



賃貸住宅のサブリースと 宅地建物取引業者の対応の要点について

武市法律事務所 弁護士 武市吉生

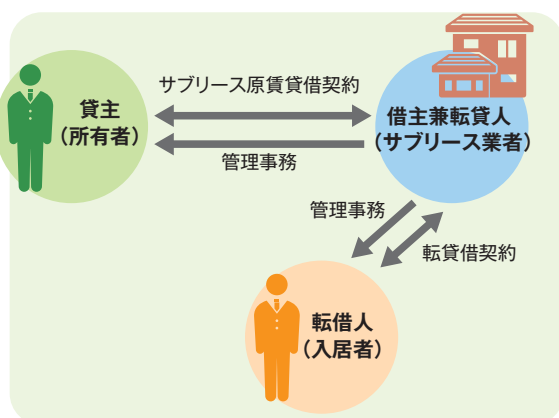
平成30年3月27日に金融庁、消費者庁および国土交通省が連名で「アパート等のサブリース契約を検討されている方は契約後のトラブルにご注意ください!」と題する資料(同年10月26日更新。以下「本件公表資料」といいます)を公表するなど、賃貸住宅のサブリースに社会的な問題が生じていると認識されています。本稿では、そのような認識がなされるに至った要因や宅地建物取引業者(以下「宅建業者」といいます)が賃貸住宅のサブリースに関与する場合の対応の要点などを検討いたします。

1 「賃貸住宅のサブリース」について

1. 「賃貸住宅のサブリース」とは

「賃貸住宅のサブリース」(以下「サブリース」といいます)は一般に「賃貸住宅の管理をするサブリース業者が賃貸住宅の貸主(所有者)から物件を借りし、転借人(入居者)に転貸する形式で事実上の賃貸住宅の管理事務を行うこと」と認識されております。

図表1 サブリースのイメージ図



2. サブリースの形態

サブリースにはさまざまな形態がありますが、その代表的なものは次の3つに大別されます。

- ① 貸主がもともと所有している賃貸住宅を対象としてサブリースをする形態
- ② 貸主がサブリース業者から購入した賃貸住宅を対象としてサブリースする形態(賃貸住宅購入一体型)

- ③ 貸主が所有する土地にサブリース業者が貸主から賃貸住宅の建築を請け負って建築した賃貸住宅を対象としてサブリースする形態(賃貸住宅建築請負一体型)

なお、上記形態②と③の多くの場合は、貸主が購入する賃貸住宅の売主や賃貸住宅建築の請負業者がサブリース業者と同一・関連会社ないし提携会社であり、貸主は賃貸住宅の購入代金や建築請負代金を金融機関からの融資で調達し、その融資の弁済原資は賃貸住宅からの賃料収入です。

3. 貸主がサブリースを利用する理由について

貸主がサブリースを利用する理由は、貸主が自ら直接借主と賃貸借契約を締結して契約の管理をする手間を省くことができる点の他に、多くのサブリース業者が喧伝している「長期間の賃料保証」により貸主が「空室リスクや滞納リスクを回避できる」と期待する点にあります。

4. 宅建業者がサブリースに関係する場合

宅建業者がサブリースに関係する場合は主として次の3つの場合です。

- ① 自らサブリース事業を行う場合
 - ② 貸主が賃貸住宅を建築する土地やサブリースの対象とする建物を購入する場合の売買の媒介をする場合
 - ③ サブリース業者からサブリースの転貸借の契約管理を受託する場合
- 対応については16ページの3の項に後述します。

2 サブリースに社会的な問題があると認識されるに至った要因

1. サブリースに関する相談事例など

(1) 相談事例

本件公表資料には、消費者庁の消費者ホットラインに寄せられたサブリースに関する相談事例として、次の事例が列挙されています。

【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こと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、特約システム等徐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。」
- 「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。」
- 「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。」

【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。」

(2) サブリース業者などによる不正行為

本件公表資料において、金融庁はサブリース業者による不正行為として、次の2事例を公表しております。

- ①「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、また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」
- ②「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」

- ・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な資金を振り込み（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」

