

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案要綱

第一 総則

一 目的

この法律は、社会経済情勢の変化に伴い国民の生活の基盤としての賃貸住宅の役割の重要性が増大していることに鑑み、賃貸住宅の入居者の居住の安定の確保及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の公正かつ円滑な実施を図るため、賃貸住宅管理業を営む者に係る登録制度を設け、その業務の適正な運営を確保するとともに、特定賃貸借契約の適正化のための措置等を講ずることにより、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、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的とするものとする。

（第一条関係）

二 定義

1 この法律において「賃貸住宅」とは、賃貸の用に供する住宅（人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分をいう。2(1)において同じ。）をいうものとする。ただし、人の生活の本拠として使用する目的以外の目的に供されていると認められる一定のものを除くものとする。

2 この法律において「賃貸住宅管理業」とは、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて、次に掲げる業務（以下「管理業務」という。）を行う事業をいうものとする。

(1) 当該委託に係る賃貸住宅の維持保全（住宅の居室及びその他の部分について、点検、清掃その他の維持を行い、及び必要な修繕を行うことをいう。以下同じ。）を行う業務（賃貸住宅の賃貸人のために当該維持保全に係る契約の締結の媒介、取次ぎ又は代理を行う業務を含む。）

(2) 当該賃貸住宅に係る家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務（(1)に掲げる業務と併せて行うものに限る。）

3 この法律において「賃貸住宅管理業者」とは、第二の一の登録を受けて賃貸住宅管理業を営む者をいうものとする。

4 この法律において「特定賃貸借契約」とは、賃貸住宅の賃貸借契約（借借人が人的関係、資本関係その他の関係において賃貸人と密接な関係を有する一定の者であるものを除く。）であつて、借借人が当該賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として締結されるものをいうものとする。

5 この法律において「特定転貸事業者」とは、特定賃貸借契約に基づき賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営む者をいうものとする事。 (第二条関係)

第二 賃貸住宅管理業

一 登録

1 賃貸住宅管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録を受けなければならないものとする事。

(第三条関係)

2 賃貸住宅管理業の登録を拒否しなければならない者を定めるものとする事。 (第六条関係)

二 業務

1 賃貸住宅管理業者は、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならないものとする事。

(第十条関係)

2 賃貸住宅管理業者は、自己の名義をもって、他人に賃貸住宅管理業を営ませるはならないものとする事。 (第十一条関係)

3 賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、一人以上の一定の要件を備える者を選任して

、当該営業所又は事務所における業務に関し、管理受託契約（管理業務の委託を受けることを内容とする契約をいう。以下同じ。）の内容の明確性、管理業務として行う賃貸住宅の維持保全の実施方法の妥当性その他の賃貸住宅の入居者の居住の安定及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の円滑な実施を確保するため必要な一定の事項についての管理及び監督に関する事務を行わせなければならないものとする。

（第十二条関係）

4 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結しようとするときは、管理業務を委託しようとする賃貸住宅の賃貸人（賃貸住宅管理業者である者その他の管理業務に係る専門的知識及び経験を有すると認められる一定の者を除く。）に対し、当該管理受託契約を締結するまでに、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であって一定のものについて、書面を交付して説明しなければならないものとする。

（第十三条関係）

5 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結したときは、管理業務を委託する賃貸住宅の賃貸人（以下「委託者」という。）に対し、遅滞なく、一定の事項を記載した書面を交付しなければならないものとする。

（第十四条関係）

6 賃貸住宅管理業者は、委託者から委託を受けた管理業務の全部を他の者に対し、再委託してはならないものとする事。
(第十五条関係)

7 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に基づく管理業務（第一の二二(2)に掲げるものに限る。以下この7において同じ。）において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭を、整然と管理する方法により、自己の固有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家賃、敷金、共益費その他の金銭と分別して管理しなければならないものとする事。
(第十六条関係)

8 賃貸住宅管理業者は、その業務に従事する使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならないものとする事。
(第十七条関係)

9 賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え付け、委託者ごとに管理受託契約について契約年月日等を記載し、これを保存しなければならないものとする事。
(第十八条関係)

10 賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、標識を掲げなければ

ならないものとする。

(第十九条関係)

11 賃貸住宅管理業者は、管理業務の実施状況等について、定期的に、委託者に報告しなければならないものとする。

(第二十条関係)

12 賃貸住宅管理業者等は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについては賃貸住宅管理業の業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならないものとし、賃貸住宅管理業を営まなくなった後においても、同様とするものとする。

(第二十一条関係)

三 監督

1 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要の限度において、賃貸住宅管理業者に対し、業務の方法の変更その他業務の運営の改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができるものとする。

(第二十二条関係)

2 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者が一定の要件に該当するとき、その登録を取り消し、又は一年以内の期間を定めてその業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができるものとする。

(第二十三条関係)

3 国土交通大臣は、2の処分をしたときは、その旨を公告しなければならないものとする。

(第二十五条関係)

