



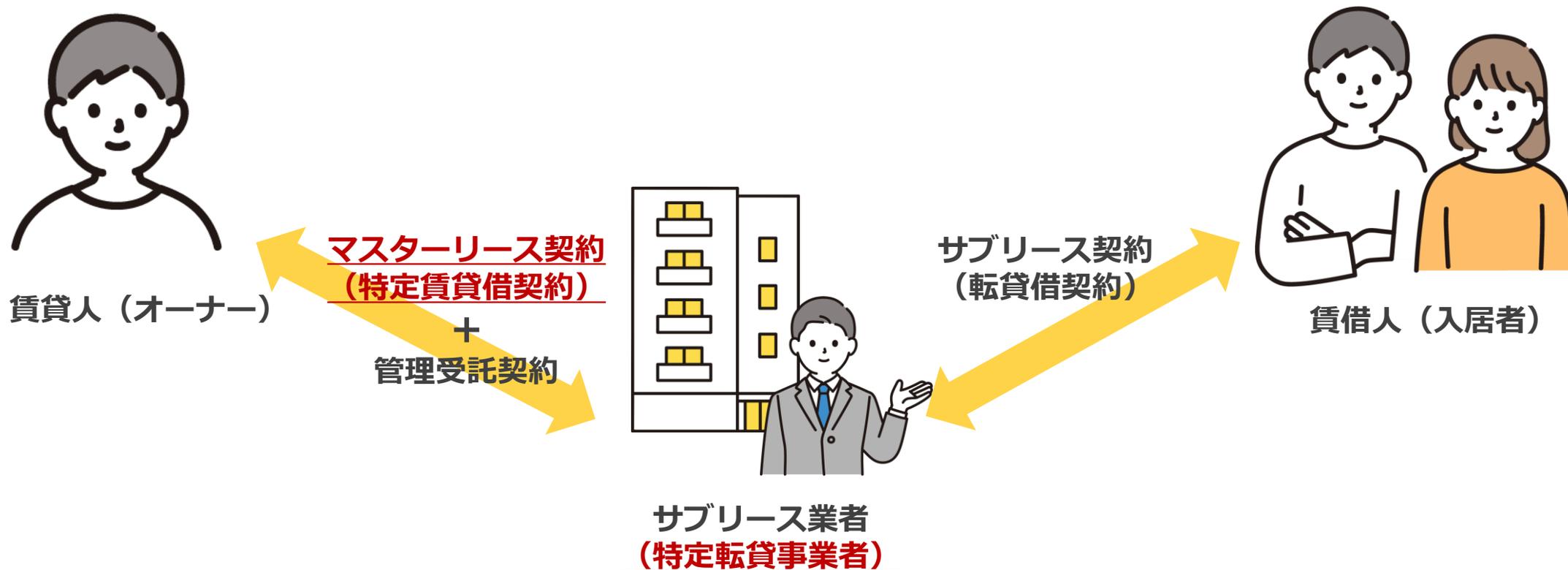
借家契約におけるトラブル等について

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

1 サブリース契約

1. サブリース契約とは



2-1. サブリース契約におけるトラブル

- ▶ サブリース業者が、マスターリース契約の広告や営業を行う際、オーナーとなろうとする人にサブリース方式での賃貸経営に係る潜在的なリスクを十分説明しない。

- ▶ 将来的に家賃の額が変更される可能性があること
- ▶ 賃貸人からマスターリース契約を解約・更新拒絶等により終了させるのは困難であること 等

※マスターリース契約にも通常の賃貸借契約と同様に借地借家法が適用される
(借地借家法は賃借人保護を目的とした強行法規)



2-2. 家賃減額

オーナー向け注意点 ①

マスターリース契約の
前に必ずご確認ください

▶ 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！

一定期間一定額の家賃が保証されるかのような広告・説明や契約書の規定があっても、借地借家法の規定に基づくサブリース業者の借賃減額請求により、家賃は減額される可能性があります。

2 - 2. 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。

2-3. 契約終了（中途解約・更新拒絶）

オーナー向け注意点 ②

マスターリース契約の
前に必ずご確認ください

▶ 中途解約や更新拒絶には**正当の事由**が必要！

数か月前の予告通知や数か月分の家賃等一定の金額を支払うことによりオーナーからの中途解約や更新拒絶ができるかのような広告・説明、契約書の規定があっても、借地借家法により、「正当の事由」があると認められない限りできません。

