

すぐに活かせ！
不動産
法務実務

賃貸住宅管理適正化法のサブリース関係法律が2020年12月15日施行
施行に伴う「施行令」「施行規則」「解釈・運用の考え方」「ガイドライン」の理解と、
新たな規制で浮上する課題にどう対応するか！

【サブリース業者向け】 賃貸住宅管理適正化法の 理解と対処法

～ オーナーへの重説の作成方法(オリジナル重説の作り方) ～

賃貸住宅管理適正化法の概要／サブリース業者の義務／借り上げ賃料減額のリスク説明、家賃減額の要件、
「成約賃料」「パススルーでの借り上げ賃料」等の重説の作成方法／マスターリース契約の特約の作成方法

ご あ ん な い

賃貸住宅管理適正化法のサブリース関係法律が2020年12月15日
から施行されています。この施行に先立ち、同年10月に適正化法の
「施行令」「施行規則」「解釈・運用の考え方」「ガイドライン」も策定
されました。適正化法や関連の法令・考え方等は、これまでの国交省の
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の考え方
と、大幅に異なっています。特に、マスターリース契約に伴い、オーナー
に対する重説を作成する必要がありますが、この重説の作成について
は各社苦勞をしており、弁護士事務所には多くの相談と重説の作成依
頼があります。そのため、本セミナーでは、重説をどのように作成すれば
よいかも解説いたします。たとえば、成約賃料・パススルーでの借り上げ
賃料の重説とマスターリース契約の特約の作成方法も取り上げます。
また、適正化法や規則・考え方等の公表後でも、様々な疑問点が生じて
きていますが、これら疑問点の解説も行ないます。
賃貸住宅管理適正化法の理解を踏まえ、サブリース業者が直面する
課題と対処法を、実例を交えて解説してまいります。

日 時 2021年10月8日(金) 13:00～16:00

会 場 プラザエフ(主婦会館)
東京都千代田区六番町15番地 TEL:03-3265-8111(代表)
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参 加 費 50,600円(1名様につき/消費税等含む)
●同一申込書にて2名様以上参加の場合
46,200円(1名様につき/消費税等含む)
※テキスト代を含む

主 催 総合ユニコム株式会社
Property
management
月刊レジャー産業資料
〒104-0031
東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館6階
TEL. 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を
記入のうえ、弊社企画事業部(FAX. 03-3564-2560)までご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます！
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560
※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直してください。
お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

- お申込み方法
 - ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名刺1枚」と共にお渡し願います。
 - ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。
- 参加費のお支払について
 - ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
 - ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
 - ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に☑印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について
 - ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて
 - ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛まで必ずご連絡ください。
 - ・返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項
 - ・お座席は受付順を基本に当りて指定させていただきます。
 - ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
 - ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用に関しては周囲へのご配慮願います。
 - ・ご記入いただいた個人情報、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
 - ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
 - ・開催中止の場合は受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねます。

参加申込書

【サブリース業者向け】賃貸住宅管理適正化法の理解と対処法

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒)	●振込予定日(月 日)
TEL. () FAX. ()	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
●出席者名①(フリガナ)	●ご担当者名()
●E-MAIL	●所属部署・役職名
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

セミナープログラム

受講者は、自社のマスターリース契約書・登録制度で使用した重説、今回の適正化法のために社内で作成した重説があればお持ちください。講演の中で比較しながら聞いて頂けると理解が深まります。

13:00~16:00(※随時、休憩を挟んで進行してまいります)

I. 賃貸住宅管理適正化法の概要

- なぜ、この適正化法が定められることになったのか?
- 家賃管理だけしている業者は登録対象?
- 家賃管理と修繕業者との修理の取次だけをしている場合は?
- 更新業務と退去業務だけしている場合は?
- サブリース業者が登録対象になることはある?
- この法律は、一般管理業者にどのような義務付けをしているか?
- この法律は、サブリース業者にどのような義務付けをしているか?

