投資用不動産における諸問題について
～サブリース契約等～

住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課
不動産取引特別相談室　弁護士　岩本 康一郎

目　次

1　サブリース契約とは

2　サブリース契約におけるトラブル

3　賃貸住宅管理業法によるサブリース業者等に対する規制

4　投資用不動産等の取引業務に関する禁止事項（執拗な勧誘行為等）

5　参考資料

１．サブリース契約とは

サブリースとは、サブリース業者がマンション等の賃貸物件をオーナーから借り上げて、入居者に転貸する事業。



賃貸人（オーナー）

マスターリース契約
（特定賃貸借契約）
＋
管理受託契約



サブリース業者
（特定転貸事業者）

サブリース契約
（転貸借契約）



賃借人（入居者）

2．サブリース契約におけるトラブル



- マスターリース契約の「賃料減額」や「契約終了」をめぐるトラブルが多い！

主なトラブルとして、

(1) 契約期間中・契約更新時の家賃減額

(2) 契約期間中の中途解約・更新拒絶

（期間の定めがない場合、法定更新中の場合、中途解約を認める特約がある場合）

(3) 修繕費・原状回復費・大規模修繕費等の費用負担

などがあります。

2．(1) 契約期間中・契約更新時の家賃減額

オーナー向け注意点 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る！**

  サブリース業者との間で一定期間一定額の家賃を定めていても、借地借家法第32条に基づく**賃料減額請求**が認められる場合があります。



２．(1) 契約期間中・契約更新時の家賃減額

- **借地借家法　第３２条第１項**

　建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となった時は、契約の条件にかかわらず、**当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる**。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

2．(2) 更新拒絶・解約

オーナー向け注意点 ②

- **オーナーからの更新拒絶・解約申入れには、正当事由が必要！**

オーナー（賃貸人）から契約を更新しないこととしたり、（期間の定めがない場合・法定更新中の場合、中途解約ができる旨の特約がある場合などに）解約を申し入れるためには、原則として、借地借家法第28条の「正当事由」が必要です。

【「正当事由」の判断基準】

① オーナー及びサブリース業者（転借人（入居者）を含む）が建物の使用を必要とする事情
② 建物の賃貸借に関する従前の経過
③ 建物の利用状況及び建物の現況並びにオーナーが建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えにサブリース業者（転借人（入居者）を含む）に対して財産上の給付をする 旨の申出をした場合におけるその申出

２．(2) 更新拒絶・解約

- **借地借家法　第２８条**

　建物の賃貸人による第二十六条第一項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が**建物の使用を必要とする事情のほか**、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、**正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない**。

2．(2) 更新拒絶・解約

- （「正当事由」について触れずに）オーナーは、
  「６か月前までに通知すれば、期間満了により契約を終了させることができる。」
  「６か月前までに通知することにより、中途解約することができる。」
  「家賃の〇か月分を支払うことにより、中途解約することができる。」
  といった条項が、契約書に規定されているケースが見受けられます。



2．(3) 修繕費・原状回復費・大規模修繕費等の費用負担

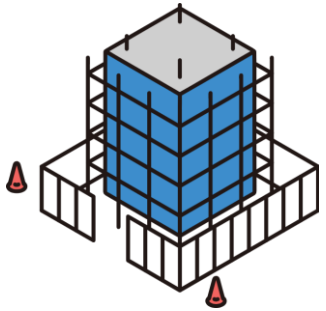
マスターリース契約の前に必ずご確認ください。

オーナー向け注意点 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、修繕費・原状回復費や大規模修繕費等は、原則、オーナー負担となります。

　そのため、契約の際は、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。



３．賃貸住宅管理業法によるサブリース業者等に対する規制

※賃貸住宅管理業法における規制

第２８条（誇大広告の禁止）	第３２条（書類の閲覧）
第２９条（不当な勧誘等の禁止）	第３３条（指示処分）
第３０条（重要事項説明）	第３４条（業務停止処分）
第３１条（契約締結時における書面交付）	第４２条～第４４条（罰則）



