

○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 新旧対照 (2022/2/21時点) **※令和4年2月25日施行**

(傍線の部分は改正部分)

改 正 案	現 行
<p>目次</p> <p>1. ～ 5. (略)</p> <p>6. 重要事項説明                      (1)～(5) (略)                      (6) <u>特定賃貸借契約の更新等に際しての重要事項説明</u>                      (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</p> <p>(本文)</p> <p>5. 不当な勧誘等の禁止(第 29 条関係)                      (6) 具体例                      ①故意に事実を告げない行為</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ (略)</li> <li>・ (略)</li> <li>・ 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</li> </ul> <p>6. 重要事項説明(第 30 条関係)                      (1) 規定の趣旨等                      (略)</p> <p>なお、<u>サブリース業者</u>については、一般に、<u>マスターリース契約</u>又は当該<u>マスターリース契約</u>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</p>	<p>目次</p> <p>1. ～ 5. (略)</p> <p>6. 重要事項説明                      (1)～(5) (略)                      (6) 重要事項の説明に IT を活用する場合                      (7) 入居者への対応</p> <p>(本文)</p> <p>5. 不当な勧誘等の禁止(第 29 条関係)                      (6) 具体例                      ①故意に事実を告げない行為</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ (略)</li> <li>・ (略)</li> <li>・ 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賃料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</li> </ul> <p>6. 重要事項説明(第 30 条関係)                      (1) 規定の趣旨等                      (略)</p> <p>なお、<u>特定転貸事業者</u>については、一般に、<u>特定賃貸借契約</u>又は当該<u>特定賃貸借契約</u>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、</p>

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る、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る、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) (略)

### (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。

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（

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、賃貸住宅管理業者が自らを賃借人として締結する特定賃貸借契約について、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、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る、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る、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) (略)

### (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。

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) (略)

(5) 重要事項の説明事項

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(脚注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」と判断された。

(6) 特定賃貸借契約の更新等に際しての重要事項説明(略)

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

(4) (略)

(5) 重要事項の説明事項

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(脚注3)

借地借家法に基づく家賃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、「家賃減額請求の当否や相当家賃額を判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が家賃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、上記の家賃保証特約の存在や保証家賃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家賃額を決定しなければならない」と判断された。

(6) 特定賃貸借契約の更新等に際しての重要事項説明(略)

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

(脚注4)

IT 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。

(脚注4)

IT 重説については、「賃貸取引に係るIT を活用した重要事項説明実施マニュアル」(平成29年9月国土交通省土地・建設産業局不動産課)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。