

「賃貸住宅管理業等のあり方に関する検討会」 における平成29年度のとりまとめ概要

検討会の開催状況（平成29年度）

● 第1回検討会（平成29年9月29日）

【賃貸管理】

- ・「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」の見直しに係る論点①、見直し案の提示

【民泊管理】

- ・「住宅宿泊管理受託標準契約書」に規定すべき事項、原案の提示

● 第2回検討会（平成29年12月1日）

【賃貸管理】

- ・「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」の見直しに係る論点②、見直し案のとりまとめ
- ・「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」の見直しに係る論点、見直し案の提示

【民泊管理】

- ・「住宅宿泊管理受託標準契約書」原案のとりまとめ

● 第3回検討会（平成30年2月5日）

【賃貸管理】

- ・「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」見直し案のとりまとめ
- ・「賃貸住宅管理業者登録制度」の充実に向けた今後のあり方について

(参考) 昨年度検討会、標準契約書の見直し等スケジュール

	H29.9	10	11	12	H30.1	2	3	4
① 住宅宿泊管理 受託標準契約書 (民泊管理業)		● 検討会(9/29)			● 検討会(12/1) ↓ パブコメ ※ガイドライン公布と 併せてパブコメ開始		★ 策定(3/22)	
② サブリース住宅 原賃貸借標準契約書		● 検討(9/29) ↓ 報告 → ※住宅局検討会			● 検討会(12/1) ↓ 報告 → ※住宅局検討会		パブコメ	★ 策定(3/30)
③ 賃貸住宅標準 管理委託契約書				● 検討(12/1)		● 検討会(2/5) ↓ パブコメ	★ 策定(3/30)	
④ 賃貸住宅管理者 登録制度の法制化に 向けた検討						● 検討会(2/5)		

①「住宅宿泊管理受託標準契約書」策定の概要

趣旨

住宅宿泊事業法が平成30年6月15日に施行（登録申請受付は平成30年3月15日施行）することに伴い、住宅宿泊管理業者において行うべき管理業務に関して、住宅宿泊事業者と住宅宿泊管理業者が締結する標準的な管理受託契約書を策定する必要がある。

⇒平成29年12月より、契約書案に関するパブリックコメントの募集を実施し、パブリックコメントでの意見を踏まえた軽微な修正を行い、**平成30年2月22日に策定**。

管理受託標準契約書へ規定した主な事項

（１）住宅宿泊事業法の規定を踏まえて規定した主な事項

- 住宅宿泊管理業務の内容及び実施方法
 - ・宿泊者等への対応に関する業務（本人確認方法、騒音の防止等のために宿泊者へ行う説明、苦情対応等）
 - ・清掃・衛生業務
 - ・住宅・設備管理及び安全確保業務（届出住宅の設備の使用法に関する外国語を用いた案内、非常用照明器具の設置等）
- 住宅宿泊管理業務の再委託に関する事項（再委託先の明示等）
- 賠償責任及び免責に関する事項
- 宿泊者との宿泊サービス提供契約についての責任の明確化及び法令遵守、宿泊者情報の共有
- 住宅宿泊事業者による都道府県知事への報告に必要な情報（宿泊者の国籍等）の提供方法 等

（２）その他、不動産管理契約において一般的に規定されているため規定した主な事項

- ・住宅宿泊管理業者から住宅宿泊事業者への通知義務（管理業務の遂行に影響を及ぼす事項）
- ・住宅宿泊管理業者が負う宿泊者に関する個人情報等についての守秘義務
- ・契約終了時の取り扱い（管理物件に関して保管していた書類及び鍵等の引渡し） 等

②「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」改訂の概要

趣旨

- ・ 現行のサブリース住宅原賃貸借標準契約書は、サブリース事業の当事者間における紛争の未然防止を図るため、平成19年に作成された。
 - ・ その後、サブリースを含む賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設け、賃貸住宅管理業務の適正化を図るため、平成23年に賃貸住宅管理業者登録制度が施行され、平成28年にはサブリースに関するトラブル等に対応するための一部改正が行われた。
 - ・ このため、現行のサブリース住宅原賃貸借標準契約書は、賃貸住宅管理業者登録制度の規定が十分反映されていないため、見直しが必要である。
 - ・ 見直しに当たっては、平成23年に施行した賃貸住宅管理業者登録制度との整合を図ること、特にサブリースに関するトラブル等に対応するために行った、平成28年の一部改正を踏まえた見直しの検討を行った。
- ⇒平成30年1月より、契約書改訂案に関するパブリックコメントの募集を実施し、パブリックコメントでの意見を踏まえた軽微な修正を行い、**平成30年3月30日に改訂**。

主な見直し事項

(1) 賃貸住宅管理業者登録制度を踏まえた主な見直し事項

- ・ **家賃変動、改定等の明確化**
- ・ **民泊の可否に関する事項（転貸の条件）の追加**
- ・ 管理事務の定期報告に関する事項の追加
- ・ 財産の分別管理に関する事項の追加
- ・ 基幹事務※の一括再委託の禁止
- ・ ※「家賃、敷金等の受領に係る事務」「賃貸借契約の更新に係る事務」「賃貸借契約の終了に係る事務」
- ・ **サブリース業者からの期間内の解約の一部制限**
- ・ 実務経験者等※の記名押印欄の追加
- ・ ※「管理事務に関し6年以上の実務経験者」又は「賃貸不動産経営管理士」

(2) その他、現在を取り巻く環境の変化等を踏まえた主な見直し事項

- ・ 個人情報保護法及びマイナンバーの提供に関する条項の追加
- ・ 建物所有者からサブリース業者への管理状況に関する情報提供（引渡時）
- ・ サブリース業者から建物所有者への管理状況に関する情報提供（物件返還時）

③「賃貸住宅標準管理委託契約書」改訂の概要

趣旨

賃貸管理業に関する標準契約書としては、宅地建物取引業者が賃貸住宅の代理と併せて管理を行う場合の「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」が平成6年に作成されて以降、その後の状況の変化に対応した改正が行われておらず、当該契約書の見直しが必要である。

見直しに当たっては、平成23年に施行した賃貸住宅管理業者登録制度との整合を図るとともに、賃貸住宅の代理と併せて管理を行う契約実態が少なく、かつ、代理に関しては、別途「住宅の標準賃貸借代理契約書」があることから、今般の見直しでは「[住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書](#)」から代理の業務を除いた上で、[賃貸住宅管理業の標準契約書](#)として作成した。

⇒平成30年1月より、契約書改訂案に関するパブリックコメントの募集を実施し、[平成30年3月30日に改訂](#)。

主な見直し事項

(1) 賃貸住宅管理業者登録制度を踏まえた主な見直し事項

【賃貸人に対して】

- ・財産の分別管理（受領した家賃等について、他の財産と分別して管理）
- ・管理事務の定期報告
- ・基幹事務※の一括再委託の禁止
 - ※「家賃、敷金等の受領に係る事務」「賃貸借契約の更新に係る事務」「賃貸借契約の終了に係る事務」
- ・実務経験者等※の記名押印欄の追加
 - ※「管理事務に関し6年以上の実務経験者」又は「賃貸不動産経営管理士」

【賃借人に対して】

- ・管理受託契約に関する書面の交付
- ・賃貸借契約の更新時における書面の交付
- ・賃貸借契約の終了時における書面の交付

(2) その他、現在を取り巻く環境の変化等を踏まえた主な見直し事項

- ・個人情報保護法及びマイナンバーの提供に関する条項の追加
- ・反社会的勢力排除条項の追加
- ・建物所有者から管理業者への管理状況に関する情報提供（委託時）