

## 第1回 賃貸住宅管理業法の施行に向けた検討会 委員の主な発言

### <業務管理者等への講習等について>

- 業務管理者への講習内容を早めに決めていただきたい。また、業務管理者以外の従業員でも重要事項説明が可能なため、その資質向上のための策を検討いただきたい。

### <新制度への円滑な移行について>

- 新たな登録制度への円滑な移行ができるよう準備が必要なので、既に登録を受けている業者への配慮をお願いしたい。行政の申請窓口の受付能力にも配慮が必要。

### <オーナー・入居者保護について>

- サブリースはオーナーにリスクがある旨素人にわかり易い文言で説明し契約する必要。
- サブリース物件を借りる入居者を如何に守っていくのかという視点が大切。現行制度と同様に、入居者に対する重要事項説明を必須とすべき。
- 入居者への重要事項説明は、サブリース契約であっても実施を必須としつつ、インターネットで完結することができるように簡素化できないか検討いただきたい。
- オーナーと入居者の保護を最優先に考える必要。経験の浅いオーナーを保護するべき。
- 事業者には、オーナーに対して賃料の根拠を説明する義務があるとすることが重要。

### <重要事項説明について>

- 実務上の話として、重要事項説明の中でもデメリット情報等強調して説明すべき点もあるのではないかと。重要事項説明とは別に説明をさせるという方法もあるのではないかと。
- あくまでも投資商品であることを踏まえ、重要事項の内容を検討する必要。

### <閉会挨拶>

- サブリース契約に起因するトラブルを未然防止することを目指している。制度の抜け道を突いたり、先回りをするケースを出来る限り抑制したい。優良な業者が伸びていき、不当な業者が駆逐されるような状況を作っていきたい。オーナーやオーナー候補の方が、自らリスク回避できるような知識や判断力を得られるような仕組み作りを行い、また、その方々に対して分かりやすく説明できるようなものを作ってゆきたい。

以上