

テーマ1

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律
(賃貸住宅管理業法)に関する改正

1 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の制定とその背景

日本の居住環境において、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、ますます生活の基盤としての重要性が増大しています。

一方、かつての賃貸住宅の管理は、建物オーナーが自ら管理を行うという「自主管理」が中心でしたが、近年は、建物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の事情から、「管理受託方式」等、管理業者に管理を委託等するケースが増加しています。そして、その結果、建物オーナーと管理業者の間で、又は、入居者と管理業者の間で、様々なトラブルが生じています。特に、管理業者が建物所有者から建物を賃借し、それを入居者に転貸することによって管理を行う方式である「サブリース方式」が最近普及していますが、このような賃貸経営を管理業者に一任する方式では、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、社会問題化しています。

こうした状況を踏まえ、2020（令和2）年6月12日、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が成立しました。この法律では、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や賃貸住宅管理業に係る登録制度等が定められ、2021（令和3）年6月15日に完全施行されました。


その後、2022（令和4）年6月15日に管理受託契約・特定賃貸借契約の契約変更時の重要事項説明が法的義務として明記される等の運用指針・ガイドラインが改正されました。

2 賃貸住宅管理業法の解釈・運用の考え方において改正を含む内容

1. 管理受託契約の締結前の書面の交付（法 13 条）

(1) 管理受託契約に関する重要事項の説明手続

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**しなければなりません。

	<ul style="list-style-type: none">・「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、事前の重要事項説明手続が不要となるのは、次の者です。<ul style="list-style-type: none">① 賃貸住宅管理業者② 特定転貸事業者③ 宅地建物取引業者 等・法 13 条に基づく説明（以下「管理受託契約重要事項説明」）は、業務管理者によって直接行われることは必ずしも必要ありませんが、業務管理者の管理及び監督の下に行われる必要があります。<ul style="list-style-type: none">➡ただし、業務管理者・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によって行われることが望ましいとされています。・法律では、業務管理者が書面に記名することは求められていません。・管理受託契約重要事項説明は、賃貸人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ります。・重要事項の説明は、対面及び口頭で行う必要があります。<ul style="list-style-type: none">➡電話やメールによる説明はできません。ただし、一定の条件のもと、テレビ会議等の IT を活用した説明は可能です。・管理受託契約重要事項説明については、賃貸人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されています。<ul style="list-style-type: none">➡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が望ましいとされています。<ul style="list-style-type: none">➡ただし、契約期間中又は契約更新時に一定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。・賃貸住宅管理業者は、賃貸人が管理受託契約重要事項説明の対象となる場合は、その者が管理受託契約について一定の知識や経験があったとしても、所定の事項を書面に記載し、十分な説明をすることが必要です。<ul style="list-style-type: none">➡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績に留意します。
---	---

<ul style="list-style-type: none"> ・「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ます。 <ul style="list-style-type: none"> ➡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、所定の事項について、管理受託契約重要事項説明を行う必要があります。 ・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、法 13 本条に基づく管理受託契約重要事項説明は行わなくても構いません。 ・このコメント内の内容は、法施行前に締結された管理受託契約で、法施行後に管理受託契約変更契約が締結されたものについても適用されます。

(2) 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**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**をする必要があります。

2. 管理受託契約の締結時の書面の交付（14条）


（1）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」）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りません。

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 → 「報酬の額」、「支払の時期」、「方法」を含みます。
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（下記）


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	管理業務の内容
③	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
④	責任及び免責に関する定めがあるときは、その内容
⑤	法20条の規定による委託者への報告に関する事項
⑥	賃貸住宅の入居者に対する管理業務の実施方法の周知に関する事項

なお、賃貸住宅管理業者は、管理受託契約の締結時の書面の交付に代えて、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により提供することができます。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されます。

	<ul style="list-style-type: none">・上記所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本条の「契約締結時書面」とすることができます。・重要事項説明書と契約締結時書面を兼ねて一体の書面にはできません。 →重要事項説明は契約「前」に行うもので、契約締結時書面の交付は契約「後」に行われるものであるため、別々の書面にする必要があるからです。・法律上、業務管理者が契約締結時書面に記名押印をすることは求められていません。・いったん承諾を得ても、後に電磁的方法による提供を受けない旨の申出があったときは、電磁的方法による提供はできません。
---	---


