

管理受託契約に関する重要事項の説明等(対賃貸人)

契約成立前の重要事項説明及び書面交付

【準則第5条】

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、実務経験者等をして、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をさせなければならない。

①管理業者の商号又は名称、登録番号及び登録年月日 ②対象となる賃貸住宅の所在地 ③対象となる賃貸住宅の部分 ④管理事務の内容及び実施方法（財産の管理の方法を含む） ⑤費用並びにその支払の時期及び方法 ⑥契約期間 ⑦再委託 ⑧免責 ⑨契約の更新 ⑩契約の解除

- 重要事項の説明等は、実務経験者等が適切に行う必要があります。
- 重要事項の説明時には、説明の相手方に対して実務経験者等であることを示す書面又は写しを提示しなければなりません。
- 書面の交付にあたっては、実務経験者等は当該書面に記名押印しなければなりません。
- 訪問、郵送等の書面の交付の手段は問いませんが、相手方に確実に交付されることが必要です。
- 「④管理事務の内容及び実施方法」は、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、財産の分別管理等の状況などが考えられます。
- 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、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す。

契約成立時の書面交付

【準則第6条】

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。

①管理業者の商号又は名称 ②対象となる賃貸住宅の部分 ③管理事務の内容及び実施方法（財産の管理の方法を含む） ④費用並びにその支払の時期及び方法 ⑤契約期間 ⑥再委託 ⑦免責 ⑧契約の更新 ⑨契約の解除

- 実務経験者等は当該書面に記名押印しなければなりません。
- 契約締結前の重要事項説明等と契約締結時の書面の交付を連続して行うことは可能です。ただし契約が成立する前に重要事項説明を行い、賃貸人が契約内容を十分理解した上で、契約締結、書面交付が行われることが必要です。

管理受託契約に関する書面の交付等(対賃借人)

契約成立時の書面交付

【準則第7条】

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。

①管理業者の商号又は名称 ②対象となる賃貸住宅の部分 ③管理事務の内容及び実施方法（財産管理の方法を含む） ④事務所の電話番号その他の連絡先等

- 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や新たに管理受託契約を締結したときには書面の交付が必要です。
- 「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をいいます。コールセンター等に連絡受付業務を委託している場合はその連絡先を含みます。
- ①～④の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りません。
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ますが、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ことが必要です。
- 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ありません。

管理受託契約終了の通知

【準則第18条】

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。

- この通知は、従前の管理事務を受託していた登録業者が行うものですが、賃借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す。
- 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ますので、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す。（通知方法に定めはありません）

サブリース契約に関する重要事項の説明等(対賃貸人)

契約成立前の重要事項説明及び書面交付

【準則第8条第1項】

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、賃貸人となろうとする者に対して、実務経験者等をして、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をさせなければならない。

①借賃以外に授受される金銭の額及び目的 ②契約解除 ③損害賠償予定・違約金 ④契約期間・契約更新 ⑤定期建物賃貸借・終身建物賃貸借 ⑥契約終了時の金銭の精算 ⑦管理委託者の氏名及び住所 ⑧契約終了時の建物の取壊し ⑨管理事務の内容及び実施方法（財産の管理の方法を含む） ⑩転貸の条件 ⑪借賃（空室時等に異なる借賃とする場合は、その内容を含む）及び将来の借賃の変動に係る条件 ⑫契約終了時の転貸人の地位の承継

- 重要事項の説明等は、実務経験者等が適切に行う必要があります。
- 重要事項の説明時には、説明の相手方に対して実務経験者等であることを示す書面又は写しを提示しなければなりません。
- 書面の交付にあたっては、実務経験者等は当該書面に記名押印しなければなりません。
- 「⑩転貸の条件」は、例として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などが考えられます。
- 「⑪借賃」は、「家賃保証」や「空室保証」等により、空室時等において異なる借賃の額とする場合はその内容も記載、説明し、借賃の改定等将来の借賃の変動に係る条件の有無や、その内容についても記載し、説明する必要があります。

【準則第8条第2項】

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者から基幹事務について一括して受託しようとするとき又は当該賃貸住宅を再転貸するために転借しようとするときは、その賃貸借契約及び基幹事務受託契約又は転貸借契約が成立するまでの間に、賃貸人に対して、実務経験者等をして、前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をさせなければならない。ただし、賃貸住宅を転貸する者が、実務経験者等をして、当該書面を交付して説明をさせる場合は、この限りでない。

- サブリース業者から、登録業者が賃貸住宅に係る基幹事務について一括して受託したり、賃貸住宅を転借する場合、当該サブリース業者は本条の重要事項説明等を行う必要はありませんが、賃貸人の利益保護や紛争の未然防止等の観点から、当該登録業者に説明義務を課すものです。当該サブリース業者が重要事項の説明等を行う場合は登録業者による説明等は必要ないため、このような契約方式による転貸に関わる登録業者等は、第9条の書面の交付や第17条の管理事務報告等、あらかじめ役割分担等について協議しておくことが望まれます。本条の重要事項説明等は、サブリース業者が賃貸借契約を締結するまでに行う必要があるもので賃貸借契約締結後に基幹事務の一括再委託契約等を締結する登録業者が行う必要はありません。

