

平成 27 年 7 月 29 日

土地・建設産業局不動産課

サブリース事業に係る適切な業務の実施に関する通知について

国土交通省では、サブリースを含めた賃貸住宅の管理業務の適正化と、貸主及び借主の利益保護を図るため、平成 23 年 12 月から「賃貸住宅管理業者登録制度」を施行し、「賃貸住宅管理業者登録規程（以下「規程」という。）」に基づく登録を受けたサブリース業者に対し、賃貸人等に対する不確実な事項に係る断定的判断の提供等、一定の行為を禁止した「賃貸住宅管理業務処理準則（以下「準則」という。）」の遵守を求めてきたところです。

しかし、最近、サブリース業者が、賃貸住宅の所有者に対し、借り上げ家賃の改定に関する事前説明を十分に行わないままサブリース原契約を締結し、契約後の借り上げ家賃の減額をめぐってトラブルになる事例等が報道される等、サブリース業者による適切な業務の実施が改めて求められています。

このため、さらに準則の遵守の徹底を図るべく、サブリース事業に係る適切な業務の実施を求めるとともに、規程に基づく登録を受けていないサブリース業者についても、準則に則った業務の実施及び規程に基づく登録を求める内容の通知を各業界団体あてに発出しましたので、お知らせします。

【別紙】サブリース事業に係る適切な業務の実施について（通知）

問い合わせ先：土地・建設産業局 不動産課

電 話：03-5253-8111（代表）

F A X：03-5253-1557

担当：不動産業指導室 奥田（内線：25-102）

片川（内線：25-131）

【別紙】

国土動指第33号
平成27年7月29日

各業界団体の長 へ

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長 殿
公益社団法人全日本不動産協会理事長 殿
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会会長 殿
一般社団法人不動産協会理事長 殿
一般社団法人全国住宅産業協会会長 殿
一般社団法人不動産流通経営協会理事長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長

サブリース事業に係る適切な業務の実施について

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

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

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

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

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