、国、地方公共団体又は国若しくは地方公共団体の出資により設立された法人において管理業務に従事した期間が通算して2年以上である者、又は、規則第19条第6号の規定に基づき、管理業務に関し2年以上の実務の経験を有することと同等以上の能力を有することの確認を受けた者をいうものとする。

4 「これと同等以上の能力を有すること」について（規則第19条第6号関係）

「これと同等以上の能力を有すること」とは、管理業務に関する2年以上の実務の経験に代わる講習を修了していることをいうものとする。

第13条関係

1 管理受託契約締結前の重要事項の説明について

法第13条に基づく説明（以下「管理受託契約重要事項説明」という。）は、業務管理者によって行われることは必ずしも必要ないが、業務管理者の管理及び監督の下に行われる必要があり、また、業務管理者又は一定の実務経験を有する者など専門的な知識及び経験を有する者によって行われることが望ましい。なお、管理受託契約重要事項説明は、賃貸人から委託を受けようとする賃貸住宅管理業者自らが行う必要があることに留意すること。

管理受託契約重要事項説明については、賃貸人が契約内容を十分に理解した上で契約を締結できるよう、説明から契約締結までに1週間程度の期間をおくことが望ましい。説明から契約締結までの期間を短くせざるを得ない場合には、事前に管理受託契約重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に、説明を実施するなどして、管理受託契約を委託しようとする者が契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとることが望ましい。

賃貸住宅管理業者は、賃貸人が管理受託契約重要事項説明の対象となる場合は、その者が管理受託契約について一定の知識や経験があったとしても、下記2（1）～（11）に掲げる事項を書面に記載し、十分な説明をすることが必要である。その上で、説明の相手方の知識、経験、財産の状況、賃貸住宅経営の目的やリスク管理判断能力等に応じた説明を行うことが望ましいことから、説明の相手方の属性やこれまでの賃貸住宅経営の実績に留意すること。

契約期間中に下記2（1）～（11）に掲げる事項に変更があった場合には、少なくとも変更のあった事項について、当初契約の締結前の管理受託契約重要事項説明と同様の方法により、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明すること。

なお、説明に際しては、別添1の「管理受託契約重要事項説明書」に準拠した書面を用いることが望ましい。

本規定については、法施行前に締結された管理受託契約で、法施行後に変更されたものにつ

いても適用されるものであることに十分留意する必要がある。

2 「管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるもの」について（規則第31条関係）

「管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるもの」として賃貸住宅管理業者が管理受託契約重要事項説明書に記載する事項は以下とする。

(1) 管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の商号、名称または氏名並びに登録年月日及び登録番号（第1号関係）

(2) 管理業務の対象となる賃貸住宅（第2号関係）

管理業務の対象となる賃貸住宅の所在地、物件の名称、構造、面積、住戸部分（部屋番号）その他の部分（廊下、階段、エントランス等）、建物設備（ガス、上水道、下水道、エレベーター等）、附属設備等（駐車場、自転車置き場等）等について記載し、説明すること。

(3) 管理業務の内容及び実施方法（第3号関係）

賃貸住宅管理業者が行う法第2条第2項の管理業務の内容について、回数や頻度を明示して可能な限り具体的に記載し、説明すること。

管理業務と併せて、入居者からの苦情や問い合わせへの対応を行う場合は、その内容についても可能な限り具体的に記載し、説明すること。

(4) 報酬並びにその支払の時期及び方法（第4号関係）

(5) (4)の報酬に含まれていない管理業務に関する費用であって、賃貸住宅管理業者が通常必要とするもの（第5号関係）

賃貸住宅管理業者が管理業務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費や、空室管理費等が考えられる。

(6) 管理業務の一部の再委託に関する事項（第6号関係）

賃貸住宅管理業者は、管理業務の一部を第三者に再委託することができることを事前に説明するとともに、再委託することとなる業務の内容、再委託予定者を事前に明らかにすること。

(7) 責任及び免責に関する事項（第7号関係）

管理受託契約の締結にあたり、賃貸人に賠償責任保険等への加入を求める場合や、当該保

険によって保障される損害については賃貸住宅管理業者が責任を負わないこととする場合は、その旨を記載し、説明すること。

(8) 法第21条の規定による委託者への報告に関する事項（第8号関係）

賃貸住宅管理業者が行う管理業務の実施状況等について、賃貸人へ報告する内容やその頻度について記載し、説明すること。

(9) 契約期間に関する事項（第9号関係）

管理受託契約の始期、終期及び期間について説明する。

(10) 賃貸住宅の入居者に対する（3）の内容の周知に関する事項（第10号関係）

賃貸住宅管理業者が行う（3）に記載する管理業務の内容及び実施方法について、どのような方法（対面での説明、書類の郵送、メール送付等）で入居者に対して周知するかについて記載し、説明すること。

(11) 管理受託契約の更新及び解除に関する事項（第11号関係）

賃貸人と賃貸住宅管理業者間における契約の更新の方法について事前に説明すること。

賃貸人又は賃貸住宅管理業者が、契約に定める義務に関してその本旨に従った履行をしない場合には、その相手方は、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは、解除することができる旨を事前に説明すること。

3 管理受託契約の更新等に際しての重要事項説明について

賃貸住宅管理業者が管理受託契約を当初契約と異なる内容で更新する場合、改めて管理受託契約重要事項説明書の交付及び管理受託契約重要事項説明をするものとする。

ここで「当初契約と異なる内容」とは、契約内容のうち、少なくとも、管理受託契約重要事項説明の内容が当初契約と異なる場合は、当初契約と異なる内容による契約であると考えられる。なお、契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等、形式的な変更と認められる場合はこれに該当せず、その場合、本条に基づく管理受託契約重要事項説明等は行わないこととして差し支えない。

このため、法施行前に締結された管理受託契約を法施行後に更新する場合であって、それが当初契約と異なる内容による契約に該当する場合、本条に基づく管理受託契約重要事項説明書の交付及び管理受託契約重要事項説明が必要である。

また、管理受託契約が締結されている賃貸住宅が、契約期間中に現賃貸人から売却され、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該管理受託契約が承継され

る場合であっても、賃貸住宅管理業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に管理受託契約重要事項説明書の交付及び管理受託契約重要事項説明をするものとする。

4 管理受託契約重要事項説明に IT を活用する場合について

(1) 電磁的方法による提供について（規則第32条、第33条関係）

賃貸住宅管理業者は、賃貸人の承諾を得て、管理受託契約重要事項説明書に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができるものとする。その場合は、次の事項に留意すること。

- ・電磁的方法により管理受託契約重要事項説明書を提供しようとする場合は、相手方がこれを確実に受け取れるように、用いる方法（電子メール、WEBでのダウンロード、CD-ROM等）やファイルへの記録方法（使用ソフトウェアの形式やバージョン等）を示した上で、電子メール、WEBによる方法、CD-ROM等相手方が承諾したことが記録に残る方法で承諾を得ること。
- ・管理受託契約重要事項説明書を電磁的方法で提供する場合、出力して書面を作成でき、改変が行われていないか確認できることが必要であること。

(2) 管理受託契約重要事項説明に IT を活用する場合の取扱いについて

管理受託契約重要事項説明にテレビ会議等の IT を活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による説明と同様に取扱うものとする。

なお、説明の相手方に事前に管理受託契約重要事項説明書等を読んでおくことを推奨するとともに、管理受託契約重要事項説明書等の送付から一定期間後に、ITを活用した管理受託契約重要事項説明を実施することが望ましい。

- ・説明者及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像が視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること
- ・管理受託契約重要事項説明を受けようとする者が承諾した場合を除き、管理受託契約重要事項説明書及び添付書類をあらかじめ送付していること
- ・重要事項の説明を受けようとする者が、管理受託契約重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、賃貸住宅管理業者が重要事項の説明を開始する前に確認していること

第14条関係

1 管理受託契約締結時書面について

法第14条第1項各号規定の事項及び規則第35条各号規定の事項が記載された契約書であれば、当該契約書をもってこの書面とすることができるものとする。

また、賃貸住宅管理業者は管理受託契約締結時書面についても、第13条関係4（1）により、電磁的方法による提供ができるものとする。

2 管理受託契約の更新等に際しての管理受託契約締結時書面の交付について

賃貸住宅管理業者が管理受託契約を当初契約と異なる内容で更新する場合、管理受託契約締結時書面の交付をするものとする。

ここで「当初契約と異なる内容」とは、契約内容のうち、少なくとも、管理受託契約重要事項説明の内容が当初契約と異なる場合は、当初契約と異なる内容による契約であると考えられる。なお、契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等、形式的な変更と認められる場合はこれに該当しない。

第15条関係

1 一部の再委託について

管理受託契約に管理業務の一部の再委託に関する定めがあるときは、一部の再委託を行うことができるが、自らで再委託先の指導監督を行わず、全てについて他者に再委託すること、又は、管理業務を複数の者に分割して再委託して自ら管理業務を一切行わないことは、本条に違反する。

2 再委託における責任について

再委託先は賃貸住宅管理業者である必要はないが、賃貸住宅の賃貸人と管理受託契約を締結した賃貸住宅管理業者が再委託先の業務の実施について責任を負うこととなる。このため、法第6条各号（第11号を除く。）の登録拒否要件に該当しない事業者に再委託することが望ましく、また、再委託期間中は、賃貸住宅管理業者が責任をもって再委託先の指導監督を行うことが必要である。なお、契約によらずに管理業務を自らの名義で他者に行わせる場合には、名義貸しに該当する場合があるため、再委託は契約を締結して行うことが必要である。

第16条関係

「整然と管理する方法として国土交通省令で定める方法」について（規則第36条関係）

管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭（以下「家賃等」という。）を管理する口座と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座を別とした上で、管理受託契約毎に金銭の出入を区別した帳簿を作成する等により勘定上も分別管理する必要がある。

なお、家賃等を管理する口座と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座の分別については、少なくとも家賃等を管理する口座を同一口座として賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座と分別すれば足りる。

また、家賃等を管理する口座にその月分の家賃をいったん全額預入し、当該口座から賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座に管理報酬分の金額を移し替える等、家賃等を管理する口座と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座のいずれか一方に家賃等及び賃貸住宅管理業者の固有財産が同時に預入されている状態が生じることは差し支えないが、この場合においては、家賃等又は賃貸住宅管理業者の固有財産を速やかに家賃等を管理する口座又は賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座に移し替えることとする。ただし、賃貸人に家賃等を確実に引き渡すことを目的として、適切な範囲において、管理業者の固有財産のうちの一定額を家賃等を管理する口座に残しておくことは差し支えない。

第17条関係

従業者証明書の携帯等について

従業者であることを表示する方法は証明書による方法に統一することとする。この従業者証明書を携帯させるべき者の範囲は、賃貸住宅管理業者の責任の下に、当該賃貸住宅管理業者が営む賃貸住宅管理業に従事する者とする。なお、賃貸住宅管理業者と直接の雇用関係にある者であっても、内部管理事務に限って従事する者は、従業者証明書の携帯の義務はない。また、単に一時的に業務に従事するものに携帯させる証明書の有効期間については、他の者と異なり、業務に従事する期間に限って発行することとする。

第18条関係

帳簿の記載事項について

(1) 「契約の対象となる賃貸住宅」について（規則第38条第3号関係）

管理受託契約の対象となる賃貸住宅の所在地及び物件の名称、部屋番号、委託の対象となる部分及び附属設備をいう。

(2) 「受託した管理業務の内容」について（規則第38条第4号関係）

本号で規定する「管理業務」については、法第2条第2項に基づく管理業務に限らず、賃貸人と賃貸住宅管理業者が締結する管理受託契約において規定する委託業務の内容も含めて記載することが望ましい。

(3) 「報酬の額」について（規則第38条第5号関係）

管理業務に対する報酬だけでなく、管理業務に要する費用等（賃貸住宅管理業者が当該業務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費、当該業務の実施のために要した賃貸住宅に設置・配置する備品その他賃貸住宅を事業の用に供するために必要な物品等の購入に要した費用）についても、賃貸住宅管理業者が一時的に支払い、後にその費用の支払いを賃貸人から受ける場合は、その費用も含むものとする。

(4)「管理受託契約における特約その他参考となる事項」について（規則第38条第6号関係）
賃貸人と賃貸住宅管理業者が締結する管理受託契約において、国土交通省が定める標準管理受託契約書に定めのない事項など、参考となる事項については、賃貸住宅管理業者の判断により記載する。

