

賃貸住宅におけるサブリース事業 の実態と課題に関する研究

A Study on Actual state and Problem
of Sublease Business in Rental housing

太田 秀也

Hideya OTA

Abstract *The purpose of this paper is to study wholly actual state and problem of sublease business in rental housing. This paper show:*

- (1) *sublease business has been playing a important role in supply and management of rental housing, but there are cases that rental houses by sublease business are supplied in areas where demands are relatively low,*
- (2) *legal interpretation of contract of sublease in case of cancellation from lesser,*
- (3) *scheme of regulations to the management business of rental housing, including sublease business.*

キーワード：賃貸住宅、サブリース、実態、法的課題、行政関与
学際領域：都市住宅学、法学、公共政策学

はじめに

賃貸住宅は、住宅ストックの約4割を占め、賃貸住宅の適切な供給・管理は、住生活の向上のために重要である。賃貸住宅の供給・管理においては、民間賃貸住宅の8割以上が個人経営であり、保有20戸以下の小規模家主が約6割であることもあり、約8割の家主が管理の全部・一部を業者に委託している状況で¹⁾、賃貸住宅の管理においては、賃貸住宅管理業が重要な役割を担っている。この賃貸住宅管理業に関しては、後述するように、サブリース²⁾による供給・管理が大きなウエイトを占めているところである。他方で、賃貸住宅におけるサブリース事業に関しては、必ずしも需要が高くないと思われる地域で供給が行われている事例も見受けられ、それも関係して、サブリース業者からの賃料減額あるいは中途解約についてのトラブルが報じられ³⁾、国においてトラブル防止のための周知徹底が行われるなど、検討すべき課題もあると考えられる。

サブリースを含む賃貸住宅の供給・管理に関する既存研究としては、まず、賃貸住宅の供給に関する研究として、参考文献1～11のような研究があるが、サブリースに焦点を当てた研究は参考文献5に限られる。また、賃貸住宅の管理に関する研究として、参考文献12～32のような研究があるが、参考文献22・23はサブリースに

焦点を当てたものでなく、他の研究は、サブリースに関するものであるが、法的問題に関するものであり、賃料減額請求に関するものが多いが、サブリース契約の終了に関するものとして参考文献14・16・18・21・27・31・32がある。更に、賃貸住宅に対する政策に関する研究として参考文献33・34の研究があげられるが、サブリースに焦点をあてたものとはなっていない。

このように、賃貸住宅におけるサブリースに関しては、既存研究は限られ、また、サブリースに関する研究においても、供給実態、法的課題など、特定の分野に着目した研究となっているのが現状である。

そこで、本稿では、賃貸住宅管理業者が行うサブリース事業について、既存研究等も参考にしつつ、その実態を整理・分析した上で、賃貸住宅におけるサブリース事業の適正化のための法的解釈や行政関与のあり方に関する考察を中心に、賃貸住宅におけるサブリース事業について全般的に分析・考察を行うこととしたい。

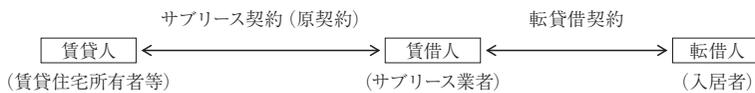
I 賃貸住宅におけるサブリース事業の実態

1 賃貸住宅におけるサブリース事業の類型等

(1) サブリース契約について

本稿では、前述のように、賃貸住宅管理業者が行うサブリース事業に着目して検討を行うこととし、賃貸住宅におけるサブリース契約は、“住宅について、入居者に転貸することを前提として、サブリース業者に対して賃貸人が賃貸（サブリース業者からみると、賃貸人から借上げ）する契約”をいうものとする。

簡単に図示すると、次のとおりである。



(2) 賃貸住宅におけるサブリース事業の類型

賃貸住宅におけるサブリース事業の形態、内容は様々であり、それに応じて、契約内容も異なると考えられるが⁴⁾、本稿では、サブリース業者の属性、サブリース事業におけるサブリース契約の位置づけ等の実態を勘案して、以下のようなサブリース事業の類型化を行い、考察の対象とすることとしたい⁵⁾。

㊦ 建設受注・管理一体型

賃貸住宅建設業者が土地所有者から賃貸住宅の建設を受注し、当該建物を借り上げて、入居者に転貸し、管理を行うもの⁶⁾

㊧ 投資用マンション販売・管理一体型

投資用マンションの建設業者・販売業者が購入者に当該マンションの一室を販売し、当該一室を借り上げて、入居者に転貸し、管理を行うもの

㊦ 借上管理型

(建設、販売を伴わず) 賃貸住宅の所有者から当該賃貸住宅を借り上げて、入居者に転貸し、管理を行うもの

この分類は、サブリース業者から見た収益事業という観点からすると、㊦及び㊧と、㊨に分けることができる。すなわち、後者の㊨においては、転貸事業による賃料差益(転貸借による受取賃料と原契約における支払賃料の差額)がサブリース業者の収益となる。前者においては、それに加え、サブリース業者が、建設受注、マンション販売でも利益を得る、むしろ、建設受注あるいは販売するために、(安定的な収益を確保し、投資資金を回収したいと考えている)土地所有者等である賃貸人に、サブリース契約を一体として提案している側面も有するものともいえる。そのため、サブリース業者も、前者においては建設業者・販売業者系の者が多いが、後者においては管理業者・仲介業者系の者が多い傾向となっているものと見受けられる。

その点で、㊦建設受注・管理一体型と㊧投資用マンション販売・管理一体型をあわせて事業一体管理型(あるいは賃貸人サイドからみると投資資金回収型)、それとの対比で、㊨借上管理型を単純管理型と分類することができると思われる。

上述のサブリース業者からの賃料減額あるいは中途解約についてのトラブルが報じられ、国においてトラブル防止のための周知徹底が行われている類型は、特に㊦を中心とした事業一体管理型のサブリース事業であり、本稿では、この事業一体管理型のサブリース事業に主に焦点を当てて、検討することとしたい。

(3) 賃貸住宅におけるサブリース事業の機能

賃貸住宅におけるサブリース事業は、賃貸人がサブリース業者に(一括)賃貸することで(さらに実態的に固定賃料方式とすることで)、空室・賃料減額のリスクを排除・軽減し、一定程度、賃料収入を安定させるところに本質的な機能がある。また、事業一体管理型のサブリース事業に関しては、賃貸人サイドからみると投資資金を回収しやすくする機能、サブリース業者からは建設受注・マンション販売をしやすくする機能があり、それにより賃貸住宅供給促進に一定の効果を有する機能も期待されると考えられる⁷⁾。なお、賃貸住宅の経営等のノウハウに乏しい賃貸人が、賃貸住宅の管理の煩わしさから免れる、あるいは専門的な業者の管理に委ねられるという機能も有する。

