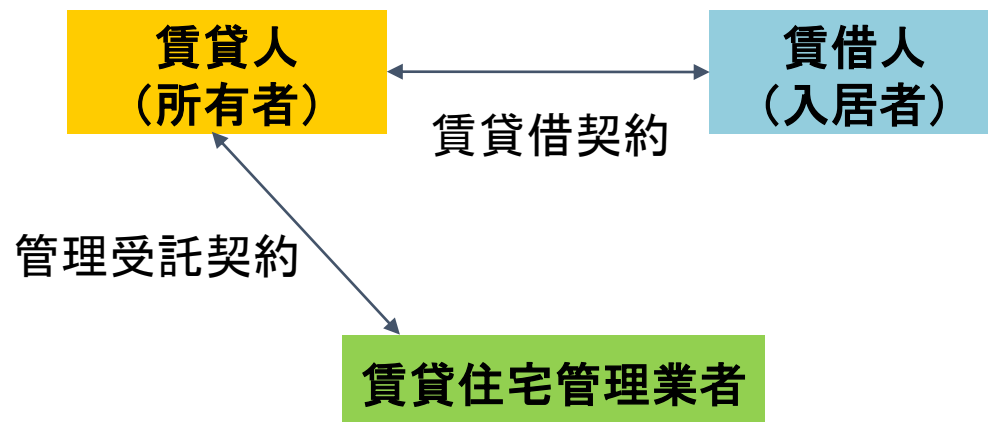


賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行状況

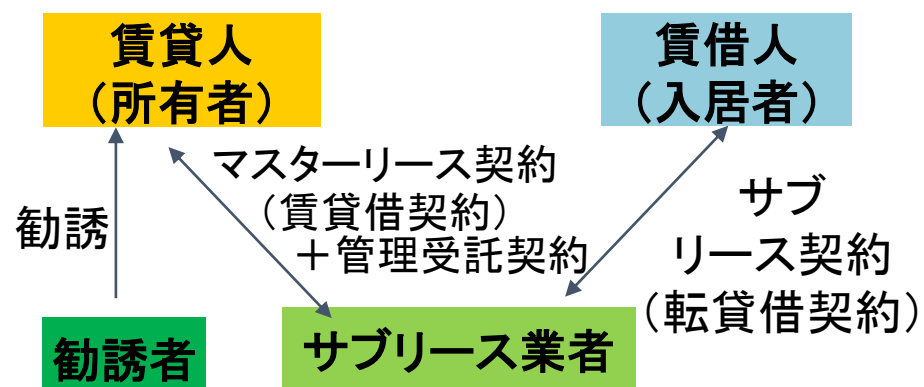
背景・必要性

- **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**。

【受託管理のみ】



【サブリース方式】



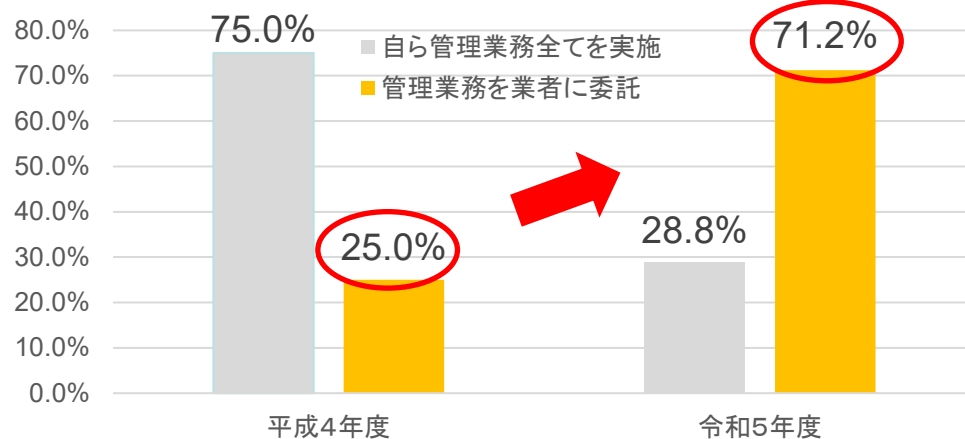
重要事項説明の義務付け・不当勧誘の禁止

賃貸住宅管理業を取り巻く状況

賃貸住宅所有者（オーナー）の属性の変化

- 管理業務を自ら全て実施する者が大きく減少。
75.0%（平成4年度）→ 28.8%（令和5年度）
- 管理業務を業者に委託するオーナーが大きく増加。
25.0%（平成4年度）→ 71.2%（令和5年度）

