

基礎研 レター

サブリース事業規制の導入 「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」の制定

保険研究部 取締役研究理事 松澤 登
(03)3512-1866 matuzawa@nli-research.co.jp

1—はじめに

先ほど終了した第201回通常国会において、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(以下、法という)が成立した。これは、賃貸住宅の管理を受託する事業者およびサブリース会社に対する法的規制を新たに設けるものである。

もともと、賃貸住宅管理業者等に関しては、国土交通省の通達により、任意ではあるが、事業者の登録が求められていた¹。また標準契約書等も定められ²、業務の適正化の努力がはらわれてきた。しかし、近年では、賃貸住宅の管理会社やサブリース会社の不適正行為や破綻が相次ぎ、また賃貸住宅建築にあたって、金融機関が不正な住宅融資取引を十分に排除できなかった事例もあり、法律での規制が求められるようになった。

筆者は昨年12月に基礎研レター「[改正債権法の解説\(5\)ーサブリースってどうなの?ー](#)」を書き、2020年4月施行の改正民法で、賃貸借および転貸借のルールが明確化されたことを説明した。今回の法は、民事法ではなく、事業規制法として賃貸住宅管理業・サブリース会社(転貸借事業者)の事業を適正化するものとして制定されたものである。

法は公布の日より一年以内の政令で定める日に施行されるが、サブリース会社への規制は6か月以内の政令で定める日に施行される(法附則第1条)。

2—サブリース事業の概要と問題点

1 | サブリース事業の概要

詳細は先に挙げた基礎研レターをご参照いただきたいが、ここで簡単にサブリースの概要と問題点

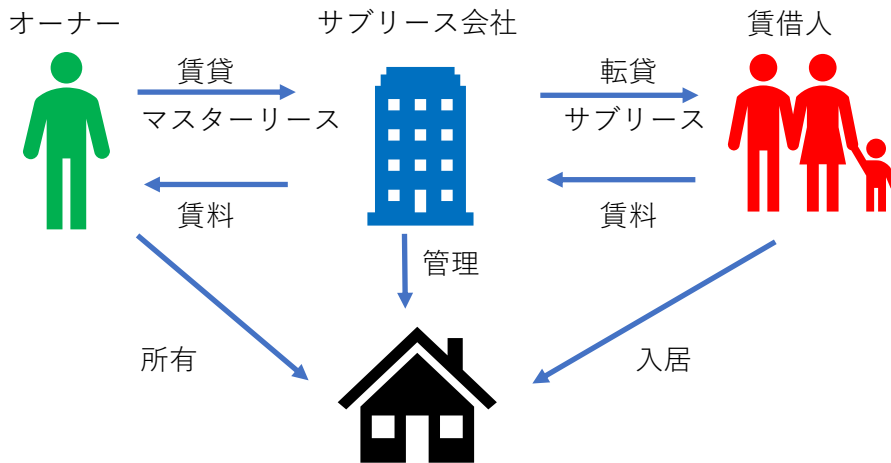
¹ 国土交通省 HP <https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/tintai/index.html> 参照。

² 国土交通省 HP https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000168.html 参照

について振り返っておきたい。

一般にサブリースと呼ばれるものは、オーナーがアパートなどの賃貸借物件を保有し、それをサブリース会社に貸し出す（この契約をマスターリース契約という）。サブリース会社は一般の賃借人に物件を転貸し、賃料を徴収する（この契約をサブリース契約という）。サブリース会社はオーナーとの約定した賃料（一般には賃借人から徴収する賃料より安い）を支払うというスキームである（図表 1）。

【図表 1】



典型的には、サブリース会社が、有休土地を保有するオーナーに対して、銀行等からアパートローンを借り入れて建物を建てたうえでアパート経営することを提案する³。オーナーにとっては利益を生まない土地から、定期的な老後資金を得ることができると同時に、相続税対策にもなる。

2 | サブリース事業の問題点

サブリース事業におけるオーナーにとっての不安は、建物建築に要する費用の借入れが本当に返済できて、かつ老後資金に充てるだけの収入があるのか、という点である。この点に関して、サブリース会社が一定期間の賃料保障を約束することが行われる。極端な例としては、たとえば 30 年賃料保障をうたって、オーナーを契約に踏み切らせるものである。しかし、以下のような問題が発生した。

