

国不参第100号
令和4年3月31日

業界団体の長 殿

国土交通省不動産・建設経済局参事官
(公印省略)

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方等の改正について

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和2年法律第60号。以下「法」という。)が令和3年6月15日に全面施行されたところ、法の円滑な施行のため、別紙1のとおり賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方(令和2年10月16日国不参第22号。以下「解釈・運用の考え方」という。)について改正を行い、令和4年6月15日に施行することとした。なお、これに伴い、別紙2のとおりサブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン(令和2年10月16日国不参第21号)についても同日付けで改正を行うため、改正点を参照されたい。

貴団体におかれても、貴団体加盟の業者に対する周知及び指導を行われたい。

○賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方新旧対照条文（2022/6/15 改正）

（傍線の部分は改正部分）

改 正	現 行
<p>第3条第1項関係</p> <p>3 登録手数料について</p> <p>(2) 納税地について</p> <p>賃貸住宅管理業の登録申請をする場合は、(1)の額を次の納税地に納付するものとする。</p> <p>①～⑧ (略)</p> <p>⑩ 沖縄総合事務局に登録申請をする場合は、「<u>沖縄県浦添市宮城5-6-12 沖縄国税事務所北那覇税務署</u>」</p> <p>なお、登録免許税は、前記の納税地のほか、日本銀行及び国税の収納を行うその代理店並びに郵便局において納付することができるが、この場合においては、納付書の宛先は上記の各税務署となる。</p> <p>第4条第2項関係</p> <p>1 賃貸住宅管理業の登録申請の各添付書類について</p> <p>添付書類において必要な官公署が証明する書類は、申請日前3月以内に発行されたものであるものとする。</p> <p>規則第7条第1項第1号イに規定する「定款又は寄附行為」は、商号、事業目的、役員数、任期及び主たる営業所又は事務所の所在地が登記事項証明書の内容と一致しているものであって、現在効力を有するものとする。</p> <p>規則第7条第1項第1号ロ及び第2号ニに規定する「登記事項証明書」は、履歴事項全部証明書とする。</p> <p>規則第7条第1項第1号ニに規定する「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の長の証明書」は、外国籍の役員においては、日本国政府の承認した外国政府又は</p>	<p>第3条第1項関係</p> <p>3 登録手数料について</p> <p>(2) 納税地について</p> <p>賃貸住宅管理業の登録申請をする場合は、(1)の額を次の納税地に納付するものとする。</p> <p>①～⑧ (略)</p> <p>⑩ 沖縄総合事務局に登録申請をする場合は、「<u>沖縄県那覇市旭町9 沖縄国税事務所那覇税務署</u>」</p> <p>なお、登録免許税は、前記の納税地のほか、日本銀行及び国税の収納を行うその代理店並びに郵便局において納付することができるが、この場合においては、納付書の宛先は上記の各税務署となる。</p> <p>第4条第2項関係</p> <p>1 賃貸住宅管理業の登録申請の各添付書類について</p> <p>添付書類において必要な官公署が証明する書類は、申請日前3月以内に発行されたものであるものとする。</p> <p>規則第7条第1項第1号イに規定する「定款又は寄附行為」は、商号、事業目的、役員数、任期及び主たる営業所又は事務所の所在地が登記事項証明書の内容と一致しているものであって、現在効力を有するものとする。</p> <p>規則第7条第1項第1号ロ及び第2号ニに規定する「登記事項証明書」は、履歴事項全部証明書とする。</p> <p>規則第7条第1項第1号ニに規定する「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の長の証明書」は、外国籍の役員においては、日本国政府の承認した外国政府又は</p>

権限のある国際機関の発行した書類その他これに準じるもので、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者と同様に扱われている者に該当しない旨を証明する書類とする。当該書類が存在しない場合は、「これに代わる書面」として、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に相当するものに該当しない者であることを公証人又は公的機関等が証明した書類を提出することとする。