第20条関係

1 「管理業務の実施状況その他の国土交通省令で定める事項」について（規則第40条第1項関係）

「管理業務の実施状況その他の国土交通省令で定める事項」として管理業務報告書に記載する事項は以下等とする。

なお、以下の事項以外の事項についても、賃貸人の求めに応じて報告することが望ましい。

(1)「管理業務の実施状況」について（第2号関係）

本号で規定する「管理業務」については、法第2条第2項に基づく管理業務に限らず、賃貸人と賃貸住宅管理業者が締結する管理受託契約における委託業務の全てについて報告することが望ましい。

(2)「管理業務の対象となる賃貸住宅の入居者からの苦情の発生状況及び対応状況」について（第3号関係）

苦情の発生した日時、苦情を申し出た者の属性、苦情内容、苦情への対応状況等について、把握可能な限り記録し、報告する必要がある。

単純な問い合わせについて、記録及び報告の義務はないが、苦情を伴う問合せについては、記録し、対処状況も含めて報告する必要がある。

なお、法施行前に締結された管理受託契約については、法施行後に当該管理受託契約が更新された場合、形式的な変更と認められる場合であっても、更新された後においては、賃貸人に対して本規定に基づく報告を行うべきである。また、当該管理受託契約が更新される前においても、可能な限り早期に報告を行うことが望ましい。

2 報告の頻度について

管理受託契約を締結した日から1年を超えない期間ごとに、及び管理受託契約の期間の満了後遅滞なく、報告を行う必要がある。報告する事項によっては、それ以上の頻度で報告を行うことが望ましい。

3 電磁的方法による提供について

賃貸住宅管理業者が、賃貸人の承諾を得て、管理業務報告書に記載すべき事項を電磁的方法により提供する場合は、第13条関係4（1）の記載と同様の取り扱いとする。

なお、管理業務報告書に記載すべき事項を電磁的方法により提供する場合は、賃貸人とのトラブルを未然に防止する観点からも、当該提供を行う賃貸住宅管理業者において、管理業務報告書のデータを適切に保存するよう努めるものとする。

第21条第2項関係

秘密保持義務が課される「従業者」について

「従業者」とは賃貸住宅管理業者の指揮命令に服しその業務に従事する者をいい、再委託契約に基づき管理業務の一部の再委託を受ける者等賃貸住宅管理業者と直接の雇用関係にない者であっても含まれるものとする。

第28条関係

1 「勧誘者」について

「勧誘者」とは、特定転貸事業者が特定賃貸借契約の締結についての勧誘を行わせる者をいい、特定の特定転貸事業者と特定の関係性を有する者であって、当該特定転貸事業者の特定賃貸借契約の締結に向けた勧誘を行う者をいうものとする。

ここで、特定の特定転貸事業者と特定の関係性を有する者とは、特定転貸事業者から委託を受けて勧誘を行う者が該当するほか、明示的に勧誘を委託されていないが、特定転貸事業者から勧誘を行うよう依頼をされている者や、勧誘を任されている者は該当し、依頼の形式は問わず、資本関係も問わないものとする。特定の関係性を有する者であるかどうかは、客観的に判断すべきものであり、たとえ勧誘者が、自分は自発的に勧誘を行っており、特定転貸事業者が勧誘を行わせている者でないと主張したとしても、勧誘者に係る規制の適用を免れるものではない。また、勧誘者が勧誘行為を第三者に再委託した場合は、当該第三者も勧誘者に該当する。

また、ここでいう「勧誘」とは、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者の特定賃貸借契約を締結する意思の形成に影響を与える程度の勧め方をいい、個別事案ごとに客観的に判断されるものとする。

例えば、特定の特定転貸事業者との特定賃貸借契約を締結することを直接勧める場合のほか、特定の特定転貸事業者との特定賃貸借契約のメリットを強調して締結の意欲を高めるなど、客観的に見て特定賃貸借契約の相手方となろうとする者の意思の形成に影響を与えていると考えられる場合も勧誘に含まれるが、契約の内容や条件等に触れずに単に事業者を紹介する行為は、これに含まれないと考えられる。

2 「誇大広告等」について

「誇大広告等」とは、実際よりも優良であると見せかけて相手を誤認させる誇大広告に加え、虚偽の表示により相手を欺く虚偽広告も含まれ、広告の媒体は、新聞、雑誌、テレビ、インターネット等種類を問わないものとする。

3 誇大広告等をしてはならない事項について

著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり若しくは有利であると誤認させる表示をしてはならない事項として規則第43条で規定する事項とは、次に掲げる事項をいうものとする。

- (1) 「特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項」について（規則第43条第1号関係）

「特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項」とは、特定転貸事業者が賃貸人に支払うべき家賃の額、支払期日及びその支払い方法、当該額の見直しがある場合はその見直しの時期、借地借家法第32条に基づく家賃の減額請求権及び利回りをいうものとする。

- (2) 「賃貸住宅の維持保全の実施方法」について（規則第43条第2号関係）

「賃貸住宅の維持保全の実施方法」とは、特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の内容、頻度、実施期間等をいうものとする。

- (3) 「賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項」について（規則第43条第3号関係）

「賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項」とは、維持保全の費用を負担する者及び当該費用に関する特定転貸事業者と賃貸人の負担割合をいうものとする。

- (4) 「特定賃貸借契約の解除に関する事項」について（規則第43条第4号関係）

「特定賃貸借契約の解除に関する事項」とは、契約期間、契約の更新時期及び借地借家法第28条に基づく更新拒絶等の要件をいうものとする。

4 「著しく事実に相違する表示」について

「事実に相違する」とは、広告に記載されている内容が実際の特定賃貸借契約の内容と異なることをいうものとする。

「著しく」とは、個々の広告の表示に即して判断されるべきものであるが、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者が、広告に記載されていることと事実との相違を知っていれば通常、

その特定賃貸借契約に誘引されないと判断される程度のことをいい、単に事実と当該表示との相違することの度合いが大きいことのみで判断されるものではないことに留意すること。

「著しく事実に相違する表示」であるか否かの判断に当たっては、広告に記載された一つ一つの文言等のみではなく、表示内容全体から特定賃貸借契約の相手方となろうとする者が受ける印象・認識により総合的に判断するものとする。

5 「実際のものよりも著しく優良であり、若しくは著しく有利であると人を誤認させるような表示」について

「実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示」に該当するかは、特定賃貸借契約の内容等についての専門的知識や情報を有していない者を誤認させる程度か、広告に記載された一つ一つの文言等のみでなく、表示内容全体から当該者が受ける印象・認識により総合的に判断するものとする。

第29条関係

1 「特定賃貸借契約の締結の勧誘をするに際し」について

特定賃貸借契約の相手方となろうとする者がいまだ契約締結の意思決定をしていないときに、特定転貸事業者又は勧誘者が、当該者と特定賃貸借契約を締結することを目的として、又は当該者に契約を締結させる意図の下に働きかけることをいうものとする。なお、当該者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものについて事実の不告知・不実告知があれば足り、実際に契約が締結されたか否かは問わない。

2 「解除を妨げるため」について

特定賃貸借契約の相手方の特定賃貸借契約を解除する意思を翻させたり、断念させたりするほか、契約の解除の期限を徒過するよう仕向けたり、協力しない等、その実現を阻止する目的又は意図の下に行うことをいうものとする。なお、実際に特定賃貸借契約の相手方が契約解除を妨げられたか否かは問わない。

3 「特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なもの」について

特定転貸事業者が特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額等の賃貸の条件やその変更に関する事項、特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の内容及び実施方法、契約期間に発生する維持保全、長期修繕等の費用負担に関する事項、契約の更新又は解除に関する事項等、当該事項を告げない、又は事実と違うことを告げることで、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者（以下「相手方等」という。）の不利益に直結するものをいうものとする。

4 「故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為」について

「故意に事実を告げず」とは、事実を認識しているにもかかわらず、あえてこれを告げない行為をいうものとする。「故意に不実のことを告げる行為」とは、事実でないことを認識しながらあえて事実と反することを告げる行為をいうものとする。

ここで、「故意」については、内心の心理状態を示す主観的要件であるが、客観的事実によって推認されることとなるほか、特定転貸事業者であれば当然に知っていると思われる事項を告げないような場合については、故意の存在が推認されることになると考えられる。

5 「特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の保護に欠けるもの」について

- (1) 「特定賃貸借契約を締結若しくは更新させ、又は特定賃貸借契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者を威迫する行為」について（規則第44条第1号関係）

「威迫する行為」とは、脅迫とは異なり、相手方等に恐怖心を生じさせるまでは要しないが、相手方等に不安の念を抱かせる行為をいうものとする。

- (2) 「特定賃貸借契約の締結又は更新について相手方等に迷惑を覚えさせるような時間に電話又は訪問により勧誘する行為」について（規則第44条第2号関係）

「迷惑を覚えさせるような時間」とは、相手方等の職業や生活習慣等に応じ、個別に判断するものとする。一般的には、相手方等に承諾を得ている場合を除き、特段の理由が無く、午後9時から午前8時までの時間帯に電話勧誘又は訪問勧誘を行うことは、本号が規定する勧誘に該当する。

- (3) 「特定賃貸借契約の締結又は更新について深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法により相手方等を困惑させる行為」について（規則第44条第3号関係）

「その者を困惑させる行為」とは、個別事案ごとに判断されるものであるが、深夜勧誘や長時間勧誘のほか、例えば、相手方等が勤務時間中であることを知りながら執ような勧誘を行って相手方等を困惑させることや面会を強要して相手方等を困惑させる行為などが該当する。

- (4) 「特定賃貸借契約の締結又は更新をしない旨の意思を表示した相手方等に対して執ように勧誘する行為」について（規則第44条第4号関係）

「契約の締結又は更新をしない旨の意思」は、口頭であるか、書面であるかを問わず、契約の締結又は更新の意思がないことを明示的に示すものが該当する。また、相手方等が特定賃貸借契約を締結等しない旨の意思表示を行った場合には、引き続き勧誘を行うことのみならず、その後、改めて勧誘を行うことも「勧誘を継続すること」に該当するので禁止される。同一の

サブリース業者の他の担当者による勧誘も同様に禁止される。

「執ように勧誘する行為」とは、電話勧誘又は訪問勧誘などの勧誘方法、自宅又は会社などの勧誘場所の如何にかかわらず、相手方等が特定賃貸借契約の締結又は更新をしない旨を意思表示した以降、又は勧誘行為そのものを拒否する旨の意思表示をした以降、再度勧誘することをいい、一度でも再勧誘を行えば本号違反となる。

第30条関係

1 特定賃貸借契約締結前の重要事項の説明について

第30条に基づく説明（以下「特定賃貸借契約重要事項説明」という。）は、一定の実務経験を有する者や賃貸不動産経営管理士（一般社団法人賃貸不動産経営管理士協会の賃貸不動産経営管理士資格制度運営規程に基づく登録を受けている者）など、専門的な知識及び経験を有する者によって行われることが望ましい。なお、特定賃貸借契約重要事項説明は、特定転貸事業者自らが行う必要があることに留意すること。

特定賃貸借契約重要事項説明については、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者が契約内容とリスク事項を十分に理解した上で契約を締結できるよう、説明から契約締結までに1週間程度の期間をおくことが望ましい。説明から契約締結までの期間を短くせざるを得ない場合には、事前に特定賃貸借契約重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に、説明を実施するなどして、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者が契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとることが望ましい。

特定転貸事業者は、相手方が特定賃貸借契約重要事項説明の対象となる場合は、その者が特定賃貸借契約について一定の知識や経験があったとしても、下記2（1）～（14）に掲げる事項を書面に記載し、十分な説明をすることが必要である。その上で、説明の相手方の知識、経験、財産の状況、賃貸住宅経営の目的やリスク管理判断能力等に応じた説明を行うことが望ましいことから、説明の相手方の属性やこれまでの賃貸住宅経営の実績に留意すること。

契約期間中に下記2（1）～（14）に掲げる事項に変更があった場合には、少なくとも変更のあった事項について、当初契約の締結前の特定賃貸借契約重要事項説明と同様の方法により、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明すること。

なお、説明に際しては、別添2の「特定賃貸借契約重要事項説明書」に準拠した書面を用いることが望ましい。

また、特定転貸事業者については、一般に、特定賃貸借契約又は当該特定賃貸借契約に付随する契約により、本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を、賃貸人からの依頼により賃貸人に代わって行っており、この場合における特定転貸事業者は当該賃貸人との間で管理受託契約を締結しているものと解されるが、当該特定転貸事業者は、当該管理受託契約の内容を特定賃貸借契約重要事項説明書に記載し、当該特定賃貸借契約重要事項説明書を用いて特定賃貸借契約重要事項説明の場において管理受託契約重要事項説明を行うことができる。この場合、当

