

不動産市場異聞-40  
住宅賃貸業法の必要性

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員教授 宗健

かぼちやの馬車のサブリース賃料支払い停止とスルガ銀行の不正融資問題をきっかけ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)が制定され、サブリースに対する規定部分は20年12月に施行された。

その背景には賃貸住宅のオーナーはサブリース事業者等に比べて立場が弱く、知識や経験も少ない保護すべき対象であるという前提があるようだ。

しかし、サブリース事業者や賃貸管理業者との取引をせず、自ら貸主として消費者と賃貸借契約を結び、建物管理や入居者管理を自ら行っているオーナーも多い。この場合のオーナーは入居者という消費者に対して明確に事業者であり、当然保護すべき対象ではなく、むしろ原状回復や家賃督促等のルールを遵守すべき立場にある。

◎賃貸オーナーは消費者か事業者か

少し古いですが筆者が14年に調査した結果では、賃貸住宅オーナーの宅建資格保有率は10%程度で、借地借家法について「内容を詳細に知っている」のは7%程度に過ぎず、定期借家制度については、21.8%が「名前も知らない」と回答していた。そして、賃貸経営に係わる賃貸借契約や原状回復等の様々な知識について、「自分は十分に持っている」と回答した賃貸オーナーは10%強しかいなかった。

ここから分かるのは、既に賃貸住宅経営は個人の手に負えなくなっている面があり、一般的な賃貸住宅のオーナーの多くは、事業者に比べて十分な知識や経験を持たない人が多数を占め、一定程度、消費者として保護される対象であろう、ということである。一方で、宅建資格を持ち自ら募集や管理を行うような知識と経験が豊富な事業者としてのオーナーもごく一部存在する。

そして賃貸住宅のオーナーが保護されるべき対象であるとするならば、消費者契約法で保護されている賃貸住宅の入居者と貸主事業者として賃貸借契約を結ぶことができるのは矛盾していると言ふべきだろう。

◎住宅賃貸業を包括する制度構築を

賃貸住宅管理業法のもう一つの柱である賃貸住宅管理業の登録制度についてはパブリックコメントの募集が終了しており6月までには施行される予定となっている。しかし、新法の管理業登録制度は、現行の大臣告示による賃貸住宅管理業登録制度よりも簡素化された内容になるようであり、管理戸数が200戸未満の場合には登録義務はなく、家賃債務保証事業者や自ら賃貸を行う賃貸オーナーは登録の対象ではない。同法は住宅賃貸業を包括する制度ではないのである。

一方で、賃貸住宅に関する国民生活センターへの相談件数は、減少傾向にあるとはいえ年間3万件以上ある。そして、少し古いデータになるが、10年の社会資本整備審議会民間賃貸住宅部会のとりのまとめ資料では、原状回復ガイドラインについてオーナーの半数以上が内容を知らず、全国追い出し屋対策会議に寄せられた相談の一部は家主に関するものであることが示唆されている。本来事業者としての十分な知識や経験を持たない賃貸住宅オーナーの一部が様々な問題の原因になっていることが示唆されているのである。

だとするならば、賃貸住宅オーナーは自らの立場を選択する必要があるだろう。消費者の立場を選択した場合には保護は受けられるが自ら賃貸はできず委託またはサブリースすることを必須とすべきだし、事業者の立場を選択する場合には規制を受けることになる。

そして、そうした個人を含めた賃貸事業者・サブリース事業者・賃貸住宅管理事業者・家賃債務保証事業者を含めた包括的な住宅賃貸業法という枠組みも、宅建業法とは別に検討されるべきだろう。

なお、詳細は筆者の14年の論説「家主は事業者か消費者か」も参照されたい。

(2021年4月6日掲載)

#### ■プロフィール

そうたけし・87年九州工業大学卒後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学・ITストラテジスト