

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案（仮称）

規制の名称：（１）賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設（第１０条～第２１条関係）

規制の区分：新設、改正（拡充、緩和）、廃止 ※いずれかに○印を付す。

担当部局：土地・建設産業局不動産課

評価実施時期：令和２年３月５日

1 規制の目的、内容及び必要性

① 規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）

我が国において民間賃貸住宅における居住は、住宅ストック全体の約３割を占め、国民が日々の生活を送るための重要な基盤となっている。また、賃貸住宅に居住する世帯は、直近の２５年間で約１．５倍に増加するなど、着実に増加し、今後も、主要な需要者である単身世帯の継続的な増加、賃貸住宅への居住ニーズが強い在留外国人の増加等により、賃貸住宅に対するニーズは益々高まることが想定されている。

民間賃貸住宅の大宗（８５％（約１，３００万戸））は個人が所有者であり、これら所有者による賃貸住宅の管理は、

- （ア）賃貸住宅の所有者が自ら入居者に賃貸し、自ら管理する手法
- （イ）賃貸住宅の所有者が自ら入居者に賃貸し、事業者に管理を委託する手法（受託方式）
- （ウ）転貸を前提に賃貸住宅を事業者に賃貸し、事業者が入居者に賃貸し、管理する手法（サブリース方式）

のいずれかの手法により行われている。

賃貸住宅を賃貸する事業（以下、「賃貸事業」という。）は、従前、地主等が専業で行うことが一般的であったが、相続税の見直し等を背景に、賃貸事業の経験・専門知識に乏しいサラリーマン等が所有者となって兼業で実施することが一般的になっている。

さらに、近年、賃貸住宅に求められる設備・管理は年々高度化するとともに、賃貸住宅の管理にあたり、法令上求められる設備点検等の義務等が複雑化している。

このような状況を背景に、上述の（イ）又は（ウ）の方式により、賃貸住宅の管理を一括して専門業者に行わせることが一般化しており、所有者の約８割が専門業者に管理を行わせている状況にある。

このうち、受託方式については、近年、賃貸事業の経験・専門知識に乏しい賃貸住宅の所有者が増加し、遠隔地に居住していたり、兼業で賃貸事業を行っていたりするため監督が十分に行き届かないこと等を背景に、管理を受託した管理業者が自らの利益を優先し、適切な管理業務を行わないことによるトラブルが増加している。

管理業者による不適切な管理による重大なトラブルの具体的な例としては、管理業者が修繕等を行わず、物件の老朽化が急速に進行し、主要構造部の劣化等により、入居者のみならず周囲へ

も危険が生じた事例や、管理業者が設備の修繕に係る費用や管理費を賃貸住宅の所有者に請求しているにもかかわらず、入居者にも請求し二重取りしていた事例等、管理業者が行う建物・設備の維持・修繕等の物的な管理や家賃等の金銭の管理を巡り、賃貸住宅の賃貸人だけでなく入居者との間でも重大なトラブルとなっている事例が発生している。

このため、今般の新規立法により、不適切な事業者の参入を排除するとともに、一定の水準を満たした事業者による管理業務の適正な実施を確保するため、賃貸人から委託を受けて管理業務（※）を行おうとする事業者に対し、登録を義務付けるとともに、管理業務の適正化のための措置として、登録を受けた賃貸住宅管理業者に対し、

- （１）信義誠実な業務処理の義務付け
- （２）名義貸しの禁止
- （３）営業所又は事業所毎に専門的な知識・経験を有する業務管理者の選任の義務付け
- （４）管理受託契約の締結前における賃貸住宅の賃貸人に対する契約内容の説明・書面交付の義務付け（賃貸人の承諾を得た場合、電磁的方法により書面を交付することができる）
- （５）管理受託契約を締結時における管理業務の実施方法等を記載した書面の交付（管理業務を委託する賃貸住宅の賃貸人（以下「委託者」という。）の承諾を得た場合、電磁的方法により書面を交付することができる）
- （６）委託を受けた管理業務の一括再委託の禁止
- （７）管理受託契約に基づき受領した家賃、敷金、共益費等を、自己の固有財産及び他の管理受託契約に基づき受領した家賃、敷金、共益費等と分別して管理することの義務付け
- （８）賃貸住宅管理業務に従事する者に、その業務の従業者であることを証明する証明書を携帯させることの義務付け
- （９）管理受託契約に関する事項（契約締結時期、契約の相手方、契約の対象となる賃貸住宅等）を記した帳簿の備付けの義務付け
- （１０）公衆の見やすい場所への、賃貸住宅管理業者として登録を受けたことを示す標識の掲示の義務付け
- （１１）管理業務の実施状況等の委託者への定期的な報告の義務付け
- （１２）秘密保持の義務付け（当該業者の代理人、使用人その他の従業員に対する義務付けを含む）

について規制措置を新たに講ずることとしている。

これら規制措置に違反した賃貸住宅管理業者に対しては、委託者に被害が発生した場合や賃貸住宅の入居者に被害が及ぶ可能性が高い場合など必要と認められる場合における報告徴収・立入検査、業務改善命令、業務改善命令違反に対する業務停止命令又は登録の取消し及びその旨の公告の各監督処分を課するとともに、当該違反行為又は報告・検査の拒否若しくは虚偽報告等について、罰則を科すこととしている。

