

(はじめに)

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(以下「賃貸住宅管理業法」という。)は、2020年6月に公布され、同年12月と翌年6月に段階的に施行された。この賃貸住宅管理業法は、賃貸住宅管理に関し、現に発生しているトラブルを防止するとともに、近年の賃貸住宅管理を巡る環境の大きな変化を踏まえ、将来にわたりあるべき賃貸住宅管理市場を視野に入れて、健全な市場の発展を目指そうとするものである。具体的には、賃貸住宅における良好な居住環境の確保及び不良業者を排除し、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設けるとともに、事務所ごとに必置となる業務管理者の選任、オーナーに対する契約締結前の重要事項説明等を義務づけている。また、サブリース事業の適正化のため、不当な勧誘行為及び誇大広告等の禁止とともに、オーナーとサブリース業者の間の特定賃貸借契約マスターリース契約締結前の重要事項説明等を義務づけている<sup>1</sup>。

つまり、賃貸住宅管理業法は、賃貸住宅管理業に対する規制とサブリース事業に対する規制を二本柱としている訳であるが、その根本には次のような現状に対する問題意識があった<sup>2</sup>。すなわち、賃貸住宅は、高齢の家主の比率が高くなっており、また、近年急増する空き家の半数以上を占めていることなどから、家主による自主管理が難しくなるケースが今後ますます増加するものと考えられる。管理の専門家である賃貸住宅管理業者への期待が高まる一方、賃貸住宅管理業者との間のトラブルは依然として発生しており、今後、管理戸数の増加に伴って更に管理に関する苦情・相談が増えることが懸念される。また、サブリース事業については、シェアハウス投資問題など、サブリース業者等がマスターリース契約<sup>3</sup>の家賃保証を強調して賃貸住宅を新築させた後、当初の想定より入居率が低いことを理由に賃料の減額や解約を迫り、家主とトラブルとなる事例が発生している他、例えば、マスターリース契約を解約する際に行き過ぎた違約金や修繕委託契約の解除を求められた、サブリース業者の経営が破綻して、賃料の支払いが停止された等の苦情・相談も寄せられている。したがって、賃貸住宅管理業法は、個人家主と賃貸住宅管理業者・サブリース業者との関係の適正化にその本旨があるものと考えられる。

これらのうち、サブリース業者と個人家主との間の契約であるマスターリース契約は、いわゆる不動産の証券化スキームにおいても頻繁に用いられる手法であり<sup>4</sup>、不動産投資法人等不動産投資ビークルが、ここでの個人家主と同じ契約上の地位に立つことも多い。賃貸住宅管理業法は、家主を個人に限定しておらず、したがって、不動産証券化スキームにおける賃借人兼転貸人(=マスターレシー)が、賃貸住宅管理業法の規制対象となる場

<sup>1</sup> 「賃貸住宅管理業法制度概要ハンドブック」(国土交通省 2021年)(以下「ハンドブック」という。)p7。

<sup>2</sup> 「今後の賃貸住宅管理業のあり方に関する提言」(賃貸住宅管理業等のあり方に関する検討会(事務局:国土交通省不動産業課)平成30年10月)p3~4。

<sup>3</sup> なお、本検討会では、この原賃貸借契約をサブリース契約と称しているが、不動産実務においては、マスターリース契約と称するのが一般的であり、賃貸住宅管理業法に関する解説等においてもマスターリース契約とされている。サブリース業者と転借人との賃貸借契約がサブリース契約となる。

<sup>4</sup> 不動産証券化におけるマスターリース契約の詳細については、拙稿「J-REITにおけるマスターリース契約の活用状況について」(土地総研リサーチ・メモ 2020年5月7日)([https://www.lij.jp/news/research\\_memo/20200507\\_2.pdf](https://www.lij.jp/news/research_memo/20200507_2.pdf)) (以下「拙稿」という。)を参照。

合も想定されることになる。そこで、以下では、賃貸住宅管理業法上の規制が、不動産証券化スキームにおけるマスターリース契約にどのような影響を与えるかについて、検討を試みることにする。