- ① 30 年の契約期間とは別に、短期かつ定期的な賃料見直し条項が入っている。そのため、周辺の賃料水準が下落したり、物件が経年劣化したりすることでサブリース料が下落した際に、マスターリース料の減額をサブリース会社から合意させられた。
- ② 借地借家法では賃貸人に事情変更による賃料減額請求権が定められており（第 32 条）、この規定をもとにサブリース会社から賃料減額を求められた。
- ③ 契約期間のほかに、それよりも短い解約不可期間（あるいは一定期間をおいた事前通告による解除権）が定められており、解約不可期間経過とともにサブリース会社からマスターリース契約を解除された。

³ 事例の中には、銀行等からの借入を行ったうえ、土地の購入も含めて、一棟のアパートを建築させて、サブリースとするものもある。これはレバレッジが高い高リスクな取引であるため、適正な勧誘がなされる必要性が高い。

https://www.fsa.go.jp/news/30/20190328_summary.PDF 参照。

これらの問題により、オーナーがサブリース会社から説明されていた通りの収入が得られず、銀行借入の返済に窮するような事案が発生していた。

さらには、賃貸住宅売買時に金融機関から借入するにあたって、実際の金額を上回る借入を行ったり、オーナーの収入を実際よりも多く見せるために資料を改ざんしたりするなどの不適切な行為が行われた⁴。これらの事案の発生を契機として今回の立法につながった。

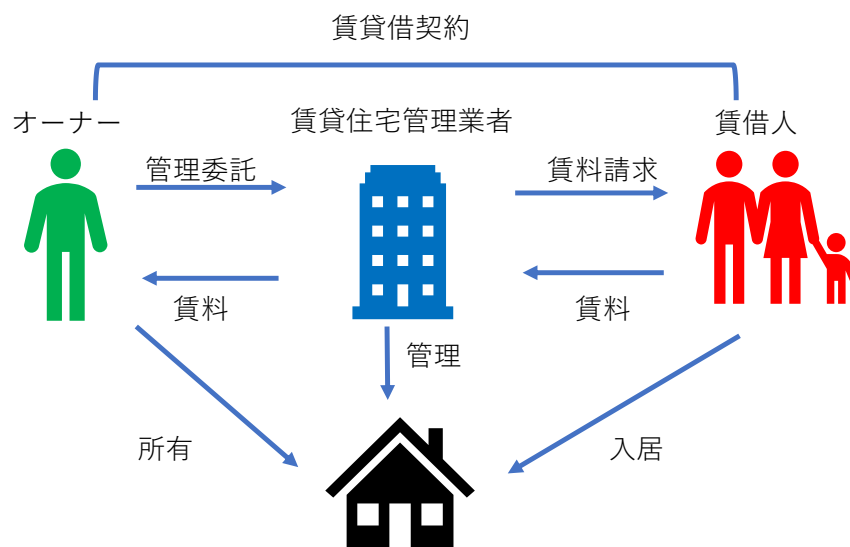
3—賃貸住宅管理者への規制

1 | 賃貸住宅管理者とは

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下、単に法という）は、2段階の枠組みになっている。まずは賃貸住宅管理業を定義して、これに関する規制をかける。これが1段階目である。そして、そのうえで特定転貸借事業者（サブリース会社）および勧誘者に、サブリース案件の勧誘に当たって一定の規制をかけることとしている。これが2段階目である。

ここで、賃貸住宅管理業とは、後述の定義の通り、オーナーがアパート経営を行うにあたり、賃貸物件の管理や賃借人の管理を代行する事業一般を指す⁵。物件を転貸せず、管理だけ行う業者も含む点でサブリース会社よりも広い概念である（図表2、受託管理型の賃貸住宅管理者）。

【図表2】



以下では、第1段階である賃貸住宅管理業への規制を解説する。ポイントは登録義務と賃貸住宅管理業者の業務規制である。

⁴ 国土交通省資料 <https://www.mlit.go.jp/common/001258496.pdf> 参照。

⁵ 国土交通省 HP <https://www.mlit.go.jp/common/001110550.pdf> 参照。従来の登録制度では、賃貸住宅の管理だけを行う受託管理型と、転貸事業を通じて転貸住居管理を行うサブリース型に分類されている。

2 | 賃貸住宅管理業者の登録義務

賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて、①賃貸住宅の維持保全（点検、清掃、修繕等）を行う者、または（および）②賃貸住宅の家賃、敷金、共益費の管理を行う者を賃貸住宅管理業者という（法第 2 条第 2 項第 3 項）。

賃貸住宅管理業者は国土交通大臣の登録を受ける必要があり（法第 3 条第 1 項、ただし省令で定める小規模なものを除く⁶）、5 年ごとの登録更新を受ける必要がある（法第 3 条第 2 項）。

上述の通り、現在、登録は任意であるが、法では登録を受けずに賃貸住宅管理業を営んだものには 1 年以下の懲役、もしくは 100 万円以下の罰金を科すこととされた（懲役・罰金併科もある。法第 41 条第 1 項第 1 号）。

