

## 【詳細版】賃貸住宅管理業者等への全国立入検査結果(令和7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7年度に、全国168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118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7年度末時点において、法に基づく賃貸住宅管理業者の登録数は10,197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立入検査を実施した令和4年度から引き続き、令和7年度においても、賃貸住宅管理業者等に対する全国立入検査を実施しました。

### 2. 立入検査結果

令和7年度において、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168社（令和6年度187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118社（令和6年度127社）に対して是正指導を行い、118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。

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「管理受託契約重要事項説明義務違反」、「帳簿の備付け義務違反」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、特定転借事業（サブリース事業）に関しては、依然として相談が多く寄せられていることから、契約内容の適正化や説明義務の履行状況について、監督の実効性を高めてまいります。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

条項・内容	件数 括弧内は令和6年度の件数
<p>(法第13条関係) 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)、管理受託契約における重要事項説明の未実施など</p>	43 (35)
<p>(法第14条関係) 管理受託契約の締結時の書面の交付義務違反 法定記載事項の記載不備(法第20条の規定による委託者への報告に関する事項、賃貸住宅の入居者に対する管理業務の実施方法の周知に関する事項、管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の登録年月日及び登録番号)など</p>	62 (60)
<p>(法第16条関係) 賃貸住宅管理業者の財産の分別管理義務違反 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と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</p>	7 (7)
<p>(法第17条関係) 賃貸住宅管理業者の従業者証明書の携帯等義務違反 従業者証明書の未作成、不携帯</p>	22 (42)
<p>(法第18条関係) 賃貸住宅管理業者の帳簿の備付け等義務違反 帳簿における契約年月日の未記載、法定帳簿の作成・整理方法の不備など</p>	32 (41)
<p>(法第19条関係) 賃貸住宅管理業者の標識の掲示義務違反 標識未作成、登録年月日の誤記など</p>	15 (22)
<p>(法第20条関係) 賃貸住宅管理業者の委託者への定期報告義務違反 定期報告書の一部未作成(報告事項(苦情・修繕等)の無いオーナーに対する報告省略)、定期報告の未実施など</p>	17 (20)
<p>(法第28条関係) 特定転貸事業者等の誇大広告等の禁止義務違反 特定賃貸借契約の解除に関する事項(契約期間、契約の更新時期及び借地借家法第二十八条に基づく更新拒絶等の要件)の記載不備</p>	4 (6)
<p>(法第30条関係) 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 変更契約の締結前に、重要事項説明書を交付して説明していないなど</p>	4 (13)

<p>(法第 31 条関係)</p> <p>特定賃貸借契約の締結時の書面の交付義務違反</p> <p>法定記載事項の記載不備（転借人の資格その他の転賃の条件に関する事項、特定賃貸借契約の相手方に対する維持保全の実施状況の報告に関する事項、損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容、転借人に対する特定転賃事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法の周知に関する事項）など</p>	<p>14 (19)</p>
<p>(法第 32 条関係)</p> <p>特定転賃事業者の書類の閲覧義務違反</p> <p>業務状況調書の未作成、業務状況調書の備え付けの不備など</p>	<p>23 (26)</p>

### 【参考 2】立入検査において周知・徹底を図った資料

賃貸住宅管理業等の適正化および法令遵守の徹底に向けて、立入検査時に以下の内容について、賃貸住宅管理法ポータルサイト（※）、問い合わせ先、ホームページ等を紹介するなどして、周知を行いました。

- 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
- 賃貸住宅管理法における登録の更新について（お知らせ）
- 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/index.html%20](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/pm_portal/index.html%20)