



一般社団法人

高齢者住宅協会

Senior Housing Association

賃貸住宅管理業法の施行に関する解説と 賃料等の改定について

2021年1月28日（木）オンラインセミナー

一般社団法人高齢者住宅協会 理事

サ高住運営事業者部会 副部会長

向井 幸一

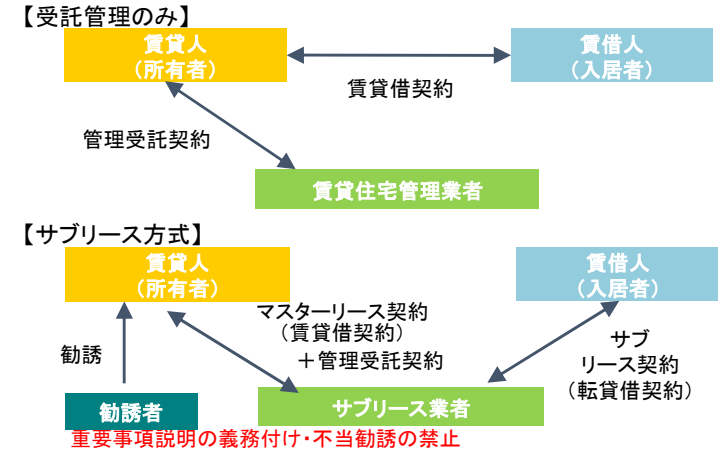
賃貸管理業法制定の背景

- 平成15年10月21日最高裁判例の影響
サブリース契約は賃貸借契約であるとの判断
従来の「事業受託契約」「共同事業契約」「無名契約」との判断を変更した民法の契約当事者対等の原則から借地借家法による借主保護に変更
減額請求権、契約解約権が対等ではなくなった～借主保護へ
- サブリース適正化法の本質～法の不遡及との関係
新たな権利・義務・責任を定めたものではなく従来からの契約関係を明文化したサブリース事業者（借主）の責任を明確化した～重要事項説明
- 貸主保護を目的とした珍しい法律
最高裁判例以降にサブリース事業者からの賃料減額請求、解約が頻発
賃料、契約期間固定と勘違いした貸主から行政等への相談事例が頻発
賃貸借契約では借主からの賃料減額請求権、契約解約権があることを不知
サブリース契約時に賃料減額、契約解約について説明を義務化
- サ高住事業者への影響
サブリース事業の専門家である不動産業以外の事業者が95%
借上げ賃料の減額請求権があることはサ高住事業者にとってプラス
借上げ賃料の貸主からの賃料増額には制限があることを知ることもプラス
サブリース事業は「借主」「貸主」の両方の立場になりうるので注意が必要

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

(2) 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**

※PC・スマホ等で、「国土交通省 サブリース」等と検索すれば、ガイドライン本文、関係法令、重要事項説明書の雛型等のページにアクセスできます

◆ 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



賃貸住宅経営において (サブリース方式) 特に注意したいポイント

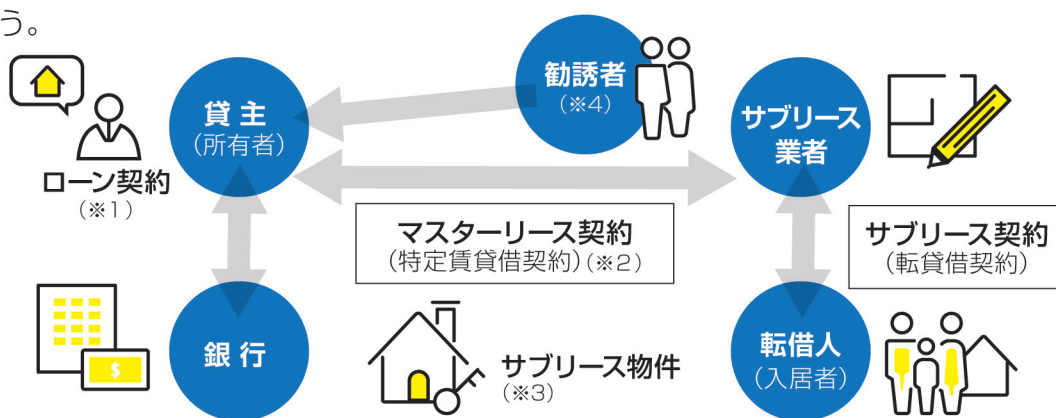


賃貸住宅経営（サブリース方式）をお考えのみなさま

「賃貸住宅経営に関する契約（マスターリース契約）」の前に 必ずご確認ください！

賃貸経営の専門家であるサブリース業者・管理会社が、オーナーの皆様の物件を借り上げ、より安定した賃貸経営が見込めるとされる「マスターリース契約」。入居者に係る煩雑な業務を、全てサブリース業者に委託できる等のメリットもある一方で、想定外の損失等のリスクもあります。「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」という。）では、賃貸物件のオーナーと入居者が、正しい理解と判断ができるような環境を整えるため、適切な広告・勧誘や契約締結前の「重要事項」の書面交付及び説明を義務付けています。自身がトラブルに遭わないためにも、ポイントをしっかり把握しておきましょう。

サブリースの仕組み



※1) サブリース物件の取得（購入・建設）のために、ローンを設定する場合があります。

※2) 賃貸住宅管理業法第2条4項の法律用語。

※3) 土地の購入等により当該土地に建築するアパート等や、投資用マンション等の一室を購入する場合があります。

※4) 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等。



サブリースの注意点（オーナー）

注意

1 契約期間中や契約更新の際に
賃料が減額される可能性があります！

契約時に「都心の物件なら需要が下がらないので、サブリース家賃も下がることはない」「〇年間に渡り、賃料は確実に保証される」などと断定的な説明を受けたり、契約書に家賃保証等と書いてあったとしても、借地借家法（普通借家契約の場合）（第32条）により、オーナー等に支払われる家賃がマスターリース契約の期間中や更新時などに減額請求される可能性があります。また、減額請求された場合でも、そのまま受け入れなければならないわけではありません。

（※借地借家法による賃料減額について説明がない場合、法律違反になります。）

注意

3 家賃を受け取るだけでなく
出費がある場合もあります！

マスターリース契約において、原状回復費用や大規模修繕費用は原則、オーナー負担となります。そのため、契約の際にはサブリース業者と賃貸住宅の維持保全の費用分担について必ず確認しましょう。

注意

2 契約期間中でも契約が解約される
可能性があります！

契約書でサブリース業者から解約することができる旨の規定がある場合は、契約期間中であっても解約される可能性があります。また、オーナーからの更新拒絶には借地借家法（第28条）により正当事由が必要となります。

（※借地借家法によるオーナーからの更新拒絶には正当事由が必要になることについて説明がない場合、法律違反になります。）

注意

4 融資審査の際に不正を行われた
という事例もあります！

融資審査を通すために、不動産業者が、自己資金のないオーナーの預金通帳の残高を改ざんするなどの不正行為を行っていた事例や、金融機関が、融資の条件として、オーナーにとって不必要なカードローン・定期預金・保険商品等の抱き合わせ販売を行っていた事例もあります。サブリース物件を取得するために銀行から融資を受けるときは、融資を受ける金額や融資の内容について業者任せにせず直接銀行に確認しましょう。

最後に

過去にサブリース業者が破綻したり、契約期間中に契約解除を迫られた例もあります。サブリース業者とどのような契約を結んだかにかかわらず、最終的なリスクと責任はオーナーがご自身で負うこととなることに留意しましょう。

「賃貸住宅経営に関する契約（マスターリース契約）」のチェックポイント

✓ サブリース業者から**不当な勧誘**は受けていませんか？

将来の家賃減額リスクがあることなどについて、あえて伝えず、サブリース事業のメリットのみ伝えるような勧誘や、断定的に「都心の物件なら需要が下がらないのでサブリース家賃も下がることはない」「家賃収入は将来に渡って確実に保証される」といった**不実のことを伝える勧誘行為は、不当勧誘に該当する可能性があります**（賃貸住宅管理法第29条）。

オーナー等が「お断りします」、「必要ありません」、「結構です」、「関心ありません」、「更新しません」など、明示的に契約の締結又は更新意思がないことを示しているにもかかわらず、サブリース業者や勧誘者から勧誘された場合も不当勧誘に該当する可能性があります（賃貸住宅管理法第29条）。

✓ サブリース業者の広告は、**メリットのみが強調**されていませんか？

サブリース業者自身又は勧誘者が行うマスターリース契約の締結を促す広告において、オーナーとなるようとする者が賃貸事業の経験・専門知識が乏しいことを利用し、サブリース業者が「支払家賃は契約期間内確実に保証！一切収入が下がりにません！」「オーナーによる維持保全是費用負担を含め一切不要！」など**メリットのみを強調して、賃貸事業のリスクを小さく見せる表示**をしている場合は、**誇大広告に該当する可能性があります**（賃貸住宅管理法第28条）。

✓ 契約締結前に**重要事項説明**を受け、 契約締結時には**書面の交付**を受けましたか？

マスターリース契約の締結にあたり、サブリース業者は契約締結前に、相手方の知識、経験、財産の状況、賃貸住宅経営の目的やリスク管理判断能力に応じ、**重要事項について書面を交付して説明を行う必要があります**、**契約締結時には遅滞なく、契約書面を交付することが義務付けられています**（賃貸住宅管理法第30条、31条）。また、オーナーが貸主となって、普通借家契約としてマスターリース契約を締結する場合、**重要事項説明を受けたとしても、借地借家法の制約を受けるため、サブリース業者による契約更新時等の賃料の減額や、契約期間中の解約などの可能性があるほか、賃料発生までの免責期間、契約期間中の追加費用の発生、契約の解約条件等について、サブリース事業者から重要事項説明を受ける際は内容をよく確認しましょう。**（※説明がなかった場合は法律違反になります。）

