

# 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する 法律について

---

# 本法律の背景①

## 賃貸住宅所有者の属性の変化

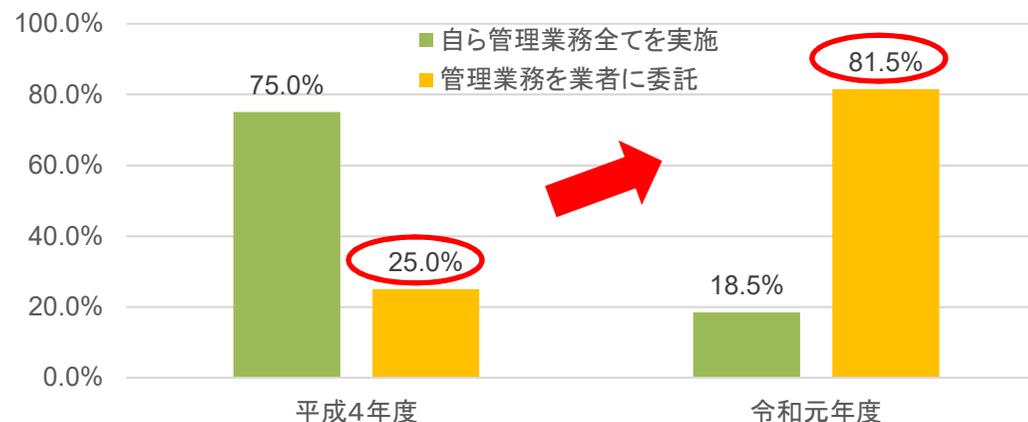
○ 管理業務を自ら全て実施する者が大きく減少  
75.0%(H4年度) → 18.5%(R元年度)

○ 管理業務に委託するオーナーが大きく増加  
25.0%(H4年度) → 81.5%(R元年度)

<出典>

- ・平成4年度：貸家市場実態調査(住宅金融公庫(当時))より作成
- ・令和元年度：賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査

## 所有する賃貸住宅の管理方法



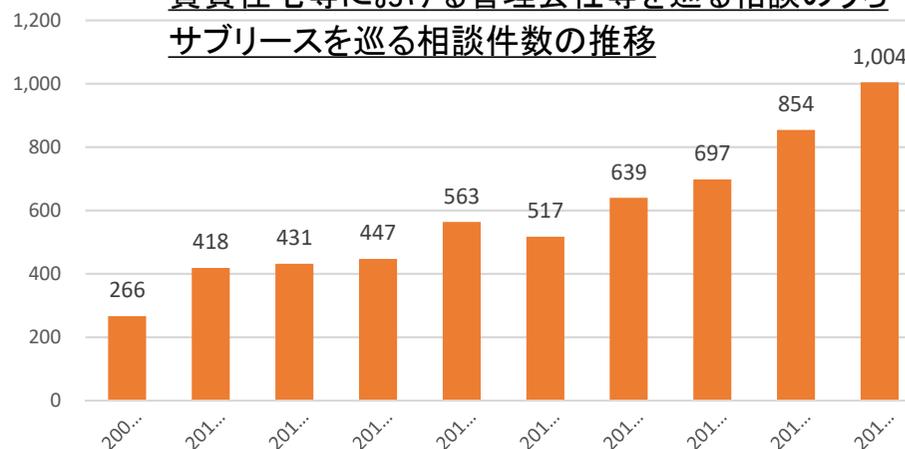
## 賃貸住宅における管理会社等を巡る相談件数の推移

### 賃貸住宅等における管理会社等を巡る相談件数の推移



(注)PIO-NET詳細検索(賃貸and(アパートorマンションor住宅)and(管理会社or管理業者))による抽出件数

### 賃貸住宅等における管理会社等を巡る相談のうちサブリースを巡る相談件数の推移



(注)左記のうち検索ワード「サブリース」により絞り込みを行った抽出件数

<出典>全国消費生活情報ネットワークシステム(PIO-NET)に寄せられた苦情・相談件数をもとに国土交通省において作成

## 本法律の背景②(調査結果から判明した賃貸住宅管理業務等に関する実態)

### サブリース業者による契約締結時の家主への説明状況

- 「将来の家賃変動の条件」
- 「賃料減額のリスク」 ※

※ 当事者間で一定期間の家賃保証を約定したとしても、借地借家法により、経済事情の変動等に対応して、サブリース会社から減額の請求が可能。

等の契約内容について説明したのは、6割程度にとどまっている。家主に対する調査結果も同様の状況。

### 家主がサブリース物件を取得する際に受けた勧誘の状況

- |                          |               |   |                         |             |
|--------------------------|---------------|---|-------------------------|-------------|
| ・勧誘を受けずに自発的に物件を取得した家主    | : 2割程度        | } | ・「サブリース業者」のみによる勧誘       | : 1割        |
| ・ <u>勧誘を受けて物件を取得した家主</u> | : <u>8割程度</u> |   | ・「不動産業者」又は「建設会社」が関与する勧誘 | : <u>6割</u> |
|                          |               |   | ・その他による勧誘               | : 1割        |

