

賃貸住宅管理業務処理準則

(平成二十三年九月三十日 国土交通省告示第九百九十九号)

最終改正 平成二十八年八月十二日 国土交通省告示第九百二十八号

(業務処理の原則)

第一条 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。

(証明書の携帯等)

第二条 賃貸住宅管理業者は、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ならない、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、賃借人等その他の関係者から請求があったときは、前項の証明書を提示しなければならない。

(禁止行為)

第三条 賃貸住宅管理業者は、その業務に関して、次に掲げる行為をしてはならない。

一 賃借人等に対し、虚偽のことを告げ、不確実な事項について断定的判断を提供し、又は確実であると

誤認させるおそれのあることを告げる行為

二 賃貸人に対し、賃貸人から管理事務の委託を受けることを内容とする契約（以下「管理受託契約」という。）及び賃貸住宅管理業者が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の内容のうち重要な事項を告げない行為

三 前各号に掲げるもののほか、偽りその他不正又は著しく不当な行為

（誇大広告の禁止等）

第四条 賃貸住宅管理業者は、その業務に関して広告又は勧誘をするときは、管理事務に要する費用その他の管理事務の内容及び自らを賃借人とする場合の賃貸借契約の内容について、著しく事実と相違する表示若しくは説明をし、又は実際のものよりも著しく有利であると人を誤認させるような表示若しくは説明をしてはならない。

（賃貸人に対する管理受託契約に関する重要事項の説明等）

第五条 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、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、賃貸住宅管理業者登録規程

(平成二十三年国土交通省告示第九百九十八号)第七条に規定する者(以下「実務経験者等」という。)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。

- 一 賃貸住宅管理業者の商号又は名称、登録番号及び登録年月日
- 二 管理事務の対象となる賃貸住宅の所在地に関する事項
- 三 管理事務の対象となる賃貸住宅の部分に関する事項
- 四 管理事務の内容及び実施方法(第十六条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。)
- 五 管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法
- 六 契約期間に関する事項
- 七 管理事務の再委託に関する事項
- 八 免責に関する事項
- 九 契約の更新に関する事項
- 十 契約の解除に関する事項

2 実務経験者等は、前項の説明をするときは、説明の相手方に対し、実務経験者等であることを示す書面

又はその写しを提示しなければならない。

3 第一項の書面の交付に当たっては、実務経験者等は、当該書面に記名押印しなければならない。

(賃貸人に対する管理受託契約の成立時の書面の交付)

第六条 賃貸住宅管理業者は、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。

- 一 賃貸住宅管理業者の商号又は名称
- 二 管理事務の対象となる賃貸住宅の部分
- 三 管理事務の内容及び実施方法（第十六条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。）
- 四 管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法
- 五 契約期間に関する事項
- 六 管理事務の再委託に関する定めがあるときは、その内容
- 七 免責に関する定めがあるときは、その内容
- 八 契約の更新に関する定めがあるときは、その内容

九 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容

2 賃貸住宅管理業者は、前項の規定により交付すべき書面を作成したときは、実務経験者等をして、当該書面に記名押印させなければならない。

(賃借人に対する管理受託契約に関する書面の交付等)

第七条 賃貸住宅管理業者は、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つたときも、同様とする。

一 前条第一号から第三号までに掲げる事項

二 事務所の電話番号その他の連絡先等

2 賃貸住宅管理業者は、次のいずれかに該当するときは、当該賃貸住宅の賃借人に対し、遅滞なく、前項に規定する書面を交付しなければならない。

一 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。

二 賃貸借契約が既に締結されている賃貸住宅について新たに管理受託契約を締結したとき。

3 賃貸住宅管理業者は、第一項各号に掲げる事項に重要な変更があつたときは、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らない。

(転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等)

第八条 賃貸住宅管理業者は、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。

一 宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）第三十五条第一項第七号から第九号まで並びに宅地建物取引業法施行規則（昭和三十二年建設省令第十二号）第十六条の四の三第八号、第九号及び第十一号から第十三号までに掲げる事項

二 第五条第一項第四号に掲げる事項

三 転貸の条件に関する事項

四 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に

関する事項

五 当該契約が終了した場合における転貸人の地位の承継に関する事項

2 賃貸住宅管理業者は、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。

3 実務経験者等は、前二項の説明をするときは、説明の相手方に対し、実務経験者等であることを示す書面又はその写しを提示しなければならない。

4 第一項及び第二項の書面の交付に当たっては、実務経験者等は、当該書面に記名押印しなければならない。

(転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付)

