

第1回 賃貸住宅管理業等のあり方に関する検討会

議事要旨

1. 日時：平成29年9月29日（金）15：00～17：00

2. 場所：国土交通省中央合同庁舎第3号館4階 特別会議室

3. 出席者：＜委員＞

中城康彦座長、太田秀也委員、熊谷則一委員、齊藤広子委員、佐々木正勝委員、土田あつ子委員、土岐勝哉委員、三好修委員、山田達也委員

＜オブザーバー＞

国土交通省 中田不動産課長、伊藤不動産指導室長、佐藤不動産課長補佐、立岩賃貸住宅対策室長（高橋住宅総合整備課長代理）、

波々伯部民泊業務適正化指導室長（鈴木観光産業課長代理）

消費者庁 塩崎消費者政策課政策企画専門官（河内消費者政策課長代理）

4. 主な議題

- (1) 「賃貸住宅管理業等のあり方に関する検討会」の設置
- (2) 「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」の見直し案について
- (3) 「住宅宿泊管理受託標準契約書」の案について

5. 議事概要

- 事務局から、「資料1：「賃貸住宅管理業等のあり方に関する検討会」開催要項（案）」、「資料2：「賃貸住宅管理業等のあり方に関する検討会」スケジュール」、「資料3：「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」の見直しに係る論点と方向性」、「資料4：サブリース住宅原賃貸借標準契約書（見直し案）」、「資料5：住宅宿泊管理業の標準的な管理受託契約書に規定すべき事項等について」、「資料6：住宅宿泊管理受託標準契約書（案）」について説明が行われた。
- 各委員から意見等をいただいた。

＜各委員の主なご意見等＞

(2) 「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」の見直し案について

【「将来の借賃の変動」について】

- ・ 頭書に、賃料が将来減額される可能性があることを明示すべき。
- ・ 契約書コメントにおいて、賃料減額等のリスクが存在することを明確化してはどうか。
- ・ 契約書コメントに、平成15年の最高裁判決では賃料減額請求のすべてが認められたわけではないことを紹介してはどうか。

【「転貸の条件等」について】

- ・ 頭書の「転貸の条件」には、民泊の有無の記載欄を設けてはどうか。
- ・ 契約書コメントに、住宅宿泊事業法、特区民泊等、民泊の種類を明示する必要がある。

【「管理事務の定期報告」について】

- ・ 管理事務の定期報告について、具体的な頻度を頭書で明示してはどうか。

【「修繕の内容」について】

- ・ 修繕の内容を示した別表第2については、トラブルの多い部分でもあり、クロス補修など具体的な修繕内容を拡充してはどうか。

【「期間内の解約」について】

- ・ 安易に適用されることがないようにすべき。
- ・ 契約書コメントにおいて、建設一体型のサブリース契約においては期間内の解約に係る条文の適用対象外であることを記載してはどうか。

【「実務経験者等の記名押印」について】

- ・ 貸不動産経営管理士の登録番号の記載の要否について、賃貸不動産経営管理士を取得している場合とそうでない場合に対応する必要があるのではないか。

(3) 「住宅宿泊管理受託標準契約書」の案について

【「住宅宿泊事業者の届出番号等の記載」について】

- ・ 住宅宿泊事業者にも登録番号が付与されるのであれば、標準契約書の頭書に、住宅宿泊事業者の登録番号の記載欄があってもよいのではないか。

【「忘れ物の保管業務」について】

- ・ 契約書別表第1「チェックアウト後の届出住宅の状況確認」における忘れ物の保管業務について、住宅宿泊事業者、住宅宿泊管理業者のどちらが実施するのか検討が必要ではないか。

【「周辺地域」について】

- ・ 「周辺地域」という名称についても、建物内の他の住戸への影響が大きい点に配慮する必要がある。

以上