

※突然のFAXによるご案内の失礼をお詫び申し上げます。FAX拒否の場合は、今後の送信を止めさせていただきますので、誠に恐れ入りますが、末尾の送信停止欄にFAX番号をご記入のうえ、このままご返信ください。

【民法改正に対応した】 宅建業者のためのサブリースの実務とトラブル解決法 ～マスターリース・サブリース契約の徹底研究～

講師：立川 正雄氏（弁護士） 主催：にじゅういち出版

【日 時】12月20日（木）〔午後1時～午後5時〕

【会 場】中央大学駿河台記念館 4階420号室（千代田区神田駿河台3-11-5）

【受講料】1名 25,000円 追加1名 20,000円（税込・テキスト代込）

サブリース事業徹底解説と
新たなビジネスチャンスを提案

最近、賃貸管理の手法として、マスターリース・サブリース契約の利用が盛んになってきました。また、民法改正により賃貸物件を開発し、入居者・テナントを入れ、満室状態で投資家に売却し、売主が自動的にサブリース会社になるというサブリースの自動形成が認められ、新たなビジネスチャンスが生まれています。本セミナーは、マスターリース・サブリース契約作成上の注意点、トラブル解決法を含め、サブリース事業の実務を徹底解説します。

■マスターリース・サブリースの基礎知識

■サブリースのメリット・デメリット

- ◎オーナーにとってのメリット・デメリット
- ◎入居者にとってのメリット・デメリット
- ◎サブリース会社にとってのメリット・デメリット
- ◎マスターリースとサブリースの関係
- ◎貸主の転借人への家賃の直接請求
 - ・オーナーが転借人入居者に直接家賃の支払いを請求できる根拠は？

■サブリース会社の負担軽減特約

- ・管理のためのマスターリースは、サブリース会社の重い法的責任を生じるが、家賃差額にふさわしいリスク軽減特約の作り方。また、実務上どのような対策でリスク軽減ができるか？
- ◎マスターリース契約と消費者契約法
 - ・サブリース会社のリスク軽減特約は、消費者契約法との関係でどこまで作ることができるか？
- ◎履行補助者の故意過失
 - ・サブリース会社が何も特約しないと、転借人入居者・テナントが発生させた損害についてどこまで責任を負うか？また、サブリース会社のリスク軽減特約は、どこま

で作ることができるか？

■サブリース会社の原状回復義務

- ・サブリース会社は、転借人入居者が入居している状態で、マスターリース契約を解除する場合、どのような原状回復特約をすれば、実務上のトラブル回避ができるか？

■サブリースの自動形成（民法改正）

- ・民法改正により賃貸物件を開発し、入居者・テナントを入れ、満室状態で投資家に売却し、売主が自動的にサブリース会社になるというサブリースの自動形成は、どのようなビジネスチャンスになるか？

■その他マスターリース契約の各条項の検討

■賃貸住宅管理業者の登録制度とサブリース

- ・今回の賃貸住宅管理業者の登録制度の改正により、サブリース会社はどのような対処をしなければならないか？

■駐車場のサブリースと消費税

- ・サブリース会社は、消費税の納税義務を負わないオーナーに駐車場料金を払う場合、消費税をオーナーに払う義務があるか？
- ・転借人入居者から、駐車場使用料に消費税を付けて支払ってもらう必要がある場合とは？

【お申込方法】 下記申込欄に必要事項ご記入の上、ファックスでお申し込み下さい。折り返し、受講票、請求書等をお送りします。また、下記弊社ホームページからもお申し込みいただけます。

【問い合わせ先】 株式会社 にじゅういち出版 (<http://www.21-pub.co.jp>)

〒101-0032 東京都千代田区岩本町1-8-15 岩本町喜多ビル6階
TEL 03-5687-3460（午前9時～午後6時）

●ご記入いただいた事項等は、弊社からの各種ご案内（刊行物、セミナー等）に利用させていただきます。取扱いにつきましては、弊社ホームページをご覧ください。

FAX ⇄ 0120-915-671

【民法改正に対応した】宅建業者のためのサブリースの実務とトラブル解決法（12/20・東京）

年 月 日

会社名（フリガナ）	担当者名（フリガナ）
（〒 — ） 住所	
TEL	FAX
役職・参加者名	役職・参加者名

※今後の送信拒否（FAX番号 — — ） E-Mailのみの案内希望（E-Mail： — — ）