

賃貸住宅管理業法 FAQ 集

(2022年6月15日時点版、見直し部分があるFAQをピックアップ)

2. 登録関連

(1) 登録申請等

4 登録に必要な申請書類はどのようなものがありますか。また、当該申請書類はどのように入手すればよいですか。

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掲載しております「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。

賃貸住宅管理業法ポータルサイト

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

5 どのような場合に申請時の書類を一部省略することができますか。また、省略できる書類はどのようなものが該当しますか。

地建物取引業法第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第2条第8号に規定するマンション管理業者、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（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は、申請に係る一部の書類提出を省略することが可能です。

省略可能な書類については、賃貸住宅管理業法ポータルサイトに掲載しております「賃貸住宅管理業登録までの流れ」⇒「各種書類準備」⇒「登録申請等に係る必要書類、提出方法等はこちら」内の「表1 登録申請に係る必要書類一覧（新規・更新）」をご確認ください。

賃貸住宅管理業法ポータルサイト

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/pm_portal/index.html 4

6 オンライン申請で必要となるGビズIDはどのように取得すればよいですか。

GビズIDは、1つのID・パスワードでさまざまな行政サービスにログインできるアカウントサービスです。

各種補助金や社会保険、雇用保険など会社で必要になるさまざまな申請に対応しています。従来は申請ごとに会社や本人を証明する書類の提出が必要でしたが、GビズIDを用いることで個別の確認が不要になるため、賃貸住宅管理業登録等電子申請システムを利用した申請を行う場合、ログイン時にGビズIDに紐づいた会社情報等があらかじめ自動で入力されておりますので、申請作業をスムーズに行うことができるメリットがあります。

詳細につきましてはデジタル庁の下記ホームページよりご確認ください。

GビズID申請ホームページ <https://gbiz-id.go.jp/top/G-ビズID> クイックマニュアル g-BizID プライム編 https://gbiz-id.go.jp/top/manual/pdf/QuickManual_Prime.pdf

16 登録事項の変更に必要な届出書類及び添付書類を教えてください。

登録事項の変更に必要な届出書類及び添付書類の詳細は賃貸住宅管理業法ポータルサイトに掲載しております「賃貸住宅管理業登録までの流れ」⇒「各種書類準備」⇒「登録申請等に係る必要書類、提出方法等はこちら」内の「表2 変更の届出等に係る必要書類一覧」をご確認ください。

賃貸住宅管理業法ポータルサイト

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

(2) 管理受託契約に係る重要事項説明等

12 契約期間中や契約更新時に管理受託契約の契約内容の変更があった場合、改めて、重要事項説明を行う必要がありますか。

契約期間中や契約更新時に規則第31条各号に掲げる事項を変更しようとするときは、変更のあった事項について、賃貸人に対して書面の交付を行った上で重要事項説明をする必要があります。

ただし、法施行前に締結された管理受託契約で、法施行後に規則第31条各号に掲げる全ての事項について重要事項説明を行っていない場合は、変更のあった事項のみならず規則第31条各号に掲げる全ての事項について重要事項説明を行う必要がありますのでご注意ください。

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、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。

13 契約期間中や契約更新時に管理受託契約の契約内容の変更があった場合、改めて、契約締結時書面の交付を行う必要がありますか。

契約期間中や契約更新時に規則第31条各号に掲げる事項の変更を内容とする契約を締結したときは、変更のあった事項について、賃貸人に対して契約締結時書面の交付を行う必要があります。

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14条第1項各号規定の事項及び規則第35条に規定の全ての事項について契約締結時書面の交付を行っていない場合は、変更のあった事項のみならず法14条第1項各号規定の事項及び規則第35条に規定の全ての事項について契約締結時書面の交付を行う必要がありますのでご注意ください。

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、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。

14 法の施行前に締結された管理受託契約について、契約内容を変更しない場合であっても、法の施行後に改めて重要事項説明及び書面交付、契約締結時書面の交付を行う必要がありますか。

法の施行前に締結された管理受託契約について、契約内容を変更しない限りは、法の施行

後に改めて重要事項説明等を行う必要はありません。

15 「管理業務の一部の再委託に関する事項」について、重要事項説明時から再委託先が変更となった場合、どのような対応を行えば良いですか。

再委託先の変更は形式的な変更と考えられるため、当該変更が生じた場合に改めて重要事項説明を実施する必要はありませんが、再委託先が変更する度ごとに書面又は電磁的方法により賃貸人に知らせる必要があります。

