

賃貸物件不正使用問題連絡会

議事次第

平成30年11月27日

15:00～16:00

土地・建設産業局第1会議室

1. 開会
2. 挨拶（国土交通省 不動産課長）
3. 警察庁からの情報提供
4. 警視庁からの情報提供
5. 関係団体の取り組み等
（（公財）日本賃貸住宅管理協会）
6. 意見交換
7. 国土交通省からの情報提供
8. 閉会

賃貸物件不正使用問題連絡会 構成メンバー

警 察 庁 刑事局 捜査第二課

警 視 庁 刑事部 捜査第二課

犯罪抑止対策本部

国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課

住宅局 住宅総合整備課

物流審議官部門 物流政策課 (オブザーバー)

業 界 団 体 一般社団法人 全国住宅産業協会

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会

公益社団法人 全日本不動産協会

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

一般社団法人 日本ビルディング協会連合会

一般財団法人 日本ビルディング経営センター

一般社団法人 不動産流通経営協会

一般社団法人 マンション管理業協会

(アイウエオ順)

特殊詐欺の情勢について

1 特殊詐欺の認知状況（平成30年9月末現在）

認知件数は11,965件（前年同期比-1,221件、-9.3%）、被害額は、256.9億円（-26.0億円、-9.2%）で、共に減少したものの、依然として高水準で推移。

特殊詐欺の認知件数（未遂を含む）・被害額の推移



※ 振り込み詐欺以外の特殊詐欺は平成22年2月から集計

2 警察の取組

(1) 犯行グループの壊滅に向けた検挙対策

ア 犯行拠点の摘発

全国警察を挙げて摘発を推進。

イ 現場設定検挙等の推進

犯行の予兆電話があった地域における警戒の徹底やだまされた振り作戦による現場検挙を推進。

(2) 犯行ツール対策

○ 犯行使用電話に対して、繰り返し警告メッセージを流す「警告電話事業」を行う等、犯行に利用される電話の利用制限に向けた取組を推進。

○ 預貯金口座や携帯電話の不正な売買等、特殊詐欺を助長する犯罪の検挙を推進。

(3) 関係事業者等との連携強化

ア 金融機関、コンビニエンスストア等

○ 積極的な声掛けによる振込型、電子マネー型、収納代行利用型等の被害阻止の推進。

○ 振込限度額の制限等のATM対策の強化。

イ 不動産関係団体等

不動産関係団体等と連携し、不動産が犯行拠点や詐欺金の送付先として悪用されないための取組を推進。

賃貸物件を特殊詐欺の犯行拠点に利用されないために

1 犯行拠点の所在地及び属性

本年（10月末現在）は、54か所の犯行拠点を摘発している。

(1) 所在地

- ・ 東京都中心とした首都圏に多く所在。
- ・ 九州や四国にも点在するなど分散傾向も見られる。

(2) 属性

- ・ 賃貸マンションが増加。
平成29年中は、全体における賃貸マンションの割合が約66%であったのに対し、本年は約78%と増加。
- ・ 賃貸オフィスが激減。
平成29年中は、全体における賃貸オフィスの割合が約24%であったのに対し、本年は約7%と激減。

2 犯行拠点として狙われやすい物件の特徴

- 駅近物件である。
- 常駐の管理人がいない。
- 外階段がある。
- 防犯カメラが無い。

3 犯行グループの行動特徴

- 個人が賃借しているのに洗濯物を干さないなど、生活感を感じない。
- 昼間帯もカーテンを閉めるなど、室内の様子を隠そうとする。
- 室内の会話内容が外に漏れないようにしている。
- 住人と極力接触しないようにしている。

4 犯行拠点に利用されないための方策

- おかしいと思ったら、躊躇することなく警察に相談する。
- 賃貸借契約締結の際、賃貸物件を特殊詐欺に使用しない旨の確約書を受領し、これが守られない場合は契約を解除する旨の特約追記条項を設け、賃借人に示す。