国土交通省では、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した「**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**」を策定しております。



国土交通省 サブリース

検索

Point 1

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」に該当することを記載しております。



Point 2

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記載しております。

<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）の規定により減額請求される可能性があることが表示されていない等

<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約の可能性、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等

Point 3

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

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記載しております。

▶家賃が減額される場合があること

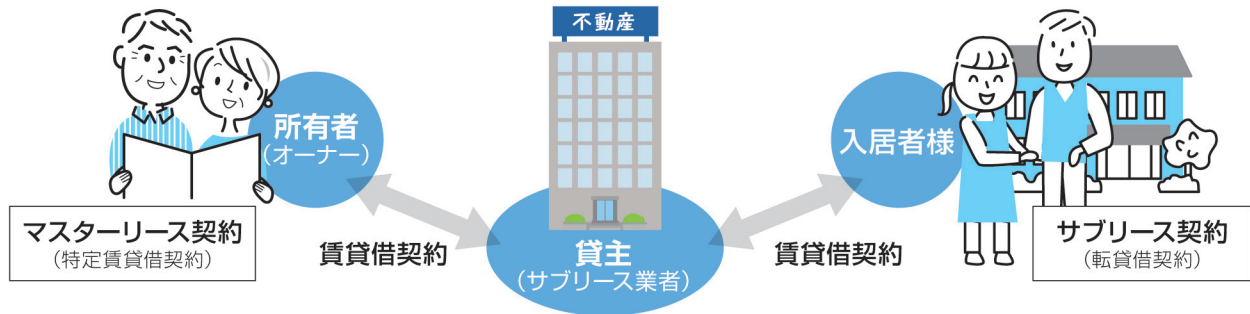
- 家賃の定期的な見直しがあり、見直しにより家賃が減額する場合があること
- 契約条件にかかわらず借地借家法（第32条）に基づきサブリース業者が減額請求を行うことができること（その場合も減額請求を受け入れなければならないわけではなく、協議が必要であること）

▶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

賃貸住宅に入居される
みなさま

貸主が建物の所有者でない住宅に 入居する方は必ずご確認ください！



注意

1

あなたのお部屋はサブリース住宅ですか？

サブリース住宅は、貸主（サブリース業者）と建物の所有者（オーナー）が異なります。入居物件がサブリース住宅かどうか、貸主や不動産業者に確認しましょう。なお、国土交通省の標準契約書では、貸主と建物の所有者が異なる場合には、両者を記載することとされていますので、入居物件の賃貸借契約書の記載内容を確認しましょう。



注意

2

賃貸借契約書に貸主が建物の所有者（オーナー）に 変わった場合に住み続けられる旨の記載はありますか？

入居物件の賃貸借契約書と、建物の所有者（オーナー）と貸主（サブリース業者）間の賃貸借契約書の両方に、**地位の承継に関する規定（※）**があるかどうか、貸主や不動産業者に確認しましょう。なお、賃貸借契約書にこの規定があれば、建物の所有者と貸主間の賃貸借契約が終了しても、**建物の所有者から退去を求められることはありません。**

※「この契約が終了したときは、貸主の地位を、建物の所有者が引き継ぐ」旨の規定



注意

3

サブリース業者から維持保全の内容や 連絡先の通知を受けていますか？

貸主（サブリース業者）は、入居者に対して「**維持保全の内容**」及び「**サブリース業者の連絡先**」を通知する必要がありますので、貸主や不動産業者に確認しましょう。

※「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」施行後の賃貸借契約が対象となります。



…………… < 賃貸住宅経営（サブリース方式）をお考えのみなさま・賃貸住宅に入居されるみなさま > ……………

賃貸に関する
トラブル相談

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
<https://www.jpm.jp/consultation/>

※賃貸住宅のオーナーに対して、賃貸住宅でのトラブルやお悩みについてアドバイスを行っています。

公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会（ちんたい協会）

0120-37-5584

※賃貸住宅での一般的なトラブルやお悩みについてアドバイスを行っています。

※賃貸借契約などの法律に関わるご相談はお受けできません。

賃貸住宅 ご相談

検索



法的トラブルに関する
総合案内窓口

法テラス・サポートダイヤル
おなやみなし

0570-078374

※お問合せ内容に応じて解決に役立つ法制度や、相談機関・団体などに関する情報を提供しています。

民間金融機関に関する相談

金融サービス利用者相談室

0570-016811（IP電話からは 03-5251-6811）

広告、勧誘及び重要事項説明
に関する違反行為

国土交通省 広告、勧誘及び重要事項説明に関して違反等したサブリース業者（勧誘者含む）
についての情報提供に関する申し出は下記アドレスまで

（全国共通） hqt-chintai-moushide@gxb.mlit.go.jp（令和2年12月15日より運用開始）

消費生活相談窓口

消費者ホットライン

いちゃ
局番なしの 188

※消費者ホットラインは、原則、最寄りの消費生活センター等の消費生活相談窓口などにつながる電話番号です。消費生活センター等の相談できる時間帯は、相談窓口により異なります。

※消費生活センター等では、お問合わせ内容に応じて解決に役立つ法制度や、相談機関・団体などに関する情報を提供しています。

※オーナーが個人であって同種の行為を反復継続的に行っているとはいえない場合には、マスターリース契約は消費者契約法第2条第3項に規定する消費者契約に該当する場合があります。その際には同法の適用を受ける可能性があります。

**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**

目次

1. 趣旨
2. 規制の概要
3. 勧誘者
 - (1) 規定の趣旨
 - (2) 「勧誘者」の考え方
 - (3) 具体例
4. 誇大広告等の禁止
 - (1) 規定の趣旨
 - (2) 「誇大広告等」について
 - (3) 誇大広告等をしてはならない事項
 - (4) 広告の表示に関する留意事項
 - (5) 「著しく事実に相違する表示」について
 - (6) 「実際のものよりも著しく優良であり、若しくは著しく有利であると人を誤認させるような表示」について
 - (7) 具体例
5. 不当な勧誘等の禁止
 - (1) 規定の趣旨
 - (2) 「特定賃貸借契約の締結をするに際し」について
 - (3) 「解除を妨げるため」について
 - (4) 「特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なもの」について
 - (5) 「故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為」について
 - (6) 具体例
 - (7) 特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の保護に欠けるもの
 - (8) 建設請負、賃貸住宅やその土地等の売買契約が伴うマスターリース契約の勧誘にあたっての留意点
6. 重要事項説明
 - (1) 規定の趣旨
 - (2) 重要事項の説明者
 - (3) 重要事項説明のタイミング
 - (4) 説明の相手方の知識、経験、財産の状況等に応じた説明

- (5) 重要事項の説明事項
- (6) 重要事項の説明に IT を活用する場合
- (7) 入居者への対応

7. 契約締結時の書面交付

- (1) 規定の趣旨
- (2) 書面の記載事項
- (3) 契約締結時の書面交付に IT を活用する場合

<参考> 罰則一覧

<別添> 特定賃貸借契約重要事項説明書記載例

1. 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、賃貸住宅管理法上求められる事項や賃貸住宅管理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。

2. 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）

3. 勧誘者

(1) 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。

(2) 「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④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、勧誘を行か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。

(3) 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

4. 誇大広告等の禁止（第 28 条関係）

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律

（誇大広告等の禁止）

第 28 条 特定転貸事業者又は勧誘者（特定転貸事業者が特定賃貸借契約の締結についての勧誘を行わせる者をいう。以下同じ。）（以下「特定転貸事業者等」という。）は、第二条第五項に規定する事業に係る特定賃貸借契約の条件について広告をするときは、特定賃貸借契約に基づき特定転貸事業者が支払うべき家賃、賃貸住宅の維持保全の実施方法、特定賃貸借契約の解除に関する事項その他の国土交通省令で定める事項について、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

（1）規定の趣旨

サブリース業者自身又は勧誘者が行うマスターリース契約の締結を促す広告において、オーナーとなろうとする者が賃貸事業の経験・専門知識が乏しいことを利用し、サブリース業者が支払うべき家賃やマスターリース契約の解除の条件等を明らかにせず、メリットのみを強調して、賃貸事業のリスクを小さく見せる表示等を行った場合、オーナーとなろうとする者は、広告の内容の真偽を判断することは困難であり、契約の内容等を誤認したままマスターリース契約を締結することで、甚大な損害を被ることとなる。

このため、賃貸住宅管理法においては、サブリース業者又は勧誘者（以下「サブリース業者等」という。）が、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、賃貸住宅の維持保全の実施方法、マスターリース契約の解除に関する事項等について、著しく事実に相違する表示又は実際のものよりも著しく優良あるいは有利であるような表示を行う行為について禁止している。

（2）「誇大広告等」について

「誇大広告等」とは、実際より優良であると見せかけて相手を誤認させる「誇大広告」のほか、虚偽の表示により相手を欺く「虚偽広告」についても本条が適用される。

また、広告の媒体は、新聞の折込チラシ、配布用のチラシ、新聞、雑誌、テレビ、ラジオ又はインターネットのホームページ等種類を問わない。特に、営業所等が作成する配布用のチラシやインターネットのホームページ等において適切な表示がなされているかについて、社内において遵守状況の確認を行うことが重要である。

（3）誇大広告等をしてはならない事項

法第 28 条及び省令第 3 条において、サブリース業者等は、マスターリース契約の条件について広告をするときは、以下の事項について、広告に記載されている内容が事実と著しく相違し、又は実際のものよりも著しく優良であり若しくは有利であるとオーナーとなろうとする者を誤認させるような表示をしてはならないと定めている。

