

第3回 賃貸住宅管理業法の施行に向けた検討会実務者WG 主な発言

<相談体制等の構築について>

- 法違反行為等を相談する場合の相談体制や「申出制度」の運用については、オーナーやオーナー予備軍の一般の人たちへの周知の点も含め、デジタル媒体も駆使して効果的に行っていく必要がある。

<誇大広告等の禁止について>

- 広告に際し、個人の体験談を用いることは原則禁止ということか。

<特定転貸事業者（サブリース業者）が行う重要事項説明等について>

- サブリース業者が行う重要事項説明は、当該業者自らが行う必要があり委託は認められないとのことだが、その点は今後策定される運用指針等に明記すべき。
- 宅地建物取引業法に基づく売買の重要事項説明は、対面ではなくテレビ会議などITを活用する社会実験がされているところ、本法に基づきサブリース業者が行う重要事項説明についてはITによる活用が可能とされているが、これは社会実験としての位置づけではなく、本格運用が可能という理解であることに留意が必要。
- 重要事項説明書の記載事項の一つである「賃貸住宅の維持保全の実施方法」について、サブリース業者がオーナーから委託を受けて、苦情の受付のみといった本法上の「維持保全」を行わない場合であっても、実施する業務について、重要事項説明及び重要事項説明書への記載は必要とすべきか。

<特定賃貸借標準契約書（案）について>

- サブリース業者が、マスターリース契約の対象となる物件について、「居住のみを目的として転貸することとする」旨を規定してしまうといわゆる民泊施設としての使用は認めないことになってしまうため、表現の工夫が必要ではないか。
- 第11条では、サブリース業者が行う維持保全に要する費用分担について規定しているが、サブリース業者が維持保全を行っておらず、賃貸人が別の管理会社に管理を委託しているケースだと、第11条(頭書7)の乙が行う賃貸住宅の維持保全の費用分担はどのように記載する必要があるのか、記載を必要としないのかの整理が必要ではないか。

<ガイドライン等の周知徹底について>

- 本年12月のサブリース規制等の施行まで2カ月しか残されておらず、業者の準備期間等の確保の観点からも、ガイドライン等について1日でも早い公開をお願いしたい。業界団体に所属していない業者も多いため、国交省からも積極的な周知徹底を図っていただきたい。
- 周知に際しては、地場の中小サブリース業者も規制の対象となることが理解されるよう、サブリース業者の定義等についてもわかりやすく示す必要がある。

以 上