

＜賃貸住宅標準管理受託契約書(案)のパブリックコメントに対する主なご意見とそれに対する考え方＞

※計6の個人・団体より、6件のご意見をいただきました。

※ご意見のうち標記の内容に関わるものについてのみ、「主なご意見」として整理を行っております。

※ご意見のうち標記の内容と直接の関係がないため掲載しなかったご意見につきましても、今後の施策の推進に当たって、参考とさせていただきます。

※同趣旨のご意見はまとめて記載しております。

No.	対象部分	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
1	印紙	管理委託契約書への収入印紙の要・不要を明確にすべき。	建物の賃貸借契約書は印紙税の課税対象とならないため、原案のとおりとさせていただきます。
2	平仄	・法第8条1項最後の・・確する。との記載を「確約する」と表記すべき。 ・法第14条1項の末尾の平仄を統一すべき ・法第20条3（項）との記載を2（項）に修正する必要があるのではないか。	ご意見を踏まえ、法第8条1項、法第14条1項の末尾の表記及び法第20条3（項）の記載を2（項）に修正いたします。
3	標準契約書雛形に係る種類	家賃及び敷金等の金銭管理業務を行わず、建物共用部分の清掃（定期清掃を含む）・建物設備点検・共用部の修繕工事等を行う事業者の場合、「標準マンション管理委託契約書」をベースに契約書を作成してるため、別途、金銭管理業務を伴わない場合の「賃貸住宅標準管理委託契約書」を作成すべき。	本契約書案はあくまで標準的な管理受託契約書であり、実際の業務内容に即して管理業務内容等を修正することを妨げるものではないことから、原案のとおりとさせていただきます。
4	標準契約書雛形に係る種類	本契約書案の使用が義務づけられるものではなく、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」を踏まえた上で、各社が取引実態に即して管理委託契約書を作成することが可能と考えて良いか。	本契約書案はあくまで標準的な管理受託契約書であるため、取引実態に即して内容に追記等することを妨げるものではありませんが、賃貸住宅管理法及び施行規則にて規定された内容を省略することはできません。
5	契約書に係る押印欄	契約書の場合、押印又は署名のための欄及び記述（押印ではない場合は署名でよい旨の記述）を設けるべきではないか。	ご指摘の点については法上、契約相手方及び説明者の記名押印を規定していないため、本標準契約書では押印欄を設けておりませんが、個社の判断により必要に応じ任意で押印欄を追加することを妨げるものではないことから、原案のとおりとさせていただきます。
6	解説コメント（管理業務の内容）関係第9条	賃貸住宅管理者が賃貸人（所有者）に代わって賃借人等と法的紛議が生ずることが不可避である案件につき交渉をすることができないことを明確にすべきではないか。また、賃借人等からの苦情の発生状況及び対応状況については適時に報告すべきものとすべきではないか。	ご指摘の点については、本契約書案P14にて「第9条（管理業務の内容）関係」において、入居者が賃貸住宅管理者からの適法な請求等に応じず紛争となる場合は弁護士法第72条に規定するいわゆる「非弁行為」に該当する可能性がある旨、明記しておりますので原案のとおりとさせていただきます。また、苦情発生状況等の報告頻度については、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用指針の考え方」において、報告事項によっては一定以上の頻度で報告を行うことが望ましいとしておりますが、法において報告頻度まで規定しているものではないため、原案のとおりとさせていただきます。