

サブリース契約とは？サブリース契約は電子化できるのか

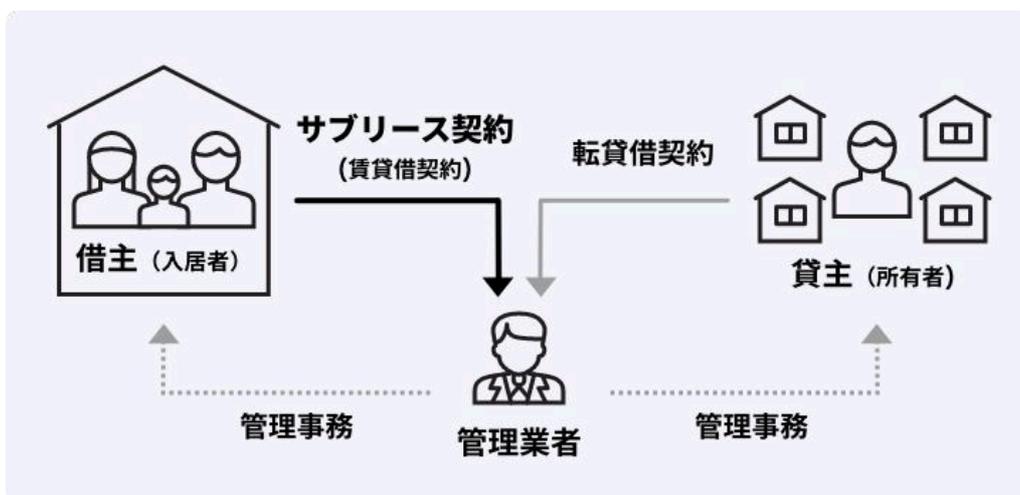


近年、あらゆる分野で電子化が進んでいますが、不動産賃貸においても例外ではありません。サブリース契約では電子化が一部可能ですが、電子化できる部分とできない部分があります。

今回は、サブリース契約の概要、サブリース契約を電子化できる範囲できない範囲、サブリース契約の注意点をお伝えします。

サブリース契約とは

サブリース契約とは、サブリース業者とよばれる不動産業者が物件所有者から賃貸アパートなどの物件を一括で借り上げて、転貸人として入居者へ物件を賃貸する契約形態をいいます。



サブリース契約のメリットは家賃保証

賃貸物件を所有する大家はサブリース業者と賃貸借契約を締結し、サブリース業者が入居者と賃貸借契約を締結します。大家と入居者は直接契約せず、入居者からの家賃はサブリース業者が受け取って手数料を差し引き、大家へ家賃を払います。



入居者がいてもいなくても、サブリース業者が物件を借り続けることになるので、大家は安定してサブリース業者から家賃を受け取れます。このように、「家賃保証される」のがサブリース契約の大きなメリットです。

しかし一方で、大家と以下のようなトラブルが多発し、問題となりました。

- ・ サブリース業者との契約更新のたびに家賃を切り下げられる
- ・ 借地借家法の規制により、大家側からの契約解除が困難
- ・ 管理コストが高くなって収益性が低下

サブリース業者からきちんとリスクについての説明を受けられなかったため、国民生活センターへも多数の大家からの苦情相談が寄せられました。2010年代前半から不正契約や訴訟問題が多発し、社会問題となっています。



サブリース新法によるサブリース業者への規制

そこで「賃貸住宅の管理業務などの適正化に関する法律（賃貸住宅管理業法）」が制定され、サブリース業者への規制が強化されました（2020年6月19日公布）。賃貸住宅管理業法は通称「サブリース新法」とよばれています。

