



賃貸住宅 管理業 登録制度

賃貸住宅管理法 制度概要ハンドブック

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」

CONTENTS

賃貸住宅管理業法 制度概要ハンドブック

Part. 1 賃貸住宅管理業法

1. 賃貸住宅管理業法の全体像

- | | |
|----------|---|
| 1. 法律の概要 | 7 |
| 2. 用語の定義 | 8 |

Part. 2 賃貸住宅管理業登録制度

1. 概要

- | | |
|----------|----|
| 1. 法律の概要 | 13 |
|----------|----|

2. 登録【第3条～第9条関係】

- | | |
|-----------------------------|----|
| 1. 概要 | 14 |
| 2. 登録を要する事業の規模 | 15 |
| 3. 賃貸住宅管理業者の登録（更新）の申請に係る書類等 | 16 |
| 4. 登録の拒否 | 18 |
| 5. 変更・廃業の届出 | 21 |

3. 業務【第10条～第21条関係】

- | | |
|-------------------------|----|
| 1. 概要 | 24 |
| 2. 業務管理者 | 25 |
| 3. 管理受託契約の締結前の重要事項説明 | 31 |
| 4. 重要事項の説明をオンラインで実施する場合 | 33 |
| 5. 管理受託契約締結時の書面の交付 | 35 |
| 6. 再委託の禁止 | 37 |
| 7. 財産の分別管理 | 37 |
| 8. 従業者証明書 | 38 |

CONTENTS

賃貸住宅管理業法 制度概要ハンドブック

9. 帳簿の記載事項	38
10. 標識の様式	39
11. 委託者への定期報告	39
12. 秘密を守る義務	41
4. 監督【第22条～27条関係】	
1. 概要	42
2. 業務改善命令	42
3. 業務停止命令 登録の取消しと抹消	43
4. 公告の方法	43
5. 罰則行政処分一覧表	44
5. 賃貸住宅管理業の登録方法	
1. 登録手続き	45

CONTENTS

賃貸住宅管理業法 制度概要ハンドブック

Part.3 特定賃貸借契約（マスターリース契約）の適正化のための措置等

1. 趣旨・規制の概要

- | | |
|----------|----|
| 1. 趣旨 | 49 |
| 2. 規制の概要 | 50 |

2. 勧誘者

- | | |
|-----------|----|
| 1. 規定の趣旨 | 51 |
| 2. 勧誘者の定義 | 51 |
| 3. 具体例 | 52 |

3. 誇大広告の禁止【第28条関係】

- | | |
|--------------------|----|
| 1. 規定の趣旨 | 53 |
| 2. 誇大広告等 | 53 |
| 3. 誇大広告等をしてはならない事項 | 54 |
| 4. 広告の表示に関する留意事項 | 55 |
| 5. 第28条の解釈 | 57 |
| 6. 具体例 | 58 |

4. 不当な勧誘等の禁止【第29条関係】

- | | |
|---|----|
| 1. 規定の趣旨 | 59 |
| 2. 第29条の解釈 | 60 |
| 3. 具体例 | 61 |
| 4. 建設請負、賃貸住宅やその土地等の売買契約が伴うマスターリース
契約の勧誘にあたっての留意点 | 63 |

CONTENTS

賃貸住宅管理業法 制度概要ハンドブック

5. 契約締結前の重要事項説明及び書面の交付【第30条関係】

- | | |
|-------------------------|----|
| 1. 規定の趣旨 | 64 |
| 2. 重要事項の説明方法 | 65 |
| 3. 重要事項の説明をオンラインで実施する場合 | 72 |
| 4. 入居者への対応 | 73 |

6. 契約締結時の書面交付【第31条関係】

- | | |
|----------------------------|----|
| 1. 規定の趣旨 | 74 |
| 2. 書面の記載事項 | 75 |
| 3. 契約締結時の書面を電磁的方法により提供する場合 | 76 |

7. 書類の閲覧【第32条関係】

- | | |
|----------|----|
| 1. 規定の趣旨 | 77 |
|----------|----|

8. 申出制度【第35条関係】

- | | |
|----------|----|
| 1. 規定の趣旨 | 78 |
|----------|----|

9. 指示・命令および罰則【第33～34条、第41～45条関係】

- | | |
|-----------------|----|
| 1. 規定の趣旨 | 79 |
| 2. 罰則・監督処分一覧表 | 80 |
| 3. 監督処分内容の決定手続き | 81 |



この章の内容

1. 賃貸住宅管理法
 1. 法律の概要
 2. 用語の定義

賃貸住宅管理業法の全体像

賃貸住宅管理業法の概要を解説します。

1 法律の概要

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（以下、法とする）は、賃貸住宅管理に関し、現に発生しているトラブルを防止するとともに、近年の賃貸住宅管理を巡る環境の大きな変化を踏まえ、将来にわたりあるべき賃貸住宅管理市場を視野に入れて、健全な市場の発展を目指そうとするものです。

具体的には、賃貸住宅における良好な居住環境の確保及び不良業者を排除し、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設けるとともに、事務所ごとに必置となる業務管理者の選任、オーナーに対する契約締結前の重要事項説明等を義務づけております。また、サブリース事業の適正化のため、不当な勧誘行為及び誇大広告等の禁止とともに、オーナーとサブリース業者の間の特定賃貸借契約（マスターリース契約）締結前の重要事項説明等を義務づけております。



法第1条 賃貸住宅管理業法 【目的】

この法律は、社会経済情勢の変化に伴い国民の生活の基盤としての賃貸住宅の役割の重要性が増大していることに鑑み、賃貸住宅の入居者の居住の安定の確保及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の公正かつ円滑な実施を図るため、賃貸住宅管理業を営む者に係る登録制度を設け、その業務の適正な運営を確保するとともに、特定賃貸借契約の適正化のための措置等を講ずることにより、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的とする。



法第2条 賃貸住宅管理業法 【定義】

この法律において「賃貸住宅」とは、賃貸の用に供する住宅(人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分)をいう。次項第一号において同じ。)をいう。ただし、人の生活の本拠として使用する目的以外の目的に供されていると認められるものとして国土交通省令で定めるものを除く。

- 2 この法律において「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、次に掲げる業務(以下「管理業務」という。)を行う事業をいう。
 - 一 当該委託に係る賃貸住宅の維持保全(住宅の居室及びその他の部分について、点検、清掃その他の維持を行い、及び必要な修繕を行うことをいう。以下同じ。)を行う業務(賃貸住宅の賃貸人のために当該維持保全に係る契約の締結の媒介、取次ぎ又は代理を行う業務を含む。)
 - 二 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(前号に掲げる業務と併せて行うものに限る。)
- 3 この法律において「賃貸住宅管理業者」とは、次条第一項の登録を受けて賃貸住宅管理業を営む者をいう。
- 4 この法律において「特定賃貸借契約」とは、賃貸住宅の賃貸借契約(賃借人が人的関係、資本関係その他の関係において賃貸人と密接な関係を有する者として国土交通省令で定める者であるものを除く。)であって、賃借人が当該賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として締結されるものをいう。
- 5 この法律において「特定転貸事業者」とは、特定賃貸借契約に基づき賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営む者をいう。

法第3条～第7条では賃貸住宅管理業者の登録制度・賃貸住宅管理業者の業務における義務について、法第28条～第36条ではサブリース業に対する規制が規定されています。また、法第37条～第46条では、本法律における雑則・罰則について規定されています。

2 用語の定義

【賃貸住宅】

賃貸の用に供する住宅とは、賃貸借契約を締結し賃借することを目的とした、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分を指します。なお、「住宅」は、その利用形態として「人の居住の用に供する」ことを要件とされていることから、通常事業の用に供されるオフィスや倉庫等はこの要件に該当せず、「住宅」に該当しません。

【賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて】

「委託を受けて」とは、オーナーから明示的に契約等の形式により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、オーナーからの依頼によりオーナーに代わって行う実態があれば、該当するものと考えられます。

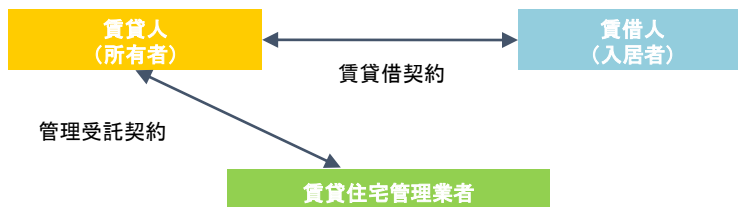
【賃貸住宅管理業】

賃貸住宅管理業は、賃貸住宅の賃貸事業の収益の源泉である「居室」と、入居者が日常生活上使用する廊下等の共用部分（アパートの場合）を中心として、これに付随する設備等を含めた賃貸住宅の全体について、オーナーが本来事業経営をする上で求められる維持保全、家賃等の受領等の金銭管理といった管理業務について、オーナーから包括的に委託を受けて、場合によっては工事業者や清掃業者などを手配しながら、総合的に統括するものです。

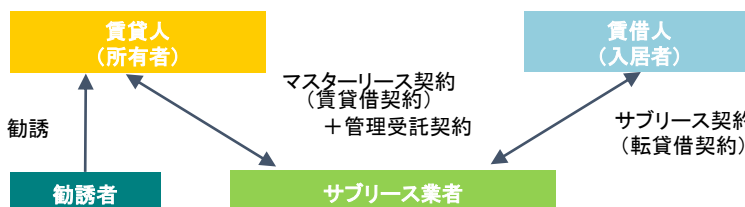
【賃貸住宅管理業者】

登録を受けて賃貸住宅管理業を営む者を指し、「事業を営む」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、営利の意思の有無については、客観的に判断されることとなります。

【受託管理のみ】



【サブリース方式】



重要事項説明の義務付け・不当勧誘の禁止

【管理業務】

賃貸住宅の賃貸事業の収益の源泉である「居室」と、入居者が日常生活上使用する廊下等の共用部分（アパートの場合）を中心として、これに付随する設備等を含めた賃貸住宅の全体について、事業経営をする上で求められる維持保全、家賃等の受領等の金銭管理といった業務を指します。

【賃貸住宅の維持保全を行う業務】

「賃貸住宅の維持保全を行う業務」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である、玄関・通路・階段等の共用部分、居室内外の電気設備・水道設備、エレベーター等の設備等について、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、警備業者、リフォーム工事業者等が、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を行う業務」には該当しません。

※p10、11の「維持保全概念図」を参考にしてください。

【家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務】

「家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務」とは、賃貸住宅管理業者が賃借人から受領した家賃、敷金、共益費等の金銭管理を指します。なお、金銭の管理を行う業務については、賃貸住宅のオーナーから委託を受けて、当該委託に係る賃貸住宅の維持保全を行うことと併せて行うものに限り、本法第2条第2項に規定する賃貸住宅管理業に該当します。

【特定賃貸借契約】

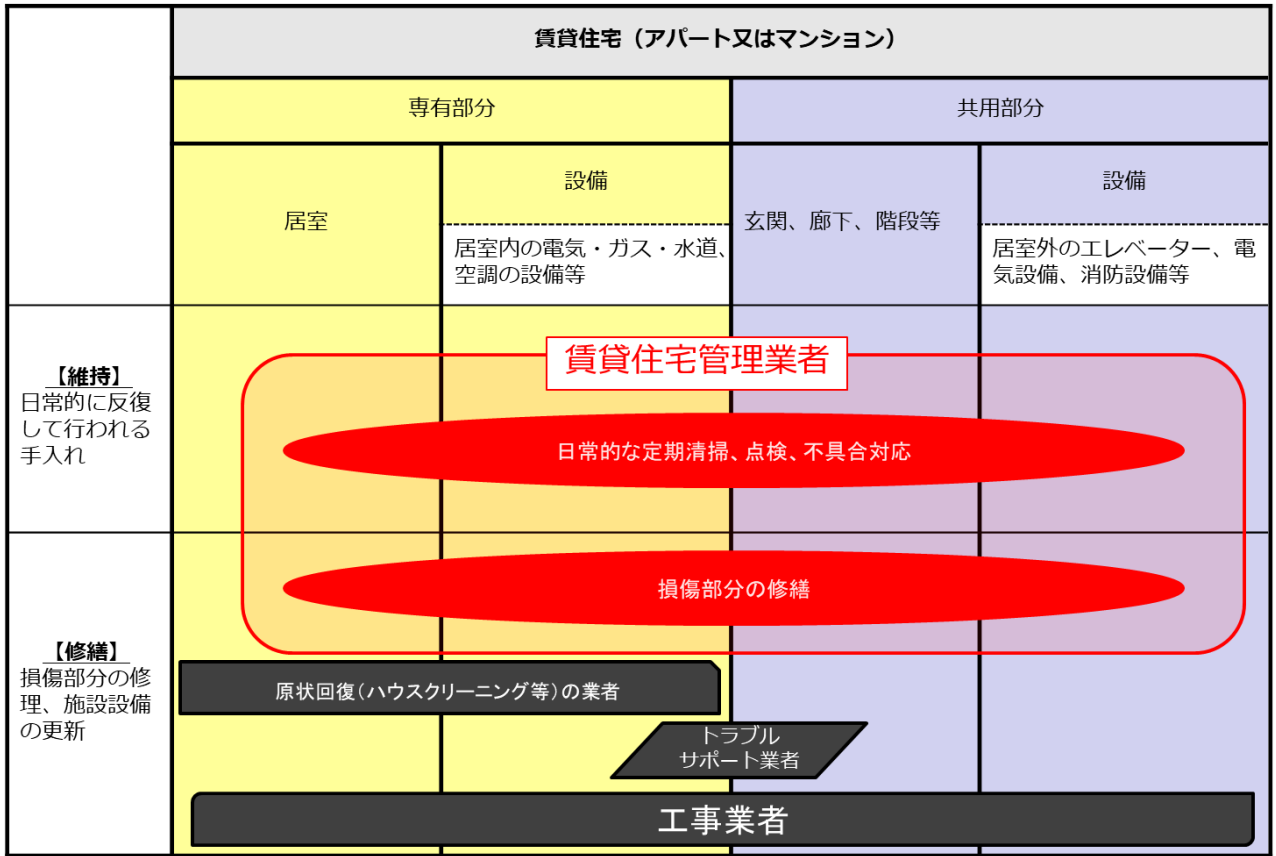
「特定賃貸借契約（マスターリース契約）」とは、オーナーと賃借人との間で締結される賃貸住宅の賃貸借契約であって、賃借人が、当該賃貸住宅を転貸する事業を営むことを目的として締結されるものをいい、ここで、事業を営むとは、営利の意思を持って反復継続的に転貸することを指します。なお、営利の意思の有無については、客観的に判断されることとなります。このため、賃借した賃貸住宅について、事情により、一時的に第三者に転貸するような場合は、特定賃貸借契約に該当しません。

【特定転貸事業者】

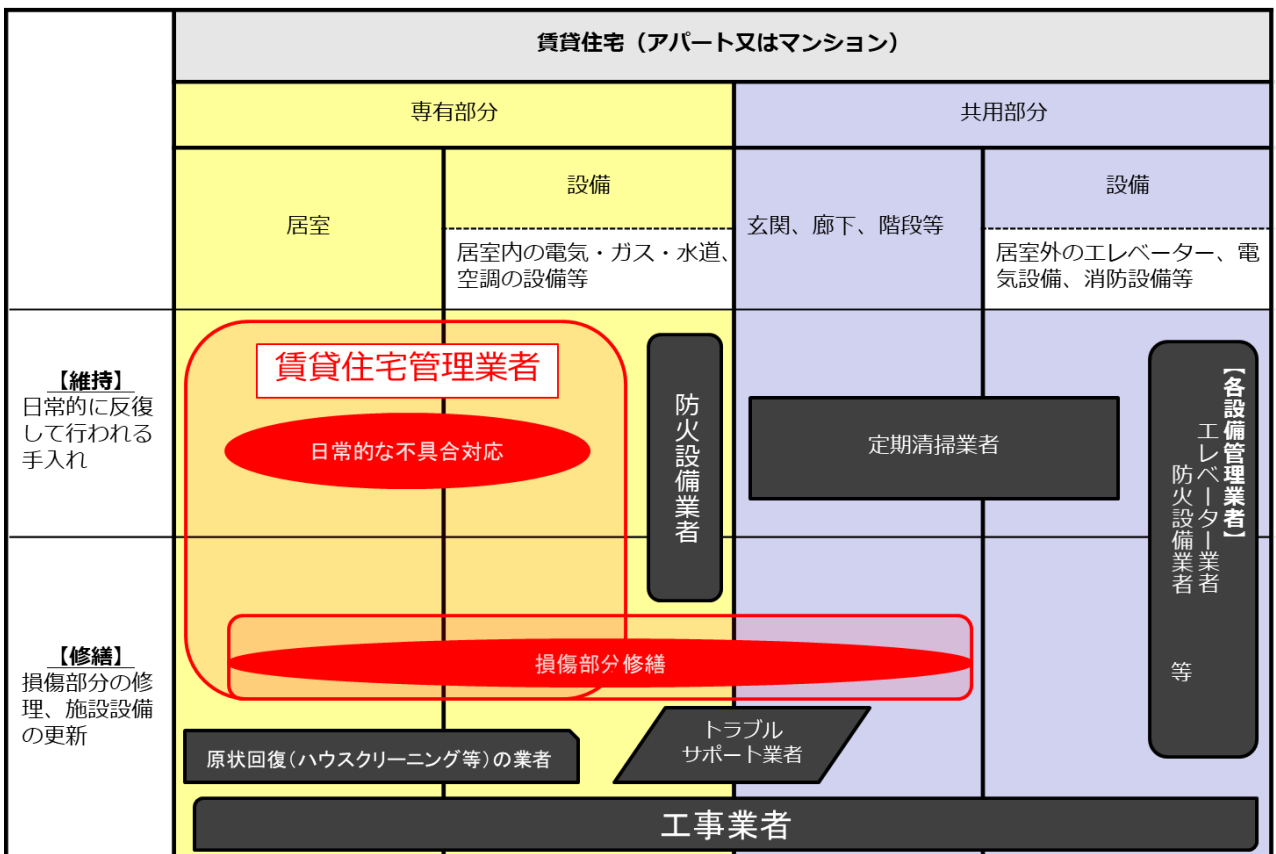
「特定転貸事業者（サブリース業者）」とは、特定賃貸借契約（マスターリース契約）に基づき賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営む者をいい、ここで、事業を営むとは、営利の意思を持って反復継続的に転貸することをいうものとしております。なお、営利の意思の有無については、客観的に判断されることとなります。

維持保全概念図 1

賃貸アパート又は賃貸マンションを管理するケース①

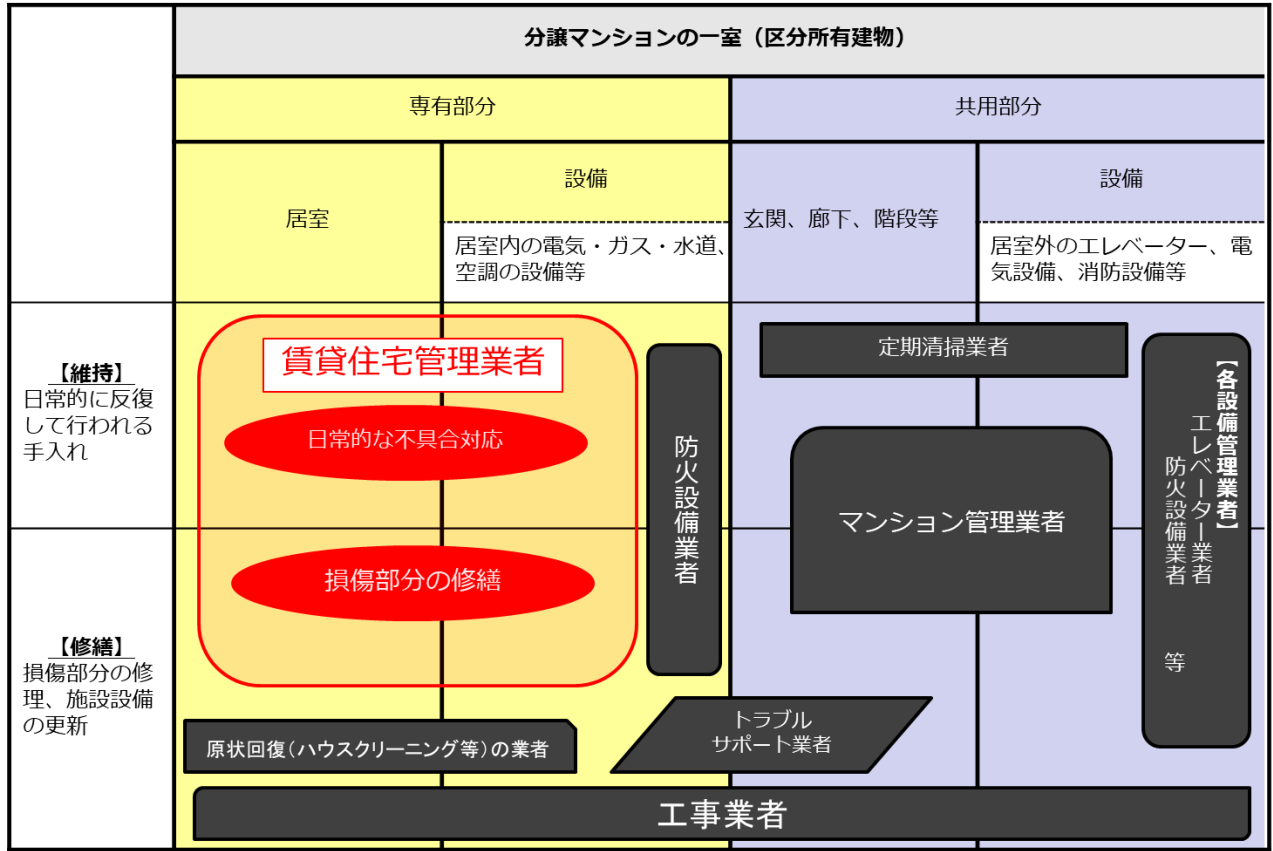


賃貸アパート又は賃貸マンションを管理するケース②



維持保全概念図 2

分譲マンションの一室を管理するケース



賃貸の戸建てを管理するケース





この章の内容

1. 趣旨・概要
 1. 法律の概要
2. 登録【第3条～第9条関係】
 1. 概要
 2. 登録を要する事業の規模
 3. 賃貸住宅管理業者の登録(更新)の申請に係る書類等
 4. 登録の申請
 5. 変更・廃業の届出
3. 業務【第10条～第21条関係】
 1. 概要
 2. 業務管理者
 3. 管理受託契約の締結前の重要事項説明
 4. 重要事項の説明をオンラインで実施する場合
 5. 管理受託契約締結時の書面の交付
 6. 再委託の禁止
4. 監督【第22条～27条関係】
 1. 概要
 2. 業務改善命令
 3. 業務停止命令
登録の取り消しと抹消
 4. 公告の方法
 5. 罰則行政処分一覧表
5. 賃貸住宅管理業の登録方法
 1. 登録手続き
7. 財産の分別管理
8. 従業者証明書
9. 帳簿の記載事項
10. 標識の様式
11. 委託者への定期報告
12. 秘密を守る義務