該特定賃貸借契約重要事項説明書には、第13条関係2(1)～(11)に掲げる事項を記載し、これらの事項について第13条関係1の管理受託契約重要事項説明と同様の方法により説明を行う必要がある、説明については、業務管理者の管理及び監督の下に行われる必要がある、また、業務管理者又は一定の実務経験を有する者など専門的な知識及び経験を有する者によって行われることが望ましい。

本規定については、法施行前に締結された特定賃貸借契約で、法施行後に変更されたものについても適用されるものであることに十分留意する必要がある。

2 「特定賃貸借契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるもの」について（規則第46条関係）

「特定賃貸借契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるもの」として特定転貸事業者が特定賃貸借契約重要事項説明書に記載し、説明する事項は以下とする。

(1) 特定賃貸借契約を締結する特定転貸事業者の商号、名称又は氏名及び住所（第1号関係）

(2) 特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅（第2号関係）

特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅の所在地、物件の名称、構造、面積、住戸部分（部屋番号、住戸内の設備等）、その他の部分（廊下、階段、エントランス等）、建物設備（ガス、上水道、下水道、エレベーター等）、附属設備等（駐車場、自転車置き場等）等について記載し、説明すること。

(3) 特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項（第3号関係）

特定転貸事業者が賃貸人に支払う家賃の額、家賃の設定根拠、支払期限、支払い方法、家賃改定日等について記載し、説明すること（家賃の他、敷金がある場合も同様とする。）。なお、家賃の設定根拠については、近傍同種の家賃相場を示すなどして記載の上、説明すること。

契約期間が長期である場合などにおいて、賃貸人が当初の家賃が契約期間中変更されないことがないと誤認しないよう、家賃改定のタイミングについて説明し、当初の家賃が減額される場合があることを記載し、説明すること。また、契約において、家賃改定日が定められていても、その日以外でも、(14)に記載のとおり、借地借家法に基づく減額請求が可能であることについて記載し、説明すること。

入居者の新規募集や入居者退去後の募集に一定の時間がかかるといった理由から、特定転貸事業者が賃貸人に支払う家賃の支払いの免責期間を設定する場合は、その旨を記載し、説明すること。

(4) 特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法（第4号関係）

特定転貸事業者が行う法第2条第2項規定の維持保全の内容について、回数や頻度を明示して可能な限り具体的に記載し、説明すること。

賃貸住宅の維持保全と併せて、入居者からの苦情や問い合わせへの対応を行う場合は、その内容についても可能な限り具体的に記載し、説明すること。

なお、維持又は修繕のいずれか一方のみを行う場合や入居者からの苦情対応のみを行い維持及び修繕（維持・修繕業者への発注等を含む。）を行っていない場合であっても、その内容を記載し、説明することが望ましい。

(5) 特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項（第5号関係）

特定転貸事業者が行う維持保全の具体的な内容や設備毎に、賃貸人と特定転貸事業者のどちらが、それぞれの維持や修繕に要する費用を負担するかについて記載し、説明すること。その際、賃貸人が費用を負担する事項について誤認しないよう、例えば、設備毎に費用負担者が変わる場合や、賃貸人負担となる経年劣化や通常損耗の修繕費用など、どのような費用が賃貸人負担になるかについて具体的に記載し、説明すること。

また、修繕等の際に、特定転貸事業者が指定する業者が施工するといった条件を定める場合は、必ずその旨を記載し、説明すること。

(6) 特定賃貸借契約の相手方に対する維持保全の実施状況の報告に関する事項（第6号関係）

特定転貸事業者が行う維持保全の実施状況について、賃貸人へ報告する内容やその頻度について記載し、説明すること

(7) 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項（第7号関係）

引渡日に物件を引き渡さない場合や家賃が支払われない場合等の債務不履行や契約の解約の場合等の損害賠償額の予定又は違約金を定める場合はその内容を記載し、説明すること。

(8) 責任及び免責に関する事項（第8号関係）

天災等による損害等、特定転貸業者が責任を負わないこととする場合は、その旨を記載し、説明すること。

賃貸人が賠償責任保険等への加入をすることや、その保険に対応する損害については特定転貸事業者が責任を負わないこととする場合は、その旨を記載し、説明すること。

(9) 契約期間に関する事項（第9号関係）

契約の始期、終期、期間及び契約の類型（普通借家契約、定期借家契約）を記載し、説明すること。また、契約期間は、家賃が固定される期間ではないことを記載し、説明すること。

(10) 転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項(第10号関係)

反社会的勢力への転貸の禁止や、学生限定等の転貸の条件を定める場合は、その内容について記載し、説明すること。

(11) 転借人に対する(4)の内容の周知に関する事項(第11号関係)

特定転貸事業者が行う(4)に記載する維持保全の内容についてどのような方法(対面での説明、書類の郵送、メール送付等)で周知するかについて記載し、説明すること。

(12) 特定賃貸借契約の更新及び解除に関する事項(第12号関係)

賃貸人と特定転貸事業者間における契約の更新の方法(両者の協議の上、更新することができる等)、契約の解除の場合の定めを設ける場合はその内容及び(7)について記載し、説明すること。

賃貸人又は特定転貸事業者が契約に定める義務に関してその本旨に従った履行をしない場合には、その相手方は、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは契約を解除することができる旨を記載し、説明すること。

契約の更新拒絶等に関する借地借家法の規定の概要については、(14)の内容を記載し、説明すること。

(13) 特定賃貸借契約が終了した場合における特定転貸事業者の権利義務の承継に関する事項(第13号関係)

特定賃貸借契約が終了した場合、賃貸人が特定転貸事業者の転貸人の地位を承継することとする定めを設け、その旨を記載し、説明すること。特に、転貸人の地位を承継した場合に、正当な事由なく入居者の契約更新を拒むことはできないこと、特定転貸事業者の敷金返還債務を承継すること等について賃貸人が認識できるようにすること。

(14) 借地借家法(平成30年法律第90号)その他特定賃貸借契約に係る法令に関する事項の概要(第14号関係)

①借地借家法第32条第1項(借賃増減請求権)について

特定賃貸借契約を締結する場合、借地借家法第32条第1項(借賃増減請求権)が適用されるため、特定転貸事業者が賃貸人に支払う家賃が、変更前の家賃額決定の要素とした事情等を総合的に考慮した上で、

- ・土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により不相当となったとき
- ・土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により不相当となったとき
- ・近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったとき

は、契約の条件にかかわらず、特定転貸事業者は家賃を相当な家賃に減額を請求することができること及び空室の増加や特定転貸事業者の経営状況の悪化等が生じたとしても、上記のいずれかの要件を充足しない限りは、同条に基づく減額請求はできないことを記載し、説明すること。

特に、契約において、家賃改定日が定められている場合や、一定期間特定転貸事業者から家賃の減額はできないものとする等の内容が契約に盛り込まれていた場合であっても、同条に基づき、特定転貸事業者からの家賃の減額請求はできることを記載して説明し、賃貸人が、これらの規定により、特定転貸業者からの家賃減額はなされないと誤認しないようにすること。

さらに、借地借家法に基づき、特定転貸事業者は減額請求をすることができるが、賃貸人は必ずその請求を受け入れなければならないわけではなく、賃貸人と特定転貸事業者との間で、変更前の家賃決定の要素とした事情を総合的に考慮した上で、協議により相当家賃額が決定されることを記載し、説明すること。なお、家賃改定額について合意に至らない場合は、最終的に訴訟によることとなる。

②借地借家法第28条（更新拒絶等の要件）について

普通借家契約として特定賃貸借契約を締結する場合、借地借家法第28条（更新拒絶等の要件）が適用されるため、賃貸人から更新を拒絶する場合には、次に掲げる事項を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければすることができない旨を記載し、説明すること。

- ・ 賃貸人及び特定転貸事業者（転借人（入居者）を含む）が建物の使用を必要とする事情
- ・ 建物の賃貸借に関する従前の経過
- ・ 建物の利用状況及び建物の現況並びに賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに特定転貸事業者（転借人（入居者）を含む）に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出

特に、契約において、賃貸人と特定転貸事業者の協議の上、更新することができる等の更新の方法について定められている場合に、賃貸人が、自分が更新に同意しなければ、特定転貸事業者が更新の意思を示していても、契約を更新しないことができると誤認しないようにすること。

③借地借家法第38条（定期建物賃貸借）について

定期借家契約として特定賃貸借契約を締結する場合、家賃は減額できないとの特約を定めることにより、借地借家法第32条の適用はなく、特定転貸事業者から家賃の減額請求はできないこと、契約期間の満了により、契約を終了することができること、賃貸人からの途中解約は原則としてできないことを記載し、説明すること。

3 特定賃貸借契約の更新等に際しての重要事項説明について

特定転貸事業者が特定賃貸借契約を当初契約と異なる内容で更新する場合、改めて特定賃貸借契約重要事項説明書の交付及び特定賃貸借契約重要事項説明をするものとする。

ここで「当初契約と異なる内容」とは、契約内容のうち、少なくとも、特定賃貸借契約重要事項説明の内容が当初契約と異なる場合は、当初契約と異なる内容による契約であると考えられる。なお、契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等、形式的な変更と認められる場合はこれに該当せず、その場合、本条に基づく特定賃貸借契約重要事項説明等は行わないこととして差し支えない。

このため、法施行前に締結された特定賃貸借契約を法施行後に更新する場合であって、それが当初契約と異なる内容による契約に該当する場合、本条に基づく特定賃貸借契約重要事項説明書の交付及び特定賃貸借契約重要事項説明が必要である。

また、特定賃貸借契約が締結されている家屋等が、契約期間中現賃貸人から売却され、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該特定賃貸借契約が承継される場合であっても、特定転貸事業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に特定賃貸借契約重要事項説明書の交付及び特定賃貸借契約重要事項説明をするものとする。

4 特定賃貸借契約重要事項説明に IT を活用する場合について

(1) 電磁的方法による提供について（規則第32条、第33条関係）

特定転貸事業者が、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者の承諾を得て、特定賃貸借契約重要事項説明書に記載すべき事項を電磁的方法により提供する場合は、第13条関係4(1)の記載と同様の取り扱いとする。

(2) 特定賃貸借契約重要事項説明に IT を活用する場合の取扱いについて

特定賃貸借契約重要事項説明にテレビ会議等の IT を活用する場合は、第13条関係4(2)の記載と同様の取り扱いとする。

第31条関係第1項関係

1 特定賃貸借契約締結時書面について

法第31条第1項各号規定の事項、及び規則第48条各号規定の事項が記載された契約書であれば、当該契約書をもってこの書面とすることができるものとする。

なお、特定転貸事業者については、一般に、特定賃貸借契約又は当該特定賃貸借契約に付随する契約により、本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を、賃貸人からの依頼により賃貸人に代わって行っており、この場合における特定転貸事業者は当該賃貸人との間で管理受託契約を締結しているものと解されるが、当該特定転貸事業者は、当該管理受託契約の内容を特定

貸借契約締結時書面に記載することができる。この場合、当該特定貸借契約締結時書面には、法第14条第1項各号規定の事項及び規則第35条各号規定の事項を記載する必要がある。

また、特定転貸事業者は特定貸借契約締結時書面についても、第30条関係4(1)により、電磁的方法による提供ができるものとする。

2 特定貸借契約の更新に際しての締結時書面の交付について

特定転貸事業者が特定貸借契約を当初契約と異なる内容で更新する場合、締結時書面の交付をするものとする。

ここで、「当初契約と異なる内容」とは、契約内容のうち、少なくとも法第31条第1項及び規則第48条各号が規定する事項が当初契約と異なる場合は、当初契約と異なる内容による契約であると考えられる。なお、契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等、形式的な変更と認められる場合はこれに該当しない。

第32条関係

「特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類」について

(1) 「特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類」とは、規則第49条において、業務状況調書、貸借対照表及び損益計算書、又はこれらに代わる書面とされ、このうち、業務状況調書は別添3によるものとする。

(2) 「これらに代わる書面」とは、貸借対照表、損益計算書などが包含される有価証券報告書や外資系企業が作成する同旨の書面、又は商法上作成が義務付けられる商業帳簿等が考えられる。

