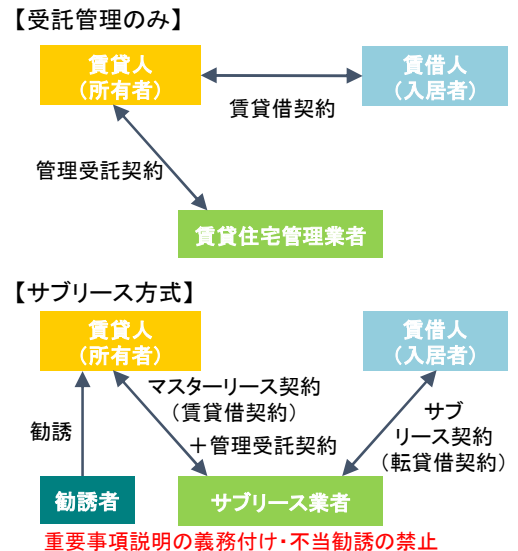


# ●賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和2年法律第60号)

## 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。
- 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。
- さらに、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。
- しかし、管理業者の介在が増加する中、オーナーあるいは入居者とのトラブルが増加。  
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。



## 法案の概要

### 1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置

- トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入
- サブリース業者と組んでサブリースによる賃貸住宅経営の勧誘を行う者(勧誘者)にも、勧誘の適正化のため規制の対象とする
- 違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保

#### (1) 不当な勧誘行為の禁止

サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約(マスターリース契約)勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為の禁止

#### (2) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明

マスターリース契約の締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明

### 勧誘者とは

賃貸住宅の建設請負、賃貸住宅やその土地等の売買の際にマスターリース契約の締結を勧める建設業者や不動産業者等が「勧誘者」に該当する。

### 2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

- 賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、賃貸住宅管理業者の登録制度を創設

#### (1) 賃貸住宅管理業の登録

委託を受けて賃貸住宅管理業務(賃貸住宅の維持保全、金銭の管理)を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付け ※管理戸数が200戸未満の者は任意登録

#### (2) 賃貸住宅管理業者の業務における義務付け

##### ① 業務管理者の配置

事務所毎に、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する者を配置

##### ② 管理受託契約締結前の重要事項の説明

具体的な管理業務の内容・実施方法等について書面を交付して説明

##### ③ 財産の分別管理

管理する家賃等について、自己の固有の財産等と分別して管理

##### ④ 定期報告

業務の実施状況等について、管理受託契約の相手方に対して定期的に報告

## 施行期日

1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置: 2020年12月15日
2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設: 2021年6月中旬頃予定

# 「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」のポイント

## 目的

サブリース事業に係る規制の実効性を確保し、サブリース業者等とオーナーとのトラブルを防止するため、法の規制対象や法違反となり得る具体的な事例を明確化し、これらの規制の内容を関係者に分かりやすく示す

## 概要

### ◆ 規制の対象となる勧誘者の明確化

賃貸住宅の建設請負や土地等の売買の際にマスターリース契約の締結を勧める建設業者や不動産業者、特定のサブリース業者から勧誘の依頼を受けたオーナーが「勧誘者」に該当することを明確化

### ◆ 禁止される誇大広告・不当勧誘の明確化

誇大広告・不当勧誘として禁止される具体例を明確化

- [誇大広告の例]** 「家賃保証」「空室保証」などの文言に隣接する箇所に、定期的な家賃の見直しがある場合にその旨及び借地借家法第32条の規定により減額されることがあることが表示されていない
- [不当勧誘の例]** 家賃減額リスクや、契約期間中のサブリース業者からの契約解除の可能性、借地借家法第28条の規定によりオーナーからの解約には正当事由が必要であることについて伝えず、サブリース事業のメリットのみを伝える

### ◆ オーナーに説明すべき家賃減額リスク等の内容の明確化

契約締結前に書面に記載して説明しなければならないリスク事項を明確化

[記載して説明すべきリスク事項]

#### ○家賃が減額される場合があること

- ・家賃の定期的な見直しがあり、見直しにより家賃が減額する場合があること
- ・契約条件にかかわらず借地借家法第32条第1項に基づきサブリース業者が減額請求を行うことができること  
(ただし、家賃が、経済事情の変動により不相当となったとき等借地借家法上の要件を満たさない限り、減額請求はできないこと)
- ・オーナーは必ずその請求を受け入れなくてはならないわけではなく、変更前の家賃決定の要素とした事情を総合的に考慮した上で、協議により相当家賃額が決定されること。

#### ○契約期間中に解約となる場合があること

- ・契約期間中でも、サブリース業者から解約される場合があること
- ・借地借家法第28条に基づきオーナーからの解約には正当事由が必要であること