



4月は年度の変わり目です。  
温かな風が街を包んで、卒業・進学・就職など、新生活への門出に心踊る季節となりました。

「春眠暁を覚えず」とはよく言ったもので、この温かな陽気も手伝ってなかなか起きられなくなる人も多いようです。これは、冬から春にかけて日の出が早くなる事によって今まで冬時間に慣れていた体がそれに追いついていかない為であると言われております。

眠気やだるさを吹き飛ばすには、起き抜けに手足を動かしたりカーテンを開けて光を浴びる等、脳を刺激するのが効果的です。躍動感に溢れたこの季節、軽い運動で脳を刺激して心身共に健康な体作りをしていきましょう。

## ～賃貸住宅管理業者登録制度の施行について～

全国の賃貸住宅管理業者は8万社とも言われており、クレーム相談件数も多いのが賃貸住宅管理業と言われています。行政では様々な業種に対して法整備を検討をしており国会等で審議が行われていますが、賃貸住宅管理業者については『ルール設定がない』『消費者トラブルが多い』等の現状を踏まえて、事業者の登録制度が平成23年12月1日に施行されました。この登録制度は、賃貸住宅管理業務の適正化を図るため、賃貸住宅管理業務に関して『一定のルールを設ける』ことで、借主と貸主の利益保護を図ることを目的としております。オーナー様がアパート・マンションの管理業務を不動産業者等に依頼する際や、お部屋をさがしている入居希望者が物件を選択するにあたっての判断材料として活用することができるように不動産業者に限らず基幹事務である①家賃、敷金の受領事務②契約更新事務③契約終了事務（解約の精算事務）の何れかの業務を営んでいる法人、個人が登録できる制度としています。

弊社でも昨年より本制度の登録準備を進めていきましたが、平成24年2月6日に登録完了をいたしました。今まで以上に適切な管理体制を構築し、オーナー様、お客様により良いサービスの御提供ができるよう業務に励んでいきます！！

### 賃貸住宅管理業者登録制度（国土交通省告示）の概要

国土交通省

#### 1 登録規程

2条 賃貸住宅管理業とは、管理事務を業として行うものをいい、管理事務とは以下の基幹事務を含むもの。

- A 受託管理型（貸主の委託を受けて管理）
- B サブリース型（転賃の場合の貸主として管理）

基幹事務とは以下のいずれかの事務をいう。

- ①家賃、敷金等の受領事務
- ②契約更新事務 ③契約終了事務

- 3-5条 登録の手続き（有効期間5年）
- 6条 登録を拒否する場合（過去に抹消歴有等）
- 7条 標識の掲示
- 8条 毎年度の業務等状況の報告
- 9-10条 変更届、廃業届の手続き
- 11条 業務改善の指導、助言、勧告
- 12-14条 登録の抹消手続き、公告
- 15条 登録簿等の閲覧
- 16条 業務処理準則の遵守
- 17条 権限委任（登録に関する事務は地方整備局等で実施）

#### 2 業務処理準則

- 2条 従業者証明書
- 3条 断定的判断
- 4条 誇大広告の禁止

- 5-6条 貸主の権利
- 7条 借主の権利
- 8-9条 貸主の義務

- 12条 借主の権利
- 13条 契約終了時
- 14条 再委託（基幹事務）
- 15条 賃貸借契約に基づかない金銭受領の通知
- 16条 財産の分別管理
- 17条 管理費
- 18条 借主の権利
- 19条 帳簿
- 21条 租税
- 22条 従業者の研修

#### 【基幹事務】

- ①家賃、敷金の受領事務
- ②契約更新事務
- ③契約終了事務（解約精算業務）

上記の何れかを営んでいる法人、個人であれば登録を受けることができます。

国土交通省HPにて登録業者名簿を公開しています。

賃貸住宅管理業者登録簿	
登録番号	国土交通大臣（1）第344号
登録有効期間	平成24年2月7日から平成29年2月6日まで
発行者	上総屋不動産株式会社
代表者氏名	代表取締役社長 渡辺 博
主たる事務所の所在地	茨城県土浦市川口 1-11-8 電話番号 029-221-0224

### 賃貸住宅管理業者登録制度が始まります。

賃貸住宅の管理業務の適正化を図るために、国土交通省の告示による賃貸住宅管理業者の登録制度が今年から施行されます。賃貸住宅管理業務に一定のルールを設けることで、借主と貸主の利益保護を図ります。また登録業者を公表することにより、消費者は管理業者や物件選択の判断材料として活用することが可能です。



賃貸住宅を貸す人、借りる人、管理する人皆さんの信頼と安心を高めます。

## 社内委員会のご紹介

今月号は「付帯商品委員会」のご紹介です。



付帯商品委員会では主に賃貸物件のご契約者様に対して、お引越前や入居中に御利用頂ける商品を考えて提供しています。実際に営業担当者が委員のメンバーとなっており、お客様により良い商品を提供できるよう今後も進めてまいります。

委員会メンバー 委員長：田中裕一  
大竹健太 鈴木一成 瀬尾誠 油原優子