

事 務 連 絡
令 和 2 年 10 月 16 日

各都道府県 宅地建物取引業法 担当者 殿

国土交通省不動産・建設経済局参事官

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の一部の施行等について

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。別紙1参照。）が令和2年6月19日に公布され、法の一部の規定については、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の一部の施行期日を定める政令（令和2年政令第312号）に基づき同年12月15日から施行されます。また、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令（令和2年政令第313号。別紙2参照。）及び賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則（令和2年国土交通省令第83号。別紙3参照。）が同年10月16日に公布され、同年12月15日に施行されます。これに併せ、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）について、別紙4のとおり、各地方支分部局主管部長あて通達するとともに、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。別紙5参照。）を公表しているところです。

法第2条第4項に規定する特定賃貸借契約については、同条第5項に規定する特定転貸事業者だけでなく、建設業者、不動産業者、金融機関等の様々な者が関係することがあり、法では、これらの者が法第28条に規定する勧誘者に該当する場合、法による特定賃貸借契約の適正化のための措置等の規制に服することとなることから、貴都道府県消費者関係部局はもとより、これらの関係部局に広く周知いただきますようお願い致します。また、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は、同法において、その業務に関し他法令に違反した場合には監督処分の対象となること等からも、貴都道府県におかれましても法の内容について十分御理解いただきますよう、お願い致します。

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律

目次

第一章 総則（第一条・第二条）

第二章 賃貸住宅管理業

第一節 登録（第三条―第九条）

第二節 業務（第十条―第二十一条）

第三節 監督（第二十二条―第二十七条）

第三章 特定賃貸借契約の適正化のための措置等（第二十八条―第三十六条）

第四章 雑則（第三十七条―第四十条）

第五章 罰則（第四十一条―第四十六条）

附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、社会経済情勢の変化に伴い国民の生活の基盤としての賃貸住宅の役割の重要性が増大していることに鑑み、賃貸住宅の入居者の居住の安定の確保及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の公正かつ円滑な実施を図るため、賃貸住宅管理業を営む者に係る登録制度を設け、その業務の適正な運営を確保するとともに、特定賃貸借契約の適正化のための措置等を講ずることにより、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「賃貸住宅」とは、賃貸の用に供する住宅（人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分をいう。次項第一号において同じ。）をいう。ただし、人の生活の本拠として使用する目的以外の目的に供されていると認められるものとして国土交通省令で定めるものを除く。

2 この法律において「賃貸住宅管理業」とは、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて、次に掲げる業務（以下「管理業務」という。）を行う事業をいう。

一 当該委託に係る賃貸住宅の維持保全（住宅の居室及びその他の部分について、点検、清掃その他の維持を行い、及び必要な修繕を行うことをいう。以下同じ。）を行う業務（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含む。）

二 当該賃貸住宅に係る家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務（前号に掲げる業務と併せて行うものに限る。）

3 この法律において「賃貸住宅管理業者」とは、次条第一項の登録を受けて賃貸住宅管理業を営む者をいう。

4 この法律において「特定賃貸借契約」とは、賃貸住宅の賃貸借契約（賃借人が人的関係、資本関係その他の関係において賃貸人と密接な関係を有する者として国土交通省令で定める者であるものを除く。）であつて、賃借人が当該賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として締結されるものをいう。

5 この法律において「特定転貸事業者」とは、特定賃貸借契約に基づき賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営む者をいう。

第二章 賃貸住宅管理業

第一節 登録

（登録）

第三条 賃貸住宅管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録を受けなければならない。ただし、その事業の規模が、当該事業に係る賃貸住宅の戸数その他の事項を勘案して国土交通省令で定める規模未満であるときは、この限りでない。

2 前項の登録は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

3 前項の更新の申請があつた場合において、同項の期間（以下この項及び次項において「登録の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の登録は、登録の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

4 前項の場合において、登録の更新がされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

5 第二項の登録の更新を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の手料を納めなければならない。

（登録の申請）

第四条 前条第一項の登録（同条第二項の登録の更新を含む。以下同じ。）を受けようとする者は、次に掲

げる事項を記載した申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。

一 商号、名称又は氏名及び住所

二 法人である場合においては、その役員の氏名

三 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合にあっては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）

四 営業所又は事務所の名称及び所在地

2 前項の申請書には、前条第一項の登録を受けようとする者が第六条第一項各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面その他の国土交通省令で定める書類を添付しなければならない。

（登録の実施）

第五条 国土交通大臣は、前条第一項の規定による登録の申請があつたときは、次条第一項の規定により登録を拒否する場合を除き、次に掲げる事項を賃貸住宅管理業者登録簿に登録しなければならない。

一 前条第一項各号に掲げる事項

二 登録年月日及び登録番号

2 国土交通大臣は、前項の規定による登録をしたときは、遅滞なく、その旨を申請者に通知しなければならない。

(登録の拒否)

第六条 国土交通大臣は、第三条第一項の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は第四条第一項の申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。

一 心身の故障により賃貸住宅管理業を的確に遂行することができない者として国土交通省令で定めるものの

二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

三 第二十三条第一項又は第二項の規定により登録を取り消され、その取消の日から五年を経過しない者（当該登録を取り消された者が法人である場合にあつては、当該取消の日前三十日以内に当該法人の役員であつた者で当該取消の日から五年を経過しないものを含む。）

四 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は

執行を受けることがなくなった日から起算して五年を経過しない者

五 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（第九号において「暴力団員等」という。）

六 賃貸住宅管理業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれがあると認めるとする相当の理由がある者として国土交通省令で定めるもの

七 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が前各号のいずれかに該当するもの

八 法人であつて、その役員のうち第一号から第六号までのいずれかに該当する者があるもの

九 暴力団員等がその事業活動を支配する者

十 賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる国土交通省令で定める基準に適合する財産的基礎を有しない者

十一 営業所又は事務所ごとに第十二条の規定による業務管理者を確実に選任すると認められない者

2 国土交通大臣は、前項の規定により登録を拒否したときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければならない。

(変更の届出)

第七条 賃貸住宅管理業者は、第四条第一項各号に掲げる事項に変更があったときは、その日から三十日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

2 国土交通大臣は、前項の規定による届出を受理したときは、当該届出に係る事項が前条第一項第七号又は第八号に該当する場合を除き、当該事項を賃貸住宅管理業者登録簿に登録しなければならない。

3 第四条第二項の規定は、第一項の規定による届出について準用する。

(賃貸住宅管理業者登録簿の閲覧)

第八条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者登録簿を一般の閲覧に供しなければならない。

(廃業等の届出)

第九条 賃貸住宅管理業者が次の各号のいずれかに該当することとなったときは、当該各号に定める者は、

国土交通省令で定めるところにより、その日(第一号の場合にあっては、その事実を知った日)から三十

日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

一 賃貸住宅管理業者である個人が死亡したとき その相続人

二 賃貸住宅管理業者である法人が合併により消滅したとき その法人を代表する役員であった者

三 賃貸住宅管理業者である法人が破産手続開始の決定により解散したとき その破産管財人

四 賃貸住宅管理業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散したとき その清

算人

五 賃貸住宅管理業を廃止したとき 賃貸住宅管理業者であった個人又は賃貸住宅管理業者であった法人を代表する役員

2 賃貸住宅管理業者が前項各号のいずれかに該当することとなったときは、第三条第一項の登録は、その効力を失う。

第二節 業務

(業務処理の原則)

第十条 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。

(名義貸しの禁止)

第十一条 賃貸住宅管理業者は、自己の名義をもって、他人に賃貸住宅管理業を営ませてはならない。

(業務管理者の選任)

第十二条 賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、一人以上の第四項の規定に適合する者（以下「業務管理者」という。）を選任して、当該営業所又は事務所における業務に関し、管理受託契約（管理業務の委託を受けることを内容とする契約をいう。以下同じ。）の内容の明確性、管理業務として行う賃貸住宅の維持保全の実施方法の妥当性その他の賃貸住宅の入居者の居住の安定及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の円滑な実施を確保するため必要な国土交通省令で定める事項についての管理及び監督に関する事務を行わせなければならない。

2 賃貸住宅管理業者は、その営業所若しくは事務所の業務管理者として選任した者の全てが第六条第一項第一号から第七号までのいずれかに該当し、又は選任した者の全てが欠けるに至ったときは、新たに業務管理者を選任するまでの間は、その営業所又は事務所において管理受託契約を締結してはならない。

3 業務管理者は、他の営業所又は事務所の業務管理者となることができない。

4 業務管理者は、第六条第一項第一号から第七号までのいずれにも該当しない者で、賃貸住宅管理業者の営業所又は事務所における業務に関し第一項に規定する事務を行うのに必要な知識及び能力を有する者として賃貸住宅管理業に関する一定の実務の経験その他の国土交通省令で定める要件を備えるものでなければならぬ。

