

国不参第100号
令和4年3月31日

業界団体の長 殿

国土交通省不動産・建設経済局参事官
(公印省略)

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方等の改正について

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。)が令和3年6月15日に全面施行されたところ、法の円滑な施行のため、別紙1のとおり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。以下「解釈・運用の考え方」という。)について改正を行い、令和4年6月15日に施行することとした。なお、これに伴い、別紙2のとおり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日国不参第21号)についても同日付けで改正を行うため、改正点を参照されたい。

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の解釈・運用の考え方新旧対照条文（2022/6/15 改正）

（傍線の部分は改正部分）

改 正	現 行
<p>第3条第1項関係</p> <p>3 登録手数料について</p> <p>(2) 納税地について</p> <p>賃貸住宅管理業の登録申請をする場合は、(1)の額を次の納税地に納付するものとする。</p> <p>①～⑧ (略)</p> <p>⑩ 沖縄総合事務局に登録申請をする場合は、「<u>沖縄県浦添市宮城5-6-12 沖縄国税事務所北那覇税務署</u>」</p> <p>なお、登録免許税は、前記の納税地のほか、日本銀行及び国税の収納を行うその代理店並びに郵便局において納付することができるが、この場合においては、納付書の宛先は上記の各税務署となる。</p> <p>第4条第2項関係</p> <p>1 賃貸住宅管理業の登録申請の各添付書類について</p> <p>添付書類において必要な官公署が証明する書類は、申請日前3月以内に発行されたものであるものとする。</p> <p>規則第7条第1項第1号イに規定する「定款又は寄附行為」は、商号、事業目的、役員数、任期及び主たる営業所又は事務所の所在地が登記事項証明書の内容と一致しているものであって、現在効力を有するものとする。</p> <p>規則第7条第1項第1号ロ及び第2号ニに規定する「登記事項証明書」は、履歴事項全部証明書とする。</p> <p>規則第7条第1項第1号ニに規定する「役員が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村の長の証明書」は、外国籍の役員においては、日本国政府の承認した外国政府又は</p>	<p>第3条第1項関係</p> <p>3 登録手数料について</p> <p>(2) 納税地について</p> <p>賃貸住宅管理業の登録申請をする場合は、(1)の額を次の納税地に納付するものとする。</p> <p>①～⑧ (略)</p> <p>⑩ 沖縄総合事務局に登録申請をする場合は、「<u>沖縄県那覇市旭町9 沖縄国税事務所那覇税務署</u>」</p> <p>なお、登録免許税は、前記の納税地のほか、日本銀行及び国税の収納を行うその代理店並びに郵便局において納付することができるが、この場合においては、納付書の宛先は上記の各税務署となる。</p> <p>第4条第2項関係</p> <p>1 賃貸住宅管理業の登録申請の各添付書類について</p> <p>添付書類において必要な官公署が証明する書類は、申請日前3月以内に発行されたものであるものとする。</p> <p>規則第7条第1項第1号イに規定する「定款又は寄附行為」は、商号、事業目的、役員数、任期及び主たる営業所又は事務所の所在地が登記事項証明書の内容と一致しているものであって、現在効力を有するものとする。</p> <p>規則第7条第1項第1号ロ及び第2号ニに規定する「登記事項証明書」は、履歴事項全部証明書とする。</p> <p>規則第7条第1項第1号ニに規定する「役員が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村の長の証明書」は、外国籍の役員においては、日本国政府の承認した外国政府又は</p>

権限のある国際機関の発行した書類その他これに準じるもので、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者と同様に扱われている者に該当しない旨を証明する書類とする。当該書類が存在しない場合は、「これに代わる書面」として、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に相当するものに該当しない者であることを公証人又は公的機関等が証明した書類を提出することとする。

規則第7条第1項第1号トに規定する「最近の事業年度における貸借対照表及び損益計算書」は、登録申請日を含む事業年度の前事業年度の決算書を添付することとする。新規設立の法人で、最初の決算期を迎えていない場合は、開業貸借対照表（会社の設立時や会社の開業時に作成される貸借対照表のことをいう。）を添付するのみで足り、損益計算書及び規則第7条第1項第1号ハに規定する「法人税の直前一年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面」の添付は省略することができる。

上記のほか、規則第7条第3項に規定する「必要と認める書類」として、登録申請者が管理受託契約を締結している賃貸住宅の名称、所在地等を記載した台帳を添付するものとする。

2 登録申請書に添付しなければならない書類の一部を省略できる場合について（規則第7条第4項関係）

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者又はマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第2条第8号に規定するマンション管理業者が登録申請する場合で法人の場合にあっては、規則第7条第1項第1号イ及びロ並びにニからへまでに掲げる書類、個人の場合にあっては、規則第7条第1項第2号ロからニまでに掲げる書類をそれぞれ省略することができる。

賃貸住宅管理業者登録規程等を廃止する告示（令和3年国土交通省告示第81号）による廃止前の賃貸住宅管理業者登録規程（平成

権限のある国際機関の発行した書類その他これに準じるもので、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者と同様に扱われている者に該当しない旨を証明する書類とする。当該書類が存在しない場合は、「これに代わる書面」として、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に相当するものに該当しない者であることを公証人又は公的機関等が証明した書類を提出することとする。

規則第7条第1項第1号トに規定する「最近の事業年度における貸借対照表及び損益計算書」は、最も新しい確定した決算書を添付することとする。新規設立の法人で、最初の決算期を迎えていない場合は、開業貸借対照表（会社の設立時や会社の開業時に作成される貸借対照表のことをいう。）を添付するのみで足り、損益計算書及び規則第7条第1項第1号ハに規定する「法人税の直前一年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面」の添付は省略することができる。

上記のほか、規則第7条第3項に規定する「必要と認める書類」として、登録申請者が管理受託契約を締結している賃貸住宅の名称、所在地等を記載した台帳を添付するものとする。

2 登録申請書に添付しなければならない書類の一部を省略できる場合について（規則第7条第4項関係）

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第2条第8号に規定するマンション管理業者が登録申請する場合で法人の場合にあっては、規則第7条第1項第1号イ及びロ並びにニからへまでに掲げる書類、個人の場合にあっては、規則第7条第1項第2号ロからニまでに掲げる書類をそれぞれ省略することができる。

賃貸住宅管理業者登録規程等を廃止する告示（令和3年国土交通省告示第81号）による廃止前の賃貸住宅管理業者登録規程（平成

23年国土交通省告示第998号) (以下「廃止前賃貸住宅管理業者登録規程」という。)第2条第4項に規定する賃貸住宅管理業者が登録申請する場合で法人の場合にあっては、規則第7条第1項第1号イ、ロ及びニに掲げる書類、個人の場合にあっては、規則第7条第1項第2号ロ及びニに掲げる書類をそれぞれ省略することができる。

第6条第10号関係

「賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる財産的基礎を有しない者」について(規則第10条関係)

「財産及び損益の状況が良好であること」とは、登録申請日を含む事業年度の前事業年度において、負債の合計額が資産の合計額を超えておらず、かつ、支払不能に陥っていない状態をいうものとする。

ただし、負債の合計額が資産の合計額を超えている場合であっても、例えば、登録申請日を含む事業年度の直前2年の各事業年度において当期純利益が生じている場合、十分な資力を有する代表者からの「代表者借入金」を控除した負債の合計額が資産の合計額を超えていない場合など、上記の「負債の合計額が資産の合計額を超えて」いないことと同等又は同等となることが相応に見込まれる場合には、「財産及び損益の状況が良好である」と認めて差し支えない。

「支払不能に陥っていないこと」とは、債務者が支払能力の欠乏のため弁済期にある全ての債務について継続的に弁済することができない客観的状態にないことをいう。なお、支払能力の欠乏とは、財産、信用、あるいは労務による収入のいずれをとっても債務を支払う能力がないことを意味する。

第13条関係

23年国土交通省告示第998号) (以下「廃止前賃貸住宅管理業者登録規程」という。)第2条第4項に規定する賃貸住宅管理業者が登録申請する場合で法人の場合にあっては、規則第7条第1項第1号イ、ロ及びニに掲げる書類、個人の場合にあっては、規則第7条第1項第2号ロ及びニに掲げる書類をそれぞれ省略することができる。

第6条第10号関係

「賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる財産的基礎を有しない者」について(規則第10条関係)

「財産及び損益の状況が良好であること」とは、登録申請日を含む事業年度の前事業年度において、負債の合計額が資産の合計額を超えておらず、かつ、支払不能に陥っていない状態をいうものとする。

ただし、負債の合計額が資産の合計額を超えている場合であっても、例えば、登録申請日を含む事業年度の直前2年の各事業年度において当期純利益が生じている場合、十分な資力を有する代表者からの「代表者借入金」を控除した負債の合計額が資産の合計額を超えていない場合など、上記の「負債の合計額が資産の合計額を超えて」いないことと同等又は同等となることが相応に見込まれる場合には、「財産及び損益の状況が良好である」と認めて差し支えない。

「支払不能に陥っていないこと」とは、債務者が支払能力の欠乏のため弁済期にある全ての債務について継続的に弁済することができない客観的状態にないことをいう。なお、支払能力の欠乏とは、財産、信用、あるいは労務による収入のいずれをとっても債務を支払う能力がないことを意味する。

第13条関係

1 管理受託契約締結前の重要事項の説明について

法第13条に基づく説明（以下「管理受託契約重要事項説明」という。）は、業務管理者によって行われることは必ずしも必要ないが、業務管理者の管理及び監督の下に行われる必要があり、また、業務管理者又は一定の実務経験を有す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、管理受託契約重要事項説明は、賃貸人から委託を受けようとする賃貸住宅管理業者自らが行う必要があることに留意すること。

管理受託契約重要事項説明については、賃貸人が契約内容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、事前に管理受託契約重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に、説明を実施するなどして、管理受託契約を委託しよ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。ただし、契約期間中又は契約更新時に下記2（1）～（11）に掲げる事項の変更を内容とする契約（以下「管理受託契約変更契約」という。）を締結しようとするときに、管理受託契約重要事項説明を行う場合にあっては、説明を受けようとする者が承諾した場合に限り、説明から契約締結まで期間をおかないこととして差し支えない。

賃貸住宅管理業者は、賃貸人が管理受託契約重要事項説明の対象となる場合は、その者が管理受託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）～（11）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績に留意すること。

法第13条第1項に規定する「管理受託契約を締結しようとするとき」とは、新たに管理受託契約を締結しようとする場合のみでな

1 管理受託契約締結前の重要事項の説明について

法第13条に基づく説明（以下「管理受託契約重要事項説明」という。）は、業務管理者によって行われることは必ずしも必要ないが、業務管理者の管理及び監督の下に行われる必要があり、また、業務管理者又は一定の実務経験を有す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、管理受託契約重要事項説明は、賃貸人から委託を受けようとする賃貸住宅管理業者自らが行う必要があることに留意すること。

管理受託契約重要事項説明については、賃貸人が契約内容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、事前に管理受託契約重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に、説明を実施するなどして、管理受託契約を委託しよ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。

