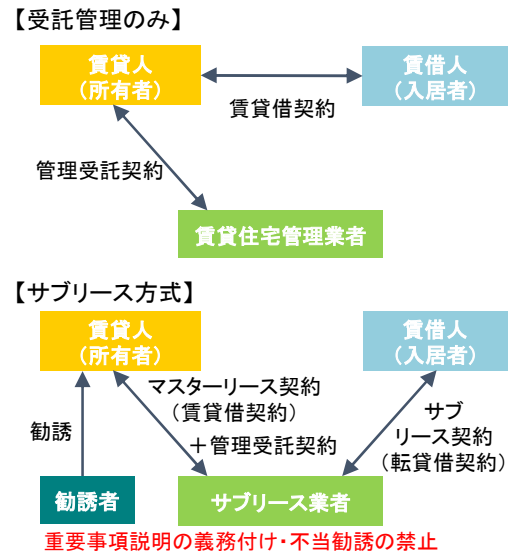


●賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和2年法律第60号)

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。



法案の概要

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サブリースによる賃貸住宅経営の勧誘を行う者(勧誘者)**にも、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

勧誘者とは

賃貸住宅の建設請負、賃貸住宅やその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が「勧誘者」に該当する。**

(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) 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

「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」のポイント

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

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の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の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、オーナーからの解約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。

国 不 参 第 23 号
令和 2 年 10 月 16 日

各業界等団体の長 殿

国土交通省不動産・建設経済局参事官

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の一部の施行等について

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和 2 年法律第 60 号。以下「法」という。別紙 1 参照。）が令和 2 年 6 月 19 日に公布され、法の一部の規定については、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の一部の施行期日を定める政令（令和 2 年政令第 312 号）に基づき同年 12 月 15 日から施行される。また、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令（令和 2 年政令第 313 号。別紙 2 参照。）及び賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則（令和 2 年国土交通省令第 83 号。別紙 3 参照。）が同年 10 月 16 日に公布され、同年 12 月 15 日に施行される。これに併せて、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（令和 2 年 10 月 16 日国不参第 22 号）について、別紙 4 のとおり、各地方支分主管部長あてに通達するとともに、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（別紙 5 参照）を公表しているところである。

貴団体におかれても、貴団体加盟の業者に対する周知及び指導を行われたい。

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律

目次

第一章 総則（第一条・第二条）

第二章 賃貸住宅管理業

第一節 登録（第三条―第九条）

第二節 業務（第十条―第二十一条）

第三節 監督（第二十二条―第二十七条）

第三章 特定賃貸借契約の適正化のための措置等（第二十八条―第三十六条）

第四章 雑則（第三十七条―第四十条）

第五章 罰則（第四十一条―第四十六条）

附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、社会経済情勢の変化に伴い国民の生活の基盤としての賃貸住宅の役割の重要性が増大していることに鑑み、賃貸住宅の入居者の居住の安定の確保及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の公正かつ円滑な実施を図るため、賃貸住宅管理業を営む者に係る登録制度を設け、その業務の適正な運営を確保するとともに、特定賃貸借契約の適正化のための措置等を講ずることにより、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「賃貸住宅」とは、賃貸の用に供する住宅（人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分をいう。次項第一号において同じ。）をいう。ただし、人の生活の本拠として使用する目的以外の目的に供されていると認められるものとして国土交通省令で定めるものを除く。

2 この法律において「賃貸住宅管理業」とは、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて、次に掲げる業務（以下「管理業務」という。）を行う事業をいう。

一 当該委託に係る賃貸住宅の維持保全（住宅の居室及びその他の部分について、点検、清掃その他の維持を行い、及び必要な修繕を行うことをいう。以下同じ。）を行う業務（賃貸住宅の賃貸人のために当

該維持保全に係る契約の締結の媒介、取次ぎ又は代理を行う業務を含む。）

二 当該賃貸住宅に係る家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務（前号に掲げる業務と併せて行うものに限る。）

3 この法律において「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。

4 この法律において「特定賃貸借契約」とは、賃貸住宅の賃貸借契約（借借人が人的関係、資本関係その他の関係において賃貸人と密接な関係を有する者として国土交通省令で定める者であるものを除く。）であつて、借借人が当該賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として締結されるものをいう。

5 この法律において「特定転貸事業者」とは、特定賃貸借契約に基づき借借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営む者をいう。

第二章 賃貸住宅管理業

第一節 登録

（登録）

第三条 賃貸住宅管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録を受けなければならない。ただし、その事業の規模が、当該事業に係る賃貸住宅の戸数その他の事項を勘案して国土交通省令で定める規模未満であるときは、この限りでない。

2 前項の登録は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

3 前項の更新の申請があつた場合において、同項の期間（以下この項及び次項において「登録の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の登録は、登録の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

4 前項の場合において、登録の更新がされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

5 第二項の登録の更新を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の手料を納めなければならない。

（登録の申請）

第四条 前条第一項の登録（同条第二項の登録の更新を含む。以下同じ。）を受けようとする者は、次に掲

げる事項を記載した申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。

一 商号、名称又は氏名及び住所

二 法人である場合においては、その役員の氏名

三 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合にあっては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）

四 営業所又は事務所の名称及び所在地

2 前項の申請書には、前条第一項の登録を受けようとする者が第六条第一項各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面その他の国土交通省令で定める書類を添付しなければならない。

（登録の実施）

第五条 国土交通大臣は、前条第一項の規定による登録の申請があつたときは、次条第一項の規定により登録を拒否する場合を除き、次に掲げる事項を賃貸住宅管理業者登録簿に登録しなければならない。

一 前条第一項各号に掲げる事項

二 登録年月日及び登録番号

2 国土交通大臣は、前項の規定による登録をしたときは、遅滞なく、その旨を申請者に通知しなければならない。

(登録の拒否)

第六条 国土交通大臣は、第三条第一項の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は第四条第一項の申請書若しくはその添付書類のうち重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。

一 心身の故障により賃貸住宅管理業を的確に遂行することができない者として国土交通省令で定めるものの

二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

三 第二十三条第一項又は第二項の規定により登録を取り消され、その取消の日から五年を経過しない者（当該登録を取り消された者が法人である場合にあつては、当該取消の日前三十日以内に当該法人の役員であつた者で当該取消の日から五年を経過しないものを含む。）

四 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は

執行を受けることがなくなった日から起算して五年を経過しない者

五 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（第九号において「暴力団員等」という。）

六 賃貸住宅管理業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれがあると認めるとするに足りる相当の理由がある者として国土交通省令で定めるもの

七 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が前各号のいずれかに該当するもの

八 法人であつて、その役員のうち第一号から第六号までのいずれかに該当する者があるもの

九 暴力団員等がその事業活動を支配する者

十 賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる国土交通省令で定める基準に適合する財産的基礎を有しない者

十一 営業所又は事務所ごとに第十二条の規定による業務管理者を確実に選任すると認められない者

2 国土交通大臣は、前項の規定により登録を拒否したときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければならない。

(変更の届出)

第七条 賃貸住宅管理業者は、第四条第一項各号に掲げる事項に変更があったときは、その日から三十日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

2 国土交通大臣は、前項の規定による届出を受理したときは、当該届出に係る事項が前条第一項第七号又は第八号に該当する場合を除き、当該事項を賃貸住宅管理業者登録簿に登録しなければならない。

3 第四条第二項の規定は、第一項の規定による届出について準用する。

(賃貸住宅管理業者登録簿の閲覧)

第八条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者登録簿を一般の閲覧に供しなければならない。

(廃業等の届出)

第九条 賃貸住宅管理業者が次の各号のいずれかに該当することとなったときは、当該各号に定める者は、

国土交通省令で定めるところにより、その日(第一号の場合にあっては、その事実を知った日)から三十

日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

一 賃貸住宅管理業者である個人が死亡したとき その相続人

二 賃貸住宅管理業者である法人が合併により消滅したとき その法人を代表する役員であった者

三 賃貸住宅管理業者である法人が破産手続開始の決定により解散したとき その破産管財人

四 賃貸住宅管理業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散したとき その清

算人

五 賃貸住宅管理業を廃止したとき 賃貸住宅管理業者であった個人又は賃貸住宅管理業者であった法人を代表する役員

2 賃貸住宅管理業者が前項各号のいずれかに該当することとなったときは、第三条第一項の登録は、その効力を失う。

第二節 業務

(業務処理の原則)