また、賃貸住宅管理業の登録対象者については、今般の新規立法において、地場の宅建業者が本業の傍らアパート数棟の管理を任されているケースなど、委託者や入居者との重大なトラブルの発生が見受けられない小規模な戸数の管理を行う場合には、登録の対象外とすることとしている。

しかるに、今般の新規立法による措置を講じない場合、不適切な管理業者の参入を排除することができず、こうした管理業者が、自らの利益を優先し管理業務を適切に行わないことにより、

賃貸住宅の入居者の居住環境や周辺地域における生活環境への影響を与えるトラブルが引き続き頻発することとなる。

また、このような不適切な管理を行う事業者が横行している状況を看過すれば、管理業全体への不信感が高まり、その結果、居住者の賃貸住宅離れや、賃貸事業を行おうとする賃貸住宅の所有者の減少、既存の賃貸住宅の老朽化が進み、賃貸住宅の供給が減少するなど、国民の安定的な居住環境の確保に支障が生じる。

(※) 賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて、賃貸住宅の点検、清掃、維持、修繕や、当該賃貸住宅の家賃、敷金、共益費等の金銭の管理を行う業務。

② 課題、課題発生の原因、課題解決手段の検討(新設にあつては、非規制手段との比較により規制手段を選択することの妥当性)

[課題及びその発生原因]

近年、賃貸住宅管理業者が行う建物・設備の維持・修繕等の物的な管理、家賃等の金銭の管理の業務を巡り、不適切な管理に起因した賃貸住宅全体の居住環境や周辺環境の悪化により、管理業者と賃貸人や入居者との間でトラブルが頻発しているという課題がある。

その原因については、近年、相続等により賃貸事業の経験・専門知識の乏しい賃貸住宅の所有者が増加し、また、遠隔地に居住していたり、兼業で賃貸事業を行っていたりするため、管理業者への監督が十分に行き届かないこと等を背景に、管理業務を受託した賃貸住宅管理業者が、自らの利益を優先し管理業務を適切に行わない場合があることによる。

[規制以外の政策手段の内容]

現状において、告示に基づき実施している賃貸住宅管理業登録制度について、当該制度を活用した登録を促進するため、管理業者に対する説明会の開催等により、登録を働きかけるとともに、その業務の適正な管理業務の実施に関するガイドラインを作成し、適正な管理の実施を要請することが考えられるが、現状の登録制度が任意のものであることから、これに基づくガイドラインも法的拘束力を有さないため、十分な効果は得られない。

[規制の内容]

不適切な事業者の参入を排除するとともに、一定の水準を満たした事業者による管理業務の適正な運営を確保するため、賃貸人から委託を受けて管理業務を行う事業者について、登録制度を設けるとともに、登録を受けた業者による管理業務の適正化のための措置として、賃貸住宅管理業者に対し、

- (1) 信義誠実な業務処理の義務付け
- (2) 名義貸しの禁止
- (3) 営業所又は事業所毎に専門的な知識・経験を有する業務管理者の選任の義務付け
- (4) 管理受託契約の締結前における賃貸住宅の賃貸人に対する契約内容の説明・書面交付の義務付け(賃貸人の承諾を得た場合、電磁的方法により書面を交付することができる)

- (5) 管理受託契約を締結時における管理業務の実施方法等を記載した書面の交付（委託者の承諾を得た場合、電磁的方法により書面を交付することができる）
 - (6) 委託を受けた管理業務の一括再委託の禁止
 - (7) 管理受託契約に基づき受領した家賃、敷金、共益費等を、自己の固有財産及び他の管理受託契約に基づき受領した家賃、敷金、共益費等と分別して管理することの義務付け
 - (8) 管理業務に従事する者に、その業務の従業者であることを証明する証明書を携帯させることの義務付け
 - (9) 管理受託契約に関する事項（契約締結時期、契約の相手方、契約の対象となる賃貸住宅等）を記した帳簿の備付けの義務付け
 - (10) 公衆の見やすい場所に、賃貸住宅管理業者として適切な登録を受けたことを示す標識の掲示の義務付け
 - (11) 管理業務の実施状況等の委託者への定期的な報告の義務付け
 - (12) 秘密保持の義務付け（当該業者の代理人、使用人その他の従業員に対する義務付けを含む）
- について規制措置を新たに講ずることとしている。

これら規制措置に違反した賃貸住宅管理業者に対しては、委託者に被害が発生した場合や賃貸住宅の入居者に被害が及ぶ可能性が高い場合など必要と認められる場合における報告徴収・立入検査、業務改善命令、業務改善命令違反に対する業務停止命令又は登録の取消し及びその旨の公告の各監督処分を課すとともに、当該違反行為又は報告・検査の拒否若しくは虚偽報告等について、罰則を科すこととしている。

また、賃貸住宅管理業を営む者のうち、「その事業の規模が、当該事業に係る賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて管理業務を行う賃貸住宅の戸数その他の事項を勘案して国土交通省令で定める規模未満である」者を登録の対象外とする。