2 サブリース事業による賃貸住宅の供給・管理の実態

(1) 管理ストックの状況

賃貸住宅におけるサブリース事業は、昭和50年前後に始まったとされるが⁸⁾、それ以降拡大し、最近の賃貸住宅市場において、大きなウエイトを占めるようになってきている。サブリースにより管理されている賃貸住宅ストックについて、国等によるデータはないが、例えば、全国賃貸住宅新聞の「2016 管理戸数ランキング903社」⁹⁾から、管理戸数とともにサブリース戸数も掲載されている、賃貸住宅管理戸数上位432社¹⁰⁾について、管理戸数、サブリース戸数を整理すると、表1のとおり

である。

サブリース戸数のウエイトは、まず、432社の累計管理戸数に占める割合をみると、約2分の1（48.2%）がサブリースによる管理戸数となっている。特に、管理戸数上位社において、サブリースによる管理戸数の割合が全体的に高くなっており、上位10社では7割超、更に上位5社では8割超となっている。また、サブリースによる管理戸数も、管理戸数上位10社の累計で、民間借家総戸数の5分の1程度、上位432社の累計では民間借家総戸数の4分の1を占めており、サブリースによる賃貸住宅の管理が、賃貸住宅管理において、大きなウエイト・役割を占めていることがわかる。

加えて、リート等においても、サブリース契約により、保有する賃貸住宅の実際の管理業務を委ねることが多く、さらに、最近、供給が加速しているサービス付き高齢者向け住宅の供給形態としても、土地所有者が建設し、運営事業者が一括借り上げして運営を行うサブリース方式が広く活用されている（参考文献19参照）。

表1 主要管理業者の管理累計戸数等（2016年）（戸）

| | 管理累積戸数 | うち サブリース累積戸数 | サブリース率 |
|--------|-------------------|-------------------|--------|
| 1～10位 | 3,863,441 (26.5%) | 2,739,085 (18.8%) | 70.9% |
| 1～5位 | 2,951,206 (20.2%) | 2,437,605 (16.7%) | 82.6% |
| 1～50位 | 5,371,947 (36.8%) | 3,344,282 (22.9%) | 62.3% |
| 1～100位 | 6,042,666 (41.4%) | 3,435,417 (23.6%) | 56.9% |
| 1～432位 | 7,580,913 (52.0%) | 3,651,324 (25.0%) | 48.2% |

（備考）（ ）は民間借家戸数（14,582,500戸 [H25]）に対する比率（%）

(2) 供給フローの状況

サブリース事業により供給されている賃貸住宅のフローについても、国等によるデータはないが、例えば、賃貸住宅の管理戸数及びサブリースによる管理戸数が全国1位で、サブリース事業による賃貸住宅の供給戸数も全国1位とみられる事業者においては、最近では、年間6万戸程度の賃貸住宅をサブリース事業により供給している¹¹⁾。なお、上記1(2)④の類型による供給については、その類型による供給戸数が全国1位とみられる事業者でも、年間1000戸程度である¹²⁾。

(3) 供給エリアの状況

サブリース事業による賃貸住宅の供給が、どのような供給エリア分布となっているかについては、住宅・土地統計調査等の既存の統計や調査データはないが、参考文献5¹³⁾によると、個別事業者（A社・B社）の一部地域（千葉県、柏市、柏駅圏等）におけるデータであるが、つぎのような状況が指摘されている。

i) A社、B社とも、表2のように、駅遠物件（最寄り駅までの距離が1000m以上ある賃貸住宅とされている）の割合が、賃貸住宅の全体的な供給状況に比べて高くなっており、一般的にみて需要が相対的に高くない地域での供給の割合が大きくなっている。

表2 サブリース業者の企画による賃貸住宅の供給状況（駅遠物件の割合）

| | 千葉県 | 柏市 | 柏駅圏 |
|------|-------|-------|-------|
| 全体平均 | 23.8% | 39.1% | 28.6% |
| A社 | 46.8% | 48.9% | 57.1% |
| B社 | 55.1% | 68.8% | 78.3% |

- ii) 供給開始時期が比較的新しいため、築古物件は少ないが、今後の経年経過により、上記 i の要因もあって、築古・駅遠物件が増加してくることに留意が必要である。
- iii) 両社による賃貸住宅の合計戸数は、千葉県、柏市、柏駅圏における賃貸住宅の全体戸数の一定割合（千葉県内7.0%、柏市内7.5%、柏駅圏内4.4%）のウエイトを占めている。

II 賃貸住宅におけるサブリースの法的課題

サブリース契約に関しては、一連の最高裁のサブリース判決¹⁴⁾において、サブリース契約の性質、賃料減額請求についての考え方が示されたところであるが、最近、賃貸住宅のサブリースにおいてサブリース業者からの賃料減額あるいは中途解約についてのトラブルが報じられる³⁾ 参照ところであり、ここでは、賃貸住宅におけるサブリース契約の契約終了に係るものを中心に、その法的課題について考察することとしたい¹⁵⁾。

1 賃貸住宅におけるサブリース契約の終了に関する裁判例

以下では、平成15年の最高裁サブリース判決以降の賃貸住宅におけるサブリース契約の契約終了に関する裁判例である、①東京地判平成20年4月22日 WL、②東京地判平成23年1月28日 WL、③東京地判平成27年8月5日 WL、④東京地判平成25年3月21日 WL、⑤東京地裁平成23年11月28日 WL、⑥東京地判平成24年5月17日 WL（WLはWestlaw Japan）について考察することとしたい。

①②③は借上管理型の事例と思われる。①は賃貸人が更新拒絶、②は賃貸人が中途解約したものであるが、解約条項が借地借家法に反し無効である等とし、賃貸人からの更新拒絶・解約が認められなかったものである（正当事由についての詳しい判断はされていない）。③は賃貸人が更新拒絶したもので、賃貸人からの更新拒絶に正当事由があるとして認められたものである。

④は、事業一体管理型に近い類型（契約上は借上管理型であるが、サブリース業者の事業関与の経緯・内容が正当事由の判断においても考慮されている）の事例であるが、賃貸人からの更新拒絶に正当事由があるとして認められたものである。

その他、⑤は投資用マンション販売・管理一体型の事例であり、合意解除により賃貸人が転貸人の地位を承継したとしたもの、⑥は賃貸人の仮差押を理由とするサ

ブリース業者からの契約解除が認められた事例である。

＜裁判事例の概観＞

サブリース契約の終了に着目して上記裁判事例をみると、次のような点が指摘できる。

- i) 中途解約条項を設けているものが多い (①②③④⑥)。解約の主体としては、賃貸人、賃借人 (サブリース業者) いずれからも解約できるとされている。
- ii) 訴訟の種類としては、賃貸人からの更新拒絶 (①③④) や中途解約 (②) の事例があり、その理由としては、サブリース業者の管理面での問題点が挙げられているもの (①②④) が多い (③④では賃貸人による自己使用の必要性が挙げられている)。サブリース事業者からの更新拒絶・解約の事例はなく、サブリース業者からの解除が2事例 (⑤⑥) ある。
- iii) 判決の内容としては、サブリース契約に関しては、最高裁サブリース判決を踏まえ、賃貸借契約であり、借地借家法の適用があるとされ、その上で、賃貸人からの更新拒絶・中途解約に正当事由が認められない事例 (①②)、正当事由が認められている事例 (③④) がある¹⁶⁾。

