
■□■ 賃貸不動産経営管理士 ■□■
■□■ サブリース住宅標準契約書 ■□■

(質問) サブリース住宅標準契約書と一般の標準契約書は違うの？

(回答) 一部異なります。

(記事内容)

【サブリース住宅標準契約書とは？】

令和2年6月に賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律が成立したことを踏まえ、入居者とサブリース業者・オーナーとの間における紛争の未然防止を図るため、国土交通省において作成した、入居者とサブリース業者との間の転貸借契約における契約書のひな形です。

【サブリース住宅原賃貸借標準契約書とは異なるもの？】

異なります。サブリース住宅「原」賃貸借標準契約書は、平成30年3月に改定版が発表されたもので、原賃貸人とサブリース業者の間で交わされる原賃貸借契約のひな形です。

それに対して、サブリース住宅標準契約書は、サブリース業者と実際の入居者との間で交わされる転貸借契約のひな形です。

名前が似ているので間違えないようにして下さい。

【サブリース住宅原賃貸借標準契約書はどうなるの？】

周知の通り、令和2年に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が成立し、翌3年4月23日には、「特定賃貸借標準契約書」が国土交通省より発表されています。したがって、平成30年版のサブリース住宅原賃貸借標準契約書はその役割を終えたものといえます。

ちなみに、令和2年の賃貸不動産経営管理士に標準契約書から出題されていますが、今後は、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」における特定賃貸借契約の問題として出題されると思われます。

【賃貸住宅標準契約書とは内容が異なるの？】

名前が似通っているので間違いやすいですが、「賃貸住宅標準契約書」は賃貸借契約をめぐる紛争を防止し、借主の居住の安定及び貸主の経営の合理化を図ることを目的として、住宅宅地審議会答申(平成5年1月29日)で作成した、賃貸借契約書のひな形です。

サブリース方式以外で使用する住宅の賃貸借契約のひな形なので、管理受託方式において、委託者と入居者の間で交わされる契約書に使用されることが想定されません。

ちなみに、サブリース住宅標準契約書は、一般の賃貸住宅標準契約書に、①特定賃貸借契約が終了した場合の賃貸人の地位の承継に関する条件(第18条)と②特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法の周知に関する条項を追加した内容となっています。

【サブリース住宅標準契約書は一種類？】

サブリース住宅標準契約書は4種類あります。普通賃貸借契約と定期建物賃貸借に大きく分かれ、その中で、家賃債務保証業者型と連帯保証人型の2つに分かれています。

連帯保証型の場合は、極度額を記載する箇所が頭書にある点が特徴的です。

【特定賃貸借が終後の法律関係について記載がある？】

原賃貸借が終了した場合に、サブリース業者の地位が原賃貸人に移転するのか、またはサブリース業者の地位が入居者に移転するか、契約書に定めておくのが便利です。そこで、サブリース住宅標準契約ではその旨が規定されています(第18条)。具体的には、建物の所有者(原賃貸人)との間の本物件に関する賃貸借契約が終了した場合に、サブリース業者は原賃貸人に対し、サブリース契約における貸主の地位を当然に承継する旨が定められています。そして、サブリース業者が原賃貸人に対し、本契約における貸主の地位を承継する場合、サブリース業者は賃借人に対し直ちに通知し、サブリース業者は、賃借人から交付されている敷金、賃貸借契約書、その他地

位の承継に際し必要な書類を原賃貸人に引き渡さなければならない旨も定められています。

【賃貸管理についても定めがあるの？】

あります。第 19 条に、サブリース業者は、本物件について、別表第6に記載する維持保全を実施するものとする旨の規定があります。なお、サブリース業者であっても、建物の維持保全の委託を受けて業務を行うには、賃貸住宅管理業の登録が必要となります。

【予想問題】 サブリース住宅標準契約書(令和 2 年 6 月に国土交通省住宅局公表、以下「標準契約書」という。)に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。特定賃貸借標準契約書

- 1 標準契約書は、特定賃貸借契約が終了した場合の賃貸人の地位の承継に関する規定を置いている。
- 2 標準契約書は、賃料の額及び支払い方法・時期については定めを置いているが、その改定については借地借家法に委ねている。
- 3 標準契約書は、賃借人の債務不履行について、無催告での解除を認める旨の定めを置いている。
- 4 標準契約書は、賃借人の責めに帰することができない事由における一部滅失について、賃料が減額される旨の規定を置いている。

正解:2

1〇 第 18 条に規定されています。

2× 第 4 条に賃料改定についての規定を置いています。

3〇 第 10 条に規定されています。

4〇 第 12 条に規定されています。

※「賃貸住宅管理業務等の適正化に関する法律」が改正され、新法が 2021 年 6 月に施行されます。

弊社メルマガの過去問題やバックナンバーに記載の法律は、記事執筆時点のものとなります。

筆:Ken ビジネススクール代表 田中謙次