2 直接的な費用の把握

③ 「遵守費用」は金銭価値化（少なくとも定量化は必須）

1②において規制の内容とした項目のうち、(1)、(2)、(6)、(8)、(10) 及び (12) の規制に係る遵守費用は発生しない。また、(5) については締結時に交付する書面は契約書を兼ねることから新たに発生する遵守費用はなく、(7) 及び (9) については適切な管理業務を行う上で当然必要となる事項であり、これまで適切な管理業務を実施している賃貸住宅管理業者に対し新たに発生する遵守費用はない。

賃貸住宅管理業を行おうとする者において、新規登録や更新に係る遵守費用が発生する。更新に係る費用は軽微であるため、新規登録に係る費用を算出する。当該遵守費用は、事業者毎に事業所数及び選任が必要な業務管理者の数等の事業の規模等が異なるため、定量的に把握することは困難であるが、法人が新規に登録申請を行う場合、担当者を1人、申請書類作成に30分、申請書の添付書類である登記事項証明書及び申請者が破産者に該当しない旨の市町村の長の証明書その他の登録拒否要件に該当しないことの証明書類の準備並びに提出に1時間30分の計2時間を要すると仮定すると登録の申請に要する費用は4,948円と推定される。また、新規登録の際は登録免許税9万円が、更新の際は実費を勘案した額の手数料がかかることになる。

平均給与額（年間）÷年間総労働時間（事業所規模 30 人以上）＝届出者の時給

$4,407,000 \text{ 円} \div 1,781 \text{ 時間} = 2,474.45 \div 2,474 \text{ (円)}$

（担当者の時給（円））×（申請書類準備に要する時間（時間））×（担当者の人数）＝書類作成に要する費用（円）

$2,474 \times 2 \times 1 = 4,948 \text{ (円)}$

（平均給与額については、国税庁「民間給与実態統計調査」（平成 30 年）、年間総労働時間については、厚生労働省「労働統計要覧」（平成 29 年）による。以下同じ。）

1②において規制の内容とした項目のうち、（3）の営業所又は事業所毎に専門的な知識・経験を有する業務管理者を選任するための費用については、賃貸住宅管理業者の従業員等のうち業務管理者に必要とされる専門的な知識・経験を有する者をもって選任することとなるため、新たな費用が発生することは想定されないが、仮に、こうした者が従業員の中にいないため、新たに雇用する場合には、年間 4,459,000 円程度の人件費（※）が発生する。

（※）不動産業・物品賃貸業の平均給与（出典：国税庁「民間給与実態統計調査」（平成 30 年））を業務管理者の平均給与と仮定

1②において規制の内容とした項目のうち、（4）記載の管理受託契約の締結前の書面交付及び説明の義務化に係る遵守費用として、賃貸住宅管理業者に締結前に交付する書面の作成及び説明のための追加的な費用が発生する。

なお、その費用については、規制の対象となる賃貸住宅管理業者が締結する管理受託契約の数や契約対象となる賃貸住宅の規模等によって異なるため、定量的に把握することは困難であるが、交付する書面の作成及び説明の担当者を 1 名とし、書面の作成、説明及び交付に要する時間を計 5 時間、業務管理者による確認に 30 分を要すると仮定して試算すると、書面の作成、説明及び交付に要する費用は 13,622 円と推定される。

平均給与額（年間）÷年間総労働時間（事業所規模 30 人以上）＝（担当者・上司の時給）

$4,407,000 \text{ 円} \div 1,781 \text{ 時間} = 2,474.45 \div 2,474 \text{ 円}$

（担当者の時給（円））×（作成、説明及び交付に要する時間（時間））×（担当者の人数）＝作成、説明及び交付に要する費用（円）

$2,474 \times 5 \times 1 = 12,370 \text{ (円)}$

業務管理者の平均給与額（年間）（※）÷年間総労働時間（事業所規模 30 人以上）＝業務管理者の時給

（※）不動産業・物品賃貸業の平均給与（出典：国税庁「民間給与実態統計調査」（平成 30 年））を業務管理者の平均給与と仮定

$4,459,000 \text{ 円} \div 1,781 \text{ 時間} = 2,503.65 \div 2,504 \text{ (円)}$

（業務管理者の時給（円））×（確認に要する時間（時間））×（業務管理者の人数）＝業務管理者の確認に要する費用（円）

$2,504 \times 0.5 \times 1 = 1,252 \text{ (円)}$

$12,370 + 1,252 = 13,622 \text{ (円)}$

1②において規制の内容とした項目のうち、(11)の管理業務の実施状況等を委託者に定期的に報告するための遵守費用については、報告書類の作成のための費用が発生するところ、賃貸住宅管理者が受託する契約数や受託する賃貸住宅の規模等により費用が異なることから、定量的に把握することは困難であるが、定期的な報告1件あたりの費用について、報告書類作成の担当者を1人、書類作成に2時間、業務管理者による確認に30分を要すると仮定すると、定期的な報告に係る費用は6,200円と推定される。

