

国交省がサブリース業者の家賃保証トラブル防止の強化策を発表

2016年8月17日

サブリース業者（賃貸住宅を転貸して当該賃貸住宅の管理業務を業として行う者）が、賃貸住宅の所有者に対し、借り上げ家賃の改訂に関する事前説明を十分に行わないまま、賃貸住宅の原所有者とサブリース業者とが賃貸借の原契約を締結し、契約後の借り上げ家賃の減額を巡ってトラブルになる事例が報道される等、かねてから、サブリース業者による適切な業務実施が求められていたことから、国土交通省は昨年7月29日付けで業界団体宛に「サブリース事業に係る適切な業務の実施について」を通知し、（1）原所有者である賃貸人に対する不確実な事項に係る断定的判断の提供、サブリース賃貸借の原契約に関する重要事項の賃貸人に対する不告知等の一定の行為の禁止、（2）サブリースの賃貸借の原契約の締結前における「転貸の条件等に関する事項（例えば、原所有者である賃貸人からの借り上げ家賃、家賃保証、将来の契約条件の変動に係る条件等）を含む重要事項の説明および書面の交付の実施、の遵守等を求めてきた。

本年8月12日に、同省の「賃貸住宅管理業者登録規程（平成23年9月30日国土交通省告示第998号）」について、一定の資格者の設置を義務化するとともに、同登録規程に基づき、同登録制度に参加する3735社に対する「賃貸住宅管理業務処理準則（平成23年9月30日国土交通省告示第999号）」のルールを改正し、今年9月1日（一部の規程は、平成30年6月30日）から施行すると発表した。これまでは、将来的な家賃減額などのリスクを説明する義務は明示されていなかったが、これを契約時に書面で行うこと等が明記される。

具体的には、第一に、賃貸住宅管理業者の登録に関し、事務所ごとに「管理事務に関し6年以上の実務経験者」又は「同程度の実務経験者」（以下「実務経験者等」という。）の設置を義務化することとされた（ここで「同程度の実務経験者」は「賃貸不動産経営管理士」（一社）賃貸不動産経営管理士協議会資格である）。

第二は賃貸人に対する管理受託契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について実務経験者等であることを示す書類の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化するとともに、転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について実務経験者等であることを示す書類の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することも義務化した。

第三に貸主に説明等すべき重要事項として、借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関することを明記させることとされた。

なお、実務経験者等の設置及び実務経験者等による重要事項説明等に係る規程については、登録業者及び新規登録を申請する業者が実務経験者等を設置するための期間を考慮し、約2年後の平成30年6月30日まで経過措置が設けられる（図表1）。

こうした中で、2016年8月11日の朝日新聞朝刊は一面のトップ記事（図表2）で、「家賃保証」トラブル多発」と題する記事を掲げ、「全室を一括で借り上げる」「家賃は保証する」と業者から誘われ、

借金までしてアパートを建てたものの、数年後に家賃を減額されたとの苦情が相次いでいることから、国土交通省は、トラブル防止を目的に「将来は家賃が減る可能性がある」との説明を賃貸住宅管理者に義務づける制度改正を決めたと報じている。

不動産の賃貸に係る仲介取引では通常、宅建業者に、宅地建物取引士をして、書面を交付して、様々なリスク等の説明を賃借人に対し、契約前に説明することを法律で義務づけているが、サブリース物件の賃貸の場合、一括借り上げた建物を建物所有者に代わりサブリース業者が自ら貸すことになるため、仲介とか代理とか媒介とかのような一時完結の取引行為を対象とし、賃貸のような継続行為は対象にしていない宅建業法の免許は不要である。また、個人の原所有者である賃貸人も不動産事業者であり、サブリース事業者と対等な業者間の取引とみなされるため、消費者並みの保護の仕組みもない。

上記の朝日新聞記事によると、日本住宅性能検査協会にはこの問題に関し、過去 5 年間に 477 件の相談があったという。

金融緩和が続く中で、賃貸住宅事業者への融資が行われやすい環境が続き、また、昨年 1 月に強化された相続税増税の影響を避けるため、資産を貸家及び貸家建付け地で保有すれば、金融資産で保有する場合に比べ、相続税が大きく軽減されることになるため、新規貸家建設はこのところ増加基調が続いている。他方で、今後、人口減等から空家率が高まり、家賃は需給の緩和から軟調で推移していくと見込まれる。

こうした中で、上記のようなトラブルによる混乱が生じないように、行政が原賃貸人に対し、サブリース家賃の持つリスク性についての啓発に努めるとともに、当面、特に、実態をよく知るサブリース業者は今回改正された賃貸住宅管理者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則を遵守し、原賃貸人の錯誤を誘発するような行動を慎み、適正な事業経営に当たることが望まれる（図表 3， 4）。

(図表 1)

賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会におけるとりまとめ結果を踏まえ、登録規程及び業務処理準則を改正(平成28年8月12日国土交通省告示 第927号・第928号)

