サブリース事業にかかる適正な業務のためのガイドライン

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和２年法律第60号）

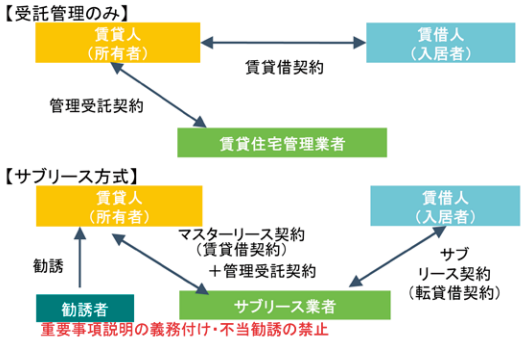
背景・必要性

○賃貸住宅は、賃貸住宅志向の高まりや単身世帯、外国人居住者の増加等を背景に、今後も我が国の生活の基盤としての重要性は一層増大。

○一方、賃貸住宅の管理は、従前、自ら管理を実施するオーナーが中心であったが、近年、オーナーの高齢化や相続等に伴う兼業化の進展、管理内容の高度化等により、管理業者に管理を委託等するオーナーが増加。

○さらに、賃貸経営を管理業者にいわば一任できる“サブリース方式”も増加。

○しかし、管理業者の介在が増加する中、オーナーあるいは入居者とのトラブルが増加。特に、サブリース方式では、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題化。



1　サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置

○トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入

○サブリース業者と組んで勧誘を行う者（勧誘者）も、勧誘の適正化のため規制の対象とする

○違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保

(1)　不当な勧誘行為の禁止

サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約（マスターリース契約）勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為の禁止

(2)　誇大広告等の禁止

マスターリース契約の条件について広告するときは、家賃支払、契約変更に関する事項等について、著しく事実に相違する表示、実際のものよりも著しく優良・有利であると人を誤認させるような表示を禁止

(3)　特定賃貸借契約締結前の重要事項説明

マスターリース契約の締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明

2　賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

○賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、賃貸住宅管理業者の登録制度を創設

(1)　賃貸住宅管理業の登録

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について、国土交通大臣の登録を義務付け　※管理戸数が200戸未満の者は任意登録

⑵　賃貸住宅管理業者の業務における義務付け

①　業務管理者の配置

事務所毎に、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する者を配置

②　管理受託契約締結前の重要事項の説明

具体的な管理業務の内容・実施方法等について書面を交付して説明

③　財産の分別管理

管理する家賃等について、自己の固有の財産等と分別して管理

④　定期報告

業務の実施状況等について、管理受託契約の相手方に対して定期的に報告

施行期日	1．サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置：**2020年12月15日** 2．賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設：**2021年６月中旬頃予定**

「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」（令和２年10月16日公表）のポイント

賃貸住宅管理業法のサブリース規制措置は、令和２年12月15日施行

目　的

サブリース事業に係る規制の実効性を確保し、サブリース業者等とオーナーとのトラブルを防止するため、法の規制対象や法違反となり得る具体的な事例を明確化し、これらの規制の内容を関係者に分かりやすく示す

概　要

規制の対象となる勧誘者の明確化

賃貸住宅の建設請負や土地等の売買の際にマスターリース契約の締結を勧める建設業者や不動産業者、特定のサブリース業者から勧誘の依頼を受けたオーナーが「勧誘者」に該当することを明確化

禁止される誇大広告・不当勧誘の明確化

誇大広告・不当勧誘として禁止される具体例を明確化

[誇大広告の例]　「家賃保証」「空室保証」などの文言に隣接する箇所に、定期的な家賃の見直しがある場合にその旨及び借地借家法第32条の規定により減額されることがあることが表示されていない

[不当勧誘の例]　家賃減額リスクや、契約期間中のサブリース業者からの契約解除の可能性、借地借家法第28条の規定によりオーナーからの解約には正当事由が必要であることについて伝えず、サブリース事業のメリットのみを伝える

