

# 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の成立



洞口 信一郎

長島・大野・常松法律事務所  
弁護士



宮城 栄司

長島・大野・常松法律事務所  
弁護士



石井 康弘

長島・大野・常松法律事務所  
弁護士

## 1. はじめに

賃貸人が賃貸住宅の管理を管理業者に委託するケースやいわゆるサブリースが増加し、管理業務の実施を巡り管理業者とオーナー又は賃借人との間でトラブルが増加している<sup>注1</sup> ことを受け、2020年(令和2年)6月19日、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(以下「賃貸住宅管理適正化法」又は「法」という。)が公布された<sup>注2</sup>。賃貸住宅管理適正化法では、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に、新たに「賃貸住宅管理業」の登録制度を創設するとともに、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図ることを目的として

「特定賃貸借契約」の適正化のための措置が設けられた。本稿では、賃貸住宅管理適正化法を概説するとともに実務上の留意点を紹介する。なお、本稿のうち意見に係る部分は筆者らの個人的な見解であり、筆者らが現在及び過去において所属する団体の見解を述べたものではないことに留意されたい。

## 2. 賃貸住宅管理業の創設

### (1) 賃貸住宅管理業の登録の義務付け

「賃貸住宅管理業」を営もうとする者は、事業規模が小さい例外的場合<sup>注3</sup>を除き、国土交通大臣の登録を受けなければならない(法第3条第1項)。「賃貸住宅管理業」とは、賃貸住宅の賃貸人から委託を

注1

国土交通省令和2年3月6日付報道発表資料「「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」を閣議決定」<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001331550.pdf> 参照

注2

賃貸住宅管理適正化法は、令和2年6月12日に成立し、同月19日に公布された。

注3

詳細は国土交通省令で定められる予定であるが、国会での審議によれば、現時点では200戸未満の戸数の賃貸住宅を管理する場合が想定されているようである。

受けて、①賃貸住宅の維持保全<sup>注4</sup>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。)及び②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の業務と併せて行うものに限る。)をいう(法第2条第2項)。また、「賃貸住宅」とは、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ものを除く<sup>注5</sup>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)とされている。

したがって、賃貸マンションのプロパティマネジメント業やビルマネジメント業を行う者は、原則として登録を受ける必要がある。また、事業者自身がプロパティマネジメント業やビルマネジメント業を行わない場合であっても、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行うときは、登録を受けなければならないことに留意が必要である<sup>注6</sup>。

事務所の数及び所在地により免許権者が国土交通大臣又は都道府県知事のいずれかに区分される宅地建物取引業の免許とは異なり、賃貸住宅管理業の登録は、一律で国土交通大臣が行うこととされている。賃貸住宅管理業の登録には5年の有効期限が設けられており、5年毎の更新が必要となる(法第3条第2項)。この点は宅地建物取引業の免許と同様である。また、賃貸住宅管理業の登録拒否事由は、

宅地建物取引業の免許拒否基準と同じ要件が多いものの、一定の財産的基礎(法第6条第1項第10号)が求められることには留意が必要である<sup>注7</sup>。

なお、合併による消滅の場合には廃業等の届出を行うこととされている一方(法第9条第1項第2号)、合併や会社分割等の組織再編による登録の承継に関する規定は設けられていないため、組織再編を行った場合において存続会社や新設会社が賃貸住宅管理業を行うときは新たに国土交通大臣の登録を受ける必要があると考えられる。

## (2) 業務管理者の選任

賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、1人以上の「業務管理者」を選任する必要がある(法第12条第1項)<sup>注8</sup>。「業務管理者」とは、登録拒否事由(法第6条第1項第1号ないし第7号)に該当しない者で当該営業所又は事務所における賃貸住宅管理業に関する一定の事務を行うのに必要な知識及び能力を有する者として賃貸住宅管理業に関する一定の実務の経験その他の国土交通省令で定める要件を備える者をいう(法第12条第4項)。現時点で業務管理者となるための要件は明らかではないが、要件次第では、賃貸住宅管理業の登録にあたり新たな人材を確保する等の措置が必要となる可能性がある<sup>注9</sup>。

業務管理者は、営業所又は事務所における業務

注4 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(法第2条第2項第1号)。

注5 除外内容の詳細は国土交通省令において定められる予定である。

注6 規定からすると、賃貸住宅を所有するSPC(信託譲渡されている場合においては信託受託者)のために、プロパティマネジメント契約やビルマネジメント契約の締結の代理や媒介を行うアセットマネージャーについても賃貸住宅管理業の登録が必要のように思われるが、かかるアセットマネージャーは対象とならないとする解釈・議論もあるようである。