(管理受託契約の締結前の書面の交付)

第十三条 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、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つ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らない。

2 賃貸住宅管理業者は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、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（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるものをいう

。第三十条第二項において同じ。）により提供することができる。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す。

（管理受託契約の締結時の書面の交付）

第十四条 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」という。）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 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

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

2 前条第二項の規定は、前項の規定による書面の交付について準用する。

（管理業務の再委託の禁止）

第十五条 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、再委託してはならない。

(分別管理)

第十六条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に基づく管理業務（第二条第二項第二号に掲げるものに限る。以下この条において同じ。）において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭を、整然と管理する方法として国土交通省令で定める方法により、自己の固有財産及び他の管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭と分別して管理しなければならない。

(証明書の携帯等)

第十七条 賃貸住宅管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、その業務に従事する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、委託者その他の関係者から請求があつたときは、前項の証明書を提示しなければならない。

(帳簿の備付け等)

第十八条 賃貸住宅管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、その営業所又は事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え付け、委託者ごとに管理受託契約について契約年月日その他の国土交通省令で定める事項を記載し、これを保存しなければならない。

(標識の掲示)

第十九条 賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める様式の標識を掲げなければならない。

(委託者への定期報告)

第二十条 賃貸住宅管理業者は、管理業務の実施状況その他の国土交通省令で定める事項について、国土交通省令で定めるところにより、定期的に、委託者に報告しなければならない。

(秘密を守る義務)

第二十一条 賃貸住宅管理業者は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。賃貸住宅管理業を営まなくなった後においても、同様とする。

2 賃貸住宅管理業者の代理人、使用人その他の従業者は、正当な理由がある場合でなければ、賃貸住宅管理業者の業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。賃貸住宅管理業者の代理人、使用人その他の従業者でなくなった後においても、同様とする。

第三節 監督

(業務改善命令)

第二十二条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要の限度において、賃貸住宅管理業者に対し、業務の方法の変更その他業務の運営の改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(登録の取消し等)

第二十三条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消し、又は一年以内の期間を定めてその業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

- 一 第六条第一項各号（第三号を除く。）のいずれかに該当することとなったとき。
- 二 不正の手段により第三条第一項の登録を受けたとき。

三 その営む賃貸住宅管理業に関し法令又は前条若しくはこの項の規定による命令に違反したとき。

2 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者が登録を受けてから一年以内に業務を開始せず、又は引き続き一年以上業務を行っていないと認めるときは、その登録を取り消すことができる。

3 第六条第二項の規定は、前二項の規定による処分をした場合について準用する。

(登録の抹消)

第二十四条 国土交通大臣は、第三条第二項若しくは第九条第二項の規定により登録がその効力を失ったとき、又は前条第一項若しくは第二項の規定により登録を取り消したときは、当該登録を抹消しなければならない。

(監督処分等の公告)

第二十五条 国土交通大臣は、第二十三条第一項又は第二項の規定による処分をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

(報告徴収及び立入検査)

第二十六条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、賃

貸住宅管理業者に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員に、賃貸住宅管理業者の営業所、事務所その他の施設に立ち入り、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(登録の取消し等に伴う業務の結了)

第二十七条 第三条第二項の登録の更新をしなかったとき、第九条第二項の規定により登録が効力を失ったとき、又は第二十三条第一項若しくは第二項の規定により登録が取り消されたときは、当該登録に係る賃貸住宅管理業者であった者又はその一般承継人は、当該賃貸住宅管理業者が締結した管理受託契約に基づく業務を結了する目的の範囲内においては、なお賃貸住宅管理業者とみなす。

第三章 特定賃貸借契約の適正化のための措置等

(誇大広告等の禁止)

第二十八条 特定転貸事業者又は勧誘者（特定転貸事業者が特定賃貸借契約の締結についての勧誘を行わせる者をいう。以下同じ。）（以下「特定転貸事業者等」という。）は、第二条第五項に規定する事業に係る特定賃貸借契約の条件について広告をするときは、特定賃貸借契約に基づき特定転貸事業者が支払うべき家賃、賃貸住宅の維持保全の実施方法、特定賃貸借契約の解除に関する事項その他の国土交通省令で定める事項について、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

（不当な勧誘等の禁止）

第二十九条 特定転貸事業者等は、次に掲げる行為をしてはならない。

一 特定賃貸借契約の締結の勧誘をするに際し、又はその解除を妨げるため、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者に対し、当該特定賃貸借契約に関する事項であって特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

二 前号に掲げるもののほか、特定賃貸借契約に関する行為であって、特定賃貸借契約の相手方又は相手

方となろうとする者の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるもの

(特定賃貸借契約の締結前の書面の交付)

第三十条 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つ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らない。

2 特定転貸事業者は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、当該特定賃貸借契約の相手方となろうとする者の承諾を得て、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る。この場合において、当該特定転貸事業者は、当該書面を交付したものとみなす。

(特定賃貸借契約の締結時の書面の交付)

第三十一条 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、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 特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅
- 二 特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃その他賃貸の条件に関する事項
- 三 特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法
- 四 契約期間に関する事項
- 五 転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項
- 六 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
- 七 その他国土交通省令で定める事項

2 前条第二項の規定は、前項の規定による書面の交付について準用する。

(書類の閲覧)

第三十二条 特定転貸事業者は、国土交通省令で定めるところにより、当該特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類を、特定賃貸借契約に関する業務を行う営業所又は事務所に備え置き、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の求めに応じ、閲覧させなければならない。

(指示)

第三十三条 国土交通大臣は、特定転貸事業者が第二十八条から前条までの規定に違反した場合又は勧誘者が第二十八条若しくは第二十九条の規定に違反した場合において特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、その特定転貸事業者に対し、当該違反の是正のための措置その他の必要な措置をとるべきことを指示することができる。

2 国土交通大臣は、勧誘者が第二十八条又は第二十九条の規定に違反した場合において特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、その勧誘者に対し、当該違反の是正のための措置その他の必要な措置をとるべきことを指示することができる。

3 国土交通大臣は、前二項の規定による指示をしたときは、その旨を公表しなければならない。
(特定賃貸借契約に関する業務の停止等)

第三十四条 国土交通大臣は、特定転貸事業者が第二十八条から第三十二条までの規定に違反した場合若しくは勧誘者が第二十八条若しくは第二十九条の規定に違反した場合において特定賃貸借契約の適正化を図るため特に必要があると認めるとき、又は特定転貸事業者が前条第一項の規定による指示に従わないときは、その特定転貸事業者に対し、一年以内の期間を限り、特定賃貸借契約の締結について勧誘を行わ

くは勧誘者に勧誘を行わせることを停止し、又はその行う特定賃貸借契約に関する業務の全部若しくは一部を停止すべきことを命ずることができる。

2 国土交通大臣は、勧誘者が第二十八条若しくは第二十九条の規定に違反した場合において特定賃貸借契約の適正化を図るため特に必要があると認めるとき、又は勧誘者が前条第二項の規定による指示に従わないときは、その勧誘者に対し、一年以内の期間を限り、特定賃貸借契約の締結について勧誘を行うことを停止すべきことを命ずることができる。

3 国土交通大臣は、前二項の規定による命令をしたときは、その旨を公表しなければならない。
(国土交通大臣に対する申出)

第三十五条 何人も、特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、国土交通大臣に対し、その旨を申し出て、適当な措置をとるべきことを求めることができる。

2 国土交通大臣は、前項の規定による申出があつたときは、必要な調査を行い、その申出の内容が事実であると認めるときは、この法律に基づく措置その他適当な措置をとらなければならない。

(報告徴収及び立入検査)

第三十六条 国土交通大臣は、特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、特定転貸事業者等に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員に、特定転貸事業者等の営業所、事務所その他の施設に立ち入り、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第四章 雑則

(適用の除外)

第三十七条 この法律の規定は、国及び地方公共団体には、適用しない。

(権限の委任)

第三十八条 この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

(国土交通省令への委任)

第三十九条 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のための手続その他この法律の施行に關し必要な事項は、国土交通省令で定める。

(経過措置)

第四十条 この法律に基づき命令を制定し、又は改廃する場合においては、その命令で、その制定又は改廃に伴い合理的に必要なと判断される範囲内において、所要の経過措置（罰則に關する経過措置を含む。）を定めることができる。

第五章 罰則

第四十一条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした者は、一年以下の懲役若しくは百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

- 一 第三条第一項の規定に違反して、賃貸住宅管理業を営んだとき。
- 二 不正の手段により第三条第一項の登録を受けたとき。
- 三 第十一条の規定に違反して、他人に賃貸住宅管理業を営ませたとき。

第四十二条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした者は、六月以下の懲役若しくは五十万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

一 第二十三条第一項の規定による命令に違反したとき。

二 第二十九条（第一号に係る部分に限る。）の規定に違反して、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げたとき。