規則第7条第1項第1号トに規定する「最近の事業年度における貸借対照表及び損益計算書」は、登録申請日を含む事業年度の前事業年度の決算書を添付することとする。新規設立の法人で、最初の決算期を迎えていない場合は、開業貸借対照表（会社の設立時や会社の開業時に作成される貸借対照表のことをいう。）を添付するのみで足り、損益計算書及び規則第7条第1項第1号ハに規定する「法人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」の添付は省略することができる。

上記のほか、規則第7条第3項に規定する「必要と認める書類」として、登録申請者が管理受託契約を締結している賃貸住宅の名称、所在地等を記載した台帳を添付するものとする。

2 登録申請書に添付しなければならない書類の一部を省略できる場合について（規則第7条第4項関係）

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者又はマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第2条第8号に規定するマンション管理業者が登録申請する場合で法人の場合にあっては、規則第7条第1項第1号イ及びロ並びにニからへまでに掲げる書類、個人の場合にあっては、規則第7条第1項第2号ロからニまでに掲げる書類をそれぞれ省略することができる。

賃貸住宅管理業者登録規程等を廃止する告示（令和3年国土交通省告示第81号）による廃止前の賃貸住宅管理業者登録規程（平成

権限のある国際機関の発行した書類その他これに準じるもので、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者と同様に扱われている者に該当しない旨を証明する書類とする。当該書類が存在しない場合は、「これに代わる書面」として、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に相当するものに該当しない者であることを公証人又は公的機関等が証明した書類を提出することとする。

規則第7条第1項第1号トに規定する「最近の事業年度における貸借対照表及び損益計算書」は、最も新しい確定した決算書を添付することとする。新規設立の法人で、最初の決算期を迎えていない場合は、開業貸借対照表（会社の設立時や会社の開業時に作成される貸借対照表のことをいう。）を添付するのみで足り、損益計算書及び規則第7条第1項第1号ハに規定する「法人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」の添付は省略することができる。

上記のほか、規則第7条第3項に規定する「必要と認める書類」として、登録申請者が管理受託契約を締結している賃貸住宅の名称、所在地等を記載した台帳を添付するものとする。

2 登録申請書に添付しなければならない書類の一部を省略できる場合について（規則第7条第4項関係）

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第2条第8号に規定するマンション管理業者が登録申請する場合で法人の場合にあっては、規則第7条第1項第1号イ及びロ並びにニからへまでに掲げる書類、個人の場合にあっては、規則第7条第1項第2号ロからニまでに掲げる書類をそれぞれ省略することができる。

賃貸住宅管理業者登録規程等を廃止する告示（令和3年国土交通省告示第81号）による廃止前の賃貸住宅管理業者登録規程（平成

23年国土交通省告示第998号) (以下「廃止前賃貸住宅管理業者登録規程」という。) 第2条第4項に規定する賃貸住宅管理業者が登録申請する場合で法人の場合にあっては、規則第7条第1項第1号イ、ロ及びニに掲げる書類、個人の場合にあっては、規則第7条第1項第2号ロ及びニに掲げる書類をそれぞれ省略することができる。

第6条第10号関係

「賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる財産的基礎を有しない者」について(規則第10条関係)

「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いうものとする。

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」と認めて差し支えない。

「支払不能に陥っていないこと」とは、債務者が支払能力の欠乏のため弁済期にある全ての債務について継続的に弁済することができない客観的状態にないことをいう。なお、支払能力の欠乏とは、財産、信用、あるいは労務による収入のいずれをとっても債務を支払う能力がないことを意味する。

第13条関係

23年国土交通省告示第998号) (以下「廃止前賃貸住宅管理業者登録規程」という。) 第2条第4項に規定する賃貸住宅管理業者が登録申請する場合で法人の場合にあっては、規則第7条第1項第1号イ、ロ及びニに掲げる書類、個人の場合にあっては、規則第7条第1項第2号ロ及びニに掲げる書類をそれぞれ省略することができる。

第6条第10号関係

「賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる財産的基礎を有しない者」について(規則第10条関係)