集合住宅の空き室の悪用

1. 集合住宅の空き室を悪用した手口
 - 被害者に、現金やキャッシュカードを集合住宅の空き室を指定して送付させ、荷受人等になりすまして受け取る手口
 - ・ キーボックスに入れてある合鍵を取り出し、空き室に侵入して、同室の居住者を装って受け取る。
 - ・ 空き室前に簡易宅配ボックスを設置して、荷物を入れさせ、事後回収する。
 - ・ 空き室のある集合住宅のエントランスや廊下で配送業者を待ち受け、声をかけて荷物を受け取る。
 - ・ 空き室の郵便ポストに配送された封書等を抜き取る。
2. 悪用防止のための対策
 - 空き室の適正な管理
 - ・ 合鍵の保管管理には十分留意する。
 - ・ 空き室は確実に施錠する。
 - ・ 合鍵の保管状況や空き室の施錠状況を定期的に点検する。
 - 空き室のドアポスト・集合ポストの適正な管理
 - ・ 施錠設備のある集合ポストは、確実に施錠する。
 - ・ 空き室の場合には、投入口を確実に塞ぐ（ガムテープ等をはがして犯行に及ぶこともあることから、内側から塞ぐなどの細工を施す。）。
 - ・ 空き室の場合には、「配送厳禁」等と記載したシールを貼るなどして、配送業者に注意喚起する。

特殊詐欺に関する情報提供
連絡先

資料 4

北海道警察本部	011-251-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
青森県警察本部	017-723-4211 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
岩手県警察本部	019-653-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
宮城県警察本部	022-221-7171 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
秋田県警察本部	018-863-1111 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
山形県警察本部	023-626-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
福島県警察本部	024-522-2151 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
警視庁	03-3581-4321 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
茨城県警察本部	029-301-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
栃木県警察本部	028-621-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
群馬県警察本部	027-243-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
埼玉県警察本部	048-832-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
千葉県警察本部	043-201-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
神奈川県警察本部	045-211-1212 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
新潟県警察本部	025-285-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
山梨県警察本部	055-221-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
長野県警察本部	026-233-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
静岡県警察本部	054-271-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
富山県警察本部	076-441-2211 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
石川県警察本部	076-225-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
福井県警察本部	0776-22-2880 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
岐阜県警察本部	058-271-2424 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
愛知県警察本部	052-951-1611 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
三重県警察本部	059-222-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
滋賀県警察本部	077-522-1231 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
京都府警察本部	075-451-9111 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
大阪府警察本部	06-6943-1234 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
兵庫県警察本部	078-341-7441 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
奈良県警察本部	0742-23-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
和歌山県警察本部	073-423-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
鳥取県警察本部	0857-23-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
島根県警察本部	0852-26-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
岡山県警察本部	086-234-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
広島県警察本部	082-228-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
山口県警察本部	083-933-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
徳島県警察本部	088-622-3101 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
香川県警察本部	087-833-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
愛媛県警察本部	089-934-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
高知県警察本部	088-826-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
福岡県警察本部	092-641-4141 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
佐賀県警察本部	0952-24-1111 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
長崎県警察本部	095-820-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
熊本県警察本部	096-381-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
大分県警察本部	097-536-2131 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
宮崎県警察本部	0985-31-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
鹿児島県警察本部	099-206-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)
沖縄県警察本部	098-862-0110 (代表→刑事部捜査第二課呼出)

- 住宅ストックの1/4以上を占める賃貸住宅の適切な維持管理のためには、管理に携わる事業者の業務が適正になされることが重要。
- これまでも、国土交通省や事業者団体等により、賃貸住宅管理業の適正化に係る制度の検討・改善がなされてきたが、今般、賃貸住宅管理業を巡る現状・課題やこれまでの経緯等を踏まえ、賃貸住宅管理業者登録制度の法制化について提言をとりまとめ。

- 家主の高齢化や空き家の増加等を背景に、家主による自主管理が難しくなり、専門家による管理の必要性が高まっている。
- 賃貸住宅管理業者登録制度の運用開始(平成23年)以降、制度改善を図っているが、賃貸住宅管理業者と賃借人・賃借人とのトラブル(賃料送金・敷金返金のトラブル、修繕状況の報告がなされない等)が依然として発生。今後、管理戸数の増加に伴い、さらに苦情・相談が増える懸念。
- また、シェアハウス投資問題など、サブリース業者と家主のトラブル(家賃保証を強調して賃貸住宅を新築させた後に賃料の減額・解約を迫る、サブリース契約解約時の行き過ぎた違約金等)が発生。非登録サブリース業者の破産事例も発生。
- 家主が賃貸住宅経営のリスクに対する理解が不十分なままその経営に携わるとい状況も見受けられ、家主として、事業リスクはもとより、賃貸住宅のローン返済や長期的な維持管理のための計画的な修繕工事費用などへの理解が必要。
- 賃貸住宅管理業を巡るトラブルは、家主だけの被害に留まらず、入居者の居住の安定に深刻な影響。
- 適正な業務の遂行についてさらに徹底を図ることが課題である一方で、小規模な管理業者については、地域における属人的な信頼関係で行われているものを中心であることから比較的トラブルは少なく、預かり金や報酬等取り扱う金額も少額であるため、一定の配慮が必要。
- 顧客からの信頼向上、金融機関・建設業者などの関連事業者との適切な連携のため、賃貸不動産経営管理士に対する社会的役割の明確化も課題。