三 第三十四条第一項又は第二項の規定による命令に違反したとき。

第四十三条 第三十条第一項若しくは第三十一条第一項の規定に違反して、書面を交付せず、若しくはこれらの規定に規定する事項を記載しない書面若しくは虚偽の記載のある書面を交付したとき、又は第三十条第二項（第三十一条第二項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）に規定する方法により提供する場合において、第三十条第二項に規定する事項を欠いた提供若しくは虚偽の事項の提供をしたときは、その違反行為をした者は、五十万円以下の罰金に処する。

第四十四条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第七条第一項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をしたとき。
- 二 第十二条第一項の規定に違反して、業務管理者を選任しなかったとき。
- 三 第十二条第二項の規定に違反して、管理受託契約を締結したとき。
- 四 第十四条第一項の規定に違反して、書面を交付せず、若しくは同項に規定する事項を記載しない書面若しくは虚偽の記載のある書面を交付したとき、又は同条第二項において準用する第十三条第二項に規定する方法により提供する場合において、同項に規定する事項を欠いた提供若しくは虚偽の事項の提供をしたとき。
- 五 第十七条第一項若しくは第二項又は第十九条の規定に違反したとき。
- 六 第十八条の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかったとき。
- 七 第二十一条第一項又は第二項の規定に違反して、秘密を漏らしたとき。
- 八 第二十二条の規定による命令に違反したとき。
- 九 第二十六条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を

拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に対して答弁せず、若しくは虚偽の答弁をしたとき。

十 第二十八条の規定に違反して、著しく事実相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしたとき。

十一 第三十二条の規定に違反して書類を備え置かず、若しくは特定貸借契約の相手方若しくは相手方となろうとする者の求めに応じて閲覧させず、又は虚偽の記載のある書類を備え置き、若しくは特定貸借契約の相手方若しくは相手方となろうとする者に閲覧させたとき。

十二 第三十三条第一項又は第二項の規定による指示に違反したとき。

十三 第三十六条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に対して答弁せず、若しくは虚偽の答弁をしたとき。

第四十五条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、第四十一条から前条まで（同条第七号を除く。）の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか

、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

第四十六条 第九条第一項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をしたときは、その違反行為をした者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 附則第四条の規定 公布の日

二 第一章、第三章、第四章、第四十二条（第二号及び第三号に係る部分に限る。）、第四十三条、第四十四条（第十号から第十三号までに係る部分に限る。）及び第四十五条並びに附則第三条第二項の規定

公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日

(経過措置)

第二条 この法律の施行の際現に賃貸住宅管理業を営んでいる者は、この法律の施行の日から起算して一年

間（当該期間内に第六条第一項の規定による登録の拒否の処分があつたとき、又は次項の規定により読み替えて適用される第二十三条第一項の規定により賃貸住宅管理業の全部の廃止を命じられたときは、当該処分のあつた日又は当該廃止を命じられた日までの間）は、第三条第一項の規定にかかわらず、当該賃貸住宅管理業を営むことができる。その者がその期間内に第四条第一項の規定による登録の申請をした場合において、その期間を経過したときは、その申請について登録又は登録の拒否の処分があるまでの間も、同様とする。

2 前項の規定により賃貸住宅管理業を営むことができる場合においては、その者を賃貸住宅管理業者と、その営業所若しくは事務所を代表する者又はこれに準ずる地位にある者を第十二条第一項の規定により選任される業務管理者とみなして、第十条、第十一条、第十二条（第四項を除く。）、第十三条から第十八条まで、第二十条から第二十二條まで、第二十三条第一項（第二号を除く。）及び第三項並びに第二十五条から第二十七条までの規定（これらの規定に係る罰則を含む。）を適用する。この場合において、第二十三条第一項中「その登録を取り消し」とあるのは、「賃貸住宅管理業の全部の廃止を命じ」とするほか、必要な技術的読替は、政令で定める。

3 前項の規定により読み替えて適用される第二十三条第一項の規定により賃貸住宅管理業の全部の廃止を命じられた場合におけるこの法律の規定の適用については、当該廃止を命じられた者を第二十三条第一項の規定により登録を取り消された者と、当該廃止を命じられた日を同項の規定による登録の取消しの日とみなす。

第三条 第十四条及び第二十条の規定は、この法律の施行前に締結された管理受託契約については、適用しない。

2 第三十一条の規定は、附則第一条第二号に掲げる規定の施行前に締結された特定賃貸借契約については、適用しない。

(政令への委任)

第四条 前二条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第五条 政府は、この法律の施行後三年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加

え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

(登録免許税法の一部改正)

第六条 登録免許税法(昭和四十二年法律第三十五号)の一部を次のように改正する。

別表第一第百五十一号の次に次のように加える。

百五十一の二 賃貸住宅管理業者の登録		
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和二年法律第 号)第三条第一項(登録)の賃貸住宅管理業者の登録(更新の登録を 除く。)	登録件数	一件につき九 万円

(住民基本台帳法の一部改正)

第七条 住民基本台帳法(昭和四十二年法律第八十一号)の一部を次のように改正する。

別表第一の百三の二の項の次に次のように加える。

百三の三 国土交通省	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和二年法律第 号)による同法第三条第一項の登録又は同法第七条第一項の
------------	---

届出に関する事務であつて総務省令で定めるもの

政令第三百十三号

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令

内閣は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和二年法律第六十号）第三十条第二項（同法第三十一条第二項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、この政令を制定する。

1 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下「法」という。）第三十条第二項の規定による承諾は、特定転貸事業者が、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、当該承諾に係る特定賃貸借契約の相手方となろうとする者に対し同項の規定による電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、当該特定賃貸借契約の相手方となろうとする者から書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるもの（次項において「書面等」という。）によつて得るものとする。

2 特定転貸事業者は、前項の承諾を得た場合であっても、当該承諾に係る特定賃貸借契約の相手方となろうとする者から書面等により法第三十条第二項の規定による電磁的方法による提供を受けない旨の申出があつたときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、当該申出の後に当該特定賃貸借契

約の相手方となろうとする者から再び前項の承諾を得た場合は、この限りでない。

- 3 前二項の規定は、法第三十一条第二項において法第三十条第二項の規定を準用する場合について準用する。

附 則

(施行期日)

- 1 この政令は、法附則第一条第二号に掲げる規定の施行の日（令和二年十二月十五日）から施行する。

(地方住宅供給公社法施行令の一部改正)

- 2 地方住宅供給公社法施行令（昭和四十年政令第百九十八号）の一部を次のように改正する。

第二条第一項中第三十五号を第三十六号とし、第二十八号から第三十四号までを一号ずつ繰り下げ、第二十七号の次に次の一号を加える。

二十八 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和二年法律第六十号）第三十七条

(独立行政法人都市再生機構法施行令の一部改正)

- 3 独立行政法人都市再生機構法施行令（平成十六年政令第百六十号）の一部を次のように改正する。

第三十四条第一項中第三十四号を第三十五号とし、第二十八号から第三十三号までを一号ずつ繰り下げ、第二十七号の次に次の一号を加える。

二十八 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和二年法律第六十号）第三十七条

○国土交通省令第八十三号

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和二年法律第六十号）及び賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令（令和二年政令第三百十三号）の規定に基づき、並びに賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律を実施するため、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則を次のように定める。

令和二年十月十六日

国土交通大臣 赤羽 一嘉

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則

目次

第一章 総則（第一条・第二条）

第二章 特定賃貸借契約の適正化のための措置等（第三条―第十二条）

第三章 雑則（第十三条）

附則

第一章 総則

（法第二条第一項の国土交通省令で定める住宅）

第一条 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和二年法律第六十号。以下「法」という。

）第二条第一項の人の生活の本拠として使用する目的以外の目的に供されていると認められる住宅として国土交通省令で定めるものは、次の各号のいずれかに該当するものとする。

一 旅館業法（昭和二十三年法律第百三十八号）第三条第一項の規定による許可に係る施設である住宅

二 国家戦略特別区域法（平成二十五年法律第百七号）第十三条第一項の規定による認定に係る施設である住宅のうち、認定事業（同条第五項に規定する認定事業をいう。）の用に供されているもの

三 住宅宿泊事業法（平成二十九年法律第六十五号）第三条第一項の規定による届出に係る住宅のうち、住宅宿泊事業（同法第二条第三項に規定する住宅宿泊事業をいう。）の用に供されているもの

（人的関係、資本関係その他の関係において賃貸人と密接な関係を有する者）

第二条 法第二条第四項の国土交通省令で定める者は、次に掲げる者とする。

一 賃貸人が個人である場合における次に掲げる者

イ 当該賃貸人の親族

ロ 当該賃貸人又はその親族が役員である法人

二 賃貸人が会社（会社法（平成十七年法律第八十六号）第二条第一号に規定する会社をいう。）

である場合における次に掲げる会社等（会社法施行規則（平成十八年法務省令第十二号）第二条第三項第二号に規定する会社等をいう。以下この号において同じ。）（以下この条において「関係会社」という。）