## (賃貸住宅管理業法の適用対象)

### ① 対象となる不動産

まず、賃貸住宅管理業法の対象となる不動産は、賃貸住宅(同法第 2 条)である。したがって、オフィス、商業施設、物流施設等は対象に含まれない。旅館業法第 3 条第 1 項の許可に係る施設は含まれないため(賃貸住宅管理業法施行規則第 1 条第 1 号)、ホテル・旅館は対象外である。他方、社宅や旅館業法に基づかないウィークリーマンションはここでの賃貸住宅に含まれるとされる<sup>5</sup>。ヘルスケア施設については、サービス付き高齢者向け住宅は賃貸住宅の一類型であるため当然含まれるが<sup>6</sup>、老人福祉法に基づく施設である養護老人ホーム等については、老人ホーム等の利用契約は賃貸借契約に該当しないことから<sup>7</sup>、含まれないものと考えられる。

### ② 事業性・営利性

次に、賃貸住宅管理業法上その適用対象となるマスターリース契約を「特定賃貸借契約」というが、この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借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。)であって、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」と定義されている(同法第 2 条第 4 項)。そして、特定賃貸借契約に基づき賃借した住宅を第三者に転貸する事業を営む者を「特定転貸事業者」という(同条第 5 項)。

したがって、特定賃貸借契約であるためには、まず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ないといけない。ここでの「事業を営む」とは、営利の意思を持って反復継続的に転貸することという<sup>8</sup>。となると、エンドテナントから収受した賃料をそのまま所有者に支払うパス・スルー型のマスターリース契約<sup>9</sup>であれば、転貸に当たって利益を上げていないため営利性が否定され、賃貸住宅管理業法の対象外となりそうである。

この点については、営利性はスキーム全体の事業性をかながみて判断することになり、マスターリース契約を根源として運用等で利益が生み出されるような事業スキームである場合、仮にパス・スルー型において賃料やその他手数料として控除しているものが無かったとしても、その点のみをもって直ちに営利性がないと判断されるものではないとしている<sup>10</sup>。おそらく、サブリース会社傘下の SPC 等との間で建物所有者がパス・スルー型のマスターリース契約を締結した上で、建物所有者に対してサブリース会社が一定額未満の賃料収入しか得られなかった場合の差額について別途保証・填補するとともに維持保全業務等<sup>11</sup>を受託するといった形で法規制を潜脱することを防ぐ趣旨ではないかと考えられる。

ここでの「マスターリース契約を根源として運用等で利益が生み出されるような事業スキーム」の意味は必ずしも明確でないが、不動産証券化スキームにおけるマスターリース契約については、パス・スルー型のマスターリース契約であっても、少なくともマスターレシー(=賃借人・転貸人)が別途建物所有者からプロパティマネジメント

<sup>5</sup> 「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に基づく政省令及び解釈・運用の考え方等の(案)のパブリックコメントに対する主なご意見とそれに対する考え方」No.2、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方(令和 4 年 6 月 15 日以降分)」(国土交通省) (以下「解釈運用指針」という。) p2。

<sup>6</sup> 「賃貸住宅管理業法 FAQ 集(令和 4 年 1 月 26 日時点版)」(国土交通省) (以下「FAQ 集」という。) p4。

<sup>7</sup> FAQ 集 p3。

<sup>8</sup> 解釈運用指針 p4。

<sup>9</sup> 拙稿 p2。

<sup>10</sup> FAQ 集 p3。

<sup>11</sup> 特定賃貸借標準契約書(国土交通省)頭書(6)(7)・第 9 条～第 13 条参照。

(PM)報酬等を得ている場合、マスターレシーがPM会社の関係会社(③参照。)に該当する場合、マスターレシーが転借人からサービス報酬等を得ている場合<sup>12</sup>については、マスターリース契約を足掛かりとした営利性は否定できないことから、パス・スルー型であっても特定賃貸借契約に該当すると判断される可能性があるのではないか。他方、不動産投資主体自らの契約関係の簡素化のみを目的としたパス・スルー型のマスターリース契約であって賃料収入以外の金銭授受がなく、マスターレシーもPM会社の関係会社に該当しない場合については、営利性を否定してよいのではないかと考える。