所有する賃貸住宅の管理方法



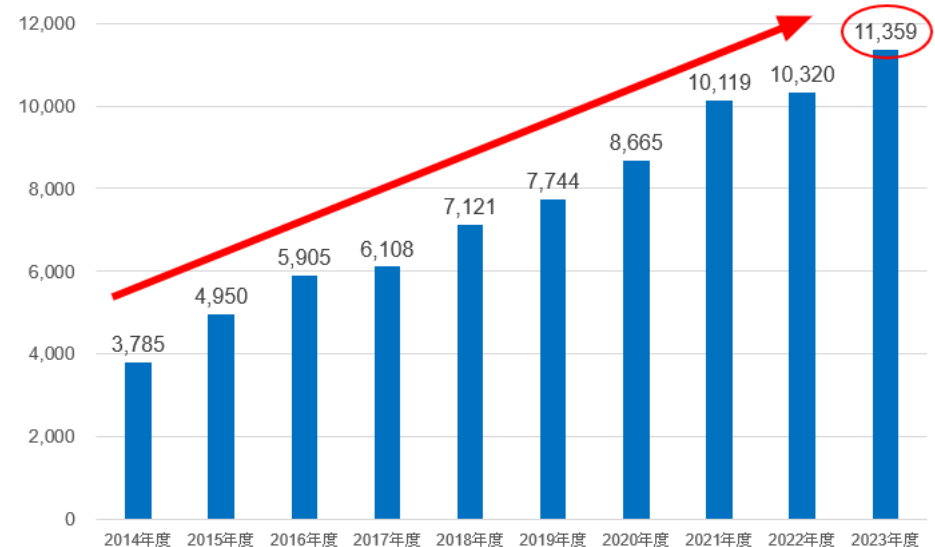
<出典>

- ・平成4年度貸家市場実態調査（住宅金融公庫（当時））より国土交通省において作成
- ・国土交通省令和5年度賃貸住宅管理業務等に関するアンケート調査

賃貸住宅における管理会社等を巡る相談件数の推移

- 管理業者、サブリース業者等について、消費生活センターに寄せられた相談件数は一貫して増加。

3,785件（平成26年度）
→ 11,359件（令和5年度）



<出典>

- ・全国消費生活情報ネットワークシステム（PIO-NET）に寄せられた苦情・相談件数をもとに国土交通省において作成

（注）PIO-NET詳細検索（賃貸and（アパートorマンションor住宅）and（管理会社or管理業者））による抽出件数

法施行

1. サブリース事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、著しく事実と相違する表示、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

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

：令和2年12月15日

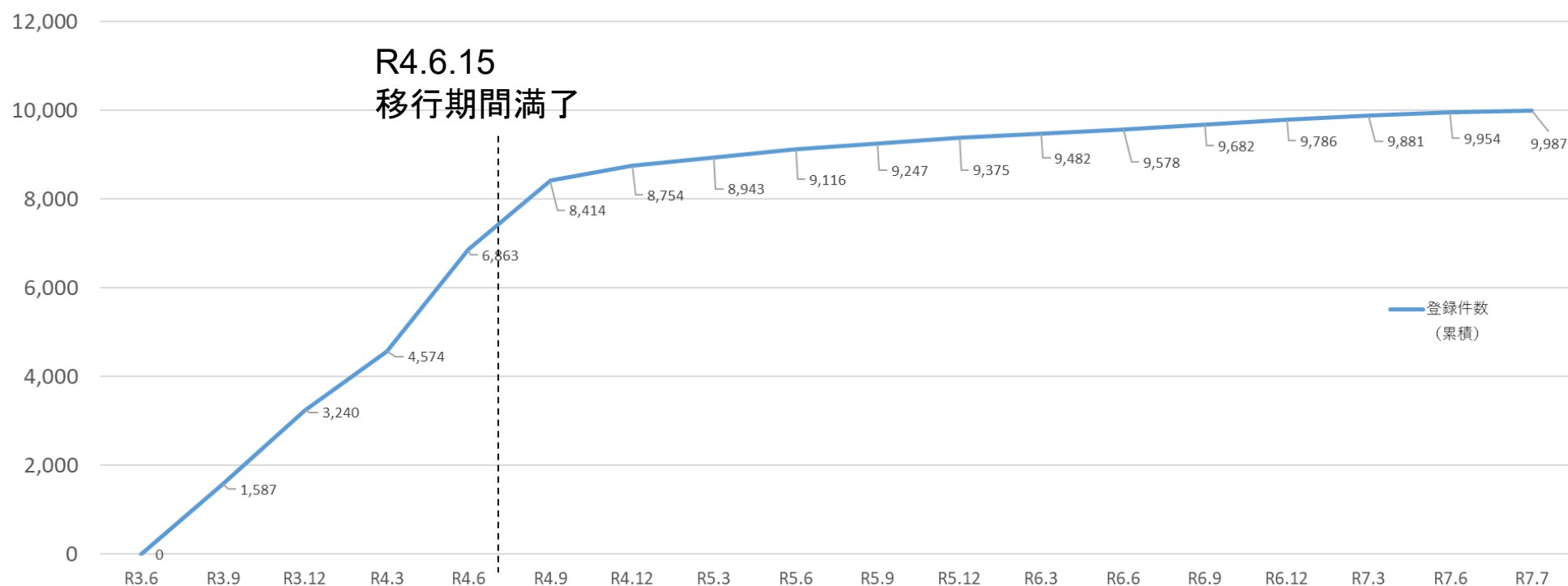
2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設：令和3年6月15日

