

各業界等団体の長あて

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施行について

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）に基づき本日から施行されることとなった。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、本日から施行されることとなった。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、各地方支分部局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、これらの趣旨・内容及び下記の事項について十分留意いただくとともに、貴団体加盟の業者に対する周知及び指導を行われたい。

記

1. 制定の趣旨

賃貸住宅の国民の生活基盤としての重要性が一層増大していくことが想定される一方、賃貸住宅の管理を巡って、事業者とオーナーとのトラブルが増加しているほか、第三者への転貸を行う事業者が住宅を貸し出すことで賃貸住宅経営そのものを一任できるサブリース方式において、家賃保証等の契約条件をオーナーに誤認させて賃貸借契約を締結する悪質事業者によるトラブルが社会問題化しているところである。

これを踏まえ、事業者による賃貸住宅の管理業務の適正な運営を確保するとともに、サブリース方式においてオーナーと事業者が締結する特定賃貸借契約の適正化を図ることが急務となっている。

これらを踏まえ、別紙 1 のとおり、法を制定した。

2. 施行に当たっての留意事項（法第 3 章関係）

（1）勧誘者について（法第 28 条・第 29 条関係）

勧誘者とは、特定の特定転貸事業者（法第 2 条第 5 項に規定する特定転貸事業者。以下「サブリース業者」という。）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特定賃貸借契約（法第 2 条第 4 項に規定する特定賃貸借契約。以下「マスターリース契約」という。）の締結に向けた勧誘を行う者をいうものである。勧誘者は、同要件に合致すれば、建設会社・ハウスメーカー・個人オーナー等主体を問わず該当することとなり、法第 28 条、法第 29 条違反が確認された場合、たとえ個人オーナーであっても法に基づく監督処分の対象となる場合がある。

(2) 不実告知、事実不告知について（法第 29 条関係）

法第 29 条第 1 項で規定する「故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為」の故意性の判断に当たっては、故意性を有するか否か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となる。

(3) マスターリース契約の締結前の書面の交付について（法第 30 条関係）

法第 30 条は、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、サブリース業者に対して、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付けたものである。

この趣旨に照らせば、法第 30 条に基づく説明（以下「重要事項説明」という。）は、サブリース業者に課された義務でありサブリース業者自らが行う必要があるため、これを他者に委託することは認められない。

また、サブリース業者が重要事項説明の義務を免れることを目的に、例えば、オーナーとなろうとする者に対して代理人を紹介した上で、当該代理人に重要事項説明を行うことは、当該代理人がオーナーとなろうとする者に対して当該重要事項の内容の説明を行う場合を除き、本条の趣旨に照らして認められない。

(4) その他

建設請負、賃貸住宅の売買契約が伴うマスターリース契約の締結等に当たっての留意点

サブリース業者による借り上げを前提に、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。この場合、個別のケースによるものの、オーナーとなろうとする者がマスターリース契約の内容について誤認等をしていた場合であっても、建設請負契約等の取り消しは出来ないことも考えられる。

このため、事後の紛争防止の観点から、オーナーとなろうとする者は、十分留意

の上で、建設請負契約等の締結をすることが重要である。また、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、当該建設業者、不動産業者は、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必要があるとともに、重要事項説明の際に使用する書面を交付してマスターリース契約のリスク事項について説明することが望ましい。