契約成立時の書面交付

【準則第9条第1項】

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。

- ①宅地建物取引業法第37条第2項各号に掲げる事項 ②管理事務の内容及び実施方法（財産の管理の方法を含む） ③転貸の条件 ④借賃。空室時等に異なる借賃。将来の借賃の変動に係る条件 ⑤契約終了時の転貸人の地位の承継

- 書面の交付にあたっては、実務経験者等は当該書面に記名押印しなければなりません。
- 宅地建物取引業者が介在しており、宅地建物取引業法に基づく書面が交付される場合、重ねて書面交付を行う必要はありません。宅建業者による交付書面に②以降の記載がない場合は、別途、管理業者による書面交付が必要です。
- 契約締結前の重要事項説明等と契約締結時の書面の交付を連続して行うことは可能です。ただし契約が成立する前に重要事項説明を行い、賃借人が契約内容を充分理解した上で、契約締結、書面交付が行われることが必要です。

①宅地建物取引業法第37条第2項各号に掲げる事項は以下のとおり

- ・当事者の氏名及び住所 ・当該建物の所在、種類、構造等 ・引き渡し時期 ・契約の解除
- ・損害賠償予定・違約金 ・天災その他不可抗力による損害の負担
- ・借賃の額、支払時期、方法 ・借賃以外の金銭の授受の額、時期、目的

【準則第9条第2項】

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た者から基幹事務について一括して受託したとき又は当該賃貸住宅を再転貸するために転借したとき（前条第2項に基づき、実務経験者等をして、書面を交付して説明をさせた場合に限る。）は、賃借人に対して、前項各号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。ただし、賃貸住宅を転貸する者が自ら当該書面を交付する場合は、この限りでない。

- 準則第9条第2項の考え方は前頁（第8条第2項）と同様です。

サブリース契約に関する重要事項の説明等(対賃借人)

契約成立前の重要事項説明及び書面交付

【準則第10条】

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35条第1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。

①宅地建物取引業法第35条第1項各号に掲げる事項

- 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す。
- 代理もしくは媒介を行う宅地建物取引業者が重要事項説明等を行う場合には、登録業者が本条の重要事項の説明等を行う必要はありません。

契約成立時の書面交付

【準則第11条】

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。

①宅地建物取引業法第37条第2項各号に掲げる事項 ②管理事務の内容及び実施方法（財産の管理の方法を含む） ③事務所の電話番号その他の連絡先等

- 「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をいいます。コールセンター等に連絡受付業務を委託している場合はその連絡先を含みます。
- 宅地建物取引業者が介在しており、宅地建物取引業法に基づく書面が交付される場合、重ねて書面交付を行う必要はありませんが、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が必要です。宅建業者による交付書面に②以降の記載がない場合は、別途、管理業者による書面交付が必要です。
- 契約締結前の重要事項説明等と契約締結時の書面の交付を連続して行うことは可能です。ただし契約が成立する前に重要事項説明を行い、賃貸人が契約内容を充分理解した上で、契約締結、書面交付が行われることが必要です。

①宅地建物取引業法第37条第2項各号に掲げる事項は以下のとおり

- ・当事者の氏名及び住所 ・当該建物の所在、種類、構造等 ・引き渡し時期 ・契約の解除
- ・損害賠償予定・違約金 ・天災その他不可抗力による損害の負担
- ・借賃の額、支払時期、方法 ・借賃以外の金銭の授受の額、時期、目的

賃貸借契約更新・終了時の書面交付(対賃借人・転借人)

契約更新時の書面交付

【準則第12条】

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貸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。

①賃貸借契約の更新後の期間 ②更新後の家賃の額、支払時期、支払方法 ③家賃以外の金銭の授受の額、時期、目的

- 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①～③を満たし、内容変更がないときは、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します。
- 自動更新（賃借人からの異議申し出がない場合に従前の条件どおりで更新される特約があり、実際にそのまま更新する場合は本条は適用外です。
- 法定更新（賃借人から異議申し出があり、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は本条は適用外です。
- ①から③の項目のうち、変更があった部分について書面を交付すれば足ります。
- 定期借家契約の再契約は、更新ではなく新規の契約となります。

契約終了時の書面交付

【準則第13条第1項】

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。

【準則第13条第2項】

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。

- 登録業者が賃借人に対して債務（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）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」等を参考に、現況確認表やチェックリスト等を活用して、算定の考え方が明らかとなる書面を交付する必要があります。
- 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ありませんが、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れます。