賃貸住宅管理業法　FAQ集（令和５年３月３１日時点版）

１．定義関連

（１）賃貸住宅

No.	質問	回答
1	どのようなものが「賃貸住宅」に該当しますか。	「賃貸住宅」、すなわち賃貸の用に供する住宅とは、賃貸借契約を締結し賃借することを目的とした、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分を指します。なお、「住宅」は、その利用形態として「人の居住の用に供する」ことを要件とされていることから、通常事業の用に供されるオフィスや倉庫等はこの要件に該当せず、「住宅」に該当しません。
2	ウィークリーマンション等は「賃貸住宅」に該当しますか。	いわゆるウィークリーマンションについては、旅館業法第３条第１項の規定による許可を受け、旅館業として宿泊料を受けて人を宿泊させている場合、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則（以下「規則」という。）第１条の規定のとおり、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下「法」という。）第２条第１項の「賃貸住宅」には該当しません。一方、いわゆるマンスリーマンションなど、利用者の滞在期間が長期に及ぶなど生活の本拠として使用されることが予定されている、施設の衛生上の維持管理責任が利用者にあるなど、当該施設が旅館業法に基づく営業を行っていない場合には、法第２条第１項の「賃貸住宅」に該当することとなります。
3	「事業の用に供されているもの」とはどのようなものが該当しますか。	「事業の用に供されているもの」とは、国家戦略特別区域法第１３条第１項の規定による認定に係る施設である住宅のうち同条第５項に規定する認定事業の用に供されているもの、住宅宿泊事業法第３条第１項の規定による届出に係る住宅のうち同法第２条第３項に規定する住宅宿泊事業の用に供されているものを指します。例えば、これら住宅が、現に人が宿泊している又は現に宿泊の予約や募集が行われている状態にあること等をいい、これら事業の用に供されていない場合には、賃貸の用に供されることも想定され、その場合法第２条第１項の「賃貸住宅」に該当します。

（２）受託管理（賃貸住宅管理業者）

No.	質問	回答
1	「賃貸住宅管理業」にはどのようなものが該当しますか。	「賃貸住宅管理業」とは、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて管理業務（「賃貸住宅の維持保全を行う業務」又は「賃貸住宅の維持保全を行う業務」及び「家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務」を併せて実施する業務）を行う事業のことをいいますが、「家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務」のみを実施する事業は本法の「賃貸住宅管理業」に該当しません。 また、他の法令によって財産の管理を委託をした者の保護が図られている、信託や任意後見契約に基づく業務の実施をこれに含む趣旨ではありません。
2	賃貸住宅の賃貸人から委託を受けていない場合でも「賃貸住宅管理業」に該当しますか。	「委託を受けて」とは、賃貸人から明示的に契約等の形式により委託を受けているか否かに関わらず、本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を、賃貸人からの依頼により賃貸人に代わって行う実態があれば、「賃貸住宅管理業」に該当することとなります。
3	「賃貸住宅の維持保全を行う業務」とはどのような業務が該当しますか。	「賃貸住宅の維持保全を行う業務」とは、居室及び居室の使用と密接な関係にある住宅のその他の部分である、玄関・通路・階段等の共用部分、居室内外の電気設備・水道設備、エレベーター等の設備等について、点検・清掃等の維持を行い、これら点検等の結果を踏まえた必要な修繕を一貫して行うことをいいます。例えば、定期清掃業者、警備業者、リフォーム工事業者等が、維持又は修繕の「いずれか一方のみ」を行う場合や、エレベーターの保守点検・修繕を行う事業者等が、賃貸住宅の「部分のみ」について維持から修繕までを一貫して行う場合、入居者からの苦情対応のみを行い維持及び修繕（維持・修繕業者への発注等を含む。）を行っていない場合は、「賃貸住宅の維持保全を行う業務」には該当しません。
4	マンション等で居室内など専有部分のみを行っている場合「賃貸住宅の維持保全を行う業務」に該当にしますか。	分譲マンション等の１室のみの専有部分を受託管理する場合であっても、上問で示した業務を実施する場合は、「賃貸住宅の維持保全を行う業務」に該当します。

5	「いわゆるアセットマネジメント事業者」には、どのような者が該当しますか。	金融商品取引法第２条第９項の金融商品取引業者（同法第28条第３項の投資助言・代理業を行う者又は同条第４項の投資運用業を行う者（金融商品取引業等に関する内閣府令第７条第７号の不動産関連特定投資運用業を行う場合に限る。）に限る。）、資産の流動化に関する法律第200条第２項の規定により特定資産の管理及び処分に係る業務の委託を受ける者、不動産特定共同事業法第２条第５項の不動産特定共同事業者、同条第７項の小規模不動産特定共同事業者、同条第11項の適格特例投資家限定事業者から不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務の委託を受けた宅地建物取引業者（宅地建物取引業法第２条第３号の宅地建物取引業者をいう。）は、「いわゆるアセットマネジメント事業者」に該当します。
6	「家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務」とはどのような業務が該当しますか。	「家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務」とは、賃貸住宅管理業者が賃借人から受領した家賃、敷金、共益費等の金銭管理を指します。なお、金銭の管理を行う業務については、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて、当該委託に係る賃貸住宅の維持保全を行うことと併せて行うものに限り、本法第２条第２項に規定する賃貸住宅管理業に該当します。
7	「家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理」の「金銭」にはどのようなものが含まれますか。	法第２条第２項第２号の「家賃、敷金、共益費その他の金銭」とは、賃貸人が入居者との賃貸借契約に基づいて当該入居者より本来受領すべき金銭のことを指し、具体的には、家賃、敷金、共益費等が含まれます。 なお、サブリース方式において、サブリース業者が入居者から家賃、敷金、共益費等を受領する場合には、これらはサブリース業者が賃貸人の立場として受領するものであることから、第２項第２号の「家賃、敷金、共益費その他の金銭」には含まれないと考えられます。
8	「事業を営む者」とはどのようものが該当しますか（「営利性」の有無）。	「事業を営む」とは、営利の意思を持って反復継続的に賃貸住宅管理業を行うことをいい、営利の意思の有無については、客観的に判断されることとなります。
9	「営業所又は事務所」とはどのようなものが該当しますか。	管理受託契約の締結、維持保全の手配、又は家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理の業務（法第２条第２号に規定する業務を行う場合に限る。）が行われ、継続的に賃貸住宅管理業の営業の拠点となる施設として実態を有するものが該当します。電話の取次ぎのみを行う施設、維持保全業務に必要な物品等の置き場などの施設は、営業所又は事務所には該当しません。なお、個人の場合は、その営業の本拠が該当します。

（３）サブリース（特定賃貸借契約（マスターリース契約））

No.	質問	回答
1	どのようなものが「特定賃貸借契約（マスターリース契約）」に該当しますか。	「特定賃貸借契約（マスターリース契約）」とは、賃貸人と賃借人との間で締結される賃貸住宅の賃貸借契約であって、賃借人が、当該賃貸住宅を転貸する事業を営むことを目的として締結されるものをいい、ここで、事業を営むとは、営利の意思を持って反復継続的に転貸することを指します。なお、営利の意思の有無については、客観的に判断されることとなるため、個人が賃借した賃貸住宅について、事情により、一時的に第三者に転貸するような場合は、特定賃貸借契約に該当しません。
2	特定転貸事業者（サブリース業者）から賃貸住宅を借り上げ、当該賃貸住宅を第三者に再転貸する場合、当該特定転貸事業者と再転貸を行う者との間の賃貸借契約についても特定賃貸借契約（マスターリース契約）に該当しますか。	賃貸住宅の原賃貸人との間で特定賃貸借契約（マスターリース契約）を締結した特定転貸事業者（サブリース業者）から当該賃貸住宅を借り上げ、第三者への再転貸を行う場合、当該特定転貸事業者と当該再転貸を行う事業者との間の賃貸借契約についても、特定賃貸借契約（マスターリース契約）に該当します。

3	「賃貸人と密接な関係を有する者」とはどのようなものが該当しますか。	【賃貸人が個人である場合】 ・当該賃貸人の親族 ・当該賃貸人又はその親族が役員である法人 【賃貸人が会社法で定める会社の場合】 ・当該賃貸人の親会社 ・当該賃貸人の子会社 ・当該賃貸人の関連会社 ・当該賃貸人が他の会社等の関連会社である場合における当該他の会社等 ・当該賃貸人の親会社の子会社（当該賃貸人を除く。） 【賃貸人が登録投資法人である場合】 ・当該登録投資法人の資産運用会社の関連会社 【賃貸人が賃貸人が特定目的会社である場合】 ・当該特定目的会社の委託を受けて特定資産の管理及び処分に係る業務を行う者の関係会社 【賃貸人が組合である場合】 ・当該組合の業務執行者又は当該業務執行者の関係会社 【賃貸人が特例事業者である場合】 ・当該特例事業者の委託を受けて当該特例事業者が当事者である不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務を行う不動産特定共同事業者の関係会社又は当該業務を行う小規模不動産特定共同事業者 【賃貸人が賃貸住宅に係る信託の受託者である場合】 ・当該信託の委託者又は受益者（以下「委託者等」という。）の関係会社 ・委託者等が登録投資法人である場合における当該登録投資法人の資産運用会社の関係会社 ・委託者等が特定目的会社である場合における当該特定目的会社の委託を受けて特定資産の管理及び処分に係る業務を行う者の関係会社 詳細につきましては、本法規則第２条をご参照ください。
4	特定賃貸借契約（マスターリース契約）がパススルー型の場合、どのような観点で営利性の有無が判断されますか。	事業スキーム全体の事業性を鑑みて営利性を有無を判断することになります。そのため、特定賃貸借契約（マスターリース契約）を根源として運用等で利益が生み出されるような事業スキームである場合、仮にパススルー型において賃料やその他手数料として控除しているものが無かったとしても、その点のみをもって直ちに営利性がないと判断されるものではありません。
5	老人ホームやデイケアホームを利用契約という形で運営する場合、当該利用契約は「特定賃貸借契約」に該当しますか。	「特定賃貸借契約」とは、賃貸住宅の賃貸借契約であって、賃借人が当該賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として締結されるものをいい、老人ホームやデイケアホームの利用契約は賃貸借契約には該当しないことから、「特定賃貸借契約」には該当しません。

（4）サブリース（特定転貸事業者（サブリース業者））

No.	質問	回答
1	「特定転貸事業者（サブリース業者）」とはどのようなものが該当しますか。	「特定転貸事業者（サブリース業者）」とは、特定賃貸借契約（マスターリース契約）に基づき賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営む者をいい、ここで、事業を営むとは、営利の意思を持って反復継続的に転貸することをいうものとしております。なお、営利の意思の有無については、客観的に判断されることとなります。
2	特定賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しようとしていれば、その戸数にかかわらず、特定転貸事業者（サブリース業者）に対する規制が課されるのですか。	本法は、特定転貸事業者（サブリース業者）や勧誘者による勧誘や特定賃貸借契約（マスターリース契約）の締結といった行為に着目して、その適正化に必要な措置をすべての者に義務付けていますので、営利の意思を持って反復継続的に賃貸住宅の転貸を行う場合はその規模によらず規制が課されます。

