

【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 6 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 6 年 6 月から令和 7 年 3 月にかけて、全国 1 8 7 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 1 2 7 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 6 年度末現在、法に基づく賃貸住宅管理業者の登録数は 9, 8 8 1 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、初めて実施された全国一斉立入検査を実施した令和 4 年度から引き続き、令和 6 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 6 年 6 月から令和 7 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 1 8 7 社（令和 5 年度 1 7 9 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 1 2 7 社（令和 5 年度 1 0 6 社）に対して是正指導を行い、1 2 7 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 6 年度の指導率は、6 7. 9 %となり、令和 5 年度（5 9. 2 %）との比較では 8. 7 ポイント増加し、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従業者証明書の携帯等義務違反」、「賃貸住宅管理業者の帳簿の備付け等義務違反」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まいります(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まいります。

【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）
35件（令和５年度26件）
⇒法定記載事項の記載不備（賃貸住宅管理業者の登録年月日及び登録番号、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）
60件（令和５年度57件）
⇒法定記載事項の記載不備（賃貸住宅管理業者の登録年月日及び登録番号、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）
7件（令和５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）
42件（令和５年度22件）
⇒従業者証明書未作成など
- 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）
41件（令和５年度37件）
⇒事業年度ごとに閉鎖・保存をしていない、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、受託した管理業務の内容等）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）
22件（令和５年度13件）
⇒標識未作成、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）
20件（令和５年度16件）
⇒定期報告未実施、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）
6件（令和５年度7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）

13件（令和5年度7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）

19件（令和5年度17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）

26件（令和5年度24件）

⇒業務状況調書未作成など

【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
- ・賃貸住宅管理法FAQ集
- ・賃貸住宅管理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
- ・国土交通本省から送付する賃貸住宅管理業者及びサブリース業者への周知資料
（障害者差別解消法の改正について、LPガスの商慣行是正に向けた制度見直しの周知について、家電リサイクル法上の小売業者としての義務等）
- ・賃貸住宅管理法ポータルサイト

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/pm_portal/