Section

01

概要

賃貸住宅管理業登録制度の概要を解説します。

1 法律の概要

賃貸住宅管理業登録制度は、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、創設されました。法第2条において、「賃貸住宅管理業」は賃貸住宅の賃貸人から依頼を受けて、物件の維持保全（住宅の居室及びその他の部分について、点検、清掃その他の維持を行い、及び必要な修繕を行うこと）、家賃・敷金・共益費・その他の金銭の管理（法第2条第2項第2号で掲げる業務と併せて行うものに限る）を行う事業と定義づけられています。また、「賃貸住宅管理業者」は法第3条の登録を受けて賃貸住宅管理業を営む者を指します。

本パートでは賃貸住宅管理業の登録と、賃貸住宅管理業者の業務における義務について、法第3条～第27条を通して、下記の2点を義務付けています。

重要

■ 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）

※管理戸数が200戸を超えない小規模な賃貸住宅管理業者でも、社会的信用力を確保するにあたって登録を受けることが望ましいです。なお、登録を受けた場合は、管理戸数が200戸を超えない小規模な賃貸住宅管理業者についても、法第2章の賃貸住宅管理業に関する規制の対象となりますので、監督処分や罰則の対象にもなることに留意しましょう。

■ 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

営業所又は事務所ごとに、賃貸住宅管理の知識・経験を要するものを配置

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

Section

02

登録【第3条～第9条関係】

賃貸住宅管理業登録制度の登録の要件について解説します。

1 概要

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りません。法第3条～第5条で登録・申請の方法について、第6条では登録の拒否要件が規定されています。また、法第8条には賃貸住宅管理業者登録簿について、法第7条、第9条は登録内容の変更・廃業等の届出についての内容となります。

業務管理者になるにあたっての要件も定義されており、実務経験の有無、宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士資格の有無によって、業務管理者になるまでのフローが異なります。営業所又は事務所ごとに一人以上選任する必要がありますので、誰が業務管理者になることができるのか、確認しておきましょう。



法第3条 賃貸住宅管理法 【登録】

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。ただし、その事業の規模が、当該事業に係る賃貸住宅の戸数その他の事項を勘案して国土交通省令で定める規模未満であるときは、この限りでない。

- 2 前項の登録は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。
- 3 前項の更新の申請があった場合において、同項の期間(以下この項及び次項において「登録の有効期間」という。)の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の登録は、登録の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。
- 4 前項の場合において、登録の更新がされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。
- 5 第二項の登録の更新を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の手数料を納めなければならない。



大臣告示に基づく登録事業者が新法に基づく登録を受けるにあたっての特例措置

この度の新法の施行により、大臣告示に基づく賃貸住宅管理業者登録制度（以下「告示制度」という）は新法の施行日をもって廃止されました。新法に基づく業者登録に際し、一定期間、告示制度に基づき適正な運用を行ってきた実績等を有する事業者に配慮することとし、**令和2年6月30日までに告示制度に基づく登録を受けた事業者**（令和2年6月30日までに告示制度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新法第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く）については、**令和8年3月15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り、更新の回数に2を加えた数を記載して登録を行うこと**としています。

（初回登録の事業者は（1）となるところ、上記期日までに告示制度に基づく登録を受け、令和8年3月15日までに法の規定に基づき登録の申請を行った事業者は（2）となります。）

2 登録を要する事業の規模

法第3条第1項において、賃貸住宅管理業を営む場合、賃貸住宅の戸数、その他の事項を勘案して事業の規模が一定の規模未満である場合を除き、国土交通大臣の登録を受けなければならないものとされています。「国土交通省令で定める規模」は、200戸とされ、管理戸数が一時的にでもこの数を超える見込みがあれば、登録を受けることが適当です。

〈国土交通省令で定める事業規模〉（国土交通省令 規則第3条関係（以下「規則第〇条」と表記））

法第三条第一項の国土交通省令で定める規模は、賃貸住宅管理業に係る賃貸住宅の戸数が二百戸であることとする。

一方で、今後多くの賃貸住宅管理業者が登録することを考慮すると、**管理戸数が200戸を超えない小規模な賃貸住宅管理業者でも、社会的信用力を確保するにあたって登録を受けることを推奨**します。なお、登録を受けた場合は、管理戸数が200戸を超えない小規模な賃貸住宅管理業者についても、法第2章の賃貸住宅管理業に関する規制の対象となりますので、監督処分や罰則の対象にもなることに留意しましょう。

戸数の確認等

登録申請事務を処理する地方整備局等は、戸数について、賃貸住宅管理業者が登録申請又は更新申請をする際に提出を求める書類において確認を行います。

- 申請日時点で契約中の管理戸数と契約件数を記載する「業務等の状況に関する書面」を添付書類としてご用意ください。
- 添付書類の付随資料として、全管理物件の名称及び住所、並びに管理物件ごとの戸数を記載した一覧表の電子データ又は書面での提出も必要です。

戸数の数え方については、入居者との間で締結されることが想定される賃貸借契約の数をベースとして数えます。

例

1棟の家屋のうち、台所・浴室・便所等を入居者が共同で利用する、いわゆる「シェアハウス」を1棟管理するケースにおいて、当該シェアハウスが10部屋から構成されており、そのうち4部屋を入居者が使用し、残りの6部屋が空室になっている場合でも、当該シェアハウスを管理する賃貸住宅管理業者の管理戸数は、10戸と数えます。

3 賃貸住宅管理業者の登録（更新）の申請に係る書類等

賃貸住宅管理業者として国土交通大臣の登録（登録の更新を含む）を受けようとする者は、法第4条に規定される登録申請書（※）及び規則第7条に規定する登録申請書の添付書類を国土交通大臣（各所管の地方整備局等）へ提出しなければならないと定めています。

なお、宅地建物取引業者、マンション管理業者、賃貸住宅管理業者登録規程第2条第4項に規定する賃貸住宅管理業者においては、添付しなければならない書類の一部を省略することができます。省略可能な添付書類については下記に記載する国土交通省ホームページをご参照ください。

また、登録の更新申請をする場合、法第3条第2項の登録の更新を受けようとする者は、その者が現に受けている登録の有効期間の満了の日の90日～30日前の間に登録申請書を提出しなければならないと定めています。

※申請書等は、国土交通省のホームページよりダウンロードできます。詳細は賃貸住宅管理業法ポータルサイトに記載しております「賃貸住宅管理業登録までの流れ」の「各種書類準備」をご確認ください。

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/pm_portal/index.html



法第4条 賃貸住宅管理業法 【登録の申請】

前条第一項の登録(同条第二項の登録の更新を含む。以下同じ。)を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。

- 一 商号、名称又は氏名及び住所
 - 二 法人である場合においては、その役員の氏名
 - 三 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所(法定代理人が法人である場合には、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名)
 - 四 営業所又は事務所の名称及び所在地
- 2 前項の申請書には、前条第一項の登録を受けようとする者が第六条第一項各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面その他の国土交通省令で定める書類を添付しなければならない。



法第5条 賃貸住宅管理業法 【登録の実施】

国土交通大臣は、前条第一項の規定による登録の申請があったときは、次条第一項の規定により登録を拒否する場合を除き、次に掲げる事項を賃貸住宅管理業者登録簿に登録しなければならない。

- 一 前条第一項各号に掲げる事項
 - 二 登録年月日及び登録番号
- 2 国土交通大臣は、前項の規定による登録をしたときは、遅滞なく、その旨を申請者に通知しなければならない。

賃貸住宅管理業者の登録を完了すると登録簿に掲載されます。登録簿には登録番号、登録年月日、商号、名称又は氏名及び住所、役員の氏名（法人の場合）、法定代理人（法人の場合は商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）、営業所又は事務所の名称及び所在地の情報が記載されます。



法第8条 賃貸住宅管理業法 【賃貸住宅管理業者登録簿の閲覧】

国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者登録簿を一般の閲覧に供しなければならない。

規則第7条で規定する登録申請書の添付書類

【法人の場合】

1. 定款又は寄付行為
2. 登記事項証明書
3. 法人税の直前1年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面
4. 役員が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市区町村の長の証明書
5. 役員並びに相談役及び顧問の略歴を記載した書面
6. 相談役及び顧問の氏名及び住所並びに発行済株式総数の百分の五以上の株式を有する株主又は出資の額の百分の五以上の額に相当する出資をしている者の氏名又は名称、住所及びその有する株式の数又はその者のなした出資の金額を記載した書面
7. 最近の事業年度における貸借対照表及び損益計算書
8. 業務等の状況に関する書面
9. 業務管理者の配置状況
10. 別記様式第六号による法第六条第一項第二号から第四号まで、第六号及び第八号から第十一号までのいずれにも該当しないことを誓約する書面
11. その他必要と認める書類（管理物件一覧表など）
12. 返信用封筒

【個人の場合】

1. 所得税の直前一年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面
2. 登録申請者が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村の長の証明書
3. 別記様式第二号による登録申請者の略歴を記載した書面
4. 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であって、その法定代理人が法人である場合においては、その法定代理人の登記事項証明書
5. 別記様式第七号による財産に関する調書
6. 業務等の状況に関する書面
7. 業務管理者の配置状況
8. 別記様式第八号による法第六条第一項第一号から第七号まで及び第九号から第十一号までのいずれにも該当しないことを誓約する書面
9. 本人確認書類
10. その他必要と認める書類（管理物件一覧表など）
11. 返信用封筒

4 登録の拒否

法第6条では、賃貸住宅管理業者として登録を受けようとする場合の欠格要件を定めています。登録が拒否され、賃貸住宅管理業者として登録できないと、賃貸住宅管理業を営むことができなくなるため、拒否要件についても確認しておきましょう。



法第6条 賃貸住宅管理法 【登録の拒否】

国土交通大臣は、第三条第一項の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は第四条第一項の申請書若しくはその添付書類のうち重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。

- 一 心身の故障により賃貸住宅管理業を的確に遂行することができない者として国土交通省令で定めるもの
- 二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 三 第二十三条第一項又は第二項の規定により登録を取り消され、その取消の日から五年を経過しない者(当該登録を取り消された者が法人である場合にあっては、当該取消の日前三十日以内に当該法人の役員であった者で当該取消の日から五年を経過しないものを含む。)
- 四 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して五年を経過しない者
- 五 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成三年法律第七十七号)第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者(第九号において「暴力団員等」という。)
- 六 賃貸住宅管理業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれがあると認めるに足りる相当の理由がある者として国土交通省令で定めるもの
- 七 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が前各号のいずれかに該当するもの
- 八 法人であって、その役員のうちに第一号から第六号までのいずれかに該当する者があるもの
- 九 暴力団員等がその事業活動を支配する者
- 十 賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる国土交通省令で定める基準に適合する財産的基礎を有しない者
- 十一 営業所又は事務所ごとに第十二条の規定による業務管理者を確実に選任すると認められない者

2 国土交通大臣は、前項の規定により登録を拒否したときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければならない。

【登録拒否要件】

- ① 心身の故障により業務を的確に遂行することができない者であること
- ② 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者であること
- ③ 登録を取り消され、その取消しの日から五年を経過しない者であること（当該登録を取り消された者が法人である場合にあっては、当該取消しの日前三十日以内に当該法人の役員であった者で当該取消しの日から五年を経過しないものを含む。）
- ④ 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して五年を経過しない者であること
- ⑤ 暴力団員等であること
- ⑥ 業務に関し不正な行為をするおそれがあると認めるに足りる相当の理由がある者であること
- ⑦ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が前各号のいずれかに該当すること
- ⑧ 法人であって、その役員のうち第一号から第六号までのいずれかに該当する者がいること
- ⑨ 暴力団員等がその事業活動を支配していること
- ⑩ 財産的基礎を有しないこと
- ⑪ 資格者を営業所等に配置しないこと

①適切な事業の実施のため、精神の機能の障害により賃貸住宅管理業を的確に遂行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者については、賃貸住宅管理業の登録を受けることができません。

⑥具体的には、以下に該当する者については登録を行うことができません。

- 法23条1項各号の登録の取消事由に該当するとして登録の取消しの処分に係る聴聞の通知を受けてから、当該処分をする日又は処分をしないことの決定をするまでの間に、法人の解散の届出又は廃業の届出を行った者で、当該届出から5年を経過していない者
- 上記の期間内に、法人の合併による消滅の届出（法9条第1項第2号）、法人の解散の届出（法第9条第1項第4号）又は廃業の届出（法第9条第1項第5号）を行った法人の役員

⑩ 財産的基礎を有しないこと

具体的には、以下のいずれも満たすこととする

- ・ 負債の合計額が資産の合計額を超えないこと
- ・ 支払不能に陥っていないこと

規則第10条で規定している「財産及び損益の状況が良好であること」とは、登録申請日を含む事業年度の**前事業年度において、負債の合計額が資産の合計額を超えておらず、かつ、支払不能に陥っていない状態**を指します。

ただし、負債の合計額が資産の合計額を超えている場合であっても、例えば、登録申請日を含む事業年度の直前2年の各事業年度において当期純利益が生じている場合、十分な資力を有する代表者からの「代表者借入金」を控除した負債の合計額が資産の合計額を超えていない場合など、上記の「負債の合計額が資産の合計額を超えて」いないことと同等又は同等となることが相応に見込まれる場合には、「財産及び損益の状況が良好である」と認め登録要件を満たします。

また、賃貸住宅管理業の登録を受けようとする者が法人である場合には下記（1）又は（2）のいずれか、賃貸住宅管理業の登録を受けようとする者が個人である場合には下記（1）に該当する場合には、「「負債の合計額が資産の合計額を超えて」いないことと同等又は同等となることが相応に見込まれる場合」と認め登録要件を満たします。

- （1）増資、贈与若しくは債務免除又は公認会計士若しくは監査法人による監査証明を受けた中間決算等により、登録時点において資産の合計額が負債の合計額を下回らないことが証明できること。
- （2）登録申請日を含む事業年度の前事業年度の連結貸借対照表において負債の合計額が資産の合計額を超えていないこと、又は登録申請日を含む事業年度の直前2年の各事業年度の連結損益計算書において当期純利益が生じていること。この場合の登録申請者は、連結する企業集団の一員であれば親会社又は子会社のいずれでもよい。

なお、更新申請の場合も、財産及び損益の状況が良好でない場合は、登録の更新ができない場合があります。会社の財務状況に注意し、不安があれば公認会計士等に相談いただくことをお勧めします。

5 変更・廃業の届出

賃貸住宅管理業者は、登録事項に変更があった場合及び廃業等の場合には、30日以内に国土交通大臣にその旨を届け出る必要があります。（法第7条及び第9条）



法第7条 賃貸住宅管理法 【変更の届出】

賃貸住宅管理業者は、**第四条第一項各号に掲げる事項に変更があったときは、その日から三十日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。**

- 2 国土交通大臣は、前項の規定による届出を受理したときは、当該届出に係る事項が前条第一項第七号又は第八号に該当する場合を除き、当該事項を賃貸住宅管理業者登録簿に登録しなければならない。
- 3 第四条第二項の規定は、第一項の規定による届出について準用する。



法第9条 賃貸住宅管理法 【廃業等の届出】

賃貸住宅管理業者が次の各号のいずれかに該当することとなったときは、**当該各号に定める者は、国土交通省令で定めるところにより、その日(第一号の場合にあっては、その事実を知った日)から三十日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。**

- 一 賃貸住宅管理業者である個人が死亡したとき その相続人
 - 二 賃貸住宅管理業者である法人が合併により消滅したとき その法人を代表する役員であった者
 - 三 賃貸住宅管理業者である法人が破産手続開始の決定により解散したとき その破産管財人
 - 四 賃貸住宅管理業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散したときその清算人
 - 五 賃貸住宅管理業を廃止したとき 賃貸住宅管理業者であった個人又は賃貸住宅管理業者であった法人を代表する役員
- 2 賃貸住宅管理業者が前項各号のいずれかに該当することとなったときは、第三条第一項の登録は、その効力を失う。

1. 変更業者が法人の場合（必要な添付書類等）

（1）商号又は名称及の変更の場合

- ① 登記事項証明書

（2）法人の役員の就任（変更）の場合

- ① 登記事項証明書
- ② 役員が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村（特別区を含む。次号において同じ。）の長の証明書
- ③ 別記様式第二号による役員並びに相談役及び顧問の略歴を記載した書面
- ④ 当該役員が法第6条第1項第8号に該当しないことを誓約する書面

（3）退任（変更）の場合

- ① 登記事項証明書

（4）法人の役員の氏名が変更される場合

変更後の氏名が商業登記簿に記録されているとき

- ① 登記事項証明書
- ② 役員が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村（特別区を含む。次号において同じ。）の長の証明書
- ③ 別記様式第二号による役員並びに相談役及び顧問の略歴を記載した書面
- ④ 当該役員が法第6条第1項第8号に該当しないことを誓約する書面

変更後の氏名が商業登記簿に記録されていないとき

→変更届出そのものが不要

※現在の取締役が監査役に就任（変更）するなど社内で他の役職に就任する場合は「役員が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村（特別区を含む。次号において同じ。）の長の証明書」を省略しても良い

（5）主たる営業所又は事務所における所在地の変更及び従たる営業所又は事務所における新設、廃止及び所在地の変更の場合

- ① 登記事項証明書
- ② 業務管理者の配置状況

【必要書類一覧】

- ① 変更届出書（第一面～第五面）【規則第十一条 別記様式第九号】
- ② 登記事項証明書
- ③ 役員が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村（特別区を含む。次号において同じ。）の長の証明書
- ④ 役員並びに相談役及び顧問の略歴を記載した書面【規則第七条 別記様式第二号】
- ⑤ 法第六条第一項第八号に該当しないことを誓約する書面
- ⑥ 業務管理者の配置状況【規則第七条 別記様式第五号】

	①	②	③	④	⑤	⑥
商号、名称及び住所の変更の場合	○	○				
法人の役員の就任（変更）の場合	○	○	○	○	○	
退任（変更）の場合	○	○				
法人の役員の氏名が変更される場合						
変更後の氏名が商業登記簿に記録されているとき	○	○	○	○	○	
変更後の氏名が商業登記簿に記録されていないとき	変更届出は不要					
現在の取締役が監査役に就任（変更）するなど社内で他の役職に就任する場合	○	○	省略可	○		
主たる営業所又は事務所における所在地の変更及び従たる営業所又は事務所における新設、廃止及び所在地の変更の場合	○	○				○
業務管理者の変更（※）						○

（※）業務管理者配置状況は、法定の変更届出事項ではありませんが、業務管理者を適正に配置していることを確認するため、変更があった場合は変更届のご提出をお願いします。

2. 変更業者が個人の場合（必要な添付書類等）

（1）個人の氏名が変更される場合

法定代理人が法人である場合

- ① 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であって、その法定代理人が法人である場合においては、その法定代理人の登記事項証明書
- ② 別記様式第八号による法第六条第一項第一号から第七号まで及び第九号から第十一号までのいずれにも該当しないことを誓約する書面