第35条関係

国土交通大臣への申出制度について

本条に基づく申し出は、直接の利害関係者に限らず、また、個人、法人、団体を問わず、誰でも申出ができるものとする。

(1) 申出書に記載する事項について（規則第50条関係）

国土交通大臣に対して申出をしようとする者は、別添4の申出書に、次の事項を記載の上、提出するものとする。

- ① 申出人の氏名又は名称及び住所
- ② 申出の趣旨

取引の公正やオーナー等の利益が害されるおそれがあると認められる事実等について、

具体的に記載することが望ましい。

③その他参考となる事項

個別のケースにより異なるが、例えば、被害状況の詳細、広告に用いられた広告媒体、同様の被害を受けた者の証言等を記載することが考えられる。

(2) 申出の方法について

申出の方法は、別添4を添付の上、原則、電子メールを送付する方法によることとする。

管理受託契約 重要事項説明書

(第一面)

令和 年 月 日

殿 (甲)

第一面に記載した賃貸住宅の管理受託契約の内容等について、賃貸住宅の管理業務の適正化に関する法律第13条の規定に基づき、次のとおり説明します。

(1)管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の商号等

賃貸住宅管理業者 (乙)	商号 (名称)	
	代表者	
	住所	
	連絡先	
	登録年月日	
	登録番号	

説明をする者	氏名	
	事務所住所	
	連絡先	
	資格	

業務管理者	氏名	
	事務所住所	
	連絡先	
	証明番号又は登録番号	

(第二面)

(2)管理業務の対象となる賃貸住宅

建物の 名称・ 所在地等	名 称		
	所在地		
	構造等	造 階建 戸	
	面 積	敷 地 面 積	m ²
		建 築 面 積	m ²
		延 べ 面 積	m ²
住戸部分	別紙「住戸明細表」に記載の通り		
その他の部分	廊下、階段、エントランス		
建物設備	ガ ス 上 水 道 下 水 道 共聴アンテナ		
附属施設等	駐 車 場 自 転 車 置 場		

(第三面)

(3)管理業務の内容及び実施方法・管理業務の一部の再委託に関する事項

	実施箇所等	内容・頻度等	乙	委託	委託先
点検・清掃等			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
修繕等			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
家賃等の徴収等			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
その他			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

(第四面)

(4)甲が乙に支払う報酬並びにその支払の時期及び方法

金額		支払期限	支払方法
管理報酬	家賃及び共益費(管理費)の% (別途、消費税) 円	当月分・翌月分を 毎月 日まで 甲への家賃等引渡し時	振込 / 持参

※賃借人からの家賃等から管理報酬を相殺し、甲に送金する場合はその旨を説明し記載すること

(5)乙が甲に引き渡す敷金及び家賃等の時期及び方法

金額		支払時期	支払方法
家賃	円	当月分・翌月分を 毎月 日まで	振込 / 持参
敷金	家賃 ヶ月相当分 円		振込 / 持参

(6)報酬に含まれていない管理業務に関する費用であって、乙が通常必要とするもの

--

(7)財産の分別管理に関する事項

--

(8)定期報告に関する事項

--

※頭書(3)に記載する管理業務の実施状況を定期的に報告することとします。また、甲は必要があると認められるときは、乙に対して管理業務の実施状況に関して報告を求めることができることとします。

(第五面)

(9)責任及び免責に関する事項

(10)契約期間に関する事項

契約期間	(始期) 令和 年 月 日から (終期) 令和 年 月 日まで	年 月間
------	------------------------------------	------

(11)入居者への対応に関する事項

入居者へ周知する内容	入居者への周知方法

(12)契約の更新又は解除に関する事項

住戸明細表

(1) 賃貸借の目的物

建物名称	
建物所在地	

(2) 住戸内の設備

設 備	有無	備 考
エアコンー基	有・無	
バルコニー(1階は除く)	有・無	
オートロック	有・無	
システムキッチン	有・無	
フローリング床	有・無	
床暖房	有・無	
追焚き機能付風呂	有・無	
浴室乾燥機	有・無	
独立洗面所	有・無	
クローゼット又は1間収納	有・無	
大型下足入れ	有・無	
電話2回線以上	有・無	
宅配ボックス	有・無	
	有・無	
	有・無	
	有・無	

(3) 住戸内訳

部屋番号	面積	間取り	家賃	備 考
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	

特定賃貸借契約 重要事項説明書 (第一面)

令和 年 月 日

殿 (甲)

第二面に記載した賃貸住宅の特定賃貸借契約の内容等について、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第30条の規定に基づき、次のとおり説明します。

この書面には、特定賃貸借契約を締結する上でのリスクや留意点が記載されています。あらかじめよくお読みいただき、ご不明な点をご確認ください。

(第二面)

(1)特定賃貸借契約を締結する特定転貸事業者の商号等

借主 (乙)	商号 (名称)	
	代表者	
	住所	
	連絡先	
	登録年月日	
	登録番号	

説明をする者	氏名	
	事務所住所	
	連絡先	
	資格	

業務管理者	氏名	
	事務所住所	
	連絡先	
	証明番号又は 登録番号	

(2)特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅

建物の 名称・ 所在地等	名 称		
	所在地		
	構造等	造 階建 戸	
	面 積	敷 地 面 積	m ²
		建 築 面 積	m ²
		延 べ 面 積	m ²
住戸部分		別紙「住戸明細表」に記載の通り	
その他の部分		廊下、階段、エントランス	
建物設備		ガ ス 上 水 道 下 水 道 共聴アンテナ	
附属施設等		駐 車 場 自 転 車 置 場	

(第四面)

(3)契約期間に関する事項

契約期間	(始期) 令和 年 月 日から (終期) 令和 年 月 日まで	年 月 間	一般借家契約 定期借家契約
------	------------------------------------	-------	------------------

- ・本契約では、契約期間中においても、当社から解約の申し入れをすることにより、解約をすることができます。
- ・本契約には、借地借家法第 28 条（更新拒絶等の要件）が適用されるため、お客様からの解約の申し入れは、
 - ①お客様及び当社（転借人（入居者）を含む）が建物の使用を必要とする事情
 - ②建物の賃貸借に関する従前の経過
 - ③建物の利用状況及び建物の現況並びにお客様が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに当社（転借人（入居者）を含む）に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければすることができません。
- ・契約期間中においても、家賃は変更になることがあります。

引渡日	令和年月日
-----	-------

(4)乙が甲に支払う家賃その他賃貸の条件に関する事項

	金額	支払期限	支払方法
家賃	円	当月分・翌月分を 毎月日まで	振込 / 持参
	家賃の設定根拠		
	初回の家賃改定日	本契約の始期から 年を経過した日の属する日の翌月 1 日	
	2 回目以降の 家賃改定日	初回の家賃改定日経過後 年毎	

- ・上記の家賃改定日における見直しにより、家賃が減額となる場合があります。
- ・本契約には、借地借家法第32条第 1 項（借賃増減請求権）が適用されるため、上記の家賃改定日以外の日であっても、当社からお客様に支払う家賃が、上記記載の家賃額決定の要素とした事情等を総合的に考慮した上で、
 - ①土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により不相当となったとき
 - ②土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により不相当となったとき
 - ③近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、本契約の条件にかかわらず、当社は家賃を相当な家賃に減額することを請求することができます。
- ・ただし、空室の増加や当社の経営状況の悪化等が生じたとしても、上記①～③のいずれかの要件を充足しない限りは、同条に基づく減額請求はできません。

(第五面)

- ・また、借地借家法に基づく、当社からの減額請求について、お客様は必ずその請求を受け入れなければならないわけではなく、当社との間で、変更前の家賃決定の要素とした事情を総合的に考慮した上で、協議により相当家賃額が決定されることとなります。

金額		支払期限	支払方法
敷金	家賃 〇ヶ月相当分 円	月 日まで	振込 / 持参

- ・引渡しに係る借上げ家賃の支払い免責期間

引渡日から 〇ヶ月

- ・退出募集に係る借上げ家賃の支払免責期間

退出募集支払免責期間 〇ヶ月

(5)乙が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法

実施箇所等	内容・頻度等	乙	委託	委託先
点検・清掃等				
修繕等				
その他				

(6)乙が行う賃貸住宅の維持保全の費用負担に関する事項

実施箇所等	費用負担者		内 容
	甲	乙	
点検・清掃等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
修繕等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

・乙の責めに帰すべき事由（転借人の責めに帰すべき事由を含む。）によって必要となった修繕については、上記の費用負担者の記載にかかわらず、甲はその費用を負担しない。

(7)維持保全の実施状況の報告に関する事項

(8)損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

(9)責任及び免責に関する事項

(10)転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項

条件項目	条件の有無	条件の内容
転貸借契約において定めるべき事項	有・無	・乙は、転貸借契約を締結するに際し、当該契約が転貸借契約であることを転借人に開示するとともに、転借人が反社会的勢力でないこと、(11)のとおり乙が行う維持保全の内容を周知すること、本契約が終了した場合、甲は、転貸借契約における乙の転貸人の地位を承継することを契約条項とすること。
契約態様	有・無	
契約期間	有・無	
家賃	有・無	
共益費	有・無	
敷金	有・無	
転借人	有・無	
その他	有・無	

(11)乙が行う賃貸住宅の維持保全の内容の転借人に対する周知に関する事項

転借人へ周知する内容	転借人への周知方法

(第八面)

(12)契約の更新又は解除に関する事項

(13)乙の権利義務の承継に関する事項

(14)借地借家法その他特定賃貸借契約に係る法令に関する事項の概要

- a. 借地借家法第32条第1項（借賃増減請求権）について

- b. 借地借家法第28条（更新拒絶等の要件）について

住戸明細表

(1) 賃貸借の目的物

建物名称	
建物所在地	

(2) 住戸内の設備

設 備	有 無	備 考
エアコンー基	有・無	
バルコニー(1階は除く)	有・無	
オートロック	有・無	
システムキッチン	有・無	
フローリング床	有・無	
床暖房	有・無	
追焚き機能付風呂	有・無	
浴室乾燥機	有・無	
独立洗面所	有・無	
クローゼット又は1間収納	有・無	
大型下足入れ	有・無	
電話2回線以上	有・無	
宅配ボックス	有・無	
	有・無	
	有・無	
	有・無	

(3) 住戸内訳

部屋番号	面積	間取り	家賃	備 考
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	

別記様式第一号（第十条関係）

(A 4)

業 務 状 況 調 書

特定賃貸借契約の実績

内容	期間
	年 月 日から 年 月 日までの1年間
特定賃貸借契約の件数	
契約額 (千円)	
契約の相手方の数	
契約棟数	
契約戸数	

備考

「期間」の欄には、事業年度を記入すること。

申 出 書

年 月 日

殿

氏名又は
名 称

住 所

電話番号

下記の通り、特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認められますので、適切な措置をとられるよう、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第35条に基づき、申し出ます。

記

1. 申出に係る事業者

所在地：

名 称：

2. 申出の趣旨

3. その他参考となる事項

国不参第21号
令和3年4月23日

業界団体の長 殿

国土交通省不動産・建設経済局参事官

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に係る登録申請等について

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和2年法律第60号)(以下、法という。)を令和2年6月19日に公布し、賃貸住宅管理業登録制度を本年6月15日から施行することとしたところである。

なお、登録に係る申請等は、「賃貸住宅管理業登録等電子申請システム」を利用して行うことを原則とし、申請等に際し必要となる書類一覧及び留意すべき事項等を地方支分部局主管部長あてに通知したところである。

貴団体におかれては、通知の趣旨を御理解の上、貴団体の会員に対し、周知されたい。

賃貸住宅管理業の登録について

1. 賃貸住宅管理業登録制度とは

賃貸住宅管理業（※）を営もうとする者は、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（以下、「賃貸住宅管理業法」という。）第3条第1項の規定により、国土交通大臣への登録が義務付けられております。ただし、賃貸住宅の管理戸数が200戸未満の者は任意登録となります。

※ 賃貸住宅管理業法において「賃貸住宅管理業」とは、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて、「管理業務」（※）を行う事業を指します。

※ 「管理業務」とは、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けた「賃貸住宅の維持保全を行う業務」または「賃貸住宅の維持保全を行う業務」及び「家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務」を併せて行う事業を指し、これらの業務を賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて行う者を「賃貸住宅管理業者」と定義しております。なお、家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務」のみを行う事業者は本法でいう「賃貸住宅管理業者」に該当しません。

2. 登録の対象

賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて（※）「賃貸住宅の維持保全を行う業務」または「賃貸住宅の維持保全を行う業務」及び「家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務」を併せて行う事業を営む者。