イ 当該賃貸人の親会社（会社法第二条第四号に規定する親会社をいう。以下この号において同じ。）

ロ 当該賃貸人の子会社（会社法第二条第三号に規定する子会社をいう。以下この号において同じ。）

ハ 当該賃貸人の関連会社（会社計算規則（平成十八年法務省令第十三号）第二条第三項第十八号に規定する関連会社をいう。以下この号において同じ。）

ニ 当該賃貸人が他の会社等の関連会社である場合における当該他の会社等

ホ 当該賃貸人の親会社の子会社（当該賃貸人を除く。）

三 賃貸人が登録投資法人（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和二十六年法律第九十八号）第二条第十三項に規定する登録投資法人をいう。以下同じ。）である場合における当該登録投資法人の資産運用会社（同条第二十一項に規定する資産運用会社をいう。第七号において同じ。）

）の関係会社

四 賃貸人が特定目的会社（資産の流動化に関する法律（平成十年法律第百五号）第二条第三項に

規定する特定目的会社をいう。以下同じ。）である場合における当該特定目的会社の委託を受け
て特定資産の管理及び処分に係る業務を行う者の関係会社

五 賃貸人が組合（当該組合の組合員の間で不動産特定共同事業法（平成六年法律第七十七号）第
二条第三項に規定する不動産特定共同事業契約（同項第一号に掲げる契約に限る。）が締結され
ているものに限る。第五条第四号において同じ。）である場合における当該組合の業務執行者又
は当該業務執行者の関係会社

六 賃貸人が特例事業者（不動産特定共同事業法第二条第九項に規定する特例事業者をいう。以下
同じ。）である場合における当該特例事業者の委託を受けて当該特例事業者が当事者である不動
産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務を行う不動産特定共同事業者（同条
第五項に規定する不動産特定共同事業者をいう。）の関係会社又は当該業務を行う小規模不動産
特定共同事業者（同条第七項に規定する小規模不動産特定共同事業者をいう。）の関係会社

七 賃貸人が賃貸住宅に係る信託の受託者である場合における次に掲げる者

イ 当該信託の委託者又は受益者（以下「委託者等」という。）の関係会社

ロ 委託者等が登録投資法人である場合における当該登録投資法人の資産運用会社の関係会社

ハ 委託者等が特定目的会社である場合における当該特定目的会社の委託を受けて特定資産の管
理及び処分に係る業務を行う者の関係会社

第二章 特定賃貸借契約の適正化のための措置等

(誇大広告等をしてはならない事項)

第三条 法第二十八条の国土交通省令で定める事項は、次に掲げる事項とする。

一 特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項

二 賃貸住宅の維持保全の実施方法

三 賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項

四 特定賃貸借契約の解除に関する事項

(特定賃貸者契約の相手方等の保護に欠ける禁止行為)

第四条 法第二十九条第二号の国土交通省令で定める行為は、次に掲げるものとする。

一 特定賃貸借契約を締結若しくは更新させ、又は特定賃貸借契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者(以下「相手方等」という。

)を威迫する行為

二 特定賃貸借契約の締結又は更新について相手方等に迷惑を覚えさせるような時間に電話又は訪問により勧誘する行為

三 特定賃貸借契約の締結又は更新について深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩

を害するような方法により相手方等を困惑させる行為

四 特定賃貸借契約の締結又は更新をしない旨の意思（当該契約の締結又は更新の勧誘を受けることを希望しない旨の意思を含む。）を表示した相手方等に対して執ように勧誘する行為

（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）

第五条 法第三十条第一項の国土交通省令で定める者は、次に掲げる者とする。

一 特定転貸事業者

二 宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）第二条第三号に規定する宅地建物取引業者をいい、同法第七十七条第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる信託会社（宅地建物取引業法施行令（昭和三十九年政令第三百八十三号）第九条第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる信託業務を兼営する金融機関及び銀行法等の一部を改正する法律（平成十三年法律第百十七号）附則第十一条の規定によりなお従前の例によるものとされる、引き続き宅地建物取引業を営んでいる銀行並びに宅地建物取引業法第七十七条第一項の政令で定める信託会社を含む。）、同法第七十七条の二第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる登録投資法人及び同法第七十七条の三第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる特例事業者を含む。）

三 特定目的会社

四 組合

五 賃貸住宅に係る信託の受託者（委託者等が第一号から第三号までのいずれかに該当する場合に限る。）

六 独立行政法人都市再生機構

七 地方住宅供給公社

（特定賃貸借契約の締結前の説明事項）

第六条 法第三十条第一項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 特定賃貸借契約を締結する特定転貸事業者の商号、名称又は氏名及び住所

二 特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅

三 特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項

四 特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法

五 特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項

六 特定賃貸借契約の相手方に対する維持保全の実施状況の報告に関する事項

七 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

八 責任及び免責に関する事項

九 契約期間に関する事項

十 転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項

十一 転借人に対する第四号に掲げる事項の周知に関する事項

十二 特定賃貸借契約の更新及び解除に関する事項

十三 特定賃貸借契約が終了した場合における特定転貸事業者の権利義務の承継に関する事項

十四 借地借家法（平成三年法律第九十号）その他特定賃貸借契約に係る法令に関する事項の概要（情報通信の技術を利用する方法）

第七条 法第三十条第二項（法第三十一条第二項において準用する場合を含む。）の規定により書面の交付に代えて用いる電磁的方法は、次に掲げる方法とする。ただし、当該方法は、受信者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならない。

一 電子情報処理組織（送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。次条第二項において同じ。）を利用する方法のうち、イ又はロに掲げるもの

イ 送信者の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じて受信者の使用に係る電子計算機に前条に掲げる事項（以下この条において「記載事項」という。）を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法

ロ 送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて受信者の閲覧に供し、当該受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該記載事項を記録する方法

二 磁気ディスク、シー・ディー・ロムその他これらに記録する方法に準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物（以下「磁気ディスク等」という。）をもって調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法

第八条 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令（令和二年政令第 号。以下「令」という。）第一項の規定により示すべき電磁的方法の種類は前条に規定する方法のうち送信者が使用するものとし、示すべき電磁的方法の内容はファイルへの記録の方式とする。

2 令第一項の電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるものは、次に掲げる方法とする。

一 電子情報処理組織を利用する方法のうち、イ又はロに掲げるもの

イ 送信者の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じて受信者の使用に係る電子計算機に令第一項の承諾又は令第二項の申出（以下この号において「承諾等」という。）をする旨を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法

ロ 送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された承諾等をする旨を電気通

信回線を通じて受信者の閲覧に供し、当該受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに承諾等をする旨を記録する方法

二 磁気ディスク等をもって調製するファイルに承諾等をする旨を記録したものを交付する方法

(法第三十一条第一項第七号の国土交通省令で定める事項)

第九条 法第三十一条第一項第七号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 特定賃貸借契約を締結する特定転貸事業者の商号、名称又は氏名及び住所
- 二 特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項
- 三 特定賃貸借契約の相手方に対する維持保全の実施状況の報告に関する事項
- 四 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容
- 五 責任及び免責に関する定めがあるときは、その内容
- 六 転借人に対する法第三十一条第一項第三号に掲げる事項の周知に関する事項
- 七 特定賃貸借契約が終了した場合における特定転貸事業者の権利義務の承継に関する事項

(書類の閲覧)

第十条 法第三十二条に規定する特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類は、別記様式第一号による業務状況調書、貸借対照表及び損益計算書又はこれらに代わる書面(以下この条において「業務状況調書等」という。)とする。

2 業務状況調書等が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク等に記録され、必要に応じて営業所又は事務所ごとに電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもつて法第三十二条に規定する書類への記載に代えることができる。この場合における同条の規定による閲覧は、当該業務状況調書等を紙面又は当該営業所又は事務所に設置された入出力装置の映像面に表示する方法で行うものとする。

3 特定転貸事業者は、第一項の書類（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスク等を含む。次項において同じ。）を事業年度ごとに当該事業年度経過後三月以内に作成し、遅滞なく営業所又は事務所ごとに備え置くものとする。

4 第一項の書類は、営業所又は事務所に備え置かれた日から起算して三年を経過する日までの間、当該営業所又は事務所に備え置くものとし、当該営業所又は事務所の営業時間中、相手方等の求めに応じて閲覧させるものとする。

（国土交通大臣に対する申出の手続）

第十一条 法第三十五条第一項の規定により国土交通大臣に対して申出をしようとする者は、次の事項を記載した申出書を提出しなければならない。

一 申出人の氏名又は名称及び住所

二 申出の趣旨

三 その他参考となる事項

(身分証明書の様式)

第十二条 法第三十六条第二項の身分を示す証明書は、別記様式第二号によるものとする。

第三章 雑則

(権限の委任)