2 賃貸住宅におけるサブリース契約の終了に関する法的課題に対する考察

以下では、サブリース契約における更新拒絶・中途解約に関して検討することとしたい。この場合、更新拒絶・解約を行う主体としては、賃貸人側である場合と、サブリース業者側である場合があり、それぞれに関して検討する¹⁷⁾。

(1) 賃貸人からの更新拒絶・解約

賃貸人からの解約が可能であるという特約が設けられている場合も多いが、このような特約は、契約満了の6か月未満の期間でも更新拒絶ができる内容である場合 (①) や、正当事由がなくても更新拒絶ができる内容である場合 (②) は、借地借家法28条に反する特約として、同法30条により無効とされる。したがって、そのような特約に基づく更新拒絶・解約は認められず、賃貸人による更新拒絶・解約が認められるか否かは、正当事由の有無の判断となる。

裁判例では、前述のように、正当事由について判断され、正当事由を認めたのは③④である。以下では、賃貸人からの更新拒絶・解約の正当事由の判断に関し、最高裁サブリース判決との関係を検討する。すなわち、最高裁サブリース判決は、(事業用物件の) サブリース契約における賃料減額請求の事例であるが、そこで示されたサブリース契約であることからする「衡平の見地」からの判断基準が、(賃貸住宅の) サブリース契約における賃貸人からの更新拒絶・解約に適用されるか否かについて検討する。

- i) まず、各裁判例の概要を見ておく (以下、下線は筆者記入)。

○最判平成15年10月21日民集57巻9号1213頁 (センチュリータワー事件)

不動産賃貸業等を営む甲が、乙が建築した事業用ビルで転貸事業を行うため、乙との間であらかじめ賃料額、その改定等についての協議を調べ、その結果に基づき、乙からその建物を一括して賃料自動増額特約、中途解約禁止、賃貸期

間15年等の約定の下に賃借することを内容とする契約を締結した後、甲が賃料減額すべき旨の意思表示を行ったところ、乙が賃料自動増額特約に従って未払賃料等の支払を求めて提訴し、甲が借地借家法32条に基づく賃料減額請求を求め反訴した事案

[判旨]

本件契約は、建物の賃貸借契約であり、借地借家法が適用され、賃料自動増額特約があっても強行規定である同法第32条の適用を排除することができないとして、賃料増減額請求権の行使を認めた一方で、以下のように判示した。

一) 本件契約は、甲の転貸事業の一部を構成するものであり、本件契約における賃料額及び本件賃料自動増額特約等に係る約定は、乙が甲の転貸事業のために多額の資本を投下する前提となったものであって、本件契約における重要な要素であったということができ、これらの事情は、本件契約の当事者が、前記の当初賃料額を決定する際の重要な要素となった事情であるから、衡平の見地に照らし、借地借家法32条1項の規定に基づく賃料減額請求の当否（同項所定の賃料増減額請求権行使の要件充足の有無）及び相当賃料額を判断する場合に、重要な事情として十分に考慮されるべきである。

二) 減額請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が賃料額決定の要素とした事情その他諸般の事情を総合的に考慮すべきであり、本件契約において賃料額が決定されるに至った経緯や賃料自動増額特約が付されるに至った事情、とりわけ、当該約定賃料額と当時の近傍同種の建物の賃料相場との関係（賃料相場とのかい離の有無、程度等）、甲の転貸事業における収支予測にかかわる事情（賃料の転貸収入に占める割合の推移の見通しについての当事者の認識等）、乙の敷金及び銀行借入金の返済の予定にかかわる事情等をも十分に考慮すべきである。

○東京地判平成25年3月21日 WL

原告が所有する賃貸マンションについて、原告及び被告がサブリース契約を締結（契約期間は2年と3年）していたところ、契約の期間満了に伴い、原告が契約の更新を拒絶し、保証金等の支払を求めた事案

（本件賃貸マンション（2棟）は、原告が、相続税対策として、甲社ことAの勧めもあって、銀行から借入を起こして資金を工面して建設し（Aは建設会社の関連会社の営業担当であった）、甲社ことAとの間でサブリース契約を締結していたが、その後、本件サブリース契約及び本件業務委託契約上の地位が甲社ことAから被告（代表者がA）に移転されたものである。）

[判旨]

一) 借家契約の更新拒絶に係る正当事由は、……住宅事情や経済事情、社会意識の変化、契約態様の多様化、契約技術の向上、契約当事者の意識の変遷など社会経済の変動があり得ることが立法当初から当然予定されていたというべきであって、その当てはめに際しては、現代的な事情に即して、契約当事者の公平が図られるように弾力的に解釈することが許されるというべきであ

る。

二) 本契約は、賃貸借契約という形式を主要な要素としながらも、投資家である原告と実業担当者であるサブリース業者との間の共同収益事業という複合契約的な側面があり、当事者間の契約の解消の是非を検討するに際しては、契約締結に至る経緯、契約の履行状況、当事者双方における投資と収益の均衡、双方当事者の契約存続に対する期待及びその要保護性の程度、サブリース業者の実績などを評価し、契約実態に即応した形で、自己使用の必要性、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況、補完要素としての立退料等の提供といった借地借家法所定の要素を考察するのが相当である。

三) 本件では、保証賃料が下がる中で投下資本の回収のため自らの希望するサブリース業者を改めて選定をしたいという原告の自己使用の必要性があり、反面、被告においては契約更新を繰り返し、契約期間が長期化するに伴い企業努力に見合った回収を図る機会が与えられ、3回の更新を経るなど回数を重ね、収益を上げることで自己使用の必要性が相対的に低くなったということとはできること、上記認定にかかる契約締結の過程や契約に付与した期待など賃貸借に関する従前の経過、被告による管理状況、転借人の居住権には影響が出ないことなどからすれば、補完要素である立退料等の提供がなくとも、原告による本件サブリース契約及び本件業務委託契約の更新拒絶には正当事由がある。

○東京地判平成27年8月5日 WL

原告と被告が、被告が転借人に転貸する方法により収益を上げることを目的として締結していた賃貸借契約及び満室保証契約において、原告が、老後のためのまとまった資金を得るため本件建物を空室の状態でも第三者に売却する必要があるとして、期間満了又は解除を理由に建物の明渡し等を求めた事案

[判旨]

原告の居住する自宅は築60年を超える老朽化した木造草ぶき平家建の建物であり、その補修改築のためにまとまった資金を必要としているところ、その資金を捻出するためには、本件建物を可能な限り高額で売却するため、占有者(賃借人、転借人)のいない空き家の状態で本件建物を売却する必要がある、他方、被告は、本件建物を賃貸(転貸)して賃料を得ているにすぎないものであるとした上で、原告側の事情(本件建物を占有負担のない形で売却するために本件契約を終了させる必要性)は、本来的な意味での自己使用の必要性をいうものではなく、それだけで正当事由を充足するということとはできないが、他方、被告側にとっても本件建物を使用する強い必要性があるわけではなく、これらの事情を総合すれば、相当額の立退料を支払わせることで、正当事由を補完することができるとした。

ii) 上記下級審判決は、いずれも賃貸住宅におけるサブリース契約の終了に関する

ものであるが、後者の東京地判平成27年8月5日WLは、借上管理型の事例において、賃貸人と賃借人（サブリース業者）の建物使用の必要性を比較して正当事由の判断をしたもので、サブリース事業であることが特別の判断要素とされているものではない。他方、前者の東京地判平成25年3月21日WLは、事業一体管理型に近い事例で、最高裁サブリース判決を直接引用しているものではないが、サブリース事業である点に着目し、更新拒絶の正当事由の判断において、「契約締結に至る経緯、契約の履行状況、当事者双方における投資と収益の均衡、双方当事者の契約存続に対する期待及びその要保護性の程度、サブリース業者の実績などを評価」すべきとして、最高裁サブリース判決と同趣旨の判旨が見られる。