平均給与額（年間）÷年間総労働時間（事業所規模30人以上）＝届出者の時給

4,407,000円÷1,781時間＝2,474.45≒2,474（円）

（担当者の時給（円））×（書類作成に要する時間（時間））×（担当者の人数）＝書類作成に要する費用（円）

2,474×2×1＝4,948（円）

業務管理者の平均給与額（年間）（※）÷年間総労働時間（事業所規模30人以上）＝業務管理者の時給

（※）出典：国税庁「民間給与実態統計調査」（平成30年）不動産業・物品賃貸業の平均給与

4,459,000円÷1,781時間＝2,503.65≒2,504（円）

（業務管理者の時給（円））×（確認に要する時間（時間））×（業務管理者の人数）＝業務管理者の確認に要する費用（円）

2,504×0.5×1＝1,252（円）

4,948＋1,252＝6,200（円）

④ 規制緩和の場合、モニタリングの必要性など、「行政費用」の増加の可能性に留意

賃貸住宅管理業に係る登録に関する事務（申請書類の受付・確認及び登録の実施）並びに登録を受けた賃貸住宅管理者の監督に関する事務（違反業者に対する立入検査及び業務改善命令の発出等）に必要な行政費用が発生し、これらの業務には一定程度の人員増が必要であると見込まれる。

このうち、賃貸住宅管理業を営もうとする者からの登録申請件数については、登録制度開始当初は数千件程度の申請が見込まれる。当該業務は、定型的な申請内容について記載漏れや明らかな誤記の有無の確認等、申請内容に対する形式的要件適合性を確認するにとどまるものであるため、1件の登録手続きに担当者1人、5分要するものとする、登録を1件行うことに要する費用は205円と推定される。

平均給与額（年間）÷年間総労働時間（事業所規模30人以上）＝（担当者の時給）

4,407,000円÷1,781時間＝2,474.45≒2,474円

（担当者の時給（円））×（申請内容の確認に要する時間（時間））×（担当者の人数）＝申請内容の確認1件に要する費用（円）

2,474×0.083×1≒205（円）

3 直接的な効果（便益）の把握

⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要

今般の規制案により、不適切な事業者の参入を排除するとともに、一定の水準を満たした事業者による管理業務の適正な実施を確保することが可能となるため、賃貸住宅管理業者が行う建物・設備の維持・修繕等の物的な管理、家賃等の金銭の管理の業務を巡り、委託者や入居者との間で発生しているトラブルの発生を未然に防ぐことが可能となるとともに、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保に寄与するという効果が発生する。

なお、これらの効果は、賃貸住宅管理業者が受託する賃貸住宅の数や規模により入居者の数が変わるため、発生するトラブルの件数が異なるとともに、賃貸住宅管理業者による家賃等の金銭管理や維持修繕の管理レベルの不適切さの度合いにより発生するトラブルの深刻度が異なることから、効果の一律の定量化は困難であるが、少なくとも、居住環境の悪化に伴い発生する悪影響の一つである居住者がやむを得ず当該賃貸住宅を退去する場合における転居費用 19 万円（※）に係る負担の軽減効果が生じる。

（※）出典：独立行政法人住宅金融支援機構「住宅取得に係る消費実態調査（2014 年度）」1 世帯当たりの平均引越費用

⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

上記のとおり当該規制の効果については定量的に把握することは困難であり、このため金銭価値化も困難であるが、発生する便益の金額については、少なくとも上記⑤に記載のものがある。

⑦ 規制緩和の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計

—

4 副次的な影響及び波及的な影響の把握

⑧ 当該規制による負の影響も含めた「副次的な影響及び波及的な影響」を把握することが必要

当該規制の新設による副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

5 費用と効果（便益）の関係

⑨ 明らかとなった費用と効果（便益）の関係を分析し、効果（便益）が費用を正当化できるか検証

当該規制の新設により、遵守費用は一定の費用が発生し、行政費用については登録業務等に一定程度の人員増が必要となり、一定の費用が発生する。

一方、その効果については、不適切な事業者の参入を排除するとともに、一定の水準を満たした事業者による管理業務の適正な実施を確保することが可能となるため、不適切な管理に起因した管理者と委託者や入居者との間でトラブルの発生を抑止可能となるとともに、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保に寄与するという効果が発生する。また、副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

これらのことから、効果が費用を上回ると考えられることから、当該規制の新設は妥当である。

6 代替案との比較

- ⑩ 代替案は規制のオプション比較であり、各規制案を費用・効果（便益）の観点から比較考量し、採用案の妥当性を説明

〔代替案の内容〕

賃貸住宅管理業の登録対象者について、委託者や入居者との重大なトラブルの発生が見受けられない小規模な戸数の賃貸住宅の管理を受託する者についても、登録を義務付けることを代替案とする。

〔費用〕

・ 遵守費用

小規模な戸数の賃貸住宅の管理を受託する者において遵守費用が発生する。

・ 行政費用

規制の対象者の範囲が拡大することに伴い、賃貸住宅管理業者に対する監督処分に要する費用は規制案より増加する。

〔効果（便益）〕

小規模な管理戸数の賃貸住宅の管理を受託する者において、法による規制が必要なレベルの重大なトラブルの発生は見受けられないため、規制により新たに得られる効果は少ない。