(2) 管理受託契約変更契約の締結に際しての管理受託契約締結時書面の交付

「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**すれば足りません。

	<ul style="list-style-type: none">・法施行前に締結された管理受託契約で、法施行後に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、所定の事項について、管理受託契約締結時書面の交付を行う必要があります。・次のような形式的な変更の場合は、管理受託契約締結時書面の交付は不要です。<ul style="list-style-type: none">①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②組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等
---	--

3. 管理業務の再委託の禁止（15条）


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、**再委託してはなりません**。

	<ul style="list-style-type: none">・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。<ul style="list-style-type: none">➔ただし、管理業務の全てについて他者に再委託（複数の者に分割しての再委託を含む）して自ら管理業務を一切行わないことは、禁止されます。・再委託先は賃貸住宅管理業者である必要はありません。<ul style="list-style-type: none">➔ただし、賃貸住宅の賃貸人と管理受託契約を締結した賃貸住宅管理業者が再委託先の業務の実施について責任を負うこととなります。<ul style="list-style-type: none">※したがって、法6条各号（11号を除く）の登録拒否要件に該当しない事業者に再委託することが望ましいといえます。※再委託期間中は、賃貸住宅管理業者が責任をもって再委託先の指導監督を行うことが必要です。・契約によらずに管理業務を自らの名義で他者に行わせる場合には、名義貸しに該当する場合があるため、再委託は契約を締結して行うことが必要です。
---	--

4. 委託者への定期報告（20条）

賃貸住宅管理業者は、次の事項について、定期的に、委託者に報告しなければなりません。


一	報告の対象となる期間
二	管理業務の実施状況 <ul style="list-style-type: none">→賃貸住宅管理法上の管理業務に限らず、賃貸人と賃貸住宅管理業者が締結する管理受託契約における委託業務の全てについて報告することが望まれます。
三	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 <ul style="list-style-type: none">→苦情の発生した日時、苦情を申し出た者の属性、苦情内容、苦情への対応状況等について、把握可能な限り記録し、報告する必要があります。→単純な問い合わせについては記録及び報告の義務はありませんが、苦情を伴う問い合わせについては、記録し、対処状況も含めて報告する必要があります。

	<ul style="list-style-type: none">・賃貸住宅管理業者は、本条に基づいて委託者への報告を行うときは、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、及び管理受託契約の期間の満了後遅滞なく、上記事項（以下「記載事項」）を記載した管理業務報告書を作成し、これを委託者に交付して説明しなければなりません。<ul style="list-style-type: none">→報告する事項によっては、それ以上の頻度での報告が望まれます。→新たに管理受託契約を締結した日から1年以内ごとに遅滞なく報告が行われている期間内で、管理受託契約の期間の満了に伴う更新を行う場合は、更新時における契約期間満了に伴う報告は不要として構いません。→委託者の承諾を得て、記載事項を電磁的方法で提供することもできます。この場合、管理業務報告書を交付したものとみなされます。・管理受託契約の期間の満了後にも、遅滞なく報告をする必要があります。・賃貸住宅管理法の施行前に締結された管理受託契約については、この定期報告は義務づけられていません。
---	--

5. 特定賃貸借契約の締結前の書面の交付（30条）


（1）制度の概要

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りません。


	<p>次の者に対しては、「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、特定賃貸借契約における事前の重要事項説明手続が不要です。</p> <ul style="list-style-type: none">・特定転貸事業者・賃貸住宅管理業者・宅地建物取引業者 等
---	---

(2) 説明の方法等


法 30 条に基づく**特定賃貸借契約重要事項説明**は、一定の実務経験を有する者や賃貸不動産経営管理士（所定の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行われることが望まれます。

	特定賃貸借契約重要事項説明は、 特定転貸事業者自ら が行う必要があることに留意しましょう。 →説明の主体は、 特定転貸事業者自身 であるということです。 →説明は、 業務管理者 によって 直接 行われることは 必ずしも必要ありません 。
---	---


また、特定賃貸借契約重要事項説明については、特定賃貸借契約の相手方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れます。

	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 特定賃貸借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、特定賃貸借契約の相手方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とされます。 →ただし、契約期間中又は契約更新時に所定の事項の 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 期間をおかなくても構いません 。
---	--

なお、特定転貸事業者は、相手方が特定賃貸借契約重要事項説明の**対象**となる場合は、その者が特定賃貸借契約について**一定の知識や経験があったとしても**、所定の事項を書面に**記載**し、**十分な説明**をすることが必要です。

