

賃貸住宅標準管理委託契約書の概要

1. 趣 旨

貸主が賃貸住宅管理業者に対し、アパート等の賃貸住宅一棟全体について管理を委託する場合の標準契約書としては、宅地建物取引業者が賃貸住宅の代理と併せて管理を行う場合の「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」が平成6年に作成されて以降、その後の状況の変化に対応した改正が行われておらず、当該契約書の見直しが必要である。

見直しに当たっては、平成23年に施行した賃貸住宅管理業者登録制度との整合を図るとともに、賃貸住宅の代理と併せて管理を行う実態が少なく、かつ、代理に関しては、別途「住宅の標準賃貸借代理契約書」があることから、今般の見直しでは「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」から代理の業務を除いた上で、新たに賃貸住宅管理業の標準契約書を策定することとする。

2. 概 要

(1) 賃貸住宅管理業者登録制度を踏まえた主な見直し事項

【賃貸人に対して】

- ・財産の分別管理（受領した家賃等について、他の財産と分別して管理）
- ・管理事務の定期報告
- ・基幹事務[※]の一括再委託の禁止
 - ※「家賃、敷金等の受領に係る事務」「賃貸借契約の更新に係る事務」
 - 「賃貸借契約の終了に係る事務」
- ・実務経験者等[※]の記名押印欄の追加
 - ※「管理事務に関し6年以上の実務経験者」又は「賃貸不動産経営管理士」

【賃借人に対して】

- ・管理受託契約に関する書面の交付
- ・賃貸借契約の更新時における書面の交付
- ・賃貸借契約の終了時における書面の交付

(2) 賃貸住宅管理業を取り巻く環境の変化等を踏まえた主な見直し事項

- ・個人情報保護法及びマイナンバーの提供に関する条項の追加
- ・反社会的勢力排除条項の追加
- ・建物所有者から管理業者への管理状況に関する情報提供（委託時）