

# 今後の賃貸住宅管理業のあり方に関する提言（案） 【関係資料】

---



● 賃貸住宅管理業の適正化に向けた主な取組	.....	2
● 賃貸住宅管理業者登録制度の検討経緯	.....	3
● 不動産部会とりまとめにおける法制化についての考え方	.....	4
● 賃貸住宅管理業者登録制度の概要	.....	5
● 賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会とりまとめ	.....	6
● 賃貸住宅管理業者登録制度の改正の概要	.....	7
● サブリースに関する通知	.....	8
● サブリースのトラブル防止に向けた注意喚起	.....	9
● 「賃貸住宅標準管理委託契約書」「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」の改訂	.....	10
● 国の施策における登録制度の活用①（住宅宿泊事業法）	.....	11
● 国の施策における登録制度の活用②（改正住宅セーフティネット法）	.....	12
● トラブル相談事例①（受託管理における貸主と管理業者間）	.....	13
● トラブル相談事例②（受託管理における賃借人と管理業者間）	.....	15
● 日本弁護士連合会からのサブリース等に関する意見書	.....	17
● 賃貸住宅に関する相談件数①（国民生活センター）	.....	18
● 賃貸住宅に関する相談件数②（不動産適正取引推進機構）	.....	20
● 登録業者数・登録業者の管理戸数の推移	.....	21
● 都道府県別登録業者数	.....	22
● 実務経験者等の設置状況	.....	23
● 賃貸不動産経営管理士の推移	.....	24

# 賃貸住宅管理業の適正化に向けた主な取組状況

- 平成22年2月 **制度等**  
社会資本整備審議会 不動産部会 とりまとめ  
【P4参照】
- 平成23年12月 **制度等**  
賃貸住宅管理業者登録制度 施行 【P5参照】
- 平成28年3月 **制度等**  
賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会  
とりまとめ 【P6参照】
- 平成27年7月 **通知**  
「サブリース事業に係る適切な業務の実施について」 業界団体あて通知
- 平成28年8月 **制度等**  
賃貸住宅管理業者登録制度 改正(9月施行)  
【P7参照】
- 平成28年8~9月 **広報周知**  
賃貸住宅管理業者登録制度の改正に伴う管理業者向け説明会(全国10都市)を実施
- 平成28年9月 **通知**  
「サブリースに関するトラブルの防止に向けて」  
業界団体あて通知 【P8参照】

- 平成28年9月 **広報周知**  
住生活月間「賃貸住宅の住環境向上セミナー」にて、オーナーへ「賃貸住宅管理業者登録制度」に関するパンフレット約6,500部配布(平成29年9月にも配布)
- 平成30年2月 **通知**  
「サブリースに関するトラブルの防止に向けて」  
業界団体あて通知
- 平成30年3月 **広報周知**  
消費者庁と連携し、HP等を通じて消費者(オーナー、入居者)に対するサブリースに関する注意喚起を実施 【P9参照】
- 平成30年3月 **制度等**  
賃貸住宅標準管理委託契約書、サブリース住宅  
原賃貸借標準契約書の改訂 【P10参照】
- 平成30年3~4月 **広報周知**  
不動産投資家サイトにおいて賃貸住宅管理業者  
登録制度の周知 (3月:健美家、4月:楽待)
- 平成30年4月以降 **制度等**  
企業情報検索システム(国土交通省ホームページ  
で公表)において、賃貸住宅管理業者の情報として  
「実務経験者等の人数」、「財産の分別管理の状況」  
を追加

# 賃貸住宅管理業者登録制度の検討経緯

- 多様な国民の居住ニーズに応えるものとして賃貸住宅管理の重要性は高い一方で、管理業務に関する法規制等はない中、敷金・原状回復を巡るものなど、賃貸住宅管理を巡るトラブルが多数発生しており、管理業務の適正化をいかに図るかが課題となっていた。
- このため、平成20年から21年にかけて、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会において、賃貸不動産管理業の適正化について議論され、「賃貸住宅管理業の登録制度を設け、登録業者の業務についてルールを定めることで、その業務の適正な運営を確保し、賃借人及び賃貸人の利益の保護を図る」とされた。
- このとりまとめを受けて、平成23年に告示による賃貸住宅管理業者登録制度が創設された。
- 制度開始後5年を迎えるにあたり、管理業務の適正化、増加するサブリースへの対応などの諸課題に対応するため、「賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会」（平成27年度開催）での検討を踏まえ平成28年に制度の見直しを行った。
- 見直し後の登録制度の普及状況等を踏まえ、今後の登録制度のあり方について検討を継続すべきとされた。

## 社会資本整備審議会 産業分科会不動産部会

「賃貸不動産管理業の適正化のための制度について」(平成22年2月)より

### 6. 管理業務適正化に向けた制度構築の課題と当面の方針

法律により無登録営業を禁止する登録制度の構築に当たっては、以下の点を踏まえた対応が必要である。

- 法の適正な執行と想定される賃貸住宅管理業者の事業者数を勘案すると、宅地建物取引業法と同様の執行体制を確保するため国土交通大臣及び都道府県知事による登録制度とすることが不可欠であり、当該事務を実施することとなる地方自治体の理解と協力を得ることが必要である。
- 賃貸住宅管理を実施している事業者団体からは、法律による制度構築を要望する意見があるものの、新たに無登録営業が禁止されるサブリース業など、これまで規制を受けていない事業分野に対する十分な対応が必要である。

このため、当面は、告示による任意の登録制度を国土交通省が実施し、国民の意見、事業者団体による取組状況などを踏まえ、法制度の導入に向けた検討を継続する。

.....(中略).....

さらに、法制度の導入の検討に当たっては、登録事業者の捕捉率など告示による登録制度の運用状況、事業者団体における業務適正化の取組状況及びそれらの効果などを踏まえ対応が必要である。  
なお、賃貸人、借借人の権利保護や義務履行が一方的にならないよう、住宅確保要配慮者に対する施策の充実や、今後明らかとなる賃貸借契約をめぐる判例等を踏まえたルール(業務処理準則)の更なる改善などにも留意する。

# 賃貸住宅管理業者登録制度の概要 (平成23年12月1日施行)

## 登録制度の目的・効果

(目的)

賃貸住宅の管理業務の適正化を図り、賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設けることにより、借主と貸主の利益保護を図るため、国土交通省の告示による賃貸住宅管理業の登録制度を平成23年に創設(平成28年一部改正)。

(効果)

貸主や借主が適正な管理業務を行っている管理業者や賃貸住宅を選択することが可能となる。

## 登録制度の対象

- ① 受託管理(貸主から委託を受けて行う、賃貸住宅の管理に関する事務)
- ② サブリース(賃貸住宅を転貸する者が行う、賃貸住宅の管理に関する事務)

