

賃貸住宅管理業務処理準則についての解説

2014年4月23日
(株)リクルート住まいカンパニー
住まい研究所 所長 宗 健

【解説】

本準則は、平成23年(2011年)12月26日に改正されている。改正時の国土交通省の発表文は以下の通りである。

『「津波防災地域づくりに関する法律」(平成23年法律第123号。以下「津波法」という。)が平成23年12月14日に公布され、これに伴い、「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令」(平成23年内閣府・国土交通省令第7号(平成23年12月26日公布))において宅地建物取引業法施行規則(昭和32年建設省令第12号)を改正し、平成23年12月27日から施行することとなった。当該改正を踏まえ、これらの条項を引用する賃貸住宅管理業務処理準則において所要の改正を行う。』

改正の対象は、第八条の転賃の場合の重要事項説明等に関する条文であるが、条文が挿入されたことともなう読み替えであり、具体的な変更点はない。

なお、賃貸住宅管理業者登録規程(国土交通省告示第998号 平成23年(2011年)9月30日)、賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の解釈・運用の考え方(通称「ガイドライン」国土動指第46号 平成23年(2011年)10月25日 国土交通省土地・建設産業局不動産課長 各地方支分部局主管部長あて)、賃貸住宅管理業者登録規程に係る登録申請等について(通称「登録マニュアル」国土動指第48号 平成23年(2011年)10月25日 国土交通省土地・建設産業局不動産課長 各地方支分部局主管部長あて)、賃貸住宅管理業者登録制度のQ&A(国土交通省ホームページ)、「賃貸住宅管理業者登録規程案」及び「賃貸住宅管理業務処理準則案」に係る意見募集について(案件番号155100106 結果の公示日2011年9月30日)、については、原文通りであるが、解説については、筆者個人の解釈・見解であり、国土交通省関係部局の確認を経たものではないため、最終的な解釈・運用については、各社において慎重に検討される必要がある。

○国土交通省告示第九百九十九号

賃貸住宅管理業者登録規程(平成二十三年国土交通省告示第九百九十八号)第十六条の規定に基づき、賃貸住宅管理業務処理準則を次のように定める。

平成二十三年九月三十日

国土交通大臣前田武志

改正平成二十三年十二月二十六日 国土交通省告示第千三百十七号 [第一次改正]

賃貸住宅管理業務処理準則

【ガイドライン】

本準則は、賃貸住宅管理業者登録規程(以下「登録規程」という。)第十六条の規定に基づき、登録業者が遵守しなければならない業務処理の法則を示すものであり、登録業者は、本準則に従い、適切に業務を遂行する必要がある。なお、本準則で用いる用語の定義は、登録規程に従うものとする。

(業務処理の原則)

第一条 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。

【ガイドライン】

本条の趣旨について

本条は、登録業者に対し、一般私法上の信義誠実の原則について、特にこれを遵守するよう強く要請しているものである。したがって、登録業者は、その業務に関し誠実に義務を履行することが求められる。

【パブリックコメント】

寄せられた意見(以下同じ): 賃貸住宅管理業者は、賃借人に対し、賃貸借契約の本旨に従って誠実に賃貸人の義務を履行し、権利を濫用してはならない旨を明記すべき。

国土交通省見解(以下同じ): 本条は、賃貸住宅管理業者に対し、一般私法上の信義誠実の原則について、特にこれを遵守するよう強く要請しているものです。したがって、賃貸住宅管理業者は賃借人等に対し誠実に義務を履行することが求められます。

賃貸借契約を仲介した宅建業者は、利益相反を防止する観点から、当該賃貸住宅の管理事務を行うことができないようにすべき。

本制度は、任意の登録制度であり、管理業務を行うことを規制するものではありません。

本条に「賃貸人の利益を優先し、」等の文言を加え、登録業者が賃貸人のために業務を遂行する責任がある事を明確にする必要があると考える。

本制度は、賃貸人を含む賃貸住宅の賃借人等の利益の保護を目的として定められています。

【解説】

業務処理準則は遵守されなければならない、業務処理準則に違反した場合には、登録規程第十一条（業務改善に関する勧告等）の対象となり、指導・助言及び勧告の対象となる。なお、業務改善に関する勧告等には、報告又は資料の提出を求められる場合もあり、かつそれら業務改善に関する勧告等は、公表されることがある、ということにも留意が必要である。

また、業務改善に関する勧告等がなされ、その情状が特に重いとき、又は勧告に従わなかった場合には、登録規程第十二条により登録が抹消されると規定されていることにも留意が必要である。なお、登録の抹消が行われた場合には、登録規程第十四条によりその旨は公告される。

（証明書の携帯等）

第二条 賃貸住宅管理業者は、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、賃借人等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。

【ガイドライン】

従業者証明書の様式について

従業者証明書を携帯している者の氏名、当該従業者が登録業者の従業者であること及び登録業者の所在地等が賃借人等からみて明らかになるものであれば、従業者証明書の形式等は問わない。

例えば、登録業者が宅地建物取引業者又はマンション管理業者を兼ねている場合は、宅地建物取引業法又はマンションの管理の適正化の推進に関する法律の規定に基づく従業者証明書をもって本規定の従業者証明書とすることができる。

従業者証明書を携帯すべき者の範囲について

従業者証明書を携帯すべき者とは、代表者（いわゆる社長）及び役員を含み、登録業者と雇用関係にあり、管理事務を通じて賃借人等の関係者と接する機会のある従業者等をいう。例えば登録業者から管理事務を再委託された登録業者でない者の従業者は対象とはならないが、当該従業者であっても基幹事務を再委託された場合は、賃借人等と接する機会を持つことが想定されるため、従業者証明書を携帯することが望ましい。

第二項の趣旨について

本項の「賃借人等その他の関係者」とは、現に管理を委託している賃貸人や入居中の賃借人のみならず、管理を委託しようとする賃貸人や入居予定者、管理対象の賃貸住宅の近隣住民等を含むものとする。

【Q&A】

Q. 登録業者は、従業者証明書を新たに作成する必要があるか。

A. 管理業務に従事する従業者が登録業者の従業者であること及び登録業者の所在地等が明らかであれば、既存の従業者証明書で構いません。例えば、宅地建物取引業法に基づく従業者証明書をもって、本条の従業者証明書とすることが可能です。

Q. 登録業者から再委託を受けて管理業務を行う管理業者の社員も、従業者証明書を携帯する必要があるか。

A. 再委託を受けて管理業務を行う管理業者は、登録を受けなくても再委託された業務を行うことができますが、家賃の受領等で借主の方と接する可能性がある場合は、従業者証明書を携帯することが望まれます。ただし、登録業者が、再委託を受けて管理業務を行う場合は、従業者証明書を携帯する必要があります。

【パブリックコメント】

「その業務」とは何を指すのか。

登録業者の行う管理業務を指します。

登録業者が業務を委託した場合、委託先の従業者にも証明書を携帯させる必要があるのか。

従業者証明書を携帯すべき者とは、登録業者と雇用関係にあり、管理業務を通じて賃借人等の関係者と接する機会のある従業者をいいます。よって、登録業者から管理業務を再委託された者の従業者は対象とはなりません。

宅地建物取引業の専任の取引主任者が、賃貸住宅管理業の従業員を兼ねることは可能か。

宅地建物取引業法第15条第1項の専任の取引主任者は、責任の所在を明確にし、宅地建物取引業者の業務の適正な運営を確保するために置かれるものであり、専任の取引主任者がこの趣旨に反しない範囲で賃貸住宅管理業に係る業務に従事すること

は差し支えありません。

従業者証明書は、宅地建物取引業法に基づく従業者証明書と兼ねることは可能か。

登録業者が宅地建物取引業者又はマンション管理業者を兼ねている場合は、宅地建物取引業法又はマンションの管理の適正化の推進に関する法律の規定に基づく従業者証明書により代用することが可能です。なお、従業者証明書の様式は問いません。

全社員に従業者証明証を携帯させる必要があるか。

従業者証明書は、必ずしも全社員に一律に携帯させることまでは必要ではありませんが、一時的に登録業者の業務を遂行する者を含め、管理業務に従事し、賃借人等の関係者と接する機会のある者については携帯する必要があります。

(禁止行為)

第三条 賃貸住宅管理業者は、その業務に関して、次に掲げる行為をしてはならない。

- 一 賃借人等に対し、虚偽のことを告げ、不確実な事項について断定的判断を提供し、又は確実であると誤認させるおそれのあることを告げる行為
- 二 賃借人に対し、賃借人から管理事務の委託を受けることを内容とする契約（以下「管理受託契約」という。）及び賃貸住宅管理業者が賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約の内容のうち重要な事項を告げない行為
- 三 前各号に掲げるもののほか、偽りその他不正又は著しく不当な行為

【ガイドライン】

第一号の「誤認させるおそれ」について

「誤認させるおそれ」とは、確実ではない事項について、確実であると断定するような判断を提供したり、確実であると誤った認識を抱かせることをいう。

【パブリックコメント】

消費者契約法等があることから、本条は不要ではないか。

本制度は、管理業者の業務について一定のルールを設けることにより、賃借人等の利益の保護を図ることを目的としており、消費者契約法等とは目的も異なるものです。なお、消費者契約法上は賃借人は事業者となり、賃借人は賃貸住宅管理業者との間で契約関係にないことから、基本的に賃貸住宅管理業者との間で、賃借人・賃借人共に消費者契約法の適用がないものと考えられます。

「誤認させるおそれ」は広範な解釈を許すものではないか。

「誤認させるおそれ」とは、確実ではない事項について、確実であると断定するような判断を提供したり、確実であると誤った認識を抱かせることをいいます。

賃借人等との間に媒介業者が入っている場合、媒介業者は宅地建物取引業の範囲内で業務を行うことになるが、この場合、本条は、媒介業者に対する禁止行為ということになるのか。

本条は賃貸住宅管理業者のが遵守すべき事項を規定するものであり、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法が適用される範囲で行う業務については、宅地建物取引業法による規制を受けます。

本条の「禁止行為」に、賃借人に対する利益相反行為を防ぐため、「賃借人に対する禁止行為（もしくは行為の制限）」についての定めを設けるべき。

「賃借人等」には賃借人も含まれます。

管理業者による不適当な者に対する債権譲渡を禁止するべき。

本制度は任意の制度であり、債権譲渡の禁止を定める予定はありません。

(誇大広告の禁止等)

第四条 賃貸住宅管理業者は、その業務に関して広告又は勧誘をするときは、管理事務に要する費用その他の管理事務の内容及び自らを賃借人とする場合の賃貸借契約の内容について、著しく事実と相違する表示若しくは説明をし、又は実際のものよりも著しく有利であると人を誤認させるような表示若しくは説明をしてはならない。

【ガイドライン】

「勧誘」について

本条は、業務に関する広告のみならず、勧誘行為についても対象とするものであることから、登録業者が勧誘の際に不適切な表示若しくは説明をした場合は、本条違反の対象となる。例えば、賃借人から受領した家賃等の管理方法について、実際の業務と著しく事実と相違する表示をした場合などが本条違反の対象となる。

【パブリックコメント】

賃貸人となるべき者に対する広告において管理業者が広告主になることはまれ。特に、サブリースの場合、建築会社が請負受注のために子会社の行う賃貸住宅管理業を広告する場合が多く、その場合に本条の対象外となり、実効性に疑問。

本規定は、登録業者が行う誇大広告の禁止等を規定しており、親会社である建築会社が子会社である登録業者の行う業務に関して広告をし、子会社がそれに関与しない場合、親会社は登録業者ではないため、本準則の対象外です。ただし、登録業者が、当該広告内容等に責任を持ち広告するときは、本条の対象です。

【解説】

「誇大広告」という文言から、入居希望者への募集広告（SUUMO 等へ掲載される広告）についての誇大広告をイメージしやすいが、本条で禁止されているのは、入居者募集広告ではなく、いわゆる「オーナーさん募集」や「管理物件募集」といった賃貸管理についての募集広告に関する「誇大広告」の禁止を規定している条文である。ただし、入居希望者への募集広告でも誇大広告は当然禁止されている。

（賃貸人に対する管理受託契約に関する重要事項の説明等）

第五条 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、その契約が成立するまでの間に、当該賃貸人に対して、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項に関し、少なくとも次に掲げる事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

- 一 賃貸住宅管理業者の商号又は名称、登録番号及び登録年月日
- 二 管理事務の対象となる賃貸住宅の所在地に関する事項
- 三 管理事務の対象となる賃貸住宅の部分に関する事項
- 四 管理事務の内容及び実施方法（第十六条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。）
- 五 管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法
- 六 契約期間に関する事項
- 七 管理事務の再委託に関する事項
- 八 免責に関する事項
- 九 契約の更新に関する事項
- 十 契約の解除に関する事項