附則

（検討）第五条 政府は、この法律の施行後三年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

- 令和3年6月から賃貸住宅管理業法の登録制度が施行され、200戸以上を管理する賃貸住宅を営んでいる者は登録が義務化。
- 令和4年6月から法の施行時において既に賃貸住宅管理業を営んでいた者についても登録が義務。
- 登録業者は一貫して増加傾向。

令和7年7月31日時点
9,987件



- 営業所ごとに設置が義務付けられる業務管理者の有資格者数は年々増加。
- 業務管理者の資格要件は、以下の3つのルート。資格要件を満たす者は現在10万人を超える。
 - ・新たな賃貸不動産経営管理士試験に合格し、2年以上の実務経験を有する者
 - ・かつての賃貸不動産経営管理士の資格を持ち、移行講習を修了した者
 - ・宅地建物取引士で指定講習を修了し、2年以上の実務経験を有する者

■ 賃貸住宅管理業の登録

登録件数

9,987件

うち 電子申請

7,071件 (約71%)

書面申請

2,916件 (約29%)

■ 業務管理者に必要な講習の修了者数等 (R7.7.31時点)

業務管理者の資格要件を満たす者 (a+b+c)

合計 106,678 名

「登録試験」の合格者数 34,268 名

うち「登録手続き」完了者数 22,656 名 (a)

新・賃貸不動産経営管理士試験・・・R3年度より毎年11月に実施

年度	受験者数	合格者数	合格率
R3	32,459名	10,240名	31.5%
R4	31,687名	8,774名	27.7%
R5	28,299名	7,972名	28.2%
R6	30,194名	7,282名	24.1%

旧・賃貸不動産経営管理士向け
(※R4.6.15に終了)
「移行講習」の修了者数 67,493 名

うち「登録手続き」完了者数 67,460名(b)

宅地建物取引士向け
「指定講習」の修了者数 16,562 名(c)

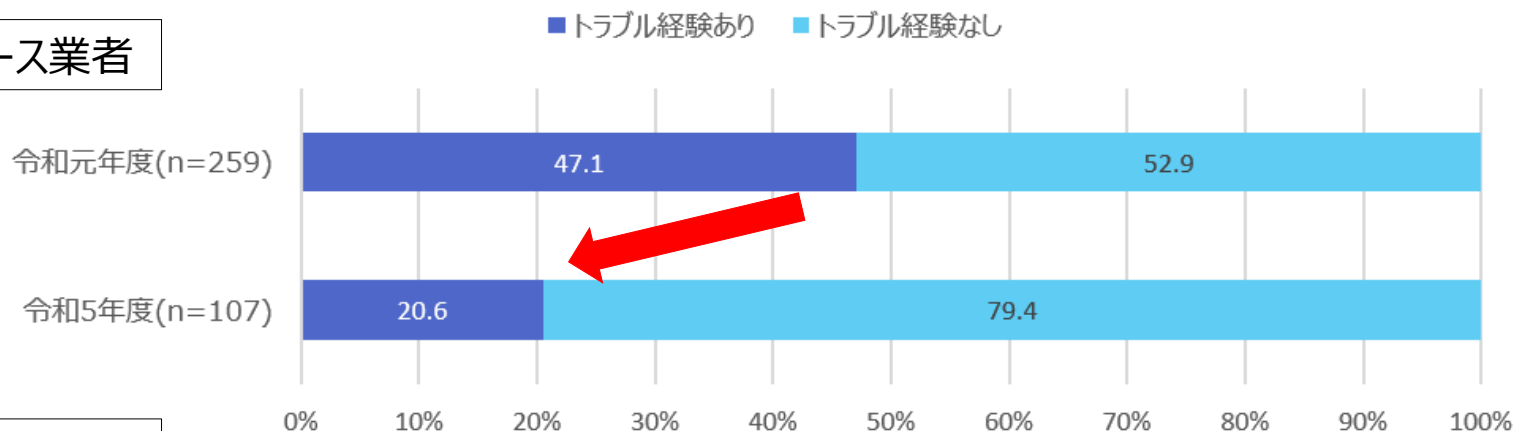
- (1) 賃貸住宅管理業とは
- オーナーの委託により、賃貸住宅の
- 「①維持保全」・「②①と併せた家賃等の金銭管理」等を行う事業
- ※サブリース事業者も、これに該当すれば登録対象
- ※維持保全を行わない事業者は登録の対象外
- (2) 賃貸住宅管理業の登録
- ・管理戸数200戸以上の事業者は、国土交通大臣への登録が必要

- 業務管理者に必要な試験・講習
- (1)旧・賃貸不動産経営管理士：
「移行講習」修了（R4.6まで）
- (2) 宅地建物取引士：
「指定講習」修了 + 実務経験 2 年以上
- (3) 新・賃貸不動産経営管理士：
「登録試験」合格 + 実務経験 2 年以上

