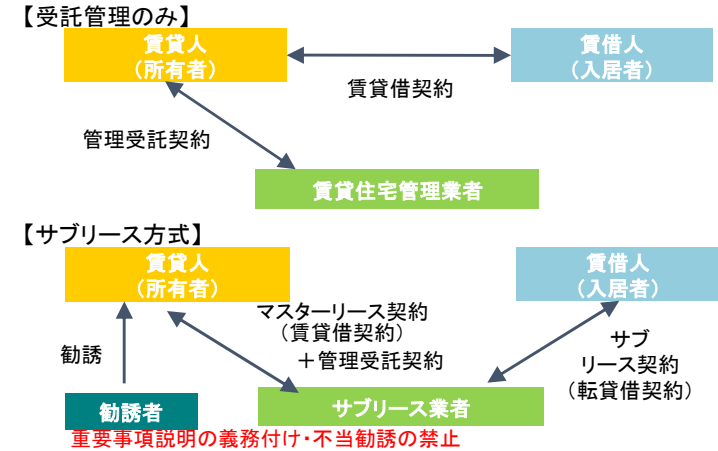


# 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和2年法律第60号)

## 背景・必要性

- 賃貸住宅は、賃貸住宅志向の高まりや単身世帯、外国人居住者の増加等を背景に、今後も我が国の生活の基盤としての重要性は一層増大。
- 一方、賃貸住宅の管理は、従前、自ら管理を実施するオーナーが中心であったが、近年、オーナーの高齢化や相続等に伴う兼業化の進展、管理内容の高度化等により、管理業者に管理を委託等するオーナーが増加。
- さらに、賃貸経営を管理業者にいわば一任できる“サブリース方式”も増加。
- しかし、管理業者の介在が増加する中、オーナーあるいは入居者とのトラブルが増加。特に、サブリース方式では、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題化。



## 1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置

- **トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入**
- **サブリース業者と組んで勧誘を行う者(勧誘者)も、勧誘の適正化のため規制の対象とする**
- **違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保**

### (1) 不当な勧誘行為の禁止

サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約(マスターリース契約)勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為の禁止

### (2) 誇大広告等の禁止

マスターリース契約の条件について広告するときは、家賃支払、契約変更に関する事項等について、著しく事実に相違する表示、実際のものよりも著しく優良・有利であると人を誤認させるような表示を禁止

### (3) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明

マスターリース契約の締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明

## 2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

- **賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、賃貸住宅管理業者の登録制度を創設**

### (1) 賃貸住宅管理業の登録

委託を受けて賃貸住宅管理業務(賃貸住宅の維持保全、金銭の管理)を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付け  
※管理戸数が200戸未満の者は任意登録

### (2) 賃貸住宅管理業者の業務における義務付け

- ① **業務管理者の配置**  
事務所毎に、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する者を配置
- ② **管理受託契約締結前の重要事項の説明**  
具体的な管理業務の内容・実施方法等について書面を交付して説明
- ③ **財産の分別管理**  
管理する家賃等について、自己の固有の財産等と分別して管理
- ④ **定期報告**  
業務の実施状況等について、管理受託契約の相手方に対して定期的に報告

## 施行期日

1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置: **2020年12月15日**
2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設: **2021年6月15日**

# 賃貸住宅管理業法 運用指針の主な改正点(令和4年6月施行)

## 改正の背景

- 従来、契約変更に伴う重要事項説明・契約締結時書面交付については「法令に準じた取扱いをするべきもの」と説明してきたところ。
  - 一方、特定賃貸借契約を中心に、賃料減額を伴う契約変更時に事業者からの説明がない、といったトラブルが発生。
  - 賃貸住宅管理業法の趣旨に鑑みると、**契約の相手方の判断に影響する事項について変更があった時においても、重要事項説明及び契約締結時書面交付を行わせることが法律上想定されている**と解されるべき。(※マンション管理業において同様の解釈を実施)
- ⇒「管理受託契約・特定賃貸借契約を締結しようとするとき(したとき)」には、**契約内容の変更があったときを含むもの**と運用指針(「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」)に明記。併せて契約変更時に求められる対応を整理。(改正運用指針の施行後は、**契約変更時の重要事項説明等に違反があれば、監督処分の対象となり得る。**)

