

◆賃貸住宅の管理

わが国では、ストックとしての住宅は賃貸住宅が4分の1を占めており、単身世帯、外国人居住者の増加等でこれが増える状況にある。

一方、賃貸住宅の賃貸人が高齢になる、募集・修繕・立ち退きその他で管理業務が複雑・高度化する等の事情があり、賃貸人においては賃貸住宅の管理を業者に委託したり、サブリース業者による借り上げに応じたりする例が多くなった。

そうなるに賃貸住宅の管理上の知識、経験に乏しい賃貸人と事業者との間で次の紛争が起きたりする。

- ・賃料等が入らなかつたり、入金が遅れたりする。
- ・報告がない上、期待した通りの管理をしてくれない。
- ・借り上げなのに、説明もなし。

く、賃料減額や契約解除を言い出す。

◆新法による規制

これを受けて新しく「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が作られること

賃貸住宅管理業者等の規制



になった(令和2年6月12日成立)。新法の柱は賃貸住宅管理業者の登録制度の導入とマスターリース契約の適正化の二つだ。

「規制対象」

賃貸住宅とは、賃貸借契約を締結した人の居住の用に供する家屋又はその一部のことで、オフィス、倉庫、旅館業の許可を受けたウィークリー

マンション等は含まない。

「賃貸住宅管理業」

事業者に対して国土交通大臣への登録を義務づけ、一定の行為規制を課した。この登録制度の部分は、令和3年6月中旬までの間に施行となるが、改正省令で管理戸数が示される小規模事業者は対象外とする(任意での登録は可)。

従前からの事業者は、施行後1年間に限り登録せずとも営業が続けられる。

規制内容としては、①業務管理者の配置②管理委託契約

締結前の重要事項説明・書面交付と契約締結時の書面交付③金銭の分別管理④定期報告が義務づけられ、これらの義務に違反した場合は、業務停止、登録取り消し等の監督処分や罰則が課せられる。

「マスターリース契約」

この契約は賃貸人とサブリース業者との間で交わされる賃貸借契約を指すが、サブリース業者が当該賃貸住宅を転賃する事業を営むことが前提になっている。

事業者はマスターリース契約を交わすのに先立ち、次の重要事項についての説明と書面交付を行うことが義務づけられている。①マスターリース契約の相手方に支払う賃料の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項②サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する

事項③借地借家法等マスターリース契約に係る法令に関する事項。

賃料は期間中変わらないとか、追加の管理費用は要らないとかの誇大・虚偽の表現を用いた広告をサブリース業者が打ったり、勧誘者の言動を通して賃貸住宅の賃貸人を感得せたりする例が往々にしてある。このため、賃料の支払い・契約変更等に関して著しく事実と相違する、優良・有利であると誤認させるなどの広告は禁止した。なお、賃貸人も賃借人の側に賃料減額請求権があることに注意を要する。

サブリース業者や勧誘者がこれらの義務に違反すると、業務停止等の監督処分なり罰則が科せられる。不適切な行為があると、国土交通大臣に対する申し出もできる。

(弁護士・浦田益之)