(3) 賃貸住宅管理業者の義務

4 どの程度の管理業務を委託することが再委託の禁止に該当しますか。

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、本法の規定に抵触します。

なお、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行う場合も「賃貸住宅の維持保全を行う業務」に該当するため、賃貸住宅管理業者が直接的に当該業務を実施していない場合であっても本法の規定に抵触しません。

15 法施行前に締結された管理受託契約について、賃貸人への定期報告を行う必要はありますか。

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、「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」において、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。

(4) 特定賃貸借契約(マスターリース契約)に係る重要事項説明等

14 契約期間中や契約更新時に特定賃貸借契約の契約内容の変更があった場合、改めて、重要事項説明を行う必要がありますか。

契約期間中や契約更新時に規則第46条各号に掲げる事項を変更しようとするときは、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重要事項説明をする必要があります。

ただし、法施行前に締結された特定賃貸借契約(マスターリース契約)で、法施行後に規

則第 46 条各号に掲げる全ての事項について重要事項説明を行っていない場合は、変更のあった事項のみならず規則第 46 条各号に掲げる全ての事項について重要事項説明等を行う必要がありますのでご注意ください。

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、重要事項説明等は行わないこととして差し支えありません。

15 契約期間中や契約更新時に特定貸借契約の契約内容の変更があった場合、改めて、契約締結時書面の交付を行う必要がありますか。

契約期間中や契約更新時に規則第 46 条各号に掲げる事項の変更を内容とする契約を締結したときは、変更のあった事項について、貸借人に対して契約締結時書面の交付を行う必要があります。

ただし、法施行前に締結された特定貸借契約（マスターリース契約）で、法施行後に法 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契約締結時書面の交付を行っていない場合は、変更のあった事項のみならず法 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契約締結時書面の交付を行う必要がありますのでご注意ください。

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、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。

16 法の施行前に締結された特定貸借契約について、契約内容を変更しない場合であっても、法の施行後に改めて重要事項説明及び書面交付、契約締結時書面の交付を行う必要がありますか。

法の施行前に締結された特定貸借契約（マスターリース契約）について、契約内容を変更しない限りは、法の施行後に改めて重要事項説明等を行う必要はありません。

（5）特定貸借契約（マスターリース契約）に係る重要事項説明等の記載方法

5 契約期間に関する事項について、契約期間中に特定転貸事業者（サブリース業者）からの解約を禁止する旨を定める場合にもかかわらず、重要事項説明書記載例のとおり、「本契約では、契約期間中においても、当社から解約の申し入れをすることにより、解約をすることができます。」と記載しておく必要はありますか。

特定貸借契約において、契約期間内に特定転貸事業者（サブリース業者）からの解約を禁止する（債務不履行等による解約を除く）旨を定める場合には、重要事項説明書記載例（第一面）における「(2)契約期間中においても解約となる場合があります。また、お客様から更新を拒絶される場合は、正当な事由が必要となります。」及び「・本契約では、契約期間中においても、当社から解約の申し入れをすることにより、解約をすることができます。」の部分、以下の記載例のように修正してください。

これとは反対に、契約期間内に特定転貸事業者（サブリース業者）から解約することができる特約を定める場合には、重要事項説明書記載例第一面(2)のとおり必ず記載してください。

○特定賃貸借契約重要事項説明書<記載例>（第一面）

（中略）

(2)お客様から更新を拒絶される場合は、正当な事由が必要となります。

・本契約では、契約期間中において、当社からの申入れにより解約（債務不履行等による解約を除きます）することはできない特約を定めています。（以下略）

6 特定転貸事業者（サブリース業者）から家賃の減額請求をする予定（そのような実績もない）がない場合であっても、重要事項説明書記載例のとおり、借地借家法の規定を記載する必要がありますか。

契約の相手方に特定賃貸借契約（マスターリース契約）のリスク事項を事前に認知してもらうことが重要事項説明の主眼であるため、特定転貸事業者（サブリース業者）から「家賃の減額請求をするつもりはない」と契約時点で想定している場合においても、借地借家法の規定は強行規定であるため、必ず記載しておく必要があります。

（7）申出制度

5 申出書に記載する事項について教えてください。

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（個別のケースにより異なりますが、例えば、被害状況の詳細、広告に用いられた広告媒体、同様の被害を受けた者の証言等を記載することが考えられます。）
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