第九条 賃貸住宅管理業者は、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。

一 宅地建物取引業法第三十七条第二項各号に掲げる事項（同項の規定の適用がある場合を除く。）

二 第六条第一項第三号に掲げる事項

三 転貸の条件に関する定めがあるときは、その内容

四 借賃について、空室時等に異なる借賃とする定め又は将来の借賃の変動に係る条件に関する定めがあるときは、その内容

五 当該契約が終了した場合における転貸人の地位の承継に関する定めがあるときは、その内容

2 賃貸住宅管理業者は、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（前条第二項に基づき、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、賃貸人に対して、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。

3 賃貸住宅管理業者は、前二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、実務経験者等をして、当

該書面に記名押印させなければならない。

(転貸の場合の賃借人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等)

第十条 賃貸住宅管理業者は、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三十五条第一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ぬ。ただし、同項の規定の適用がある場合は、この限りでない。

(転貸の場合の賃借人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付)

第十一条 賃貸住宅管理業者は、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。

一 宅地建物取引業法第三十七条第二項各号に掲げる事項(同項の規定の適用がある場合を除く。)

二 第六条第一項第三号に掲げる事項及び事務所の電話番号その他の連絡先等

(賃借人に対する賃貸借契約の更新時における書面の交付)

第十二条 賃貸住宅管理業者は、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。

一 当該賃貸借契約の更新後の期間

二 更新後の家賃の額並びにその支払の時期及び方法

三 家賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的

（賃借人に対する賃貸借契約の終了時における書面の交付等）

第十三条 賃貸住宅管理業者は、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。

2 賃貸住宅管理業者は、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

ない。

(管理事務の再委託)

第十四条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に管理事務の再委託に関する事項を定めた場合には、管理事務を他の者に再委託することができる。

2 賃貸住宅管理業者は、基幹事務については、これを一括して他の者に委託してはならない。

3 賃貸住宅管理業者は、管理事務を再委託する場合には、再委託を受けた者が、この準則の定めるところによりその業務を行うよう努めなければならない。

(賃貸借契約に基づかない金銭を賃借人から受領したときの通知)

第十五条 賃貸住宅管理業者は、その業務（賃貸人として行う業務を除く。）を行うに当たり、賃借人から賃貸借契約に定めのない金銭その他の財産を受領したときは、当該賃貸住宅の賃貸人に対し、その旨を通知しなければならない。

(財産の分別管理)

第十六条 賃貸住宅管理業者は、その受領する家賃等については、整然と管理する方法により、自己の固有

財産及び他の賃貸人の財産と分別して管理しなければならない。

(管理事務の報告)

第十七条 賃貸住宅管理業者は、定期に、管理受託契約又は賃貸借契約を締結した賃貸人に対し、当該管理事務に関する報告をしなければならない。

2 賃貸住宅管理業者は、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は、定期に、当該賃貸住宅の賃貸人に対し、当該管理事務に関する報告を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報告をする場合は、この限りではない。

(管理受託契約終了の通知)

第十八条 賃貸住宅管理業者は、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。

(帳簿の作成等)

第十九条 賃貸住宅管理業者は、その業務について、事務所ごとに帳簿を作成し、これを保存しなければならない。

らない。

(書類の閲覧)

第二十条 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅管理業者登録規程第九条の報告に係る書面をその事務所ごとに備え置き、賃借人等の求めに応じ、これを閲覧させなければならない。

(秘密の保持)

第二十一条 賃貸住宅管理業者は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。賃貸住宅管理業者でなくなった後においても、同様とする。

(従業者の研修)

第二十二条 賃貸住宅管理業者は、その従業者に対し、管理事務の適切な処理を図るため必要な研修を受けさせるよう努めなければならない。

附 則

(施行期日)

第一条 この告示は、平成二十八年九月一日から施行する。

(経過措置)

第二条 賃貸住宅管理業者登録規程の一部を改正する告示（平成二十八年国土交通省告示第九百二十七号）

（以下「新規程」という。）附則第二条第一項及び第二項の規定により新規程第七条の規定が適用されない者については、この告示による改正後の賃貸住宅管理業務処理準則（以下「新準則」という。）第五条、第六条第二項、第八条（同条第一項第三号及び第四号に係る改正部分を除く。）及び第九条（同条第一項第三号及び第四号に係る改正部分を除く。）の規定は、適用しない。

2 新準則の施行の日前に締結した管理受託契約については、新準則第六条の規定は適用せず、新準則の施行の日前に締結した賃貸借契約については、新準則第九条の規定は、適用しない。