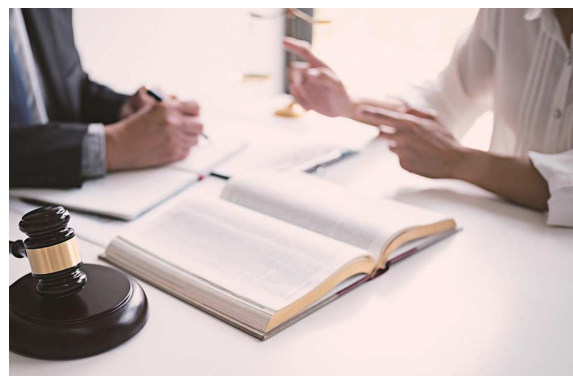


正しい管理の時代へ…

# 賃貸住宅管理業適正化法案 閣議決定の影響を考える

2020年3月6日、賃貸経営者にとって重要な法案が閣議決定されたことをご存じでしょうか。順調に行けば国会で成立するこの法案は、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」(以下、賃貸住宅管理業適正化法案)。これまで法律による規制が存在しなかった「賃貸住宅管理業」の適正化を図り、より安全な不動産運用を実現するべく作られた法案です。

同法案の成立によって、賃貸経営者にはどのような影響が発生するのでしょうか。



## 悪質な借り上げ契約を排除。 サブリースはイメージ回復?

今回の賃貸住宅管理業適正化法案でまず注目すべきは、いわゆる「サブリース」を請け負う会社に対する禁止行為と罰則が明文化された点です。主な禁止行為には①誇大広告の禁止、②不実告知の禁止、③不当な勧誘等の禁止などがあり、違反した場合は6カ月以下の懲役や50万円以下の罰金が科されるようになります。

こうした罰則が設けられる原因となったのは、「かぼちゃの馬車」事件を代表とするような不誠実なサブリースの横行です。「30年安泰」「老後の年金になる」「建てたほうが節税になる」といった宣伝文句を信用した賃貸経営者が、「契約時の約束賃料が払われない」「保証賃料が大幅減額に」「契約の一方的解除」等の事態に見舞われるトラブルが続発。不条理な契約の結ばれている実態が次々と露呈し、社会問題にも発展しました。

そこで今回の法案では、サブリース(特定賃貸借契約)を行なう「特定転貸事業者」を定義し、義務と罰則を課すことで事業者を規制。また、サブリースの勧誘を行う者(勧誘者)についても規制対象とすることで、あたかもサブリースによって賃貸経営が成功するかのように誤認

させる勧誘・営業を排除することが目指されました。

近頃の様々な事件・不正によって、すっかり悪いイメージが定着してしまったサブリースですが、適正な管理のもとで運営される同契約にはメリット多数。今回の法案施行によって事業者の適正化が図られれば、サブリースのイメージ回復とともに、賃貸経営者にとって投資の選択肢が広がる結果となりそうです。

## サブリースによる賃貸経営者のメリット

- ①空室・滞納リスクの回避
- ②物件運用における雑務からの解放
- ③入居者からの訴訟の当事者にならずに済む
- ④返済不能リスクの低減

## 登録義務化。賃貸住宅管理業者の信頼性向上へ

とはいえ、賃貸住宅管理業適正化法案の施行によって、サブリースにおける保証賃料の減額改定等がなくなるわけではありません。賃貸経営者には引き続き、経営のリスクを十分に理解したうえで、信頼できる管理業者をパートナーに選ぶ判断力が求められます。

その判断の一助となるのが、同法案によって創設される「賃貸住宅管理業に係る登録制度」です。法案第3条は「賃貸住宅管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録を受けなければならない」という文言で定められており、同制度の義務を果たせない未登録の業者は、そもそも賃貸住宅管理業を行なうことができないことを明示しています。(ただし、一定規模未満の管理業者や住宅維持保全を行なわない業者などは制度対象外)



既に投資物件をお持ちの方や、これから土地活用をしたい不動産所有者にとっては、登録の義務を果たしてい

るか否かによって「信用できる管理会社」を見極めやすくなるメリットが。加えて、登録業者には管理受託契約締結前の重要事項説明も義務付けられるため、内容を十分に理解しないまま管理契約を締結してしまうリスクも低減されます。また、登録業者には帳簿の備え付けや家賃・敷金等の分別管理の義務が課されるため、管理を委託した会社に万一のことがあった際のリスクも緩和されることになるでしょう。