サブリース業者等が行う広告は、オーナーとなろうとする者への賃貸経営の勧誘の導入部分に当たり、明瞭かつ正確な表示による情報提供が、適正な勧誘を確保するために重要である。その

ためには、各事項について、それぞれ以下に挙げる点に特に留意が必要である。

① サブリース業者がオーナーに支払うべき家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項

- ・サブリース業者がオーナーに支払う家賃の額、支払期日、その支払方法、当該額の見直しがある場合はその見直し時期、借地借家法第 32 条に基づく家賃の減額請求権及び利回り

【留意事項】

- ・広告において「家賃保証」「空室保証」など、空室の状況にかかわらず一定期間、一定の家賃を支払うことを約束する旨等の表示を行う場合は、「家賃保証」等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は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を表示すること。表示に当たっては、文字の大きさのバランス、色、背景等から、オーナー等が一体として認識できるよう表示されているかに留意する。
- ・マスターリース契約に係る賃貸経営により、確実に利益を得られるかのように誤解させて、投資意欲を不当に刺激するような表示をしていないこと。特に、実際にはマスターリース契約において利回りを保証するわけではないにもかかわらず、「利回り〇%」とのみ記載し、利回りの保証がされると誤解させるような表示をしていないこと。

② 賃貸住宅の維持保全の実施方法

- ・サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全の内容、頻度、実施期間等

【留意事項】

- ・実際には実施しない維持保全の内容の表示をしていないこと。
- ・実施しない場合があるにもかかわらず、当然にそれらの内容が実施されると誤解させるような表示をしていないこと。

③ 賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項

- ・維持保全の費用を負担する者及び当該費用に関するサブリース業者とオーナーの負担割合

【留意事項】

- ・オーナーが支払うべき維持保全の費用について、実際のものよりも著しく低額であるかのように誤解させるような表示をしていないこと。

④ マスターリース契約の解除に関する事項

- ・契約期間、契約の更新時期及び借地借家法第 28 条に基づく更新拒絶等の要件

【留意事項】

- ・契約期間中であっても業者から解約することが可能であるにも関わらず、契約期間中に解約されることはないことを誤解させるような表示をしていないこと。特に、広告にお

いて、「〇年間借り上げ保証」など、表示された期間に解約しないことを約束する旨の表示を行う場合は、当該期間中であっても、業者から解約をする可能性があることや、オーナーからの中途解約条項がある場合であっても、オーナーから解約する場合には、借地借家法第 28 条に基づき、正当な事由があると認められる場合でなければすることができないことを表示すること。

- ・また、オーナーが更新を拒絶する場合には、借地借家法第 28 条が適用され、オーナーからは正当事由がなければ解約できないにもかかわらず、オーナーから自由に更新を拒絶できると誤解させるような表示をしていないこと。

(4) 広告の表示に関する留意事項

明確かつ正確な表示を確保するためには、上記に挙げた個別の事項に関する留意事項の他、マスターリース契約の長所に係る表示のみを強調し、短所に係る表示が目立ちにくい表示を行っていないかについても留意が必要である。

例えば、マスターリース契約のオーナーとなろうとする者に対し、契約内容等のマスターリース契約に関する取引条件に訴求する方法として、断定的表現や目立つ表現などを使ってマスターリース契約の内容等の取引条件を強調する表示（強調表示）が使われる場面がある。強調表示は、無条件、無制約に当てはまるものとオーナー等に受け止められるため、仮に例外などがあるときは、強調表示からは一般のオーナーとなろうとする者が通常は予期できない事項であって、マスターリース契約を選択するに当たって重要な考慮要素となるものに関する表示（打消し表示）を分かりやすく適切に行わなければならない。打消し表示の内容が正しく認識されるためには、すべての媒体に共通して、以下に留意する必要がある。¹

- ・表示物の媒体ごとの特徴も踏まえた上で、オーナーとなろうとする者が実際に目にする状況において適切と考えられる文字の大ききで表示されているか。
- ・打消し表示が強調表示の近くに表示されていたとしても、強調表示が大きな文字で表示されているのに対し、打消し表示が小さな文字で表示されており、強調表示に対する打消し表示に気づくことができないような表示になっていないか。
- ・打消し表示が強調表示から離れた場所に表示されており、打消し表示に気づかない又は当該打消し表示がどの強調表示に対する打ち消し表示であるか認識できないような表示となっていないか。
- ・打消し表示の文字と背景との区別がつきにくい表示となっていないか。

さらに、広告媒体に応じて、以下の点に特に留意する必要がある。

（紙面広告）

- ・打消し表示は、強調表示に隣接した箇所に表示した上で、文字の大きさのバランス、色、背景等から両者を一体として認識できるよう表示されているか。

（Web 広告（PC・スマートフォン））

- ・強調表示に隣接した箇所に打消し表示を表示しているか。

¹ 記載した留意点の他、消費者庁「打消し表示に関する表示方法及び表示内容に関する留意点」も参照されたい。

- ・同一画面にある他の表示と比べて、打消し表示がより注意を引きつける文字の大きさになっているか。
 - ・打消し表示は、強調表示に隣接した箇所に表示した上で、文字の大きさのバランス、色、背景等から両者を一体として認識できるように表示されているか。
- (動画広告)
- ・打消し表示が表示される時間が短く、読み終えることができないような表示になっていないか。
 - ・強調表示が表示された後、画面が切り替わって打消し表示が表示され、打消し表示に気づかない、又はどの強調表示に対する打消し表示であるか認識できないような表示になっていないか。
 - ・文字と音声の両方で表示された強調表示に注意が向けられ、文字のみで表示された打消し表示に注意が向かないような表示になっていないか。

また、体験談を用いる場合は、賃貸住宅経営は、賃貸住宅の立地等の個別の条件が大きな影響を与えるにも関わらず、体験談を含めた表示全体から、「大多数の人がマスターリース契約を締結することで同じようなメリットを得ることができる」という認識を抱いてしまうことから、体験談とは異なる賃貸住宅経営の実績となっている事例が一定数存在する場合等には、「個人の感想です。経営実績を保証するものではありません」といった打消し表示が明瞭に記載されていたとしても、問題のある表示となるおそれがあるため、体験談を用いることは、第 28 条違反となる可能性がある。

(5) 「著しく事実に相違する表示」について

「事実に相違する」とは、広告に記載されている内容が実際のマスターリース契約の内容と異なることを指す。具体的に何が「著しく」に該当するかの判断は、個々の広告の表示に即してなされるべきであるが、オーナーとなろうとする者が、広告に記載されていることと事実との相違を知っていれば通常、そのマスターリース契約に誘引されないと判断される場合は「著しく」に該当し、単に、事実と当該表示との相違することの度合いが大きいことのみで判断されるものではない。

なお、「著しく事実に相違する表示」であるか否かの判断に当たっては、広告に記載された一つの文言等のみからではなく、表示内容全体からオーナーとなろうとする者が受ける印象・認識により総合的に判断される。

(6) 「実際のものよりも著しく優良であり、若しくは著しく有利であると人を誤認させるような表示」について

「実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示」と認められるものとは、マスターリース契約の内容等についての専門的知識や情報を有していないオーナーを誤認させる程度のものをいう。

なお、「実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させる表示」であるか否かの判断に当たっては、広告に記載された一つの文言等のみからではなく、表示内容

全体からオーナーとなろうとする者が受ける印象・認識により総合的に判断される。

(7) 具体例

以下に、著しく事実に相違する表示又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示に該当すると考えられる場合を例示する。誇大広告等にあたるかどうかは、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。

【具体例】

- ① サブリース業者がオーナーに支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項
 - ・ 契約期間内に定期的な家賃の見直しや借地借家法に基づきサブリース業者からの減額請求が可能であるにもかかわらず、その旨を表示せず、「〇年家賃保証!」「支払い家賃は契約期間内確実に保証!一切収入が下がりません!」といった表示をして、当該期間家賃収入が保証されているかのように誤解されるような表示をしている
 - ・ 「〇年家賃保証」という記載に隣接する箇所に、定期的な見直しがあること等のリスク情報について表示せず、離れた箇所に表示している
 - ・ 実際は記載された期間より短い期間毎に家賃の見直しがあり、収支シミュレーション通りの収入を得られるわけではないにも関わらず、その旨や収支シミュレーションの前提となる仮定（稼働率、家賃変動等）を表示せず、〇年間の賃貸経営の収支シミュレーションを表示している
 - ・ 実際は記載の期間より短い期間で家賃の改定があるにもかかわらず、オーナーの声として〇年間家賃収入が保証されるような経験談を表示している
 - ・ 広告に記載された利回りが実際の利回りを大きく上回っている
 - ・ 利回りを表示する際に、表面利回りか実質利回りかが明確にされていなかったり、表面利回りの場合に、その旨及び諸経費を考慮する必要がある旨を表示していない
 - ・ 根拠を示さず、「ローン返済期間は実質負担0」といった表示をしている
 - ・ 根拠のない算出基準で算出した家賃をもとに、「周辺相場よりも当社は高く借ります」と表示している
 - ・ 「一般的な賃貸経営は2年毎の更新や空室リスクがあるが、サブリースなら不動産会社が家賃保証するので安定した家賃収入を得られます。」といった、サブリース契約のメリットのみを表示している
- ② 賃貸住宅の維持保全の実施方法
 - ・ 実際にはサブリース業者が実施しない維持保全の業務を実施するかのよう表示をしている