登録にあたっては、心身の故障があるための確に業務を遂行できない者や暴力団員など 12 の拒絶事由が定められている（法第 6 条第 1 項）。これらの登録拒否事由がある場合を除き、国土交通大臣は、申請により事業者を賃貸住宅管理簿者登録簿に登録しなければならない（法第 5 条）。

3 | 賃貸住宅管理業者の業務規制

賃貸住宅管理業者は誠実に業務をおこなわなければならない（法第 10 条）。また、他社に自社の名義を使わせる、名義貸し行為が禁止される（法第 11 条）。

賃貸住宅管理業者はその営業所（事業所）ごとに業務責任者を選任して、入居者の安全の確保と賃貸事業の円滑な実施のための管理監督を行う（法第 12 条）

賃貸住宅管理業者は賃貸人から管理業務を受託するにあたっては、事前の情報提供として、管理受託契約の内容および履行に関する事項（オーナーが負担すべき管理費用など。具体的には省令で定める）を、原則として書面交付により、オーナーに説明しなければならない。

また、契約締結後、①管理対象となる賃貸住宅、②管理業務の実施方法、③契約期間、④報酬、⑤契約の更新または解除の規定等を書面にして交付しなければならない（法第 14 条）。

さらに、①管理業務全体の再委託の禁止（法第 15 条）、②家賃、敷金の分別管理義務（法第 16 条）、③従業員等の証明書携帯義務（法第 17 条）、④帳簿の備え付け（法第 18 条）、⑤標識の掲示（法第 19 条）、⑥委託者への定期報告（法第 20 条）、⑦守秘義務（法第 21 条）が課せられる。

これら規定のうち、名義貸し行為には 1 年以下の懲役または 100 万円以下の罰金が科される（懲役・罰金併科もある。法第 41 条第 3 号）。また、業務管理者を選任しないとき、契約締結後書面を交付しないとき、証明書携帯義務を怠ったとき、帳簿の備え付けをしなかったとき、標識を掲示しなかったとき、守秘義務違反をしたとき等には、それぞれ 30 万円以下の罰金が科される（法第 44 条）。

オーナーと賃貸住宅管理業者とのトラブルとしては、賃料が入金されない、期待通りの管理がなされない、協議もないまま勝手に修繕され、費用が請求されるなどがある⁷が、新法はこれらトラブル防止に一定の効果があるものと思われる（「5－おわりに」で後述）。

⁶ 賃貸 200 戸以上を管理する事業者が規制対象となるとの報道がある（日経新聞 2020 年 6 月 24 日夕刊 1 面）。記事によれば、この基準で賃貸住宅の 9 割以上が把握できるとのことである。

⁷ 国土交通省「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査」 <https://www.mlit.go.jp/common/001320843.pdf> 参照。

4 | 賃貸住宅管理業者の監督

国土交通大臣は適正な業務を確保するために、賃貸住宅管理業者に対して必要な改善措置をとることを求めることができる（法第 22 条）。その前提として施設への立ち入りや報告を求めることができる（法第 26 条）。そして、賃貸住宅管理業者に対して、必要に応じて業務停止命令を出し（法第 22 条）、また登録拒否事由に該当する場合等では登録の取り消しを行うことができる（法第 23 条）。

4— 特定賃貸借契約の適正化の措置

次に、第 2 弾である特定転貸借事業者（サブリース会社）および勧誘者への規制を解説する。

1 | 広告・勧誘についての特定転貸事業者規制

法では、特定転貸事業者は、特定賃貸借契約に基づき賃借した賃貸借住宅を、第三者に転貸する事業を営む者と定義している（法第 2 条第 5 項）。特定賃貸借契約とは賃貸住宅の賃貸借契約であって、賃借人がその賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として締結されるものをいう（同条第 4 項）。すなわち、特定転貸事業者とはいわゆるサブリース会社のことを指す。

特定転貸事業者と、特定転貸事業者から委託を受けた勧誘者は、以下の点について著しく事実に相違する表示をし、または実際に物よりも著しく優良であり、もしくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない（法第 28 条）。

- ・ 特定転貸事業者が支払うべき家賃
- ・ 賃貸住宅の維持保全の実施方法
- ・ 特定賃貸借契約の解除に関する事項
- ・ その他の国土交通省令で定める事項

したがって、そのような保証がないのに、契約後 30 年の間、サブリース会社が支払う家賃が全く減額されないといった広告や表示は禁止されることとなる。また、賃貸に適合するように建物の維持管理することを約束したのに、明らかな毀損個所があっても修繕しようとしなくても、場合により虚偽表示を行ったことになりえる。さらに 30 年の契約期間をことさらに表示しつつ、途中解約の可能性を表示しないことは有利誤認に該当すると考えられる。

