

令和 2 年 10 月 16 日
不動産・建設経済局参事官

サブリース事業適正化ガイドラインの策定 ～法の規制対象を事例等で明確化しました～

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和 2 年 6 月公布）」（サブリース新法）のうち、サブリース業者とオーナーとの間の賃貸借契約の適正化に関する措置（令和 2 年 12 月 15 日施行）について、具体的な規制の対象を事例等で明示した「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」を策定致しましたので、お知らせ致します。

本年 6 月、賃貸住宅管理業について、登録制度の創設とその業務の適正な実施のため必要な規制を設けるとともに、サブリース事業について、契約の適正化のため必要な規制を設けた「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（サブリース新法）が公布されました。

本法律のうち、サブリース事業に関する措置について、「賃貸住宅管理業法の施行に向けた検討会」における議論を踏まえ、具体的な規制の対象を事例等で明示した「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」を策定致しました。

●ガイドラインのポイント（詳細は別添をご覧ください）

- ・ 不当勧誘等の禁止の対象となる「勧誘者」に、建設請負や不動産売買の際に契約の勧誘を行う建設業者や不動産業者や、サブリース業者から勧誘の依頼を受けた賃貸住宅のオーナーが該当することを明確化しました
- ・ 「家賃保証」等の誤認を生じやすい文言を広告に使用する場合は、そ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の規定により家賃が減額され得ることを必ず表示しなければならないこととしました
- ・ 契約の締結前に、オーナーに対し、契約条件に関わらず借地借家法に基づき家賃が減額され得ること等を書面に記載して説明しなければならないことを明確化しました

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施行規則」「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」も本日公表しておりますので、お知らせ致します。

※「賃貸住宅管理業法の施行に向けた検討会」及び「賃貸住宅管理業法の施行に向けた検討会実務者ワーキンググループ」HP はこちら

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000173.html

※法律、政省令、ガイドライン、解釈・運用の考え方は国土交通省 HP でダウンロードできます

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00004.html

※本年 12 月の施行に向けてオンライン説明会を開催予定です。詳細はこちら

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00003.html

【問い合わせ先】

国土交通省 不動産・建設経済局 参事官付 課長補佐 石原(内線 25131) 係長 久保田(内線 25133)
(電話)03-5253-8111【代表】 03-5253-8288【直通】 (ファックス)03-5253-1557