第十三条 法に規定する国土交通大臣の権限のうち、次に掲げるものは、特定転貸借事業者の主たる営業所又は事務所の所在地を管轄する地方整備局長及び北海道開発局長に委任する。ただし、いずれも国土交通大臣が自ら行うことを妨げない。

一 法第三十三条第一項の規定により必要な措置をとるべきことを指示し、及び同条第三項の規定による公表をすること。

二 法第三十三条第二項の規定により必要な措置をとるべきことを指示し、及び同条第三項の規定による公表をすること。

三 法第三十四条第一項の規定により勧誘を行うこと若しくは勧誘者に勧誘を行わせることの停止又は特定賃貸借契約に関する業務の全部若しくは一部の停止を命じ、及び同条第三項の規定による公表をすること。

四 法第三十四条第二項の規定により勧誘を行うことの停止を命じ、及び同条第三項の規定による

公表をすること。

五 法第三十五条第一項の規定による申出を受け、並びに同条第二項の規定により必要な調査を行い、及び同項の規定による措置をとること。

六 法第三十六条第一項の規定により必要な報告を求め、又は立入検査させ、若しくは関係者に質問させること。

附 則

(施行期日)

第一条 この省令は、法附則第一条第二号に掲げる規定の施行の日（令和二年十二月十五日）から施行する。

(地方整備局組織規則の一部改正)

第二条 地方整備局組織規則（平成十三年国土交通省令第二十一号）の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように改め、改正前欄及び改正後欄に対応して掲げるその標記部分に二重傍線を付した規定（以下この条において「対象規定」という。）は、改正前欄に掲げる対象規定を改正後欄に掲げる対象規定として移動し、改正後欄に掲げる対象規定で改正前欄にこれに対応するものを掲げていないものは、これを加える。

改正後	改正前
<p>(建設部の所掌事務)</p> <p>第七条 建設部は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 一〇の三 (略)</p> <p>一四の四 特定転貸事業者等(賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和二年法律第六十号)第二十八条に規定する特定転貸事業者等をいう。以下同じ。)の監督に關すること。</p> <p>十五〇四十八 (略)</p> <p>(不動産適正取引対策官)</p> <p>第三十八條の三 (略)</p> <p>2 不動産適正取引対策官は、次に掲げる事務を整理する。</p> <p>一 (略)</p> <p>二 特定転貸事業者等の監督のうち、特定賃貸借契約の適正化に關する事務で重要事項に關すること。</p> <p>三 (略)</p> <p>(計画・建設産業課の所掌事務)</p> <p>第八十一條 計画・建設産業課は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 一〇の四 (略)</p> <p>一三の五 特定転貸事業者等の監督に關すること。</p> <p>一三の六 (略)</p> <p>一四〇二十六 (略)</p> <p>(建設産業課の所掌事務)</p> <p>第八十三條 建設産業課は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 第八十一條第三号から第七号まで、第七号の三から第十三号の六まで及び第十六号の二から第十六号の四までに掲げる事務に關する</p>	<p>(建設部の所掌事務)</p> <p>第七条 建設部は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 一〇の三 (略)</p> <p>(新設)</p> <p>十五〇四十八 (略)</p> <p>(不動産適正取引対策官)</p> <p>第三十八條の三 (略)</p> <p>2 不動産適正取引対策官は、次に掲げる事務を整理する。</p> <p>一 (略)</p> <p>(新設)</p> <p>二 (略)</p> <p>(計画・建設産業課の所掌事務)</p> <p>第八十一條 計画・建設産業課は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 一〇の四 (略)</p> <p>(新設)</p> <p>一三の五 (略)</p> <p>一四〇二十六 (略)</p> <p>(建設産業課の所掌事務)</p> <p>第八十三條 建設産業課は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 第八十一條第三号から第七号まで、第七号の三から第十三号の五まで及び第十六号の二から第十六号の四までに掲げる事務に關する</p>

こと。

二 (略)

(建設産業第二課の所掌事務)

第八十三条の三 建設産業第二課は、次に掲げる事務をつかさどる。

一 第八十一条第九号から第十三号の五まで及び第十六号の二から第十六号の四までに掲げる事務に関すること。

二 五 (略)

こと。

二 (略)

(建設産業第二課の所掌事務)

第八十三条の三 建設産業第二課は、次に掲げる事務をつかさどる。

一 第八十一条第九号から第十三号の四まで及び第十六号の二から第十六号の四までに掲げる事務に関すること。

二 五 (略)

(北海道開発局組織規則の一部改正)

第三条 北海道開発局組織規則(平成十三年国土交通省令第二十二号)の一部を次のように改正する。

次の表により、改正後欄に掲げるその標記部分に二重傍線を付した規定は、これを加える。

改正後	<p>(事業振興部の所掌事務)</p> <p>第二条 事業振興部は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 四十八の三 (略)</p> <p>四十八の四 特定転貸事業者等(賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和二年法律第六十号)第二十八条に規定する特定転貸事業者等をいう。以下同じ。)の監督に関すること。</p> <p>四十九 五十一 (略)</p> <p>(建設産業課の所掌事務)</p> <p>第三十九条 建設産業課は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 十四の三 (略)</p> <p>十四の四 特定転貸事業者等の監督に関すること。</p> <p>十五 十八 (略)</p>
改正前	<p>(事業振興部の所掌事務)</p> <p>第二条 事業振興部は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 四十八の三 (略)</p> <p>(新設)</p> <p>四十九 五十一 (略)</p> <p>(建設産業課の所掌事務)</p> <p>第三十九条 建設産業課は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 十四の三 (略)</p> <p>(新設)</p> <p>十五 十八 (略)</p>

別記様式第一号（第十条関係）

(A 4)

業 務 状 況 調 書

特定賃貸借契約の実績

内 容	期 間
	年 月 日 から 年 月 日 までの 1 年間
特定賃貸借契約の件数	
契 約 額 (千円)	
契約の相手方の数	
契 約 棟 数	
契 約 戸 数	

備考

「期間」の欄には、事業年度を記入すること。

別記様式第二号（第十二条関係）

（表 面）

第	号	年	月	日	（有効期間 1 カ年）
<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <p style="margin: 0;">写真</p> </div>				所属局部課名 職 名 氏 名 年 月 日生	
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第36条第2項の規定による 立入検査証					
				国土交通大臣 印 （ 地方整備局長 北海道開発局長 ）	

8.5cm

6cm

（裏 面）

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律抜粋

（報告徴収及び立入検査）

第三十六条 国土交通大臣は、特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、特定転貸事業者等に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員に、特定転貸事業者等の営業所、事務所その他の施設に立ち入り、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第四十四条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした者は、三十万以下の罰金に処する。

十三 第三十六条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に対して答弁せず、若しくは虚偽の答弁をしたとき。

国 不 参 第 22 号
令和 2 年 10 月 16 日

各地方支分部局主管部長 あて

国土交通省不動産・建設経済局参事官

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方について

標記について、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）が令和 2 年 6 月 19 日に公布され、法の一部の規定については、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の一部の施行期日を定める政令（令和 2 年政令第 312 号）に基づき同年 12 月 15 日から施行されるところであるが、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方については、別紙のとおりであるので、これを通達する。

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

第2条第1項関係

1 賃貸住宅について

(1) 「賃貸住宅」について

「賃貸住宅」、すなわち賃貸の用に供する住宅とは、賃貸借契約を締結し賃借することを目的とした、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分をいうものとする。なお、「住宅」は、その利用形態として「人の居住の用に供する」ことを要件とされていることから、通常事業の用に供されるオフィスや倉庫等はこの要件に該当せず、「住宅」に該当しない。

(2) 家屋又は家屋の部分について

「家屋又は家屋の部分」（以下「家屋等」という）とは、「家屋」については、アパート一棟や戸建てなど一棟をいい、「家屋の部分」については、マンションの一室といった家屋の一部をいうものとする。

(3) その他

賃貸人と賃借人（入居者）との間で賃貸借契約が締結されておらず、賃借人（入居者）を募集中の家屋等や募集前の家屋等であっても、それが賃貸借契約の締結が予定され、賃借することを目的とされる場合は、賃貸住宅に該当する。また、家屋等が建築中である場合も、竣工後に賃借人を募集する予定であり、居住の用に供することが明らかな場合は、賃貸住宅に該当する。

一棟の家屋について、一部が事務所として事業の用に供され、一部が住宅として居住の用に供されている等のように複数の用に供されている場合、当該家屋のうち、賃貸借契約が締結され居住の用に供されている住宅については、賃貸住宅に該当する。一方、マンションのように通常居住の用に供される一棟の家屋の一室について賃貸借契約を締結し、事務所としてのみ賃借されている場合、その一室は賃貸住宅に該当しない。

