

賃貸住宅管理業法における登録の更新について（お知らせ）

賃貸住宅管理業の登録の有効期間は5年間です。

有効期間満了後も引き続き登録を受けようとする場合、下記の通り登録の更新申請を行う必要があります、更新を受けなければ、期間の経過によってその効力を失います。

記

1 更新の登録申請の期間

- 現に受けている登録の有効期間の満了の日の90日前から30日前までの間

1-1 財産の状況に関する書面（法人用）

- 更新申請時に提出が必要な、最近の事業年度における貸借対照表及び損益計算書は、申請日を含む事業年度の前事業年度のものとなります。

2 更新申請をする際に必要な財産要件について

- 直近の決算書で、「財産及び損益の状況が良好であること」とは別紙参考2の①～⑤のいずれかの条件を満たす必要があります。確認できない場合は登録の更新ができません。会社の財務状況に注意し、不安があれば公認会計士等に相談いただくことをお勧めします。

3 申請に係る必要書類

新規の登録申請時と同様です。詳細は以下のURLよりご確認ください。なお、更新手数料は、収入印紙により納付する必要があります。オンラインによる申請の場合は、18,000円で書面による申請の場合は18,700円です。収入印紙は登録申請書第6面に貼付し、申請先の地方整備局へ郵送してください。

- 賃貸住宅管理業法ホームページ

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/pm_portal/how_to_register.html

4 注意事項

- 有効期間等について、原則、事前にご連絡はしていません。

「建設業者・宅建業者等企業情報検索システム」中の、「賃貸住宅管理業者」にて自社の有効期間を検索・確認ください。

<https://etsuran2.mlit.go.jp/TAKKEN/>

- 書類を郵送する場合、書類の提出期限を【消印有効】としますが、補正や要件不備時の確認に時間を要しますので、できる限りお早めのご提出をお願いします。
- 上記1の期間内に登録の更新申請を行う事が必要です。期間を過ぎた場合、登録の効力は自動的に失われ、200戸以上の賃貸住宅管理業を行うことはできなくなります。その後、200戸以上の改めて賃貸住宅管理業を行うためには、新規登録申請が必要となります。（登録免許税9万円の納付が必要となります。）
- 制度全般については、「賃貸住宅管理業法ポータルサイト」を参照ください。

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/pm_portal/

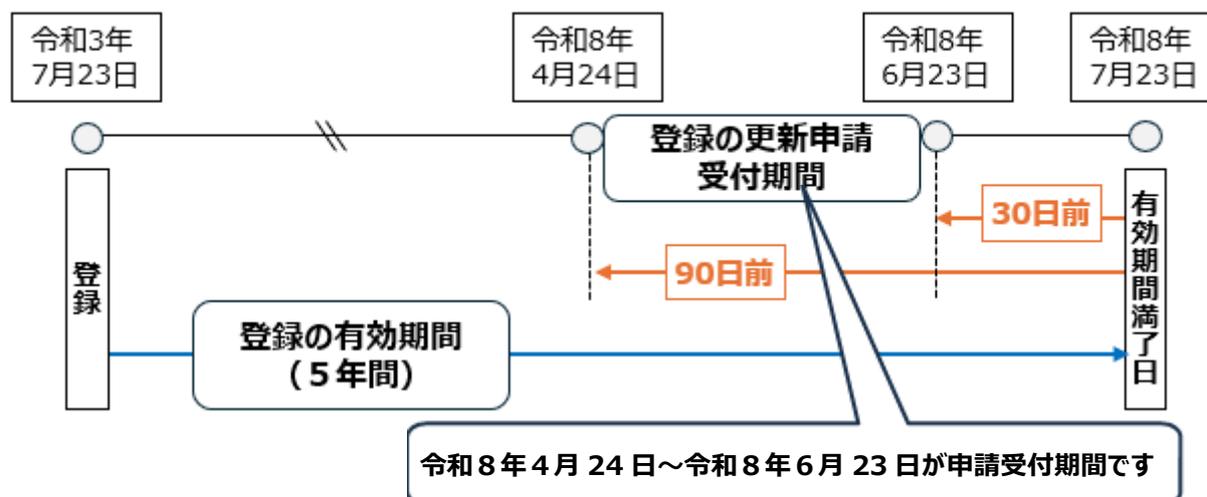
- 問合せ窓口について

登録の更新の申請方法に係る相談窓口は別紙参考4の各地方整備局等になります。電子申請システムについては、www16.webcas.net/form/pub/tsp/inquiryformになります。

