

賃貸住宅経営（サブリース方式）の契約を検討する方へ

サブリース契約のトラブルを未然防止するための

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（サブリース規制法）」が
令和2年12月15日に施行されます！

契約をする前にきちんと説明を受け理解したか、**再チェック！**

説明を受けていなければ、もう一度サブリース業者や管理会社へ確認
しましょう！

4つの  ポイントの解説は裏面へ 



Check
1

契約期間中や契約更新の際、
賃料が減額される可能性がある
ことを知っていますか？

Check
2

契約期間中でも契約が解約され
る可能性があることを知って
いますか？

Check
3

原状回復費用や大規模修繕費用は
原則、オーナー負担であることを
知っていますか？

Check
4

契約締結前に重要事項の説明、
契約締結時には書面の交付がある
ことを知っていますか？

ご注意ください！！

- ▶ サブリース業者から**不当な勧誘**は受けていませんか？
故意に事実を伝えず、又は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（サブリース規制法第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？
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（サブリース規制法第28条）。

チェックポイント解説

(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」等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。

※借地借家法第32条の「賃料減額」について説明がない場合、サブリース規制法違反になります。

(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）による正当事由が必要となります。

※借地借家法第28条の「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、サブリース規制法違反になります。

(3) 家賃を受け取るだけでなく出費もあります！

* 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！

(4) 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ます！

* 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類を交付することが義務付けられています。

※サブリース規制法第30条に規定する内容の説明がなかった場合は、同法違反になります。

相談窓口

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。

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。

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

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。