

改正の背景

◆ I Tの更なる活用

- 管理受託契約にかかる定期報告の手法は、対面や電話による説明だけでなく、メールやアプリ等を用いて行うなど多様化してきている
- 口頭による定期報告書の説明に代えて、I Tを活用した内容確認や質疑等のやりとりが可能であることを明確化することにより、I Tの更なる活用を推進する必要がある

◆ コロナ禍の要請等を踏まえた選択肢の追加

- 重要事項の説明にあたっては、I Tの活用も可能としているものの、オーナーがI Tを使えない場合もあり、コロナ禍により対面によらない説明の要請が高まったことも相まって、管理業者、オーナーともに電話による説明のニーズがある

◆ 規制の合理化

- オーナーチェンジがあり新オーナーに重説を行う場合の取扱いについて、民法の地位承継の考え方(※)に合致していないとの指摘 等

(※) 特定賃貸借契約においては、賃貸借の目的物である建物の所有権が移転された場合、新たな所有者が賃貸人たる地位を承継し、契約関係は新たなオーナーに引き継がれる。

また、管理受託契約においては、委託者の地位承継にかかる特約がある場合、委託者の地位は第三者へ移転する。(特約がない場合、委託者の地位は第三者に当然には移転しない。)

改正ポイント

(1) 定期報告の説明方法の見直し

I Tを活用した説明を含め、説明の方法は問わないことを明確化、併せて賃貸人が内容を理解していることの確認要件を追加

(2) 重要事項の説明方法の見直し

変更契約における説明であって、以下の①～④の条件が満たされた場合に電話による重説が可能

- ① 事前に重説書を送付、
- ② オーナーから電話での説明依頼、
- ③ 説明時にオーナーの手元に重説書があることを確認、
- ④ 説明内容を理解できたことを説明後に確認

(3) オーナーチェンジがあった場合の新オーナーへの対応方法の合理化

民法の地位承継の考え方に合わせて合理化を図る一方で、オーナーに不利にならないよう、新オーナーに対して契約内容がわかる書類を交付することが望ましいものとする

(4) 更新回数の優遇措置に係る取扱いの見直し

新たに登録を受ける場合、通常は登録番号の括弧書きを1としているが、告示制度において登録を受けていた事業者で要件を満たす事業者に対し、優遇措置として括弧書きを2としている。このことについて、当該優遇措置の期限を設ける等の運用ルールを追加する。