- ・実際は休日や深夜は受付業務のみ、又は全く対応されないにもかかわらず、「弊社では入居者専用フリーダイヤルコールセンターを設け、入居者様に万が一のトラブルも24時間対応しスピーディーに解決します」といった表示をしている

③ 賃貸住宅の維持保全の費用の分担に関する事項

- ・実際には毎月オーナーから一定の費用を徴収して原状回復費用に当てているにもかかわらず、「原状回復費負担なし」といった表示をしている
- ・実際には、大規模修繕など一部の修繕費はオーナーが負担するにもかかわらず、「修繕費負担なし」といった表示をしている
- ・修繕費の大半がオーナー負担にもかかわらず、「オーナーによる維持保全は費用負担を含め一切不要!」といった表示をし、オーナー負担の表示がない
- ・維持保全の費用について、一定の上限額を超えるとオーナー負担になるにもかかわらず、「維持保全費用ゼロ」といった表示をしている
- ・維持保全の費用について、実際には、他社でより低い利率の例があるにもかかわらず「月々の家賃総額のわずか〇%という業界随一のお得なシステムです」といった表示をしている
- ・実際には客観的な根拠がないにもかかわらず、「維持保全の費用は他社の半分程度で済みます」といった表示をしている
- ・月額費用がかかるにもかかわらず、「当社で建築、サブリース契約を結ばれた場合、全ての住戸に家具家電を設置!入居者の負担が減るので空室リスクを減らせます!」と表示し、月額費用の表示がない

④ マスターリース契約の解除に関する事項

- ・契約期間中であっても業者から解約することが可能であるにもかかわらずその旨を記載せずに、「30年一括借上げ」「契約期間中、借上げ続けます」「建物がある限り借上げ続けます」といった表示をしている
- ・実際には借地借家法が適用され、オーナーからは正当事由がなければ解約できないにもかかわらず、「いつでも自由に解約できます」と表示している
- ・実際には、契約を解除する場合は、月額家賃の数か月を支払う必要があるにもかかわらずその旨を記載せずに、「いつでも借上げ契約は解除できます」と表示している

5. 不当な勧誘等の禁止(第 29 条関係)

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律

(不当な勧誘等の禁止)

第 29 条 特定転貸事業者等は、次に掲げる行為をしてはならない。

- 一 特定賃貸借契約の締結の勧誘をするに際し、又はその解除を妨げるため、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者に対し、当該特定賃貸借契約に関する事項であって特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為
- 二 前号に掲げるもののほか、特定賃貸借契約に関する行為であって、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるもの

(1) 規定の趣旨

サブリース業者又は勧誘者（以下「サブリース業者等」という。）が、誤った情報や不正確な情報による勧誘や強引な勧誘等、相手方の意思決定を歪めるような勧誘や、同様の方法により契約の解除を妨げる行為を行うことにより、オーナーとなろうとする者は、契約について正しい情報が得られず、また、契約について正しい判断ができない環境下に置かれることになり、甚大な損害を被ることになる。

このため、賃貸住宅管理法においては、

- ・サブリース業者等が、マスターリース契約の締結の勧誘をするに際し、又はその解除を妨げるため、マスターリース契約の相手方又は相手方となろうとする者（以下「オーナー等」という。）の判断に影響を及ぼすこととなる重要な事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為
- ・サブリース業者等によるマスターリース契約に関する行為であって、オーナー等の保護に欠ける行為

について禁止している。

(2) 「特定賃貸借契約の締結の勧誘をするに際し」について

- ・オーナーとなろうとする者がいまだ契約締結の意思決定をしていないときに、サブリース業者等が、当該者とマスターリース契約を締結することを目的として、又は当該者に契約を締結させる意図の下に働きかけることをいう。当該者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものについて事実の不告知・不実告知があれば足り、実際に当該者が契約を締結したか否かは問わない。

(3) 「解除を妨げるため」について

- ・オーナーのマスターリース契約の解除をする意思を翻させたり、断念させたりするほか、契約の解除の期限を徒過するよう仕向けたり、協力しない等、その実現を阻止する目的又は意図の下に行うことをいう。上記と同様、実際にオーナーが契約解除が妨げられたか否かは問わない。

(4) 「特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なもの」について

- ・サブリース業者がオーナーに支払う家賃の額等の賃貸の条件やその変更に関する事項、サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全の内容及び実施方法、契約期間に発生する維持保全、長期修繕等の費用負担に関する事項、契約の更新又は解除に関する事項等、当該事項を告げない、又は事実と違うことを告げることで、相手方等の不利益に直結するものが該当する。

(5) 「故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為」について

- ・「故意に事実を告げず」とは、事実を認識しているにもかかわらず、あえてこれを告げない行為をいう。「故意に不実のことを告げる行為」とは、事実でないことを認識していながらあえて事実と異なることを告げる行為をいう。違反した場合における本法に基づく指示、命令は故意になされた場合に限る。
- ・「故意に」については、内面の心理状態を示す主観的要件であるが、客観的事実によって推認されることとなるほか、サブリース業者であれば当然に知っていると思われる事項を告げないような場合については、「故意」の存在が推認されることになると考えられる。以下(6)に、客観的に判断して、オーナー等の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものについて事実の不告知・不実告知に該当すると考えられる場合を例示する。事実の不告知・不実告知にあたるかどうかは、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。

(6) 具体例

①故意に事実を告げない行為

- ・将来の家賃減額リスクがあること、契約期間中であってもサブリース業者から契約解除の可能性があることや借地借家法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、オーナーの維持保全、原状回復、大規模修繕等の費用負担があること等について、あえて伝えず、サブリース事業のメリットのみ伝えるような勧誘行為
- ・家賃見直しの協議で合意できなければ契約が終了する条項や、一定期間経過ごとの修繕に応じない場合には契約を更新しない条項がありそれを勧誘時に告げない（サブリース業者側に有利な条項があり、これに応じない場合には一方的に契約を解除される）
- ・サブリース契約における新築当初の数ヶ月間の借り上げ賃料の支払い免責期間があることについてオーナーとなろうとする者に説明しない

②故意に不実のことを告げる行為

- ・借地借家法により、オーナーに支払われる家賃が減額される場合があるにもかかわらず、断定的に「都心の物件なら需要が下がらないのでサブリース家賃も下がることはない」「当社のサブリース方式なら入居率は確実であり、絶対に家賃保証できる。」「サブリース事業であれば家賃100%保証で、絶対に損はしない」「家賃収入は将来にわたって確実に保証される」といったことを伝える行為

- ・原状回復費用をオーナーが負担する場合もあるにもかかわらず、「原状回復費用はサブリース会社が全て負担するので、入退去で大家さんが負担することはない」といったことを伝える行為
- ・大規模な修繕費用はオーナー負担であるにもかかわらず、「維持修繕費用は全て事業者負担である」といったことを伝える行為
- ・近傍同種の家賃よりも明らかに高い家賃設定で、持続的にサブリース事業を行うことができないにもかかわらず、「周辺相場よりも当社は高く借り上げることができる」といったことを伝える行為
- ・近傍同種の家賃よりも著しく低い家賃であるにもかかわらず、「周辺相場を考慮すると、当社の借り上げ家賃は高い」といったことを伝える行為

(7)特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の保護に欠けるもの

- ①マスターリース契約を締結若しくは更新させ、又はマスターリース契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、オーナー等を威迫する行為
 - ・威迫する行為とは、脅迫とは異なり、相手方に恐怖心を生じさせるまでは要しないが、相手方に不安の念を抱かせる行為が該当する。例えば、相手方に対して、「なぜ会わないのか」、「契約しないと帰さない」などと声を荒げ、面会を強要したり、拘束するなどして相手方を動揺させるような行為が該当する。
- ②マスターリース契約の締結又は更新についてオーナー等に迷惑を覚えさせるような時間に電話又は訪問により勧誘する行為
 - ・「迷惑を覚えさせるような時間」については、オーナー等の職業や生活習慣等に応じ、個別に判断されるものであるが、一般的には、オーナー等に承諾を得ている場合を除き、特段の理由が無く、午後9時から午前8時までの時間帯に電話勧誘又は訪問勧誘を行うことは、「迷惑を覚えさせるような時間」の勧誘に該当する。
 - ・電話勧誘又は訪問勧誘を禁止しているものであることから、例えば、オーナー等が事務所に訪問した場合など、これら以外の勧誘を「迷惑を覚えさせるような時間」に行ったとしても本規定の禁止行為の対象とはならない。
- ③マスターリース契約の締結又は更新について深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりオーナー等を困惑させる行為
 - ・「オーナー等を困惑させる行為」については、個別の事例ごとに判断がなされるものであるが、深夜勧誘や長時間勧誘のほか、例えば、オーナー等が勤務時間中であることを知りながら執ような勧誘を行ってオーナー等を困惑させることや面会を強要してオーナー等を困惑させることなどが該当する。
- ④マスターリース契約の締結又は更新をしない旨の意思（当該契約の締結又は更新の勧誘を受けることを希望しない旨の意思を含む。）を表示したオーナー等に対して執ように勧誘す

る行為

- ・「契約の締結又は更新をしない旨の意思」は、口頭であるか、書面であるかを問わず、契約の締結又は更新の意思がないことを明示的に示すものが該当する。具体的には、オーナー等が「お断りします」、「必要ありません」、「結構です」、「関心ありません」、「更新しません」など明示的に契約の締結又は更新意思がないことを示した場合が該当するほか、「(当該勧誘行為が) 迷惑です」など、勧誘行為そのものを拒否した場合も当然該当することとなる。
- ・オーナー等がマスターリース契約を締結しない旨の意思表示を行った場合には、引き続き勧誘を行うことのみならず、その後、改めて勧誘を行うことも「勧誘を継続すること」に該当するので禁止される。同一のサブリース業者の他の担当者による勧誘も同様に禁止される。
- ・電話勧誘又は訪問勧誘などの勧誘方法、自宅又は会社などの勧誘場所の如何にかかわらず、オーナー等が「契約を締結しない旨の意思」を表示した場合には、意思表示後に再度勧誘する行為は禁止され、1度でも再勧誘行為を行えば本規定に違反することとなる。