オーナーに説明すべき家賃減額リスク等の内容の明確化（重要事項説明）

契約締結前に書面に記載して説明しなければならないリスク事項を明確化

[記載して説明すべきリスク事項]

●**家賃が減額される場合があること**

・家賃の定期的な見直しがあり、見直しにより家賃が減額する場合があること

・契約条件にかかわらず借地借家法第32条第１項に基づきサブリース業者が減額請求を行うことができること（ただし、家賃が、経済事情の変動により不相当となったとき等借地借家法上の要件を満たさない限り、減額請求はできないこと）
・オーナーは必ずその請求を受け入れなくてはならないわけではなく、変更前の家賃決定の要素とした事情を総合的に考慮した上で、協議により相当家賃額が決定されること。

●契約期間中に解約となる場合があること

・契約期間中でも、サブリース業者から解約される場合があること
・借地借家法第28条に基づきオーナーからの解約には正当事由が必要であること

サブリース事業にかかる適正な業務のためのガイドライン（一部抜粋）

❶趣　旨

賃貸住宅をめぐっては、少子高齢化や単身世帯の増加、外国人居住者の増加等の社会経済情勢の変化に伴い、国民の生活基盤としての賃貸住宅の役割の重要性が増している一方、賃貸住宅の賃貸人については、相続等に伴って事業を開始するなど、事業経験の浅い者が増加するとともに、管理受託やサブリースにより事業を実施する者が増加している。

このような中、サブリース事業については、サブリース業者が、建設業者や不動産販売業者等と連携して勧誘を行う際や、当該サブリース業者とのマスターリース契約の締結を促す広告を行う際に、オーナーとなろうとする者にサブリース方式での賃貸経営に係る潜在的なリスクを十分説明せず、マスターリース契約が適切に締結されないという事態が多発している。

具体的には、マスターリース契約に基づいてサブリース業者が支払うべき家賃に関するリスク（例：将来的に家賃の額が変更される可能性）、マスターリース契約の解除の条件（例：賃貸人からの解約には正当事由が必要）等を明らかにしないことで、オーナーとなろうとする者が内容の真偽や適否を判断することが難しく、契約内容等を理解せず誤認したままマスターリース契約を締結することで、家賃減額や契約解除等を巡るトラブルが発生しているという実態がある。

そのため、令和２年６月19日に公布された賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和２年法律第60号。以下「賃貸住宅管理業法」という。）においては、サブリース事業について、マスターリース契約の適正化のため必要な規制（法第28条（誇大広告等の禁止）、第29条（不当な勧誘等の禁止）及び第30条（特定賃貸借契約の締結前の書面の交付）等の規制）が設けられており、これらの規制については、令和２年12月15日に施行される。

本ガイドラインは、賃貸住宅管理業法案に対する附帯決議（衆議院国土交通委員会：令和２年５月22日、参議院国土交通委員会：同６月９日）の趣旨を踏まえつつ、サブリース事業に係るこれらの規制の実効性を確保し、サブリース業者等とオーナーとのトラブルを防止するため、賃貸住宅管理業法上求められる事項や賃貸住宅管理業法違反となり得る具体的な事例といった、業務を適正に行うために最低限求められる水準を明示しながら、これらの規定の内容を関係者に分かりやすく示すことを目的としている。

なお、本ガイドラインに挙げる事項や具体例は、賃貸住宅管理業法違反となり得るもの等の一つの例示に過ぎないことから、サブリース業者・勧誘者が、賃貸住宅のオーナーとなろうとする者にとってより適正な広告・勧誘等を実施し、透明性が高く質の高い営業活動とサービス提供ができるよう、業界団体において、優良事例等に関する指針を作成するなどし、これらを活用した研修・講習等の機会を通じて、引き続き、サブリース事業に携わる従業員一人一人の業務レベルの一層の向上に取り組んでいくことを期待する。

