

全住協第6号
令和5年4月4日

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
事務局 長 米 山 篤 史

賃貸住宅管理業法ガイドライン等の改正について

国土交通省から標記についての周知依頼がありましたのでお知らせします。詳細は別添資料をご参照ください。

記

1. 通知等資料 (1) 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方等の改正について（令和5年3月31日 国不動参第77号）
(2) (概要) 賃貸住宅管理業法運用指針（解釈・運用の考え方等）の改正について
(3) (別紙1) 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方新旧対照条文
(4) (別紙2) サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン新旧対照
※(3)と(4)は全住協HPにも掲載。
2. 参 考 H P 賃貸住宅管理業法 法律、政省令、解釈・運用の考え方、ガイドラインについて（国交省HP）
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00004.html
3. 問 合 せ 先 (一社) 全国住宅産業協会 担当：原田
TEL 03-3511-0611

以 上

国 不 参 第 77 号
令和 5 年 3 月 31 日

業界団体の長 殿

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の解釈・運用の考え方等の改正について

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）の円滑な施行のため、別紙 1 のとおり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（令和 2 年 10 月 16 日国不参第 22 号。以下「解釈・運用の考え方」という。）について改正及び施行することとした。なお、これに伴い、別紙 2 のとおりサブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン（令和 2 年 10 月 16 日国不参第 21 号）についても同日付で改正を行うため、改正点を参照されたい。

貴団体におかれても、貴団体加盟の業者に対する周知及び指導を行われたい。

改正の背景

◆ I Tの更なる活用

- 管理受託契約にかかる定期報告の手法は、対面や電話による説明だけでなく、メールやアプリ等を用いて行うなど多様化してきている
- 口頭による定期報告書の説明に代えて、I Tを活用した内容確認や質疑等のやりとりが可能であることを明確化することにより、I Tの更なる活用を推進する必要がある

◆ コロナ禍の要請等を踏まえた選択肢の追加

- 重要事項の説明にあたっては、I Tの活用も可能としているものの、オーナーがI Tを使えない場合もあり、コロナ禍により対面によらない説明の要請が高まったことも相まって、管理業者、オーナーともに電話による説明のニーズがある

◆ 規制の合理化

- オーナーチェンジがあり新オーナーに重説を行う場合の取扱いについて、民法の地位承継の考え方(※)に合致していないとの指摘 等

(※) 特定賃貸借契約においては、賃貸借の目的物である建物の所有権が移転された場合、新たな所有者が賃貸人たる地位を承継し、契約関係は新たなオーナーに引き継がれる。

また、管理受託契約においては、委託者の地位承継にかかる特約がある場合、委託者の地位は第三者へ移転する。(特約がない場合、委託者の地位は第三者に当然には移転しない。)

改正ポイント

(1) 定期報告の説明方法の見直し

I Tを活用した説明を含め、説明の方法は問わないことを明確化、併せて賃貸人が内容を理解していることの確認要件を追加

(2) 重要事項の説明方法の見直し

変更契約における説明であって、以下の①～④の条件が満たされた場合に電話による重説が可能

- ① 事前に重説書を送付、
- ② オーナーから電話での説明依頼、
- ③ 説明時にオーナーの手元に重説書があることを確認、
- ④ 説明内容を理解できたことを説明後に確認

(3) オーナーチェンジがあった場合の新オーナーへの対応方法の合理化

民法の地位承継の考え方に合わせて合理化を図る一方で、オーナーに不利にならないよう、新オーナーに対して契約内容がわかる書類を交付することが望ましいものとする

(4) 更新回数の優遇措置に係る取扱いの見直し

新たに登録を受ける場合、通常は登録番号の括弧書きを1としているが、告示制度において登録を受けていた事業者で要件を満たす事業者に対し、優遇措置として括弧書きを2としている。このことについて、当該優遇措置の期限を設ける等の運用ルールを追加する。

○賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方新旧対照条文（2023/3/31 改正）

（傍線の部分は改正部分）

改 正	現 行
<p>第 5 条関係</p> <p>1 (略)</p> <p>2 登録番号の取扱いについて (1)～(3) (略)</p> <p>(4) 令和 2 年 6 月 3 0 日までに廃止前賃貸住宅管理業者登録規程に基づく登録を受けていた者（令和 2 年 6 月 3 0 日までに<u>廃止前賃貸住宅管理業者登録規程第 10 条の規定に基づき廃業等の届出を行った者及び登録の有効期限を迎え登録の更新をしなかった者並びに法第 9 条第 1 項の規定に基づき廃業等の届出を行った者を除き、令和 8 年 3 月 1 5 日までに法の規定に基づき登録の申請を行った場合に限る。</u>）については、登録番号の括弧書きには、更新の回数に 2 を加えた数を記入するものとする。また、令和 2 年 7 月 1 日以降に廃止前賃貸住宅管理業者登録規程に基づく登録の有効期限を迎え、法の規定に基づく登録の申請をするまでに廃止前賃貸住宅管理業者登録規程に基づく登録の更新を行わなかった者についても、同様とする。</p> <p>第 1 3 条関係</p> <p>1・2 (略)</p> <p>3 賃貸人の変更に際しての管理受託契約重要事項説明の対応について 管理受託契約が締結されている賃貸住宅が、契約期間中に現賃貸人から売却等されることにより、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該管理受託契約が承継される場</p>	<p>第 5 条関係</p> <p>1 (略)</p> <p>2 登録番号の取扱いについて (1)～(3) (略)</p> <p>(4) 令和 2 年 6 月 3 0 日までに廃止前賃貸住宅管理業者登録規程に基づく登録を受けていた者（令和 2 年 6 月 3 0 日までに廃業等の届出を行った、又は、登録の有効期限を迎え登録の更新をしなかった者を除く。）については、登録番号の括弧書きには、更新の回数に 2 を加えた数を記入するものとする。また、令和 2 年 7 月 1 日以降に廃止前賃貸住宅管理業者登録規程に基づく登録の有効期限を迎え、法の規定に基づく登録の申請をするまでに廃止前賃貸住宅管理業者登録規程に基づく登録の更新を行わなかった者についても、同様とする。</p> <p>第 1 3 条関係</p> <p>1・2 (略)</p> <p>3 賃貸人の変更に際しての管理受託契約重要事項説明について 管理受託契約が締結されている賃貸住宅が、契約期間中に現賃貸人から売却され、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該管理受託契約が承継される場合、賃貸住宅管理業者</p>

改正	現行
<p>合、賃貸住宅管理者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に<u>当該管理受託契約の内容が分かる書類を交付することが望ましい。</u></p> <p><u>なお、管理受託契約において委託者の地位承継にかかる特約が定められておらず、管理受託契約が承継されない場合、新たな賃貸人との管理委託契約は新たな契約と考えられるため、賃貸住宅管理者は、新たな賃貸人に管理受託契約重要事項説明及び管理受託契約締結時書面の交付を行わなければならない。</u></p> <p>4 管理受託契約重要事項説明に IT を活用する場合について (1) ・ (2) (略)</p> <p>(3) その他</p> <p><u>原則として、対面又は(2)に記載する IT の活用による説明が望ましいが、管理受託契約変更契約の重要事項説明については、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、電話による説明をもって対面による説明と同様に取扱うものとする。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>事前に管理受託契約変更契約の重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に説明を実施するなどして、賃貸人が変更契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとること</u> ・ <u>賃貸人から賃貸住宅管理者に対し、電話により管理受託契約変更契約の重要事項説明を行ってほしいとの依頼があること</u> ・ <u>賃貸人が、管理受託契約変更契約の重要事項説明書等を確認しながら説明を受けることができる状態にあることについて、賃貸住宅管理者が重要事項説明を開始する前に確認していること</u> ・ <u>賃貸人が、電話による説明をもって当該管理受託契約変更契約の重要事項説明の内容を理解したことについて、賃貸住宅管理</u> 	<p>は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に<u>管理受託契約重要事項説明書の交付及び管理受託契約重要事項説明をするものとする。</u></p> <p>4 管理受託契約重要事項説明に IT を活用する場合について (1) ・ (2) (略)</p>

改 正	現 行
<p><u>業者が重要事項説明を行った後に確認していること</u></p> <p><u>なお、賃貸人から賃貸住宅管理業者に対し、電話により管理受託契約変更契約の重要事項説明を行ってほしいとの依頼があった場合であっても、賃貸人から、対面又は（２）に記載する IT の活用による説明を希望する旨の申出があったときは、当該方法により説明しなければならない。</u></p> <p>第 20 条関係 1～3（略）</p> <p>4 <u>管理業務報告書の説明方法について</u> <u>管理業務報告書に係る説明方法は問わないが、賃貸人と説明方法について協議の上、双方向でやりとりできる環境を整え、賃貸人が管理業務報告書の内容を理解したことを確認すること。</u></p> <p>第 30 条関係 1・2（略）</p> <p>3 <u>賃貸人の変更に際しての特定賃貸借契約重要事項説明の対応について</u> 特定賃貸借契約が締結されている家屋等が、契約期間中現賃貸人から売却等されることにより、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該特定賃貸借契約が承継される場合、特定転貸事業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に<u>当該特定賃貸借契約の内容が分かる書類を交付することが望ましい。</u></p>	<p>第 20 条関係 1～3（略）</p> <p>第 30 条関係 1・2（略）</p> <p>3 <u>賃貸人の変更に際しての特定賃貸借契約重要事項説明について</u> 特定賃貸借契約が締結されている家屋等が、契約期間中現賃貸人から売却され、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該特定賃貸借契約が承継される場合、特定転貸事業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に<u>特定賃貸借契約重要事項説明書の交付及び特定賃貸借契約重要事項説明をするものとする。</u></p>

