

サブリース事業に係る適正な業務のための ガイドラインについて

国土交通省不動産・建設経済局参事官 倉石 誠司

1. はじめに

令和2年通常国会に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」が提出され、同年6月12日に成立、同月19日に公布された。この法律は、賃貸住宅管理に関し、現に発生しているトラブルを防止するとともに、近年の賃貸住宅管理を巡る環境の大きな変化を踏まえ、将来にわたりあるべき賃貸住宅管理市場を視野に入れて、健全な市場の発展を目指そうとするものである。

具体的には、賃貸住宅管理業者の登録制度を設けるとともに、事務所ごとに必置となる業務管理者の選任、オーナーに対する契約締結前の重要事項説明等の義務づけ、サブリース事業の適正化のため、不当な勧誘行為及び誇大広告等の禁止とともに、オーナーとサブリース業者の間の特定賃貸借契約（マスターリース契約）締結前の重要事項説明等を義務づけるものである。

このうち、**第2条**については令和3年6月までに施行、**第3条**のサブリース事業の適正化のための措置については、令和2年12月15日に施行される。これについては、同年10月16日に「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」（以下「ガイドライン」という。）を公表した。同ガイドラインは、サブリース業者等が広告・勧誘・契約を行うに際し、オーナーとなろうとする方に対する「家賃減額のリスク」や「契約解除」についての説明が

不十分であることによるトラブルを回避することが何よりも重要であるとの考えの下、現場の実態も踏まえつつ、具体的な規制の対象・内容や法違反となる事例を具体的に明示するものである。本稿ではこのガイドラインの概要を紹介する。

2 ガイドラインの概要について

法の制定背景等については本誌秋号に寄稿のとおりでありそちらを参照いただくこととして本稿では割愛するが、法は、サブリース業者に対して次の～の規制を課しており、このうち、**第2条**については、勧誘者（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）に対しても課せられている。ガイドラインは～を対象として解説するものである。なお、その内容の重複の観点から、本稿では～のガイドラインの概要を紹介する。

誇大広告等の禁止（法第28条）

不当な勧誘等の禁止（法第29条）

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）

契約締結時における書面交付（法第31条）

書類の閲覧（法第32条）

このガイドラインのポイントは、建設業者・不動産業者等の業者のみならず、個人オーナーも法における「勧誘者」に該当し得る

ため法の規制の対象となり得ること、広告・勧誘・マスターリース契約締結それぞれのタイミングで、契約内容に関わらず借地借家法の強行規定により、家賃の減額リスクがあること、中途解約のリスクがあることについて、勧誘者・サブリース業者（以下「サブリース業者等」という）がオーナーとなる者に対して正確に説明しない場合、法に基づく処分等の対象になることを示したところにある（下図参照）。

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という実態を踏まえ、このような勧誘者による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、法の趣旨が全うされないこととなることから、法は、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（法第28条）、不当な勧誘等の禁止（法第29条）を義務づけた。

3 勧誘者について

サブリース事業においては、サブリース業

「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」(令和2年10月16日公表)のポイント 国土交通省

◆ 賃貸住宅管理法のサブリース規制措置は、令和2年12月15日施行

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

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	<p>◆ 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</p> <p>◆ 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</p> <p>◆ オーナーに説明すべき家賃減額リスク等の内容の明確化(重要事項説明) 契約締結前に書面に記載して説明しなければならないリスク事項を明確化 [記載して説明すべきリスク事項] ○家賃が減額される場合があること ・家賃の定期的な見直しがあり、見直しにより家賃が減額する場合があること ・契約条件にかかわらず借地借家法第32条第1項に基づきサブリース業者が減額請求を行うことができること (ただし、家賃が、経済事情の変動により不相当となったとき等借地借家法上の要件を満たさない限り、減額請求はできないこと) ・オーナーは必ずその請求を受け入れなくてはならないわけではなく、変更前の家賃決定の要素とした事情を総合的に考慮した上で、協議により相当家賃額が決定されること。 ○契約期間中に解約となる場合があること ・契約期間中でも、サブリース業者から解約される場合があること ・借地借家法第28条に基づきオーナーからの解約には正当事由が必要であること</p>

3 1 勧誘者等の考え方

ガイドラインにおいては、この勧誘者について、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として明確化している。

ここで、における特定の関係性を有する者とは、具体的には、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されている者等が該当し、依頼の形式は問わず、資本関係も問わないとされ、個別の事案に応じて客観的に判断されるべきものであることを前提に、

- ・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

等が該当すると考えられるとして例示している。

また、勧誘とは、個別の事案に応じて客観的に判断されるものであるが、オーナーとなる者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進め方をいうこととされ、例えば、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る者とする者の意思の形成に影響を及ぼしていると考えられる場合等が該当する例として挙げられている。

3 2 具体例

このような考えのもと、ガイドラインでは、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とした上で、通常は勧誘者

に該当すると考えられる以下のような例を示している。

- ・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進めたりする場合
- ・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進めたり、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

サブリース業者等が行うマスターリース契約の締結を促す広告において、オーナーとなる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、オーナーとなる者は、広告の内容の真偽を判断することは困難となり、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、法第28条では、サブリース業者等が一定の事項（4 - 1 後述）について、著しく事実と相違し、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することを禁止した。

ここで、「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」とは、ガイドラインにおいて、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となろうとする者を誤認させる程度のものをいい、その判断にあたっては、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こととして明確化している。

また、広告の媒体については、新聞の折り込みチラシ、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とされた。

4 - 1 誇大広告をしてはならない事項について

先述の一定の事項とは、「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10月16日国土交通省令第83号。以下「規則」という。)において、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 賃貸住宅の維持保全の実施方法 賃貸住宅の維持保全に要する費用の分担に関する事項 マスターリース契約の解除に関する事項とされる。