法定代理人が個人である場合

- ① 登録申請者が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村の長の証明書
- ② 別記様式第二号による登録申請者の略歴を記載した書面
- ③ 別記様式第八号による法第六条第一項第一号から第七号まで及び第九号から第十一号までのいずれにも該当しないことを誓約する書面

（2）法定代理人（法人）の役員の就任（変更）の場合

- ① 登録申請者が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村の長の証明書
- ② 別記様式第二号による登録申請者の略歴を記載した書面
- ③ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であって、その法定代理人が法人である場合においては、その法定代理人の登記事項証明書
- ④ 当該役員が法第6条第1項第8号に該当しないことを誓約する書面

（3）退任（変更）の場合

- ① 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であって、その法定代理人が法人である場合においては、その法定代理人の登記事項証明書

（4）法定代理人（法人）の役員の氏名が変更される場合

変更後の氏名で商業登記簿に記載されているとき

- ① 登録申請者が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村の長の証明書
- ② 別記様式第二号による登録申請者の略歴を記載した書面
- ③ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であって、その法定代理人が法人である場合においては、その法定代理人の登記事項証明書
- ④ 当該役員が法第6条第1項第8号に該当しないことを誓約する書面

変更後の氏名で商業登記簿に記載されていないとき（変更の届出不要）

（5）主たる営業所又は事務所における所在地の変更及び従たる営業所又は事務所における新設、廃止及び所在地の変更の場合

- ① 業務管理者の配置状況

【必要書類一覧】

- ① 変更届出書（第一面～第五面）【規則第十条 別記様式第九号】
- ② 登録申請者が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村（特別区を含む。次号において同じ。）の長の証明書
- ③ 登録申請者の略歴を記載した書面【規則第七条 別記様式第二号】
- ④ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であって、その法定代理人が法人である場合においては、その法定代理人の登記事項証明書
- ⑤ 法第六条第一項第一号から第七号まで及び第九号から第十一号までのいずれにも該当しないことを誓約する書面【規則第七条 別記様式第八号】（法第6条第1項第8号に該当しないことを誓約する書面を含む）
- ⑥ 業務管理者の配置状況【規則第七条 別記様式第五号】
- ⑦ 本人確認書類（戸籍抄本）

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
個人の氏名が変更される場合							
代表者	○						○
法定代理人が法人である場合	○			○	○		
法定代理人が個人である場合	○	○	○		○		
法定代理人（法人）の役員の就任（変更）の場合	○	○	○	○	○		
退任（変更）の場合	○			○			
法定代理人（法人）の役員の氏名が変更される場合							
変更後の氏名で商業登記簿に記載されているとき	○	○	○	○	○		
変更後の氏名で商業登記簿に記載されていないとき	変更届出は不要						
主たる営業所又は事務所における所在地の変更及び従たる営業所又は事務所における新設、廃止及び所在地の変更の場合	○					○	
業務管理者の変更（※）						○	

（※）業務管理者配置状況は、法定の変更届出事項ではありませんが、業務管理者を適正に配置していることを確認するため、変更があった場合は変更届のご提出をお願いします。

Section
03

業務【第10条～第21条関係】

賃貸住宅管理業登録制度において、登録業者が行うべき業務について解説します。

1 概要

法第10条～第21条では、賃貸住宅管理業者は、賃貸人との間で管理受託契約を締結し、当該管理受託契約に基づいて行うべき下記の事項について記載しています。

- 法第10条【業務処理の原則】
- 法第11条【名義貸しの禁止】
- 法第12条【業務管理者の選任】
- 法第13条【契約締結前の書面交付等に関する事項】
- 法第14条【契約締結時の書面交付等に関する事項】
- 法第15条【再委託の禁止】
- 法第16条【財産の分別管理に関する事項】
- 法第17条【証明書の携帯に関する事項】
- 法第18条【帳簿の備付け等に関する事項】
- 法第19条【標識の掲示に関する事項】
- 法第20条【定期報告に関する事項】
- 法第21条【秘密の保持に関する事項】



法第10条 賃貸住宅管理業法 【業務処理の原則】

賃貸住宅管理業者は、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。



Point

賃貸住宅管理業を営む者は、賃貸住宅管理業の専門家として、専門的知識をもって適切に賃貸住宅管理業務を行い、賃貸住宅のオーナーが安心して賃貸住宅管理業務を委託することができる環境を整備することが必要となります。このため、賃貸住宅管理業者は、常に賃貸住宅のオーナーや入居者等の視点に立ち、業務に誠実に従事することで、紛争等を防止するとともに、賃貸借契約の更新に係る業務、契約の管理に関する業務、入居者への対応に関する業務のうち法第2条第2項第1号の「維持保全」には含まれないものなど、法第2条第2項に定める業務以外の賃貸住宅の管理に関する業務を含め、賃貸住宅管理業の円滑な業務の遂行を図る必要がありますので、管理受託契約を締結したら、責任をもって必要な業務に臨みましょう。



法第11条 賃貸住宅管理業法 【名義貸しの禁止】

賃貸住宅管理業者は、自己の名義をもって、他人に賃貸住宅管理業を営ませてはならない。

2 業務管理者

1. 業務管理者の選任

賃貸住宅管理業者の従業員が行う管理業務等の質を担保する必要があることから、法第12条において、賃貸住宅管理業者は、従業員が行う管理業務等の指導・監督を行うために必要な知識及び能力等の一定の要件を備える者（業務管理者）をその営業所又は事務所ごとに一人以上選任し、当該者に一定の事項についての管理及び監督を行わせなければならないこととしています。



法第12条 賃貸住宅管理法 【業務管理者の選任】

賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所（※1）ごとに、一人以上の第四項の規定に適合する者（以下「業務管理者」という。）を選任して（※2）、当該営業所又は事務所における業務に関し、管理受託契約（管理業務の委託を受けることを内容とする契約をいう。以下同じ。）の内容の明確性、管理業務として行う賃貸住宅の維持保全の実施方法の妥当性その他の賃貸住宅の入居者の居住の安定及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の円滑な実施を確保するため必要な国土交通省令で定める事項についての管理及び監督に関する事務を行わせなければならない。

- 2 賃貸住宅管理業者は、その営業所若しくは事務所の業務管理者として選任した者の全てが第六条第一項第一号から第七号までのいずれかに該当し、又は選任した者の全てが欠けるに至ったときは、新たに業務管理者を選任するまでの間は、その営業所又は事務所において管理受託契約を締結してはならない。
- 3 業務管理者は、他の営業所又は事務所の業務管理者となることができない。（※3）
- 4 業務管理者は、第六条第一項第一号から第七号までのいずれにも該当しない者で、賃貸住宅管理業者の営業所又は事務所における業務に関し第一項に規定する事務を行うのに必要な知識及び能力を有する者として賃貸住宅管理業に関する一定の実務の経験その他の国土交通省令で定める要件を備えるものでなければならない。

- ※1 管理受託契約の締結、維持保全の手配、又は家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理の業務（法第2条第2号に規定する業務を行う場合に限る。）が行われ、継続的に賃貸住宅管理業の営業の拠点となる施設として実態を有するものが該当します。電話の取次ぎのみを行う施設、維持保全業務に必要な物品等の置き場などの施設は、営業所又は事務所には該当しません。なお、個人にあっては、当該事業者の営業の本拠が該当します。
- ※2 賃貸住宅管理に係る賃貸住宅の戸数、賃貸住宅管理を遂行する従業員の数は営業所又は事務所ごとに異なるため、賃貸住宅管理業者は、入居者の居住の安定の確保等の観点から、当該営業所又は事務所においてその従業員が行う管理業務等の質を担保するために必要な指導、管理、及び監督をし得るだけの数の業務管理者を配置することを推奨しております。
- ※3 業務管理者が宅地建物取引士も兼務する等他の業務を兼務する場合においては法違反となるものではありませんが、入居者の居住の安定の確保等の観点から賃貸住宅管理業者の従業員が行う管理業務等について必要な指導、管理、及び監督の業務に従事できる必要があります。なお、宅地建物取引士が業務管理者を兼ねる場合における宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士の専任性要件との関係については、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方をご参照ください。

2. 業務管理者が管理・監督しなければならない事項

賃貸住宅管理業者は、営業所又は事務所ごとに必要な知識及び経験を有する業務管理者を選任し、管理受託契約の契約内容の明確性、管理業務として行う賃貸住宅の維持保全の実施方法の妥当性その他の入居者の居住の安定及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の円滑な実施を確保するために必要な事項について、管理及び監督を行わせる必要があります。業務管理者が管理・監督を実施しなければならない事項は、規則で下記のように規定されています。

【管理受託契約の契約内容の明確性に関する事項】

法第13条・14条の規定による説明・書面の交付に関する事項（第1号、第2号）

- ① 法第13条・第14条の規定による説明・書面交付に関し、書面記載事項の明確性、契約内容の法令への適合性、説明方法の妥当性等についての指導監督を行わせることとする。

【管理業務として行う維持保全の実施方法の妥当性に関する事項】

賃貸住宅の維持保全の実施に関する事項（第3号）

- ② 管理受託契約に基づき実施する維持保全の実施方法・実施内容の妥当性、法令への適合性等についての指導監督を行わせることとする。

【その他の入居者の居住の安定及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の円滑な実施を確保するため必要な事項】

賃貸住宅に係る家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理に関する事項（第3号）

- ③ 家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理に関し、受領した家賃等の金銭の賃貸人への送金処理や経理処理の妥当性、管理方法の法令への適合性（法第16条の規定による分別管理の方法への適合性）等についての指導監督を行わせることとする。

法第18条の規定による帳簿の備付け等に関する事項（第4号）

- ④ 法第18条の規定による帳簿の備付け等に関し、賃貸人と締結した管理受託契約に係る記録・文書の管理・保存状況の正確性、保存事項や保存方法についての法第18条の規定への適合性等についての指導監督を行わせることとする。

法第20条の規定による定期報告に関する事項（第5号）

- ⑤ 法第20条の規定による定期報告に関し、報告事項・報告方法・報告の頻度等についての法第20条の規定への適合制等についての指導監督を行わせることとする。

法第21条の規定による秘密の保持に関する事項（第6号）

- ⑥ 法第21条の規定による秘密の保持に関し、情報管理・個人情報保護の方法の妥当性等についての指導監督を行わせることとする。

賃貸住宅の入居者からの苦情の処理に関する事項（第7号）

- ⑦ 入居者からの苦情について、苦情の受付方法や苦情を踏まえた対応方法等の妥当性等についての指導監督を行わせることとする。

①～⑦のほか、賃貸住宅の入居者の居住の安定及び賃貸住宅の賃貸にかかる事業の円滑な実施を確保するため必要な事項として国土交通大臣が定める事項

- ⑧ 法における賃貸住宅管理業部分の施行後の運用状況を踏まえて、新たに業務管理者が管理・監督すべき事項が生じた際に迅速かつ弾力的に定めることができるように、国土交通大臣が定める事項として規定することとする。（施行時点において別途告示等において国土交通大臣が定める事項を定める予定はない）

3. 業務管理者の要件

賃貸住宅管理業者は、法第2条第2項において規定される「管理業務」として、賃貸住宅の維持保全（建物・設備の点検・維持・修繕等）、家賃・敷金等の金銭の管理を行うほか、これらの「管理業務」以外にも、オーナーと入居者との間の賃貸借契約の更新・解約に係る業務、入居者からの苦情への対応に係る業務、入居者の入退去に係る業務等についても行うこととなります。

このため、賃貸住宅管理業者が業務を行うに当たっては、

- (1) 法に関する知識
- (2) 建物・設備に関する技術的な知識、建築法規等の法令知識
- (3) 金銭の管理に関する経理上の知識
- (4) 賃貸借契約に関する法律的な知識（賃貸借契約の更新、退去時の原状回復義務等の民法その他の法令に関する知識）

等の専門的な知識が必要とされるほか、個々に状況が異なる賃貸住宅において多様な事態に適時適切に対応するために、それぞれの業務に係る豊富な経験やノウハウが必要です。上記のような専門的知識の必要性を踏まえて、規則第14条では、業務管理者になるための要件として以下のいずれかに該当することとしています。

重要

<規則第14条 業務管理者の要件>

法第十二条第四項の国土交通省令で定める要件は、管理業務に関し二年以上の実務の経験を有する者又は国土交通大臣がその実務の経験を有する者と同等以上の能力を有すると認められた者（※1）で、次の各号のいずれかに該当するものであることとする。

一 法第十二条第四項の知識及び能力を有すると認められることを証明する事業（以下「証明事業」という。）として、次条から第二十九条までの規定により国土交通大臣の登録を受けたもの（以下「登録証明事業」という。）による証明を受けている者（※2）

⇒管理業務に関する2年以上の実務経験（※1）+登録試験に合格した者（1）

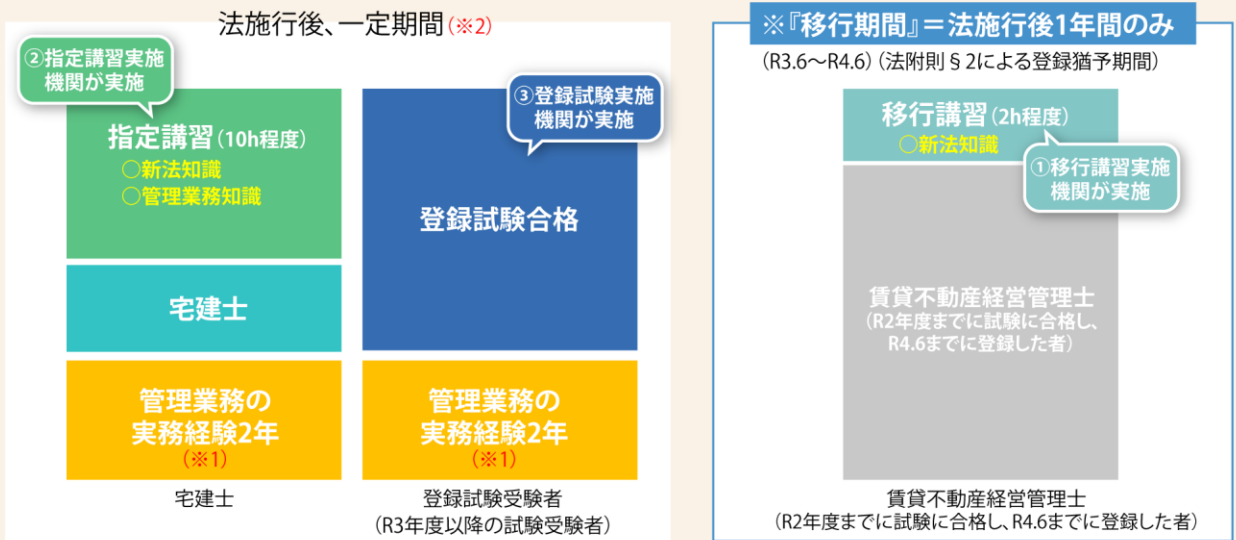
二 宅地建物取引士（宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）第二条第四号に規定する宅地建物取引士をいう。第十七条第一項第二号ロにおいて同じ。）で、国土交通大臣が指定する管理業務に関する実務についての講習を修了した者

⇒管理業務に関する2年以上の実務経験（※1）+宅建士+指定講習を修了した者（2）

※1 実務の経験に代わる講習を修了している者も対象となります。

※2 令和2年度までに賃貸不動産経営管理士に合格し、令和4年6月（移行期間終了）までに登録を受けた不動産経営管理士で、施行後1年の間に新法の知識についての講習（移行講習）を受講した者については、管理業務に関する2年以上の実務経験+登録試験に合格した者とみなします。〈附則第2条関係（登録証明事業による証明を受けてる者とみなす者を定める経過措置）〉

法施行後一定期間は、宅地建物取引士・登録試験合格者・賃貸不動産経営管理士がそれぞれ業務管理者になるための要件は下図の通りとなっています。



※1 管理業務の実務経験については、別紙実務講習の終了をもって代えることも可とする。

※2 業務管理者の要件については、登録試験・指定講習の実施状況その他新法の施行・運用の状況を踏まえ、見直しを検討する。

① 既に賃貸不動産経営管理士である者について

令和2年度までに賃貸不動産経営管理士に合格し、令和4年6月(移行期間終了)までに登録を受けた賃貸不動産経営管理士で、施行後1年の間に新法の知識についての講習(移行講習)を受講した者については、管理業務に関する2年以上の実務経験+登録試験に合格した者とみなし、業務管理者の要件とすることとします。

② 宅地建物取引士で、国土交通大臣が指定する講習を修了した者について

宅地建物取引士試験において入居者の募集を含む賃貸借の代理又は媒介に関する知識や賃貸借を含めた宅地又は建物の権利及び権利の移転に関する知識(民法、借地借家法、不動産登記法等の法令知識)が問われていることから、宅地建物取引士は、業務管理者に必要な知識の一部を有していると考えられます。

また、賃貸住宅管理業者の中には、宅地建物取引業を兼業している者が多く(入居者の募集は賃貸借の代理又は媒介に当たり、これを業として行うには宅地建物取引業の免許が必要)、宅地建物取引士の資格を業務管理者の要件として活用することの社会的ニーズが高いことから、③の要件に加えて、宅地建物取引士で、国土交通大臣が指定する講習(以下「指定講習」という。)を修了した者であることを、業務管理者の要件とすることとします。

③ 登録証明事業による証明を受けた者について

下記の知識を問う試験と、当該試験の合格者に対する管理業務に関する一定以上の実務経験その他の実務処理能力の確認等を行い、当該者が業務管理者となるに足りるだけの知識及び能力を有していることを証明する事業（証明事業）であって、国土交通大臣による登録を受けたもの（登録証明事業）による証明を受けた者であることを、業務管理者の要件の一つとしています。

【試験で問われる項目】

- ① 管理受託契約の締結に関する法的な知識（民法の委任・請負等の規定等）等。
- ② 維持保全に関する事項
⇒賃貸住宅管理者が建物・設備の維持保全を行うに際して必要な建築法規（消防法、建築基準法、水道法、浄化槽法等）等の法令知識や、建物・設備の技術的知識について問うこととする。
- ③ 家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理に関する事項
⇒家賃・敷金等の金銭の管理を行うに際して必要な経理上の知識について問うこととする。
- ④ 賃貸住宅の賃貸借に関する事項
⇒賃貸住宅管理者がオーナーと入居者との間での賃貸借契約の更新及び解約等に係る事務を行うに際して必要な、民法における賃貸借に係る規定や借地借家法及び不動産登記法などの賃貸住宅の賃貸借契約に係る法令上の知識について問うこととする。
- ⑤ 法に関する事項
⇒賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の知識について問うこととする。
- ⑥ 上記のほか、管理業務の実施に関すること
⇒入居者審査、入退去立会、入居者からの苦情対応等の実務的な知識等について問うこととする。

【各講習・試験の実施イメージ】

証明事業
実施主体
講習の

1

既に賃貸不動産経営管理士である者
(R2年度までに登録済)に対する講習
施行後1年のみ

国土交通大臣の指定を受け、移行講習実施機関が、
新法に関する知識についての講習(移行講習)を実施。

移行講習のイメージ(1年のみ)

R2までに登録済みの経営管理士

実施主体

実施機関の申請を受け、要件を満たす
講習について、大臣が指定

指定要件

- ・所定の科目の講習が行われること
- ・所定の要件を満たす者が講習講師を務めること等

業務内容

- (1) 講習(効果測定含む)の実施
- (2) 修了証明書の発行・交付

施行前に行われた講習は、施行後に行う講習とみなす

2

宅地建物取引士に対する講習

国土交通大臣の指定を受け、指定講習
実施機関が、新法・管理業務に関する知識に
ついての講習(指定講習)を実施。

指定講習のイメージ

宅地建物取引士

実施主体

実施機関の申請を受け、要件を満たす
講習について、大臣が指定

指定要件

- ・所定の科目の講習が行われること
- ・所定の要件を満たす者が講習講師を務めること等

業務内容

- (1) 講習(効果測定含む)の実施
- (2) 実務経験等の要件の確認
- (3) 修了証明書の発行・交付
- (4) 修了証明書の交付を受けた者に対する知識の維持のための措置*

3

登録試験(R3年度以降)

