

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
流通委員長 濱 田 繁 敏

賃貸住宅管理業者登録制度の一部改正について

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、国土交通省から以下のとおり周知依頼がありましたのでお知らせします。

敬 具

記

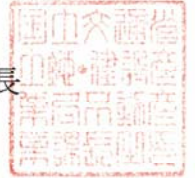
1. 送付資料 (1) 「賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の解釈・運用の考え方」の一部改正について
(2) 「賃貸住宅管理業者登録規程に係る登録申請等について」の一部改正について
(3) 賃貸住宅管理業者登録制度の改正の概要
(4) 賃貸住宅管理業者登録規程新旧対照表
(5) 賃貸住宅管理業務処理準則新旧対照表
※(1)(2)本文中の別添は全住協HPを、(4)(5)は全住協HP又は2の参考HPをご覧ください。
2. 参考HP (1) 「賃貸住宅管理業者登録規程」及び「賃貸住宅管理業務処理準則」の改正
http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000136.html
(2) 賃貸住宅管理業者登録制度のページ
<http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/tintai/index.html>
3. 問合せ先 事務局 原田 TEL 03-3511-0611

以 上

国土動指第30号
平成28年8月12日

一般社団法人全国住宅産業協会会長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



「賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の
解釈・運用の考え方」の一部改正について

「賃貸住宅管理業者登録規程の一部を改正する告示」(平成28年国土交通省告示第927号)及び「賃貸住宅管理業務処理準則の一部を改正する告示」(平成28年国土交通省告示928号)を平成28年8月12日に公布し、平成28年9月1日より施行する。

については、「賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の解釈・運用の考え方」(平成23年10月25日国土動指第46号)を改正し、別添のとおり各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。

国土動指第29号
平成28年8月12日

各地方支分部局主管部長 あて

国土交通省土地・建設産業局不動産課長

「賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の
解釈・運用の考え方」の一部改正について

「賃貸住宅管理業者登録規程の一部を改正する告示」(平成28年国土交通省告示第号)及び「賃貸住宅管理業務処理準則の一部を改正する告示」(平成28年国土交通省告示号)を平成28年8月12日に公布し、平成28年9月1日より施行する。

これに伴い、「賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の解釈・運用の考え方」(平成23年10月25日国土動指第46号)を別添のように改正し、平成28年9月1日から施行する。

運用にあたって、遺漏のないよう取り計らわれたい。



国土動指第32号
平成28年8月12日

一般社団法人全国住宅産業協会会長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



「賃貸住宅管理業者登録規程に係る登録申請等について」の一部改正について

「賃貸住宅管理業者登録規程の一部を改正する告示」(平成28年国土交通省告示第927号)及び「賃貸住宅管理業務処理準則の一部を改正する告示」(平成28年国土交通省告示928号)を平成28年8月12日に公布し、平成28年9月1日より施行する。

ついては、「賃貸住宅管理業者登録規程に係る登録申請等について」(平成23年10月25日国土動指第48号)を改正し、別添のとおり各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うえ、貴団体の会員に対し、周知されたい。

国土動指第31号
平成28年8月12日

各地方支分部局主管部長 あて

国土交通省土地・建設産業局不動産課長

「賃貸住宅管理業者登録規程に係る登録申請等について」の一部改正について

「賃貸住宅管理業者登録規程の一部を改正する告示」(平成28年国土交通省告示第927号)及び「賃貸住宅管理業務処理準則の一部を改正する告示」(平成28年国土交通省告示928号)を平成28年8月12日に公布し、平成28年9月1日より施行する。

これに伴い、「賃貸住宅管理業者登録規程に係る登録申請等について」(平成23年10月25日国土動指第48号)を別添のように改正し、平成28年9月1日から施行する。

運用にあたって、遺漏のないよう取り計らわれたい。

賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会におけるとりまとめ結果を踏まえ、登録規程及び業務処理準則を改正（平成28年8月12日国土交通省告示 第927号・第928号）

1. 賃貸住宅管理業者登録規程の主な改正事項

＜一定の資格者の設置の義務化＞

- 賃貸住宅管理業者の登録に関し、事務所ごとに「管理事務に関し6年以上の実務経験者」又は「同程度の実務経験者」（以下「実務経験者等」という。）の設置を義務化（第7条）
※「同程度の実務の経験者」は、「賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の解釈・運用の考え方」（不動産業課長通知）により「賃貸不動産経営管理士」（（一社）賃貸不動産経営管理士協議会の資格）である旨を規定

