

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案（閣法第四四号）（衆議院送付）要旨

本法律案は、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、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おり、その主な内容は次のとおりである。

- 一 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、賃貸住宅の維持保全業務並びに同業務と併せて行う家賃、敷金及び共益費等の管理に関する業務を行う事業をいうこととする。
- 二 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こととし、「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こととする。
- 三 賃貸住宅管理業を行おうとする者は、国土交通大臣の登録を受けなければならないこととする。
- 四 賃貸住宅管理業者は、営業所等ごとに、一人以上の一定の要件を備える者を選任し、業務に関する一定の事項についての管理、監督に関する事務を行わせなければならないこととする。

五 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約の締結までに、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一定の事項について、書面を交付して説明するとともに、当該契約締結後、遅滞なく、賃貸人に対し、一定の事項を記載した書面を交付しなければならないこととする。

六 賃貸住宅管理業者は、管理業務において受領する家賃等の金銭を、自己の固有財産等と分別して管理するとともに、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こととする。

七 特定転貸事業者又は勧誘者は、特定転貸事業者が賃貸人に支払う家賃に関する事項等について著しく事実と相違する表示等をしてはならず、特定賃貸借契約の締結の勧誘等の際し、当該契約に関する事項の判断に影響を及ぼす重要なものにつき、故意に事実を告げず、又は不実を告げてはならないこととする。

八 特定転貸事業者は、特定賃貸借契約の締結までに、賃貸人に対し、特定賃貸借契約の内容及びその履行に関する一定の事項について、書面を交付して説明するとともに、当該契約締結後、遅滞なく、賃貸人に対し、契約内容に関する一定の事項を記載した書面を交付しなければならないこととする。

九 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こととする。