### 家主が受託管理業者との間で経験したトラブルの状況

- ・「賃料・敷金等が管理業者から入金されるまでに時間を要する、入金されないことがある」
- ・「管理業務の内容に関する認識が管理業者との間で異なっており、期待する対応がなされない」
- ・「管理業者から管理業務に関する報告がなく、適切に対応がなされているか把握できない」

#### 調査対象

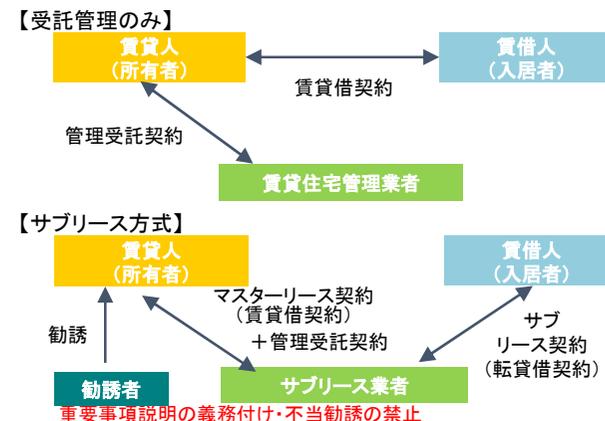
【賃貸住宅管理業者】  
 11, 538業者（業界団体の会員企業等）  
 ・登録業者: 4, 429社  
 ・未登録業者: 7, 109社  
 【家主・入居者】  
 Webアンケート調査会社のモニター（全国）

#### 調査期間

【賃貸住宅管理業者】令和元年7月5～26日  
 【家主】令和元年7月31日～8月2日  
 【入居者】令和元年7月31日～8月1日

## 背景・必要性

- 賃貸住宅は、賃貸住宅志向の高まりや単身世帯、外国人居住者の増加等を背景に、今後も我が国の生活の基盤としての重要性は一層増大。
- 一方、賃貸住宅の管理は、従前、自ら管理を実施するオーナーが中心であったが、近年、オーナーの高齢化や相続等に伴う兼業化の進展、管理内容の高度化等により、管理業者に管理を委託等するオーナーが増加。
- さらに、賃貸経営を管理業者にいわば一任できる“サブリース方式”も増加。
- しかし、管理業者の介在が増加する中、オーナーあるいは入居者とのトラブルが増加。特に、サブリース方式では、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題化。



## 1. 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

- **トラブルを未然に防止するため、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**
- **サブリース業者と組んで勧誘を行う者(勧誘者)も、勧誘の適正化のため規制の対象とする**
- **違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保**

### (1) 不当な勧誘行為の禁止

サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約(マスターリース契約)勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為の禁止

### (2) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明

マスターリース契約の締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明

## 2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

- **賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、賃貸住宅管理業者の登録制度を創設**

### (1) 賃貸住宅管理業の登録

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)を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付け ※管理戸数が一定規模未満の者は対象外

### (2) 賃貸住宅管理業者の業務における義務付け

- ① **業務管理者の配置**  
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
- ② **管理受託契約締結前の重要事項の説明**  
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
- ③ **財産の分別管理**  
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
- ④ **定期報告**  
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