国土交通大臣の登録を受けた機関
(登録実施機関)が、登録試験を実施。

登録試験のイメージ

R3以降の試験受験者

実施主体

実施機関の申請を受け、要件を満たす
機関を大臣が登録

指定要件

- ・所定の科目の試験が行われること
- ・所定の要件を満たす者が問題作成等を行うこと等

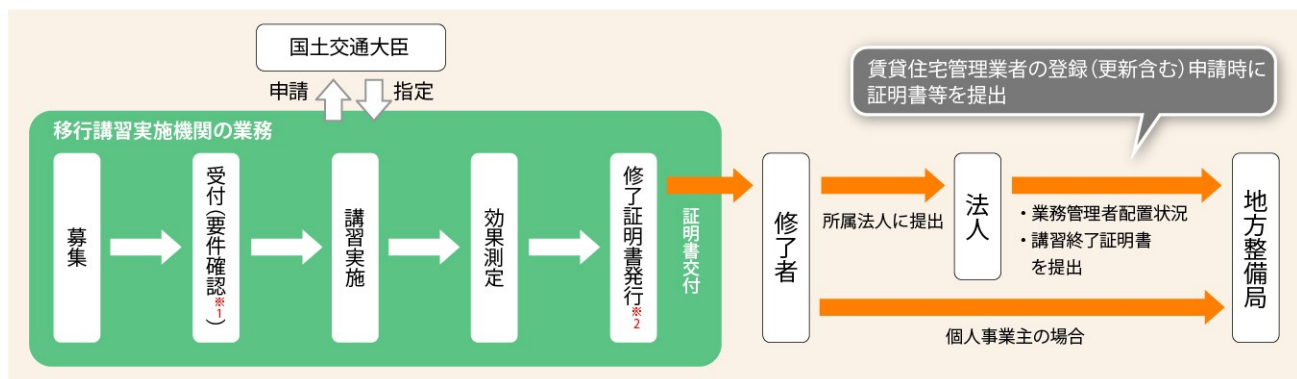
業務内容

- (1) 登録試験の実施
- (2) 実務経験等の要件の確認
- (3) 証明書の発行・交付
- (4) 証明書の交付を受けた者に対する知識の維持のための措置*

* 証明書に有効期間(5年間)を設け、証明書の更新には別途更新講習受講を必要とすることで、最新の知識の維持を担保。

【①移行講習（業務管理者移行講習）のフロー】

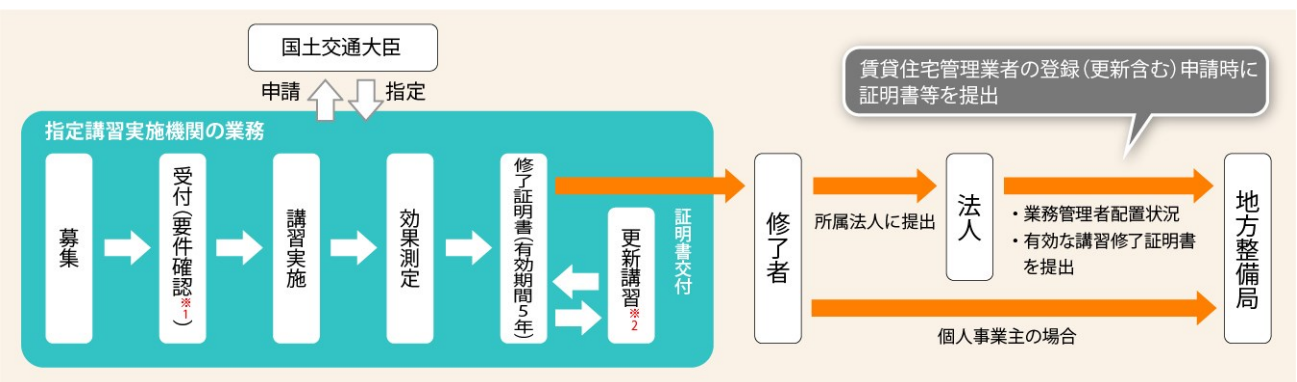
- 法律・政省令の施行後1年間（令和3年6月～令和4年6月）は、国土交通大臣の指定を受けた移行講習実施機関が、令和2年度までに賃貸不動産経営管理士試験に合格し、令和4年6月15日（移行期間終了）までに登録を受けた賃貸不動産経営管理士を対象に実施。
 ※ 令和2年度までに賃貸不動産経営管理士試験に合格し、令和4年6月までに登録を受けた賃貸不動産経営管理士で、施行後1年の間に移行講習を受講した者については、③業務に関する2年以上の実務経験+登録試験に合格した者とみなす。



- ※1 賃貸不動産経営管理士であることを確認
- ※2 移行講習の修了証明書の有効期間は5年間。証明書の有効期間（5年間）が満了する者に対しては、③登録試験機関において更新講習を実施し、更新講習修了者に新たな証明書を発行

【②指定講習（賃貸住宅管理業業務管理者講習）のフロー】

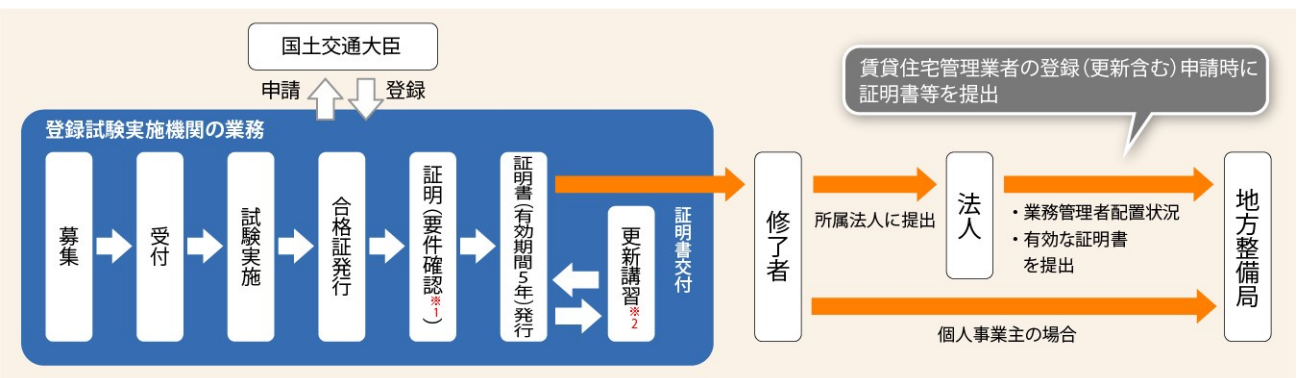
- 国土交通大臣の指定を受けた指定講習実施機関が、宅地建物取引士を対象に実施。



- ※1 宅地建物取引士であること、管理業務に関する実務経験が2年以上であることを確認
- ※2 修了証明書の有効期間（5年間）が満了する者に対しては、更新講習を実施し、更新講習修了者に新たな修了証明書を発行

【③登録証明事業のフロー】

- 国土交通大臣の登録を受けた機関が登録試験を実施し、知識・能力を証明。



- ※1 管理業務に関する実務経験が2年以上であることを確認
- ※2 修了証明書の有効期間（5年間）が満了する者に対しては、更新講習を実施し、更新講習修了者に新たな修了証明書を発行

3 管理受託契約の締結前の重要事項説明

賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結しようとするときは、管理業務を委託しようとする賃貸住宅のオーナー（専門的知識及び経験を有する者を除く。）に対し、当該管理受託契約を締結するまでに、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項について、書面を交付して説明しなければなりません。法第13条に基づく説明（重要事項説明）は、業務管理者によって行われることは必ずしも必要ではありませんが、業務管理者又は一定の実務経験を有する者など専門的な知識及び経験を有する者が行うことを推奨しております。

なお、管理受託契約重要事項説明は、オーナーから委託を受けようとする賃貸住宅管理業者自らが行う必要があることに留意してください。

また、管理受託契約重要事項説明については、オーナーが契約内容を十分に理解した上で契約を締結できるよう、説明から契約締結までに1週間程度の期間をおくことが望ましいとしており、説明から契約締結までの期間を短くせざるを得ない場合には、事前に管理受託契約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、管理受託契約を委託しようとする者が契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとることを推奨しております。

ただし、契約期間中又は契約更新時に次頁①～⑫に掲げる事項の変更を内容とする契約（以下「管理受託契約変更契約」という。）を締結しようとするときに、管理受託契約重要事項説明を行う場合にあっては、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とされています。



法第13条 賃貸住宅管理法 【管理受託契約の締結前の書面の交付】

賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結しようとするときは、管理業務を委託しようとする賃貸住宅の賃貸人(賃貸住宅管理業者である者その他の管理業務に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として国土交通省令で定めるものを除く。)に対し、当該管理受託契約を締結するまでに、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるものについて、書面を交付して説明しなければならない。

2 賃貸住宅管理業者は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、管理業務を委託しようとする賃貸住宅の賃貸人の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法(電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって国土交通省令で定めるものをいう。第三十条第二項において同じ。)により提供することができる。この場合において、当該賃貸住宅管理業者は、当該書面を交付したものとみなす。

【締結前の重要事項説明において必要な記載項目】

- ① 管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の商号、名称又は氏名並びに登録年月日及び登録番号
- ② 管理業務の対象となる賃貸住宅
- ③ 管理業務の内容
- ④ 管理業務の実施方法
- ⑤ 管理業務の一部の再委託に関する定めがあるときは、その内容
- ⑥ 責任及び免責に関する定めがあるときは、その内容
- ⑦ 法第二十条の規定による委託者への報告に関する事項
- ⑧ 契約期間に関する事項
- ⑨ 報酬、支払時期及び方法に関する事項
- ⑩ 賃貸住宅の入居者に対する③、④の周知に関する事項
- ⑪ ⑨の報酬に含まれていない管理業務に関する費用の内容
- ⑫ 契約の更新及び解除に関する事項

※「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」P16を参照

※書面の内容を十分に読むべき旨を太枠の中に太字波下線で、日本産業規格Z8305に規定する12ポイント以上の大きさで記載すること。

※書面には日本産業規格Z8305に規定する8ポイント以上の大きさの文字及び数字を用いること。

管理受託契約変更契約に際しての重要事項説明について

法第13条第1項に規定する「管理受託契約を締結しようとするとき」とは、新たに管理受託契約を締結しようとする場合のみでなく、管理受託契約変更契約を締結しようとする場合もこれに該当しますが、管理受託契約変更契約を締結しようとする場合には、変更のあった事項について、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明すれば足りるものとされています。

ただし、法施行前に締結された管理受託契約で、法施行後に賃貸人に対して管理受託契約重要事項説明を行っていない場合は、管理受託契約変更契約を締結しようとするときに、上記①～⑫に掲げる全ての事項について、管理受託契約重要事項説明を行う必要があります。

なお、契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等、形式的な変更と認められる場合は、本条に基づく管理受託契約重要事項説明は行わないこととして差し支えありません。

賃貸人の変更に際しての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、契約期間中に現オーナーから売却等されることにより、オーナーたる地位が新たなオーナーに移転し、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、賃貸住宅管理業者は、オーナーたる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たなオーナーに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です。

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、新たなオーナーとの管理委託契約は新たな契約と考えられるため、賃貸住宅管理業者は、新たなオーナー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う必要があります。

4 重要事項の説明をオンラインで実施する場合

賃貸住宅管理業者は、オーナーの承諾を得て、重要事項説明書に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができます。その場合は、以下の①及び②に留意する必要があります。

また、重要事項の説明をテレビ会議等のオンラインで実施するに当たっては、③に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととします。

なお、オーナーに事前に重要事項説明書等を読んでおくことを推奨するとともに、重要事項説明書等の送付から一定期間後に、IT重説を実施することが望ましいです。

重要

①電磁的方法により提供する際の相手方の承諾

電磁的方法により重要事項説明書を提供しようとする場合は、相手方がこれを確実に受け取れるように、用いる方法（電子メール、WEBからのダウンロード、**電磁的記録媒体**）やファイルへの記録方法（使用ソフトウェアの形式やバージョン等）を示した上で、電子メール、WEBによる方法、**電磁的記録媒体**に相手方が承諾したことが記録に残る方法で承諾を得ること。

②重要事項説明書を電磁的方法で提供する場合の留意事項

重要事項説明書を電磁的方法で提供する場合、出力して書面を作成でき、改変が行われていないか確認できることが必要です。例えば、電子署名等の活用も考えられます。

③重要事項の説明をオンラインで実施する場合の取扱いについて

重要事項の説明にテレビ会議等のオンラインで実施するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととします。

- 説明者及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
- 重要事項の説明を受けようとする者が承諾した場合を除き、重要事項説明書及び添付書類をあらかじめ送付していること。
- 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類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並びに映像及び音声の状況について、説明者が説明を開始する前に確認していること。

4 重要事項の説明をオンラインで実施する場合

その他

原則として、対面又は前頁に記載するITの活用による説明が望ましいですが、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します。

- 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、オーナー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
- オーナー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ること
- オーナーが、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られる状態にあることについて、賃貸住宅管理業者が重要事項説明を開始する前に確認していること
- オーナーが、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、賃貸住宅管理業者が重要事項説明を行った後に確認していること

なお、オーナー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、オーナーから、対面又は前頁に記載する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りません。

5 管理受託契約締結時の書面の交付

法第14条において、賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結したときは、管理受託契約の相手方に対し、確定した契約条件を当事者同士で確認できるよう、相手方に対し、遅滞なく、必要な事項を記載した事項を記載した書面を交付しなければなりません。契約締結前とは別で、締結時に新たな書面の交付が必要です。契約締結に際して2度書面を交付する必要があることに気を付けましょう。

なお、法第14条第1項各号規定の事項、及び規則第35条各号規定の事項が記載された契約書であれば、当該契約書をもってこの書面とすることができるものとします。



法第14条 賃貸住宅管理法 【管理受託契約の締結時の書面の交付】

賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結したときは、管理業務を委託する賃貸住宅の賃貸人(以下「委託者」という。)に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

- 一 管理業務の対象となる賃貸住宅
- 二 管理業務の実施方法
- 三 契約期間に関する事項
- 四 報酬に関する事項
- 五 契約の更新又は解除に関する定めがあるときは、その内容
- 六 その他国土交通省令で定める事項

2 前条第二項の規定は、前項の規定による書面の交付について準用する。

【締結時書面において必要な記載項目】

- ① 管理業務の対象となる賃貸住宅
- ② 管理業務の実施方法
- ③ 契約期間に関する事項
- ④ 報酬に関する事項
- ⑤ 契約の更新又は解除に関する定めがあるときは、その内容
- ⑥ 管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の商号、名称又は氏名及び住所並びに登録年月日、登録番号
- ⑦ 管理業務の内容
- ⑧ 管理業務の一部の再委託に関する定めがあるときは、その内容
- ⑨ 責任及び免責に関する定めがあるときは、その内容
- ⑩ 法第二十条の規定による委託者への報告に関する事項
- ⑪ 賃貸住宅の入居者に対する周知に関する事項

管理受託契約変更契約に際しての契約締結時書面交付について

法第14条第1項に規定する「管理受託契約を締結したとき」とは、新たに管理受託契約を締結する場合のみでなく、管理受託契約変更契約を締結する場合もこれに該当しますが、管理受託契約変更契約を締結する場合には、変更のあった事項について、賃貸人に対して書面を交付すれば足りるものとされています。

ただし、法施行前に締結された管理受託契約で、法施行後に法第14条第1項各号規定の事項及び規則第35条各号規定の全ての事項について、管理受託契約締結時書面の交付を行っていない場合は、管理受託契約変更契約を締結したときに、法第14条第1項各号規定の事項及び規則第35条各号規定の全ての事項について、管理受託契約締結時書面の交付を行う必要があります。

なお、契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等、形式的な変更と認められる場合は、本条に基づく管理受託契約締結時書面の交付は行わないこととして差し支えありません。

(参考) 変更契約に際しての重要事項説明及び契約時書面の取扱い

	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)		要 (全部)	
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 (変更部分のみ)		要 (全部)	

* 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45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。**

契約締結時の書面を電磁的方法により提供する場合

賃貸住宅管理者は、オーナーの承諾を得て、契約締結時書面の交付に代えて、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができます。その際、契約締結後に契約内容や条件を確認することで、当事者間の認識の相違による紛争の発生防止を図るという契約締結時の書面交付義務を賃貸住宅管理者に課した趣旨を踏まえ、以下の1.及び2.に留意しましょう。

1. 電磁的方法により提供する際の相手方の承諾

電磁的方法により提供しようとする場合は、相手方がこれを確実に受け取れるように、用いる方法（電子メール、WEBからのダウンロード、**電磁的記録媒体**）やファイルへの記録方法（使用ソフトウェアの形式やバージョン等）を示した上で、電子メール、WEBによる方法、**電磁的記録媒体**に相手方が承諾したことが記録に残る方法で承諾が必要です。

2. 電磁的方法で提供する場合の留意事項

電磁的方法で提供する場合、出力して書面を作成でき、改変が行われていないか確認できることが必要です。例えば、電子署名等の活用も考えられます。

6 再委託の禁止

法第15条において、賃貸住宅管理業務の再委託が禁止されています。委託者から受けた物件の管理は委託を受けた賃貸住宅管理業者しか行うことができません。

なお、管理受託契約に管理業務の一部の再委託に関する定めがあるときは、自らで再委託先の指導監督を行うことにより、一部の再委託を行うことができますが、管理業務の全てについて他者に再委託（管理業務を複数の者に分割して再委託することを含む。）して自ら管理業務を一切行わないことは、本条に違反します。



法第15条 賃貸住宅管理法 【管理業務の再委託の禁止】

賃貸住宅管理業者は、委託者から委託を受けた管理業務の全部を他の者に対し、再委託してはならない。

7 財産の分別管理

法第16条において、賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭を、整然と管理する方法により、自己の固有財産及び他の管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭と分別して管理しなければなりません。



法第16条 賃貸住宅管理法 【分別管理】

賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に基づく管理業務(第二条第二項第二号に掲げるものに限る。以下この条において同じ。)において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭を、整然と管理する方法として国土交通省令で定める方法により、自己の固有財産及び他の管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭と分別して管理しなければならない。

例

賃貸住宅管理業者が入居者から家賃等の金銭を徴収したものの、その金銭を自らの資金繰りに流用し、本来オーナーに支払われるべき金銭が支払われず、入居者及びオーナーが不測の損害を被った。

上記のようなトラブルを防ぐためには、管理業務において受領する金銭を厳格に分別管理することが必須となります。

また、管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭が自己の固有財産であるか、及びいずれの管理受託契約に係るものであるかが自己の帳簿により直ちに判別できる状態で管理する必要があります。

【分別管理に必要な要件（1・2.両方の要件を満たす必要がある）】

1. 口座分別の方法により、管理業務において受領する家賃・敷金等の金銭を管理するための口座を自己の固有財産を管理するための口座と分別して管理する方法（契約者ごとに口座を設けることは求めない）
2. 受領した金銭がいずれの管理受託契約に基づく管理業務に係るものであるかが帳簿や会計ソフト上で、直ちに判別できる状態で管理する方法

②の図解



8 従業者証明書

法第17条第1項において、賃貸住宅管理業者は、その業務に従事する使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させる必要があります。

従業者証明書を携帯させるべき者の範囲は、以下の①又は②に該当する者となります。

①正規及び非正規を問わず、賃貸住宅管理業者と直接の雇用関係にあつて、賃貸住宅管理業の業務に携わる者

②派遣事業者より賃貸住宅管理業者へ派遣され、賃貸住宅管理業の業務に携わる派遣社員で、当該派遣社員に対して賃貸住宅管理業者が直接の指揮命令権を有する者

賃貸住宅管理業者と直接の雇用関係にある者であっても、内部管理事務に限って従事する者は、従業者証明書の携帯の義務はありません。



法第17条 賃貸住宅管理法 【証明書の携帯等】

賃貸住宅管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、その業務に従事する使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。
2 賃貸住宅管理業者の使用人その他の従業者は、その業務を行うに際し、委託者その他の関係者から請求があったときは、前項の証明書を提示しなければならない。

9 帳簿の備付け等

法第18条において、賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え付け、委託者ごとに管理受託契約について契約年月日等の事項を記載し、保存しなければならない。



法第18条 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律 (帳簿の備付け等)

賃貸住宅管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、その営業所又は事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え付け、委託者ごとに管理受託契約について契約年月日その他の国土交通省令で定める事項を記載し、これを保存しなければならない。

<帳簿に記載する事項> (規則第38条第1項)

- 管理受託契約を締結した委託者の商号、名称又は氏名
- 管理受託契約を締結した年月日
- 契約の対象となる賃貸住宅
- 受託した管理業務の内容
- 報酬の額
- 管理受託契約における特約その他参考となる事項

※「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」P20を参照

上記の事項が電磁的に記録されているときは、当該記録をもって帳簿への記載に代えることができます。(同条第2項、第3項)

10 標識の掲示

法第19条において、賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、公衆の見やすい場所に標識を掲げなければならないこととされています。



法第19条 賃貸住宅管理業法 【標識の掲示】

賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める様式の標識を掲げなければならない。

【掲載事項（規則別記様式第12号参照）】

- ① 登録番号
- ② 登録年月日
- ③ 登録の有効期間
- ④ 商号、名称又は氏名
- ⑤ 主たる営業所又は事務所の所在地（電話番号含む）

11 委託者への定期報告

法第20条において、賃貸住宅管理業者は、管理業務の実施状況その他の事項について、定期的に、委託者に報告しなければなりません。



法第20条 賃貸住宅管理業法 【委託者への定期報告】

賃貸住宅管理業者は、管理業務の実施状況その他の国土交通省令で定める事項について、国土交通省令で定めるところにより、定期的に、委託者に報告しなければならない。

賃貸住宅管理業者は、委託者への報告を行うときは、1年を超えない期間ごとに、及び管理受託契約の期間の満了後遅滞なく、以下の事項を記載した管理業務報告書を作成し、委託者に交付して説明しなければなりません。ただし、新たに管理受託契約を締結した日から1年を超えない期間ごとに遅滞なく報告が行われている期間内において、管理受託契約の期間の満了に伴う更新を行う場合、当該更新時における契約の期間の満了に伴う報告は不要として差し支えありません。