第十条 賃貸住宅管理業者は、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。

(名義貸しの禁止)

第十一条 賃貸住宅管理業者は、自己の名義をもって、他人に賃貸住宅管理業を営ませてはならない。

(業務管理者の選任)

第十二条 賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、一人以上の第四項の規定に適合する者（以下「業務管理者」という。）を選任して、当該営業所又は事務所における業務に関し、管理受託契約（管理業務の委託を受けることを内容とする契約をいう。以下同じ。）の内容の明確性、管理業務として行う賃貸住宅の維持保全の実施方法の妥当性その他の賃貸住宅の入居者の居住の安定及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の円滑な実施を確保するため必要な国土交通省令で定める事項についての管理及び監督に関する事務を行わせなければならない。

2 賃貸住宅管理業者は、その営業所若しくは事務所の業務管理者として選任した者の全てが第六条第一項第一号から第七号までのいずれかに該当し、又は選任した者の全てが欠けるに至ったときは、新たに業務管理者を選任するまでの間は、その営業所又は事務所において管理受託契約を締結してはならない。

3 業務管理者は、他の営業所又は事務所の業務管理者となることができない。

4 業務管理者は、第六条第一項第一号から第七号までのいずれにも該当しない者で、賃貸住宅管理業者の営業所又は事務所における業務に関し第一項に規定する事務を行うのに必要な知識及び能力を有する者として賃貸住宅管理業に関する一定の実務の経験その他の国土交通省令で定める要件を備えるものでなければならぬ。

(管理受託契約の締結前の書面の交付)

第十三条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結しようとするときは、管理業務を委託しようとする賃貸住宅の賃貸人（賃貸住宅管理業者である者その他の管理業務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、当該管理受託契約を締結するまでに、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であつ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 賃貸住宅管理業者は、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、管理業務を委託しようとする賃貸住宅の賃貸人の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるものをいう

。第三十条第二項において同じ。）により提供することができる。この場合において、当該賃貸住宅管理業者は、当該書面を交付したものとみなす。

（管理受託契約の締結時の書面の交付）

第十四条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結したときは、管理業務を委託する賃貸住宅の賃貸人（以下「委託者」という。）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 管理業務の対象となる賃貸住宅

二 管理業務の実施方法

三 契約期間に関する事項

四 報酬に関する事項

五 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

六 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。

（管理業務の再委託の禁止）

第十五条 賃貸住宅管理業者は、委託者から委託を受けた管理業務の全部を他の者に対し、再委託してはならない。

(分別管理)

第十六条 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に基づく管理業務（第二条第二項第二号に掲げるものに限る。以下この条において同じ。）において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭を、整然と管理する方法として国土交通省令で定める方法により、自己の固有財産及び他の管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭と分別して管理しなければならない。

(証明書の携帯等)

第十七条 賃貸住宅管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、その業務に従事する使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。

2 賃貸住宅管理業者の使用人その他の従業者は、その業務を行うに際し、委託者その他の関係者から請求があつたときは、前項の証明書を提示しなければならない。

(帳簿の備付け等)

第十八条 賃貸住宅管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、その営業所又は事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え付け、委託者ごとに管理受託契約について契約年月日その他の国土交通省令で定める事項を記載し、これを保存しなければならない。

(標識の掲示)

第十九条 賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める様式の標識を掲げなければならない。

(委託者への定期報告)

第二十条 賃貸住宅管理業者は、管理業務の実施状況その他の国土交通省令で定める事項について、国土交通省令で定めるところにより、定期的に、委託者に報告しなければならない。

(秘密を守る義務)

第二十一条 賃貸住宅管理業者は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。賃貸住宅管理業を営まなくなった後においても、同様とする。

2 賃貸住宅管理業者の代理人、使用人その他の従業者は、正当な理由がある場合でなければ、賃貸住宅管理業者の業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。賃貸住宅管理業者の代理人、使用人その他の従業者でなくなった後においても、同様とする。

第三節 監督

(業務改善命令)

第二十二条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要の限度において、賃貸住宅管理業者に対し、業務の方法の変更その他業務の運営の改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(登録の取消し等)

第二十三条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消し、又は一年以内の期間を定めてその業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

- 一 第六条第一項各号（第三号を除く。）のいずれかに該当することとなったとき。
- 二 不正の手段により第三条第一項の登録を受けたとき。

三 その営む賃貸住宅管理業に関し法令又は前条若しくはこの項の規定による命令に違反したとき。

2 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業者が登録を受けてから一年以内に業務を開始せず、又は引き続き一年以上業務を行っていないと認めるときは、その登録を取り消すことができる。

3 第六条第二項の規定は、前二項の規定による処分をした場合について準用する。

(登録の抹消)

第二十四条 国土交通大臣は、第三条第二項若しくは第九条第二項の規定により登録がその効力を失ったとき、又は前条第一項若しくは第二項の規定により登録を取り消したときは、当該登録を抹消しなければならない。

(監督処分等の公告)

第二十五条 国土交通大臣は、第二十三条第一項又は第二項の規定による処分をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

(報告徴収及び立入検査)

第二十六条 国土交通大臣は、賃貸住宅管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、賃

貸住宅管理業者に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員に、賃貸住宅管理業者の営業所、事務所その他の施設に立ち入り、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(登録の取消し等に伴う業務の結了)

第二十七条 第三条第二項の登録の更新をしなかったとき、第九条第二項の規定により登録が効力を失ったとき、又は第二十三条第一項若しくは第二項の規定により登録が取り消されたときは、当該登録に係る賃貸住宅管理業者であった者又はその一般承継人は、当該賃貸住宅管理業者が締結した管理受託契約に基づく業務を結了する目的の範囲内においては、なお賃貸住宅管理業者とみなす。

第三章 特定賃貸借契約の適正化のための措置等

(誇大広告等の禁止)

第二十八条 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。

（不当な勧誘等の禁止）

第二十九条 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

(特定賃貸借契約の締結前の書面の交付)

第三十条 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つ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。

(特定賃貸借契約の締結時の書面の交付)

第三十一条 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。

(書類の閲覧)

第三十二条 特定転貸事業者は、国土交通省令で定めるところにより、当該特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類を、特定賃貸借契約に関する業務を行う営業所又は事務所に備え置き、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求めに応じ、閲覧させなければならない。

(指示)

第三十三条 国土交通大臣は、特定転貸事業者が第二十八条から前条までの規定に違反した場合又は勧誘者が第二十八条若しくは第二十九条の規定に違反した場合において特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、その特定転貸事業者に対し、当該違反の是正のための措置その他の必要な措置をとるべきことを指示することができる。

2 国土交通大臣は、勧誘者が第二十八条又は第二十九条の規定に違反した場合において特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、その勧誘者に対し、当該違反の是正のための措置その他の必要な措置をとるべきことを指示することができる。

3 国土交通大臣は、前二項の規定による指示をしたときは、その旨を公表しなければならない。
(特定賃貸借契約に関する業務の停止等)

第三十四条 国土交通大臣は、特定転貸事業者が第二十八条から第三十二条までの規定に違反した場合若しくは勧誘者が第二十八条若しくは第二十九条の規定に違反した場合において特定賃貸借契約の適正化を図るため特に必要があると認めるとき、又は特定転貸事業者が前条第一項の規定による指示に従わないときは、その特定転貸事業者に対し、一年以内の期間を限り、特定賃貸借契約の締結について勧誘を行わ

くは勧誘者に勧誘を行わせることを停止し、又はその行う特定賃貸借契約に関する業務の全部若しくは一部を停止すべきことを命ずることができる。

2 国土交通大臣は、勧誘者が第二十八条若しくは第二十九条の規定に違反した場合において特定賃貸借契約の適正化を図るため特に必要があると認めるとき、又は勧誘者が前条第二項の規定による指示に従わないときは、その勧誘者に対し、一年以内の期間を限り、特定賃貸借契約の締結について勧誘を行うことを停止すべきことを命ずることができる。

