

「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」 の見直しに係る論点と方向性

<見直しの背景>

現行のサブリース住宅原賃貸借標準契約書は、サブリース事業の当事者間における紛争の未然防止を図るため、平成19年に作成された。

その後、サブリースを含む賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設け、賃貸住宅の管理業務の適正化を図るため、平成23年に賃貸住宅管理業者登録制度が施行され、平成28年にサブリースに関するトラブル等に対応するため、一部改正を行ったところである。

現行のサブリース住宅原賃貸借標準契約書は、賃貸住宅管理業者登録制度の規定が十分に反映されていないため、見直しが必要である。

<見直し事項>

①賃貸住宅管理業者登録制度を踏まえた見直し事項

- 賃貸住宅管理業務処理準則第9条第1項（契約成立時の書面）
- 賃貸住宅管理業務処理準則第9条第3項（実務経験者等の記名押印）

今回（第1回）の
検討事項

②その他、現在を取り巻く環境の変化等を踏まえた見直し事項

- 個人情報保護
- 通常管理業務以外の管理業務に係る取り扱い
- 物件所有者の賠償責任保険加入状況の確認
- 管理業者の変更時の円滑な引継ぎ又は精算 等

次回（第2回）の
検討事項

①賃貸住宅管理業者登録制度を踏まえた見直し事項と方向性

賃貸住宅管理業務処理準則

現行サブリース住宅原賃貸借 標準契約書条文

見直し事項 及び方向性(案)

賃貸住宅管理業務処理準則第9条第1項1号（宅地建物取引業法第37条第2項各号に掲げる事項）

第9条（転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付）

賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅を転貸するために自らを賃借人とする賃貸借契約を締結したときは、当該賃貸人に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一 **宅地建物取引業法第三十七条第二項各号に掲げる事項**（同項の規定の適用がある場合を除く。）

<宅地建物取引業法>

第37条（書面の交付）

2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の貸借に関し、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一 前項第一号（当事者の氏名（法人にあつては、その名称）及び住所）、第二号（当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するために必要な表示又は**当該建物の所在、種類**、構造その他当該建物を特定するために必要な表示）、第四号（宅地又は建物の引渡しの時期）、第七号（契約の解除に関する定めがあるときは、その内容）、第八号（損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容）及び第十号（天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容）に掲げる事項

二 借賃の額並びにその支払の時期及び方法

三 **借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期**及び目的

頭書部分（1）

賃貸借の目的物

※**建物の種類に関する記載なし**

頭書部分（3）引渡日

頭書部分（4）賃料等

※**敷金の支払期限、支払方法に関する記載なし**

第14条（契約の解除）

<契約書>

頭書部分(1)に「**建物の種類**」欄を追加

頭書部分(4)に「**敷金の支払期限**」「**支払方法**」欄を追加

<コメント>

頭書関係①に「**引渡日**」、頭書関係②に「**賃料等**」、賃料等第14条関係①に「**契約の解除**」に係る**登録制度遵守**に関する内容を追加)

①賃貸住宅管理業者登録制度を踏まえた見直し事項と方向性

賃貸住宅管理業務処理準則

現行サブリース住宅原賃貸借 標準契約書条文

見直し事項 及び方向性(案)

賃貸住宅管理業務処理準則第9条第1項2号（管理事務の内容及び実施方法）

第9条（転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付）

二 第六条第一項第三号に掲げる事項

第6条（賃貸人に対する管理受託契約の成立時の書面の交付）
三 管理事務の内容及び実施方法（第十六条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。）