	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 賃貸住宅経営の実績 に留意します。
---	---


また、「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**すれば足りず。

	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、所定の事項について、 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、**特定賃貸借契約重要事項説明は不要**です。

ここで、特定転貸事業者については、一般に、特定賃貸借契約又は当該特定賃貸借契約に付随する契約により、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っており、この場合における特定転貸事業者は当該賃貸人との間で**管理受託契約**を締結しているものと解されます。

この場合、当該特定転貸事業者は、当該管理受託契約の内容を**特定賃貸借契約重要事項説明書**に記載し、当該特定賃貸借契約重要事項説明書を用いて**特定賃貸借契約重要事項説明**の場において**管理受託契約重要事項説明**を行うことができます。

	<p>この特定賃貸借契約重要事項説明書には、管理受託契約重要事項説明書の記載事項を記載し、これらの事項について管理受託契約重要事項説明と同様の方法により説明を行う必要があります。</p> <p>→なお、説明については、業務管理者の管理及び監督の下に行われる必要があります。また、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によって行われることが望まれるのは前述のとおりです。</p>
---	---


(3) 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

特定賃貸借契約が締結されている家屋等が、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特定賃貸借契約が**承継**される場合であっても、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**をする必要があります。

6. 特定賃貸借契約の締結時の書面の交付 (31条)


(1) 特定賃貸借契約締結時書面の交付

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、**所定の事項を記載した書面(特定賃貸借契約締結時書面)**を交付しなければなりません。なお、特定賃貸借契約重要事項説明書と同様、**電磁的方法による提供も可能**です。

	<ul style="list-style-type: none"> ・特定賃貸借契約締結時書面の交付義務の主体は、特定転貸事業者(サブリース業者)です。 <ul style="list-style-type: none"> →勧誘者は含まれません。 ・業務管理者が特定賃貸借契約締結時書面に記名押印をすることは、義務付けられていません。 ・賃貸住宅管理業法の施行前に締結された特定賃貸借契約には、契約締結時書面の交付義務はありません。 ・法及び規則で定める所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、特定賃貸借契約締結時書面とすることができます。 ・賃貸人との間の管理受託契約により、本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を賃貸人に代わって行う特定転貸事業者は、当該管理受託契約の内容を特定賃貸借契約締結時書面に記載することができます。 ・特定転貸事業者は特定賃貸借契約締結時書面についても、相手方の承諾を得て、電磁的方法による提供ができます。
---	---

(2) 変更契約の締結に際しての特定貸借契約締結時書面の交付

特定貸借契約**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、貸借人に対して**書面を交付**すれば足ります。

	<ul style="list-style-type: none">・法施行前に締結され、法施行後に特定貸借契約締結時書面の交付を行っていない場合は、特定貸借契約変更契約を締結したときに、特定貸借契約締結時書面の交付を行う必要があります。・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、特定貸借契約締結時書面の交付は行わなくても構いません。
---	--

テーマ 2

デジタル社会形成整備法による押印制度等の見直し

1 デジタル社会形成整備法とは

デジタル社会形成整備法とは、正式名称を「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」といい、令和3（2021）年5月に制定された法律です。

この法律は、「デジタル社会の形成」に関する施策を実施するため、48の法令について、**押印制度の見直し**や、書面を交付すべきとされているものについて、当事者の**承諾**を前提に、書面を交付する代わりに**電磁的方法**で提供することも認めるなどといった内容の改正を一括して行っています。

2 不動産業界への影響

1. 押印の見直し（押印廃止）

（1）宅地建物取引業法

宅地建物の売買契約等に係る重要事項説明書面・契約締結時書面への**押印の廃止**

（2）区分所有法・マンション標準管理規約

区分所有者の集会の議事録における**押印の廃止**

※これに併せて、マンション標準管理規約についても同様の修正

（3）マンション管理適正化法

マンション管理業者による管理受託契約に係る重要事項説明書への**押印の廃止**

2. 書面の見直し（電子化）

（1）宅地建物取引業法

宅地建物の売買契約等に係る媒介契約書面・重要事項説明書面・契約締結時書面の**電子化**

（2）借地借家法

定期借地権の設定や定期建物賃貸借における契約に係る書面、事前説明書の**電子化**

（3）区分所有法

復旧決議に伴う買取請求に関する通知等の書面の**電子化**

（4）マンションの建替え等の円滑化に関する法律

組合員による議決権の行使における書面の**電子化**