サブリース新法による規制内容は、主に以下の3点です。

- ・ 誇大広告の禁止

- ・ 不当な勧誘方法の禁止
- ・ 大家への重要事項説明と書面交付の義務付け

なお法律上、サブリース業者を「特定転貸事業者」といいます。最近よくみかける「社宅代行業者」も「特定転貸事業者」として、サブリース新法による規制を受けます



サブリース契約で必要となる契約書や書面の種類

サブリース契約のスキームには、「大家とサブリース会社との契約」と、「サブリース会社と賃借人との契約」の2種類の契約が関連します。大家とサブリース業者との契約を「マスターリース契約」、サブリース業者と賃借人との契約を「サブリース契約」といいます。

サブリース契約を有効に機能させるため、以下の4種類の書面が必要となります。

サブリース業者と大家の賃貸借契約書

サブリース業者が大家から物件を借り上げる時のマスターリース契約書です。

大家への重要事項説明書

サブリース業者が大家とマスターリース契約を締結する際、サブリース業者が大家に重要事項説明を行って重要事項説明書を交付しなければなりません。

サブリース業者と賃借人の賃貸借契約書

サブリース業者が入居者と締結する賃貸借契約書です。

賃借人への重要事項説明書

サブリース業者が入居者へ重要事項説明を行い、交付しなければならない書類です。上記のうち「大家への重要事項説明書」は、サブリース新法によって新たに要求されるようになったものです。



サブリース契約の電子化は可能

サブリース契約では、多数の契約書や重要事項説明書などの書面が必要です。電子化できれば手間もかからず保管スペースも不要となって、コストカットできるでしょう。

ただし、サブリース契約で必要な契約書や書面には、電子化できるものとできないものがあります。

電子化できる書面

以下の2つの書類については、サブリース新法により電子化が認められています（サブリース新法13条、14条）。

- ・ サブリース業者と大家のマスターリース契約書
- ・ サブリース業者から大家への重要事項説明書

ただし電子化するには「大家の承諾」が必要です。大家が納得しない場合、契約書と重要事項説明書を書面で作成して交付しなければなりません。

電子化できない書面

2021年11月時点において、以下の2つの書類については電子化が認められていません。

- ・ サブリース業者と賃借人との賃貸借契約書
- ・ 賃借人に対する重要事項説明書

宅地建物取引業法により、賃貸人と入居者との間の上記書類は書面で作成しなければならないと規定されているためです（宅建業法35条、37条）。

つまり現時点においては「大家とサブリース業者とのマスターリース契約については大家の承諾があれば電子化できる」けれども「サブリース業者と入居者の賃貸借契約では電子化が認められない」という結論になります。

将来的には電子化が可能になる

現在、デジタル化推進のための法整備が進められており、不動産に関する契約全般の電子化が認められようとしています。

具体的には「デジタル社会形成整備法」により、これまでは電子化が認められなかった各分野において、電子化できるように変わります。宅建業法関係書面については、2022年5月までに施行される予定です。施行されればサブリース業者と入居者との間の賃貸借契約書や重要事項説明書も電子化が認められます。



サブリース契約書面を電子化するときの注意点

サブリース契約関係の書面を電子化するときには、以下のような点に注意が必要です。

マスターリース契約の電子化には大家の承諾が必要

大家とのマスターリース契約書や大家に対する重要事項説明書については、現時点でもサブリース新法によって電子化が認められます。ただし「大家の承諾」がある場合に限定されます。

サブリース業者としては、「大家から承諾を得た証拠」を残しておかないと、後からトラブルになるリスクが発生します。たとえば大家とのメールのやり取りを保存したり、契約書の書面内容に承諾条項を盛り込んだりする対応が必要となるでしょう。

大家側としては、「納得しなければ電子書面を押し付けられない」と知っておくべきです。サブリース業者が当然のように電子契約やIT重要事項説明を提示してきたとき、書面を希望するならばはっきり意思を伝えて書面を交付してもらいましょう。

現時点では賃借人との関係では書面交付が必要

2021年11月時点では、サブリース業者と賃借人との賃貸借契約において、契約書も重要事項説明書も書面で作成しなければなりません。ただし2022年5月までに電子化が可能となる見込みです。

サブリース関係書面について全面的な電子化を希望するなら、法改正のタイミングを意識しておきましょう。