

街角情報館NEWS

第一ハウジング株式会社



2012年3月号

第一ハウジング株式会社

〒212-0015 川崎市幸区柳町 2-2

URL <http://www.machikado.co.jp>

E-mail info@machikado.co.jp

TEL 044-541-5000 FAX 044-541-5222

『賃貸管理業登録制度』 12月1日より登録開始！

国土交通省告示による『賃貸管理業登録制度』が、昨年12月1日よりはじまりました。これにより、賃貸管理業について定義されるとともに、業界の健全化につながると期待されています。

現在、民間の賃貸住宅は全国に約1,340万戸あり、うち8割以上を個人が所有しています。そのうち8割近くが、一部または全部の管理を委託しているという現状にもかかわらず、管理業や管理行為の規制について法令はなく、現実にも、借家人が強引に追い出されたり(賃借人保護の問題)、管理会社が倒産して家主が集金家賃をもらえない(賃借人保護の問題)等が生じています。今回の登録制度は、「賃借人の保護」も目的としている点が、ポイントといえます。

弊社第一ハウジングも以下の申請審査を経て登録完了し、右記のように、登録通知をいただきました。登録業者は1月31日現在、全国で730社(不動産会社約11万社中)。登録業者へは、賃借人への賃貸借契約に関する重要事項説明や、契約成立・更新時における書面交付、また、賃借人への管理受託契約内容の重要事項説明などの一定のルールを定めて、適正な業務運営を確保し、賃借人及び賃借人の利益保護を図ることを目的としています。

大きなポイントは、管理会社が入居者から集金した賃料・敷金・原状回復費用は、固有財産と分別管理し、分別管理の状況について事業年度毎に国土交通省に報告する事が必須であることです。

これにより、万一管理会社が破産した場合に、賃料等の預金が「賃借人のお金」として、強い保護を受けられることとなります(破産法の取戻権により)。さらに弊社は従前より、(財)賃貸住宅管理協会の預り金保証制度に加入し、毎年財務チェックを受け、当社が家主様よりお預りした敷金について保証が付与されております。

登録業者名は公表され、告示の内容を守らない場合は登録削除されることとなるため、業者としての信用を付与し、消費者が物件や業者を選択する際に判断材料となることが期待されています。

また、賃貸住宅管理の専門家としての「賃貸不動産経営管理士」は、弊社代表を含め、青木・高橋・東山・江川・小林が、有資格者として在籍しております。



第一ハウジング株式会社
登録年月日 平成24年1月25日
登録番号 国土交通大臣(1)第684号

賃貸住宅管理業者登録制度(国土交通省告示)の概要



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 サプリース型 (転貸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(過去に抹消履歴等有)
- 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 従業者証明書の携帯
- 3条 断定的判断、重要事項不告知、不正行為の禁止
- 4条 誇大広告の禁止

- 5-6条 貸主に対する重要事項説明、書面交付
- 7条 借主に対する書面交付
- 8-9条 貸主に対する重要事項説明、書面交付
- 10-11条 借主に対する重要事項説明、書面交付

- 12条 契約更新時の書面交付
- 13条 契約終了時の敷金精算額を書面交付(説明)
- 14条 再委託(基幹事務の一括再委託の禁止)
- 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 管理事務の定期報告
- 18条 借主に対する管理事務終了時の通知
- 19条 帳簿の作成、保存
- 20条 書類(業務等状況の報告)の閲覧
- 21条 秘密の保持
- 22条 従業者の研修

住宅取得資金援助「贈与税の非課税特例」を受けるための要件

お子様へマイホーム購入資金の援助（贈与）をお考えの皆様へ！！

お子様・お孫様への住宅取得資金を贈与する場合 1000 万円の非課税特例が今年も使えそうです。※

【住宅取得資金贈与非課税 1000 万円の条件】

- 受贈者(財産をもらった人)は20歳以上である。
- 受贈者は贈与者(財産をあげた人)の子・孫(直系卑属)である。
- 贈与により取得した資金で購入した住宅を平成 25 年 3 月 15 日までに取得し、平成 25 年 12 月 31 日までに住む予定がある。
- 贈与を受けた人は、その金銭全額を住宅の取得に充てている。
- 住宅の床面積は、50 m²以上・240 m²以下(登記簿上)で、1/2 以上を居住用として使用していること。
- 購入した住宅は日本国内にあり、配偶者や直系血族等から購入していないこと。
- 贈与を受けた年の合計所得金額が、2000 万円以下である。

住宅取得資金贈与 1000 万円非課税特例は、贈与を受けた年の翌年 2 月 1 日から 3 月 15 日までの間に贈与税の確定申告書を必ず提出は忘れないようにしましょう。

※ 上記内容は平成 24 年の税制改正大綱に基づいたものであり、23 年のように税制改正大綱通りに改正が行われな
い可能性もございますのでその点ご注意ください。

(平成 23 年 27 日時点の情報に基づきます)

詳細についてはお気軽にお問合わせください。

企画室 青木

お届けしたのは・・・



企画室
青木裕子

資格: 宅建、CFP
今年こそ！の目標:
この春、下の子が高校を卒業
しました。
卒業式は号泣でした。



本店営業部
東山智宏

資格: 宅建、FP2 級
賃貸不動産経営管理士
不動産コンサルティング
技能試験合格者
出身: 川崎区
趣味: 水泳

初登場!!



本店営業部
小林雅和

資格: 宅建
賃貸不動産経営管理士
出身: 府中市
趣味: ドライブ、色々なお部屋
を見る事。