賃貸住宅管理業者は、賃貸人が管理受託契約重要事項説明の対象となる場合は、その者が管理受託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）～（11）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績に留意すること。

契約期間中に下記2（1）～（11）に掲げる事項に変更があった場合には、少なくとも変更のあった事項について、当初契約の締

く、管理受託契約変更契約を締結しようとする場合もこれに該当するが、管理受託契約変更契約を締結しようとする場合には、変更のあった事項について、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明すれば足りるものとする。ただし、法施行前に締結された管理受託契約で、法施行後に賃貸人に対して管理受託契約重要事項説明を行っていない場合は、管理受託契約変更契約を締結しようとするときに、下記2（1）～（11）に掲げる全ての事項について、管理受託契約重要事項説明を行うこと。

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、本条に基づく管理受託契約重要事項説明は行わないこととして差し支えない。

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

本規定については、法施行前に締結された管理受託契約で、法施行後に管理受託契約変更契約が締結されたものについても適用されるものであることに十分留意する必要がある。

2 (略)

3 賃貸人の変更に際しての管理受託契約重要事項説明について

結前の管理受託契約重要事項説明と同様の方法により、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明すること。

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

本規定については、法施行前に締結された管理受託契約で、法施行後に変更されたものについても適用されるものであることに十分留意する必要がある。

2 (略)

3 管理受託契約の更新等に際しての重要事項説明について

賃貸住宅管理業者が管理受託契約を当初契約と異なる内容で更新する場合、改めて管理受託契約重要事項説明書の交付及び管理受託契約重要事項説明をするものとする。

ここで「当初契約と異なる内容」とは、契約内容のうち、少なくとも、管理受託契約重要事項説明の内容が当初契約と異なる場合は、当初契約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

管理受託契約が締結されている賃貸住宅が、契約期間中に現賃貸人から売却され、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該管理受託契約が承継される場合、賃貸住宅管理業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に管理受託契約重要事項説明書の交付及び管理受託契約重要事項説明をするものとする。

第14条第1項関係

1 管理受託契約締結時書面について

法第14条第1項各号規定の事項及び規則第35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、賃貸住宅管理業者は管理受託契約締結時書面についても、第13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 管理受託契約変更契約の締結に際しての管理受託契約締結時書面の交付について

法第14条第1項に規定する「管理受託契約を締結したとき」とは、新たに管理受託契約を締結する場合のみでなく、管理受託契約変更契約を締結する場合もこれに該当するが、管理受託契約変更契約を締結する場合には、変更のあった事項について、賃貸人に対して書面を交付すれば足りるものとする。ただし、法施行前に締結された管理受託契約で、法施行後に法第14条第1項各号規定の事項

る場合はこれに該当せず、その場合、本条に基づく管理受託契約重要事項説明等を行わないこととして差し支えない。

このため、法施行前に締結された管理受託契約を法施行後に更新する場合であって、それが当初契約と異なる内容による契約に該当する場合、本条に基づく管理受託契約重要事項説明書の交付及び管理受託契約重要事項説明が必要である。

また、管理受託契約が締結されている賃貸住宅が、契約期間中に現賃貸人から売却され、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該管理受託契約が承継される場合であっても、賃貸住宅管理業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に管理受託契約重要事項説明書の交付及び管理受託契約重要事項説明をするものとする。

第14条関係

1 管理受託契約締結時書面について

法第14条第1項各号規定の事項及び規則第35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、賃貸住宅管理業者は管理受託契約締結時書面についても、第13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 管理受託契約の更新等に際しての管理受託契約締結時書面の交付について

賃貸住宅管理業者が管理受託契約を当初契約と異なる内容で更新する場合、管理受託契約締結時書面の交付をするものとする。

ここで「当初契約と異なる内容」とは、契約内容のうち、少なくとも、管理受託契約重要事項説明の内容が当初契約と異なる場合は、当初契約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

及び規則第35条各号規定の全ての事項について、管理受託契約締結時書面の交付を行っていない場合は、管理受託契約変更契約を締結したときに、法第14条第1項各号規定の事項及び規則第35条各号規定の全ての事項について、管理受託契約締結時書面の交付を行うこと。

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、本条に基づく管理受託契約締結時書面の交付は行わないこととして差し支えない。

第15条関係

1 一部の再委託について

管理受託契約に管理業務の一部の再委託に関する定めがあるときは、自らで再委託先の指導監督を行うことにより、一部の再委託を行うことができるが、管理業務の全てについて他者に再委託（管理業務を複数の者に分割して再委託することを含む。）して自ら管理業務を一切行わないことは、本条に違反する。

2 (略)

第20条関係

1 (略)

2 報告の頻度について

管理受託契約を締結した日から1年を超えない期間ごとに、及び管理受託契約の期間の満了後遅滞なく、報告を行う必要があり、報告する事項によっては、それ以上の頻度で報告を行うことが望ましい。

ただし、新たに管理受託契約を締結した日から1年を超えない期間ごとに遅滞なく報告が行われている期間内において、管理受託契約の期間の満了に伴う更新を行う場合、当該更新時における契約の

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15条関係

1 一部の再委託について

管理受託契約に管理業務の一部の再委託に関する定めがあるときは、一部の再委託を行うことができるが、自らで再委託先の指導監督を行わず、全てについて他者に再委託すること、又は、管理業務を複数の者に分割して再委託して自ら管理業務を一切行わないことは、本条に違反する。

2 (略)

第20条関係

1 (略)

2 報告の頻度について

管理受託契約を締結した日から1年を超えない期間ごとに、及び管理受託契約の期間の満了後遅滞なく、報告を行う必要があり、報告する事項によっては、それ以上の頻度で報告を行うことが望ましい。

期間の満了に伴う報告は不要として差し支えない。

3 (略)

第30条関係

1 特定賃貸借契約締結前の重要事項の説明について

第30条に基づく説明（以下「特定賃貸借契約重要事項説明」という。）は、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行われることが望ましい。なお、特定賃貸借契約重要事項説明は、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。

特定賃貸借契約重要事項説明については、特定賃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、事前に特定賃貸借契約重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に、説明を実施するなどして、特定賃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。ただし、契約期間中又は契約更新時に下記2（1）～（14）に掲げる事項の変更を内容とする契約（以下「特定賃貸借契約変更契約」という。）を締結しようとするときに、特定賃貸借契約重要事項説明を行う場合にあっては、説明を受けようとする者が承諾した場合に限り、説明から契約締結まで期間をおかないこととして差し支えない。

特定転貸事業者は、相手方が特定賃貸借契約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

3 (略)

第30条関係

1 特定賃貸借契約締結前の重要事項の説明について

第30条に基づく説明（以下「特定賃貸借契約重要事項説明」という。）は、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行われることが望ましい。なお、特定賃貸借契約重要事項説明は、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。

特定賃貸借契約重要事項説明については、特定賃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、事前に特定賃貸借契約重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に、説明を実施するなどして、特定賃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、相手方が特定賃貸借契約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績に留意すること。

法第30条第1項に規定する「特定賃貸借契約を締結しようとするとき」とは、新たに特定賃貸借契約を締結しようとする場合のみでなく、特定賃貸借契約変更契約を締結しようとする場合もこれに該当するが、特定賃貸借契約変更契約を締結しようとする場合には、変更のあった事項について、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明すれば足りるものとする。ただし、法施行前に締結された特定賃貸借契約で、法施行後に賃貸人に対して特定賃貸借契約重要事項説明を行っていない場合は、特定賃貸借契約変更契約を締結しようとするときに、下記2（1）～（14）に掲げる全ての事項について、特定賃貸借契約重要事項説明を行うこと。

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、本条に基づく特定賃貸借契約重要事項説明は行わないこととして差し支えない。

なお、説明に際しては、別添2の「特定賃貸借契約重要事項説明書」に準拠した書面を用いることが望ましい。

また、特定転貸事業者については、一般に、特定賃貸借契約又は当該特定賃貸借契約に付随する契約により、本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を、賃貸人からの依頼により賃貸人に代わって行っており、この場合における特定転貸事業者は当該賃貸人との間で管理受託契約を締結しているものと解されるが、当該特定転貸事業者は、当該管理受託契約の内容を特定賃貸借契約重要事項説明書に記載し、当該特定賃貸借契約重要事項説明書を用いて特定賃貸借契約重要事項説明の場において管理受託契約重要事項説明を行うことができる。この場合、当該特定賃貸借契約重要事項説明書には、第13条関係2（1）～（11）に掲げる事項を記載し、これらの事項について第13条関係1の管理受託契約重要事項説明と同様の

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績に留意すること。

契約期間中に下記2（1）～（14）に掲げる事項に変更があった場合には、少なくとも変更のあった事項について、当初契約の締結前の特定賃貸借契約重要事項説明と同様の方法により、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明すること。

なお、説明に際しては、別添2の「特定賃貸借契約重要事項説明書」に準拠した書面を用いることが望ましい。

また、特定転貸事業者については、一般に、特定賃貸借契約又は当該特定賃貸借契約に付随する契約により、本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を、賃貸人からの依頼により賃貸人に代わって行っており、この場合における特定転貸事業者は当該賃貸人との間で管理受託契約を締結しているものと解されるが、当該特定転貸事業者は、当該管理受託契約の内容を特定賃貸借契約重要事項説明書に記載し、当該特定賃貸借契約重要事項説明書を用いて特定賃貸借契約重要事項説明の場において管理受託契約重要事項説明を行うことができる。この場合、当該特定賃貸借契約重要事項説明書には、第13条関係2（1）～（11）に掲げる事項を記載し、これらの事項について第13条関係1の管理受託契約重要事項説明と同様の

方法により説明を行う必要があり、説明については、業務管理者の管理及び監督の下に行われる必要があり、また、業務管理者又は一定の実務経験を有す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。

本規定については、法施行前に締結された特定賃貸借契約で、法施行後に特定賃貸借契約変更契約が締結されたものについても適用されるものであることに十分留意する必要がある。

2 (略)

3 賃貸人の変更に際しての特定賃貸借契約重要事項説明について

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賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該特定賃貸借契約が承継される場合、特定転貸事業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人

方法により説明を行う必要があり、説明については、業務管理者の管理及び監督の下に行われる必要があり、また、業務管理者又は一定の実務経験を有す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。

本規定については、法施行前に締結された特定賃貸借契約で、法施行後に変更されたものについても適用されるものであることに十分留意する必要がある。

2 (略)

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当初契約と異なる内容で更新する場合、改めて特定賃貸借契約重要事項説明書の交付及び特定賃貸借契約重要事項説明をするものとする。

ここで「当初契約と異なる内容」とは、契約内容のうち、少なくとも、特定賃貸借契約重要事項説明の内容が当初契約と異なる場合は、当初契約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、本条に基づく特定賃貸借契約重要事項説明等を行わないこととして差し支えない。

このため、法施行前に締結された特定賃貸借契約を法施行後に更新する場合であって、それが当初契約と異なる内容による契約に該当する場合、本条に基づく特定賃貸借契約重要事項説明書の交付及び特定賃貸借契約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賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該特定賃貸借契約が承継される場合であっても、特定転貸事業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識し