【ガイドライン】

重要事項の説明等を行う者について

重要事項の説明等を行う者について資格要件は設けられていないが、例えば、宅地建物取引主任者や賃貸不動産管理に関する民間資格を取得している者など、関係法令の知識や管理の実務を熟知した専門性を有する者が、相手方に対して適切に説明を行うことが望まれる。

また、重要事項の説明等を、本条の義務がある登録業者以外の者に委託することは可能である。ただし、当該登録業者の責任において、適切に重要事項の説明等を実施できる者に説明を行わせることが必要である。以下、第六条から第十三条までの重要事項の説明や書面の交付についても同様の考え方とする。

「書面」について

書面について様式は問わないが、本条各号に掲げる事項が記載されてが必要である。以下、第六条から第十三条までの書面についても同様の考え方とする。

「書面」の交付方法について

交付方法については、訪問、郵送等の手段は問わないが、相手方に確実に交付されることが必要である。以下、第六条から第十三条までの書面の交付方法についても同様の考え方とする。

重要事項の説明等を行う場所について

重要事項の説明や書面の交付を行う場所については、必ずしも店舗や事務所である必要はないが、賃貸人に十分に説明することが可能な場所、確実に交付できる場所である必要がある。ただし、書面の交付については、前記のとおり、郵送等による方法でもよい。また、重要事項の説明については、原則として、対面による説明が望まれるが、説明を受ける相手方からの依頼による場合等で相手方が十分に納得できる方法であれば、電話等による方法でもよい。以下、第六条から第十三条までの重要事項の説明や書面の交付についても同様の考え方とする。

第四号の「管理事務の内容及び実施方法」について

本号に基づく説明は、管理受託契約を締結する賃貸人への家賃等の送金方法や振込日、緊急時の連絡対応等の契約の管理に係る事項、建物・設備の維持管理や清掃等に係る事項のほか、登録規程別記様式第三号に記載する分別管理等の状況を説明することなどが考えられる。仮に、賃貸人が賃貸住宅の管理に関する十分な知識や経験を有している場合であっても、管理事務の方法や契約内容は物件毎に異なるため、契約毎に本条に基づく説明を行う必要がある。

第五号の「管理事務に要する費用」について

登録業者は管理報酬について賃貸人に説明する必要があり、また、管理事務の実施に対する正当な報酬を請求することができる。

管理受託契約の変更について

管理受託契約締結後に管理事務の内容等に変更が生ずる場合は、管理受託契約の変更を行うことになるため、相手方と協議し、当該変更部分については、重要事項の説明等を行うことが必要である。

【Q&A】

Q. 宅地建物取引主任者でなくても、重要事項の説明をすることができるか。

A. 重要事項説明を行う者について、資格要件はありませんが、例えば、宅地建物取引主任者や賃貸不動産経営管理士など、関係法令の知識や実務を熟知した専門性を有する者が、相手方に対して適切に説明を行うことが望まれます。

Q. 登録業者以外の不動産業者に重要事項の説明を委託することができるか。

A. 重要事項の説明を他の業者に委託することも可能ですが、登録業者の責任において適切に説明を行わせることが必要です。

Q. 重要事項説明や契約締結は事務所で行う必要があるか。

A. 重要事項の説明や書面の交付を行う場所については、必ずしも店舗や事務所である必要はありません。

Q. 管理受託契約の内容に変更が生じた場合、再度、重要事項を説明する必要があるか。

A. 管理受託契約の締結後に契約内容を変更する必要がある場合は、契約の変更を行うことになるため、当該変更部分については、再度、重要事項の説明と書面交付を行うことが必要です。

Q. 「管理事務の内容及び実施方法」の説明について、受託していない管理事務についても説明する必要があるか。

A. ここで説明していただく管理事務については、登録業者が受託している管理事務のみです。例えば、家賃の受領事務のみを受託している場合、毎月の家賃をいつまでに貸主に引き渡すか等について記載していただくことになります。

Q. 現在、管理受託契約書面を用いて、重要事項の説明を行っているが、第5条の書面と第6条の書面を個々に作成する必要があるか。

A. 必要な事項が記載されていれば、重要事項の説明書面と管理受託契約の契約書面を兼ねることは可能です。ただし、契約が成立するまでに当該書面を交付し、重要事項の説明を行った上で、契約の締結に至ることが必要です。

【パブリックコメント】

本条及び第8条において、重要事項の説明を他の者に委託できるようにしてほしい。

本条に規定する重要事項の説明を委託することは可能です。ただし、重要事項説明等の違反は委託した登録業者の責任となります。

本条及び第8条において、賃貸人の多くは事業者であり、賃貸管理についての知識や経験を有しており、管理受託者との間で情報の非対称性はほとんどないので、重要事項説明は不要ではないか。

説明の相手方が説明対象について十分な知識を有しているかどうかの判断は難しいと思われませんが、賃貸人が十分な知識を有している場合であっても、管理事務の対象等、契約内容は個々に異なるため、各号の説明は必要です。

説明時間等については、相手方の経験や知識によって異なると考えますが、契約内容について、当事者が十分に納得することが必要です。

既に賃貸中の物件について管理業務を受託する場合は、賃貸人が持っている入居者との契約内容などの情報を、管理業者に開示する仕組みを設けるよう検討されたい。

適正な管理事務を行うためにも、管理受託契約の内容に応じて必要な情報の共有を図ることは円滑な管理事務を行う上でも必要なことであり、事前の説明段階において双方がよく意思疎通を図ることが必要であると考えております。

新築時からの管理受託の場合は、そもそも賃貸人（＝建築主）は建築請負契約を締結するかどうかを判断する際に管理受託契約も検討しており、建築請負契約を締結した後に説明を行っても、あまり意味がないのではないか。

本条に規定する重要事項の説明は、建築請負契約の締結前に行うことも考えられます。

管理受託契約の締結後に発生した変更については、再度説明する必要があるか。

管理受託契約締結後に変更が生じた場合は、変更契約を行うことになりますので、相手方と十分に調整し、当該変更部分については、説明と書面交付を行うことが必要です。

本条及び次条において、財産の分別管理を賃貸人に説明させる目的は何か。また、説明内容はどのようなものか。

登録業者に管理を委託している家賃等については、登録業者が不適切な管理を行うことにより、賃貸人や賃借人に不測の損害を与えるおそれがあります。財産の分別管理は、こうした事態を少しでも予防するために重要なものであり、賃貸人が委託の相手方を決定する上でも必要な情報であると考えられます。

説明内容としては、登録規程の第8条関係書面と同様のものを想定しておりますが、当事者が十分に納得することが必要です。

本条及び第8条において、登録業者の社員であれば、誰でも重要事項の説明をすることが可能であると理解してよいか。

重要事項説明を行う従業者について要件はありませんが、登録業者の責任において、適切に説明等を実施できる者に説明を行わせることが必要です。

本条及び第8条において、賃貸人が法人の場合、賃貸住宅管理業者が行う重要事項説明の相手方となる当該法人の社員の役職は問わないと理解してよいか。また、代理人に対する説明も可能か。

賃貸人が重要事項の説明を受けるべき者として認める者であれば、役職等は問わず、また代理人に対する説明も可能です。

第6条に基づく書面の交付と本規定の説明を一緒に行うことは可能か。

管理受託契約が成立するまでに説明を行い、双方が十分に納得の上、書面の交付が行われることが必要です。

【解説】

上記ガイドラインに、第四号の管理事務の内容及び実施方法についての説明があるが、基幹業務に限定されず、建物や設備の管理等に関する内容についても説明しなければならない点に注意が必要である。この「管理事務の内容及び実施方法」については、第六条の賃貸人への書面交付、第七条の賃借人への書面交付にもそれぞれ全く同一の表現が規定されており、特に賃借人への書面交付にあたっては、ガイドラインでは明確な言及はないものの、本条と同様に基幹事務だけではなく、建物や設備の管理等についても書面交付義務があることに留意が必要である。

無償管理の扱いについては特に注意が必要である。第六条についての【Q&A】にも明記されているように、管理業者登録された以降は、無償の管理であっても管理委託契約の締結（第五条の重要事項説明と第六条の書面交付も）が必要となる。なお、管理業者登録される以前に無償管理として口頭または書面で契約締結等を行っている場合には、附則により適用外であるが、口頭での受託の場合には、新たに管理契約を締結することが望ましい。その新たな管理委託契約を締結した場合には、たとえ無償管理であっても第七条で規定されている賃借人への書面交付義務があることにも留意しておく必要がある。もし無償管理だからといって賃借人への重要事項説明も書面交付も行わずに、例えば、家主の代りに滞納家賃の督促を行ったり、契約更新の事務を行ったり、退去時の原状回復費用見積もり及び入居者への請求を行ったりすれば、本規定に違反することとなり、業務改善に関する勧告等の対象となったり、最悪の場合には登録の抹消等に該当することとなることもあり得ることに留意が必要である。

本条に規定されている内容は、ほとんどは既に管理委託契約に盛り込まれているものと思われるが、第四号の（第十六条の規定により管理する財産の管理の方法を含む）という部分については、新たに管理委託契約に盛り込まなければならないケースが多いと思われる。具体的にどのような文言にするか検討が必要であり、その文言に準じた表現を毎年の業務等状況報告書の財産の分別管理等の状況欄に記載することとなる。また、同様に第七号の管理事務の再委託に関する事項についても記載内容に注意が必要である。業務処理準則第十四条（管理事務の再委託）には、「管理受託契約に管理事務の再委託に関する事項を定めた場合には、管理事務を他の者に再委託することができる。」とあるが、第十四条のガイドライン説明によると、単純に「業務を再委託することができる」程度の文言は適切でなく、ある程度具体的に再委託する業務について、記載する必要があると思われる。

なお、家賃債務保証会社が収納代行を行っている場合に、それが再委託にあたるのかどうか、という議論があるが、多くの場合は、家賃債務保証会社の行っている収納代行は、賃貸人と保証会社の間で締結されている保証契約に付随している形態であり、管理会社と保証会社の間での契約ではない。このため、賃貸人は管理委託契約で家賃の集金を管理会社に委託し、同時に保証会社にも集金代行業を委託している、という契約形態であり、管理会社が保証会社に再委託しているわけではない。解釈としては、賃貸人は、保証会社に賃借人からの家賃受領業務と管理会社への一括送金を委託し、管理会社には一括送金された家賃から管理費等を控除したものを送金するよう委託している、ということとなる。

しかし、例えば、物件が管理会社の事務所から遠い距離の遠隔地にあり、管理受託したものの、実際の家賃集金や契約更新事務、契約終了事務を物件に近い管理会社に再委託する場合には注意が必要である。これについては再委託する旨を管理委託契約に盛り込む必要はもちろんあり、かつ第十四条で禁止されている基幹業務の一括再委託に該当しないようにする必要がある。もし一括再委託に該当すれば、本規定に違反することとなり、業務改善に関する勧告等の対象となったり、最悪の場合には登録の抹消等に該当することとなることもあり得ることに留意が必要である。

登録規程第二条第一項では、「管理事務」とは、基幹事務のうち少なくとも一の事務を含むものをいうため、基幹事務を受託せず建物・設備の保守点検業務等のみを行っている場合は、本条の「管理事務」には該当しないと規定されており、このため、管理委託契約が基幹事務とその他業務とで、契約書が分かれている場合には、その適用が異なる。これには代表的には以下のような類型がある。

①管理委託元と管理受託先が同一の場合。

これは、契約書が分かっていたとしても実質的には一体でサービス提供が行われるため、基幹業務を含まない管理委託契約についても、本条で規定されている重要事項説明義務が無いとは言えず、本規定の趣旨から、管理業務を含まない管理委託契約についても、重要事項説明を行うことが強く要請される。

②管理委託元は同一だが、管理受託先が異なる場合。

A)管理受託先は異なるが、密接な資本関係等が存在する場合。

①と同様の解釈である。密接な資本関係等が存在する場合には、管理委託元には実質的に一体でサービス提供が行われるため、基幹業務を含まない管理委託契約についても、本条で規定されている重要事項説明義務が無いとは言えず、本規定の趣旨から、管理業務を含まない管理委託契約についても、重要事項説明を行うことが望ましい。なお、第六条の賃貸人への書面交付、第七条の賃借人への書面交付についても同様の考え方となる。

B)管理受託先が異なり、資本関係等が無い場合。

この場合には、契約主体がそもそも異なり、基幹業務を含む管理委託サービスと、基幹業務を含まない管理委託サービスは別々に提供されるため、基幹業務を含まない管理委託契約については重要事項説明を行う必要はない。なお、第六条の賃貸人への書面交付、第七条の賃借人への書面交付についても同様の考え方となる。