〔副次的な影響及び波及的な影響〕

副次的な影響及び波及的な影響は発生しない。

〔費用と効果（便益）の比較〕

代替案は、遵守費用、行政費用とも増加する一方、規制により新たに得られる効果は少ないため、過剰規制となる。副次的な影響及び波及的な影響は発生しない。

〔規制案と代替案の比較〕

代替案は、過剰規制であり当該規制の目的を達成するためには、当該規制案が妥当である。

7 その他の関連事項

⑪ 評価の活用状況等の明記

平成 29 年 9 月から、「賃貸住宅管理業等のあり方に関する検討会」を開催し、「今後の賃貸住宅管理業のあり方に関する提言」（平成 30 年 10 月）において、「… 賃貸住宅管理業者の守るべきルール of 明確化を図り、その実施の実効性を担保して、適正な賃貸住宅管理の確保を推進していくため、小規模事業者への一定の配慮など現行制度に必要な改善を加えつつ、賃貸住宅管理業の登録制度について、法制化に向けた検討を進めるべきである。」との見解をとりまとめ、同検討会において規制の枠組みについて検討を行い、取り組むべき施策の方向性をとりまとめた。

また、規制の検討に際しては、業界団体に規制案を説明の上、意見を聴取した。

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

当該規制については、施行から 3 年後に事後評価を実施する。

⑬ 事後評価の際、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するための指標等をあらかじめ明確にする。

委託者、賃貸住宅管理業者等への聞き取り等によって、費用、効果及び間接的な影響を把握する。

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案（仮称）

規制の名称：（2）特定賃貸借契約の適正化のための措置等（第28条～第32条関係）

規制の区分：（新設）改正（拡充、緩和）、廃止 ※いずれかに○印を付す。

担当部局：土地・建設産業局不動産課

評価実施時期：令和2年3月5日

1 規制の目的、内容及び必要性

① 規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）

我が国において民間賃貸住宅における居住は、住宅ストック全体（約5,366万戸）の約3割（約1,530万戸）を占め、国民が日々の生活を送るための重要な基盤となっている。

また、賃貸住宅に居住する世帯は、直近の25年間で約1.5倍に増加（平成2年：1,021万世帯→平成27年：1,510万世帯）するなど、着実に増加し、今後も、主要な需要者である単身世帯の継続的な増加、賃貸住宅への居住ニーズが強い在留外国人の増加等により、賃貸住宅に対するニーズは益々高まることが想定されている。

民間賃貸住宅の大宗（85%（約1,300万戸））は個人が所有者であり、これら所有者による賃貸住宅の管理は、

（ア） 賃貸住宅の所有者が自ら入居者に賃貸し、自ら管理する手法

（イ） 賃貸住宅の所有者が自ら入居者に賃貸し、事業者に管理を委託する手法（受託方式）

（ウ） 転貸を前提に賃貸住宅を事業者に賃貸し、事業者が入居者に賃貸し、管理する手法（サブリース方式）

のいずれかの手法により行われている。

賃貸住宅を賃貸する事業（以下、「賃貸事業」という。）は、従前、地主等が専業で行うことが一般的であったが、相続税の見直し等を背景に、賃貸事業の経験・専門知識に乏しいサラリーマン等が所有者となって兼業で実施することが一般的になっている。

さらに、近年、賃貸住宅に求められる設備・管理は年々高度化するとともに、賃貸住宅の管理にあたり、法令上求められる設備点検等の義務等が複雑化している。

このような状況を背景に、上述の（イ）又は（ウ）の方式により、賃貸住宅の管理を一括して専門業者に行わせることが一般化しており、所有者の約8割が専門業者に管理を行わせている状況にある。

このうち、サブリース方式については、近年、特に賃貸事業の経験の浅い者が所有する賃貸住宅を中心に急速に拡大しており、現在350万戸以上がサブリース方式により管理されている状況にある。

このサブリース方式においては、事業者は、賃貸住宅の所有者との間で、第三者に転貸する事業を営み収益を上げるため賃貸住宅を賃借する契約（いわゆるマスターリース契約）を締結し、

サブリース事業者として、マスターリース契約に基づいて第三者に反復・継続的に転貸する事業を営むこととなる。

サブリース事業者は、自ら賃貸人となり賃貸事業を行うため、一般的には、入居者を確保するために適切な管理を行うインセンティブが働くが、その一方で、適切に管理業務を行わず入居率が低下したとしても、収益が確保できなくなれば、契約を解除すればよいことから、賃貸する戸数を増やすことに注力し適切な管理を行わない悪質な事業者が一部に存在している。

このような悪質なサブリース事業者は、所有者が賃貸事業の経験・専門知識に乏しいことを利用し、実際には所有者から賃貸住宅を賃借する際、将来的な家賃の減額、追加的な修繕費用の負担等が生じる可能性があるにも関わらず、マスターリース契約の勧誘に当たっては、

- ・ 契約期間中家賃収入が継続的に保証される
- ・ 管理の手間がかからず費用負担もない

などと事実と異なる説明により契約内容を誤認させるとともに、契約締結に当たっては、所有者への説明なしに所有者からの契約解除に一方的に多額の違約金を課し自らに有利な契約条件を設定するなど、一部のサブリース事業者による悪質行為が横行している。