に特定貸借契約重要事項説明書の交付及び特定貸借契約重要事項説明をするものとする。

4 (略)

第31条関係第1項関係

1 (略)

2 特定貸借契約変更契約の締結に際しての特定貸借契約締結時書面の交付について

法第31条第1項に規定する「特定貸借契約を締結したとき」とは、新たに特定貸借契約を締結する場合のみでなく、特定貸借契約変更契約を締結する場合もこれに該当するが、特定貸借契約変更契約を締結する場合には、変更のあった事項について、貸借人に対して書面を交付すれば足りるものとする。ただし、法施行前に締結された特定貸借契約で、法施行後に法第31条第1項各号規定の事項及び規則第48条各号規定の全ての事項を記載した特定貸借契約締結時書面の交付を行っていない場合は、特定貸借契約変更契約を締結したときに、法第31条第1項各号規定の事項及び規則第48条各号規定の全ての事項について、特定貸借契約締結時書面の交付を行うこと。

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、本条に基づく特定貸借契約締結時書面の交付は行わないこととして差し支えない。

別添3

別記様式第十四号（第四十九条関係）

(略)

た後、遅滞なく、新たな貸借人に特定貸借契約重要事項説明書の交付及び特定貸借契約重要事項説明をするものとする。

4 (略)

第31条関係第1項関係

1 (略)

2 特定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借契約を当初契約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、「当初契約と異なる内容」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48条各号が規定する事項が当初契約と異なる場合は、当初契約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。

別添3

別記様式第一号（第十条関係）

(略)

申 出 書			
		年 月 日	
<p style="text-align: center;">国土交通大臣 殿</p>			
氏名又は 名 称			
住 所			
電話番号			
<p>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条第1項に基づき、申し出ます。</p>			
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			
4. 申出に係る事業者への氏名又は名称、住所及び申出内容の開示について			
	申出に係る事業者の開示する項目	開示可	開示不可
①	申出者の氏名又は名称	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
②	住所	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
③	申出内容 (開示を希望しない情報：)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
以 上			

※次項の留意事項もご確認ください。

申 出 書	
年 月 日	
殿	
氏名又は 名 称	
住 所	
電話番号	
<p>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。</p>	
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	

(留意事項)

- (1) 【申出人の氏名又は名称及び住所】 申出を行おうとする者が個人の場合は、氏名、住所、電話番号を記載してください。申出を行おうとする者が法人、団体の場合には、その名称、代表者名、担当者名、所在地、電話番号を記載してください。
- (2) 【記1 申出に係る事業者】 特定賃貸借契約（マスターリース契約）の適正化を図るため、措置の必要があると認められる行為を行っている事業者（サブリース業者又は勧誘者）の所在地、名称を記載してください。
- (3) 【記2 申出の趣旨】 特定賃貸借契約（マスターリース契約）の適正化を図るため措置の必要があると認められる行為の内容について可能な限り具体的に（誰が、いつ、何を、どのように行ったか等）記載してください。
申出制度により国が行う調査（賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第35条第2項に基づく調査。以下「調査」といいます。）の対象は、特定賃貸借契約（マスターリース契約）に関し、原則として同法に違反する行為又はそのおそれがあるものに限られます。
- (4) 【記3 その他の参考となる事項】 例えば、契約書、パンフレットの写し等は調査の際に有用な資料となりますので申出書に添付してください。
- (5) 【記4 氏名又は名称、住所及び申出内容の開示について】 調査のため、申出者の氏名又は名称、住所及び申出内容（以下「氏名等」といいます。）を、申出に係る事業者の開示することがあります。開示に係る意向について、チェックボックスにチェックしてください。なお、電話番号は申出に係る事業者に開示しません。
- (6) 個別の特定賃貸借契約（マスターリース契約）に関する内容かつ調査を必要とするもので、申出者が対象者と異なる場合は、対象者本人に、申出に係る事業者への対象者本人に関する氏名等の開示の可否や、申出内容について確認しますので、可能な限り対象者本人の氏名又は名称、住所、電話番号も【記2 申出の趣旨】に併せて記載してください。また、対象者本人に、申出者の氏名等を開示する旨、あらかじめご了承ください。
- (7) 申出に係る事業者への氏名等の開示を希望しない場合や、対象者本人の氏名等の記載がない場合、調査が行えない可能性があります。
- (8) 申出者及び申出書に記載された者の個人情報、調査の目的以外では一切利用しません。
- (9) 調査の状況、結果については、お答えしておりません。
- (10) 申出制度は、被害の拡大を防ぐための制度であり、個別のトラブルの解決・あっせんを目的とした制度ではありません。

(新設)

令和 4 年 6 月 15 日 施行

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（平成25年法律第107号）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（平成29年法律第65号）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

いわゆるウィークリーマンションについては、旅館業法（昭和23年法律第138号）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、いわゆるマンスリーマンションなど、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

1 「委託を受けて」について

「委託を受けて」とは、賃貸人から明示的に契約等の形式により委託を受けているか否かに関わらず、本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を、賃貸人からの依頼により賃貸人に代わって行う実態があれば、該当することとなる。

2 「賃貸住宅の維持保全」について（第1号関係）

「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。

3 「維持保全に係る契約の締結の媒介、取次ぎ、代理」について（第1号関係）

「媒介」とは、他人の間に立って、他人を当事者とする法律行為の成立に尽力する事実行為をいい、例えば、賃貸人と維持・修繕業者の間に契約が成立するように、賃貸住宅管理業者が両者の間に立って各種事務を行う行為が該当する。

「取次ぎ」とは、自己の名をもって他人の計算において、法律行為を行うことを引き受ける行為をいい、例えば、賃貸住宅管理業者が自己の名をもって賃貸人のために維持・修繕業者に発注事務等を行う行為が該当する。

「代理」とは、本人から代理権を付与された者が、当該本人のために相手方との間で意思表示をし、又は意思表示を受けることによって、その法律効果が本人に直接帰属することをいい、例えば、賃貸人から代理権を付与された賃貸住宅管理業者が、賃貸人の代理人として維持・修

繕業者と契約を締結する行為が該当する。

4 「家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務」について（第2号関係）

金銭の管理を行う業務については、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて、当該委託に係る賃貸住宅の維持保全を行うことと併せて行うものに関し、第2条第2項に規定する賃貸住宅管理業に該当することとなり、金銭の管理のみを行う業務については、賃貸住宅管理業には該当しない。

第2条第3項関係

賃貸住宅管理業者について

(1) 「賃貸住宅管理業を営む」について

「賃貸住宅管理業を営む」とは、営利の意思を持って反復継続的に賃貸住宅管理業を行うことをいい、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) 特定転貸事業者について

特定転貸事業者については、一般に、特定賃貸借契約又は当該特定賃貸借契約に付随する契約により、本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を、賃貸人からの依頼により賃貸人に代わって行っており、この場合における特定転貸事業者は賃貸住宅管理業を営んでいるものと解されることから、当該特定転貸事業者の事業の規模が、法第3条の「国土交通省令で定める規模」未満である場合を除き、当該特定転貸事業者は賃貸住宅管理業の登録を受けなければならない。なお、「国土交通省令で定める規模」については、第3条第1項関係1の記載を参照すること。

(3) いわゆるアセットマネジメント事業者について

いわゆるアセットマネジメント事業者については、オーナーや信託の受益者から受託した資産運用業務の一環として賃貸住宅管理業者に管理業務を行わせている場合、当該アセットマネジメント事業者は、賃貸住宅管理業者との関係ではいわばオーナーや信託の受益者と同視する立場にあるものと考えられることから、この場合における当該アセットマネジメント事業者は、管理業務を行う事業を営んでいるとは解されず、賃貸住宅管理業の登録を受ける必要はない。

なお、いわゆるアセットマネジメント事業者がオーナーや信託の受益者から受託した資産運用業務を行う際に、賃貸住宅の維持保全に係る契約の締結について、オーナーや信託の受益者に代わって契約内容の可否を判断することや、オーナーや信託の受益者の代理人として契約を締結することは、「賃貸住宅の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」とはみなされず、当該アセットマネジメント事業者が管理業務を行っているものとは解さない。

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つて、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（明治29年法律第89号）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（平成6年法律第77号）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賃貸住宅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、特定転貸事業者には該当しない。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、当該賃貸住宅の所有者（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、特定転貸事業者には該当する。

第3条第1項関係

1 「国土交通省令で定める規模」について（規則第3条関係）

登録が義務付けられる規模は規則第3条において200戸と定めており、管理戸数が一時的にでも200戸を超えた場合、その時点で登録を受けていなければ賃貸住宅管理業を営むことはできないことから、一時的にでも200戸を超える見込みがあれば、登録を受けることが適当である。この点、管理戸数が200戸を超えない小規模な賃貸住宅管理業者であっても、法に沿ったルールを遵守することが、管理業者とオーナーとの間のトラブルの未然防止に繋がるため、賃貸住宅管理業の登録を受けることを推奨する。

なお、賃貸住宅管理業の登録を受けた場合は、管理戸数が200戸を超えない場合であっても、他の登録業者と同様に、法第2章の賃貸住宅管理業に関する規制に服することとなり、これに違反した場合、業務停止等の監督処分や罰則の対象になるが、一方で、登録を受けることにより、社会的信用の向上につながるが見込まれる。

2 管理戸数の確認等について

登録申請事務を処理する地方整備局、北海道開発局又は沖縄総合事務局（以下「地方整備局等」という。）は、管理戸数について、賃貸住宅管理業者が登録申請又は更新申請をする際に提出を求める書類（別記様式第4号）において確認を行うものとする。

戸数の数え方については、入居者との間で締結されることが想定される賃貸借契約の数をベースとして数えるものとする。例えば、1棟の家屋のうち、台所・浴室・便所等を入居者が共同で利用する、いわゆる「シェアハウス」を1棟管理するケースにおいて、当該シェアハウスが10部屋から構成されており、そのうち4部屋を入居者が使用し、残りの6部屋が空室になっている場合でも、当該シェアハウスを管理する賃貸住宅管理業者の管理戸数は、10戸と数えるものとする。

3 登録手数料について

（1）手数料の額について

法第3条第1項に基づき、賃貸住宅管理業の登録申請をする場合は、登録免許税法（昭和42年法律第35号）に基づき、申請件数1件あたり9万円を納付するものとする。

（2）納税地について

賃貸住宅管理業の登録申請をする場合は、（1）の額を次の納税地に納付するものとする。

- ① 北海道開発局に登録申請をする場合は、「北海道札幌市北区北三十一条西7-3-1 札幌国税局札幌北税務署」
- ② 東北地方整備局に登録申請をする場合は、「宮城県仙台市青葉区上杉1-1-1 仙台国税局仙台北税務署」
- ③ 関東地方整備局に登録申請をする場合は、「埼玉県さいたま市中央区新都心1-1 関東

