

事 務 連 絡
平成 28 年 5 月 12 日

地方整備局等

宅地建物取引業法、マンション管理適正化法、
賃貸管理業者登録規程 担当者殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課

平成 28 年熊本地震による災害に伴う宅地建物取引業法、マンション管理適正化法及び賃貸住宅管理業者登録規程の特例措置について

平成 28 年熊本地震による被災地域の被害が極めて甚大であることに鑑み、このような被災地域の非常事態における宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）、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。以下「マンション管理適正化法」という。）及び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）の施行について、下記の方針により取り扱うこととしたので適切な措置等を講じられたい。

記

I 宅地建物取引業の免許等の有効期間の延長について

今般、「平成 28 年熊本地震による災害についての特定非常災害及びこれに対し適用すべき措置の指定に関する政令」（平成 28 年政令第 213 号。以下「特定非常災害指定政令」という。）が公布・施行され、「特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律」（平成 8 年法律第 85 号。以下「特定非常災害特別措置法」という。）第 2 条第 1 項の特定非常災害として、平成 28 年熊本地震による災害が指定され、同法第 3 条の特定権利利益に係る満了日の延長に関する措置が指定された。これを受け、同条第 2 項の規定に基づく同年 5 月 12 日付け国土交通省告示第 735 号（以下「国土交通省告示」という。）【別紙参照】により具体的な特定権利利益、対象者、延長後の満了日を指定し、以下の措置が講じられることとなったので、対象者等に留意しつつ、適切な措置を講じられたい。

○特定被災地域内に主たる事務所等を有する者に係る以下のものについて、有効期間が平成 28 年 4 月 13 日以後に満了するものは、当該有効期間の満了日が一律に同年 9 月 30 日まで延長されることとなった。

- ・宅地建物取引業者の免許
- ・宅地建物取引士証の交付
- ・マンション管理業者の登録
- ・管理業務主任者証の交付
- ・賃貸住宅管理業者の登録

なお、上記の延長措置のほか、行政庁は、同条第3項の規定に基づき、特定非常災害の被害者であって、その特定権利利益について保全又は回復を必要とする理由を記載した書面により満了日の延長の申出を行ったものについて、延長期間までの期日を指定してその満了日を延長することができることとなっているので留意されたい。

II 宅地建物取引業者、マンション管理業者及び賃貸住宅管理業者の変更の届出等の不履行の場合の免責について

特定非常災害指定政令において、特定非常災害特別措置法第4条の特定義務の不履行についての免責に関する措置が指定され、免責期限が定められたことから、宅地建物取引業者、マンション管理業者及び賃貸住宅管理業者の変更の届出等、履行期限が設けられているものについて、宅地建物取引業者等が平成28年熊本地震により当該期限までに義務の履行ができなかったと認められるときは、平成28年7月29日までに履行すれば、行政上及び刑事上の責任は問われないこととなったので、留意されたい。

III 宅地建物取引業等の免許事務等の取扱いについて

免許事務等の取扱いについては、国土交通省告示の対象者の他、特定被災地域内に従たる事務所等を有する者及び本籍を有する者についても以下の1. から5. までの取扱いの対象とするので、留意されたい。

なお、申請に疑義がある場合については、可能な範囲で調査等を行ったうえで、必要に応じて、宅地建物取引業の免許にあつては、宅地建物取引業法第3条の2第1項の規定による条件を付すなどして免許を行うものとし、マンション管理業の登録及び管理業務主任者の登録にあつては、登録を行うものとする。

1. 宅地建物取引業者の事務所等について

被災地域において、事務所が滅失、毀損等をし、事業の遂行が不能となっているものについては、次のように取り扱って差し支えない。

- (1) 事務所不存在、事業休止等に該当することによる届出は要しない。
- (2) 緊急措置として仮設建築物において事業を営む場合、当該場所を法に基づく事務所として取り扱う。

