

平成30年 3月 4日

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課

「サブリース住宅原賃貸借標準契約書ご意見募集」担当

御中

サブリース住宅原賃貸借標準契約書（案）に関する意見

【名称】 公益社団法人日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会
消費者提言特別委員会
【住所】 〒150-0002 東京都渋谷区渋谷1丁目17番14号 全国婦人会館 2階
【電話番号】 03-6434-1125（代表）
【メールアドレス】 nacs-teigen@nacs.or.jp

記

○サブリース住宅原賃貸借標準契約書（案）

「乙が解約をすることができない期間」が明記されることは評価します。

貸家業の経験の乏しい個人などのアパート経営者には耳慣れない本契約について十分な理解がなされていない可能性もあります。契約解除ができない期間記入欄が別建てで確認できるのは大きな前進だと評価します。

○サブリース住宅原賃貸借標準契約書（案）

〔第21条（特約条項）関係〕について

特約については地域の慣習等が記載されると予想されます。項目ごとに、記載事項の上に貸主と借主が捺印し、最後に確認として貸主と借主が記名し押印をします。不動産取引において貸家業の経験の乏しい個人（一般消費者）に一方向的に不利になる契約は、消費者契約法に抵触する可能性があることを明記する必要があります。

○賃貸住宅管理業者登録規定 第3条

賃貸住宅管理業者登録は任意の登録制度にとどまらず、義務付けが必要です。

○処理基準 第9条

登録契約書を作成する場合は、業者は管理事務に関し6年以上の実務の経験を有する者、賃貸不動産経営管理士試験に合格した者は、貸不動産経営管理士としての登録を義務づけることを望みます。

賃貸不動産管理業を営む場合には、賃貸不動産経営管理士の採用を義務付け、正確な説明がなされることが必要です。

- 賃貸不動産経営管理士の資格保持者で、法律を守らねばならない立場にありながら、勧誘時のセールストークは、1人暮らしの高齢者などに対し悪質な勧誘を行っているようです。

賃貸不動産経営管理士の資格を持ち登録された販売員が悪質販売を行った場合は資格を取り上げることを望みます。資格のない販売員は、不動産売買ができないことにすべきです。

○その他

本契約全般について

経験の乏しい個人などが貸家業を新たに営むようになってきています。バラ色の計画と安易に誤認しないために、「サブリース」付きの不動産投資勧誘の規制を強化していく必要があると考え、以下を提言いたします。

1. サブリース業者並びにサブリースを前提とした賃貸住宅の建設を勧誘する建設業者は、勧誘に際しメリットだけでなく、起こりうるデメリットも正確に説明することを義務づける必要があります。

例えば、①借上げ家賃の変動リスク。②借上げ期間の限定または中途解約のリスクなどから、将来の家賃収入が保証されているものではないこと。③金融機関からの融資完済までの賃貸住宅の維持管理費用（修繕費用など）。④相続税対策として検討する顧客には、相続税の軽減とともに事業収支の成否を併せて検討する必要があることなど。

これらを法律で説明義務として位置づけていく必要があります。現に、貸家業の経験の乏しい土地所有者などが事業者の説明と異なってしまったといった相談が散見されております。+

2. 賃貸住宅管理業者登録制度の強化が必要です。

現行の賃貸住宅管理業者登録制度は任意の制度です。この制度を任意制から義務化する法制度が必要と考えます。少なくともサブリース業者の登録は義務化することが必要です。

以上