信越国税局浦和税務署」

- ④ 北陸地方整備局に登録申請をする場合は、「新潟県新潟市中央区西大畑町 5191 関東信越国税局新潟税務署」
- ⑤ 中部地方整備局に登録申請をする場合は、「愛知県名古屋市中区三の丸 3-3-2 名古屋国税局名古屋中税務署」
- ⑥ 近畿地方整備局に登録申請をする場合は、「大阪府大阪府中央区大手前 1-5-63 大阪国税局東税務署」
- ⑦ 中国地方整備局に登録申請をする場合は、「広島県広島市中区上八丁堀 3-19 広島国税局広島東税務署」
- ⑧ 四国地方整備局に登録申請をする場合は、「香川県高松市天神前 2-10 高松国税局高松税務署」
- ⑨ 九州地方整備局に登録申請をする場合は、「福岡県福岡市東区馬出 1-8-1 福岡国税局博多税務署」
- ⑩ 沖縄総合事務局に登録申請をする場合は、「沖縄県浦添市宮城 5-6-1 2 沖縄国税事務所北那覇税務署」

なお、登録免許税は、前記の納税地のほか、日本銀行及び国税の収納を行うその代理店並びに郵便局において納付することができるが、この場合においては、納付書の宛先は上記の各税務署となる。

第3条第5項関係

更新手数料等について

「政令で定める額の手数料」とは、令第1条により、次に掲げる手続の方法に応じそれぞれ次に掲げる額によるものとする。

- ・書面による場合：18,700円
- ・オンラインによる場合：18,000円

なお、更新手数料の納付先は、更新の申請を行う地方整備局等とする。

第4条第1項関係

1 賃貸住宅管理業の登録の申請について

(1) 登録申請の方法について

登録の申請は、賃貸住宅管理業登録等電子申請システムを利用して行うことを原則とする。

(2) 登録の申請書等の様式の記載についての留意事項について

① 賃貸住宅管理業者登録申請書（別記様式第1号）

申請者が法人である場合は、登録申請者の「商号又は名称」には、当該事項を記入し、「氏

名」には、当該法人の代表者の氏名を記入するものとする。申請者が個人である場合は、「商号又は名称」がある場合は、当該事項を記入し、「氏名」には、申請者の氏名を記入するものとする。

申請者又は申請者の法定代理人が法人である場合は、「商号、名称又は氏名及び住所」、「法定代理人に関する事項」、「法定代理人の代表者に関する事項（法人である場合）」、「法定代理人の役員に関する事項（法人である場合）」、「役員に関する事項（法人である場合）」について、登記事項証明書に記載された情報を記入するものとする。

「代表者又は個人に関する事項」、「法定代理人に関する事項」、「法定代理人の代表者に関する事項（法人である場合）」、「法定代理人の役員に関する事項（法人である場合）」「役員に関する事項」の「氏名」及び「住所」については、住民票に記載された氏名及び住所を記入するものとする。

「法定代理人の役員に関する事項（法人である場合）」については、法定代理人の役員全員について記載するものとする。

「役員に関する事項（法人である場合）」については、法人の役員全員について記載するものとする。

②業務等の状況に関する書面（別記様式第4号）

「業務の状況」及び「財産の分別管理の状況」については、それぞれ申請日時点における状況を記入することとする。

「業務の状況」のうち、「契約金額」については、管理受託契約に係る金額を記載することとする。（特定賃貸借契約に係る契約金額の記入は不要。）

③業務管理者の配置状況（別記様式第5号）

「有する資格」については、規則第14条各号に規定する要件のうち該当するものにチェックすることとする。賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（令和3年国土交通省令第34号）附則第2条の国土交通大臣が指定する講習を修了した者については、「第十四条第一号」にチェックすることとする。

「証明又は登録番号」については、規則第14条第1号に該当する者については登録証明事業による証明番号を記入し、括弧内に登録証明事業の登録番号を記入することとする。同条第2号に該当する者については宅地建物取引士の登録番号を記入し、括弧内に登録を受けた都道府県名等を記入することとする。

④誓約書（別記様式第6号）

「商号又は名称」には、当該事項を記入し、「代表者の氏名」には、法人の代表者の氏名を記入することとする。

⑤誓約書（別記様式第8号）

「氏名」には、申請者の氏名を記入することとする。申請者が未成年である場合において、法定代理人が法人である場合には、「商号又は名称」には、当該事項を記入し、「氏名」には、法人の代表者の氏名を記入することとする。

⑥登録事項変更届出書（別記様式第9号）

上記①賃貸住宅管理業者登録申請書（別記様式第1号）の記載に係る留意事項に従って記載すること。

⑦廃業等届出書（別記様式第10号）

「氏名」については、届出者の氏名を記入することとする。

「商号、名称又は氏名」については、賃貸住宅管理業者登録申請書（別記様式第1号）に記入したとおりに記入する。賃貸住宅管理業者登録申請書（別記様式第1号）の提出後に「商号、名称又は氏名」に変更のあった者については、最後に提出した登録事項変更届出書（別記様式第9号）に記入したとおりに記入する。

⑧標識（別記様式第12号）

「商号、名称又は氏名」及び「主たる営業所又は事務所の所在地」については、賃貸住宅管理業者登録申請書（別記様式第1号）に記入したとおりに記入する。賃貸住宅管理業者登録申請書（別記様式第1号）の提出後に「商号、名称又は氏名」又は「主たる営業所又は事務所の所在地」に変更のあった者については、最後に提出した登録事項変更届出書（別記様式第9号）に記入したとおりに記入する。

2 「営業所又は事務所」について（第4号関係）

「営業所又は事務所」とは、管理受託契約の締結、維持保全の手配、又は家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理の業務（法第2条第2項第2号に規定する業務を行う場合に限る。）が行われ、継続的に賃貸住宅管理業の営業の拠点となる施設として実態を有するものが該当する。

電話の取次ぎのみを行う施設、維持保全業務に必要な物品等の置き場などの施設は、営業所又は事務所には該当しない。

なお、個人の場合は、当該事業者の営業の本拠が該当する。

第4条第2項関係

1 賃貸住宅管理業の登録申請の各添付書類について

添付書類において必要な官公署が証明する書類は、申請日前3月以内に発行されたものであ

るものとする。

規則第7条第1項第1号イに規定する「定款又は寄附行為」は、商号、事業目的、役員数、任期及び主たる営業所又は事務所の所在地が登記事項証明書の内容と一致しているものであって、現在効力を有するものとする。

規則第7条第1項第1号ロ及び第2号ニに規定する「登記事項証明書」は、履歴事項全部証明書とする。

規則第7条第1項第1号ニに規定する「役員が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村の長の証明書」は、外国籍の役員においては、日本国政府の承認した外国政府又は権限のある国際機関の発行した書類その他これに準じるもので、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者と同様に取り扱われている者に該当しない旨を証明する書類とする。当該書類が存在しない場合は、「これに代わる書面」として、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に相当するものに該当しない者であることを公証人又は公的機関等が証明した書類を提出することとする。

規則第7条第1項第1号トに規定する「最近の事業年度における貸借対照表及び損益計算書」は、登録申請日を含む事業年度の前事業年度の決算書を添付することとする。新規設立の法人で、最初の決算期を迎えていない場合は、開業貸借対照表（会社の設立時や会社の開業時に作成される貸借対照表のことをいう。）を添付するのみで足り、損益計算書及び規則第7条第1項第1号ハに規定する「法人税の直前一年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面」の添付は省略することができる。

上記のほか、規則第7条第3項に規定する「必要と認める書類」として、登録申請者が管理受託契約を締結している賃貸住宅の名称、所在地等を記載した台帳を添付するものとする。

2 登録申請書に添付しなければならない書類の一部を省略できる場合について（規則第7条第4項関係）

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者又はマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第2条第8号に規定するマンション管理業者が登録申請する場合で法人の場合にあつては、規則第7条第1項第1号イ及びロ並びにニからへまでに掲げる書類、個人の場合にあつては、規則第7条第1項第2号ロからニまでに掲げる書類をそれぞれ省略することができる。

賃貸住宅管理業者登録規程等を廃止する告示（令和3年国土交通省告示第81号）による廃止前の賃貸住宅管理業者登録規程（平成23年国土交通省告示第998号）（以下「廃止前賃貸住宅管理業者登録規程」という。）第2条第4項に規定する賃貸住宅管理業者が登録申請する場合で法人の場合にあつては、規則第7条第1項第1号イ、ロ及びニに掲げる書類、個人の場合にあつては、規則第7条第1項第2号ロ及びニに掲げる書類をそれぞれ省略することができる。

第5条関係

1 申請に対する処分に係る標準処理期間について

法第4条第1項に基づく登録の申請に対する処分に係る標準処理期間については、原則として、申請の提出先とされている地方整備局長、北海道開発局長又は沖縄総合事務局長（以下「地方整備局長等」という。）に当該申請が到達した日の翌日から起算して当該申請に対する処分の日までの期間を90日とする

なお、適正な申請を前提に定めるものであるから、形式上の要件に適合しない申請の補正に要する期間はこれに含まれない。また、適正な申請に対する処理についても、審査のため、相手方に必要な資料の提供等を求める場合にあつては、相手方がその求めに応ずるまでの期間はこれに含まれないものとする。

2 登録番号の取扱いについて

(1) 登録番号は、地方整備局等单位ではなく全国を通して、登録をした順に付与することとする。

(2) 登録番号の括弧書きには、登録の更新の回数に1を加えた数を記入するものとする。

(3) 登録が効力を失った場合の登録番号は欠番とし、補充は行わないものとする。

(4) 令和2年6月30日までに廃止前賃貸住宅管理業者登録規程に基づく登録を受けていた者（令和2年6月30日までに廃業等の届出を行った、又は、登録の有効期限を迎え登録の更新をしなかった者を除く。）については、登録番号の括弧書きには、更新の回数に2を加えた数を記入するものとする。また、令和2年7月1日以降に廃止前賃貸住宅管理業者登録規程に基づく登録の有効期限を迎え、法の規定に基づく登録の申請をするまでに廃止前賃貸住宅管理業者登録規程に基づく登録の更新を行わなかった者についても、同様とする。

3 登録における申請者への通知について

登録における申請者への通知について、賃貸住宅管理業登録等電子申請システムを利用する申請者に対しては、当該システムにて登録番号等の通知を行うものとする。なお、当該システムを利用しない申請者又は当該システムを利用した申請者で通知の送付を希望する者に対しては、別途定める様式を用いて郵送等の方法により通知を行うものとするが、申請時において、申請者自身で用意した封筒に住所・宛名を記載し、所要の切手を貼付したものを提出するものとする。

第6条第10号関係

「賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる財産的基礎を有しない者」について（規則第10条関係）

「財産及び損益の状況が良好であること」とは、登録申請日を含む事業年度の前事業年度において、負債の合計額が資産の合計額を超えておらず、かつ、支払不能に陥っていない状態をいうものとする。

ただし、負債の合計額が資産の合計額を超えている場合であっても、例えば、登録申請日を含む事業年度の直前2年の各事業年度において当期純利益が生じている場合、十分な資力を有する代表者からの「代表者借入金」を控除した負債の合計額が資産の合計額を超えていない場合など、上記の「負債の合計額が資産の合計額を超えて」いないことと同等又は同等となることが相応に見込まれる場合には、「財産及び損益の状況が良好である」と認めて差し支えない。