3	社宅代行業者（転貸型社宅代行業者）は「特定転貸事業者（サブリース業者）」に該当しますか。	社宅代行業者（転貸人）が賃貸住宅を所有者（賃貸人）から借り上げ、企業（転借人）との間で賃貸借契約を締結した場合、特定転貸事業者（サブリース業者）に該当します。また、所有者（賃貸人）に支払う家賃と当該企業から支払われる家賃が仮に同額であっても、当該企業から手数料等何らかの名目で収益を得ることが一般的であるため、営利の意思を持っているということができ、「転貸する事業を営む者」に該当することから、その場合も特定転貸事業者（サブリース業者）に該当します。
4	社宅代行業者（転貸型社宅代行業者）から賃貸住宅を借り上げた企業が社内規定等に基づき、従業員へ社宅を提供する場合、当該企業は「特定転貸事業者（サブリース業者）」に該当しますか。	社宅代行業者（転貸人）が企業（転借人）との間で賃貸借契約を締結し、当該企業が、転貸人から賃借した家屋等にその従業員等を入居させる場合、社内規定等に基づき従業員等に利用させることが一般的であるため、この場合における当該企業は「転貸する事業を営む者」に該当せず、特定転貸事業者（サブリース業者）に該当しません。また、当該企業と従業員等との間で賃貸借契約が締結されている場合であっても、相場よりも低廉な金額を利用料として徴収する場合には、従業員等への転貸により利益を上げることを目的とするものではないことから、この場合における当該企業も同様に「転貸する事業を営む者」には該当せず、特定転貸事業者（サブリース業者）には該当しません。
5	賃貸人が信託受託者、賃借人が信託受益権者であり、賃借人が第三者に転貸する場合、賃借人は「賃貸人と密接な関係を有する者」に該当せず、特定転貸事業者（サブリース業者）に該当しますか。（GK-TKスキーム）	受託者は実質的には委託者又は受益者と同視できますが、本法では賃借人が「委託者又は受益者」自身である場合には規定がありませんので信託の委託者/受益者の関係会社には含まれず、特定賃貸借契約（マスターリース契約）からは除外されないことから特定転貸事業者（サブリース業者）に該当します。
6	サービス付高齢者住宅を運営する事業者は「特定転貸事業者（サブリース業者）」に該当しますか。	サービス付き高齢者向け住宅については、住宅の所有者から運営事業者が住宅を借り受け入居者へ賃貸する形態により運営されております。このような形態は、営利目的で賃貸住宅を賃借し、第三者へ転貸する事業を営むものであることから、特定転貸事業者（サブリース業者）に該当することとなります。

２．登録関連

（１）登録申請等

No.	質問	回答
1	登録申請はいつから行うことができますか。	登録申請受付の開始は令和３年６月１５日を予定しております。主たる事務所を管轄する各地方整備局等へ申請を行うことができます。
2	登録の申請はどのように行えばよいですか。	登録の申請は、原則、賃貸住宅管理業登録等電子申請システムにて行っていただくこととしております。当該システムは本法の施行日から使用可能となります。
3	原則、オンラインによる申請とありますが、申請書等一式を各地方整備局等に持参又は郵送した場合、受け付けてもらえますか。	郵送による申請や事前予約などによる持参も可能ですが、申請方法につきましては主たる事務所を管轄する各地方整備局等にご確認ください。
4	登録に必要な申請書類はどのようなものがありますか。 また、当該申請書類はどのように入手すればよいですか。	申請書等は、国土交通省のホームページよりダウンロードできます。詳細は賃貸住宅管理業法ポータルサイトに掲載しております「賃貸住宅管理業登録までの流れ」の「各種書類準備」をご確認ください。 賃貸住宅管理業法ポータルサイト https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/pm_portal/index.html
5	どのような場合に申請時の書類を一部省略することができますか。 また、省略できる書類はどのようなものが該当しますか。	宅地建物取引業法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第8号に規定するマンション管理業者、賃貸住宅管理業者登録規程等を廃止する告示（令和３年国土交通省告示第81号）による廃止前の賃貸住宅管理業者登録規程（以下「廃止前賃貸住宅管理業者登録規程」という。）第2条第４項に規定する賃貸住宅管理業者は、申請に係る一部の書類提出を省略することが可能です。省略可能な書類については、賃貸住宅管理業法ポータルサイトに掲載しております「賃貸住宅管理業登録までの流れ」⇒「各種書類準備」⇒「登録申請等に係る必要書類、提出方法等はこちら」内の「表１ 登録申請に係る必要書類一覧（新規・更新）」をご確認ください。 賃貸住宅管理業法ポータルサイト https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/pm_portal/index.html

6	オンライン申請で必要となるGビズIDはどのように取得すればよいですか。	GビズIDは、１つのID・パスワードでさまざまな行政サービスにログインできるアカウントサービスです。 各種補助金や社会保険、雇用保険など会社で必要になるさまざまな申請に対応しています。従来は申請ごとに会社や本人を証明する書類の提出が必要でしたが、GビズIDを用いることで個別の確認が不要になるため、賃貸住宅管理業登録等電子申請システムを利用した申請を行う場合、ログイン時にGビズIDに紐づいた会社情報等があらかじめ自動で入力されておりますので、申請作業をスムーズに行うことができるメリットがあります。 詳細につきましてデジタル庁の下記ホームページよりご確認ください。 GビズID申請ホームページ https://gbiz-id.go.jp/top/ G-ビズIDクイックマニュアルｇ-BizIDプライム編 https://gbiz-id.go.jp/top/manual/pdf/QuickManual_Prime.pdf
7	登録を申請してから、登録を受けるまでの期間はどのくらいですか。	登録の申請に対する標準処理期間については、原則として、申請の提出先とされている地方整備局長等に当該申請が到達した日の翌日から起算して当該申請に対する期間を９０日としています。なお、適正な申請を前提に定めるものであるから、形式上の要件に適合しない申請の補正に要する期間はこれに含まれません。また、適正な申請に対する処理についても、審査のため、相手方に必要な資料の提供等を求める場合にあっては、相手方がその求めに応ずるまでの期間はこれに含まれないものとします。
8	登録番号はどのように付与されますか。	登録番号は、地方整備局等単位ではなく全国を通して採番され付与されます。また、必ずしも申請順とはならず登録審査が完了をした順に付与することとしております。
9	申請状況及び登録の完了はどのように確認すればよいですか。	登録における申請者への通知について、賃貸住宅管理業登録等電子申請システムを利用する申請者に対しては、当該システム内にて通知いたしますので申請状況について都度ご確認下さい。なお、当該システムを利用しない申請者又は当該システムを利用した申請者で通知の送付を希望する者に対しては、別途定める様式を用いて郵送等の方法により通知を行うものとしますが、申請時において、申請者自身で用意した封筒に住所・宛名を記載し、所要の切手を貼付したものを、当該システムを利用しない申請者については登録申請書類等と一緒に、当該システムを利用した申請者については当該封筒のみを提出するものとします。
10	登録に有効期間はありますか。	登録の有効期間は５年間としており、５年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によってその効力は失効します。 なお、更新申請の場合も、財産及び損益の状況が良好でない場合は、登録の更新ができない場合があります。会社の財務状況に注意し、不安があれば公認会計士等に相談いただくことをお勧めします。
11	登録が義務付けられている「国土交通省令で定める規模」とはどの程度の戸数を指しますか。	登録が義務付けられる規模は規則第３条において200戸と定めており、管理戸数が一時的にでも200戸を超えた場合、その時点で登録を受けていなければ賃貸住宅管理業を営むことはできないことから、一時的にでも200戸を超える見込みがあれば、登録を受けることが適当です。 国土交通省としては、管理戸数が200戸を超えない小規模な賃貸住宅管理業者であっても、登録を受けることにより、社会的信用力が高まると考えられることから、登録を受けることを推奨しております。なお、登録を受けた場合は、管理戸数が200戸を超えない場合であっても、法第２章の賃貸住宅管理業に関する規制に服することとなり、これに違反した場合、監督処分や罰則の対象になることに留意が必要です。
12	管理戸数はどのように数えるのですか。	管理戸数は、入居者との間で締結されることが想定される賃貸借契約の数に基づいて数えるものとします。例えば、１棟の家屋のうち、台所・浴室・便所等を入居者が共同で利用する、いわゆる「シェアハウス」を１棟管理する場合、当該シェアハウスが10部屋から構成されており、そのうち４部屋を入居者が使用し、残りの６部屋が空室になっている場合でも、当該シェアハウスを管理する賃貸住宅管理業者の管理戸数は、10戸と数えます。

13	業務の状況に関する書面について、各項目はどのように記載すればよいですか。	【管理受託契約の件数】【管理戸数】 申請日において有効な契約に基づく実績を記入して下さい。(法第２条第２項の「管理業務」をその内容に含まない管理受託契約は対象外)。 なお、申請日時点で管理実績が全くない場合は、各欄に「０」と記入すること 【特定賃貸借契約の件数】【管理戸数】 賃貸人と直接契約した特定賃貸借契約（マスターリース）契約について、管理受託契約の記載方法に準じて記入して下さい。 (法第２条第２項の「管理業務」をその内容に含まない特定賃貸借契約は対象外)。 【契約金額（千円）】 管理受託契約及び特定賃貸借契約に基づき、申請日時点で賃貸人から受領している管理報酬を記入して下さい（管理受託契約に基づいて行う管理事務において受領する手数料などを含む。） 【従事従業者数（うち業務管理者の数）】 従事従業者数は、他の業務を兼務している従業者数も含みます。 「うち業務管理者の数」の数は、別記様式第五号（業務管理者の配置状況）に記載した者の数を記入して下さい。 【受領した家賃、敷金、共益費その他の金銭の分別管理の状況】 管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭（以下「家賃等」という。）を管理する口座と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座を別とした上で、管理受託契約毎に金銭の出入を区別した帳簿を作成する等により勘定上も分別管理する必要があるため、該当する選択肢をチェックして下さい。該当する選択肢がない場合は、その他の選択肢をチェックし、具体的な内容を記入して下さい。なお、本項目は原則として、予定ではなく実際に実施している分別管理の状況等を記入するものでありますが、申請日時点で管理実績が全くない場合に限り、将来的に管理を受託した際にどのように分別管理等を行う予定であるかを記入して下さい。
14	もともと賃貸住宅管理業を営んでいますが、法が施行されたら直ちに賃貸住宅管理業の登録を受けなければならないのですか。	法の施行前から賃貸住宅管理業を営んでいる者については、経過措置として、法の施行から１年間（その期間中に登録申請を行った者は、当該申請に対する処分があるまでの間）は登録を受けなくとも賃貸住宅管理業を営むことができます。ただし、法の施行から登録申請を行わないまま１年間を経過してしまうと、無登録営業として罰則の対象となるので、注意してください。また、経過措置の期間中も、みなし賃貸住宅管理業者として、法に基づく規制の対象となるので、法の規制内容をよくご確認の上で業務を行ってください。
15	登録及び更新の要件である「財産及び損益の状況が良好であること」とはどのように判断するのですか。	「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指します。ただし、負債の合計額が資産の合計額を超えている場合であっても、例えば、登録申請日を含む事業年度の直前２年の各事業年度において当期純利益が生じている場合、十分な資力を有する代表者からの「代表者借入金」を控除した負債の合計額が資産の合計額を超えていない場合など、上記の「負債の合計額が資産の合計額を超えて」いないことと同 等又は同等となることが相応に見込まれる場合には、「財産及び損益の状況が良好である」とみなします。「支払不能に陥っていないこと」とは、債務者が支払能力の欠乏のため弁済期にある全ての債務について継続的に弁済することができない客観的状態にないことをいう。なお、支払能力の欠乏とは、財産、信用、あるいは労務による収入のいずれをとっても債務を支払う能力がないことを意味します。
16	登録事項の変更に必要な届出書類及び添付書類を教えてください。	登録事項の変更に必要な届出書類及び添付書類の詳細は賃貸住宅管理業法ポータルサイトに掲載しております「賃貸住宅管理業登録までの流れ」⇒「各種書類準備」⇒「登録申請等に係る必要書類、提出方法等はこちら」内の「表２変更の届出等に係る必要書類一覧」をご確認ください。 賃貸住宅管理業法ポータルサイト https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/pm_portal/index.html

