

賃貸住宅管理業法の施行状況について

国土交通省 不動産・建設経済局 参事官（不動産管理業）付 課長補佐 高城 辰哉

賃貸住宅管理業法の施行状況についてご説明いたします。

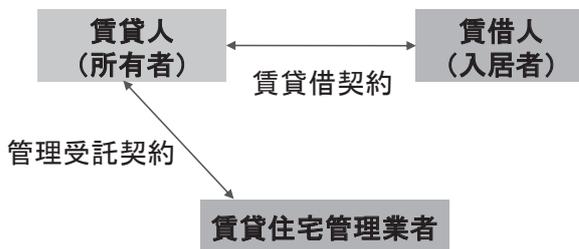
令和2年に制定されました賃貸住宅管理業法制定の社会的背景ですが、国民全体の賃貸住宅への志向が高まる中、オーナーの高齢化等により管理業者に管理を委託するオーナーが増加したことや、サブリース方式に関するトラブルが多発化し、社会問題化したということが法制定時の社会的背景としてありました。【図1】

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) 国土交通省

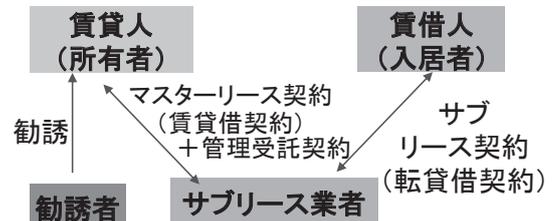
背景・必要性

- **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】

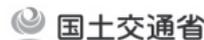


重要事項説明の義務付け・不当勧誘の禁止

平成4年度から令和5年度までの約30年間で、管理業務を業者に委託するオーナーは大きく増加しております。また、賃貸住宅の委託管理の増加に伴い、管理業者、サブリース業者に関する消費者相談件数も一貫して増加しているという状況です。【図2】

【図2】

賃貸住宅管理業を取り巻く状況



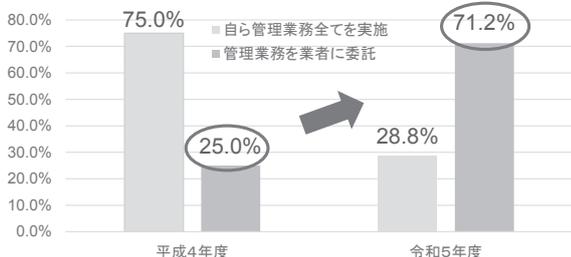
賃貸住宅所有者（オーナー）の属性の変化

- 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）

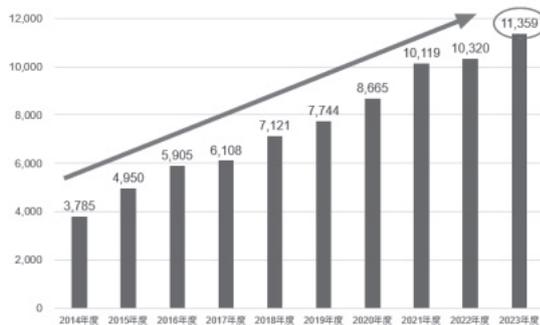
賃貸住宅における管理会社等を巡る相談件数の推移

- 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）

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



<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

このような状況を踏まえて、賃貸住宅管理法が令和2年に成立しました。サブリース事業者に対する規制の創設と、賃貸住宅管理業に関する登録制度の創設の2つが柱になっております。サブリース事業者への行為規制では、全てのサブリース業者に一定の規制を導入、勧誘を行う者も規制の対象、違反者に対しては業務停止命令等が措置されました。

登録制度の創出ですが、委託を受けて200戸以上の賃貸住宅管理業を営むには登録が義務づけられ、業務を行う際は、業務管理者の配置、重要事項説明等が必要となりました。

そして、法定時の附則におきまして、この法律の施行後3年間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、その結果について必要な措置を講ずるものということが決められており、国土交通省におきまして、法の施行状況を踏まえた検討を行っているところです。【図3】