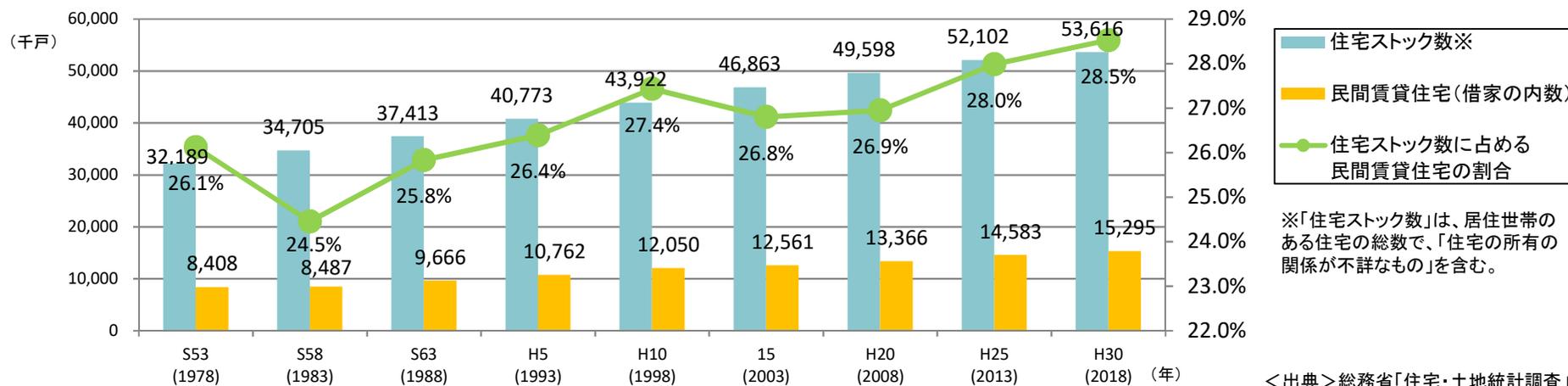
## 施行期日

1. 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: 公布の日(R2.6.19)から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日
2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設: 公布の日から起算して1年を超えない範囲内において政令で定める日

# 【参考】賃貸住宅を巡る現状①

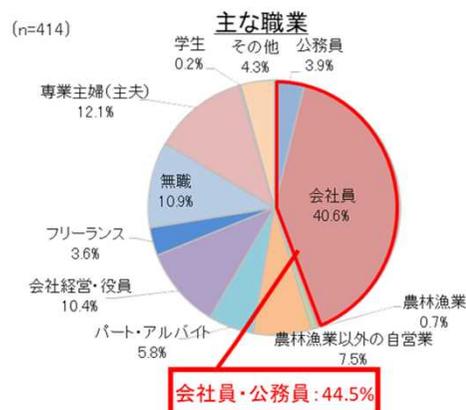
## 賃貸住宅ストックの推移

○民間主体が保有する賃貸住宅のストック数は増加傾向にあり、平成30年時点では**住宅ストック総数**(約5,360万戸)の**4分の1強**(28.5%:**1,530万戸**)を占める。

