

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！

平成30年3月27日
国土交通省
消費者庁

サブリース住宅は、建物の所有者（オーナー）からサブリース業者が借りた建物を入居者に貸している、いわゆる又貸しによるものです。

このため、サブリース住宅の入居者は、オーナーとサブリース業者の契約終了等による不利益を受ける場合があるので、入居に当たっては、オーナーとサブリース業者の地位の承継に関する契約内容などを確認するようにしましょう。

また、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>

※賃貸住宅の入居者等に対して、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

※賃貸住宅の入居者等に対して、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。

《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。

《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。

＜消費者ホットラインに寄せられた相談事例＞

○サブリース物件の賃貸住宅に住んでいる。所有者より、賃貸をやめるから、2か月後に退去するようにとの通知が届いたが、納得できない。

○サブリースの賃貸マンションに入居中だが、管理会社がオーナーに家賃を滞納しておりオーナーから直接家賃請求され困惑している。対処法は。

<サブリース住宅の入居者の主な注意点>

オーナーとサブリース業者の契約（原賃貸借契約）の終了等による不利益を受けないよう、サブリース業者に、地位の承継に関する原賃貸借契約の内容などを確認しましょう。

【原賃貸借契約の終了によって退去が必要なことがあります】

- 原賃貸借契約が終了すると、サブリース業者と入居者との契約も終了し、退去しなければならない場合があります。
- 原賃貸借契約に「この契約が終了したときは、サブリース業者の地位をオーナーが引き継ぐ」旨の規定※があれば、原賃貸借契約が終了しても、退去する必要はありません。

※ 地位の承継規定について

国土交通省のサブリース住宅原賃貸借標準契約書では、「本契約が終了した場合には、オーナーは、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」旨が規定されています。入居に当たっては、原賃貸借契約に、こうした地位の承継規定があるのかをサブリース業者に確認しましょう。

《 一般的な3者の契約関係のイメージ 》



【オーナーから賃料の請求を受けることがあります】

- オーナーは入居者に直接、賃料を請求することができますが、入居者は、サブリース業者に月毎に賃料を支払っていただければ、二重に支払う必要はありません。
- ただし、入居者がサブリース業者に賃料を前払いしているときには、前払い分の賃料をサブリース業者に支払っていたとしても、オーナーに対して二重に支払わなければならない場合があります。

■ サブリース住宅の確認方法について

サブリース住宅は、貸主（サブリース業者）と建物の所有者（オーナー）が異なります。入居する物件がサブリース住宅かどうか、まずは、貸主や不動産業者に確認しましょう。

また、国土交通省の賃貸住宅標準契約書や不動産業者の重要事項説明書では、貸主と建物の所有者が異なる場合には、両者を記載することとされています。入居する物件の賃貸借契約書等の記載内容を確認しましょう。

なお、賃貸住宅管理業者登録規程に基づく登録を受けたサブリース業者が、自らが貸貸人となり賃貸借契約を締結する場合は、入居者に対して重要事項説明書と同等の書面を交付し、説明しなければなりません。サブリース業者の賃貸住宅管理業者登録の有無については、国土交通省のホームページで確認することができます。