この結果、契約内容を正しく理解せず、適切にリスクを判断しないまま契約を締結した所有者が、賃貸住宅を適切に管理しないサブリース事業者から、入居率が低下したとして家賃の減額を求められ、その結果、想定どおりに家賃収入が得られず、賃貸事業が立ち行かなくなり、自己破産や自殺に追い込まれるなど、社会的な問題に発展している。

さらには、サブリース事業者が経営破綻した結果、管理物件の清掃がなされない、電気が供給されない、居住環境の悪化に伴いやむを得ず入居者が退去せざるを得ないなど、入居者の居住環境に著しい影響が生じた事例も発生している。

このため、今般の新規立法により、賃貸住宅の所有者が、契約内容を正しく理解した上で、適切なリスク判断のもと、サブリース事業者（以下、「特定転貸事業者」という。）との間で公正なマスターリース契約（以下、「特定賃貸借契約」という。）を締結できるように、特定事業者に対し、

- （１） 勧誘時における誇大広告の禁止
- （２） 不実告知による不当な勧誘等の禁止
- （３） 特定賃貸借契約の締結前における契約内容及びその履行に関する事項に関する説明・書面交付の義務付け
- （４） 特定賃貸借契約の締結時に、契約解除の条件や特約事項、転貸する場合の条件、管理業務の内容・費用負担等に関する説明・書面交付の義務付け
- （５） 特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類を、当該契約に関する業務を行う営業所等に備え置き、契約の相手方等の求めに応じた閲覧をさせる義務付け

について規制措置を新たに講ずることとしている。

また、特定賃貸借契約の締結の勧誘は、賃貸住宅の建設業者や販売業者等と連携し、特定転貸事業者がこれらの者に行わせることが一般的に行われているため、上述の（１）及び（２）の勧誘時における誇大広告の禁止及び不当な勧誘等の禁止については、こうした特定転貸事業者以外の勧誘者（以下、特定転貸事業者及び勧誘者を「特定転貸事業者等」という。）についても義務を

課すこととしている。

上記に違反した特定賃貸事業者等に対しては、報告徴収・立入検査を行い、違反行為是正措置の指示、指示をした旨の公表、業務停止命令、命令をした旨の公表の各監督処分を課すとともに、当該違反行為又は報告・検査の拒否若しくは虚偽報告等について罰則を科す。

しかるに、今般の新規立法により、特定転貸事業者等に対する行為規制を創設しない場合、賃貸住宅の所有者が取引の相手方となる特定転貸事業者に比べ、判断に必要となる専門性、ノウハウ、情報等に大きな格差が生じている状況の下、上述のような問題事案が継続して生じることとなり、賃貸住宅の賃貸に係る事業の公正かつ円滑な実施ができず、良好な居住環境を備えた賃貸住宅を安定的に確保することができなくなる。

② 課題、課題発生の原因、課題解決手段の検討(新設にあっては、非規制手段との比較により規制手段を選択することの妥当性)

〔課題及びその発生原因〕

近年、社会的な問題となっているサブリースをめぐるトラブル事案においては、マスターリース契約に関し、家賃収入が継続的に保証されるなどと契約内容を誤認させて契約を締結し、契約締結後、賃貸住宅を適切に管理する能力を有しない事業者が家賃の減額を求め、その結果、所有者が想定どおりに家賃収入が得られず、賃貸事業が立ち行かなくなる事態が生じ、問題となっている。具体的には、契約締結の勧誘において、誇大広告や不実告知による不当な勧誘等が行われている場合があること、また、契約締結に際し、将来的な家賃の減額、追加的な修繕費用の負担等が生じる可能性があるにもかかわらず、これらの契約条件やその前提となる民法や借地借家法の取扱い等について十分な説明が行われていない場合があること等により、賃貸事業を行おうとする者がそのリスクを十分に認識せず、契約内容を誤認したまま特定賃貸借契約を締結し、後日のトラブルに至る事態が多発している。

その原因としては、新たに賃貸住宅を賃貸する事業を開始しようとする賃貸住宅の所有者が、賃貸住宅を賃貸する事業の経験・専門知識に乏しいサラリーマン等であるケースが増加していることにより、サブリース事業を専業で行う法人事業者との間で、事業の判断に必要となる専門性、ノウハウ、経験、情報等に大きな格差が生じていることにある。

〔規制以外の政策手段の内容〕

ガイドライン等において、特定転貸事業者等に対し、勧誘に当たり誇大広告等や不実告知による不当な勧誘等をしてはならないことを進め、その旨周知すること、契約締結前及び締結時における契約内容の説明及び書面交付を推奨すること、特定転貸事業者の業務や財産の状況を記載した書類を閲覧可能とすることを推奨することが考えられる。しかし、ガイドラインは法的拘束力を有さないため、十分な実効性を確保することができない。

〔規制の内容〕

「賃貸住宅の賃貸借契約（当該賃貸借契約を締結する賃借人が人的関係、資本関係その他の関係において当該賃貸借契約の相手方である賃貸人と密接な関係を有する者として国土交通省令

