

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」

弊社はサブリース（一括借上げシステム）事業を2002年11月よりスタートし、18年が経過致しました。おかげ様で順調に管理戸数を増やし、2020年10月末現在でサブリースによる管理戸数は248物件2,118戸になりました。近年は既存物件のサブリース（中古サブリース）も打合せのうえ条件があえば受託しており、オーナー様から喜ばれております。

さて、サブリース事業に関連する法律、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（サブリース新法）が本年6月19日に公布されました。サブリース業者とオーナーとの間の賃貸借契約の適正化に関する措置（令和2年12月15日施行）及び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為の法律です。（2021年3月施行予定）

それに伴い、10月15日に具体的な規制の対象を事例等で明示した「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」が国土交通省から発表されました。

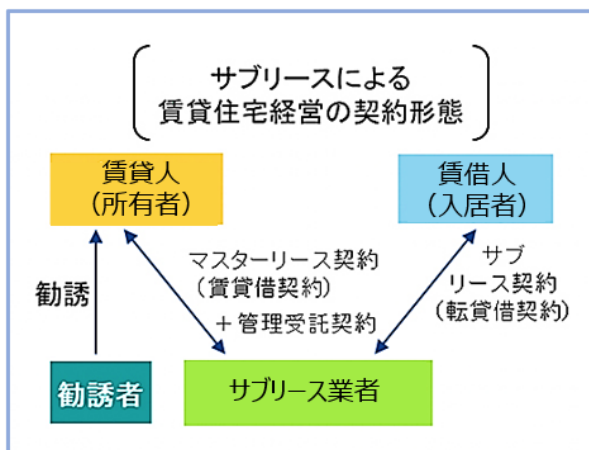
◎「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」のポイント

目的

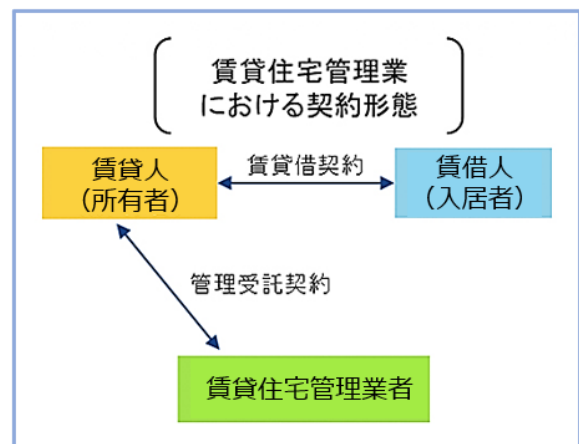
サブリース事業に係る規制の実効性を確保し、サブリース業者等とオーナーとのトラブルを防止するため、法の規制対象や法違反となり得る具体的な事例を明確化し、これらの規制の内容を関係者に分かりやすく示す

◆ 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



※ 勧誘者（ハウスメーカー、建設会社等）



◆ 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

◎ 2021 年 3 月施行予定の法律のポイント

(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 ※ 管理戸数が一定規模未満の者は対象外

(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



弊社は、当然管理規模からして登録対象業者に該当します。この制度により、賃貸管理業の規制強化が図られることで、未登録及び、業務管理体制が整っていない会社が淘汰されるのではないかと考えられます。

現在「不動産賃貸借契約書・管理委託契約書兼重要事項説明書」として契約前にオーナー様へ説明をさせて頂いております。今回のサブリース新法の施行により、契約書と重要事項説明書は別書にて説明をするよう通達されており、12月15日の施行に向けて、サブリース課及び管理受託課にて準備を行っております。

新築物件を近々ご検討されているオーナー様がいらっしゃいましたら、是非ともお声がけください。新書式にて詳しくご説明させていただきます。宜しくお願い致します。

