

家賃変動の説明義務化

賃貸一括借り上げ 管理業者に

国土交通省は、不動産会社など管理業者が賃貸住宅を一括で借り上げ、入居者に転貸するサブリース契約について、トラブルを防止するため規則を改正する。管理業者が家賃保証をうたいたいながら、一方的に減額されたと大家が訴えるトラブルが相次いでおり、契約前に家賃が変動する可能性があるとの説明を業者に義務づける。賃貸住宅の管理業者向けの規則を改正し、9月から施行する。

サブリースは通常、管理業者が入居者も集め、毎月一定の家賃を大家に支払う。賃貸住宅を建てると土地の評価額が下がり、相続税の節税になるとして、建設資金を借り入れてアパート経営に乗り出す人が増えている。ただ、途中で家賃が減額され、返済が滞る大家が増えているという。

国土省に登録しているサブリースの業者数は2015年末で3757社に達し、民間賃貸住宅の約4割を管理している。

サブリースの契約書には通常、家賃が変わる可能性を記しているが、文章量が多く、よく理解していない大家も少なくない。このため国土省は業者に説明義務を負わせることにした。