

## 賃貸住宅の管理業務等の 適正化に関する法律における 特定賃貸借契約締結時に 交付すべき書面について 教えてください。

# Q&A

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号。以下、法）における特定賃貸借契約の適正化に係る措置に関する規定については、令和2年12月から施行されています。今回は、特定賃貸借契約の適正化に係る措置のうち、契約締結時に交付すべき書面について解説します。

特定賃貸借契約においては、サブリース事業者とオーナーとの間の経験・専門的知識等に大きな格差があることが多く、サブリース事業者の中には、このような格差を悪用し、オーナーに契約内容を誤認させたまま、契約を締結させる業者も存在したことから、オーナーとの間でのトラブルが多発していました。

そこで、オーナーが契約内容を正しく理解した上で、適切なリスク判断のもと、特定賃貸借契約を締結することができる環境を整えるため、サブリース事業者に対し、契約締結前の重要事項説明及び書面の交付を義務付けるとともに、契約締結時においても、法第31条第1項各号及び賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則（令和2年国土交通省令第83号。以下、省令）第9条各号に定める事項が記載された書面（以下、締結時書面）を、契約の相手方に交付することを義務付けました。

締結時書面への具体的な記載事項は

- ・ 特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃その他賃貸の条件に関する事項
  - ・ 特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法
  - ・ 転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項
  - ・ 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
- 等になります。

締結時書面は、法第31条第1項各号及び省令第9条各号に定める事項が記載された契約書であれば、当該契約書をもってこの書面とすることができるものとされており、国土交通省では、ひな型として「特定賃貸借標準契約書」を策定し、ホームページに公表しておりますので、必要に応じてご参照ください。

なお、締結時書面については、契約締結前に交付する重要事項説明書と同様に、書面の交付に代えて、書面に記載すべき事項を、電子メール等を使用した電磁的方法により提供することが可能となっています。サブリース事業者の皆さまにおかれましては、法に基づき適正に業務を実施いただいているところと考えますが、今一度法の趣旨・内容を十分にご理解いただき、適切な業務運営に取り組んでいただきますよう、よろしくお願い致します。〈文責：益塚真哉〉