「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いうものとする。

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」と認めて差し支えない。

「支払不能に陥っていないこと」とは、債務者が支払能力の欠乏のため弁済期にある全ての債務について継続的に弁済することができない客観的状態にないことをいう。なお、支払能力の欠乏とは、財産、信用、あるいは労務による収入のいずれをとっても債務を支払う能力がないことを意味する。

第13条関係

1 管理受託契約締結前の重要事項の説明について

法第13条に基づく説明（以下「管理受託契約重要事項説明」という。）は、業務管理者によって行われることは必ずしも必要ないが、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しい。なお、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ることに留意すること。

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。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。ただし、契約期間中又は契約更新時に下記2（1）～（11）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。

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、下記2（1）～（11）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である。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すること。

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

1 管理受託契約締結前の重要事項の説明について

法第13条に基づく説明（以下「管理受託契約重要事項説明」という。）は、業務管理者によって行われることは必ずしも必要ないが、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しい。なお、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ることに留意すること。

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。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。

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、下記2（1）～（11）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である。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すること。

契約期間中に下記2（1）～（11）に掲げる事項に変更があった場合には、少なくとも変更のあった事項について、当初契約の締

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するが、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する。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、下記2（1）～（11）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こと。

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ない。

なお、説明に際しては、別添1の「管理受託契約重要事項説明書」に準拠した書面を用いることが望ましい。

本規定については、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るものであることに十分留意する必要がある。

2 (略)

3 賃貸人の変更に際しての管理受託契約重要事項説明について

結前の管理受託契約重要事項説明と同様の方法により、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明すること。

なお、説明に際しては、別添1の「管理受託契約重要事項説明書」に準拠した書面を用いることが望ましい。

本規定については、法施行前に締結された管理受託契約で、法施行後に変更されたものについても適用されるものであることに十分留意する必要がある。

2 (略)

3 管理受託契約の更新等に際しての重要事項説明について

賃貸住宅管理業者が管理受託契約を当初契約と異なる内容で更新する場合、改めて管理受託契約重要事項説明書の交付及び管理受託契約重要事項説明をするものとする。

ここで「当初契約と異なる内容」とは、契約内容のうち、少なくとも、管理受託契約重要事項説明の内容が当初契約と異なる場合は、当初契約と異なる内容による契約であると考えられる。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

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ものとする。

第14条第1項関係

1 管理受託契約締結時書面について

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する。

また、賃貸住宅管理業者は管理受託契約締結時書面についても、第13条関係4(1)により、電磁的方法による提供ができるものとする。

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するが、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する。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

る場合はこれに該当せず、その場合、本条に基づく管理受託契約重要事項説明等を行わないこととして差し支えない。

このため、法施行前に締結された管理受託契約を法施行後に更新する場合であって、それが当初契約と異なる内容による契約に該当する場合、本条に基づく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が必要である。

また、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であっても、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ものとする。

第14条関係

1 管理受託契約締結時書面について

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する。

また、賃貸住宅管理業者は管理受託契約締結時書面についても、第13条関係4(1)により、電磁的方法による提供ができるものとする。

2 管理受託契約の更新等に際しての管理受託契約締結時書面の交付について

賃貸住宅管理業者が管理受託契約を当初契約と異なる内容で更新する場合、管理受託契約締結時書面の交付をするものとする。

ここで「当初契約と異なる内容」とは、契約内容のうち、少なくとも、管理受託契約重要事項説明の内容が当初契約と異なる場合は、当初契約と異なる内容による契約であると考えられる。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

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こと。

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ない。

第15条関係

1 一部の再委託について

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るが、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、本条に違反する。

2 (略)

第20条関係

1 (略)

2 報告の頻度について

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、報告を行う必要があり、報告する事項によっては、それ以上の頻度で報告を行うことが望ましい。

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

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これに該当しない。

第15条関係

1 一部の再委託について

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、一部の再委託を行うことができるが、自らで再委託先の指導監督を行わず、全てについて他者に再委託すること、又は、管理業務を複数の者に分割して再委託して自ら管理業務を一切行わないことは、本条に違反する。

2 (略)

第20条関係

1 (略)

2 報告の頻度について

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、報告を行う必要があり、報告する事項によっては、それ以上の頻度で報告を行うことが望ましい。