2 「人の生活の本拠として使用する目的以外の目的に供されていると認められる住宅」について（規則第1条関係）

(1) 「事業の用に供されているもの」について

「事業の用に供されているもの」とは、国家戦略特別区域法第13条第1項の規定による認定に係る施設である住宅のうち同条第5項に規定する認定事業の用に供されているもの、住宅宿泊事業法第3条第1項の規定による届出に係る住宅のうち同法第2条第3項に規定する住宅宿泊事業の用に供されているものをいうものとする。例えば、これら住宅が、現に人が宿泊している又は現に宿泊の予約や募集が行われている状態にあること等をいい、これら事業の用に供されていない場合には、賃貸の用に供されることも想定され、その場合本法の賃貸住宅に該当する。

(2) ウィークリーマンションについて

ウィークリーマンションについては、旅館業法第3条第1項の規定による許可を受け、旅館業として宿泊料を受けて人を宿泊させている場合、規則第1条の規定のとおり、本法の賃貸住宅には該当しない。一方、利用者の滞在期間が長期に及ぶなど生活の本拠として使用されることが予定されている、施設の衛生上の維持管理責任が利用者にあるなど、当該施設が旅館業法に基づく営業を行っていない場合には、本法の賃貸住宅に該当することとなる。

第2条第2項関係

「賃貸住宅の維持保全」について

「賃貸住宅の維持保全」とは、居室及び居室の使用と密接な関係にある住宅のその他の部分である、玄関・通路・階段等の共用部分、居室内外の電気設備・水道設備、エレベーター等の設備等について、点検・清掃等の維持を行い、これら点検等の結果を踏まえた必要な修繕を一貫して行うことをいう。例えば、定期清掃業者、警備業者、リフォーム工事業業者等が、維持又は修繕の「いずれか一方のみ」を行う場合や、エレベーターの保守点検・修繕を行う事業者等が、賃貸住宅の「部分のみ」について維持から修繕までを一貫して行う場合、入居者からの苦情対応のみを行い維持及び修繕（維持・修繕業者への発注等を含む。）を行っていない場合は、賃貸住宅の維持保全には該当しない。

第2条第4項関係

1 「特定賃貸借契約」について

「特定賃貸借契約」とは、賃貸人と賃借人との間で締結される賃貸住宅の賃貸借契約であって、賃借人が、当該賃貸住宅を転貸する事業を営むことを目的として締結されるものをいい、ここで、事業を営むとは、営利の意思を持って反復継続的に転貸することをいうものとする。なお、営利の意思の有無については、客観的に判断されることとなる。

このため、個人が賃借した賃貸住宅について、事情により、一時的に第三者に転貸するような場合は、特定賃貸借契約に該当しない。

2 「人的関係、資本関係その他の関係において賃貸人と密接な関係を有する者」について

(1) 「親族」について（規則第2条第1号イ関係）

「親族」とは、民法第725条に定める6親等内の血族、配偶者及び3親等内の姻族をいう。

(2) 「役員」について（規則第2条第1号ロ関係）

役員とは、次に掲げる者をいう。

- ①株式会社においては、取締役、執行役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）及び監査役
- ②合名会社、合資会社及び合同会社においては、定款をもって業務を執行する社員がいる場合には当該社員。その他の場合には全ての社員
- ③財団法人及び社団法人においては、理事及び監事
- ④特殊法人等においては、総裁、理事長、副総裁、副理事長、専務理事、理事、監事等法令

により役員として定められている者

(3) 「関係会社」について（規則第2条第3号～第7号関係）

規則第2条第3号～第7号規定の「関係会社」は、賃貸人が次に掲げる場合には、それぞれ次に掲げる者の関係会社をいうものとし、各号規定の賃貸人の関係会社を指すものではないことに留意すること。

- ・登録投資法人：当該登録投資法人の資産運用会社
- ・特定目的会社：当該特定目的会社から特定資産の管理及び処分に係る業務の委託を受けた者
- ・その構成員の間で不動産特定共同事業法第2条第3項第1号の不動産特定共同事業契約が締結されている民法上の組合：当該組合の業務執行者
- ・特例事業者：当該特例事業者から委託を受けて不動産取引に係る業務を行う不動産特定共同事業者又は小規模不動産特定共同事業者
- ・賃貸住宅に係る信託受託者
：当該信託の委託者又は受益者（以下「委託者等」という。）、委託者等が登録投資法人である場合における当該登録投資法人の資産運用会社、委託者等が特定目的会社である場合における当該特定目的会社の委託を受けて特定資産の管理及び処分に係る業務の委託を受けた者

このため、例えば、登録投資法人が賃貸人である場合には、当該登録投資法人の資産運用会社の関係会社を賃借人とする賃貸借契約は、特定賃貸借契約に該当しない。また、登録投資法人が信託受益権を保有し、当該信託受益権の受託者である信託銀行が賃貸人である場合には、当該登録法人の資産運用会社の関係会社を賃借人とする賃貸借契約は、特定賃貸借契約に該当しない。

第2条第5項関係

「賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営む者」について

(1) 「特定転貸事業者」について

「特定転貸事業者」とは、特定賃貸借契約に基づき賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営む者をいい、ここで、事業を営むとは、営利の意思を持って反復継続的に転貸することをいうものとする。なお、営利の意思の有無については、客観的に判断されることとなる。

(2) 借上社宅について

いわゆる借上社宅については、例えば、社宅代行業者（転貸人）が企業（転借人）との間で賃貸借契約を締結し、当該企業が、転貸人から賃借した家屋等にその従業員等を入居させる場合、社内規定等に基づき従業員等に利用させることが一般的であり、この場合における当該企業は「転貸する事業を営む者」に該当せず、特定転貸事業者に該当しない。また、当該企業と従業員等との間で賃貸借契約が締結されている場合であっても、相場よりも低廉な金額を利用料として徴収する場合には、従業員等への転貸により利益を上げることを目的とするものではない

ことから、この場合における当該企業も同様に「転貸する事業を営む者」には該当せず、特定転貸事業者には該当しない。

なお、この場合における社宅代行業者は、当該家屋等の所有者（賃貸人）に支払う家賃と当該企業から支払われる家賃が同額であっても、当該企業から手数料等何らかの名目で収益を得ることが一般的であるため、営利の意思を持っているということができ、「転貸する事業を営む者」に該当することから、特定転貸事業者に該当する。

第28条関係

1 「勧誘者」について

「勧誘者」とは、特定転貸事業者が特定賃貸借契約の締結についての勧誘を行わせる者を行い、特定の特定転貸事業者と特定の関係性を有する者であって、当該特定転貸事業者の特定賃貸借契約の締結に向けた勧誘を行う者をいうものとする。

ここで、特定の特定転貸事業者と特定の関係性を有する者とは、特定転貸事業者から委託を受けて勧誘を行う者が該当するほか、明示的に勧誘を委託されていないが、特定転貸事業者から勧誘を行うよう依頼をされている者や、勧誘を任されている者は該当し、依頼の形式は問わず、資本関係も問わないものとする。特定の関係性を有する者であるかどうかは、客観的に判断すべきものであり、たとえ勧誘者が、自分は自発的に勧誘を行っており、特定転貸事業者が勧誘を行わせている者でないと主張したとしても、勧誘者に係る規制の適用を免れるものではない。また、勧誘者が勧誘行為を第三者に再委託した場合は、当該第三者も勧誘者に該当する。

また、ここでいう「勧誘」とは、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者の特定賃貸借契約を締結する意思の形成に影響を与える程度の勧め方をいい、個別事案ごとに客観的に判断されるものとする。

例えば、特定の特定転貸事業者との特定賃貸借契約を締結することを直接勧める場合のほか、特定の特定転貸事業者との特定賃貸借契約のメリットを強調して締結の意欲を高めるなど、客観的に見て特定賃貸借契約の相手方となろうとする者の意思の形成に影響を与えていると考えられる場合も勧誘に含まれるが、契約の内容や条件等に触れずに単に事業者を紹介する行為は、これに含まれないと考えられる。

2 「誇大広告等」について

「誇大広告等」とは、実際よりも優良であると見せかけて相手を誤認させる誇大広告に加え、虚偽の表示により相手を欺く虚偽広告も含まれ、広告の媒体は、新聞、雑誌、テレビ、インターネット等種類を問わないものとする。

3 誇大広告等をしてはならない事項について

著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり若しくは有利であると誤認させる表示をしてはならない事項として規則第3条で規定する事項とは、次に掲げる事項をいうものとする。

(1) 「特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項」について（規則第3条1号関係）

「特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項」とは、特定転貸事業者が賃貸人に支払うべき家賃の額、支払期日及びその支払い方法、当該額の見直しがある場合はその見直しの時期、借地借家法第32条に基づく家賃の減額請求権及び利回りをいうものとする。

(2) 「賃貸住宅の維持保全の実施方法」について（規則第3条第2号関係）

「賃貸住宅の維持保全の実施方法」とは、特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の内容、頻度、実施期間等をいうものとする。

