



名南東支部だより

VOL 95

2022/2



令和4年度 名南東支部通常総会

日時：令和4年4月22日（金）午後4時より

場所：ストリングスホテル 八事 NAGOYA

名古屋市昭和区八事本町100-36 TEL052-861-7875

※新型コロナウイルスの状況によって、開催方法を変更する場合があります。



ご挨拶



村井欣宏 支部長

今年も梅の花の開花と共に春の訪れを感じる季節になりました。日頃は支部運営に対し格別のご理解ご協力をいただき誠にありがとうございます。

コロナウイルス感染拡大から既に2年が経過しようとしていますが、このウイルスは次々と変異し、増殖し続けております。昨年はデルタ株が猛威を振るい、2022年初頭からはオミクロン株の感染が驚異的に拡大しております。今期もこの様な状況下で名南東支部事業も思うように行えませんが、最少人数での諸会議等を実施、広い会場での支部幹事会開催、既に定着化したオンライン会議を開催いたしました。

2022年4月1日より名南東支部ホームページをリニューアル予定です。スマートフォン対応、支部からのお知らせ等がスピーディになる様に企画しております。

また本部・支部の研修会をWEBによる動画にて実施いたしました。動画は視聴期間経過後も本部HPの「会員マイページ」よりご覧いただく事が可能です。事故のないお取引を行っていただく為にご利用いただきたいと思います。

さて、今期は前回の役員改選から2年が経過し、早いもので役員改選の時期となりました。皆様には2022年1月17日から2月4日までのブロック懇談会におきまして次期支部幹事候補選出にご協力をいただきました事に感謝申し上げます。今後、役員選考委員会にて審査しました新ブロック幹事を含めた新役員を4月22日の支部総会でご報告いたします。

本年も昨年同様、以前に行っておりました事業の開催が難しいと思います。皆様のご健康を第一に考えて開催可能な事業は行い、又WEB等の使用を行いながら運営を行っていきたく思います。

世界は急速なデジタル化が進んでいますが、以前のように皆様と笑顔で語り合い、交流できる日が1日でも早く来る事を願いましてご挨拶とさせていただきます。

本年もご指導・ご協力の程、宜しくお願ひいたします。

「月刊不動産流通」2021年7月号より転載

vol.462

国土交通省 不動産・建設経済局不動産課

関 連 法 規

賃貸住宅の管理業務等の 適正化に関する法律における 「賃貸住宅管理業者」について 教えてください。



令和2年6月に公布された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）のうち、賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設に関する規定については、令和3年6月15日から施行されます。今回は、賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設に関する規定のうち、賃貸住宅管理業者について解説します。

法において「賃貸住宅管理業者」とは、法第3条第1項の登録を受けて賃貸住宅管理業を営む者と定義されています。この「賃貸住宅管理業」とは、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて、

- ①当該委託に係る賃貸住宅の維持保全を行う業務
- ②当該賃貸住宅に係る家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務（①と合わせて行う場合に限る）

を行う事業をいいます（法第2条第2項）。

ここでいう「賃貸住宅の維持保全」とは、居室及び居室の使用と密接な関係にある住宅のその他の部分（玄関・通路・階段等の共用部分等）について、点検・清掃等の維持を行い、これら点検等の結果を踏まえた必要な修繕を一貫して行うことをいいます。例えば、定期清掃業者等が、維持又は修繕の「いずれか一方のみ」を行う場合や、エレベーターの保守点検・修繕を行う事業者等が、賃貸住宅の「部分のみ」について

維持から修繕までを一貫して行う場合、入居者からの苦情対応のみを行い維持及び修繕（維持・修繕業者への発注等を含む）を行っていない場合は、賃貸住宅の維持保全には該当しないこととなります。

なお、「委託を受けて」とは、賃貸人から明示的に委託を受けているか否かに関わらず、本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を、賃貸人からの依頼により賃貸人に代わって行う実態があれば、該当することとなります。

法第3条第1項は、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こととしており、「賃貸住宅管理業を営む」とは、営利の意思を持って反復継続的に賃貸住宅管理業を行うことをいいます。なお、同項ただし書の規定により、管理戸数が200戸未満の事業者は、登録の義務は課されていませんが、登録を受けることは可能であり、国土交通省としては、法に沿ったルールを遵守することが、管理業者と賃貸人との間のトラブルの未然防止につながることから、登録を受けることを推奨しています。

賃貸住宅管理業者の皆さまにおかれましては、改めて法の趣旨をご理解いただき、適切な業務運営を図っていただきますようよろしくお願い致します。

〈文責：下村英之〉