

<「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」等の改正案に関する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17の個人・団体より、23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.	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
1	<p>例えば、3月決算の事業者が4月に登録申請を希望する場合、本改正事項案では、事実上6月以降まで申請を保留されることになり、一部の申請者の利益を害することになる。賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則第10条の「財産及び損益の状況が良好であることとする。」について、「良好であること」の確認が、なぜ従前の「最も新しい確定した決算書」では不可能なのか合理的な根拠が薄い。</p>	<p>「財産及び損益の状況が良好であること」とは、登録申請日を含む事業年度の前事業年度において、負債の合計額が資産の合計額を超えておらず、かつ、支払不能に陥っていない状態をいいます。（「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6条第10号関係）</p> <p>登録申請書に添付する決算書を、登録申請日を含む事業年度の前事業年度の決算書以外でも可能としてしまうと、直近（登録申請日を含む事業年度の前事業年度）において財産状況が悪化していないかどうかの確認ができず、財産的基礎要件の判定が不正確になるおそれがあるため、原案のとおりとさせていただきます。</p> <p>なお、登録申請日を含む事業年度の前事業年度の決算書を添付する必要があることについては、申請の注意点として国土交通省HPへの掲載や、業界団体宛通知（令和3年12月9日）等により、周知しております。</p>
2	<p>新規契約・変更契約ともに、「1週間程度の期間をおくこと」と、「説明を受ける者の承諾」は、賃貸住宅管理者（特定転貸事業者）の努力義務である、と解釈できるよう、文体の修正希望。（「説明を受けようとする者が承諾した場合に限り、期間をおかない」の「限り」が特定要件に対する接続詞であることから、「新規契約も変更時契約も、説明を受ける者の承諾は義務であり、その承諾が得られない場合は期間をおくことも義務」と読み取れてしまう。）</p>	<p>P4の14行目以降（P8の17行目以降）の下線部については、「管理受託（特定賃貸借）契約重要事項説明については、賃貸人（特定賃貸借契約の相手方となろうとする者）が契約内容（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。」という取扱いに対して、変更契約を締結しようとするとき、かつ説明を受けようとする者が承諾する場合に限り、説明から契約締結まで期間をおかないこととして差し支えない取扱いを示しているものです。説明を受けようとする者が承諾しない場合は、「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」と解釈できるため、原案のとおりとさせていただきます。</p>
3	<p>法施行前に締結された契約についても、現行通り「少なくとも変更のあった事項についての説明、書面交付」を希望。</p> <p>また、法施行前でも管理受託契約は締結されている筈であり、そこには法第14条第1項等の所定事項の全部ではなくても、多くの事項が規定されていると思われる。この場合であれば「全ての事項について、管理受託契約締結時交付書面の交付を行っていない場合」には該当せず、書面交付を行わなくてよいとしても、管理委託者（賃貸人）には不利益にならないのではないかと。</p>	<p>管理受託契約又は特定賃貸借契約の内容は、賃貸住宅の管理業務（維持保全）の実施方法や契約期間、契約の更新・解除、責任・免責に関する事項等の多岐に渡る複雑なものとなることが想定されます。</p> <p>そのため、賃貸人に対し、全ての事項について重要事項説明及び契約締結時書面交付を行ったことのない管理受託契約又は特定賃貸借契約について、法施行後最初に管理受託契約変更契約又は特定賃貸借契約変更契約を締結しようとするときは、賃貸人保護や紛争発生防止の観点から、変更部分のみならず全ての事項について、重要事項説明及び契約締結時書面交付を行うことを求めるものです。</p> <p>よって、原案のとおりとさせていただきます。</p>
4	<p>「規定の全ての事項についての説明、書面交付」となる場合、契約期間は従前契約の期間通りで良いのか、もしくは、新たな契約始期・終期を定めるべきなのかの明文化を希望。</p>	<p>管理受託契約変更契約又は特定賃貸借契約変更契約を締結しようとするときに、契約期間をどのように定めるべきかは契約当事者間の協議により決定すべきと考えますので、原案のとおりとさせていただきます。</p>