③管理委託元は異なるが管理受託先が同一の場合。

A)管理委託元は異なるが、密接な資本関係等が存在する場合。

B)管理委託元が異なり、資本関係等が無い場合。

どちらの場合も、①の場合と同様に実質的に一体でサービス提供が行われるため、基幹業務を含まない管理委託契約についても、本条で規定されている重要事項説明義務が無いとは言えず、本規定の趣旨から、管理業務を含まない管理委託契約についても、重要事項説明を行うことが望ましいケースがある。このケースに該当するのはファンド物件等の場合であり、物件の所有会社が基幹業務を含まない建物・設備関係の管理委託を行い、物件の所有会社の関連会社が物件をサブリースする場合に、基幹業務を別途管理委託するようなケースである。なお、第六条の賃貸人への書面交付についても同様の考え方となるが、第七条の賃借人への書面交付については、賃借人への管理業務サービスの提供は一体で行われるため、書面交付を必ず行うことが強く要請される。

(賃貸人に対する管理受託契約の成立時の書面の交付)

第六条 賃貸住宅管理者は、管理受託契約を締結したときは、当該賃貸人に対し、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 賃貸住宅管理者の商号又は名称
- 二 管理事務の対象となる賃貸住宅の部分
- 三 管理事務の内容及び実施方法（第十六条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。）
- 四 管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法
- 五 契約期間に関する事項
- 六 管理事務の再委託に関する定めがあるときは、その内容
- 七 免責に関する定めがあるときは、その内容
- 八 契約の更新に関する定めがあるときは、その内容
- 九 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容

【ガイドライン】

書面の交付時期について

書面は、管理受託契約を締結したときに交付するものであるが、当該契約締結に係る場で、前条の重要事項の説明等と本条の書面の交付を連続して行うことは可能である。ただし、当該契約が成立するまでに重要事項の説明を行い、賃貸人が当該契約内容を十分に理解した上で、契約締結、書面の交付が行われることが必要である。以下、第九条、第十一条についても同様の考え方とする。

【Q&A】

Q. 現在、管理受託契約書面を用いて、重要事項の説明を行っているが、第5条の書面と第6条の書面を個々に作成する必要があるか。

A. 必要な事項が記載されていれば、重要事項の説明書面と管理受託契約の契約書面を兼ねることは可能です。ただし、契約が成立するまでに当該書面を交付し、重要事項の説明を行った上で、契約の締結に至ることが必要です。

Q. 賃貸住宅管理業務に係る費用が無償であるため賃貸人などへ管理受託契約書などの書面交付を行っていないが、本制度へ登録した場合、管理受託契約の成立時の書面交付などを行う必要はあるのか。

A. 無償であっても、登録業者が賃貸住宅管理業に係る管理事務を受託した場合は、賃貸人などへ管理受託契約の成立時の書面交付を行う必要があります。なお、書面の交付は双方が十分に納得の上、行われる必要がありますが、準則では必要な事項を記載した書面を交付することを求めているのみであり、書面の形式については、特段求めておりません。

【パブリックコメント】

交付する書面は、管理受託契約書で代替することは可能か。

本条各号に掲げる内容が記載されていれば、管理受託契約書による代替は可能です。

過去の管理物件で管理委託契約書がないものについても、全て遡って作成する必要があるか。

管理受託契約に関する書面の交付義務は、登録業者となって以降に締結される管理委託契約について適用するため、遡って作成・交付する必要はありません。

【解説】

本条は、第五条規定の重要事項説明の内容についての契約締結時の書面交付に関する条項である。本条一項三号の管理事務の内容及び実施方法について、同六号の再委託に関する定めについても、第五条一項四号と同様に注意が必要である。また、無償管理についても第五条と同様の注意が必要である。

(賃借人に対する管理受託契約に関する書面の交付等)

第七条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成しなければならない。これらの事項に変更があったときも、同様とする。

- 一 前条第一号から第三号までに掲げる事項
 - 二 事務所の電話番号その他の連絡先等
- 2 賃貸住宅管理業者は、次のいずれかに該当するときは、当該賃貸住宅の賃借人に対し、遅滞なく、前項に規定する書面を交付しなければならない。
- 一 管理受託契約を既に締結している賃貸住宅について新たに賃貸借契約が締結されたとき。
 - 二 賃貸借契約が既に締結されている賃貸住宅について新たに管理受託契約を締結したとき。
- 3 賃貸住宅管理業者は、第一項各号に掲げる事項に重要な変更があったときは、賃借人に対し、当該変更の内容を周知するための必要な措置をとらなければならない。

【ガイドライン】

第一項第二号の「事務所の電話番号その他の連絡先等」について

「事務所の電話番号その他の連絡先等」とは、賃借人が、緊急時に登録業者に確実に連絡を取ることができる連絡先等をいうものであり、コールセンター等に連絡受付業務を委託している場合にあっては、その連絡先等を含むこととする。以下、第十一条についても同様の考え方とする。

第三項の「当該変更の内容を周知するための必要な措置」について

連絡先の電話番号や担当者の変更については、賃貸住宅内に設置されている掲示板への掲示によって行うことができるが、家賃等の金銭の振込先口座の変更については、当該賃貸住宅に入居している各賃借人に対し、書面交付等の方法により変更内容を確実に周知できる方法を用いる必要がある。

宅地建物取引業法における貸借の代理若しくは媒介において本条の記載事項を満たす書面を交付する場合について

貸借を代理もしくは媒介する宅地建物取引業者が作成する重要事項説明書や賃貸借契約書において、本条に規定する必要事項が全て記載されている場合、重ねて登録業者が書面交付を行う必要はないが、登録業者は、各賃借人に本条に規定する必要事項が確実に交付されることを確保する必要がある。

【Q&A】

Q. 賃貸借契約書の中に本条の必要事項が全て記載されている場合でも、書面交付を行う必要があるか。

A. 賃貸借契約書に本条に規定する必要事項が全て記載されている場合、重ねて登録業者が書面交付を行う必要はありません。登録業者は、各借主に本条に規定する必要事項が確実に交付されることを確保する必要があります。

Q. 第3項の変更の周知について、どのように行えばよいか。

A. 例えば、家賃の振込先が変更されるような場合は、各入居者に個別に周知する必要がありますが、連絡先の変更等軽微な変更については、共用掲示板に変更内容を掲示することで対応することが可能です。

Q. 「管理事務の内容及び実施方法」について、貸主に対する第6条の書面と同じ記載をする必要があるか。

A. 貸主に対する第6条の書面と同じ記載である必要はありません。ただし、借主が登録業者からどのような管理サービスを受けるのか把握できるよう書面交付していただくことになります。

Q. 仲介業者が書面を交付している場合は、改めて交付する必要はないか。

A. 宅地建物取引業者等が交付している書面において必要事項が記載されていれば、改めて交付する必要はありません。

【パブリックコメント】

賃借人に対する書面交付を仲介業者に委託することは可能か。また、書面交付は郵送でも可能か。

本条に規定する書面交付を宅地建物取引業者に委託することは可能です。また、郵送による交付も可能です。

宅地建物取引業法第35条、第37条に基づく書面と重複した内容の書面を交付するとすると、かえって混乱を招き、また非効率ではないか。

本条に規定する書面の記載事項は、主として登録業者が受託した管理事務に関する内容であり、宅地建物取引業法第35条及び第37条に基づく書面とは内容が異なります。

仲介業者が作成する賃貸借契約書または重要事項説明書に、本条の記載事項が記載されている場合、書面交付は不要か。

登録業者に代わって宅地建物取引業者が書面を交付することを明確にした上で行われれば、重ねて書面交付を行う必要はありません。

入居者は代理受領権限のある管理業者へ支払うことで弁済とみなされるので、分別管理の方法について説明する必要はないのではないか。

例えば、登録業者が賃貸人に代わって敷金等を管理しており、それが適切に管理されていない場合、賃借人への敷金等の返還がなされない、又は遅れる等の問題が発生する可能性があり、財産の分別管理は賃貸人のみならず賃借人にとっても必要な事項です。

書面に記載すべき管理事務の「内容」「実施方法」にはどのようなものが含まれるのか。契約内容について第三者に開示しないよう求められることが多くあり、場合によっては守秘義務違反に問われるおそれがある。

本条は、賃借人が知っておくことが望ましい管理事務の内容や実施方法について、書面の交付を求めるものであり、管理受託契約の契約内容のすべての開示を求めるものではありません。例えば、家賃等の徴収方法・時期や清掃・巡回等の実施頻度、物件の設備が破損・故障した際の対応といった事項を記載することが考えられます。

第2項及び第3項の「交付」「周知」は、書面を郵便等により賃借人に交付すること、又は当該物件に掲示することのいずれかを行えば要件を満たすと理解して良いか。

本条第2項の「交付」については、郵送等によることも可能ですが、相手方に確実に交付されることが必要です。

本条第3項の「周知」は、例えば、家賃の振込先が変更されるような場合は、各賃借人に個別に連絡する必要がありますが、連絡先の変更等軽微な変更については、物件内の賃借人の目につきやすい箇所に掲示すること等も考えられます。

賃借人に対する書面の交付は、お知らせ文でよいか。

本条で規定する事項が記載されていれば、書面の様式等は問いません。

本制度の施行前から管理受託している賃貸住宅についても書面交付が必要か。

本制度の登録業者となる前に締結された管理受託契約は対象となりません。

本制度の施行後に契約を締結する入居者から対象になるという理解でよいか。

本制度の登録業者となって以降に管理受託契約が締結された賃貸住宅の入居者が対象となります。

【解説】

本条は、管理契約についての賃借人への書面交付を定めた条項である。本条一項一号では、前条すなわち第六条の一号から三号に掲げる事項とあり、前条三号は管理事務の内容及び実施方法（第十六条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。）であるので、基幹事務についてのみの書面への記載では本条の要件を満たさない。管理委託契約の内容は物件毎に異なることも多く、それをどのように管理し、賃借人向けの書面を作成するか、というのが実務上のポイントである。一方、第五条、第六条での留意点であった再委託については本条では賃借人への説明義務はない。また、無償管理の場合でも、賃借人への書面交付が必要であることには留意されたい。また、新たに管理受託契約を締結した場合には、その物件に入居中の賃借人全員に書面交付義務があることに注意する必要がある。

この賃借人への書面交付は、後々トラブルの原因となることが予測される。何かの設備トラブルがあった場合などで、書面交付が無かった、もしくは書面交付にその内容が含まれてなかった、書面には記載されていたのに、実際には管理対象ではなかった、等のことがあった場合に、きちんとした書面交付がなされたか、が問題になると思われるので、正確な内容で書面を作成し、確実に書面交付を行う必要がある。もし、書面交付が行われなかった、あるいは書面交付の内容が不正確であった等の場合が発生すれば、本規定に違反することとなり、業務改善に関する勧告等の対象となったり、最悪の場合には登録の抹消等に該当することとなることもあり得ることに留意が必要である。具体的にどのように本条に定める書面を作成するか、実務としては、以下のような形態が考えられる。

1. 管理受託契約書の管理費に関する部分をマスクしたうえでコピーする。
2. 管理受託契約書をそのままコピー。（ただし、管理費に関する部分を別紙様式とした上で）
3. 管理受託契約書をパターン化し、契約毎にパターンをシステムで管理しパターン化された内容をシステムから出力する。
4. 管理受託契約の内容を項目毎に細分化し、システムにその細分化された項目に該当するかどうかを入力、管理し、必要な項目をシステムから出力する。
5. 日本賃貸住宅管理協会の管理会社向け実務書式の③管理受託契約の成立に係わる通知書等を用いて（独自に自社で作成しても可）必要事項を都度記入し書類を作成する。

自社の管理戸数、管理受託内容の多様性等を考慮し、業務効率も加味しながら、適切な業務処理方法を検討、決定するこ

とが重要である。

なお、附則の経過措置では、「第七条の規定は、賃貸住宅管理業者が賃貸住宅管理業者登録規程第三条第一項の登録を受ける前に締結した管理受託契約については、適用しない」とあるため、登録当初は適用除外となる賃貸借契約がほとんどであると思われるが、実務上は適用除外を区別することは業務を煩雑にするため、適用除外については考慮せず、登録以降の新たな賃貸借契約について、すべて書面交付するほうが良いと思われる。