「支払不能に陥っていないこと」とは、債務者が支払能力の欠乏のため弁済期にある全ての債務について継続的に弁済することができない客観的状态にないことをいう。なお、支払能力の欠乏とは、財産、信用、あるいは労務による収入のいずれをとっても債務を支払う能力がないことを意味する。

第6条第11号関係

「業務管理者を確実に選任すると認められない者」について

別記様式第5号に基づき、登録申請をする事業者の営業所又は事務所の数に足だけの規則第14条各号に規定する要件を満たす業務管理者となり得る者が確認できない場合が該当する。

第7条関係

1 届出方法について

届出は、賃貸住宅管理業登録等電子申請システムを利用して行うことを原則とする。

2 変更の届出の処理について

変更事項が、地方整備局長等の管轄区域を超える主たる営業所又は事務所の変更である場合には、次により取り扱うものとする。

(1) 変更の届出を受けた変更後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等は、賃貸住宅管理業者登録簿に届出者に係る登載事項を追加した旨を変更前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等に通知するものとする。

(2) 当該通知を受けた地方整備局長等は、賃貸住宅管理業者登録簿から当該届出者に係る登載事項を削除するとともに、必要な書類を変更後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等に送付するものとする。

3 登録事項変更届出書への添付書類について

(1) 法人の役員における変更事項について

変更に係る事項が法人の役員の氏名であるときには、新しく役員に就任する場合も含むものとする。

(2) 変更に係る事項が法人の場合に必要な添付書類について

商号、名称及び住所の変更の場合には、規則第7条第1項第1号ロの書類を添付する必要がある。

法人の役員の就任の場合には、規則第7条第1項第1号ロ、ニ及びホに掲げる書類及び当該役員が法第6条第1項第8号に該当しないことを誓約する書面を添付する必要がある。退任の場合には、規則第7条第1項第1号ロに掲げる書類の添付のみで足りる。

法人の役員の氏名が変更される場合において、変更後の氏名が商業登記簿に記録されているときは、規則第7条第1項第1号ロ、ニ及びホに掲げる書類及び当該役員が法第6条第1項第8号に該当しないことを誓約する書面を添付する必要がある。ただし、変更後の氏名で商業登記簿に記載されていないときは、変更届出そのものを行う必要がない。

現在の取締役が監査役に就任するなど社内で他の役職に就任する場合は、規則第7条第1項第1号ニに掲げる書類の添付を省略することができる。

主たる営業所又は事務所における所在地の変更及び従たる営業所又は事務所における新設、廃止及び所在地の変更の場合においては、規則第7条第1項第1号ロ及びリに掲げる書類を添付する必要がある。

(3) 変更に係る事項が個人の場合に必要な添付書類について

個人の氏名が変更される場合には、戸籍謄（抄）本を添付することとする。

法定代理人が法人である場合には規則第7条第1項第2号ニ及びト、法定代理人が個人である場合には規則第7条第1項第2号ロ、ハ及びトに掲げる書類を添付することとする。

法定代理人（法人）の役員の就任の場合には、規則第7条第1項第2号ロからニまでに掲げる書類及び当該役員が法第6条第1項第8号に該当しないことを誓約する書面を添付する必要がある。退任の場合には、規則第7条第1項第2号ニに掲げる書類の添付のみで足りる。

法定代理人（法人）の役員の氏名が変更される場合において、変更後の氏名で商業登記簿に記載されているときは、規則第7条第1項第2号ロからニまでに掲げる書類及び当該役員が法第6条第1項第8号に該当しないことを誓約する書面を添付する必要がある。ただし、変更後の氏名で商業登記簿に記載されていないときは、変更届出そのものを行う必要がない。

主たる営業所又は事務所における所在地の変更及び従たる営業所又は事務所における新設、廃止及び所在地の変更の場合においては、規則第7条第1項第2号へに掲げる書類（規則第7条第1項第1号チに掲げる書類を除く）を添付する必要がある。

(4) 相続人等による変更における取り扱いについて

個人で地方整備局長等の登録を受けた者の相続人等が引き続き賃貸住宅管理業を営むためには、変更届出による変更は認められず、新たに登録の申請を行う必要がある。

第9条関係

廃業等の届出について

一時的な休業の場合は、本条に基づく廃業届を提出する必要はない。なお、1年以上業務を行っていないときは、法第23条第2項の規定により、登録取消しの対象となる。

第10条関係

業務処理の原則について

賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅管理業の専門家として、専門的知識をもって適切に管理業務を行うとともに、賃貸住宅の賃貸人が安心して管理業務を委託することができる環境を整備することが必要である。このため、賃貸住宅管理業者は、常に賃貸住宅のオーナーや入居者等の視点に立ち、業務に誠実に従事することで、紛争等を防止するとともに、賃貸借契約の更新に係る業務、契約の管理に関する業務、入居者への対応に関する業務のうち法第2条第2項第1号の「維持保全」には含まれないものなど、法第2条第2項に定める業務以外の賃貸住宅の管理に関する業務を含め、賃貸住宅管理業の円滑な業務の遂行を図る必要があるものとする。

第12条関係

1 営業所又は事務所ごとに配置すべき業務管理者の人数について

賃貸住宅管理業に係る賃貸住宅の戸数、賃貸住宅管理業を遂行する従業員の数は営業所又は事務所ごとに異なるため、賃貸住宅管理業者は、入居者の居住の安定の確保等の観点から、当該営業所又は事務所においてその従業員が行う管理業務等の質を担保するために必要な指導、管理、及び監督をし得るだけの数の業務管理者を配置することが望ましい。

2 業務管理者の専任性について

業務管理者が宅地建物取引士も兼務する等他の業務を兼務することが法違反となるものではないが、入居者の居住の安定の確保等の観点から賃貸住宅管理業者の従業員が行う管理業務等について必要な指導、管理、及び監督の業務に従事できる必要がある。

なお、宅地建物取引士が業務管理者を兼ねる場合における宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士の専任性要件との関係については、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方を参照のこと。

3 「国土交通大臣がその実務の経験を有する者と同等以上の能力を有すると認めた者」について（規則第14条関係）

「国土交通大臣がその実務の経験を有する者と同等以上の能力を有すると認めた者」とは、国、地方公共団体又は国若しくは地方公共団体の出資により設立された法人において管理業務に従事した期間が通算して2年以上である者、又は、規則第19条第6号の規定に基づき、管理業務に関し2年以上の実務の経験を有することと同等以上の能力を有することの確認を受けた者をいうものとする。

4 「これと同等以上の能力を有すること」について（規則第19条第6号関係）

「これと同等以上の能力を有すること」とは、管理業務に関する2年以上の実務の経験に代わる講習を修了していることをいうものとする。

第13条関係

1 管理受託契約締結前の重要事項の説明について

法第13条に基づく説明（以下「管理受託契約重要事項説明」という。）は、業務管理者によって行われることは必ずしも必要ないが、業務管理者の管理及び監督の下に行われる必要があり、また、業務管理者又は一定の実務経験を有す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、管理受託契約重要事項説明は、賃貸人から委託を受けようとする賃貸住宅管理業者自らが行う必要があることに留意すること。

管理受託契約重要事項説明については、賃貸人が契約内容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、事前に管理受託契約重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に、説明を実施するなどして、管理受託契約を委託しよ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。ただし、契約期間中又は契約更新時に下記2（1）～（11）に掲げる事項の変更を内容とする契約（以下「管理受託契約変更契約」という。）を締結しようとするときに、管理受託契約重要事項説明を行う場合にあっては、説明を受けようとする者が承諾した場合に限り、説明から契約締結まで期間をおかないこととして差し支えない。

賃貸住宅管理業者は、賃貸人が管理受託契約重要事項説明の対象となる場合は、その者が管理受託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）～（11）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績に留意すること。

法第13条第1項に規定する「管理受託契約を締結しようとするとき」とは、新たに管理受託契約を締結しようとする場合のみでなく、管理受託契約変更契約を締結しようとする場合も

これに該当するが、管理受託契約変更契約を締結しようとする場合には、変更のあった事項について、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明すれば足りるものとする。ただし、法施行前に締結された管理受託契約で、法施行後に賃貸人に対して管理受託契約重要事項説明を行っていない場合は、管理受託契約変更契約を締結しようとするときに、下記2（1）～（11）に掲げる全ての事項について、管理受託契約重要事項説明を行うこと。

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、本条に基づく管理受託契約重要事項説明は行わないこととして差し支えない。

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

本規定については、法施行前に締結された管理受託契約で、法施行後に管理受託契約変更契約が締結されたものについても適用されるものであることに十分留意する必要がある。

2 「管理受託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31条関係）

「管理受託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」として賃貸住宅管理業者が管理受託契約重要事項説明書に記載する事項は以下とする。

（1）管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の商号、名称または氏名並びに登録年月日及び登録番号（第1号関係）

（2）管理業務の対象となる賃貸住宅（第2号関係）

管理業務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）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）管理業務の内容及び実施方法（第3号関係）

賃貸住宅管理業者が行う法第2条第2項の管理業務の内容について、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。

管理業務と併せて、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。

（4）報酬並びにその支払の時期及び方法（第4号関係）

（5）（4）の報酬に含まれていない管理業務に関する費用であって、賃貸住宅管理業者が通常

必要とするもの（第5号関係）

賃貸住宅管理業者が管理業務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費や、空室管理費等が考えられる。

（6）管理業務の一部の再委託に関する事項（第6号関係）

賃貸住宅管理業者は、管理業務の一部を第三者に再委託することができることを事前に説明するとともに、再委託することとなる業務の内容、再委託予定者を事前に明らかにすること。

（7）責任及び免責に関する事項（第7号関係）

管理受託契約の締結にあたり、賃貸人に賠償責任保険等への加入を求める場合や、当該保険によって保障される損害については賃貸住宅管理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。

（8）法第20条の規定による委託者への報告に関する事項（第8号関係）

賃貸住宅管理業者が行う管理業務の実施状況等について、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。

（9）契約期間に関する事項（第9号関係）

管理受託契約の始期、終期及び期間について説明する。

（10）賃貸住宅の入居者に対する（3）の内容の周知に関する事項（第10号関係）

賃貸住宅管理業者が行う（3）に記載する管理業務の内容及び実施方法について、どのような方法（対面での説明、書類の郵送、メール送付等）で入居者に対して周知するかについて記載し、説明すること。

（11）管理受託契約の更新及び解除に関する事項（第11号関係）

賃貸人と賃貸住宅管理業者間における契約の更新の方法について事前に説明すること。

賃貸人又は賃貸住宅管理業者が、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、解除することができる旨を事前に説明すること。

3 賃貸人の変更に際しての管理受託契約重要事項説明について

管理受託契約が締結されている賃貸住宅が、契約期間中に現賃貸人から売却され、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該管理受託契約が承継される場合、

賃貸住宅管理業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に管理受託契約重要事項説明書の交付及び管理受託契約重要事項説明をするものとする。

