

アパート等のサブリース契約を検討されている方は 契約後のトラブルにご注意ください！

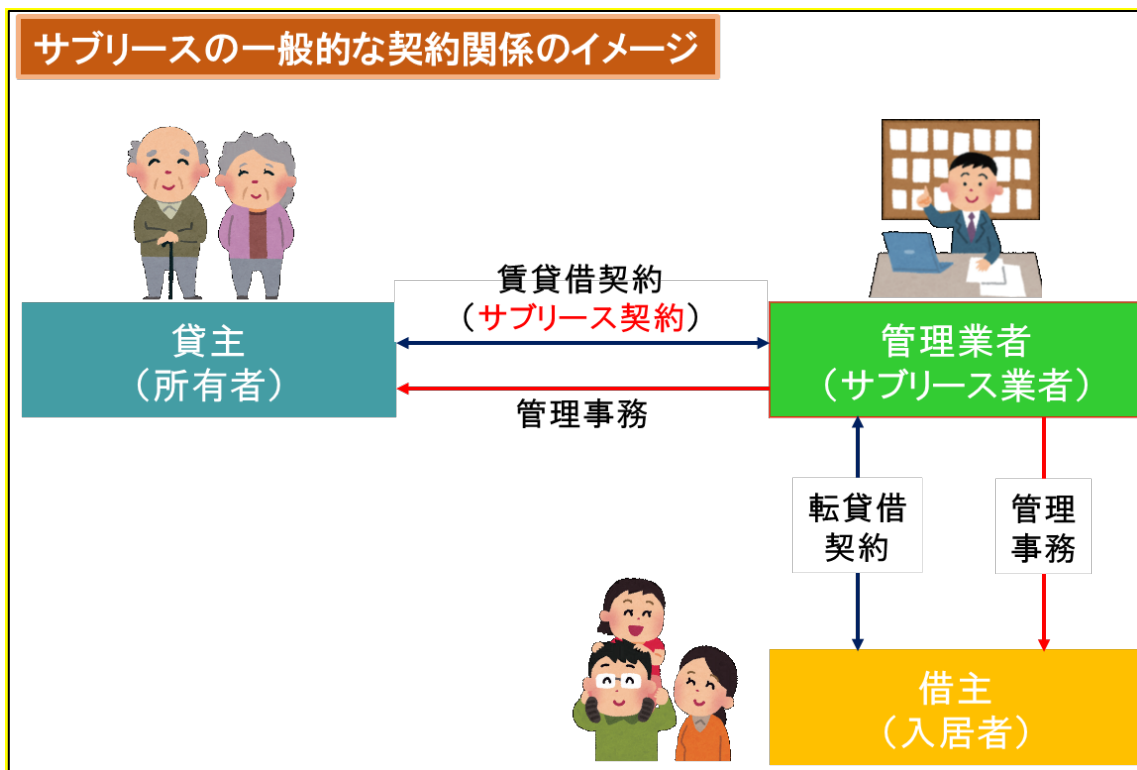
平成 30 年 3 月 27 日公表（平成 30 年 10 月 26 日更新）

金 融 庁
消 費 者 庁
国 土 交 通 省

サブリース契約は、サブリース業者がアパート等の賃貸住宅をオーナーから一括して借り上げるため、一定の賃料収入が見込めることや、管理の手間がかからないことなど、オーナーにとってのメリットがある一方で、近年、賃料減額をめぐるトラブルなどが発生しています。

サブリース契約をする場合は、契約の相手方から説明を受け、契約内容や賃料減額などのリスクを十分理解してから契約してください。

また、これまでに寄せられている主な相談事例を紹介しますので、必要に応じて「相談窓口」にご相談ください。



＜相談窓口＞

《賃貸住宅に関するトラブル相談》

●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）

<http://www.muryo-soudan.jp/mail2/index.html>

※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、メールによる無料法律相談を行っています。

●公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

03-6265-1555

※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。

《賃貸住宅管理業者に関する相談》

●国土交通省等の窓口（最寄りの窓口にご連絡ください。）

北海道開発局	011-709-2311	近畿地方整備局	06-6942-1141
東北地方整備局	022-225-2171	中国地方整備局	082-221-9231
関東地方整備局	048-601-3151	四国地方整備局	087-851-8061
北陸地方整備局	025-280-8880	九州地方整備局	092-471-6331
中部地方整備局	052-953-8119	沖縄総合事務局	098-866-0031