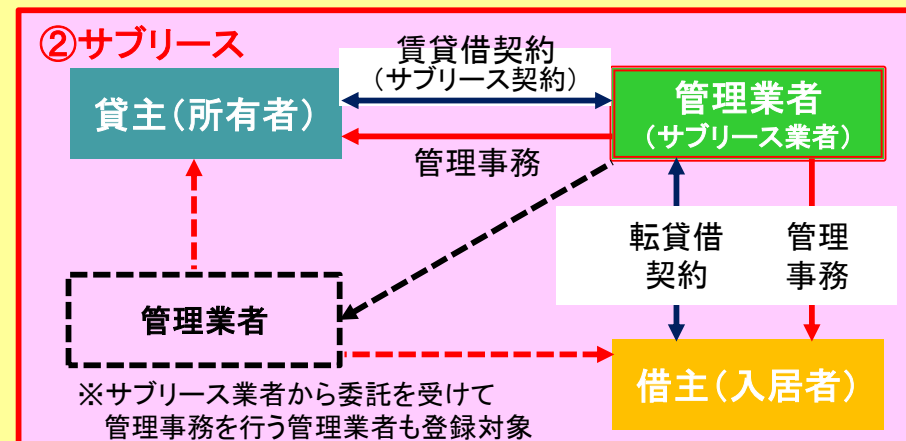
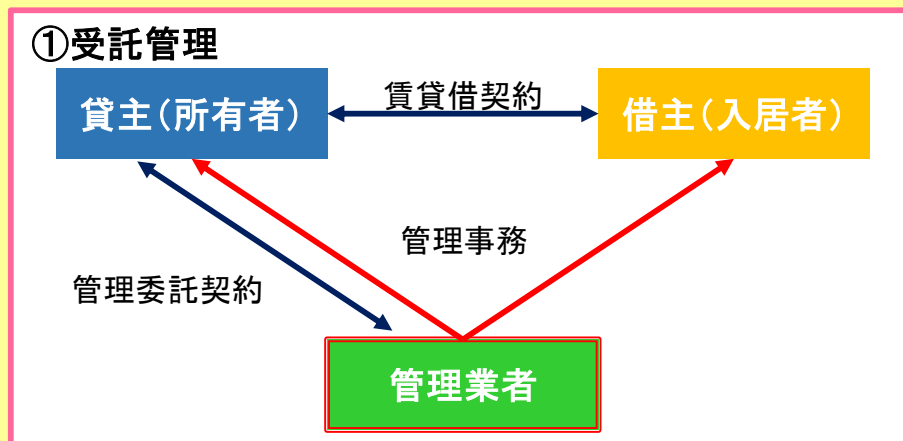
⇒①又は②に関する事務であって、右記の基幹事務のうち少なくとも一の事務を含むもの。

基幹事務

家賃、敷金等の受領事務

賃貸借契約の更新事務

賃貸借契約の終了事務



## 登録状況

- 登録業者数 4,065業者(平成30年3月末現在)
- 登録業者の管理戸数 約723万戸(民営借家1,458万戸の約5割) うち、サブリースの管理戸数は約294万戸

## 今後の登録制度のあり方について

### 制度創設時の考え方

- 平成20年から21年の不動産部会における議論では、法律により無登録営業を禁止する登録制度の構築に当たっては、**執行体制の面での課題や、サブリース業など、これまで規制を受けていない事業分野に対する十分な対応が必要であることに鑑み、当面は告示による任意の登録制度を国交省が実施**することとされたが、「国民の意見、事業者団体における取組状況などを踏まえ、法制度の導入に向けた検討を継続する」とされた。  
(平成22年2月不動産部会「賃貸不動産管理業の適正化のための制度について (これまでの議論を踏まえた整理) 」)

### 委員会における議論の概要と今後の検討について

- 本委員会では、賃貸住宅関連の相談件数等を踏まえ、適切な賃貸住宅管理の必要性は高いとして登録制度の法制化が必要との意見があった一方で、管理業界内における業務の標準化等を早急に進め、その後、管理適正化推進の観点等から法制化の必要性を含め議論していくべきとの意見や、登録義務化は大規模業者から段階的に進めるべきとの意見、さらに、現行の登録制度の趣旨・性格を踏まえると、これをそのまま規制法に置き換えることは適当ではないとの意見もあったところである。
- また、管理業界からは、**経営管理士の法制度化 (国家資格化) を要望する声が強く出されたが、経営管理士が管理業者の従業員等であることが多い実態等を踏まえると、資格制度のみを法制化することは適当ではないとの意見もあったところであり、管理業務の適正化のためには全体としてどのような制度的対応が必要なのかについても、議論を深めていくことが必要**である。
- このように、賃貸住宅管理に関する**法制度の構築に関しては、その必要性はもとより、管理業者に対する規制のあり方、その他法制度に位置づけるべき措置等について、更に幅広く検討が進められることが必要**である。国においては、業界における管理業務の標準化・適正化等に関する取組状況や検討内容、今般のとりまとめ結果を踏まえた見直し後の登録制度の普及状況、賃貸住宅管理に関する相談件数等を踏まえ、法制化の必要性を含めて、**今後の登録制度のあり方についての検討を継続していくことが必要**である。



登録制度の創設5年を迎えるにあたり、賃貸住宅管理業務の適正化を一層促進すること等を目的として、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、9月1日施行）

## 1. 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）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（平成23年9月30日国土交通省告示第999号）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）

## 3. 施行期日等

- 改正登録規程及び改正業務処理準則は、平成28年9月1日から施行する。
- ただし、実務経験者等の設置（登録規程第7条）及び実務経験者等による重要事項の説明等に係る規定（業務処理準則第5・6・8及び9条）※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日まで経過措置を設ける。

※ 経過措置は、重要事項の説明等の主体を実務経験者等に限定することに関するものであり、改正業務処理準則に基づく重要事項の説明等自体は、平成28年9月1日から実施しなければならない。

# サブリースに関する通知（平成28年9月1日）

平成28年9月1日付、不動産業課長・建設業課長通知

※ シェアハウス問題を受け平成30年2月20日付、再通知

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長、公益社団法人全日本不動産協会理事長、  
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会会長、一般社団法人不動産協会理事長、一般社団法人全国住宅産業協会会長、  
一般社団法人不動産流通経営協会理事長 あて

## サブリースに関するトラブルの防止に向けて

- 1 近年、土地所有者等がアパート等の賃貸住宅を建設し、管理業者が当該賃貸住宅を借り上げて転貸する、いわゆるサブリースに関して、家賃保証を巡るトラブルが発生しています。
- 2 国土交通省においては、賃貸住宅の管理業務の適正化を図るため、平成23年度より賃貸住宅管理業者登録制度(以下「登録制度」という。)を実施していますが、今般、サブリースに関するトラブル等に対応するため、登録制度を改正しました(平成28年9月1日施行)。具体的には、家賃保証に関する十分な説明がないままサブリースの契約が行われて後々のトラブルにならないよう、賃貸住宅管理業者が建物所有者に対し、契約締結前に、将来の借り上げ家賃の変動に係る条件を書面で交付し、重要事項として説明することを義務付ける など、ルールの改善を行ったところです。
- 3 サブリースに関するトラブルの防止に向けて、
  - ・登録制度による登録を受けている賃貸住宅管理業者においては、当該ルールの遵守、
  - ・未だ登録していない賃貸住宅管理業者においては、速やかな登録の検討に加え、登録をしていない間における当該ルールの趣旨に則った業務の執行をお願いします。
- 4 また、賃貸住宅管理業者と同一の者がサブリースを前提とした賃貸住宅を建設する場合又は賃貸住宅管理業者と連携した他の者(同一グループの会社等)がサブリースを前提とした賃貸住宅を建設する場合においては、当該賃貸住宅の建設後にはサブリースの契約締結が見込まれることから、後々のトラブルを防止するため、当該賃貸住宅の建設に係る契約をする段階から将来の借り上げ家賃の変動等について、土地所有者等に十分な説明を行うことが重要です。関係者の理解のもと、建設に係る契約の段階からの適切な対応をお願いします。
- 5 貴会におかれては、本通知について、会員に周知いただくとともに、ホームページ等を活用して広く周知していただきますよう、よろしくをお願いします。