★**「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」（国土交通省）・・・ リンク先**

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」（国土交通省）・・・ リンク先

をご参照ください。

※（正式名称）賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律

３．（1）誇大広告の禁止

賃貸住宅管理業法第２８条

特定転貸事業者又は勧誘者（特定転貸事業者が特定賃貸借契約の締結についての勧誘を行わせる者をいう。以下同じ。）（以下「特定転貸事業者等」という。）は、第二条第五項に規定する事業に係る特定賃貸借契約の条件について広告をするときは、特定賃貸借契約に基づき**特定転貸事業者が支払うべき家賃、賃貸住宅の維持保全の実施方法、特定賃貸借契約の解除に関する事項その他の国土交通省令で定める事項について、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない**。

賃貸住宅やその土地等の売買の仲介を行う不動産会社等も、勧誘を行っている場合、規制対象となる。

<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。



3．(2) 不当な勧誘等の禁止

① 特定賃貸借契約締結の勧誘の際、又はその解除を妨げるため、判断に影響を及ぼす重要事項につき故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

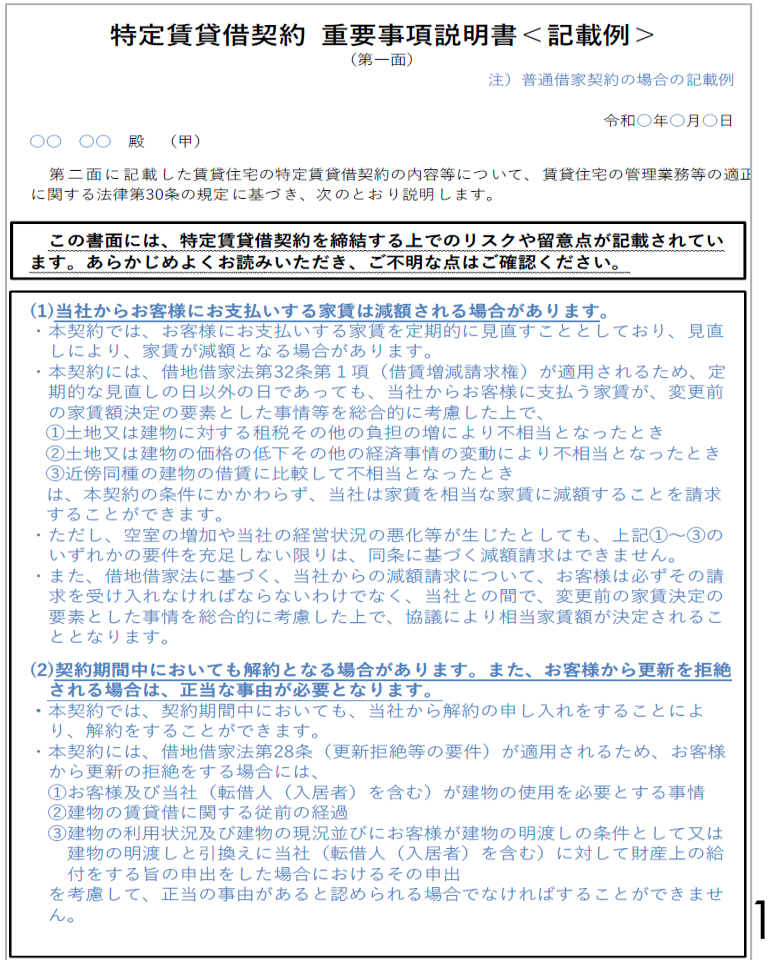
② 威迫する行為、迷惑を覚えさせるような時間に電話又は訪問により勧誘する行為（夜９時以降・朝８時前）、長時間の勧誘等私生活又は業務の平穏を害するような方法により困惑させる行為、断っているのに執拗に勧誘する行為

＜不当な勧誘の例＞
　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「正当の事由」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。



3．(3) 重要事項説明

サブリース業者は、特定賃貸借契約を締結しようとするときは、契約締結前に、オーナーに対して、**重要事項を記載した書面を交付等した上で説明**しなければなりません。