あわせて、トラブルの防止や適正な契約締結の推進に向け、関係省庁、地方自治体及び業界団体

を含む関係機関等が連携した相談体制の充実を図り、賃貸住宅管理業法の実効性を担保していくこととなるが、これらの複層的な取組を通じた事例の蓄積が、トラブルや争訟の発生時における賃貸住宅のオーナー等の立証責任の軽減にも寄与するものとなる。

また、賃貸住宅管理業法の各条文に関する解釈・運用の考え方については、本ガイドラインの他「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」を参照されたい。

❷規制の概要

賃貸住宅管理業法において、特定転貸事業者（以下「サブリース業者」という。）には、以下の行為規制が設けられている。このうち、①誇大広告等の禁止及び②不当な勧誘等の禁止については、勧誘者（サブリース業者が特定賃貸借契約（以下「マスターリース契約」という。）の締結についての勧誘を行わせる者）に対しても義務づけられている。なお、本ガイドラインは、①～④を対象としており、その他サブリース業者に関する規定については、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」を参照されたい。

① 誇大広告等の禁止（法第28条）
② 不当な勧誘等の禁止（法第29条）
③ 契約締結前における契約内容の説明及び書面交付（法第30条）
④ 契約締結時における書面交付（法第31条）
⑤ 書類の閲覧（法第32条）

❸勧誘者

⑴ 規定の趣旨

サブリース事業においては、サブリース業者が、賃貸住宅の建設を請け負う建設業者、賃貸住宅やその土地等の売買の仲介を行う不動産業者等と連携し、オーナーとなろうとする者に対し勧誘を行うことが一般的に行われている。このようなサブリース業者以外の勧誘を行う者の一部が、建設業者や不動産業者としての自己の利益につなげるため、オーナーとなろうとする者に対して、サブリース業者と締結するマスターリース契約に関する内容やリスクを誤認させ、その結果、契約締結後にトラブルに発展する事態が生じている。特に、建設業者や不動産業者が介在し、十分な資産を有さない者が住宅建設や不動産購入のために多額の融資を受ける場合に、トラブルに発展することが多い。

このようなサブリース業者以外の勧誘を行う者の勧誘行為について、何の規制も課さなければ、サブリース業者は、第三者に勧誘を委ねることにより、勧誘規制を免れることができ、賃貸住宅管理業法の趣旨が全うされないこととなる。このため、本法においては、サブリース業者がマスターリース契約の締結についての勧誘を行わせる者を「勧誘者」と位置づけ、勧誘者に対しても、誇大広告等の禁止（第28条）及び不当な勧誘等の禁止（第29条）を義務づけている。

⑵ 「勧誘者」の考え方

勧誘者とは、「サブリース業者がマスターリース契約の締結についての勧誘を行わせる者」であり、①特定のサブリース業者と特定の関係性を有する者であって、②当該サブリース業者のマスターリース契約の締結に向けた勧誘を行う者である。

①特定のサブリース業者と特定の関係性を有する者とは、サブリース業者から委託を受けて勧誘を行う者が該当するほか、明示的に勧誘を委託されてはいないが、サブリース業者から勧誘を行うよう依頼をされている者や、勧誘を任されている者は該当し、依頼の形式は問わず、資本関係も問わない。例えば、

・特定のサブリース業者からマスターリース契約の勧誘を行うことについて委託を受けている者
・親会社、子会社、関連会社のサブリース業者のマスターリース契約について勧誘を行う者

のほか、

・特定のサブリース業者が顧客を勧誘する目的で作成した資料を用いてマスターリース契約の内容や条件等を説明し、当該契約の勧誘を行っている者
・特定のサブリース業者から、勧誘の謝礼として紹介料等の利益を得ている者
・特定のサブリース業者が、自社のマスターリース契約の勧誘の際に渡すことができるよう、自社名の入った名刺の利用を認めている者