## 注意喚起の背景

建物所有者からアパートなどの賃貸住宅を一括して借り上げ、入居者に転貸する、いわゆるサブリースでは、賃料減額をめぐるトラブルなどが発生。

このため、国土交通省と消費者庁が連携し、サブリースに関するトラブルの防止に向けて、サブリース契約を検討されている方等に対して、相談窓口、サブリースに関する登録制度の主なルールの周知、及びサブリース契約をする際の主な注意点等の注意喚起を実施。

## サブリースに関する登録制度の主なルール

### 【サブリースに関する登録制度の主なルール】 (重要事項の説明)

- サブリース契約の契約前に、将来の賃料の変動の条件等の重要事項説明を行い、書面を交付します。
- 重要事項説明は、一定の実務経験者等が行います。
- 契約書に将来の賃料の変動の条件等を記載します。

### (財産の分別管理)

- オーナーに支払う賃料について、登録業者の財産や他のオーナーの財産と明確に区分して管理します。

### (管理事務の報告)

- 管理状況について定期的にオーナーへ報告します。

### (業務改善に関する勧告等)

- 登録業者が登録制度のルールに違反した場合は、国土交通省が登録業者に対して指導、勧告、登録抹消を行います。

### 【サブリース契約をする場合に賃貸住宅管理業登録業者であることの確認の促進】

契約の相手方が登録制度に登録しているかを国土交通省のホームページで確認することができます。サブリース契約をする場合の判断材料としてください。



※登録業者であることを示すシンボルマーク

## サブリース契約をする際の主な注意点

賃貸住宅のローン返済も含めた事業計画やリスクについて、オーナー自らが十分理解する必要があります。

契約の相手方から説明を受け、契約内容や契約期間中の賃料減額などのリスクを十分理解してから契約してください。

### 【賃料は変更になる場合があります】

- 多くのサブリース契約では、定期的に賃料を見直すこととなっています。
- 「家賃保証」と謳われていても、入居状況の悪化や近隣の家賃相場下落により賃料が減額する可能性があります。
- 「空室保証」と謳われていても、入居者の募集時等に賃料支払の免責期間が設けられている場合があります。

### 【契約期間中でも解約されることがあります】

- 「30年一括借り上げ」と謳われていても、契約書でサブリース業者から解約することができる旨の規定がある場合は、契約期間中であっても解約される可能性があります。

### 【契約後の出費もあります】

- オーナーは、サブリース業者が賃貸住宅を使用するために必要な修繕費用を求められる場合があります。
- 賃貸住宅の老朽化等による、建物や設備の修繕費用が必要になります。
- 賃貸住宅に対する固定資産税は所有者であるオーナーの負担となります。

## 賃貸住宅標準管理委託契約書の改訂概要

- 賃貸住宅管理業者登録制度の改正等を踏まえ、財産の分別管理(受領した家賃等について、他の財産と分別して管理)、管理事務の定期報告、基幹事務の一括再委託の禁止等の改訂を行った。
- その他、現在を取り巻く環境の変化等を踏まえ、個人情報保護法及びマイナンバーの提供に関する条項、反社会的勢力排除条項の追加等の改訂を行った。

## サブリース住宅原賃貸借標準契約書の改訂概要

- 賃貸住宅管理業者登録制度の改正等を踏まえ、家賃変動、改定等の明確化やサブリース業者からの一定期間内の解約の制限等の改訂を行った。
- その他、現在を取り巻く環境の変化等を踏まえ、個人情報保護法及びマイナンバーの提供に関する条項の追加等の改訂を行った。

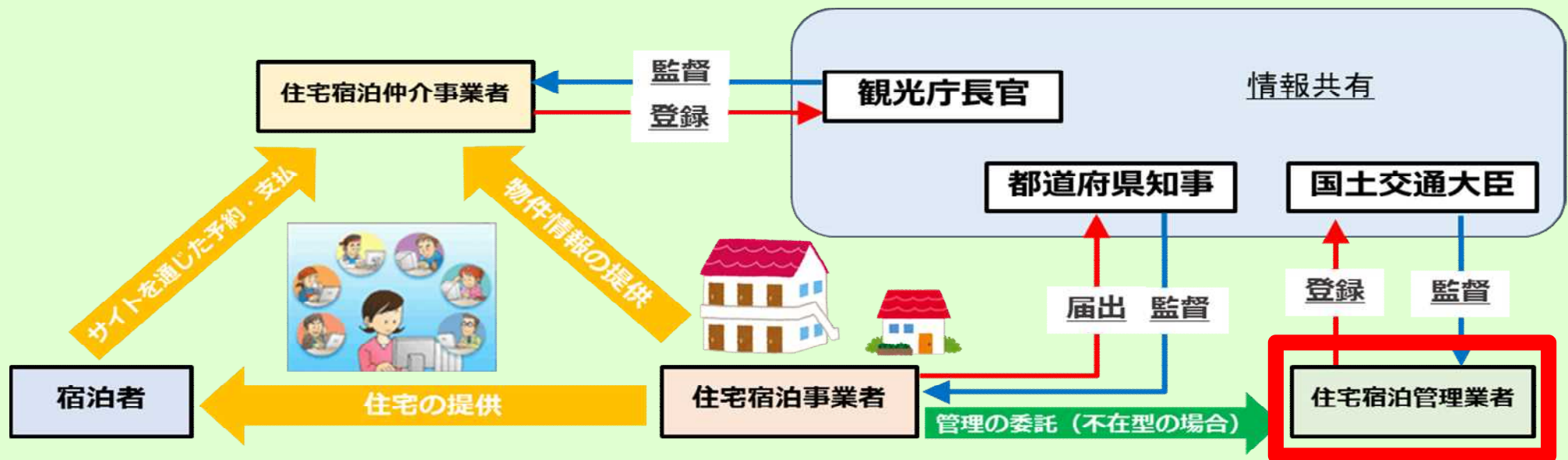
# 国の施策における登録制度の活用① (住宅宿泊事業法)

## 住宅宿泊事業法

住宅宿泊事業法では、住宅宿泊管理業者は、管理受託契約に際し、適切に契約締結できる人的構成が確保されていることが登録要件とされており、具体的な要件はガイドラインにおいて示されている。

【適切に契約締結できる人的構成が確保されていることの要件】

管理受託契約の締結に係る業務の執行が法令に適合することを確保するための必要な体制については、住宅の取引・管理に関する契約業務の実務経験を有していることが必要であり、①宅地建物取引業の免許、②マンション管理業の登録又は③賃貸住宅管理業の登録を受けている者は当該体制を満たしているものとみなす。