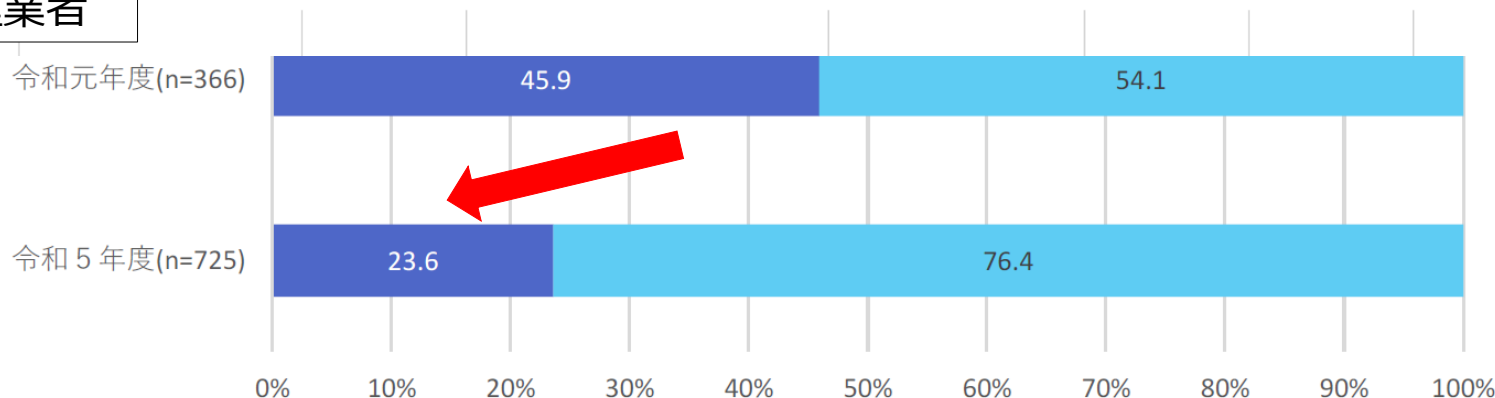
オーナーとサブリース業者・管理業者とのトラブル経験 (賃貸住宅の家主（オーナー）へのアンケート調査から)

- 賃貸住宅のオーナーとサブリース業者との、トラブル経験割合は法施行後減少傾向。
- 賃貸住宅のオーナーと管理業者とのトラブル経験割合も減少傾向。

サブリース業者



管理業者



【目標・効果】賃貸住宅の管理を巡る管理業者とのトラブル防止

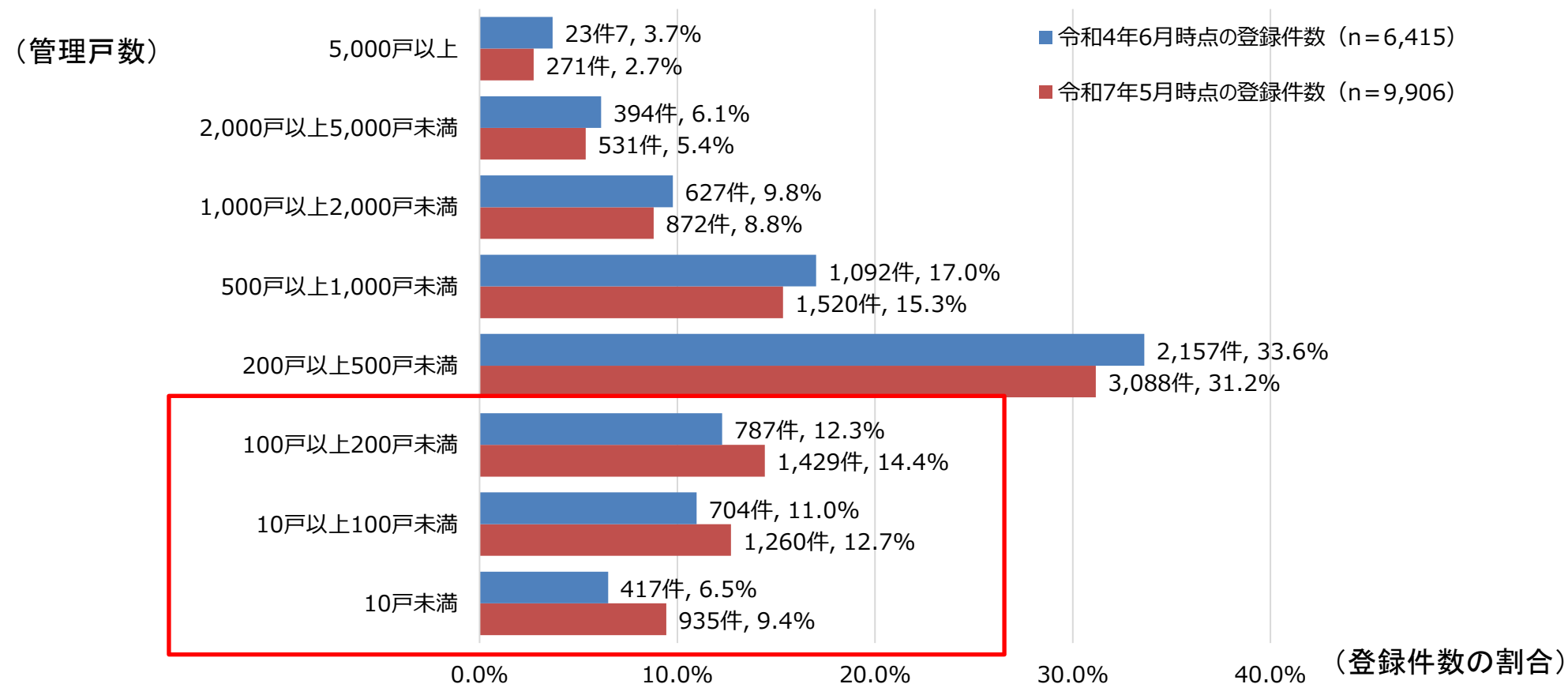
(KPI) アンケートにおいて、賃貸住宅管理業者との間でトラブルが発生したと回答したオーナーの割合