等も特定の関係性を有する者に該当する。特定の関係性を有する者であるかどうかは、上記のような事情等に照らして客観的に判断すべきものであり、たとえ勧誘者が、自分は自発的に勧誘を行っており、サブリース業者が勧誘を行わせている者でないと主張したとしても、勧誘者に係る規制の適用を免れるものではない。また、相続税対策を謳ったサブリース事業等において、建設会社、不動産業者、金融機関等複数の主体が建設請負や不動産売買、融資等で関与する場合があるが、それぞれの主体が勧誘者にあたるかどうかは、主体毎に、特定のサブリース業者と特定の関係性を有する者であるかどうかを客観的に判断することとなる。さらに、勧誘者が勧誘行為を第三者に再委託した場合は、当該第三者も勧誘者に該当する。

また、勧誘者とは、上述①の関係性を有するサブリース業者の②マスターリース契約の締結に向けた勧誘を行う者であるが、ここでいう勧誘とは、オーナーとなろうとする者がマスターリース契約を締結する意思の形成に影響を与える程度の勧め方をいい、個別事案ごとに客観的に判断されることに留意が必要である。特定のサブリース業者とのマスターリース契約を結ぶことを直接勧める場合のほか、特定のサブリース業者とのマスターリース契約のメリットを強調して締結の意欲を高めるなど、客観的に見てオーナーとなろうとする者の意思の形成に影響を与えていると考えられる場合も勧誘に含まれる。さらに、不特定多数の者に向けられたものであっても、特定のサブリース業者のマスターリース契約の内容や条件等を具体的に認識できるような内容であって、それが個別のオーナーとなろうとする者の意思形成に影響を与える場合は、勧誘に該当し得うる。一方で、契約の内容や条件等に触れずに、単に業者を紹介する者は該当しない。

勧誘者が法第28条又は第29条の規定に違反した場合には、勧誘を行わせたサブリース業者自身も処分の対象となるため、サブリース業者は、勧誘者に適正な勧誘を行わせる必要がある。

⑶ 具体例

以下に、通常は勧誘者に該当すると考えられる場合を例示する。勧誘者に該当するかどうかについては、例示されていないものも含め、個別事案ごとに客観的に判断されることに留意する必要がある。

- 建設会社、不動産業者、金融機関等の法人やファイナンシャルプランナー、コンサルタント等の個人が、サブリース業者から勧誘の委託を受けて、当該事業者とのマスターリース契約の内容や条件等を前提とした資産運用の企画提案を行ったり、当該マスターリース契約を締結することを勧めたりする場合
- 建設業者や不動産業者が、自社の親会社、子会社、関連会社のサブリース業者のマスターリース契約の内容や条件等を説明したり、当該マスターリース契約を結ぶことを勧めたりする場合
- 建設業者が賃貸住宅のオーナーとなろうとする者に対し、当該者が保有する土地や購入しようとしている土地にアパート等の賃貸住宅の建設を行う企画提案をする際に、建設請負契約を結ぶ対象となる賃貸住宅に関して、顧客を勧誘する目的でサブリース業者が作成したマスターリース契約の内容や条件等を説明する資料等を使って、賃貸事業計画を説明したり、当該マスターリース契約を結ぶことを勧めたりする場合
- 不動産業者が賃貸住宅のオーナーとなろうとする者に対し、ワンルームマンションやアパート等の賃貸住宅やその土地等の購入を勧誘する際に、売買契約を結ぶ対象となる賃貸住宅に関して、顧客を勧誘する目的でサブリース業者が作成したマスターリース契約の内容や条件等を説明する資料等を使って、賃貸事業計画を説明したり、当該マスターリース契約を結ぶことを勧めたりする場合
- 賃貸住宅のオーナーが賃貸住宅のオーナーとなろうとする者に対し、自己の物件についてマスターリース契約を結んでいるサブリース業者等特定のサブリース業者から、勧誘の対価として紹介料等の金銭を受け取り、当該サブリース業者とマスターリース契約を結ぶことを勧めたり、当該マスターリース契約の内容や条件等を説明したりする場合