3 国土交通大臣は、前二項の規定による命令をしたときは、その旨を公表しなければならない。
(国土交通大臣に対する申出)

第三十五条 何人も、特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、国土交通大臣に対し、その旨を申し出て、適当な措置をとるべきことを求めることができる。

2 国土交通大臣は、前項の規定による申出があつたときは、必要な調査を行い、その申出の内容が事実であると認めるときは、この法律に基づく措置その他適当な措置をとらなければならない。

(報告徴収及び立入検査)

第三十六条 国土交通大臣は、特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、特定転貸事業者等に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員に、特定転貸事業者等の営業所、事務所その他の施設に立ち入り、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならぬ。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第四章 雑則

(適用の除外)

第三十七条 この法律の規定は、国及び地方公共団体には、適用しない。

(権限の委任)

第三十八条 この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

(国土交通省令への委任)

第三十九条 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のための手続その他この法律の施行に必要
な事項は、国土交通省令で定める。

(経過措置)

第四十条 この法律に基づき命令を制定し、又は改廃する場合においては、その命令で、その制定又は改廃
に伴い合理的に必要なと判断される範囲内において、所要の経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）を
定めることができる。

第五章 罰則

第四十一条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした者は、一年以下の懲役若しくは百
万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

- 一 第三条第一項の規定に違反して、賃貸住宅管理業を営んだとき。
- 二 不正の手段により第三条第一項の登録を受けたとき。
- 三 第十一条の規定に違反して、他人に賃貸住宅管理業を営ませたとき。

第四十二条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした者は、六月以下の懲役若しくは五十万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

一 第二十三条第一項の規定による命令に違反したとき。

二 第二十九条（第一号に係る部分に限る。）の規定に違反して、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げたとき。

三 第三十四条第一項又は第二項の規定による命令に違反したとき。

第四十三条 第三十条第一項若しくは第三十一条第一項の規定に違反して、書面を交付せず、若しくはこれらの規定に規定する事項を記載しない書面若しくは虚偽の記載のある書面を交付したとき、又は第三十条第二項（第三十一条第二項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）に規定する方法により提供する場合において、第三十条第二項に規定する事項を欠いた提供若しくは虚偽の事項の提供をしたときは、その違反行為をした者は、五十万円以下の罰金に処する。

第四十四条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第七条第一項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をしたとき。
- 二 第十二条第一項の規定に違反して、業務管理者を選任しなかったとき。
- 三 第十二条第二項の規定に違反して、管理受託契約を締結したとき。
- 四 第十四条第一項の規定に違反して、書面を交付せず、若しくは同項に規定する事項を記載しない書面若しくは虚偽の記載のある書面を交付したとき、又は同条第二項において準用する第十三条第二項に規定する方法により提供する場合において、同項に規定する事項を欠いた提供若しくは虚偽の事項の提供をしたとき。
- 五 第十七条第一項若しくは第二項又は第十九条の規定に違反したとき。
- 六 第十八条の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかったとき。
- 七 第二十一条第一項又は第二項の規定に違反して、秘密を漏らしたとき。
- 八 第二十二条の規定による命令に違反したとき。
- 九 第二十六条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を

拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に対して答弁せず、若しくは虚偽の答弁をしたとき。

十 第二十八条の規定に違反して、著しく事実相違する表示をし、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たとき。

十一 第三十二条の規定に違反して書類を備え置かず、若しくは特定貸借契約の相手方若しくは相手方となろうとする者の求めに応じて閲覧させず、又は虚偽の記載のある書類を備え置き、若しくは特定貸借契約の相手方若しくは相手方となろうとする者に閲覧させたとき。

十二 第三十三条第一項又は第二項の規定による指示に違反したとき。

十三 第三十六条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に対して答弁せず、若しくは虚偽の答弁をしたとき。

第四十五条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、第四十一条から前条まで（同条第七号を除く。）の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか

、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

第四十六条 第九条第一項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をしたときは、その違反行為をした者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 附則第四条の規定 公布の日

二 第一章、第三章、第四章、第四十二条（第二号及び第三号に係る部分に限る。）、第四十三条、第四十四条（第十号から第十三号までに係る部分に限る。）及び第四十五条並びに附則第三条第二項の規定

公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日

(経過措置)

第二条 この法律の施行の際現に賃貸住宅管理業を営んでいる者は、この法律の施行の日から起算して一年

間（当該期間内に第六条第一項の規定による登録の拒否の処分があつたとき、又は次項の規定により読み替えて適用される第二十三条第一項の規定により賃貸住宅管理業の全部の廃止を命じられたときは、当該処分のあつた日又は当該廃止を命じられた日までの間）は、第三条第一項の規定にかかわらず、当該賃貸住宅管理業を営むことができる。その者がその期間内に第四条第一項の規定による登録の申請をした場合において、その期間を経過したときは、その申請について登録又は登録の拒否の処分があるまでの間も、同様とする。

2 前項の規定により賃貸住宅管理業を営むことができる場合においては、その者を賃貸住宅管理業者と、その営業所若しくは事務所を代表する者又はこれに準ずる地位にある者を第十二条第一項の規定により選任される業務管理者とみなして、第十条、第十一条、第十二条（第四項を除く。）、第十三条から第十八条まで、第二十条から第二十二條まで、第二十三条第一項（第二号を除く。）及び第三項並びに第二十五条から第二十七条までの規定（これらの規定に係る罰則を含む。）を適用する。この場合において、第二十三条第一項中「その登録を取り消し」とあるのは、「賃貸住宅管理業の全部の廃止を命じ」とするほか、必要な技術的読替は、政令で定める。

3 前項の規定により読み替えて適用される第二十三条第一項の規定により賃貸住宅管理業の全部の廃止を命じられた場合におけるこの法律の規定の適用については、当該廃止を命じられた者を第二十三条第一項の規定により登録を取り消された者と、当該廃止を命じられた日を同項の規定による登録の取消しの日とみなす。

第三条 第十四条及び第二十条の規定は、この法律の施行前に締結された管理受託契約については、適用しない。

2 第三十一条の規定は、附則第一条第二号に掲げる規定の施行前に締結された特定賃貸借契約については、適用しない。

(政令への委任)

第四条 前二条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第五条 政府は、この法律の施行後三年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加

え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

(登録免許税法の一部改正)

第六条 登録免許税法(昭和四十二年法律第三十五号)の一部を次のように改正する。

別表第一第百五十一号の次に次のように加える。

百五十一の二 賃貸住宅管理業者の登録		
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和二年法律第 号)第三条第一項(登録)の賃貸住宅管理業者の登録(更新の登録を 除く。)	登録件数	一件につき九 万円

(住民基本台帳法の一部改正)

第七条 住民基本台帳法(昭和四十二年法律第八十一号)の一部を次のように改正する。

別表第一の百三の二の項の次に次のように加える。

百三の三 国土交通省	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和二年法律第 号)による同法第三条第一項の登録又は同法第七条第一項の
------------	---

届出に関する事務であつて総務省令で定めるもの

政令第三百十三号

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令

内閣は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和二年法律第六十号）第三十条第二項（同法第三十一条第二項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、この政令を制定する。

1 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下「法」という。）第三十条第二項の規定による承諾は、特定転貸事業者が、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、当該承諾に係る特定賃貸借契約の相手方となろうとする者に対し同項の規定による電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、当該特定賃貸借契約の相手方となろうとする者から書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるもの（次項において「書面等」という。）によつて得るものとする。

2 特定転貸事業者は、前項の承諾を得た場合であっても、当該承諾に係る特定賃貸借契約の相手方となろうとする者から書面等により法第三十条第二項の規定による電磁的方法による提供を受けない旨の申出があつたときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、当該申出の後に当該特定賃貸借契

約の相手方となろうとする者から再び前項の承諾を得た場合は、この限りでない。

- 3 前二項の規定は、法第三十一条第二項において法第三十条第二項の規定を準用する場合について準用する。

附 則

(施行期日)