＜国に対する業務状況報告等の簡素化＞

- 業務及び財産の分別管理等の状況の国への報告に関し、「管理実績」の記入項目の削減、「財産の分別管理等の状況」欄に選択肢を記載等（第8条・別記様式第3号）
- 登録の更新申請に当たって、直前の事業年度に係る業務及び財産の分別管理等の状況の報告を行った者については、「直前の事業年度の業務及び財産の状況に関する書面」の添付を省略（第4条）

2. 賃貸住宅管理業務処理準則の主な改正事項

＜貸主への重要事項説明等を一定の資格者が行うよう義務化＞

- 賃貸人に対する管理受託契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化（第5条・第6条）
- 転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化（第8条・第9条）

＜サブリースの借り上げ家賃等の貸主への重要事項説明の徹底＞

- 貸主へ説明等すべき重要事項として、借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項を明記（第8条・第9条）
- サブリース業者から基幹事務の一括再委託を受ける登録業者に対し、貸主への重要事項の説明等、契約の成立時の書面交付及び管理事務の報告を義務化（第8条・第9条・第17条）

3. 施行期日等

- 改正登録規程及び改正業務処理準則は、平成28年9月1日から施行する。
- ただし、実務経験者等の設置（登録規程第7条）及び実務経験者等による重要事項の説明等に係る規定（業務処理準則第5・6・8及び9条）については、登録業者及び新規登録を申請する業者が実務経験者等を設置するための期間を考慮し、約2年後の平成30年6月30日まで経過措置を設ける。

（傍線の部分は改正部分）

改 正 後	現 行
<p>（登録の申請）</p> <p>第四条 前条第一項の登録（同条第三項の登録の更新を含む。以下同じ。）を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した別記様式第一号による登録申請書を国土交通大臣に提出するものとする。</p> <p>一～四 （略）</p> <p>五 前号の事務所ごとに置かれる第七条に規定する者の氏名</p> <p>六 （略）</p> <p>七 （略）</p> <p>2 （略）</p> <p>3 第一項の登録申請書には、次に掲げる書類（宅地建物取引業法第二十条第三号に規定する宅地建物取引業者が登録を申請する場合は、第一号及び第九号に掲げる書面、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第二条第八号に規定するマンション管理業者が登録を申請する場合は、第一号から第三号まで、第七号及び第九号に掲げる書面）を添付するものとする。ただし、第四号の書類のうち成年</p>	<p>（登録の申請）</p> <p>第四条 前条第一項の登録（同条第三項の登録の更新を含む。以下同じ。）を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した別記様式第一号による登録申請書を国土交通大臣に提出するものとする。</p> <p>一～四 （略）</p> <p>（新設）</p> <p>五 （略）</p> <p>六 （略）</p> <p>2 （略）</p> <p>3 第一項の登録申請書には、次に掲げる書類（宅地建物取引業法第二十条第三号に規定する宅地建物取引業者が登録を申請する場合は、第一号及び第八号に掲げる書面、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第二条第八号に規定するマンション管理業者が登録を申請する場合は、第一号から第三号まで、第七号及び第八号に掲げる書面）を添付するものとする。ただし、第四号の書類のうち成年</p>

被後見人に該当しない旨の登記事項証明書（後見登記等に関する法律（平成十一年法律第五十二号）第十条第一項に規定する登記事項証明書をいう。以下「後見等登記事項証明書」という。）については、その旨を証明した市町村（特別区を含む。以下同じ。）の長の証明書をもつて代えることができ、前条第三項の登録の更新を受けようとする者であつて、直前の事業年度終了後、第九条の規定による報告をした者は、第十号に掲げる書類の添付を省略することができる。

一〇七 （略）

八 事務所について第七条に規定する要件を備えていることを証する書面

九 事務所を使用する権原に関する書面

十 直前の事業年度の業務及び財産の状況に関する書面

（登録をしない場合）

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

一〇六 （略）

七 宅地建物取引業法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（

被後見人に該当しない旨の登記事項証明書（後見登記等に関する法律（平成十一年法律第五十二号）第十条第一項に規定する登記事項証明書をいう。以下「後見等登記事項証明書」という。）については、その旨を証明した市町村（特別区を含む。以下同じ。）の長の証明書をもつて代えることができる。