そこで、以下では、最高裁サブリース判決で示されたサブリース事業であることからする「衡平の見地」からの判断基準が、（賃貸住宅の）サブリース契約における賃貸人からの更新拒絶・解約に適用されるか否かについて検討する¹⁸⁾。

最高裁サブリース判決が賃料減額請求の当否等を判断するにあたって、サブリース契約（特に賃料額や賃料特約等）の決定の経緯・事情を考慮すべきとしているのは、それらが、特に賃貸人にとって資本投下（建設事業）をする上での前提条件としての重要な要素である点を踏まえ、借地借家法32条の形式的適用を民法の根本原理である「衡平」原理により制限すべき場合があるという判断基準を示したものである¹⁹⁾。

この点を賃貸人からの更新拒絶の正当事由で考えると、サブリース契約の継続期間も、賃貸人が資本投下（建設事業）をする上での前提条件としての重要な要素であるという点では、賃料等と同様である。この点から、例えば、当初契約期間中にも賃料減額が行われ、契約期間満了時に賃貸人の投下資本の回収が予定どおり進んでおらず、加えて、サブリース業者の管理に問題点等がある場合には（それが全体的相場以上の賃料減額の一因になっているような場合は更に）、現在のサブリース業者との関係を終了させて賃貸人自らで管理するか、他の業者に管理を依頼するという賃貸人の事情も考慮すべきものと考えられる。

これらの点も踏まえると、事業一体管理型のサブリースにおいては、賃貸人が更新拒絶・解約をした場合で、借地借家法28条の正当事由の要件を形式的には充たしていないような場合においても、賃貸人の投下資本の回収の点から契約を終了させることで賃貸人の利益を保護する必要性がある、あるいはサブリース業者の利益を保護する必要性が（賃貸人の必要性に比して）高くないような、当事者間の契約締結等に係る経緯や現在の事情が存する場合（例えば上記事例のような場合）には、借地借家法28条の形式的適用を「衡平」原理により制限して、賃貸人による更新拒絶・解約が認められる場合があると考えられる。

(2) サブリース業者からの中途解約

解約特約に基づきサブリース業者が中途解約する場合には、賃貸人からの解約・更新拒絶と異なり、正当事由は必要とされず、サブリース業者の意向によりサブリース契約を終了させることが原則としてできる。ここで検討すべき論点としては、サブリース業者からの解約についても、最高裁サブリース判決で示された「衡平の

見地」から制限することが適当な場合があるかということである。

想定される場合としては、例えば、サブリース契約に係る賃貸住宅の入居状況が悪く、サブリースに係る転賃借賃料収入が賃貸人に支払う賃料支出を下回り、サブリース事業が採算に合わないとして、サブリース業者が中途解約するような場合が考えられる。

このような場合にも、事業一体管理型のサブリースにおいては、賃貸人の投下資本の回収への考慮という点から、最高裁サブリース判決の「衡平の見地」からの判断基準が適用されるべきものと考えられる。賃料減額請求への判断との関係でも、このような場合に、中途解約について「衡平の見地」からの制限が認められないとすると、賃料減額請求に一定の制限を認めた最高裁サブリース判決の意義がなくなる。すなわち、例えば仮に賃料減額請求が「衡平の見地」から認められないと認定されるような場合に、サブリース業者が、賃料減額請求でなく、中途解約を行い、それが認められるとすると、賃貸人の投下資本の回収に支障を生じ、「衡平の見地」からの当事者間の利害調整が図られない結果になってしまうからである。

(3) その他

その他、サブリース契約の終了に係る法的論点としては、契約終了に伴う転借人の地位の問題（転借人の居住が確保されるか否か）があるが、事業一体管理型のサブリースにおける裁判例による判旨は見当たらず、本稿では取り上げていない²⁰⁾。

Ⅲ 賃貸住宅におけるサブリースに対する政策

1 行政による現在の取組み

(1) 賃貸住宅管理業に関する規制

サブリース事業を含む賃貸住宅管理業は、現在、宅地建物取引業に対して講じられているような法制度による規制は行われていない。

すなわち、宅地建物取引業法では、「宅地建物取引業」について、“i) 宅地建物の売買・交換、ii) 宅地建物の売買・交換・貸借の代理・媒介を、業として行うもの”を規制の対象としているが（同法第2条第2号）、住宅の貸借に関する管理業（賃貸住宅管理業）については対象とされていない（なお、同様に、住宅の貸与業（いわゆる大家業）についても対象とされていない）。

なお、マンション（区分所有建物）の管理業については、同様に宅地建物取引業法の規制の対象とされていない一方で、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」において規制の対象とされているところであるが、賃貸住宅管理業については、このような特別の規制法も制定されておらず、規制制度の対象とはなっていないところである。

(2) 賃貸住宅管理業者登録制度

他方で、賃貸住宅管理業に関しては、賃貸住宅の管理業務の適正化を図るために、賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設けることにより、借主と貸主の利益保護を図るために、平成23年に、国土交通省により、賃貸住宅管理業者登録制度が創

設されている。

同制度の仕組みは、賃貸住宅管理業者は国土交通省の登録を受けることができ、登録を受けた業者は業務処理準則（重要事項説明等のルール）を遵守することを主な内容とする。同制度は、管理委託型（賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて行う当該賃貸住宅の管理）に加え、サブリース型（賃貸住宅を転貸する者が行う当該賃貸住宅の管理）も対象としている。加えて、同制度については、平成28年に一部改正がなされ、①賃貸住宅の媒介時の宅地建物取引業法による重要事項説明において、同登録制度の登録の有無を説明すること、②サブリース型の管理業者については同制度の重要事項説明において、「借賃（空室時等に異なる借賃とする場合は、その内容を含む。）及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項」を説明すること等の措置が講じられている²¹⁾。

登録制度の登録状況等についてみると²²⁾、登録業者数は3757業者、登録業者の管理戸数合計は約583万戸とされている（2015年12月末現在）。管理戸数でみると、民間借家約1458万戸の約4割であるが、業者数でみると、賃貸住宅管理業者数約3.2万業者（国土交通省推計）の1割程度にとどまっている。登録制度の認知度は、賃借人で知らない者が8割弱、賃貸人でも5割程度と、低い状況である。また、登録制度に定められたルールの遵守状況では、例えば、賃借人に対する書面交付などでは、登録業者でも6割程度（未登録業者では5割弱）と、必ずしもルールが遵守されていない状況も見受けられる。