現状

課題

- 一般的な受託管理とサブリースの各々の課題を踏まえ、関係省庁との連携を図りながら、賃貸住宅管理業の枠組みについて、より実効性のある形で制度の構築・改善を図っていくことが必要。

賃貸住宅管理業の 適正化に向けた 今後の取組

- 賃貸住宅管理の専門家による適切な説明など、賃貸住宅管理業者の守るべきルールの明確化を図り、その実施の実効性を担保して、適正な賃貸住宅管理の確保を推進していくため、小規模事業者への一定の配慮など現行制度に必要な改善を加えつつ、賃貸住宅管理業の登録制度について、投資用不動産を巡るトラブルが多発している現状に鑑み、実態を詳細に把握した上で、法制化に向けた検討を進めるべき。

今後の賃貸住宅管理業のあり方に関する提言

平成 30 年 10 月

賃貸住宅管理業等のあり方に関する検討会

賃貸住宅は住宅ストックの4分の1以上（約1,458万戸）を占めており、多様な居住ニーズに応えるものとして必要不可欠となっている。国民が日々の生活を送る基盤として、また、良好なストックとして長期間にわたり活用される上でも、適切な維持管理が行われることが必要である。

このためには、管理に携わる事業者の業務が適正になされることが必要であり、これまでも、国土交通省や各事業者の団体等により、賃貸住宅管理業の適正化に係る制度の検討等がなされてきたところである。

特に近年は、人口減少・超高齢社会の到来や空き家等の増大などを背景に賃貸住宅の管理の必要性が一層高まっており、賃貸住宅管理業者の役割の強化や、住宅を借り上げて転貸するサブリース等を巡るトラブルの発生を踏まえた業務の適正化が一層求められるようになってきている。

さらに、本年6月15日に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針2018」においても、賃貸住宅管理業を含む不動産管理業の適正化などにより、住宅市場の活性化を図り、多様なライフステージに対応した住まいの確保を目指すとの考え方が示されたところである。

本検討会においても、「賃貸住宅標準管理委託契約書」、「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」の改訂などについて検討し改善を図ってきたところであるが、一般、賃貸住宅管理業を巡るこれまでの経緯等や、現状と課題等を踏まえ、賃貸住宅管理業者登録制度の法制化について、次のとおり提言する。

今後、この提言を踏まえた適切な対応について具体的に検討されることを強く期待する。

1. 賃貸住宅管理業を巡るこれまでの経緯等

(1) 賃貸住宅管理業者登録制度に係る国土交通省告示の制定（平成23年12月）

平成22年2月の社会資本整備審議会産業分科会不動産部会における議論の整理（「賃貸不動産管理業の適正化のための制度について」）を踏まえ、業務の適正な

運営を確保し、賃借人及び賃貸人の利益の保護を図るため、国土交通省告示による任意の制度として賃貸住宅管理業者登録制度が平成23年12月に開始された。

任意の登録制度とされたのは、強制力・執行力の面で法制度に劣るが柔軟な制度運用が可能と考えられたためであり、制度創設当初は、将来的な法律に基づく制度構築に向けた試行的な制度として位置づけられていた。なお、法制度の導入に向けた検討については、国民の意見、事業者団体による取組状況などを踏まえることとされた。

(2) 制度開始5年後の国土交通省告示の改正（平成28年9月）

賃貸住宅管理業者登録制度の運用開始から5年目の制度検証として、平成27年度に「賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会」において、登録制度・運用の見直しの検討が行われ、具体的な対策が取りまとめられた。

第一に、管理業務の適正化に向けたルールの見直しとして、賃貸人への重要事項説明等を一定の資格者等が行うようルール化するとともに、サブリースの借り上げ家賃等を含む賃貸人への重要事項説明の徹底を行うべきことが示された。また、一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会において運用されている賃貸不動産経営管理士等が重要事項説明を行う者として位置づけるべきとされた。こうした趣旨を反映し、平成28年8月には、賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則が改正され、同年9月に施行された。

