

## サブリースに関する主な論点

---

## サブリース事業に関する主な論点①「勧誘者」に該当する基準

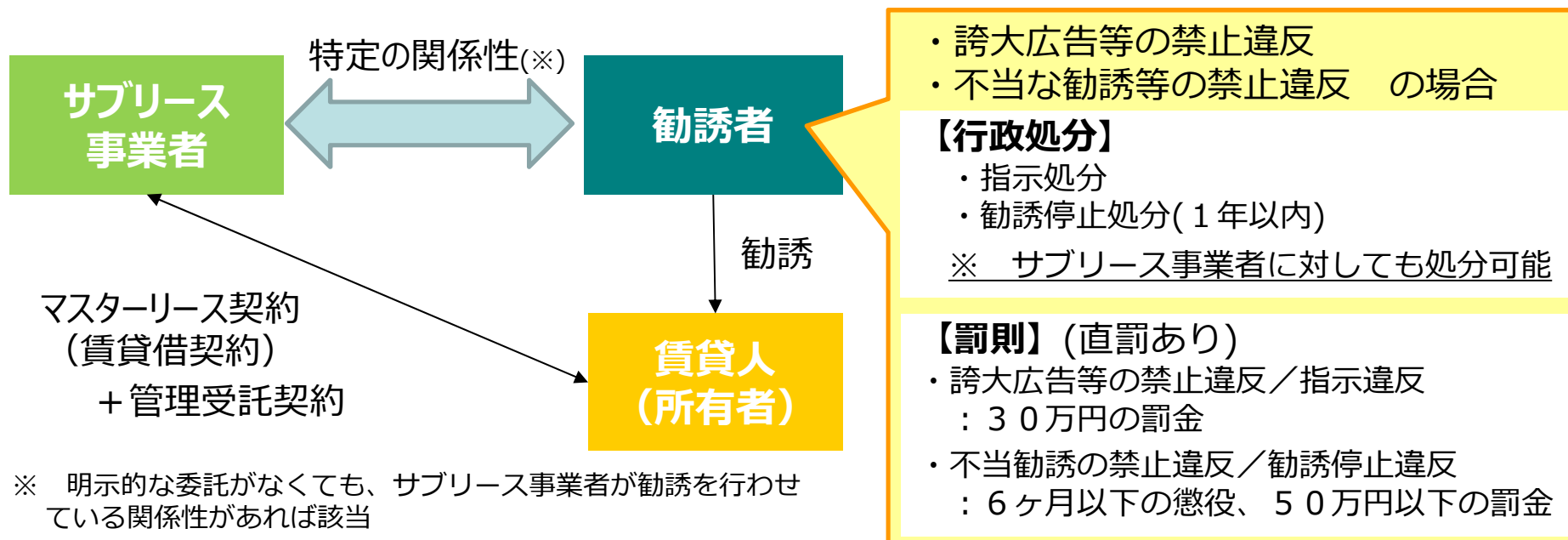
- 誇大広告等の禁止（第28条）、不当な勧誘等の禁止（第29条）については、サブリース事業者のみならず、「勧誘者」も規制がかかり、違反者は、行政処分や罰則の対象になる。

### 勧誘者の定義（第28条）

サブリース業者がマスターリース契約の締結についての勧誘を行わせる者

### 勧誘者と考えられる例

- ① 自己の事業にメリットを享受する等契約締結に向けて特定のサブリース業者との特定の関係性がある者
- ② サブリース業者との資本関係、契約関係の有無は問わない



## サブリース事業に関する主な論点②「誇大広告」に該当する基準

- 特定賃貸借契約の条件について広告するときは、契約の相手方に支払うべき家賃、維持保全の実施方法等について、著しく事実に相違する表示、実際のものよりも著しく優良・有利であると人を誤認するような表示を禁止。

### 誇大広告の具体例

#### ① 著しく事実に相違する表示

- ・ 家賃減額リスクがあるにもかかわらず、  
**「支払い家賃は契約期間内確実に保証！一切収入が下がりにません！」** と表示
- ・ 修繕費の大半がオーナー負担にもかかわらず、  
**「オーナーによる維持保全は費用負担も含め一切不要！」** と表示

#### ② 実際のものよりも著しく優良・有利であると人を誤認するような表示

- ・ 特別な契約条件がないにもかかわらず  
**「30年間家賃保証付きの特別な契約」** と表示
- ・ 実際には客観的根拠がないにもかかわらず、  
**「維持保全の費用は他社の半分程度で済む」** と表示

## 【参考】打ち消し表示について

- 一般消費者に対して、商品・サービスの内容や取引条件について断定的表現や目立つ表現などを使うような強調表示は、それが事実と反するものでない限り何ら問題となることはないが、仮に例外などがあるときは、その旨の表示（打ち消し表示）を分かりやすく適切に行わなければ、その強調表示は消費者に誤認され、不当表示として景品表示法上問題となるおそれがある。
- 打ち消し表示の内容を一般消費者が正しく認識できないことにより、商品・サービスの内容や取引条件について実際のもの又は競争事業者に係るものよりも著しく優良又は有利であると一般消費者に誤認される場合、景品表示法上問題となるおそれがある。

### 景品表示法上問題となるおそれのある表示方法

○ 打ち消し表示の内容を一般消費者が正しく認識できるように適切な表示方法で表示されているか否かについては、**打ち消し表示の文字の大きさ、配置箇所、色等から総合的に判断される。**