- 1 この政令は、法附則第一条第二号に掲げる規定の施行の日（令和二年十二月十五日）から施行する。

(地方住宅供給公社法施行令の一部改正)

- 2 地方住宅供給公社法施行令（昭和四十年政令第百九十八号）の一部を次のように改正する。

第二条第一項中第三十五号を第三十六号とし、第二十八号から第三十四号までを一号ずつ繰り下げ、第二十七号の次に次の一号を加える。

二十八 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和二年法律第六十号）第三十七条

(独立行政法人都市再生機構法施行令の一部改正)

- 3 独立行政法人都市再生機構法施行令（平成十六年政令第百六十号）の一部を次のように改正する。

第三十四条第一項中第三十四号を第三十五号とし、第二十八号から第三十三号までを一号ずつ繰り下げ、第二十七号の次に次の一号を加える。

二十八 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和二年法律第六十号）第三十七条

○国土交通省令第八十三号

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和二年法律第六十号）及び賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令（令和二年政令第三百十三号）の規定に基づき、並びに賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律を実施するため、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則を次のように定める。

令和二年十月十六日

国土交通大臣 赤羽 一嘉

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則

目次

第一章 総則（第一条・第二条）

第二章 特定賃貸借契約の適正化のための措置等（第三条―第十二条）

第三章 雑則（第十三条）

附則

第一章 総則

（法第二条第一項の国土交通省令で定める住宅）

第一条 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和二年法律第六十号。以下「法」という。

）第二条第一項の人の生活の本拠として使用する目的以外の目的に供されていると認められる住宅として国土交通省令で定めるものは、次の各号のいずれかに該当するものとする。

一 旅館業法（昭和二十三年法律第百三十八号）第三条第一項の規定による許可に係る施設である住宅

二 国家戦略特別区域法（平成二十五年法律第百七号）第十三条第一項の規定による認定に係る施設である住宅のうち、認定事業（同条第五項に規定する認定事業をいう。）の用に供されているもの

三 住宅宿泊事業法（平成二十九年法律第六十五号）第三条第一項の規定による届出に係る住宅のうち、住宅宿泊事業（同法第二条第三項に規定する住宅宿泊事業をいう。）の用に供されているもの

（人的関係、資本関係その他の関係において賃貸人と密接な関係を有する者）

第二条 法第二条第四項の国土交通省令で定める者は、次に掲げる者とする。

一 賃貸人が個人である場合における次に掲げる者

イ 当該賃貸人の親族

ロ 当該賃貸人又はその親族が役員である法人

二 賃貸人が会社（会社法（平成十七年法律第八十六号）第二条第一号に規定する会社をいう。）

である場合における次に掲げる会社等（会社法施行規則（平成十八年法務省令第十二号）第二条第三項第二号に規定する会社等をいう。以下この号において同じ。）（以下この条において「関係会社」という。）

イ 当該賃貸人の親会社（会社法第二条第四号に規定する親会社をいう。以下この号において同じ。）

ロ 当該賃貸人の子会社（会社法第二条第三号に規定する子会社をいう。以下この号において同じ。）

ハ 当該賃貸人の関連会社（会社計算規則（平成十八年法務省令第十三号）第二条第三項第十八号に規定する関連会社をいう。以下この号において同じ。）

ニ 当該賃貸人が他の会社等の関連会社である場合における当該他の会社等

ホ 当該賃貸人の親会社の子会社（当該賃貸人を除く。）

三 賃貸人が登録投資法人（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和二十六年法律第九十八号）第二条第十三項に規定する登録投資法人をいう。以下同じ。）である場合における当該登録投資法人の資産運用会社（同条第二十一項に規定する資産運用会社をいう。第七号において同じ。）

）の関係会社

四 賃貸人が特定目的会社（資産の流動化に関する法律（平成十年法律第百五号）第二条第三項に

規定する特定目的会社をいう。以下同じ。）である場合における当該特定目的会社の委託を受け
て特定資産の管理及び処分に係る業務を行う者の関係会社

五 賃貸人が組合（当該組合の組合員の間で不動産特定共同事業法（平成六年法律第七十七号）第
二条第三項に規定する不動産特定共同事業契約（同項第一号に掲げる契約に限る。）が締結され
ているものに限る。第五条第四号において同じ。）である場合における当該組合の業務執行者又
は当該業務執行者の関係会社

六 賃貸人が特例事業者（不動産特定共同事業法第二条第九項に規定する特例事業者をいう。以下
同じ。）である場合における当該特例事業者の委託を受けて当該特例事業者が当事者である不動
産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務を行う不動産特定共同事業者（同条
第五項に規定する不動産特定共同事業者をいう。）の関係会社又は当該業務を行う小規模不動産
特定共同事業者（同条第七項に規定する小規模不動産特定共同事業者をいう。）の関係会社

七 賃貸人が賃貸住宅に係る信託の受託者である場合における次に掲げる者

イ 当該信託の委託者又は受益者（以下「委託者等」という。）の関係会社

ロ 委託者等が登録投資法人である場合における当該登録投資法人の資産運用会社の関係会社

ハ 委託者等が特定目的会社である場合における当該特定目的会社の委託を受けて特定資産の管
理及び処分に係る業務を行う者の関係会社

第二章 特定賃貸借契約の適正化のための措置等

(誇大広告等をしてはならない事項)

第三条 法第二十八条の国土交通省令で定める事項は、次に掲げる事項とする。

一 特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、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

二 賃貸住宅の維持保全の実施方法

三 賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項

四 特定賃貸借契約の解除に関する事項

(特定賃貸者契約の相手方等の保護に欠ける禁止行為)

第四条 法第二十九条第二号の国土交通省令で定める行為は、次に掲げるものとする。

一 特定賃貸借契約を締結若しくは更新させ、又は特定賃貸借契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者(以下「相手方等」という。

)を威迫する行為

二 特定賃貸借契約の締結又は更新について相手方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

三 特定賃貸借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相手方等を困惑させる行為

四 特定賃貸借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。）を表示した相手方等に対して執ように勧誘する行為

（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）

第五条 法第三十条第一項の国土交通省令で定める者は、次に掲げる者とする。

一 特定転貸事業者

二 宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）第二条第三号に規定する宅地建物取引業者をいい、同法第七十七条第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる信託会社（宅地建物取引業法施行令（昭和三十九年政令第三百八十三号）第九条第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる信託業務を兼営する金融機関及び銀行法等の一部を改正する法律（平成十三年法律第百十七号）附則第十一条の規定によりなお従前の例によるものとされる、引き続き宅地建物取引業を営んでいる銀行並びに宅地建物取引業法第七十七条第一項の政令で定める信託会社を含む。）、同法第七十七条の二第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる登録投資法人及び同法第七十七条の三第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる特例事業者を含む。）

三 特定目的会社

四 組合

五 賃貸住宅に係る信託の受託者（委託者等が第一号から第三号までのいずれかに該当する場合に限る。）

六 独立行政法人都市再生機構

七 地方住宅供給公社

（特定賃貸借契約の締結前の説明事項）

第六条 法第三十条第一項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 特定賃貸借契約を締結する特定転貸事業者の商号、名称又は氏名及び住所

二 特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅

三 特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、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

四 特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法

五 特定転貸事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

六 特定賃貸借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

七 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

八 責任及び免責に関する事項

九 契約期間に関する事項

十 転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項

十一 転借人に対する第四号に掲げる事項の周知に関する事項

十二 特定賃貸借契約の更新及び解除に関する事項

十三 特定賃貸借契約が終了した場合における特定転貸事業者の権利義務の承継に関する事項

十四 借地借家法（平成三年法律第九十号）その他特定賃貸借契約に係る法令に関する事項の概要（情報通信の技術を利用する方法）

第七条 法第三十条第二項（法第三十一条第二項において準用する場合を含む。）の規定により書面の交付に代えて用いる電磁的方法は、次に掲げる方法とする。ただし、当該方法は、受信者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならない。

一 電子情報処理組織（送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。次条第二項において同じ。）を利用する方法のうち、イ又はロに掲げるもの