## 住宅セーフティネット法

生活保護法では、生活保護受給者に代わり福祉事務所が住宅扶助費等を家主等に納付すること（代理納付）を可能としている。

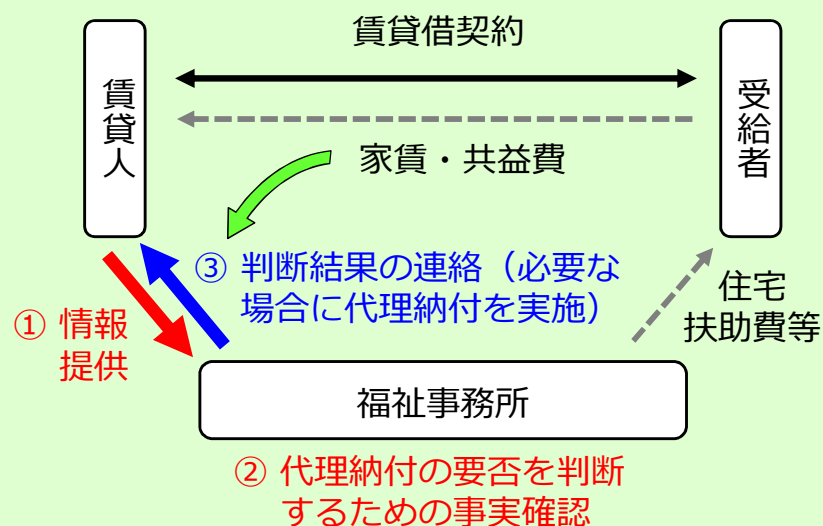
改正住宅セーフティネット法において、新たに、代理納付を推進するための手続きが整備された。

- ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を登録した賃貸人のうち、一定の要件を満たす者は、生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報を福祉事務所に通知（情報提供）することができる。
- ② 通知を受けた福祉事務所は、代理納付等の措置の必要性を判断するため、速やかに事実確認を行う。
- ③ 判断結果を賃貸人に連絡（必要な場合には代理納付を実施）

### 【通知できる登録事業者の要件】

福祉事務所に対して通知ができる賃貸人の要件は、

1. 居住支援協議会の構成員
2. 居住支援法人
3. 賃貸住宅管理業者登録制度の登録業者
4. 1.が団体の場合はその構成員
5. 1～4の者に管理を委託している者



## 賃料未払いに関する事例

- ① 賃貸管理業者が回収賃料を送金してこない(約160万円)。他の業務に流用している様子で、送金を督促しても先延ばしを求めてくる。借入人からの振込口座を家主口座とするよう変更を依頼するも拒否される。【平成26年11月】
- ② 回収賃料の送金について、賃貸管理業者が、再三、遅延を繰り返している。9月～11月分を12月に、12月～1月分を2月に、2月～3月分を5月に入金する等、現在も、4月～7月分が未入金となっている。【平成26年7月】
- ③ 現在、遠隔地に物件を持つオーナーである。家賃滞納が発生したため、家賃債務保証会社に対して、賃貸管理業者から滞納通知を行うよう依頼していたが、業者がそれを失念したため、代位弁済がなされず更新も出来ない状態にある。【平成25年9月】

## 賃料等の支払い方法に関する事例

- 賃貸管理業者と管理委託契約を結んでいる。集金代行業務として、入居者から家賃、共益費を集金させている。家賃分から所定の管理報酬を引き振り込んでくる。入居者からの共益費は全額管理業者が取り、清掃などは別途に請求書されている。契約書に細かいことが書いておらず、明細書も発行されない。また、説明を求めても回答がない。【平成28年4月】

## 契約解除に関する事例

- ① 自主管理に移行する為、賃貸管理会社に対して解約通知を送付した。管理委託契約書では、甲・乙双方より解約3ヶ月前通知又は3ヶ月分の手数料を乙に支払うことで解約となる。しかし、オーナーからの一方的解約を理由に、別途に損害賠償請求された。【平成29年12月】
- ② 賃貸管理会社と管理委託契約を結んでいた。賃借人が退去したことを受け、自己使用することとし、解約の申し入れを行ったところ、中途解約違約金（賃料の3ヶ月分）の請求がきた。契約時にそのような説明は受けていない。【平成26年2月】

## 管理業務・報告の不備に関する事例

- 委託した賃貸管理業者が、修理・修繕、交換時の領収書を再三要求しても送付してこない。また、鍵保管の対応が悪く、鍵交換時にトラブルになる。【平成28年7月】

## その他の事例

- 遠隔地の為、賃貸管理会社に管理を委託契約している（口頭で契約書無し、無償報酬）。管理状況を確認したところ、クリーニング、修理修繕の実施が見受けられないにも関わらず、家賃から相殺されており、家賃収入が殆ど無くなっている。また、1部屋は業者が物置に無断使用するなど管理が酷い。【平成28年7月】



## 賃料に関する事例

- マンション入居時に様々な設備不備があり、管理会社(登録業者)に家賃減額を求めたところ、更新時には減額するといわれた。しかし、契約更新時、話が引き継がれておらず、家賃減額はできないが、退去時に支払費用の減額を行うといわれた。  
今回、退去にあたり、当時の話をもとに管理会社に減額を求めたが、話が引き継がれておらず、対応できないといわれた。何とかできないか。【平成29年11月】

## 管理業務に関する事例

- ① 管理会社(未登録業者)の建物管理が悪く、不衛生な状態となっている。大家に電話したら、管理会社に全てを任せているといわれ、管理会社に電話したら、営業妨害だといわれて電話を切られた。何とかしてほしい。【平成26年2月】
- ② 3年前に賃貸マンションのオーナー、管理業者(未登録業者)が代わったが、施設の不具合がでてもよい対応をしてくれない。最近、管理会社(登録業者)が代わったがやはり対応は変わらない。何とかならないか。【平成29年8月】
- ③ 賃貸マンションのオーナーが知らないうちに変わっていた。賃貸契約書を確認したところ、賃貸人、賃借人の氏名、住所、連絡先が変わったときは、お互いに通知することとなっていた。今のオーナーは海外在住のため、管理会社(未登録業者)が対応してくれたらいいと思うが、何もしてくれない。【平成29年9月】

## 契約解除に関する事例

- ① 管理会社(未登録業者)が部屋の設備の修理対応を全くしてくれないため、退去することとした。契約書では、月途中退去の場合は日割り計算となっているが、管理会社からは部屋のクリーニング代等がかかるため、1ヶ月分の家賃を納めてもらうといわれた。何とかならないか。【平成29年5月】
- ② 貸住宅を退去して、10ヶ月経過するが、未だに敷金等の精算が終わっていない。管理会社(登録業者)から、退去6ヶ月後に精算内容がメール送信されてきただけ。内容に疑義があるため、確認のために連絡したが、未だに返事がない。何とかならないか。【平成29年7月】

## その他の事例

- 前回の契約更新の時、契約書が入った袋がドアノブに引っかけてあり、誰でも中身を見ることが出来る状態のため、管理会社(未登録業者)に注意をした。改善するとのことだったが、今回の更新の時も改善されていなかった。何とかしてほしい。【平成29年12月】

日本弁護士連合会から、「サブリースを前提とするアパート等の建設勧誘の際の規制強化を求める意見書」(平成30年2月15日付)が、国土交通省及び金融庁へ提出された。



日弁連総第59号

2018年(平成30年)2月19日

国土交通大臣 石井 啓一 殿

日本弁護士連合会  
会長 中本 和洋



サブリースを前提とするアパート等の建設勧誘の際の規制強化を求める意見書について(要望)