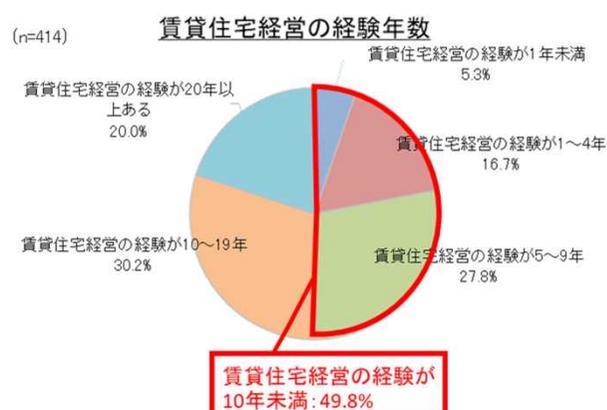


## 賃貸住宅の所有者の状況

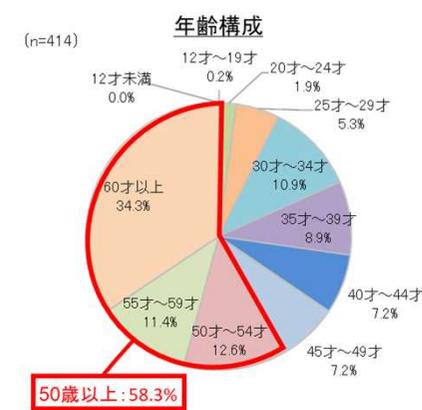
### ○会社員等と兼業の者が多い



### ○経験年数の浅い者が多い



### ○50歳以上の者が半数以上を占める

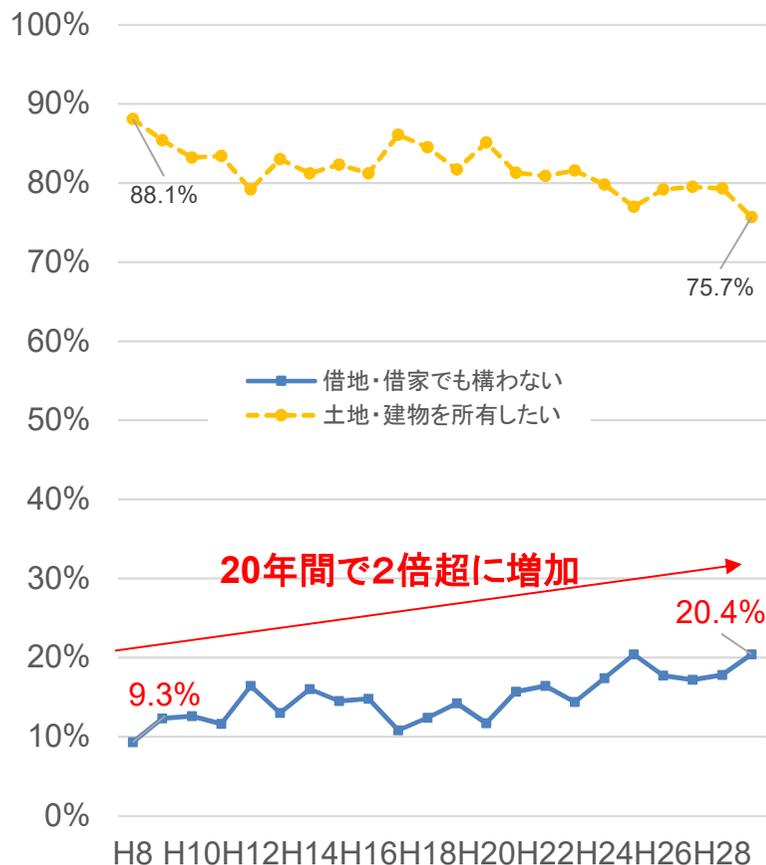


<出典>国土交通省「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査(家主)」(令和元年度)

# 【参考】賃貸住宅を巡る現状②

## 消費者ニーズの変化

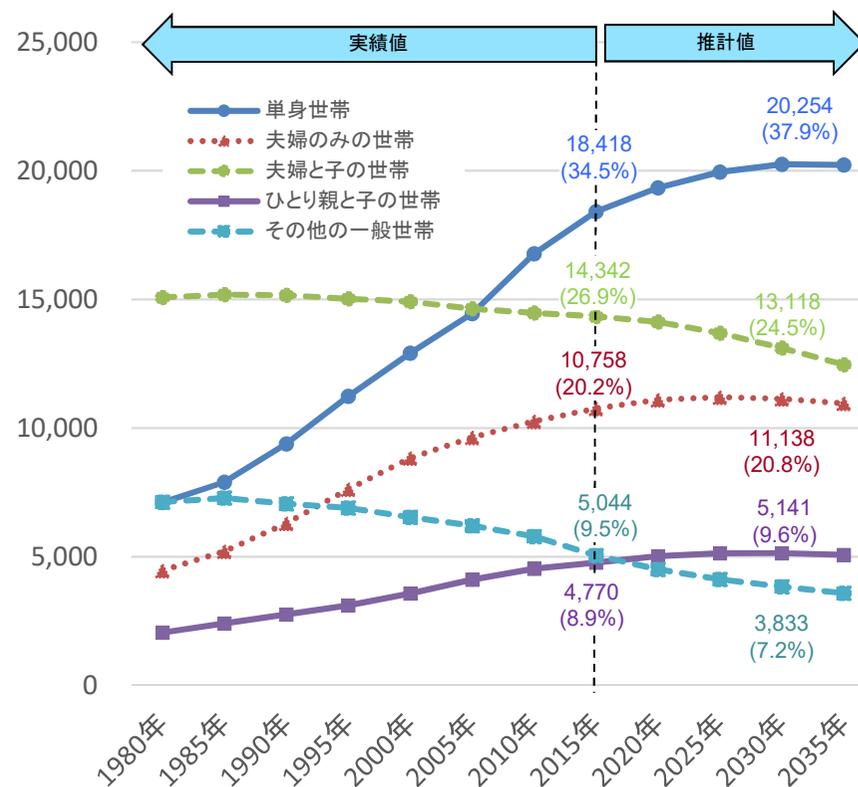
○ 持ち家よりも借地・借家を指向する消費者が増加



国土交通省「平成29年度土地問題に関する国民の意識調査(平成30年7月)」

## 世帯構成の変化

- 2010年には単身世帯が最も多い類型(総世帯の1/3)となっており、今後も増加する見通し
- 今後、夫婦と子の世帯が減少していく一方で、ひとり親と子世帯は増加する見通し



出典: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(平成30年推計)

## 【事案の概要(新聞報道を元に掲載)】

- スマートデイズ社は、関連会社と連携して、サブリース方式による30年間一括管理、一定期間の家賃保証を謳い、サラリーマンを中心に勧誘を行い、女性用シェアハウス(ブランド名「かぼちゃの馬車」)を販売。
- 同社は、平成24年の創業から5年で1,000棟(12,000戸)を管理するまでに急成長したが、経営破たん(負債総額約60億円、未払家賃総額約23億円)し、800名を超える所有者の賃貸住宅事業が行き詰まり、自己破産者、自殺者を生む事態にまで発展。
- 本事案では、スマートデイズ社が、サブリース事業を適切に実施する能力を有さないにもかかわらず、販売会社・建設会社等と連携して一括管理・家賃保証を誘引とした賃貸住宅事業の実施を勧誘し、その際、適切な説明を行わず、賃貸住宅経営に伴うリスク等をオーナーに誤認させ、契約を結ばせたことにより、被害が拡大。