期間の満了に伴う報告は不要として差し支えない。

3 (略)

第30条関係

1 特定賃貸借契約締結前の重要事項の説明について

第30条に基づく説明（以下「特定賃貸借契約重要事項説明」という。）は、一定の実務経験を有する者や賃貸不動産経営管理士（一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議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行われることが望ましい。なお、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すること。

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しい。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。ただし、契約期間中又は契約更新時に下記2（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ない。

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、下記2（1）～（14）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である。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

3 (略)

第30条関係

1 特定賃貸借契約締結前の重要事項の説明について

第30条に基づく説明（以下「特定賃貸借契約重要事項説明」という。）は、一定の実務経験を有する者や賃貸不動産経営管理士（一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議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行われることが望ましい。なお、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すること。

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しい。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。

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、下記2（1）～（14）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である。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すること。

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するが、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、下記2（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こと。

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ない。

なお、説明に際しては、別添2の「特定賃貸借契約重要事項説明書」に準拠した書面を用いることが望ましい。

また、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るが、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る。この場合、当該特定賃貸借契約重要事項説明書には、第13条関係2（1）～（11）に掲げる事項を記載し、これらの事項について第13条関係1の管理受託契約重要事項説明と同様の

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すること。

契約期間中に下記2（1）～（14）に掲げる事項に変更があった場合には、少なくとも変更のあった事項について、当初契約の締結前の特定賃貸借契約重要事項説明と同様の方法により、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明すること。

なお、説明に際しては、別添2の「特定賃貸借契約重要事項説明書」に準拠した書面を用いることが望ましい。

また、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るが、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る。この場合、当該特定賃貸借契約重要事項説明書には、第13条関係2（1）～（11）に掲げる事項を記載し、これらの事項について第13条関係1の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、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しい。

本規定については、法施行前に締結された特定賃貸借契約で、法施行後に特定賃貸借契約変更契約が締結されたものについても適用されるものであることに十分留意する必要がある。

2 (略)

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、契約期間中現賃貸人から売却され、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該特定賃貸借契約が承継される場合、特定転貸事業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人

方法により説明を行う必要があり、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しい。

本規定については、法施行前に締結された特定賃貸借契約で、法施行後に変更されたものについても適用されるものであることに十分留意する必要がある。

2 (略)

3 特定賃貸借契約の更新等に際しての重要事項説明について

特定転貸事業者が特定賃貸借契約を当初契約と異なる内容で更新する場合、改めて特定賃貸借契約重要事項説明書の交付及び特定賃貸借契約重要事項説明をするものとする。

ここで「当初契約と異なる内容」とは、契約内容のうち、少なくとも、特定賃貸借契約重要事項説明の内容が当初契約と異なる場合は、当初契約と異なる内容による契約であると考えられる。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これに該当せず、その場合、本条に基づく特定賃貸借契約重要事項説明等は行わないこととして差し支えない。

このため、法施行前に締結された特定賃貸借契約を法施行後に更新する場合であって、それが当初契約と異なる内容による契約に該当する場合、本条に基づく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が必要である。

また、特定賃貸借契約が締結されている家屋等が、契約期間中現賃貸人から売却され、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該特定賃貸借契約が承継される場合であっても、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

に特定貸借契約重要事項説明書の交付及び特定貸借契約重要事項説明をするものとする。

4 (略)

第31条関係第1項関係

1 (略)

2 特定貸借契約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について

法第31条第1項に規定する「特定貸借契約を締結したとき」とは、新たに特定貸借契約を締結する場合のみでなく、特定貸借契約変更契約を締結する場合もこれに該当するが、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るものとする。ただし、法施行前に締結された特定貸借契約で、法施行後に法第31条第1項各号規定の事項及び規則第48条各号規定の全ての事項を記載した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、法第31条第1項各号規定の事項及び規則第48条各号規定の全ての事項について、特定貸借契約締結時書面の交付を行うこと。

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ない。

別添3

別記様式第十四号（第四十九条関係）

(略)