※ 「委託を受けて」とは、賃貸人から明示的に契約等の形式により委託を受けているか否かに関わらず、本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を、賃貸人からの依頼により賃貸人に代わって行う実態があれば、「賃貸住宅管理業者」に該当するものと考えられます。

※ 賃貸住宅の管理戸数が200戸未満の者は任意登録であり登録が義務付けられているものではありません。

3. 登録の有効期間

賃貸住宅管理業の登録の有効期間は5年間です。

なお、有効期間満了後引き続き業を営もうとする者は、その有効期間が満了する日の90日前から30日前までに登録の更新申請を行うことが必要です。

4. 登録申請書類の提出方法（電子による申請の場合）※推奨

登録の申請は、原則、「賃貸住宅管理業登録等電子申請システム」から行っていただくこととしております。当該システムに係る留意事項及び操作方法については当該HPのリンクからご確認ください。

登録申請書類の提出方法（紙による申請の場合）

登録申請書類の提出方法（紙による申請）については、以下のとおりです。

申請書宛先：主たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長等

提出先：主たる事務所の所在地を管轄する地方整備局等

提出部数：正本1部

5. 登録申請に必要な書類

表1の登録申請書に係る必要書類一覧及び表2の変更の届出等に係る必要書類一覧を参照してください。

6. 窓口情報

提出先（紙による申請の場合）及び登録に係る相談窓口

表3の各地方整備局建政部建設産業課等になります。

提出方法等については、提出先窓口にご照会下さい。

表1 登録申請に係る必要書類一覧（新規・更新）

【法人の場合】

番号	書類の名称	備考
1	登録申請書（第一面～第六面）【規則第六条 別記様式第一号】	賃貸住宅管理業登録等電子申請システムによる申請の場合においても、郵送による申請と同様、第六面においては登録免許税納付書・領収証書、又は収入印紙・証紙の原本を貼り付けのうえ郵送
2	定款又は寄付行為	
3	登記事項証明書	本店所在地の法務局（登記所）が発行する法人の履歴事項全部証明書（発行日から3か月以内のもの）※写しによる提出可
4	法人税の直前一年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面	※写しによる提出可
5	役員が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村（特別区を含む）の長の証明書（身分証明書）	本籍地の市区町村が発行する身分証明書（発行日から3ヶ月以内のもの）※役員（代表取締役、取締役、監査役、代表執行役、執行役、会計参与等）全員について必要※写しによる提出可
6	役員並びに相談役及び顧問の略歴を記載した書面【規則第七条 別記様式第二号】	
7	相談役及び顧問の氏名及び住所並びに発行済株式総数の百分の五以上の株式を有する株主又は出資の額の百分の五以上の額に相当する出資をしている者の氏名又は名称、住所及びその有する株式の数又はその者のなした出資の金額を記載した書面【規則第七条 別記様式第三号】	
8	最近の事業年度における貸借対照表及び損益計算書	最近の事業年度における貸借対照表が債務超過となっている場合、登録申請日を含む事業年度の直前2か年分の貸借対照表及び損益計算書を提出
9	業務等の状況に関する書面【規則第七条 別記様式第四号】	
10	業務管理者の配置状況【規則第七条 別記様式第五号】	・登録証明事業実施機関が発行する証明書を添付（※）または、 ・宅地建物取引士証の写し及び指定講習機関が発行する指定講習修了証を添付 ※令和2年度までに賃貸不動産経営管理士試験に合格し、令和4年6月までに登録した賃貸不動産経営管理士においては、賃貸不動産経営管理士証及び移行講習機関が発行する移行講習修了証を添付
11	法第六条第一項第二号から第四号まで、第六号及び第八号から第十一号までのいずれにも該当しないことを誓約する書面【規則第七条 別記様式第六号】	
12	その他必要と認める書類	業務の状況に関する書面を補完する管理物件一覧表（※）（申請時または申請時から3ヶ月以内にメールまたは郵送にて提出） ※登録申請者が管理受託契約を締結している賃貸住宅の名称、所在地等を記載した台帳（様式は任意）
13	返信用封筒	登録通知書の発行を希望する者は、所管の地方整備局等へA4サイズの返信用封筒に宛先を記載の上120円分の切手を貼付し郵送

【個人の場合】

1	登録申請書（第一面～第六面）【規則第六条 別記様式第一号】	賃貸住宅管理業登録等電子申請システムによる申請の場合においても、郵送による申請と同様、第六面においては登録免許税納付書・領収証書、又は収入印紙・証紙の原本を貼り付けのうえ郵送
2	所得税の直前一年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面	※写しによる提出可
3	登録申請者が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村の長の証明書（身分証明書）	本籍地の市区町村が発行する身分証明書（発行日から3ヶ月以内のもの） ※写しによる提出可
4	登録申請者の略歴を記載した書面【規則第七条 別記様式第二号】	
5	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おいては、その法定代理人の登記事項証明書（注5）	本店所在地の法務局（登記所）が発行する法人の履歴事項全部証明書（発行日から3か月以内のもの）※写しによる提出可
6	財産に関する調査書【規則第七条 別記様式第七号】	財産に関する調査書が債務超過となっている場合、登録申請日を含む事業年度の直前2か年分の貸借対照表及び損益計算書を提出
7	業務等の状況に関する書面【規則第七条 別記様式第四号】	
8	業務管理者の配置状況【規則第七条 別記様式第五号】	・登録証明事業実施機関が発行する証明書を添付（※）または、 ・宅地建物取引士証の写し及び指定講習機関が発行する指定講習修了証を添付 ※令和2年度までに賃貸不動産経営管理士試験に合格し、令和4年6月までに登録した賃貸不動産経営管理士においては、賃貸不動産経営管理士証及び移行講習機関が発行する移行講習修了証を添付
9	法第六条第一項第一号から第七号まで及び第九号から第十一号までのいずれにも該当しないことを誓約する書面【規則第七条 別記様式第八号】	
10	本人確認書類	住民票の写し（発行日から3ヶ月以内のものかつマイナンバーが記載されていないもの）
11	その他必要と認める書類	業務の状況に関する書面を補完する管理物件一覧表（※）（申請時または申請時から3ヶ月以内にメールまたは郵送にて提出） ※登録申請者が管理受託契約を締結している賃貸住宅の名称、所在地等を記載した台帳（様式は任意）
12	返信用封筒	登録通知書の発行を希望する者は、所管の地方整備局等へA4サイズの返信用封筒に宛先を記載の上120円分の切手を貼付し郵送

（注1）郵送にて申請を行う場合に提出する部数は、正本1部

（注2）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及び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号に規定するマンション管理業者で、法人の場合は番号2及び3並びに番号5～7の書類、個人の場合は番号3～5の書類の添付について、それぞれ省略可能。また、賃貸住宅管理業者登録規程第2条第4項に規定する賃貸住宅管理業者が登録申請する場合で、法人の場合は番号2及び3並びに番号5、個人の場合は番号3及び番号5の書類の添付について、それぞれ省略可能。ただし、登録を実施するために、省略書類その他書類を必要に応じて求める場合があります。

（注3）新規設立の法人で、最初の決算期を迎えていない法人にあつては、番号4の添付書類及び番号8の損益計算書に代えて、開業時の貸借対照表（会社の設立時や会社の開業時に作成される貸借対照表のことをいう。）を添付すること。

（注4）登録申請者は、法第6条第1項に該当する事由の有無の審査のため、登録を実施するために提出し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、書類を提出してください。

（注5）個人が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）を含めて提出する必要があります。

表2 変更の届出等に係る必要書類一覧（法人）

	商号又は名称	法人の代表者		法人の役員		主たる営業所又は事務所		従たる営業所又は事務所				氏名		備考
		就任	退任	就任	退任	名称	所在地	新設（注7）	廃止（注7）	名称	所在地（注7）	代表者	法人の役員（注5）	
変更届出書（第一面～第五面） 【規則第十一条 別記様式第九号】	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
登記事項証明書	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	本店所在地の法務局（登記所）が発行する法人の履歴事項全部証明書（発行日から3か月以内のもの） ※写しによる提出可
役員が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村（特別区を含む）の長の証明書（注6）		○		○								○	○	本籍地の市区町村が発行する身分証明書（発行日から3ヶ月以内のもの） ※写しによる提出可 ※新たに就任した役員（代表取締役、取締役、監査役、代表執行役、執行役、会計参与など）全員について必要
役員並びに相談役及び顧問の略歴を記載した書面 【規則第七条 別記様式第二号】		○		○								○	○	
法第六条第一項第二号から第四号まで、第六号及び第八号から第十一号までのいずれにも該当しないことを誓約する書面【規則第七条 別記様式第六号】		○		○								○	○	法人の代表者・役員の場合は「法第六条第一項第八号に該当しないことを誓約する書面」を提出
業務管理者の配置状況 【規則第七条 別記様式第五号】							○	○	○		○			・登録証明事業実施機関が発行する証明書を添付（※）または、 ・宅地建物取引士証の写し及び指定講習機関が発行する指定講習修了証を添付 ※令和2年度までに賃貸不動産経営管理士試験に合格し、令和4年6月までに登録した賃貸不動産経営管理士においては、賃貸不動産経営管理士証及び移行講習機関が発行する移行講習修了証を添付
返信用封筒	○													登録通知書の発行を希望する者は、所管の地方整備局等へA4サイズの返信用封筒に宛先を記載の上120円分の切手を貼付し郵送

（注1） 郵送にて申請を行う場合に提出する部数は、正本1部

（注2） 登録の変更があったときは、その日から30日以内に提出する必要があります。

（注3） 登録の変更のために、その他書類を必要に応じて求める場合があります。

（注4） 変更の届出をする者は、法第6条第1項に該当する事由の有無の審査のため、変更の届出のために提出した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、書類を提出してください。

（注5） 変更後の氏名で商業登記簿に記載されていない場合は、変更届出そのものを行う必要はない。

（注6） 現在の取締役が監査役に就任（変更）するなど社内で他の役職に就任する場合は、役員が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村（特別区を含む。次号において同じ。）の長の証明書の添付を省略することができる。

（注7） 営業所または事務所が商業登記簿に記載されていない場合は、登記事項証明書を添付する必要はない。

表2 変更の届出等に係る必要書類一覧（個人）

	商号又は名称	（法定代理人）の役員		主たる営業所又は事務所		従たる営業所又は事務所				氏名（注5）				備考
		就任	退任	名称	所在地	新設	廃止	名称	所在地	代表者	（法人） 法定代理人	（法人）の役員	（個人） 法定代理人	
変更届出書（第一面～第五面） 【規則第十一条 別記様式第九号】	<input type="checkbox"/>													
登録申請者が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村（特別区を含む）の長の証明書		<input type="checkbox"/>									<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		本籍地の市区町村が発行する身分証明書（発行日から3ヶ月以内のもの） ※写しによる提出可
登録申請者の略歴を記載した書面 【規則第七条 別記様式第二号】		<input type="checkbox"/>									<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
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つて、その法定代理人が法人である場合においては、その法定代理人の登記事項証明書		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		本店所在地の法務局（登記所）が発行する法人の履歴事項全部証明書（発行日から3か月以内のもの） ※写しによる提出可
法第六条第一項第一号から第七号まで及び第九号から第十一号までのいずれにも該当しないことを誓約する書面【規則第七条 別記様式第八号】		<input type="checkbox"/>									<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	法定代理人（法人）の役員の場合は「法第六条第一項第八号に該当しないことを誓約する書面」を提出
業務管理者の配置状況 【規則第七条 別記様式第五号】					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>					・登録証明事業実施機関が発行する証明書を添付（※）または、 ・宅地建物取引士証の写し及び指定講習機関が発行する指定講習修了証を添付 ※令和2年度までに賃貸不動産経営管理士試験に合格し、令和4年6月までに登録した賃貸不動産経営管理士においては、賃貸不動産経営管理士証及び移行講習機関が発行する移行講習修了証を添付
本人確認書類										<input type="checkbox"/>				戸籍謄（抄）本（発行日から3ヶ月以内のもの） ※写しによる提出可
返信用封筒	<input type="checkbox"/>													登録通知書の発行を希望する者は、所管の地方整備局等へA4サイズの返信用封筒に宛先を記載の上120円分の切手を貼付し郵送

（注1）郵送にて申請を行う場合に提出する部数は、正本1部

（注2）登録の変更があったときは、その日から30日以内に提出する必要があります。

（注3）登録の変更のために、その他書類を必要に応じて求める場合があります。

（注4）変更の届出をする者は、法第6条第1項に該当する事由の有無の審査のため、変更の届出のために提出した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、書類を提出してください。

