

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。