注7 国会での審議によれば、現時点では、債務超過でないこと及び支払不能でないことが想定されているようである。

注8 業務管理者は、他の営業所又は事務所の業務管理者となることができず、一の営業所又は事務所に常勤することが求められる(法第12条第3項)。

注9 業務管理者となるための要件を推測するにあたっては、これまで国土交通省において任意の登録制度として運用されてきた賃貸住宅管理業者登録制度(平成23年国土交通省告示第998号。その後の改正を含む。以下「旧登録制度」という。)が参考になると考えられる。旧登録制度においては、事務所ごとに、「実務経験者等」を置くことが求められており、実務経験者等となるための要件は、管理事務に関し6年以上の実務の経験を有する者、又は、同程度の実務の経験を有すると国土交通大臣が認定した者とされている。また、この認定は、一般社団法人賃貸不動産経営管理士協会の賃貸不動産経営管理士資格制度運用規程第17条に基づく賃貸不動産経営管理士試験に合格し、同規程第31条に基づく登録を受けている者について行うこととされている。なお、国会の審議によれば、宅地建物取引士又は上記賃貸不動産経営管理士であって、一定の講習を修了し、効果測定を行った者であること等を要件として定めることが検討されているようである。

に関し、管理受託契約の内容の明確性、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国土交通省令で定める事項についての管理及び監督に関する事務を行う(法第12条第1項)。

### (3) 管理受託契約の締結前の事前説明及び書面交付

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、当該管理受託契約を締結するまでに、管理業務を委託しようとする賃貸住宅の賃貸人に対し、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国土交通省令で定めるものについて、書面(以下「契約成立前書面」という。)を交付して説明しなければならない(法第13条第1項)。もっとも、プロ向けの免除として、契約の相手方である賃貸人が賃貸住宅管理業者その他の管理業務に係る専門知識及び経験を有すると認められる者<sup>注10</sup>である場合には事前説明及び契約成立前書面の交付を行う必要はない<sup>注11</sup>。また、賃貸人が承諾した場合には、書面の交付に代えて電磁的方法による提供も認められる(同条第2項)。

なお、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号、その後の改正を含む。)においては、宅地建物取引業者は、宅地建物取引士をして、宅地建物取引業者の相手方等に対して重要事項説明を行わせ、宅地建物取引士が記名押印した書面を交付する必要がある(同法第35条)。それに対し、賃貸住宅管理適正化法においては、賃貸住宅管理業者は、業務

管理者をして、契約の相手方である賃貸人に説明を行わせることは求められておらず、また、交付する契約成立前書面に記名押印させることも求められていない<sup>注12</sup>。

### (4) 管理受託契約締結時の書面交付

賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結したときは、契約の相手方である賃貸人に対し、遅滞なく法定の事項を記載した書面(以下「契約締結時書面」という。)を交付しなければならない(法第14条第1項)。契約締結時書面については、プロ向けの免除はなく、契約の相手方である賃貸人が賃貸住宅管理業者その他の管理業務に係る専門知識及び経験を有すると認められる者であっても交付義務を免れることはできない。もっとも、賃貸人が承諾した場合は、書面の交付に代えて電磁的方法による提供も認められる(同条第2項)。また、契約成立前書面と同様、業務管理者が契約締結時書面に記名押印することは求められていない<sup>注13</sup>。宅地建物取引業法第37条の書面と同様、管理受託契約に契約締結時書面として記載すべき事項が全て含まれている場合には、管理受託契約書の交付をもって、契約締結時書面の交付に代えることができるものと思われる。

### (5) 再委託の禁止

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(法第15条)。賃貸住宅管理業者による全部

#### 注 10

詳細は国土交通省令において定められることになるが、不動産証券化の実務的な観点からは、投資法人、特定目的会社、信託受託者はいずれも管理業務に係る専門知識及び経験を有する者に含まれることが望ましい。

#### 注 11

宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項説明と異なり、賃貸住宅管理業においてはプロ向けの場合には契約成立前書面の交付も不要とされている(宅地建物取引業法第35条第6項参照)。

#### 注 12

なお、旧登録制度に関する賃貸住宅管理業務処理準則(平成23年国土交通省告示第999号、その後の改正を含む。)においては、賃貸住宅管理業者が管理受託契約を締結しようとするときは、実務経験者等に重要事項を記載した書面を交付させ、事前に説明させることを求めていた。また、当該実務経験者等は当該書面及び契約成立時に賃貸人に交付する書面に記名押印する必要があった。