で定めるものであるものを除く。)であって、賃借人が当該賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として締結されるもの」を「特定賃貸借契約」と定義した上で、特定賃貸借契約の適正化のための措置等を以下の通り新設する。

専門性やノウハウ、情報等に格差のある賃貸住宅の所有者とサブリース事業者が、事業者同士の対等な立場で取引を行うことができる環境を整えることにより、賃貸住宅の所有者がリスクを正確に理解した上で特定賃貸借契約を締結できるようにすることで、所有者に一方的に不利な内容のマスターリース契約が締結されることを防止し、賃貸住宅を管理する能力に欠けるサブリース事業者を排除し、良好な居住環境を備えた賃貸住宅を安定的に確保するため、特定賃貸借契約の適正化のための措置等として、

- (1) 特定転貸事業者等が、特定賃貸借契約に基づいて特定転貸事業者が支払うべき家賃や特定賃貸借契約の解除条件等について、著しく事実と相違する表示又は実際のものよりも著しく優良あるいは有利であるような表示を行う行為の禁止
- (2) 特定転貸事業者等が、特定賃貸借契約の締結の勧誘をするに際し、又はその解除を妨げるため、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者に対し、当該特定賃貸借契約に関する事項であって特定賃貸借契約の相手方又は相手方になろうとする者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき不実告知等を行う行為の禁止
- (3) 特定転貸事業者に対し、特定賃貸借契約の締結前における当該契約の相手方となろうとする者への契約内容の説明及び書面交付を義務付け
- (4) 特定転貸事業者に対し、特定賃貸借契約の締結時に、契約内容のうち、賃貸住宅の維持・修繕の実施方法、支払う家賃その他賃貸の条件に関する事項等の一定の事項を記載した書面の特定賃貸借契約の相手方への交付を義務付け
- (5) 特定転貸事業者に対し、その業務や財産の状況を記載した書類を備え置き、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の求めに応じ閲覧させることを義務付け

上記に違反した特定賃貸事業者等に対し、報告徴収・立入検査を行い、違反行為是正措置の指示、指示をした旨の公表、業務停止命令、命令をした旨の公表の各監督処分を課すとともに、当該違反行為又は報告・検査の拒否若しくは虚偽報告等について罰則を科す。

また、特定賃貸借契約の定義については、今般の新規立法において、個人が転勤に伴い自宅を一時的に転貸する等のケースを除外するため、不特定多数の者を募集し反復継続的に転貸事業を行うことを目的として締結する契約に限定するとともに、上記(1)～(5)のような規制を講ずる必要性に乏しいと考えられるものとして転貸を行う賃借人が親族関係などの人的関係、親会社・子会社などの資本関係において、賃貸住宅の所有者と一定な密接な関係を有する者との間で締結される契約をこれから除外することとしている。

2 直接的な費用の把握

③ 「遵守費用」は金銭価値化（少なくとも定量化は必須）

1 ②において規制の内容とした項目のうち、(1)(2)の規制に係る遵守費用は発生しない。また、(4)については、締結時に交付する書面は契約書を兼ねることから新たに発生する費用はないため、(5)については事業者が通常保有する既存の資料を想定しており新たに作成が必要な書類はないため、いずれも遵守費用は発生しない。

一方で、(3)記載の特定賃貸借契約の締結前の書面交付及び説明の義務化に係る遵守費用として、特定転貸事業者に締結前に交付する書面の作成及び説明のための追加的な費用が発生する。

なお、その費用については、規制の対象となる特定転貸事業者が締結する特定賃貸借契約の数や契約対象となる賃貸住宅の規模等によって異なるため、定量的に把握することは困難であるが、交付する書面の作成及び説明の担当者を1名とし、書面の作成、説明及び交付に要する時間を計5時間として試算すると、書面の作成、説明及び交付に要する費用は12,370円と推定される。

平均給与額（年間）÷年間総労働時間（事業所規模30人以上）＝（担当者・上司の時給）

4,407,000円÷1,781時間＝2,474.45≒2,474円

（担当者の時給（円））×（作成、説明及び交付に要する時間（時間））×（担当者の人数）＝
作成、説明及び交付に要する費用（円）

2,474×5×1＝12,370（円）

④ 規制緩和の場合、モニタリングの必要性など、「行政費用」の増加の可能性に留意

特定賃貸借契約に係る行為規制の創設に係る行政費用として、報告徴収及び立入検査、違反行為是正措置の指示、指示をした旨の公表、業務停止命令、命令をした旨の公表の各監督処分を課すための費用、その他罰則を科すための費用が発生するが、国土交通省において本規制に係る事務のみについて人員の増強等を求める必要のある程度ではなく、現在の執行体制において対応することが可能であり、増加する事務に関して発生する費用は軽微であると想定される。

3 直接的な効果（便益）の把握

⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要

本規制の創設によって、特定転貸事業者と比べ、賃貸住宅に関する専門性やノウハウ、情報等に大きな格差のある賃貸住宅の所有者が、契約内容を正しく理解した上で、適切なリスク判断のもと、特定転貸事業者との間で公正な特定賃貸借契約を締結できるようになる効果が発生する。このことにより、賃貸住宅の賃貸に係る事業が公正かつ円滑な実施され、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保が図られる効果がある。