※賃貸住宅管理業者には、国土交通省の登録を受けた業者と登録を受けていない業者があります。

国土交通省では、賃貸住宅管理業の適正化を図るため、賃貸住宅管理業者登録制度を実施しており、登録業者は一定のルールを守る必要があります。また、登録を受けていない業者に対して、登録制度への登録を推進しています。

《融資等に関する相談》

●金融サービス利用者相談室

0570-016811（IP電話からは03-5251-6811）

※金融庁では、金融行政・金融サービスに関する一般的なご質問・ご相談・ご意見を金融サービス利用者相談室で受け付けています。利用者の皆様と金融機関との間の個別トラブルについて、お話を伺った上で、他機関の紹介や論点の整理などのアドバイスを行っています。ただし、あっせん・仲介・調停を行うことはできませんので、あらかじめご了承ください。

《消費者トラブルに関する総合案内窓口》

●消費者ホットライン 局番なしの188（いやや！）

※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に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。

※オーナーが同種の行為を反復継続的に行っていない場合には、サブ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。

《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（おなやみなし）

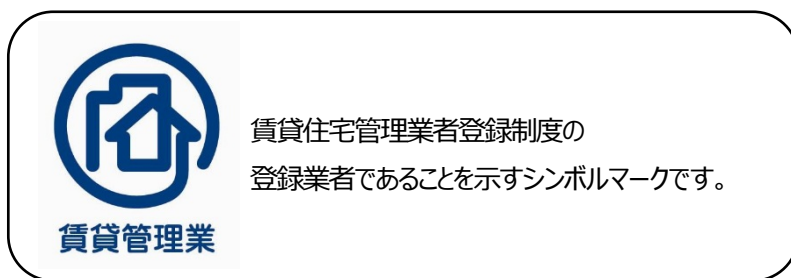
※お問合せ内容に応じて、解決に役立つ法制度や、相談機関・団体などに関する情報を提供しています。

<賃貸住宅管理業者登録制度>

国土交通省では、賃貸住宅管理業の適正化を図るため、平成23年から任意の登録制度として賃貸住宅管理業者登録制度を実施しています。

賃貸住宅管理業者登録制度では、サブリースを含む賃貸住宅管理業の遵守すべきルールを設けており、登録業者は、このルールを守らなければなりません。

契約の相手方が登録制度に登録しているかを国土交通省のホームページで確認することができます。サブリース契約をする場合の判断材料としてください。



【サブリースに関する登録制度の主なルール】

（重要事項の説明）

- サブリース契約の契約前に、将来の賃料の変動の条件等の重要事項説明を行い、書面を交付します。
- 重要事項説明は、一定の実務経験者等が行います。
- 契約書に将来の賃料の変動の条件等を記載します。

（財産の分別管理）

- オーナーに支払う賃料について、登録業者の財産や他のオーナーの財産と明確に区分して管理します。

（管理事務の報告）

- 管理状況について定期的にオーナーへ報告します。

（業務改善に関する勧告等）

- 登録業者が登録制度のルールに違反した場合は、国土交通省が登録業者に対して指導、勧告、登録抹消を行います。

※ 賃貸住宅管理業者登録制度については、こちらをご覧ください。

(<http://www.mlit.go.jp/common/001255049.pdf>)

＜サブリース契約をする際の主な注意点＞

賃貸住宅のローン返済も含めた事業計画やリスクについて、オーナー自らが十分理解する必要があります。

契約の相手方から説明を受け、契約内容や契約期間中の賃料減額などのリスクを十分理解してから契約してください。

【賃料は変更になる場合があります】

- 多くのサブリース契約では、定期的に賃料を見直すこととなっています。
- 「家賃保証」と謳われていても、入居状況の悪化や近隣の家賃相場の下落により賃料が減額する可能性があります。
- 「空室保証」と謳われていても、入居者の募集時等に賃料支払の免責期間が設けられている場合があります。

【契約期間中でも解約されることがあります】

- 「30年一括借り上げ」と謳われていても、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。

【契約後の出費もあります】

- オーナーは、サブリース業者が賃貸住宅を使用するために必要な修繕費用を求められる場合があります。
- 賃貸住宅の老朽化等による、建物や設備の修繕費用が必要になります。
- 賃貸住宅に対する固定資産税は所有者であるオーナーの負担となります。

