

令和5年5月15日
国土交通省

【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4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において、全国の賃貸住宅管理業者及び特定転貸事業者(以下、「賃貸住宅管理事業者等」という。)のうち97社に対し、令和5年1月から概ね2ヶ月間に事務所等への立入検査を実施しました。

1. 目的

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。)が令和3年6月に施行され、賃貸住宅管理業者の登録数が8,943社(令和4年度末現在)、登録済み事業者の賃貸住宅管理戸数の合計が約790万戸(令和4年度末現在)に達する中で、賃貸住宅管理業者等が法に基づき適正に賃貸住宅管理業及び特定転貸事業を営むことは極めて重要です。

このため、令和4年度、各地方整備局等において、法施行後初めて、賃貸住宅管理業者等への全国一斉立入検査を実施しました。これは、賃貸住宅管理事業者等の事務所等へ立ち入り、法に係る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することで、賃貸住宅管理業等の適正化を推進するものです。

2. 立入検査結果

令和5年1月から2月にかけて、法施行後初めて全国97社に対して立入検査を実施し、59社に対して是正指導を行いました。

指導の対象については、「管理受託契約締結時の書面交付」が最も多く、「書類の備え置き及び閲覧」、「管理受託契約締結前の重要事項説明」が次ぎ、一部の賃貸住宅管理業者等において法の理解不足が見られる結果となりました(参考1 参照)。

なお、59社すべてにおいて是正がなされたこと等を確認しています。

3. 是正指導事項別の傾向及び今後の対応策

違反のあった業者に対しては、立入検査時に、法に関する資料の周知・徹底を図り、資料違反状態の是正をするように指導を行ったところですが、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、悪質な管理業法違反に対しては、法に基づき

厳正かつ適正に対処して参ります（参考2 参照）。

また、関係団体に対しても、更なる法令遵守の徹底を図るため、研修活動等を通じて賃貸住宅管理業等全般の適正化に向けた指導等を図るよう引き続き要請して参ります。

【参考1】法の条ごとの指導数（重複該当あり）

① 管理受託契約重要事項説明義務違反（第13条関係）	17件
⇒法定記載事項の記載不備など	
② 管理受託契約締結時の書面交付義務違反（第14条関係）	28件
⇒法定記載事項の記載不備など	
③ 財産の分別管理義務違反（第16条関係）	2件
⇒一部口座について財産の混在など	
④ 従業者証明書の携帯義務違反（第17条関係）	15件
⇒従業員証明書未作成	
⑤ 帳簿の備付け義務違反（第18条関係）	11件
⇒事業年度ごとの分類をしていない、一部未作成など	
⑥ 標識の掲示義務違反（第19条関係）	4件
⇒指定様式の標識未使用など	
⑦ 委託者への定期報告義務違反（第20条関係）	2件
⇒定期報告書面に報告対象期間が未記載など	
⑧ 誇大広告の禁止義務違反（第28条関係）	4件
⇒借地借家法に関する事項が未記載など	
⑨ 特定賃貸借契約重要事項説明義務違反（第30条）	2件
⇒法定記載事項の記載不備など	
⑩ 特定賃貸借契約締結時の書面交付義務違反（第31条）	10件
⇒法定記載事項の記載不備など	
⑪ 書類の備え置き及び閲覧義務違反（第32条）	18件
⇒業務状況調書未作成、業務状況調書を電子のみ（書面化できない状態）で保存など	

【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
- ・ 賃貸住宅管理業法 FAQ 集
- ・ 賃貸住宅管理業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
- ・ 賃貸住宅管理業法ポータルサイト

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