

■□■ 貸不動産経営管理士 ■□■

■□■ 賃貸住宅 ■□■

(質問) 未完成の物件でも法律上は賃貸住宅?

(回答) 竣工後に入居者募集が明らかであれば賃貸住宅です

(記事内容)

【登録義務は管理戸数による?】

委託を受けて賃貸住宅管理業務（賃貸住宅の維持保全、金銭の管理）を行う事業を営もうとする者は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下、賃貸住宅管理業法と略します）上、国土交通大臣の登録を受けなければなりません。ただし、管理戸数が200戸未満の者はその義務はなく、任意に登録するか否かを決められます。

【マンションの一部が店舗の場合は?】

賃貸住宅管理業法は賃貸住宅をその対象としており、店舗やオフィス等の商業用のスペースはその対象とはしていません。同法において賃貸住宅とは「人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分」と定義されています。「家屋」とはアパート一棟や戸建てなど一棟をいい、「家屋の部分」とはマンションの一室といった家屋の一部をいいます。また、「人の居住の用に供する」ことを要件としているので、通常事業の用に供されるオフィスや倉庫等はこの要件を満たさず「住宅」に該当しません。

一棟の家屋について、一部が事務所として事業の用に供され、一部が住宅として居住の用に供されている等のように複数の用に供されている場合、当該家屋のうち、賃貸借契約が締結され居住の用に供されている住宅については、賃貸住宅に該当します。

【空室も管理戸数上の賃貸住宅になるの?】

賃貸人と賃借人（入居者）との間で賃貸借契約が締結されておらず、賃借人（入居者）を募集中の家屋等や募集前の家屋等であっても、それが賃貸借契約の締結が予定され、賃借することを目的とされる場合は、賃貸住宅に該当します。

また、家屋等が建築中である場合も、竣工後に賃借人を募集する予定であり、居住の用に供することが明らかな場合は、賃貸住宅に該当します。

【民泊で使用中の住宅も賃貸住宅？】

住宅宿泊事業法 3 条 1 項の規定による届出に係る住宅のうち、住宅宿泊事業（同法 2 条 3 項に規定する住宅宿泊事業をいいます）の用に供されているもの（民泊）は、賃貸住宅管理業法で登録の対象となる賃貸住宅に該当しません。

ただし、これら住宅が、現に人が宿泊しているまたは現に宿泊の予約や募集が行われている状態でなければなりません。民泊事業に使用されていない場合には、賃貸の用に供されることも想定され、その場合は賃貸住宅に該当します。

【ウィークリーマンションは賃貸住宅？】

旅館業法 3 条 1 項の規定による許可に係る施設である住宅（旅館）は、賃貸住宅管理業法で登録の対象となる賃貸住宅に該当しません。

ウィークリーマンションについては、旅館業法 3 条 1 項の規定による許可を受け、旅館業として宿泊料を受けて人を宿泊させている場合は賃貸住宅には該当しませんが、利用者の滞在期間が長期に及ぶなど生活の本拠として使用されることが予定されている、施設の衛生上の維持管理責任が利用者にあるなど、当該施設が旅館業法に基づく営業を行っていない場合には、賃貸住宅に該当します。

【サブリース業にも契約件数等の要件があるの？】

賃貸住宅管理業法は、特定転貸事業者（サブリース業者）や勧誘による勧誘や特定賃貸借契約（マスター リース契約）の締結といった行為に着目して、その適正化に必要な措置をすべての者に義務付けているので、営利の意思を持って反復継続的に賃貸住宅の転貸を行う場合はその規模によらず規制が課されます。

なお、特定転貸事業者とは、特定賃貸借契約に基づき賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営む者をいい、「事業を営む」とは、営利の意思を持って反復継続的に転貸すること

をいいます。なお、営利の意思の有無については、客観的に判断されます。

(過去間にチャレンジ！)

【問 題】 管理業法における賃貸住宅に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。
(2021 年度問 29)

- 1 賃貸住宅とは、賃貸借契約を締結し、賃借することを目的とした、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分をいう。
- 2 建築中の家屋は、竣工後に賃借人を募集する予定で、居住の用に供することが明らかな場合であっても、賃貸住宅に該当しない。
- 3 未入居の住宅は、賃貸借契約の締結が予定され、賃借することを目的とする場合、賃借人の募集前であっても、賃貸住宅に該当する。
- 4 マンションのように通常住居の用に供される一棟の家屋の一室について賃貸借契約を締結し、事務所としてのみ賃借されている場合、その一室は賃貸住宅に該当しない。

正解：2

- 1○ 問題文のとおりです（賃貸住宅管理業法第 2 条第 1 項本文）。
- 2× 建築中の家屋であっても、竣工後に賃借人を募集する予定で、居住の用に供することが明らかなときは、賃貸住宅に該当します。
- 3○ 問題文のとおりです。
- 4○ 問題文のとおりです。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次