た後、遅滞なく、新たな貸借人に特定貸借契約重要事項説明書の交付及び特定貸借契約重要事項説明をするものとする。

4 (略)

第31条関係第1項関係

1 (略)

2 特定貸借契約の更新に際しての締結時書面の交付について

特定転貸事業者が特定貸借契約を当初契約と異なる内容で更新する場合、締結時書面の交付をするものとする。

ここで、「当初契約と異なる内容」とは、契約内容のうち、少なくとも法第31条第1項及び規則第48条各号が規定する事項が当初契約と異なる場合は、当初契約と異なる内容による契約であると考えられる。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これに該当しない。

別添3

別記様式第一号（第十条関係）

(略)

申 出 書			
		年 月 日	
国土交通大臣 殿			
		氏名又は 名 称	
		住 所	
		電話番号	
<p>下記の通り、特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認められますので、適当な措置をとられるよう、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第35条第1項に基づき、申し出ます。</p>			
記			
1. 申出に係る事業者			
所在地：			
名 称：			
2. 申出の趣旨			
3. その他参考となる事項			
4. 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について			
	申出に係る事業者の開示する項目	開示可	開示不可
①	申出者の氏名又は名称	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
②	住所	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
③	申出内容 (開示を希望しない情報：)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
以 上			

※次項の留意事項もご確認ください。

申 出 書			
		年 月 日	
殿			
		氏名又は 名 称	
		住 所	
		電話番号	
<p>下記の通り、特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認められますので、適当な措置をとられるよう、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第35条に基づき、申し出ます。</p>			
記			
1. 申出に係る事業者			
所在地：			
名 称：			
2. 申出の趣旨			
3. その他参考となる事項			

(留意事項)

- (1) 【申出人の氏名又は名称及び住所】申出を行おうとする者が個人の場合は、氏名、住所、電話番号を記載してください。申出を行おうとする者が法人、団体の場合には、その名称、代表者名、担当者名、所在地、電話番号を記載してください。
- (2) 【記1 申出に係る事業者】特定賃貸借契約（マスターリース契約）の適正化を図るため、措置の必要があると認められる行為を行っている事業者（サブリース業者又は勧誘者）の所在地、名称を記載してください。
- (3) 【記2 申出の趣旨】特定賃貸借契約（マスターリース契約）の適正化を図るため措置の必要があると認められる行為の内容について可能な限り具体的に（誰が、いつ、何を、どのように行ったか等）記載してください。
申出制度により国が行う調査（賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第35条第2項に基づく調査。以下「調査」といいます。）の対象は、特定賃貸借契約（マスターリース契約）に関し、原則として同法に違反する行為又はそのおそれがあるものに限られます。
- (4) 【記3 その他の参考となる事項】例えば、契約書、パンフレットの写し等は調査の際に有用な資料となりますので申出書に添付してください。
- (5) 【記4 氏名又は名称、住所及び申出内容の開示について】調査のため、申出者の氏名又は名称、住所及び申出内容（以下「氏名等」といいます。）を、申出に係る事業者の開示することがあります。開示に係る意向について、チェックボックスにチェックしてください。なお、電話番号は申出に係る事業者に開示しません。
- (6) 個別の特定賃貸借契約（マスターリース契約）に関する内容かつ調査を必要とするもので、申出者が対象者と異なる場合は、対象者本人に、申出に係る事業者への対象者本人に関する氏名等の開示の可否や、申出内容について確認しますので、可能な限り対象者本人の氏名又は名称、住所、電話番号も【記2 申出の趣旨】に併せて記載してください。また、対象者本人に、申出者の氏名等を開示する旨、あらかじめご了承ください。
- (7) 申出に係る事業者への氏名等の開示を希望しない場合や、対象者本人の氏名等の記載がない場合、調査が行えない可能性があります。
- (8) 申出者及び申出書に記載された者の個人情報、調査の目的以外では一切利用しません。
- (9) 調査の状況、結果については、お答えしておりません。
- (10) 申出制度は、被害の拡大を防ぐための制度であり、個別のトラブルの解決・あっせんを目的とした制度ではありません。

(新設)