4 管理受託契約重要事項説明に 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32条、第33条関係）

賃貸住宅管理業者は、賃貸人の承諾を得て、管理受託契約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。

- ・電磁的方法により管理受託契約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。
- ・管理受託契約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) 管理受託契約重要事項説明に IT を活用する場合の取扱いについて

管理受託契約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管理受託契約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、管理受託契約重要事項説明書等の送付から一定期間後に、ITを活用した管理受託契約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
- ・管理受託契約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、管理受託契約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、管理受託契約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、賃貸住宅管理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14条第1項関係

1 管理受託契約締結時書面について

法第14条第1項各号規定の事項及び規則第35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、賃貸住宅管理業者は管理受託契約締結時書面についても、第13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 管理受託契約変更契約の締結に際しての管理受託契約締結時書面の交付について

法第14条第1項に規定する「管理受託契約を締結したとき」とは、新たに管理受託契約を締結する場合のみでなく、管理受託契約変更契約を締結する場合もこれに該当するが、管理受託契約変更契約を締結する場合には、変更のあった事項について、賃貸人に対して書面を交付すれば足りるものとする。ただし、法施行前に締結された管理受託契約で、法施行後に法第14条第1項各号規定の事項及び規則第35条各号規定の全ての事項について、管理受託契約締結時書面の交付を行っていない場合は、管理受託契約変更契約を締結したときに、法第14条第1項各号規定の事項及び規則第35条各号規定の全ての事項について、管理受託契約締結時書面の交付を行うこと。

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、本条に基づく管理受託契約締結時書面の交付は行わないこととして差し支えない。

第15条関係

1 一部の再委託について

管理受託契約に管理業務の一部の再委託に関する定めがあるときは、自らで再委託先の指導監督を行うことにより、一部の再委託を行うことができるが、管理業務の全てについて他者に再委託（管理業務を複数の者に分割して再委託することを含む。）して自ら管理業務を一切行わないことは、本条に違反する。

2 再委託における責任について

再委託先は賃貸住宅管理業者である必要はないが、賃貸住宅の賃貸人と管理受託契約を締結した賃貸住宅管理業者が再委託先の業務の実施について責任を負うこととなる。このため、法第6条各号（第11号を除く。）の登録拒否要件に該当しない事業者に再委託することが望ましく、また、再委託期間中は、賃貸住宅管理業者が責任をもって再委託先の指導監督を行うことが必要である。なお、契約によらずに管理業務を自らの名義で他者に行わせる場合には、名義貸しに該当する場合があるため、再委託は契約を締結して行うことが必要である。

第16条関係

「整然と管理する方法として国土交通省令で定める方法」について（規則第36条関係）

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（以下「家賃等」という。）を管理する口座と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座を別とした上で、管理受託契約毎に金銭の出入を区別した帳簿を作成する等により勘定上も分別管理する必要がある

ある。

なお、家賃等を管理する口座と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座の分別については、少なくとも家賃等を管理する口座を同一口座として賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座と分別すれば足りる。

また、家賃等を管理する口座にその月分の家賃をいったん全額預入し、当該口座から賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座に管理報酬分の金額を移し替える等、家賃等を管理する口座と賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座のいずれか一方に家賃等及び賃貸住宅管理業者の固有財産が同時に預入されている状態が生じることは差し支えないが、この場合においては、家賃等又は賃貸住宅管理業者の固有財産を速やかに家賃等を管理する口座又は賃貸住宅管理業者の固有財産を管理する口座に移し替えることとする。ただし、賃貸人に家賃等を確実に引き渡すことを目的として、適切な範囲において、管理業者の固有財産のうちの一定額を家賃等を管理する口座に残しておくことは差し支えない。

第17条関係

従業者証明書の携帯等について

従業者であることを表示する方法は証明書による方法に統一することとする。この従業者証明書を携帯させるべき者の範囲は、賃貸住宅管理業者の責任の下に、当該賃貸住宅管理業者が営む賃貸住宅管理業に従事する者とする。なお、賃貸住宅管理業者と直接の雇用関係にある者であっても、内部管理事務に限って従事する者は、従業者証明書の携帯の義務はない。また、単に一時的に業務に従事するものに携帯させる証明書の有効期間については、他の者と異なり、業務に従事する期間に限って発行することとする。

第18条関係

帳簿の記載事項について

(1)「契約の対象となる賃貸住宅」について（規則第38条第3号関係）

管理受託契約の対象となる賃貸住宅の所在地及び物件の名称、部屋番号、委託の対象となる部分及び附属設備をいう。

(2)「受託した管理業務の内容」について（規則第38条第4号関係）

本号で規定する「管理業務」については、法第2条第2項に基づく管理業務に限らず、賃貸人と賃貸住宅管理業者が締結する管理受託契約において規定する委託業務の内容も含めて記載することが望ましい。

(3)「報酬の額」について（規則第38条第5号関係）

管理業務に対する報酬だけでなく、管理業務に要する費用等（賃貸住宅管理業者が当該業務

を実施するのに伴い必要となる水道光熱費、当該業務の実施のために要した賃貸住宅に設置・配置する備品その他賃貸住宅を事業の用に供するために必要な物品等の購入に要した費用)についても、賃貸住宅管理業者が一時的に支払い、後にその費用の支払いを賃貸人から受ける場合は、その費用も含むものとする。

- (4)「管理受託契約における特約その他参考となる事項」について（規則第38条第6号関係）
賃貸人と賃貸住宅管理業者が締結する管理受託契約において、国土交通省が定める標準管理受託契約書に定めのない事項など、参考となる事項については、賃貸住宅管理業者の判断により記載する。

第20条関係

1 「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（規則第40条第1項関係）

「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」として管理業務報告書に記載する事項は以下等とする。

なお、以下の事項以外の事項についても、賃貸人の求めに応じて報告することが望ましい。

(1)「管理業務の実施状況」について（第2号関係）

本号で規定する「管理業務」については、法第2条第2項に基づく管理業務に限らず、賃貸人と賃貸住宅管理業者が締結する管理受託契約における委託業務の全てについて報告することが望ましい。

(2)「管理業務の対象となる賃貸住宅の入居者からの苦情の発生状況及び対応状況」について（第3号関係）

苦情の発生した日時、苦情を申し出た者の属性、苦情内容、苦情への対応状況等について、把握可能な限り記録し、報告する必要がある。

単純な問い合わせについて、記録及び報告の義務はないが、苦情を伴う問合せについては、記録し、対処状況も含めて報告する必要がある。

なお、法施行前に締結された管理受託契約については、法施行後に当該管理受託契約が更新された場合、形式的な変更と認められる場合であっても、更新された後においては、賃貸人に対して本規定に基づく報告を行うべきである。また、当該管理受託契約が更新される前においても、可能な限り早期に報告を行うことが望ましい。

2 報告の頻度について

管理受託契約を締結した日から1年を超えない期間ごとに、及び管理受託契約の期間の満了後遅滞なく、報告を行う必要があり、報告する事項によっては、それ以上の頻度で報告を行うことが望ましい。

ただし、新たに管理受託契約を締結した日から1年を超えない期間ごとに遅滞なく報告が行われている期間内において、管理受託契約の期間の満了に伴う更新を行う場合、当該更新時における契約の期間の満了に伴う報告は不要として差し支えない。

3 電磁的方法による提供について

賃貸住宅管理業者が、賃貸人の承諾を得て、管理業務報告書に記載すべき事項を電磁的方法により提供する場合は、第13条関係4(1)の記載と同様の取り扱いとする。

なお、管理業務報告書に記載すべき事項を電磁的方法により提供する場合は、賃貸人とのトラブルを未然に防止する観点からも、当該提供を行う賃貸住宅管理業者において、管理業務報告書のデータを適切に保存するよう努めるものとする。

第21条第2項関係

秘密保持義務が課される「従業者」について

「従業者」とは賃貸住宅管理業者の指揮命令に服しその業務に従事する者をいい、再委託契約に基づき管理業務の一部の再委託を受ける者等賃貸住宅管理業者と直接の雇用関係にない者であっても含まれるものとする。

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43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43条第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43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43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43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異な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44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44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」について（規則第44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拗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)「特定賃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44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、相手方等が特定賃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、相手方等が特定賃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 特定賃貸借契約締結前の重要事項の説明について

第30条に基づく説明（以下「特定賃貸借契約重要事項説明」という。）は、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行われることが望ましい。なお、特定賃貸借契約重要事項説明は、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。

特定賃貸借契約重要事項説明については、特定賃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、事前に特定賃貸借契約重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に、説明を実施するなどして、特定賃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。ただし、契約期間中又は契約更新時に下記2（1）～（14）に掲げる事項の変更を内容とする契約（以下「特定賃貸借契約変更契約」という。）を締結しようとするときに、特定賃貸借契約重要事項説明を行う場合にあつては、説明を受けようとする者が承諾した場合に限り、説明から契約締結まで期間をおかないこととして差し支えない。

特定転貸事業者は、相手方が特定賃貸借契約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つたとしても、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績に留意すること。

法第30条第1項に規定する「特定賃貸借契約を締結しようとするとき」とは、新たに特定

賃貸借契約を締結しようとする場合のみでなく、特定賃貸借契約変更契約を締結しようとする場合もこれに該当するが、特定賃貸借契約変更契約を締結しようとする場合には、変更のあった事項について、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明すれば足りるものとする。ただし、法施行前に締結された特定賃貸借契約で、法施行後に賃貸人に対して特定賃貸借契約重要事項説明を行っていない場合は、特定賃貸借契約変更契約を締結しようとするときに、下記 2 (1) ～ (14) に掲げる全ての事項について、特定賃貸借契約重要事項説明を行うこと。

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、本条に基づく特定賃貸借契約重要事項説明は行わないこととして差し支えない。

なお、説明に際しては、別添 2 の「特定賃貸借契約重要事項説明書」に準拠した書面を用いることが望ましい。

また、特定転貸事業者については、一般に、特定賃貸借契約又は当該特定賃貸借契約に付随する契約により、本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を、賃貸人からの依頼により賃貸人に代わって行っており、この場合における特定転貸事業者は当該賃貸人との間で管理受託契約を締結しているものと解されるが、当該特定転貸事業者は、当該管理受託契約の内容を特定賃貸借契約重要事項説明書に記載し、当該特定賃貸借契約重要事項説明書を用いて特定賃貸借契約重要事項説明の場において管理受託契約重要事項説明を行うことができる。この場合、当該特定賃貸借契約重要事項説明書には、第 13 条関係 2 (1) ～ (11) に掲げる事項を記載し、これらの事項について第 13 条関係 1 の管理受託契約重要事項説明と同様の方法により説明を行う必要があり、説明については、業務管理者の管理及び監督の下に行われる必要があり、また、業務管理者又は一定の実務経験を有す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。

本規定については、法施行前に締結された特定賃貸借契約で、法施行後に特定賃貸借契約変更契約が締結されたものについても適用されるものであることに十分留意する必要がある。

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 46 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特定賃貸借契約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。
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。
- (11) 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。
- (12) 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。

(13) 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。

(14) 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わけではなく、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 賃貸人の変更に際しての特定賃貸借契約重要事項説明について