(8) 建設請負、賃貸住宅やその土地等の売買契約が伴うマスターリース契約の勧誘にあたっての留意点

サブリース業者による借上げを前提に、賃貸住宅の建設、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して賃貸住宅のオーナーとなろうとする場合、建設請負契約や土地等の売買契約を締結した後に、マスターリース契約の判断に影響をおよぼす重要な事項を認識しても、すでにその時点で多額の債務が発生している状況となる。そのため、特に、建設業者や不動産業者が、賃貸住宅の建設や土地等の購入等を勧誘する際にマスターリース契約の勧誘を行う場合には、マスターリース契約のリスクを含めた事実を告知し、勧誘時点でオーナーとなろうとする者がマスターリース契約のリスクを十分に認識できるようにすること。その際、サブリース業者が重要事項説明の際に使用するマスターリース契約を締結する上でのリスク事項を記載した書面（参考：別添重要事項説明書記載例第一面）を交付して説明することが望ましい。

6. 重要事項説明(第 30 条関係)

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律

(特定賃貸借契約の締結前の書面の交付)

第 30 条 特定転貸事業者は、特定賃貸借契約を締結しようとするときは、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者（特定転貸事業者である者その他の特定賃貸借契約に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として国土交通省令で定めるものを除く。）に対し、当該特定賃貸借契約を締結するまでに、特定賃貸借契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるものについて、書面を交付して説明しなければならない。

2 特定転貸事業者は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、当該特定賃貸借契約の相手方となろうとする者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該特定転貸事業者は、当該書面を交付したものとみなす。

(1) 規定の趣旨

サブリース事業において、オーナーとなろうとする者は、賃貸住宅を賃貸する事業の経験・専門知識に乏しい者が多く、サブリース業者との間では、経験・専門知識等に大きな格差がある。サブリース業者の中には、このような格差を利用し、将来的な家賃の減額等が生じる可能性があるにも関わらず、マスターリース契約の締結に当たり、家賃改定条件、契約解除条件等について、オーナーとなろうとする者に十分な説明を行わず、契約内容を誤認させたまま、契約を締結させる悪質業者が存在し、オーナーとの間で大きなトラブルが多発している。

このため、オーナーとなろうとする者が契約内容を正しく理解した上で、適切なリスク判断のもと、マスターリース契約を締結することができる環境を整えるため、本法では、サブリース業者に対し、契約締結前に、オーナーとなろうとする者に書面を交付し、説明することを義務づけている。

(2) 重要事項の説明者

サブリース業者がどのような者に説明をさせなければならないかについて法律上定めはないが、重要事項について、正確な情報を適切に説明することで、オーナーとなろうとする者が十分に理解をした上で契約締結の意思決定ができるよう、一定の実務経験を有する者や賃貸不動産経営管理士（一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会の賃貸不動産経営管理士資格制度運営規程に基づく登録を受けている者）など専門的な知識及び経験を有する者によって説明が行われることが望ましい。

(3) 重要事項の説明のタイミング

オーナーとなろうとする者が契約内容とリスク事項を十分に理解し、契約意思が安定した状態で契約を締結できるよう、マスターリース契約の内容を十分に理解するための熟慮期間を与えることが必要である。そのため、マスターリース契約を締結するための重要な判断材料となる重要事項の説明から契約締結までに1週間程度の十分な期間をおくことが望ましい。重要事項の説明から契約締結までの期間を短くせざるを得ない場合には、事前に重要事項説明書等を送付し、重要

事項説明書等の送付から一定期間後に、説明を実施するなどして、オーナーとなろうとする者が契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとることが望ましい。

(4) 説明の相手方の知識、経験、財産の状況等に応じた説明

サブリース業者は、相手方が法第30条の重要事項説明の対象となる場合は、その者がマスターリース契約について一定の知識や経験があったとしても、下記(5)に掲げる事項を書面に記載し、十分な説明をすることが必要である。その上で、説明の相手方の知識、経験、財産の状況、賃貸住宅経営の目的やリスク管理判断能力等に応じた説明を行うことが望ましいことから、説明の相手方の属性やこれまでの賃貸住宅経営の実態を踏まえて、以下の点に留意して、説明を行うこと。

- ①説明の相手方の賃貸住宅経営の目的・意向を十分確認すること。
- ②説明の相手方の属性や賃貸住宅経営の目的等に照らして、マスターリース契約のリスクを十分に説明すること。
- ③説明の相手方が高齢の場合は、過去に賃貸住宅経営の経験が十分にあったとしても、身体的な衰えに加え、短期的に判断能力が変化する場合もあることから、説明の相手方の状況を踏まえて、慎重な説明を行うこと。

(5) 重要事項の説明事項

サブリース業者は、契約締結前に以下の【記載事項】①～⑭を書面に記載し、説明をしなければならない。重要事項説明書の作成にあたっては、以下の点に留意すること。

- ・書面の内容を十分に読むべき旨を太枠の中に太字波下線で、日本産業規格Z8305に規定する12ポイント以上の大ききで記載すること。
- ・書面の内容を十分に読むべき旨の次に、借地借家法第32条、借地借家法第28条の適用を含めたマスターリース契約を締結する上でのリスク事項を記載すること。
- ・書面には日本産業規格Z8305に規定する8ポイント以上の大きき文字及び数字を用いること。
- ・サブリース業者がオーナーに支払う家賃の額の記載の次に、当該額が減額される場合があること及び借地借家法第32条の概要（契約の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、どのような場合に減額請求ができるのか、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いこと等）を記載すること。
- ・契約期間の記載の次に、借地借家法第28条の概要（借地借家法第28条に基づき、オーナーからの更新拒絶には正当事由が必要であること等）を記載すること。

なお、重要事項の書面による説明を行う際には、別添の「重要事項説明書記載例」に準拠した書面を用いることが望ましい。

【記載事項】

- ①マスターリース契約を締結するサブリース業者の商号、名称又は氏名及び住所

②マスターリース契約の対象となる賃貸住宅

- ・マスターリース契約の対象となる賃貸住宅の所在地、物件の名称、構造、面積、住戸部分（部屋番号、住戸内の設備等）、その他の部分（廊下、階段、エントランス等）、建物設備（ガス、上水道、下水道、エレベーター等）、附属設備等（駐車場、自転車置き場等）等について記載し、説明すること。

③契約期間に関する事項

- ・契約の始期、終期、期間及び契約の類型（普通借家契約、定期借家契約）を記載し、説明する必要がある。
- ・特に、契約期間は、家賃が固定される期間ではないことを記載し、説明すること。

④マスターリース契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日、支払方法等の条件並びにその変更に関する事項

- ・サブリース業者がオーナーに支払う家賃の額、支払期限、支払い方法、家賃改定日等について記載し、説明すること（家賃の他、敷金がある場合も同様とする。）。
- ・サブリース業者がオーナーに支払う家賃の設定根拠について、近傍同種の家賃相場を示すなどして記載し、説明すること。
- ・特に、契約期間が長期である場合などにおいて、オーナーが当初の家賃が契約期間中変更されることがないと誤認しないよう、家賃改定のタイミングについて説明し、当初の家賃が減額される場合があることを記載し、説明すること。
- ・さらに、契約において、家賃改定日が定められていたとしても、その日以外でも、借地借家法に基づく減額請求ができることについても記載し、説明すること。（詳細は⑭）
- ・また、入居者の新規募集や入居者退去後の募集に、一定の時間がかかるといった理由から、サブリース業者がオーナーに支払う家賃の支払いの免責期間を設定する場合は、その旨を記載し、説明すること。

⑤サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全²の実施方法

- ・サブリース業者が行う維持保全の内容について、回数や頻度を明示して可能な限り具体的に記載し、説明すること。
- ・維持保全の内容としては、住戸や玄関、通路、階段等の共用部分の点検・清掃等、電気設備、

² 「賃貸住宅の維持保全」とは、居室及び居室の使用と密接な関係にある住宅のその他の部分である、玄関・通路・階段等の共用部分、居室内外の電気設備・水道設備、エレベーター等の設備等について、点検・清掃等の維持を行い、これら点検等の結果を踏まえた必要な修繕を一貫して行うことをいう。例えば、定期清掃業者、警備業者、リフォーム工事業者等が、維持又は修繕の「いずれか一方のみ」を行う場合や、エレベーターの保守点検・修繕を行う事業者等が、賃貸住宅の「部分のみ」について維持から修繕までを一貫して行う場合、入居者からの苦情対応のみを行い維持及び修繕（維持・修繕業者への発注等を含む。）を行っていない場合は、賃貸住宅の維持保全には該当しない。

水道設備、エレベーター、消防設備等の設備の点検・清掃等、点検等の結果を踏まえた必要な修繕等が考えられる。

- ・賃貸住宅の維持保全と併せて、入居者からの苦情や問い合わせへの対応を行う場合は、その内容についても可能な限り具体的に記載し、説明すること。
- ・なお、維持又は修繕のいずれか一方のみを行う場合や入居者からの苦情対応のみを行い維持及び修繕（維持・修繕業者への発注等を含む。）を行っていない場合であっても、その内容を記載し、説明することが望ましい。