（２）登録手数料等

No.	質問	回答
1	登録手数料はいくらかかりますか。	賃貸住宅管理業の登録申請をする場合は、登録免許税法に基づき、申請件数１件あたり９万円を納付するものとします。

2	登録手数料はどこに納付すればよいですか。	賃貸住宅管理業の登録申請をする場合は、次の納税地に納付していただくこととなります。 ① 北海道開発局に登録申請をする場合は、 「北海道札幌市北区北三十一条西７－３－１ 札幌国税局札幌北税務署」 ② 東北地方整備局に登録申請をする場合は、 「宮城県仙台市青葉区上杉１－１－１ 仙台国税局仙台北税務署」 ③ 関東地方整備局に登録申請をする場合は、 「埼玉県さいたま市中央区新都心１－１ 関東信越国税局浦和税務署」 ④ 北陸地方整備局に登録申請をする場合は、 「新潟県新潟市中央区西大畑町5191 関東信越国税局新潟税務署」 ⑤ 中部地方整備局に登録申請をする場合は、 「愛知県名古屋市中区三の丸３－３－２ 名古屋国税局名古屋中税務署」 ⑥ 近畿地方整備局に登録申請をする場合は、 「大阪府大阪市中央区大手前１－５－63 大阪国税局東税務署」 ⑦ 中国地方整備局に登録申請をする場合は、 「広島県広島市中区上八丁堀３－19 広島国税局広島東税務署」 ⑧ 四国地方整備局に登録申請をする場合は、 「香川県高松市天神前２－10 高松国税局高松税務署」 ⑨ 九州地方整備局に登録申請をする場合は、 「福岡県福岡市東区馬出１－８－１ 福岡国税局博多税務署」 ⑩ 沖縄総合事務局に登録申請をする場合は、 「沖縄県浦添市宮城５－６－１２ 沖縄国税事務所北那覇税務署」 なお、登録免許税は、前記の納税地のほか、日本銀行及び国税の収納を行うその代理店並びに郵便局において納付することができますが、この場合においては、納付書の宛先は上記の各税務署となります。
3	更新手数料はいくらかかりますか。	賃貸住宅管理業の登録更新を行う場合は、それぞれ次に掲げる額によるものとします。 ・書面による場合：18,700円 ・オンラインによる場合：18,000円 なお、更新手数料の納付先は、登録の申請を行う地方整備局等とします。

（3）その他

No.	質問	回答
1	管理戸数が２００戸未満の場合でも、登録を受けることはできますか。	管理戸数が２００戸を超えない小規模な賃貸住宅管理業者であっても、法に沿ったルールを遵守することが、管理業者とオーナーとの間のトラブルの未然防止に繋がるため、賃貸住宅管理業の登録を受けることを推奨しております。 なお、賃貸住宅管理業の登録を受けた場合は、管理戸数が２００戸を超えない場合であっても、他の登録業者と同様に、法第２章の賃貸住宅管理業に関する規制に服することとなり、これに違反した場合、業務停止等の監督処分や罰則の対象になるが、一方で、登録を受けることにより、社会的信用の向上につながることが見込まれます。
2	現時点の管理戸数が０戸の場合でも、登録を受けることはできますか。	法第３条にて「賃貸住宅管理業を営もうとする者」は国土交通大臣の登録を受けなければならない（省令で定める規模未満は除く）と規定していることから、法第６条の登録拒否要件等に該当しない限りは、現に賃貸住宅管理業を営んでいない者も登録を受けることは可能です。ただし、賃貸住宅管理業者が登録を受けてから一年以内に業務を開始せず、又は引き続き１年以上業務を行っていないと認めるときは、その登録の取り消しの対象となります。
3	支社・支店ごとに登録を受けることはできますか。	賃貸住宅管理業は、法人の場合は法人単位で登録を行うため、支社・支店ごとに登録を受けることはできません。なお、登録を受ける場合には、本店及び賃貸住宅管理業を行う支社・支店といった事務所等が登録されます。
4	支店や事務所の中には賃貸住宅管理業を行っていない所もありますが、そのような事務所等について申請書に記載する必要がありますか。	賃貸住宅の管理業務を行わない支社、支店などについては、登録申請書第４面に記載する必要はありません。なお、本店については、賃貸住宅管理業を行っていない場合であっても、登録申請書第１面に記載する必要があります。
5	告示に基づく賃貸住宅管理業者登録制度に登録していた事業者も、本法の登録制度への登録は必要ですか。	廃止前賃貸住宅管理業登録規程による賃貸住宅管理業者登録制度に登録済の事業者についても、法の施行に伴い、賃貸住宅管理業を営み、200戸以上の賃貸住宅を管理している場合は、改めて登録が必要となります。

6	告示に基づく賃貸住宅管理業者登録制度は廃止されるのですか。	法における賃貸住宅管理業登録制度の施行日と同日付で、廃止前賃貸住宅管理業登録規程に基づく賃貸住宅管理業者登録制度は廃止されます。
7	告示に基づく賃貸住宅管理業者登録制度に登録していた事業者の移行緩和措置または優遇措置はありますか。	令和２年６月３０日までに廃止前賃貸住宅管理業者登録規程に基づく登録を受けていた者（令和２年６月３０日までに廃止前賃貸住宅管理業者登録規程第10条の規定に基づき廃業等の届出を行った者及び登録の有効期限を迎え登録の更新をしなかった者並びに法第９条第１項の規定に基づき廃業等の届出を行った者を除き、令和８年３月１５日までに法の規定に基づき登録の申請を行った場合に限る。）については、賃貸住宅管理業の登録を受ける際、その登録番号の括弧書きの欄において、更新の回数に２を加えた数が記載されます。また、令和２年７月１日以降に廃止前賃貸住宅管理業者登録規程に基づく登録の有効期限を迎え、法の規定の基づく登録の申請をするまでに廃止前賃貸住宅管理業者登録規程に基づく登録の更新を行わなかった者についても、同様とします。
8	賃貸人から委託を受けて無償で管理業務を行う場合でも、登録を受ける必要がありますか。	事業スキーム全体の事業性を鑑みて営利性を有無を判断することになります。そのため、事業全体において営利性があると認められる場合、委託された管理業務を無償で引き受けていたとしても、その点のみをもって直ちに営利性がないと判断されるものではないことから、賃貸住宅を２００戸以上管理している場合は登録を受けることが適当であると考えられます。
9	保証会社が賃借人から家賃を受領する場合も、賃貸住宅管理業の登録対象となりますか。	保証会社が、賃貸人から委託を受けて通常の月額家賃を借主から受領し、貸主や管理業者に送金するなど、本法で規定する「家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務」などの金銭管理業務のみを行っている場合は、登録の対象外となります。
10	賃貸住宅管理業（維持保全業務）を行っていない特定転貸事業者（サブリース業者）は登録を受ける必要がありますか。	賃貸住宅の維持保全を行う業務を行っていない事業者は、本法の賃貸住宅管理業者に該当しないため、登録対象外となります。
11	社宅代行業者（転貸型社宅代行業者）は登録を受ける必要がありますか。	社宅代行業者（転貸型社宅代行業者）であっても、賃貸人から借り上げた賃貸住宅において２００戸以上の維持保全を行う業務を行っている場合は、登録を受ける必要があります。
12	信託会社が受託者として賃貸住宅を管理している場合、登録を受ける必要がありますか。	信託設定によって賃貸住宅の所有権の登記名義が受託者に移転し、受託者が管理業務を行う場合は、自己の所有する賃貸住宅の管理事務を行うことになるため、登録の対象外です。

３．事業関連（受託管理）

（１）業務管理者

No.	質問	回答
1	「業務管理者」の役割とはどのようなものですか。	「業務管理者」は、賃貸住宅管理業者の営業所又は事務所において行われる管理業務の実施の適正性を確保し、管理受託契約に基づく管理業務が適切に履行されるよう、従業員の指導監督を行うために必要な知識及び経験を有する者であり、その業務の管理及び監督を行う役割を担っております。
2	「業務管理者」になるためにどのような要件及び手続きが必要となりますか。	「業務管理者」になるための要件として、管理業務の実務経験を２年以上（※）有し、かつ、登録証明事業による証明を受けている者であること、又は、管理業務の実務経験を２年以上有する宅地建物取引士で、管理業務の実務についての講習（指定講習）を修了した者であることが必要となります。施行後１年間（移行期間）については、賃貸不動産経営管理士で、一定の講習（移行講習）を修了した者についても、「登録証明事業による証明を受けている者」とみなされ、業務管理者の要件を満たすこととなります。 ※管理業務の実務経験については、別途実務講習の修了等をもって代えることも可能です。
3	「業務管理者」になるためにどのような手続きが必要となりますか。	国土交通大臣による登録を受けた登録証明事業実施機関が発行する証明書又は国土交通大臣による指定を受けた講習実施機関が発行する講習修了証明書を地方整備局等への登録申請の際に提出いただければ、業務管理者として登録することが可能となります。
4	「業務管理者」は営業所又は事務所ごとに何名配置すればよいですか。	賃貸住宅管理に係る賃貸住宅の戸数、賃貸住宅管理を遂行する従業員の数は営業所又は事務所ごとに異なるため、賃貸住宅管理業者は、入居者の居住の安定の確保等の観点から、当該営業所又は事務所においてその従業員が行う管理業務等の質を担保するために必要な指導、管理、及び監督をし得るだけの数の業務管理者を配置することを推奨しております。
5	専任の宅地建物取引士が業務管理者として従事することはできますか。	業務管理者が宅地建物取引士も兼務する等他の業務を兼務することは法違反となるものではありませんが、入居者の居住の安定の確保等の観点から賃貸住宅管理業者の従業員が行う管理業務等について必要な指導、管理、及び監督の業務に従事できる必要があります。なお、専任の宅地建物取引士が業務管理者を兼ねる場合における宅地建物取引業法上の取扱いについては、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」をご参照下さい。 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」について https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html