【図3】

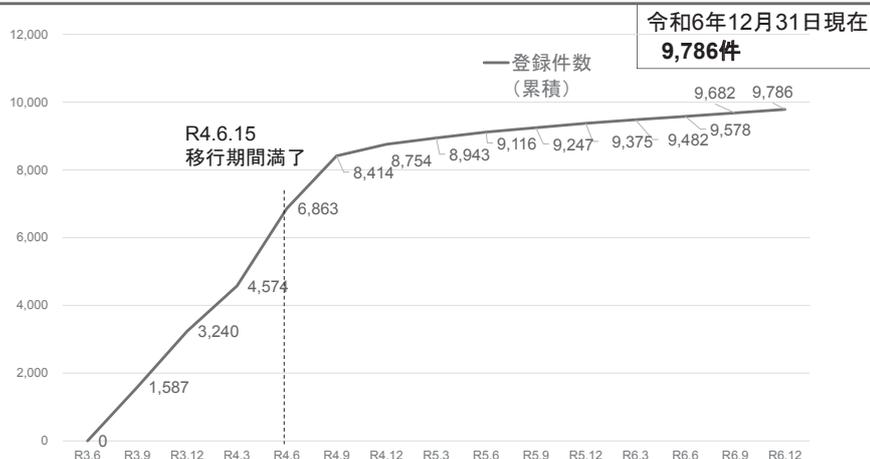
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和2年法律第60号)  国土交通省

<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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。 <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>施行期日</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p>2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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。 <p>(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</p> <p>(2) 賃貸住宅管理業者の業務における義務付け</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>附則</p> <p>(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。</p>
---	---

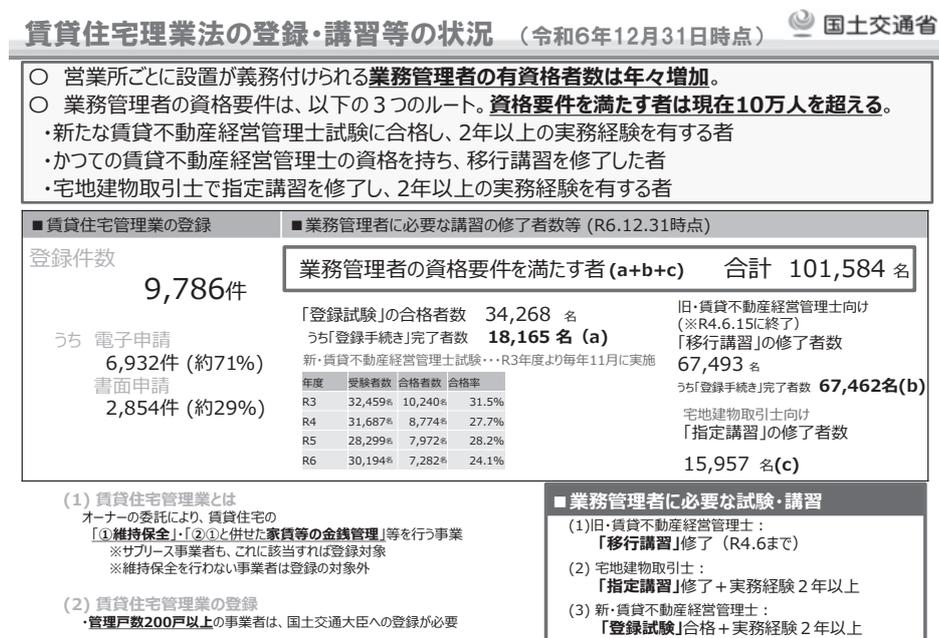
法律が施行されてからの施行状況についてのデータですが、令和3年6月に賃貸住宅管理法の登録制度が施行されまして、その後、登録のほうは順調に増えております。登録が法律で義務づけられているのは、200戸以上管理する業者になりますが、この義務づけされた業者以外にも、200戸未満の業者でも任意登録されている方々が多くいらっしゃいます。令和6年12月31日現在で合計9,786件の登録があります。【図4】

