関係)。
　維持保全を行う業務には賃貸住宅の賃貸人のために維持保全に係る契約の締結の媒介、取次ぎまたは代理を行う業務を含む(同号かっこ書き)〈R03-30-2〉。

3　登録

⑴　登録

　賃貸住宅管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録を受けなければならない（法第３条第１項本文)。ただし、事業の規模が、賃貸住宅の戸数そのほかの事項を勘案して国土交通省令で定める規模未満であるときは、登録を受けなくても、営むことができる（法第３条第１項ただし書き)。

賃貸住宅管理業の登録
　委託を受けて賃貸住宅管理業務（賃貸住宅の維持保全、金銭の管理）を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付けられる（※管理戸数が 200 戸未満の者は任意登録)。

⑵　登録の更新

ア　登録の有効期間

　登録の有効期間は５年である。５年ごとに更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う（法第３条第２項)。
　登録の有効期間の満了前に更新の申請があった場合において、登録の有効期間の満了の日までに申請に対する処分がされないときは、従前の登録は、登録の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する（法第３条第３項)。その場合において、登録の更新がされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算する（法第３条第４項)。

イ　手数料

　登録の更新を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の手数料を納めなければならない（法第３条第５項)。

⑶　登録の申請および実施、登録簿の閲覧

ア　申請・登録

登録（登録の更新を含む）を受けようとする者は、一定の事項を記載した申請書を国土交通大臣に提出しなければならない（法第４条第１項）。

申請書には、登録を受けようとする者が登録拒否事由（後述）のいずれにも該当しないことを誓約する書面その他の国土交通省令で定める書類を添付しなければならない（法第４条第２項）。

国土交通大臣は、登録の申請があったときは、登録拒否事由がある場合を除き、次の事項を賃貸住宅管理業者登録簿に登録しなければならない（法第５条第１項）。

賃貸住宅管理業者登録簿の登載事項
①　商号、名称又は氏名及び住所
②　法人である場合においては、その役員の氏名
③　未成年者である場合においては、法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合にあっては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）
④　営業所又は事務所の名称及び所在地
⑤　登録年月日及び登録番号

※　①～④は、登録申請書の記載事項（法第４条第１項各号）

国土交通大臣は、登録をしたときは、遅滞なく、その旨を申請者に通知しなければならない（法第５条第２項）。

イ　登録簿の閲覧

国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者登録簿を一般の閲覧に供しなければならない（法第８条）。

⑷　登録拒否事由（欠格事由）

国土交通大臣は、登録を受けようとする者について登録拒否事由（欠格事由）があるとき、または申請書もしくは添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、も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（法第６条第１項）。

欠格事由は次のとおりである。

観点	欠格事由
申請者本人	①　心身の故障により賃貸住宅管理業を的確に遂行することができない者として国土交通省令で定めるもの
	②　破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者〈R03-32-3〉
	③　法第 23 条第１項又は第２項の規定により登録を取り消され、その取消しの日から５年を経過しない者（当該登録を取り消された者が法人である場合にあっては、取消しの日前 30 日以内に当該法人の役員であった者で取消しの日から５年を経過しないものを含む）
	④　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５年を経過しない者
	⑤　暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第２条第６号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から５年を経過しない者（暴力団員等）
	⑥　賃貸住宅管理業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれがあると認めるに足りる相当の理由がある者として国土交通省令で定めるもの
申請者の関係者	⑦　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その法定代理人が①～⑥のいずれかに該当するもの
	⑧　法人であって、その役員のうちに①～⑥までのいずれかに該当する者があるもの
	⑨　暴力団員等がその事業活動を支配する者
手続等	⑩　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
	⑪　営業所又は事務所ごとに法第 12 条の規定による業務管理者を確実に選任すると認められない者

国土交通大臣は、規定により登録を拒否したときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければならない（法第６条第２項）。

⑸　変更・廃業等の届出

ア　変更の届出

賃貸住宅管理業者は、登録申請書の記載事項に変更があったときは、その日から 30 日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない（法第７条第１項）〈H29-4〉。国土交通大臣は、変更の届出を受理したときは、届出に係る事項が第６条第１項第７号または第８号に該当する場合（⑷の表⑦、または⑧）を除き、賃貸住宅管理業者登録簿に登録しなければならない（法第７条第２項）。

変更の届出には、登録を受けようとする者が登録拒否事由のいずれにも該当しないことを誓約する書面その他の国土交通省令で定める書類を添付しなければならない（法第７条第３項･第４条第２項）。

変更の届出を行わず、または、虚偽の届出をしたときには、違反行為をした者は、30 万円以下の罰金に処せられる（法第 44 条第１号）。

イ　廃業等の届出

賃貸住宅管理業者が、次のいずれかに該当することとなったときは、それぞれに定められた者は、国土交通省令で定めるところにより、その日（死亡の場合にあっては、その事実を知った日）から 30 日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない（法第９条第１項）〈R03-30-1,2〉。

	届出義務者	届出期間
死亡	相続人	知った日から 30 日以内
合併による消滅	消滅法人の代表役員であった者	その日から 30 日以内
破産手続開始の決定	破産管財人	
合併、破産以外で解散	清算人	
賃貸住宅管理業を廃止	個人・代表役員	

賃貸住宅管理業者が上記のいずれかに該当することとなったときは、賃貸住宅管理業者の登録（法第３条第１項）は、その効力を失う（法第９条第２項）。