

賃貸不動産経営管理士

2021年試験対策

《業者登録の拒否事由》

Q 赤字の会社でも業者登録できるの？

A できない場合もあります。

命令に違反したとき、④国土交通大臣より、管理者が登録を受けてから1年以内に業務を開始せず、または引き続き1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、宅地建物業法違反で罰金刑になると、その刑の執行が終わる、また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

宅地建物業法違反で罰金刑になると5年間は再登録できない。

誰でも管理業者として登録できるの？

違法行為で登録取消でも2年たてば再登録できる？

旧制度では2年経過を要件に再登録できました

6月に施行される『賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律』(以下、新法)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。

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の役員であった者で抹消の日から2年を経過しないものが登録資格事由となりました。

これは、これまでの任意であった登録制度(以下、旧制度)にも同様の規定がありました。その要件は今回定められた新法でかなり厳しくなっていますので十分な注意が必要です。

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務の登録を受けたとき、③その営む賃貸住宅管理業務に関して、法令または業務改善

旧制度では、罰金刑になると、その刑の執行が終わる、また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

「禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わる、または執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者」という規定のみです。

右記のとおり、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

なお、宅地建物取引業法には、同法違反、一定の刑法犯(傷害罪など)、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年間は新法も、「役員」に限定

しているのが、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、宅地建物取引業法では、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なども含んで法人の資格事由を定めています。(毎月第2・4週掲載)

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。(2019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付けることができる。

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業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を罰金刑に処せられた者は、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× 賃貸住宅管理業者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。

事故物件に関する調査結果

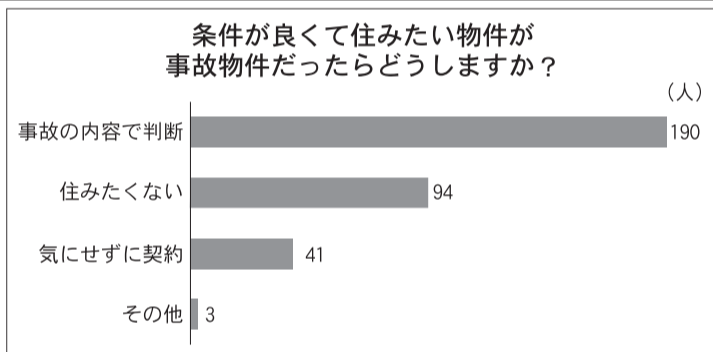
「事故内容によっては気にしない」が1位

クランピーリアルエステート

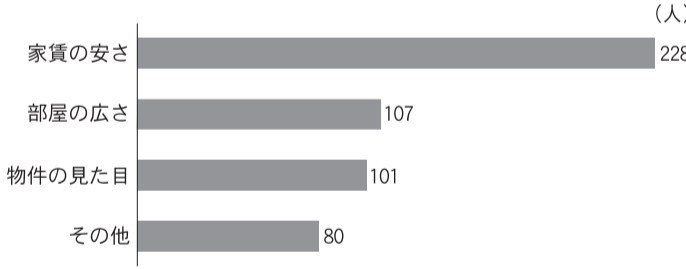
不動産売買や相続コンサルティングなどを手掛けるクランピーリアルエステート(東京都中央区)は、運営する不動産売買情報のウェブメディア『iekon(アイエコン)』で「事故物件の賃貸物件に関するアンケート調査」を実施し、結果を4月に発表した。

「条件がよくて住みたい物件が事故物件だったらどうしますか?」で、1位は「事故の内容で判断」で190人の回答を獲得。2位の「住みたくない」94人の倍以上となった。

具体的には「老人の孤独死なら気にしない」「病死なら契約する」「殺人でなければ気にしない」「条件が良くて気に入った物件で事件性がなければ前向きに検討する回答が得られた。



事故物件でもどんな好条件であれば許容できますか?



クランピーリアルエステート『アイエコン』調べ

「自分の隣の部屋がいきなり事故物件になったらどうしますか?」では、1位「家賃を下げてもらう」41.3%、2位は「気にせず住み続ける」29.7%、3位が「引越す」20%だった。

また「もし友人が事故物件に住んでいたらどうしますか?」では、同調査は3月24~29日にインターネットで行ったところ、30人の男女から回答を得た。

41.7%が「全く気にしない」と回答している。自由記入で「事故物件よりも嫌な物件」について聞いたところ「隣に嫌がらせや迷惑行為をする人が住んでいる」「夜中でも声が響いてくる」「わざわざ好きの住人がいる」など、事故物件よりも近隣トラブルが怖いという意見が多数あった。

相対的に事故の内容や家賃によっては、気にせず住みたいと考える人が意外と多いことが分かる結果となった。

賃貸不動産オーナー向け経営情報誌

[6月号発売中]

家主と地主

入居者の満足度アップ
管理の質を高める一冊!

発売元: 全国賃貸住宅新聞社

長期入居をかなえた家主9人の極意

- ・入居者同士が親しくなれる関係づくりのサポートで平均入居期間は驚異の14年
- ・古くなった設備を無料交換。8年間退去なし
- ・コンシェルジュが常駐。DINKSが支持し6年以上入居

第2特集 ここが違う!

満室になる共用部の工夫

第3特集 コストカットや業務改善に役立つ

「ギグワーカー」利用のメリット・デメリット

賃貸不動産オーナー向け経営情報誌

家主と地主

長期入居を叶えた
家主9人の極意

・入居者が長く住み続けるためのサポートで平均入居期間は驚異の14年
・古くなった設備を無料交換。
・コンシェルジュが常駐。
・DINKSが支持し6年以上入居



ここが違う! 満室になる共用部の工夫
コストカットや業務改善に役立つ
「ギグワーカー」利用のメリット・デメリット

定価750円(税込み)
お得な年間購読は
8,000円
(税・送料込み)
定期購読の申し込みは



全国の大型書店や
Amazonで販売中!