6	ある店舗の業務管理者が一時的に他の店舗の業務管理者を兼務することはできますか。	業務管理者は、他の営業所又は事務所の業務管理者を兼務することはできません。

（２）管理受託契約に係る重要事項説明等

No.	質問	回答
1	管理受託契約の重要事項説明書に記載が必要な事項を教えてください。	管理受託契約の締結に際し、賃貸住宅管理業者が重要事項説明書に記載し、説明する必要がある事項は以下のとおりです。 （１）管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の商号、名称又は氏名並びに登録年月日及び登録番号 （２）管理業務の対象となる賃貸住宅 （３）管理業務の内容及び実施方法 （４）報酬の額並びにその支払の時期及び方法 （５）前号に掲げる報酬に含まれていない管理業務に関する費用であって、賃貸住宅管理業者が通常必要とするもの （６）管理業務の一部の再委託に関する事項 （７）責任及び免責に関する事項 （８）法第二十条の規定による委託者への報告に関する事項 （９）契約期間に関する事項 （１０）賃貸住宅の入居者に対する（３）に掲げる事項の周知に関する事項 （１１）契約の更新及び解除に関する事項
2	管理受託契約の締結時書面に記載が必要な事項を教えてください。	管理受託契約の締結時に、賃貸住宅管理業者が交付しなければならない書面の記載事項は以下のとおりです。 （１）管理業務の対象となる賃貸住宅 （２）管理業務の実施方法 （３）契約期間に関する事項 （４）報酬に関する事項（報酬の額並びに支払の時期及び方法含む） （５）契約の更新又は解除に関する定めがあるときは、その内容 （６）管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の商号、名称又は氏名並びに登録年月日及び登録番号 （７）管理業務の内容 （８）管理業務の一部の再委託に関する定めがあるときは、その内容 （９）責任及び免責に関する定めがあるときは、その内容 （１０）委託者への報告に関する事項（法第２０条による規定） （１１）賃貸住宅の入居者に対する（２）及び（７）に掲げる事項の周知に関する事項
3	管理受託契約に係る重要事項説明書と締結時書面を一体で交付することは可能ですか。	管理受託契約の重要事項説明書は、契約締結に先立って交付する書面であり、管理受託契約の締結時の書面は交付する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。
4	管理受託契約の重要事項説明はどのタイミングで行えばよいですか。	管理受託契約に係る重要事項説明については、管理業務を委託しようとする賃貸住宅の賃貸人が契約内容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を推奨しております。説明から契約締結までの期間を短くせざるを得ない場合には、事前に管理受託契約に係る重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に、説明を実施するなどして、管理受託契約を委託しようとする者が契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとることを推奨しております。
5	管理受託契約の重要事項説明及び書面交付、契約時締結書面の交付は業務管理者が行う必要がありますか。	管理受託契約に係る重要事項説明は、業務管理者によって行われることは必ずしも必要ではありませんが、重要事項について、正確な情報を適切に説明することで、賃貸住宅のオーナーが十分に理解をした上で契約締結の意思決定ができるよう、業務管理者や一定の実務経験を有する者など、管理業務に関する専門的な知識及び経験を有する者に説明を行わせることを推奨しております。
6	管理受託契約の重要事項説明を行う際、資格者証や従業員証の提示は義務づけられていますか。	重要事項説明時における資格者証や従業員証の提示は義務付けられておりません。

7	管理受託契約の重要事項説明を出向先の社員等へ委託することはできますか。	重要事項説明は、管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の従業員が行う必要があるため、原則として出向先の社員等へ重要事項の説明を委託することはできません。 一方、賃貸住宅管理業者の使用人としての業務（重要事項説明）を出向元の指揮命令系統に服して行うこととしていることが確認できる「出向先及び出向労働者三者間の取決め」において、出向する者が出向元の重説業務を行い、出向元が指揮命令権を持つと明記されているのであれば、出向先の社員等に委託することは可能です。
8	管理受託契約の重要事項説明を契約の相手方の代理人に行うことは可能ですか。 また、代理受任者の制限（親族に限る、業者は不可　等）はありますか。	原則的には、管理受託契約の相手方本人に対して説明を行う必要がありますが、契約の相手方本人の意思により、委任状等をもって代理権を付与された者に対し、重要事項説明を行った場合は当該説明をしたものと認められます。しかし、賃貸住宅管理業者が管理受託契約の相手方に対して働きかけて契約の相手方にその代理人を紹介して選任させた上、当該代理人に対して重要事項説明を行ったような例外的な場合には、同条の趣旨に照らし、当該代理人が契約の相手方本人に対して当該説明をしたと評価することができる事情がない限り、賃貸住宅管理業者が「管理受託契約の相手方となろうとする者」に対して当該説明をしたとは認められません。
9	管理受託契約の重要事項説明はITを用いることは可能ですか。	賃貸住宅管理業者は、管理受託契約の相手方となろうとする者の承諾を得て、重要事項説明書に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができますが、その際以下の点について留意してください。 ①電磁的方法により提供する際の相手方の承諾を得ること。 ②出力して書面を作成でき、改変が行われていないか確認できる状態にあること。（電子署名等の活用など） ③説明者及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
10	相手方からの承諾がある場合、電話やメールによる手段を用いて、管理受託契約の重要事項説明を行うことは可能ですか。	新規契約の重要事項説明については、電話やメールによる手段での重要事項説明は認められません。 ただし、管理受託契約変更契約（契約更新含む。以下同じ）の重要事項説明については、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、電話による説明をもって対面による説明と同様に取扱うものとします。 ①事前に管理受託契約変更契約の重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に説明を実施するなどして、賃貸人が変更契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとること ②賃貸人から賃貸住宅管理業者に対し、電話により管理受託契約変更契約の重要事項説明を行ってほしいとの依頼があること ③賃貸人が、管理受託契約変更契約の重要事項説明書等を確認しながら説明を受けることができる状態にあることについて、賃貸住宅管理業者が重要事項説明を開始する前に確認していること ④賃貸人が、電話による説明をもって当該管理受託契約変更契約の重要事項説明の内容を理解したことについて、賃貸住宅管理業者が重要事項説明を行った後に確認していること なお、賃貸人から賃貸住宅管理業者に対し、電話により管理受託契約変更契約の重要事項説明を行ってほしいとの依頼があった場合であっても、賃貸人から、対面又はITの活用による説明を希望する旨の申出があったときは、当該方法により説明する必要があります。
11	管理受託契約の重要事項説明を行う必要がない契約の相手方はどのようなものが該当しますか。	管理受託契約の契約の相手方が賃貸住宅管理業者である者その他の管理受託契約に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者である場合、重要事項に係る書面交付及び説明は不要となります。具体的には以下の者が該当します。 ①賃貸住宅管理業者 ②特定転貸事業者 ③宅地建物取引業者 ④特定目的会社 ⑥組合 ⑦賃貸住宅に係る信託の受託者（委託者等が①～④までのいずれかに該当する場合に限る） ⑧独立行政法人都市再生機構 ⑨地方住宅供給公社

12	契約期間中や契約更新時に管理受託契約の契約内容の変更があった場合、改めて、重要事項説明を行う必要がありますか。	契約期間中や契約更新時に規則第31条各号に掲げる事項を変更しようとするときは、変更のあった事項について、賃貸人に対して書面の交付を行った上で重要事項説明をする必要があります。 ただし、法施行前に締結された管理受託契約で、法施行後に規則第31条各号に掲げる全ての事項について重要事項説明を行っていない場合は、変更のあった事項のみならず規則第31条各号に掲げる全ての事項について重要事項説明を行う必要がありますのでご注意ください。 なお、契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等、形式的な変更と認められる場合は、重要事項説明は行わないこととして差し支えありません。
13	契約期間中や契約更新時に管理受託契約の契約内容の変更があった場合、改めて、契約締結時書面の交付を行う必要がありますか。	契約期間中や契約更新時に規則第31条各号に掲げる事項の変更を内容とする契約を締結したときは、変更のあった事項について、賃貸人に対して契約締結時書面の交付を行う必要があります。 ただし、法施行前に締結された管理受託契約で、法施行後に法14条第1項各号規定の事項及び規則第35条に規定の全ての事項について契約締結時書面の交付を行っていない場合は、変更のあった事項のみならず法14条第1項各号規定の事項及び規則第35条に規定の全ての事項について契約締結時書面の交付を行う必要がありますのでご注意ください。 なお、契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等、形式的な変更と認められる場合は、契約締結時書面の交付は行わないこととして差し支えありません。
14	法の施行前に締結された管理受託契約について、契約内容を変更しない場合であっても、法の施行後に改めて重要事項説明及び書面交付、契約締結時書面の交付を行う必要がありますか。	法の施行前に締結された管理受託契約について、契約内容を変更しない限りは、法の施行後に改めて重要事項説明等を行う必要はありません。
15	「管理業務の一部の再委託に関する事項」について、重要事項説明時から再委託先が変更となった場合、どのような対応を行えば良いですか。	再委託先の変更は形式的な変更と考えられるため、当該変更が生じた場合に改めて重要事項説明を実施する必要はありませんが、再委託先が変更する度ごとに書面又は電磁的方法により賃貸人に知らせる必要があります。
16	管理受託契約の相手方である賃貸人が変わった場合、新しい賃貸人に対して、重要事項説明及び書面交付を行う必要がありますか。	管理受託契約が締結されている賃貸住宅について、その契約期間中に相続やオーナーチェンジ等によって管理受託契約の相手方である賃貸人が変更された場合には、従前と同一の内容で当該管理受託契約が承継される場合であっても、賃貸住宅管理業者は、賃貸人の地位の移転を認識した後、遅滞なく、新たな管理受託契約の相手方である賃貸人に当該管理受託契約の内容が分かる書類を交付することが望ましいです。 なお、管理受託契約において委託者の地位承継にかかる特約が定められておらず、管理受託契約が承継されない場合、新たな賃貸人との管理委託契約は新たな契約と考えられるため、賃貸住宅管理業者は、新たな賃貸人に管理受託契約重要事項説明及び管理受託契約締結時書面の交付を行う必要があります。

（3）賃貸住宅管理業者の義務

No.	質問	回答
1	賃貸住宅管理業者にはどのような義務が課されますか。	賃貸住宅管理業者が遵守しなければならない義務は以下の事項が該当します。 ・登録義務（法第3条） ・登録変更の届出（法第6条） ・廃業等の届出（法第7条） ・業務処理の原則（法第10条） ・名義貸しの禁止（法第11条） ・業務管理者の選任義務（法第12条） ・管理受託契約の締結前の重要事項説明及び書面の交付義務（法第13条） ・管理受託契約の締結時の書面の交付義務（法第14条） ・管理業務の再委託の禁止（法第15条） ・家賃、敷金等の分別管理義務（法第16条） ・従業員等の証明書携帯義務（法第17条） ・帳簿の備え付け義務（法第18条） ・標識の掲示義務（法第19条） ・委託者への定期報告義務（法第20条） ・守秘義務（法第21条）
2	法の施行前に締結された管理受託契約については、法の施行後にどのような規制が適用されますか。	法施行前に締結された管理受託契約に基づいて管理業務を実施する際には、 ・管理業務の再委託の禁止（法第15条） ・家賃、敷金等の分別管理義務（法第16条） ・従業員等の証明書携帯義務（法第17条） ・帳簿の備え付け義務（法第18条） ・守秘義務（法第21条） の規定が適用されます。 一方で、 ・管理受託契約の締結時書面の交付（法第14条） ・委託者への定期報告義務（法第20条） の規定は適用されません（法附則第３条）。
4	どの程度の管理業務を委託することが再委託の禁止に該当しますか。	管理受託契約に管理業務の一部の再委託に関する定めがあるときは、自らで再委託先の指導監督を行うことにより、一部の再委託を行うことができますが、管理業務の全てについて他者に再委託すること、又は、管理業務を複数の者に分割して再委託して自ら管理業務を一切行わないことは、本法の規定に抵触します。なお、賃貸住宅の賃貸人のために当該維持保全に係る契約の締結の媒介、取次ぎ又は代理を行う業務を行う場合も「賃貸住宅の維持保全を行う業務」に該当するため、賃貸住宅管理業者が直接的に当該業務を実施していない場合であっても本法の規定に抵触しません。
5	管理業務の再委託先について何らかの規制はありますか。	管理業務の再委託先は賃貸住宅管理業者である必要はありませんが、管理業務を委託した賃貸住宅の賃貸人と管理受託契約を締結した賃貸住宅管理業者が再委託先の業務の実施について責任を負うことになるため、登録拒否要件に該当しない事業者に再委託することが望ましく、また、再委託期間中は、賃貸住宅管理業者が責任をもって再委託先の指導監督を行うことが必要となります。なお、契約によらずに管理業務を自らの名義で他者に行わせる場合には、名義貸しに該当する場合があるため、再委託は契約を締結して行うことが必要となります。
6	自己の保有する財産と入居者から受領した家賃、敷金、共益費その他の金銭はどのように分別管理を行えばよいですか。	管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭（以下「家賃等」という。）を管理する口座と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座を別とした上で、管理受託契約毎に金銭の出入を区別した帳簿を作成する等により勘定上も分別管理する必要があります。なお、管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃等、敷金、共益費その他の金銭を管理する口座は締結した管理受託契約ごと、又は管理受託契約を委託した賃貸人ごとに分別することが望ましいですが、少なくとも家賃等を管理する口座を同一口座とすることとして差し支えなく、また、必ずしも管理受託契約ごと、管理受託契約を委託した賃貸人ごと、物件ごとに口座を分ける必要はなく、賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座と分別とすれば足ります。

