

# 「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」の 公布と今後の施行に向けた動き

国土交通省 不動産・建設経済局 参事官 倉石 誠司

## 目次

1. はじめに
2. 背景
3. 本法律の内容
4. 今後の施行に向けた動き

### 1. はじめに

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、以下「本法律」という）は、令和2年6月12日に成立、同月19日に公布された。本法律は、サブリース業者と賃貸人（以下、「オーナー」という。）との間の賃貸借契約の適正化に係る措置と、賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設を主な内容としている。そして、これらの措置を通じて入居者の居住の安定の確保とこれらの賃貸住宅の賃貸に係る事業の公正かつ円滑な実施することで、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、ひいては国民生活の安定向上と国民経済の発展に寄与することを目的としている。本稿においては、本法律の制定に至った背景や、法律の内容、今後の施行に向けた動きについて説明したい。

## 2. 背景

### 2-1. 賃貸住宅について

賃貸住宅は、民間賃貸住宅が我が国住宅ストックの約3割を占めるなど、国民の住まい方の形態の一つとして定着しており、今後も、単身世帯、外国人居住者の増加や賃貸住宅志向の高まり等を背景に、国民の生活の基盤としての重要性が一層増大していくと想定されている。

賃貸住宅の日常の巡回・清掃や修繕、入居者からの家賃の収受といった、賃貸住宅の管理については、かつては専門のオーナーが自ら行うことが通常であったが、オーナーの高齢化や相続に伴う兼業化の進展、また管理業務の複雑化・高度化等により、賃貸住宅の管理について知識・経験に乏しいオーナーが増加し、これに伴い、賃貸住宅の管理を専門の事業者任せることが一般的になっている。

このような、賃貸住宅とその管理を巡る社会経済情勢の変化に伴って、サブリース業者・賃貸住宅管理業者の果たす役割が増大しているところである。

### 2-2. サブリース業者とオーナーとの間の賃貸借契約の適正化に係る措置について

賃貸住宅のオーナーから賃貸住宅を借り上げ、入居者に転貸する事業をサブリース事業という。賃貸住宅経営にあたっては、管理業務のみならず、入居者の募集・契約から、入

居期間中の入居者への対応、契約終了時の明渡し・精算等、様々な業務が発生するが、賃貸住宅のオーナーは、入居者への転貸を行うサブリース業者に住宅を貸し出すことによって、これらの業務への対応をサブリース業者に任せ、賃貸住宅経営の手間が省けるとともに、一定の賃料収入を得ることができる。このため、サブリース方式は、賃貸住宅の管理の一形態として広がってきている。

しかし、こうしたサブリース事業を巡っては、賃貸住宅のオーナーから賃貸住宅を借り上げるための賃貸借契約（以下、「マスターリース契約」という。）の締結に際し、サブリース業者が、オーナーに対し、家賃保証等の契約条件や賃料減額等のリスクを十分に説明せず、オーナーが契約条件等を十分に理解しないまま、賃貸住宅経営に参入してしまうこと等により、契約後、当該マスターリース契約を巡り、家賃減額や契約解除等を巡るトラブルが生じ、オーナーが自己破産や自殺に追い込まれるなど社会問題化した例も出ている。

国土交通省では、こうした賃貸住宅の管理を巡るトラブルの実態を把握するために、令和元年7月より、管理業者、家主、入居者を対象としたアンケート調査を実施し、同年12月に調査結果を公表した。調査の結果、サブリース業者のうち、契約締結時に家主に対して賃料減額のリスク等の重要事項を説明している業者が6割程度にとどまっていることや、15.8%のオーナーがサブリース業者から契約途中での大幅な家賃減額等の予期せぬ条件変更を求められたといった、サブリース事業に関するトラブルの実態が明らかになった。

## 2-3. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設について

前述のとおり、賃貸住宅の管理については、従前はオーナー自らが実施するケースが中心

であったところ、近年、オーナーの高齢化等に伴い、賃貸住宅の管理を専門の事業者に任せるケースが増加している。

その一方で、賃貸住宅の管理を巡り、オーナーが管理業務の具体的な実施状況を把握できないこと等に起因する事業者とオーナーの間のトラブルが増加している。

前述の令和元年の国土交通省の調査において、家主と管理業者の間で経験したトラブルとして、「賃料等が管理業者から入金されるまでに時間を要する。入金されないことがある」、「管理業務の内容に関する認識が管理業者との間で異なっており、期待する対応がなされない」「管理業者から管理業務に関する報告がなく、適切に対応がなされているか把握できない」等の管理業務に係るトラブルの実態が明らかになった。

## 2-4. 小括

以上のように、賃貸住宅の管理については、これを専門の事業者が担うことが一般化している一方で、賃貸住宅の管理の知識・経験に乏しいオーナーが、専門の事業者との間で比較的弱い立場に置かれ、マスターリース契約や管理業務の実施を巡ってトラブルとなるケースが頻発している。このような事態を踏まえ、マスターリース契約の適正化と賃貸住宅管理業の健全化を図るため、本法律が制定されたところである。