約46% (令和元年度) → 15% (約1/3) (令和11年度)

※ 国土交通省令和元年・5年度賃貸住宅管理業等に関するアンケート調査より作成

賃貸住宅管理業法における登録業者の属性

- 登録業者の3割から4割は、登録義務の無い管理戸数200戸未満の賃貸住宅管理業者。
- 登録された賃貸住宅管理業者は、法令で求められる、「業務管理者の選任」、「管理受託契約の締結前の書面の交付(重要事項説明)」、「財産の分別管理」、「委託者への定期報告」等の義務が発生。
- 令和4年6月時点では、登録業者の29.7%（1,908件）が、登録義務のない賃貸住宅管理業者であったが、令和7年5月時点では、その割合が36.6%へ（3,624件）と増加。特に、小規模事業者の構成比が拡大傾向。



- 法令の周知、改善の促進を主な目的として全国187社※に対して立入検査を実施。
（令和5年度179社）、うち127社に是正指導を行った。（令和5年度106社）。
 - 検査の結果、過半数の事業者において不適正な状況を確認したが、全体的には形式的な不備が多く、全て改善が確認されているため行政指導にとどまっている。
- ※ 賃貸住宅管理業のみを行っている事業者は87社、賃貸住宅管理業を行い、かつ特定転貸事業者（サブリース業者）でもある事業者は96社、賃貸住宅管理業を行っていない特定転貸事業者は4社。

【賃貸住宅管理業者】	指導件数
① 業務管理者の選任義務違反（法第12条関係）	0
② 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
③ 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
④ 管理受託契約の再委託の禁止義務違反（法第15条関係）	0
⑤ 財産の分別管理義務違反（法第16条関係）	7
⑥ 従業者証明書の携帯義務違反（法第17条関係）	42
⑦ 帳簿の備付け等義務違反（法第18条関係）	41
⑧ 標識の掲示義務違反（法第19条関係）	22
⑨ 委託者への定期報告義務違反（法第20条関係）	20
【特定転貸事業者】 ※サブリース業者に対する規制	
⑩ 誇大広告の禁止義務違反（法第28条関係）	6
⑪ 不当な勧誘等の禁止義務違反（法第29条関係）	0
⑫ 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条関係）	13
⑬ 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
⑭ 書類の閲覧義務違反（法第32条関係）	26
合 計	291

改正の背景

- ◆ 従来、契約変更に伴う重要事項説明・契約締結時書面交付については、法文上明確でないものの、「法令に準じた取扱いをするべきもの」と説明してきたところ
- ◆ 一方、特定賃貸借契約を中心に、賃料減額を伴う契約変更時に事業者からの説明がない、といったトラブルが発生し、法令上の義務を明確化する必要が生じた

契約変更時の取扱い

色塗り箇所が令和4年6月の改正に係る部分					
	①法施行後に締結された契約 (全部重説済の法施行前契約*を含む)		②法施行前に締結された契約 (全部重説済の法施行前契約*を除く)		
	重要事項説明	契約締結時書面交付	重要事項説明	契約締結時書面交付	
内容変更**を伴う契約変更	要（変更部分のみ） ※法令上の義務であることを明確化		要（全部） ※法令上の義務であることを明確化		
更新契約 (内容変更**がないもの)	不要		不要		
更新契約 (内容変更**があるもの)	要 (全部→変更部分のみ)		要（全部）		
1週間程度の十分な期間をおくことが望ましい →契約変更時の重要事項説明は、説明を受けようとする者が承諾した場合に限り、説明から契約締結まで期間をおかないこととして差し支えない。					

10

賃貸住宅管理業法「解釈・運用の考え方」の改正②(令和5年3月施行)

改正の背景

- ◆ メールやアプリ等の I T の活用の進展
- ◆ コロナ禍の要請等を踏まえた説明手法の選択肢の追加
- ◆ オーナーチェンジ時の重要事項説明に対する規制の合理化