この場合、当該仮設建築物が従前の事務所と同一の所在地にあるときは特段の届出を要しないものとするが、所在地を異にするときは届出を要する。

- (3) 緊急措置として被災地以外の既存の他の事務所等において、滅失又は毀損した事務所の業務を併せて行う場合は、変更の届出を要する。なお、宅地建物取引業法第31条の3第3項の同条第1項の規定に適合させる措置についてはIIの免責の対象となる。

2. 宅地建物取引業の免許申請等における添付書類について

免許申請等の際に添付が必要な書類に関し、被災により、被災地域の市町村が発行する証明書又は事務所の写真等を添付することができない場合には、提出が可能になった時点でこれらを提出する旨を誓約する書面等の添付をもってこれに代える取扱いをして差し支えない。

3. 宅地建物取引業の免許申請等に係る審査事務について

審査事務に際して必要となる調査等について、被災により、回答を得る等実施が困難な場合には、その他の部分について審査し、総合的に勘案した上で、免許を行うこととして差し支えない。

4. マンション管理業の登録、管理業務主任者の登録等に係る事務

上記1. から3. までと同様に取り扱って差し支えない。この場合、1. (3) 中「宅地建物取引業法第31条の3第3項の同条第1項の規定」とあるのは「マンション管理適正化法第56条第3項の同条第1項の規定」と読み替えるものとする。

5. 賃貸住宅管理業者の登録等に係る事務

上記1. から3. までと同様に取り扱って差し支えない。ただし、1. (3) 中なお書きについては適用しない。

【特定被災地域内】

- 平成28年熊本地震に際し災害救助法（昭和22年法律第118号）が適用された市町村の区域（平成28年4月15日現在）
 - ・熊本県内全45市町村

【参考】

○特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律 (平成八年法律第八十五号) (抄)

(特定非常災害及びこれに対し適用すべき措置の指定)

第二条 著しく異常かつ激甚な非常災害であつて、当該非常災害の被害者の行政上の権利利益の保全等を図り、又は当該非常災害により債務超過となつた法人の存立、当該非常災害により相続の承認若しくは放棄をすべきか否かの判断を的確に行うことが困難となつた者の保護、当該非常災害に起因する民事に関する紛争の迅速かつ円滑な解決若しくは当該非常災害に係る応急仮設住宅の入居者の居住の安定に資するための措置を講ずることが特に必要と認められるものが発生した場合には、当該非常災害を特定非常災害として政令で指定するものとする。この場合において、当該政令には、当該特定非常災害が発生した日を特定非常災害発生日として定めるものとする。

二 (略)

(行政上の権利利益に係る満了日の延長に関する措置)

第三条 次に掲げる権利利益(以下「特定権利利益」という。)に係る法律、政令又は内閣府設置法(平成十一年法律第八十九号)第七条第三項若しくは第五十八条第四項(宮内庁法(昭和二十二年法律第七十号)第十八条第一項において準用する場合を含む。)若しくは国家行政組織法(昭和二十三年法律第百二十号)第十二条第一項若しくは第十三条第一項の命令若しくは内閣府設置法第七条第五項若しくは第五十八条第六項若しくは宮内庁法第八条第五項若しくは国家行政組織法第十四条第一項の告示(以下「法令」という。)の施行に関する事務を所管する国の行政機関(内閣府、宮内庁並びに内閣府設置法第四十九条第一項及び第二項に規定する機関並びに国家行政組織法第三条第二項に規定する機関をいう。以下同じ。)の長(当該国の行政機関が内閣府設置法第四十九条第一項若しくは第二項又は国家行政組織法第三条第二項に規定する委員会である場合にあっては、当該委員会)は、特定非常災害の被害者の特定権利利益であつてその存続期間が満了前であるものを保全し、又は当該特定権利利益であつてその存続期間が既に満了したものを回復させるため必要があると認めるときは、特定非常災害発生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(以下「延長期日」という。)を限度として、これらの特定権利利益に係る満了日を延長する措置をとることができる。

一 法令に基づく行政庁の処分(特定非常災害発生日以前に行ったものに限る。)により付与された権利その他の利益であつて、その存続期間が特定非常災害発生日以後に満了するもの