特定賃貸借契約　重要事項説明書＜記載例＞

（第一面）

注）普通借家契約の場合の記載例

令和○年○月○日

○○　○○　殿　（甲）

第二面に記載した賃貸住宅の特定賃貸借契約の内容等について、賃貸住宅の管理業務等の適正に関する法律第30条の規定に基づき、次のとおり説明します。

この書面には、特定賃貸借契約を締結する上でのリスクや留意点が記載されています。あらかじめよくお読みいただき、ご不明な点はご確認ください。

(1)当社からお客様にお支払いする家賃は減額される場合があります。

・本契約では、お客様にお支払いする家賃を定期的に見直すこととしており、見直しにより、家賃が減額となる場合があります。

・本契約には、借地借家法第32条第１項（借賃増減請求権）が適用されるため、定期的な見直しの日以外の日であっても、当社からお客様に支払う家賃が、変更前の家賃額決定の要素とした事情等を総合的に考慮した上で、

①土地又は建物に対する租税その他の負担の増により不相当となったとき

②土地又は建物の価格の低下その他の経済事情の変動により不相当となったとき

③近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったとき

は、本契約の条件にかかわらず、当社は家賃を相当な家賃に減額することを請求することができます。

・ただし、空室の増加や当社の経営状況の悪化等が生じたとしても、上記①～③のいずれかの要件を充足しない限りは、同条に基づく減額請求はできません。

・また、借地借家法に基づく、当社からの減額請求について、お客様は必ずその請求を受け入れなければならないわけでなく、当社との間で、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となります。

(2)契約期間中においても解約となる場合があります。また、お客様から更新を拒絶される場合は、正当な事由が必要となります。

・本契約では、契約期間中においても、当社から解約の申し入れをすることにより、解約をすることができます。

・本契約には、借地借家法第28条（更新拒絶等の要件）が適用されるため、お客様から更新の拒絶をする場合には、

①お客様及び当社（転借人（入居者）を含む）が建物の使用を必要とする事情

②建物の賃貸借に関する従前の経過

③建物の利用状況及び建物の現況並びにお客様が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに当社（転借人（入居者）を含む）に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出

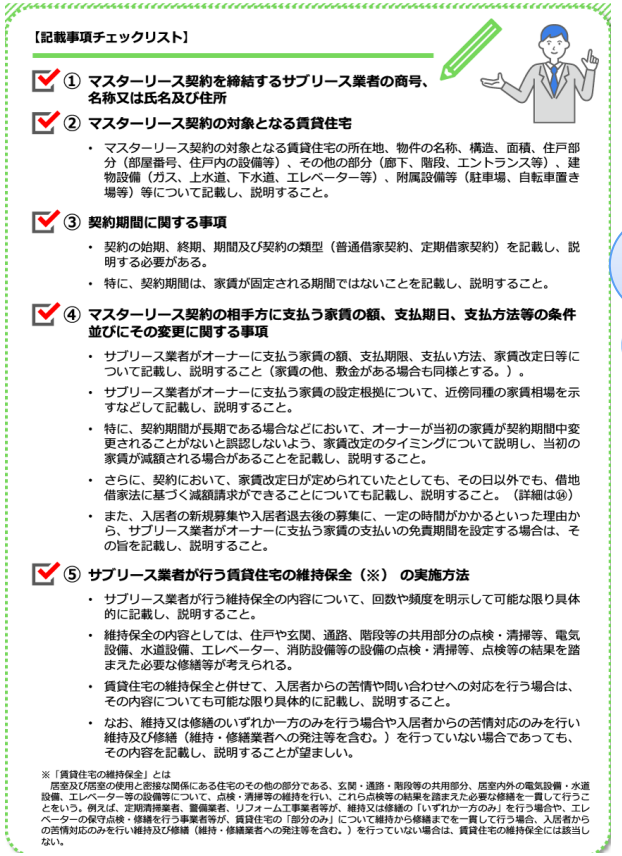
を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければすることができません。

※国土交通省HPより転載：リンク先

3．(3) 重要事項説明

特に重要な説明事項

・家賃の額・支払時期・支払方法
・家賃の改定（借地借家法第３２条の説明）
・契約期間・更新（借地借家法第２８条の説明）
・契約解除（借地借家法第２８条の説明）
・維持保全の実施方法
・修繕その他費用の負担
・その他法定事項



