

一般社団法人全国住宅産業協会会長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



### サブリース事業に係る適切な業務の実施について

最近、サブリース業者（賃貸住宅を転貸して当該賃貸住宅の管理事務を業として行う者をいう。）が、賃貸住宅の所有者に対し、借上げ家賃の改定に関する事前説明を十分に行わないままサブリース原契約（賃貸住宅を転貸するために締結するサブリース業者を賃借人とする賃貸借契約をいう。）を締結し、契約後の借上げ家賃の減額をめぐってトラブルになる事例等が報道される等、サブリース業者による適切な業務の実施が改めて求められています。

サブリース業者がサブリース原契約を締結して借上げた賃貸住宅の管理事務を行う場合は、「賃貸住宅管理業」に該当し、「賃貸住宅管理業者登録規程（平成23年9月30日国土交通省告示第998号。以下「規程」という。）」に基づき登録を受けたサブリース業者に対しては、以下の内容を含む「賃貸住宅管理業務処理準則（平成23年9月30日国土交通省告示第999号。以下「準則」という。）」の遵守を求めてきたところですが、さらにその徹底を図る必要があります。

- ①賃貸人等に対する不確実な事項に係る断定的判断の提供、サブリース原契約等に関する重要事項の賃貸人に対する不告知等の一定の行為の禁止
- ②サブリース原契約の締結前における「転貸の条件等に関する事項（例えば、賃貸人からの借上げ家賃、家賃保証、将来の契約条件の変動に係る条件等）」を含む重要事項の説明及び書面の交付の実施

また、規程に基づき登録を受けていないサブリース業者においても、適切な業務の実施のためには、準則に則って業務を実施することが適当です。規程に基づく登録について、積極的にご検討願います。

貴会におかれては、これらについて、会員に周知いただくとともに、ホームページ等を活用して広く賃貸住宅管理業者に周知していただきますよう、お願いいたします。

(参照条文)

○賃貸住宅管理業者登録規程 (抄)

(平成二十三年九月三十日・国土交通省告示第九百九十八号)

(定義)

第二条 この規程において「管理事務」とは、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関する事務又は賃貸住宅を転貸する者が行う当該賃貸住宅の管理に関する事務（賃貸人として行う事務を含む。）であつて、基幹事務のうち少なくとも一の事務を含むものをいう。

2 この規程において「基幹事務」とは、家賃、敷金等の受領に係る事務、賃貸借契約の更新に係る事務又は賃貸借契約の終了に係る事務をいう。

3 この規程において「賃貸住宅管理業」とは、管理事務を業として行うものをいう。

4 この規程において「賃貸住宅管理業者」とは、次条第一項の登録を受けて賃貸住宅管理業を営む者をいう。

(業務処理準則)

第十六条 賃貸住宅管理業者は、国土交通大臣が定める賃貸住宅管理業務処理準則を遵守しなければならない。

○賃貸住宅管理業務処理準則 (抄)

(平成二十三年九月三十日・国土交通省告示第九百九十九号)

(禁止行為)

第三条 賃貸住宅管理業者は、その業務に関して、次に掲げる行為をしてはならない。

一 賃借人等に対し、虚偽のことを告げ、不確実な事項について断定的判断を提供し、又は確実であると誤認させるおそれのあることを告げる行為

二 賃貸人に対し、賃貸人から管理事務の委託を受けることを内容とする契約（以下「管理受託契約」という。）及び賃貸住宅管理業者が賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約の内容のうち重要な事項を告げない行為

三 前各号に掲げるもののほか、偽りその他不正又は著しく不当な行為

(転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等)

第八条 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結しようとするときは、その賃貸借契約が成立するまでの間に、賃貸人となろうとする者に対して、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

三 転貸の条件等に関する事項

(転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付)

第九条 賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結したときは、当該賃貸人に対し、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。

三 転貸の条件等に関する定めがあるときは、その内容

○賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の解釈・運用の考え方（抄）  
（平成23年10月25日・国土動指第46号）

Ⅱ 賃貸住宅管理業務処理準則

第八条関係

2 第三号の「転貸の条件等に関する事項」について

転貸の条件等に関する事項は、賃貸人が契約締結するか否かの意思決定の上できわめて重要な事項となることから、そのような条件等がある場合には、賃貸人が当該事項について十分に理解できるよう、適切に説明、書面の交付を実施する必要がある。一例として、以下のような記載事項が考えられる。

①転貸に係る契約期間、家賃等の金銭、転借人の対象等に係る条件等

②賃貸人からの借り上げ家賃、家賃保証、空室保証、将来の契約条件の変動に係る条件等