イ 送信者の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じて受信者の使用に係る電子計算機に前条に掲げる事項（以下この条において「記載事項」という。）を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法

ロ 送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて受信者の閲覧に供し、当該受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該記載事項を記録する方法

二 磁気ディスク、シー・ディー・ロムその他これらに記録する方法に準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物（以下「磁気ディスク等」という。）をもって調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法

第八条 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令（令和二年政令第 号。以下「令」という。）第一項の規定により示すべき電磁的方法の種類は前条に規定する方法のうち送信者が使用するものとし、示すべき電磁的方法の内容はファイルへの記録の方式とする。

2 令第一項の電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるものは、次に掲げる方法とする。

一 電子情報処理組織を利用する方法のうち、イ又はロに掲げるもの

イ 送信者の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じて受信者の使用に係る電子計算機に令第一項の承諾又は令第二項の申出（以下この号において「承諾等」という。）をする旨を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法

ロ 送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された承諾等をする旨を電気通

信回線を通じて受信者の閲覧に供し、当該受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに承諾等をする旨を記録する方法

二 磁気ディスク等をもって調製するファイルに承諾等をする旨を記録したものを交付する方法

(法第三十一条第一項第七号の国土交通省令で定める事項)

第九条 法第三十一条第一項第七号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 特定賃貸借契約を締結する特定転貸事業者の商号、名称又は氏名及び住所
- 二 特定転貸事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
- 三 特定賃貸借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
- 四 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
- 五 責任及び免責に関する定めがあるときは、その内容
- 六 転借人に対する法第三十一条第一項第三号に掲げる事項の周知に関する事項
- 七 特定賃貸借契約が終了した場合における特定転貸事業者の権利義務の承継に関する事項

(書類の閲覧)

第十条 法第三十二条に規定する特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類は、別記様式第一号による業務状況調書、貸借対照表及び損益計算書又はこれらに代わる書面(以下この条において「業務状況調書等」という。)とする。

2 業務状況調書等が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク等に記録され、必要に応じて営業所又は事務所ごとに電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって法第三十二条に規定する書類への記載に代えることができる。この場合における同条の規定による閲覧は、当該業務状況調書等を紙面又は当該営業所又は事務所に設置された入出力装置の映像面に表示する方法で行うものとする。

3 特定転貸事業者は、第一項の書類（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスク等を含む。次項において同じ。）を事業年度ごとに当該事業年度経過後三月以内に作成し、遅滞なく営業所又は事務所ごとに備え置くものとする。

4 第一項の書類は、営業所又は事務所に備え置かれた日から起算して三年を経過する日までの間、当該営業所又は事務所に備え置くものとし、当該営業所又は事務所の営業時間中、相手方等の求めに応じて閲覧させるものとする。

（国土交通大臣に対する申出の手続）

第十一条 法第三十五条第一項の規定により国土交通大臣に対して申出をしようとする者は、次の事項を記載した申出書を提出しなければならない。

一 申出人の氏名又は名称及び住所

二 申出の趣旨

三 その他参考となる事項

(身分証明書の様式)

第十二条 法第三十六条第二項の身分を示す証明書は、別記様式第二号によるものとする。

第三章 雑則

(権限の委任)

第十三条 法に規定する国土交通大臣の権限のうち、次に掲げるものは、特定転貸借事業者の主たる営業所又は事務所の所在地を管轄する地方整備局長及び北海道開発局長に委任する。ただし、いずれも国土交通大臣が自ら行うことを妨げない。

一 法第三十三条第一項の規定により必要な措置をとるべきことを指示し、及び同条第三項の規定による公表をすること。

二 法第三十三条第二項の規定により必要な措置をとるべきことを指示し、及び同条第三項の規定による公表をすること。

三 法第三十四条第一項の規定により勧誘を行うこと若しくは勧誘者に勧誘を行わせることの停止又は特定賃貸借契約に関する業務の全部若しくは一部の停止を命じ、及び同条第三項の規定による公表をすること。

四 法第三十四条第二項の規定により勧誘を行うことの停止を命じ、及び同条第三項の規定による

公表をすること。

五 法第三十五条第一項の規定による申出を受け、並びに同条第二項の規定により必要な調査を行い、及び同項の規定による措置をとること。

六 法第三十六条第一項の規定により必要な報告を求め、又は立入検査させ、若しくは関係者に質問させること。

附 則

(施行期日)

第一条 この省令は、法附則第一条第二号に掲げる規定の施行の日（令和二年十二月十五日）から施行する。

(地方整備局組織規則の一部改正)

第二条 地方整備局組織規則（平成十三年国土交通省令第二十一号）の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように改め、改正前欄及び改正後欄に対応して掲げるその標記部分に二重線を付した規定（以下この条において「対象規定」という。）は、改正前欄に掲げる対象規定を改正後欄に掲げる対象規定として移動し、改正後欄に掲げる対象規定で改正前欄にこれに対応するものを掲げていないものは、これを加える。

改正後	改正前
<p>(建設部の所掌事務)</p> <p>第七条 建設部は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 一〇の三 (略)</p> <p>一四の四 特定転貸事業者等(賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和二年法律第六十号)第二十八条に規定する特定転貸事業者等をいう。以下同じ。)の監督に關すること。</p> <p>十五〇四十八 (略)</p> <p>(不動産適正取引対策官)</p> <p>第三十八條の三 (略)</p> <p>2 不動産適正取引対策官は、次に掲げる事務を整理する。</p> <p>一 (略)</p> <p>二 特定転貸事業者等の監督のうち、特定賃貸借契約の適正化に關する事務で重要事項に關すること。</p> <p>三 (略)</p> <p>(計画・建設産業課の所掌事務)</p> <p>第八十一條 計画・建設産業課は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 一〇の四 (略)</p> <p>一三の五 特定転貸事業者等の監督に關すること。</p> <p>一三の六 (略)</p> <p>一四〇二十六 (略)</p> <p>(建設産業課の所掌事務)</p> <p>第八十三條 建設産業課は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 第八十一條第三号から第七号まで、第七号の三から第十三号の六まで及び第十六号の二から第十六号の四までに掲げる事務に關する</p>	<p>(建設部の所掌事務)</p> <p>第七条 建設部は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 一〇の三 (略)</p> <p>(新設)</p> <p>十五〇四十八 (略)</p> <p>(不動産適正取引対策官)</p> <p>第三十八條の三 (略)</p> <p>2 不動産適正取引対策官は、次に掲げる事務を整理する。</p> <p>一 (略)</p> <p>(新設)</p> <p>二 (略)</p> <p>(計画・建設産業課の所掌事務)</p> <p>第八十一條 計画・建設産業課は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 一〇の四 (略)</p> <p>(新設)</p> <p>一三の五 (略)</p> <p>一四〇二十六 (略)</p> <p>(建設産業課の所掌事務)</p> <p>第八十三條 建設産業課は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 第八十一條第三号から第七号まで、第七号の三から第十三号の五まで及び第十六号の二から第十六号の四までに掲げる事務に關する</p>

こと。

二 (略)

(建設産業第二課の所掌事務)

第八十三条の三 建設産業第二課は、次に掲げる事務をつかさどる。

一 第八十一条第九号から第十三号の五まで及び第十六号の二から第十六号の四までに掲げる事務に関すること。

二 五 (略)

こと。

二 (略)

(建設産業第二課の所掌事務)

第八十三条の三 建設産業第二課は、次に掲げる事務をつかさどる。

一 第八十一条第九号から第十三号の四まで及び第十六号の二から第十六号の四までに掲げる事務に関すること。

二 五 (略)

(北海道開発局組織規則の一部改正)