当連合会は、別紙のとおりサブリースを前提とするアパート等の建設勧誘の際の規制強化を求める意見書を取りまとめましたので、提出します。

つきましては、同意見書の趣旨の実現を要望します。

添付書類

サブリースを前提とするアパート等の建設勧誘の際の規制強化を求める意見書

サブリースを前提とするアパート等の建設勧誘の際の規制強化を求める意見書

2018年(平成30年)2月15日

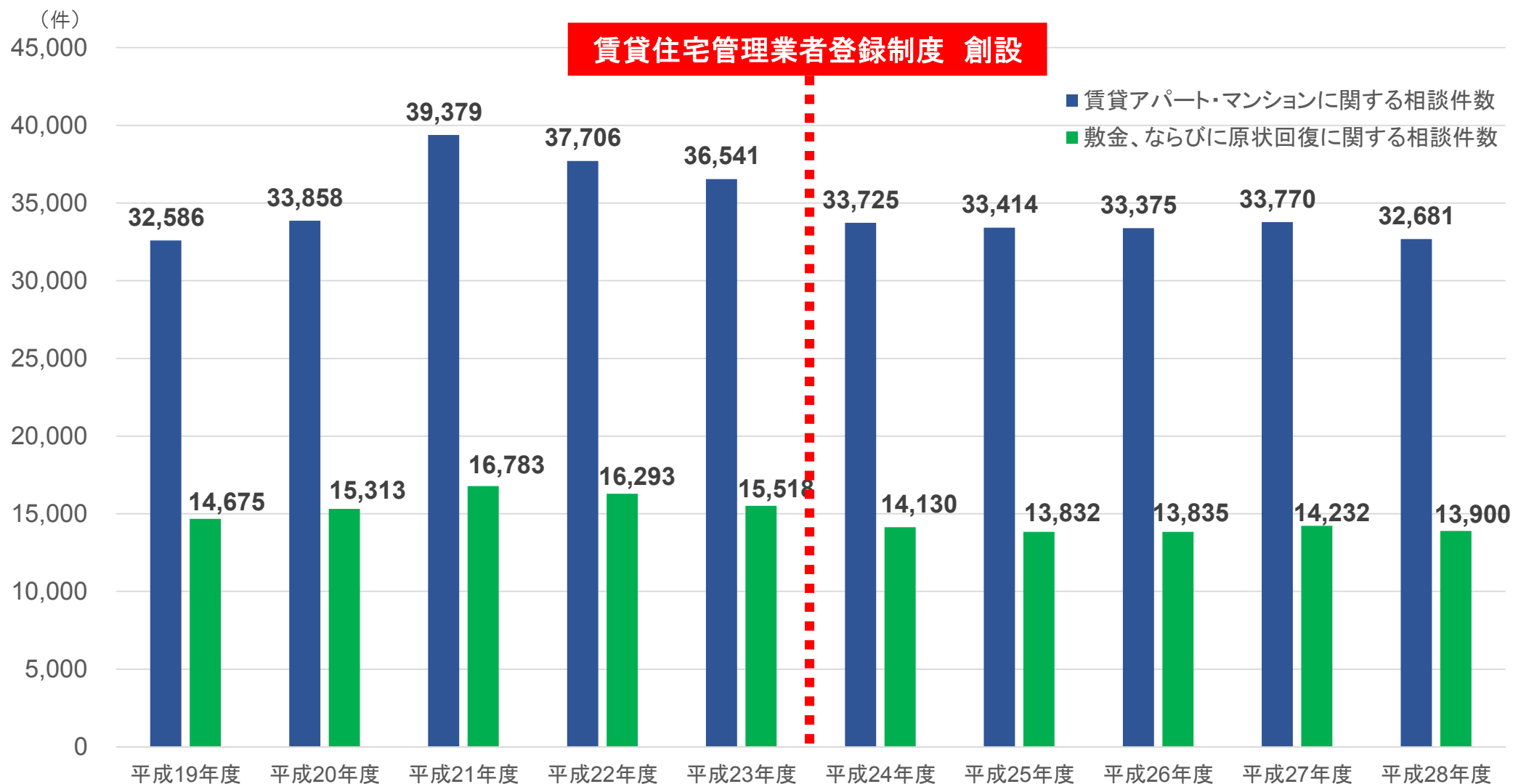
日本弁護士連合会

#### 第1 意見の趣旨

- 1 国土交通省は、サブリース業者と同一ないし関連会社である建設業者がサブリースを前提とした賃貸住宅の建設を勧誘する場合、建設業者は、建設工事請負契約締結前に、注文主となろうとする者に対し、①借上げ家賃の変動リスク及び借上げ期間の限定ないし中途解約のリスク等に照らして、将来の家賃収入が保証されているものではないこと、②金融機関からの融資完済までの賃貸住宅の維持修繕内容、これにかかる費用、及び請負代金額を含めた投下資本回収のために必要な月額賃料額、③相続税対策として検討する際には、相続税の軽減とともに事業収支の成否を併せて検討する必要があることを説明すべきことを、法令上の義務とすべきである。
- 2 賃貸住宅管理業者登録制度を義務的登録制度とする法整備(又は少なくともサブリース業者について義務的登録制度とする法整備)を行うとともに、サブリース業者である登録業者に対しては、上記1と同様の説明義務を課すべきである。
- 3 金融庁は、銀行法施行規則において、金融機関が、賃貸住宅のローンの融資に際し将来的な賃貸物件の需要見込み、金利上昇や空室・賃料低下リスク等を説明すべきことを明記すべきである。

# 賃貸住宅に関する相談件数①-1(国民生活センター)

- 賃貸住宅管理業者登録制度の創設後、賃貸アパート・マンションに関する相談件数は減少
- 敷金、ならびに原状回復に関する相談件数は、ほぼ横ばい



出典(賃貸アパート・マンションに関する相談件数): 独立行政法人国民生活センター資料(消費生活年報(平成29年5月末日までのPIO-NET登録情報))を基に国土交通省にて作成。

出典(敷金、ならびに原状回復に関する相談件数): 独立行政法人国民生活センターHPを基に国土交通省にて作成。

※PIO-NET(パイオネット: 全国消費生活情報ネットワークシステム)とは、国民生活センターと全国の消費生活センター等をオンラインネットワークで結び、消費生活に関する相談情報を蓄積しているデータベースのこと。

# 賃貸住宅に関する相談件数①-2(国民生活センター)

- 国民生活センター等への相談のうち、「賃貸アパート・マンション」に関する相談件数は常に上位にある。

商品・役務等別の上位相談件数(年度別) PIO-NET(パイオネット:全国消費生活情報ネットワークシステム)によって収集された消費生活相談情報を、具体的な商品・役務について年度別の推移で示したもの。

2014年度		件数 割合(%)
全体		887,316 (100.0)
順位	商品・役務等	
1	アダルト情報サイト	111,938 (11.7)
2	デジタルコンテンツ その他	58,197 (6.1)
3	商品一般	50,312 (5.2)
4	フリーローン・サラ金	36,242 (3.8)
5	インターネット 接続回線	34,550 (3.6)
6	賃貸アパート・ マンション	33,375 (3.5)
7	移動通信サービス	21,290 (2.2)
8	相談その他	18,193 (1.9)
9	健康食品	18,152 (1.9)
10	四輪自動車	13,662 (1.4)
11	他の役務サービス	13,648 (1.4)
12	放送サービス	13,582 (1.4)
13	ファンド型投資商品	13,524 (1.4)
14	出会い系サイト	13,236 (1.4)
15	新聞	11,996 (1.2)