⑥サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項

- ・サブリース業者が行う維持保全の具体的な内容や設備毎に、オーナーとサブリース業者のどちらが、それぞれの維持や修繕に要する費用を負担するかについて記載し、説明すること。
- ・特に、オーナーが費用を負担する事項について誤認しないよう、例えば、設備毎に費用負担者が変わる場合や、オーナー負担となる経年劣化や通常損耗の修繕費用など、どのような費用がオーナー負担になるかについて具体的に記載し、説明すること。
- ・また、修繕等の際に、サブリース業者が指定する業者が施工するといった条件を定める場合は、必ずその旨を記載し、説明すること。

⑦マスターリース契約の相手方に対する維持保全の実施状況の報告に関する事項

- ・サブリース業者が行う維持保全の実施状況について、賃貸人に報告する内容やその頻度について記載し、説明すること。

⑧損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

- ・引渡日に物件を引き渡さない場合や家賃が支払われない場合等の債務不履行や契約の解約の場合等の損害賠償額の予定又は違約金を定める場合はその内容を記載し、説明すること。

⑨責任及び免責に関する事項

- ・天災等による損害等、サブリース業者が責任を負わないこととする場合は、その旨を記載し、説明すること。
- ・オーナーが賠償責任保険等への加入をすることや、その保険に対応する損害についてはサブリース業者が責任を負わないこととする場合は、その旨を記載し、説明すること。

⑩転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項

- ・反社会的勢力への転貸の禁止や、学生限定等の転貸の条件を定める場合は、その内容について記載し、説明すること。

⑪転借人に対する⑤の内容の周知に関する事項

- ・サブリース業者が転借人に対して周知を行う以下に掲げる維持保全の内容についてどのような方法（対面での説明、書類の郵送、メール送付等）で周知するかについて記載し、説明す

ること。

- ・サブリース業者が行う維持保全の具体的な内容（住戸や玄関、通路、階段等の共用部分の点検・清掃等、電気設備、水道設備、エレベーター、消防設備等の設備の点検・清掃等、点検等の結果を踏まえた必要な修繕等）、その実施回数や頻度
- ・サブリース業者が行う入居者からの苦情や問い合わせへの対応の具体的な内容（設備故障・水漏れ等のトラブル、騒音等の居住者トラブル等）、対応する時間、連絡先

⑫ マスターリース契約の更新及び解除に関する事項

- ・オーナーとサブリース業者間における契約の更新の方法（両者の協議の上、更新することができる等）について記載し、説明すること。
- ・オーナー又はサブリース業者が、契約に定める義務に関してその本旨に従った履行をしない場合には、その相手方は、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは、契約を解除することができる旨を記載し、説明すること。
- ・契約の解約の場合の定めを設ける場合は、その内容及び⑧について説明すること。
- ・契約の更新拒絶等に関する借地借家法の規定の概要については、⑭の内容を記載し、説明すること。

⑬ マスターリース契約が終了した場合におけるサブリース業者の権利義務の承継に関する事項

- ・入居者の居住の安定を図るため、マスターリース契約が終了した場合、オーナーがサブリース業者の転貸人の地位を承継することとする定めを設け、その旨を記載し、説明すること。
- ・特に、転貸人の地位を承継した場合に、正当な事由なく入居者の契約更新を拒むことはできないこと、サブリース業者の敷金返還債務を承継すること等についてオーナーが認識できるようにすること。

⑭ 借地借家法その他マスターリース契約に係る法令に関する事項の概要

a. 借地借家法第32条第1項（借賃増減請求権）について

- ・マスターリース契約を締結する場合、借地借家法第32条第1項（借賃増減請求権）が適用されるため、サブリース業者がオーナーに支払う家賃が、変更前の家賃額決定の要素とした事情等を総合的に考慮した上で、
 - ①土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により不相当となったとき
 - ②土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により不相当となったとき
 - ③近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、サブリース業者は家賃を相当な家賃に減額することを請求することができること及び空室の増加やサブリース業者の経営状況の悪化等が生じたとしても、上記①～③のいずれかの要件を充足しない限りは、同条に基づく減額請求はできないことを記載し、説明すること。
- ・特に、契約において、家賃改定日が定められている場合や、一定期間サブリース業者から家賃の減額はできないものとする、〇年間は家賃の減額をできないものとする、オーナーとサ

ブリース業者が合意の上家賃を改定する等の内容が契約に盛り込まれていた場合であっても、借地借家法第32条第1項に基づき、サブリース業者からの家賃の減額請求はできることを記載して説明し、オーナーが、これらの規定により、サブリース業者からの家賃減額はなされないと誤認しないようにすること。

- ・さらに、借地借家法に基づき、サブリース業者は減額請求をすることができるが、オーナーは必ずその請求を受け入れなければならないわけではなく、オーナーとサブリース業者との間で、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を記載し、説明すること。なお、家賃改定額について合意に至らない場合は、最終的には訴訟によることとなる。³

b. 借地借家法第28条（更新拒絶等の要件）について

- ・普通借家契約としてマスターリース契約を締結する場合、借地借家法第28条（更新拒絶等の要件）が適用されるため、オーナーから更新を拒絶する場合には、

- ①オーナー及びサブリース業者（転借人（入居者）を含む）が建物の使用を必要とする事情
- ②建物の賃貸借に関する従前の経過
- ③建物の利用状況及び建物の現況並びにオーナーが建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えにサブリース業者（転借人（入居者）を含む）に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出

を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければすることができない旨を記載し、説明すること。

- ・特に、契約において、オーナーとサブリース業者の協議の上、更新することができる等の更新の方法について定められている場合に、オーナーが、自分が更新に同意しなければ、サブリース業者が更新の意思を示していても、契約を更新しないことができると誤認しないようにすること。

c. 借地借家法第38条（定期建物賃貸借）について

- ・定期借家契約としてマスターリース契約を締結する場合、家賃は減額できないとの特約を定めることにより、借地借家法第32条の適用はなく、サブリース業者から家賃の減額請求はできないことを記載し、説明すること。
- ・定期借家契約としてマスターリース契約を締結する場合、契約期間の満了により、契約を終

³借地借家法に基づく家賃減額請求権の行使が認められた平成15年10月23日の最高裁判決においては、「家賃減額請求の当否や相当家賃額を判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が家賃額決定の要素とした事情を総合考慮すべきであり、特に本件契約においては、上記の家賃保証特約の存在や保証家賃額が決定された事情をも考慮すべきである。」とされ、その後の差戻審において、「被控訴人が本件の事業を行うに当たって考慮した予想収支、それに基づく建築資金の返済計画をできるだけ損なわないよう配慮して相当家賃額を決定しなければならないというべきである。」と判断された。

了することとできることを記載し、説明すること。

- ・定期借家契約としてマスターリース契約を締結する場合、オーナーからの途中解約は、原則としてできないことを記載し、説明すること。

(6) 重要事項の説明に IT を活用する場合

サブリース業者は、マスターリース契約の相手方となろうとする者の承諾を得て、重要事項説明書に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。その場合は、以下の①及び②に留意すること。

また、重要事項の説明にテレビ会議等の IT を活用するに当たっては、③に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする。⁴

なお、説明の相手方に事前に重要事項説明書等を読んでおくことを推奨するとともに、重要事項説明書等の送付から一定期間後に、IT 重説を実施することが望ましい。

①電磁的方法により提供する際の相手方の承諾

電磁的方法により重要事項説明書を提供しようとする場合は、相手方がこれを確実に受け取れるように、用いる方法（電子メール、WEB からのダウンロード、CD-ROM 等）やファイルへの記録方法（使用ソフトウェアの形式やバージョン等）を示した上で、電子メール、WEB による方法、CD-ROM 等相手方が承諾したことが記録に残る方法で承諾を得ること。

②重要事項説明書を電磁的方法で提供する場合の留意事項

重要事項説明書を電磁的方法で提供する場合、出力して書面を作成でき、改変が行われていないか確認できることが必要である。例えば、電子署名等の活用も考えられる。

③重要事項の説明に IT を活用する場合の取扱いについて

重要事項の説明にテレビ会議等の IT を活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする。

- a. 説明者及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
- b. 重要事項の説明を受けようとする者が承諾した場合を除き、重要事項説明書及び添付書類をあらかじめ送付していること。
- c. 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、説明者が説明を開始する前に確認していること。

⁴IT 重説については、「賃貸取引に係る IT を活用した重要事項説明実施マニュアル」（平成 29 年 9 月国土交通省土地・建設産業局不動産課）において、必要とされる IT 環境や円滑な実施のための工夫等についてまとめているので参照されたい。

(7) 入居者への対応

入居者への対応としては、上記(5)⑪のとおり、重要事項説明において、サブリース業者が行う維持保全の内容についてどのような方法（対面での説明、書類の郵送、メール送付等）で入居者に周知するかについて説明させることとしている。その説明のとおりサブリース業者が入居者への周知を行うことで、入居者は、どのような維持保全が行われるのか、トラブル等の場合の連絡先はどこか把握することができ、これにより、入居者の居住の安定を図ることとしている。

また、上記(5)⑬のとおり、マスターリース契約が終了した場合は、オーナーがサブリース業者の転貸人の地位を承継することとなることを含めて、サブリース業者と入居者の間の転貸借契約を締結するに当たり、入居者が契約の内容を正しく理解した上で、契約を締結することができるよう、事前に転貸借契約の内容を説明することが望ましい。

7. 契約締結時の書面交付(第 31 条関係)

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律

(特定賃貸借契約の締結時の書面の交付)

第 31 条 特定転貸事業者は、特定賃貸借契約を締結したときは、当該特定賃貸借契約の相手方に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