7	入居者から受領した家賃等が一時的に賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座に入金されている状態は許容されますか。	家賃等を管理する口座にその月分の家賃をいったん全額預入し、当該口座から賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座に管理報酬分の金額を移し替える等、家賃等を管理する口座と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座のいずれか一方に家賃等及び賃貸住宅管理業者の固有財産が同時に預入されている状態が生じることは差し支えありません。ただし、この場合においては、家賃等又は賃貸住宅管理業者の固有財産を速やかに家賃等を管理する口座又は賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座に移し替えることとしております。
8	全ての従業員が従業者証明書を携帯する必要はありますか。	従業者証明書を携帯させるべき者の範囲は、以下の①又は②に該当する者となります。 ①正規及び非正規を問わず、賃貸住宅管理業者と直接の雇用関係にあって、賃貸住宅管理業の業務に携わる者 ②派遣事業者より賃貸住宅管理業者へ派遣され、賃貸住宅管理業の業務に携わる派遣社員で、当該派遣社員に対して賃貸住宅管理業者が直接の指揮命令権を有する者 賃貸住宅管理業者と直接の雇用関係にある者であっても、内部管理事務に限って従事する者は、従業者証明書の携帯の義務はありません。
9	各営業所等に備え付ける必要のある帳簿にはどのような事項を記載すればよいですか。	帳簿への記載事項は以下の６項目が該当します。 ・管理受託契約を締結した委託者の商号、名称又は氏名 ・管理受託契約を締結した年月日 ・契約の対象となる賃貸住宅（※） ※管理受託契約の対象となる賃貸住宅の所在地及び物件の名称、部屋番号、委託の対象となる部分及び附属設備などを指す ・受託した賃貸住宅管理業務の内容 ・報酬の額（※） ※賃貸住宅管理業者に対する報酬だけでなく、管理業務に要する費用等、賃貸住宅管理業者が費用を支払い、その費用を賃貸人から支払いを受ける場合は、その費用も含む ・管理受託契約における特約その他参考となる事項
10	標識に記載すべき事項はどのようなものがありますか。	標識に記載すべき事項は以下のとおりです。なお標識の大きさは縦25cm以上横35cm以上となります。 ・登録番号 ・登録年月日 ・登録の有効期間 ・商号、名称又は氏名 ・主たる営業所又は事務所の所在地 具体の様式につきましては、規則の別記様式第十二号をご参照下さい。
11	営業所又は事務所ごとに掲示する必要のある標識は各事業者が自分で用意する必要がありますか。	標識は各事業者において用意する必要があります。なお、休業している場合においても事業の廃止手続きを行わない限り、標識の掲示は必要となります。
12	法第19条の標識に記載する「登録番号」について、本法による登録番号が付与されるまでの間、告示に基づく賃貸住宅管理業者登録制度により付与されていた登録番号を暫定的に記載して掲示することは可能ですか。	廃止前賃貸住宅管理業者登録規程に基づく賃貸住宅管理業者登録制度は、法の施行日をもって廃止されるため、法第19条の標識の「登録番号」に、廃止前賃貸住宅管理業者登録規程に基づく賃貸住宅管理業者登録制度に基づいて付与されていた登録番号を記載することはできません。
13	賃貸人への定期報告は、どのような項目、頻度及び方法で行えばよいですか。	【報告事項】 ・報告の対象となる期間 ・管理業務の実施状況　（家賃等の金銭の収受状況、維持保全の実施状況等） ・入居者からの苦情の発生状況及び対応状況 ※上記の事項を法令上報告が義務付けられる最低限の事項としておりますが、上記以外の事項についても、賃貸人の求めに応じて報告することを推奨しております。 【頻度】 報告の頻度については、上記事項の報告を最低限年に１回行うことを法令上義務付け、報告事項によっては、それ以上の頻度で行うことを推奨しております。 【報告方法】 管理業務報告書の交付方法については書面によらず、メール等の電磁的方法によることも可能となりますが、賃貸人とのトラブルを未然に防止する観点からも、当該提供を行う賃貸住宅管理業者において、管理業務報告書のデータを適切に保存するよう努めるものとしております。 また、管理業務報告書に係る説明方法は問いませんが、賃貸人と説明方法について協議の上、双方向でやりとりできる環境を整え、賃貸人が管理業務報告書の内容を理解したことを確認する必要があります。
14	秘密保持義務が課される「従業者」は再委託先の従業員も含まれますか。	秘密保持義務が課される「従業者」とは賃貸住宅管理業者の指揮命令に服しその業務に従事する者をいい、再委託契約に基づき管理業務の一部の再委託を受ける者等賃貸住宅管理業者と直接の雇用関係にない者であっても含まれます。

15	法施行前に締結された管理受託契約について、賃貸人への定期報告を行う必要はありますか。	法施行前に締結されていた契約については、定期報告義務を適用除外としています。（法附則第３条） ただし、オーナー保護の観点から、「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」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しております。また、管理受託契約について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。

４．事業関連（サブリース）

（１）勧誘者

No.	質問	回答
1	「勧誘者」とはどのようなものが該当しますか。	「勧誘者」とは、「特定転貸事業者（サブリース業者）が特定賃貸借契約（マスターリース契約）の締結についての勧誘を行わせる者」であり、①特定の特定転貸事業者と特定の関係性を有する者であって、当該特定転貸事業者の特定賃貸借契約の締結に向けた勧誘を行う者と定義しております。①については、特定転貸事業者から委託を受けて勧誘を行う者が該当するほか、明示的に勧誘を委託されてはいないが、特定転貸事業者から勧誘を行うよう依頼をされている者や、勧誘を任されている者は該当し、依頼の形式は問わず、資本関係も問いません。なお、勧誘者に該当するかどうかについては、例示されていないものも含め、個別事案ごとに客観的に判断されることになりますが、通常、勧誘者に該当する者として以下が想定されます。 ・建設会社、不動産業者、金融機関等の法人やファイナンシャルプランナー、コンサルタント等の個人が特定転貸事業者から勧誘の委託を受けて、当該事業者との契約の内容や条件等を前提とした資産運用の企画提案を行ったり、当該契約を締結することを勧めたりする場合 ・建設業者や不動産業者が、自社の親会社、子会社、関連会社の特定転貸事業者の特定賃貸借契約の内容や条件等を説明したり、当該特定賃貸借契約を結ぶことを勧めたりする場合　等
2	個人のオーナーなどが「勧誘者」に該当する場合はありますか。	賃貸住宅のオーナーが、新たに賃貸住宅のオーナーとなろうとする者に対し、自己の物件について特定賃貸借契約（マスターリース契約）を結んでいる特定の事業者から、勧誘の対価として紹介料等の金銭を受け取り、当該事業者と特定賃貸借契約を結ぶことを勧めたり、当該契約の内容や条件等を説明したりする場合などは、勧誘者に該当するため、個人であっても不当な勧誘等を行った場合、行政処分や罰則の対象になります。
3	アパート等の建設を目的としている建設会社が、アパート建設前の勧誘段階では特定の関係性のあるサブリース業者が賃貸住宅として転貸するのか、異なる目的で転貸するのか不明であり、建設請負契約後に転貸目的が確定する場合、当該建設会社は「勧誘者」に該当しますか。	建設会社が自社の顧客に対し、アパート等の賃貸住宅の建設を行う企画提案をする段階で、建設請負契約を結ぶ対象となる賃貸住宅に関して、顧客を勧誘する目的で特定転貸事業者（サブリース業者）が作成した特定賃貸借契約（マスターリース契約）の内容や条件等を説明する資料等を使って、賃貸事業計画を説明したり、当該契約を結ぶことを勧めたりする場合は勧誘者に該当します。
4	「勧誘者」が「勧誘行為」を第三者に再委託した場合、当該第三者も勧誘者に該当しますか。	勧誘行為を再委託された者も勧誘者に該当しますので、不当勧誘等を行った場合は行政処分や罰則の対象になります。なお、勧誘者にあたるかどうかは、特定の特定転貸事業者（サブリース業者）と特定の関係性を有する者であるかどうかを客観的に判断することとなります。
5	「勧誘行為」とはどのようなものが該当しますか。	本法で規定する「勧誘行為」とは、オーナーとなろうとする者が特定賃貸借契約（マスターリース契約）を締結する意思の形成に影響を与える程度の勧め方をいい、個別事案ごとに客観的に判断されることに留意が必要となります。 具体的には、特定の事業者との特定賃貸借契約を結ぶことを直接勧める場合のほか、特定の事業者との特定賃貸借契約のメリットを強調して締結の意欲を高めるなど、客観的に見てオーナーとなろうとする者の意思の形成に影響を与えていると考えられる場合も「勧誘行為」に含まれます。さらに、不特定多数の者に向けられたものであっても、特定の事業者の特定賃貸借契約の内容や条件等を具体的に認識できるような内容であって、それが個別のオーナーとなろうとする者の意思形成に影響を与える場合は、「勧誘行為」に該当する可能性があります。
6	契約の内容や条件等に触れずに単に特定転貸事業者（サブリース業者）を紹介する行為は「勧誘行為」に該当しますか。	特定の事業者の契約内容や条件等に触れずに、一般的なサブリースの仕組みの説明に留まる場合や単に特定転貸事業者（サブリース業者）を紹介する行為は「勧誘行為」に該当しません。

（２）誇大広告

No.	質問	回答
1	「著しく事実に相違する表示」とはどのような表示が該当しますか。	「事実に相違する」とは、広告に記載されている内容が実際の特定賃貸借契約（マスターリース契約）の内容と異なることを指します。具体的に何が「著しく」に該当するかの判断は、個々の広告の表示に即してなされますが、オーナーとなろうとする者が、広告に記載されていることと事実との相違を知っていれば通常、その特定賃貸借契約に誘引されないと判断される場合は「著しく」に該当し、単に、事実と当該表示との相違することの度合いが大きいことのみで判断されるものではありません。なお、「著しく事実に相違する表示」であるか否かの判断に当たっては、広告に記載された一つ一つの文言等のみからではなく、表示内容全体からオーナーとなろうとする者が受ける印象・認識により総合的に判断されることとなります。
2	「実際のものよりも著しく優良であり、若しくは著しく有利であると人を誤認させるような表示」とはどのような表示が該当しますか。	「実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示」と認められるものとは、特定賃貸借契約（マスターリース契約）の内容等についての専門的知識や情報を有していないオーナーを誤認させる程度のものを指します。なお、「実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させる表示」であるか否かの判断に当たっては、広告に記載された一つ一つの文言等のみからではなく、表示内容全体からオーナーとなろうとする者が受ける印象・認識により総合的に判断されることとなります。