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賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該特定賃貸借契約が承継される場合、特定転貸事業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に特定賃貸借契約重要事項説明書の交付及び特定賃貸借契約重要事項説明をするものとする。

4 特定賃貸借契約重要事項説明に 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32条、第33条関係）

特定転貸事業者が、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、特定賃貸借契約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場合は、第13条関係4(1)の記載と同様の取り扱いとする。

(2) 特定賃貸借契約重要事項説明に IT を活用する場合の取扱いについて

特定賃貸借契約重要事項説明にテレビ会議等の IT を活用する場合は、第13条関係4(2)の記載と同様の取り扱いとする。

第31条関係第1項関係

1 特定賃貸借契約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48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。

なお、特定転貸事業者については、一般に、特定賃貸借契約又は当該特定賃貸借契約に付随する契約により、本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を、賃貸人からの依頼により賃貸人に代わって行っており、この場合における特定転貸事業者は当該賃貸人との間で管理受託契約を締結しているものと解されるが、当該特定転貸事業者は、当該管理受託契約の内容を特定賃貸借契約締結時書面に記載することができる。この場合、当該特定賃貸借契約締結時書面には、法第14条第1項各号規定の事項及び規則第35条各号規定の事項を記載する必要がある。

また、特定転貸事業者は特定賃貸借契約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 特定賃貸借契約変更契約の締結に際しての特定賃貸借契約締結時書面の交付について

法第31条第1項に規定する「特定賃貸借契約を締結したとき」とは、新たに特定賃貸借契約を締結する場合のみでなく、特定賃貸借契約変更契約を締結する場合もこれに該当するが、特定賃貸借契約変更契約を締結する場合には、変更のあった事項について、賃貸人に対して書面を交付すれば足りるものとする。ただし、法施行前に締結された特定賃貸借契約で、法施行後に法第31条第1項各号規定の事項及び規則第48条各号規定の全ての事項を記載した特定賃貸借契約締結時書面の交付を行っていない場合は、特定賃貸借契約変更契約を締結したときに、法第31条第1項各号規定の事項及び規則第48条各号規定の全ての事項について、特定賃貸借契約締結時書面の交付を行うこと。

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、本条に基づく特定賃貸借契約締結時書面の交付は行わないこととして差し支えない。

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49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3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50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4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4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。

管理受託契約 重要事項説明書

(第一面)

令和 年 月 日

殿 (甲)

第一面に記載した賃貸住宅の管理受託契約の内容等について、賃貸住宅の管理業務の適正化に関する法律第13条の規定に基づき、次のとおり説明します。

(1)管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の商号等

賃貸住宅管理業者 (乙)	商号 (名称)	
	代表者	
	住所	
	連絡先	
	登録年月日	
	登録番号	

説明をする者	氏名	
	事務所住所	
	連絡先	
	資格	

業務管理者	氏名	
	事務所住所	
	連絡先	
	証明番号又は 登録番号	

(第二面)

(2)管理業務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	m ²
		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		

(第三面)

(3)管理業務の内容及び実施方法・管理業務の一部の再委託に関する事項

	実施箇所等	内容・頻度等	乙	委託	委託先
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"/>	
修繕等			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
家賃等の徴収等			<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"/>	
その他			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

(第四面)

(4)甲が乙に支払う報酬並びにその支払の時期及び方法

金額		支払期限	支払方法
管理報酬	家賃及び共益費(管理費)の% (別途、消費税) 円	当月分・翌月分を 毎月 日まで 甲への家賃等引渡し時	振込 / 持参

※賃借人からの家賃等から管理報酬を相殺し、甲に送金する場合はその旨を説明し記載すること

(5)乙が甲に引き渡す敷金及び家賃等の時期及び方法

金額		支払時期	支払方法
家賃	円	当月分・翌月分を 毎月 日まで	振込 / 持参
敷金	家賃 ヶ月相当分 円		振込 / 持参

(6)報酬に含まれていない管理業務に関する費用であって、乙が通常必要とするもの

--

(7)財産の分別管理に関する事項

--

(8)定期報告に関する事項

--

※頭書(3)に記載する管理業務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、乙に対して管理業務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。

(第五面)

(9)責任及び免責に関する事項

(10)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
------	------------------------------------	------

(11)入居者への対応に関する事項

入居者へ周知する内容	入居者への周知方法

(12)契約の更新又は解除に関する事項

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	

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	
	登録年月日	
	登録番号	

説明をする者	氏名	
	事務所住所	
	連絡先	
	資格	

業務管理者	氏名	
	事務所住所	
	連絡先	
	証明番号又は 登録番号	

(第三面)

(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	m ²
		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		

(第四面)

(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	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。

(第五面)

- ・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。

金額		支払期限	支払方法
敷金	家賃 〇ヶ月相当分 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"/>	
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"/>	
	<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

(第八面)

(12)契約の更新又は解除に関する事項

(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	

別記様式第十四号（第四十九条関係）

(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。

申 出 書

年 月 日

国土交通大臣 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条第1項に基づき、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

4. 申出に係る事業者への氏名又は名称、住所及び申出内容の開示について

	申出に係る事業者の開示する項目	開示可	開示不可
①	申出者の氏名又は名称	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
②	住所	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
③	申出内容 (開示を希望しない情報：)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

以 上

(留意事項)

- (1) 【申出人の氏名又は名称及び住所】 申出を行おうとする者が個人の場合は、氏名、住所、電話番号を記載してください。申出を行おうとする者が法人、団体の場合には、その名称、代表者名、担当者名、所在地、電話番号を記載してください。
- (2) 【記1 申出に係る事業者】 特定賃貸借契約（マスターリース契約）の適正化を図るため、措置の必要があると認められる行為を行っている事業者（サブリース業者又は勧誘者）の所在地、名称を記載してください。
- (3) 【記2 申出の趣旨】 特定賃貸借契約（マスターリース契約）の適正化を図るため措置の必要があると認められる行為の内容について可能な限り具体的に（誰が、いつ、何を、どのように行ったか等）記載してください。
申出制度により国が行う調査（賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第35条第2項に基づく調査。以下「調査」といいます。）の対象は、特定賃貸借契約（マスターリース契約）に関し、原則として同法に違反する行為又はそのおそれがあるものに限られます。
- (4) 【記3 その他の参考となる事項】 例えば、契約書、パンフレットの写し等は調査の際に有用な資料となりますので申出書に添付してください。
- (5) 【記4 氏名又は名称、住所及び申出内容の開示について】 調査のため、申出者の氏名又は名称、住所及び申出内容（以下「氏名等」といいます。）を、申出に係る事業者の開示することがあります。開示に係る意向について、チェックボックスにチェックしてください。なお、電話番号は申出に係る事業者の開示しません。
- (6) 個別の特定賃貸借契約（マスターリース契約）に関する内容かつ調査を必要とするもので、申出者が対象者と異なる場合は、対象者本人に、申出に係る事業者への対象者本人に関する氏名等の開示の可否や、申出内容について確認しますので、可能な限り対象者本人の氏名又は名称、住所、電話番号も【記2 申出の趣旨】に併せて記載してください。また、対象者本人に、申出者の氏名等を開示する旨、あらかじめご了承ください。
- (7) 申出に係る事業者への氏名等の開示を希望しない場合や、対象者本人の氏名等の記載がない場合、調査が行えない可能性があります。
- (8) 申出者及び申出書に記載された者の個人情報、調査の目的以外では一切利用しません。
- (9) 調査の状況、結果については、お答えしておりません。
- (10) 申出制度は、被害の拡大を防ぐための制度であり、個別のトラブルの解決・あっせんを目的とした制度ではありません。

別紙 2 - 1

令和 4 年 6 月 15 日改正

書式変更：右揃え

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) -賃貸人の変更特定賃貸借契約の更新等に際しての特定賃貸借契約重要事項説明

(7) 重要事項の説明に IT を活用する場合

(8) 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) 特定賃貸借契約変更契約の締結に際しての特定賃貸借契約締結時書面の交付について

(3)(4) 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

賃貸住宅をめぐるのは、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「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）、法第29条（不当な勧誘等の禁止）及び法第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日より施行されている。

本ガイドラインは、賃貸住宅管理業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、法において求められる事項や法に違反すること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、法に違反すること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、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、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

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、法の趣旨が全うされないこととなる。このため、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（法第 28 条）及び不当な勧誘等の禁止（法第 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①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 条又は法第 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。以下「省令」という。）第 43 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と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な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さと表示されているか。
- ・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。

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。

(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。
- ・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、法第 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である。

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上げます」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どうか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年一括借り上げ」「契約期間中、借り上げ続けます」「建物がある限り借り続けます」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、「いつでも借り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ていながらあえて事実と反す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家賃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穏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) 規定の趣旨等

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。

なお、サブリース業者については、一般に、マスターリース契約又は当該マスターリース契約に付随する契約により、本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を、賃貸人からの依頼により賃貸人に代わって行っており、この場合におけるサブリース業者は当該賃貸人との間で管理受託契約を締結しているものと解されるが、当該サブリース業者は、賃貸住宅管理業者が自らを賃借人として締結するマスターリース契約について、当該賃貸住宅管理業者は当該管理受託契約の内容を特定賃貸借契約重要事項説明書に記載し、当該特定賃貸借契約重要事項説明書を用いて特定賃貸借契約重要事項説明（法第 30 条に基づく説明をいう。以下同じ。）の場において管理受託契約重要事項説明（法第 13 条に基づく説明をいう。）を行うことができる。この場合、当該特定賃貸借契約重要事項説明書には、省令第 31 条各号に掲げる事項を記載し、これらの事項について法第 13 条の重要事項説明と同様の方法により説明を行う必要があり、説明については、業務管理者の管理及び監督の下に行われる必要があり、また、業務管理者又は一定の実務経験を有す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。

(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、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。

ただし、契約期間中又は契約更新時に下記(5)①～⑭に掲げる事項の変更を内容とする契約（以下「特定賃貸借契約変更契約」という。）を締結しようとするときに、特定賃貸借契約重要事項説明を行う場合にあっては、説明を受けようとする者が承諾した場合に限り、説明から契約締結まで期間をおかないこととして差し支えない。

また、サブリース業者が借地借家法第32条第1項に基づく家賃の減額請求権を行使しようとする場合には、その行使によって契約内容を変更しようとするものであることから、当該請求権の行使の前に、変更（減額）しようとする家賃の額及び当該家賃の設定根拠その他変更事項について、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明する必要がある。

(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ぬ。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さを記載すること。
- ・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さ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、オーナーからの更新拒絶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、期間及び契約の種類（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、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

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。

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

³借地借家法に基づく賃料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、「賃料減額請求の当否や相当賃料額を判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が賃料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、上記の賃料保証特約の存在や保証賃料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賃料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。

- ・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。

法第30条第1項に規定する「特定賃貸借契約を締結しようとするとき」とは、新たに特定賃貸借契約を締結しようとする場合のみでなく、特定賃貸借契約変更契約を締結しようとする場合もこれに該当するが、特定賃貸借契約変更契約を締結しようとする場合には、一なお、契約期間中に上記（1）～（14）に掲げる事項に変更があった場合には、少なくとも

