

**賃貸住宅管理業法の解説
法改正のお知らせ**

2023年12月12日
株式会社住宅新報出版

本書籍の記述について、法律・ガイドライン等の改正等に伴い、下記の通り修正をお願いいたします。

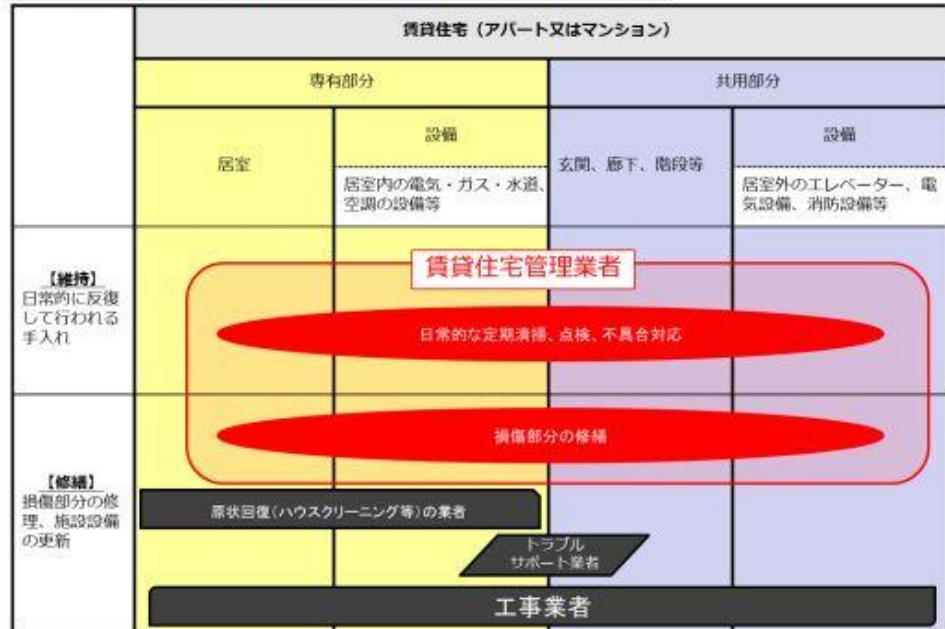
ページ・位置	修正前	修正後
P.60 「3 説明義務を負う時期」上5行目～17行目を右のように修正	<p>わなくてはなりません。また、ここで受託契約には、新たな管理受託契約の締結に限らず、既存の管理受託契約の変更契約も含まれます。管理契約の変更をしようとする場合にも、変更の契約を締結する前に重要事項説明を行わなければなりません。</p> <p>変更契約を締結する前の重要事項説明は、変更される事項についてだけ、書面の交付等を行った上での説明をすれば足够了。もっとも、法施行前に締結された管理受託契約で、法施行後に賃貸人に対して管理受託契約重要事項説明を行っていないときは、全ての説明事項について、説明を行うことを要します。なお、契約の同一性を保ったままの契約期間のみの延長や、組織運営に変更のない商号または名称等の変更等の形式的な変更については、説明を行わなくても差支えありません（「解釈・運用の考え方」第13条関係1）。</p>	<p>ここで管理受託契約の締結には、新たな管理受託契約の締結に限らず、既存の管理受託契約の変更契約を含みます。管理受託契約の変更契約の締結がされた場合にも、遅滞なく、契約締結時書面を交付しなければなりません。</p> <p>変更契約を締結した場合の契約締結時書面の交付は、変更された事項についてだけ、書面を交付すれば足够了。もっとも、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契約締結時書面を交付していないときは、全ての必要事項について、契約締結時書面を交付することを要します。なお、契約の同一性を保ったままの契約期間のみの延長や、組織運営に変更のない商号または名称等の変更等の形式的な変更については、書面交付しなくても差支えありません（「解釈・運用の考え方」第14条1項関係2）。</p>
P.71 「2 契約締結時書面の交付義務を負う時期」上3行目～7行目を右のように修正	<p>ここで管理受託契約の締結には、新たな管理受託契約の締結に限らず、既存の管理受託契約の変更契約を含みます。管理受託契約の変更契約の締結がされた場合にも、遅滞なく、契約締結時書面を交付しなければなりません。</p> <p>変更契約を締結した場合の契約締結時書面の交付は、変更された事項についてだけ、書面を交付すれば足够了。もっとも、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契約締結時書面を交付していないときは、全ての必要事項について、契約締結時書面を交付することを要します。なお、契約の同一性を保ったままの契約期間のみの延長や、組織運営に変更のない商号または名称等の変更等の形式的な変更については、書面交付しなくても差支えありません（「解釈・運用の考え方」第14条1項関係2）。</p>	<p>ここで管理受託契約の締結には、新たな管理受託契約の締結に限らず、既存の管理受託契約の変更契約を含みます。管理受託契約の変更契約の締結がされた場合にも、遅滞なく、契約締結時書面を交付しなければなりません。</p> <p>変更契約を締結した場合の契約締結時書面の交付は、変更された事項についてだけ、書面を交付すれば足够了。もっとも、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契約締結時書面を交付していないときは、全ての必要事項について、契約締結時書面を交付することを要します。なお、契約の同一性を保ったままの契約期間のみの延長や、組織運営に変更のない商号または名称等の変更等の形式的な変更については、書面交付しなくても差支えありません（「解釈・運用の考え方」第14条1項関係2）。</p>