施行と併せ、国土交通省の通知「サブリースに関するトラブルの防止に向けて」が発出（平成30年2月再通知）され、登録制度のルールの遵守に加え、賃貸住宅の建設に係る契約をする段階から、将来の借り上げ家賃の変動等について土地所有者等に十分な説明を行うよう、指導が進められた。

第二に、登録制度の活用の推進に向けては、賃貸人・賃借人に対する登録制度の周知・広報の必要性が示された。これを踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）が改正（平成28年9月）され、賃貸住宅の媒介時における重要事項説明項目の管理の委託先の欄に、賃貸住宅管理業者の登録番号の項目を追加し、登録された賃貸住宅管理業者の有無を賃借人が容易に知り得るようにするといった対応等が講じられた。

第三に、管理業者の登録の促進のため、国に対する業務等状況報告の内容の簡素化や管理業者に対する登録制度の周知等を行うべきことが示された。これを受け、業務等状況報告書の簡素化等の対応が講じられた（平成28年8月賃貸住宅管理業者登録規程改正）。

(3) 国土交通省告示の改正後の主な対応

国土交通省告示の改正以降、登録制度の周知を図るため、国土交通省による事業者向け説明会の開催や家主に向けた制度周知のためのパンフレットの累計約12,500部の配布などが講じられた。

また、平成30年3月、本検討会における検討を踏まえ、「賃貸住宅標準管理委託契約書」、「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」の改訂を行い、家賃変動・改定等の明確化やサブリース業者からの一定期間内の解約の制限等に係る内容を盛り込む等の対応が講じられたところである。併せて、国土交通省と消費者庁が連携し、サブリース契約を検討されている方及びサブリース住宅に入居する方に向けて、サブリース契約に関連する注意点等を取りまとめたパンフレットが作成され、両省庁のホームページや消費生活センター等において周知が図られているところである。

登録の促進としては、現下のサブリースを巡るトラブルの発生も踏まえ、非登録となっている大手の賃貸住宅管理業者への登録の働き掛け等も実施されてきたところである。

さらに、平成29年10月に施行した改正住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）において、生活保護を受給している入居者が家賃の請求に応じない場合等に福祉事務所に通知できる者として、登録を受けた賃貸住宅管理業者が位置づけられた。また、平成30年6月施行の住宅宿泊事業法において、住宅宿泊管理業者に求められる実務能力として認められる資格の一つに、登録を受けた賃貸住宅管理業者や賃貸不動産経営管理士が位置づけられた。

こうした取り組みを通じ、現在は、4千を超える事業者が登録を受け、登録事業者による管理戸数が民営借家全体の約半数を占めるに至っている。賃貸不動産経営管理士は、賃貸住宅管理業者登録制度への位置づけの強化も背景に、累計の合格者数が5万人を超え、普及が進んでいるところである。

2. 賃貸住宅管理業を取り巻く現状と課題

- ① 賃貸住宅は、高齢の家主の比率が高くなっており、また、近年急増する空き家の半数以上を占めていることなどから、家主による自主管理が難しくなるケースが今後ますます増加するものと考えられる。管理の専門家である賃貸住宅管理業者への期待が高まる一方、賃貸住宅管理業者との間のトラブルは依然として発生している。

例えば、

- ・ 賃貸住宅管理業者から賃料の送金が滞る、賃借人に敷金が返金されない
- ・ 重要事項説明や契約書面の交付がなされず、根拠が不明確なまま賃料が管理報酬と相殺される
- ・ 修理や修繕の実施状況について問い合わせても報告がなされない

等の管理に関する苦情・相談が現状においても寄せられているところであり、今後、管理戸数の増加に伴って更に管理に関する苦情・相談が増えることが懸念される。

さらに、下記で述べるサブリース同様に、一般的な受託管理を中心に行う事業者も、家主に対して土地購入や賃貸物件の新築を促して管理を受託するケースもある。こうしたケースでは、家主が賃貸住宅経営のリスクに対する理解が不十分なまま、その経営に携わるという状況も見受けられる。家主として、事業リスクはもとより、賃貸住宅のローン返済や長期にわたる維持管理に必要な計画的な修繕工事費用などについても理解することが必要である。

- ② また、最近のシェアハウス投資問題など、サブリース業者等がサブリース契約の家賃保証を強調して賃貸住宅を新築させた後、当初の想定より入居率が低いことを理由に賃料の減額や解約を迫り、家主とトラブルとなる事例が発生している。その他、例えば、