【報告すべき事項】

- ① 報告の対象となる期間
- ② 管理業務の実施状況
- ③ 管理業務の対象となる賃貸住宅の入居者からの苦情の発生状況及び対応状況

【書面又は下記の電磁的方法】

- ① 電子メールを利用して必要な事項を交付する方法
- ② ウェブサイト上に表示された記載事項を委託者がダウンロードする方法
- ③ 賃貸住宅管理業者が設置する委託者専用のインターネットのページ上で記載事項を閲覧させる方法
- ④ 電磁的記録媒体を送付する方法

電磁的方法による提供

賃貸住宅管理業者は、オーナーの承諾を得て、管理業務報告書に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができますが、その場合は次の事項に留意してください。

- ・電磁的方法により管理業務報告書を提供しようとする場合は、相手方がこれを確実に受け取れるように、用いる方法（電子メール、WEBでのダウンロード、**電磁的記録媒体**）やファイルへの記録方法（使用ソフトウェアの形式やバージョン等）を示した上で、電子メール、WEBによる方法、**電磁的記録媒体**に相手方が承諾したことが記録に残る方法で承諾を得ること。
- ・管理業務報告書を電磁的方法で提供する場合、出力して書面を作成でき、改変が行われていないか確認できることが必要であること。

管理業務報告書に記載すべき事項を電磁的方法により提供する場合は、オーナーとのトラブルを未然に防止する観点からも、当該提供を行う賃貸住宅管理業者において、管理業務報告書のデータを適切に保存することを推奨しております。

法施行前に締結された管理受託契約にかかる定期報告について

法施行前に締結されていた契約については、定期報告義務を適用除外としています（法附則第3条）。ただし、オーナー保護の観点から、当該管理受託契約が更新された場合、形式的な変更と認められる場合であっても、更新された後においては、賃貸人に対して法第20条に基づく報告を行うべきであり、更新前においても可能な限り早期に報告を行うことが望ましいとしております。また、管理受託契約について形式的な変更を行った場合は更新時同様の取扱いとなりますが、形式的な変更とは認められない変更を行った場合は、通常の契約と同様に定期報告を行う必要があります。

管理業務報告書の説明方法について

管理業務報告書に係る説明方法は問いませんが、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必要があります。

12 秘密を守る義務

法第21条において、契約期間や賃貸住宅管理業の継続の是非に関わらず、賃貸住宅管理業者は業務上得た情報を他に漏らしてはいけません。スマートフォン使用率が高まり、SNSが活発に利用されている昨今のような状況にあっては、思わぬ形で情報が漏出してしまふ可能性があるため、十分注意しましょう。

なお、秘密保持義務が課される「従業者」とは賃貸住宅管理業者の指揮命令に服しその業務に従事する者をいい、再委託契約に基づき賃貸住宅管理業務の一部の再委託を受ける者等賃貸住宅管理業者と直接の雇用関係にない者であっても含まれます。



法第21条 賃貸住宅管理法 【秘密を守る義務】

賃貸住宅管理業者は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。賃貸住宅管理業を営まなくなった後においても、同様とする。

2 賃貸住宅管理業者の代理人、使用人その他の従業者は、正当な理由がある場合でなければ、賃貸住宅管理業の業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。賃貸住宅管理業者の代理人、使用人その他の従業者でなくなった後においても、同様とする。

監督【第22条～条27関係】

賃貸住宅管理業登録制度における、国土交通大臣による指示・命令等について解説します。

1 概要

法第22条～第27条では、管理業の適正に運営していくために、国土交通大臣が命ずることができる、業務方法の変更や改善措置について規定されています。

法第22条では業務改善命令について規定されています。法第23条、第24条では、法第22条の命令違反や第6条の拒否要件に該当することになった場合などに、登録の取り消しや抹消をすることができる旨を規定しています。また、法第25条では監督処分内容の告知、法第26条では報告徴収及び立ち入り検査、法第27条では登録の取り消しに伴う業務の結了について規定されています。

2 業務改善命令



法第22条 賃貸住宅管理法 【業務改善命令】

国土交通大臣は、賃貸住宅管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要の限度において、賃貸住宅管理者に対し、業務の方法の変更その他業務の運営の改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

3 業務停止命令 登録の取消しと抹消

法第23条において、国土交通大臣は登録の取消し、一年以内の業務停止を命じることができます。また、登録の取消しがあった等、登録が効力を失ったとき、当該登録を抹消しなければなりません。



法第23条 賃貸住宅管理業法 【登録の取消し等】

国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消し、又は一年以内の期間を定めてその業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

- 一 第六条第一項各号(第三号を除く。)のいずれかに該当することとなったとき。
 - 二 不正の手段により第三条第一項の登録を受けたとき。
 - 三 その営む賃貸住宅管理業に関し法令又は前条若しくはこの項の規定による命令に違反したとき。
- 2 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者が登録を受けてから一年以内に業務を開始せず、又は引き続き一年以上業務を行っていないと認めるときは、その登録を取り消すことができる。
- 3 第六条第二項の規定は、前二項の規定による処分をした場合について準用する。



法第24条 賃貸住宅管理業法 【登録の抹消】

国土交通大臣は、第三条第二項若しくは第九条第二項の規定により登録がその効力を失ったとき、又は前条第一項若しくは第二項の規定により登録を取り消したときは、当該登録を抹消しなければならない。

4 公告の方法

法第25条において、国土交通大臣は、法第23条第1項又は第2項の規定による処分(登録の取消し等)をしたときは、その旨を公告しなければなりません。公告は省令で官報により行うものとしています。



法第25条 賃貸住宅管理業法 【監督処分等の抹消】

国土交通大臣は、第二十三条第一項又は第二項の規定による処分をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

5 罰則・監督処分一覧表

賃貸住宅管理業者に対する罰則一覧表

1年以下の懲役若しくは100万円以下の罰金、又はこれを併科（法第41条）

- 法第3条第1項（登録）に違反して賃貸住宅管理業を営んだとき
- 不正の手段により法第3条第1項の登録を受けたとき
- 法第11条（名義貸しの禁止）に違反して他人に賃貸住宅管理業を営ませたとき

6月以下の懲役若しくは50万円以下の罰金、又はこれを併科（法第42条）

- 法第23条第1項（登録の取消し等）の命令に違反したとき

30万円以下の罰金（法第44条）

- 法第7条第1項（変更の届出）に違反して届出をせず又は虚偽の届出をしたとき
- 法第12条第1項に違反して業務管理者を選任しなかったとき
- 法第12条第2項に違反して管理受託契約を締結したとき
- 法第14条（契約締結時の書面交付）に違反して、書面を交付せず、若しくは同項に規定する事項を記載しない書面若しくは虚偽の記載のある書面を交付したとき等
- 法第17条（証明書の携帯等）又は第19条（標識の掲示）に違反したとき
- 法第18条（帳簿の備付け等）に違反したとき
- 法第21条（秘密を守る義務）に違反したとき
- 法第22条（業務改善命令）に違反したとき
- 法第26条第1項（報告徴収及び立入検査）による報告をせず若しくは虚偽の報告をしたとき等

20万円以下の過料（法第46条）

- 法第9条第1項（廃業等の届出）に違反して届出をせず又は虚偽の届出をしたとき

賃貸住宅管理業者に対する監督処分一覧表

業務改善命令

- 法第7条（変更の届出）に違反して届出をせず又は虚偽の届出をしたとき
- 法第9条第1項（廃業等の届出）に違反して届出をせず又は虚偽の届出をしたとき
- 法第12条（業務管理者の選任）に違反したとき
- 法第13条（契約締結前の書面交付）に違反したとき
- 法第14条（契約締結時の書面交付）に違反したとき
- 法第16条（分別管理）に違反したとき
- 法第17条（証明書の携帯等）又は第19条（標識の掲示）に違反したとき
- 法第18条（帳簿の備付け等）に違反したとき
- 法第20条（委託者への定期報告）に違反したとき

業務停止命令

- 法第11条（名義貸しの禁止）に違反したとき
- 法第12条（業務管理者の選任）に違反したとき
- 法第13条（契約締結前の書面交付）に違反したとき
- 法第14条（契約締結時の書面交付）に違反したとき
- 法第15条（管理業務の再委託の禁止）に違反したとき
- 法第16条（分別管理）に違反したとき
- 法第20条（委託者への定期報告）に違反したとき
- 法第21条（秘密を守る義務）に違反したとき

賃貸住宅管理業の登録方法

賃貸住宅管理者の登録にあたっての具体的な申請・登録方法について記載しています。

1 登録手続き

登録申請者は、登録を実施するために提出した書類に記載の個人情報が警察当局に提供されることに同意の上、書類を提出してください。登録の有効期間は5年間です。

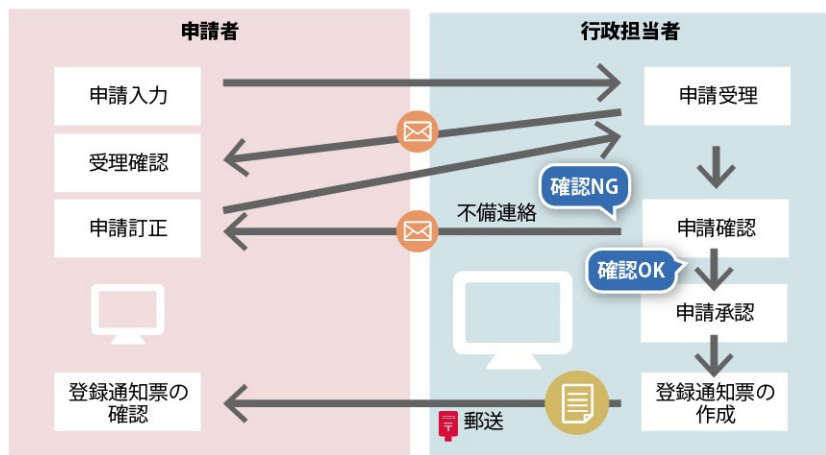
有効期間満了後も引き続き登録を受けようとする者は、有効期間満了日の90日前から30日前までに登録の更新申請を行ってください。更新申請がない場合、有効期間満了と同時に登録抹消となります。

なお申請は原則、賃貸住宅管理業登録等電子申請システムから行ってください（書面郵送も可）。書式や記入例及びシステムの操作マニュアルは賃貸住宅管理業法ポータルサイトより確認ができます。

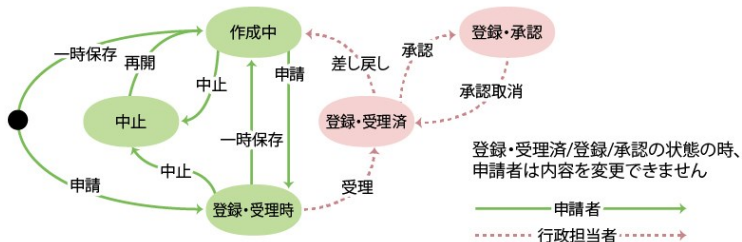


https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/pm_portal/

電子申請により申請する場合の流れは下記の通りです。



申請者又は行政担当者が電子申請に対して処理を行った場合、下記のように申請状態が変更されます。



登録・受理済/登録/承認の状態の時、申請者は内容を変更できません

申請者
行政担当者

登録申請フロー

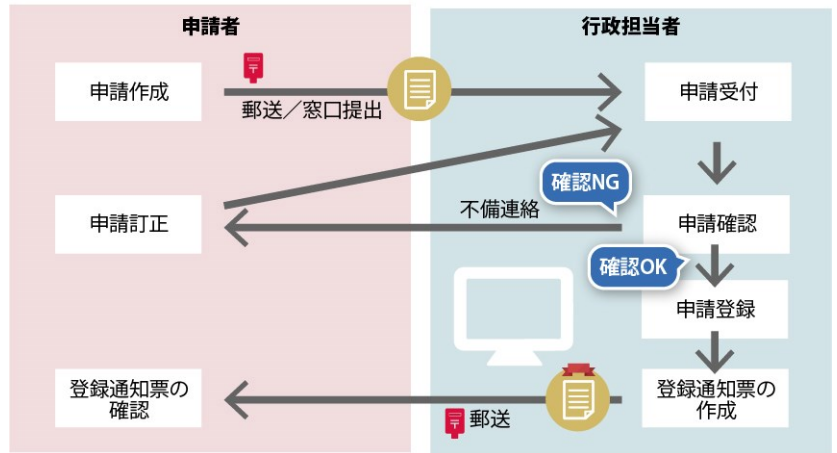
1. 電子申請

- ① 申請入力 (申請者)
- ② 申請受理 (行政)
- ③ 受理確認 (申請者)
- ④ 申請訂正 (申請者)
- ⑤ 申請確認 (行政)
- ⑥ 申請承認 (行政)
- ⑦ 登録通知票の作成 (行政)
- ⑧ 登録通知票の確認 (申請者)

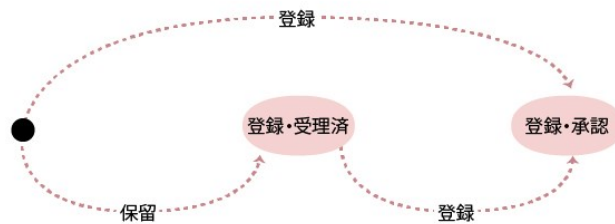
2. 書類申請

- ① 申請作成（申請者）
- ② 申請受付（行政）
- ③ 申請訂正（申請者）
- ④ 申請確認（行政）
- ⑤ 申請登録（行政）
- ⑥ 登録通知票の作成（行政）
- ⑦ 登録通知票の確認（申請者）

書面を作成し、郵送又は窓口提出により申請する場合の流れは下記の通りです。



行政担当者により書面申請の処理を行なった場合、下記のように申請状態が変更されます。

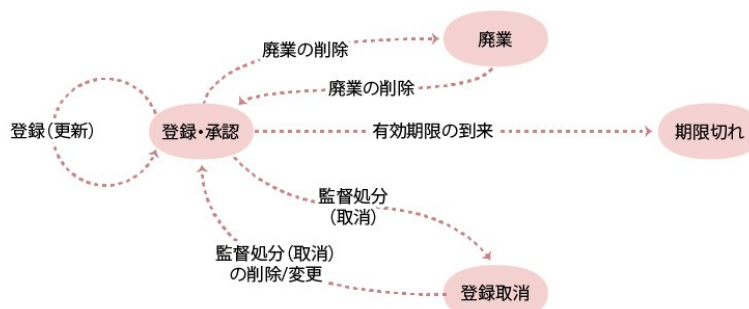


3. 申請状態一覧

申請状態	内容
作成中	申請者が申請を行わず、一時保存している状態
	行政担当者が差し戻しを行い、申請者の訂正を待っている状態
中止	申請者が申請を中止した状態
登録・受理待	申請者が申請を行って、行政担当者の受理を待っている状態
登録・受理済	行政担当者が受理を行って、内容の確認を実施している状態
	行政担当者が承認を取り消して、内容の確認を実施している状態
登録・承認	行政担当者が承認を行って、申請が登録された状態

3.3.4 登録後の状態遷移

申請を登録した後の状態遷移は下記の通りです。





この章の内容

1. 趣旨・規制の概要

1. 趣旨
2. 規制の概要

2. 勧誘者

1. 規定の趣旨
2. 勧誘者の定義
3. 具体例

3. 誇大広告の禁止【第28条関係】

1. 規定の趣旨
2. 誇大広告等
3. 誇大広告等をしてはならない事項
4. 広告の表示に関する留意事項
5. 第28条の解釈
6. 具体例

4. 不当な勧誘等の禁止【第29条関係】

1. 規定の趣旨
2. 第29条の解釈
3. 具体例
4. 建設請負、賃貸住宅やその土地等の売買契約が伴うマスターリース契約の勧誘にあたっての留意点



この章の内容

5. 契約締結前の重要事項説明及び書面の交付【第30条関係】

1. 規定の趣旨
2. 重要事項の説明方法
3. 重要事項の説明をオンラインで実施する場合
4. 入居者への対応

6. 契約締結時の書面交付【第31条関係】

1. 規定の趣旨
2. 書面の記載事項
3. 契約締結時の書面を電磁的方法により提供する場合

7. 書類の閲覧【第32条関係】

1. 規定の趣旨

8. 申出制度【第35条関係】

1. 規定の趣旨

9. 指示・命令および罰則【第33～34条、第41～45条関係】

1. 規定の趣旨
2. 罰則・行政処分一覧表
3. 監督処分内容の決定手続き

Section

01

趣旨・規制の概要

賃貸住宅管理業法について、マスターリース契約に関する項目の概要を解説します。

1 趣旨

少子高齢化や単身世帯の増加などの社会情勢の変化によって、年々国民の生活基盤としての賃貸住宅の重要性は増えています。一方で、相続をきっかけに事業を始める等、事業経験の浅い賃貸人（オーナー）が増加しており、受託管理やサブリースを利用する比率も高まってきています。

このような中、サブリース業者がオーナーになろうとする方に対して、家賃の見直しやマスターリース契約の解除の条件など、サブリース方式での賃貸経営に係る潜在的なリスク・デメリットの説明を十分に行っていないケースが多く、**契約内容を誤認したままマスターリース契約を締結してしまうことによるトラブルが多発**しています。こうしたサブリース業者とオーナーとのトラブルを防止するため、賃貸住宅管理業法が公布され、罰則規定も含めて法第28条～法第36条において、サブリース業に対する規制が設けられています。

どのような広告表示が規制の対象となるのか、契約締結前や契約締結時にはどのような手続きが必要なのかを本章で解説しています。また、本法律はサブリース業者だけではなく、勧誘者についても規制の対象としています。どのような行為が勧誘にあたるのか、勧誘者の定義も含めて認知しておきましょう。



解説 サブリースの仕組み

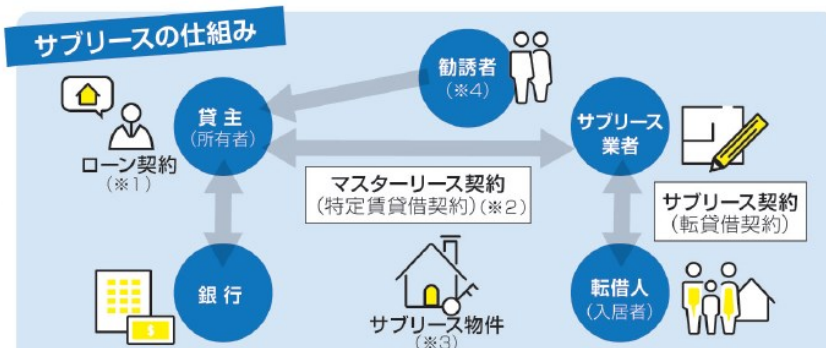
賃貸経営の専門家であるサブリース会社・管理会社が、マスターリース契約を結びオーナーの物件を借り上げ、借り上げた物件を入居者に転貸することを言います。サブリース契約とマスターリース契約はしばしば同じような意味合いで使われることがありますが、実際は契約対象も内容も異なります。

■マスターリース契約（特定賃貸借契約）

賃貸住宅の賃貸借契約（賃借人が人的関係、資本関係その他の関係において賃貸人と密接な関係を有する者として国土交通省令で定める者を除く。）であって、賃借人が当該賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として締結されるもの。

■サブリース契約（転貸借契約）

貸主（サブリース業者）が建物の所有者（オーナー）から借りた物件を入居者に貸すこと。



- ※1) サブリース物件の取得（購入・建設）のために、ローン設定をする場合があります
- ※2) 賃貸住宅管理業法第2条第4項の法律用語
- ※3) 土地の購入等により当該土地に建築するアパート等や、投資用マンション等の一室を購入する場合があります
- ※4) 賃貸住宅の建築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等

2 規制の概要

賃貸住宅管理業法において、特定転貸事業者には下記のような行為規制が設けられています。

- ① 誇大広告の禁止（法第28条）
- ② 不当な勧誘の禁止（法第29条）
- ③ 契約締結前における契約内容の説明及び書面交付（法第30条）
- ④ 契約締結時における書面交付（法第31条）
- ⑤ 書類の閲覧（法第32条）

①、②については勧誘者（次頁にて解説）に対しても義務付けられます。

また、本規制では、ガイドラインにおいて、下記の3つのポイントを明確化しています。

重要

■ 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

■ 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

また、法第33条～法第36条には法第28条～法第32条までの規定に違反した際に、是正のための指示や業務停止命令、指示や命令をした旨の公表といった、指示処分内容等について記載されています。是正の指示等に従わない場合等には、勧誘業務だけではなく特定賃貸借契約に関する業務の停止を命じられる場合があります。