1. 賃貸住宅管理業者登録規程の主な改正事項

<一定の資格者の設置の義務化>

- 賃貸住宅管理業者の登録に関し、事務所ごとに「管理事務に関し6年以上の実務経験者」又は「同程度の実務経験者」(以下「実務経験者等」という。)の設置を義務化(第7条)

※「同程度の実務の経験者」は、「賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の解釈・運用の考え方」(不動産業課長通知)により「賃貸不動産経営管理士」((一社)賃貸不動産経営管理士協議会の資格)である旨を規定

<国に対する業務状況報告等の簡素化>

- 業務及び財産の分別管理等の状況の国への報告に関し、「管理実績」の記入項目の削減、「財産の分別管理等の状況」欄に選択肢を記載等(第8条・別記様式第3号)
- 登録の更新申請に当たって、直前の事業年度に係る業務及び財産の分別管理等の状況の報告を行った者については、「直前の事業年度の業務及び財産の状況に関する書面」の添付を省略(第4条)

2. 賃貸住宅管理業務処理準則の主な改正事項

<貸主への重要事項説明等を一定の資格者が行うよう義務化>

- 賃貸人に対する管理受託契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化(第5条・第6条)
- 転賃の場合の賃貸人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化(第8条・第9条)

<サブリースの借り上げ家賃等の貸主への重要事項説明の徹底>

- 貸主へ説明等すべき重要事項として、借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項を明記(第8条・第9条)
- サブリース業者から基幹事務の一括再委託を受ける登録業者に対し、貸主への重要事項の説明等、契約の成立時の書面交付及び管理事務の報告を義務化(第8条・第9条・第17条)

(注) 朝日新聞(2016. 8. 11)朝刊による。

(図表 2)

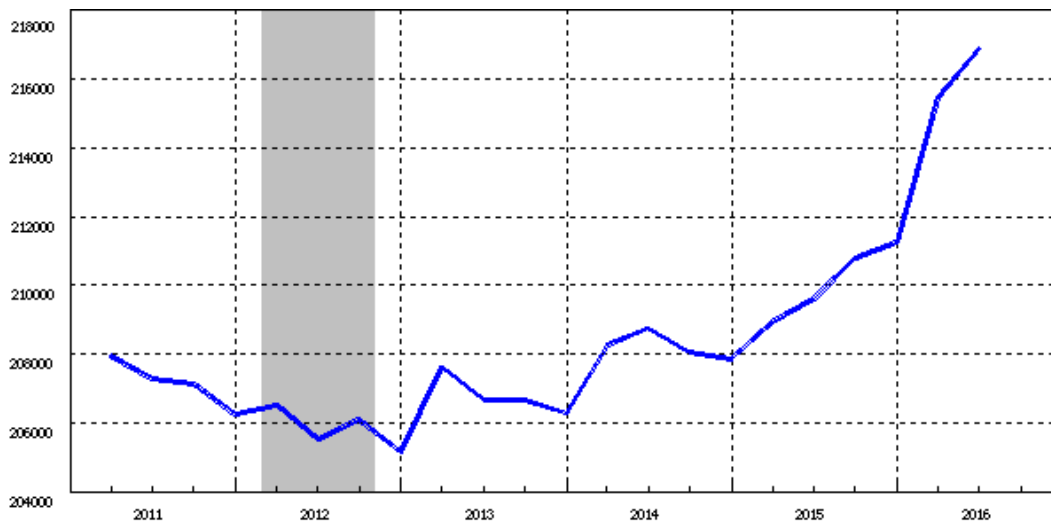


(図表3) 最近の貸家建設戸数の状況 (戸、%)

時期	貸家建設戸数	同左前年同 月比増減率	全着工戸数に 占める割合	全国民営家賃前 年同月比増減率
27. 1	26, 856	▲10. 3	39. 7	▲0. 3
2	25, 672	▲7. 5	38. 0	▲0. 4
3	30, 243	4. 6	43. 3	▲0. 4
4	30, 603	▲1. 8	40. 5	▲0. 4
5	28, 208	2. 8	39. 3	▲0. 4
6	35, 600	14. 6	40. 4	▲0. 4
7	33, 977	18. 7	43. 4	▲0. 3
8	33, 470	17. 7	41. 7	▲0. 3
9	34, 092	13. 3	43. 8	▲0. 3
10	32, 757	▲2. 6	42. 5	▲0. 3
11	33, 505	2. 6	42. 0	▲0. 3
12	33, 735	3. 9	44. 7	▲0. 3
28. 1	28, 288	5. 3	41. 7	▲0. 3
2	28, 871	12. 5	39. 6	▲0. 3
3	30, 572	1. 1	40. 4	▲0. 3
4	33, 504	16. 5	43. 1	▲0. 2
5	32, 427	15. 0	41. 2	▲0. 2
6	36, 910	3. 7	42. 9	▲0. 3

(注) 国土交通省「新設住宅着工統計」、総務省統計局「消費者物価指数」による。

(図表4) 個人貸家業向け貸出残高の推移 (全国銀行、単位：億円)



(注) 日本銀行調査統計月報による。

(荒井 俊行)