2015年度		件数 割合(%)
全体		887,316 (100.0)
順位	商品・役務等	
1	アダルト情報サイト	95,590 (10.3)
2	デジタルコンテンツ その他	78,285 (8.4)
3	インターネット 接続回線	44,055 (4.7)
4	商品一般	43,086 (4.6)
5	賃貸アパート・ マンション	33,770 (3.6)
6	フリーローン・サラ金	32,309 (3.5)
7	移動通信サービス	25,647 (2.8)
8	健康食品	22,042 (2.4)
9	相談その他	17,648 (1.9)
10	四輪自動車	13,555 (1.5)
11	他の役務サービス	13,358 (1.4)
12	放送サービス	12,979 (1.4)
13	修理サービス	11,603 (1.2)
14	出会い系サイト	11,198 (1.2)
15	新聞	10,987 (1.2)

2016年度		件数 割合(%)
全体		887,316 (100.0)
順位	商品・役務等	
1	デジタルコンテンツ その他	96,638 (10.9)
2	アダルト情報サイト	62,408 (7.0)
3	インターネット 接続回線	40,550 (4.6)
4	商品一般	39,663 (4.5)
5	賃貸アパート・ マンション	32,681 (3.7)
6	健康食品	29,312 (3.3)
7	フリーローン・サラ金	26,927 (3.0)
8	移動通信サービス	25,134 (2.8)
9	相談その他	15,493 (1.7)
10	四輪自動車	14,337 (1.6)
11	他の役務サービス	13,246 (1.5)
12	修理サービス	12,865 (1.4)
13	放送サービス	12,630 (1.4)
14	化粧品	12,446 (1.4)
15	新聞	9,835 (1.1)

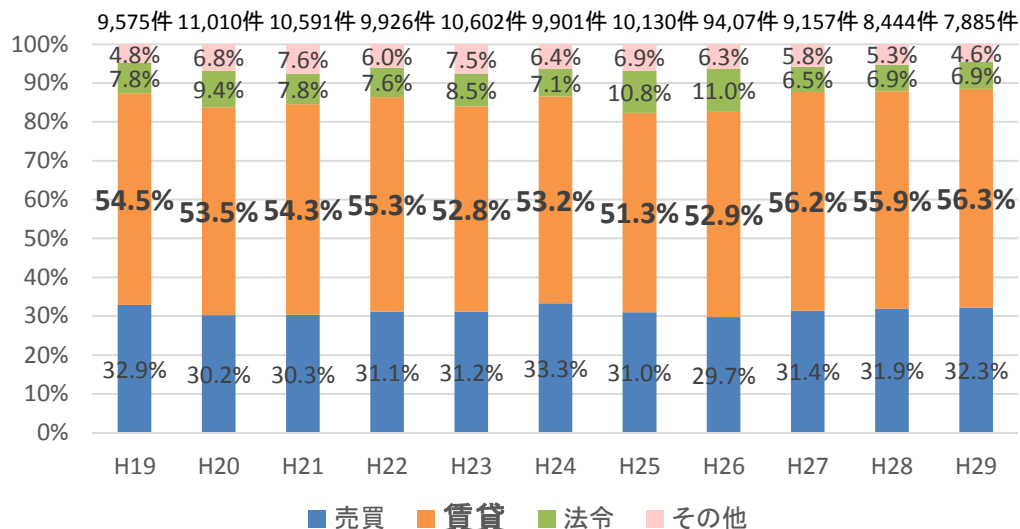
出典: 独立行政法人国民生活センター資料(消費生活年報(平成29年5月末日までのPIO-NET登録情報))を国土交通省にて加工

※ PIO-NET: 国民生活センターと全国の消費生活センター等をオンラインネットワークで結び、消費生活に関する相談情報を蓄積しているデータベースのこと。

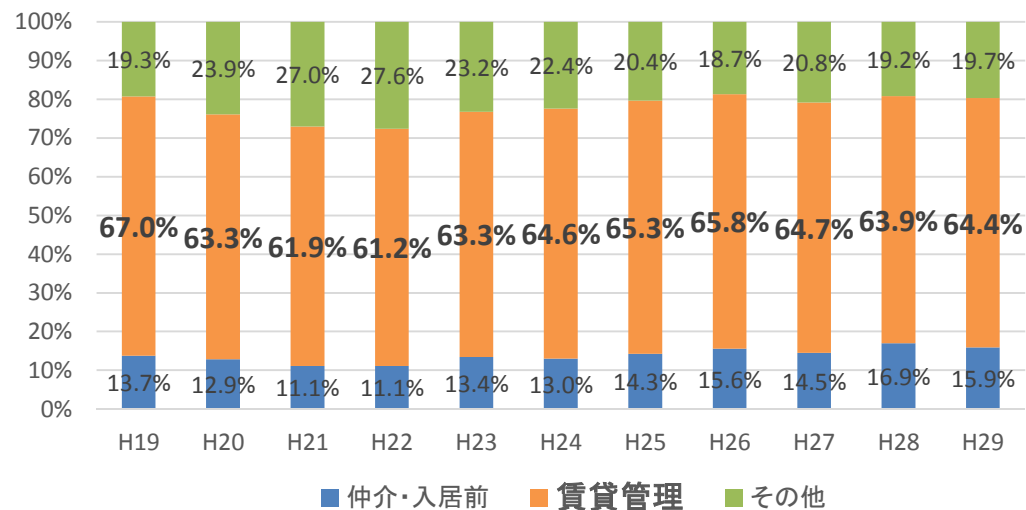
# 賃貸住宅に関する相談件数②(不動産適正取引推進機構)

- 平成19年度から29年度に不動産適正取引推進機構に寄せられた相談に関して、取引別では「賃貸」に関する相談が半数以上となっており、そのうち6割以上が「賃貸管理」に関する相談となっている。
- また、相談者別では、貸主からの相談件数が若干の減少傾向にある一方、借主である一般個人からの相談が増加傾向にある。

