

国土動指第38号  
国土建246号  
平成28年9月1日

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長 殿

国土交通省土地・建設産業局  
不動産課長



建設業課長



### サブリースに関するトラブルの防止に向けて

- 1 近年、土地所有者等がアパート等の賃貸住宅を建設し、管理業者が当該賃貸住宅を借り上げて転貸する、いわゆるサブリースに関して、家賃保証を巡るトラブルが発生しています。
- 2 国土交通省においては、賃貸住宅の管理業務の適正化を図るため、平成23年度より賃貸住宅管理業者登録制度(以下「登録制度」という。)を実施していますが、今般、サブリースに関するトラブル等に対応するため、登録制度を改正しました(平成28年9月1日施行)。  
具体的には、家賃保証に関する十分な説明がないままサブリースの契約が行われて後々のトラブルにならないよう、賃貸住宅管理業者が建物所有者に対し、契約締結前に、将来の借り上げ家賃の変動に係る条件を書面で交付し、重要事項として説明することを義務付けるなど、ルールの改善を行ったところです。
- 3 サブリースに関するトラブルの防止に向けて、
  - ・ 登録制度による登録を受けている賃貸住宅管理業者においては、当該ルールの遵守、
  - ・ 未だ登録していない賃貸住宅管理業者においては、速やかな登録の検討に加え、登録をしていない間における当該ルールの趣旨に則った業務の執行をお願いします。
- 4 また、賃貸住宅管理業者と同一の者がサブリースを前提とした賃貸住宅を建設する場合又は賃貸住宅管理業者と連携した他の者(同一グループの会社等)がサブリースを前提とした賃貸住宅を建設する場合においては、当該賃貸住宅の建設後にはサブリースの契約締結が見込まれることから、後々のトラブルを防止するため、当該賃貸住宅の建設に係る契約をする段階から将来の借り上げ家賃の変動等について、土地所有者等に十分な説明を行うことが重要です。関係者の理解のもと、建設に係る契約の段階からの適切な対応をお願いします。
- 5 貴会におかれては、本通知について、会員に周知いただくとともに、ホームページ等を活用して広く周知していただきますよう、よろしくをお願いします。