
 賃貸不動産経営管理士

特定賃貸借契約

(質問) オーナーはサブリース方式の場合も修繕の際は自ら入居者に通知するの？

(回答) 標準契約書ではサブリース業者を通じて通知します

(記事内容)

【サブリース業者が行うマスターリース契約は書面によるべき？】

賃貸住宅の賃貸借契約であって、賃借人がその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場合は、賃貸住宅管理法が適用され、

特定賃貸借契約書面（マスターリース契約書）の交付が必要となります。

なお、事業を営むとは、営利の意思を持って反復継続的に転貸することをいいます。

営利の意思の有無については、客観的に判断します。したがって、個人が賃借した賃貸住宅について、事情により、一時的に第三者に転貸するような場合は、特定賃貸借契約に該当しません。

【マスターリース契約はネットで締結できる？】

特定転貸事業者（サブリース業者のこと）は、書面の交付に代えて、契約の相手方となろうとする者の承諾を得て、その書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができます。

電磁的方法により契約書を提供しようとする場合は、相手方がこれを確実に受け取れるように、用いる方法（電子メール、WEBでのダウンロード、CD-ROM等）やファイルへの記録方法（使用ソフトウェアの形式やバージョン等）を示した上で、電子メール、WEBによる方法、CD-ROM等相手方が承諾したことが記録に残る方法で承諾を得ることが必要です。

また、出力して書面を作成でき、改変が行われていないか確認できることも必要です。

【サブリース業者が賃貸管理業も行う場合は？】

賃貸住宅管理法上、特定賃貸借契約と管理受託契約は別の契約です。前者は賃貸借契約の性質を有するのに対して、後者は準委任又は請負の性質を有するものです。

ただ、サブリース業者が賃貸管理も請け負う場合に二種類の契約書を要しなければならないのは不便です。そこで、両者を一つの契約として締結する場合、管理受託契約の締結時書面と特定賃貸借契約の締結時書面を一つの書面にまとめることも可能です。

【特定賃貸借契約は弁護士に依頼して作成するもの？】

もちろん、弁護士等に依頼してオリジナルの契約書を作成することは可能です。ただ、国土交通省では「特定賃貸借標準契約書」を公表してその使用を推奨しています。以下、この標準契約書について解説します。

【標準契約書には賃料改定についての記載がある？】

標準契約書の第5条3項に記載があります。具体的には、賃貸人は及び特定転貸事業者は、お互いの合意により定めた家賃改定日において、家賃額決定の要素とした事情等を総合的に考慮した上で、①土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により不相当となったとき、②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不相当となったとき、③近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、標準契約書の条件にかかわらず、特定転貸事業者は家賃を相当な家賃に減額することを請求することができます。

ただし、空室の増加や特定転貸事業者の経営状況の悪化等が生じたとしても、上記①～③のいずれかの要件を充足しない限りは、減額請求はできません。

なお、借地借家法に基づく、特定転貸事業者からの減額請求について、賃貸人は必ずその請求を受け入れなければならないわけではなく、特定転貸事業者との間で、変更前の家賃決定の要素とした事情を総合的に考慮した上で、協議（協議が整わないときは調停・裁判手続）により相当家賃額が決定されます。

過去問にチャレンジ

【問題】 特定賃貸借標準契約書に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。ただし、特約はないものとする。(2021年度問34)

1 標準契約書では借主が賃貸住宅の維持保全をするに当たり、特定賃貸借契約締結時に貸主から借主に対し必要な情報の提供がなかったことにより借主に損害が生じた場合には、

その損害につき貸主に負担を求めることができるとされている。

2 標準契約書では、貸主が賃貸住宅の修繕を行う場合は、貸主はあらかじめ自らその旨を転借人に通知しなければならないとされている。

3 標準契約書では、賃貸住宅の修繕に係る費用については、借主又は転借人の責めに帰すべき事由によって必要となったもの以外であっても貸主に請求できないものとされている。

4 標準契約書では、借主が行う賃貸住宅の維持保全の内容及び借主の連絡先については、転借人に対し、書面又は電磁的方法による通知をしなければならないとされている。

正解：2

1 適切 第10条6項に記載されています。なお、サブリース業者が維持保全を一切行わない場合は本条は不要です。

2 不適切 通知は、貸主が自ら行うのではなく、サブリース業者を通じて行います。

3 適切 第11条2項に記載があります。なお、頭書(6)には、サブリース業者が行う維持保全の実施方法実施について、その箇所・内容・頻度・委託先等を記載する欄があります。

4 適切 第12条に記載があります。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次