# 3. 本法律の内容

## 3-1. 総論

本法律では、マスターリース契約に係る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するとともに、賃貸住宅における良好

な居住環境の確保を図り、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することとしている。

### 3-2. マスターリース契約の適正化に係る措置について

#### (1) 誇大広告等の禁止について

サブリース事業における広告の中には、サブリース業者が、マスターリース契約に基づいて支払うべき家賃や契約解除の条件等を明らかにせず、「マスターリース契約に基づく家賃は契約期間を通じて変わらない」「追加の管理費の負担もない」ことを強調するものがある。このような場合、サブリース業者に比べ、サブリース事業の経験・専門的知識が乏しい者が、広告の内容の真偽を判断することは困難であり、契約の内容等を誤認したままマスターリース契約を締結し、後になって不測の損害を被る可能性がある。

そこで、本法律においては、家賃支払や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するような表示を禁止する誇大広告を禁止している。また、オーナーがマスターリース契約についての必要な情報を把握できるよう、勧誘時において、故意に事実を告げず、又は不実を告げる等の不当な行為を禁止している。

これらの誇大広告の禁止や不当な勧誘等の禁止については、サブリース業者以外の者を通じた勧誘も広く行われていることから、サブリース業者と組んでサブリースによる賃貸住宅経営の勧誘を行う者（勧誘者）も規制の対象としている。

#### (2) マスターリース契約締結における重要事項説明等について

サブリース事業を巡っては、サブリース業

者からオーナーに対して、家賃減額等のリスクを十分に説明されないままマスターリース契約が締結され、後に、当該業者がオーナーに対して家賃減額や追加の費用負担を求め、両者間でトラブルとなるケースが生じている。

そこで、本法律では、オーナーとなる者がマスターリース契約の内容を理解した上で、適切なリスク判断のもと当該契約を締結できるようにするため、サブリース業者とオーナーとの間のマスターリース契約の締結前の重要事項説明及び書面交付、契約締結時における書面交付を義務づけている。

#### (3) サブリース業者等に対する監督処分等について

サブリース業者等が、これらの義務に違反した場合には、当該違反者等に対する業務停止等の監督処分や罰則が課せられている。また、勧誘者が、誇大広告や不当勧誘の禁止といった義務に違反した場合には、勧誘を行わせたサブリース業者も監督処分の対象となる。

サブリース業者等が行う不適切な行為については、国土交通大臣に対する申出制度を設けることとしており、申出を端緒として、報告徴収・立入検査等の必要な調査を行い、必要に応じ、指示・勧誘の停止等の措置を講じることとしている。

### 3-3. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設について

#### (1) 賃貸住宅管理業に係る登録の義務化について

本法律では、賃貸住宅管理業を営む者について、国土交通大臣への登録を義務付け、登録を受けた賃貸住宅管理業者に対し、一定の行為規制を課すこととしている。

一方で、地場の宅建業者などが、オーナーとの個人的な関係に基づいて、小規模に管理

業務を実施している事例もあることから、管理戸数が一定規模未満（200戸未満を予定）の者については、任意登録とすることとした。

(2) 登録を受けた賃貸住宅管理業者への規制について

本法律では、国土交通大臣の登録を受けた賃貸住宅管理業者に対し、

- ① 業務管理者の配置
- ② 管理受託契約締結前の重要事項説明・書面交付

③ 金銭の分別管理

④ 定期報告

等を義務づけることとしている。具体的な規制内容は以下の通りである。

① 業務管理者の配置

本法律では、賃貸住宅管理業者に対し、営業所又は事務所ごとに、賃貸住宅管理に関する知識・経験等を有する者（業務管理者）を配置し、管理受託契約の締結や管理受託契約に基づく管理業務の実施について、管理及び監督を行わせることを義務づけている。

② 管理受託契約締結前の重要事項説明・書面交付

賃貸住宅管理業における管理受託契約の内容は、賃貸住宅の管理業務の実施方法や契約期間等、多岐にわたる複雑なものとなる。このため、管理受託契約の全体像を、管理業務を委託するオーナーが容易に把握することは困難であり、賃貸住宅管理業者との間に認識の齟齬が生じることになれば、トラブル等の発生につながり、入居者の生活環境に大きな影響が生じることとなる。そこで、本法律では、賃貸住宅管理業者に対し、管理受託契約締結前の重要事項説明及び書面交付、契約締結時に契約内容の一定の事項を記載した書面交付を義務付けている。

③ 金銭の分別管理

賃貸住宅の管理においては、管理業者がオーナーに代わって入居者からの家賃等を収受する場合があるが、賃貸住宅管理業者が、本来オーナーに帰属する家賃収入を自らの事業に流用する等により、オーナーへの支払いが遅れる等のトラブルが生じるおそれがある。このため、本法律では、賃貸住宅管理業者に対し、管理受託契約に基づく管理業務において受領する金銭（家賃、敷金等）については、賃貸住宅管理業者の自己の財産及び他の管理受託契約に基づく管理業務において受領する金銭と分別して管理することを義務づけている。