4 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、賃貸住宅管理業者に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員に、賃貸住宅管理業者の営業所、事務所その他の施設に立ち入り、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができるものとする。

(第二十六条関係)

5 登録が効力を失ったとき又は取り消されたときは、当該登録に係る賃貸住宅管理業者であった者又はその一般承継人は、当該賃貸住宅管理業者が締結した管理受託契約に基づく業務を結了する目的の範囲内においては、なお賃貸住宅管理業者とみなすものとする。

(第二十七条関係)

第三 特定賃貸借契約の適正化のための措置等

一 特定転貸事業者又は勧誘者（特定転貸事業者が特定賃貸借契約の締結についての勧誘を行わせる者という。以下同じ。）（以下「特定転貸事業者等」という。）は、第一の二五に規定する事業に係る特定賃貸借契約の条件について広告をするときは、特定賃貸借契約に基づき特定転貸事業者が支払うべき家

賃、賃貸住宅の維持保全の実施方法、特定賃貸借契約の解除に関する事項等について、著しく事実相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならないものとする事。

(第二十八条関係)

二 特定転貸事業者等は、特定賃貸借契約の締結の勧誘をするに際し、又はその解除を妨げるため、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者に対し、当該特定賃貸借契約に関する事項であつて特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしてはならないものとする事。

(第二十九条関係)

三 特定転貸事業者は、特定賃貸借契約を締結しようとするときは、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者（特定転貸事業者である者その他の特定賃貸借契約に係る専門的知識及び経験を有すると認められる一定の者を除く。）に対し、当該特定賃貸借契約を締結するまでに、特定賃貸借契約の内容及びその履行に関する事項であつて一定のものについて、書面を交付して説明しなければならないものとする事。

(第三十条関係)

四 特定転貸事業者は、特定賃貸借契約を締結したときは、当該特定賃貸借契約の相手方に対し、遅滞なく、一定の事項を記載した書面を交付しなければならないものとする。 (第三十一条関係)

五 特定転貸事業者は、当該特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類を、特定賃貸借契約に関する業務を行う営業所又は事務所に備え置き、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の求めに応じ、閲覧させなければならないものとする。 (第三十二条関係)

六 指示

1 国土交通大臣は、特定転貸事業者が一から五までの規定に違反した場合又は勧誘者が一若しくは二の規定に違反した場合において特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、その特定転貸事業者に対し、当該違反の是正のための措置その他の必要な措置をとるべきことを指示することができるものとする。

2 国土交通大臣は、勧誘者が一又は二の規定に違反した場合において特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、その勧誘者に対し、当該違反の是正のための措置その他の必要な措置をとるべきことを指示することができるものとする。

3 国土交通大臣は、1及び2の規定による指示をしたときは、その旨を公表しなければならないものとする。

(第三十三条関係)

七 業務停止命令

1 国土交通大臣は、特定転貸事業者が一から五までの規定に違反した場合若しくは勧誘者が一若しくは二の規定に違反した場合において特定賃貸借契約の適正化を図るため特に必要があると認めるときは、又は特定転貸事業者が六1の規定による指示に従わないときは、その特定転貸事業者に対し、一年以内の期間を限り、特定賃貸借契約の締結について勧誘を行い若しくは勧誘者に勧誘を行わせることを停止し、又はその行う特定賃貸借契約に関する業務の全部若しくは一部を停止すべきことを命ずることができるものとする。

2 国土交通大臣は、勧誘者が一若しくは二の規定に違反した場合において特定賃貸借契約の適正化を図るため特に必要があると認めるとき、又は勧誘者が六2の規定による指示に従わないときは、その勧誘者に対し、一年以内の期間を限り、特定賃貸借契約の締結について勧誘を行うことを停止すべきことを命ずることができるものとする。

3 国土交通大臣は、1又は2の規定による命令をしたときは、その旨を公表しなければならないものとする。

(第三十四条関係)

八 何人も、特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、国土交通大臣に対し、その旨を申し出て、適切な措置をとるべきことを求めることができるものとし、国土交通大臣は、当該申出があつたときは、必要な調査を行い、その申出の内容が事実であると認めるときは、この法律に基づく措置その他適当な措置をとらなければならないものとする。

(第三十五条関係)

九 国土交通大臣は、特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、特定転貸事業者等に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員に、特定転貸事業者等の営業所、事務所その他の施設に立ち入り、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができるものとする。

(第三十六条関係)

第四 雑則

適用の除外、権限の委任及び省令への委任について、所要の規定を設けるものとする。

(第三十七条から第三十九条まで関係)

第五 罰則

罰則について、所要の規定を設けるものとする。

(第四十一条から第四十六条まで関係)

第六 附則

一 この法律は、一部を除き、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行するものとする。

(附則第一条関係)

二 所要の経過措置を設けるものとする。

(附則第二条から第四条まで関係)

三 この法律の施行状況に関する検討規定を設けるものとする。

(附則第五条関係)

四 関係法律について所要の改正を行うものとする。

(附則第六条及び第七条関係)