2. サブリースに社会的な問題があると認識されるに至った要因など

(1) 要因について

上記相談事例や不正行為の事例から、サブリースに社会的な問題があると認識されるに至った要因は主として次の3点であるといえます。

A. サブリース業者による強引な勧誘

B. 貸主において予期せぬ費用負担・賃料減額（※）

（※）なお、通常、サブリース原契約には、サブリース業者がサブリース原契約を期間内に解約することができる条項があり、貸主はサブリース業者からの費用負担や賃料減額に応じない場合にはサブリース原契約を解約されてしまい、賃貸住宅の運営が立ち行かなくなってしまうと危惧する立場にあります。

C. 不正行為をする悪質なサブリース業者の存在

(2) 国土交通省による注意喚起

国土交通省も、本件公表資料において、サブリースを検討する人に対して、サブリースについては次の3点のリスクがあるとし、「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」と注意喚起をしております。

- ① 賃料は変更になる場合があること
- ② 契約期間中でも解約されることがあること
- ③ 契約後の出費もあること

3. 上記要因に対する貸主の対応

(1) 「要因A サブリース業者による強引な勧誘」に対する対応

① サブリース原契約の締結前の対応

この場合、まずは「勧誘行為を拒絶する」という意思を明確に表明することが重要であり、それでも強引に勧誘をしてくる場合は所轄の官庁（金融庁、消費者庁ないし国土交通省）や警察等に相談するという対応

をすることとなります。

② (強引な勧誘行為に負けて) サブリースに関する契約を締結してしまった場合の対応

この場合、貸主は賃貸住宅建築の請負契約などのサブリースに関する契約について錯誤無効、詐欺・脅迫などによる取消しなどによる解消を目指すという対応をとることとなりますが、このような対応をする場合には訴訟などの裁判手続きを経ることを要することが多く、そうすると手間・時間や費用がかかり、また必ずしも貸主の言い分が認められるとは限らないことから、とにかく、「望まないサブリースの契約を締結しない」ことが重要です。

(2) 「要因B 貸主において予期せぬ費用負担・賃料減額」に対する対応

① 貸主において「予期せぬ」費用負担・賃料減額となる原因

通常、サブリースの原契約書に「修繕費用や原状回復費用等の費用を貸主負担とする」、「賃料の改定がある」、「建物の建築や入居者が退去した後の一定期間は賃料保証を免責する」および「サブリース業者は期間内の解約申入れをすることができる」という条項があり、この点について、サブリース業者に貸主に対する説明不足があると、貸主においては「予期せぬ」費用負担・賃料減額となりますが、仮に訴訟となってもサブリース原契約の契約書に記載がある条項の効力を否定するのはなかなか困難というのが実情です。

② サブリース業者の貸主に対する賃料減額請求などへの対応

ア. サブリース業者の貸主に対する賃料減額請求について、最高裁は「賃料減額請求の当否や相当賃料額を判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が賃料額決定の要素とした事情を総合考慮すべきであり」、「賃料保証特約の存在や保証賃料額が決定された事情をも考慮すべきである」と判断しており（最高裁判平成15年10月23日判決等）、貸主は、必ずしもサブリース業者の言い値での減額に応じなければならないわけではなく、また、修繕費用や原状回復費用等の費用負担についてもその負担の内容や金額によっては必ずしも応じなければならない場合ばかりではありませんが、とはいえ、入居者の確保をサブリース業者に頼らなくてもよい貸主以外は、

サブリース業者からサブリース原契約の解約を示唆されると、その賃料減額や費用負担の話に応じざるを得ないというのが実情です。

イ. なお、貸主としては「サブリース業者が『長期の賃料保証』を喧伝していたから契約したにもかかわらず、サブリース業者がサブリース原契約を期間内に解約できるのはおかしいから、そのような解約条項は無効ではないか」という気持ちにもなり、確かにそのような条項は「信義則に抵触して無効」とされる可能性はゼロではないかもしれませんが、いまだこれを「無効」と判断した裁判例は見当たりません。

