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。

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。

国交省　サブリース　検索

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

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わけではなく、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

賃貸に関するトラブル相談

公益財団法人　日本賃貸住宅管理協会　https://www.jpm.jp/consultation/

※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。

賃貸住宅　ご相談　検索

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）

ナビダイヤル　0570-08-5584〔まずは ここ安心〕

※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。

法的トラブルに関する総合案内窓口

法テラス・サポートダイヤル　0570-078374

※お問合せ内容に応じて解決に役立つ法制度や、相談機関・団体等に関する情報を提供しています。

民間金融機関に関する相談

金融庁　金融サービス利用者相談室　0570-016811(IP 電話からは 03-5251-6811）

広告・勧誘及び重要事項説明に関する違反行為

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】　hqt-chintai-moushide@gxb.mlit.go.jp（令和２年 12 月 15 日より運用開始）

消費生活相談窓口

消費者ホットライン
局番なしの
いやや
188

※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種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、その際には同法の適用を受ける可能性があります。

【ガイドブックに関するお問合せ先】

〔略称：ちんたい協会〕

(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会

まずは　ここ安心
0570-08-5584

受付時間：(平日) 月・水・金　10 時～17 時

※休暇及び年末年始は除く

【2021（令和３）年１月版】

2020（令和２）年６月、良好な居住環境の確保を図るため、『賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律』が公布され、同年 12 月から「不適切なサブリース業者等の広告・勧誘等への規制」、翌年６月から「賃貸住宅管理業等の登録制度」が施行されます。同法は、新たにサブリース業者と賃貸住宅所有者との間の賃貸借契約の適正化のための規制措置を講ずるとともに、賃貸住宅管理業を営む者に係る登録制度を設けることで、「管理業務の適正な運営」と「借主と貸主の利益保護」を図るための法律です。



【家主さん向け】

サブリース方式の賃貸住宅経営に関する契約を締結する前に読むガイドブック

作 成：公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会〔略称：ちんたい協会〕

協 力：国土交通省 Ministry of Land, Infrastructure and Transport　消費者庁 Consumer Affairs Agency, Government of Japan　金融庁 Financial Services Agency

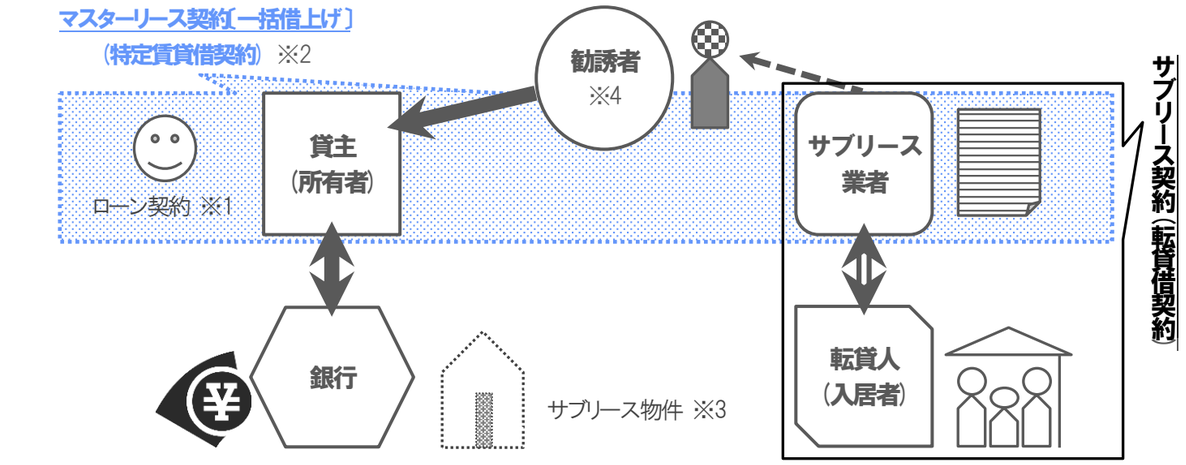
「不動産投資」「老後の年金・相続税対策」「土地有効活用」等のために

サブリース方式の賃貸住宅経営に関する契約を締結する前に… 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、「賃貸住宅管理業法」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把握してください。

サブリースの仕組み



※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）賃貸住宅管理業法第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５つの注意点

❶ 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。〕

❷ 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。〕

❸ 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。

❹ 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。

❺ 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。

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(賃貸住宅管理業法第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(賃貸住宅管理業法第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！一切収入が下がりません！」「オーナーによる維持保全は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(賃貸住宅管理業法第28条）。

☐ **契約締結前に重要事項説明を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おります(賃貸住宅管理業法第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〕

このガイドブックは、マスターリース(特定賃貸借契約)やサブリース(転貸)の契約方法を否定するものではありません。