- 一 特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅
- 二 特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃その他賃貸の条件に関する事項
- 三 特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法
- 四 契約期間に関する事項
- 五 転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項
- 六 契約の更新又は解除に関する定めがあるときは、その内容
- 七 その他国土交通省令で定める事項

2 前条第二項の規定は、前項の規定による書面の交付について準用する。

(1) 規定の趣旨

マスターリース契約は、家賃その他賃貸の条件、維持保全の実施方法や費用分担、契約期間、契約解除の条件等多岐にわたる複雑なものとなるため、契約締結後に契約内容や条件を確認できるよう、サブリース業者に対し、契約締結時に相手方に必要な事項を記載した書面を交付することを義務づけ、当事者間の認識の相違による紛争の発生防止を図ることとしている。

(2) 書面の記載事項

サブリース業者は、契約締結時に以下の事項を書面に記載し、交付しなければならない。これらの事項が記載された契約書であれば、当該契約書をもってこの書面とすることができる。

なお、国土交通省が別途定める特定賃貸借標準契約書には、これらの事項が記載されるので参考とされたい。

【記載事項】

- ① マスターリース契約を締結するサブリース業者の商号、名称又は氏名及び住所
- ② マスターリース契約の対象となる賃貸住宅
- ③ 契約期間に関する事項
- ④ マスターリース契約の相手方に支払う家賃その他賃貸の条件に関する事項
- ⑤ サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法
- ⑥ サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項
- ⑦ マスターリース契約の相手方に対する維持保全の実施状況の報告に関する事項
- ⑧ 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容
- ⑨ 責任及び免責に関する定めがあるときは、その内容
- ⑩ 転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項
- ⑪ 転借人に対するサブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法の周知に関する事項
- ⑫ 契約の更新又は解除に関する定めがあるときは、その内容

⑬マスターリース契約が終了した場合におけるサブリース業者の権利義務の承継に関する事項
※各事項の内容については、6.重要事項説明を参照されたい。

(3) 契約締結時の書面交付に IT を活用する場合

サブリース業者は、マスターリース契約の相手方となろうとする者の承諾を得て、契約締結時書面の交付に代えて、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。その際、契約締結後に契約内容や条件を確認することで、当事者間の認識の相違による紛争の発生防止を図るという契約締結時の書面交付義務をサブリース業者に課した趣旨を踏まえ、以下の①及び②に留意すること。

①電磁的方法により提供する際の相手方の承諾

電磁的方法により提供しようとする場合は、相手方がこれを確実に受け取れるように、用いる方法（電子メール、WEBからのダウンロード、CD-ROM等）やファイルへの記録方法（使用ソフトウェアの形式やバージョン等）を示した上で、電子メール、WEBによる方法、CD-ROM等相手方が承諾したことが記録に残る方法で承諾を得ること。

②電磁的方法で提供する場合の留意事項

電磁的方法で提供する場合、出力して書面を作成でき、改変が行われていないか確認できることが必要である。例えば、電子署名等の活用も考えられる。

<参考>

サブリース業者（特定転貸事業者）又は勧誘者に対する罰則一覧表

6月以下の懲役若しくは50万円以下の罰金、又はこれを併科（法第42条）	
	<ul style="list-style-type: none"> ○法第29条第1号（不当な勧誘等の禁止：事実不告知・不実告知）に違反したとき ○法第34条第1項（特定転貸事業者に対する業務停止命令等）又は第2項（勧誘者に対する勧誘停止命令）に違反したとき
50万円以下の罰金（法第43条）	
	<ul style="list-style-type: none"> ○法第30条（契約締結前の書面の交付）、法第31条（契約締結時の書面の交付）に違反したとき
30万円以下の罰金（法第44条）	
	<ul style="list-style-type: none"> ○法第28条（誇大広告等の禁止）に違反したとき ○法第32条（書類の閲覧）に違反したとき ○国土交通大臣の指示（法第33条）に違反したとき ○国土交通大臣による報告徴収、立入検査（法第36条第1項）に対応しないとき等

サブリース業者（特定転貸事業者）又は勧誘者に対する行政処分一覧表

指示処分（特定転貸事業者）	
	<ul style="list-style-type: none"> ○特定転貸事業者又は勧誘者が法第28条（誇大広告等の禁止）に違反したとき ○特定転貸事業者又は勧誘者が法第29条（不当な勧誘等の禁止）に違反したとき ○特定転貸事業者が法第30条（契約締結前の書面の交付）に違反したとき ○特定転貸事業者が法第31条（契約締結時の書面の交付）に違反したとき ○特定転貸事業者が法第32条（書類の閲覧）に違反したとき
指示処分（勧誘者）	
	<ul style="list-style-type: none"> ○勧誘者が法第28条（誇大広告等の禁止）に違反したとき ○勧誘者が法第29条（不当な勧誘等の禁止）に違反したとき
業務停止命令等（特定転貸事業者）	
	<ul style="list-style-type: none"> ○特定転貸事業者又は勧誘者が法第28条（誇大広告等の禁止）に違反したとき ○特定転貸事業者又は勧誘者が法第29条（不当な勧誘等の禁止）に違反したとき ○特定転貸事業者が法第30条（契約締結前の書面の交付）に違反したとき ○特定転貸事業者が法第31条（契約締結時の書面の交付）に違反したとき ○特定転貸事業者が法第32条（書類の閲覧）に違反したとき ○特定転貸事業者が指示処分に従わないとき
勧誘停止命令（勧誘者）	
	<ul style="list-style-type: none"> ○勧誘者が法第28条（誇大広告等の禁止）に違反したとき ○勧誘者が法第29条（不当な勧誘等の禁止）に違反したとき ○勧誘者が指示処分に従わないとき

特定賃貸借契約 重要事項説明書 < 記載例 >

(第一面)

注) 普通借家契約の場合の記載例

令和〇年〇月〇日

〇〇 〇〇 殿 (甲)

第二面に記載した賃貸住宅の特定賃貸借契約の内容等について、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第30条の規定に基づき、次のとおり説明します。

この書面には、特定賃貸借契約を締結する上でのリスクや留意点が記載されています。あらかじめよくお読みいただき、ご不明な点をご確認ください。

(1) 当社からお客様にお支払いする家賃は減額される場合があります。

- ・本契約では、お客様にお支払いする家賃を定期的に見直すこととしており、見直しにより、家賃が減額となる場合があります。
- ・本契約には、借地借家法第32条第1項（借賃増減請求権）が適用されるため、定期的な見直しの日以外の日であっても、当社からお客様に支払う家賃が、変更前の家賃額決定の要素とした事情等を総合的に考慮した上で、
 - ①土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により不相当となったとき
 - ②土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により不相当となったとき
 - ③近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったとき
 は、本契約の条件にかかわらず、当社は家賃を相当な家賃に減額することを請求することができます。
- ・ただし、空室の増加や当社の経営状況の悪化等が生じたとしても、上記①～③のいずれかの要件を充足しない限りは、同条に基づく減額請求はできません。
- ・また、借地借家法に基づく、当社からの減額請求について、お客様は必ずその請求を受け入れなければならないわけではなく、当社との間で、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となります。

(2) 契約期間中においても解約となる場合があります。また、お客様から更新を拒絶される場合は、正当な事由が必要となります。

- ・本契約では、契約期間中においても、当社から解約の申し入れをすることにより、解約をすることができます。
- ・本契約には、借地借家法第28条（更新拒絶等の要件）が適用されるため、お客様から更新の拒絶をする場合には、
 - ①お客様及び当社（転借人（入居者）を含む）が建物の使用を必要とする事情
 - ②建物の賃貸借に関する従前の経過
 - ③建物の利用状況及び建物の現況並びにお客様が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに当社（転借人（入居者）を含む）に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出
 を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければなりません。

(第二面)

(1) 特定賃貸借契約を締結する特定転貸事業者の商号等

借主 (乙)	商号(名称)	〇〇株式会社
	代表者	代表取締役 〇〇 〇〇
	住所	〇〇県〇〇市〇〇〇—〇—〇
	連絡先	電話番号〇〇—〇〇〇〇—〇〇〇〇

説明をする者	氏名	〇〇 〇〇
	事務所住所	〇〇県〇〇市〇〇〇—〇—〇
	連絡先	電話番号〇〇—〇〇〇〇—〇〇〇〇
	資格	賃貸不動産経営管理士 登録番号()

(2) 特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅

建物の 名称・ 所在地等	名称	〇〇ハウス	
	所在地	〇〇県〇〇市〇〇〇—〇—〇	
	構造等	軽量鉄骨造 2階建 6戸	
	面積	敷地面積	〇〇〇.〇㎡
建築面積		〇〇〇.〇㎡	
延べ面積		〇〇〇.〇㎡	
住戸部分	別紙「住戸明細表」に記載の通り		
その他の部分	廊下、階段、エントランス		
建物設備	ガス	都市ガス	
	上水道	水道本管より直結	
	下水道	公共下水	
	共聴アンテナ	BS	
附属施設等	駐車場	有(本契約の対象に含む)	
	自転車置場	有(本契約の対象に含む)	

(第三面)

(3)契約期間に関する事項

契約期間	(始期) 令和○年○月○日から (終期) 令和○年○月○日まで	○年○月間	<input type="checkbox"/> 普通借家契約 <input checked="" type="checkbox"/> 定期借家契約
------	------------------------------------	-------	---