第三条 北海道開発局組織規則(平成十三年国土交通省令第二十二号)の一部を次のように改正する。

次の表により、改正後欄に掲げるその標記部分に二重傍線を付した規定は、これを加える。

改正後	<p>(事業振興部の所掌事務)</p> <p>第二条 事業振興部は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 四十八の三 (略)</p> <p>四十八の四 特定転貸事業者等(賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和二年法律第六十号)第二十八条に規定する特定転貸事業者等をいう。以下同じ。)の監督に関すること。</p> <p>四十九 五十一 (略)</p> <p>(建設産業課の所掌事務)</p> <p>第三十九条 建設産業課は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 十四の三 (略)</p> <p>十四の四 特定転貸事業者等の監督に関すること。</p> <p>十五 十八 (略)</p>
改正前	<p>(事業振興部の所掌事務)</p> <p>第二条 事業振興部は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 四十八の三 (略)</p> <p>(新設)</p> <p>四十九 五十一 (略)</p> <p>(建設産業課の所掌事務)</p> <p>第三十九条 建設産業課は、次に掲げる事務をつかさどる。</p> <p>一 十四の三 (略)</p> <p>(新設)</p> <p>十五 十八 (略)</p>

別記様式第一号（第十条関係）

(A 4)

業 務 状 況 調 書

特定賃貸借契約の実績

内 容	期 間
	年 月 日 から 年 月 日 までの 1 年間
特定賃貸借契約の件数	
契 約 額 (千円)	
契約の相手方の数	
契 約 棟 数	
契 約 戸 数	

備考

「期間」の欄には、事業年度を記入すること。

別記様式第二号（第十二条関係）

（表 面）

第	号	年	月	日	（有効期間 1 カ年）
<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 80px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> 写 真 </div>		所属局部課名			
		職 名			
		氏 名			
		年 月 日生			
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第36条第2項の規定による 立入検査証					
				国土交通大臣 印 （ 地方整備局長 北海道開発局長 ）	

8.5cm

6cm

（裏 面）

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律抜粋

（報告徴収及び立入検査）

第三十六条 国土交通大臣は、特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認めるときは、特定転貸事業者等に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員に、特定転貸事業者等の営業所、事務所その他の施設に立ち入り、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第四十四条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした者は、三十万以下の罰金に処する。

十三 第三十六条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に対して答弁せず、若しくは虚偽の答弁をしたとき。

国 不 参 第 22 号
令和 2 年 10 月 16 日

各地方支分部局主管部長 あて

国土交通省不動産・建設経済局参事官

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方について

標記について、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）が令和 2 年 6 月 19 日に公布され、法の一部の規定については、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の一部の施行期日を定める政令（令和 2 年政令第 312 号）に基づき同年 12 月 15 日から施行されるところであるが、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方については、別紙のとおりであるので、これを通達する。

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

第2条第1項関係

1 賃貸住宅について

(1) 「賃貸住宅」について

「賃貸住宅」、すなわち賃貸の用に供する住宅とは、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ものとする。なお、「住宅」は、その利用形態として「人の居住の用に供する」ことを要件とされていることから、通常事業の用に供されるオフィスや倉庫等はこの要件に該当せず、「住宅」に該当しない。

(2) 家屋又は家屋の部分について

「家屋又は家屋の部分」（以下「家屋等」という）とは、「家屋」については、アパート一棟や戸建てなど一棟をいい、「家屋の部分」については、マンションの一室といった家屋の一部をいうものとする。

(3) その他

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、賃貸住宅に該当する。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、賃貸住宅に該当する。

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、賃貸住宅に該当する。一方、マンションのように通常居住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。

2 「人の生活の本拠として使用する目的以外の目的に供されていると認められる住宅」について（規則第1条関係）

(1) 「事業の用に供されているもの」について

「事業の用に供されているもの」とは、国家戦略特別区域法第13条第1項の規定による認定に係る施設である住宅のうち同条第5項に規定する認定事業の用に供されているもの、住宅宿泊事業法第3条第1項の規定による届出に係る住宅のうち同法第2条第3項に規定する住宅宿泊事業の用に供されているものをいうものとする。例えば、これら住宅が、現に人が宿泊している又は現に宿泊の予約や募集が行われている状態にあること等をいい、これら事業の用に供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、その場合本法の賃貸住宅に該当する。

(2) ウィークリーマンションについて

ウィークリーマンションについては、旅館業法第3条第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、規則第1条の規定のとおり、本法の賃貸住宅には該当しない。一方、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、本法の賃貸住宅に該当することとなる。

第2条第2項関係

「賃貸住宅の維持保全」について

「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。

第2条第4項関係

1 「特定賃貸借契約」について

「特定賃貸借契約」とは、賃貸人と賃借人との間で締結される賃貸住宅の賃貸借契約であって、賃借人が、当該賃貸住宅を転貸する事業を営むことを目的として締結されるものをいい、ここで、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うものとする。なお、営利の意思の有無については、客観的に判断されることとなる。

このため、個人が賃借した賃貸住宅について、事情により、一時的に第三者に転貸するような場合は、特定賃貸借契約に該当しない。

2 「人的関係、資本関係その他の関係において賃貸人と密接な関係を有する者」について

(1) 「親族」について（規則第2条第1号イ関係）

「親族」とは、民法第725条に定める6親等内の血族、配偶者及び3親等内の姻族をいう。

(2) 「役員」について（規則第2条第1号ロ関係）

役員とは、次に掲げる者をいう。

- ①株式会社においては、取締役、執行役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）及び監査役
- ②合名会社、合資会社及び合同会社においては、定款をもって業務を執行する社員がいる場合には当該社員。その他の場合には全ての社員
- ③財団法人及び社団法人においては、理事及び監事
- ④特殊法人等においては、総裁、理事長、副総裁、副理事長、専務理事、理事、監事等法令

により役員として定められている者

(3) 「関係会社」について（規則第2条第3号～第7号関係）

規則第2条第3号～第7号規定の「関係会社」は、賃貸人が次に掲げる場合には、それぞれ次に掲げる者の関係会社をいうものとし、各号規定の賃貸人の関係会社を指すものではないことに留意すること。

- ・登録投資法人：当該登録投資法人の資産運用会社
- ・特定目的会社：当該特定目的会社から特定資産の管理及び処分に係る業務の委託を受けた者
- ・その構成員の間で不動産特定共同事業法第2条第3項第1号の不動産特定共同事業契約が締結されている民法上の組合：当該組合の業務執行者
- ・特例事業者：当該特例事業者から委託を受けて不動産取引に係る業務を行う不動産特定共同事業者又は小規模不動産特定共同事業者
- ・賃貸住宅に係る信託受託者
：当該信託の委託者又は受益者（以下「委託者等」という。）、委託者等が登録投資法人である場合における当該登録投資法人の資産運用会社、委託者等が特定目的会社である場合における当該特定目的会社の委託を受けて特定資産の管理及び処分に係る業務の委託を受けた者

このため、例えば、登録投資法人が賃貸人である場合には、当該登録投資法人の資産運用会社の関係会社を賃借人とする賃貸借契約は、特定賃貸借契約に該当しない。また、登録投資法人が信託受益権を保有し、当該信託受益権の受託者である信託銀行が賃貸人である場合には、当該登録法人の資産運用会社の関係会社を賃借人とする賃貸借契約は、特定賃貸借契約に該当しない。

第2条第5項関係

「賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営む者」について

(1) 「特定転貸事業者」について

「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、ここで、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うものとする。なお、営利の意思の有無については、客観的に判断されることとなる。

(2) 借上社宅について

いわゆる借上社宅については、例えば、社宅代行業者（転貸人）が企業（転借人）との間で賃貸借契約を締結し、当該企業が、転貸人から賃借した家屋等にその従業員等を入居させる場合、社内規定等に基づき従業員等に利用させることが一般的であり、この場合における当該企業は「転貸する事業を営む者」に該当せず、特定転貸事業者に該当しない。また、当該企業と従業員等との間で賃貸借契約が締結されている場合であっても、相場よりも低廉な金額を利用料として徴収する場合には、従業員等への転貸により利益を上げることを目的とするものではない

ことから、この場合における当該企業も同様に「転貸する事業を営む者」には該当せず、特定転貸事業者には該当しない。

なお、この場合における社宅代行業者は、当該家屋等の所有者（賃貸人）に支払う家賃と当該企業から支払われる家賃が同額であっても、当該企業から手数料等何らかの名目で収益を得ることが一般的であるため、営利の意思を持っているということができ、「転貸する事業を営む者」に該当することから、特定転貸事業者に該当する。