以上

【参考1】更新の登録申請の期間について

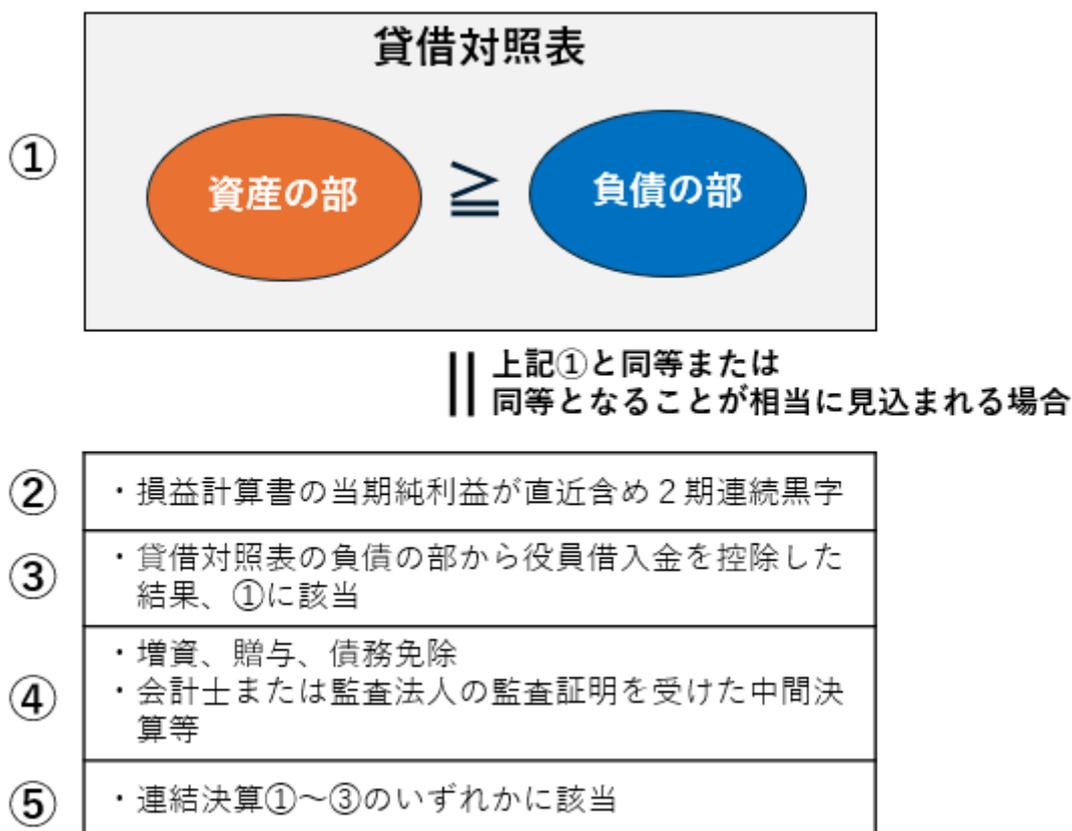
例：令和3年7月23日に登録した事業者の申請受付期間



※申請期限が申請機関の休日にあたる時は、その翌開庁日を期限とみなします。

【参考2】更新申請をする際に必要な財産要件について

登録の更新には、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ている必要があります。この、国土交通省令で定める基準とは、登録の申請の日を含む事業年度の前事業年度における財産及び損益の状況が良好であることです。財産及び損益の状況が良好であるかは、直近の決算書で、①～⑤のいずれかの条件を満たしている状況です。



【参考3】賃貸住宅管理業法における登録の更新に関する規定について

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00004.html

○賃貸住宅管理業法

(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。

(一～九(略))

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

○賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則

(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。

○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にないことをいう。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。

○賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に基づき賃貸住宅管理業の登録を受けようとする者が適合する必要がある財産的基礎の解釈・運用の考え方の明確化について【令和4年2月25日国不参第90号 国土交通省不動産・建設経済局参事官】

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001465506.pdf

賃貸住宅管理業の登録を受けようとする者が法人である場合には下記(1)又は(2)のいずれか、賃貸住宅管理業の登録を受けようとする者が個人である場合には下記(1)に該当する場合には、運用指針中「「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」に該当するものとする。

(1) 増資、贈与若しくは債務免除又は公認会計士若しくは監査法人による監査証明を受けた中間決算等により、登録時点において資産の合計額が負債の合計額を下回らないことが証明できること。

- (2) 登録申請日を含む事業年度の前事業年度の連結貸借対照表において負債の合計額が資産の合計額を超えていないこと、又は登録申請日を含む事業年度の直前2年の各事業年度の連結損益計算書において当期純利益が生じていること。この場合の登録申請者は、連結する企業集団の一員であれば親会社又は子会社のいずれでもよい。

【参考4】各地方整備局建政部建設産業課等（本店が所在する地域を所管する窓口へお問合せ下さい）

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	整備局HP から メールによりお問い合わせください。	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	052-687-8523 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3-1-41 大手前合同庁舎	06-6942-1141	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 qsr-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