

# 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の 施行について

---

国土交通省 不動産・建設経済局

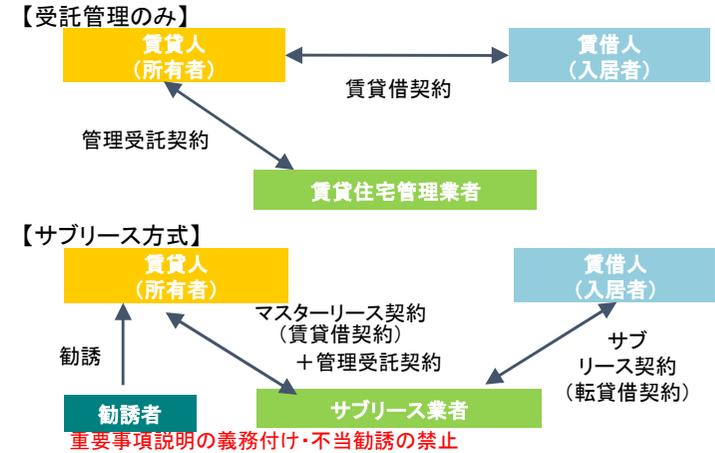
参事官

令和3年5月

# 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)

## 背景・必要性

- 賃貸住宅は、賃貸住宅志向の高まりや単身世帯、外国人居住者の増加等を背景に、今後も我が国の生活の基盤としての重要性は一層増大。
- 一方、賃貸住宅の管理は、従前、自ら管理を実施するオーナーが中心であったが、近年、オーナーの高齢化や相続等に伴う兼業化の進展、管理内容の高度化等により、管理業者に管理を委託等するオーナーが増加。
- さらに、賃貸経営を管理業者にいわば一任できる“サブリース方式”も増加。
- しかし、管理業者の介在が増加する中、オーナーあるいは入居者とのトラブルが増加。特に、サブリース方式では、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題化。



## 1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置

- **トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入**
- **サブリース業者と組んで勧誘を行う者(勧誘者)も、勧誘の適正化のため規制の対象とする**
- **違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保**

### (1) 不当な勧誘行為の禁止

サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約(マスターリース契約)勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為の禁止

### (2) 誇大広告等の禁止

マスターリース契約の条件について広告するときは、家賃支払、契約変更に関する事項等について、著しく事実に相違する表示、実際のものよりも著しく優良・有利であると人を誤認させるような表示を禁止

### (3) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明

マスターリース契約の締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明

## 2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

- **賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、賃貸住宅管理業者の登録制度を創設**

### (1) 賃貸住宅管理業の登録

委託を受けて賃貸住宅管理業務(賃貸住宅の維持保全、金銭の管理)を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付け  
 ※管理戸数が200戸未満の者は任意登録

### (2) 賃貸住宅管理業者の業務における義務付け

- ① **業務管理者の配置**  
事務所毎に、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する者を配置
- ② **管理受託契約締結前の重要事項の説明**  
具体的な管理業務の内容・実施方法等について書面を交付して説明
- ③ **財産の分別管理**  
管理する家賃等について、自己の固有の財産等と分別して管理
- ④ **定期報告**  
業務の実施状況等について、管理受託契約の相手方に対して定期的に報告

## 施行期日

1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置: **2020年12月15日**
2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設: **2021年6月15日**

## ◆ 賃貸住宅管理業とは・・・

賃貸住宅のオーナーから委託を受け、「賃貸住宅の維持保全」・維持保全と併せた「賃貸住宅の家賃等の金銭管理」・「入居者対応」等を行う事業

## 賃貸住宅管理業者の主な義務

- ◆ **賃貸住宅管理業の登録** : 法施行後1年以内(=令和4年6月)の業登録が必要。法施行後は、登録完了までの間も行為規制・罰則が適用  
賃貸住宅管理業を営む管理戸数200戸以上の事業者に対し、国土交通大臣への登録を義務付け(電子申請システムの活用)

※管理戸数200戸未満の事業者は、任意登録

## ◆ 業務管理者の配置

営業所又は事務所ごとに、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する業務管理者を1名以上配置

<業務管理者の要件>

✓R4. 6までに、賃貸不動産経営管理士登録+移行講習修了 or ✓宅建士+指定講習修了+2年以上の実務経験  
or ✓「登録試験」(R3. 秋以降実施予定)合格+2年以上の実務経験

## ◆ オーナーとの管理受託契約締結前の重要事項説明、書面交付及び契約締結時の書面の交付

契約締結前に報酬及び具体的な管理業務の内容・実施方法等について書面を交付して説明(オンライン重要事項説明・電子書面交付の活用)

## ◆ 財産の分別管理

事業者の自己の固有の財産等と入居者等から受領する金銭を分別

✓家賃・敷金等の受領金銭の専用口座と、自己の固有財産の専用口座をそれぞれ別に開設して管理等

## ◆ 定期報告

管理業務の実施状況等についてオーナーに対して定期的に報告

✓最低限、年1回報告すべき事項  
:管理業務の実施状況(=家賃等の金銭収受状況、維持保全の実施状況等)  
/入居者からの苦情の発生・対応状況

<登録業者標識のイメージ>

賃貸住宅管理業者登録票	
登録番号	国土交通大臣(〇〇)第 号
登録年月日	年 月 日
登録の有効期限	年 月 日から年 月 日まで
商号又は名称	〇〇不動産管理株式会社
主たる営業所の所在地	〇〇県〇〇市〇〇～ 電話番号 ( )

デジタル社会の実現・不動産DXIに向けた取組として、業登録電子申請、オンライン重要事項説明、電子書面交付を制度化