参考：管理受託契約の成立に係る通知書（準則第7条）（日管協 実務書式）

<p>管理委託契約成立時の借主に対する交付書面【準則第7条】</p> <p style="text-align: center;">平成</p> <p>（賃借人） _____ 殿</p> <p style="text-align: right;">（管理業者） _____</p> <p style="text-align: center;">管理受託契約の成立に係る通知書（参考）</p> <p>下記1記載の物件に係る管理業務については、下記2記載の当社が本物における賃借人との間の管理受託契約の成立に基づき、下記3記載の管理なので、本物件の賃借人である貴殿に対し、賃貸住宅管理業務処理準則（国999号）第7条に基づき通知します。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>1 物件の表示（準7-1（6-2））</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">所在地</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>建物の名称等</td> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 10%;">部屋番号</td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> </table> <p>2 本物件の管理業務を行う管理業者（準7-1（6-1））</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">商号（名称）</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>事務所所在地</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>電話番号・連絡先</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>登録番号</td> <td>国土交通大臣（ ）号</td> <td>登録年月日</td> <td>平成 年 月 日</td> </tr> </table> <p>3 管理事務</p> <p>① 管理業務の内容・実施方法等（準7-1）</p> <p>当社は、本物件に関し、□にチェックされている業務を賃借人から受託しています。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">内 容</th> <th style="width: 70%;">実 施 方 法</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>□家賃等の受領に係る事務</td> <td>□毎月 日までに②記載の口座に振り込む方法により受領します。 □支払われた家賃等は②記載の方法により当社の財産とは分別して管理を行います。 □（ ）</td> </tr> <tr> <td>□賃貸借契約の更新に係る事務</td> <td>□賃貸借契約の更新意思の確認を行います。更新された場合は、更新後の期間や更新後の家賃の額等、家賃以外の金銭の授受等につき書面を交付します。 □（ ）</td> </tr> </tbody> </table>	所在地				建物の名称等		部屋番号		商号（名称）				事務所所在地				電話番号・連絡先				登録番号	国土交通大臣（ ）号	登録年月日	平成 年 月 日	内 容	実 施 方 法	□家賃等の受領に係る事務	□毎月 日までに②記載の口座に振り込む方法により受領します。 □支払われた家賃等は②記載の方法により当社の財産とは分別して管理を行います。 □（ ）	□賃貸借契約の更新に係る事務	□賃貸借契約の更新意思の確認を行います。更新された場合は、更新後の期間や更新後の家賃の額等、家賃以外の金銭の授受等につき書面を交付します。 □（ ）	<p>管理委託契約成立時の借主に対する交付書面【準則第7条】</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> 賃貸借契約の終了に係る事務</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> 退去時の債務の精算業務を行います。債務の額についてはその算定基礎を記載した書面を交付します。 □（ ）</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> その他以下の事務 （ ）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>（ ）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>（ ）</td> <td></td> </tr> </table> <p>② 家賃等の振り込み先</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">金融機関名</td> <td style="width: 30%;">銀行</td> <td style="width: 30%;">支店</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 口座の種類</td> <td colspan="2">普通 ・ 当座</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 口座番号</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 口座名義人</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table> <p>③ 財産の分別管理の状況</p> <p>当社は、以下の方法（□にチェックのある方）により、当社の財産と、貴殿から受領した家賃・敷金等につき分別管理をしています。</p> <p><input type="checkbox"/> 当社保有財産に係る口座とは別個の家賃等収納・保管専用口座を設けている。</p> <p><input type="checkbox"/> その他（ ）</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: right;">以 上</p>	<input type="checkbox"/> 賃貸借契約の終了に係る事務	<input type="checkbox"/> 退去時の債務の精算業務を行います。債務の額についてはその算定基礎を記載した書面を交付します。 □（ ）	<input type="checkbox"/> その他以下の事務 （ ）		（ ）		（ ）		金融機関名	銀行	支店	<input type="checkbox"/> 口座の種類	普通 ・ 当座		<input type="checkbox"/> 口座番号			<input type="checkbox"/> 口座名義人		
所在地																																																			
建物の名称等		部屋番号																																																	
商号（名称）																																																			
事務所所在地																																																			
電話番号・連絡先																																																			
登録番号	国土交通大臣（ ）号	登録年月日	平成 年 月 日																																																
内 容	実 施 方 法																																																		
□家賃等の受領に係る事務	□毎月 日までに②記載の口座に振り込む方法により受領します。 □支払われた家賃等は②記載の方法により当社の財産とは分別して管理を行います。 □（ ）																																																		
□賃貸借契約の更新に係る事務	□賃貸借契約の更新意思の確認を行います。更新された場合は、更新後の期間や更新後の家賃の額等、家賃以外の金銭の授受等につき書面を交付します。 □（ ）																																																		
<input type="checkbox"/> 賃貸借契約の終了に係る事務	<input type="checkbox"/> 退去時の債務の精算業務を行います。債務の額についてはその算定基礎を記載した書面を交付します。 □（ ）																																																		
<input type="checkbox"/> その他以下の事務 （ ）																																																			
（ ）																																																			
（ ）																																																			
金融機関名	銀行	支店																																																	
<input type="checkbox"/> 口座の種類	普通 ・ 当座																																																		
<input type="checkbox"/> 口座番号																																																			
<input type="checkbox"/> 口座名義人																																																			

（転貸の場合の賃借人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等）

第八条 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結しようとするときは、その賃貸借契約が成立するまでの間に、賃借人となろうとする者に対して、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

- 一 宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）第三十五条第一項第七号から第九号まで並びに宅地建物取引業法施行規則（昭和三十三年建設省令第十二号）第十六条の四の三第八号、第九号及び第十一号から第十三号までに掲げる事項
- 二 第五条第四号に掲げる事項
- 三 転貸の条件等に関する事項
- 四 当該契約が終了した場合における転貸人の地位の承継に関する事項

【ガイドライン】

重要事項説明の時期について

本条各号の項目は、全ての項目について同時期に説明する必要はないが、家賃や転貸条件等の変動要素がある項目についても、賃貸借契約を締結するまでに、全ての項目の説明を終える必要がある。

第三号の「転貸の条件等に関する事項」について

転貸の条件等に関する事項は、賃貸人が契約締結するか否かの意思決定の上できわめて重要な事項となることから、そのような条件等がある場合には、賃貸人が当該事項について十分に理解できるよう、適切に説明、書面の交付を実施する必要がある。一例として、以下のような記載事項が考えられる。

- ①転貸に係る契約期間、家賃等の金銭、転借人の対象等に係る条件等
- ②賃貸人からの借り上げ家賃、家賃保証、空室保証、将来の契約条件の変動に係る条件等

第四号の「転貸人の地位の承継に関する事項」について

賃貸借契約が終了した場合に転貸人の地位の承継に関する定めがある場合には、当該事項について賃貸人が十分に理解できるよう、適切に説明、書面の交付を実施する必要がある。

【Q&A】

Q. 宅地建物取引主任者でなくても、重要事項の説明をすることができるか。

A. 重要事項説明を行う者について、資格要件はありませんが、例えば、宅地建物取引主任者や賃貸不動産経営管理士など、関係法令の知識や実務を熟知した専門性を有する者が、相手方に対して適切に説明を行うことが望まれます。

Q. 登録業者以外の不動産業者に重要事項の説明を委託することができるか。

A. 重要事項の説明を他の業者に委託することも可能ですが、登録業者の責任において適切に説明を行わせることが必要です。

Q. 重要事項説明や契約締結は事務所で行う必要があるか。

A. 重要事項の説明や書面の交付を行う場所については、必ずしも店舗や事務所である必要はありません。

Q. 管理受託契約の内容に変更が生じた場合、再度、重要事項を説明する必要があるか。

A. 管理受託契約の締結後に契約内容を変更する必要がある場合は、契約の変更を行うことになるため、当該変更部分については、再度、重要事項の説明と書面交付を行うことが必要です。

Q. 賃貸借契約の中に「転貸の条件等に関する事項」についての定めはないが、説明は必要か。

A. 賃貸借契約の中に「転貸の条件等に関する事項」がない場合、その旨を説明していただくことになります。

【パブリックコメント】

C-8. 1 賃貸人が宅地建物取引業者や賃貸住宅管理者である場合、リートや信託物件等のいわゆる証券化物件の場合等は説明義務の対象外とされたい。

賃貸人が十分な知識を有している場合であっても、管理事務の対象等、契約内容は個々に異なるため、各号の説明は必要です。説明時間等については、相手方の経験や知識によって異なると考えますが、契約内容について、当事者が十分に納得することが必要です。

C-8. 2 「転貸の条件等」には何が含まれるのか。

「転貸の条件等」としては、例えば、転貸に係る契約期間、家賃等の金銭などが想定されます。

C-8. 3 本条及び次条については同時に行いたい。事前説明について、宅地建物取引業法と同様とするほどの必要はないのではないか。

本条の書面交付を第9条の書面交付と同じ時期に行うことは可能です。ただし、契約が成立するまでの間に、本条の書面を交付・説明し、双方が十分に納得の上で第9条の書面の交付が行われることが必要です。本条及び次条は、契約条件等が不明確なことにより生じうる紛争や損害を防止するために設けております。

【解説】

第五条第一項四号の管理事務の内容及び実施方法（第十六条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。）が重要事項に含まれるので注意が必要である。また本条第一項三号の転貸の条件等とは、すなわち借り受けた物件をいくらで貸すか、ということであり、これは転貸時の家賃値下げ等に制限がかかるため慎重に判断する必要がある。ただし、ガイドラインでは、「そのような条件がある場合には」となっているので、「定めない（転貸人が自由に決める）」ということも可能である。第四号の転貸人の地位の継承に関する事項も、「定めがある場合には」なので「定めない」ことも可能だが、消費者保護の観点からは、定めておくことが望ましい。

なお、転貸の条件等には、家賃設定以外にも、「女性のみ」「学生のみ」といった募集制限も含まれるが、公序良俗に反する差別的な条件は設定すべきでなく、設定したとしても無効になる可能性があることにも留意が必要である。

(転賃の場合の賃貸人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付)

第九条 賃貸住宅管理者は、賃貸住宅を転賃するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結したときは、当該賃貸人に対し、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 宅地建物取引業法第三十七条第二項各号に掲げる事項（同項の規定の適用がある場合を除く。）
- 二 第六条第三号に掲げる事項
- 三 転賃の条件等に関する定めがあるときは、その内容
- 四 当該契約が終了した場合における転賃人の地位の承継に関する定めがあるときは、その内容

【ガイドライン】

適用除外について

第一号については、宅地建物取引業法第三十七条第二項に基づく書面が交付される場合、本条に基づき重ねて書面交付を行う必要はないが、第二号から第四号までについては、適用除外となっていないことに留意する。

なお、宅地建物取引業法第三十七条第二項に基づく書面において、第二号から第四号までに規定する必要事項が全て記載されている場合、重ねて登録業者が書面交付を行う必要はないが、登録業者は、本条に規定する必要事項が賃貸人に確実に交付されることを確保する必要がある。以下、第十一条についても同様の考え方とする。

【パブリックコメント】

本条第3号について、前条第3号と表現を統一すべきではないか。

本条第3号は、締結された賃貸借契約において、転賃の条件等に関する定めがある場合に、その内容を書面に記載することを求めるものです。

「書面」については、管理受託契約書と同一と理解して良いか。

本条で規定する書面は、登録業者が転賃するために自ら賃借人となる賃貸借契約の内容を明確化するための書面であり、管理受託契約書とは内容が異なります。

【解説】

本条は、転賃の場合の契約成立時の書面交付について定めた条項であり、第八条と同様に管理事務の内容及び実施方法等が含まれる点について注意しておく必要がある。また、第十六条に規定されている財産の分別管理の方法についても、交付書面に含まれていなければならないことにも注意が必要である。

(転賃の場合の賃借人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等)

第十条 賃貸住宅管理者は、賃借した賃貸住宅について自らを賃借人とする賃貸借契約を締結しようとするときは、その賃貸借契約が成立するまでの間に、賃借人となろうとする者に対し、少なくとも宅地建物取引業法第三十五条第一項各号に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。ただし、同項の規定の適用がある場合は、この限りでない。

【ガイドライン】

本条の趣旨について

本条は、転賃の場合、サブリース業者に対して宅地建物取引業法は適用されないものの、契約の重要事項については転借人が適切に理解することが後の紛争発生を防ぐ上でも重要であることから、登録業者に説明義務を課すものであるが、代理若しくは媒介を行う宅地建物取引業者が宅地建物取引業法第三十五条に基づく重要事項の説明等を行う場合、登録業者が本条に基づき重要事項の説明等を行う必要はない。

なお、転借人となっている法人の社名変更や、転借人に同居者を追加することに伴う契約名義の変更、定期建物賃貸借契約の同条件での再契約等において、同一の転借人が継続して当該賃貸住宅に入居しているとみなすことができる場合については、本条は適用されないものとする。