変更のあった事項について、当初契約の締結前の特定賃貸借契約重要事項説明と同様の方法に

より、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明すれば足りるものとするすることとする。

ただし、法施行前に締結されたマスターリース契約で、法施行後に賃貸人に対して特定賃貸借契約重要事項説明を行っていない場合は、特定賃貸借契約変更契約を締結しようとするときに、上記①～⑭に掲げる全ての事項について、特定賃貸借契約重要事項説明を行うこと。

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、法第30条に基づく特定賃貸借契約重要事項説明は行わないこととして差し支えない。

書式変更：インデント：左 1 字，最初の行：1 字

書式変更：インデント：左 1 字，最初の行：1 字

(6) 賃貸人の変更特定賃貸借契約の更新等に際しての特定賃貸借契約重要事項説明

特定転貸事業者が特定賃貸借契約を当初契約と異なる内容で更新する場合、改めて特定賃貸借契約重要事項説明書の交付及び特定賃貸借契約重要事項説明をするものとする。

ここで「当初契約と異なる内容」とは、契約内容のうち、少なくとも、特定賃貸借契約重要事項説明の内容が当初契約と異なる場合は、当初契約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、本条に基づく特定賃貸借契約重要事項説明等は行わないこととして差し支えない。

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

また、マスターリース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賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該マスターリース契約が承継される場合であっても、サブリース業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に特定賃貸借契約重要事項説明書の交付及び特定賃貸借契約重要事項説明をするものとする。

(7) 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

⁴IT 重説については、「IT を活用した重要事項説明実施マニュアル」（令和 3 年 3 月国土交通省不動産・建設経済局不動産業課）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。

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。

(8) 入居者への対応

入居者への対応としては、上記(5)④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。その説明のとおりに入居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)⑤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) 特定賃貸借契約変更契約の締結に際しての特定賃貸借契約締結時書面の交付について

法第31条第1項に規定する「特定賃貸借契約を締結したとき」とは、新たにマスターリース契約を締結する場合のみでなく、特定賃貸借契約変更契約を締結する場合もこれに該当するが、特定賃貸借契約変更契約を締結する場合には、変更のあった事項について、賃貸人に対して書面を交付すれば足りるものとする。ただし、法施行前に締結されたマスターリース契約で、法施行後に法第31条第1項各号規定の事項及び規則第48条各号規定の全ての事項を記載した特定賃貸借契約締結時書面の交付を行っていない場合は、特定賃貸借契約変更契約を締結したときに、法第31条第1項各号規定の事項及び規則第48条各号規定の全ての事項について、特定賃貸借契約締結時書面の交付を行うこと。

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、本条に基づく特定賃貸借契約締結時書面の交付は行わないこととして差し支えない。

書式変更：インデント：最初の行：1字

(43) 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）
○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）
○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）
○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）
○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）
○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）
○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）
○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

別添

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により不相当となったとき
 - ②土地又は建物の価格の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
	登録年月日	令和〇年〇月〇日
	登録番号	賃貸住宅管理業者登録番号()第 号

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()

業務管理者	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
	証明番号又は登録番号	(1) 0 1 2 3 4 5 6

※1 特定賃貸借契約と管理受託契約を1つの契約として締結する場合、法第13条の規定に基づく書面と法第30条の規定に基づく書面を1つにまとめること、及び、法第14条の規定に基づく書面と法第31条の規定に基づく書面を1つにまとめることが可能。なお、維持保全業務等を行わず特定賃貸借契約のみ契約する場合は、「登録年月日」「登録番号」「業務管理者」欄の記載は不要。

※2 「証明番号又は登録番号」欄については、法施行規則第14条第1号に該当する者については登録証明事業による証明番号を記入し、括弧内に登録証明事業の登録番号(※3)を記入すること。同条第2号に該当する者については宅地建物取引士証の登録番号を記入し、括弧内に登録を受けた都道府県名等を記入すること。

※3 令和2年度までの賃貸不動産経営管理士試験に合格し賃貸不動産経営管理士証の交付を受けた者が移行講習を修了した場合、括弧内の記載及び隣接する箇所に交付済みの移行講習修了証番号を記載すること。

(第三面)

(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)	

(第四面)

(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 checked="" type="checkbox"/> 普通借家契約 <input 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なりません。
- ・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 / 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。

(第五面)

- 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。

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、駐輪場、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

(第六面)

(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"/>	排水樹・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。

(第七面)

(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	有・ <input checked="" 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
・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

(第八面)

(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ができません。

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。

(第九面)

(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

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だけでなく、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ができません。

**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) 貸貸人の変更に際しての特定賃貸借契約重要事項説明
- (7) 重要事項の説明に IT を活用する場合
- (8) 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) 特定賃貸借契約変更契約の締結に際しての特定賃貸借契約締結時書面の交付について
- (4) 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「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）、法第29条（不当な勧誘等の禁止）及び法第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日より施行されている。

本ガイドラインは、賃貸住宅管理業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、法において求められる事項や法に違反すること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、法に違反すること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、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、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

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、法の趣旨が全うされないこととなる。このため、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（法第 28 条）及び不当な勧誘等の禁止（法第 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、勧誘に該当し得うる。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 条又は法第 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。以下「省令」という。）第 43 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に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との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になっていないか。
- ・打消し表示の文字と背景との区別がつきにくい表示になっていないか。

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。

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。

(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。
- ・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、法第 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。誇大広告等に当たるかどうかは、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かかわらず、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家賃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) 規定の趣旨等

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。

なお、サブリース業者については、一般に、マスターリース契約又は当該マスターリース契約に付随する契約により、本来賃貸人が行うべき賃貸住宅の維持保全を、賃貸人からの依頼により賃貸人に代わって行っており、この場合におけるサブリース業者は当該賃貸人との間で管理受託契約を締結しているものと解されるが、当該サブリース業者は、賃貸住宅管理業者が自らを賃借人として締結するマスターリース契約について、当該賃貸住宅管理業者は当該管理受託契約の内容を特定賃貸借契約重要事項説明書に記載し、当該特定賃貸借契約重要事項説明書を用いて特定賃貸借契約重要事項説明（法第 30 条に基づく説明をいう。以下同じ。）の場において管理受託契約重要事項説明（法第 13 条に基づく説明をいう。）を行うことができる。この場合、当該特定賃貸借契約重要事項説明書には、省令第 31 条各号に掲げる事項を記載し、これらの事項について法第 13 条の重要事項説明と同様の方法により説明を行う必要があり、説明については、業務管理者の管理及び監督の下に行われる必要があり、また、業務管理者又は一定の実務経験を有す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。

(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、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。

ただし、契約期間中又は契約更新時に下記(5)①～⑭に掲げる事項の変更を内容とする契約（以下「特定賃貸借契約変更契約」という。）を締結しようとするときに、特定賃貸借契約重要事項説明を行う場合にあっては、説明を受けようとする者が承諾した場合に限り、説明から契約締結まで期間をおかないこととして差し支えない。

また、サブリース業者が借地借家法第32条第1項に基づく家賃の減額請求権を行使しようとする場合には、その行使によって契約内容を変更しようとするものであることから、当該請求権の行使の前に、変更（減額）しようとする家賃の額及び当該家賃の設定根拠その他変更事項について、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明する必要がある。

(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、オーナーからの更新拒絶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、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

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。

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

³借地借家法に基づく賃料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、「賃料減額請求の当否や相当賃料額を判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が賃料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、上記の賃料保証特約の存在や保証賃料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賃料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。

- ・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。

法第30条第1項に規定する「特定賃貸借契約を締結しようとするとき」とは、新たに特定賃貸借契約を締結しようとする場合のみでなく、特定賃貸借契約変更契約を締結しようとする場合もこれに該当するが、特定賃貸借契約変更契約を締結しようとする場合には、変更のあった事項について、賃貸人に対して書面の交付等を行った上で説明すれば足りるものとする。

ただし、法施行前に締結されたマスターリース契約で、法施行後に賃貸人に対して特定賃貸借契約重要事項説明を行っていない場合は、特定賃貸借契約変更契約を締結しようとするときに、上記①～⑭に掲げる全ての事項について、特定賃貸借契約重要事項説明を行うこと。

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、法第30条に基づく特定賃貸借契約重要事項説明は行わないこととして差し支えない。

(6) 賃貸人の変更に際しての特定賃貸借契約重要事項説明

マスターリース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賃貸人に移転し、従前と同一内容によって当該マスターリース契約が承継される

場合、サブリース業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、新たな賃貸人に特定賃貸借契約重要事項説明書の交付及び特定賃貸借契約重要事項説明をするものとする。

(7) 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。

(8) 入居者への対応

⁴IT 重説については、「IT を活用した重要事項説明実施マニュアル」（令和 3 年 3 月国土交通省不動産・建設経済局不動産課）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。

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) 特定賃貸借契約変更契約の締結に際しての特定賃貸借契約締結時書面の交付について

法第31条第1項に規定する「特定賃貸借契約を締結したとき」とは、新たにマスターリース契約を締結する場合のみでなく、特定賃貸借契約変更契約を締結する場合もこれに該当するが、特定賃貸借契約変更契約を締結する場合には、変更のあった事項について、賃貸人に対して書面を交付すれば足りるものとする。ただし、法施行前に締結されたマスターリース契約で、法施行後に法第31条第1項各号規定の事項及び規則第48条各号規定の全ての事項を記載した特定賃貸借契約締結時書面の交付を行っていない場合は、特定賃貸借契約変更契約を締結したときに、法第31条第1項各号規定の事項及び規則第48条各号規定の全ての事項について、特定賃貸借契約締結時書面の交付を行うこと。

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、本条に基づく特定賃貸借契約締結時書面の交付は行わないこととして差し支えない。

(4) 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により不相当となったとき
 - ②土地又は建物の価格の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
	登録年月日	令和〇年〇月〇日
	登録番号	賃貸住宅管理業者登録番号()第 号

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()

業務管理者	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
	証明番号又は登録番号	(1) 0 1 2 3 4 5 6

※1 特定賃貸借契約と管理受託契約を1つの契約として締結する場合、法第13条の規定に基づく書面と法第30条の規定に基づく書面を1つにまとめること、及び、法第14条の規定に基づく書面と法第31条の規定に基づく書面を1つにまとめることが可能。なお、維持保全業務等を行わず特定賃貸借契約のみ契約する場合は、「登録年月日」「登録番号」「業務管理者」欄の記載は不要。

※2 「証明番号又は登録番号」欄については、法施行規則第14条第1号に該当する者については登録証明事業による証明番号を記入し、括弧内に登録証明事業の登録番号(※3)を記入すること。同条第2号に該当する者については宅地建物取引士証の登録番号を記入し、括弧内に登録を受けた都道府県名等を記入すること。

※3 令和2年度までの賃貸不動産経営管理士試験に合格し賃貸不動産経営管理士証の交付を受けた者が移行講習を修了した場合、括弧内の記載及び隣接する箇所に交付済みの移行講習修了証番号を記載すること。

(第三面)

(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)	

(第四面)

(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。

(第五面)

- ・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。

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

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。