

## 規制の事前評価書(要旨)

法律又は政令の名称	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案(仮称)
規制の名称	(1)賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設(第10条～第21条関係)
規制の区分	規制の新設
担当部局	国土交通省土地・建設産業局不動産業課
評価実施時期	令和2年3月5日
規制の目的、内容及び必要性等	賃貸住宅の管理業務に関し、これを適切に行わない事業者の参入を排除するとともに、一定の水準を満たした事業者による管理業務の適正な実施を確保するため、賃貸人から委託を受けて管理業務を行おうとする事業者に対し、国土交通大臣への登録を義務付けるとともに、登録を受けた賃貸住宅管理業者に対し、管理業務の適正化のための措置として、業務管理者の選任、契約締結前の書面交付及び説明、財産の分別管理、委託者への定期報告等の義務付け規定を設けることとする。
直接的な費用の把握	
(遵守費用)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸住宅管理業に係る登録を受けようとする者が当該申請に要する費用</li> <li>・業務管理者を選任するために要する費用</li> <li>・管理受託契約の締結前の書面交付及び説明に要する費用</li> <li>・管理業務の実施状況等を委託者に定期的に報告するために要する費用</li> </ul>
(行政費用)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登録の受付等に関する事務及び登録業者の監督に係る事務に要する費用</li> </ul>
直接的な効果(便益)の把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸住宅管理業者が行う建物・設備の維持・修繕等の物的な管理、家賃等の金銭の管理の業務を巡り、委託者や入居者との間で発生しているトラブルの発生が抑止可能となるとともに、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保に寄与するという効果</li> </ul>
副次的な影響と波及的な費用の把握	特になし
費用と効果(便益)の関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該規制の新設により、遵守費用は一定の費用が発生し、行政費用については登録業務等に一定程度の人員増が必要となり、一定の費用が発生する。</li> <li>・一方、その効果については、賃貸住宅の管理業務に関し、これを適切に行わない事業者の参入を排除するとともに、一定の水準を満たした事業者による管理業務の適正な実施を確保することが可能となるため、不適切な管理に起因した管理業者と委託者や入居者との間のトラブルの発生を抑止可能となるとともに、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保に寄与するという効果が発生する。また、副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。</li> <li>・上記を踏まえ、効果が費用を上回ると考えられることから、当該規制の新設は妥当である。</li> </ul>
代替案との比較	<p>[代替案の内容]</p> <p>賃貸住宅管理業の登録対象者について、委託者や入居者との重大なトラブルの発生が見受けられない小規模な戸数の賃貸住宅の管理を受託する者についても、登録を義務付けることを代替案とする。</p> <p>[費用]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・遵守費用</li> </ul> <p>小規模な戸数の賃貸住宅の管理を受託する者において遵守費用が発生する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・行政費用</li> </ul> <p>規制の対象者の範囲が拡大することに伴い、賃貸住宅管理業者に対する監督処分に関する費用は規制案より増加する。</p> <p>[効果(便益)]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・小規模な管理戸数の賃貸住宅の管理を受託する者において、法による規制が必要なレベルの重大なトラブルの発生は見受けられないため、規制により新たに得られる効果は少ない。</li> </ul> <p>[費用と効果(便益)の比較]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・代替案は、遵守費用、行政費用とも増加する一方、規制により新たに得られる効果は少ないため、過剰規制となる。</li> </ul>
その他関連事項	平成29年9月から「賃貸住宅管理業等のあり方に関する検討会」を開催し、同検討会において規制の枠組みについて検討を行い、取り組むべき施策の方向性をとりまとめた。また、規制の検討に際しては、業界団体に規制案を説明の上、意見を聴取した。
事後評価の実施時期等	当該規制については、施行から3年後に事後評価を実施する。
備考	

## 規制の事前評価書(要旨)

法律又は政令の名称	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案(仮称)
規制の名称	(2)特定賃貸借契約の適正化のための措置等(第28条～第32条関係)
規制の区分	規制の新設
担当部局	国土交通省土地・建設産業局不動産課
評価実施時期	令和2年3月5日
規制の目的、内容及び必要性等	賃貸住宅の所有者が、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、特定転貸事業者との間で公正な特定賃貸借契約を締結できるようにするため、特定転貸事業者に対し、誇大広告の禁止、不当な勧誘行為等の禁止、契約締結前の書面交付及び説明、契約締結時の書面交付並びに契約の相手方等に対する書類の閲覧の義務付け規定を設けることとする。
直接的な費用の把握	
(遵守費用)	・特定賃貸借契約の締結前の書面交付及び説明に要する費用
(行政費用)	・監督に係る事務に要する費用
直接的な効果(便益)の把握	・賃貸住宅の所有者が、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、特定転貸事業者との間で公正な特定賃貸借契約を締結できるようになることにより、賃貸住宅の賃貸に係る事業が公正かつ円滑な実施され、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保が図られるという効果
副次的な影響と波及的な費用の把握	特になし
費用と効果(便益)の関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該規制の新設には、特定転貸事業者における遵守費用について一定の費用が発生し、監督処分に係る行政費用について一定の費用が発生する。</li> <li>・一方、効果については、賃貸住宅の所有者が、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、特定転貸事業者との間で公正な特定賃貸借契約を締結できるようになる効果とともに、賃貸住宅の賃貸に係る事業が公正かつ円滑に実施され、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保が図られるという効果が発生する。また、副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。</li> <li>・上記を踏まえ、効果が費用を上回ると考えられることから、当該規制の新設は妥当である。</li> </ul>
代替案との比較	<p>[代替案の内容]  賃貸借契約を締結する賃借人が人的関係、資本関係その他の関係において当該賃貸借契約の相手方である賃借人と密接な関係を有する者である場合にも規制の対象とする。</p> <p>[費用]  ・遵守費用  転貸を行う賃借人が親族関係などの人的関係、親会社・子会社などの資本関係において賃貸住宅の所有者と一定な密接な関係を有する場合において遵守費用が発生する。  ・行政費用  規制の対象者の範囲が拡大することに伴い、特定転貸事業者に対する監督処分に要する費用は規制案より増加する。</p> <p>[効果(便益)]  賃貸住宅の所有者と一定の密接な関係を有する者と特定賃貸借契約を締結する場合において、誇大広告や不当な勧誘等、本法律案において規制すべき行為が行われることは、第三者と契約を締結する場合に比べ極めて少ないものと想定されるため、規制により新たに得られる効果は少ない。</p> <p>[副次的な影響及び波及的な影響]  副次的な影響及び波及的な影響は発生しない。</p> <p>[費用と効果(便益)の比較]  代替案は、遵守費用、行政費用とも増加する一方、規制により新たに得られる効果は少ないため、過剰規制となる。副次的な影響及び波及的な影響は発生しない。</p>
その他関連事項	平成29年9月から「賃貸住宅管理業務のあり方に関する検討会」を開催し、同検討会において規制の枠組みについて検討を行い、取り組むべき施策の方向性をとりまとめた。また、規制の検討に際しては、業界団体に規制案を説明の上、意見を聴取した。
事後評価の実施時期等	施行から3年後に事後評価を実施する。
備考	