(3) 「賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項」について（規則第3条第3号関係）

「賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項」とは、維持保全の費用を負担する者及び当該費用に関する特定転貸事業者と賃貸人の負担割合をいうものとする。

(4) 「特定賃貸借契約の解除に関する事項」について（規則第3条第4号関係）

「特定賃貸借契約の解除に関する事項」とは、契約期間、契約の更新時期及び借地借家法第28条に基づく更新拒絶等の要件をいうものとする。

4 「著しく事実に相違する表示」について

「事実に相違する」とは、広告に記載されている内容が実際の特定賃貸借契約の内容と異なることをいうものとする。

「著しく」とは、個々の広告の表示に即して判断されるべきものであるが、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者が、広告に記載されていることと事実との相違を知っていれば通常、その特定賃貸借契約に誘引されないと判断される程度のことをいい、単に事実と当該表示との相違することの度合いが大きいことのみで判断されるものではないことに留意すること。

「著しく事実に相違する表示」であるか否かの判断に当たっては、広告に記載された一つ一つの文言等のみからではなく、表示内容全体から特定賃貸借契約の相手方となろうとする者が受ける印象・認識により総合的に判断するものとする。

5 「実際のものよりも著しく優良であり、若しくは著しく有利であると人を誤認させるような表示」について

「実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示」に該当するかは、特定賃貸借契約の内容等についての専門的知識や情報を有していない者を誤認させる程度か、広告に記載された一つ一つの文言等のみでなく、表示内容全体から当該者が受ける印象・認識により総合的に判断するものとする。

第29条関係

1 「特定賃貸借契約の締結の勧誘をするに際し」について

特定賃貸借契約の相手方となろうとする者がいまだ契約締結の意思決定をしていないときに、特定転貸事業者又は勧誘者が、当該者と特定賃貸借契約を締結することを目的として、又は当該者に契約を締結させる意図の下に働きかけることをいうものとする。なお、当該者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものについて事実の不告知・不実告知があれば足り、実際に契約が締結されたか否かは問わない。

2 「解除を妨げるため」について

特定賃貸借契約の相手方の特定賃貸借契約を解除する意思を翻させたり、断念させたりするほか、契約の解除の期限を徒過するよう仕向けたり、協力しない等、その実現を阻止する目的又は意図の下に行うことをいうものとする。なお、実際に特定賃貸借契約の相手方が契約解除を妨げられたか否かは問わない。

3 「特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なもの」について

特定転貸事業者が特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額等の賃貸の条件やその変更に関する事項、特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の内容及び実施方法、契約期間に発生する維持保全、長期修繕等の費用負担に関する事項、契約の更新又は解除に関する事項等、当該事項を告げない、又は事実と違うことを告げることで、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者（以下「相手方等」という。）の不利益に直結するものをいうものとする。

4 「故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為」について

「故意に事実を告げず」とは、事実を認識しているにもかかわらず、あえてこれを告げない行為をいうものとする。「故意に不実のことを告げる行為」とは、事実でないことを認識しながらあえて事実と反することを告げる行為をいうものとする。

ここで、「故意」については、内心の心理状態を示す主観的要件であるが、客観的事実によって推認されることとなるほか、特定転貸事業者であれば当然に知っていると思われる事項を告げないような場合については、故意の存在が推認されることになると考えられる。

5 「特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の保護に欠けるもの」について

- (1) 「特定賃貸借契約を締結若しくは更新させ、又は特定賃貸借契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者を威迫する行為」について（規則第4条第1号関係）

「威迫する行為」とは、脅迫とは異なり、相手方等に恐怖心を生じさせるまでは要しないが、相手方等に不安の念を抱かせる行為をいうものとする。

- (2) 「特定賃貸借契約の締結又は更新について相手方等に迷惑を覚えさせるような時間に電話又

は訪問により勧誘する行為」について（規則第4条第2号関係）

「迷惑を覚えさせるような時間」とは、相手方等の職業や生活習慣等に応じ、個別に判断するものとする。一般的には、相手方等に承諾を得ている場合を除き、特段の理由が無く、午後9時から午前8時までの時間帯に電話勧誘又は訪問勧誘を行うことは、本号が規定する勧誘に該当する。

(3)「特定賃貸借契約の締結又は更新について深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法により相手方等を困惑させる行為」について（規則第4条第3号関係）

「その者を困惑させる行為」とは、個別事案ごとに判断されるものであるが、深夜勧誘や長時間勧誘のほか、例えば、相手方等が勤務時間中であることを知りながら執ような勧誘を行って相手方等を困惑させることや面会を強要して相手方等を困惑させる行為などが該当する。

(4)「特定賃貸借契約の締結又は更新をしない旨の意思を表示した相手方等に対して執ように勧誘する行為」について（規則第4条第4号関係）

「契約の締結又は更新をしない旨の意思」は、口頭であるか、書面であるかを問わず、契約の締結又は更新の意思がないことを明示的に示すものが該当する。また、相手方等が特定賃貸借契約を締結等しない旨の意思表示を行った場合には、引き続き勧誘を行うことのみならず、その後、改めて勧誘を行うことも「勧誘を継続すること」に該当するので禁止される。同一のサブリース業者の他の担当者による勧誘も同様に禁止される。

「執ように勧誘する行為」とは、電話勧誘又は訪問勧誘などの勧誘方法、自宅又は会社などの勧誘場所の如何にかかわらず、相手方等が特定賃貸借契約の締結又は更新をしない旨を意思表示した以降、又は勧誘行為そのものを拒否する旨の意思表示をした以降、再度勧誘することをいい、一度でも再勧誘を行えば本号違反となる。

第30条関係

1 重要事項の説明について

第30条に基づく説明（以下「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、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。

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、事前に重要事項説明書等を送付し、重要事項説明書等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、相手方が法第30条の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態を踏まえて説明を行うこと。

なお、説明に際しては、別添1の「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。

2 「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（規則第6条関係）

「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」として特定転貸事業者が重要事項説明書に記載し、説明する事項は以下とする。

(1) 特定賃貸借契約を締結する特定転貸事業者の商号、名称又は氏名及び住所（第1号関係）

(2) 特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅（第2号関係）

特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅の所在地、物件の名称、構造、面積、住戸部分（部屋番号、住戸内の設備等）、その他の部分（廊下、階段、エントランス等）、建物設備（ガス、上水道、下水道、エレベーター等）、附属設備等（駐車場、自転車置き場等）等について記載し、説明すること。

(3) 特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項（第3号関係）

特定転貸事業者が賃貸人に支払う家賃の額、家賃の設定根拠、支払期限、支払い方法、家賃改定日等について記載し、説明すること（家賃の他、敷金がある場合も同様とする。）。なお、家賃の設定根拠については、近傍同種の家賃相場を示すなどして記載の上、説明すること。

契約期間が長期である場合などにおいて、賃貸人が当初の家賃が契約期間中変更されないことがないと誤認しないよう、家賃改定のタイミングについて説明し、当初の家賃が減額される場合があることを記載し、説明すること。また、契約において、家賃改定日が定められていても、その日以外でも、(14)に記載のとおり、借地借家法に基づく減額請求が可能であることについて記載し、説明すること。

入居者の新規募集や入居者退去後の募集に一定の時間がかかるといった理由から、特定転貸事業者が賃貸人に支払う家賃の支払いの免責期間を設定する場合は、その旨を記載し、説明すること。

(4) 特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法（第4号関係）

特定転貸事業者が行う法第2条第2項規定の維持保全の内容について、回数や頻度を明示し

て可能な限り具体的に記載し、説明すること。

賃貸住宅の維持保全と併せて、入居者からの苦情や問い合わせへの対応を行う場合は、その内容についても可能な限り具体的に記載し、説明すること。

なお、維持又は修繕のいずれか一方のみを行う場合や入居者からの苦情対応のみを行い維持及び修繕（維持・修繕業者への発注等を含む。）を行っていない場合であっても、その内容を記載し、説明することが望ましい。

(5) 特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項（第5号関係）

特定転貸事業者が行う維持保全の具体的な内容や設備毎に、賃貸人と特定転貸事業者のどちらが、それぞれの維持や修繕に要する費用を負担するかについて記載し、説明すること。その際、賃貸人が費用を負担する事項について誤認しないよう、例えば、設備毎に費用負担者が変わる場合や、賃貸人負担となる経年劣化や通常損耗の修繕費用など、どのような費用が賃貸人負担になるかについて具体的に記載し、説明すること。

