

○賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方新旧対照条文（2023/3/31 改正）

（傍線の部分は改正部分）

改 正	現 行
<p>第5条関係</p> <p>1 (略)</p> <p>2 登録番号の取扱いについて (1)～(3) (略)</p> <p>(4) 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<u>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。</u>）については、登録番号の括弧書きには、更新の回数に2を加えた数を記入するものとする。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、法の規定に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、同様とする。</p> <p>第13条関係</p> <p>1・2 (略)</p> <p>3 賃貸人の変更に際しての<u>管理受託契約重要事項説明の対応</u>について 管理受託契約が締結されている賃貸住宅が、契約期間中に現賃貸人から売却等されることにより、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該管理受託契約が承継される場</p>	<p>第5条関係</p> <p>1 (略)</p> <p>2 登録番号の取扱いについて (1)～(3) (略)</p> <p>(4) 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日までに廃業等の届出を行った、又は、登録の有効期限を迎え登録の更新をしなかった者を除く。）については、登録番号の括弧書きには、更新の回数に2を加えた数を記入するものとする。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、法の規定に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、同様とする。</p> <p>第13条関係</p> <p>1・2 (略)</p> <p>3 賃貸人の変更に際しての管理受託契約重要事項説明について 管理受託契約が締結されている賃貸住宅が、契約期間中に現賃貸人から売却され、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該管理受託契約が承継される場合、賃貸住宅管理業者</p>

改正	現行
<p>合、賃貸住宅管理業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に<u>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。</u></p> <p><u>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わなければならない。</u></p> <p>4 管理受託契約重要事項説明に IT を活用する場合について (1)・(2) (略)</p> <p>(3) その他</p> <p><u>原則として、対面又は(2)に記載する IT の活用による説明が望ましいが、管理受託契約変更契約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する。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>・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</u></li> <li><u>・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</u></li> <li><u>・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</u></li> <li><u>・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</u></li> </ul>	<p>は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に<u>管理受託契約重要事項説明書の交付及び管理受託契約重要事項説明をするものとする。</u></p> <p>4 管理受託契約重要事項説明に IT を活用する場合について (1)・(2) (略)</p>

改 正	現 行
<p><u>業者が重要事項説明を行った後に確認していること</u></p> <p><u>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（２）に記載する 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しなければならない。</u></p> <p>第 20 条関係 1～3（略）</p> <p>4 <u>管理業務報告書の説明方法について</u> <u>管理業務報告書に係る説明方法は問わないが、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こと。</u></p> <p>第 30 条関係 1・2（略）</p> <p>3 <u>賃貸人の変更に際しての特定賃貸借契約重要事項説明の対応について</u> 特定賃貸借契約が締結されている家屋等が、契約期間中現賃貸人から売却等されることにより、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該特定賃貸借契約が承継される場合、特定転貸事業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に<u>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。</u></p>	<p>第 20 条関係 1～3（略）</p> <p>第 30 条関係 1・2（略）</p> <p>3 <u>賃貸人の変更に際しての特定賃貸借契約重要事項説明について</u> 特定賃貸借契約が締結されている家屋等が、契約期間中現賃貸人から売却され、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該特定賃貸借契約が承継される場合、特定転貸事業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に<u>特定賃貸借契約重要事項説明書の交付及び特定賃貸借契約重要事項説明をするものとする。</u></p>

改正	現行
<p>4 特定賃貸借契約重要事項説明に IT を活用する場合について</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 特定賃貸借契約重要事項説明に IT を活用する場合の取扱いについて</p> <p>特定賃貸借契約重要事項説明にテレビ会議等の IT を活用する場合は、第 13 条関係 4 (2) <u>及び (3)</u> の記載と同様の取り扱いとする。</p>	<p>4 特定賃貸借契約重要事項説明に IT を活用する場合について</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 特定賃貸借契約重要事項説明に IT を活用する場合の取扱いについて</p> <p>特定賃貸借契約重要事項説明にテレビ会議等の IT を活用する場合は、第 13 条関係 4 (2) の記載と同様の取り扱いとする。</p>