3	家賃保証という文言をパンフレット等で使用する場合、全ての文言の隣接する箇所に借地借家法等の点について記載する必要がありますか。	パンフレット等の広告において「家賃保証」「空室保証」など、空室の状況にかかわらず一定期間、一定の家賃を支払うことを約束する旨等の表示を行う場合は、「家賃保証」等の文言に隣接する箇所に、定期的な家賃の見直しがある場合にはその旨及び借地借家法第 32 条の規定により減額されることがあることを明確に表示する必要ありますので、表示がない場合は誇大広告に該当する可能性があります。なお、表示に当たっては、文字の大きさのバランス、色、背景等から、オーナー等が一体として認識できるよう表示されているかといった点に留意する必要があります。
4	広告の一環として体験談を記載する場合、隣接する箇所に打消し表示が明瞭に記載されていたとしても、問題のある表示となるおそれがありますか。	体験談を用いる場合は、賃貸住宅経営は、賃貸住宅の立地等の個別の条件が大きな影響を与えるにも関わらず、体験談を含めた表示全体から、「大多数の人が特定賃貸借契約（マスターリース契約）を締結することで同じようなメリットを得ることができる」という認識を抱いてしまうことから、体験談とは異なる賃貸住宅経営の実績となっている事例が一定数存在する場合等には、「個人の感想です。経営実績を保証するものではありません」といった打消し表示が明瞭に記載されていたとしても、問題のある表示となるおそれがあるため、体験談を用いることは、第 28 条違反となる可能性があります。
5	ホームページやパンフレット等の案内について「賃料保証」という単語を商品名に用いていますが、商品名であっても打消し表示を入れる必要がありますか。	「〇〇保証」など、空室の状況にかかわらず一定期間、一定の家賃を支払うことを約束する旨等の表示を行う場合は、「〇〇保証」等の文言に隣接する箇所に、定期的な家賃の見直しがある場合にはその旨及び借地借家法第 32 条の規定により減額されることがあることを表しておく必要があります。なお、表示に当たっては、文字の大きさのバランス、色、背景等から、オーナー等が一体として認識できるよう表示されているかに留意することとしておりますが、国土交通省としましては、「〇〇保証」などの表記は打消し表示をしていたとしても、無用な疑義や誤解を招きトラブルに繋がる可能性があることから、表記の修正を推奨しております。
6	「特定賃貸借契約（マスターリース契約）の相手方又は相手方となろうとする者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なもの」とはどのようなものが該当しますか。	特定転貸事業者（サブリース業者）がオーナーに支払う家賃の額等の賃貸の条件やその変更に関する事項、特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の内容及び実施方法、契約期間に発生する維持保全、長期修繕等の費用負担に関する事項、契約の更新又は解除に関する事項等、当該事項を告げない、又は事実と違うことを告げることで、相手方等の不利益に直結するものが該当します。

（3）不当勧誘等

No.	質問	回答
1	「故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為」とはどのようなものが該当しますか。	「故意に事実を告げず」とは、事実を認識しているにもかかわらず、あえてこれを告げない行為を指し、「故意に不実のことを告げる行為」とは、事実でないことを認識していながらあえて事実に反することを告げる行為を指します。なお、違反した場合における本法に基づく指示、命令は故意になされた場合に限ります。 「故意」とは、行為者の内面の心理状態を示すものですが、客観的事実によって推認され、特定転貸事業者（サブリース業者）であれば当然に知っていると思われる事項を告げないような場合については、「故意」の存在が推認されることになると考えられます。なお、事実の不告知・不実告知にあたるかどうかは、個別事案ごとに客観的に判断されることになります。
2	「特定賃貸借契約（マスターリース契約）の相手方又は相手方となろうとする者の保護に欠けるもの」とはどのようなものが該当しますか。	特定賃貸借契約（マスターリース契約）を締結若しくは更新させ、又は特定賃貸借契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、オーナー等を威迫する行為や、特定賃貸借契約の締結又は更新についてオーナー等に迷惑を覚えさせるような時間に電話又は訪問により勧誘する行為などが該当します。
3	特定賃貸借契約（マスターリース契約）の締結を勧誘するための訪問のアポイント取得時に一度面談を拒絶された場合、再度アポイントを取得することは行政処分の対象になりますか。	電話勧誘又は訪問勧誘などの勧誘方法、自宅又は会社などの勧誘場所の如何にかかわらず、オーナー等が「契約を締結しない旨の意思」を表示した場合には、意思表示後に再度勧誘する行為は禁止され、一度でも再勧誘行為を行えば本法に違反し行政処分等の対象となります。

（４）特定賃貸借契約（マスターリース契約）に係る重要事項説明等

No.	質問	回答
1	特定賃貸借契約（マスターリース契約）の重要事項説明書に記載が必要な事項を教えてください。	特定転貸事業者（サブリース業者）が重要事項説明書に記載し、説明する事項及び交付する書面の記載事項は以下を規定しております。 （１）特定賃貸借契約（マスターリース契約）を締結する特定転貸事業者（サブリース業者）の商号、名称又は氏名及び住所 （２）特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅 （３）特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びに その変更に関する事項 （４）特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法 （５）特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項 （６）特定賃貸借契約の相手方に対する維持保全の実施状況の報告に関する事項 （７）損害賠償額の予定又は違約金に関する事項 （８）責任及び免責に関する事項 （９）契約期間に関する事項 （１０）転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項 （１１）転借人に対する（４）の内容の周知に関する事項 （１２）特定賃貸借契約の更新及び解除に関する事項 （１３）特定賃貸借契約が終了した場合における特定転貸事業者の権利義務の承継に関する事項 （１４）借地借家法（平成３０年法律第９０号）その他特定賃貸借契約に係る法令に関する事項の概要
2	特定賃貸借契約（マスターリース契約）の締結時書面に記載が必要な事項を教えてください。	特定転貸事業者（サブリース業者）が契約締結時に交付する書面の記載事項は以下を規定しております。 （１）特定賃貸借契約（マスターリース契約）を締結する特定転貸事業者（サブリース業者）の商号、名称又は氏名及び住所 （２）特定賃貸借契の対象となる賃貸住宅 （３）特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びに その変更に関する事項 （４）特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法 （５）特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項 （６）特定賃貸借契約の相手方に対する維持保全の実施状況の報告に関する事項 （７）損害賠償額の予定又は違約金に関する事項 （８）責任及び免責に関する事項 （９）契約期間に関する事項 （１０）転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項 （１１）転借人に対する（４）の内容の周知に関する事項 （１２）特定賃貸借契約の更新及び解除に関する事項 （１３）特定賃貸借契約が終了した場合における特定転貸事業者の権利義務の承継に関する事項
3	特定賃貸借契約（マスターリース契約）の重要事項説明書と締結時書面を一体で交付することは可能ですか。	特定賃貸借契約（マスターリース契約）の締結前の書面（重要事項説明書）と特定賃貸借契約の締結時の書面は交付するタイミングが異なる書面であるため、両書面を一体で交付することはできません。
4	特定賃貸借契約と管理受託契約を１つの契約として締結する場合、管理受託契約の重要事項説明書と特定賃貸借契約の重要事項説明書を１つの書面にまとめること、及び、管理受託契約の締結時書面と特定賃貸借契約の締結時書面を１つの書面にまとめることは可能ですか。	特定賃貸借契約と管理受託契約を１つの契約として締結する場合、法第13条の規定に基づく書面と法第30条の規定に基づく書面を１つにまとめること、及び、法第14条の規定に基づく書面と法第31条の規定に基づく書面を１つにまとめることは可能です。
5	特定賃貸借契約（マスターリース契約）の重要事項説明はどのタイミングで行えばよいですか。	特定賃貸借契約（マスターリース契約）に係る重要事項説明については、特定賃貸借契約（マスターリース契約）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を推奨しております。また、説明から契約締結までの期間を短くせざるを得ない場合には、事前に重要事項説明書等を送付し、重要事項説明書等の送付から一定期間後に、説明を実施するなどして、特定賃貸借契約（マスターリース契約）の相手方となろうとする者が契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとることを推奨しております。

6	特定賃貸借契約（マスターリース契約）の重要事項説明は、アパート等の建物請負契約前（勧誘時など）の段階で行う必要がありますか。	特定賃貸借契約（マスターリース契約）の重要事項説明は、アパート等の建物請負契約前（勧誘時など）の段階で行う必要はありません。しかし、特定転貸事業者（サブリース業者）による借り上げを前提に建設請負契約や土地等の売買契約を締結した後、特定賃貸借契約の判断に影響を及ぼす重要な事項を認識しても、既にその時点で多額の債務が発生している状況となり建設請負契約等の解約を行うことは現実的に困難なものとなります。そのため、特に、建設業者や不動産業者が、賃貸住宅の建設や土地等の購入等を勧誘する際に特定賃貸借契約の勧誘を行う場合には、特定賃貸借契約のリスクを含めた事実を告知し、勧誘時点でオーナーとなろうとする者が当該契約のリスクを十分に認識できるようにすることが重要となります。その際、特定転貸事業者が重要事項説明の際に使用する特定賃貸借契約を締結する上でのリスク事項を記載した書面を交付して説明することを推奨しております。
7	特定賃貸借契約（マスターリース契約）の重要事項説明はどのような者が行うことができますか。	特定転貸事業者（サブリース業者）がどのような者に説明をさせなければならないかについて法律上定めはありませんが、重要事項について、正確な情報を適切に説明することで、オーナーとなろうとする者が十分に理解をした上で契約締結の意思決定ができるよう、一定の実務経験を有する者や賃貸不動産経営管理士（一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会の賃貸不動産経営管理士資格制度運営規程に基づく登録を受けている者）など専門的な知識及び経験を有する者が説明を行うことを推奨しております。
8	特定賃貸借契約（マスターリース契約）の重要事項説明を行う際、資格者証や従業員証の提示は義務づけられていますか。	重要事項説明時における資格者証や従業員証の提示は義務付けられておりません。
9	特定賃貸借契約（マスターリース契約）の重要事項説明を出向先の社員又は、特定の関係性のある勧誘者等へ委託することはできますか。	重要事項説明は、特定賃貸借契約（マスターリース契約）を締結する特定転貸事業者（サブリース業者）の従業員が行う必要があるため、原則として出向先の社員又は、特定の関係性のある勧誘者等へ重要事項の説明を委託することはできません。 一方、特定転貸事業者の使用人としての業務（重要事項説明）を出向元の指揮命令系統に服して行うこととしていることが確認できる「出向先及び出向労働者三者間の取決め」において、出向する者が出向元の重説業務を行い、出向元が指揮命令権を持つと明記されているのであれば可能です。
10	特定賃貸借契約（マスターリース契約）の重要事項説明を契約の相手方の代理人に行うことは可能ですか。また、代理受任者の制限（親族に限る、業者は不可　等）はありますか。	原則的には、特定賃貸借契約の相手方本人に対して説明を行う必要がありますが、契約の相手方本人の意思により、委任状等をもって代理権を付与された者に対し、重要事項説明を行った場合は当該説明をしたと認められます。しかし、特定転貸事業者（サブリース業者）が特定賃貸借契約の相手方に対して働きかけて契約の相手方にその代理人を紹介して選任させた上、当該代理人に対して当該事項について書面を交付して説明を行ったような例外的な場合には、同条の趣旨に照らし、当該代理人が契約の相手方本人に対して当該説明をしたと評価することができる事情がない限り、特定転貸事業者が「特定賃貸借契約（マスターリース契約）の相手方となろうとする者」に対して当該説明をしたとは認められません。
11	特定賃貸借契約（マスターリース契約）の重要事項説明はITを用いることは可能ですか。	特定転貸事業者（サブリース業者）は、特定賃貸借契約（マスターリース契約）の相手方となろうとする者の承諾を得て、重要事項説明書に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができますが、その際以下の点について留意してください。 ①電磁的方法により提供する際の相手方の承諾を得ること ②出力して書面を作成でき、改変が行われていないか確認できる状態にあること。（電子署名等の活用など） ③説明者及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
12	相手方からの承諾がある場合、電話やメールによる手段を用いて、特定賃貸借契約（マスターリース契約）の重要事項説明を行うことは可能ですか。	新規契約の重要事項説明については、電話やメールによる手段のみでの重要事項説明は認められません。 ただし、特定賃貸借契約変更契約（契約更新含む。以下同じ）の重要事項説明については、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、電話による説明をもって対面による説明と同様に取扱うものとします。 ①事前に特定賃貸借契約変更契約の重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に説明を実施するなどして、賃貸人が変更契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとること ②賃貸人から特定転貸事業者に対し、電話により特定賃貸借契約変更契約の重要事項説明を行ってほしいとの依頼があること ③賃貸人が、特定賃貸借契約変更契約の重要事項説明書等を確認しながら説明を受けることができる状態にあることについて、特定転貸事業者が重要事項説明を開始する前に確認していること ④賃貸人が、電話による説明をもって当該特定賃貸借契約変更契約の重要事項説明の内容を理解したことについて、特定転貸事業者が重要事項説明を行った後に確認していること なお、賃貸人から特定転貸事業者に対し、電話により特定賃貸借契約変更契約の重要事項説明を行ってほしいとの依頼があった場合であっても、賃貸人から、対面又はITの活用による説明を希望する旨の申出があったときは、当該方法により説明する必要があります。