<p>P.75</p> <p>「1 管理業務の再委託の禁止」上3行目～10行目を右のように修正</p>	<p>一部の再委託については、賃貸住宅管理業法上禁止されていません。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、自ら再委託先の指導監督を行うならば、一部の再委託を行うことができます。もっとも、管理業務の全てについて他者に再委託（管理業務を複数の者に分割して再委託することを含む。）して自ら管理業務を一切行わないことは、本条による管理業務の再委託の禁止に違反します（以上、「解釈・運用の考え方」第15条関係1）。</p>
<p>P.86</p> <p>「1 定期報告の義務」上6行目の下に右の文章を挿入</p>	<p>なお、新たに管理受託契約を締結した日から1年を超えない期間ごとに遅滞なく報告が行われている期間内において、管理受託契約の期間の満了に伴う更新を行う場合、当該更新時における契約の期間の満了に伴う報告は不要です（規則40条、「解釈・運用の考え方」第20条関係2）。</p>
<p>P.130</p> <p>「3 説明義務を負う時期」上11行目～P.131上6行目を右のように修正</p>	<p>変更契約を締結する前の重要事項説明は、変更される事項についてだけ、書面の交付等を行った上での説明をすれば足够了。もっとも、法施行前に締結された特定賃貸借契約で、法施行後に賃貸人に対して特定賃貸借契約重要事項説明を行っていないときは、全ての説明事項について、説明を行うことを要します。</p> <p>なお、契約の同一性を保ったままでの契約期間のみの延長や、組織運営に変更のない商号または名称等の変更等の形式的な変更については、説明を行わなくても差支えありません。</p>
<p>P.145</p> <p>「2 契約時書面を交付する義務を負う時期」上4行目～8行目を右のように修正</p>	<p>ここでマスターリース契約（特定賃貸借契約）の締結には、新たなマスターリース契約（特定賃貸借契約）の締結に限らず、既存のマスターリース契約（特定賃貸借契約）の変更契約の締結を含みます。マスターリース契約（特定賃貸借契約）の変更契約の締結がされた場合にも、遅滞なく、契約締結時書面を交付しなければなりません。変更契約を締結した場合の契約締結時書面の交付は、変更された事項についてだけ、書面を交付すれば足够了。もっとも、法施行前に締結されたマスターリース契約（特定賃貸借契約）で、法施行後に賃貸人に対して契約締結時書面を交付していないときは、全ての必要事項について、契約締結時書面を交付することを要します。なお、契約の同一性を保ったままでの契約期間のみの延長や、組織運営に変更のない商号または名称等の変更等の形式的な変更については、書面交付しなくても差支えありません（「解釈・運用の考え方」第31条第1項関係2）。</p>