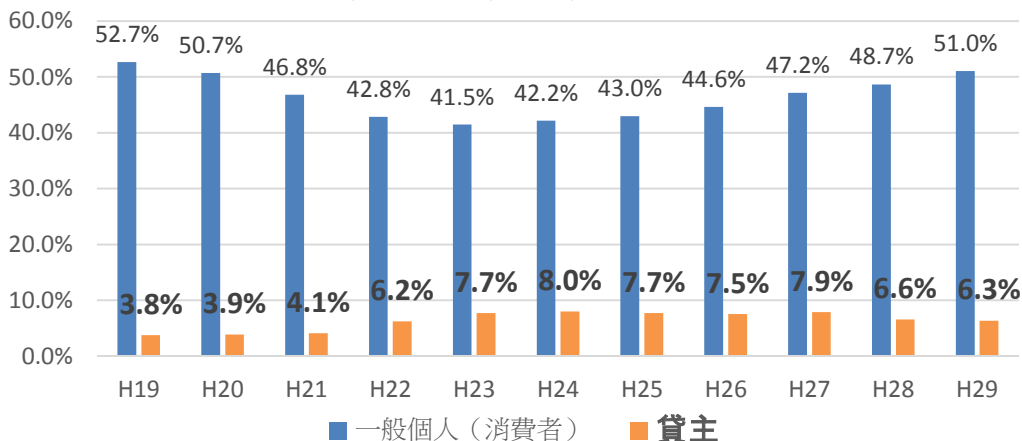
### 取引別相談件数の割合



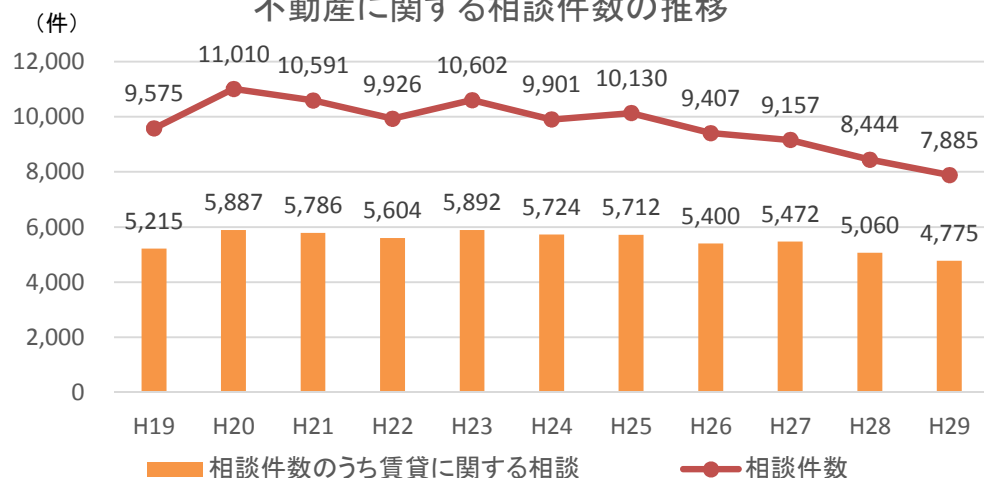
### 賃貸に関する相談内容の詳細



### 相談者別相談件数の割合

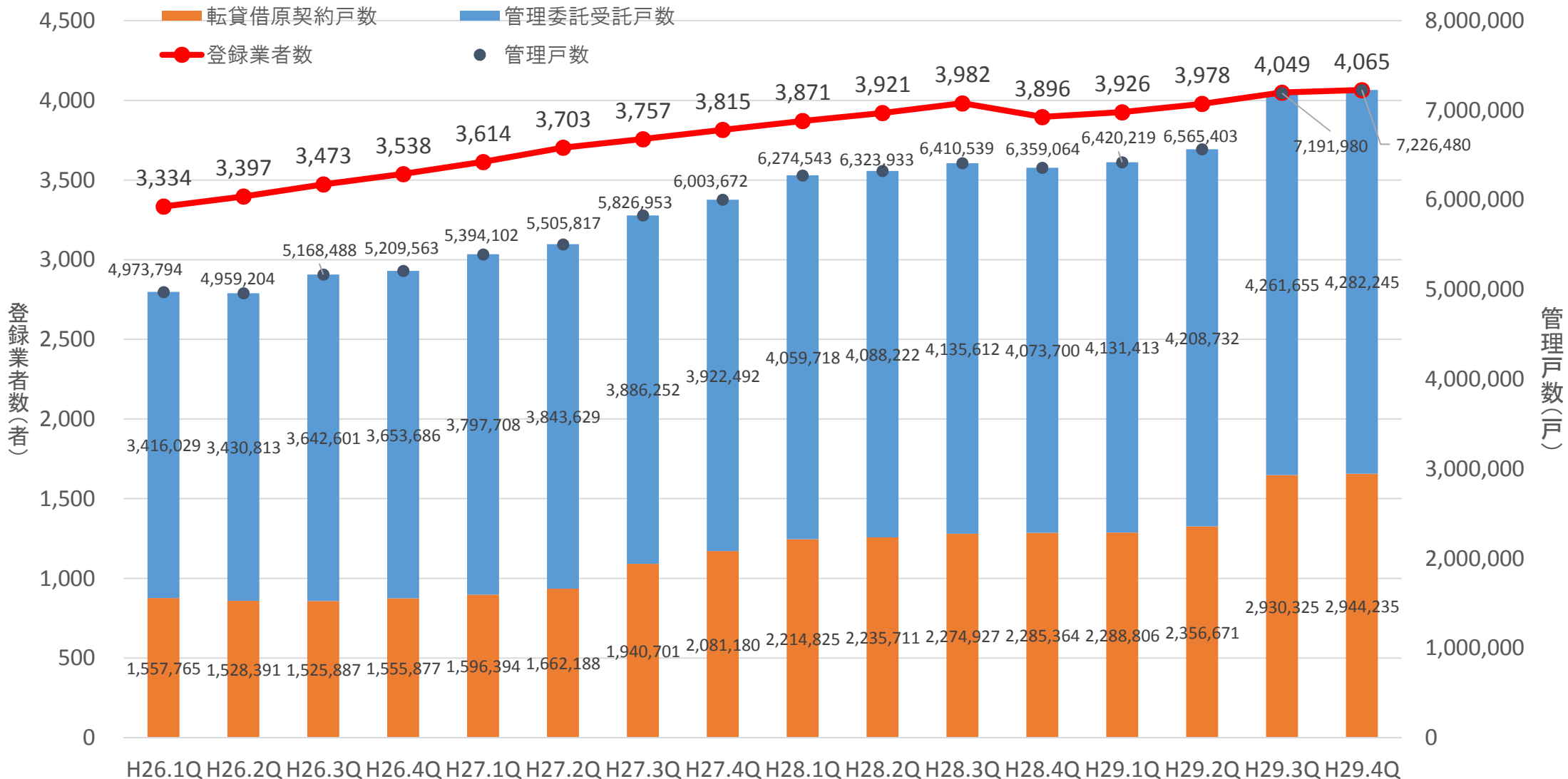


### 不動産に関する相談件数の推移



# 登録業者数・登録業者の管理戸数の推移

- 登録業者数、管理戸数ともに年々増加
- 登録業者の管理戸数は約723万戸（民営借家1,458万戸の約5割）



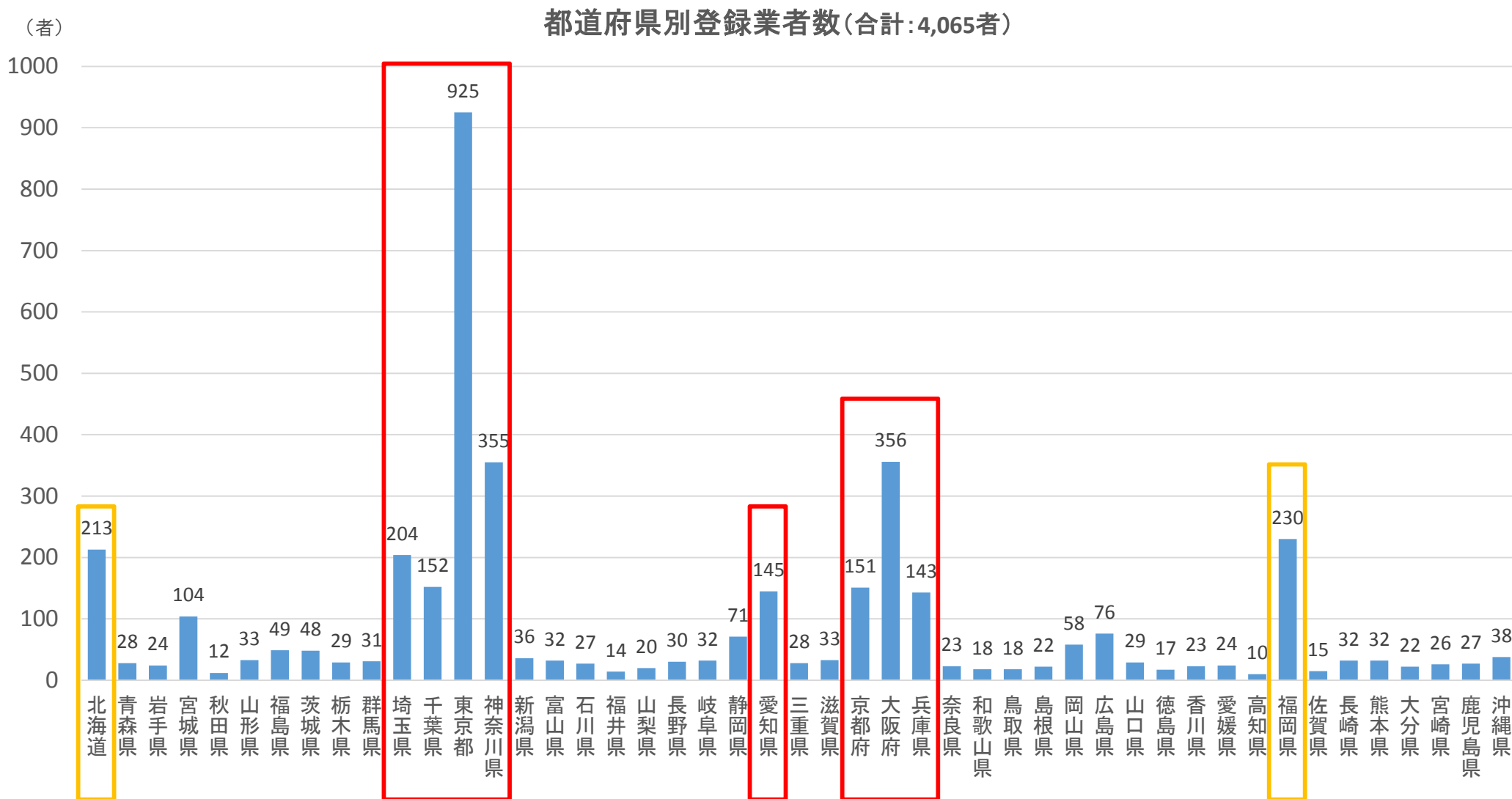
【注1】本分析における登録業者の管理戸数は、登録申請時の「直前の事業年度の業務の状況に関する書面」又は登録後の「業務等状況報告書」のうち可能な限り直近の管理実績等を用いて集計。

