

太宰府市特定優良賃貸住宅の管理業務者に関する要領

(目的)

第1条 この要領は、太宰府市特定優良賃貸住宅制度要綱（以下「要綱」という。）に基づき、太宰府市特定優良賃貸住宅の管理を行うことができる者（以下「管理業務者」という。）に関し、必要な事項を定めることを目的とする。

(管理業務者名簿登録の申請)

第2条 特定優良賃貸住宅の管理をしようとする者（以下、「申請者」という。）は、管理業務者名簿登録申請書（様式第1号）及び管理業務者に関する調書（様式第2号）に次に掲げる書類を添えて市長に申請することができる。ただし、第3条第1号及び第2号に掲げる者にあつては第2号から第4号に掲げる書類を除くものとする。

- (1) 登記簿謄本
- (2) 宅地建物取引業法に定める宅地建物取引業者の免許の写
- (3) 誓約書
- (4) 自社で管理する耐火及び準耐火住宅の一覧
- (5) 法人の組織及び管理体制が説明できる組織図等
- (6) 登録する事業所一覧
- (7) その他市長が必要と認める書類

(管理業務者の基準)

第3条 管理業務者は、次の各号の一に該当する者とする。

- (1) 福岡県住宅供給公社
- (2) 農業協同組合で農業協同組合法（昭和22年法律第132号）第10条第5項に規定する事業を行うもの
- (3) 賃貸住宅の管理を業として行う民間法人で、原則として宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項に規定する宅地建物取引業者の免許を有し、かつ、次の事項ごとに定める基準に該当するもの

ア 賃貸住宅の管理経験

賃貸住宅の管理経験に関して、次に掲げる事項に該当するものであること。ただし、改善工事による特優賃等であつて当該賃貸住宅の管理を引き続き従前の管理者が行うものにあつては、次の(ア)のみに該当すればよいものとする。

- (ア) 3年間以上賃貸住宅の管理を行っていること。ただし、組織体制、人員構成等から判断して、適正な管理を行うことができると認められる場合にあつては、この限りでない。
- (イ) 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第1条第1号又は

第2号に規定する耐火構造又は準耐火構造の住宅である賃貸住宅について管理を行っていること。

(ウ) (イ)の要件を満たす賃貸住宅を原則として100戸程度以上管理していること。

イ 経営の内容

(ア) 最近5年間、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）、宅地建物取引業法等の法令に違反していないこと。

(イ) 自己資本の額が300万円以上であること。

ウ 賃貸住宅の管理業務に関する体制

(ア) 賃貸住宅の管理業務に関する体制について、原則として次に掲げる事項に該当するものであること。

a 賃貸住宅の管理業務に関する専門の体制を有すること。

b 賃貸住宅の管理戸数に対応した相当数の人員を有すること。

c 以下の賃貸住宅に係る管理業務を自社又は管理業務の再委託を受ける自社の関連会社等で全て行っていること。

(a) 入居者の募集に関する業務

(b) 賃貸契約の締結及び更新に関する業務

(c) 賃料、共益費等の改定に関する業務

(d) 賃料、共益費等の収納に関する業務

(e) 入居者の未納金の催促及び徴収に関する業務

(f) 住宅の維持管理に関する業務

(イ) 特定優良賃貸住宅を適切に管理することができるよう事務所等の位置が次のいずれにも該当するものであること。

a 県内にあること。

b 賃貸住宅の管理上必要な対応を1日以内に行うことができること。

(管理業務者名簿への登録)

第4条 市長は、第2条の申請があった場合において、申請者が第3条に定める基準に適合すると認めるときは、管理業務者名簿に登録するとともに申請者に通知するものとする。

(管理業務者に対する指導等)

第5条 管理業務者は、市長から管理の状況及び管理業務者の経営状況について報告を求められたときは、書面により速やかに回答しなければならない。

(管理業務者の申請内容の変更)

第6条 第4条の規定による登録を受けた管理業務者は第2条各号に掲げる事項に変更が生じたときは、速やかに市長に報告しなければならない。

(管理業務者の処分)

第7条 市長は、管理業務者が次の各号の一に該当することとなった場合には、管理業務者名簿の登録を取り消し（以下、「取消し」という。）、又は3年間を限度とし特定優良賃貸住宅の新規管理事業の停止（以下、「停止」という。）を命ずることができる。

- (1) 要綱等に基づく供給計画に沿った管理を行っていないと認められるとき。
- (2) 市の指導に従わないとき。
- (3) 関係法令に関する違反行為があったとき。
- (4) 宅地建物取引業者免許を取り消されたとき。
- (5) 経営状況が悪化し、管理業務を適切に行うことができないと認められるとき。
- (6) 虚偽の申告により管理業務者名簿への登録を受けたことが明らかになったとき。
- (7) 長期間にわたり、特定優良賃貸住宅の管理実績がないとき。
- (8) その他管理業務者としての責務を果たさないと認められるとき。

2 宅地建物取引業法違反により停止を命ずる場合の停止期間は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 指示の監督処分を受けた場合は1年間
- (2) 業務停止1月以内の監督処分を受けた場合は2年間
- (3) 業務停止が1月を超える監督処分を受けた場合は3年間

3 市長は、前2項により取消し又は停止した場合には、取消し又は停止の対象となった関係者に対し通知するとともに、管理業務者名簿にその旨明示するものとする。

4 取消しを受けたものは、その取消し後5年間は第2条に規定する管理業務者名簿登録の申請を行うことができないものとする。

附則

1 施行日

この要領は平成24年4月1日から施行する。

2 経過措置

この要領の施行の際現に特定優良賃貸住宅の管理を行っているもの及び福岡県で登録されているものは、本要領により管理業務者名簿に登録されたものとみなす。ただし、施行日以降新たに特定優良賃貸住宅の管理を行うときは、第2条に定める手続により管理業務者名簿登録の申請をしなければならない。