賃貸住宅管理業登録事業者数の推移（令和6年12月31日時点）  国土交通省

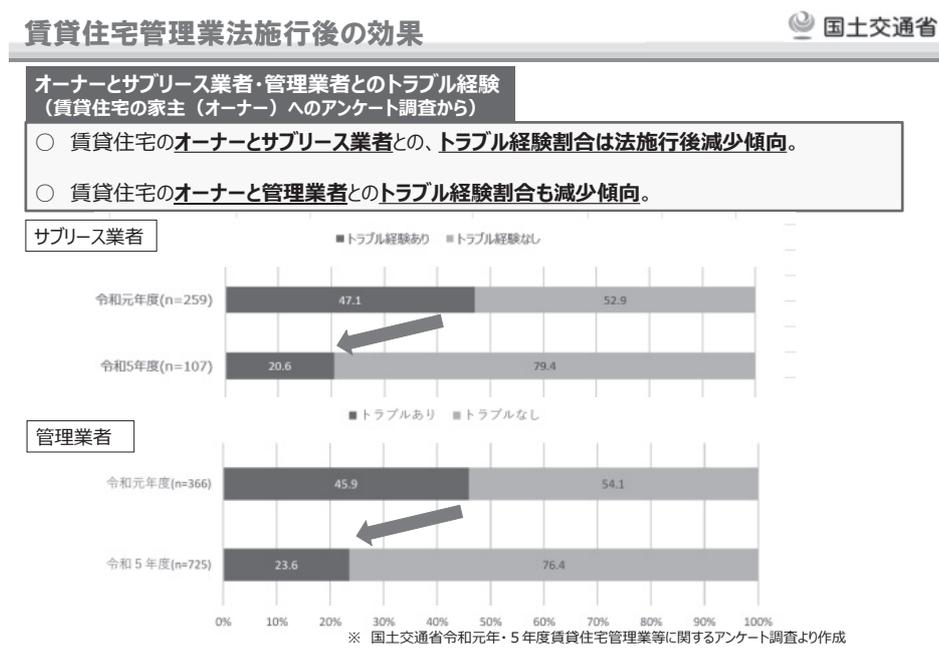
- **令和3年6月から賃貸住宅管理法の登録制度が施行され、200戸以上を管理する賃貸住宅を営んでいる者は登録が義務化。**
- 令和4年6月から法の施行時において既に賃貸住宅管理業を営んでいた者についても登録が義務。
- **登録業者は一貫して増加傾向。**



賃貸住宅管理業法では、登録業者に対して営業所ごとに業務管理者の設置を義務づけておりますが、この資格要件を満たす者は現在10万人を超えているという状況です。業務管理者の資格要件としては、法施行後の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など、3つのルートがあります。【図5】



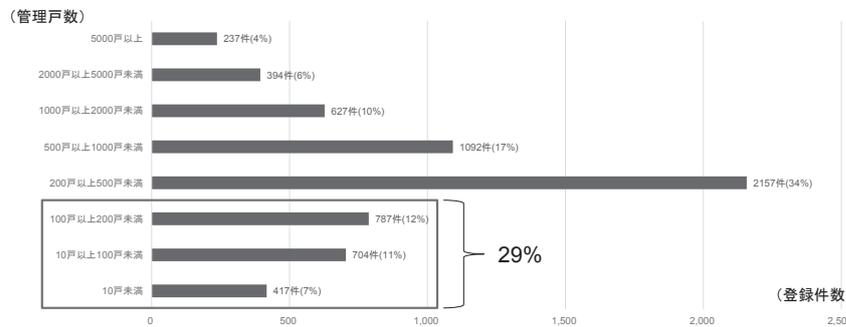
令和元年と令和5年に、国土交通省が賃貸住宅のオーナーに対して実施したアンケート結果を比較しております。法律ができる前と法施行後で、サブリース事業者との間のトラブル、賃貸住宅管理業者との間のトラブル、それぞれオーナーの実感として、トラブル経験割合は顕著に減少しているという結果になっており、法施行の効果が表れているのではないかと考えられます。【図6】



