

プラスワン通信

賃貸住宅管理適正化法の成立

令和2年6月に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(賃貸住宅管理業法)」が成立しました。今回は賃貸住宅管理業法のうち、一括借上げを行うサブリース業者とオーナー間との賃貸借契約の適正に関する措置(令和2年12月15日施行)について触れていきたいと思います。

新法成立の背景

「家賃保証」「空室保証」と称して一括借上げ契約を締結し、当初契約した家賃が半永久的に続くような誤認を与え、オーナーになろうとする者にリスクを十分説明せず、高額なアパートやマンションをローン組んで購入・建設させるような行為が横行していました。しかし、ほとんどの場合**入居状況が悪化すると家賃を下げ**、なかには**倒産する業者**も現れ、ローンの返済に窮するオーナーが多発する事態が発生しました。このような背景から賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(賃貸住宅管理業法)が本年6月に公布されました。

目的と概要

サブリース事業に係る規制の実効性を確保し、業者等とオーナーとのトラブルを防止する為、法の規制対象や違反となりえる具体的な事例を明確化しこれらの規制の内容を関係者に分かりやすく示すことが目的です。

●規制の対象となる勧誘者の明確化

サブリース業者等から勧誘の依頼を受けたオーナーが該当する事

●禁止される誇大広告の明確化

例：家賃保証、空室保証に隣接する箇所に減額される事があると表示されていない

●不当勧誘の明確化

例：家賃減額リスク、業者からの契約解除の可能性、オーナーからの解約には正当事由が必要であることを伝えず、サブリース事業のメリットのみを伝える

●オーナーに説明すべき家賃減額リスク等の内容の明確化(契約締結前に書面にて説明)

○家賃が減額される場合があること ○契約期間中に解約となる場合があること



オーナーとして注意すべきこと

不動産投資は自己責任です。契約内容、取引相手の経営状況、金融機関の融資条件、ローン返済を含む事業計画等を確認することが重要です。セカンドオピニオンとして第三者の専門家の意見を聞くことも有効です。アパート・マンション経営は歴史の古い比較的安定した事業です。上手に活用して資産価値を高めていただくことを願います。賃貸経営でお困りごとなどあれば弊社にご相談ください。(今井)

株式会社プラスワン

〒101-0044

東京都千代田区鍛冶町1-9-11 石川COビル5階

TEL:03-3255-2305/FAX:03-3255-2306

お気軽にご相談ください

TEL: 03-3255-2305

Mail: info@kkplus1.com