



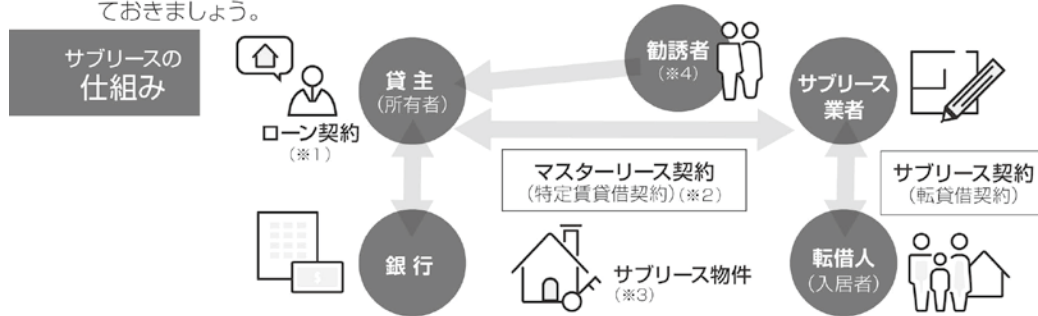
# 賃貸住宅経営において (サブリース方式) 特に注意したいポイント



## 賃貸住宅経営（サブリース方式）をお考えのみならず

# 「賃貸住宅経営に関する契約（マスターリース契約）」の前に 必ずご確認ください！

賃貸経営の専門家であるサブリース業者・管理会社が、オーナーの皆様の物件を借り上げ、より安定した賃貸経営が見込めるとされる「マスターリース契約」。入居者に係る煩雑な業務を、全てサブリース業者に委託できる等のメリットもある一方で、想定外の損失等のリスクもあります。「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（以下、「賃貸住宅管理法」という。）では、賃貸物件のオーナーと入居者が、正しい理解と判断ができるような環境を整えるため、適切な広告・勧誘や契約締結前の「重要事項」の書面交付及び説明を義務付けています。自身がトラブルに遭わないためにも、ポイントをしっかりと把握しておきましょう。



- ※1) サブリース物件の取得（購入・建設）のために、ローンを設定する場合があります。
- ※2) 賃貸住宅管理法第2条4項の法律用語。
- ※3) 土地の購入等により当該土地に建築するアパート等や、投資用マンション等の一室を購入する場合もあります。
- ※4) 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等。

### サブリースの注意点（オーナー）

**注意1** 契約期間中や契約更新の際に賃料が減額される可能性があります！

契約時に「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」「〇年間に渡り、賃料は確実に保証される」などと断定的な説明を受けたり、契約書に家賃保証等と書いてあったとしても、借地借家法（普通借家契約の場合）（第32条）により、オーナー等に支払われる家賃がマスターリース契約の期間中や更新時などに減額請求される可能性があります。また、減額請求された場合でも、そのまま受け入れなければならないわけではありません。

（※借地借家法による賃料減額について説明がない場合、法律違反になります。）

**注意3** 家賃を受け取るだけでなく出費がある場合もあります！

マスターリース契約において、原状回復費用や大規模修繕費用は原則、オーナー負担となります。そのため、契約の際にはサブリース業者と賃貸住宅の維持保全の費用分担について必ず確認しましょう。

**最後に** 過去にサブリース業者が破綻したり、契約期間中に契約解除を迫られた例もあります。サブリース業者とどのような契約を結んだかにかかわらず、最終的なリスクと責任はオーナーがご自身で負うこととなることに留意しましょう。

**注意2** 契約期間中でも契約が解約される可能性があります！

契約書でサブリース業者から解約することができる旨の規定がある場合は、契約期間中であっても解約される可能性があります。また、オーナーからの更新拒絶には借地借家法（第28条）により正当事由が必要となります。

（※借地借家法によるオーナーからの更新拒絶には正当事由が必要になることについて説明がない場合、法律違反になります。）

**注意4** 融資審査の際に不正を行われたという事例もあります！

融資審査を通すために、不動産業者が、自己資金のないオーナーの預金通帳の残高を改ざんするなどの不正行為を行っていた事例や、金融機関が、融資の条件として、オーナーにとって不必要なカードローン・定期預金・保険商品等の抱き合わせ販売を行っていた事例もあります。サブリース物件を取得するために銀行から融資を受けるときは、融資を受ける金額や融資の内容について業者任せにせず直接銀行に確認しましょう。

## 「賃貸住宅経営に関する契約（マスターリース契約）」のチェックポイント

### ☑ サブリース業者から不当な勧誘は受けていませんか？

将来の家賃減額リスクがあることなどについて、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や、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」「家賃収入は将来に渡って確実に保証される」といった不実のことを伝える勧誘行為は、不当勧誘に該当する可能性があります（賃貸住宅管理法第29条）。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ているにもかかわらず、サブリース業者や勧誘者から勧誘された場合も不当勧誘に該当する可能性があります（賃貸住宅管理法第29条）。

### ☑ サブリース業者の広告は、メリットのみが強調されていませんか？

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！」「オーナーによる維持保全是費用負担を含め一切不要！」など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をしている場合は、誇大広告に該当する可能性があります（賃貸住宅管理法第28条）。