（注5）法定代理人（法人）の役員の氏名が変更される場合において、変更後の氏名で商業登記簿に記載されていない場合は、変更届出そのものを行う必要はない。

表3 地方整備局建政部建設産業課等担当課一覧

地方整備局建政部等担当課名	電話番号 メールアドレス	管轄地域
北海道開発局事業振興部建設産業課 所在地 〒060-8511 北海道札幌市北区北8条西2丁目 札幌第1合同庁舎8階	011-709-2311 hkd-ky-tintai@gxb.mlit.go.jp	北海道
東北地方整備局建政部建設産業課 所在地 〒980-8602 宮城県仙台市青葉区本町3-3-1 仙台合同庁舎B棟 14階	022-225-2171 thr-chintai01@mlit.go.jp	青森県、岩手県、宮城県、 秋田県、山形県、福島県
関東地方整備局建政部建設産業第二課 所在地 〒330-9724 埼玉県さいたま市中央区新都心2番地1 さいたま新都心合同庁舎2号館 6階	048-601-3151 ktr-chintaikanri@gxb.mlit.go.jp	茨城県、栃木県、群馬県、 埼玉県、千葉県、東京都、 神奈川県、山梨県、長野県
北陸地方整備局建政部計画・建設産業課 所在地 〒950-8801 新潟県新潟市中央区美咲町1-1-1 新潟美咲合同庁舎1号館	025-280-8880 chintai-84hokuriku@hrr.mlit.go.jp	新潟県、富山県、石川県
中部地方整備局建政部建設産業課 所在地 〒460-8514 愛知県名古屋市中区三の丸2-5-1 名古屋合同庁舎第2号館	052-953-8119 cbr-fudosan@mlit.go.jp	岐阜県、静岡県、愛知県、 三重県
近畿地方整備局建政部建設産業第二課 所在地 〒540-8586 大阪府大阪市中央区大手前1-5-44 大阪合同庁舎第1号館	06-6942-1141 kkc-chintai@mlit.go.jp	福井県、滋賀県、京都府、 大阪府、兵庫県、奈良県、 和歌山県
中国地方整備局建政部計画・建設産業課 所在地 〒730-0013 広島県広島市中区八丁堀2番15号	082-221-9231 chintai@cgr.mlit.go.jp	鳥取県、島根県、岡山県、 広島県、山口県
四国地方整備局建政部計画・建設産業課 所在地 〒760-8554 香川県高松市サンポート3-33 高松サンポート合同庁舎	087-851-8061 tintai-k8810@mlit.go.jp	徳島県、香川県、愛媛県、 高知県
九州地方整備局建政部建設産業課 所在地 〒812-0013 福岡県福岡市博多区博多駅東2丁目10-7 福岡第2合同庁舎 別館	092-471-6331 gsc-c-kanrigyo@mlit.go.jp	福岡県、佐賀県、長崎県、 熊本県、大分県、宮崎県、 鹿児島県
沖縄総合事務局開発建設部建設産業・地方整備課 所在地 〒900-0006 沖縄県那覇市おもろまち2丁目1番1号 那覇第2地方合同庁舎2号館	098-866-0031 098-861-9926(FAX)	沖縄県

※賃貸住宅管理業者登録簿の閲覧場所等の詳細については、上記の登録制度担当課にご確認ください。

※沖縄総合事務局では組織メールアドレスがないため、管理物件一覧表等の提出や問い合わせは F A X または郵送にてお願いいたします。

国不参第21号
令和3年4月23日

各地方支分部局主管部長 殿

国土交通省不動産・建設経済局参事官

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に係る登録申請等について

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和2年法律第60号)(以下、法という。)が令和2年6月19日に公布され、賃貸住宅管理業登録制度を本年6月15日から施行することとしたところである。

なお、登録に係る申請等は、「賃貸住宅管理業登録等電子申請システム」を利用して行うことを原則とし、申請等に際し必要となる書類一覧及び留意すべき事項等を下記のとおりとするので、遺漏なきよう取り計らわれない。

記

1. 登録の申請(法第4条関係)

(1) 登録の申請に要する書類

法第4条第1項及び第2項(国土交通省令第34号(以下、規則という。)第6条及び第7条)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。

【法人の場合】

- ①登録申請書(第一面～第六面)〈規則第六条 別記様式第一号〉(※1)
- ②定款又は寄付行為
- ③登記事項証明書(※2)
- ④法人税の直前一年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面(※3)
- ⑤役員が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村(特別区を含む)の長の証明書(※4)
- ⑥役員並びに相談役及び顧問の略歴を記載した書面〈規則第七条 別記様式第二号〉
- ⑦相談役及び顧問の氏名及び住所並びに発行済株式総数の百分の五以上の株式を有する株主又は出資の額の百分の五以上の額に相当する出資をしている者の氏名又は名

称、住所及びその有する株式の数又はその者のなした出資の金額を記載した書面
＜規則第七条 別記様式第三号＞

- ⑧最近の事業年度における貸借対照表及び損益計算書（※5）
- ⑨業務等の状況に関する書面＜規則第七条 別記様式第四号＞
- ⑩業務管理者の配置状況＜規則第七条 別記様式第五号＞（※6）
- ⑪法第6条第1項第2号から第4号まで、第6号及び第8号から第11号までのいずれにも該当しないことを誓約する書面＜規則第七条 別記様式第六号＞
- ⑫その他必要と認める書類（管理物件一覧表）（※7）
- ⑬返信用封筒（※8）

※1 賃貸住宅管理業登録等電子申請システムによるオンライン申請の場合においても、第六面については登録免許税納付書・領収証書、又は収入印紙・証紙の原本を貼り付けのうえ、所管の地方整備局等へ郵送すること。

※2 本店所在地の法務局（登記所）が発行する法人の履歴事項全部証明書（発行日から3か月以内のもの）写しによる提出可。

※3 写しによる提出可。

※4 本籍地の市区町村が発行する身分証明書（発行日から3ヶ月以内のもの）。役員（代表取締役、取締役、監査役、代表執行役、執行役、会計参与等）全員について必要（写しによる提出可）。

※5 最近の事業年度における貸借対照表が債務超過となっている場合、提出された登録申請日を含む事業年度の直前2か年分の貸借対照表及び損益計算書において、当期純利益が生じている場合、十分な資力を有する代表者からの「代表者借入金」を控除した負債の合計額が資産の合計額を超えていない場合など、「負債の合計額が資産の合計額を超えて」いないことと同等又は同等となることが見込まれる場合には、「財産及び損益の状況が良好である」と認めることとする。

※6 登録証明事業実施機関が発行する証明書を添付（注）または、宅地建物取引士証の写し及び指定講習機関が発行する指定講習修了証を添付すること。

（注）令和2年度までに賃貸不動産経営管理士試験に合格し、令和4年6月までに登録した賃貸不動産経営管理士においては、賃貸不動産経営管理士証及び移行講習機関が発行する移行講習修了証を添付すること。

※7 業務の状況に関する書面を補完する管理物件一覧表は、今後、立入検査など指導・監督処分等で活用することがあり得るため、申請時または申請時から3ヶ月以内に電子データ等をメールまたは郵送（沖縄についてはFAXまたは郵送）にて提出することとされたい。なお、管理物件一覧表には、登録申請者が管理受託契約を締結している賃貸住宅の名称、所在地等を記載すること。（様式は任意）

※8 登録通知書の発行を希望する者は、所管の地方整備局等へA4サイズの返信用封

筒に宛先を記載の上 120 円分の切手を貼付し郵送すること。

【個人の場合】

- ①登録申請書（第一面～第六面）＜規則第六条 別記様式第一号＞（※1）
- ②所得税の直前一年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面（※2）
- ③登録申請者が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村の長の証明書（※3）
- ④登録申請者の略歴を記載した書面＜規則第七条 別記様式第二号＞
- ⑤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おいては、その法定代理人の登記事項証明書（※4）
- ⑥財産に関する調書＜規則第七条 別記様式第七号＞（※5）
- ⑦業務等の状況に関する書面＜規則第七条 別記様式第四号＞
- ⑧業務管理者の配置状況＜規則第七条 別記様式第五号＞（※6）
- ⑨法第6条第1項第1号から第7号まで及び第9号から第11号までのいずれにも該当しないことを誓約する書面＜規則第七条 別記様式第八号＞
- ⑩本人確認書類（※7）
- ⑪その他必要と認める書類（管理物件一覧表）（※8）
- ⑫返信用封筒（※9）

※1 賃貸住宅管理業登録等電子申請システムによるオンライン申請の場合においても、第六面においては登録免許税納付書・領収証書、又は収入印紙・証紙の原本を貼り付けのうえ、所管の地方整備局等へ郵送すること。

※2 写しによる提出可

※3 本籍地の市区町村が発行する身分証明書（発行日から3ヶ月以内のもの）。
（写しによる提出可）

※4 本店所在地の法務局（登記所）が発行する法人の履歴事項全部証明書。
（発行日から3か月以内のもの）※写しによる提出可

※5 財産に関する調書が債務超過となっている場合、提出された登録申請日を含む事業年度の直前2か年分の貸借対照表及び損益計算書において、当期純利益が生じている場合、または「事業主借」を控除した負債の合計額が資産の合計額を超えていない場合など、「負債の合計額が資産の合計額を超えて」いないことと同等又は同等となることが見込まれる場合には、「財産及び損益の状況が良好である」と認めることとする。

※6 登録証明事業実施機関が発行する証明書を添付（注）または、宅地建物取引士証の写し及び指定講習機関が発行する指定講習修了証を添付すること。

（注）令和2年度までに賃貸不動産経営管理士試験に合格し、令和4年6月までに登録した賃貸不動産経営管理士においては、賃貸不動産経営管理士証及び移行講

習機関が発行する移行講習修了証を添付すること。

※7 住民票の写し（発行日から 3 ヶ月以内のものかつマイナンバーが記載されていないもの）

※8 業務の状況に関する書面を補完する管理物件一覧表は、今後、立入検査など指導・監督処分等で活用することがあり得るので申請時または申請時から 3 ヶ月以内に電子データ等をメールまたは郵送（沖縄については F A X または郵送）にて提出することとされたい。なお、管理物件一覧表には、登録申請者が管理受託契約を締結している賃貸住宅の名称、所在地等を記載すること（様式は任意）

※9 登録通知書の発行を希望する者は、所管の地方整備局等へ A 4 サイズの返信用封筒に宛先を記載の上 120 円分の切手を貼付し郵送すること。

（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及び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 号に規定するマンション管理業者で、法人の場合は上記②及び③並びに⑤～⑦の書類、個人の場合は上記③～⑤の書類の添付について、それぞれ省略可能である。

また、賃貸住宅管理業者登録規程第 2 条第 4 項に規定する賃貸住宅管理業者が登録申請する場合で、法人の場合は上記②及び③並びに⑤、個人の場合は上記③及び⑤の書類の添付について、それぞれ省略可能である。

ただし、登録を実施するために、省略書類その他書類を必要に応じて求める場合があることに留意されたい。

（3）申請部数

郵送による申請を行う場合、正本一通を提出するものとする。

2. 登録の実施関係（法第 5 条関係）

法第 5 条第 2 項の規定に基づく通知について、「賃貸住宅管理業登録等電子申請システム」を利用する申請者に対しては、当該システムにて登録番号等の通知を行うものとする。

なお、当該システムを利用しない申請者または、当該システムを利用した申請者で登録通知書の発行を希望する者に対しては、申請時において申請者から提出された返信用の封筒等に登録通知書を同封し、申請者に送付するものとする。

3. 登録の拒否関係（法第 6 条関係）

登録の申請、登録の更新申請もしくは役員の変更届出をする者は、法第 6 条第 1 項に該当する事由の有無を審査するため、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。

なお、法第6条第2項の規定に基づく通知は、上記1.(1)により提出された返信用の封筒等に通知書を同封し、申請者に送付するものとする。

4. 変更の届出関係（法第7条関係）

(1) 変更の申請に要する書類

登録事項に変更があった場合には、法第7条第1項の規定に基づき30日以内に次の書類を提出するものとする。

【法人の場合】

I. 商号又は名称の変更の場合

- ①変更届出書（第一面～第五面）＜規則第十一条 別記様式第九号＞
- ②登記事項証明書
- ③返信用封筒

II. 法人の代表者又は役員の就任の場合

- ①変更届出書（第一面～第五面）＜規則第十一条 別記様式第九号＞
- ②登記事項証明書
- ③役員が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村（特別区を含む）の長の証明書
- ④役員並びに相談役及び顧問の略歴を記載した書面＜規則第七条 別記様式第二号＞
- ⑤法第6条第1項第8号に該当しないことを誓約する書面