※借地借家法の規定に触れることなく、例えばオーナーは6ヶ月前に予告するか家賃6か月分を支払えばいつでも解約できる旨契約書に規定されているケースがしばしば見受けられます。
(賃貸住宅管理業法施行前のもの)

2-3. 契約終了（中途解約・更新拒絶）

▶ 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。

3. 賃貸住宅管理法によるサブリース業者等に対する規制

賃貸住宅管理法における規制

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



※「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） …… [P31](#)

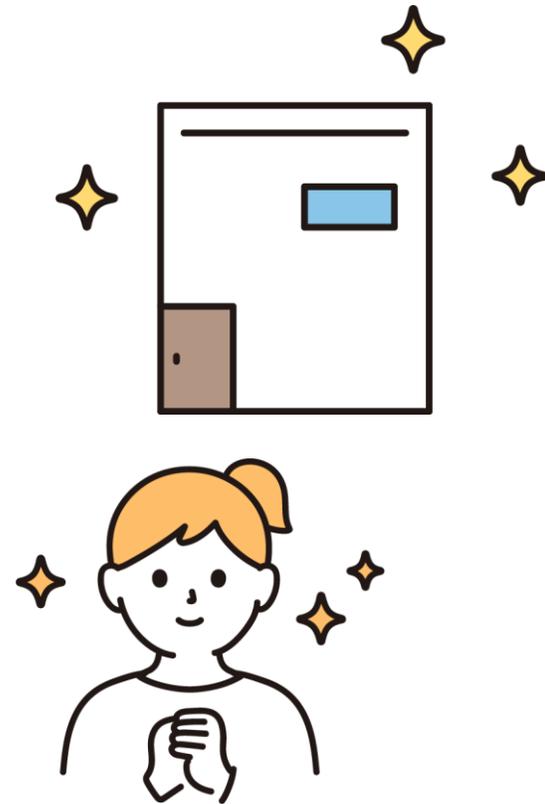
「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」（国土交通省） …… [P31](#)

をご参照ください。

3. (1) 誇大広告等

▶ 貸貸管理業法 第28条 誇大広告等の禁止

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、著しく事実と相違する表示をし、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。



3. (1) 誇大広告等

▶ 誇大広告等をしてはならない事項

- ① サブリース業者がオーナーに支払うべき家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項
- ② サブリース業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法
- ③ 賃貸住宅の維持保全に要する費用に関するサブリース業者とオーナーの分担に関する事項
- ④ マスターリース契約の解除に関する事項

3. (2) 不当な勧誘等の禁止

▶ 貸貸管理業法 第29条 不当な勧誘等の禁止

特定転貸事業者等は、次に掲げる行為をしてはならない。

- 一 特定貸貸借契約の締結の勧誘をするに際し、又はその解除を妨げるため、特定貸貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者に対し、当該特定貸貸借契約に関する事項であって特定貸貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為
- 二 前号に掲げるもののほか、特定貸貸借契約に関する行為であって、特定貸貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるもの

3. (2) 不当な勧誘等の禁止

▶ 相手方又は相手方となろうとする者の保護に欠けるもの

- ① マスターリース契約を締結若しくは更新させ、又はマスターリースの申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、オーナー等を**威迫する行為**
※ 威迫～脅迫（恐怖心を生じさせる）ほどではないが**不安の念を抱かせる行為**「契約しないと帰さない」「なぜ会わないのか・契約しないのか」などと声を荒げる等
- ② マスターリース契約の締結又は更新についてオーナー等に**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**
※ 午後9時～午前8時までの時間帯は原則として該当



3. (2)不当な勧誘等の禁止

▶ 相手方又は相手方となろうとする者の保護に欠けるもの

- ③ マスターリース契約の締結又は更新について深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりオーナー等を困惑させる行為

※ 勤務時間中であることを知りながら執ように連絡・勧誘する等

- ④ マスターリース契約の締結又は更新をしない旨の意思（当該契約の締結又は更新の勧誘を受けることを希望しない旨の意思を含む。）を表示したオーナー等に対して執ように勧誘する行為

3. (3)重要事項説明

▶ 貸貸管理業法 第30条 特定貸貸借契約の締結前の書面の交付

- 1 特定転貸事業者は、特定貸貸借契約を締結しようとするときは、特定貸貸借契約の相手方となろうとする者（特定転貸事業者である者その他の特定貸貸借契約に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として国土交通省令で定めるものを除く。）に対し、当該特定貸貸借契約を締結するまでに、特定貸貸借契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるものについて、書面を交付して説明しなければならない。
- 2 特定転貸事業者は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、当該特定貸貸借契約の相手方となろうとする者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該特定転貸事業者は、当該書面を交付したものとみなす。

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。**
(P31)
- ※ 借地借家法第28条、第32条の適用を含めたマスターリース契約を締結する上でのリスク事項を記載すること
- ※ 重要事項の説明から契約締結まで1週間程度の十分な期間をおくことが望ましい
- ※ 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、同法施行後に重要事項説明を行っていない場合は、同契約の変更契約を締結しようとする際に、改めて重要事項説明を行うこと

3. (4) 契約締結時の書面交付

▶ 賃貸管理法 第31条 特定賃貸借契約の締結時の書面の交付

- 1 特定転貸事業者は、特定賃貸借契約を締結したときは、当該特定賃貸借契約の相手方に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。
 - 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
- 2 前条第二項の規定は、前項の規定による書面の交付について準用する



3. (4) 契約締結時の書面交付

▶ 「特定賃貸借標準契約書」（国土交通省）をご参照ください …… [P32](#)

※ 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、同法施行後に重要事項説明を行っていない場合は、同契約の変更契約を締結しようとする際に、改めて本条所定の事項が記載された書面の交付を行うこと



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） …… [P 32](#)

「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） …… [P 32](#)

をご参照ください。



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

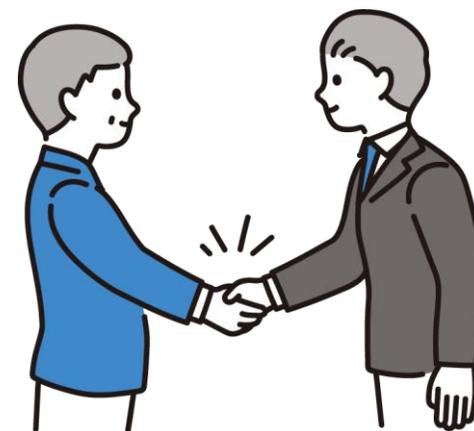
6月以下の懲役若しくは50万円以下の罰金、又はこれを併科（法第42条）
<ul style="list-style-type: none">○法第29条第1号（不当な勧誘等の禁止：事実不告知・不実告知）に違反したとき○法第34条第1項（特定転貸事業者に対する業務停止命令等）又は第2項（勧誘者に対する勧誘停止命令）に違反したとき
50万円以下の罰金（法第43条）
<ul style="list-style-type: none">○法第30条（契約締結前の書面の交付）、法第31条（契約締結時の書面の交付）に違反したとき
30万円以下の罰金（法第44条）
<ul style="list-style-type: none">○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

2 家賃の値上げ

1. オーナーの一方向的な値上げ要求に応じる義務はない

- ▶ 家賃の金額は借家契約の主要な内容の一つであり、契約である以上当事者間の合意により決定するのが原則です。

※ オーナー側から立退きに応じなければ家賃の大幅な値上げを行うとの立退き要求がなされるケースが散見されます。



2. 借賃増減請求権（借地借家法第32条）

- ▶ 意思表示（増減額の起算点が決まる・前後に当事者間の協議）
 - 調停（調停前置主義・裁判所でもまずは話し合いから）
 - 訴訟（最終手段）



2. (1)借賃増減請求権（借地借家法第32条第1項）

▶ 借地借家法 第32条 借賃増減請求権

- 1 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ときは、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)借賃増減請求権（借地借家法第32条第2項）

▶ 借地借家法 第32条 借賃増減請求権

2 建物の借賃の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認めらる額の建物の借賃を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

2. (3)借賃増減請求権（借地借家法第32条第3項）

▶ 借地借家法 第32条 借賃増減請求権

- 3 建物の借賃の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認めらる額の建物の借賃の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた建物の借賃の額を超えるときは、その超過額に年一割の割合による受領の時からの利息を付してこれを返還しなければならない。