2 賃貸住宅におけるサブリースに対する行政関与に関する考察

以上みてきたように、サブリース事業を含む賃貸住宅管理業に関しては、現状では、宅地建物取引業法のような法制度の対象とされておらず、国において任意制度として行われている賃貸住宅管理業者登録制度について改善・見直しが行われているが、法制度については継続的な検討事項とされている。

他方で、賃貸住宅管理業に関しては、賃貸住宅管理業者と貸主との問題、賃貸住宅管理業者と入居者との問題が見受けられる。この背景には、賃貸住宅管理業者と、貸主あるいは入居者の間の情報格差を原因とする問題があることも考えられ、貸主あるいは入居者の利益保護のための情報格差の是正措置を講じる必要性があるか否かについて、検討が必要であると考えられる。また、現行で講じられている任意制度である賃貸住宅管理業者登録制度は、登録が必ずしも十分には進んでいない、登録制度が借主・貸主にあまり認知されていない、登録制度のルールが遵守されていない場合もあるなど、任意の制度であることによる限界があることも事実である。賃貸住宅管理業者が大中小零細規模にわたり多くの業者が存在するなかで、一定のルールを遵守させる必要があるとするならば、より実効性のある法制度の構築が必要となる。

このような状況のもと、賃貸住宅管理に占めるサブリース事業を含む賃貸住宅管理業の役割の重要性及びその問題点に鑑み、現時点で、賃貸住宅管理業に関する法制度を含めた行政関与のあり方について、これまでの検討や現時点の議論等を検

討・整理し、今後の議論の材料を提供することは有意義と考えられる。特に、規制制度に関しては、業界内でも意見が異なる状況も見られ、加えて賃貸人・賃借人の利益の保護にも大きく関係することから、新たな規制制度の必要性や、規制制度のスキームなどについて一定の整理をしておくことは重要であると考えられる。よって、以下、本稿では、賃貸住宅管理業者登録制度と同様の観点から、賃貸住宅管理業全般へ行政関与のあり方を中心に検討し、その中で、サブリース事業についても検討を行うこととした²³⁾。

(1) 行政関与の制度設計の論点について

i) 賃貸住宅管理業に関する行政関与の制度設計について検討する際には、以下のような論点について、検討・整理する必要があると考えられる。

①行政関与の必要性・理由

㊦一定の問題があるため、当該問題を解決するための関与か、㊧(問題解決のための直接的な関与ではなく)優良な業者を育成、あるいは賃貸住宅管理の一層の適正化の関与か、という点である。加えて、規制制度の構築においては、規制の必要性や合理性(比例原則適合性等)の精査、宅地建物取引業法など他の規制制度との整合性などの検討を行うことが必要である。

②行政関与の目的(保護法益)

㊦賃貸住宅管理業者が管理する住宅の貸主の利益の保護のための関与か、㊧当該住宅に入居している入居者(賃借人)の利益の保護のための関与か、という点である。

③行政関与の方法

㊦業務を行うのに登録等を受けることを必要とする(事業規制)、あるいは、業務を行う上で一定のルールに従うことを要求する(業務規制)ような、規制制度とするか、㊧規制制度ではなく、優良な業者を育成、あるいは賃貸住宅管理の一層の適正化のために、誘導・育成策を講じるのか、という点である。

ii) 上記の観点については、それぞれに関連するところがあるが、次のような点について留意が必要であると思われる。

まず、現在行われている賃貸住宅管理業者登録制度は、貸主・賃借人が適正な管理業務を行っている管理業者を選択することを可能にする等により賃貸住宅管理業務の適正な運営を誘導する面を有する(上記①③の㊧の観点から講じられている)誘導・育成的な制度であると考えられるが、そのような誘導・育成的な制度を、そのままの形で、規制制度に置き換えることは適当ではなく、規制制度の構築においては、規制の必要性や合理性(比例原則適合性等)の精査、宅地建物取引業法など他の規制制度との整合性などの検討を行うことが必要である。

また、賃貸不動産管理の専門家について国家資格化するという意見に関しては、資格制度だけを法制度化することは、宅地建物取引業法など他の法制度(宅地建物取引士は宅地建物取引業の免許制度の中での必置資格という位置づけ)や業界による資格である賃貸不動産経営管理士の実態(賃貸住宅管理業者や宅地建物取引業者の従業員等であることが多い)からすると、適当ではないと考えられる。

(2) 賃貸住宅管理業に関する規制スキーム案

以下では、今後の検討・議論の材料・たたき台を提供することを目的に、上述の内容を踏まえ、必ずしも網羅的ではないが、賃貸住宅管理業への規制スキームとして想定される雛形の案を提示することとしたい。なお、この案は、法制度としての構築しうる一つの案として提示するもので、当然ながら、賃貸住宅管理業への規制制度の構築については、行政部局あるいは立法府において、賃貸住宅管理業を取り巻く課題・問題状況等を総合的に判断して慎重に行われるべきものである。

i) Aスキーム案

この案は、賃貸住宅の入居者（賃借人）の利益保護を目的とするものである。その内容として、入居者への賃貸住宅管理業務の内容の明確化、原状回復・敷金精算問題への対応が想定され、そのための規制の内容としては、賃貸借契約締結時において説明義務を課すスキーム案が考えられる。

以下、本スキーム案に関して想定される主な論点について検討することとしたい。特に、賃貸住宅の入居者（賃借人）の利益保護を目的とする本スキーム案については、同様に、賃借人の利益保護を目的としている宅地建物取引業法との関係・整合性の検討が重要となる。

ア) 本スキーム案に関しては、まず、賃貸借契約締結に仲介業者が介在する場合には、宅地建物取引業法第35条により仲介業者に重要事項の説明義務が課されているが、それと、本案により賃貸住宅管理業者に新たな説明義務を課する必要性・合理性があるかを検討する必要がある。

宅地建物取引業法上、賃貸借契約締結の際に仲介業者が説明すべき内容で賃貸住宅の管理に関連するものとしては、借賃以外に受領される金額、契約の解除に関する事項、契約期間及び更新に関する事項、敷金等の精算に関する事項、管理受託者の氏名・住所などがある²⁴⁾。すなわち、主に賃貸借契約の契約条件については一定の説明がされているが、賃貸住宅管理業に関しては、賃貸住宅管理業者の氏名・住所にとどまる。

そこで、入居者に対し、管理委託契約の内容や賃貸住宅管理業者が行う管理業務の内容など、管理事務の内容及び実施方法（賃貸住宅管理業務処理準則第7条参照）を説明することを、賃貸住宅管理業者に義務付ける規制制度の可否について、以下検討する。

イ) この点に関しては、このような説明義務を課すべき対象は、賃貸住宅管理業者ではなく、貸主ではないかという点について検討が必要である。

この点に関しては、入居者（賃借人）と契約関係にあるのは貸主であり、入居者の利益の保護のため、当該契約に関係する規制を行うのであれば、貸主を規制対象とするのが自然である。また、入居者の保護の必要性は、貸主が賃貸住宅管理業者に賃貸住宅に関する管理の委託等を行っている場合だけでなく、そのような委託等をせず、貸主が直接に賃貸住宅に関する管理を行っている場合にも、同様にある。