どのような内容が規制されているのか、上記の3つの明確化されたポイントを念頭に置いて、しっかり確認しましょう。



解説 特定転貸事業者の定義

■ 特定転貸事業者

特定賃貸借契約に基づき賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営む者をいい、ここで、事業を営むとは、営利の意思を持って反復継続的に転貸することをいうものとする。なお、営利の意思の有無については、客観的に判断されることとなる。

Section

02

勧誘者

サブリース業者以外の行為規制の対象となる「勧誘者」について、定義を確認しましょう。

1 規定の趣旨

サブリース事業では、サブリース業者が賃貸住宅の建築を請け負う業者、賃貸住宅やその土地等の売買の仲介を行う不動産会社と連携し、オーナーとなろうとする者に対して勧誘をするケースがあります。

このようにサブリース業者以外でも各業種において自己の利益につなげるため、オーナーとなろうとする者に対して、サブリース業者と締結するマスターリース契約に関する内容やリスクを誤認させ、契約締結後にトラブルに発展する事態が生じています。

このような勧誘者に対しても規制の対象にしなければ、サブリース業者は第三者に勧誘を委託することで勧誘規制を免れることができてしまいます。

賃貸住宅管理業法の趣旨を全うするため、こうした**サブリース業者がマスターリース契約の締結についての勧誘を行わせる者を「勧誘者」と位置づけ**、誇大広告の禁止（第28条）及び不当な勧誘等の禁止（第29条）といった行為規制を導入しています。

2 勧誘者の定義

勧誘者とは、「**サブリース業者がマスターリース契約の締結についての勧誘を行わせる者**」であり、下記の条件を満たす者を指しています。

- ①特定のサブリース業者と特定の関係性を有する者である
- ②当該サブリース業者のマスターリース契約の締結に向けた勧誘を行う者である

①「特定のサブリース業者と特定の関係性を有する者」とは、サブリース業者から委託を受けて勧誘を行う者だけではなく、明確に勧誘を委託されていなくても、サブリース業者から勧誘を行うよう依頼されている者も該当します。

「特定の関係を有する者」については、下記のような例も挙げられます。

例

- 特定のサブリース業者からマスターリース契約の勧誘を行うことについて委託を受けている者
- 親会社、子会社、関連会社のサブリース業者のマスターリース契約について勧誘を行う者
- 特定のサブリース業者が、顧客を勧誘する目的で作成した資料を用いてマスターリース契約の内容や条件等を説明し、当該契約を行っている者
- 特定のサブリース業者から、勧誘の謝礼として紹介料を受け取っている者
- 特定のサブリース業者が、自社のマスターリース契約の勧誘の際に渡すことが出来るよう、自社名の入った名刺の利用を認めている者

特定の関係を有する者かどうかは、上記の例に限らず、状況に応じて客観的に判断する必要があります。例えば勧誘者が「自発的に勧誘していて、サブリース業者からの依頼を受けていない」と主張をしても、勧誘者に係る規制は適用されます。また、上記の①②に記載されているような「勧誘」とは、**オーナーになろうとする者が、マスターリース契約を締結する意思の形成に影響を与える程度の勧め方**をいい、個別事案ごとに客観的に判断する必要があります。

勧誘者が法第28条又は法第29条の規定に違反した場合には、勧誘を行わせたサブリース業者自身も処分の対象になる場合があるため、サブリース業者は勧誘者に適正な勧誘を行わせるよう注意が必要です。

3 具体例

勧誘者と考えられる例は下記の通りです。ただ、実際に勧誘者に該当するかどうかは、例示されていないものも含めて、それぞれ客観的に判断されることに留意しましょう。

例

- 建設業者や建設会社、不動産業者、金融機関等の法人やファイナンシャルプランナー、コンサルタント等の個人が、サブリース業者から勧誘の委託を受けて、当該事業者とのマスターリース契約の内容や条件等を前提とした資産運用の企画提案を行ったり、当該マスターリース契約を締結することを勧めたりする場合
- 不動産業者が、自社の親会社、子会社、関連会社のサブリース業者のマスターリース契約の内容や条件等を説明したり、当該マスターリース契約を結ぶことを勧めたりする場合
- 建設業者が賃貸住宅のオーナーとなろうとする者に対し、当該者が保有する土地や購入しようとしている土地にアパート等の賃貸住宅の建設を行う企画提案をする際に、建設請負契約を結ぶ対象となる賃貸住宅に関して、顧客を勧誘する目的でサブリース業者が作成したマスターリース契約の内容や条件等を説明する資料等を使って、賃貸事業計画を説明したり、当該マスターリース契約を結ぶことを勧めたりする場合
- 不動産業者が賃貸住宅のオーナーとなろうとする者に対し、ワンルームマンションやアパート等の賃貸住宅やその土地等の購入を勧誘する際に、売買契約を結ぶ対象となる賃貸住宅に関して、顧客を勧誘する目的でサブリース業者が作成したマスターリース契約の内容や条件等を説明する資料等を使って、賃貸事業計画を説明したり、当該マスターリース契約を結ぶことを勧めたりする場合
- 賃貸住宅のオーナーが賃貸住宅のオーナーとなろうとする者に対し、自己の物件についてマスターリース契約を結んでいるサブリース業者等特定のサブリース業者から、勧誘の対価として紹介料等の金銭を受け取り、当該サブリース業者とマスターリース契約を結ぶことを勧めたり、当該マスターリース契約の内容や条件等を説明したりする場合

Section
03**誇大広告等の禁止【第28条関係】**

特定賃貸借契約の締結に関する広告に於いて、トラブルに発展する例を解説します。
地主や不動産オーナーへ広告を打ち出す際の、注意事項を把握しましょう。

1 規定の趣旨

近年、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、社会問題化しています。そのため、特定賃貸借契約の締結について広告を打ち出す際には、下記のような事項について、**実際の契約条件よりも良い条件だと一般消費者に誤認させるおそれのあること、著しく事実に相違する表示**をすること、**ある事項を表示しないことにより結果として誤認させること**が改めて禁止となりました。

「一般消費者に誤認される」とは、常識的な知識・経験を持つ一般的な最終需要者に誤認される可能性があることを言い、事業者であれば容易に優劣の判断ができるため、誤認しないという場合であっても、不当表示となります。


法第28条 賃貸住宅管理業法 【誇大広告等の禁止】

特定転貸事業者又は勧誘者（特定転貸事業者が特定賃貸借契約の締結についての勧誘を行わせる者をいう。以下同じ。）（以下「特定転貸事業者等」という。）は、第二条第五項に規定する事業に係る特定賃貸借契約の条件について広告をするときは、特定賃貸借契約に基づき特定転貸事業者が支払うべき家賃、賃貸住宅の維持保全の実施方法、特定賃貸借契約の解除に関する事項その他の国土交通省令で定める事項について、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

2 「誇大広告等」等

法第28条で規定されている「誇大広告等」には下記の内容が含まれます。

誇大広告：実際より優良であると見せかけて相手を誤認させるもの
虚偽広告：虚偽の表示により相手を欺くもの

また、広告の媒体については、例として下記が挙げられますが、種類は問いません。

新聞の折り込みチラシ、配布用のチラシ、新聞、雑誌、テレビ、ラジオ
インターネットのホームページ 等

特に営業所等で配布用チラシを作成したり、インターネットのホームページを公開したりする際には、適切な表示ができていのかどうか、社内に於いて遵守状況の確認を行うことが重要です。

3 誇大広告等をしてはならない事項

法第28条及び省令第43条において、サブリース業者等は、マスターリース契約の条件について広告をするときは、**広告に記載されている内容が事実より優位であると誤認させないよう、表示の方法に注意が必要**です。下記の項目と表示すべき内容、留意点を参考に、表示方法に問題がないかを改めて確認しましょう。

1. サブリース業者がオーナーに支払うべき家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項

表示内容	サブリース業者がオーナーに支払う家賃の額、支払期日、その支払方法、当該額の見直しがある場合はその見直し時期、借地借家法第32条に基づく家賃の減額請求権及び利回り
留意点	<ul style="list-style-type: none">• 広告において「家賃保証」「空室保証」など、空室の状況にかかわらず一定期間、一定の家賃を支払うことを約束する旨等の表示を行う場合は、「家賃保証」等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は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を表示すること。表示に当たっては、文字の大きさのバランス、色、背景等から、オーナー等が一体として認識できるよう表示されているかに留意する。• マスターリース契約に係る賃貸経営により、確実に利益を得られるかのように誤解させて、投資意欲を不当に刺激するような表示をしていないこと。特に、実際にはマスターリース契約において利回りを保証するわけではないにもかかわらず、「利回り〇%」とのみ記載し、利回りの保証がされると誤解させるような表示をしていないこと。

2. 賃貸住宅の維持保全の実施方法

表示内容	サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全の内容、頻度、実施期間等
留意点	<ul style="list-style-type: none">• 実際には実施しない維持保全の内容の表示をしていないこと。• 実施しない場合があるにもかかわらず、当然にそれらの内容が実施されると誤解させるような表示をしていないこと。

3. 賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項

表示内容	維持保全の費用を負担する者及び当該費用に関するサブリース業者とオーナーの負担割合
留意点	オーナーが支払うべき維持保全の費用について、実際のものよりも著しく低額であるかのように誤解させるような表示をしていないこと。

4. マスターリース契約の解除に関する事項

表示内容

契約期間、契約の更新時期及び借地借家法第28条に基づく更新拒絶等の要件

留意点

- 契約期間中であっても業者から解約することが可能であるにも関わらず、契約期間中に解約されることはないことを誤解させるような表示をしていないこと。特に、広告において、「〇年間借り上げ保証」など、表示された期間に解約しないことを約束する旨の表示を行う場合は、当該期間中であっても、業者から解約をする可能性があることや、オーナーからの中途解約条項がある場合であっても、オーナーから解約する場合には、借地借家法第28条に基づき、正当な事由があると認められる場合でなければ解約することができないことを表示すること。
- また、オーナーが更新を拒絶する場合には、借地借家法第28条が適用され、オーナーからは正当事由がなければ解約できないにもかかわらず、オーナーから自由に更新を拒絶できると誤解させるような表示をしていないこと。

4 広告の表示に関する留意事項

明確かつ正確な表示を確保するためには、前頁で挙げた個別の事項に関する留意事項の他、マスターリース契約の長所に係る表示のみを強調し、短所に係る表示が目立ちにくい表示を行っていないかについても留意が必要です。

例えば、マスターリース契約のオーナーとなろうとする者に対し、契約内容等のマスターリース契約に関する取引条件に訴求する方法として、断定的表現や目立つ表現などを使ってマスターリース契約の内容等の取引条件を強調する表示（強調表示）が使われる場面があります。強調表示は、無条件、無制約に当てはまるものとオーナー等に受け止められるため、仮に例外などがあるときは、強調表示からは一般のオーナーとなろうとする者が通常は予期できない事項であって、マスターリース契約を選択するに当たって重要な考慮要素となるものに関する表示（打消し表示）を分かりやすく適切に行わなければなりません。打消し表示の内容が正しく認識されるためには、すべての媒体に共通して、以下に留意する必要があります。

重要

【広告の表示に関する留意事項】

- 表示物の媒体ごとの特徴も踏まえた上で、オーナーとなろうとする者が実際に目にする状況において適切と考えられる文字の大きさで表示されているか。
- 打消し表示が強調表示の近くに表示されていたとしても、強調表示が大きな文字で表示されているのに対し、打消し表示が小さな文字で表示されており、強調表示に対する打消し表示に気づくことができないような表示になっていないか。
- 打消し表示が強調表示から離れた場所に表示されており、打消し表示に気づかない又は当該打消し表示がどの強調表示に対する打ち消し表示であるか認識できないような表示になっていないか。
- 打消し表示の文字と背景との区別がつきにくい表示になっていないか。

広告の媒体に応じて、以下の点に留意する必要があります。

<各媒体ごとの留意点>

紙面広告

- 打消し表示は、強調表示に隣接した箇所に表示した上で、文字の大きさのバランス、色、背景等から両者を一体として認識できるよう表示されているか。

Web 広告
(PC・スマートフォン)

- 強調表示に隣接した箇所に打消し表示を表示しているか。
- 同一画面にある他の表示と比べて、打消し表示がより注意を引きつける文字の大きさになっているか。
- 打消し表示は、強調表示に隣接した箇所に表示した上で、文字の大きさのバランス、色、背景等から両者を一体として認識できるよう表示されているか。

動画広告

- 打消し表示が表示される時間が短く、読み終わることができないような表示になっていないか。
- 強調表示が表示された後、画面が切り替わって打消し表示が表示され、打消し表示に気づかない、又はどの強調表示に対する打消し表示であるか認識できないような表示になっていないか。
- 文字と音声の両方で表示された強調表示に注意が向けられ、文字のみで表示された打消し表示に注意が向かないような表示になっていないか。

また、**体験談を用いる場合は、法第28条違反となる可能性があるため注意が必要です。**賃貸住宅経営は、物件の立地や間取、築年数等の個別の条件が収益に大きな影響を与えます。体験談を含めた表示全体から、「大多数の人がマスターリース契約を締結することで同じようなメリットを得ることができる」という認識を抱いてしまうことから、体験談とは異なる賃貸住宅経営の実績となっている事例が一定数存在する場合等には、「**個人の感想です。経営実績を保証するものではありません**」といった打消し表示が明瞭に記載されていたとしても、**問題のある表示となるおそれがあります。**

5 第28条の解釈

法第28条内に記載されている特筆すべき2つの表示方法にはどのような表示が該当するのか、確認しましょう。

1. 「著しく事実に相違する表示」について

「事実に相違する」とは、**広告に記載されている内容が実際のマスターリース契約の内容と異なることを指します**。「著しく」に当てはまるかは、個々の広告の表示によって判断することになりますが、広告の記載内容と実態が異なることをオーナーが知っていれば、マスターリース契約を締結しなかったと判断された場合は「著しく」相違していると判断されます。そのため、単に「事実と表示がどの程度相違しているか」ということのみで判断されるわけではありません。

また、「著しく事実に相違する表示」であるか否かの判断も文言や事実とどの程度相違しているかではなく、その表示全体から、オーナーとなろうとする者が受ける印象・認識により判断されます。

広告を表示した側の意図だけでは必ずしも判断されないため、受け手がどう認識するかという点に注意して、表示内容を検討する必要があります。

2. 「実際のもものよりも著しく優良であり、若しくは著しく有利であると人を誤認させるような表示」について

「実際のもものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示」と認められるものは、**マスターリース契約の内容等についての専門的知識や情報を有していないオーナーを誤認させる程度のももの**をいいます。仮におおむね事実であって事実と相違していなくても、享受できるメリットを誇張したりデメリットを記載しない又は実際よりも小さく見せたりすることで、事実と異なって伝わる表示は不当表示になります。

なお、「実際のもものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させる表示」であるか否かの判断基準は、1.と同様に、広告に記載された一つ一つの文言等のみからではなく、表示内容全体からオーナーとなろうとする者が受ける印象・認識により総合的に判断されるため、受け手がどう認識するかという点に注意が必要です。

6 具体例

以下に、著しく事実に相違する表示又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示に該当すると考えられる場合を例示しています。実際に誇大広告等にあたるかどうかは、例示されていないものも含め、個別事案ごとに客観的に判断されることに留意する必要があります。



NGな表示例

※その他の具体例についてはガイドラインをご参照下さい。

①サブリース業者がオーナーに支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項

家賃改定について触れていない表示

安心の30年家賃保証！

支払い家賃は契約期間内確実に保証！
一切収入が下がりにません！

- ・ 契約期間内に定期的な家賃の見直しや借地借家法に基づきサブリース業者からの減額請求が可能であるにもかかわらず、その旨を表示せず、当該期間家賃収入が保証されているかのように誤解されるような表示をしている。
- ・ 「〇年家賃保証」という記載に隣接する箇所に、定期的な見直しがあること等のリスク情報について表示せず、離れた箇所に表示している

②賃貸住宅の維持保全の実施方法

維持保全の実施方法が実際とは異なる内容で記載されている表示

24時間 入居者対応

- ・ 実際にはサブリース業者が実施しない維持保全の業務を実施するかのようになっている
- ・ 実際は休日や深夜は受付業務のみ、又は全く対応されないにもかかわらず、「弊社では入居者専用フリーダイヤルコールセンターを設け、入居者様に万が一のトラブルも24時間対応しスピーディーに解決します」といった表示をしている

③賃貸住宅の維持保全の費用の分担に関する事項

修繕費用について、オーナーの負担が実際よりも少ない又は負担が発生しないと誤認する可能性のある表示

オーナーによる維持保全は費用負担を含め一切不要！

原状回復費用 修繕費用

ゼロ

- ・ 実際には毎月オーナーから一定の費用を徴収して原状回復費用に当てているにもかかわらず、「原状回復費負担なし」といった表示をしている
- ・ 実際には、大規模修繕など一部の修繕費はオーナーが負担するにもかかわらず、「修繕費負担なし」といった表示をしている
- ・ 修繕費の大半がオーナー負担にもかかわらず、「オーナーによる維持保全は費用負担を含め一切不要！」といった表示をし、オーナー負担の表示がない
- ・ 維持保全の費用について、一定の上限額を超えるとオーナー負担になるにもかかわらず、「維持保全費用ゼロ」といった表示をしている

④マスターリース契約の解除に関する事項

解約についての記載内容が十分でない又は事実と相違する内容が記載されている表示

安心の 30年間一括借り上げ いつでも自由に 契約解除できます

- ・ 契約期間中であっても業者から解約することが可能であるにもかかわらずその旨を記載せず、「30年一括借り上げ」「契約期間中、借り上げ続けます」「建物がある限り借り続けます」といった表示をしている
- ・ 実際には借地借家法が適用され、オーナーからは正当事由がなければ解約できないにもかかわらず、「いつでも自由に解約できます」と表示している
- ・ 実際には、契約を解除する場合は、月額家賃の数か月を支払う必要があるにもかかわらずその旨を記載せず、「いつでも借り上げ契約は解除できます」と表示している

不当な勧誘等の禁止【第29条関係】

特定賃貸借契約の締結の勧誘において、トラブルに発展する例を解説します。

地主や不動産オーナーへの勧誘を行うに当たっての注意事項を把握しましょう。

1 規定の趣旨

サブリース業者又は勧誘者（以下「サブリース業者等」という。）が、誤った情報や不正確な情報による勧誘や強引な勧誘等、相手方の意思決定を歪めるような勧誘や、同様の方法により契約の解除を妨げる行為を行うことにより、オーナーとなろうとする者は、契約について正しい情報が得られず、また、契約について正しい判断ができない環境下に置かれることになり、甚大な損害を被ることになります。

このため、賃貸住宅管理業法においては、

- サブリース業者等が、マスターリース契約の締結の勧誘をするに際し、又はその解除を妨げるため、マスターリース契約の相手方又は相手方となろうとする者（以下「オーナー等」という。）の判断に影響を及ぼすこととなる重要な事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為
- サブリース業者等によるマスターリース契約に関する行為であって、オーナー等の保護に欠ける行為

について禁止しています。



法第29条 賃貸住宅管理業法 【不当な勧誘の禁止】

特定転貸事業者等は、次に掲げる行為をしてはならない。

- 一 特定賃貸借契約の締結の勧誘をするに際し、又はその解除を妨げるため、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者に対し、当該特定賃貸借契約に関する事項であって特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為
- 二 前号に掲げるもののほか、特定賃貸借契約に関する行為であって、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるもの

2 第29条の解釈

1. 「特定賃貸借契約の締結の勧誘をするに際し」について

オーナーとなろうとする者がいまだ契約締結の意思決定をしていないときに、サブリース業者等が、当該者とマスターリース契約を締結することを目的として、又は当該者に契約を締結させる意図の下に働きかけることをいいます。当該者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものについて事実の不告知・不実告知があれば足り、実際に当該者が契約を締結したか否かは問いません。

2. 「解除を妨げるため」について

オーナーのマスターリース契約の解除をする意思を翻させたり、断念させたりするほか、契約の解除の期限を徒過するよう仕向けたり、協力しない等、その実現を阻止する目的又は意図の下に行うことをいいます。上記と同様、実際にオーナーが契約解除が妨げられたか否かは問いません。

3. 「特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なもの」について

サブリース業者がオーナーに支払う家賃の額等の賃貸の条件やその変更に関する事項、サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全の内容及び実施方法、契約期間に発生する維持保全、長期修繕等の費用負担に関する事項、契約の更新又は解除に関する事項等、当該事項を告げない、又は事実と違うことを告げることで、相手方等の不利益に直結するものが該当します。

4. 「故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為」について

①「故意に事実を告げず」とは、事実を認識しているにもかかわらず、あえてこれを告げない行為をいいます。「故意に不実のことを告げる行為」とは、事実でないことを認識しながらあえて事実と異なることを告げる行為をいい、違反した場合における本法に基づく指示、命令は故意になされた場合に限りです。

②「故意に」については、内面の心理状態を示す主観的要件ですが、客観的事実によって推認されることとなるほか、サブリース業者であれば当然に知っていると思われる事項を告げないような場合については、「故意」の存在が推認されることになると考えられます。以下3に、客観的に判断して、オーナー等の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものについて事実の不告知・不実告知に該当すると考えられる場合を例示しています。事実の不告知・不実告知にあたるかどうかは、例示されていないものも含め、個別事案ごとに客観的に判断されることに留意する必要があります。