### ③ 賃借人が賃貸人と密接な関係にある場合

また、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である場合には、特定賃貸借契約に該当しない(同法第2条第4項括弧書き)。具体的には、次に掲げる場合がこれに該当する(賃貸住宅管理業法施行規則第2条)。

- ⑦賃貸人が個人である場合には、当該賃貸人の親族、当該賃貸人又はその親族が役員である法人
- ⑧賃貸人が会社である場合には、当該会社の親会社、子会社、関連会社<sup>13</sup>、当該賃貸人が他の会社等<sup>14</sup>の関連会社である場合における当該他の会社等、当該賃貸人の親会社の子会社(以下「関係会社」と総称する。)
- ⑨賃貸人が投資法人である場合には、当該投資法人の資産運用会社の関係会社
- ⑩賃貸人が特定目的会社である場合には、当該特定目的会社の委託を受けて特定資産の管理及び処分に係る業務を行う者の関係会社
- ⑪賃貸人が任意組合型不動産特定共同事業契約上の組合である場合には、当該組合の業務執行者又はその関係会社
- ⑫賃貸人が不動産特定共同事業法上の特例事業者である場合には、当該特例事業者の委託を受けて当該特例事業者が当事者である不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務を行う不動産特定共同事業者の関係会社又は当該業務を行う小規模不動産特定共同事業者の関係会社
- ⑬賃貸人が信託の受託者である場合には、委託者又は受益者(受益者が投資法人の場合には当該投資法人の資産運用会社、受益者が特定目的会社の場合には当該特定目的会社の委託を受けて特定資産の管理及び処分に係る業務を行う者)の関係会社

上記のうち、⑦～⑫は賃貸人がいわゆる不動産投資ビークルであり、資産運用業務はアセットマネジメント(AM)会社等に委託することから、その受託者との密接な関係を求める規定となっている。

したがって、ざっくりいえば投資主体又はその資産運用会社等の関係会社がマスターレシーである場合については、賃貸住宅管理業法の対象外ということになる。

なお、受益者たる不動産投資法人等が自らマスターレシーとなるケース<sup>15</sup>については、賃貸住宅の実質的オーナーである受益者がマスターレシーとなるわけであるから、ここでの賃貸借契約に営利性・事業性が否定され

<sup>12</sup> 例えば、社宅代行業者は、当該賃貸住宅の所有者(賃貸人)に支払う家賃と当該企業から支払われる家賃が同額であっても、当該企業から手数料等何らかの名目で収益を得ることが一般的であるため、特定転貸事業者に該当するとされる(解釈運用指針p5)。

<sup>13</sup> 「関連会社」とは、会社が他の会社等の財務及び事業の方針の決定に対して重要な影響を与えることができる場合における当該他の会社等(子会社を除く。)をいう(会社計算規則第2条第3項第21号)。

<sup>14</sup> 「会社等」とは、会社(外国会社を含む。)、組合(外国における組合に相当するものを含む。))その他これらに準ずる事業体をいう(会社法施行規則第2条第3項第2号)。

<sup>15</sup> 不動産投資法人やGK・TKスキームの合同会社が不動産信託受益権を保有する場合については、受益者たる投資法人等自身がマスターレシーとなって信託銀行等から不動産を一括賃借する例もみられる。受託者たる信託銀行は物件によって異なる場合も多いことから、投資法人等としては多数の物件を包括的に管理する趣旨でマスターレシーとなるものと考えられる。

そうである。この点、受託者は実質的には委託者又は受益者と同視できるものの、賃貸住宅管理業法では賃借人が「委託者又は受益者」自身である場合には規定がないので信託の委託者・受益者の関係会社には含まれず、特定賃貸借契約からは除外されないことから特定転貸事業者に該当すると説明されている<sup>16</sup>。

先に触れたパス・スルー型のマスターリース契約の取扱いと考え合わせると、立法担当者は、個人が賃借した賃貸住宅を事情により一時的に第三者に転貸するような場合<sup>17</sup>を除き、住宅の転貸を目的とする賃貸借契約全般について特定賃貸借契約に該当する可能性があるとしているようである。

