

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が抹消の日から2年を経過しないものが登録資格事由となりました。

旧制度では、管理者が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が抹消の日から2年を経過しないものが登録資格事由となっていました。しかし、今回の新法では、「登録を取り消された者が法人である場合にあっては、当該取り消しの日前30日以内に当該法人の役員であった者が当該取り消しの日から5年を経過しないもの」とき、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。

また、再登録できない旨の規定があります。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、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」に限定しているため、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。

過去問題にチャレンジ！

【問題】賃貸住宅管理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 賃貸住宅管理者は、賃貸住宅管理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、登録を受けられない。

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。

(毎月第2・4週掲載)

【著者プロフィール】

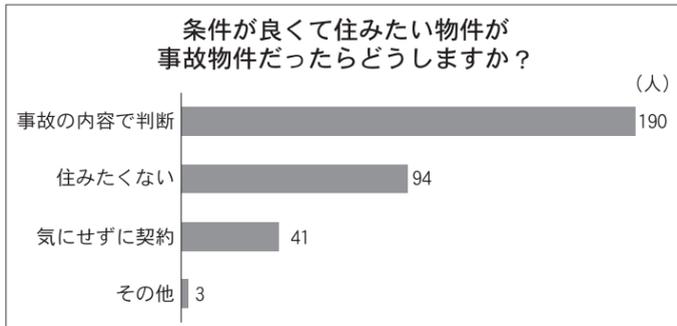
中央大学大学院法学研究科博士前期課程修了。2004年に不動産取引の専門教育機関としてKenビジネススクール設立。同社は、国土交通大臣の登録を受け「登録講習」「登録実務講習」を実施している。現在は、オールアバウト宅建試験専門ガイドとしても活躍中。「うかる宅建士シリーズ」(プラチナ出版)など多くの書籍を執筆。



Kenビジネススクール 田中謙次社長

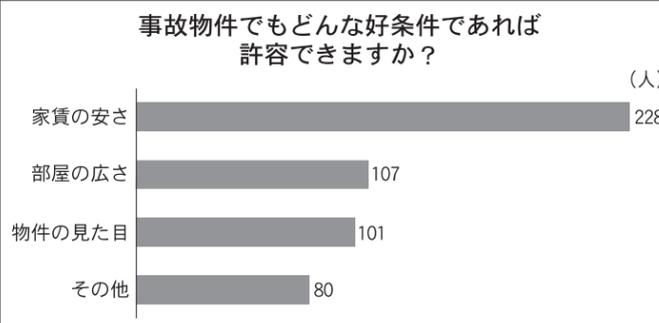
事故物件に関する調査結果

「事故内容によっては気にしない」が1位



「条件が良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」など、条件が良くて物件に入った物事に事件性がなければ前向きに検討する回答が得られた。



クランピーリアルエステート『イエコン』調べ

クランピーリアルエステート『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「引っ越す」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、0人の男女から回答を得た。

同調査は3月24・29日にインターネットで行い、賃貸物件を探したことがある人を対象に30人の男女から回答を得た。

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 「ギグワーカー」利用のメリット・デメリット

第3特集 コストカットや業務改善に役立つ



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!