このうち、に関連して、ガイドラインでは、「家賃保証」「空室保証」など空室の状況に関わらず一定期間、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」等の文言の隣接する箇所に、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として明確化して

いる。

また、に関連して、「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、当該契約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、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として明確化している。更に、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はならないこと等を明確化している。

4 2 広告の表示に関する留意事項

このほか、ガイドラインでは、広告の表示方法についても詳説しており、具体的には、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(以下「強調表示」という。)を使用する場合には、基本的には、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(以下「打ち消し表示」という。)を分かりやすく適切に行わなければならないとしている。

また、広告において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、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、法第28条違反となる可能性があることとして明確化している。

4 3 具体例

このような考えのもと、ガイドラインでは、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とした上で、誇大広告等に該当すると考えられる以下のような例を示している。

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

- ・「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、又は離れた箇所に表示している
- ・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関わらず、オーナーの声として「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」等

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関わらずその旨を記載せず、「30年間一括借り上げ」「契約期間中、借り上げ続けます」等の表示をしている
- ・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関わらず、「いつでも自由に解約できます」と表示している 等

5 不当な勧誘等の禁止

サブリース業者等が、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等は、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ため、法第29条では、契約締結等の際に、マスターリース契約に関する事項であって、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（5 - 1 後述）について、故意の事実不告知・不実告知（5 - 2 後述）を禁止するとともに、オーナー等の保護に欠ける行為（5 - 3 後述）を禁止している。

5 1 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

ここで、オーナー等の判断に影響を及ぼすこととなる重要な事項とは、ガイドラインにおいて、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、オーナー等の不利益に直結するものが該当すると明確化している。

5 2 事実不告知、不実告知について

「故意に事実を告げず」（事実不告知）、「故意に不実のことを告げる行為」（不実告知）における故意性については、客観的事実によって推認されることとなるほか、サブリース業者等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と考えられる。ガイドラインでは、個別事案ごとに客観的に判断されるべきものであるとした上で、通常であれば事実不告知・事実不告知に該当すると考えら

れる例を示しており、以下その一例を紹介する。

(事実不告知の例)

- ・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勧誘行為

(不実告知の例)

- ・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関わらず、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保証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

5 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保護に欠けるものについて

規則第4条では、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(第1号) 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(第2号)

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(第3号) 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(第4号)を規定する。

その上で、ガイドラインでは各号の考え方について、概要以下のとおり明確化している。

「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。

「迷惑を覚えさせるような時間」とは、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、特段の理由がなく、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、該当する。

「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ようなことなどが該当する。

「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ない。また、電話勧誘又は訪問勧誘等の勧誘方法、自宅又は会社等の勧誘場所の如何に関わらず、オーナー等が締結等を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

6 重要事項説明について

サブリース事業においては、オーナーとなろうとする者とサブリース業者には情報の非

対称性が存することが一般的であり、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あたり、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、オーナーとの間では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、法は、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。

その上で、ガイドラインでは、重要事項の説明者について、賃貸不動産経営管理士など専門的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とするとともに、説明のタイミングについて、オーナーとなろうとする者が契約内容とリスクを十分に理解し、契約意思が安定した状態で契約締結できるよう、熟慮期間を与えるという観点から、重要事項の説明から契約締結までに一定期間を置くことが望ましいとしている。

6 1 重要事項の説明事項

説明事項については規則第6条各号で規定され、ガイドラインでは、その具体的な考え方を明確化しており、以下、その一部について紹介すると、

- ・同条第4号では、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を規定し、ガイドラインでは、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、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等について記載し説明すること等としている。

- ・また、同条第14号では、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を規定し、ガイドラインでは、サブリース業者が支払う家賃について借地借家法第32条規定の要件に合致する場合、契約の条件に関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、同条規定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としている。また、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、正当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、説明すること等としている。

6 1 重要事項の説明にITを活用する場合

法は、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から一定事項についての承諾を得たことを前提に、重要事項説明書に記載すべき事項を電磁的方法（電子メール等）により提供することができるとして規定する。

また、ガイドラインでは、一定の要件を満たす場合において、テレビ会議等のITによる重要事項説明についても対面による重要事項説明と同様に取り扱うこととして明確化した。

7 終わりに

サブリース事業については、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、オーナーが自己破産や自殺に追い込まれるなど社会問題化するに至ったケースもあるが、低所得者居住支援、サ高住を含め高齢者用の住居や外国人留学生・労働者用の宿舍等の供給などに活用されており、正しく運用されれば社会的意義も認められるビジネス形態でもある。

サブリース事業が正しく運用され、サブリース業者等とオーナーとの間のトラブルの未然防止を図るためには、サブリース業者等のもとより、オーナーも法の趣旨やガイドラインの内容等について正確な知識を身につけていただくことが重要である。このため、国土交通省としては、これらの者が正確な知識を身につけ、事業を実施できるよう、サブリース業者等に対して周知徹底を図るとともに、関係省庁とも連携しながら、賃貸住宅のオーナーや広く一般の方に対しても、チラシ・リーフレットの公表等により、法、ガイドラインの内容等についてできる限り分かりやすい周知を徹底していく予定である。

ガイドラインの策定、また、このような取組を通じて法を遵守しながらビジネスが展開されることで、悪質な業者が淘汰されていくとともに、善良な業者による適正な管理がしっかりと評価され、サブリース事業を含む賃貸住宅管理業が健全なフィービジネスとして発展していくことを期待したい。

「賃貸住宅経営に関する注意喚起のリーフレット・チラシについて」https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00005.html