

保安第108号
令和2年12月21日

各 所 属 長 殿

青森県警察本部長

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行について

令和2年6月19日に公布された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「法」という。）は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の一部の施行期日を定める政令（令和2年政令第312号）により、法附則第1条第2号に係る部分については、令和2年12月15日から施行されたので、下記のとおり通知する。

記

第1 法の制定背景・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しているところである。

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し、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」も増加した。

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、社会問題化したことから、法が制定されることとなった。

第2 法の目的・概要等

1 法の目的（法第1条）

法は、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とされた。

2 概要等

法は、賃貸住宅管理業を営む者に係る登録制度の創設及び特定賃貸借契約の適正化のための措置等について規定しており、令和2年12月15日から施行される特定賃貸借契約の適正化のための措置等のうち、捜査に係る部分は次のとおりである。

(1) 定義

ア 特定賃貸借契約（法第2条第4項）

「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貸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。）であつて、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をいう。

イ 特定転貸事業者（法第2条第5項）

「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。

ウ 勧誘者（法第28条）

「勧誘者」とは、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をいう。

(2) 特定賃貸借契約の適正化のための措置等

ア 誇大広告等の禁止（法第28条）

特定転貸事業者又は勧誘者は、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等の事項について、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とされ、この規定に違反した者は、30万円以下の罰金に処すとされた（法第44条第10号）。

イ 不当な勧誘等の禁止（法第29条）

特定転貸事業者又は勧誘者は、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とされ、この規定に違反した者は、6月以下の懲役若しくは50万円以下の罰金（併科あり）に処すとされた（法第42条第2号）。

ウ 特定賃貸借契約の締結前の書面の交付（法第30条第1項）

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、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とされ、この規定に違反して、書面を交付せず、若しくは法第30条第1項に規定する事項を記載しない書面若しくは虚偽の記載のある書面を交付した者は、50万円以下の罰金に処すとされた（法第43条）。

エ 特定賃貸借契約の締結時の書面の交付（法第31条第1項）

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、法第31条第1項各号に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならないとされ、この規定に違反して、書面を交付せず、若

しくは法第31条第1項に規定する事項を記載しない書面若しくは虚偽の記載のある書面を交付した者は、50万円以下の罰金に処すとされた（法第43条）。

オ 書類の閲覧（法第32条）

特定転貸事業者は、国土交通省令で定めるところにより、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とされた。

この規定に違反して書類を備え置かず、若しくは特定賃貸借契約の相手方若しくは相手方となろうとする者の求めに応じて閲覧させず、又は虚偽の記載のある書類を備え置き、若しくは特定賃貸借契約の相手方若しくは相手方となろうとする者に閲覧させた者は、30万円以下の罰金に処すとされた（法第44条第11号）。

第3 添付資料

- 1 官報の写し
- 2 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の一部の施行期日を定める政令
- 3 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令
- 4 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則

担当：保安課指導係

※ 添付資料省略