#### ・ **打ち消し表示の文字の大きさ**

⇒ 一般消費者が打ち消し表示を見落としてしまうほど文字が小さく、打ち消し表示の内容を一般消費者が正しく認識できない場合

#### ・ **強調表示の文字と打ち消し表示の文字の大きさのバランス**

⇒ 打ち消し表示の文字の大きさが強調表示の文字の大きさに比べて著しく小さく、印象の強い強調表示に注意が向き、打ち消し表示の内容を一般消費者が正しく認識できない場合

#### ・ **打ち消し表示の配置箇所**

⇒ 打ち消し表示の文字の大きさが、一般消費者が見落としてしまうほど小さくない場合であったとしても、打ち消し表示が強調表示から離れた場所に表示されており、強調表示に対する打ち消し表示であることを認識できない場合

#### ・ **打ち消し表示と背景の区別**

⇒ 打ち消し表示の背景が無地の単色ではなく複数の色彩が入り組んでおり、打ち消し表示の文字と背景との区別が付きにくい場合

#### ・ **【動画広告】打ち消し表示が含まれる画面の表示時間**

⇒ 実際に一般消費者が動画広告を視聴する状況において打ち消し表示を読み終えることができないような場合

## サブリース事業に関する主な論点③「不当勧誘」に該当する基準

- 特定賃貸借契約の締結の勧誘をするに際し、又はその解除を妨げるため、契約の相手方・相手方になろうとする者に対して、判断に影響を及ぼす重要事項につき、故意の事実不告知・不実告知を禁止。
- その他、契約に関する行為で、契約の相手方・相手方になろうとする者の保護に欠ける行為を禁止。

### 不当な勧誘等の具体例

#### ① 相手方の判断に影響を及ぼす重要事項につき、**故意に事実を告げない**勧誘行為

- ・ **将来の家賃減額リスク**があること（借地借家法上の減額請求権）
  - ・ **将来的に契約解除の可能性**があること
  - ・ **オーナーの維持保全の費用負担**があること
- などについて、**あえて伝えず**、サブリース事業のメリットのみを伝えるような勧誘行為

#### ② 相手方の判断に影響を及ぼす重要事項につき、**不実のことを告げる**勧誘行為

- ・ 将来の家賃減額リスクがあるのに、**家賃収入は将来にわたって確実に保証**される
  - ・ 大規模な修繕費用はオーナー負担であるのに、**維持修繕費用は全て事業者負担**である
  - ・ サブリース事業であれば、**家賃100%保証で、絶対に損はしない**
  - ・ 当社のサブリース方式なら**入居率は確実であり、絶対家賃保証**できる
- などと、**事実と異なることを伝え**、サブリース事業をメリットがあるように伝えるような勧誘行為

#### ③ **契約の相手方・相手方になろうとする者の保護に欠ける**行為の禁止 【省令委任事項】

- ・ **早朝深夜に電話・訪問**し勧誘する行為
- ・ **契約締結・更新しない意思を表示したにもかかわらず、執拗に勧誘**する行為 などを想定。

## (参考) 関係法令

○賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年6月19日法律第60号）【抜粋】

### 第二十八条（誇大広告等の禁止）

特定転貸事業者又は**勧誘者**（特定転貸事業者が特定賃貸借契約の締結についての勧誘を行わせる者をいう。以下同じ。）（以下「特定転貸事業者等」という。）は、第二条第五項に規定する事業に係る特定賃貸借契約の条件について広告をするときは、特定賃貸借契約に基づき特定転貸事業者が支払うべき家賃、賃貸住宅の維持保全の実施方法、特定賃貸借契約の解除に関する事項その他の国土交通省令で定める事項について、**著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示**をしてはならない。

### 第二十九条（不当な勧誘等の禁止）

特定転貸事業者は、次に掲げる行為をしてはならない。

- 一 特定賃貸借契約の締結の勧誘をするに際し、又はその解除を妨げるため、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者に対し、当該特定賃貸借契約に関する事項であって特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、**故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為**
- 二 前号に掲げるもののほか、特定賃貸借契約に関する行為であって、**特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるもの**

## サブリース事業に関する主な論点④重要事項説明の具体的内容

### 趣旨

○オーナーは、経験・専門知識に乏しい個人が多く、サブリース業者との間では経験・専門知識等に大きな格差があり、サブリース業者の中には、このような格差を利用し、オーナーに十分な説明を行わず、契約内容を誤認させたまま、契約を締結させる業者が存在し、トラブルに発展する事案が多発している。

○オーナーが契約内容を正しく理解した上で、適切なリスク判断のもと、マスターリース契約を締結することができる環境を整えるため、サブリース業者に対し、マスターリース契約締結の判断に必要な情報として、賃貸の条件に関する事項、契約の解除・更新に関する事項、維持保全の内容・費用に関する事項、入居者への対応に関する事項等を契約締結前に書面交付し、説明する必要がある。

### 重要事項説明に盛り込むべき事項（案）

#### ○賃貸の条件に関する事項

- ・オーナーに支払う家賃
- ・賃料の減額リスク  
(借地借家法32条の減額請求権) 等

#### ○契約の解除・更新に関する事項

- ・契約期間中の解約リスク、更新拒絶リスク  
(借地借家法28条の解約の申入れ、更新拒絶)
- ・契約終了時の転貸人の地位の承継 等

#### ○維持保全の内容・費用に関する事項

- ・維持保全の実施内容・方法、対象範囲
- ・費用の分担 等

#### ○入居者への対応に関する事項

- ・入居者への管理内容の周知方法 等

#### ○その他

- ・契約の対象となる賃貸住宅
- ・契約期間
- ・転貸の条件に関する事項 等