13	特定賃貸借契約（マスターリース契約）の重要事項説明を行う必要がない契約の相手方はどのようなものが該当しますか。	特定賃貸借契約（マスターリース契約）の契約の相手方が特定転貸事業者（サブリース業者）である者その他の特定賃貸借契約に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者である場合、重要事項に係る書面交付及び説明は不要となります。具体的には以下の者が該当します。 ・特定転貸事業者 ・宅地建物取引業者 ・特定目的会社 ・組合 ・賃貸住宅に係る信託の受託者 ・独立行政法人都市再生機構 ・地方住宅供給公社
14	契約期間中や契約更新時に特定賃貸借契約の契約内容の変更があった場合、改めて、重要事項説明を行う必要がありますか。	契約期間中や契約更新時に規則第46条各号に掲げる事項を変更しようとするときは、変更のあった事項について、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で重要事項説明をする必要があります。 ただし、法施行前に締結された特定賃貸借契約（マスターリース契約）で、法施行後に規則第46条各号に掲げる全ての事項について重要事項説明を行っていない場合は、変更のあった事項のみならず規則第46条各号に掲げる全ての事項について重要事項説明等を行う必要がありますのでご注意ください。 なお、契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等、形式的な変更と認められる場合は、重要事項説明等は行わないこととして差し支えありません。
15	契約期間中や契約更新時に特定賃貸借契約の契約内容の変更があった場合、改めて、契約締結時書面の交付を行う必要がありますか。	契約期間中や契約更新時に規則第46条各号に掲げる事項の変更を内容とする契約を締結したときは、変更のあった事項について、賃貸人に対して契約締結時書面の交付を行う必要があります。 ただし、法施行前に締結された特定賃貸借契約（マスターリース契約）で、法施行後に法31条第1項各号規定の事項及び規則第48条各号規定の全ての事項について契約締結時書面の交付を行っていない場合は、変更のあった事項のみならず法31条第1項各号規定の事項及び規則第48条各号規定の全ての事項について契約締結時書面の交付を行う必要がありますのでご注意ください。 なお、契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等、形式的な変更と認められる場合は、契約締結時書面の交付は行わないこととして差し支えありません。
16	法の施行前に締結された特定賃貸借契約について、契約内容を変更しない場合であっても、法の施行後に改めて重要事項説明及び書面交付、契約締結時書面の交付を行う必要がありますか。	法の施行前に締結された特定賃貸借契約（マスターリース契約）について、契約内容を変更しない限りは、法の施行後に改めて重要事項説明等を行う必要はありません。
17	特定賃貸借契約（マスターリース契約）の締結後、賃貸物件の賃貸開始前に変更があった場合（引き渡し日や賃貸の開始日、賃料の支払い開始日が変更となった場合）においても、改めて重要事項説明を行う必要はありますか。	個別事案による判断となりますが、契約締結後に変更事由が生じた場合、再度の重要重要事項説明は義務ではありませんが、変更部分を改めて説明した後、契約締結時書面の再交付を行うことが望ましいと考えられます。一方で、契約期間前の段階で引き渡し日が数ヶ月遅れたることが発覚した場合、賃貸人が得られる家賃収入にも大きな影響があることが見込まれ契約条件の変更とも考えられることから、後のトラブルを未然に防止する観点からも再度の重要事項説明及び契約締結時書面の再交付が必要となります。
18	特定賃貸借契約（マスターリース契約）の相手方である賃貸人が変わった場合、新しい賃貸人に対して、重要事項説明及び書面交付を行う必要がありますか。	特定賃貸借契約（マスターリース契約）が締結されている賃貸住宅について、その契約期間中に相続やオーナーチェンジ等によって特定賃貸借契約の相手方である賃貸人が変更された場合には、従前と同一の内容で当該特定賃貸借契約が承継される場合であっても、特定転貸事業者（サブリース業者）は賃貸人の地位の移転を認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に当該特定賃貸借契約の内容が分かる書類を交付することが望ましいです。
19	転借人（入居者）への維持保全内容の周知について、入居途中に維持保全の内容が変更になった場合、改めて転借人への周知する必要はありますか。	オーナーと特定転貸事業者（サブリース業者）間の特定賃貸借契約（マスターリース契約）において、維持保全の実施方法などに変更があった場合には、変更後の内容について転借人（入居者）へ通知する必要があります。
20	特定賃貸借契約の契約期間途中において、借地借家法第32条第１項に基づく借賃減額請求権の行使により賃料の減額を請求する場合、賃貸人に対して、当初契約の締結前の重要事項説明と同様の方法により書面の交付等を行った上で説明する必要がありますか。	特定転貸事業者（サブリース業者）が借地借家法第32条第１項に基づく借賃減額請求権を行使しようとするときは、当該請求権の行使の前に、変更（減額）しようとする家賃の額及び当該家賃の設定根拠その他変更事項について、当初契約の締結前の重要事項説明と同様の方法により、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明する必要があります。

（５）特定賃貸借契約（マスターリース契約）に係る重要事項説明等の記載方法

No.	質問	回答

1	マンション等の分譲販売において、特定転貸事業者（サブリース業者）が専有部分のみを管理し、マンション共用部分の管理は当該マンションの管理業者が行う場合、重要事項説明書にはどのように維持保全の実施方法や修繕方法を記載方法すればよいですか。	マンション等の分譲販売の場合、共用部分は管理組合の管理になるため賃貸人の負担となる（管理組合本法規則に準じる）旨記載し説明してください。（費用分担についても同様）
2	維持保全の実施方法について、重要事項説明書記載例では、委託する場合は、委託欄にチェックするとともに、委託先を明示するような形になっているが、委託先が決定していない場合はどのように記載すればよいですか。	委託先については本法において重要説明事項として規定しているものではないため、重要事項説明時に委託が未定の場合は、「未定」と記載した上で説明し交付することを可としておりますが、委託先の決定後に再交付することを推奨しております。
3	家賃その他賃貸の条件に関する事項について、家賃の〇％などと記載して説明することは可能ですか。	入居率に応じて特定転貸事業者（サブリース業者）が受領する家賃が変動する場合等、契約の相手方（賃貸人）に対して支払う家賃が一定ではないケースでは、状況に応じて家賃が変動する旨を説明すれば家賃の〇％と記載することは可能です。
4	既に賃貸人が所有している物件の特定賃貸借契約（マスターリース契約）を行う場合、または、新築物件において引き渡し日が確定していない場合、「引き渡し日」は記載する必要がありますか。	重要事項説明及び契約締結時点で引き渡し日が決定していない場合は、記載は不要ですが未定である旨を必ず説明し、引き渡しが決定した時点で契約の相手方に対しその旨説明し、後日契約締結時書面の再交付を行ってください。
5	契約期間に関する事項について、契約期間中に特定転貸事業者（サブリース業者）からの解約を禁止する旨を定める場合にもかかわらず、重要事項説明書記載例のとおり、「本契約では、契約期間中においても、当社から解約の申し入れをすることにより、解約をすることができます。」と記載しておく必要はありますか。	特定賃貸借契約において、契約期間内に特定転貸事業者（サブリース業者）からの解約を禁止する（債務不履行等による解約を除く）旨を定める場合には、重要事項説明書記載例（第一面）における「(2)契約期間中においても解約となる場合があります。また、お客様から更新を拒絶される場合は、正当な事由が必要となります。」及び「・本契約では、契約期間中においても、当社から解約の申し入れをすることにより、解約をすることができます。」の部分を、以下の記載例のように修正してください。これとは反対に、契約期間内に特定転貸事業者（サブリース業者）から解約することができる特約を定める場合には、重要事項説明書記載例第一面(2)のとおり必ず記載してください。 〇特定賃貸借契約　重要事項説明書＜記載例＞（第一面） （中略） (2)お客様から更新を拒絶される場合は、正当な事由が必要となります。 ・本契約では、契約期間中において、当社からの申入れにより解約（債務不履行等による解約を除きます）することはできない特約を定めています。 （以下略）
6	特定転貸事業者（サブリース業者）から家賃の減額請求をする予定（そのような実績もない）がない場合であっても、重要事項説明書記載例のとおり、借地借家法の規定を記載する必要がありますか。	契約の相手方に特定賃貸借契約（マスターリース契約）のリスク事項を事前に認知してもらうことが重要事項説明の主眼であるため、特定転貸事業者（サブリース業者）から「家賃の減額請求をするつもりはない」と契約時点で想定している場合においても、借地借家法の規定は強行規定であるため、必ず記載しておく必要があります。
7	重要事項説明書記載例では借地借家法の規定が複数回にわたり記載されているが、記載例のとおり、各項目毎に説明する必要はありますか。	契約内容等を理解せず誤認したまま特定賃貸借契約（マスターリース契約）を締結することで、家賃減額や契約解除等を巡るトラブルが発生しているという実態があるため、トラブル防止の観点からも契約の相手方（賃貸人）にとってリスク事項となる借地借家法の強行規定については必ず説明する必要があります。
8	重要事項説明書記載例では記名押印欄がないが、記名押印欄を追記するなど改変した様式を使用して説明を行うことは可能ですか。	本法では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、記載例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ありません。
9	定期借家契約を締結した場合、特約がある場合には借地借家法32条１項（借賃増減請求権）は適用外になりますが、その際の重要事項説明書記載例の一面はどのように記載すればよいですか（本契約は定期借家契約のため借地借家法第32条１項（借賃増減請求権）対象外などと記載する必要はありますか。）。	普通借家契約と異なり定期借家契約の場合、借地借家法第28条の契約解除に係る正当事由制度や、特約がある場合において借地借家法32条１項による借賃増減請求権の適用が排除されますが、契約の相手方（賃貸人）に対しては重要事項説明書記載例の一面の記載のとおり借地借家法の強行規定を説明したうえで、本契約は定期借家契約であるため適用除外となる事項など普通借家契約との違いについて、あわせて説明してください。
10	特定賃貸借契約重要事項説明書のひな形の第二面の「登録年月日」、「登録番号」及び「業務管理者」の欄について、賃貸住宅管理業の登録を受けていない特定転貸事業者についても、記載する必要がありますか。	賃貸住宅管理業の登録を受けていない特定転貸事業者については、特定賃貸借契約重要事項説明のひな形（「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」別添２）の第二面の「登録年月日」、「登録番号」及び「業務管理者」の欄については記載する必要はありません。（特定賃貸借標準契約書についても同様）
11	特定賃貸借標準契約書では、中途解約に係る条項の規定がありませんが、中途解約条項を規定した契約書を賃貸人に交付することは可能ですか。	借地借家法第28条の正当事由が少なくとも必要である旨を記載し説明するのであれば、貸主から借主に対して、解約の申入れをすることにより、契約期間中に契約を解約することができることができる「中途解約条項」を追記することは可能です。

