

## 第1回 賃貸住宅管理業法の施行に向けた検討会実務者WG 委員の主な発言

○国が策定する本法のガイドラインの役割（違法と考えられるケースについての考え方と具体例等に限定するかなど）と位置づけをガイドライン本体上でクリアにすべきではないか。

### <勧誘者の定義について>

○本法の勧誘者とサブリース業者との間には「関係性」があるのか、どのような行為が本法の「勧誘」行為に該当するのか、明確にすべき。その上で、例えば、専門的に業として行っているわけではないが、すでにオーナーである者が自らが取引しているサブリース業者をオーナーになろうとする者に紹介するような事例も本法の規制対象とするのか等の論点についても整理して明示するのがよいのではないか。

### <誇大広告の禁止について>

○広告の媒体は、新聞等だけでなく、テレビやラジオ、HP やネット動画など幅広いため、これらの媒体の特徴も踏まえた議論が必要ではないか。

○近時の広告表示一般をめぐる社会背景に照らせば、借地借家法に基づく家賃の減額請求が可能である中で、そもそもの話として「〇年家賃保証」といった表示が可能なのか、つまり、減額請求権の表示と両立し得るのか、そうした観点からの議論も必要ではないか。

### <不当勧誘について>

○当初家賃の設定が高すぎるものがトラブルの元になっている。明らかに相場とかけ離れた（根拠のない）賃料をあたかも適正相場であるかのように勧誘するのは、本条の不実告知に該当する可能性がある旨記載しても良いのではないか。

○執ように勧誘する行為を禁止するのであれば、予見可能性確保の観点から、契約を締結しない旨意思表示した者に対して何回くらい、またはどれくらいの頻度で勧誘を行った場合に禁止される行為に該当するのをクリアにする必要があるのではないか。

### <重要事項説明等について>

○オーナーサイド向けの啓発という意味合いで、オーナーとなろうとする者が重要事項説明や勧誘を受けた際にどのような点に気をつければよいか分かりやすくなるような統一のチェックリストを作成して周知することが必要ではないか。

○重要事項説明・契約締結時書面交付といった行為の主体は、条文上、いずれも特定転貸事業者（サブリース業者）とされているが、例えば当該特定転貸事業者が他の仲介業者等に代理契約によりこれらの行為を委託する場合は当該代理者を本法の行為規制にかからしめることにするのか、など代理契約の実態を踏まえた整理が必要だと思われる。

- 特定賃貸借契約（マスターリース契約）重要事項説明において、サブリース業者がオーナーに対して家賃設定の根拠も示すこととした場合、具体的に何を、どのように示すのかを一定程度クリアにする必要があるのではないか。
- 特定賃貸借契約（マスターリース契約）の契約締結時書面の記載事項案となっている賃貸人への報告に関する事項との関係で、サブリース業者が現に入居している転借人の本人情報をどこまでオーナーに説明させるかどうかは個人情報保護との兼ね合いに配慮しつつ、説明の要否を検討できるようにすることが必要ではないか。

以 上