登録が義務づけられている業者は管理戸数200戸以上の業者ですが、登録業者の約3割は、管理戸数200戸未満の業者、任意登録の業者という形になっております。こういった任意登録業者につきましても、一旦登録いただきますと、200戸以上の業者と同様に、業務管理者の選任等の法令上の義務づけがかかるという形になっております。国土交通省としましては、今後、この200戸未満の業者に対して、引き続き任意登録を積極的に呼びかけ、任意登録業者数を増やしてまいりたいと考えております。【図7】

賃貸住宅管理業法における登録業者の属性 国土交通省

- 登録業者の約3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。



※国土交通省に電子申請された登録業者数をもとに作成 (令和4年)

令和4年度より、賃貸住宅管理業法に基づく立入検査を実施しております。令和4年度、5年度ともに過半数の事業者において不適正な状況が確認されたという結果になっておりますが、内容を見ますと、形式的な不備が多く、地方整備局等が立入検査した際には是正指導を丁寧に行い、その結果、全て改善が確認されており、行政指導にとどまっているという状況です。【図8】

令和5年度 全国一斉立入検査結果 国土交通省

- 法令の周知、改善の促進を主な目的として**全国179社**※に対して立入検査を実施。(令和4年度97社)、うち**106社**に是正指導を行った。(令和4年度59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89社、賃貸住宅管理業を行っていない特定転貸事業者は3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)	26
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)	57
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)	2
⑥ 従業者証明書の携帯義務違反(法第17条関係)	22
⑦ 帳簿の備付け等義務違反(法第18条関係)	37
⑧ 標識の掲示義務違反(法第19条関係)	13
⑨ 委託者への定期報告義務違反(法第20条関係)	16
【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)	7
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)	7
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)	17
⑭ 書類の閲覧義務違反(法第32条関係)	24
合計	228

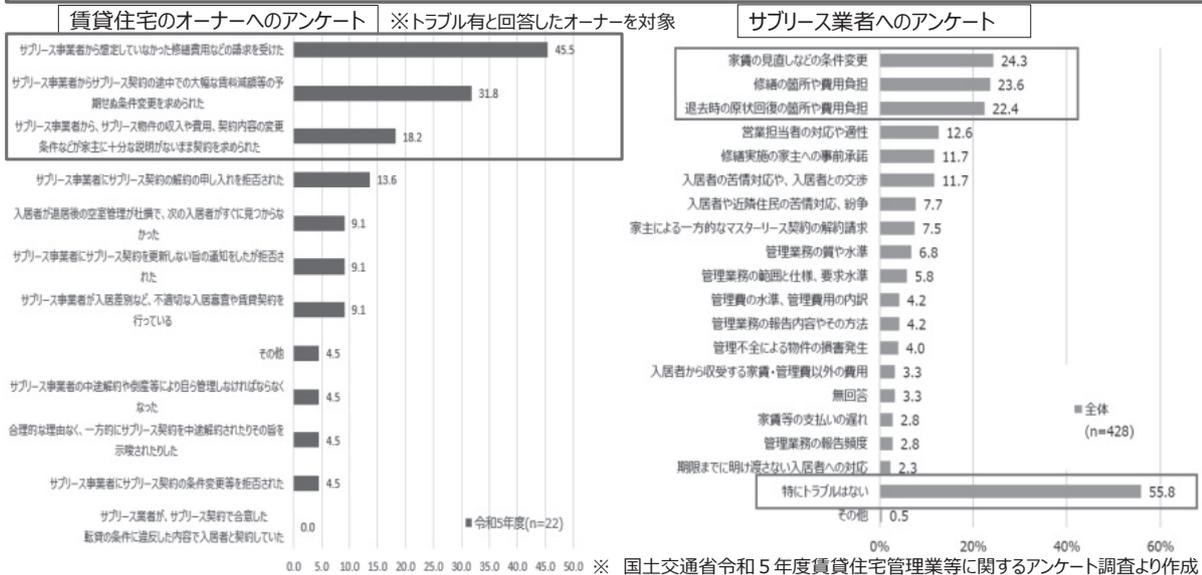
令和5年度に国土交通省が実施しました調査結果に基づき、オーナーとサブリース業者とのトラブル類型をまとめております。家賃の見直しなどの条件変更、修繕の箇所や費用負担など、契約締結時の業者とオーナーとの間の契約内容に関する認識の齟齬によるトラブルが多いのではないかと考えられる結果となっております。国土交通省としましては、サブリース業者に対して、契約締結時のより丁寧な説明を求めるとともに、オーナーに対しましても、契約内容をよく確認することなどについての理解の促進を図ってまいりたいと考えております。【図9】