（６）書類の閲覧

No.	質問	回答

1	「特定転貸事業者（サブリース業者）の業務及び財産の状況を記載した書類」とはどのようなものが該当しますか。	規則第49条において、業務状況調書、賃借対照表及び損益計算書、又はこれらに代わる書面としており、「これらに代わる書面」とは、貸借対照表、損益計算書などが包含される有価証券報告書や外資系企業が作成する同旨の書面、又は商法上作成が義務付けられる商業帳簿等が考えられます。
2	業務状況調書はいつまでに備え置く必要がありますか。	事業年度終了後３月以内に備え置くこととしており、例えば、事業年度末が３月３１日の場合、前年４月１日～当年３月３１日の１年間における契約額などを把握し、同年６月末までに備え置く必要があります。
3	業務状況調書の各項目はどのように記載すればよいですか。（期間、契約件数、契約戸数）	【特定賃貸借契約（マスターリース契約）の件数　】 事業年度における事業年度末日時点で契約状態にある件数 【契約額】 事業年度期間中に契約の相手方に支払われる額 【契約の相手方の数】 事業年度における事業年度末日時点で契約状態にある数 【契約棟数】 事業年度における事業年度末日時点で契約状態にある数 【契約戸数】 事業年度における事業年度末日時点で契約状態にある数
4	業務状況調書等は必ず紙面にて公開しておく必要がありますか。	業務状況調書等が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク等に記録され、必要に応じ営業所又は事務所ごとに電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示される状態であれば、必ずしも紙面にて公開しておく必要はありません。

（７）申出制度

No.	質問	回答
1	申出制度とはどのような制度ですか。	申出制度とは、賃貸住宅管理業法に規定される「誇大広告等の禁止（法第28条）」、「不当な勧誘等の禁止（法第29条）」、「契約締結前の重要事項説明義務（法第30条）」等において、特定転貸事業者（サブリース業者）が行う当該規定の違反行為を行政が逐一把握することは困難を伴うことから、特定賃貸借契約（マスターリース契約）の相手方となる賃貸人等からの意見申出機会を確保することにより、行政が特定転貸事業者（サブリース業者）による違反行為の端緒を把握し、行政に適切な措置を求めることができる制度です。「申出制度」に寄せられた情報について、国が調査を行い、必要に応じ立入検査等を実施し、違反行為があれば監督処分等により厳正に対応します。
2	申出は誰でも行うことができますか。	本法に基づく申出は、直接の利害関係者に限らず、また、個人、法人、団体を問わず、誰でも申出ができるものです。
3	申出制度の利用にあたり留意点はありますか。	申出制度は被害の拡大を防ぐための制度であり、トラブルの解決・あっせんを目的とした制度ではありません。そのため、個別のトラブルのご相談につきましては次問に記載する｢個別トラブルのご相談連絡先｣にご相談ください。また、申出に基づく調査の状況、結果についてはお答えしておりません。

4	申出制度にて受け付ける事案以外のサブリースに関する個別トラブルの相談はどこにすればよいですか	《賃貸住宅に関するトラブル相談》 ●公益財団法人　日本賃貸住宅管理協会 https://www.jpm.jp/consultation/ ※賃貸住宅のオーナーに対して、賃貸住宅でのトラブルやお悩みについてアドバイスを行っています。 ●公益社団法人　全国賃貸住宅経営者協会連合会（ちんたい協会） ０１２０－３７－５５８４ ※賃貸住宅での一般的なトラブルやお悩みについてアドバイスを行っています。 ※賃貸借契約等の法律に関わるご相談はお受けできません。 《法的トラブルに関する総合案内窓口》 ●法テラス・サポートダイヤル ０５７０－０７８３７４（おなやみなし） ※お問合せ内容に応じて、解決に役立つ法制度や、相談機関・団体などに関する情報を提供しています。 《消費者トラブルに関する総合案内窓口》 ●消費者ホットライン　局番なしの１８８（いやや！） ※消費者ホットラインは、原則、最寄りの消費生活センター等の消費生活相談窓口などにつながる電話番号です。消費生活センター等に相談できる時間帯は、相談窓口により異なります。 ※消費生活センター等では、お問合せ内容に応じて、解決に役立つ法制度や、相談機関・団体などに関する情報を提供しています。 ※オーナーが個人であって同種の行為を反復継続的に行っているとはいえない場合には、マスターリース契約は消費者契約法第２条第３項に規定する消費者契約に該当する場合があり、その際には同法の適用を受ける可能性があります。
5	申出書に記載する事項について教えてください。	法令違反の疑いがある場合は、規定様式に下記の内容を記載し申し出ていただきます。 １．申出者の氏名又は名称、住所、電話番号 ２．申出に係る事業者の所在地、名称 ３．申出の趣旨（具体的事実：誰が、いつ、どこで、いかなる方法で、何をしたか　等） ４．その他参考となる事項（個別のケースにより異なりますが、例えば、被害状況の詳細、広告に用いられた広告媒体、同様の被害を受けた者の証言等を記載することが考えられます。） ５．　申出に係る事業者への氏名又は名称、住所及び申出内容の開示可否
6	申出書はどこに送付すればよいですか。	下記のメールアドレスに所定の様式に必要事項を記載うえ送付してください。 E-mai：hqt-chintai-moushide@gxb.mlit.go.jp（全国共通のアドレスです）
7	申出制度の流れについて教えてください。	１．違反行為があった際の国への申出 ⇒所定の様式に必要事項（申出人の氏名・住所、事業者の名称・所在地、法律違反の具体的な内容等）を記入いただき、上記メールアドレスあて送付ください。 ２．国による調査の実施 ⇒申出書に記載されているような事実があったかどうかについて、情報収集や調査を行います。また、必要に応じて事業者に対して報告書を提出させたり、立入検査を行います。 ３．賃貸住宅管理業法に基づく行政処分等の実施 ⇒違反行為があった場合には、監督処分等により厳正に対応します。

５．行政処分・罰則関連

No.	質問	回答
1	行政は事業者の違反行為をどのように把握して取り締まりを行うのですか。	特定賃貸借契約（マスターリース契約）に関し、特定転貸事業者（サブリース業者）や勧誘者が不適切な行為を行政が逐一把握することは困難が伴うため、特定賃貸借契約の相手方となる賃貸人等から行政に対して国土交通大臣への申出ができる申出制度を設けております。国土交通大臣はこの申出があったときは、報告徴収・立入検査等の必要な調査を行い、その申出の内容が事実であると認められる場合は、本法に基づく指示・勧誘の停止等の適当な措置をとることで取り締まりを行います。
2	登録義務の対象とならず登録していない賃貸住宅管理業者は処分の対象になりますか。	賃貸住宅管理業の登録の対象は、管理戸数が２００戸以上の事業者としておりますので、２００戸未満の事業者については本法の受託管理に係る義務の適用及び行政処分等の対象になりません。しかし当該事業者が特定転貸事業者（サブリース業者）である場合は、誇大広告、不当勧誘等の禁止等や特定賃貸借契約（マスターリース契約）締結の際の重要事項説明、書面交付等行為規制が課されますのでご留意ください。
3	管理戸数が２００戸未満の事業者が２００戸以上を管理した場合、即座に行政処分の対象になりますか。	管理戸数が一時的にでも２００戸を超えた場合、その時点で登録を受けていなければ賃貸住宅管理業を行うことはできず、登録を受けずに賃貸住宅管理業を営んだ場合、法第41条第１号の規定に基づく罰則の対象となります。したがって、一時的にでも管理戸数が２００戸を超える見込みがある場合には登録を受けることが適当です。
4	登録の取消しを受けた賃貸住宅管理業者は、特定賃貸借契約に関する業務を行うことができますか。	本法においては、国土交通大臣は、賃貸住宅管理業に関し法令に違反したとき等は、登録の取消し又は業務の全部又は一部の停止を命ずることができることとしております。この場合、特定転貸事業者（サブリース業者）が新規に特定賃貸借契約（マスターリース契約）を締結し、これに基づいて管理業務を行うことはできなくなるため、実質的には新規の特定賃貸借契約を締結することはできません。
5	特定賃貸借契約（マスターリース契約）締結に係る業務停止命令を受けた特定転貸事業者（サブリース業者）は、賃貸住宅管理業者として業務を行うことができますか。	本法においては、国土交通大臣は、特定賃貸借契約（マスターリース契約）の適正化に係る規制に違反した特定転貸事業者（サブリース業者）に対し、新たな契約締結や勧誘の業務の全部又は一部の停止を命ずることができることとしておりますが、当該処分を受けた特定転貸事業者が直ちに賃貸住宅管理業者として業務が行えなくなるものではありません。ただし、特定賃貸借契約において、特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全等の業務に関し、不実告知等があり違反行為として処分の対象になるような場合には、賃貸住宅管理業者として、業務改善命令や登録取消し等の処分の対象となる場合も考えられます。
6	勧誘者が違反行為を行った場合、特定転貸事業者（サブリース業者）は処分の対象になりますか。	本法では、勧誘者が誇大広告の禁止や不当勧誘の禁止に違反した場合、必要があると認められるときは、国土交通大臣は、当該勧誘者に加え勧誘を行わせている特定転貸事業者（サブリース業者）についても、違反行為の是正措置を指示することができ、これに従わない場合には特定賃貸借契約（マスターリース契約）に関する業務の全部又は一部の停止を命ずることができることとしております。具体的にどのような場合に特定転貸事業者（サブリース業者）が処分されるかについては個別の事案により判断することになりますが、勧誘者に対し個別具体の勧誘方法を指示し、強い影響力を持って勧誘行為を支配していた場合等は該当することが想定されます。
7	勧誘者が個人の場合も行政処分の対象になりますか。	勧誘者が個人の賃貸人等であっても本法の勧誘者に該当するため、例えばSNS等を利用し、不特定多数の者に不当勧誘等を行った場合などは行政処分等の対象になります。なお、当該個人の賃貸人等に行政処分等が課されるかは、違反行為の態様の悪質さ、関与の度合いなど諸般の事情を総合的に勘案し、判断することとなります。
8	特定転貸事業者（サブリース業者）が不当勧誘等を行った場合、特定転貸事業者（サブリース業者）と特定の関係にある勧誘者も行政処分等の対象になりますか。	特定の関係にある特定転貸事業者（サブリース業者）が不当勧誘を行い行政処分等の対象となる場合、勧誘者として当該行為に関与していないのであれば、勧誘者が行政処分等を受けることはありません。その逆で、勧誘者が不当勧誘を行った場合は、勧誘を行わせた特定転貸事業者も行政処分等の対象となります。
9	最終的に特定賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しなかった場合でも、契約前に不当な勧誘等がなされていれば、行政処分等の対象になりますか。	賃貸人となろうとする者がいまだ契約締結の意思決定をしていないときに、特定転貸事業者（サブリース業者）等が、当該者と特定賃貸借契約（マスターリース契約）を締結することを目的として勧誘する際、当該者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものについて事実の不告知・不実告知があった場合、実際に当該者が契約を締結したか否かは問わず不当勧誘として行政処分等の対象になります。