改正ポイント

(1) 定期報告の説明方法の見直し

I T を活用した説明を含め、説明の方法は問わないことを明確化、併せて賃貸人が内容を理解していることの確認要件を追加

(2) 重要事項の説明方法の見直し

変更契約について、①～④の条件が満たされる場合には電話による重要事項説明が可能

- ① 事前に重要事項説明書を送付
- ② オーナーから電話での説明依頼
- ③ 説明時にオーナーの手元に重要事項説明書があることを確認
- ④ 説明内容を理解できたことを説明後に確認

(3) オーナーチェンジがあった場合の新オーナーへの対応方法の合理化

民法の地位承継の考え方に合わせて合理化を図る一方で、オーナーに不利にならないよう、新オーナーに対して契約内容がわかる書類を交付することが望ましいものとする 等

賃貸住宅管理業法における今後の検討事項①

オーナーとサブリース業者とのトラブルの内容

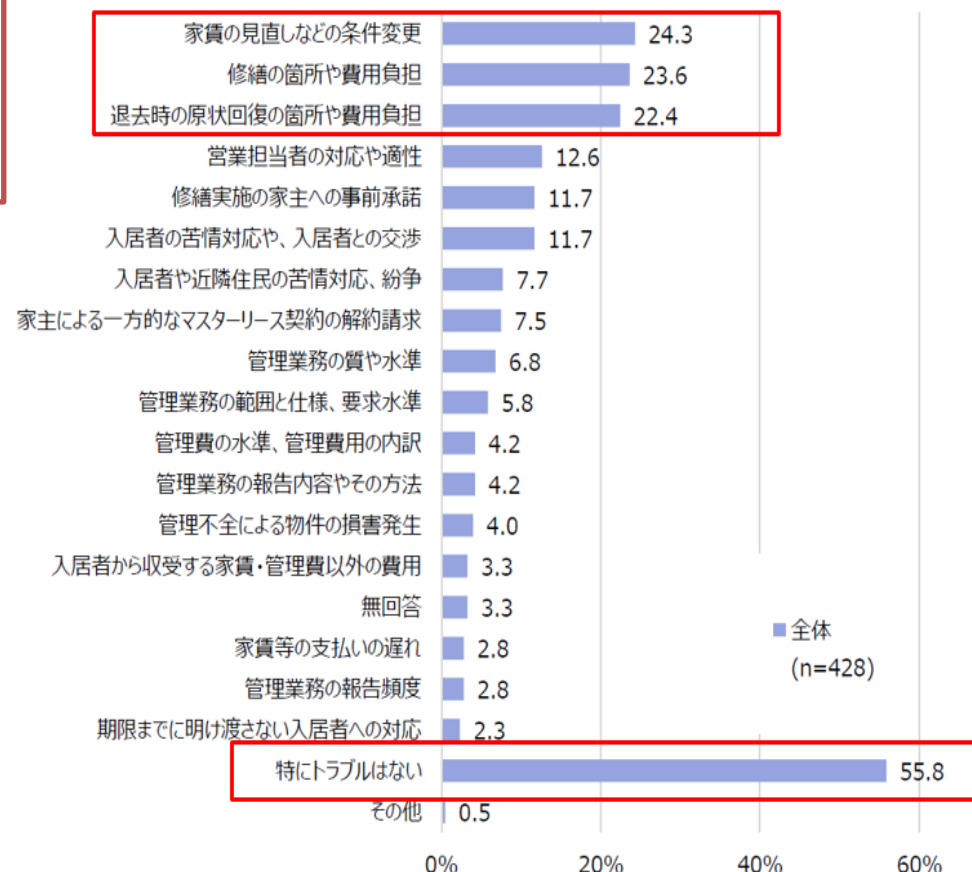
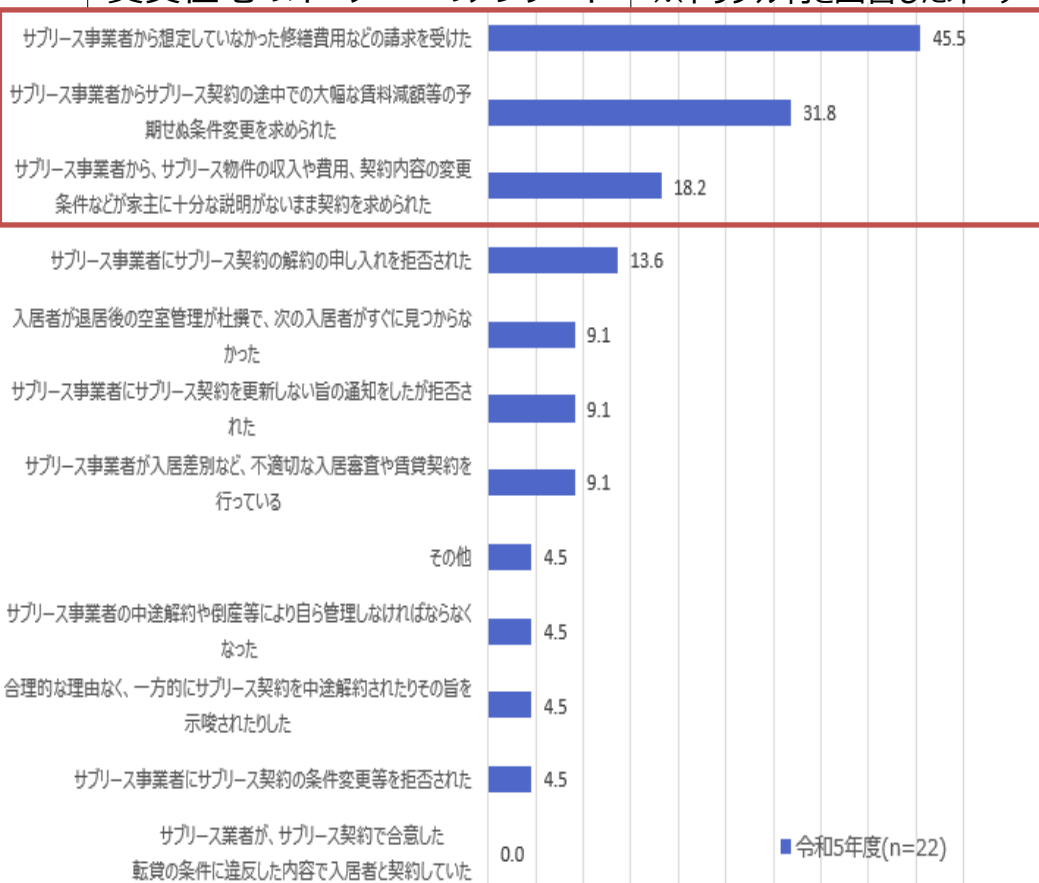
(賃貸住宅の家主（オーナー）・サブリース業者へのアンケート調査から)