【Q&A】

Q. 宅地建物取引主任者でなくても、重要事項の説明をすることができるか。

A. 重要事項説明を行う者について、資格要件はありませんが、例えば、宅地建物取引主任者や賃貸不動産経営管理士など、関係法令の知識や実務を熟知した専門性を有する者が、相手方に対して適切に説明を行うことが望まれます。

Q. 登録業者以外の不動産業者に重要事項の説明を委託することができるか。

A. 重要事項の説明を他の業者に委託することも可能ですが、登録業者の責任において適切に説明を行わせることが必要です。

Q. 重要事項説明や契約締結は事務所で行う必要があるか。

A. 重要事項の説明や書面の交付を行う場所については、必ずしも店舗や事務所である必要はありません。

Q. 管理受託契約の内容に変更が生じた場合、再度、重要事項を説明する必要があるか。

A. 管理受託契約の締結後に契約内容を変更する必要がある場合は、契約の変更を行うことになるため、当該変更部分については、再度、重要事項の説明と書面交付を行うことが必要です。

Q. 「管理事務の内容及び実施方法」の説明について、受託していない管理事務についても説明する必要があるか。

A. ここで説明していただく管理事務については、登録業者が受託している管理事務のみです。例えば、家賃の受領事務のみを受託している場合、毎月の家賃をいつまでに貸主に引き渡すか等について記載していただくことになります。

Q. 第10条及び第11条の重要事項の説明や書面の交付等を仲介業者が行っていれば、登録業者が再度行う必要はないか。

A. 宅地建物取引業者が重要事項の説明や書面交付を行っていれば、登録業者が重ねて行う必要はありません。

【パブリックコメント】

本条は、仲介業者が媒介を行い、賃借人の入居後に管理業者が文書を交付すれば本条の適用はないという意味か。その場合、「説明義務」は免除されるのか。

本条に規定する重要事項の説明は、賃貸借契約が成立するまでの間に行う必要がありますが、媒介を行う宅地建物取引業者が、宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項の説明を行っている場合は、本条に基づく重要事項の説明は不要です。なお、上記の場合、本条は適用除外ですが、宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法に基づき、説明義務があります。

交付する書面を管理業者の名義とすることは困難であり、宅地建物取引業者名義で、かつ宅地建物取引業者による説明を可能とすべき。

宅地建物取引業法第35条に基づく宅地建物取引業者の重要事項説明をもって代えることは可能です。

本条から第13条までに規定する「自らを賃貸人」は、転貸する場合における賃貸人のみを指すものか。

「自らを賃貸人」は、転貸する場合における賃貸人のみを指します。

【解説】

これまでは転貸の場合は自ら貸主であり、賃借人への重要事項説明は不要であったが、本制度に登録した場合には、自ら貸主であっても、転貸の場合には重要事項説明が必要になる、ということであるが、管理会社等の自社保有物件で転貸でない場合には、これまで通り自らが貸主であるため、本制度に登録したとしても転貸ではないため、重要事項説明義務は発生しない。ただし、自社所有物件であっても、関連会社等に転貸する場合は重要事項説明義務が発生する（関連会社が所有し、自らが転貸を受ける場合も）ことには留意しておく必要がある。

一般的には、転貸の場合においても既に重要事項説明を行っているケースは多いと思われ、実務上の影響は状況によって異なると思われる。また、また、重要事項説明自体は宅建業法と同内容だが、宅建業法と違い、説明を行う者は宅建主任者である必要はない。

なお、社宅利用の法人契約の場合であっても、重要事項説明は必要となるため、遠隔地に本社がある場合等には注意が必要である。

（転貸の場合の賃借人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付）

第十一条 賃貸住宅管理業者は、賃借した賃貸住宅について自らを賃貸人とする賃貸借契約を締結したときは、当該賃借人に対し、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 宅地建物取引業法第三十七条第二項各号に掲げる事項（同項の規定の適用がある場合を除く。）
- 二 第六条第三号に掲げる事項及び事務所の電話番号その他の連絡先等

【ガイドライン】

同一の転借人に対する再契約の場合の扱いについて

前条において、定期建物賃貸借契約の同条件での再契約等において、同一の転借人が継続して当該賃貸住宅に入居しているとみなすことができる場合については、重要事項の説明等を行う必要がないものとする旨を示したところであるが、本条については、引き続き同一の転借人が継続して当該賃貸住宅に入居する場合であっても、定期建物賃貸借契約等より再契約を締結した場合には、本条に基づく書面交付が必要であることに留意する。

【Q&A】

Q. 第10条及び第11条の重要事項の説明や書面の交付等を仲介業者が行っていれば、登録業者が再度行う必要はないか。

A. 宅地建物取引業者が重要事項の説明や書面交付を行っていれば、登録業者が重ねて行う必要はありません。

【パブリックコメント】

交付する書面は、賃貸借契約書で代替することは可能か。

本条の書面は、本条各号に掲げる事項が記載されていれば、様式は問わないため、賃貸借契約書等の契約書面をもって代えることは可能です。

転貸借契約締結後、書面交付義務が発生するが、仲介業者が書面交付を行う場合、第1号は不要だが第2号が必要となる。結局、転貸借契約書に管理に関する文面を追加するのは、契約書が煩雑になってしまうため、別紙書面を交付する以外はない。

本条の書面は、本条各号に掲げる事項が記載されていれば、様式は問わないため、別紙にて第2号の事項を記載することは可能です。

【解説】

注意点等は第十条と同様である。本条に規定された書面は、賃貸借契約に必要な事項が含まれていれば、新たな書面作成は不要であるが、基本的には契約書とは別の書面となるケースが多いと思われる。別書面のほうが、すでに運用している賃貸借契約書や重要事項説明書がそのまま運用できるためであり、転貸の場合専用の重要事項説明の内容を含む賃貸借契約書を新たに作成し運用するよりも業務負担が少ないと思われるためである。

なお、附則の経過措置に「第十一条の規定は、賃貸住宅管理業者が賃貸住宅管理業者登録規程第三条第一項の登録を受ける前に締結した賃貸借契約については、適用しない」とあるが、第七条と同様に適用除外を考慮せず、登録以降の新規契約については一律本条を適用するほうが効率的だと思われる。

(賃借人に対する賃貸借契約の更新時における書面の交付)

第十二条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約（賃貸借契約の更新に係る事務を受託している場合に限る。）の対象となる賃貸住宅に係る賃貸借契約又は自らを賃借人とする賃貸借契約が更新されたときは、当該賃借人に対し、遅滞なく、次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付しなければならない。

- 一 当該賃貸借契約の更新後の期間
- 二 更新後の家賃の額並びにその支払の時期及び方法
- 三 家賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的)

【ガイドライン】

本条の趣旨について

本条は、契約更新時の際、契約更新事務を受託している登録業者又は転貸人である登録業者から賃借人（又は転借人）に対して更新時に変更内容等を通知することにより、契約内容の再確認と後の紛争発生の未然に防止することである。本条では、書面の交付を義務づけているところであるが、更新後の家賃やその支払時期及び方法、金銭の授受に関する定めは賃借人にとってきわめて重要な内容であることから、書面の交付のみでなく、当該内容について説明を行うことが望まれる。

なお、登録業者が賃貸借契約に基づいて更新する意思の確認を賃借人に対して書面を交付し行う場合などにおいて、当該書面内容が本条各号を満たし、当該内容に変更がないときは、更新前の書面交付であっても当該書面交付を本条に基づく書面とみなすこととする。

本条の適用対象外について

賃借人から異議申し出がない場合に従前どおりの契約内容で更新が行われる旨の自動更新条項の規定等、入居の際に締結した賃貸借契約の中で更新を行う場合の手続きが明記されており、その規定内容どおりに更新される場合は、賃借人も予め契約内容を理解していると考えられることから、本条は適用しない。具体的には、次の場合の更新が適用対象外になるものと想定される。

- ① 賃貸借契約書の中に、賃貸借契約の更新時に賃借人から異議申し出がない場合に従前の条件どおりで更新が行われる旨の特約があり、実際に当初契約どおりの更新が行われる場合（いわゆる自動更新）
- ② 更新後の契約内容について、賃借人が異議を申し出、賃貸人との間で合意がないまま契約期間を経過し、引き続き賃借人が入居している場合（いわゆる法定更新）

書面の記載内容について

本条の通知は、各号の項目のうち、変更があった部分について賃借人に書面交付をすれば足りる。

再契約の扱いについて

定期建物賃貸借契約の再契約のように、従前の契約を終了し、新たな契約をする場合、定期建物賃貸借の再契約は、更新ではなく新たな賃貸借契約締結となることから、第七条第二項若しくは第十条及び第十一条が適用される。

【Q&A】

Q. 定期建物賃貸借の再契約の場合も、本規定の更新事務を行うことになるのか。

A. 定期建物賃貸借の再契約は、更新ではなく、新たな契約となることから、管理受託の場合は第7条第2項が、サブリースの場合は第10条及び第11条が適用対象となります。

Q. 自動更新や法定更新の場合も更新時に書面を交付する必要があるか。

A. 賃貸借契約の中で更新手続について明記されており従前の条件から変更がない場合などは、書面交付は不要です。

Q. 更新通知の時期は更新前に行ってもよいか。

A. 書面の交付は、更新前でも構いませんが、その内容が更新後と異なる場合には、改めて書面の交付が必要です。

Q. 賃貸借契約の更新事務は受託しているが、家賃等の受領事務は受託していない場合、本条の書面交付を行う必要があるか。

A. 家賃等の受領事務を行っていない場合であっても、賃貸借契約の更新事務を行う場合には、本条の書面交付を行うことが必要です。

【パブリックコメント】

賃貸借契約が法定更新又は自動更新される場合も書面交付が必要となるのか。

賃貸借契約の内容とおりの更新がなされ、更新後の契約内容が変更しない、いわゆる法定更新や自動更新の場合、書面交付は不要です。

賃貸借契約が更新される場合ではなく、契約内容に重大な変更があった場合に、書面交付を義務付けるべきではないか。

賃貸借契約に重大な変更があったときは、本条に基づく書面交付の対象となっていませんが、変更後の契約内容を明らかにし、後日の紛争を防ぐ観点から、更新時に準じて書面を交付することが望ましいと考えます。ただし、登録業者は賃貸借契約の内容の変更があった場合には変更契約を行うこととなりますので、当該部分について、例えば第10条、第11条に基づく賃借人への重要事項の説明や書面交付等が必要です。

更新料の受領を前提とした本条第3号は削除すべき。

家賃以外の金銭が授受されることがないのであれば、本条第3号に規定する事項を記載する必要はありませんが、金銭が授受される実態があるのであれば、それを明確化することが家賃以外の金銭の授受に伴う紛争を防止する上で重要であると考えております。

定期建物賃貸借契約の再契約においては、従前の契約を終了し、新たな契約を締結することから、第7条もしくは第10条及び第11条の適用対象となると解釈して差し支えないか。

定期建物賃貸借契約の再契約は、新たな契約を締結することから、第7条もしくは第10条及び第11条の適用対象となります。

更新された旨の通知文等で対応は可能か。

本条の規定事項が満たされていれば、書面の形式は問いません。

本条第2号の「更新後の家賃の額並びにその支払の時期及び方法」は、「更新後の家賃等の額並びにその支払の時期及び方法（家賃→家賃等に変更）」とすることが望ましい。

家賃以外の金銭については、本条第3号において、その額並びに授受の時期及び目的を新後の家賃等の額並びにその支払の時期及び記載することとしています。

【解説】

本条一項三号の家賃以外の金銭の授受については、主に更新料についてである。実務上は多くの場合、賃貸借契約の更新時には新たな賃貸借契約書を締結することが多いと思われるため、実務上の影響はあまりないと思われる。

なお、家賃債務保証会社が登録した場合、保証委託契約は賃貸借契約とは異なるため、保証委託契約の更新時の書面交付義務は本規定上はない。しかし、保証委託契約の更新時には通常、書面交付は行われるものとなっている。

（賃借人に対する賃貸借契約の終了時における書面の交付等）

第十三条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約（賃貸借契約の終了に係る事務を受託している場合に限る。）の対象となる賃貸住宅に係る賃貸借契約又は自らを賃貸人とする賃貸借契約が終了する場合において、当該賃借人に対し当該契約の終了に伴う債務の額を提示しようとするときは、当該額の算定の基礎について記載した書面を交付しなければならない。

2 賃貸住宅管理業者は、前項の規定により書面を交付した後において、賃借人から、当該額の算定の基礎について説明を求められたときは、当該賃借人に対し、当該説明を求められた事項を説明しなければならない。

【ガイドライン】

本条の趣旨について

本条は、退去時の原状回復に伴う敷金精算等の紛争が賃貸住宅に関する紛争の多くを占めている状況等に鑑み、賃借人（又は転借人）が賃貸借契約の終了によって退去する場合に、終了事務を受託している登録業者又は転貸人である登録業者が実施する退去手続き関係の業務について定めたものである。

第一項の「算定の基礎について記載した書面」について

賃貸借契約が終了し賃借人が退去する際、賃借人が負担する必要がある原状回復費用や未精算の家賃など、登録業者が賃借人に対して債務の額を提示しようとするときは、国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（平成23年8月16日改訂版）等を参考に、現況確認表やチェックリスト等を活用して、当該債務金額の算定の考え方が明らかとなる書面を交付する必要がある。