【記載事項チェックリスト】

① マスターリース契約を締結するサブリース業者の商号、名称又は氏名及び住所

② マスターリース契約の対象となる賃貸住宅

- マスターリース契約の対象となる賃貸住宅の所在地、物件の名称、構造、面積、住戸部分（部屋番号、住戸内の設備等）、その他の部分（廊下、階段、エントランス等）、建物設備（ガス、上水道、下水道、エレベーター等）、附属設備等（駐車場、自転車置き場等）等について記載し、説明すること。

③ 契約期間に関する事項

- 契約の始期、終期、期間及び契約の類型（普通借家契約、定期借家契約）を記載し、説明する必要がある。
- 特に、契約期間は、家賃が固定される期間ではないことを記載し、説明すること。

④ マスターリース契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日、支払方法等の条件並びにその変更に関する事項

- サブリース業者がオーナーに支払う家賃の額、支払期限、支払い方法、家賃改定日等について記載し、説明すること（家賃の他、敷金がある場合も同様とする。）。
- サブリース業者がオーナーに支払う家賃の設定根拠について、近傍同種の家賃相場を示すなどして記載し、説明すること。
- 特に、契約期間が長期である場合などにおいて、オーナーが当初の家賃が契約期間中変更されることがないと誤認しないよう、家賃改定のタイミングについて説明し、当初の家賃が減額される場合があることを記載し、説明すること。
- さらに、契約において、家賃改定日が定められていたとしても、その日以外でも、借地借家法に基づく減額請求ができることについても記載し、説明すること。（詳細は⑯）
- また、入居者の新規募集や入居者退去後の募集に、一定の時間がかかるといった理由から、サブリース業者がオーナーに支払う家賃の支払いの免責期間を設定する場合は、その旨を記載し、説明すること。

⑤ サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全（※） の実施方法

- サブリース業者が行う維持保全の内容について、回数や頻度を明示して可能な限り具体的に記載し、説明すること。
- 維持保全の内容としては、住戸や玄関、通路、階段等の共用部分の点検・清掃等、電気設備、水道設備、エレベーター、消防設備等の設備の点検・清掃等、点検等の結果を踏まえた必要な修繕等が考えられる。
- 賃貸住宅の維持保全と併せて、入居者からの苦情や問い合わせへの対応を行う場合は、その内容についても可能な限り具体的に記載し、説明すること。
- なお、維持又は修繕のいずれか一方のみを行う場合や入居者からの苦情対応のみを行い維持及び修繕（維持・修繕業者への発注等を含む。）を行っていない場合であっても、その内容を記載し、説明することが望ましい。

※「賃貸住宅の維持保全」とは
居室及び居室の使用と密接な関係にある住宅のその他の部分である、玄関・通路・階段等の共用部分、居室内外の電気設備・水道設備、エレベーター等の設備等について、点検・清掃等の維持を行い、これら点検等の結果を踏まえた必要な修繕を一貫して行うことをいう。例えば、定期清掃業者、警備業者、リフォーム工事業者等が、維持又は修繕の「いずれか一方のみ」を行う場合や、エレベーターの保守点検・修繕を行う事業者等が、賃貸住宅の「部分のみ」について維持から修繕までを一貫して行う場合、入居者からの苦情対応のみを行い維持及び修繕（維持・修繕業者への発注等を含む。）を行っていない場合は、賃貸住宅の維持保全には該当しない。

国土交通省HPにて
記載事項チェックリスト
が公開されています！
リンク先



3．(3) 重要事項説明

- **ガイドライン 別添「特定賃貸借契約 重要事項説明書＜記載例＞」をご参照ください。**

※契約締結後、契約の内容を変更しようとする場合は、変更する内容について重要事項説明を行うべきとされています。

※賃料減額請求をしようとする場合は、変更しようとする賃料額、その額の設定根拠等を説明すべきとされています。

※賃貸住宅管理業法施行前に締結されたマスターリース契約で重要事項説明が行われなかったものについて変更契約を締結しようとする場合は、改めて全体について重要事項説明を行うべきとされています。

