

## サブリース新法が、2020年12月15日に施行 オーナー様にとってどう変わる！？

12月15日に、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(以下、サブリース新法)のうち「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」が施行されました。サブリース新法とは、正式名称は「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」で、管理業務の実施を巡り、サブリース業者をはじめ、管理業者とオーナー様あるいは入居者との間でトラブルが増加していることを受けて、制定された法律です。

今回はサブリース事業者に対して新法に関する意識調査が実施され、90社から有効回答が得られました。

### <「ルールがあいまい」等の指摘も>

サブリース新法は、家主にサブリース営業をする事業者側に対し、不当な勧誘や不適切な契約説明を抑制するためのものです。そこで三つの要素が明確化されました。一つ目が、規制対象となる勧誘者の定義、二つ目が禁止される誇大広告・不当勧誘の定義、三つ目が家主に説明すべき家賃減額などのリスク内容です。国土交通省は詳しい事例や参考になる表記方法、違反者などの罰則事項をまとめたガイドラインを策定し、10月半ばに公開しています。

サブリース事業者は法制化をどう受け止めているのでしょうか。結果は、サブリース新法について74.4%が「好意的に受け止めている」とおおむね好感が寄せられました。一方、「どちらでもない」が23.3%、「否定的に受け止めている」が2.3%と、好意的に捉えていない回答も一定割合ありました。好意的に受け止めている理由としては、「契約後のトラブルを予防できる」がトップの75.6%でした。回答企業の一社に詳細を聞くと、その担当者は「適切に説明したうえで、契約を結んでもオーナーの理解不足もあってめめた経験があります。法律やガイドラインが整備されることで双方の理解が進み、そういったトラブルを防げることは大きなプラス」と説明しました。一方で、新法を好意的に受け止めていない企業も一定割合いた。有効回答90社のうち12.2%が「(規制の)ルールがあいまい」と答えた。ある事業者は、「借地借家法第28条によって、一部の例外を除いてオーナーからの任意解約はできないようになっていますが、紳士協定としてオーナーからの任意解約を認め、その旨を契約書に記載している事業者は多いと思います。しかし、これを重要事項説明書に記載すべきかの見解を国土交通省から得られていません。載せなければ後になって、十分な説明がなかったともめる可能性もあるので判断に困る」と指摘しました。

### <7割の事業者が契約書・重説を見直し>

サブリース会社は、新法の規定に沿った営業活動を進めようと、書類変更や社員研修などに追われています。先と同じ調査の質問で「準備していること、もしくは予定していること」に関する回答は、最多が「契約書の見直し」(73.3%)と「重要事項説明書の見直し」(68.9%)でした。回答企業の一社は「国土交通省のガイドラインに別添されている重要事項説明書の例を見比べて、記載が漏れている内容を補足していった」といいます。

「悪徳な事業者が淘汰(とうた)されることに期待」「公正な競争を行えるようになるはず」といった声が寄せられているように、新法は業界のレベルアップに一定の寄与はしそうですが、ルールがあいまいな部分や実務に即していない部分もあり、ブラッシュアップしていく必要がありそうです。

今後更にサブリースに関しての基準の明確化は必要になってきますが、法律やガイドラインが整備されることで、トラブルが事前に防げることになり、オーナーにとって安心してサブリース契約を結べるようになるでしょう。しかし、その分より信頼のおけるサブリース事業者を選定する必要性が高まり、土地活用や物件の管理委託を成功させるためには、オーナー自身での情報収集と事業者選びが重要になってくるでしょう。(参考「全国賃貸住宅新聞」)

岐阜県福祉のまちづくり推進協議会

〒501-3246 関市緑ヶ丘2-5-78

TEL:0120-337-301 FAX:0575-24-5733

<http://tochikatsuyo.nodakensetsu.co.jp/>

お問合せは  
コチラまで

担当: 苅谷