第28条関係

1 「勧誘者」について

「勧誘者」とは、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い、特定の特定転貸事業者と特定の関係性を有する者であって、当該特定転貸事業者の特定賃貸借契約の締結に向けた勧誘を行う者をいうものとする。

ここで、特定の特定転貸事業者と特定の関係性を有する者とは、特定転貸事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、特定転貸事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ものとする。特定の関係性を有する者であるかどうかは、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、特定転貸事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、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、ここでいう「勧誘」とは、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者の特定賃貸借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ものとする。

例えば、特定の特定転貸事業者との特定賃貸借契約を締結することを直接勧める場合のほか、特定の特定転貸事業者との特定賃貸借契約のメリットを強調して締結の意欲を高めるなど、客観的に見て特定賃貸借契約の相手方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が、契約の内容や条件等に触れずに単に事業者を紹介する行為は、これに含まれないと考えられる。

2 「誇大広告等」について

「誇大広告等」とは、実際よりも優良であると見せかけて相手を誤認させる誇大広告に加え、虚偽の表示により相手を欺く虚偽広告も含まれ、広告の媒体は、新聞、雑誌、テレビ、インターネット等種類を問わないものとする。

3 誇大広告等をしてはならない事項について

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誤認させる表示をしてはならない事項として規則第3条で規定する事項とは、次に掲げる事項をいうものとする。

(1) 「特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、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」について（規則第3条1号関係）

「特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、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」とは、特定転貸事業者が賃貸人に支払うべき家賃の額、支払期日及びその支払い方法、当該額の見直しがある場合はその見直しの時期、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をいうものとする。

(2) 「賃貸住宅の維持保全の実施方法」について（規則第3条第2号関係）

「賃貸住宅の維持保全の実施方法」とは、特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の内容、頻度、実施期間等をいうものとする。

(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」について（規則第3条第3号関係）

「賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項」とは、維持保全の費用を負担する者及び当該費用に関する特定転貸事業者と賃貸人の負担割合をいうものとする。

(4) 「特定賃貸借契約の解除に関する事項」について（規則第3条第4号関係）

「特定賃貸借契約の解除に関する事項」とは、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をいうものとする。

4 「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特定賃貸借契約の内容と異なることをいうものとする。

「著しく」とは、個々の広告の表示に即して判断されるべきものであるが、特定賃貸借契約の相手方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、その特定賃貸借契約に誘引されないと判断される程度のことをいい、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ことに留意すること。

「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一つの文言等のみからではなく、表示内容全体から特定賃貸借契約の相手方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するものとする。

5 「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」に該当するかは、特定賃貸借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者を誤認させる程度か、広告に記載された一つ一つの文言等のみでなく、表示内容全体から当該者が受ける印象・認識により総合的に判断するものとする。

第29条関係

1 「特定賃貸借契約の締結の勧誘をするに際し」について

特定賃貸借契約の相手方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、特定転貸事業者又は勧誘者が、当該者と特定賃貸借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ものとする。なお、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、実際に契約が締結されたか否かは問わない。

2 「解除を妨げるため」について

特定賃貸借契約の相手方の特定賃貸借契約を解除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ものとする。なお、実際に特定賃貸借契約の相手方が契約解除を妨げられたか否かは問わない。

3 「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

特定転貸事業者が特定賃貸借契約の相手方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、特定転貸事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、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者（以下「相手方等」という。）の不利益に直結するものをいうものとする。

4 「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ものとする。「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ながらあえて事実と反することを告げる行為をいうものとする。

ここで、「故意」については、内心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、特定転貸事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。

5 「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」について

- (1) 「特定賃貸借契約を締結若しくは更新させ、又は特定賃貸借契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者を威迫する行為」について（規則第4条第1号関係）

「威迫する行為」とは、脅迫とは異なり、相手方等に恐怖心を生じさせるまでは要しないが、相手方等に不安の念を抱かせる行為をいうものとする。

- (2) 「特定賃貸借契約の締結又は更新について相手方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」について（規則第4条第2号関係）

「迷惑を覚えさせるような時間」とは、相手方等の職業や生活習慣等に応じ、個別に判断するものとする。一般的には、相手方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、本号が規定する勧誘に該当する。

(3)「特定貸借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相手方等を困惑させる行為」について（規則第4条第3号関係）

「その者を困惑させる行為」とは、個別事案ごとに判断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、相手方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相手方等を困惑させることや面会を強要して相手方等を困惑させる行為などが該当する。

(4)「特定貸借契約の締結又は更新をしない旨の意思を表示した相手方等に対して執ように勧誘する行為」について（規則第4条第4号関係）

「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。また、相手方等が特定貸借契約を締結等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。

「執ように勧誘する行為」とは、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、相手方等が特定貸借契約の締結又は更新をしない旨を意思表示した以降、又は勧誘行為そのものを拒否する旨の意思表示をした以降、再度勧誘することをいい、一度でも再勧誘を行えば本号違反となる。

第30条関係

1 重要事項の説明について

第30条に基づく説明（以下「重要事項説明」という。）は、一定の実務経験を有する者や貸借不動産経営管理士（一般社団法人貸借不動産経営管理士協議会の貸借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行われることが望ましい。なお、重要事項説明は、特定転貸事業者自らが行う必要があることに留意すること。

重要事項説明については、特定貸借契約の相手方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た上で契約を締結できるよう、説明から契約締結までに1週間程度の期間をおくことが望ましい。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、特定貸借契約の相手方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。

特定転貸事業者は、相手方が法第30条の重要事項説明の対象となる場合は、その者が特定賃貸借契約について一定の知識や経験があったとしても、下記2(1)～(14)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説明を行うこと。

なお、説明に際しては、別添1の「重要事項説明書」に準拠した書面を用いることが望ましい。

2 「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（規則第6条関係）

「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」として特定転貸事業者が重要事項説明書に記載し、説明する事項は以下とする。

(1) 特定賃貸借契約を締結する特定転貸事業者の商号、名称又は氏名及び住所（第1号関係）

(2) 特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅（第2号関係）

特定賃貸借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) 特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、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（第3号関係）

特定転貸事業者が賃貸人に支払う家賃の額、家賃の設定根拠、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。）。なお、家賃の設定根拠については、近傍同種の家賃相場を示すなどして記載の上、説明すること。

契約期間が長期である場合などにおいて、賃貸人が当初の家賃が契約期間中変更されない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。また、契約において、家賃改定日が定められていても、その日以外でも、(14)に記載のとおり、借地借家法に基づく減額請求が可能であることについて記載し、説明すること。

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、特定転貸事業者が賃貸人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。

(4) 特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法（第4号関係）

特定転貸事業者が行う法第2条第2項規定の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。

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。

(5) 特定転貸事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（第5号関係）

特定転貸事業者が行う維持保全の具体的な内容や設備毎に、賃貸人と特定転貸事業者のどちらが、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。その際、賃貸人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、賃貸人負担となる経年劣化や通常損耗の修繕費用など、どのような費用が賃貸人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、特定転貸事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。

(6) 特定賃貸借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（第6号関係）

特定転貸事業者が行う維持保全の実施状況について、賃貸人へ報告する内容やその頻度について記載し、説明すること

(7) 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項（第7号関係）

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。

(8) 責任及び免責に関する事項（第8号関係）

天災等による損害等、特定転貸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。

賃貸人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特定転貸事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。

(9) 契約期間に関する事項（第9号関係）

契約の始期、終期、期間及び契約の種類（普通借家契約、定期借家契約）を記載し、説明すること。また、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。

(10) 転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項（第10号関係）

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。

(1 1) 転借人に対する(4)の内容の周知に関する事項(第11号関係)

特定転貸事業者が行う(4)に記載す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。

(1 2) 特定賃貸借契約の更新及び解除に関する事項(第12号関係)

賃貸人と特定転貸事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)、契約の解除の場合の定めを設ける場合はその内容及び(7)について記載し、説明すること。

賃貸人又は特定転貸事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。

(1 3) 特定賃貸借契約が終了した場合における特定転貸事業者の権利義務の承継に関する事項(第13号関係)