第14条（管理事務の再委託）

賃貸住宅管理業者は、管理受託契約に管理事務の再委託に関する事項を定めた場合には、管理事務を他の者に再委託することができる。

2 賃貸住宅管理業者は、**基幹事務※については、これを一括して他の者に委託してはならない。**

3 賃貸住宅管理業者は、管理事務を再委託する場合には、再委託を受けた者が、この準則の定めるところによりその業務を行うよう努めなければならない。

※基幹事務とは、「家賃、敷金等の受領に係る事務」

「賃貸借契約の更新に係る事務」

「賃貸借契約の終了に係る事務」をいう。

（賃貸住宅管理業者登録規程第2条第2項）

（対応条文なし）

基幹事務の一括再委託の禁止に関する事項

<契約書>

第9条の2に条文を追加

<コメント>

第9条の2関係①②にコメントを追加

①賃貸住宅管理業者登録制度を踏まえた見直し事項と方向性

賃貸住宅管理業務処理準則	現行サブリース住宅原賃貸借標準契約書条文	見直し事項及び方向性(案)
<p>第16条（財産の分別管理） 賃貸住宅管理業者は、その<u>受領する家賃等については、整然と管理する方法により、自己の固有財産及び他の賃貸人の財産と分別して管理しなければならない。</u></p>	<p>第5条（賃料） 乙は、頭書(4)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。</p> <p>第7条（敷金） 乙は、本契約から生じる債務の担保として頭書(4)に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。</p>	<p>財産の分別管理に関する事項</p> <p><契約書> 第5条第4項及び第7条第5項に条文を追加</p> <p><コメント> 第5条関係③及び第7条関係③にコメントを追加</p>
<p>第17条（管理事務の報告） 賃貸住宅管理業者は、<u>定期的に、管理受託契約又は賃貸借契約を締結した賃貸人に対し、当該管理事務に関する報告をしなければならない。</u></p>	<p>(対応条文なし)</p>	<p>管理事務の報告に関する事項</p> <p><契約書> 第9条第3項に条文を追加</p> <p><コメント> 第9条関係①②にコメントを追加</p>

①賃貸住宅管理業者登録制度を踏まえた見直し事項と方向性

賃貸住宅管理業務処理準則	現行サブリース住宅原賃貸借標準契約書条文	見直し事項及び方向性(案)
賃貸住宅管理業務処理準則第9条第1項第3号 (転貸の条件に関する定めがあるときは、その内容)		
<p>第9条 (転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付)</p> <p>三 転貸の条件に関する定めがあるときは、その内容</p> <p><住宅宿泊事業法施行規則 (案)> (宿泊事業者の届出)</p> <p>届出をしようとする者が賃借人又は転借人である場合においては、賃貸人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした賃借物の転貸を承諾している旨</p> <p>※住宅宿泊事業法により制限の予定</p>	<p>第8条 (転貸の条件等)</p> <p>甲は、頭書(6)に記載する転貸の条件に従い乙が本物件を転貸することを承諾する。</p> <p>2 乙は、前項の転貸の条件について、その遵守の状況を、甲の求めに応じ報告しなければならない。</p>	<p>民泊の可否に関する事項</p> <p><コメント> 第8条関係②にコメントを追加</p>

①賃貸住宅管理業者登録制度を踏まえた見直し事項と方向性

賃貸住宅管理業務処理準則

現行サブリース住宅原賃貸借標準契約書条文

見直し事項及び方向性(案)

賃貸住宅管理業務処理準則第9条第1項4号

(借賃について、空室時等に異なる借賃とする定め又は将来の借賃の変動に係る条件に関する定めがあるときは、その内容)

第9条（転賃の場合の賃貸人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付）

四 **借賃について、空室時等に異なる借賃とする定め又は将来の借賃の変動に係る条件に関する定めがあるときは、その内容**

第5条（賃料）

乙は、頭書(4)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

2 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算した額とする。

3 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。

一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合

二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合

三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

家賃変動、改定等の明確化

<コメント>

第5条関係①②にコメントを追加

①賃貸住宅管理業者登録制度を踏まえた見直し事項と方向性

賃貸住宅管理業務処理準則

現行サブリース住宅原賃貸借標準契約書条文

見直し事項及び方向性(案)

賃貸住宅管理業務処理準則第9条第1項5号

(当該契約が終了した場合における転貸人の地位の承継に関する定めがあるときは、その内容)

第9条（転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付）

五 当該契約が終了した場合における転貸人の地位の承継に関する定めがあるときは、その内容

第18条（地位の承継）

本契約が終了した場合には、甲は、転貸借契約における乙の転貸人の地位を当然に承継する。

2 前項の場合、乙は、転借人から預かっている敷金、賃貸借契約書、その他地位の承継に際し必要な書類を甲に引き渡さなければならない。

現行条文で対応しているため、見直しの必要なし

①賃貸住宅管理業者登録制度を踏まえた見直し事項と方向性

賃貸住宅管理業務処理準則

現行サブリース住宅原賃貸借標準契約書条文

見直し事項及び方向性(案)

賃貸住宅管理業務処理準則第9条第3項（実務経験者等の記名押印）

第9条（転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約の成立時の書面の交付）

3 賃貸住宅管理業者は、前二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、**実務経験者等をして、当該書面に記名押印させなければならない。**

（記名押印欄）

貸主（甲）	住所 氏名	印
借主（乙）	住所 氏名	印
連帯保証人	住所 氏名	印

実務経験者等の記名押印欄

<契約書>
記名押印欄を追加
<コメント>
全般関係⑤にコメントを追加