No.	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
5	重要事項説明書と契約書面はそれぞれ交付する必要はなく、変更箇所を記載した書面（変更覚書等）で兼ねることが可能、という運用を可とさせていただきたい。	重要事項説明は、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することができる環境を整えるために、書面を交付して行う必要があります。賃料の変更等、変更契約を締結する場合も、その必要性は同じです。管理受託契約、特定賃貸借契約のいずれにおいても、重要事項説明書は、契約締結に先立って交付する書面であり、契約締結時の書面とは交付する目的・タイミングが異なる書面であることから、両書面を一体で交付することはできません。よって、原案のとおりとさせていただきます。
6	「ただし、法施行前に締結された管理受託契約で、法施行後に賃貸人に対して管理受託契約重要事項説明を行っていない場合は、下記2（1）～（11）に掲げる全ての事項について、管理受託契約重要事項説明を行うこと。」は、法施行後に管理受託契約変更契約を締結する場合を指すものと考えるが、その旨を明記したほうが分かり易い。	ご指摘を踏まえ、下記のとおり修正いたします。 「ただし、法施行前に締結された管理受託契約で、法施行後に賃貸人に対して管理受託契約重要事項説明を行っていない場合は、 <u>管理受託契約変更契約を締結しようとするときに</u> 、下記2（1）～（11）に掲げる全ての事項について、管理受託契約重要事項説明を行うこと。」 その他関係する表現を併せて修正しております。
7	法律施行前の既締結物件に対する対応についてはより簡素化した対応を整備頂きたい。契約の変更に伴い突然重要事項説明書及び契約締結時交付書面をお出ししても、趣旨の理解に苦しみ、変更の手続きに進めないお客様が多数いらっしゃる。	法に則った賃貸住宅管理業の運営が求められることをご理解いただき、お客様にもよくご説明いただきますようお願いします。
8	長期（例えば30年）一括借上げ契約を締結している場合も、2年毎に賃料を見直すケースがほとんどである。本来契約当初に一括借上げ契約のリスクを説明するものであるとするなら、変更契約締結時の交付書面は必要なく、契約途中の変更については、変更部分の重説のみとして差し支えないのではないか。	重要事項説明は、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することができる環境を整えるために書面を交付して行うものであり、変更契約を締結する場合も、その必要性は同じです。また、契約締結時書面は、契約内容や取引条件に関し、その契約内容を確認できることが、事後において契約当事者間の認識の相違による紛争の発生防止につながることから交付するものです。それぞれ趣旨の異なるものであり、変更契約締結時も必要なものであることから、原案の通りとさせていただきます。
9	定期報告についての適用も、法第13条・第14条関係と同様、「法施行前に締結された管理受託契約」の法施行後の取扱いを明確にして欲しい。例えば、法施行前に締結された管理受託契約を施行後に更新・変更する場合、従前の定期的な報告が法第20条及び施行規則に定める事項を満たしていない場合は、更新・変更時に当該事項の報告を要するのか、を明確にして欲しい。	「法施行前に締結された管理受託契約」については、運用指針において、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、賃貸人に対して本規定（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定めております。また、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。原案においては以上の取扱いとなります。なお、本取扱いについてはFAQにも追加する予定です。
10	申出者の記述について、事務の効率化のため、申出者が法人等の場合は法人番号を提示させるべきと考える。	申出者の記載事項を調査に必要な最低限の項目にとどめる観点から、原案のとおりとさせていただきます。

No.	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
11	<p>契約内容に変更があった場合、賃貸人の了承を得られれば、書面交付及び電話での説明での対応を可としていただきたい。また、賃料の増額など、賃貸人の不利益にならない変更はトラブルになったことがなく、対面やITでの重要事項説明は必要ないとする。</p>	<p>今後の施策改善に向けて参考とさせていただきます。</p>
12	<p>法20条に定める定期報告の方法について、委託者の意思や委託者に損害が発生するおそれがないことを条件とし、電話や対面の説明は不要とし、書面の送付またはオーナー様専用HPへの掲載等による対応を可としていただきたい。</p>	<p>今後の施策改善に向けて参考とさせていただきます。</p>
13	<p>不動産業界が健全な業界として発展していくためには、継続して問題点を分析し所要の改正が必要だが、受け手側も、業者等からの説明を理解しようという姿勢が必要。受け手側の意識改革を図る機会があるとよいと思う。</p>	<p>今後の施策改善に向けて参考とさせていただきます。</p>
14	<p>管理受託契約において再委託先を通知する義務は、契約当初、再委託に関する事項を重要事項説明しており、契約期間中の再委託の変更は委託者の責任において行われるため、契約期間中の委託先変更通知は不要ではないか。</p>	<p>今後の施策改善に向けて参考とさせていただきます。</p>
15	<p>条文の引用表現を紛らわしくないようにすべきと感じる。</p>	<p>今後の表記改善の参考とさせていただきます。</p>
16	<p>特定賃貸借契約において、貸主借主間に借地借家法の規定が適用され、解約又は更新拒絶に当たって貸主側に正当事由と6ヶ月の予告期間が求められることとなると、貸主が他の管理会社に移るもしくは自主管理をしようとする意思さえ、特定転貸事業者によって拘束されてしまうおそれがある。          特定賃貸借契約も賃貸管理のひとつの方法と考えれば、一般の受託管理において、所有者が管理会社を任意に選択することができるのと同様、特定転貸事業者との特定賃貸借契約を終了させることについては、貸主（委託者）が任意で行えることを認めるべき。</p>	<p>今後の施策改善に向けて参考とさせていただきます。</p>

No.	主なご意見の概要	ご意見に対する考え方
17	<p>所有権移転に伴う、サブリース契約の見直しについて、借地借家法の正当事由を理由に、解除に応じないサブリース業者がいることから、新所有者よりサブリースの解除、見直し、期間の変更を申し立てられた際には、サブリース業者が、サブリース契約の解除、見直しに応じる旨を義務化すべきである。また、義務違反があった場合により詳細にペナルティなどを設けるべき。</p>	<p>今後の施策改善に向けて参考とさせていただきます。</p>
18	<p>サブリースについて、契約途中で家賃の減額変更があると、ローン返済に無理をきたし、アパート（マンション）経営が破綻するのは明白であることから、契約内容の変更の中味に規制をかける必要があると考える。</p>	<p>今後の施策改善に向けて参考とさせていただきます。</p>