

令和2年11月18日
不動産・建設経済局参事官

賃貸住宅経営に関する注意喚起のリーフレット・チラシを作成しました！ ～サブリース規制 12月15日施行～

賃貸住宅経営(サブリース方式)をお考えの方や貸主が建物の所有者でない賃貸住宅(サブリース住宅)に入居される方に対し、必ずご確認いただきたい事項について、特に注意すべきポイントを掲載したリーフレット及びチラシを、消費者庁及び金融庁と連携して作成しました。

賃貸住宅経営や管理の知識・経験に乏しいオーナーが、マスターリース契約(サブリース業者がオーナーから建物を一括して借り上げ、転貸する賃貸借契約)の締結に際し、家賃保証等の契約条件や賃料減額等のリスクなどを十分に理解しないまま、賃貸住宅経営に参入し、契約後、当該契約を巡るトラブルが発生しており、一部では社会問題化した事例があります。

また、サブリース住宅の入居者については、オーナーとサブリース業者の間のトラブルに起因する賃貸借契約の終了により、不利益を受ける場合があります。

このようなトラブルを未然に防ぐため、賃貸住宅経営をお考えの方やサブリース住宅に入居する方が、サブリースの仕組みについて十分に理解したうえで契約に臨めるよう、契約の前に身につけておくべき知識や、契約時に留意すべき事項について掲載したリーフレット及びチラシを消費者庁及び金融庁と連携し、作成いたしました。

●リーフレットのポイント(詳細は別添をご覧ください)

【賃貸住宅経営(サブリース方式)をお考えの方向け】

- ・賃貸借契約の内容にかかわらず、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される可能性があることを記載
- ・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、契約期間中であってもサブリース業者から解約される可能性があることや、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ることを記載
- ・過去にサブリース業者が破綻したり、契約期間中に契約解除を迫られた例もあり、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負うこととなることに留意すべきことを記載

【サブリース住宅の入居者向け】

- ・サブリース住宅の場合、賃貸借契約書に貸主がサブリース事業者から建物のオーナーに変わった場合に住み続けられる旨(地位の承継に関する規定)の記載がない場合には、オーナーとサブリース業者の間の賃貸借契約の終了に伴い、建物の所有者から退去を求められる可能性があることを記載
- ・サブリース業者は、入居者に対し自身の管理内容を明示するため賃貸住宅に係る「維持保全の内容」及び「サブリース業者の連絡先」を通知する義務があることを記載

【問い合わせ先】

国土交通省 不動産・建設経済局 参事官付 課長補佐 石原(内線 25131) 係長 久保田(内線 25133)
(電話)03-5253-8111【代表】03-5253-8288【直通】(ファックス)03-5253-1557