

第2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12月1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、佐々木正勝委員、土田あつ子委員、
宮代哲一氏（土岐勝哉委員代理）、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) 「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」の見直し案のとりまとめ
- (2) 「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」の見直し案について
- (3) 「住宅宿泊管理受託標準契約書」原案のとりまとめ

5. 議事概要

- 事務局から、「資料1：「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2：「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」見直し案」、「資料3：「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」の見直しに係る論点と方向性」、「資料4：「賃貸住宅標準管理委託契約書」「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」対照表」、「資料5：「賃貸住宅標準管理委託契約書」見直し案」、「資料6：「住宅宿泊管理受託標準契約書」に規定すべき事項等について」、「資料7：「住宅宿泊管理受託標準契約書」原案」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。
- 「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」及び「住宅宿泊管理受託標準契約書」について、座長一任とすることで了承された。

＜各委員の主なご意見等＞

(1) 「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」の見直し案のとりまとめ

【「賃料改定」について】

- ・ 「甲と乙による協議の上、改訂されることがある」との記載では、協議が整わなければ賃料を改定しなくてもよい、協議に応じなければ賃料を下げなくてもよいと誤解する恐れがある。
- ・ 借地借家法第32条第1項に基づいて改訂される場合があるとの記載がより適切ではないか。

- ・ 甲と乙の合意ではなく、むしろ協議ということが重要であり、とにかく協議を行う旨の記述が必要である。
- ・ コメントにおいて、訴訟による解決が必要となる点に言及されずに、最高裁判決について紹介されており、やや飛躍がある。
- ・ コメントで最高裁判決が例示されているが、この書きぶりでは一般の賃貸人には理解しにくい。サブリース業者からの減額請求に対して、請求された全額を下げる必要はないという点を明確にしてはどうか。

【「期間内の解約」について】

- ・ オーナーの意思決定に大きく影響を及ぼすため、消費者保護の観点から契約書やコメントにおいてももう少し丁寧な記載が必要ではないか。
- ・ 優良誤認表示は何らかの形で規制することも考えられる。コメントまたはその他の方法によりこの点について整理することも考えられる。

【その他】

- ・ サブリース契約が普通賃貸借契約と異なる点については、契約書の別紙として、メリット、デメリットを含めてオーナーに伝える必要があるのではないか。
- ・ コメントについて、一般的なオーナーにも理解してもらえよう、もう少し分かりやすく記載してはどうか。コメントでの記載が適切ではないようであれば、別の手段によって対応すべきであり、消費者保護の視点をより強く打ち出してもらいたい。

(2) 「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」の見直し案について

【「契約の解除」について】

- ・ 条文で「賃貸住宅管理業に関して著しく不当な行為をしたとき」とあるが、宅地建物取引業の免許を取得している管理業者が不正を行った場合についても対象とすべきではないか。

【「賃料等の徴収業務（未収金の督促）」について】

- ・ 別表の記載について、弁護士法に抵触するものではないか表現を確認する必要がある。

(3) 「住宅宿泊管理受託標準契約書」原案のとりまとめ

【「周辺地域の住民からの苦情及び問い合わせについての対応」について】

- ・ コメント内の、苦情があってから現地に行くまでの記述部分は、「速やかに駆けつけられるよう努力する」等の記載としてはどうか。

【「届出住宅の日常清掃業務」について】

- ・ 別表の業務実施要領の記載について、ダニやカビに限定せず、「等」を加えてはどうか。

【「避難所等の案内」について】

- ・ 火災、地震その他の災害発生時の対応として、通報連絡先に限らず、避難所等についても案内が必要と思われる。特に日本語を理解しない外国人には丁寧な対応が求められる。

以上