

各地方支分部局主管部長 あて

国土交通省不動産・建設経済局参事官
(公 印 省 略)

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に基づき賃貸住宅管理業の登録を受けようとする者が適合する必要がある財産的基礎の解釈・運用の考え方の明確化について

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。）第 3 条第 1 項に基づき賃貸住宅管理業の登録を受けようとする者は、法第 6 条第 1 項第 10 号に定める「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」に該当しないことが求められ、法第 6 条第 1 項第 10 号の国土交通省令で定める基準については、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則（令和 2 年国土交通省令第 83 号）第 10 条において「財産及び損益の状況が良好であることとする。」と規定している。さらに、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方（以下「運用指針」という。）では、同規則第 10 条の解釈・運用の考え方を示しているところ、今般、下記のとおり、運用指針の解釈・運用の考え方を明確化するので、十分留意の上、遺漏のないよう取り計らわれたい。

記

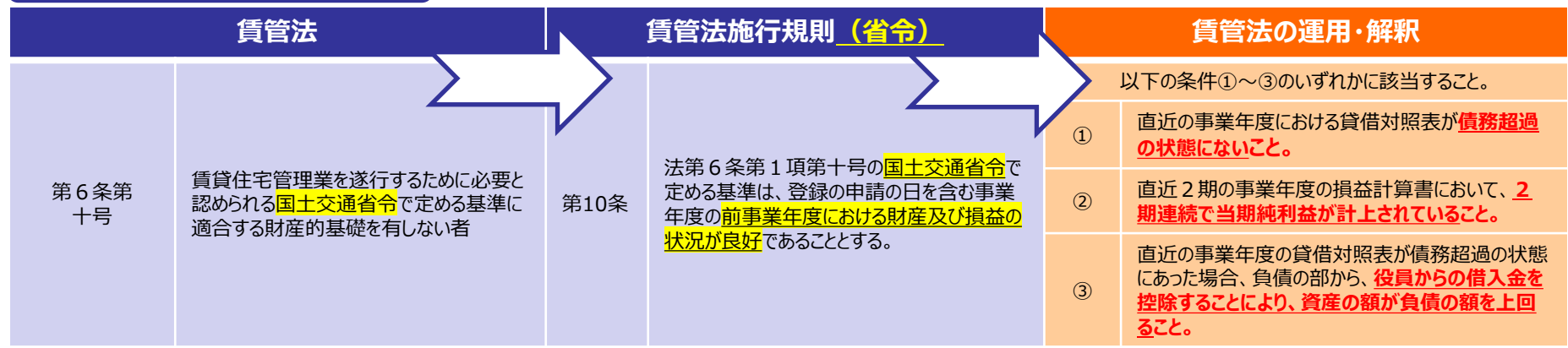
賃貸住宅管理業の登録を受けようとする者が法人である場合には下記（1）又は（2）のいずれか、賃貸住宅管理業の登録を受けようとする者が個人である場合には下記（1）に該当する場合には、運用指針中「「負債の合計額が資産の合計額を超えて」いないことと同等又は同等となることが相応に見込まれる場合」に該当するものとする。

- （1）増資、贈与若しくは債務免除又は公認会計士若しくは監査法人による監査証明を受けた中間決算等により、登録時点において資産の合計額が負債の合計額を下回らないことが証明できること。
- （2）登録申請日を含む事業年度の前事業年度の連結貸借対照表において負債の合計額が資産の合計額を超えていないこと、又は登録申請日を含む事業年度の直前 2 年の各事業年度の連結損益計算書において当期純利益が生じていること。この場合の登録申請者は、連結する企業集団の一員であれば親会社又は子会社のいずれでもよい。

以上

管理業者登録申請における財産的基礎の要件について

財産的基礎の要件（根拠）



上記の要件を満たさない場合
以下の（1）又は（2）の条件のいずれかを満たすこと

根拠：令和4年2月25日付（国不参第90号）国土交通省不動産・建設経済局参事官付通知
国交省HP（URL）：https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001465506.pdf

以下の条件①～④のいずれかに該当し、申請時点又は申請後の財務状況において、客観的に債務超過の状態にならないことが証明できること				連結するグループ会社における直近の決算書類において、以下の条件①又は②に該当すること（申請事業者として、連結するグループ会社の一員であれば親会社又は子会社を問わない）			
(1)	①	増資されたことをもって解消	登記事項証明書を提出	(2)	①	グループ会社の直近の連結貸借対照表において、債務超過の状態にないこと。	グループとしての直近の事業年度の貸借対照表を提出
	②	贈与されたことをもって解消	客観的に確認できる書類を提出（例：贈与契約書など）		②	グループ会社としての直前2期の連結損益計算書において、2期連続で当期純利益が計上されていること。	グループとしての直近2期分の損益計算書を提出
	③	債務免除されたことをもって解消	客観的に確認できる書類を提出（例：債務免除通知書、債権放棄通知書など）				
	④	公認会計士若しくは監査法人による監査証明を受けること	監査証明書を提出				

監査証明書のイメージは次ページを参照

申請者が「個人事業主」の場合、（2）の要件は対象外です

(参考) 公認会計士が作成する監査証明書のイメージ

監査証明書（鑑）のイメージ

令和4年●月●日

国土交通省関東地方整備局長 殿

●●会計事務所
公認会計士 霞ヶ関 太郎
(登録番号 ●●●●)

中間決算等の証明について

株式会社●●住宅管理センターの資産状況について、別添の中間決算書により、資産の合計額が負債の合計額を下回らない状況であることを証明します。

別添資料

1 令和●年●月中間決算書

監査法人の場合、登録番号は不要

提出する書類の名称に合わせて変更してください。月次決算等の対象期間が1年に満たない決算書の提出が可能です（中間決算（決算期が6か月のもの）に限定しません）。登録直前に作成した決算で債務超過でなければ、財産的基礎を有すると認められます。

提出する書類の名称に合わせて変更してください。

○ 公認会計士法（抄）

第二条 公認会計士は、他人の求めに応じ報酬を得て、財務書類の監査又は証明をすることを業とする。