

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

◆ 賃貸住宅管理業法のサブリース規制措置は、令和2年12月15日施行

目的

サブリース事業に係る規制の実効性を確保し、サブリース業者等とオーナーとのトラブルを防止するため、法の規制対象や法違反となり得る具体的な事例を明確化し、これらの規制の内容を関係者に分かりやすく示す

概要

◆ 規制の対象となる勧誘者の明確化

賃貸住宅の建設請負や土地等の売買の際にマスターリース契約の締結を勧める建設業者や不動産業者、特定のサブリース業者から勧誘の依頼を受けたオーナーが「勧誘者」に該当することを明確化

◆ 禁止される誇大広告・不当勧誘の明確化

誇大広告・不当勧誘として禁止される具体例を明確化

[誇大広告の例] 「家賃保証」「空室保証」などの文言に隣接する箇所に、定期的な家賃の見直しがある場合にその旨及び借地借家法第32条の規定により減額されることがあることが表示されていない

[不当勧誘の例] 家賃減額リスクや、契約期間中のサブリース業者からの契約解除の可能性、借地借家法第28条の規定によりオーナーからの解約には正当事由が必要であることについて伝えず、サブリース事業のメリットのみを伝える

◆ オーナーに説明すべき家賃減額リスク等の内容の明確化(重要事項説明)

契約締結前に書面に記載して説明しなければならないリスク事項を明確化

[記載して説明すべきリスク事項]

○家賃が減額される場合があること

- ・家賃の定期的な見直しがあり、見直しにより家賃が減額する場合があること
- ・契約条件にかかわらず借地借家法第32条第1項に基づきサブリース業者が減額請求を行うことができること
(ただし、家賃が、経済事情の変動により不相当となったとき等借地借家法上の要件を満たさない限り、減額請求はできないこと)
- ・オーナーは必ずその請求を受け入れなくてはならないわけではなく、変更前の家賃決定の要素とした事情を総合的に考慮した上で、協議により相当家賃額が決定されること。

○契約期間中に解約となる場合があること

- ・契約期間中でも、サブリース業者から解約される場合があること
- ・借地借家法第28条に基づきオーナーからの解約には正当事由が必要であること