
■□■ 貸不動産経営管理士 ■□■

■□■サブリース業■□■

(質問) サブリース業者も登録義務があるの？

(回答) 管理業務もする場合は必要です。

(記事内容)

【サブリース業は賃貸管理業務？】

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下、「賃貸住宅管理法」といいます。）においては、サブリース業（同法では、特定転貸事業者といいます。）と、賃貸人から委託を受けて建物の維持管理等を行う賃貸住宅管理業を分けており、後者の場合にだけ、登録を義務付けています。

旧制度では、両者を分けず、基幹事務（家賃等の受領、更新手続、終了手続）の一部を行うか否かで、登録の対象としていました。その意味では、大幅な改正点といえます。

しかし、サブリース業者であっても、単に法技術として一括借り上げで転貸する方式を採り、建物の維持管理については、受託方式の管理と同様に、サブリース業者及びその関連企業が行っている場合もあります。賃貸住宅管理法においても、このような場合は、サブリース業に対する規制と併せて、賃貸住宅管理業の登録を義務付け、その規制に服する仕組みとなっています。

【入居者から賃料を預かることは賃貸管理業務？】

賃貸住宅管理法に基づく「賃貸住宅管理業」とは、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて、①委託に係る賃貸住宅の維持保全業務と、②その業務と併せて行う賃貸住宅に係る家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理業務をいいます。

サブリース業者が入居者から賃料を預かることは、入居者との間の転貸借契約に基づく契約当事者としての権利です。したがって、サブリース業者が入居者から家賃、敷金、共益費等を受領する場合には、前記の「家賃、敷金、共益費その他の金銭」には含まれないと考えられます。つまり、入居者から賃料を預かることは賃貸管理業務とはいえません。

【サブリース業者と再転貸事業者の契約も規制対象？】

規制対象となります。

賃貸住宅の原賃貸人との間で特定賃貸借契約（マスターリース契約）を締結した特定転貸事業者（サブリース業者）から当該賃貸住宅を借り上げ、第三者への再転貸を行う場合、当該特定転貸事業者と当該再転貸を行う事業者との間の賃貸借契約についても、特定賃貸借契約に該当します。つまり、賃貸住宅管理業法の適用があるので、広告・勧誘・情報開示等の厳しい規制が適用されます。

【老人ホームの利用契約も特定賃貸借契約？】

賃貸住宅管理業法における「特定賃貸借契約」とは、賃貸住宅の賃貸借契約であって、賃借人が当該賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として締結されるものをいいます。したがって、老人ホームやデイケアホームの利用契約は賃貸借契約には該当しないことから、「特定賃貸借契約」には該当しません。

【サービス付高齢者住宅を運営する事業者は規制の対象？】

サービス付き高齢者向け住宅については、住宅の所有者から運営事業者が住宅を借り受け入居者へ賃貸する形態により運営されます。このような形態は、営利目的で賃貸住宅を賃借し、第三者へ転貸する事業を営むものであることから、特定転貸事業者（サブリース業者）に該当することとなります。したがって、賃貸住宅管理業法の適用があり、規制の対象となります。

【契約件数 200 戸未満のサブリース業者は規制の対象外？】

賃貸住宅管理業法は、サブリース業者や勧誘者による勧誘や特定賃貸借契約（マスターリース契約）の締結といった行為に着目して、その適正化に必要な措置をすべての者に義務付けています。したがって、営利の意思を持って反復継続的に賃貸住宅の転貸を行う場合はその規模によらず規制が課されます。なお、200 戸未満の場合に適用除外となるのは、賃貸住宅管理業の登録義務の規制です。サブリース業とは別です。

【親会社所有の建物の転貸を子会社に依頼する契約は規制対象？】

特定賃貸借契約として規制の対象から「賃借人が人的関係、資本関係その他の関係において賃貸人と密接な関係を有する者」を除いています。具体的には、賃貸人が個人である場合においては、その親族、賃貸人またはその親族が役員である法人、親会社、子会社、関連会社等（その他多数の適用除外対象が定められています。）です。

(過去問題にチャレンジ!)

【問題】 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に関する次の記述のうち、誤っているはどれか。(予想問題)

- 1 特定転貸事業者から賃貸住宅を借り上げ、当該賃貸住宅を第三者に再転貸する場合、当該特定転貸事業者と再転貸を行う者との間の賃貸借契約についても特定賃貸借契約に該当する。
- 2 老人ホームを利用契約という形で運営する場合、当該利用契約は特定賃貸借契約に該当する。
- 3 特定賃貸借契約を締結しようとしていれば、その戸数にかかわらず、特定転貸事業者に対する規制が課される。
- 4 賃貸住宅管理業を行っていない特定転貸事業者は、賃貸住宅管理業の登録を受ける必要がない。

正解：2

- 1○ 問題文のとおりです。
- 2× 利用契約は特定賃貸借契約には該当しません。
- 3○ 問題文のとおりです。
- 4○ 問題文のとおりです。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

■□■ バックナンバーのご紹介 ■□■

こちらでは、メールマガジンのバックナンバーをご覧いただけます。

https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/mailmagazine_pm.html

尚、次回号-賃管士情報の配信は5月28日（金）の予定です。

■□■ お知らせ ■□■

<新型コロナウイルスに関する弊社対応につきまして>

新型コロナウイルスの感染増加及び政府の緊急事態宣言の検討を受けまして、弊社では、原則として、現在、全社員・スタッフ・講師につき、当面の間、自宅勤務およびリモートワーク・テレワークにて対応とさせていただくことになっております。通常対応の目処が立ちましたら、再度ご連絡をさせていただきます。

皆さまには、ご迷惑をお掛けいたしますが、ご理解とご協力の程、宜しくお願い申し上げます。

みなさまのご健康を心よりお祈り致します。