一〇七 （略）

（新設）

八 事務所を使用する権原に関する書面

九 直前の事業年度の業務及び財産の状況に関する書面

（登録をしない場合）

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

一〇六 （略）

七 宅地建物取引業法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（

平成三年法律第七十七号)の規定(同法第三十二条の二第七項の規定を除く。)に違反したことにより、又は刑法(明治四十年法律第四十五号)第二百四条、第二百六条、第二百八条、第二百八条の二、第二百二十二条若しくは第二百四十七条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律(大正十五年法律第六十号)の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者

八〇十一 (略)

十二 事務所について第七条に規定する要件を欠く者

2 (略)

(実務経験者等の設置)

第七条 賃貸住宅管理業者は、事務所ごとに次のいずれかに該当する者を置かなければならない。

- 一 管理事務に関し六年以上の実務の経験を有する者
- 二 前号に掲げる者と同程度の実務の経験を有すると国土交通大臣が認定した者

第八条 (略)

第九条 (略)

平成三年法律第七十七号)の規定(同法第三十二条の二第七項の規定を除く。)に違反したことにより、又は刑法(明治四十年法律第四十五号)第二百四条、第二百六条、第二百八条、第二百八条の三、第二百二十二条若しくは第二百四十七条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律(大正十五年法律第六十号)の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者

八〇十一 (略)

(新設)

2 (略)

(新設)

第七条 (略)

第八条 (略)

(変更の届出)

第十条 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つたときは、その日から三十日以内に、別記様式第四号により、その旨を国土交通大臣に届け出るものとする。

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

3 第五条第二項の規定は、前項の規定による登録（第四条第一項第五号に掲げる事項に係る登録に限る。）について準用する。

第十一条 (略)

第十二条 (略)

(登録の抹消等)

第十三条 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、第三条第一項の登録を抹消するものとする。

一 第十一条の規定による届出があつたとき。

二 前号の届出がなくて第十一条各号のいずれかに該当する事実が判明したとき。

三 五 (略)

六 正当な理由がなくて第九条の規定による報告又は第十条第一項の規定による届出を怠つたとき。

七 第九条の規定による報告に記載すべき重要な事項について虚偽

(変更の届出)

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

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

(新設)

第十条 (略)

第十一条 (略)

(登録の抹消等)

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

一 第十条の規定による届出があつたとき。

二 前号の届出がなくて第十条各号のいずれかに該当する事実が判明したとき。

三 五 (略)

六 正当な理由がなくて第八条の規定による報告又は第九条第一項の規定による届出を怠つたとき。

七 第八条の規定による報告に記載すべき重要な事項について虚偽

の記載があることが判明したとき。

八・九 (略)

2 (略)

第十四条 (略)

(登録の抹消の公告)

第十五条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者が第十三条第一項第四号から第八号までの各号のいずれかに該当したことにより、その登録を抹消したときは、その旨を公告するものとする。

(登録簿等の閲覧)

第十六条 国土交通大臣は、第五条の賃貸住宅管理業者登録簿及び第十九条の報告に係る書面又はこれらの写しを一般の閲覧に供するものとする。

第十七条 (略)

(権限の委任)

第十八条 この規程に規定する国土交通大臣の権限（前条に規定する権限を除く。）は、賃貸住宅管理業者又は第三条第一項の登録を受けようとする者の本店又は主たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長及び北海道開発局長に委任する。ただし、第十二条に掲げる

の記載があることが判明したとき。

八・九 (略)

2 (略)

第十三条 (略)

(登録の抹消の公告)

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

(登録簿等の閲覧)

第十五条 国土交通大臣は、第五条の賃貸住宅管理業者登録簿及び第十八条の報告に係る書面又はこれらの写しを一般の閲覧に供するものとする。

第十六条 (略)

(権限の委任)

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

権限については、国土交通大臣が自ら行うことを妨げない。

2 第十二条に掲げる権限で賃貸住宅管理業者の支店又は従たる事務所に関するものについては、前項に規定する地方整備局長及び北海道開発局長のほか、当該支店又は従たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長及び北海道開発局長も当該権限を行うことができる。