- **サブリース業者とのトラブル**の主な内容は、「家賃の見直しなどの条件変更」、「修繕の箇所や費用負担」、「物件の収入や費用、契約内容の変更についての不十分な説明」など、**オーナーとサブリース業者とのトラブルが一定割合存在。**

賃貸住宅のオーナーへのアンケート

※トラブル有と回答したオーナーを対象

サブリース業者へのアンケート



※ 国土交通省令和5年度賃貸住宅管理業等に関するアンケート調査より作成

賃貸住宅管理業法における今後の検討事項②

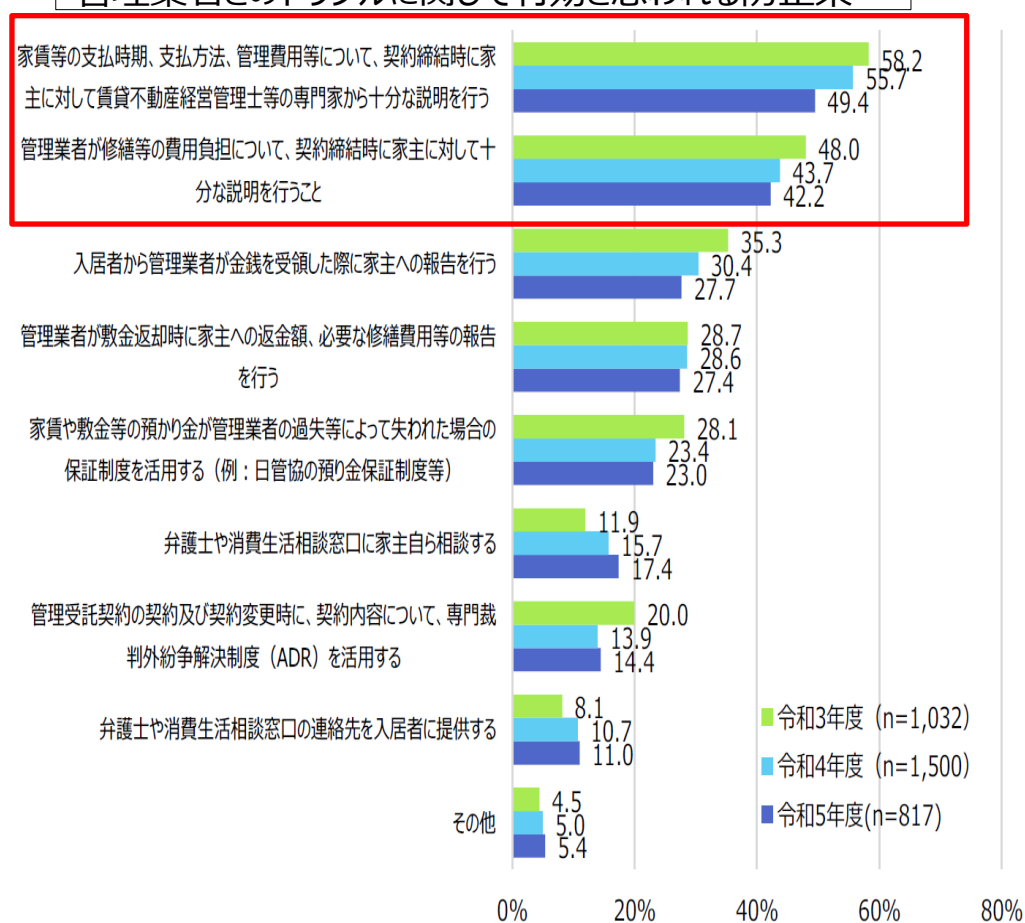
オーナーと管理業者とのトラブルの内容・防止策（賃貸住宅の家主（オーナー）へのアンケート調査から）

