

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」に基づく政省令案及び
令和2年10月7日

解釈・運用の考え方等の案に関する意見

国土交通省

不動産・建設経済局参事官室（不動産管理業）意見募集担当 御中

（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

（通称 NACS）

消

費者提言委員会

〒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

0

3-6434-1125（代表）

n

acs-teigen@nacs.or.jp

建物所有者からアパートなどの賃貸住宅を一括して借り上げ、入居者に転貸するサブリース契約では、所有者（オーナー）と特定転貸事業者（サブリース業者）の契約（原賃貸借契約）では、オーナーとサブリース業者の不動産知識の格差が原因と思われるトラブルが発生しています。

賃貸住宅の管理業務適正化に関する法律が公布され法律解釈・運用の考え方等の案について、意見を申し述べさせていただきます。

記

- （2）誇大広告等の禁止（法第28条関係）
- （3）不当な勧誘等の禁止（法第29条関係）

【評価】

（2）誇大広告の禁止（法第28条関係）（3）不当勧誘等の禁止（法第29条関係）を
「賃貸住宅の管理業務等

の適正化に関する法律」に基づく政省令案及び 法律解釈・運用の考え方（以下ガ

イドライン案)に(2)(3)

を明記したことを評価します。

【意見】

(2) 誇大広告の解釈において、広告表示内容全体から、当該者が広告によって受ける印象・認識により、総合

的な判断を含めて誇大広告と判断するとした考え方を評価します。

(3) 土地を持つ高齢者に対して相続税対策やアパート経営を持ち掛けるしつこい勧誘から、今回、不当な勧誘

の禁止がガイドラインに加えられたことを評価します。ガイドライン案では、契約させる為、契約申込み撤

回を妨げる為、オーナーに賃貸条件や、賃貸住宅維持の為の条件について、不実を伝えたり、オーナーに

とって不利益な事実を伝えないことを禁止しています。

オーナーにとって不当と思われる勧誘事例を挙げて、周知していただきたいと考えます。

(4) 特定賃貸借契約締結前の書面交付について(法第30条関係)

(5) 特定賃貸借契約の締結時の書面の交付(法第31条関係)

【評価】

今回は契約前に契約書面の交付を行い、更に締結時の書面交付の二段階を踏んでいるのは、未経験者にとって効果が大きく評価できます。

【意見】

(4) 契約締結前に書面を交付し、契約までに内容を確認する猶予をオーナーに与えることは必要です。

(5) 初めて不動産事業に取り組む、未経験者のオーナーは、ごく普通の消費者である場合が多く、不動産業に不慣れな為、契約内容にサブリース業者が有利な条件を入れてあっても、十分理解しないままに契約し、条項に縛られた不利な契約をすることがあります。

しかし、事実上は、オーナーは事業者である為、消費者契約法の適用外となってしまいます。サブリース契約では、契約書にあるサブリース業者がオーナーに支払う家賃について、サブリース業者に有利な条件、賃料値下げや、家賃保証の免責条件、解約時の多額の違約金を支払う条項、サブリース業者の指示通りに修繕しない場合は契約を解除する・契約更新しない条項など、サブリース事業者にとって有利な条項を排除し、消費者に近いオーナーを保護する対策を取っていただきたいと考えます。

【最後に】

本法律の（４） 検討（附則第５条）

政府は、本法律施行後３年を経過した場合において、本法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。とあります。

３年後、オーナーとサブリース業者との契約トラブルが継続している場合は、消費者契約法の適用やクーリング・オフ制度の導入なども視野に入れた検討も必要かと考えます。

上

以