以上より、不動産投資においてマスターリース契約を用いる際に賃貸住宅管理業法に配慮しなければならない場面としては、⑦投資対象が賃貸住宅であり、④マスターレシーが当該賃貸住宅所有者等の関係会社に該当しない場合ということになる。パス・スルー型のマスターリース契約についても、事業性・営利性が否定されない場合もあり得ることから、賃貸住宅管理業法の適用対象となることを念頭に置いて対応すべきであろう。賃貸住宅に対する不動産投資スキームにおいては、マスターリース契約を用いることが一般的である<sup>18</sup>ことにかんがみると、そのかなりの割合が賃貸住宅管理業法の適用に配慮しなければならないと考えられる。

### (賃貸住宅管理業法の規制内容)

賃貸住宅管理業法上の特定転貸事業者に対する具体的規制としては、次のようなものがある。

- ①誇大広告の禁止(同法第 28 条)
- ②不当な勧誘の禁止(同法第 29 条)
- ③契約締結前における契約内容の説明及び書面交付(同法第 30 条)
- ④契約締結時における書面交付(同法第 31 条)
- ⑤書類の閲覧(同法第 32 条)

このうち、①②については、そもそもマスターリース契約自体に対する規制ではなく、サブリース業者が不動産証券化を手掛ける事業主体相手に、広告を打ったり勧誘活動を行ったりすることも想定しづらいのでここで取り上げることはしない。

③契約締結前における契約内容の説明(いわゆる重要事項説明)及び書面交付についてであるが、本条項は、サブリース事業においてオーナーとなろうとする者には、賃貸住宅事業の経験・専門知識に乏しい者が多く、サブリース業者との間では経験・専門知識等に大きな格差があることにかんがみ設けられた規制である<sup>19</sup>。したがって、相手方が特定賃貸借契約に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者である場合には適用除外とされる(同法第 30 条第 1 項括弧書き)。

ここでの「特定賃貸借契約に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者」としては、⑦賃貸住宅管理業者、④特定転貸事業者、⑦宅地建物取引業者、⑤特定目的会社、④任意組合型不動産特定共同事業契約上の組合、⑦賃貸住宅に係る信託の受託者(委託者又は受益者が⑦～⑤に該当する場合に限る。)、⑤独立行政法人都市再生機構、②地方住宅供給公社が挙げられている(同法施行規則第 45 条・第 30 条・第 2 条)。このうち、⑦宅地建物取引業者には、宅地建物取引業法に基づき宅地建物取引業者とみなされる信託会社、投資法人、不動産特定共同事業法上の特例事業者、信託銀行も含まれる(同規則第 30 条第 3 号)。

<sup>16</sup> FAQ 集 p4。

<sup>17</sup> 解釈運用指針 p4。

<sup>18</sup> 拙稿 p4。

<sup>19</sup> ハンドブック p58。

したがって、不動産証券化スキームにおける不動産の保有主体のうち重要事項説明・書面交付が求められる相手方に該当するのは、GK・TK スキーム<sup>20</sup>における合同会社くらいということになりそうである。ただし、この場合GK・TK スキーム上の合同会社が保有するのは不動産信託受益権であり、法律上の不動産所有者・賃貸人は受託者(信託銀行等)となる。既述のとおり、信託銀行・信託会社は、みなし宅地建物取引業者として特定賃貸借契約に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者に該当することから、結局この場合も契約締結前の重要事項説明等は求められないことになると考えられる<sup>21</sup>。

④契約締結時における書面交付については、マスターリース契約は、賃貸条件、維持保全の実施方法・費用分担、契約期間、契約解除の条件等多岐にわたる複雑なものになるため、契約締結後に契約内容や条件を確認できるようにして、当事者間の認識の相違による紛争の発生防止を図る趣旨とされている<sup>22</sup>。同法第31条第1項各号に掲げる事項が記載された契約書であれば、当該契約書をもってこの書面とすることができる<sup>23</sup>。したがって、賃貸住宅管理業法適用の可能性があるマスターリース契約においては、契約書に同項に掲げる事項を盛り込むよう留意することが必要となる。具体的契約条項は、国土交通省より示されている特定賃貸借標準契約書を参考にして定めることになろう。

