



- 2020年12月15日「賃貸住宅管理業法」が施行
- 至極の役所メシ! Vol.4 足立区役所
- 2020年10月1日 関西オフィス開設!

January



2020年12月15日 「賃貸住宅管理業法」施行!

サブリース関係書式が大幅に変更! ※マスターリース契約、サブリース契約

2020年12月15日に「賃貸住宅管理業法」
(賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律)のうち、
「サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化
に係る措置」に関する事項等が施行されました。

★近年の不動産オーナーの賃貸経営★

賃貸管理業者がサブリース受託の形で
介入する形態が増加

↓ ↓ ↓
△オーナーや入居者との間でトラブルが増加△

特に「サブリース方式」では、家賃保証等の
契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発

※いわゆる「かぼちゃの馬車」事件などで
社会問題化、この法律の成立要因となった



この「賃貸住宅管理業法」のうち、今回施行となった
サブリース関連の部分について解説します。



今回の改正で主に何が変わった?

★サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約
(マスターリース契約)の適正化に係る措置

トラブル防止のため
一定の規制を導入!

(1) 不当な勧誘行為の禁止

サブリース業者や勧誘者による「特定賃貸借契約」
(マスターリース契約、旧称：サブリース原賃貸借契約)
勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手(オーナー)方の
判断に影響を及ぼす事項について

→ 故意に事実を告げなかったり、
不実を告げたりする行為の禁止



(2) 誇大広告等の禁止

マスターリース契約の条件について広告するときは、
家賃支払、契約変更に関する事項等について

→ 著しく事実に相違する表示や、
実際のものよりも著しく優良・有利であると
誤認させるような表示の禁止



(3) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明

マスターリース契約の締結前に

→ 家賃や契約期間等を記載した書面を
交付して説明すること

△この重要事項説明は宅地建物取引業法第35条に
定める重要事項説明とは別のものです!!!

(4) 契約締結時の書面の交付

(5) 書類の備置き・閲覧

※上記各規程の違反者に対しては
業務停止命令や罰金等の措置あり



どんなことに注意しないと
いけないの???

今回の法施行にともない、ガイドラインが公表されてい
ます。その中で以下の点が明記されています。

●サブリース事業に係る 適正な業務のためのガイドライン●

① 規制の対象となる「勧誘者」とは?

賃貸住宅の建設請負や土地等の売買の際に
・マスターリース契約の締結を勧める建設業者・不動産業者
・特定のサブリース業者から勧誘の依頼を受けたオーナー等

② 禁止される誇大広告・不当勧誘とは?

◆「家賃保証」「空室保証」などの文言に隣接
する箇所に『定期的な家賃の見直しがある場
合にその旨および借地借家法第32条の規定に
より減額されることがある』ことが表示され
ていない → 誇大広告



◆「家賃減額リスクや契約期間中のサブリース業者から
の契約解除の可能性、借地借家法第28条の規定により
オーナーからの解約には正当事由が必要である」こと
について伝えず、サブリース事業のメリットのみを伝
える等 → 不当勧誘!



こくえい不動産調査

https://www.chosa1.com



不動産取引の応援団!

〒201-0014 東京都狛江市東和泉3-14-1 パーク・ハイム狛江1-108

TEL: 03-6908-8221 FAX: 03-6908-8222 MAIL: info@chosa1.com

③ 重説時にオーナーに説明すべき 家賃減額リスク等とは？

🔍「家賃が減額される場合があること」の説明

- ＊家賃の定期的な見直しにより家賃が減額されることがある
- ＊契約条件にかかわらず、借地借家法第32条第1項に基づきサブリース業者が減額請求を行うことができること、等



🔍「契約期間中に解約となる場合があること」

- ＊契約期間中にサブリース業者から解約される可能性あり
- ＊借地借家法第28条に基づきオーナーからの解約には正当事由が必須



【その他の注意点 など】

◆サブリース業者(転貸人)と入居者(転借人)との間の賃貸借(転貸借)契約【サブリース契約】について、以下の事項を確認することが求められています。

- ①賃貸借契約書に、
貸主が建物のオーナーに変わった場合
(=マスターリース契約の解約時)に
引き続き入居者(転借人)が住み続けられる旨の記載
- ②サブリース業者から、
「賃貸住宅についての維持保全の内容」および
「貸主(転貸人=サブリース業者)の連絡先」を記載
した書面等の通知を受けること

◆今回の法改正では
「賃貸住宅管理業に係る登録制度」の創設も
あわせて定められました。
なお、この規定は**2021年6月頃に施行予定**です。

「至極の役所メシ！」Vol.4

不動産調査で訪れる役所に併設されている
食堂・レストランをご紹介します

「至極の役所メシ！」

第4回目は、足立区役所北館地下一階
食堂で、あだちベジタベランチ「チキンの
ココナッツ焼き」+味噌汁580円です。

「ベジタベランチ」は約130gの野菜が摂れるバランスランチ
セット。今日は少しオサレな(笑)メインメニュー、ご飯は雑穀
米で美味しくいただきました！



ところでこの役所メシ、コロナ禍のなか今春以降、営業を見合わせる食堂が続出しているようで、、東京だけでも港区、渋谷区が既に営業休止となっています。

役所メシ大ピンチ。。(汗)

2021年は落ち着きを
取り戻すことを願って止みません。

ごちそうさまでした！



こくえい NEWS



2020年10月1日 関西オフィス開業！

10月1日より関西地区の拠点として「関西オフィス」を開業しました！
開設にあたり、多くの方からお祝いをいただきました。本当にありがとうございます！
2025年の大阪万博へ向けて、ますます不動産取引が活発化する大阪・関西地区。
関西オフィスの開業により、これまでよりこの地域で不動産調査の迅速な対応ができるようになるほか、
このエリアの調査費用も改定しました。
こくえい不動産調査は、関西地区の不動産取引も熱烈応援します！是非お気軽にお声掛けください！

【こくえい不動産調査 関西オフィス】

- 住所：〒659-0093 兵庫県芦屋市船戸町5-26 マリアキャリアヌビル
- 交通：JR神戸線 芦屋駅 徒歩2分
- 担当：外川 徹 (そとかわ とおる)
- TEL：0797-24-9091 ■FAX：050-3453-5412 ■Email：kokuei@chosa1.com



お祝いのお花
ありがとうございます！

はみ出し情報🔍 当社では、業務拡張により一緒に働いてもらえる仲間を募集中です！詳細は和田までお問合せ下さい☺



こくえい不動産調査

<https://www.chosa1.com>



コロナウイルス感染症に負けないで頑張ろう！

〒201-0014 東京都狛江市東和泉3-14-1 パーク・ハイム狛江1-108
TEL：03-6908-8221 FAX：03-6908-8222 MAIL：info@chosa1.com