- ・ サブリース契約を解約する際に行き過ぎた違約金や修繕委託契約の解除を求められた
- ・ サブリース業者の経営が破綻して、賃料の支払いが停止された

等の苦情・相談も寄せられている。特に最近では、非登録のサブリース業者が破産手続開始決定を受ける事例が相次いでいる。

サブリースの借り上げ家賃については、家主に対して、将来の家賃変動等とはもとより、当初家賃の根拠を示していくこともトラブル防止に向けた方策の一つと考えられる。

- ③ 賃貸住宅管理業を巡るトラブルは、家主だけの被害に留まらず、賃貸住宅経営の行き詰まりにより、入居者の居住の安定に深刻な影響を与えることも懸念される。

- ④ 前述のとおり、賃貸住宅管理業の適正化に向けた取組が講じられてきたところであるが、賃貸住宅管理業者登録制度の趣旨に則った適正な業務の遂行について、今後さらに徹底を図ることが課題である。

一方で、小規模な管理業者については、地域における属人的な信頼関係において行われているものが中心であることから比較的トラブルは少なく、預り金や報酬等取り扱う金額も少額であるため、一定の配慮を要することに留意しなければならない。

また、顧客からの信頼を一層向上させ、また、金融機関や建設業者など関連する事業者との適切な連携を円滑に進めるためには、賃貸不動産経営管理士に対する社会的役割の明確化も課題である。

3. 賃貸住宅管理業の適正化に向けた今後の取組

以上のように、家主の高齢化や空き家の増大等に伴い、賃貸住宅管理業の裾野が広がり、今後もその拡大が見込まれており、その適正な管理の確保が欠かせない状況となっている。また、近年のサブリースに係るトラブルへの対応の強化が必要である。

これらの課題に対応していくため、一般的な受託管理とサブリースの各々の課題を踏まえ、関係省庁との連携を図りながら、賃貸住宅管理業の枠組みについても、より実効性のある形で制度の構築・改善を図っていくことが必要である。

このため、現在、国土交通省の告示で行われている賃貸住宅管理業者登録制度を踏まえ、マンション管理業や住宅宿泊管理業の法制度を参考に、賃貸住宅管理の専門家による適切な説明など、賃貸住宅管理業者の守るべきルールの明確化を図り、その実施の実効性を担保して、適正な賃貸住宅管理の確保を推進していくため、小規模事業者への一定の配慮など現行制度に必要な改善を加えつつ、賃貸住宅管理業の登録制度について、法制化に向けた検討を進めるべきである。

なお、具体的な制度設計にあたっては、投資用不動産を巡るトラブルが多発している現状に鑑み、以下のような実態を詳細に把握して検討を進めるべきである。

- ・賃貸住宅の管理受託を前提として土地の購入や賃貸住宅の建設を勧誘するケースの実態
- ・賃貸住宅以外の不動産に係るサブリースの実態
- ・個人の不動産投資の実態 等