## 運用指針変更による契約変更時の取り扱い

色塗り箇所が今回(令和4年6月)変更部分

	①法施行後に締結された契約 (全部重説済の法施行前契約*を含む)		②法施行前に締結された契約 (全部重説済の法施行前契約*を除く)	
	重要事項説明	契約締結時書面交付	重要事項説明	契約締結時書面交付
内容変更**を伴う契約変更	要(変更部分のみ) ※法令上の義務であることを明確化		要(全部) ※法令上の義務であることを明確化	
更新契約(内容変更**がないもの)	不要		不要	
更新契約(内容変更**があるもの)	要(全部→変更部分のみ)		要(全部)	

1週間程度の十分な期間をおくことが望ましい→契約変更時の重要事項説明は、説明を受けようとする者が承諾した場合に限り、説明から契約締結まで期間をおかないこととして差し支えない。

\* 法施行前に締結された契約で、法施行後に全ての事項について重要事項説明を行ったことがあるものをいう

\*\*賃貸住宅管理業法施行規則第31条(管理受託契約)及び第46条(特定賃貸借契約)各号に掲げる事項の変更をいう(形式的な変更を除く)

- ①法施行後に締結された管理受託契約・特定賃貸借契約について(全部重説済の法施行前契約\*を含む)  
内容変更\*\*を伴う契約変更時・更新時に、**変更のあった事項について重要事項説明・契約締結時書面交付が必要。**
- ②法施行前に締結された管理受託契約・特定賃貸借契約について(全部重説済の法施行前契約\*を除く)  
**内容変更\*\*を伴う最初の契約変更時・更新時において、全ての事項について重要事項説明・契約締結時書面交付が必要。**

## 施行日等

- 本件についてのパブリックコメントを3月17日まで実施。3月中に改正運用指針を公表し、**令和4年6月15日に施行。**
- 電話による重要事項説明を可能とする件については引き続き検討中。

# 賃貸住宅管理業法 運用指針の主な改正点(令和5年3月施行)

## 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。

※PC・スマホ等で、「国土交通省 サブリース」等と検索すれば、ガイドライン本文、関係法令、重要事項説明書の雛型等のページにアクセスできます

## ◆ 賃貸住宅管理業法のサブリース規制措置は、令和2年12月15日施行

### 目的

サブリース事業に係る規制の実効性を確保し、サブリース業者等とオーナーとのトラブルを防止するため、法の規制対象や法違反となり得る具体的な事例を明確化し、これらの規制の内容を関係者に分かりやすく示す

### 概要

#### ◆ 規制の対象となる勧誘者の明確化

賃貸住宅の建設請負や土地等の売買の際にマスターリース契約の締結を勧める建設業者や不動産業者、特定のサブリース業者から勧誘の依頼を受けたオーナーが「勧誘者」に該当することを明確化

#### ◆ 禁止される誇大広告・不当勧誘の明確化

誇大広告・不当勧誘として禁止される具体例を明確化

**[誇大広告の例]** 「家賃保証」「空室保証」などの文言に隣接する箇所に、定期的な家賃の見直しがある場合にその旨及び借地借家法第32条の規定により減額されることがあることが表示されていない

**[不当勧誘の例]** 家賃減額リスクや、契約期間中のサブリース業者からの契約解除の可能性、借地借家法第28条の規定によりオーナーからの解約には正当事由が必要であることについて伝えず、サブリース事業のメリットのみを伝える

#### ◆ オーナーに説明すべき家賃減額リスク等の内容の明確化(重要事項説明)

契約締結前に書面に記載して説明しなければならないリスク事項を明確化

[記載して説明すべきリスク事項]

##### ○家賃が減額される場合があること

- ・ 家賃の定期的な見直しがあり、見直しにより家賃が減額する場合があること
- ・ 契約条件にかかわらず借地借家法第32条第1項に基づきサブリース業者が減額請求を行うことができること  
(ただし、家賃が、経済事情の変動により不相当となったとき等借地借家法上の要件を満たさない限り、減額請求はできないこと)
- ・ オーナーは必ずその請求を受け入れなくてはならないわけではなく、変更前の家賃決定の要素とした事情を総合的に考慮した上で、協議により相当家賃額が決定されること。

##### ○契約期間中に解約となる場合があること

- ・ 契約期間中でも、サブリース業者から解約される場合があること
- ・ 借地借家法第28条に基づきオーナーからの解約には正当事由が必要であること