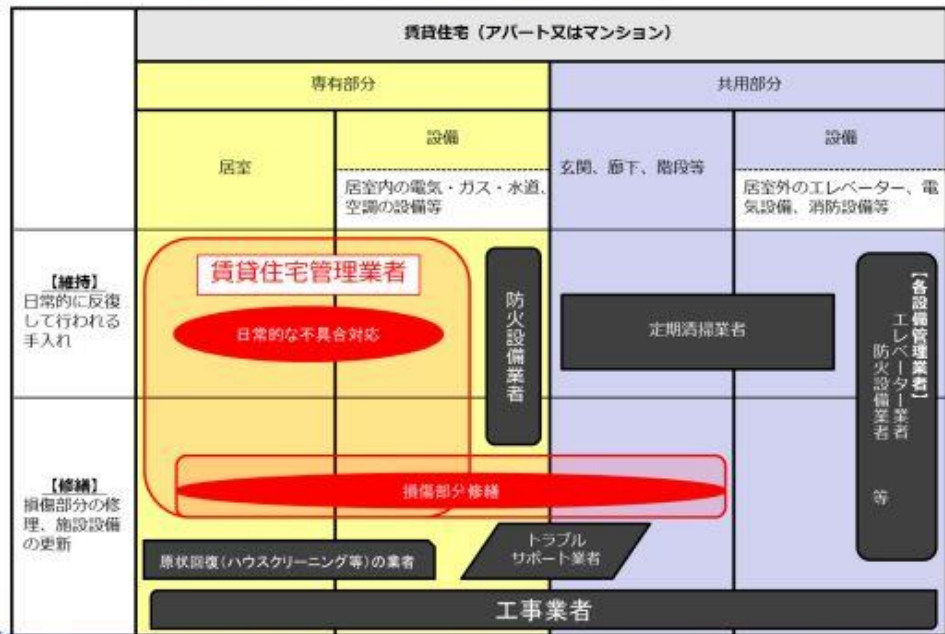
本書発行後、「賃貸住宅管理業法制度概要ハンドブック」（国土交通省、令和4年6月改訂）（10頁・11頁）において、次の図表によって、維持保全の概念が示されています。

維持保全概念図1

賃貸アパート又は賃貸マンションを管理するケース①



賃貸アパート又は賃貸マンションを管理するケース②

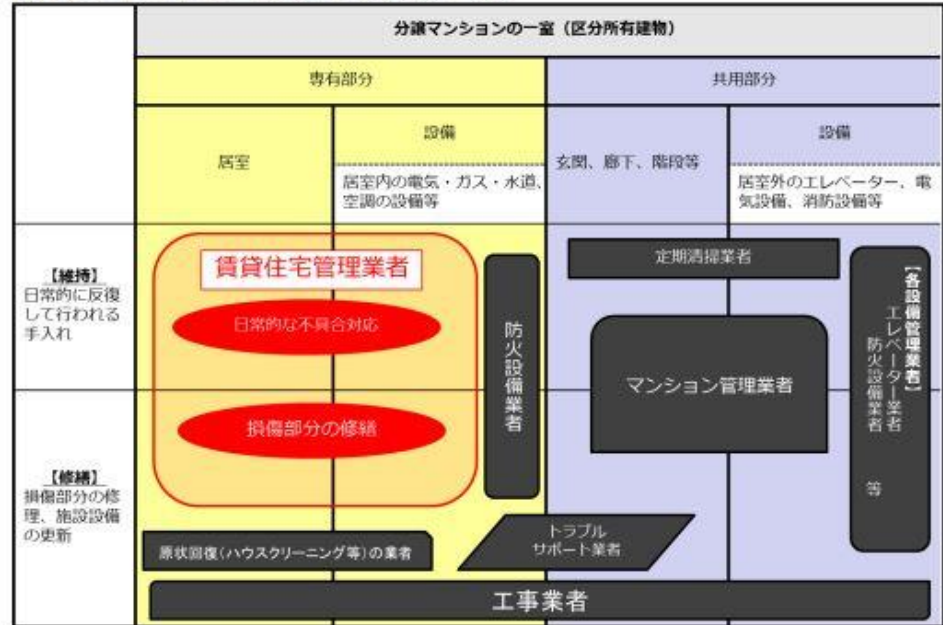


P.17

「(4) 維持保全に係る契約の締結の媒介、取次ぎ、代理」の上に右の文章及び図表を挿入

維持保全概念図 2

分譲マンションの一室を管理するケース



賃貸の戸建てを管理するケース



『賃貸住宅管理業法の解説』

正誤のお知らせ

2021年8月2日
株式会社住宅新報出版

本書におきまして、以下のような記述内容の誤りがございました。謹んでお詫びを申し上げます

ページ・位置	誤	正
6 ページ 上から 10 行目	平成 <u>22</u> 年 (20 <u>10</u> 年)	平成 27 年 (20 15 年)
6 ページ 【賃貸住宅の重要性】の表中、下から 3 行目	平成 <u>22</u> (20 <u>10</u>) 年の総世帯数の 34.5%	平成 27 (20 15) 年の総世帯数の 34.5%
58 ページ 「(1) 義務の主体」 上から 3 行目	<u>直接の契約当事者ではない他の 営業所の従業員、出向先の社員 等へ</u>	原則として 、出向先の社員等へ