よって、入居者に対する説明義務は、本来、貸主に対する規制制度として検討

することが適当と考えられる。そうすると、結局、入居者に対する説明義務を課するAスキーム案は、本稿で検討対象としている賃貸住宅管理業者への行政関与に直接関係するものではないということとなる。

なお、入居者（賃借人）の利益の保護のための貸主に対する規制の是非や内容については、本稿では立ち入らないが、別途検討を要する課題であると考えられる²⁵⁾。

ii) Bスキーム案

この案は、サブリース問題等を含め、貸主の利益保護を目的とするものである。このスキーム案の中核としては、これまでみてきたところから、賃貸住宅管理業者による貸主に対する契約内容の十分な説明を担保するための規制について検討する。規制の理由は、貸主と賃貸住宅管理業者の情報格差（情報の非対称性）の是正にある。

規制スキームの骨格は、賃貸住宅管理業を営む際における事業規制（登録、免許、届出等の義務付け²⁶⁾）を行い、届出等を行った賃貸住宅管理業者に対して、業務規制として、貸主への一定の事項の説明等を義務付けるという案が考えられる。

このスキーム案において、以下、想定される主な論点について検討する。

ア) まず、保護法益との関係であるが、このスキーム案で保護対象としている貸主は、賃貸住宅経営を事業として行う者であり、消費者保護法制の対象とは言えず、規制制度により保護する対象として適当といえないのではないかという点である。

類似の規制制度をみると、確かに、宅地建物取引業法では、購入者等（賃借人も含む）の利益の保護を大きな目的としているが、他方で、宅地建物取引業の健全な発達、宅地建物の流通の円滑化も目的とし、例えば、宅地建物取引業法第35条の重要事項説明は、購入者、賃借人等だけでなく、宅地建物取引業者相互間の取引でも義務付けており、宅地建物取引業の健全な発達、宅地建物の流通の円滑化という目的のために、事業者も保護対象としている。

同様に賃貸住宅管理業においても、賃貸住宅管理におけるサブリース事業を含む賃貸住宅管理業の重要性や問題発生状況によっては、賃貸住宅管理業の健全な発達、賃貸住宅管理の適正化のために、貸主を保護対象として制度構築をすることも、あり得るものと思われる。

イ) 次に検討すべき論点としては、賃貸住宅管理業者にどのような内容の説明義務を課するかという点である。

この点に関しては、貸主が賃貸住宅の管理を委ねる意思決定をするための重要な事項ということになるが、具体的には、管理事務の内容及び実施方法の内容として、緊急時の連絡対応等の契約の管理に係る事項、建物・設備の維持管理や清掃等に係る事項のほか、分別管理等の状況などが考えられる。

加えてサブリースにおいては、最高裁サブリース判決、最近生じている問題、賃貸住宅管理業者登録制度の改正内容等を踏まえると、サブリースにおける賃料額決定や収益予測の根拠、賃料改定の方法等も十分説明する必要があると思われる。

さらに、説明を行う主体については、賃貸住宅管理業務における法律関係等の専門的内容等に鑑み、一定の知識・業務経験を有する専門的資格者に限定することも考えられる。

ウ) なお、このスキーム案に関しては、賃貸住宅管理業者は、小規模な業者が多く、スキーム案による重要事項説明や、そのための専門的資格者の必置などは、賃貸住宅管理業者への負担が大きく、規制を行うにしても、一定規模以上の業者（例えば一定戸数以上の住宅を管理している業者）に限定して行うべき（あるいは少なくとも当初は限定的に行うべき）という意見も想定されるが、そのような規制にすると、規制を受けない小規模な業者で重要事項説明等が行われず問題が生じる懸念があり、また、規制を受けない小規模な業者が設立されやすくなり、上記のような問題を起こす懸念がより大きくなるなどから、規制を一定規模以上の業者に限定することは適当ではないと考えられる。

(3) 規制制度の構築についての留意事項

以上、賃貸住宅管理業への規制制度として構築しうる一つの案を示したところであるが、上述したように、規制制度の構築においては、まず、その必要性・合理性について慎重な検討が必要である。その点では、今回行われる賃貸住宅管理業者登録制度の制度・運用の見直しの効果等の検証が重要となる。同登録制度の周知・普及が進み、管理業者の登録が促進され、管理業者による重要事項の説明の徹底が進むとともに、貸主・入居者への同制度の認知度も高まることにより、貸主あるいは入居者との間の情報格差の是正等が図られ、賃貸住宅管理業務の適正化が進むのであれば、規制制度の構築は、必ずしも必要ではなくなる。この点で、今回の制度改正において盛り込まれている、賃貸住宅媒介時の宅地建物取引業法による重要事項説明の説明事項に管理業者の登録の有無を加える改正内容は、同登録制度の周知・普及のために有効な手段であると考えられ、その効果を注視するとともに、その見直し措置による同登録制度の周知・普及の効果が、より進むような取組み（重要説明事項の中の単なる一説明事項として管理業者の登録の有無のみが説明されるのではなく、賃貸住宅管理業者登録制度の趣旨等が理解されるように説明する等）が重要であると考えられる。

おわりに

以上、本稿においては、賃貸住宅におけるサブリース事業について、その実態を整理・分析した上で、賃貸住宅におけるサブリース事業の適正化のための法的解釈や行政関与のあり方に関する考察を中心に、賃貸住宅におけるサブリース事業について全般的に分析・考察を行った。そこでは、サブリース事業が賃貸住宅の供給・管理において重要な役割を果たしている一方で、一般的にみて需要が相対的に高くない地域での供給の割合が大きくなっている場合も見られる実態等を示した。その上で、賃貸住宅におけるサブリース契約において、賃貸人からの更新拒絶・解約やサブリース業者からの中途解約に関して、事業一体管理型のサブリース事業の場合

に「衡平の見地」からの判断が認められる可能性があることを示した。加えて、サブリース事業を含む賃貸住宅管理業へ規制スキームの雛形の案を提示した。

「はじめに」で記したようなサブリース事業において報じられている賃料減額あるいは中途解約のような問題については、(当該事案が当てはまるか否かは別として) サブリース事業自体に問題があり、それが必然的に問題を生じさせているというわけではないと思われる。すなわち、賃貸住宅におけるサブリース事業は、上述の3類型いずれも、土地所有者・賃貸人等の要請に応じた機能を果たしているものであり、適切な建設計画の下、賃料見直し等の条件(リスク)を十分説明し、契約するのであれば、それ自体で大きな問題は生じさせるものではないと思われる。

ただし、サブリース事業において報じられている賃料減額あるいは中途解約のようなトラブルにおいては、家賃収入が減額されるリスクについて十分な説明がされていないことが原因と思われる。賃料見直し等の条件(リスク)について十分な説明が必要であると考えられる。また、建設受注のために、立地等からみても賃料収入による投資回収が困難なような計画に基づく事業の場合は、転賃借賃料収入が計画通り確保できず、結果として賃貸人の投資回収が困難となる大幅なサブリース賃料の減額をしなければならないような事態が生じる懸念があるため、建設計画等を含めた事業内容について、賃貸人、サブリース業者とも、十分留意する必要があると思われる。