二 法令に基づき何らかの利益を付与する処分その他の行為を当該行為に係る権限を有する行政機関(国の行政機関及びこれらに置かれる機関並びに地方公共団体の機関に限る。)に求めることができる権利であつて、その存続期間が特定非常災害発生日以後に満了するもの

2 前項の規定による延長の措置は、告示により、当該措置の対象となる特定権利利益の根拠となる法令の条項ごとに、地域を単位として、当該措置の対象者及び当該措置による延長後の満了日を指定して行うものとする。

3 第一項の規定による延長の措置のほか、同項第一号の行政庁又は同項第二号の行政機関(次項において「行政庁等」という。)は、特定非常災害の被害者であつて、その特定権利利益について保全又は回復を必要とする理由を記載し

た書面により満了日の延長の申出を行ったものについて、延長期日までの期日を指定してその満了日を延長することができる。

4、5 (略)

(期限内に履行されなかった義務に係る免責に関する措置)

第四条 特定非常災害発生日以後に法令に規定されている履行期限が到来する義務(以下「特定義務」という。)であって、特定非常災害により当該履行期限が到来するまでに履行されなかったものについて、その不履行に係る行政上及び刑事上の責任(過料に係るものを含む。以下単に「責任」という。)が問われることを猶予する必要があるときは、政令で、特定非常災害発生日から起算して四月を超えない範囲内において特定義務の不履行についての免責に係る期限(以下「免責期限」という。)を定めることができる。

2 免責期限が定められた場合において、免責期限が到来する日の前日までに履行期限が到来する特定義務が免責期限が到来する日までに履行されたときは、当該特定義務が特定非常災害により履行されなかったことについて、責任は問われないものとする。

3、4 (略)

○平成二十八年熊本地震による災害についての特定非常災害及びこれに対し適用すべき措置の指定に関する政令(平成二十八年政令第二百十三号) (抄)

(特定非常災害の指定)

第一条 特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律(以下「法」という。)第二条第一項の特定非常災害として平成二十八年熊本地震による災害を指定し、同年四月十四日を同項の特定非常災害発生日として定める。

(特定非常災害に対し適用すべき措置の指定)

第二条 前条の特定非常災害に対し適用すべき措置として法第三条から第六条までに規定する措置を指定する。

(延長期日)

第三条 第一条の特定非常災害についての法第三条第一項の政令で定める日は、平成二十八年九月三十日とする。

(免責期限)

第四条 第一条の特定非常災害についての法第四条第一項の政令で定める特定義務の不履行についての免責に係る期限は、平成二十八年七月二十九日とする。

○宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第百七十六号) (抄)

(免許の条件)

第三条の二 国土交通大臣又は都道府県知事は、前条第一項の免許(同条第三項の免許の更新を含む。第二十五条第六項を除き、以下同じ。)に条件を付し、及びこれを変更することができる。

2 (略)

(宅地建物取引士の設置)

第三十一条の三 宅地建物取引業者は、その事務所その他国土交通省令で定める場所(以下この条及び第五十条第一項において「事務所等」という。)ごとに、事務所等の規模、業務内容等を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければならない。

2 (略)

- 3 宅地建物取引業者は、第一項の規定に抵触する事務所等を開設してはならず、既存の事務所等が同項の規定に抵触するに至ったときは、二週間以内に、同項の規定に適合させるため必要な措置を執らなければならない。

○マンションの管理の適正化の推進に関する法律

(平成十二年法律第百四十九号) (抄)

(管理業務主任者の設置)

第五十六条 マンション管理業者は、その事務所ごとに、事務所の規模を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の管理業務主任者を置かなければならない。ただし、人の居住の用に供する独立部分（区分所有法第一条に規定する建物の部分をいう。以下同じ。）が国土交通省令で定める数以上である第二条第一号イに掲げる建物の区分所有者を構成員に含む管理組合から委託を受けて行う管理事務を、その業務としない事務所については、この限りでない。

2 (略)

- 3 マンション管理業者は、第一項の規定に抵触する事務所を開設してはならず、既存の事務所が同項の規定に抵触するに至ったときは、二週間以内に、同項の規定に適合させるため必要な措置をとらなければならない。