特定転貸借契約の勧誘・締結が適正化され、賃貸住宅の所有者が特定転貸事業者との間で公正な特定賃貸借契約を締結できるようになる効果については、賃貸住宅の所有者が保有する賃貸住宅の数・規模・立地により家賃や修繕費用の総額が異なるとともに、特定転貸事業者による維持修繕の管理レベルの不適切さの度合いにより修繕費用が異なることから、効果の一律の定量化は困難であるが、公正な契約が締結されることに伴う効果としては、少なくとも、居住環境の悪化に伴い発生する悪影響の一つである居住者がやむを得ず当該賃貸住宅を退去する場合における転居費用 19 万円（※）に係る負担の軽減効果が生じる。

（※）出典：独立行政法人住宅金融支援機構「住宅取得に係る消費実態調査（2014 年度）」1 世帯当たりの平均引越費用

⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

上記のとおり当該規制の効果については定量的に把握することは困難であり、このため一律の金銭価値化も困難であるが、便益の試算については、少なくとも、上述のものが生じると見込まれる。

⑦ 規制緩和の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計

—

4 副次的な影響及び波及的な影響の把握

⑧ 当該規制による負の影響も含めた「副次的な影響及び波及的な影響」を把握することが必要

当該規制の新設による副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

5 費用と効果（便益）の関係

⑨ 明らかとなった費用と効果（便益）の関係を分析し、効果（便益）が費用を正当化できるか検証

当該規制の新設には、特定転貸事業者における遵守費用について一定の費用が発生し、特定転貸事業に係る監督処分に係る行政費用について一定の費用が発生する。一方、効果については、賃貸住宅の所有者が、契約内容を正しく理解した上で、適切なリスク判断のもと、特定転貸事業者との間で公正な特定賃貸借契約を締結できるようになる効果とともに、賃貸住宅の賃貸に係る事業が公正かつ円滑な実施され、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保が図られるという効果が発生する。また、副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

これらのことから、効果が費用を上回ると考えられることから、当該規制の新設は妥当である。

6 代替案との比較

- ⑩ 代替案は規制のオプション比較であり、各規制案を費用・効果（便益）の観点から比較考量し、採用案の妥当性を説明

当該規制の代替案としては、次のような代替案が想定される。

[代替案の内容]

特定賃貸借契約の定義を、「賃貸住宅の賃貸借契約（当該賃貸借契約を締結する賃借人が人的関係、資本関係その他の関係において当該賃貸借契約の相手方である賃貸人と密接な関係を有する者として国土交通省令で定めるものであるものを除く。）であって、賃借人が当該賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として締結されるものをいう。」に代え、「賃貸住宅の賃貸借契約であって、賃借人が当該賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として締結されるものをいう。」とすることを代替案とする。

[費用]

・ 遵守費用

転貸を行う賃借人が親族関係などの人的関係、親会社・子会社などの資本関係において賃貸住宅の所有者と一定な密接な関係を有する場合において遵守費用が発生する。

・ 行政費用

規制の対象者の範囲が拡大することに伴い、特定転貸事業者に対する監督処分に要する費用は規制案より増加する。

[効果（便益）]

賃貸住宅の所有者と一定な密接な関係を有する者との契約において、誇大広告や不当な勧誘等本法律案において規制すべき行為が行われることは、資本関係を有する親子会社の間では想定されず、親族関係などの人的関係を有する者では第三者と比べ極めて少ないものと想定されるため、規制により新たに得られる効果は少ない。

[副次的な影響及び波及的な影響]

副次的な影響及び波及的な影響は発生しない。

[費用と効果（便益）の比較]

代替案は、遵守費用、行政費用とも増加する一方、規制により新たに得られる効果は少ないため、過剰規制となる。副次的な影響及び波及的な影響は発生しない。

[規制案と代替案の比較]

代替案は、過剰規制であり当該規制の目的を達成するためには、当該規制案が妥当である。

7 その他の関連事項

⑪ 評価の活用状況等の明記

平成 29 年 9 月から、「賃貸住宅管理業等のあり方に関する検討会」を開催し、「今後の賃貸住宅管理業のあり方に関する提言」（平成 30 年 10 月）において、「… 賃貸住宅管理業者の守るべきルール of 明確化を図り、その実施の実効性を担保して、適正な賃貸住宅管理の確保を推進していくため、小規模事業者への一定の配慮など現行制度に必要な改善を加えつつ、賃貸住宅管理業の登録制度について、法制化に向けた検討を進めるべきである。」との見解をとりまとめ、同検討会において規制の枠組みについて検討を行い、取り組むべき施策の方向性をとりまとめた。

また、規制の検討に際しては、業界団体に規制案を説明の上、意見を聴取した。

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

当該規制については、施行から 3 年後に事後評価を実施する。

⑬ 事後評価の際、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するための指標等をあらかじめ明確にする。

賃貸住宅の所有者や特定転貸事業者等への聞き取り等によって、費用、効果及び間接的な影響を把握する。