3 具体例

1. 故意に事実を告げない行為(事実不告知)

- 将来の家賃減額リスクがあること、契約期間中であってもサブリース業者から契約解除の可能性のあることや借地借家法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、オーナーの維持保全、原状回復、大規模修繕等の費用負担があること等について、あえて伝えず、サブリース事業のメリットのみ伝えるような勧誘行為
- 家賃見直しの協議で合意できなければ契約が終了する条項や、一定期間経過ごとの修繕に応じない場合には契約を更新しない条項がありそれを勧誘時に告げない(サブリース業者側に有利な条項があり、これに応じない場合には一方的に契約を解除される)
- サブリース契約における新築当初の数ヶ月間の借り上げ賃料の支払い免責期間があることについてオーナーとなろうとする者に説明しない

2. 故意に不実のことを告げる行為(不実告知)

- 借地借家法により、オーナーに支払われる家賃が減額される場合があるにもかかわらず、断定的に「都心の物件なら需要が下がらないのでサブリース家賃も下がることはない」「当社のサブリース方式なら入居率は確実であり、絶対に家賃保証できる。」「サブリース事業であれば家賃100%保証で、絶対に損はしない」「家賃収入は将来にわたって確実に保証される」といったことを伝える行為
- 原状回復費用をオーナーが負担する場合もあるにもかかわらず、「原状回復費用はサブリース会社が全て負担するので、入退去で大家さんが負担することはない」といったことを伝える行為
- 大規模な修繕費用はオーナー負担であるにもかかわらず、「維持修繕費用は全て事業者負担である」といったことを伝える行為
- 近傍同種の家賃よりも明らかに高い家賃設定で、持続的にサブリース事業を行うことができないにもかかわらず、「周辺相場よりも当社は高く借り上げることができる」といったことを伝える行為
- 近傍同種の家賃よりも著しく低い家賃であるにもかかわらず、「周辺相場を考慮すると、当社の借り上げ家賃は高い」といったことを伝える行為

3. 保護に欠けるもの

(1) マスターリース契約を締結若しくは更新させ、又はマスターリース契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、オーナー等を威迫する行為

- 威迫する行為とは、脅迫とは異なり、相手方に恐怖心を生じさせるまでは要しないが、相手方に不安の念を抱かせる行為が該当します。例えば、相手方に対して、「なぜ会わないのか」、「契約しないと帰さない」などと声を荒げ、面会を強要したり、拘束するなどして相手方を動揺させるような行為が該当します。

(2) マスターリース契約の締結又は更新についてオーナー等に迷惑を覚えさせるような時間に電話又は訪問により勧誘する行為

- 「迷惑を覚えさせるような時間」については、オーナー等の職業や生活習慣等に応じ、個別に判断されるものであるが、一般的には、オーナー等に承諾を得ている場合を除き、特段の理由が無く、午後9時から午前8時までの時間帯に電話勧誘又は訪問勧誘を行うことは、「迷惑を覚えさせるような時間」の勧誘に該当します。
- 電話勧誘又は訪問勧誘を禁止しているものであることから、例えば、オーナー等が事務所に訪問した場合など、これら以外の勧誘を「迷惑を覚えさせるような時間」に行ったとしても本規定の禁止行為の対象とはなりません。

(3) マスターリース契約の締結又は更新について深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりオーナー等を困惑させる行為

- 「オーナー等を困惑させる行為」については、個別の事例ごとに判断がなされますが、深夜勧誘や長時間勧誘のほか、例えば、オーナー等が勤務時間中であることを知りながら執ような勧誘を行ってオーナー等を困惑させることや面会を強要してオーナー等を困惑させることなどが該当します。

(4) マスターリース契約の締結又は更新をしない旨の意思（当該契約の締結又は更新の勧誘を受けることを希望しない旨の意思を含む。）を表示したオーナー等に対して執ように勧誘する行為

- 「契約の締結又は更新をしない旨の意思」は、口頭であるか、書面であるかを問わず、契約の締結又は更新の意思がないことを明示的に示すものが該当する。具体的には、オーナー等が「お断りします」、「必要ありません」、「結構です」、「関心ありません」、「更新しません」など明示的に契約の締結又は更新意思がないことを示した場合が該当するほか、「（当該勧誘行為が）迷惑です」など、勧誘行為そのものを拒否した場合も当然該当することとなる。
- オーナー等がマスターリース契約を締結しない旨の意思表示を行った場合には、引き続き勧誘を行うことのみならず、その後、改めて勧誘を行うことも「勧誘を継続すること」に該当するので禁止される。同一のサブリース業者の他の担当者による勧誘も同様に禁止される。
- 電話勧誘又は訪問勧誘などの勧誘方法、自宅又は会社などの勧誘場所の如何にかかわらずオーナー等が「契約を締結しない旨の意思」を表示した場合には、意思表示後に再度勧誘する行為は禁止され、1度でも再勧誘行為を行えば本規定に違反することとなる。

4 建設請負、賃貸住宅やその土地等の売買契約が伴う マスターリース契約の勧誘にあたっての留意点

サブリース業者による借り上げを前提に、賃貸住宅の建設、ワンルームマンションやアパート等の賃貸住宅やその土地等の購入をして賃貸住宅のオーナーとなろうとする場合、建設請負契約や土地等の売買契約を締結した後に、マスターリース契約の判断に影響をおよぼす重要な事項を認識しても、すでにその時点で多額の債務が発生している状況となります。

そのため、特に、建設業者や不動産業者が、賃貸住宅の建設や土地等の購入等を勧誘する際にマスターリース契約の勧誘を行う場合には、マスターリース契約のリスクを含めた事実を告知し、勧誘時点でオーナーとなろうとする者がマスターリース契約のリスクを十分に認識できるようにすることが必要です。その際、サブリース業者が重要事項説明の際に使用するマスターリース契約を締結する上でのリスク事項を記載した書面を交付して説明しましょう。

Section
05**契約締結前の重要事項説明及び
書面の交付【第30条関係】**

特定賃貸借契約の締結前の重要事項説明及び書面の交付について解説します。

1 規定の趣旨

サブリース事業において、オーナーとなろうとする者は、賃貸住宅を賃貸する事業の経験・専門知識に乏しい者が多く、サブリース業者との間では、経験・専門知識等に大きな格差があります。サブリース業者の中には、このような格差を利用し、将来的な家賃の減額等が生じる可能性があるにも関わらず、マスターリース契約の締結に当たり、家賃改定条件、契約解除条件等について、オーナーとなろうとする者に十分な説明を行わず、契約内容を誤認させたまま、契約を締結させる悪質業者が存在し、オーナーとの間で大きなトラブルが多発しています。

このため、オーナーとなろうとする者が契約内容を正しく理解した上で、適切なリスク判断のもと、マスターリース契約を締結することができる環境を整えるため、本法では、サブリース業者に対し、契約締結前に、オーナーとなろうとする者に書面を交付し、説明することを義務づけています。

**法30条 賃貸住宅管理法 【特定賃貸借契約の締結前の書面の交付】**

特定転貸事業者は、特定賃貸借契約を締結しようとするときは、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者（特定転貸事業者である者その他の特定賃貸借契約に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として国土交通省令で定めるものを除く。）に対し、当該特定賃貸借契約を締結するまでに、特定賃貸借契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるものについて、書面を交付して説明しなければならない。

- 2 特定転貸事業者は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、当該特定賃貸借契約の相手方となろうとする者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該特定転貸事業者は、当該書面を交付したものとみなす。

2 重要事項の説明方法

1. 重要事項の説明者

サブリース業者がどのような者に説明をさせなければならないかについて法律上定めはありませんが、重要事項について、正確な情報を適切に説明することで、オーナーとなろうとする者が十分に理解をした上で契約締結の意思決定ができるよう、（一般社団法人賃貸不動産経営管理士協会の賃貸不動産経営管理士資格制度運営規程に基づく登録を受けている者）など専門的な知識及び経験を有する者によって説明が行われることが望ましいです。

2. 重要事項の説明のタイミング

オーナーとなろうとする者が契約内容とリスク事項を十分に理解し、契約意思が安定した状態で契約を締結できるよう、マスターリース契約の内容を十分に理解するための熟慮期間を与えることが必要です。

そのため、マスターリース契約を締結するための重要な判断材料となる重要事項の説明から契約締結までに1週間程度の十分な期間をおくことが理想的です。重要事項の説明から契約締結までの期間を短くせざるを得ない場合には、事前に重要事項説明書等を送付し、重要事項説明書等の送付から一定期間後に、説明を実施するなどして、オーナーとなろうとする者が契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとることが望ましいです。

ただし、契約期間中又は契約更新時にp65～68の【記載事項チェックリスト】①～⑭に掲げる事項の変更を内容とする契約（以下「特定賃貸借契約変更契約」という。）を締結しようとするときに、特定賃貸借契約重要事項説明を行う場合にあっては、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ありません。

また、サブリース業者が借地借家法第32条第1項に基づく家賃の減額請求権を行使しようとする場合には、その行使によって契約内容を変更しようとするものであることから、当該請求権の行使の前に、変更（減額）しようとする家賃の額及び当該家賃の設定根拠その他変更事項について、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明する必要があります。

3. 説明の相手方の知識、経験、財産の状況等に応じた説明

サブリース業者は、相手方が法第30条の重要事項説明の対象となる場合は、その者がマスターリース契約について一定の知識や経験があったとしても、下記4に掲げる事項を書面に記載し、十分な説明をすることが必要になります。その上で、説明の相手方の知識、経験、財産の状況、賃貸住宅経営の目的やリスク管理判断能力等に応じた説明を行うことが望ましいことから、説明の相手方の属性やこれまでの賃貸住宅経営の実態を踏まえて、以下の点に留意して、説明を行うようにしましょう。

- ① 説明の相手方の賃貸住宅経営の目的・意向を十分確認すること。
- ② 説明の相手方の属性や賃貸住宅経営の目的等に照らして、マスターリース契約のリスクを十分に説明すること。
- ③ 説明の相手方が高齢の場合は、過去に賃貸住宅経営の経験が十分にあったとしても、身体的な衰えに加え、短期的に判断能力が変化する場合もあることから、説明の相手方の状況を踏まえて、慎重な説明を行うこと。

4. 重要事項の説明事項

サブリース業者は、契約締結前に次頁の【記載事項チェックリスト】①～⑭を書面に記載し、説明をしなければなりません。重要事項説明書の作成にあたっては、以下の点に留意しましょう。

※書面の内容を十分に読むべき旨を太枠の中に太字波下線で、日本産業規格Z8305に規定する12ポイント以上の大きさに記載すること。

※書面には日本産業規格Z8305に規定する8ポイント以上の大きさの文字及び数字を用いること。

重要

- 書面の内容を十分に読むべき旨の次に、**借地借家法第32条、借地借家法第28条の適用を含めたマスターリース契約を締結する上でのリスク事項を記載**すること。
- サブリース業者がオーナーに支払う家賃の額の記載の次に、**当該額が減額される場合があること及び借地借家法第32条の概要**（契約の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、どのような場合に減額請求ができるのか、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いこと等）**を記載**すること。
- 契約期間の記載の次に、**借地借家法第28条の概要**（借地借家法第28条に基づき、オーナーからの更新拒絶には正当事由が必要であること等）**を記載**すること。
なお、重要事項の書面による説明を行う際には、国土交通省のHPに掲載する特定賃貸借契約重要事項説明書の記載例に準拠した書面を用いることが望ましい。

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00004.html

【記載事項チェックリスト】



- ① マスターリース契約を締結するサブリース業者の商号、名称又は氏名及び住所
- ② マスターリース契約の対象となる賃貸住宅
 - ・ マスターリース契約の対象となる賃貸住宅の所在地、物件の名称、構造、面積、住戸部分（部屋番号、住戸内の設備等）、その他の部分（廊下、階段、エントランス等）、建物設備（ガス、上水道、下水道、エレベーター等）、附属設備等（駐車場、自転車置き場等）等について記載し、説明すること。
- ③ 契約期間に関する事項
 - ・ 契約の始期、終期、期間及び契約の種類（普通借家契約、定期借家契約）を記載し、説明する必要がある。
 - ・ 特に、契約期間は、家賃が固定される期間ではないことを記載し、説明すること。
- ④ マスターリース契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日、支払方法等の条件並びにその変更に関する事項
 - ・ サブリース業者がオーナーに支払う家賃の額、支払期限、支払い方法、家賃改定日等について記載し、説明すること（家賃の他、敷金がある場合も同様とする。）。
 - ・ サブリース業者がオーナーに支払う家賃の設定根拠について、近傍同種の家賃相場を示すなどして記載し、説明すること。
 - ・ 特に、契約期間が長期である場合などにおいて、オーナーが当初の家賃が契約期間中変更されることがないと誤認しないよう、家賃改定のタイミングについて説明し、当初の家賃が減額される場合があることを記載し、説明すること。
 - ・ さらに、契約において、家賃改定日が定められていたとしても、その日以外でも、借地借家法に基づく減額請求ができることについても記載し、説明すること。（詳細は⑭）
 - ・ また、入居者の新規募集や入居者退去後の募集に、一定の時間がかかるといった理由から、サブリース業者がオーナーに支払う家賃の支払いの免責期間を設定する場合は、その旨を記載し、説明すること。
- ⑤ サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全（※）の実施方法
 - ・ サブリース業者が行う維持保全の内容について、回数や頻度を明示して可能な限り具体的に記載し、説明すること。
 - ・ 維持保全の内容としては、住戸や玄関、通路、階段等の共用部分の点検・清掃等、電気設備、水道設備、エレベーター、消防設備等の設備の点検・清掃等、点検等の結果を踏まえた必要な修繕等が考えられる。
 - ・ 賃貸住宅の維持保全と併せて、入居者からの苦情や問い合わせへの対応を行う場合は、その内容についても可能な限り具体的に記載し、説明すること。
 - ・ なお、維持又は修繕のいずれか一方のみを行う場合や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であっても、その内容を記載し、説明することが望ましい。

※「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である、玄関・通路・階段等の共用部分、居室内外の電気設備・水道設備、エレベーター等の設備等について、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う。例えば、定期清掃業者、警備業者、リフォーム工事業者等が、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。

【記載事項チェックリスト】



- ⑥ **サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項**
 - ・ サブリース業者が行う維持保全の具体的な内容や設備毎に、オーナーとサブリース業者のどちらが、それぞれの維持や修繕に要する費用を負担するかについて記載し、説明すること。
 - ・ 特に、オーナーが費用を負担する事項について誤認しないよう、例えば、設備毎に費用負担者が変わる場合や、オーナー負担となる経年劣化や通常損耗の修繕費用など、どのような費用がオーナー負担になるかについて具体的に記載し、説明すること。
 - ・ また、修繕等の際に、サブリース業者が指定する業者が施工するといった条件を定める場合は、必ずその旨を記載し、説明すること。
- ⑦ **マスターリース契約の相手方に対する維持保全の実施状況の報告に関する事項**
 - ・ サブリース業者が行う維持保全の実施状況について、賃貸人に報告する内容やその頻度について記載し、説明すること。
- ⑧ **損害賠償額の予定又は違約金に関する事項**
 - ・ 引渡日に物件を引き渡さない場合や家賃が支払われない場合等の債務不履行や契約の解約の場合等の損害賠償額の予定又は違約金を定める場合はその内容を記載し、説明すること。
- ⑨ **責任及び免責に関する事項**
 - ・ 天災等による損害等、サブリース業者が責任を負わないこととする場合は、その旨を記載し、説明すること。
 - ・ オーナーが賠償責任保険等への加入をすることや、その保険に対応する損害についてはサブリース業者が責任を負わないこととする場合は、その旨を記載し、説明すること。
- ⑩ **転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項**
 - ・ 反社会的勢力への転貸の禁止や、学生限定等の転貸の条件を定める場合は、その内容について記載し、説明すること。
- ⑪ **転借人に対する⑤の内容の周知に関する事項**
 - ・ サブリース業者が転借人に対して周知を行う以下に掲げる維持保全の内容についてどのような方法（対面での説明、書類の郵送、メール送付等）で周知するかについて記載し、説明すること。
 - ・ サブリース業者が行う維持保全の具体的な内容（住戸や玄関、通路、階段等の共用部分の点検・清掃等、電気設備、水道設備、エレベーター、消防設備等の設備の点検・清掃等、点検等の結果を踏まえた必要な修繕等）、その実施回数や頻度
 - ・ サブリース業者が行う入居者からの苦情や問い合わせへの対応の具体的な内容（設備故障・水漏れ等のトラブル、騒音等の居住者トラブル等）、対応する時間、連絡先



⑫ マスターリース契約の更新及び解除に関する事項

- ・ オーナーとサブリース業者間における契約の更新の方法（両者の協議の上、更新することができる等）について記載し、説明すること。
- ・ オーナー又はサブリース業者が、契約に定める義務に関してその本旨に従った履行をしない場合には、その相手方は、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは、契約を解除することができる旨を記載し、説明すること。
- ・ 契約の解約の場合の定めを設ける場合は、その内容及び⑧について説明すること。
- ・ 契約の更新拒絶等に関する借地借家法の規定の概要については、⑭の内容を記載し、説明すること。

⑬ マスターリース契約が終了した場合におけるサブリース業者の権利義務の承継に関する事項

- ・ 入居者の居住の安定を図るため、マスターリース契約が終了した場合、オーナーがサブリース業者の転貸人の地位を承継することとする定めを設け、その旨を記載し、説明すること。
- ・ 特に、転貸人の地位を承継した場合に、正当な事由なく入居者の契約更新を拒むことはできないこと、サブリース業者の敷金返還債務を承継すること等についてオーナーが認識できるようにすること。

⑭ 借地借家法その他マスターリース契約に係る法令に関する事項の概要

α 借地借家法第32条第1項（借賃増減請求権）について

- ・ マスターリース契約を締結する場合、借地借家法第32条第1項（借賃増減請求権）が適用されるため、サブリース業者がオーナーに支払う家賃が、変更前の家賃額決定の要素とした事情等を総合的に考慮した上で、
 - ①土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により不相当となったとき
 - ②土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により不相当となったとき
 - ③近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、サブリース業者は家賃を相当な家賃に減額することを請求することができること及び空室の増加やサブリース業者の経営状況の悪化等が生じたとしても、上記①～③のいずれかの要件を充足しない限りは、同条に基づく減額請求はできないことを記載し、説明すること。
- ・ 特に、契約において、家賃改定日が定められている場合や、一定期間サブリース業者から家賃の減額はできないものとする、○年間は家賃の減額をできないものとする、オーナーとサブリース業者が合意の上家賃を改定する等の内容が契約に盛り込まれていた場合であっても、借地借家法第32条第1項に基づき、サブリース業者からの家賃の減額請求はできることを記載して説明し、オーナーが、これらの規定により、サブリース業者からの家賃減額はなされないと誤認しないようにすること。
- ・ さらに、借地借家法に基づき、サブリース業者は減額請求をすることができるが、オーナーは必ずその請求を受け入れなければならないわけではなく、オーナーとサブリース業者との間で、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を記載し、説明すること。なお、家賃改定額について合意に至らない場合は、最終的には訴訟によることとなる。

【記載事項チェックリスト】



✓ b 借地借家法第28条（更新拒絶等の要件）について

- 普通借家契約としてマスターリース契約を締結する場合、借地借家法第28条（更新拒絶等の要件）が適用されるため、オーナーから更新を拒絶する場合には、
 - ①オーナー及びサブリース業者（転借人（入居者）を含む）が建物の使用を必要とする事情
 - ②建物の賃貸借に関する従前の経過
 - ③建物の利用状況及び建物の現況並びにオーナーが建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えにサブリース業者（転借人（入居者）を含む）に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければすることができない旨を記載し、説明すること。特に、契約において、オーナーとサブリース業者の協議の上、更新することができる等の更新の方法について定められている場合に、オーナーが、自分が更新に同意しなければ、サブリース業者が更新の意思を示しているも、契約を更新しないことができる」と誤認しないようにすること。

✓ c 借地借家法第38条（定期建物賃貸借）について

- 定期借家契約としてマスターリース契約を締結する場合、家賃は減額できないとの特約を定めることにより、借地借家法第32条の適用はなく、サブリース業者から家賃の減額請求はできないことを記載し、説明すること。
- 定期借家契約としてマスターリース契約を締結する場合、契約期間の満了により、契約を終了することとできることを記載し、説明すること。
- 定期借家契約としてマスターリース契約を締結する場合、オーナーからの途中解約は、原則としてできないことを記載し、説明すること。

重要事項説明の注意点

タイミング

リスクと契約内容を十分に理解するための熟慮期間が必要なため、重要事項説明から契約まで、1週間程度おけるタイミングが望ましい。

説明者

説明者の要件

説明者に規定はないが、オーナーとなろうとする者が、十分に理解できるよう、一定の実務経験を有する者や、賃貸不動産経営管理士など、専門的な知識・経験があるものが望ましい。