- 管理業者とのトラブルの主な内容は、「管理業者がどこまで対応してくれるか不明」、「入居者への説明・対応が不十分」、「賃料・敷金の入金遅延」など。賃貸住宅のオーナーは管理業者に対して「家賃・費用等の契約内容を専門的知識を持つ者からの説明」、「契約締結時の十分な説明」などを期待。

管理業者とのトラブルの内容



管理業者とのトラブルに関して有効と思われる防止策

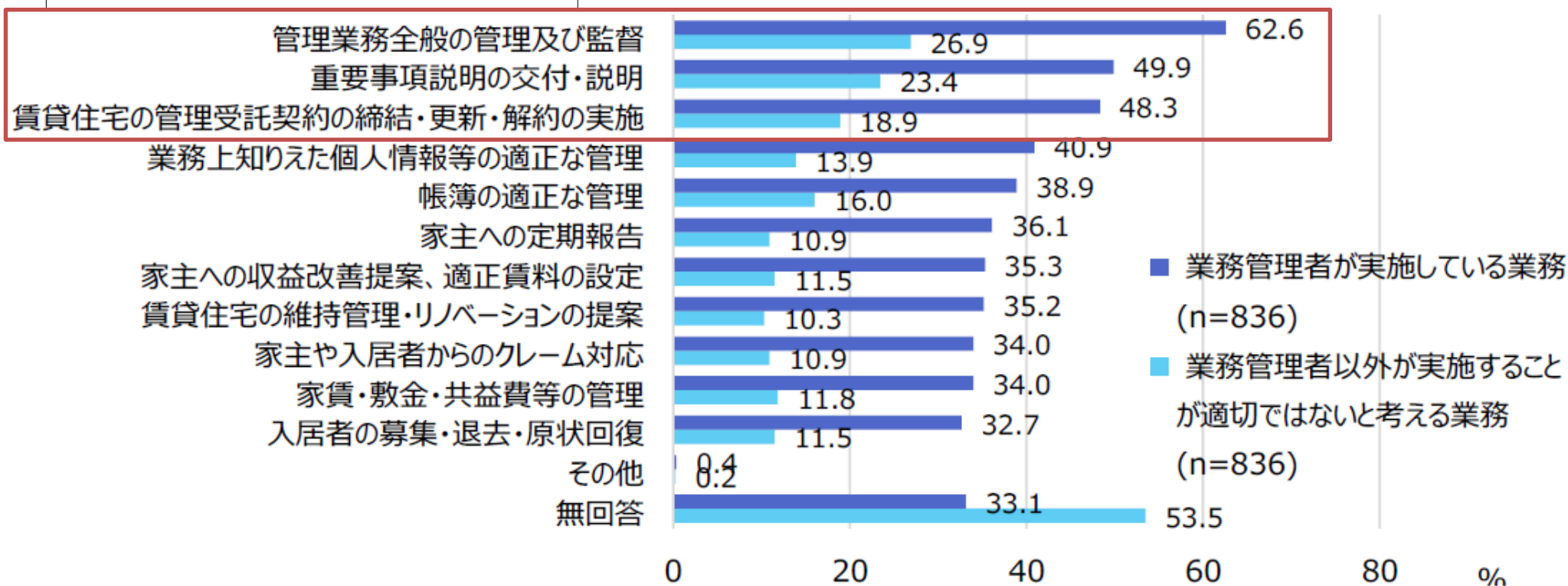


※ 国土交通省令和5年度賃貸住宅管理業等に関するアンケート調査より作成

賃貸住宅管理業法における今後の検討事項③

- **賃貸住宅管理者**は、従業員が行う管理業務等の指導・監督を行うために必要な知識及び能力等の一定の要件を備える者（**業務管理者**）をその営業所又は事務所ごとに**一人以上選任**し、当該者に**一定の事項についての管理及び監督**を行わせなければならない。
- **業務管理者は**、賃貸住宅管理業法で求められている「管理業全般の管理・監督」以外にも、**管理業務の知識・経験が豊富な者として**、「重要事項説明・交付」、「契約の締結・更新・解約」などの**重要な場面での業務が求められている**。

業務管理者が実施している主な業務



※ 国土交通省令和5年度賃貸住宅管理業等に関するアンケート調査より作成