賃借人の退去時の現況確認に係る立ち会いについて

退去時の現況確認のための立ち会いは、登録業者の義務ではないが、後の紛争を未然に防止するためには、退去時に立ち会い、賃借人と現状を確認し、現況確認表等に双方が署名又は記名押印することが望ましい。

賃借人への説明について

第二項による説明は、直接口頭で行うほか、電話やメールによる方法でもよいが、退去する賃借人に対して適切に説明を行うことが必要である。退去した後、他の賃借人が入居した場合、現況確認が困難であるため、通常、賃借人の退去後半年を経過したものについては説明は困難であると考えられる。

ゆえに、登録業者は、賃借人の退去後、速やかに賃借人が負担する必要がある原状回復費用や未精算の家賃などについて、算定の基礎とともに提示し、後の紛争とならないよう賃借人に説明することが望まれる。

【Q&A】

Q. 「賃貸借契約が終了する場合」について、賃貸借契約期間の途中で借主の都合により退去する場合、賃貸借契約の終了と考えてよいか。

A. 賃貸借契約期間の途中で賃貸借契約が終了することとなります。

Q. 「債務の額」とは何か。

A. 未払い家賃や借主が負担する必要がある原状回復費用など、敷金から控除される金額を指します。

Q. 敷引き特約や原状回復特約は認められるのか。

A. 本制度は、賃貸借契約の内容について定めるものではありません。登録業者は賃貸借契約に記載されている内容を踏まえ、適切に業務を行うことが必要です。

Q. 登録業者の社員が原状回復に立ち会う必要があるか。

A. 本制度は、立ち会うことまでは求めていませんが、トラブルの発生を防ぐためにも、退去の際に立ち会い、借主とともに現況を確認することが望まれます。

Q. 算定の基礎について記載した書面は、国土交通省で指定されるのか。

A. 算定の基礎について記載した書面は、国土交通省で指定するものではありませんが、国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（平成23年8月16日改訂版）等を参考に、現況確認表やチェックリスト等を活用して、借主にとって当該債務金額の算定の基礎が明らかとなる書面を交付する必要があります。

Q. 現在、敷金の精算については、借主立ち会いのもとで、チェックリストで確認した上で、敷金から控除される金額の合計をチェックリストとともに書面交付しているが、問題ないか。

A. 敷金から控除される債務の額の算定の基礎を示しているため、問題ありません。ただし、借主から算定の基礎について説明を求められた時は、当該事項について説明が必要です。

【パブリックコメント】

「算定の基礎について記載した書面」にはどの程度の内容を記載することが必要か。

書面の記載内容として、賃借人が退去する際、賃借人が負担する必要がある原状回復費用や未精算の家賃などについて、国土交通省原状回復ガイドラインの他、各登録業者において使用している確認表やチェックリスト等を活用して、記載することが想定されます。当該額の算定内訳が賃借人にとって明らかであることが必要です。

既に同様の書面を作成している会社にとっては書面を変更することは負担となるため、「算定の基礎について記載した書面」の記載方法等を詳細に規定しないでいただきたい。

算定内訳が賃借人にとって明らかであれば、既存の書類で対応可能です。

賃貸借契約終了時に賃借人が負担すべき債務（原状回復義務等）の額等は、民法等の法令及び国土交通省の定める「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」等に準拠しなければならないことを管理業者に義務付けるべきである。

本制度は任意の制度であり、賃借人と賃借人の間の賃貸借契約に基づく債務の額に関して、特定の方法を登録業者へ求めることを義務づけるものではありません。

管理業者に対し、賃貸住宅の明け渡し時に賃借人とともに当該物件の損耗等を確認し、写真に撮影することを義務付けるべきである。

賃借人が物件明け渡し時の立ち会いを望まない場合もある等、明け渡し時の実態を踏まえると、ご意見のような義務付けまでは、困難と考えます。

賃貸人や賃借人の変更は「貸借の契約を終了」に当たらないが、本条の適用対象となるのか。

本条の趣旨に鑑み、賃貸借契約を終了せずに変更する場合であっても、債務の額を提示する場合、書面の交付等を行うことが望ましいと考えております。

【解説】

本条で規定されている賃貸借契約終了時における書面交付で注意すべきなのは、主に原状回復に関する書面記載内容である。ガイドラインでは、平成23年(2011年)8月16日に改定された「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」等を参考に、とあり、原状回復費用の明細を相当詳細に記載するようになっている。そのため、交付書面では「原状回復費用一式」といった内容では不相当であると思われる。具体的には、補修箇所別の費用・単価等の記載や、特にトラブルになりやすい項目、例えば、壁紙交換等においては、その範囲や単価等を記載することが望まれる。

なお、家賃債務保証会社が登録した場合は、本条の書面交付は不要である。家賃債務保証会社も未払い家賃等がある場合があるが、賃貸借契約の終了ではなく、保証委託契約の終了であり、賃貸借契約の終了に関わる業務を行っているわけではないためである。

参考：原状回復ガイドライン(2011年8月16日改定)の別表4

別表4 原状回復の精算明細等に関する様式(例)

原状回復の精算明細書について

物件名		住戸番号	
所在地		TEL() -	
借主氏名		貸主氏名	
契約日	年 月 日	入居日	年 月 日
転居先住所		転居先 TEL() -	

精 算 金 額 円

対象箇所 (適宜追加・削除)	修繕等の内容 (該当する方法に ○を付ける)	原状回復工事費用				経過 年数	賃貸人の負担		賃借人の負担	
		単 価 (円)	単 位	量	金額 (円)		割 合 (%)	金額 (円)	割 合 (%)	金額 (円)
室内クリーニング			一式	1						
床	クッションフロア	洗浄・補修・塗替・張替	㎡							
	フローリング	洗浄・補修・塗替・張替	㎡							
	畳	表替・交換	枚							
	カーペット類	洗浄・補修・塗替・張替	㎡							
天井壁	壁(クロス)	洗浄・補修・塗替・張替	㎡							
	天井(クロス)	洗浄・補修・塗替・張替	㎡							
	押入れ・天袋	洗浄・補修	箇所							

(管理事務の再委託)

第十四条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に管理事務の再委託に関する事項を定めた場合には、管理事務を他の者に再委託することができる。

- 2 賃貸住宅管理業者は、基幹事務については、これを一括して他の者に委託してはならない。
- 3 賃貸住宅管理業者は、管理事務を再委託する場合には、再委託を受けた者が、この準則の定めるところによりその業務を行うよう努めなければならない。

【ガイドライン】

第一項の趣旨について

登録業者は、管理受託契約に管理事務の再委託に関する事項が定められている場合、再委託を行うことができる。この場合において、第五条及び第六条に基づき、登録業者は、当該事項について重要事項の説明等を行う必要があることに留意する。

再委託先は、登録業者である必要はないが、賃貸人と管理受託契約を交わした登録業者が再委託先の管理事務の実施についても責任を持つ必要があることに留意する。

第二項の趣旨について

賃貸人との管理受託契約の場合、登録業者は、管理受託契約に基づき管理事務を実施することになるが、全ての基幹事務を他者に委託する場合、登録業者は、管理事務の中心である基幹事務を一切行わないこととなり、基幹事務を含む管理事務を行

う管理業者を登録するという本制度の趣旨にそぐわないことから、再委託は基幹事務の一部については認められるものの、基幹事務の全てを他者に委託することは禁止される。再委託の時期を問わず結果的に基幹事務の全てについて他者に再委託することや、基幹事務を複数の者に分割して全て委託することも本条に違反する。ただし、一括再委託に該当するかどうかの判断については、契約ごとに判断することとする。

また、転貸における転借人との賃貸借契約の場合、登録業者が自ら基幹事務を一切行うことなく、基幹事務の全てを他者に委託するときは、本項に違反することとなる。

なお、親会社が登録を受けて、子会社に全ての管理事務を委託する場合、登録を受けた親会社が、自ら管理を行わず基幹事務の全てを子会社に委託するときは、一括再委託に該当することに留意する。

第三項の趣旨について

登録業者は、管理事務を再委託する場合、当該委託先の管理業者が登録業者でないときであっても本準則を遵守するよう努めるものとする。

ただし、登録業者が再委託先である場合、当該登録業者は、本準則にのっとり、適切に業務を行わなければならないことに留意する。

【Q&A】

Q. 基幹事務を他者一括して委託しているかどうかの判断は、どのような基準で行うのか。

A. 貸主との管理受託契約（転貸の場合は賃貸借契約）ごとに判断します。

Q. 貸主から委託を受けた親会社（登録業者）が、子会社に全ての管理事務を委託した場合、一括再委託したことになるか。

A. 登録を受けるためには、基幹事務の全部又は一部を登録業者自らが行う必要があるため、登録業者である親会社が、基幹事務を自ら行うことなく全て子会社に委託する場合は、一括再委託に該当します。

Q. 1社でなく数社に分けて基幹事務を再委託すれば、一括再委託には該当しないか。

A. 複数の会社に基幹事務を再委託した場合でも、基幹事務を全て再委託すれば一括再委託に該当します。

Q. 登録以前の契約分については、基幹事務を他者一括して委託していてもよいか。

A. 本条は、登録後に委託契約を行うものに適用されるため、登録以前の契約については、仮に他社に一括して委託していたとしても、従前通りの契約で構いません。ただし、一括再委託のまま、契約の更新などを行うことはできません。

Q. 再委託先がさらに再々委託をすることは可能か。

A. 可能ですが、再々委託された会社の実施する業務についても、登録業者の責任で事務を行うこととなります。

Q. 第14条第2項の基幹事務の一括委託の禁止について、賃貸住宅の所有者から、地方物件の管理について、基幹事務を一括して地方の業者に委託する形でサブリース契約をお願いされた。そのような場合であっても、本項違反になるか。

A. 本項は、基幹事務についてトラブルが多い状況に鑑み本制度ができたという経緯を踏まえて、設けられたものです。よって、登録業者は、基幹業務に携わり、トラブルの防止に努める必要があります。よって、基幹事務の実務について地方の委託先をお願いするとしても、例えば、委託先業者から定期的に業務状況の報告を受け、その報告を受けての委託先への助言、指導等を行うことなど、なんらかの形で基幹業務に携わることが必要です。なお、基幹事務の実施にあたりトラブルが生じた場合に対応しない事態が判明した場合などは、登録業者は指導などの対象となります。

【パブリックコメント】

管理事務を一括して再委託することを禁止する本条の趣旨は何か。

本制度は、管理業者が行う業務のうち、トラブルが多いと考えられる基幹事務を行う管理業者を本規程の登録対象とし、その業務の適正化を図ろうとするものです。従って、全ての基幹事務を他者に委託する場合、登録業者は、管理事務の中心である基幹事務を一切行わないこととなり、管理事務を行う事業者を登録する登録制度の趣旨にそぐわないことから、再委託は基幹事務の一部について認めることとし、基幹事務の全てを他者に委託することを禁止しております。なお、上記の趣旨を踏まえ、第2項の規定中「管理事務」を「基幹事務」に修正します。

信販会社等や収納代行業者等に家賃等の受領を委託する場合、本条の対象となるのか。

委託内容にもよりますが、例えば、登録業者が受領する金銭について、単に口座振替やカード決済のみを委託する場合は、本条の対象となりません。

基幹事務のうち、1つの事務を自社で行い、その他2つの事務を再委託することは可能か。

本条第2項は、登録業者が受託している管理事務のうち基幹事務を一括して再委託することを禁止するものであり、基幹事務の一部を再委託することは可能です。

再委託先を賃貸住宅管理業の登録を受けていない者とすることは可能か。

再委託先を登録業者以外とすることは可能ですが、再委託を受けた者が、この準則の定めるところによりその業務を行わせる

よう努めなければなりません。

再委託を受けた者に対しても準則を遵守する義務を課すべきではないか。

委託を受ける者が登録業者ではない場合、本来業務処理準則の適用対象となりませんが、準則を遵守することが望まれます。ただし、登録業者が、再委託を受けた場合は、この準則の定めるところによりその業務を行う必要があります。

【解説】

本条で注意が必要なのは、第二項である。第二項では「基幹事務については、これを一括して他の者に委託してはならない」とあり、前述の第五条についての解説同様の注意が必要である。

例えば、物件が管理会社の事務所から離れた遠隔地にあり、管理受託したものの、実際の家賃集金や契約更新事務、契約終了事務を物件に近い管理会社に再委託する場合には注意が必要である。これについては再委託する旨を管理委託契約に盛り込む必要はもちろんのこと、かつ第十四条で禁止されている基幹業務の一括再委託に該当しないようにする必要がある。もし一括再委託に該当すれば、本規定に違反することとなり、業務改善に関する勧告等の対象となったり、最悪の場合には登録の抹消等に該当することとなることもあり得ることに留意が必要である。