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)

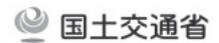
○ サブリース業者とのトラブルの主な内容は、「家賃の見直しなどの条件変更」、「修繕の箇所や費用負担」、「物件の収入や費用、契約内容の変更についての不十分な説明」など、**オーナーとサブリース業者とのトラブルが一定割合存在。**



オーナーと賃貸住宅管理業者とのトラブル類型をまとめております。管理業者とのトラブル内容ですが、「管理業者がどこまで対応してくれるのかよく分からない」というのがオーナー側のトラブルの第1位となっております。管理業者に対して標準的に求めるべき管理水準がオーナーにとって不明確な状況になっているということが考えられます。

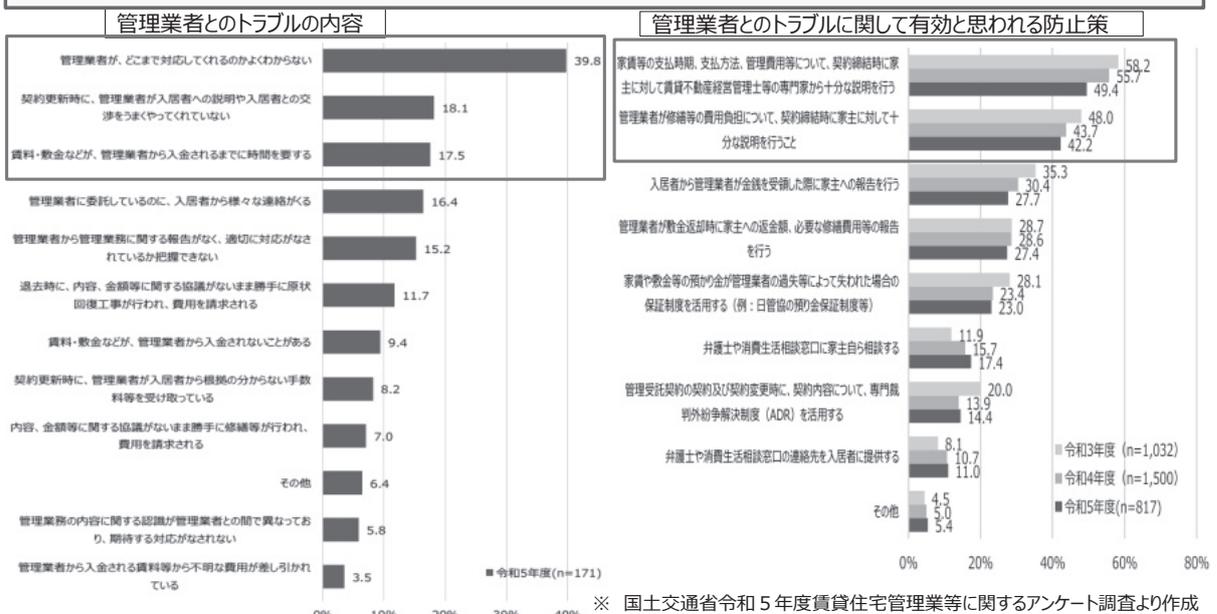
また、オーナーが管理業者に期待することとして、契約締結時に賃貸不動産経営管理士等の専門家から十分な説明を行うことが第1位となっております。管理業務の知識・経験を有する賃貸不動産経営管理士をはじめとする業務管理者を、現場においてより積極的に活用していくことが必要なのではないかと考えられる結果となっております。【図10】

