

Housing Market News

2020 vol.3

2|21 ▶ 3|18

東京ガス株式会社
営業第二事業部<http://biz.tokyo-gas.co.jp>今月の
トピック解説

TOPIC

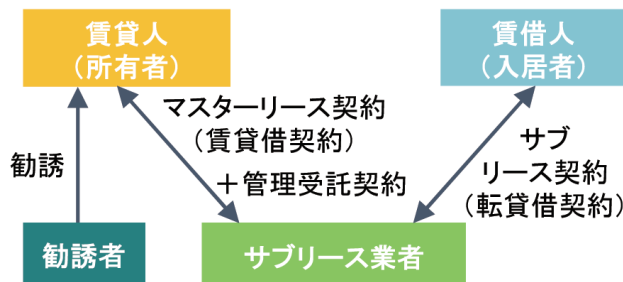
サブリース業適正化へ
勧誘時、契約時の規制を導入

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」が3月6日、閣議決定した。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ため、サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化のための措置を講じるとともに、賃貸住宅管理業の登録制度を設け、業務の適正化を図る。単身世帯の増加などを背景に賃貸住宅の重要性は増大しているが、その管理については、オーナーの高齢化などにより、管理業者に委託するケースが増えている。賃貸経営を管理業者に一任できる「サブリース方式」も増加しているが、家賃保証などの契約の誤認を原因とするトラブルが多発し社会問題化している。

2018年2月には、スマートデイズが運営する、投資用シェアハウス「かぼちゃの馬車」への不正融資をめぐる問題が発覚。シェアハウスオーナーへ融資していたのはスルガ銀行で、偽造書類などでの審査を通し、不正を認識してオーナーへ融資し、シェアハウス以外にも不正融資していたことなども発覚している。スマートデイズは、2018年4月、経営破綻。スルガ銀行は同年10月、金融庁から半年間の一部業務停止命令を受けた。ネットで完結するアパート開発事業を展開する、TATERUは、アパート投資向け融資の資料として、顧客のネットバンキング画面を偽造するなどして貯蓄額を水増し金融機関に提出したことが発覚、2019年6月、国土交通省から1週間の業務停止命令を受けている。

こうしたトラブルを防止するため、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」では、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を講じる。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し、違反者に対しては、業務停止命令や罰金などの措置により、実効性を持たせる。具体的には、全てのサブリース業者に対し、勧誘時における、故意に事実を告げず、又は不実を告げるなどの不当な行為を禁止する。また、サブリース業者と所有者との間の賃貸借

サブリース方式



「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」により、重要事項説明を義務づけ、不当勧誘を禁止する

契約の締結前の重要事項説明などを義務づける。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）についても、勧誘の適正化のための規制の対象としている。

賃貸住宅管理業に係る登録制度も創設する。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）を行う事業者について、国土交通大臣の登録を義務づける（管理戸数が一定規模未満の者は対象外）。

また、業務上の義務づけも行った。①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する、②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する、③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する、④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する——ことを義務づける。

国土交通省が実施した「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査（家主）」によると、管理業者との間でトラブルが発生したと回答したオーナーの割合は、約46%（令和元年度）に上る。今回の規制強化により、賃貸住宅管理におけるサブリース業者を含む管理業者とのトラブル発生を抑制し、令和11年度までに15%まで低減したい考えだ。

NEWS

今月の主なニュース

2|21

3|18

- ▶野村不動産 東京・亀戸で延床面積約6万㎡の複合再開発 地域をアップデートする街づくりの第二弾
- ▶東急不動産 スマートシティで賃貸とシェアハウスの入居者募集を3月2日に開始 スマロ活用の不在時生活サービスも
- ▶経済産業省 FIT制度に変わるFIP制度の創設へ 再エネ特措法の一部改正で
- ▶次世代住宅ポイント事務局 新型コロナウィル理由なら6月末まで建築着工/工事着手も申請対象に
- ▶LIXIL 敷地条件やライフスタイルに合わせて自由にカスタマイズできるガーデンルームを発売
- ▶三協立山 三協アルミ社 業界初、高さ「1500mm」の腰壁を加え進化したガーデンルームを提案