III. 法人の代表者又は役員の退任の場合

- ①変更届出書（第一面～第五面）＜規則第十一条 別記様式第九号＞
- ②登記事項証明書

IV. 法人の代表者又は役員の氏名が変更された場合

- ①変更届出書（第一面～第五面）＜規則第十一条 別記様式第九号＞
- ②登記事項証明書
- ③役員が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村（特別区を含む）の長の証明書
- ④役員並びに相談役及び顧問の略歴を記載した書面＜規則第七条 別記様式第二号＞
- ⑤法第6条第1項第8号に該当しないことを誓約する書面

V. 主たる営業所又は事務所における所在地の変更及び従たる営業所又は事務所における新設・廃止・所在地の変更がされた場合

- ①変更届出書（第一面～第五面）＜規則第十一条 別記様式第九号＞
- ②登記事項証明書
- ③業務管理者の配置状況＜規則第七条 別記様式第五号＞

【個人の場合】

I. 商号又は名称の変更の場合

- ①変更届出書（第一面～第五面）＜規則第十一条 別記様式第九号＞
- ②返信用封筒

II. 個人の氏名が変更される場合

- ①変更届出書（第一面～第五面）＜規則第十一条 別記様式第九号＞
- ②本人確認書類（戸籍謄(抄)本（写しによる提出可））

（法定代理人が法人である場合）

- ①変更届出書（第一面～第五面）＜規則第十一条 別記様式第九号＞
- ②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おいては、その法定代理人の登記事項証明書
- ③法第六条第一項第一号から第七号まで及び第九号から第十一号までのいずれにも該
当しないことを誓約する書面＜規則第七条 別記様式第八号＞

（法定代理人が個人である場合）

- ①変更届出書（第一面～第五面）＜規則第十一条 別記様式第九号＞
- ②登録申請者が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村
（特別区を含む）の長の証明書
- ③登録申請者の略歴を記載した書面＜規則第七条 別記様式第二号＞
- ④法第6条第1項第1号から第7号まで及び第9号から第11号までのいずれにも該
当しないことを誓約する書面＜規則第七条 別記様式第八号＞

III. 法定代理人（法人）の役員の就任（変更）の場合

- ①変更届出書（第一面～第五面）＜規則第十一条 別記様式第九号＞
- ②登録申請者が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村
（特別区を含む）の長の証明書
- ③登録申請者の略歴を記載した書面＜規則第七条 別記様式第二号＞
- ④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おいては、その法定代理人の登記事項証明書
- ⑤法第6条第1項第8号に該当しないことを誓約する書面

IV. 法定代理人（法人）の役員の退任（変更）の場合

- ①変更届出書（第一面～第五面）＜規則第十一条 別記様式第九号＞
- ②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おいては、その法定代理人の登記事項証明書

V. 法定代理人（法人）の役員の氏名が変更される場合

- ①変更届出書（第一面～第五面）＜規則第十一条 別記様式第九号＞
- ②登録申請者が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村
（特別区を含む）の長の証明書
- ③登録申請者の略歴を記載した書面＜規則第七条 別記様式第二号＞
- ④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おいては、その法定代理人の登記事項証明書
- ⑤法第6条第1項第8号に該当しないことを誓約する書面

VI. 主たる営業所又は事務所における所在地の変更及び従たる営業所又は事務所における 新設、廃止及び所在地の変更の場合

- ①変更届出書（第一面～第五面）＜規則第十一条 別記様式第九号＞
- ②業務管理者の配置状況＜規則第七条 別記様式第五号＞

(2) 申請部数

郵送による申請を行う場合、正本一通を提出するものとする。

5. 賃貸住宅管理業登録等電子申請システムにて申請を行う場合の運用上の留意事項

(1) gBizID の登録

本システムを利用するオンライン申請者は、事前に gBizID プライムの登録が必要となり、gBizID プライムアカウント ID の発行にあたっては、申請から承認まで 2 週間以上必要となる場合があるため、円滑な申請が図られるよう申請前にあらかじめ gBizID の取得を推奨する。なお、gBizID プライムの申請方法については、経済産業省の下記サイトを参照されたい。

gBizID 申請ホームページ (<https://gbiz-id.go.jp/top/>)

(2) 各種添付書類

申請にあたり必要となる添付書類等は全て原本ではなく PDF 化した上で、本システムの所定欄に添付すること。ただし、登録申請書第六面においては登録免許税納付書等の原紙を貼り付けた上で所管の地方整備局等へ郵送すること。

また、法第5条第2項の規定に基づく通知について、本システムを利用するオンライン申請者に対しては当該システムにて登録番号等の通知を行うものとするが、登録通知書の発行を希望する者は、所管の地方整備局等へA4サイズの返信用封筒に宛先を記載の上120円分の切手を貼付し郵送すること。

(3) 財産に関する調書（個人の場合）

申請者が個人であって当該調書が債務超過である場合、提出された登録申請日を含む事業年度の直前2か年分の貸借対照表及び損益計算書を添付する必要があるが、システム上添付欄がないため「本人確認書類」または「所得税の直前一年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面」の添付欄に1つのPDFファイルにまとめて添付することとする。

また、「事業主借」を控除した負債の合計額が資産の合計額を超えていない場合などは、「負債の合計額が資産の合計額を超えて」いないことと同等又は同等となることが相応に見込まれるため「財産及び損益の状況が良好である」と認めて差し支えないと規定しているが、個人入力用の「財産に関する調書」には「事業主借」の科目がないため、「事業主借」がある場合は「借入金」に合わせて算入し摘要欄に「うち事業主借」と記載することとする。

国不参第13号
令和3年4月23日

各業界団体の長 殿

国土交通省不動産・建設経済局長

「賃貸住宅管理業者の違反行為に対する監督処分の基準」の策定について

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和2年法律第60号)が令和2年6月19日に公布され、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行期日を定める政令(令和3年政令第142号)に基づき令和3年6月15日から施行されることを受け、「賃貸住宅管理業者の違反行為に対する監督処分の基準」並びに勧告書、業務改善命令書及び業務停止命令書の様式を別添のとおり策定し、各地方支分部局等の長あてに通知しているところである。

については、貴団体におかれても、貴団体加盟の業者に対する周知徹底方よろしく願います。

賃貸住宅管理業者の違反行為に対する監督処分の基本

I. 通則

1. 本基準の適用範囲

本基準は、賃貸住宅管理業者による違反行為（賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号。以下「法」という。）第22条の規定による業務改善命令並びに法第23条の規定による業務停止処分の対象となる行為をいう。以下同じ。）について、法第22条の規定による業務改善命令又は法第23条の規定による業務停止処分をする場合の基準を定める。

2. 監督処分の内容の決定

2-1. 監督処分内容の決定手続

(1) 監督処分は、原則として、当該監督処分をしようとする日前5年間に当該賃貸住宅管理業者がした違反行為に対しすることとする。

(2) 一の違反行為に対し監督処分をしようとする場合の監督処分の内容は、IIの規定に基づき定めることとする。なお、監督処分の内容が業務停止処分の場合は、2-3の規定による加重の要否を判断して定めることとする。

(3) 複数の違反行為に対し一の監督処分をしようとする場合の監督処分の内容（一の賃貸住宅管理業者に対し、業務改善命令及び業務停止処分を同時にする場合を含む。以下同じ。）は、各違反行為に対してIIの規定に基づき定めることとする。なお、監督処分の内容が業務停止処分の場合は、2-2の規定による調整を行ったうえで、2-3の規定による加重の要否を判断して定めることとする。

(4) (2) 又は (3) の規定により定められた監督処分の内容については、斟酌すべき特段の事情がある場合に、これを加重又は軽減することを妨げない。

2-2. 複数の違反行為に対し一の監督処分をしようとする場合の調整

(1) 複数の違反行為に対し一の監督処分をしようとする場合において、IIの規定により業務停止処分とすべき違反行為が複数含まれているときは、これらの違反行為に対する業務停止期間については、次の①又は②の日数のうち、より短期である日数とする。

① IIの規定に基づき定めた各違反行為に対する業務停止期間のうち最も長期であるものに、2分の3を乗じて得た日数（その日数に1日未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。2-3並びにII. 1 (3) 及び(4)において同じ。）

② IIの規定に基づき定めた各違反行為に対する業務停止期間を合計して得た日数

(2) (1) の場合において、当該複数の違反行為（直接契約に係る違反行為に限る。）

が複数の契約に係るものであるときにおける（１）①の規定の適用については、同規定中「 $\frac{2}{3}$ 」とあるのは、「 $\frac{1}{2}$ 」とする。

2-3. 違反行為を重ねて行った場合の加重

法第23条の規定による業務停止処分をしようとする場合において、当該処分の対象である違反行為のあった日（複数の違反行為に対し一の監督処分をしようとする場合にあっては、当該複数の違反行為のうち最も早期に発生した違反行為のあった日）前5年間に、当該賃貸住宅管理業者が法第22条の規定による業務改善命令又は法第23条の規定による業務停止処分を受けていたときは、業務停止期間について、Ⅱの規定に基づき定めた日数（2-2の規定による業務停止期間の調整が行われたときは、当該調整後の日数）に $\frac{2}{3}$ を乗じて得た日数に加重することとする。

3. 監督処分の方法

3-1. 地域を限定した業務停止処分

法第23条の規定による業務停止処分をしようとする場合において、当該違反行為が一の事務所のみにおいて行われたものであり、当該違反行為があった時点において、当該賃貸住宅管理業者の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問、その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）が、当該違反行為の存在を知らず、かつ、知らなかったことについてその責めに帰すべき理由がないことが明らかであるときは、当該違反行為により関係者に重大な損害が発生し、又は発生するおそれが大であるとき、当該違反行為による社会的影響が大であるときその他地域を限定して業務停止処分をすることが不適切と認められる事情があるときを除き、以下の業務のみの停止を命ずることができる。

- ① 当該違反行為を行った事務所の業務
- ② 当該事務所の所在地を管轄する地方整備局、北海道開発局又は沖縄総合事務局の管轄する区域における当該賃貸住宅管理業者の業務

3-2. 業務改善命令及び業務停止処分を一の監督処分によりしようとする場合の取扱い

法第22条の規定による業務改善命令及び法第23条の規定による業務停止処分を一の監督処分によりしようとする場合には、当該業務改善命令に係る業務改善命令書及び当該業務停止処分に係る業務停止命令書の双方を交付することとする。

3-3. 業務停止処分をする場合における文書勧告

法第23条の規定による業務停止処分をする場合には、業務停止命令書を交付するとともに、行政手続法（平成5年法律第88号）第2条第6号に規定する行政指導と

して、賃貸住宅管理業の適正な運営の確保及び違反行為の再発防止を目的として、勧告書を交付することとする。

- ① 業務停止処分を受けた年月日
- ② 業務停止処分を受けた旨
- ③ 業務停止処分の内容
- ④ 業務停止処分の理由

3-4. 業務停止を開始すべき時期

法第23条の規定による業務停止処分をしようとする場合には、直ちに業務を停止させなければ関係者の新たな損害が発生するおそれが大であるとき、その他直ちに業務を停止させることが必要な特段の事情がある場合を除き、原則として、業務停止命令書の交付の日から起算して2週間を経過した日を、業務停止の開始日として指定することとする。ただし、関係者への連絡その他の賃貸住宅管理業者による業務停止に向けた準備行為に2週間以上要すると見込まれる場合には、業務停止命令書の交付日から業務停止の開始日までの期間について、2週間以上とすることを妨げない。

3-5. 業務改善命令をした後における調査等

法第22条の規定による業務改善命令をした場合においては、業務改善命令書に記載された内容に関する賃貸住宅管理業者の実施状況の調査その他の所要の措置を講ずることとする

4. 業務停止期間中において禁止される行為及び許容される行為

(1) 法第23条の規定による業務停止処分を受けた賃貸住宅管理業者は、業務停止期間中において、業務停止の開始日前に締結された契約に基づく賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて管理業務を行う事業を執行する行為を除き、賃貸住宅管理業に関する行為はできないこととする。

(2) (1)の規定に基づき、業務停止期間中において禁止される行為及び許容される行為を例示すると、以下のとおりとなる。

① 禁止される行為

- イ 新たな管理受託契約の締結を目的とする業務（照会に対する対応及び来客対応等）
- ロ 新たな管理受託契約の締結及び業務停止の開始日前に締結された管理受託契約と異なる条件による更新