このような表示規制と並んで、不当な勧誘行為等が禁止され、オーナー（オーナーになろうとする人も含む）の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、故意に事実を告げないこと、または不実のことを告げることも禁止される（法第 29 条）。

誇大広告の禁止（第 28 条）と不当な勧誘等の禁止（第 29 条）は、その行為自体の相違の基づく罰則の相違がある。前者（第 28 条）は 30 万円以下の罰金のみが科されるが、後者（第 29 条）は 6 月以下の懲役もしくは 50 万円以下の罰金（併科あり）が科される。単なる表示にとどまらず、不実のことを告げて、オーナーに実際の契約条件より有利なものであると誤解させ、契約に追い込む勧誘行為は厳格に処分されるということであろう。

2 | 特定転貸事業者の書面交付義務

特定転貸事業者が特定賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しようとするときは、契約締結より前に、特定賃貸借契約の内容および履行に関する事項であって国土交通省令で定めるものについて、書面により説明しなければならない（法第 30 条第 1 項）⁸。この説明内容としては、転貸借契約（サブリース契約）の賃料、家賃保証、将来の契約条件の変動に係る条件等が想定される⁹。

また、特定転貸事業者は特定賃貸借契約を締結後、遅滞なく、以下の事項を記載した書面をオーナーに対して交付しなければならない（法第 31 条）。①特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅、②特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃その他賃貸の条件に関する事項、③特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法、④契約期間に関する事項、⑤転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項、⑥契約の更新または解除に関する定めがあるときは、その内容、⑦その他国土交通省令で定める事項である。

これら書面交付義務違反には 50 万円以下の罰金が科される（法第 43 条）。

また、特定転貸事業者はその業務及び財産の状況を記載した書類を営業所に備え付け、オーナー（オーナーになろうとする者を含む）に閲覧させなければならない（法第 32 条）。違反行為には 30 万円以下の罰金が科される（法第 44 条）。

3 | 特定転貸事業者に対する監督

国土交通大臣は特定転貸事業者または勧誘者が、前項で説明した義務（勧誘者は広告・勧誘義務についての義務（法第 28 条、第 29 条）に関してのみ、以下同じ）に違反したときには、是正措置をとるように指示することができ、指示を行った場合はその旨を公表しなければならない（法第 33 条）。

国土交通大臣は、特定転貸事業者または勧誘者が法第 33 条の指示に違反し、または特に必要がある場合においては、特定転貸事業者または勧誘者に対して、一年以内の期間を限り、一部または全部の業務の停止を命ずることができる（法第 34 条）。

法第 33 条の指示違反については 30 万円以下の罰金が、法第 34 条の命令違反については 6 か月以下の懲役または罰金 50 万円（懲役・罰金併科もある。法第 42 条第 3 号）。

また、何人も特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、その旨および適当な措置をとるべきことを国土交通大臣に対して求めることができる（法第 35 条）。

国土交通大臣は必要に応じ、特定転貸事業者等に対して報告を求め、立ち入り検査をすることができる（法第 36 条）。

5—おわりに

この法の肝となるべき点を最後に述べておきたい。法違反となる行為に刑罰を科すこととされているものが多いが、原則としてすべて両罰規定になっている（法第 45 条）。両罰規定とは、従業員や代理人などが違反行為を行ったときは、従業員等を罰するとともに、雇い主である法人または事業主も

⁸ 一定の場合は電磁的方法によることも認められる（法第 30 条第 2 項）。

⁹ <https://www.mlit.go.jp/common/001265307.pdf> 参照。

罰する（罰金刑のみ）ものである。そして、本法違反による罰金刑を受けた者は登録が拒否され（法第6条第1項第4号）、すでに登録がある場合には、取り消し事由になる（法第23条第1項第1号）。したがって、従業員が違反しただけでも法人又は事業主の登録は取消され、一切の事業を継続することができなくなる。

また、罰金刑を受けた個人が役員である法人は、登録を受けることができない（法第6条第1項第8号）。したがって、たとえば法人の代表者が自身の違反行為により、法人・個人とも罰則を受けたケースを考える。その場合、法人をいったん畳んで再び別法人を立ち上げても、自身がやはり役員となるのであれば、登録は拒否される。

法は国会でも衆院両院で全会一致により成立を見ている。これは、賃貸住宅管理業の適正化へ向け立法府の強い意志が示されたものと思われる。