また、【Q&A】では、一括再委託を貸主との管理受託契約（転貸の場合は賃貸借契約）ごとに判断する、子会社への委託も一括再委託となる、複数社に委託しても全体として一括再委託になる場合がある、登録以前の契約についても、一括再委託のまま契約更新などを行うことができない、とあることに注意が必要である。ただし【Q&A】では遠隔地の物件についての地方業者への再委託については、定期的に委託業者からの報告を受け、その報告を基にした助言、指導等を行うことで基幹業務に関与することとなり、一括再委託と見なされない場合があるといったことも書かれており、ある程度柔軟な運用が可能だと思われる。

また、家賃債務保証会社が収納代行を行っている場合は以下の通りである（第五条の解説を再掲。）
家賃債務保証会社が収納代行を行っている場合に、それが再委託にあたるのかどうか、という議論があるが、多くの場合は、家賃債務保証会社の行っている収納代行は、賃貸人と保証会社の間で締結されている保証契約に付随している形態であり、管理会社と保証会社の間での契約ではない。このため、賃貸人は管理委託契約で家賃の集金を管理会社に委託し、同時に保証会社にも集金代行を委託している、という契約形態であり、管理会社が保証会社に再委託しているわけではない。解釈としては、賃貸人は、保証会社に賃借人からの家賃受領業務と管理会社への一括送金を委託し、管理会社には一括送金された家賃から管理費等を控除したものを送金するよう委託している、ということとなる。

（賃貸借契約に基づかない金銭を賃借人から受領したときの通知）
第十五条 賃貸住宅管理業者は、その業務（賃貸人として行う業務を除く。）を行うに当たり、賃借人から賃貸借契約に定めのない金銭その他の財産を受領したときは、当該賃貸住宅の賃貸人に対し、その旨を通知しなければならない。

【ガイドライン】

本条の趣旨について

本条は、登録業者と賃借人との間で、賃貸人が把握していない金銭等の受領が行われることのないよう、賃貸借契約に定めのない金銭等を登録業者が受領した場合、賃貸人に通知することを義務づけたものである。通知対象となる金銭等は、登録業者が管理受託契約により管理業務を行うにあたり受領する、賃貸借契約に定めのない金銭等とする。例えば、管理受託契約に基づき行う窓ガラスの修理・交換費用について賃借人から受領した場合に通知することが考えられる。なお、報告時期や方法等については第十七条の管理事務の報告方法も勘案しながら、適切に登録業者が判断して行うものとする。

【Q&A】

- Q. 通知対象となる金銭等は、どのような金銭等か。**
- A. 通知対象となる金銭等は、登録業者が、管理受託契約により管理業務を行うにあたり受領する、賃貸借契約に定めのない金銭等です。例えば「修理・工事等の手配及び工事費用の調整・折衝」の事務を受託しており、登録業者が窓ガラスの修理・交換費用を借主から受領したときは、貸主にその旨を通知していただくことが考えられます。

- Q. 口座振替手数料について、賃借人から受領した場合は、賃貸人に通知する義務があるのか。**
- A. 口座振替手数料については、口座振替に係る契約に基づく金銭であり、管理受託契約に基づくものではないことから、通知する必要はありません。

- Q. 更新事務手数料について、賃借人から受領した場合は、賃貸人に通知する義務があるのか。**
- A. 更新事務手数料については、管理受託契約により、賃貸人から更新事務を委託されているのであれば、通知することが必要です。しかしながら、賃借人との間での役務契約に基づき、賃借人から受領するのであれば、その通知する義務はありません。

- Q. 賃貸借契約書に鍵を紛失した場合、鍵の交換費用は入居者が負担と明記されているので、鍵の交換費用を入居者から受領しても貸主へ通知する必要はないと考えて良いか。**
- A. 通知の対象となる金銭等は、登録業者が管理受託契約により管理業務を行うにあたり受領する、賃貸借契約に定めのない

金銭等になります。賃貸借契約に定めがあるとは、例えば賃貸借契約書に鍵を紛失した時は、鍵の交換費用として5千円を入居者が負担と具体的な負担額が明記されている場合を想定しています。よって、ただ単に入居者が負担とのみ記載されており、具体的な負担額の記載がない場合、鍵の交換の事務を受託している登録業者が入居者から受領したときは、貸主へ通知する必要があります。

Q. サブリース業者の場合、第15条に基づく通知義務があるのか。

A. 本条の通知義務は、賃貸人として行う業務については対象外となっております。しかしながら、賃貸住宅の所有者などの元賃貸人との間でトラブルになる可能性があるのならば、通知して頂くことが望ましいと考えております。

【パブリックコメント】

賃借人から金銭その他の財産を受領してはならないとされる「その業務」の範囲はどこまでか。

登録業者による賃貸住宅の管理業務が対象となります。

「その業務」と別の業務により、金銭等を受領することは可能か。

賃貸住宅管理業者が行う管理事務以外の業務の対価として金銭等を受領することは賃貸借契約に定めがなくとも可能です。

賃借人との合意があるときは本条の対象外とすべきである。

本条は、賃貸人から委託を受けた業務に関し、賃貸借契約に定めがなく、賃貸人が把握していない金銭の授受が、登録業者と賃借人との間で行われることによるトラブルを防止しようとするものであるため、賃借人との合意のみをもって本条の対象外とすることはできません。

登録業者が受領できる金銭の種類を制限すべき。

本制度は任意の登録制度であり、登録業者が受領できる金銭に制限をかけるものではありません。本条は、賃貸人から委託を受けた業務に関し、賃貸借契約に定めがなく、賃貸人が把握していない金銭の授受が、登録業者と賃借人との間で行われることによるトラブルを防止しようとするために行うものです。

【解説】

いわゆる付帯商品（家財保険や消臭、24時間対応サービス等）については、賃貸借契約に基づかない金銭ではあるものの、管理委託契約に関係するものではないため、本条の通知義務はない（ただし24時間対応サービスについては、管理会社またその関連会社がそのサービスを提供し、かつ管理受託内容にも24時間サービスの内容が含まれる場合には、管理業務と密接に関連するため通知義務が発生する可能性もある）。

なお、パブリックコメント時には、本条は「管理受託契約に定めがある場合を除き、賃借人から金銭その他の財産を受領してはならない」となっていたが、現実的には、設備の修理代金等を代理受領すること等があることから、受領禁止から通知義務に変更された。

（財産の分別管理）

第十六条 賃貸住宅管理業者は、その受領する家賃等については、整然と管理する方法により、自己の固有財産及び他の賃貸人の財産と分別して管理しなければならない。

【ガイドライン】

財産の分別管理の方法について

賃借人から受領した家賃、敷金等については、自社の財産、賃貸人及び他の賃貸人の財産を整然と分別して管理する義務がある。当該財産の分別管理の状況について登録規程第八条に基づき、毎事業年度終了後三ヶ月以内に国土交通省に報告することとなる。

転貸の扱いについて

転貸の場合は、登録業者自らが賃貸人として家賃を受領するため、「自己の固有財産」とは当該登録業者が賃貸人として転借人から受領する家賃等をいい、「他の賃貸人の財産」とは、当該登録業者が賃借人として賃貸人に支払う家賃等を指すものとする。

ゆえに、転借人から受領する家賃等のうち、当該登録業者が賃借人として賃貸人に支払う家賃等の額については、当該賃貸人に支払うまでの間、明確に区分して管理することなどが求められる。

【Q&A】

Q. 受領した敷金を、貸主に送金せず登録事業者がそのまま管理していてもよいのか。

A. 敷金の管理方法については、国土交通省が定めるものではありません。管理受託契約などに記載された管理方法に基づいて管理することとなります。

Q. 転貸の場合の「自己の固有財産」や「他の賃貸人の財産」とは何を指すのか。どのような管理が求められるのか。

A. 転貸の場合の「自己の固有財産」とは登録業者が貸主として借主から受領する家賃などをいい、「他の賃貸人の財産」とは登録業者が借主として貸主に支払う家賃などをいいます。管理方法については、国土交通省が定めるものではありませんが、登録業者が借主として貸主に支払う家賃などについて、整然と管理し、送金されることが必要です。

Q. 住宅と駐車場等を一括して管理しており、住宅と駐車場等の管理料を区分できない場合、どのように対応すればよいか。
A. 管理料については、管理会社に対して報酬として支払われるものであり、管理会社自身の財産です。

Q. 住宅と駐車場等を一括して管理しており、住宅と駐車場等の賃料を区分できない場合、どのように対応すればよいか。
A. 住宅とその付帯施設としての駐車場等を一括して管理している場合は、一体として他の賃貸人の財産と自己の財産を分別管理していただいて問題ありません。また、契約が別々の住宅と駐車場等の賃料を一括して受領しており当該賃料を区分できない場合も、同様に一体として管理していただいて問題ありません。

【パブリックコメント】

本規程の施行前に受領した金銭等は本条の対象となるか。

登録業者が、登録前に既に受領している金銭等については本条の規定が適用されます。

転貸の場合に登録業者が受領する家賃等は本条の対象となるか。

転貸の場合も本条の対象となります。転貸の場合、登録業者自らが賃貸人として家賃等を受領するので、「自己の固有財産」とは当該登録業者が賃貸人として転借人から受領する家賃をいい、「他の賃貸人の財産」とは、当該登録業者が借借人として賃貸人に支払う家賃等を指します。

分別管理の具体的方法を示してほしい。

それぞれの賃貸人の財産と自社の財産が分別した状態で管理されており、それが分かる状態が必要であると考えています。例えば、自社の集金専用口座において、入金家賃等を賃貸人ごとに勘定を明確に区分して管理し、定期的に各賃貸人に送金する方法などが考えられます。

分別管理以外の方法（信託等による倒産隔離、営業保証金の供託、保証保険等）により借借人の財産の保全をすべきではないか。

登録業者が管理受託契約に基づき受領する家賃等の保全措置については、様々な方法が考えられます。ご意見のような方法を用いて、賃貸人の財産を保全する管理方法も有益であると考えます。

分別管理の義務付けに反対。

分別管理の方法について、国土交通省が特定の方法を求めることはありません。賃貸人の財産を保全する取組は、賃貸人の利益の保護を図る登録業者として、取り組むべきものと考えております。

【解説】

本条で注意すべき点は、登録規程第八条（業務及び財産の分別管理等の状況の報告）のガイドラインに「賃貸人ごとに家賃の管理方法が異なる場合は、管理方法の種類について記載するものとする。」とある点である。従って、自社の集金口座へ入金され、それを会計ソフトウェアを用いて区分管理している場合と、賃貸人専用の集金口座を開設し、それを会計ソフトウェアを用いて区分管理している場合など、賃貸人ごとに分別管理の方法が異なる場合には、それを明確にする必要がある点である。これは、登録規程第八条に定められている、毎事業年度ごとに提出する必要がある「業務及び財産の分別管理等の状況」書式に反映する必要がある。

なお、自社の経費口座と家賃入金口座を分けたり、信託管理を行ったり、という分別の方法は規定されておらず、一般的には会計ソフトウェアを用いて区分管理ができていれば、分別管理が行えている、とみなされる。

（管理事務の報告）

第十七条 賃貸住宅管理業者は、定期的に、管理受託契約又は賃貸借契約を締結した賃貸人に対し、当該管理事務に関する報告をしなければならない。

【ガイドライン】

管理事務の報告について

定期報告の報告内容及び報告期間については、賃貸人と登録業者の信頼関係を維持できるよう、業務内容に応じて、適切に実施される必要がある。また、報告方法についても、報告内容に相応しい適切な方法を各登録業者において定めるものとする。

【Q&A】

Q. 定期的に報告とは、どれくらいの頻度を想定しているのか。

A. 貸主と登録業者の信頼関係を維持できるよう、業務内容に応じて、適切に実施される必要がありますが、例えば、毎月の家賃の受領については毎月、建物・設備の維持管理状況については1年ごとに報告することなどが考えられます。

【パブリックコメント】

報告内容及び報告期間を具体的に示すべき。

定期報告の報告内容、報告方法及び報告期間については、賃貸人と登録業者の信頼関係を維持し、適切な管理業務を行うためにふさわしい報告内容と方法及び頻度や時期とする必要があります。例えば、毎月の賃料の収支状況やその他賃借人から受領した金銭については毎月報告するなど、業務内容に応じて適切な期間を設定して行うことが想定されます。

パスワードで保護されたホームページで閲覧可能とすることで、賃貸人に対する報告とみなすことは可能か。

報告の方法については、管理事務を委託した賃貸人に対して確実に報告される方法であれば、賃貸人と管理業者の合意を前提にホームページによる閲覧による方法なども考えられます。

サブリースを本条の適用除外としてもraitたい。

サブリースについても本条の対象となります。サブリースを行う登録業者については、サブリースに則した報告が求められます。

（管理受託契約終了の通知）

第十八条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約の終了その他の事由により管理事務が終了したときは、遅滞なく、当該賃貸住宅の賃借人に対し、その旨を通知しなければならない。