【サブリース住宅原賃貸借標準契約書を活用し、重要事項の説明を受けましょう】

- 国土交通省では、サブリース契約の当事者間におけるトラブルの未然防止を目的として、「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」を作成しています。サブリース契約を結ぶ際にご活用ください。
- サブリース住宅原賃貸借標準契約書については、こちらをご覧ください。
(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000018.html)
- 国土交通省では、賃貸住宅管理業者登録制度に基づく登録がなされていない事業者に対しても、登録業者同様に、国土交通省の定めたルールの趣旨に則った業務の執行を求めています。このため、サブリース契約の契約前に、実務経験者等から、同者が記名押印した重要事項を書面で交付してもらい、その内容について説明を受けるようにしましょう。

＜サブリース契約を伴う投資用不動産向け融資を受ける際の注意点＞

サブリース契約を伴う投資用不動産向け融資を受ける際、不動産業者や金融機関による以下のような不正行為が確認されていますので、疑問点があれば、不動産業者や金融機関に確認するとともに、必要に応じ、「相談窓口」にご相談ください。

- 不動産業者や金融機関が、賃貸住宅の賃料や入居率について、実勢よりも高く想定し、又は実績値よりも高い数値に改ざんして、当該賃貸住宅の評価を行い、割り増された不動産価格に基づき、金融機関から必要以上に多額の融資が実行されていた事例があります。
- 金融機関の融資審査を通すために、不動産業者が以下のような不正行為を行っていた事例があります。
 - ・ 自己資金のないオーナーの預金通帳の残高を改ざん
 - ・ 一定の年収基準を満たすようオーナーの所得確認資料を改ざん
 - ・ 自己資金のないオーナーについて、オーナーの口座に金融機関の融資審査に必要となる資金を振り込み（見せ金）
 - ・ 自己資金のないオーナーについて、売買契約に必要な諸費用等を捻出するため、実際の売買価格よりも水増しした価格による売買契約書を金融機関用として作成
- 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・保険商品等を販売する抱き合わせ販売を行っていた事例があります。

※ 金融庁の金融サービス利用者相談室においては、サブリース契約を伴わない投資用不動産向け融資に関する相談も受け付けております。そうした融資において、上記のような疑問点がある場合にはご相談ください。

金融サービス利用者相談室

0570-016811（IP 電話からは03-5251-6811）

＜消費者ホットラインに寄せられた相談事例＞

【勧誘に関する相談】

- 母に対してアパートの建て替えと一括借り上げをするのでアパートを経営しないかと断ってもしつこく勧誘される。対処法は。
- 不動産会社が高齢の父に相続税対策としてアパートを建てるようしつこく勧誘してくる。断りたい。

【費用負担等の契約内容に関する相談】

- 10 年前建設業者に勧誘されてアパートを建てたことに始まり、一括借り上げ、特約システム等次々に契約や費用負担を強いられる。
- 電話勧誘を受け、首都圏にシェアハウス一棟の建築契約とサブリース契約を締結したが、契約時の約束と異なることがあり不安になっている。

【家賃の減額に関する相談】

- 投資目的でシェアハウス 1 棟を購入し、事業者とサブリース契約をした。1 年過ぎた頃から 5 年間の家賃保証が守られず困惑。【平成 30 年 10 月 26 日事例追加】
- 自宅の一部を賃貸するサブリース契約を締結したが、十分な説明がないまま家賃保証額を下げられ不満だ。サブリース契約をやめたい。
- 15 年前に両親が建てた賃貸アパートの賃料をサブリース会社が下げると言っている。ローンの返済も困難になり納得がいかない。
- 14 年前に賃貸アパートのサブリース契約をした。2 年ごとに契約を更新するが、条件が悪くなる一方だ。納得いかない。

【融資の返済に関する相談】

- アパート 1 棟をシェアハウスとして購入し家賃は管理会社から入金される約束だったが、入金されない。住宅ローンが支払えない。【平成 30 年 10 月 26 日事例追加】
- 勧められてシェアハウスのオーナーとして投資目的で契約。銀行から借入れしたがサブリース会社が約束を守らず返済が困難になった。【平成 30 年 10 月 26 日事例追加】

【事業者の対応に関する相談】

- 投資目的でアパート一棟を建てないかと誘われ土地購入と建物建築契約を締結、ローンも実行されたが事業者と連絡が取れなくなった。

サブリース契約関連でお困りのことがありましたら、相談窓口までご相談ください。