注

- 1) 国土交通省住宅局「民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査の結果について」(2010年12月)
- 2) 言語に忠実にマスターリース契約と呼ばれることも多いが、本稿では裁判例等も踏まえ、サブリース契約ということとする。なお、局面によっては、転賃借契約との対比で、原契約と呼ぶこともある
- 3) 「レオパレス問題」で浮き彫りになる将来リスク」金融財政事情(2012.8.13号)。この問題に関しては、2013年4月15日衆議院予算委員会第一分科会においても取り上げられたところである。また、国民生活センター発行の『国民生活』(2014年8月号)では「不動産サブリース問題の現状」という特集記事が生まれ、NHK クローズアップ現代でもサブリースをめぐるトラブルが報じられている(2015年5月11日放送の「アパート建築が止まらない」)。
- 4) 賃貸住宅管理会社を会員とする団体である(公益財団法人)日本賃貸住宅管理協会においては、主に、①基本型=自由転賃型、②家賃保証型、③既築アパート部分借上型、④既築分譲マンション1室型という、4つのサブリースの類型を定め、それに応じた契約書式が掲げられている(「日管協・応用編 用途別サブリース原契約書式集〔改訂版〕」(平成18年5月)。
- 5) 参考文献14の176~177頁参照。
- 6) サブリース業者の関連業者が賃貸住宅の建設を受注し、サブリース業者が当該建物を借り上げる場合等もある。
- 7) なお、上記3類型にはあたらなないが、リフォーム後の物件をサブリースすることにより既存賃貸住宅のリフォームを促進するような業務形態も見受けられる。
- 8) 『賃貸住宅年鑑 2011年版』(全国賃貸住宅新聞社 2010)59頁では、昭和49年に一括借り上げ方式を初めて導入したハウザーが設立され、また昭和51年に(サブリース事業を行う)積和不動産、ハウスメイトが設立されたとされている。
- 9) 全国賃貸住宅新聞1234号(2016年7月25日)
- 10) 賃貸住宅管理業者は、国土交通省の推計によると、全体で約3.2万社とされている(国土交通省「賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会」資料)。
- 11) 株式会社市場経済研究所・株式会社不動産経済研究所「全国住宅・マンション供給調査2017年版」参照
- 12) 株式会社不動産経済研究所「2016年上期及び2015年間の首都圏投資用マンション市場動向」

参照

13) 主要なサブリース業者2者よりデータの提供（A社は2014年11月時点、B者は2014年10月時点）を受けた埼玉県・千葉県における賃貸住宅の供給状況による。

14) ①最判平成15年10月21日民集57巻9号1213頁（センチューリータワー対住友不動産事件）、②最判平成15年10月21日判時1844号50頁（住友不動産対横浜倉庫事件）、③最判平成15年10月23日判時1844号54頁（個人対三井不動産販売事件）④最判平成16年11月8日判時1883号52頁（長谷工ライブネット対三和リアル事件）、⑤最判平成20年2月29日判時2003号51頁。

15) サブリースに係る法的問題の裁判例としては、他に、転貸用に借上げすることを前提とした投資用マンション販売に係る事案も見受けられ（東京地判平成26年4月1日WL、東京地判平成26年10月30日金商1459号52頁）、国民生活センターでも注意喚起されているが（「婚活サイトなどで知り合った相手から勧誘される投資用マンション販売に注意！」（平成26年1月23日発表資料）、デパート商法など投資用マンションの販売の方法が問題とされる場合であり、サブリース自体の法的問題が取り上げられるものではないため、ここでは取り上げない。ただし、東京地判平成24年3月27日WLは、投資用マンションの販売において、家賃収入が30年以上に亘り一定であるなど非現実的なシュミレーションを提示し、原告に月々の返済が小遣い程度で賄えると誤信させたこと等を理由に、消費者契約法4条2項（不利益事実の不告知）による取消しを認めたものであり、参考となる。

16) 事業用物件におけるサブリースの裁判例を見ると、賃貸人からの更新拒絶・中途解約が認められない事例がほとんどである（参考文献14の196頁参照）。

17) 詳細は参考文献14の200頁以下参照。

18) 学説では、賃貸人の更新拒絶について、i) 最高裁平成15年判決の考え方に基づいて、契約の基礎あるいは前提となっている重要な事情に鑑み、衡平の見地から「正当事由の存否」を総合判断したうえで、明渡請求を認める判決が下される可能性が強いとするもの（参考文献21の2頁）や、賃借人がもっぱら収益を目的とし現実の利用を内容としない賃貸借契約には利用の継続を手厚く保護する必要はないことから、転借人の地位の安定が確保できれば借地借家法28条のように転借人の事情を考量する必要はない法律構成を検討すべきとするもの（参考文献29の374頁。ただし強行規定論が妨げとなることも指摘）ii) 最高裁平成15年判決で示された尺度は、バブル崩壊という予期しない事態に対処するための賃料減額請求の問題に関するものであり、更新拒絶の正当事由の判断にあたって契約締結時の事情等を特段に考慮する理由はなく、当事者双方の使用の必要性等の通常の「正当事由」の枠組みで判断することで足りるとするもの（参考文献27の86・87頁（2010）で、見解が分かれているところである。

19) 参考文献21の6頁以下参照。

20) 一般的な転貸借に伴う転借人の地位に関する判例としては、合意解除の場合として最一小判昭和37年2月1日裁判民集58号441頁、債務不履行による解除の場合として最一小判昭和36年2月21日民集16巻3号662頁、期間満了による賃借人からの解約・更新拒絶の場合として最一小判平成14年3月28日民集56巻3号662頁がある。解説として、参考文献25、31参照。

21) あわせて、「サブリースに関するトラブルの防止に向けて」という通知を関係業界あてに発出し（平成28年9月1日）、家賃保証を巡るトラブルがないよう、改正された重要事項説明の遵守を周知している。なお、同通知においては、「賃貸住宅管理業者と同一の者がサブリースを前提とした賃貸住宅を建設する場合又は賃貸住宅管理業者と連携した他の者（同一グループの会社等）がサブリースを前提とした賃貸住宅を建設する場合においては、当該賃貸住宅の建設後にはサブリースの契約締結が見込まれることから、後々のトラブルを防止するため、当該賃貸住宅の建設に係る契約をする段階から将来の借り上げ家賃の変動等について、土地所有者等に十分な説明を行うことが重要」である旨も周知されており、建設受注・管理一体型のサブリースにおける建設の段階からの説明の重要性も指摘されている。

22) 国土交通省「賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会」資料

23) なお、建設受注・管理一体型のサブリース事業においては、建設に係る契約の段階から、サブリースによる借上げ・家賃保証を前提とした交渉が行われ、賃貸人（建設発注者）において、それを前提とした建設発注が行われる場合が多く、複合契約的な形態となっていることから、建設に係る契約の段階から、重要事項説明等の規制を行うスキーム案も検討対象として想定されるが、今後の検討課題とした。