(3) 「要因C 不正行為をする悪質なサブリース業者の存在」への対応

不正行為をする悪質なサブリース業者が社会的な非難・制裁を免れず、一般の被害の拡大を少しでも減少させるべく、上記所轄の官庁に速やかに情報提供をしたりすべきですが、このような不正行為の被害に遭ってしまった場合、被害の回復は容易ではなく、被害を受けないようによく注意するほかないのが実情です。

3 宅建業者がサブリースに関わる場合の対応

1. 宅建業者が自らサブリース事業を行う場合

(1) 宅建業法の適用がある場面

賃貸住宅購入一体型（サブリースの形態②）の場合において、その賃貸住宅の売買には宅建業法の適用があることから、宅建業者は同法に基づく対応をすることを要します。

(2) 宅建業法の適用がない場面

① 宅建業法の適用がない場面の対応

この場合、サブリースを直接的に規制する法律はありませんが、宅建業者としては次の2つの対応を要するといえます。

(対応1) 国土交通省の賃貸住宅管理業者登録制度（以下「登録制度」といいます）に係る賃貸住宅管理業務処理準則（以下「準則」といいます）の遵守ないし尊重

(対応2) サブリース原契約の内容を国土交通省が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公表している「サブリース住宅原賃貸

借標準契約書」に準じる内容にする

② (賃貸住宅管理業者) 登録制度について ア. 宅建業者が登録制度に登録している場合

この場合、宅建業者は登録制度のルールである準則を遵守する必要があります。

【準則におけるサブリースに関する主なルール】

(禁止行為)

- ・不実告知、不確実事項に関する断定的判断の提供、重要事実の不告知、不正・不当行為の禁止（準則3条）

(重要事項の説明)

- ・貸主となろうとする者に対する将来の賃料の変動の条件等の重要事項説明および書面交付義務（準則8条1項4号）

(財産の分別管理)

- ・貸主に支払う賃料についての分別管理義務（準則16条）

(管理事務の報告)

- ・管理状況について定期に貸主に報告する義務（準則17条）

イ. 宅建業者が登録制度に登録していない場合

本件公表資料には「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」との記載があり、登録制度に登録していない場合も準則を尊重して準則の趣旨に則った対応をする必要があるといえます（また、登録制度に登録すべきといえます）。

2. 宅建業者が貸主の賃貸住宅を建築する 土地や賃貸住宅のサブリースの対象とする 建物を購入するときに売買の媒介をする場合

この場合の売買の媒介には宅建業法の適用があることから、この媒介をする宅建業者は同法の規制に基づく対応をする必要があります。

3. 宅建業者がサブリース業者から サブリースの転貸借の契約管理を受託する場合

- (1) この場合、まず、宅建業者が登録制度の登録をしている場合は準則を遵守して賃貸管理をする必要があります。
- (2) なお、サブリース原契約が終了した場合、入居者

は退去が必要となることがあり、また、貸主から賃料の請求を受けることがあることから、消費者庁および国土交通省は入居者に対し「サブリース原契約が終了した場合に、貸主は転貸借契約におけるサブリース業者の地位を当然に承継する」というような承継規定の有無を確認することを呼び掛けており（平成30年3月27日に消費者庁および国土交通省の連名で公表した「サブリース住宅に入居する方はオーナーとサブリース業者の契約内容を確認しましょう！」と題する資料〈同年10月26日更新〉参照）、この賃貸管理をする宅建業者は、サブリース業者と賃貸管理の契約を締結するときに、サブリース業者に上記承継規定の有無を確認し、承継規定が「ない」場合にはサブリース業者に承継規定を設定することを求めたり、承継規定の有無を入居者に知らせるべきです。

4 結語

このとおり、賃貸住宅のサブリースは複雑でいったん契約を締結してしまうと貸主が契約の拘束から離脱することがなかなか困難であり、そのため、宅建業者が賃貸住宅のサブリースに関与する場合は貸主とのトラブルを回避すべく、そのリスクを事前にきちんと貸主に伝えることを徹底するのが特に重要であるといえます。

ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが、「文書」で下記宛先までご郵送くださいますようお願いいたします（電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただいております）。なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

●ご送付先

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会紙上研修担当
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

ご存じですか？

全宅保証 Web 研修

検索

Web 研修動画
配信スタート ▶