これに関連して、特定賃貸借契約標準契約書の条項のうち、第21条(権利義務の承継)については民法の原則的ルールとは異なるとの指摘がある<sup>24</sup>。民法では賃貸人が賃借人(=転貸人)の債務不履行により賃貸借契約を解除した場合については、当該解除を転借人に対抗し得るとされているところ(民法第613条第3項ただし書)、特定賃貸借契約標準契約書においては、物件の全部滅失による契約終了の場合を除き、転貸人の債務不履行により賃貸借契約を解除した場合も含めて賃貸人が転貸人たる地位を承継するものとされている。転借人の居住の安定を図る趣旨とされる<sup>25</sup>。この点、必ずしも標準契約書のとおりでなければならないわけではないが、転貸人の債務不履行により転借人が借主たる地位を失うというのは望ましいとはいえず、標準契約書と同旨の規定を盛り込まないとしても、転借人の居住を継続させる何らかの措置(例えば、速やかに新たな転貸人に引き継がせるなど)を設けることが望ましいと考える。

⑤書類の閲覧は、業務状況調書、賃借対照表及び損益計算書、又はこれらに代わる書面を、営業所等に備え置き、特定賃貸借契約の相手方等の求めに応じて閲覧させることをいう(同法施行規則第10条)。「これらに代わる書面」とは、有価証券報告書、商業帳簿等が考えられるという<sup>26</sup>。不動産証券化スキームにおいて、不動産の保有主体又はその運用受託者等が、マスターレシーとなる会社の業務・財務状況を把握することは当たり前であり、マスターレシーとしては、既存の計算書類等及び必要に応じ業務状況調書を営業所等に備え付けておけばよいことになろう。

以上より、不動産投資主体が賃貸住宅についてマスターリース契約を締結する場合においても、マスターレシーとなる会社等は、③契約締結前の重要事項説明については相手方が特定賃貸借契約に係る専門的知識・

<sup>20</sup> GK・TK スキームとは、合同会社(=GK)が営業者となる匿名組合契約(=TK)(商法第536条)に基づく出資による不動産証券化スキームをいう。

<sup>21</sup> なお、信託銀行・信託会社が㊦で読めるにもかかわらず、㊦を設けた趣旨は、民事信託による場合(例えば、高齢の親が所有する賃貸住宅を子に信託譲渡するケース)については重要事項説明等が義務づけられることを明確化することにあると考えられる。

<sup>22</sup> ハンドブック p66。

<sup>23</sup> ハンドブック p67。

<sup>24</sup> 仮谷真人・原光毅「賃貸住宅管理業法に基づく事業規制の導入及び当該規制による不動産流動化・運用取引におけるマスターリース契約の取扱いについて」(西村あさひ法律事務所金融ニューズレター 2020年11月19日号)p7。

<sup>25</sup> 特定賃貸借契約標準契約書 p24。

<sup>26</sup> 解釈運用指針 p32。

経験を有する者であるとして省略し、④契約締結時における書面交付は契約書の交付で代替し、⑤書類の閲覧は既存の計算書類等をもって行うこととすれば、賃貸住宅管理業法の規制に伴う新たな負担は、軽微なものにとどまることになると思う。

#### (むすび)

以上、賃貸住宅管理業法におけるサブリース規制が不動産証券化スキームに及ぼす影響について概観してみた。いわゆるサブリースが社会問題化したケースにおいては、サブリース業者が家主に対してイニシアチブを有していたのに対し、不動産証券化スキームにおけるマスターレシーの選任は、あくまで不動産保有主体側において行われる。したがって、不動産証券化スキームにおいてサブリースが同じように問題化するケースは考えにくいであろう。とはいえ、新たな法規制が設けられた以上は、それに沿った形で事業を展開することが義務づけられることになる。不動産証券化スキームにおける各プレーヤー、特にアセットマネジメント業務やプロパティマネジメント業務に携わる事業者は、賃貸住宅管理業法についても念頭に置いておく必要がある。

(齋藤 哲郎)