#### 注 13

但し、責任関係を明らかにするため、国土交通省令で定める事項の一つとして、業務管理者の氏名を明記することが検討されているようである。

委託を認める必要性が乏しい上、登録を受けた賃貸住宅管理業者を介して管理事務を受託することにより賃貸住宅管理業の登録の潜脱を防止することを目的とした規定であると考えられる。

#### (6) その他の義務

賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に基づく管理業務(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に限る。)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として国土交通省令で定める方法により、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(法第16条)<sup>注14</sup>。

さらに、賃貸住宅管理業者は、上記以外にも、信義誠実義務(法第10条)、名義貸しの禁止(法第11条)、証明書の携帯等(法第17条)、帳簿の備付け等(法第18条)、標識の掲示(法第19条)、委託者への定期報告(法第20条)、秘密保持義務(法第21条)などの業務上の義務を負う。

#### (7) 賃貸住宅管理業者に対する監督

国土交通大臣は、必要があると認めるときは賃貸住宅管理業者に対して業務改善命令を発することができ、その他法令や命令等に違反した場合等には1年以内の業務停止又は登録の取消しを命じることができる(法第22条乃至法第27条)。賃貸住宅管理業者が登録を受けてから1年以内に業務を開始せず、又は引き続き1年以上業務を行っていないと

認められる場合にも国土交通大臣は当該賃貸住宅管理業者の登録の取消処分を行うことができるため、留意が必要である。

### 3. 特定賃貸借契約の適正化のための措置

#### (1) 特定賃貸借契約の定義

「特定賃貸借契約」とは、賃貸住宅の賃貸借契約(賃借人が人的関係、資本関係その他の関係において賃借人と密接な関係を有する者として国土交通省令で定める者であるものを除く。)であって、賃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<sup>注15</sup>をいい(法第2条第4項)、賃貸住宅を対象としたいわゆるマスターリース契約が該当する。

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<sup>注16</sup>を「特定転貸事業者」という(同条第5項)。特定転貸事業者は、賃貸住宅管理業者と異なり、事業を営むにあたり登録を受けることや事前に届出を行う必要はないが、様々な行為規制を受ける。また、賃貸住宅管理適正化法の規定に違反した場合には、国土交通大臣の指示命令の対象となり、場合によっては業務停止を命じられる可能性があり(法第33条及び法第34条)、かかる監督権限の行使を担保するため、国土交通大臣には特定転貸事業者に対する報告徴収や立入検査の権限が与えられている(法第36条)。

#### 注 14

分別管理の方法については国土交通省令において定められる予定であるが、国会での審議によれば、現時点では契約ごとに帳簿を作成することが想定されており、賃借人ごとに預金口座を分けて管理することまでは求められないようである。

#### 注 15

第三者に転貸する事業を営むことを目的とする契約と定義されているため、当初から転貸を目的として締結されるものに限られるように思われるが、例えば、賃貸借契約上、賃借人による自己使用目的が原則とされているものの転貸も例外的に許容されており、賃借人が当該規定に基づき第三者に転貸を行うことができる場合には、特定賃貸借契約の適正化に関する措置を回避するという潜脱的意図で上記転貸許容規定が設けられていないかなど議論の余地があるものと思われる。

#### 注 16

特定転貸事業者は、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」者とされており、「事業」や「営む」の解釈基準が示されることが望ましい。

## (2) 特定転貸事業者による誇大広告等及び 不当勧誘等の禁止<sup>注17</sup>

特定転貸事業者は、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その他国土交通省令で定める事項について、著しく事実に相違する表示をし、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(法第28条)<sup>注18</sup>。

また、特定転貸事業者は、特定賃貸借契約の締結を勧誘するに際し、又はその解除を妨げるため、物件所有者など特定賃貸借契約の相手方又は相手方に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っ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ず、相手方又は相手方になろうとする者の保護に欠けるものとして国土交通省令で定める行為をしてはならない(法第29条)<sup>注19</sup>。

上記の誇大広告等及び不当勧誘等の禁止については、特定転貸事業者のみではなく、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(以下「勧誘者」という。)も賃貸住宅管理適正化法上の義務を負うことになる点に留意が必要である。なお、勧誘者の範囲は明確ではないものの、特定転貸事業者の従業者のみではなく、特定転貸事業者から委託を受けて勧誘行為を行う者も含ま

れるものと考えられる。

## (3) 特定賃貸借契約の成立前の事前説明及び 書面交付

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に対し、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って国土交通省令で定めるものについて、書面を交付して説明しなければならない(法第30条第1項)。もっとも、プロ向けの免除として、契約の相手方である賃貸人が特定転貸事業者その他の特定賃貸借契約に係る専門知識及び経験を有すると認められる者<sup>注20</sup>である場合には事前説明及び書面の交付を行う必要はない。また、相手方が承諾した場合には、書面の交付に代えて電磁的方法による提供も認められる(同条第2項)。