※重要事項説明から契約締結まで、**１週間程度の十分な検討期間を置くことが推奨**されています。

3．(4) 契約締結時における書面交付

特定賃貸借契約を締結したときは、遅滞なく、契約内容を記載した書面をオーナーに交付しなければなりません。

また、契約期間中・更新時に法定事項を変更する契約を締結した場合にも、**変更事項について書面交付が必要となります。**

※「特定賃貸借標準契約書」（国土交通省）をご参照ください。



特定賃貸借標準契約書

貸主（甲）	氏名	
	住所	
	連絡先	
借主（乙）	商号（名称）	
	代表者	
	住所	
	連絡先	
	登録年月日	
	登録番号	
業務管理者	氏名	
	事務所住所	
	連絡先	
	証明番号又は登録番号	

※国土交通省HPより転載：リンク先

３．(4) 契約締結時における書面交付

主な記載事項

一　特定賃貸借契約の対象となる賃貸住宅
二　特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃その他賃貸の条件に関する事項
三　特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法
四　契約期間に関する事項
五　転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項
六　契約の更新又は解除に関する定めがあるときは、その内容
七　その他国土交通省令で定める事項



3．(5) 監督処分（指示・業務停止）

- **「特定転貸事業者等の違反行為に対する監督処分の基準」（国土交通省）** ・・・ リンク先

  「指示処分・業務停止処分に係る基本的な考え方」（国土交通省） ・・・ リンク先

  をご参照ください。

※指示 ⇒ サブリース業者が第28条～第32条のいずれかに違反又は勧誘者が第28条・第29条に違反した場合、当該違反の是正のための措置その他の必要な措置をとるべきことの指示。

※業務停止・その公表⇒上記違反の程度が重い場合又はサブリース業者が上記指示に従わない場合。

※オーナーからの「申出制度」もあります。 ※国土交通省リンク先

サブリース業者等による法令違反が疑われる場合、オーナー等から国土交通大臣に情報提供・申出を行う制度も設けられています。



3．(6) 罰則

- サブリース業者（特定転貸事業者）又は勧誘者に対する罰則一覧表

6 月以下の懲役若しくは 50 万円以下の罰金、又はこれを併科（法第 42 条）	
	○法第 29 条第 1 号（不当な勧誘等の禁止：事実不告知・不実告知）に違反したとき ○法第 34 条第 1 項（特定転貸事業者に対する業務停止命令等）又は第 2 項（勧誘者に対する勧誘停止命令）に違反したとき
50 万円以下の罰金（法第 43 条）	
	○法第 30 条（契約締結前の書面の交付）、法第 31 条（契約締結時の書面の交付）に違反したとき
30 万円以下の罰金（法第 44 条）	
	○法第 28 条（誇大広告等の禁止）に違反したとき ○法第 32 条（書類の閲覧）に違反したとき ○国土交通大臣の指示（法第 33 条）に違反したとき ○国土交通大臣による報告徴収、立入検査（法第 36 条第 1 項）に対応しないとき等

４．投資用不動産等の取引業務に関する禁止事項（執拗な勧誘行為等）

宅地建物取引業法上の勧誘に関する規定

宅地建物取引業法（宅建業法）**第４７条・第４７条の２に「業務に関する禁止事項」として禁止される勧誘行為を規定している。**

- 第４７条
  - 第１号　**重要な事項の不告知等**
- 第４７条の２
  - 第１項　**将来利益に係る断定的判断の提供**　、　第２項　**威迫行為**
  - 第３項 及び 宅地建物取引業法施行規則（施行規則）第１６条の１１第１号
    - **イ　将来環境等に係る断定的判断の提供**
    - **ロ　契約の判断に必要な時間を与えないこと**
    - **ハ　勧誘に先立ち、商号等を告げないこと**
    - **ニ　再勧誘**
    - **ホ　迷惑を覚えさせるような時間の勧誘**
    - **ヘ　深夜や長時間の勧誘**

5　参考資料

- **賃貸住宅管理業法ポータルサイト（国土交通省）**

  https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/pm_portal/index.html

- **賃貸住宅管理業法**
  法律、政省令、解釈・運用の考え方、ガイドラインについて（国土交通省）

  https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00004.html

- **賃貸住宅管理業者 検索システム（国土交通省）**

  （賃貸住宅管理戸数（自己所有物件の管理除く）２００戸以上の賃貸住宅管理業者は、賃貸管理業登録が義務付けられている。）

  https://etsuran2.mlit.go.jp/TAKKEN/chintaiKensaku.do

受講お疲れさまでした。

R8.9