④ 定期報告

オーナーの高齢化・兼業化が進んだ現在においては、オーナーが管理受託契約に基づく管理業務の実施状況を随時モニタリングすることには困難が伴い、このような機会を悪用した賃貸住宅管理業者が管理業務を適切に履行せず、トラブルの発生につながるおそれがある。このため、本法律では、賃貸住宅管理業者に対し、オーナーが賃貸住宅の管理業務の実施状況等について把握できるよう、オーナーへの定期報告を義務付けている。

(3) 賃貸住宅管理業者に対する監督処分等について

賃貸住宅管理業者が、これらの義務に違反した場合には、業務停止・登録取消し等の監督処分や罰則が課せられる。

3-4. 施行期日

本法律のうち、3-2. マスターリース契約の適正化に係る規定については、令和2年12月15日の施行となる。また、3-3. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設に係る規定の施行は令和3年6月を予定している。

なお、賃貸住宅管理業の登録については、

事業者の手続きに要する負担や事業者の業務の繁閑等も考慮し、本法律の施行後1年間であれば、従前から賃貸住宅管理業を営んでいた者は、登録を受けなくとも賃貸住宅管理業を営むことが可能としている。

#### 4. 今後の施行に向けた動き

##### (1) ガイドライン等の策定

本法律成立時の国会の附帯決議にも明記されたが、本法律の仕組みが実社会の現場で実効的に機能するためには、法律による規制内容等の詳細を明らかにしたガイドライン等の運用のルール作りが極めて重要である。

このため、令和2年8月5日に「賃貸住宅管理業法の施行に向けた検討会」を設置し、ガイドライン等の検討を開始した。具体的な論点整理については、実務者ワーキンググループで議論され、両会議の情報は随時ウェブ掲載している。

年内は12月施行予定のサブリース関連を中心に、「勧誘者」に該当する基準、オーナーの誤認を防ぐために行うべき広告・勧誘の方法、「誇大広告」「不当勧誘」に該当する基準、重要事項説明の具体的内容、オーナー向けの周知内容・方法、相談体制の在り方について検討を行い、10月にガイドライン等の公表を目指している。登録制度関連については、それ以降引き続き議論する予定である。

(参考)「賃貸住宅管理業法の施行に向けた検討会」,「実務者ワーキンググループ」のURL [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000173.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000173.html)

##### (2) サブリースに関する正確な知識の周知と関係機関の連携

本法律の目的どおり、サブリース方式の賃

貸住宅のトラブルを減らしていくためには、ガイドライン等の趣旨や内容、関係者が備えるべき必要な知識を事業者やオーナーに周知することで違法・不当な行為を事前抑制し、適切な事業展開を誘導する必要がある。

オーナーが備えるべき知識としては、例えば、サブリース業者が家賃保証をしながら、借地借家法第32条第1項に基づきオーナーに対して賃料減額請求をした場合でも、減額には社会情勢の変化等を総合的に勘案したうえでの双方の合意が必要である、といった法制上のルールなどがある。

オーナーや事業者が、本法律や関係法令、ガイドラインを含めた賃貸住宅の管理に関する諸制度について正確な知識を身につけられるよう、国土交通省としては、従前から金融庁と消費者庁と設置していた連絡協議会のほか、事業者団体等の関係機関との連携を一層強化し、周知活動と相談体制の構築を進めていく予定である。

##### (3) 業界への期待

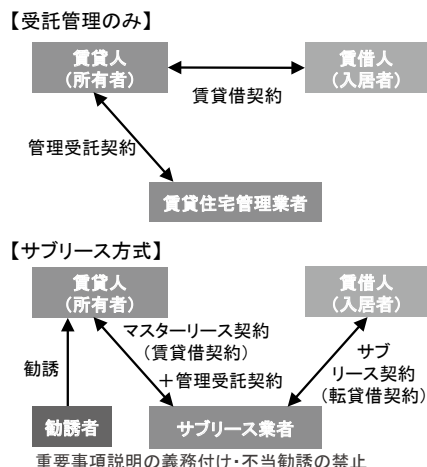
ガイドライン等は、賃貸住宅管理業法上求められる事項や法律違反となりうる具体的な事例といった、業務を適正に実施するために最低限求められる水準を明示し、本法律の規定の内容を関係者に分かりやすく示すことを目的としているが、国土交通省としては、本法律をきっかけに、賃貸住宅管理業がより高いレベルで国民から信頼され、業界として発展していくことを期待している。

このため、事業者団体には、優良事業のための指針の作成、研修・講習による賃貸住宅管理業に携わる従業員一人一人の業務レベルの一層の向上など、事業者がより透明性が高く質の高い営業活動とサービス提供を目指していけるような取り組みを行っていただくことを期待したい。

## ●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。



### 法案の概要

#### 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サブリースによる賃貸住宅経営の勧誘を行う者(勧誘者)にも、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月中旬頃予定**