- ・本契約では、契約期間中においても、当社から解約の申し入れをすることにより、解約をすることができます。
- ・本契約には、借地借家法第 28 条（更新拒絶等の要件）が適用されるため、お客様が更新を拒絶する場合には、
 - ①お客様及び当社（転借人（入居者）を含む）が建物の使用を必要とする事情
 - ②建物の賃貸借に関する従前の経過
 - ③建物の利用状況及び建物の現況並びにお客様が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに当社（転借人（入居者）を含む）に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければすることができません。
- ・契約期間中においても、家賃は変更になることがあります。

引渡日	令和○年○月○日
-----	----------

(4)乙が甲に支払う家賃その他賃貸の条件に関する事項

	金額	支払期限	支払方法
家賃	○○○,○○○円	<input checked="" type="checkbox"/> 当月分・翌月分を 毎月○○日まで	<input checked="" type="checkbox"/> 振込 <input type="checkbox"/> 持参
	家賃の設定根拠	近傍同種の家賃相場（別紙）を踏まえて設定	
	初回の家賃改定日	本契約の始期から○年を経過した日の属する日の翌月 1 日	
	2 回目以降の家賃改定日	初回の家賃改定日経過後 ○年毎	

- ・上記の家賃改定日における見直しにより、家賃が減額となる場合があります。
- ・本契約には、借地借家法第32条第 1 項（借賃増減請求権）が適用されるため、上記の家賃改定日以外の日であっても、当社からお客様に支払う家賃が、上記記載の家賃額決定の要素とした事情等を総合的に考慮した上で、
 - ①土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により不相当となったとき
 - ②土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により不相当となったとき
 - ③近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、本契約の条件にかかわらず、当社は家賃を相当な家賃に減額することを請求することができます。
- ・ただし、空室の増加や当社の経営状況の悪化等が生じたとしても、上記①～③のいずれかの要件を充足しない限りは、同条に基づく減額請求はできません。
- ・また、借地借家法に基づく、当社からの減額請求について、お客様は必ずその請求を受け入れなければ

(第四面)

ばならないわけではなく、当社との間で、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となります。

金額		支払期限	支払方法
敷金	家賃 ○か月相当分 ○○○,○○○円	○月 ○日まで	<input checked="" type="checkbox"/> 振込 <input type="checkbox"/> 持参

- ・ 引渡しに係る借上げ家賃の支払い免責期間

引渡日から ○ヶ月

- ・ 退出募集に係る借上げ家賃の支払免責期間

退出募集支払免責期間 ○ヶ月

(5)乙が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法

実施箇所等	内容・頻度等	乙	委託	委託先	
点検・清掃等	玄関・廊下・階段	外観点検 ○回/年 清掃...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	駐輪場・駐車場	外観点検 ○回/年 清掃...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	駐車場・自転車置場	外観点検 ○回/年 清掃...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	ゴミ集積所	外観点検 ○回/年 清掃...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	照明器具	外観点検 ○回/年 清掃...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	自動火災報知器	法定点検 ○回/年	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○○○○
	消火設備	法定点検 ○回/年	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○○○○
	防災設備	外観点検 ○回/年	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○○○○
修繕等	見積り・手配	修繕工事の見積り・手配	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
その他	苦情対応	入居者からの建物・設備の苦情対応の具体的な内容、 入居者や近隣住民からの苦情対応の具体的な内容等を記載	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○○○○

※実施箇所等の例：点検・清掃（玄関・廊下・階段、駐輪場、駐車場、屋根、外壁、植栽、フェンス、掲示板、駐車場、自転車置場、ゴミ集積所、水道、外灯、照明器具、受水槽、配水管、テレビ共聴設備、自動火災報知器、消火設備、防災設備、防犯設備）、修繕等（見積り・手配等）、その他（入居者からの苦情や問い合わせへの対応等）

※内容の例：法定点検、定期巡回点検、緊急時巡回点検、修繕、修繕業者への発注、設備の管理、清掃（清掃作業の具体的な内容）等

(6)乙が行う賃貸住宅の維持保全の費用負担に関する事項

実施箇所等		費用負担者		内 容
		甲	乙	
点検・清掃等	玄関・廊下・階段	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外観点検 ○回/年 清掃…
	駐輪場・駐車場	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外観点検 ○回/年 清掃…
	駐車場・自転車置場	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外観点検 ○回/年 清掃…
	ゴミ集積所	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外観点検 ○回/年 清掃…
	照明器具	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外観点検 ○回/年 清掃…
	自動火災報知器	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	法定点検 ○回/年
	消火設備	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	法定点検 ○回/年
	防災設備	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外観点検 ○回/年
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
修繕等	見積り・手配	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	修繕工事の見積り・手配
	建物本体	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	基礎の浮き・クラック
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	屋根・外壁の汚れ、亀裂、破損、錆、防水
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	階段・廊下の破損、錆等
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	土間・ベランダの破損、錆等
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	その他
	建物設備	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	駐車場・駐輪場の車止・白線等の破損
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外構・フェンスの破損、錆等
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	自動ドア、オートロックの破損、故障
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	排水桝・配水管の高圧洗浄等
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	その他
	住戸部分 共用部分	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	畳・襖・障子の張替え
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	床・壁のクリーニング
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	C F・フローリング・壁紙の張替え
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	給湯器等の設備の修理、交換
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	その他	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	入居者・近隣からの苦情・相談対応
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	諸設備に付属するリモコン等の小物、消耗品交換	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	敷地内工作物の修理・取替え	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	共用部分の公共料金	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	自治会費	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	その他	

・乙の責めに帰すべき事由（転借人の責めに帰すべき事由を含む。）によって必要となった修繕については、上記の費用負担者の記載にかかわらず、甲はその費用を負担しない。

(7)維持保全の実施状況の報告に関する事項

(5)に記載する乙が行う賃貸住宅の維持保全の実施状況を定期的に報告することとします。また、甲は必要があると認められるときは、乙に対して維持保全の実施状況に関して報告を求めることができることとします。

(8)損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

引渡日までの間の解約を行う場合は、○日前に申し入れをすることとし、違約金は○円とします。

(9)責任及び免責に関する事項

- ・天災等による損害等、乙が責任を負わないこととする場合は、その旨を記載し、説明すること。
- ・甲が賠償責任保険等への加入をすることや、その保険に対応する損害については乙が責任を負わないこととする場合は、その旨を記載し、説明すること。

(10)転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項

条件項目	条件の有無	条件の内容
転貸借契約において定めるべき事項	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	・乙は、転貸借契約を締結するに際し、当該契約が転貸借契約であることを転借人に開示するとともに、転借人が反社会的勢力でないこと、転借人に対し、(11)のとおり乙が行う維持保全の内容を周知すること、本契約が終了した場合、甲は、転貸借契約における乙の転貸人の地位を承継することを契約条項とすること。
契約態様	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	
契約期間	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	
家賃	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	
共益費	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	
敷金	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	
転借人	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	
その他	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	

(11)乙が行う賃貸住宅の維持保全の内容の転借人に対する周知に関する事項

転借人へ周知する内容	転借人への周知方法
<ul style="list-style-type: none"> ・上記(5)乙が行う維持保全の実施方法 ・乙の連絡先 	メール又は郵送により周知します

(12)契約の更新又は解除に関する事項

a. 契約の更新及び更新拒絶について

甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができます。

また、本契約には、借地借家法第28条（更新拒絶等の要件）が適用されるため、甲から更新を拒絶する場合には、

- ①甲及び乙（転借人（入居者）を含む）が建物の使用を必要とする事情
 - ②建物の賃貸借に関する従前の経過
 - ③建物の利用状況及び建物の現況並びに甲が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに乙（転借人（入居者）を含む）に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出
- を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければすることはできません。

b. 契約の解約について

乙は、甲に対して少なくとも〇ヶ月前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができます。

c. 契約の解除について

甲は、乙が家賃支払義務を3ヶ月以上怠ったとき、転賃の条件に従い転賃する義務に違反した場合、及び維持保全の費用負担義務に違反した場合に、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができます。

※その他、家賃改定の協議で合意できなければ契約が終了する条項や、一定期間経過後との修繕に応じない場合には契約を更新しないこととする場合は、その旨を記載し説明すること。

(13)乙の権利義務の承継に関する事項

本契約が終了した場合、甲は、転賃借契約における乙の転賃人の地位を承継することとします。転賃人の地位を承継した場合、正当な事由なく入居者の契約更新を拒むことはできません。また、その場合、甲は乙の敷金返還債務を承継することとなります。

(14)借地借家法その他特定賃貸借契約に係る法令に関する事項の概要

a. 借地借家法第32条第1項（借賃増減請求権）について

・本契約には、借地借家法第32条第1項（借賃増減請求権）が適用されるため、上記の家賃改定日以外の日であっても、乙から甲に支払う家賃が、変更前の家賃額決定の要素とした事情等を総合的に考慮した上で、

- ①土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により不相当となったとき
- ②土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により不相当となったとき
- ③近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったとき

(第八面)

は、本契約の条件にかかわらず、乙は家賃を相当な家賃に減額することを請求することができます。

- ・ただし、空室の増加や当社の経営状況の悪化等が生じたとしても、上記①～③のいずれかの要件を充足しない限りは、同条に基づく減額請求はできません。
- ・また、借地借家法に基づく、乙からの減額請求について、甲は必ずその請求を受け入れなければならないわけではなく、乙との間で、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となります。

b. 借地借家法第28条（更新拒絶等の要件）について

- ・本契約には、借地借家法第28条（更新拒絶等の要件）が適用されるため、甲から更新を拒絶する場合には、
 - ①甲及び乙（転借人（入居者）を含む）が建物の使用を必要とする事情
 - ②建物の賃貸借に関する従前の経過
 - ③建物の利用状況及び建物の現況並びに甲が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに乙（転借人（入居者）を含む）に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければすることはできません。