

第2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

<相談体制について>

- 新法採択時の国会の附帯決議として、関係省庁・地方公共団体や関係機関等と連携した相談体制の整備充実が立法府から要請されており、非常に重要と認識。

<誇大広告の禁止について>

- 「家賃保証」、「空室保証」など、一定期間、一定の家賃支払いを約束する文言を使用する場合には、隣接して定期的な家賃の見直しの条件や借地借家法第32条の減額請求の可能性について併記すべきとする場合、対象となる表現は「保証」という文言に限定せず、実質的な観点から判断すべきではないか。
- 利回り保証であると誤解させる表示について、どのようなケースが該当するのかを具体的に明記すべきではないか。
- 体験談は、当該体験と同等のメリットを大体の人が得られるのだと認識させてしまう。「個人の感想です。」といった打消し表示を記載した場合であっても、打消しの効果がないという報告書もあり、景品表示法の運用では、このような打消し表示があっても措置命令等の処分をしている例がある。効果のない打消し表示が免罪符的に使われることのないよう留意すべきではないか。

<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>

- 説明の相手方の経験や属性に応じた説明を行うことが望ましいが、経験の多い人に対して説明を簡略化してもよいものと誤ってとらえられないようにすべき。まず説明すべき内容は説明を受ける相手方の経験如何にかかわらずきちんと行うことをベースとして、その上で、経験が少ない人に対してより詳細な説明が必要であることを示すべきではないか。
- 重要事項説明書の記載のうち、家賃減額リスクと契約解除リスクの説明部分については、オーナーに重要事項説明よりも前に送付して確認印を入れてもらえば、確実な理解の証明にもなり適切ではないか。
- 実態を踏まえた上で、定期借家契約の場合の再契約に関する記載を盛り込んでもよいのではないか。
- 建築請負契約締結の後や建築した後にマスターリース契約の重説を受けてもオーナーは引くに引けない状況となっているため、サブリースの勧誘時点で説明することを担保するべきではないか。
- 借地借家法に基づく減額請求において、サブリースの相当賃料額について、賃料設定の要素とした事情を総合的に考慮した上で、協議して決定される旨を明記すべきではないか。

- オーナーがサブリース業者の地位を承継する場合は、オーナーが敷金を受け取れずに債務だけ引き継ぐリスクがある。オーナーが想定していない損害を受けることを防ぐためにもサブリース業者と転借人の間で敷金についてどのような契約となっていたのか、また、オーナーがサブリース業者の地位を承継する場合には敷金返還債務を引き継ぐこととなることについて、オーナーが把握できるようにすることが必要ではないか。
- 重要事項説明書などのフォーマットは、業界団体間で統一化することが望ましい。また、一棟用と一室用のそれぞれに対応できるようなものを作成できると利便性が向上するのではないか。

以 上