

「Web課題対応－国家資格 賃貸不動産経営管理士試験 直前対策講座 [2023年度試験対応]」 追補資料

・「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」の一部改正

「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」の一部改正により、以下の2点についてご注意ください。

1. 管理受託契約重要事項説明に関する解釈の新設

管理受託契約重要事項説明はITを活用して行うことができます（テキスト27頁※3参照）が、これに加えて電話による説明も可能となりました（特定賃貸借重要事項説明も同様（同42頁））。

この際の留意点は、以下になります（解釈13条関係4（3）、30条関係4（2））。

原則として、対面又は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。

- ・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
- ・賃貸人から賃貸住宅管理者に対し、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
- ・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、賃貸住宅管理者が重要事項説明を開始する前に確認していること
- ・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しなければならない。

## 2. 管理業務報告書の説明方法に関する解釈の新設

管理業務報告書の説明方法について、以下の解釈が新設されました（解釈20条関係4）（テキスト29頁）。

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。

なお上記改正等の詳細については、下記Webサイトも参照してください。

- ◆ 「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運営の考え方」（国土交通省Webサイト）

[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/const/content/001474894.pdf](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001474894.pdf)