賃貸住宅管理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・敷金の入金が遅延**」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。



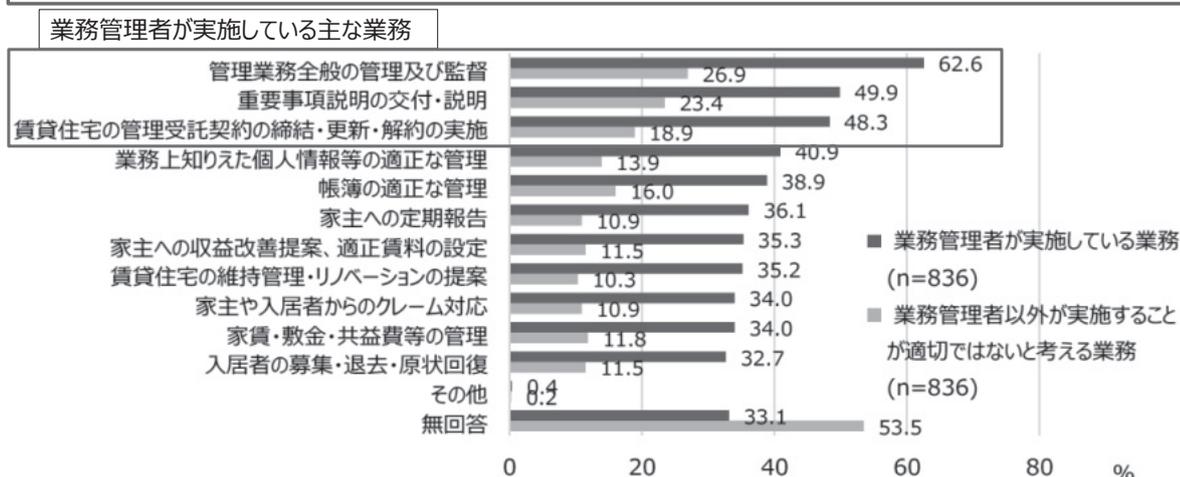
※ 国土交通省令和5年度賃貸住宅管理業等に関するアンケート調査より作成

令和5年度に国土交通省が実施したアンケート結果による、業務管理者が実際に実施している主な業務です。業務管理者は、賃貸住宅管理法上は管理業務全般の管理・監督を行うということが定まっておりますが、法令で定まっている業務以外の重要事項説明や書面交付、契約締結などの重要な場面で業務管理者が活躍するということが実際に行われておりまして、今後とも業務管理者に対するニーズが質及び量ともに高まっていくのではないかと考えられるデータとなっております。【図11】

賃貸住宅管理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、賃貸住宅管理法で求められている「管理業務全般の管理・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**。



※ 国土交通省令和5年度賃貸住宅管理法等に関するアンケート調査より作成

最後に、賃貸住宅管理業のさらなる質の向上に向けましては、より良いサービスを提供する質の高い管理業者が賃貸住宅市場で選ばれる環境を整備していくことが重要と考えております。法に基づき登録されている管理業者につきましては、国の指導監督の下、一定の質が確保されていると考えられますので、賃貸住宅市場において登録業者の活用をより一層推進していくことが重要と考えております。また、管理戸数が200戸未満の管理業者には登録義務はありませんが、任意登録をより積極的に働きかけ、任意登録業者数の増加を図っていくことで、市場全体における登録業者の数を増やしていきたいと考えております。また、登録事業者の質の向上につきましては、賃貸不動産経営管理士をはじめとした業務管理者をさらに積極的に活用していくということが重要と考えられますので、そのための具体的な方策を検討してまいりたいと考えております。加えて、未登録業者も含めた賃貸住宅管理業全体の質の向上のためには、管理業者の提供するサービス内容が分かりやすく「見える化」されていることが重要と考えられますので、今後、こういった具体的な方策が考えられるかを、業界団体とも連携しつつ、検討してまいりたいと考えております。