24) 詳細については太田秀也「宅地・建物の賃貸借における重要事項説明」（松尾弘・山野日章夫編『不動産賃貸借の課題と展望』（商事法務 2012）208頁参照）

25) なお、貸主に対する規制については、貸主は零細事業者が多く、賃貸経営のノウハウも低く、経営主体も多いため、貸主に説明義務を課すのは、過度の規制であり、また現実的でもないという

見解が想定される。しかしながら、貸主は賃貸住宅経営を事業として行う者であり、本来、そのようなノウハウも備えるべきであり、当該見解は本末転倒であると思われる。さらに、貸主に説明義務を課したとしても、賃貸住宅管理業者に管理を委託している場合は、実際に説明するのは、当該賃貸住宅管理業者であると思われ（定期借家契約における契約更新がない旨等を説明も同様）、貸主に過度の負担を課する非現実的な規制とは必ずしも言えないと考えられる。

26) ここでは立ち入らないが、賃貸住宅管理業者の財政基盤等の審査を行うような規制とするなら、登録、免許などとなり、それが不必要なら届出で足りると考えられる（私見では、届出で足りるのではないかと思われる）。

参考文献

<賃貸住宅の供給に関するもの>

- 1) 天野ゆか、佐藤圭二、浦山益郎、鶴田佳子「供給者、建設者、仲介管理者ヒアリングよりみた住戸面積の広い民間賃貸住宅の供給条件（名古屋地区について）」日本建築学会大会学術講演梗概集（東海）（1993年9月）
- 2) 天野ゆか、佐藤圭二「名古屋市内における大規模民間賃貸住宅の供給条件」日本建築学会大会学術講演梗概集（東海）（1994年9月）
- 3) 新井達也、鈴木博志、長谷川高則「名古屋都市圏の民間賃貸住宅供給の経年変化—賃貸住宅情報資料の分析・その1—」日本建築学会大会学術講演梗概集（東海）（1994年9月）
- 4) 新井達也、鈴木博志、長谷川高則「名古屋都市圏の地域別民間賃貸住宅供給の動向—賃貸住宅情報資料の分析・その2—」日本建築学会大会学術講演梗概集（東海）（1994年9月）
- 5) 太田秀也・矢田尚子「賃貸住宅の供給・経営に関する史的・実態的研究：供給形態による供給実態の差異を中心に」住総研究論文集（2015）13～23頁
- 6) 櫻井のり子、内田晶子、飯田真佐子「名古屋市内における新規供給の民間賃貸住宅：1999年」金城学院大学論集家政学編40号、89-96（2000）
- 7) 佐藤圭二、天野ゆか、土岐麻梨子「名古屋市内における民間中高層賃貸住宅の供給実態について—1990/91～1994/95の供給実態：その2.住宅の維持管理にかかわる課題について（都市計画）」日本建築学会東海支部研究報告集39号（2001年2月）
- 8) 土岐麻梨子、佐藤圭二、天野ゆか「名古屋市内における民間中高層賃貸住宅の供給実態について—1990/91～1994/95の供給実態：その1.住宅の立地の特性、経営者と経営目的・動機、および住宅の水準について（都市計画）」日本建築学会東海支部研究報告集39号（2001年2月）
- 9) 長久保貴志「北海道内の賃貸住宅の供給動向に関する調査：住宅金融公庫融資利用住宅の追跡調査」日本建築学会大会学術講演梗概集（関東）（1997年9月）
- 10) 福井淳一、池田裕雅「北海道内町村における民間賃貸住宅供給手法に関する研究」日本建築学会北海道支部研究報告集84号（2011年7月）
- 11) 森本信明「大都市圏における民間賃貸住宅の位置と家賃問題」都市住宅学第4号（1993年12月）

<賃貸住宅の管理に関するもの>

- 12) 近江幸治「サブリース契約の現状と問題点」早稲田法学76巻2号（2000）
- 13) 近江幸治「『サブリース問題』再論」早稲田法学80巻3号（2005）
- 14) 太田秀也『賃貸住宅管理の法的課題2—迷惑行為・自殺・サブリース—』（大成出版社2014）
- 15) 太田秀也「賃貸住宅仲介業の実態等に関する調査—プロパティ・マネジメント型モデルによる仲介の可能性—」都市住宅学92号61頁（2016）
- 16) 太田秀也「賃貸住宅におけるサブリース：契約終了を中心に」Evaluation60・61号（2016）
- 17) 亀田浩一郎「サブリース取引における転貸借法理の変容」法律論叢第84巻第2・3合併号（2012）239頁
- 18) 近畿弁護士会連合会・大阪弁護士会編『中小事業者の保護と消費者法—ドロップショッピング、提携リース、フランチャイズ、不動産サブリースをめぐって』（民事法研究会 2012）
- 19) 財団法人高齢者住宅財団『サービス付き高齢者向け住宅の事業モデルと情報提供に関する調査研究』（平成24年3月）
- 20) 澤野順彦「サブリースと賃料増減請求」NBL554号36頁（1994）
- 21) 下森定「サブリース訴訟最高裁判決の先例的意義と今後の理論的展望（上・下）」金融・商事判例1191・1192号（2004）
- 22) 芝田昇文・中城康彦・齊藤広子「賃貸住宅管理会社の経営実態に関する研究」日本建築学会大会学術講演梗概集（東北）（2009年8月）

- 23) 芝田昇文・中城康彦・齊藤広子「民間賃貸住宅の管理委託の実態に関する研究」日本建築学会大会学術講演梗概集（北陸）（2010年9月）
 - 24) 清水俊彦「サブリースにおける賃料減額額（下）」判例タイムズ1003号49頁以下
 - 25) 田高寛貴「賃貸借の終了による転借人への明渡請求の可否」法学研究88巻1号（2015）
 - 26) 藤澤雅義『賃貸経営マスター』（住宅新報社 2012）
 - 27) 本田純一「サブリース契約の更新拒絶と正当事由」中央ロー・ジャーナル第7巻第2号86・87頁（2010）
 - 28) 升永英俊『サブリース訴訟〔増補版〕』（千倉書房 2003）
 - 29) 松岡久和「不動産事業と建物賃貸借—サブリース判決の功罪」（松尾弘・山野目章夫編『不動産賃貸借の課題と展望』（商事法務 2012）361頁以下）
 - 30) 松田佳久「射程拡大したサブリース法理（1～3）」大阪経大論集60巻1～3号（2009）
 - 31) 山口心平「サ高住におけるサブリース契約の終了とその法的課題」都市住宅学93号（2016）
 - 32) 吉田克己「サブリース契約と衡平の原則」銀行法務21・629号（2004）
- <賃貸住宅に対する政策に関するもの>
- 33) 塩崎賢明・竹山清明『賃貸住宅政策論』（都市文化社 1992）
 - 34) 塩崎賢明『住宅政策の再生』（日本経済評論社 2006）

執筆者紹介

太田秀也（おおたひでや） 麗澤大学経済学部特任教授 東京大学法学部卒

主な著書：『賃貸住宅管理の法的課題』（大成出版社 2011）、『賃貸住宅管理の法的課題2』（大成出版社 2014）、『行政活動論』（大成出版社 2015）