【ガイドライン】

管理事務の終了に伴う通知について

本条の通知は、従前の管理事務を受託していた登録業者が行うものであるが、賃貸人又は新たに管理事務を行う管理業者が通知することも可能である。ただし、当該登録業者の責任において、適切に当該通知を確保することが必要である。

なお、一般に、管理業者が代わると、家賃の振込み先口座も代わることになると考えられるので、各賃借人に確実に通知される方法を用いることが必要である。

【パブリックコメント】

サブリースの場合は、本条の適用をどのように考えるか。

サブリースの場合は、賃貸人としての管理事務は、賃貸借契約が終了するまで継続されるものですが、例えば、自らが行っていた管理事務を他社に委託する場合などは、その旨を賃借人に通知することが望ましいと考えております。

通知方法として、物件内に掲示することは可能か。

本制度においては、通知方法について特定の方法を求めるものではありませんが、各賃借人に確実に伝わる方法が必要です。

【解説】

ガイドラインにも「各賃借人に確実に通知される方法を用いることが必要である」とあり、管理受託契約終了時には、賃借人ごとに、書面を送付する等が必要となる。一部で行われている、共有部に張り紙で通知する、といった方法は不適切であると考えられる。また、この通知を新たな管理受託先が行うことも可能であるが、新たな管理受託先が管理業登録を行っていない場合には通知義務はなく、新たな管理受託先がこの通知を行わない場合も考えられ、その場合には従前の登録会社が本条違反に問われる可能性があることにも注意が必要である。ただし、新たな管理受託先が管理業登録を行っている場合には、第七条の規定により管理受託の通知義務があるため、従前の管理会社は通知を行わなくても済む場合も考えられる。

（帳簿の作成等）

第十九条 賃貸住宅管理業者は、その業務について、事務所ごとに帳簿を作成し、これを保存しなければならない。

【ガイドライン】

帳簿の記載事項について

帳簿の作成・保存は、管理業務を適正に実施するために必要なものとして求めているものであり、登録業者は事務所ごとにその業務に関する帳簿を備え、管理受託契約及び転貸に係る賃貸借契約を締結する度に、記載する必要がある。様式は各登録業者において、適切なものを用意する必要があるが、一例として次のような記載事項が考えられる。

- ① 管理受託契約を締結した年月日
- ② 管理受託契約を締結した賃貸人の氏名
- ③ 対象となる賃貸住宅の所在地及び賃貸住宅の部分に関する事項
- ④ 受託した管理事務（基幹事務）の内容
- ⑤ 対象となる賃貸住宅における入居状況
- ⑥ 管理事務に係る管理報酬の額

帳簿の保存期間について

帳簿の保存期間は、少なくとも5年以上を目処とする。

電子媒体による帳簿等の保存について

登録業者が事務所ごとに備える帳簿は、その内容が、本社又は支店等の電子計算機に備えられたファイル、磁気ディスク等に記録し、オンライン管理され、当該事務所において、必要に応じ、紙面に印刷、表示することができる場合には、当該記録による保存を行うことができる。

【パブリックコメント】

帳簿に記載しなければならない業務、内容は具体的にはどのようなものか。

登録業者が記載する業務、内容は、各登録業者において取り扱う管理業務を適切に運営するにあたり、必要なものを用意する必要がありますが、例えば、管理受託契約を締結した賃貸人や受託した管理事務の内容などを記載することが想定されます。

帳簿の保存期間は具体的にはどのくらいか。

帳簿の保存期間については、少なくとも5年以上を目処と考えております。

保存方法として電子データでの保存は認められるか。

必要に応じて、当該データを各事務所で確認等できるようになっていれば、帳簿の備え付けとみなされます。

帳簿の作成、保存は事業者の新たな負担になるのではないか。

本条の趣旨は、登録業者が帳簿を備え付け、記帳することによって、その取り扱った管理業務を管理し、賃貸住宅管理業の適正な運営を図るものです。既存の帳簿・システムの活用も可能です。

【解説】

一般的には管理業務はシステムを用いている場合が多いと思われ、システムが適切に運用されていれば新たな業務負担は生じないと思われる。

（書類の閲覧）

第二十条 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅管理業者登録規程第八条の報告に係る書面をその事務所ごとに備え置き、賃借人等の求めに応じ、これを閲覧させなければならない。

【ガイドライン】

閲覧対象の書面について

閲覧対象は、登録規程別記様式第三号の書面とする。

書類の閲覧ができる者の範囲について

本条の「賃借人等」とは、登録業者の管理する賃貸住宅に入居している賃借人（当該賃貸住宅に入居を検討している者を含む。）及び登録業者に管理事務を委託又は転貸に係る貸借をしている賃貸人（当該登録業者に管理事務を委託又は転貸に係る貸借を検討している者を含む。）をいうものとする。

書類の閲覧手続き等について

閲覧申請の手続きについては、登録業者において適切に定めるものとする。閲覧の方法は、電磁的記録を画面上で確認する方法により行うことも可能であるが、閲覧させることについて、登録業者は費用を徴収することはできないことに留意する。

電子媒体による登録規程別記様式第三号の書面の保存について

登録業者が事務所ごとに備える当該書面は、その内容が、本社又は支店等の電子計算機に備えられたファイル、磁気ディスク等に記録し、オンライン管理され、当該事務所において、必要に応じ、紙面に印刷、表示することができる場合には、紙面の形式で事務所ごとに据え置く必要はない。

【Q&A】

Q. 閲覧を求められた場合、どのような書類を見せる必要があるのか。

A. 閲覧対象となる書類は、登録規程第8条の報告に係る書面ですが、登録業者の判断でこれ以外の書類を開示することを妨げるものではありません。

【パブリックコメント】

事務所単位の書類を作成していない場合、本店で一括管理している書類を事務所ごとに備え置くことは可能か。

必要に応じて、当該書類を各事務所で閲覧等できるようになっていれば、事務所単位で書類を作成する必要はありません。

書類を電子データで保存し、インターネットで閲覧できる状態とすることにより、書類の備え置きに代えることはできないか。

賃借人等の求めに応じ、閲覧することが可能であれば、インターネットを活用することは可能です。

「賃貸人等」にはどこまで含まれるのか。賃借人に限定すべきではないか。

「賃貸人等」とは、登録業者の管理する賃貸住宅に入居している賃借人（当該賃貸住宅に入居を検討している賃借人を含む。）及び賃貸人（登録業者に管理事務を委託することを検討している賃貸人を含む。）を指します。

閲覧可能時間を営業時間内に限定すべきである。

閲覧できる時間は具体的に定めませんが、事務所に備え置き、閲覧に供することから、通常、閲覧時間は営業時間内になると考えられます。当事者同士の事情により営業時間外に及ぶことを妨げることはありません。

書類の備え付けは新たなシステム開発など負担が大きいため反対する。

必要とされる内容が記載されていれば、既存のシステム等の活用が可能です。

【解説】

貸金業法等では、書類の閲覧とは、いわゆる帳簿のことであるが、本条では帳簿内容を閲覧させる、という規定ではない。閲覧の対象となるのは、登録規程第八条の書面（毎事業年度ごとに提出する「業務及び財産の分別管理等の状況」）である。

（秘密の保持）

第二十一条 賃貸住宅管理業者は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。賃貸住宅管理業者でなくなった後においても、同様とする。

（従業者の研修）

第二十二条 賃貸住宅管理業者は、その従業者に対し、管理事務の適切な処理を図るため必要な研修を受けさせるよう努めなければならない。

【ガイドライン】

本条の趣旨について

登録業者は、その従業者に対し、管理事務の適切な処理を図るため必要な研修や講習を受けさせるよう努める必要がある。管理業務を行う上で、関係法令の知識や実務経験、説明対応などの専門性を有する従事者が業務の中心的役割を果たすことは、管理業務を適切に遂行する上で意義が大きいことから、宅地建物取引主任者や管理業務主任者、マンション管理士、賃貸不動産管理に係る民間資格等をはじめとする各種資格の取得などを通じ、従業者の資質や専門能力の向上に取り組み、賃貸住宅管理業が国民から信頼される産業として健全に発展することが期待される。

【パブリックコメント】

事業者団体で実施している消費者保護を目的とした各種研修を有効活用するとともに、「賃貸不動産経営管理士」資格制度についても、資格者の活用等、何らかの方向性を示すことについて検討されたい。

事業者や事業者団体による自主的な研修等の人材育成が進むことを期待しています。事業者や事業者団体の自主的な取組として、有資格者の積極的な活用や位置付けにより、業務の適正化や従業員の資質の向上が図られることが期待されます。

附則

（施行期日）

第一条 この告示は、賃貸住宅管理業者登録規程の施行の日から施行する。

（経過措置）

第二条 第六条及び第七条の規定は、賃貸住宅管理業者が賃貸住宅管理業者登録規程第三条第一項の登録を受ける前に締結した管理受託契約については、適用しない。

2 第九条及び第十一条の規定は、賃貸住宅管理業者が賃貸住宅管理業者登録規程第三条第一項の登録を受ける前に締結した賃貸借契約については、適用しない。

3 第十二条の規定は、賃貸住宅管理業者が賃貸住宅管理業者登録規程第三条第一項の登録を受ける前に更新された賃貸借契約については、適用しない。

4 第十五条の規定は、賃貸住宅管理業者が賃貸住宅管理業者登録規程第三条第一項の登録を受ける前に受領した賃貸借契約に定めのない金銭その他の財産については、適用しない。

5 第十八条の規定は、賃貸住宅管理業者が賃貸住宅管理業者登録規程第三条第一項の登録を受ける前に終了した管理事務については、適用しない。

【ガイドライン】

経過措置の趣旨について

経過措置の各項の趣旨は次のとおりであり、原則として、本準則の規定が、管理業者の登録規程第三条第一項の登録を受けた後の管理事務に適用されることを示すものであるが、登録を申請する管理業者は、登録申請段階において本準則の規定に適合することが望まれる。

- (1) 第六条（賃貸人に対する管理受託契約の成立時の書面の交付）及び第七条（賃借人に対する管理受託契約に関する書面の交付等）に関する経過措置は、管理業者が登録規程第三条第一項の登録を受けた後に締結する管理受託契約について本条が適用されることを示すものである。
- (2) 第九条（転賃の場合の賃貸人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付）及び第十一条（転賃の場合の賃借人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付）に関する経過措置は、管理業者が登録規程第三条第一項の登録を受けた後に締結する賃貸借契約について本条が適用されることを示すものである。
- (3) 第十二条（賃借人に対する賃貸借契約の更新時における書面の交付）に関する経過措置は、管理業者が登録規程第三条第一項の登録を受けた後に実施する更新事務について本条が適用されることを示すものである。賃貸借契約が登録前に締結したものであっても、登録後の当該更新事務については、本制度が更新事務の適正化に資するものであることに鑑み、本条が適用されることに留意する。
- (4) 第十五条（賃貸借契約に基づかない金銭を賃借人から受領したときの通知）に関する経過措置は、管理業者が登録規程第三条第一項の登録を受けた後に賃借人から賃貸借契約に基づかない金銭その他の財産を受領する場合に本条が適用されることを示すものである。賃貸借契約が登録前に締結したものであっても、登録後の当該受領事務については、本制度が賃貸人と登録業者の管理事務の適正化に資するものであることに鑑み、本条が適用されることに留意する。
- (5) 第十八条（管理受託契約終了の通知）に関する経過措置は、管理業者が登録規程第三条第一項の登録を受けた後に終了する管理事務について本条が適用されることを示すものである。管理受託契約が登録前に締結したものであっても、登録後の管理事務が終了した場合については、本制度が終了事務の適正化に資するものであることに鑑み、本条が適用されることに留意する。

【解説】

登録前の管理物件についての適用除外を定めた経過措置だが、管理受託契約については賃貸人毎ではなく、物件（部屋）毎に適用除外かどうか判断されるため、同一賃貸人からの管理受託であっても、登録以降の管理受託物件と、それ以前の管理受託物件については、扱いが異なることに注意が必要である。登録後は、管理受託契約も第十六条の規定を盛り込んだものを使用する必要があるため、実務的には既に管理を受託している賃貸人から新たな物件を管理受託する場合には、従前からの管理物件についても、第十六条の内容を盛り込んだ新しい管理受託契約に切り替えておくほうが管理上望ましいと思われる。

なお、第七条（賃借人への管理内容の書面交付）及び第十一条（転賃の場合の管理内容の書面交付）の適用除外については、登録以降の新たな賃貸借契約について、個別にそれに関連する管理受託契約等の締結日を管理し、登録以前のものと登録以降のものを区別することは業務が非常に煩雑になるため、適用除外を考慮せず、一律の書面交付とすることが良いと思われる。

以上