② 許容される行為

- イ 業務停止の開始日前に締結された契約に基づく賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて管理業務を行う事業を執行する行為（ロの規定により同一の条件で更新された管理受託契約に基づくものを含む。）
- ロ 業務停止の開始日前に締結された管理受託契約の同一の条件による更新

(3) 業務停止処分を受けた賃貸住宅管理業者が、業務停止の開始日前に締結された契約に基づく賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて管理業務を行う事業を執行する行為について、これを不適正に執行するおそれが大である場合には、(2)②の行為を禁止することができる。

5. 監督処分の内容の公表

本基準に基づく監督処分を含め、法第22条の規定による業務改善命令及び法第23条の規定による業務停止処分をしたときは、次に掲げる事項について、ホームページへの掲載により公表することとする。

- ①当該処分をした日
- ②当該処分を受けた賃貸住宅管理業者の商号又は名称、主たる事務所の所在地、代表者の氏名
- ③当該処分の内容
- ④当該処分の理由

II. 各違反行為に対する監督処分

1 法第22条、法第23条に規定する違反行為に対する監督処分

(1) 賃貸住宅管理業者の適正な運営を確保するため必要があると認める場合には、法第22条の規定により、業務改善命令を発出することとする。

(2) 賃貸住宅管理業者が、法23条第1項に規定する違反行為（以下、「1項違反行為」という。))をした場合には、同条の規定により、業務停止処分をすることとする。この場合において、業務停止期間については、別表に定める日数に、必要に応じ(3)の規定による加重をして定めることとする。

(3) 1項違反行為が、次に掲げる加重事由のいずれかに該当する場合には、業務停止期間について、別表に定める日数に2分の3を乗じて得た日数に加重することができる。

- ①1項違反行為により発生し、又は発生が見込まれる関係者の損害の程度が、特に大きい場合
- ②1項違反行為の態様が、特に悪質である場合
- ③1項違反行為による違反状態が長期にわたっている場合
- ④1項違反行為が及ぼす社会的影響が大きい場合

(4) 1項違反行為が次に掲げる事由のいずれかに該当するときは、法第22条の規定による業務改善命令に軽減することができる。ただし、名義貸し（法第11条）及び委託者から委託を受けた管理業務の一括再委託（法第15条）については、この軽減措置を適用することができない。

- ①当該1項違反行為による関係者の損害が発生せず、かつ、今後発生することが見込まれない場合

- ② 監督処分権者が当該1項違反行為の存在を覚知するまで、又は監督処分権者の指摘に応じ、直ちに、賃貸住宅管理業者が関係者の損害の補填に関する取組みを開始した場合であって、当該補填の内容が合理的であり、かつ、当該賃貸住宅管理業者の対応が誠実であると認められる場合
 - ③ 監督処分権者が当該1項違反行為の存在を覚知するまで、又は監督処分権者の指摘に応じ、直ちに違反状態を是正した場合（関係者の損害が発生した場合には、②の事由にも該当する場合に限る。）
- (5) 1項違反行為が、次に掲げる軽減事由のいずれかに該当するときは、業務停止期間について、別表に定める日数に4分の3を乗じて得た日数に軽減することができる。ただし、次に掲げる軽減事由のいずれかに該当し、かつ(3)に掲げる加重事由のいずれかに該当した場合には、(3)の規定による加重措置及びこの軽減措置は適用せず、別表に定める日数を適用することとする。
- ① 1項違反行為により発生し、又は発生が見込まれる関係者の損害が軽微である場合
 - ② 賃貸住宅管理業者が、関係者の損害の全部又は一部を補填した場合（(4)②に該当する場合を除く。）

2. 業務改善命令に従わない場合等における監督処分

賃貸住宅管理業者が、法第22条の規定による業務改善命令の内容に従わなかった場合には、法第23条の規定により、15日の業務停止処分をすることとする。

3. 業務停止期間中の違反行為に対する監督処分

業務停止期間中に、1項違反行為をした場合、又は賃貸住宅管理業者が法第22条の規定による業務改善命令に従わないときは、業務停止処分をすることとし、当該違反行為に係る業務停止期間について、Ⅱの規定に基づき定めた日数（Ⅰ. 2-2の規定による業務停止期間の調整が行われたときは、当該調整後の日数）に2分の3を乗じて得た日数に加重することとする

Ⅲ. 施行期日等

(1) この基準は、令和3年6月〇日から施行する。

(2) 違反行為の軽重及び態様、違反行為後の賃貸住宅管理業者の措置状況等を総合的に勘案したうえで、監督処分に至らない違反行為については、行政手続法（平成5年法律第88号）第2条第6号に規定する行政指導として、必要な指導、勧告、助言その他の行為をすることとする。

(別表) 法第22条、法第23条に規定する違反行為に対する基本の監督処分内容（Ⅱ1（1）、（2）関係）

違反行為の概要		監督処分内容
1. 登録事項の変更届出義務違反	法第7条の規定に違反して、必要な登録事項の変更の届出をしなかった場合	業務改善命令
2. 廃業等届出義務違反	法第9条の規定に違反して、必要な廃業等の届出をしなかった場合	業務改善命令
3. 名義貸し	法第11条の規定に違反して、自己の名義をもって他人に賃貸住宅管理業を営ませた場合	業務停止90日
4. 業務管理者の設置義務違反	(1) 法第12条の規定に違反して、業務管理者の設置に関し必要な措置をとらなかった場合	業務停止7日
	(2) (1)に該当する違反行為があった場合において、監督処分権者が当該違反行為の存在を覚知するまで、又は監督処分権者の指摘に応じ、直ちに、当該賃貸住宅管理業者が必要な業務管理者を配置するための取組みを開始したとき	業務改善命令
5. 重要事項説明義務違反	(1) 次のいずれかに該当する場合（(2)の場合を除く） ① 法第13条の書面に、規則第31条に掲げる事項の一部を記載せず、又は事実と異なる記載をした場合 ② 法第13条の書面を交付したものの、説明はしなかった場合	業務改善命令
	(2) 業務改善命令に従わなかった場合	業務停止15日
	(3) (1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合（(4)の場合を除く）	業務停止15日

	(4) (1) の場合において、当該関係者の損害の程度が大であると認められる場合	業務停止 30 日
5. 重要事項説明義務違反	(5) 法第 13 条の規定に違反して、同条の書面を交付しなかった場合	業務停止 15 日
	(6) (5) の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合 ((7) の場合を除く)	業務停止 30 日
	(7) (5) の場合において、当該関係者の損害の程度が大であると認められる場合	業務停止 60 日
6. 契約締結時の書面交付義務違反	(1) 法第 14 条の書面に、同条第 1 項各号及び規則第 35 条に掲げる事項の一部を記載せず、又は事実と異なる記載をした場合	業務改善命令
	(2) 業務改善命令に従わなかった場合	業務停止 15 日
	(3) 法第 14 条の規定に違反して、契約締結時に書面を交付しなかった場合	業務停止 15 日
7. 再委託の制限違反	法第 15 条の規定に違反して、委託者から委託を受けた管理業務について、一括して他人に委託した場合	業務停止 90 日
8. 財産の分別管理義務違反	(1) 法第 16 条の規定に違反して、自己の固有財産及び他の管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭と分別して管理するための必要な措置を講じなかった場合	業務改善命令
	(2) 業務改善命令に従わなかった場合	業務停止 30 日
	(3) (1) の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合 ((4) の場合を除く)	業務停止 60 日

9. 従業者証明書携帯義務違反	法第17条の規定に違反して、従業者証明書を携帯させずに、使用人その他の従業者をその業務に従事させた場合	業務改善命令
10. 帳簿の備付け等に関する義務違反	次のいずれかに該当する場合 ① 法第18条の帳簿を記載し、当該帳簿を保存しなかった場合 ② 法第18条の帳簿に、必要な事項の一部を記載せず、又は事実と異なる記載をした場合	業務改善命令
11. 標識の掲示義務違反	法第19条に違反して、必要な標識を掲示せず、又は事実と異なる標識を掲示した場合	業務改善命令
12. 委託者への定期報告義務違反	(1) 法第20条に違反して、委託者に対し管理業務の実施状況等に関し必要な事項の一部を報告せず、又は事実と異なる報告をした場合	業務改善命令
	(2) 法第20条に違反して、委託者に対し管理業務の実施状況等に関する必要な報告を実施しなかった場合	業務改善命令
	(3) (1) の場合において、業務改善命令に従わなかった場合	業務停止15日
	(4) (2) の場合において、業務改善命令に従わなかった場合	業務停止30日
13. 秘密を守る義務違反	法第21条の規定に違反して、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らした場合	業務停止15日

国●●●●●第●●●●●号
令和3年●●月●●日

●●●●●株式会社
代表取締役 ●● ●● 殿

国土交通省
●●地方整備局長
●● ●●

勸 告 書

貴社においては、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号。以下「法」という。）を遵守し、賃貸住宅管理業務の適正な運営の確保に努めるよう、行政手続法（平成5年法律第88号）第2条第6号の規定に基づき、別紙記載の理由により下記のとおり勧告する。

記

- 今回の違反行為の再発を防止するため、少なくとも以下の事項について必要な措置を講じること。
 - 今回の違反行為の内容及びこれに対する勧告内容について、役職員に対し、速やかに周知徹底すること。
 - 法令の遵守を社内に徹底するため、社内研修・教育の計画を作成し、役職員に対し継続的にこれを実施すること。
 - 日常の業務運営に関しての調査・点検を行うとともに、社内の業務管理体制の整備に努めること。
- 上記1について講じた措置（貴社においてこれ以外に講じた措置がある場合には当該措置を含む。）を速やかに文書をもって報告すること。

また、今回の勧告以前において、既に講じた措置がある場合は、併せて報告すること。

(別 紙)

理 由 書

貴社は、●●●～～～

これらのことは、法第●条第●項の規定に違反する。

国●●●●●第●●●●●号
令和3年●月●●日

株式会社●●
代表取締役 ●● ●● 殿

国土交通省
●●●●●局長
●● ●●

業務改善命令書

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号。以下「法」という。）第22条の規定に基づき、別紙理由書記載の理由により、下記の措置の実施を命令する。

なお、この処分に不服があるときは、行政不服審査法（平成26年法律第68号）の定めるところにより、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、国土交通大臣に対して審査請求をすることができる（この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは、審査請求をすることができない。）。

なお、本命令は、現時点で判明した事実に基づき実施するものであり、今後、必要に応じ追加の処分等を行う可能性がある。

記

- 今回の違反行為の再発を防止するため、少なくとも以下の事項について必要な措置を講じること。
 - 今回の違反行為の内容及びこれに対する業務改善命令について、役職員に対し、速やかに周知徹底すること。
 - 法令の遵守を社内に徹底するため、社内研修・教育の計画を作成し、役職員に対し継続的にこれを実施すること。
 - 日常の業務運営に関する調査・点検を行うとともに、社内の業務管理体制の整備に努めること。
- 上記1について講じた措置（貴社においてこれ以外に講じた措置がある場合には当該措置を含む。）を速やかに文書をもって報告すること。

また、今回の業務改善命令以前において、既に講じた措置がある場合は、併せて報告すること。

(別 紙)

理 由 書

貴社は、●●～～
このことは、法第●条●に違反する。

国●●●●●第●●●●●号
令和3年●月●●●日

株式会社●●●
代表取締役 ●●● ●●● 殿

国土交通省
●●●●●局長
●●● ●●●

業務停止命令書

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号。以下「法」という。）第23条の規定に基づき、別紙理由書記載の理由により、下記のとおり業務の停止を命ずる。

なお、この処分に不服があるときは、行政不服審査法（平成26年法律第68号）の定めるところにより、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、国土交通大臣に対して審査請求をすることができる（この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは、審査請求をすることができない。）。

また、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）の定めるところにより、この処分があったことを知った日（当該処分につき審査請求をした場合においては、これに対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6か月以内に国を被告として（訴訟において国を代表する者は法務大臣となる。）、取消訴訟を提起することができる（この処分又は裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、処分又は裁決の日の翌日から起算して1年を経過したときは、取消訴訟を提起することができない。）。

記

- 1 停止を命ずる業務の範囲
賃貸住宅管理業に関する業務の全部
- 2 期間
令和●年●月●日から令和●年●月●日までの●日間

(別 紙)

理 由 書

貴社は、●●～～
このことは、法第●条●に違反する。