【注2】「民営借家戸数」は、平成25年住宅土地統計調査による。

【注3】「1Q」：第1四半期、「2Q」：第2四半期、「3Q」：第3四半期、「4Q」：第4四半期

# 都道府県別登録業者数

- 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、大阪府、京都府、兵庫県、愛知県の三大都市圏に加え、北海道、福岡県の登録業者が多い。

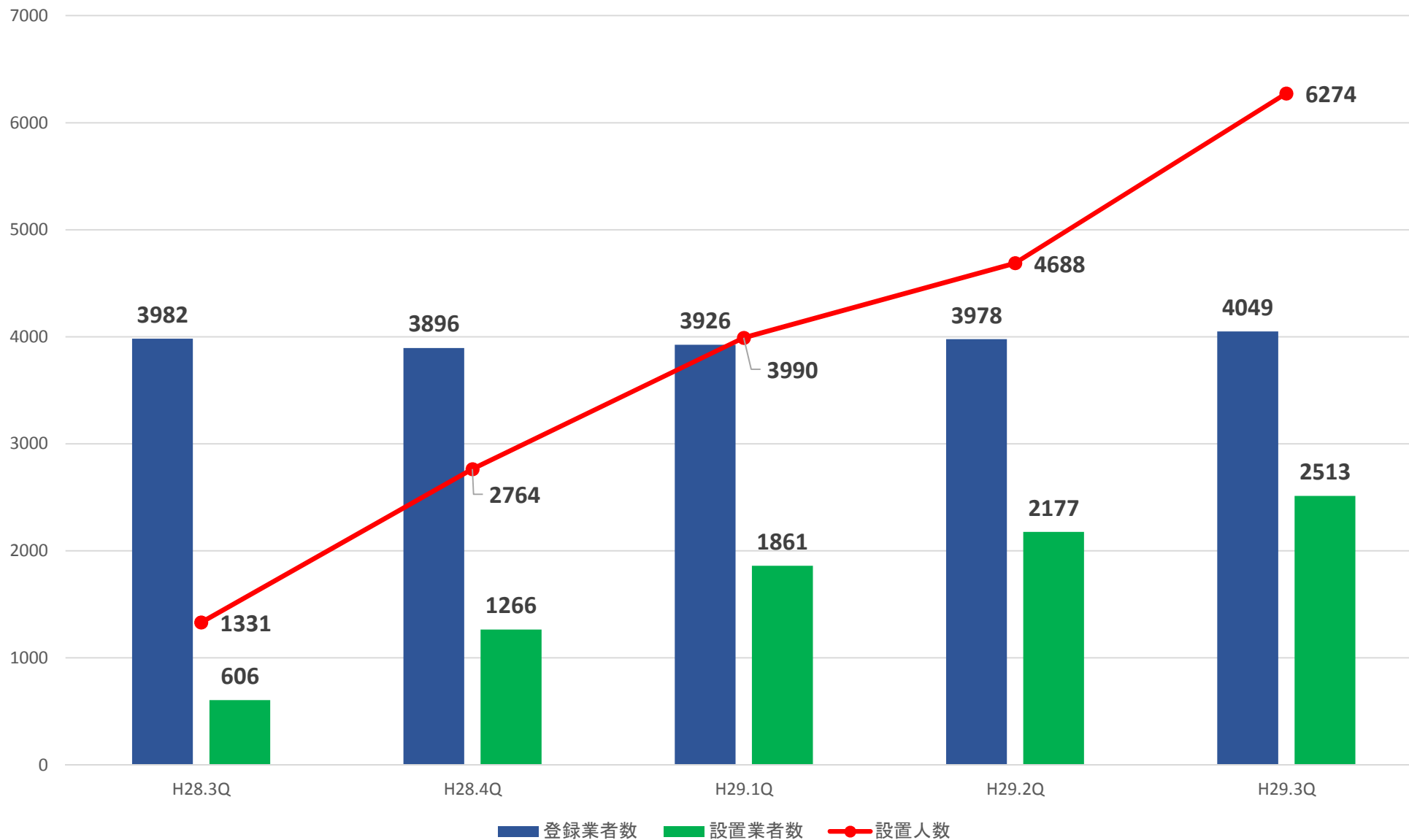


※平成30年3月末時点



# 実務経験者等の設置状況

- 実務経験者等の設置は平成30年7月1日に全面施行
- 約6割の登録業者が実務経験者等を設置



- 賃貸住宅管理業者登録制度の改正により、受験者数が大幅に増加
- 累計合格者数は51,852人