説明の内容

重要事項説明書が必要な場合は相手方の知識等に関係なく、(4)①～⑭の内容を書面に記載して説明しなければならない。

オーナーとなろうとする者

説明の注意点

オーナーとなろうとする者の知識や経験、財産の状況や賃貸住宅経営の目的とリスク管理能力など、相手方の能力に応じた説明を行うことが望ましい。



書面作成時の注意点

文字数のポイントや必ず記載しなくてはならない文言等がある。別添の「重要事項説明書記載例」を使用することが望ましい。

5. 特定賃貸借契約変更契約に際しての重要事項説明について

法第30条第1項に規定する「特定賃貸借契約を締結しようとするとき」とは、新たに特定賃貸借契約を締結しようとする場合のみでなく、特定賃貸借契約変更契約を締結しようとする場合もこれに該当しますが、特定賃貸借契約変更契約を締結しようとする場合には、変更のあった事項について、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明すれば足りるものとする。

ただし、法施行前に締結された特定賃貸借契約で、法施行後に賃貸人に対して特定賃貸借契約重要事項説明を行っていない場合は、特定賃貸借契約変更契約を締結しようとするときに、p65～68の【記載事項チェックリスト】①～⑭に掲げる全ての事項について、特定賃貸借契約重要事項説明を行う必要があります。

なお、契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等、形式的な変更と認められる場合は、本条に基づく特定賃貸借契約重要事項説明は行わないこととして差し支えありません。

6. 賃貸人の変更に際しての重要事項説明の対応について

特定賃貸借契約が締結されている賃貸住宅が、契約期間中に現オーナーから売却され、オーナーたる地位が新たなオーナーに移転し、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、オーナーたる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たなオーナーに当該特定賃貸借契約書の内容が分かる書類を交付することが望ましいです。

3 重要事項の説明をオンラインで実施する場合

サブリース業者は、マスターリース契約の相手方となろうとする者の承諾を得て、重要事項説明書に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができます。その場合は、以下の①及び②に留意する必要があります。

また、重要事項の説明にテレビ会議等のオンラインで実施するに当たっては、③に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととします。

なお、説明の相手方に事前に重要事項説明書等を読んでおくことを推奨するとともに、重要事項説明書等の送付から一定期間後に、IT重説を実施することが望ましいです。

重要

①電磁的方法により提供する場合の相手方の承諾

電磁的方法により重要事項説明書を提供しようとする場合は、相手方がこれを確実に受け取れるように、用いる方法（電子メール、WEBからのダウンロード、**電磁的記録媒体**）やファイルへの記録方法（使用ソフトウェアの形式やバージョン等）を示した上で、電子メール、WEBによる方法、**電磁的記録媒体**に相手方が承諾したことが記録に残る方法で承諾を得ること。

②重要事項説明書を電磁的方法で提供する場合の留意事項

重要事項説明書を電磁的方法で提供する場合、出力して書面を作成でき、改変が行われていないか確認できることが必要です。例えば、電子署名等の活用も考えられます。

③重要事項の説明をオンラインで実施する場合の取扱いについて

重要事項の説明にテレビ会議等のオンラインで実施するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととします。

- a. 説明者及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができることと、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
- b. 重要事項の説明を受けようとする者が承諾した場合を除き、重要事項説明書及び添付書類をあらかじめ送付していること。
- c. 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けられる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、説明者が説明を開始する前に確認していること。

3 重要事項の説明をオンラインで実施する場合

その他

原則として、対面又は前頁に記載するITの活用による説明が望ましいですが、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します。

- 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
- オーナー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
- オーナーが、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
- オーナーが、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

なお、オーナー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、オーナーから、対面又は前頁に記載する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りません。

4 入居者への対応

入居者への対応としては、上記記載事項チェックリスト⑩のとおり、重要事項説明において、サブリース業者が行う維持保全の内容についてどのような方法（対面での説明、書類の郵送、メール送付等）で入居者に周知するかについて説明させることとしています。その説明のとおりサブリース業者が入居者への周知を行うことで、入居者は、どのような維持保全が行われるのか、トラブル等の場合の連絡先はどこか把握することができ、これにより、入居者の居住の安定を図ることとしています。

また、上記記載事項チェックリスト⑪のとおり、マスターリース契約が終了した場合は、オーナーがサブリース業者の転貸人の地位を承継することとなることを含めて、サブリース業者と入居者との間の転貸借契約を締結するに当たり、入居者が契約の内容を正しく理解した上で、契約を締結することができるよう、事前に転貸借契約の内容を説明するようにしましょう。

契約締結時の書面交付【第31条関係】

特定賃貸借契約の締結時の書面交付について解説します。

1 規定の趣旨

マスターリース契約は、家賃その他賃貸の条件、維持保全の実施方法や費用分担、契約期間、契約解除の条件等多岐にわたる複雑なものとなるため、契約締結後に契約内容や条件を確認できるよう、サブリース業者に対し、契約締結時に相手方に必要な事項を記載した書面を交付することを義務づけ、当事者間の認識の相違による紛争の発生防止を図ることとしています。



法第31条 賃貸住宅管理法 【特定賃貸借契約の締結時の書面の交付】

特定転貸事業者は、特定賃貸借契約を締結したときは、当該特定賃貸借契約の相手方に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

- 一 特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅
- 二 特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃その他賃貸の条件に関する事項
- 三 特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法
- 四 契約期間に関する事項
- 五 転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項
- 六 契約の更新又は解除に関する定めがあるときは、その内容
- 七 その他国土交通省令で定める事項

2 前条第二項の規定は、前項の規定による書面の交付について準用する。

2 書面の記載事項

サブリース業者は、契約締結時に以下の事項を書面に記載し、交付しなければなりません。これらの事項が記載された契約書であれば、当該契約書をもってこの書面とすることができます。なお、国土交通省が別途定める特定賃貸借標準契約書には、これらの事項が記載されているので参考にしましょう。

重要

【記載事項】

- ① マスターリース契約を締結するサブリース業者の商号、名称又は氏名及び住所
- ② マスターリース契約の対象となる賃貸住宅
- ③ 契約期間に関する事項
- ④ マスターリース契約の相手方に支払う家賃その他賃貸の条件に関する事項
- ⑤ サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法
- ⑥ サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項
- ⑦ マスターリース契約の相手方に対する維持保全の実施状況の報告に関する事項
- ⑧ 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容
- ⑨ 責任及び免責に関する定めがあるときは、その内容
- ⑩ 転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項
- ⑪ 転借人に対するサブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法の周知に関する事項
- ⑫ 契約の更新又は解除に関する定めがあるときは、その内容
- ⑬ マスターリース契約が終了した場合におけるサブリース業者の権利義務の承継に関する事項

※各事項の内容については、5.重要事項説明を参照されたい。

特定賃貸借契約変更契約に際しての契約締結時書面交付について

法第31条第1項に規定する「特定賃貸借契約を締結したとき」とは、新たに特定賃貸借契約を締結する場合のみでなく、特定賃貸借契約変更契約を締結する場合もこれに該当しますが、特定賃貸借契約変更契約を締結する場合には、変更のあった事項について、賃貸人に対して書面を交付すれば足りるものとされています。

ただし、法施行前に締結された特定賃貸借契約で、法施行後に法第31条第1項各号規定の事項及び規則第47条各号規定の全ての事項を記載した特定賃貸借契約締結時書面の交付を行っていない場合は、特定賃貸借契約変更契約を締結したときに、法第31条第1項各号規定の事項及び規則第47条各号規定の全ての事項について、特定賃貸借契約締結時書面の交付を行う必要があります。

なお、契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等、形式的な変更と認められる場合は、本条に基づく特定賃貸借契約締結時書面の交付は行わないこととして差し支えありません。

※p35の「(参考) 変更契約に際しての重要事項説明及び契約時書面の取扱い」も参考にしてください。

3 契約締結時の書面を電磁的方法により提供する場合

サブリース業者は、マスターリース契約の相手方となろうとする者の承諾を得て、契約締結時書面の交付に代えて、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができます。その際、契約締結後に契約内容や条件を確認することで、当事者間の認識の相違による紛争の発生防止を図るという契約締結時の書面交付義務をサブリース業者に課した趣旨を踏まえ、以下の1及び2に留意しましょう。

1. 電磁的方法により提供する際の相手方の承諾

電磁的方法により提供しようとする場合は、相手方がこれを確実に受け取れるように、用いる方法（電子メール、WEBからのダウンロード、**電磁的記録媒体**）やファイルへの記録方法（使用ソフトウェアの形式やバージョン等）を示した上で、電子メール、WEBによる方法、**電磁的記録媒体**に相手方が承諾したことが記録に残る方法で承諾が必要です。

2. 電磁的方法で提供する場合の留意事項

電磁的方法で提供する場合、出力して書面を作成でき、改変が行われていないか確認できることが必要です。例えば、電子署名等の活用も考えられます。

書類の閲覧【第32条関係】

特定賃貸借契約の書類の閲覧について記載しています。

1 規定の趣旨

法第32条では、書類の閲覧について記載されています。「特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類」とは、規則第10条において、業務状況調書、貸借対照表及び損益計算書、又はこれらに代わる書面を指しています。



法第32条 賃貸住宅管理業法 【書類の閲覧】

特定転貸事業者は、国土交通省令で定めるところにより、当該特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類を、特定賃貸借契約に関する業務を行う営業所又は事務所に備え置き、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の求めに応じ、閲覧させなければならない。

【備え置きが必要な書類】

- ① 業務状況調書
- ② 貸借対照表及び損益計算書
- ③ またはこれらに代わる書面

（上記書類は出力できる形であれば電子データとして保管しておくことも可能です。）

特定転貸借事業者は、事業年度ごとに当該事業年度経過後3月以内に作成し、遅滞なく営業所又は事務所ごとに備え置く必要があります。据え置かれた日から起算して3年を経過するまでの間は、営業所又は事務所に備え置き、当該営業所又は事務所の営業時間中に閲覧の希望があった場合は閲覧させる必要があります。

Section

08

申出制度【第35条関係】

規定される違反行為を申告できる申出制度について記載しています。

1 規定の趣旨

法第35条に記載されている「申出」とは、賃貸住宅管理業法に規定される「誇大広告等の禁止」、「不当な勧誘等の禁止」、「契約締結前の重要事項説明義務」などに違反したサブリース業者についての情報を国に提供し、適切な措置を求めることができる制度です。「申出制度」に寄せられた情報について、国が調査を行い、必要に応じ立入検査等を実施し、違反行為があれば監督処分等により厳正に対応します。

サブリース業者が行う当該規定の違反行為を行政が逐一把握することは困難を伴うため、マスターリース契約の相手方となるオーナー等からの意見申出機会を確保することにより、サブリース業者による違反行為の端緒の把握等を図ることを目的としています。



法第35条 賃貸住宅管理業法 【国土交通大臣に対する申出】

何人も、特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、国土交通大臣に対し、その旨を申し出て、適切な措置をとるべきことを求めることができる。

2 国土交通大臣は、前項の規定による申出があったときは、必要な調査を行い、その申出の内容が事実であると認めるときは、この法律に基づく措置その他適切な措置をとらなければならない。

各地方整備局等のサブリース担当部局設置される通報窓口であり、寄せられた情報のうち、法令違反の疑いがあるサブリース業者には、必要に応じ立入検査等を実施し、違反行為があれば監督処分等により厳正に対応します。

サブリース事業者がサブリース事業のメリットを殊更に強調し、リスクを過小に見せる誇大広告を行っている場合、契約締結に重要な影響を及ぼすようなリスク事項を故意に告げず、又は不実のことを告げるような勧誘や執拗な勧誘など不当な勧誘を受けた場合、サブリース事業による契約締結前の重要事項説明が実施されなかったなど、法令違反の疑いがある場合は、規定様式に下記の内容を記載し申し出ていただきます。

1. 申出者の氏名又は名称、住所、電話番号
2. 申出に係る事業者の所在地、名称
3. 申出の趣旨（具体的事実：誰が、いつ、どこで、いかなる方法で、何をしたか 等）
4. その他参考となる事項
5. 申出に係る事業者への氏名又は名称、住所及び申出内容の開示可否

<申出制度の概要・様式はこちら>

国土交通省 申出制度

検索



https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/pm_portal/offer_system.html



Section

09

指示・命令および罰則

【第33～34条、第41～45条関係】

特定賃貸借契約における、国土交通大臣による指示・命令等について解説します。

1 規定の趣旨

法第33条、法第34条では、特定転貸事業者が規定に違反した際に国土交通大臣から発出することができる指示・命令について記載されています。

また、法第41条～法第45条では、特定転貸事業者が規定に違反した際の罰則について、記載されています。



法第33条 賃貸住宅管理法 【指示】

国土交通大臣は、特定転貸事業者が第二十八条から前条までの規定に違反した場合又は勧誘者が第二十八条若しくは第二十九条の規定に違反した場合において特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、その特定転貸事業者に対し、当該違反の是正のための措置その他の必要な措置をとるべきことを指示することができる。

- 2 国土交通大臣は、勧誘者が第二十八条又は第二十九条の規定に違反した場合において特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、その勧誘者に対し、当該違反の是正のための措置その他の必要な措置をとるべきことを指示することができる。
- 3 国土交通大臣は、前二項の規定による指示をしたときは、その旨を公表しなければならない。



法第34条 賃貸住宅管理法 【特定賃貸借契約に関する業務の停止等】

国土交通大臣は、特定転貸事業者が第二十八条から第三十二条までの規定に違反した場合若しくは勧誘者が第二十八条若しくは第二十九条の規定に違反した場合において特定賃貸借契約の適正化を図るため特に必要があると認めるとき、又は特定転貸事業者が前条第一項の規定による指示に従わないときは、その特定転貸事業者に対し、一年以内の期間を限り、特定賃貸借契約の締結について勧誘を行い若しくは勧誘者に勧誘を行わせることを停止し、又はその行う特定賃貸借契約に関する業務の全部若しくは一部を停止すべきことを命ずることができる。

- 2 国土交通大臣は、勧誘者が第二十八条若しくは第二十九条の規定に違反した場合において特定賃貸借契約の適正化を図るため特に必要があると認めるとき、又は勧誘者が前条第二項の規定による指示に従わないときは、その勧誘者に対し、一年以内の期間を限り、特定賃貸借契約の締結について勧誘を行うことを停止すべきことを命ずることができる。
- 3 国土交通大臣は、前二項の規定による命令をしたときは、その旨を公表しなければならない。

2 罰則・監督処分一覧表

サブリース業者（特定転貸事業者）又は勧誘者に対する罰則一覧表

6月以下の懲役若しくは50万円以下の罰金、又はこれを併科（法第42条）

- 法第29条第1号（不当な勧誘等の禁止：事実不告知・不実告知）に違反したとき
- 法第34条第1項（特定転貸事業者に対する業務停止命令等）又は第2項（勧誘者に対する勧誘停止命令）に違反したとき

50万円以下の罰金（法第43条）

- 法第30条（契約締結前の書面の交付）、法第31条（契約締結時の書面の交付）に違反したとき

30万円以下の罰金（法第44条）

- 法第28条（誇大広告等の禁止）に違反したとき
- 法第32条（書類の閲覧）に違反したとき
- 国土交通大臣の指示（法第33条）に違反したとき
- 国土交通大臣による報告徴収、立入検査（法第36条第1項）に対応しないとき等

サブリース業者（特定転貸事業者）又は勧誘者に対する監督処分一覧表

指示処分（特定転貸事業者）

- 特定転貸事業者又は勧誘者が法第28条（誇大広告等の禁止）に違反したとき
- 特定転貸事業者又は勧誘者が法第29条（不当な勧誘等の禁止）に違反したとき
- 特定転貸事業者が法第30条（契約締結前の書面の交付）に違反したとき
- 特定転貸事業者が法第31条（契約締結時の書面の交付）に違反したとき
- 特定転貸事業者が法第32条（書類の閲覧）に違反したとき

指示処分（勧誘者）

- 勧誘者が法第28条（誇大広告等の禁止）に違反したとき
- 勧誘者が法第29条（不当な勧誘等の禁止）に違反したとき

業務停止命令等（特定転貸事業者）

- 特定転貸事業者又は勧誘者が法第28条（誇大広告等の禁止）に違反したとき
- 特定転貸事業者又は勧誘者が法第29条（不当な勧誘等の禁止）に違反したとき
- 特定転貸事業者が法第30条（契約締結前の書面の交付）に違反したとき
- 特定転貸事業者が法第31条（契約締結時の書面の交付）に違反したとき
- 特定転貸事業者が法第32条（書類の閲覧）に違反したとき
- 特定転貸事業者が指示処分に従わないとき

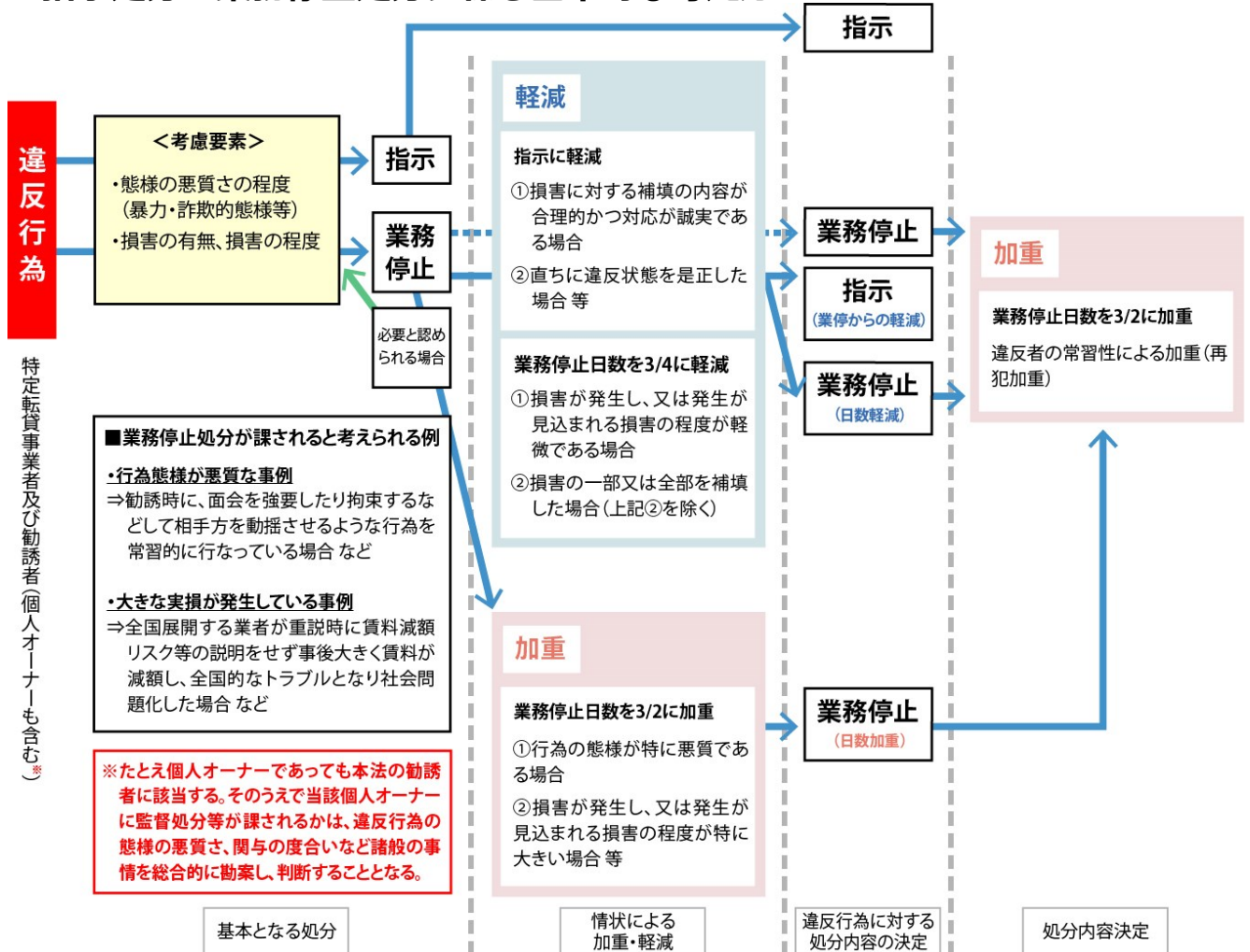
勧誘停止命令（勧誘者）

- 勧誘者が法第28条（誇大広告等の禁止）に違反したとき
- 勧誘者が法第29条（不当な勧誘等の禁止）に違反したとき
- 勧誘者が指示処分に従わないとき

3 監督処分決定手続き

監督処分は、原則として、当該監督処分をしようとする日前5年間に当該サブリース業者等（勧誘者含む）がした違反行為に対し行われます。違反行為に対し監督処分をしようとする場合の監督処分の内容は、規定に基づき定めており、業務停止処分の場合は、加重または軽減の可否を判断して定めることとしております。

指示処分・業務停止処分に係る基本的な考え方



賃貸住宅管理業法 制度概要ハンドブック

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」



国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure and Transport