

## 【詳細版】賃貸住宅管理業者等への全国一斉立入検査結果(令和5年度)

国土交通省の各地方整備局及び北海道開発局並びに内閣府沖縄総合事務局（以下「各地方整備局等」という。）において、令和5年6月から令和6年3月にかけて、全国179社の賃貸住宅管理業者及び特定転貸事業者（いわゆるサブリース業者）（以下「賃貸住宅管理業者等」という。）へ立入検査を実施し、うち106社に是正指導を行いました。

### 1. 目的

令和3年6月、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下「法」という。）が施行され、令和5年度末現在、法に基づく賃貸住宅管理業者の登録数は9,482社となっています。賃貸住宅管理業者等は法令を遵守し、適正に賃貸住宅管理業及びサブリース事業（以下「賃貸住宅管理業等」という。）を営むことが必要です。

国土交通省として、賃貸住宅管理業等の適正化を推進するため、初めて全国一斉立入検査を実施した令和4年度に引き続き、令和5年度においても、賃貸住宅管理業者等に対する全国一斉立入検査を実施しました。

### 2. 立入検査結果

令和5年6月から令和6年3月にかけて、各地方整備局等において賃貸住宅管理業者等の事務所等へ立ち入り、法令の遵守状況について検査を行い、必要に応じて是正指導等を実施しました。全国179社（令和4年度97社）に対して立入検査を行った結果、法令違反の認められた106社（令和4年度59社）に対して是正指導を行い、106社すべてにおいて是正等がなされたことを確認しています。

令和5年度の指導率は、59.2%となり、令和4年度（60.8%）との比較では1.6ポイント低下したものの、依然として一部の賃貸住宅管理業者等において法に対する理解不足がみられる結果となりました。

是正指導事項別の指導件数は、「管理受託契約の締結時の書面の交付義務違反」が最も多く、次いで「賃貸住宅管理業者の帳簿の備付け等義務違反」、「管理受託契約の締結前の書面の交付（重要事項説明）義務違反」が多くなっています（参考1参照）。

### 3. 今後の対応策

今回の立入検査において法令違反の認められた事業者に対しては、違反状態の是正をするよう指導を行ったところですが、他の事業者に対しても、引き続き、立入検査等による法令遵守の指導を行うとともに、悪質な法令違反に対しては、法に基づき厳正かつ適正に対処するなど、賃貸住宅管理業等の適正化に取り組んで参ります（参考2参照）。

また、更なる法令遵守の徹底を図るため、関係団体に対しても、研修活動等を通じて、賃貸住宅管理業者等の業務の適正化に向けた取組を進めるよう要請して参ります。

## 【参考1】法の条項ごとの指導件数

- ① 管理受託契約の締結前の書面の交付（重要事項説明）義務違反（法第13条関係）  
26件（令和4年度17件）  
⇒法定記載事項の記載不備（再委託に関する事項、入居者に対する管理業務の内容及び実施方法の周知に関する事項等）など
- ② 管理受託契約の締結時の書面の交付義務違反（法第14条関係）  
57件（令和4年度28件）  
⇒法定記載事項の記載不備（委託者への報告に関する事項、入居者に対する管理業務の実施方法及び周知に関する事項等）など
- ③ 賃貸住宅管理業者の財産の分別管理義務違反（法第16条関係）  
2件（令和4年度2件）  
⇒管理業務において受領する家賃等の金銭を管理するための口座を自己の固有財産を管理するための口座と明確に区分していないなど
- ④ 賃貸住宅管理業者の従業者証明書の携帯等義務違反（法第17条関係）  
22件（令和4年度15件）  
⇒従業員証明書未作成など
- ⑤ 賃貸住宅管理業者の帳簿の備付け等義務違反（法第18条関係）  
37件（令和4年度11件）  
⇒事業年度ごとの記載をしていない、法定記載事項の記載不備（管理受託契約を締結した年月日、報酬の額等）など
- ⑥ 賃貸住宅管理業者の標識の掲示義務違反（法第19条関係）  
13件（令和4年度4件）  
⇒法定様式の未使用など
- ⑦ 賃貸住宅管理業者の委託者への定期報告義務違反（法第20条関係）  
16件（令和4年度2件）  
⇒管理業務報告書の法定記載事項の記載不備（報告の対象となる期間、管理業務の実施状況、入居者からの苦情の発生状況及び対応状況）、賃貸人が管理業務報告書の内容を理解したことの確認不足など
- ⑧ 特定転貸事業者等の誇大広告等の禁止義務違反（法第28条関係）  
7件（令和4年度4件）  
⇒特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額等の賃貸の条件やその変更に関する事項、特定賃貸借契約の解除に関する事項の記載が無い（借地借家法に関する事項の未記載等）など

- ⑨ 特定賃貸借契約の締結前の書面の交付（重要事項説明）義務違反（法第 30 条）  
7 件（令和 4 年度 2 件）  
⇒法定記載事項の記載不備（賃貸住宅の維持保全の実施方法、維持保全に要する費用の負担に関する事項等）など
- ⑩ 特定賃貸借契約の締結時の書面の交付義務違反（法第 31 条関係）  
17 件（令和 4 年度 10 件）  
⇒法定記載事項の記載不備（維持保全の実施状況の報告に関する事項、転借人に対する維持保全の実施方法の周知に関する事項等）など
- ⑪ 特定転貸事業者の書類の閲覧義務違反（法第 32 条関係）  
24 件（令和 4 年度 18 件）  
⇒業務状況調書未作成、法定様式の未使用など

**【参考 2】立入検査において周知・徹底を図った資料**

- ・ 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
- ・ 賃貸住宅管理業法 FAQ 集
- ・ 賃貸住宅管理業法制度概要ハンドブック
- ・ サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン
- ・ 管理受託契約及び特定賃貸借契約の重要事項説明書記載例
- ・ 賃貸住宅標準管理受託契約書及び特定賃貸借標準契約書
- ・ 賃貸住宅管理業法ポータルサイト

[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/pm\\_portal/](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/pm_portal/)