## (4) 契約締結時の書面交付

特定転貸事業者は、特定賃貸借契約を締結したときは、契約の相手方である賃貸人に対し、遅滞なく法定の事項を記載した書面を交付しなければならない(法第31条第1項)。契約締結時の書面については、契約の相手方である賃貸人が特定転貸事業者その他の管理業務に係る専門知識及び経験を有すると認められる者であっても交付義務を免れることはできない。もっとも、賃貸人が承諾した場合は、書面の交付に代えて電磁的方法による提供も認められる(同条第2項)。また、宅地建物取引業法第37条の書面と同様、特定賃貸借契約に契約締結時の

### 注 17

いずれについても、国土交通省が定めるガイドラインにおいて具体的な類型が明示されることが附帯決議において求められている。ガイドラインは賃貸住宅管理適正化法の施行までに作成されることが予定されている。

### 注 18

誇大広告の禁止については、宅地建物取引業法第32条の解釈が参考になるとと思われる。

### 注 19

不当勧誘等の禁止については、同様に宅地建物取引業法第47条の解釈が参考になるとと思われる。

### 注 20

特定転貸事業者については、登録も届出も行われていないことから、特定賃貸借契約の相手方が特定転貸事業者であることを公的に確認する手段が存在しない。そのため、特定賃貸借契約の相手方が特定転貸事業者に該当するか否かについては実務上慎重な検討が求められるものと思われる。

書面として記載すべき事項が全て含まれている場合には、特定賃貸借契約書の交付をもって、契約締結時の書面の交付に代えることができるものと思われる。

#### (5) その他の義務

特定転貸事業者はその他書類の備置・閲覧などの義務(法第32条)を負う。

## 4. おわりに

賃貸住宅管理適正化法は公布日から1年以内に施行される(但し、特定賃貸借契約の適正化措置に関する部分など一定の部分については公布日から半年以内に施行される)。

賃貸住宅管理適正化法の施行の際現に賃貸住宅管理業を営んでいる者については、経過措置として施行日から1年間は登録が不要とされているが、か

かる猶予期間後も引き続き賃貸住宅管理業を行う場合にはかかる期間内に登録申請を行う必要がある。

また、賃貸住宅管理適正化法の施行直前に特定賃貸借契約が締結された場合を想定した経過措置として、施行前に締結された特定賃貸借契約については、特定賃貸借契約締結時の書面の交付(法第31条)の規定が適用しないこととされている。法第28条乃至法第30条の規定は、性質上、賃貸住宅管理適正化法の施行前に締結された特定賃貸借契約に適用されることは想定されないため、賃貸住宅管理適正化法の施行前に締結された契約については、法第32条に定める書類等の備置・閲覧に関する規定のみが適用されることとなる。なお、特定賃貸借契約の適正化措置に関する部分については、施行までの期間が短いため、国土交通省令案が公表された後速やかに対応の準備を始めることが望ましいであろう。

#### ほらぐち しんいちろう

2003年京都大学法学部卒業、2005年京都大学大学院法学研究科修了(法学修士)、2006年長島・大野・常松法律事務所入所。2012年Duke University School of Law卒業(LL.M.)、2012年から2013年Haynes and Boone, LLP (Dallas)勤務。不動産関連取引(J-REIT及び私募ファンドの組成・運営、不動産ファイナンス、不動産証券化、不動産関連企業のM&A等)、日系不動産関連企業の海外不動産投資・開発案件、プロジェクトファイナンス、エネルギーその他インフラ事業関係取引等を取り扱っている。

#### みやぎ えいじ

2007年大阪大学法学部卒業、2009年京都大学法科大学院修了。2010年長島・大野・常松法律事務所入所。2015年～2017年国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課勤務。2018年University of Southern California Gould School of Law卒業(LL.M.)。不動産ファイナンス、プロジェクトファイナンス、J-REIT及び私募ファンドの組成・運営等を含む不動産取引全般を中心に一般企業法務全般を取り扱っている。

#### いしい やすひろ

2016年早稲田大学法学部卒業。2018年早稲田大学大学院法務研究科修了。2019年長島・大野・常松法律事務所入所。不動産流動化・証券化、J-REITの運営をはじめとする不動産関連取引のほか、プロジェクトファイナンス、コーポレート等、多分野にわたりリーガルサービスを提供している。