また、修繕等の際に、特定転貸事業者が指定する業者が施工するといった条件を定める場合は、必ずその旨を記載し、説明すること。

(6) 特定賃貸借契約の相手方に対する維持保全の実施状況の報告に関する事項（第6号関係）

特定転貸事業者が行う維持保全の実施状況について、賃貸人へ報告する内容やその頻度について記載し、説明すること

(7) 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項（第7号関係）

引渡日に物件を引き渡さない場合や家賃が支払われない場合等の債務不履行や契約の解約の場合等の損害賠償額の予定又は違約金を定める場合はその内容を記載し、説明すること。

(8) 責任及び免責に関する事項（第8号関係）

天災等による損害等、特定転貸業者が責任を負わないこととする場合は、その旨を記載し、説明すること。

賃貸人が賠償責任保険等への加入をすることや、その保険に対応する損害については特定転貸事業者が責任を負わないこととする場合は、その旨を記載し、説明すること。

(9) 契約期間に関する事項（第9号関係）

契約の始期、終期、期間及び契約の種類（普通借家契約、定期借家契約）を記載し、説明すること。また、契約期間は、家賃が固定される期間ではないことを記載し、説明すること。

(10) 転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項（第10号関係）

反社会的勢力への転貸の禁止や、学生限定等の転貸の条件を定める場合は、その内容について記載し、説明すること。

(1 1) 転借人に対する(4)の内容の周知に関する事項(第11号関係)

特定転貸事業者が行う(4)に記載する維持保全の内容についてどのような方法(対面での説明、書類の郵送、メール送付等)で周知するかについて記載し、説明すること。

(1 2) 特定賃貸借契約の更新及び解除に関する事項(第12号関係)

賃貸人と特定転貸事業者間における契約の更新の方法(両者の協議の上、更新することができる等)、契約の解除の場合の定めを設ける場合はその内容及び(7)について記載し、説明すること。

賃貸人又は特定転貸事業者が契約に定める義務に関してその本旨に従った履行をしない場合には、その相手方は、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは契約を解除することができる旨を記載し、説明すること。

契約の更新拒絶等に関する借地借家法の規定の概要については、(14)の内容を記載し、説明すること。

(1 3) 特定賃貸借契約が終了した場合における特定転貸事業者の権利義務の承継に関する事項(第13号関係)

特定賃貸借契約が終了した場合、賃貸人が特定転貸事業者の転貸人の地位を承継することとする定めを設け、その旨を記載し、説明すること。特に、転貸人の地位を承継した場合に、正当な事由なく入居者の契約更新を拒むことはできないこと、特定転貸事業者の敷金返還債務を承継すること等について賃貸人が認識できるようにすること。

(1 4) 借地借家法(平成30年法律第90号)その他特定賃貸借契約に係る法令に関する事項の概要(第14号関係)

①借地借家法第32条第1項(借賃増減請求権)について

特定賃貸借契約を締結する場合、借地借家法第32条第1項(借賃増減請求権)が適用されるため、特定転貸事業者が賃貸人に支払う家賃が、変更前の家賃額決定の要素とした事情等を総合的に考慮した上で、

- ・土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により不相当となったとき
- ・土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により不相当となったとき
- ・近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったとき

は、契約の条件にかかわらず、特定転貸事業者は家賃を相当な家賃に減額を請求することができること及び空室の増加や特定転貸事業者の経営状況の悪化等が生じたとしても、上記のいずれかの要件を充足しない限りは、同条に基づく減額請求はできないことを記載し、説明すること。

特に、契約において、家賃改定日が定められている場合や、一定期間特定転貸事業者から家賃の減額はできないものとする等の内容が契約に盛り込まれていた場合であっても、同条に基づき、特定転貸事業者からの家賃の減額請求はできることを記載して説明し、賃貸人が、これらの規定により、特定転貸業者からの家賃減額はなされないと誤認しないようにすること。

さらに、借地借家法に基づき、特定転貸事業者は減額請求をすることができるが、賃貸人は必ずその請求を受け入れなければならないだけでなく、賃貸人と特定転貸事業者との間で、変更前の家賃決定の要素とした事情を総合的に考慮した上で、協議により相当家賃額が決定されることを記載し、説明すること。なお、家賃改定額について合意に至らない場合は、最終的に訴訟によることとなる。

②借地借家法第28条（更新拒絶等の要件）について

普通借家契約として特定賃貸借契約を締結する場合、借地借家法第28条（更新拒絶等の要件）が適用されるため、賃貸人から更新を拒絶する場合には、次に掲げる事項を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければすることができない旨を記載し、説明すること。

- ・ 賃貸人及び特定転貸事業者（転借人（入居者）を含む）が建物の使用を必要とする事情
- ・ 建物の賃貸借に関する従前の経過
- ・ 建物の利用状況及び建物の現況並びに賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに特定転貸事業者（転借人（入居者）を含む）に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出

特に、契約において、賃貸人と特定転貸事業者の協議の上、更新することができる等の更新の方法について定められている場合に、賃貸人が、自分が更新に同意しなければ、特定転貸事業者が更新の意思を示していても、契約を更新しないことができると誤認しないようにすること。

③借地借家法第38条（定期建物賃貸借）について

定期借家契約として特定賃貸借契約を締結する場合、家賃は減額できないとの特約を定めることにより、借地借家法第32条の適用はなく、特定転貸事業者から家賃の減額請求はできないこと、契約期間の満了により、契約を終了することができること、賃貸人からの途中解約は原則としてできないことを記載し、説明すること。

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従前と異なる内容で更新する場合、改めて重要事項説明書の交付及び重要事項説明をするものとする。

ここで「従前と異なる内容」とは、契約内容のうち、少なくとも、重要事項説明の説明事項が従前と異なる場合は、従前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、本法施行前に締結された特定賃貸借契約を施行後に更新する場合であって、それが従前と異なる内容による契約に該当する場合、本条に基づく重要事項説明書の交付及び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貸貸人に移転し、従前と同一内容によって当該特定貸貸借契約が承継される場合でも、新たな貸貸人に重要事項説明書の交付及び重要事項説明をすることが望ましい。

4 重要事項説明に IT を活用する場合について

(1) 電磁的方法による提供について（規則第7条、第8条関係）

特定転貸事業者は、特定貸貸借契約の相手方となろうとする者の承諾を得て、重要事項説明書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るものとする。その場合は、次の事項に留意すること。

- ・電磁的方法により重要事項説明書を提供しようとする場合は、相手方がこれを確実に受け取れるように、用いる方法（電子メール、WEBでのダウンロード、CD-ROM等）やファイルへの記録方法（使用ソフトウェアの形式やバージョン等）を示した上で、電子メール、WEBによる方法、CD-ROM等相手方が承諾したことが記録に残る方法で承諾を得ること。
- ・重要事項説明書を電磁的方法で提供する場合、出力して書面を作成でき、改変が行われていないか確認できることが必要であること。

(2) 重要事項説明に IT を活用する場合の取扱いについて

重要事項説明にテレビ会議等の IT を活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項説明と同様に取扱うものとする。

なお、説明の相手方に事前に重要事項説明書等を読んでおくことを推奨するとともに、重要事項説明書等の送付から一定期間後に、ITを活用した重要事項説明を実施することが望ましい。

- ・説明者及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像が視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること
- ・重要事項説明を受けようとする者が承諾した場合を除き、重要事項説明書及び添付書類をあらかじめ送付していること
- ・重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、特定転貸事業者が重要事項の説明を開始する前に確認していること

第31条関係第1項関係

1 締結時書面について

法第31条第1項各号規定の事項、及び規則第9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、特定転貸事業者は締結時書面についても、第30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 特定貸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貸借契約を従前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、「従前と異なる内容」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9条各号が規定する事項が従前と異なる場合は、従前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。

第32条関係

「特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類」について

(1) 「特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類」とは、規則第10条において、業務状況調書、貸借対照表及び損益計算書、又はこれらに代わる書面とされ、このうち、業務状況調書は別添2によるものとする。

(2) 「これらに代わる書面」とは、貸借対照表、損益計算書などが包含される有価証券報告書や外資系企業が作成する同旨の書面、又は商法上作成が義務付けられる商業帳簿等が考えられる。

第35条関係

国土交通大臣への申出制度について

本条に基づく申し出は、直接の利害関係者に限らず、また、個人、法人、団体を問わず、誰でも申出ができるものとする。

(1) 申出書に記載する事項について（規則第11条関係）

国土交通大臣に対して申出をしようとする者は、別添3の申出書に、次の事項を記載の上、提出するものとする。

① 申出人の氏名又は名称及び住所

② 申出の趣旨

取引の公正やオーナー等の利益が害されるおそれがあると認められる事実等について、具体的に記載することが望ましい。

③ その他参考となる事項

個別のケースにより異なるが、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る。

(2) 申出の方法について

申出の方法は、別添3を添付の上、原則、電子メールを送付する方法によることとする。



特定賃貸借契約 重要事項説明書

'S

この書面には、特定賃貸借契約を締結する上でのリスクや留意点が記載されています。あらかじめよくお読みいただき、ご不明な点をご確認ください。