権限については、国土交通大臣が自ら行うことを妨げない。

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

（傍線の部分は改正部分）

改正後	現行
<p>（賃貸人に対する管理受託契約に関する重要事項の説明等）</p> <p>第五条 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、その契約が成立するまでの間に、当該賃貸人に対して、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項に関し、<u>賃貸住宅管理業者登録規程（平成二十三年国土交通省告示第九百九十八号）第七条に規定する者</u>（以下「実務経験者等」という。）をして、<u>少なくとも次に掲げる事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。</u></p> <p>一〇十 （略）</p> <p>2 実務経験者等は、前項の説明をするときは、説明の相手方に対し、<u>実務経験者等であることを示す書面又はその写しを提示しなければならない。</u></p> <p>3 第一項の書面の交付に当たっては、<u>実務経験者等は、当該書面に記名押印しなければならない。</u></p> <p>（賃貸人に対する管理受託契約の成立時の書面の交付）</p>	<p>（賃貸人に対する管理受託契約に関する重要事項の説明等）</p> <p>第五条 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、その契約が成立するまでの間に、当該賃貸人に対して、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項に関し、<u>少なくとも次に掲げる事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。</u></p> <p>一〇十 （略）</p> <p>（新設）</p> <p>（新設）</p> <p>（賃貸人に対する管理受託契約の成立時の書面の交付）</p>

第六条 (略)

2 賃貸住宅管理業者は、前項の規定により交付すべき書面を作成したときは、実務経験者等をして、当該書面に記名押印させなければならぬ。

(転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等)

第八条 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結しようとするときは、その賃貸借契約が成立するまでの間に、賃貸人となろうとする者に対して、実務経験者等をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

一・二 (略)

三 転貸の条件に関する事項

四 借賃（空室時等に異なる借賃とする場合は、その内容を含む。）及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項

五 (略)

2 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結しようとする者から基幹事務について一括して受託しようとするとき又は当該賃貸住宅を再転貸するために転借しようとするときは、その賃貸借契約及び基幹事務受託契約又は転貸借契約

第六条 (略)

(新設)

(転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等)

第八条 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結しようとするときは、その賃貸借契約が成立するまでの間に、賃貸人となろうとする者に対して、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

一・二 (略)

三 転貸の条件等に関する事項

(新設)

四 (略)

(新設)

が成立するまでの間に、賃貸人に対して、実務経験者等をして、前項各号に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。ただし、賃貸住宅を転貸する者が、実務経験者等をして、当該書面を交付して説明をさせる場合は、この限りでない。

3 実務経験者等は、前二項の説明をするときは、説明の相手方に対し、第七条に規定する者であることを示す書面又はその写しを提示しなければならない。

4 第一項及び第二項の書面の交付に当たっては、実務経験者等は、当該書面に記名押印しなければならない。

(転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付)

第九条 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結したときは、当該賃貸人に対し、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・二 (略)

三 転貸の条件に関する定めがあるときは、その内容

四 借賃について、空室時等に異なる借賃とする定め又は将来の借賃の変動に係る条件に関する定めがあるときは、その内容

五 (略)

(新設)

(新設)

(転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付)

第九条 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結したときは、当該賃貸人に対し、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・二 (略)

三 転貸の条件等に関する定めがあるときは、その内容

(新設)

四 (略)

2 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結した者から基幹事務について一括して受託したとき又は当該賃貸住宅を再転貸するために転借したとき（前条第二項に基づき、実務経験者等をして、書面を交付して説明をさせた場合に限る。）は、賃貸人に対して、前項各号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。ただし、賃貸住宅を転貸する者が自ら当該書面を交付する場合は、この限りでない。

（新設）

3 賃貸住宅管理業者は、前二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、実務経験者等をして、当該書面に記名押印させなければならない。

（新設）

（管理事務の報告）
第十七条（略）

（管理事務の報告）

第十七条（略）

2 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結した者から基幹事務について一括して受託したとき又は当該賃貸住宅を再転貸するために転借したときは、定期に、当該賃貸住宅の賃貸人に対し、当該管理事務に関する報告をしなければならない。ただし、賃貸住宅を転貸する者が自ら当該報告をする場合は、この限りではない。

（新設）