

-----  
■□■ 貸不動産経営管理士 業務管理者とは■□■

■□■2021年度の賃貸不動産経営管理士になる方法■□■  
-----

業者登録の拒否事由

質問：赤字の会社でも業者登録できるの？

回答：できない場合もあります

【誰でも管理業者として登録できるの？】

できません。6月に施行される「賃貸住宅管理業務等の適正化に関する法律」  
(以下、新法といいます。)の第6条で、一定の事由に該当する者の登録申請を拒否する旨が規定されています。これは、これまでの任意の登録制度(以下、旧制度といいます。)にも同様の規定がありましたが、その要件は新法でかなり厳しくなっているので注意が必要です。

【違法行為で登録取消でも2年経てば再登録できる？】

旧制度では2年経過を要件に再登録できましたが、新法では再登録までの期間が5年に延長されました。新法では次の違法行為により登録取消しになると取消の日から5年間は再登録ができなくなります。

- ①登録拒否事由のいずれかに該当することになったとき。
- ②不正の手段により賃貸管理業の登録を受けたとき。
- ③その営む賃貸住宅管理業に関し法令又は業務改善命令に違反したとき。
- ④国土交通大臣より、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られたとき。

【前記の登録取消時点の60日前の役員は登録できる？】

旧制度では、賃貸住宅管理業者で法人であるものが一定の違法行為により登録を抹消された場合、その抹消の日前60日以内にその役員であった者でその抹消の日から2年を経過しないものが登録欠格事由となっていました。しかし、新法で

は、「登録を取り消された者が法人である場合にあっては、当該取消しの日前三十日以内に当該法人の役員であった者で当該取消しの日から五年を経過しないもの」とされ、役員については60日から30日に要件が緩和されています。

#### 【宅建業法違反で罰金刑になると5年間は再登録できない？】

旧制度では、宅建業法違反で罰金刑になると、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2年を経過しないと、再登録できませんでした。しかし、新法では、同様の内容を定めた規定が存在しません。犯罪系の登録拒否要件であるのは「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」という規定のみです。

なお、宅建業法には、同法違反、一定の刑法犯（傷害罪等）、暴力行為等処罰に関する法律違反の場合に限定して、罰金刑であってもその執行時等から5年間は再登録ができない旨の規定があります。

#### 【支店長が3年前に刑務所を出所していたら？】

前記のとおり、禁錮以上の刑に処せられたような者は、5年間は業者登録ができません。登録申請者が会社等の法人であった場合は、その役員が一定の登録拒否事由に該当すると、法人自体が登録を受けられなくなります。この点は、旧制度も新法も、「役員」に限定しているので、質問にあるような「支店長」というだけでは拒否事由になりません。

なお、宅建業法では、同様の規定で、役員だけでなく「政令で定める使用人」という文言となっており、事務所の責任者である支店長等も含んで法人の欠格事由を定めています。

#### 【経営規模や売上高にかかわらず登録できるの？】

旧制度では、売上高等についての登録要件は存在しませんでした。過去の賃貸不動産経営管理士試験においても、その点がよく出題されていました。それに対して、新制度では、「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」が登録拒否事由となっています。具体的には、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はなく、負債の合計額が資産の合計額を超え、支払不能

に陥っている者は、登録を受けることができません。

(過去問題にチャレンジ!)

【問題】 賃貸住宅管理業者登録制度の登録に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。(令和元年度問5 改題)

ア 賃貸住宅管理業者登録制度の登録は、経営規模や売上高にかかわらず受けることができる。

イ 賃貸住宅管理業者登録制度の登録の更新を受けようとする者は、登録の有効期間満了の日の90日前から有効期間満了の日までの間に登録申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。

ウ 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅管理業者登録規程で定める管理事務に関する業務管理者を、事務所ごとに、1名以上置く必要がある。

エ 宅地建物取引業法に違反したことにより罰金刑に処せられた者は、罰金を納めた日から5年間は、登録を受けることができない。

1.1つ 2.2つ 3.3つ 4.4つ

正解：1

ア× 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は登録できません。

イ× そのような期間制限はありません。

ウ○ 問題文のとおりです。

エ× そのような登録拒否要件はありません。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

-----  
■□■ バックナンバーのご紹介 ■□■  
-----

こちらでは、メールマガジンのバックナンバーをご覧いただけます。

[https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/mailmagazine\\_pm.html](https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/mailmagazine_pm.html)

尚、次月号は賃管士情報をお伝え。配信は4月16日(金)頃の前予定です。

-----  
■□■ お知らせ ■□■  
-----

<新型コロナウイルスに関する弊社対応につきまして>

新型コロナウイルスの感染増加及び政府の緊急事態宣言の検討を受けまして、弊社では、原則として、現在、全社員・スタッフ・講師につき、当面の間、自宅勤務およびリモートワーク・テレワークにて対応とさせていただくことになっております。

通常対応の目処が立ちましたら、再度ご連絡をさせていただきます。

皆さまには、ご迷惑をお掛けいたしますが、  
ご理解とご協力の程、宜しくお願い申し上げます。

みなさまのご健康を心よりお祈り致します。

\*\*\*\*\*

株式会社Kenビジネススクール

不動産ビジネス研修事業部 宅建士講座運営 Section

〒160-0022

東京都新宿区新宿 2-5-12

FORECAST 新宿 AVENUE4F (受付 6F)

TEL : 03-6685-8532

★受付窓口対応時間：平日 10：00～18：00

土日祝日はお休みとなります。

Email:info@ken-bs.co.jp

<http://www.ken-bs.co.jp/>

\*\*\*\*\*