

貸不動産経営管理士 重要事項説明  
2020 年度賃貸不動産経営管理士試験をふりかえる

(見出し)

重要事項説明

(質問)

特定賃貸借契約の締結前の説明は誰が？

(回答)

賃貸不動産経営管理士がするのが望ましい

(記事内容)

**特定賃貸借契約とは？**

2020 年 6 月 19 日に成立した「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。)では、いわゆるマスターリース契約のことを「特定賃貸借契約」と呼んでいます。同法 2 条 4 項では、「賃貸住宅の賃貸借契約（賃借人が人的関係、資本関係その他の関係において賃貸人と密接な関係を有する者として国土交通省令で定める者であるものを除く。）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」と定義されています。

なお、「国土交通省令で定めるもの」とは、賃貸人が個人である場合のその親族や、会社であった場合のその親会社・子会社等をいいます（同法規則 2 条）。

また、特定賃貸借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「特定転貸事業者」と呼びます。

**特定賃貸借契約の締結前の説明は誰が？**

特定転貸事業者は、特定賃貸借契約を締結しようとするときは、特定賃貸借契約の相手方と

なろうとする者（特定転貸事業者や宅地建物取引業者等は除かれる。）に対し、当該特定賃貸借契約を締結するまでに、特定賃貸借契約の内容及びその履行に関する一定の事項について、書面を交付して説明しなければなりません（法 30 条 1 項）。

法律上は、その説明担当者について規定がありません。しかし、国土交通省が公表する「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、重要事項説明は、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によって行われることが望ましいとしております。なお、重要事項説明は、特定転貸事業者自らが行う必要があります。

### **重要事項説明と契約は同時にできるの？**

重要事項説明については、特定賃貸借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が望ましいとされています。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必要があります。

### **重要事項説明書面に定型はあるの？**

国土交通省が前記「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」の別添の資料として、「特定賃貸借契約 重要事項説明書」を公表しております。その他、重要な書類についての定型様式も公表されているので確認する必要があります。

### **相手方が事情を熟知している場合は説明不要？**

特定転貸事業者は、相手方が法 30 条の重要事項説明の対象となる場合は、その者が特定賃貸借契約について一定の知識や経験があったとしても、法定の事項を書面に記載し、十分な説明をすることが必要です。その上で、説明の相手方の知識、経験、財産の状況、賃貸住宅経営の目的やリスク管理判断能力等に応じた説明を行うことが望ましいことから、説明の相手方の属性やこれまでの賃貸住宅経営の実態を踏まえて説明を行わなければなりません。

### **修繕は行わず苦情対応のみを行う場合は？**

重要事項説明書面には、特定賃貸借契約の内容、とその履行に関する事項（同法規則 6 条に

14項目が定められている。)を記載しなければなりません。その中に、「特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法」という項目があります。この維持保全の内容について、回数や頻度を明示して可能な限り具体的に記載する必要があります。また、賃貸住宅の維持保全と併せて、入居者からの苦情や問い合わせへの対応を行う場合は、その内容についても可能な限り具体的に記載しなければなりません。なお、維持又は修繕のいずれか一方のみを行う場合や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であっても、その内容を記載し、説明することが望ましいとされています。

(過去問題にチャレンジ!)

【問題】賃貸不動産経営管理士がサブリース方式の契約業務を行う場合に関する次の記述のうち、賃貸住宅管理業者登録制度(平成23年9月30日国土交通省告示第998号及び第999号、平成28年8月12日国土交通省告示第927号及び第928号改正。以下、各問において「賃貸住宅管理業者登録制度」という。)の規定に照らし、賃貸不動産経営管理士等が行わなければならない貸主に対する重要事項説明の事項として、正しいものはいくつあるか。(2020年度問6)

ア 管理事務の内容及び実施方法に関する事項

イ 転貸の条件に関する事項

ウ 借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項

エ 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

1.1つ 2.2つ 3.3つ 4.4つ

正解:4(すべて正しい内容です)