## 賃貸不動産経営管理士に高まる期待。 管理会社の判断材料にも

ところで、皆さんは「賃貸不動産経営管理士」の資格保有者と会ったことはあるでしょうか。賃貸不動産経営管理士とは、宅建業のエキスパートである宅建士のように、賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に特化した知識・技能・倫理観を持つと認定された専門家のこと。賃貸住宅管理業適正化法案の施行以降、存在感を増すことになる資格です。

なぜなら、先述の管理業者登録制度の登録業者には、「業務管理者」という責任者を事業所ごとに置く義務が課されており、この業務管理者の多くは賃貸不動産経営管理士が担うことになると考えられるからです。資格者数も今年ついに5万人を突破し、同法案の審議次第では国家資格となる可能性もあります。何より、賃貸経営で発生する様々な問題に対し、豊富な知識と経験から公平

かつ時代を反映した解決策を提案できる彼らの存在は、皆さんにとっても非常に頼もしい存在となるとともに、管理会社の良し悪しを判断する際の重要な材料となるでしょう。

法整備が進み、専門家が登場することで、新たな局面を迎える賃貸不動産業界。賃貸経営者にとっては取引の安全性の向上する嬉しい変化ですが、一方で、数ある管理会社の中から「信頼できるパートナー」を選ぶことの重要性も高まります。不動産投資は保有期間中の「運用」がカギなればこそ、適正な管理会社と二人三脚で成功を目指しましょう。



## リノベーションファイル No.007

## 郊外エリアでも圧倒的な差別化を図る事で 人気物件に生まれ変わる。

### 【今回の物件概要】

住所：愛媛県松山市鴨川2丁目  
築年数：35年(1985年築)  
構造：鉄筋コンクリート造  
専有面積：20㎡  
間取り：1K

### 【Renotta 導入の経緯】

本物件はお洒落な外観、室内設備も充実しており決まらない物件ではなかったものの、松山市でも少し郊外にあり、立地面で検討で終わるお客様が多く、苦戦する傾向にありました。そのため「郊外エリアに呼び込むための差別化」を図るため、デザイン性の高いRenottaを導入し、お洒落な外観+お洒落な室内に仕上げデザイン性で差別化を図ろうとRenotta導入をご決断いただきました。

デザイン性の高いRenotta+機能性の高いシェルフリー(可動棚)で見た目+使い勝手を向上。施工1部屋目、3部屋目はリフォーム完成から僅か5日で成約。施工2部屋目はリフォーム施工中(完成日27日前)に見事成約に繋がり、空室機会損を大きく減らすことができました。



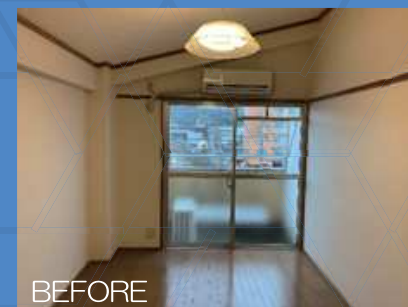
施工1部屋目



施工2部屋目

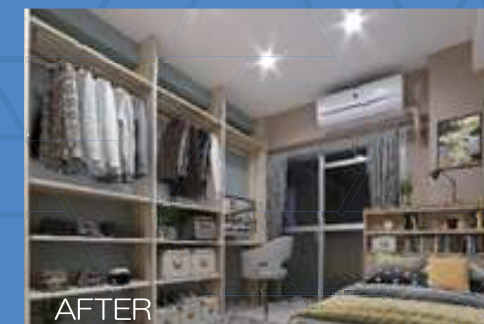


施工3部屋目



BEFORE

【After】  
物件イメージを高め案内すれば決まる物件づくりを行う  
先に導入した2部屋の成功により、「綺麗な物件に生まれ変わる」イメージを仲介現場と共有することができたため、リフォーム完成前のお部屋でも自信を持って案内することができます。また、立地面が多少条件に合わなくても、他物件にはないデザイン性や機能性が決め手になり、苦戦していた物件がスピード成約で満室になりました。



AFTER