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！

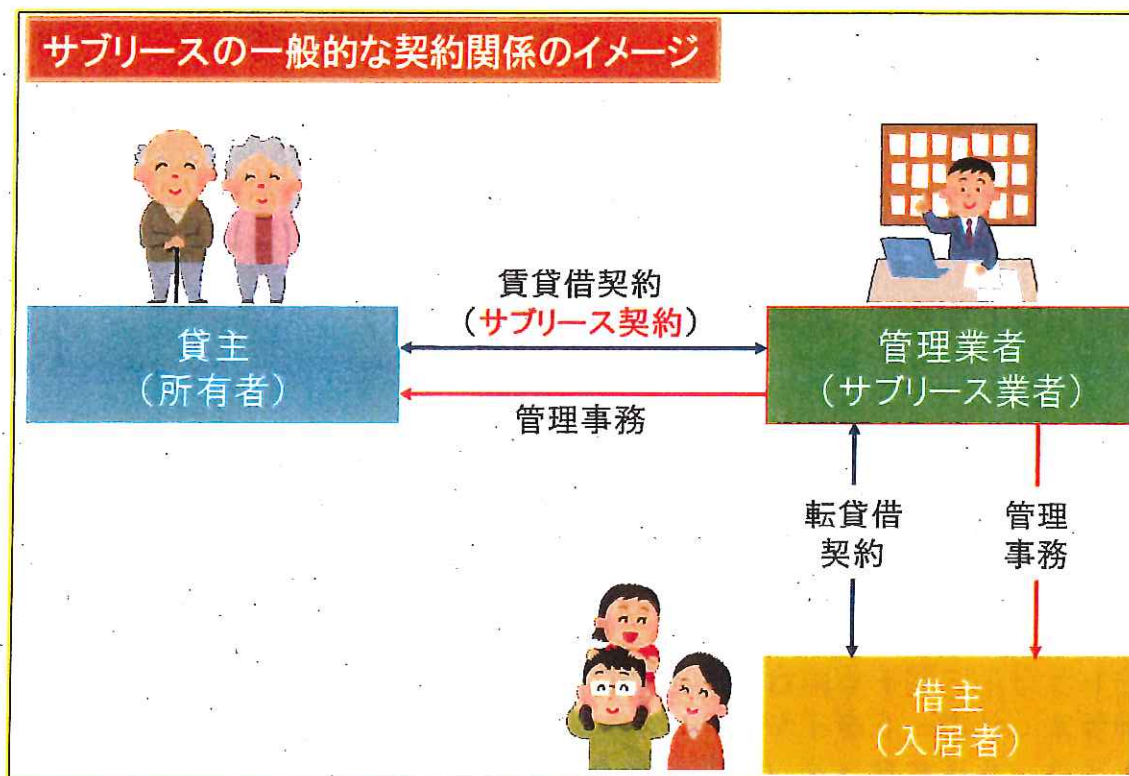
平成30年3月27日公表（平成30年10月26日更新）

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）

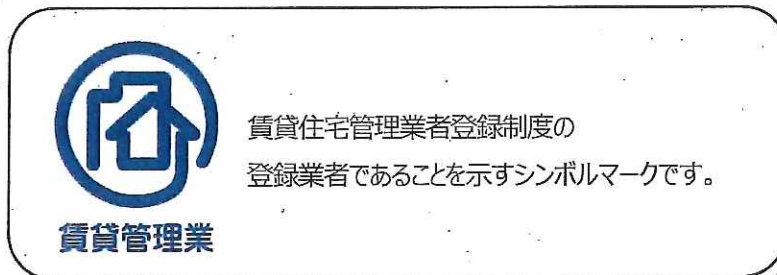
※お問合せ内容に応じて、解決に役立つ法制度や、相談機関・団体などに関する情報を提供しています。

<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まいよう、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】

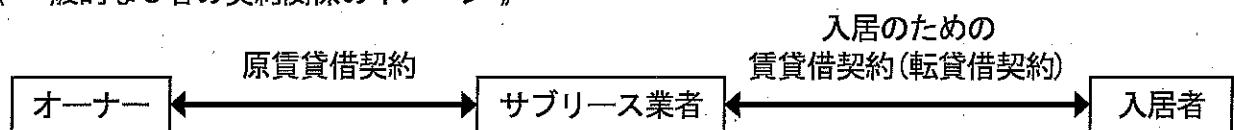
- 原賃貸借契約が終了すると、サブリース業者と入居者との契約も終了し、退去しなければならない場合があります。
- 原賃貸借契約に「この契約が終了したときは、サブリース業者の地位をオーナーが引き継ぐ」旨の規定※があれば、原賃貸借契約が終了しても、退去する必要はありません。

※ 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。なお、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

《 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、自らが賃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。

＜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

○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。

＜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日公表（平成30年10月26日更新）

消費者庁
国土交通省

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>

○娘が入居しようとしているシェアハウスの管理会社が民事再生になった。契約前だが今後どうしたらよいか。【平成30年10月26日事例追加】

○入居しているシェアハウスの管理会社が民事再生手続を申し立てているが、電気料金が2か月未納で電気が止められると連絡がきた。【平成30年10月26日事例追加】

○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】

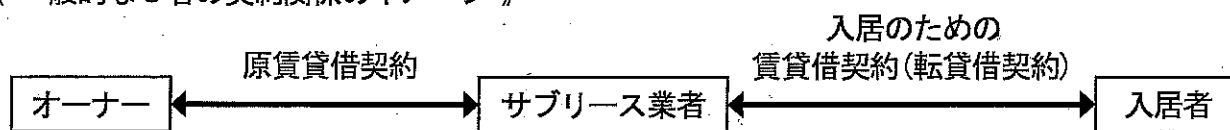
- 原賃貸借契約が終了すると、サブリース業者と入居者との契約も終了し、退去しなければならない場合があります。
- 原賃貸借契約に「この契約が終了したときは、サブリース業者の地位をオーナーが引き継ぐ」旨の規定※があれば、原賃貸借契約が終了しても、退去する必要はありません。

※ 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。なお、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)

《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、自らが賃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。