特定賃貸借契約が終了した場合、賃貸人が特定転貸事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、特定転貸事業者の敷金返還債務を承継すること等について賃貸人が認識できるようにすること。

(1 4) 借地借家法(平成30年法律第90号)その他特定賃貸借契約に係る法令に関する事項の概要(第14号関係)

①借地借家法第32条第1項(借賃増減請求権)について

特定賃貸借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、特定転貸事業者が賃貸人に支払う家賃が、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、

- ・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
- ・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
- ・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、特定転貸事業者は家賃を相当な家賃に減額を請求することができること及び空室の増加や特定転貸事業者の経営状況の悪化等が生じたとしても、上記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、一定期間特定転貸事業者から家賃の減額はできないものと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、同条に基づき、特定転貸事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、賃貸人が、これらの規定により、特定転貸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、特定転貸事業者は減額請求をすることができるが、賃貸人は必ずその請求を受け入れなければならないだけでなく、賃貸人と特定転貸事業者との間で、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、最終的に訴訟によることとなる。

②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特定賃貸借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、賃貸人から更新を拒絶する場合には、次に掲げる事項を考慮して、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。

- ・ 賃貸人及び特定転貸事業者（転借人（入居者）を含む）が建物の使用を必要とする事情
- ・ 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並びに賃貸人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特定転貸事業者（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

特に、契約において、賃貸人と特定転貸事業者の協議の上、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、賃貸人が、自分が更新に同意しなければ、特定転貸事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。

③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特定賃貸借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、特定転貸事業者から家賃の減額請求はできないこと、契約期間の満了により、契約を終了することができること、賃貸人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。

3 特定賃貸借契約の更新等に際しての重要事項説明について

特定転貸事業者が特定賃貸借契約を従前と異なる内容で更新する場合、改めて重要事項説明書の交付及び重要事項説明をするものとする。

ここで「従前と異なる内容」とは、契約内容のうち、少なくとも、重要事項説明の説明事項が従前と異なる場合は、従前と異なる内容による契約であると考えられる。なお、契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等、形式的な変更と認められる場合はこれに該当せず、その場合、本条に基づく重要事項説明等は行わないこととして差し支えない。

このため、本法施行前に締結された特定賃貸借契約を施行後に更新する場合であって、それが従前と異なる内容による契約に該当する場合、本条に基づく重要事項説明書の交付及び重要事項説明が必要である。

また、特定賃貸借契約が締結されている家屋等が、契約期間中現賃貸人から売却され、賃貸

人たる地位が新たな貸貸人に移転し、従前と同一内容によって当該特定貸貸借契約が承継される場合でも、新たな貸貸人に重要事項説明書の交付及び重要事項説明をすることが望ましい。

4 重要事項説明に IT を活用する場合について

(1) 電磁的方法による提供について（規則第7条、第8条関係）

特定転貸事業者は、特定貸貸借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ものとする。その場合は、次の事項に留意すること。

- ・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でのダウンロード、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。
- ・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こと。

(2) 重要事項説明に IT を活用する場合の取扱いについて

重要事項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説明と同様に取扱うものとする。

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を活用した重要事項説明を実施することが望ましい。

- ・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が視認でき、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
- ・重要事項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
- ・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、特定転貸事業者が重要事項の説明を開始する前に確認していること

第31条関係第1項関係

1 締結時書面について

法第31条第1項各号規定の事項、及び規則第9条各号規定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ものとする。

また、特定転貸事業者は締結時書面についても、第30条関係4（1）により、電磁的方法による提供ができるものとする。

2 特定貸貸借契約の更新に際しての締結時書面の交付について

特定転貸事業者が特定貸貸借契約を従前と異なる内容で更新する場合、締結時書面の交付を

するものとする。

ここで、「従前と異なる内容」とは、契約内容のうち、少なくとも法第31条第1項及び規則第9条各号が規定する事項が従前と異なる場合は、従前と異なる内容による契約であると考えられる。なお、契約の同一性を保ったままで契約期間のみを延長することや、組織運営に変更のない商号又は名称等の変更等、形式的な変更と認められる場合はこれに該当しない。

第32条関係

「特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類」について

(1) 「特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類」とは、規則第10条において、業務状況調書、貸借対照表及び損益計算書、又はこれらに代わる書面とされ、このうち、業務状況調書は別添2によるものとする。

(2) 「これらに代わる書面」とは、貸借対照表、損益計算書などが包含される有価証券報告書や外資系企業が作成する同旨の書面、又は商法上作成が義務付けられる商業帳簿等が考えられる。

第35条関係

国土交通大臣への申出制度について

本条に基づく申し出は、直接の利害関係者に限らず、また、個人、法人、団体を問わず、誰でも申出ができるものとする。

(1) 申出書に記載する事項について（規則第11条関係）

国土交通大臣に対して申出をしようとする者は、別添3の申出書に、次の事項を記載の上、提出するものとする。

① 申出人の氏名又は名称及び住所

② 申出の趣旨

取引の公正やオーナー等の利益が害されるおそれがあると認められる事実等について、具体的に記載することが望ましい。

③ その他参考となる事項

個別のケースにより異なるが、例えば、被害状況の詳細、広告に用いられた広告媒体、同様の被害を受けた者の証言等を記載することが考えられる。

(2) 申出の方法について

申出の方法は、別添3を添付の上、原則、電子メールを送付する方法によることとする。

特定賃貸借契約 重要事項説明書

(第一面)

令和 年 月 日

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。

(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)	
	代表者	
	住所	
	連絡先	

説明をする者	氏名	
	事務所住所	
	連絡先	
	資格	

(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		
	所在地		
	構造等	造 階 建 戸	
	面積	敷地面積	
建築面積			m ²
延べ面積			m ²
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 上 水 道 下 水 道 共聴アンテナ		
附属施設等	駐 車 場 自転車置場		

(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	一般借家契約 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、お客様からの解約の申し入れは、
 - 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	当月分・翌月分を 毎月日まで	振込 / 持参
	家賃の設定根拠		
	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 〇〇月相当分 円	月 日まで	振込 / 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 〇ヶ月

- ・ 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 〇ヶ月

(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				
修繕等				
その他				

(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		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
修繕等		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	その他		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

- ・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

(8)損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

(9)責任及び免責に関する事項

(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	有・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、(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・無	
契約期間	有・無	
家賃	有・無	
共益費	有・無	
敷金	有・無	
転借人	有・無	
その他	有・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

(12)契約の更新又は解除に関する事項

(第七面)

(13)乙の権利義務の承継に関する事項

(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
- b. 借地借家法第28条（更新拒絶等の要件）について

住戸明細表

(1) 賃貸借の目的物

建物名称	
建物所在地	

(2) 住戸内の設備

設 備	有無	備 考
エアコンー基	有・無	
バルコニー(1階は除く)	有・無	
オートロック	有・無	
システムキッチン	有・無	
フローリング床	有・無	
床暖房	有・無	
追焚き機能付風呂	有・無	
浴室乾燥機	有・無	
独立洗面所	有・無	
クローゼット又は1間収納	有・無	
大型下足入れ	有・無	
電話2回線以上	有・無	
宅配ボックス	有・無	
	有・無	
	有・無	
	有・無	

(3) 住戸内訳

部屋番号	面積	間取り	家賃	備 考
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	
	壁芯・内法 m ²		円	

業 務 状 況 調 書

特定賃貸借契約の実績

内容	期間
	年 月 日から 年 月 日までの1年間
特定賃貸借契約の件数	
契約額 (千円)	
契約の相手方の数	
契約棟数	
契約戸数	

備考

「期間」の欄には、事業年度を記入すること。

申 出 書

年 月 日

殿氏名又は
名 称

住 所

電話番号

下記の通り、特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認められますので、適当な措置をとられるよう、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第35条に基づき、申し出ます。

記

1. 申出に係る事業者

所在地：

名 称：

2. 申出の趣旨

3. その他参考となる事項

**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。

(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!一切収入が下がりにせん!」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なのような表示をしている

- ・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、オーナーからの解約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ふ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。