### ☑ 契約締結前に重要事項説明を受け、契約締結時には書面の交付を受けましたか？

マスターリース契約の締結にあたり、サブリース業者は契約締結前に、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に応じ、重要事項について書面を交付して説明を行う必要があり、契約締結時には遅滞なく、契約書面を交付することが義務付けられています（賃貸住宅管理法第30条、31条）。また、オーナーが貸主となって、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、重要事項説明を受けたとしても、借地借家法の制約を受けるため、サブリース業者による契約更新時等の賃料の減額や、契約期間中の解約などの可能性があるほか、賃料発生までの免責期間、契約期間中の追加費用の発生、契約の解約条件等について、サブリース事業者から重要事項説明を受ける際は内容をよく確認しましょう。（※説明がなかった場合は法律違反になります。）

国土交通省では、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した「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」を策定しております。



国土交通省 サブリース 検索

#### Point 1

##### 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」に該当することを記載しております。



#### Point 2

##### 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記載しております。

##### <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）の規定により減額請求される可能性があることが表示されていない 等

##### <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約の可能性、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 等

#### Point 3

##### 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

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記載しております。

##### ▶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）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（その場合も減額請求を受け入れなければならないだけでなく、協議が必要であること）

##### ▶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

賃貸住宅に入居されるみなさま  
**貸主が建物の所有者でない住宅に入居する方は必ずご確認ください!**



**注意 1**

**あなたのお部屋はサブリース住宅ですか?**

サブリース住宅は、貸主（サブリース業者）と建物の所有者（オーナー）が異なります。入居物件がサブリース住宅かどうか、貸主や不動産業者に確認しましょう。なお、国土交通省の標準契約書では、貸主と建物の所有者が異なる場合には、両者を記載することとされていますので、入居物件の賃貸借契約書の記載内容を確認しましょう。



**注意 2**

**賃貸借契約書に貸主が建物の所有者（オーナー）に変わった場合に住み続けられる旨の記載はありますか?**

入居物件の賃貸借契約書と、建物の所有者（オーナー）と貸主（サブリース業者）間の賃貸借契約書の両方に、**地位の承継に関する規定（※）**があるかどうか、貸主や不動産業者に確認しましょう。なお、賃貸借契約書にこの規定があれば、建物の所有者と貸主間の賃貸借契約が終了しても、建物の所有者から退去を求められることはありません。



**注意 3**

**サブリース業者から維持保全の内容や連絡先の通知を受けていますか?**

貸主（サブリース業者）は、入居者に対して「維持保全の内容」及び「サブリース業者の連絡先」を通知する必要がありますので、貸主や不動産業者に確認しましょう。



※「この契約が終了したときは、貸主の地位を、建物の所有者が引き継ぐ」旨の規定

…………… < 賃貸住宅経営（サブリース方式）をお考えのみなさま・賃貸住宅に入居されるみなさま > ……………

賃貸に関する トラブル相談	<p>公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会  <a href="https://www.jpm.jp/consultation/">https://www.jpm.jp/consultation/</a>  <small>※賃貸住宅のオーナーに対して、賃貸住宅でのトラブルやお悩みについてアドバイスを行っています。</small></p> <p>公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会（ちんたい協会）  <b>0120-37-5584</b>  <small>※賃貸住宅での一般的なトラブルやお悩みについてアドバイスを行っています。                  ※賃貸借契約などの法律に関わるご相談はお受けできません。</small></p>	<p>賃貸住宅 ご相談</p> <p>検索 </p>
法的トラブルに関する 総合案内窓口	<p>法テラス・サポートダイヤル  <small>かなやみなし</small>  <b>0570-078374</b>  <small>※お問合せ内容に応じて解決に役立つ法制度や、相談機関・団体などに関する情報を提供しています。</small></p>	
民間金融機関に関する相談	<p>金融サービス利用者相談室  <b>0570-016811</b> (IP電話からは 03-5251-6811)</p>	
広告、勧誘及び重要事項説明 に関する違反行為	<p>国土交通省 広告、勧誘及び重要事項説明に関して違反等したサブリース業者（勧誘者含む）                  についての情報提供に関する申し出は下記アドレスまで                  (全国共通) <a href="mailto:hqt-chintai-moushide@gxb.mlit.go.jp">hqt-chintai-moushide@gxb.mlit.go.jp</a> (令和2年12月15日より運用開始)</p>	
消費生活相談窓口	<p>消費者ホットライン  <small>いっや</small>  <b>局番なしの 188</b></p> <p><small>※消費者ホットラインは、原則、最寄りの消費生活センター等の消費生活相談窓口などにつながる電話番号です。消費生活センター等の相談できる時間帯は、相談窓口により異なります。                  ※消費生活センター等では、お問合わせ内容に応じて解決に役立つ法制度や、相談機関・団体などに関する情報を提供しています。                  ※オーナーが個人であって同様の行為を反復継続的に行っているとはいえない場合には、マスターリース契約は消費者契約法第2条第3項に規定する消費者契約に該当する場合があります、その際には同法の適用を受ける可能性があります。</small></p>	

<発行元> 国土交通省・消費者庁・金融庁 〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-3