II. サブリース業者の義務

- 2020年12月に施行されたサブリースに関する規定とは?
- 「特定賃貸借契約」「特定転貸事業者」とはどのようなものか?
- サブリース業者の重要事項の説明とはどんな内容を説明すればよいのか?
- 説明方法に決まりはあるか?(口頭の説明・文書の交付・説明者の資格等)
- サブリース会社は分別管理をしなければならないか? 準則とどのように違う?
- 当社は社宅代行会社で、オーナーから社宅をマスターリースで借り上げているが、オーナーに行なう重説を、借り上げを行なう当社(サブリース会社)がオーナーとのマスターリース契約を行なう仲介業者に委任することはできないのか?

III. オーナーに対する重説の作成方法(作成のポイント)

1.【借り上げ賃料減額のリスク説明】

- 国交省の重説のひな型のように、最初に「家賃は下がる」「貸主からの更新拒絶には正当事由が必要」などと記載しなければ法律違反になるのか?

2.【家賃減額の要件】

- 当社のオーナーとの契約には「自殺があったら家賃を減額してもらう」「空室が増大したら家賃を減額してもらう」との特約があるが、これらを重説に書けないのか? そもそもこのような特約をマスターリース契約に定めるのかいけけないのか?

3.【成約賃料の重説】

- 借り上げ賃料を成約賃料で決める場合(滞納保証はするが、空室保証はしない)の重説の書き方

4.【パススルーの重説】

- パススルー(滞納保証も空室保証もしない)の場合の重説の書き方

5.【分別管理の重説】

- 国交省の記載例では、分別管理の説明の記載がないが、いらぬのか?

6.【自殺・失火の免責の重説】

- 借主が自殺したり、失火してオーナーが損害を負った場合でも、サブリース業者が責任を負わないマスターリース契約の特約はどう作ればいいのか、重説にはどのように記載すべきか?

7.【賃貸建物・フェンス等の瑕疵で事故が起きた場合の免責の重説】

- 転貸建物・敷地のフェンス等に瑕疵があり、第三者が損害を負った場合にサブリース会社が免責される特約がある場合、重説にどのように記載すべきか?

8.【借地借家法その他 特定賃貸借契約に係る法令に関する事項の概要の重説】

- どのようにまとめればよいか?
- その他、国交省の記載例にないサブリース会社のオーナーとの特約を重説にどのように書くか?

IV. 質疑応答

講師プロフィール



立川 正雄 (たちかわ まさお)

立川・及川・野竹法律事務所 所長 / 弁護士

1980年4月横浜弁護士会に登録し、中村・立川法律事務所に入所。86年4月立川法律事務所開所、87年4月立川・山本法律事務所を開所し、2002年9月立川法律事務所に事務所名を変更して綜通横浜ビルへ移転。07年立川・及川法律事務所に事務所名を変更し、現在に至る。

得意分野として、土地開発関係では、開発プロジェクトの借地契約・用地確保のための借地整理、開発地の優良宅地認定・買換特例・等価交換・課税繰延等、優遇税制を利用するためのコンサルティングと契約書の作成、ゼネコン・建設会社の建築に関わる業務全般、不動産・宅地・賃貸関係の契約アドバイスなど。借地に関しては、借地権の譲渡・借地上の建物の建替え・借地非訟・地主側の借地整理等の交渉・申立て・アドバイス・契約書の作成等を行なっている。

本セミナーをはじめ月刊誌・資料集・書籍は、WEBでもお申し込みいただけます。

ホームページ上では、弊社のセミナー・展示会・刊行物等のご案内と商品検索がご利用いただけます。

また、メールマガジン【総合ユニコム通信】を毎週配信しております。

ぜひとも、メールアドレスをご登録ください。



<https://www.sogo-unicom.co.jp>

総合ユニコムでは、新型コロナウイルス感染症予防対策に取り組み、セミナーを開催いたします。

ご参加のお客様におかれましては、手指の消毒の励行、ならびに、マスク着用でのご参加をよろしく願いたします。