改正	現行
<p>4 特定賃貸借契約重要事項説明に IT を活用する場合について</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 特定賃貸借契約重要事項説明に IT を活用する場合の取扱いについて 特定賃貸借契約重要事項説明にテレビ会議等の IT を活用する場合は、第 13 条関係 4 (2) <u>及び (3)</u> の記載と同様の取り扱いとする。</p>	<p>4 特定賃貸借契約重要事項説明に IT を活用する場合について</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 特定賃貸借契約重要事項説明に IT を活用する場合の取扱いについて 特定賃貸借契約重要事項説明にテレビ会議等の IT を活用する場合は、第 13 条関係 4 (2) の記載と同様の取り扱いとする。</p>

○サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン 新旧対照 (2023/3/31改正)

(傍線の部分は改正部分)

改 正	現 行
<p>目次</p> <p>1. ～ 5. (略)</p> <p>6. 重要事項説明 (1)～(5) (略) (6) <u>賃貸人の変更に際しての特定賃貸借契約重要事項説明の対応</u> (7) (略) (8) <u>その他説明に関する事項</u> (9) <u>入居者への対応</u></p> <p>6. 重要事項説明(第 30 条関係)</p> <p>(1)～(5) (略)</p> <p>(6) <u>賃貸人の変更に際しての特定賃貸借契約重要事項説明の対応</u> マスターリース契約が締結されている家屋等が、契約期間中現賃貸人から売却等されることにより、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該マスターリース契約が承継される場合、サブリース業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に当該マスターリース契約の内容が分かる書類を交付することが望ましい。</p> <p>(7) (略)</p>	<p>目次</p> <p>1. ～ 5. (略)</p> <p>6. 重要事項説明 (1)～(5) (略) (6) 賃貸人の変更に際しての特定賃貸借契約重要事項説明 (7) (略) (8) <u>入居者への対応</u></p> <p>6. 重要事項説明(第 30 条関係)</p> <p>(1)～(5) (略)</p> <p>(6) 賃貸人の変更に際しての特定賃貸借契約重要事項説明 マスターリース契約が締結されている家屋等が、契約期間中現賃貸人から売却され、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該マスターリース契約が承継される場合、サブリース業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に特定賃貸借契約重要事項説明書の交付及び特定賃貸借契約重要事項説明をするものとする。</p> <p>(7) (略)</p>

改正	現行
<p>(8) <u>その他説明に関する事項</u> <u>原則として、対面又は(7)に記載する IT の活用による説明が望ましいが、特定賃貸借契約変更契約の重要事項説明については、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、電話による説明をもって対面による説明と同様に取扱うものとする。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>賃貸人からサブリース業者に対し、電話により特定賃貸借契約変更契約の重要事項説明を行ってほしいとの依頼があること</u> ・ <u>事前に特定賃貸借契約変更契約の重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に説明を実施するなどして、賃貸人が変更契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとること</u> ・ <u>賃貸人が、特定賃貸借契約変更契約の重要事項説明書等を確認しながら説明を受けることができる状態にあることについて、サブリース業者が重要事項説明を開始する前に確認していること</u> ・ <u>賃貸人が、電話による説明をもって当該特定賃貸借契約変更契約の重要事項説明の内容を理解したことについて、サブリース業者が重要事項説明を行った後に確認していること</u> <p><u>なお、賃貸人からサブリース業者に対し、電話により特定賃貸借契約変更契約の重要事項説明を行ってほしいとの依頼があった場合であっても、賃貸人から、対面又は(7)に記載する IT の活用による説明を希望する旨の申出があったときは、当該方法により説明しなければならない。</u></p> <p>(9) <u>入居者への対応</u> (略)</p>	<p>(8) <u>入居者への対応</u> (略)</p>