2. (4)借賃増減請求の要件

- ▶ 以下の諸事情を総合的に考慮し、直近合意時点（最後に賃料の額が決定された時点）以降の事情の変更により、建物の借賃が「不相当」となったとき
- ▶ 諸事情とは：
 - ・ 土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減
 - ・ 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
 - ・ 近傍同種の建物の賃料との比較

（以上は例示）

 - ・ その他諸般の事情 . . . 詳細は次頁

2. (4)借賃増減請求の要件

▶ 諸事情とは：

- ・その他諸般の事情

※当事者が賃料額決定の前提とした事情、交渉経緯、当事者の意思、
当事者の属性（事業者か否か）、使用目的（事業用か居住用か）、地域性等々

※賃料額決定の前提となっていない（契約関係そのものに直結しない）
当事者の個人的事情（資力、感情その他）の変化は含まれない

※当初から近隣相場と離れていた場合、それだけでは理由にならない

※同じビル、マンション、アパートの他の区画との不均衡は、
事情の一つにはなり得るが、それだけでは理由にならない

(参考資料①) 「賃貸住宅経営において特に注意したいポイント」

国土交通省・消費者庁・金融庁発行 ▶ <https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001373809.pdf>

…………… < 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

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

<https://www.chintai.or.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。

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)

0120-37-5584

※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。

賃貸住宅 ご相談

検索



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

おなやみなし

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・団体など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 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

い や や
局番なしの 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ます、その際には同法の適用を受ける可能性があります。

(参考資料②) 賃貸住宅管理法に基づく不適切なサブリース業者についての情報提供制度 国土交通省・消費者庁・金融庁

▶ https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001378025.pdf



申 出 書

年 月 日

国土交通大臣 殿

氏名又は
名 称

住 所

電話番号

下記の通り、特定賃貸借契約の適正化を図るため必要があると認められますので、適切な措置をとられるよう、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第35条に基づき、申し出ます。

記

1. 申出に係る事業者
所在地：
名 称：

2. 申出の趣旨

3. その他参考となる事項

賃貸住宅経営（サブリース方式）をお考えのみなさま
令和2年12月15日（火）より受付開始

マスターリース契約を締結する前に

**賃貸住宅管理法
に基づく 不適切なサブリース業者についての情報提供制度**

国土交通省に
対する **申出制度**

**マスターリース
契約とは？** サブリース業者がオーナーから賃貸物件を一括して
借り上げ、第三者に転貸する賃貸借契約

「申出制度」とは？

「申出制度」は、賃貸住宅管理法に違反した、又はそのおそれのあるサブリース業者についての情報を国に提供し、適切な措置を求めることができる制度です。「申出制度」に寄せられた情報について、国が調査を行い、必要に応じ立入検査等を実施し、違反行為があれば監督処分等により厳正に対応します。

<p style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 2px;">広告に関する 法令違反</p> <p style="font-size: small;">賃貸住宅管理法 28 条</p>	<p style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 2px;">勧誘に関する 法令違反</p> <p style="font-size: small;">賃貸住宅管理法 29 条</p>	<p style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 2px;">重要事項説明に関する 法令違反</p> <p style="font-size: small;">賃貸住宅管理法 30 条</p>
---	---	---

**上記の違反行為又はそのおそれがあるときに
申出制度を活用することができます。**

※このほか、契約締結時書面の交付（31条）、書類の閲覧（32条）に関する違反行為
又はそのおそれのある行為も対象となります。

申出制度の利用にあたっての留意点

①「申出制度」は、被害の拡大を防ぐための制度であり、トラブルの解決・あっせんを目的とした制度ではありません。
②個別のトラブルのご相談につきましては、P2に記載の「個別トラブルのご相談連絡先」にご相談ください。また、申出に基づく調査の状況、結果については、お答えしておりません。

(参考資料③)

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）

- ▶ <https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001368270.pdf>



(参考資料④)

「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」
のポイント（国土交通省）

- ▶ <https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001368271.pdf>



(参考資料⑤)

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）

- ▶ https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001474894.pdf



(参考資料⑥)

特定賃貸借標準契約書（国土交通省）

- ▶ https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001403658.pdf



(参考資料⑦)

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）

- ▶ https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001418895.pdf



(参考資料⑧)

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）

- ▶ https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001377613.pdf

