

正しく知っておきたいサブリース活用

公益社団法人東京共同住宅協会とは？

内閣府所管の公益団体

52年前から社団法人として認可され活動

主なミッション

- 賃貸情報新聞の発行やセミナー・相談会など、地主さん・家主さんに有益な情報を提供
- 東京都と連携して都内の耐震化
震災の際は応急住宅の借り上げを行う
- 土地活用プランナー資格のテキスト作成
試験・講座の実施

サブリースとは

賃貸経営において空室・滞納に不安のある
大家さんのためのリスクを回避する仕組み

とても良いシステムなのにトラブルが絶えない

サブリースにチャレンジ 重要な3つのポイント

1. 契約知識
2. 業界事情を知ること
3. 業者さん選び

土地活用でも最初のコンセプト作りが将来を占う
のと同様にサブリースも最初が肝心
契約の内容・条件をしっかりとリサーチする！

サブリース契約前の注意事項！

説明を受けたその日や翌日に絶対にハンコを押さない
契約書というものはトラブルが起こって初めて何度も読み返すもの

**思慮深く吟味して
できれば詳しい人のチェックをうこと**

じゃあ、誰にチェックしてもらおうの？

弁護士でもできるが法的なアプローチの目線

- **実務上、不動産業界の実態を知る賃貸管理に詳しい知人**
- **東京共同住宅協会でも相談可能、何時でもご相談ください。**

最近多いサブリース相談 その1

サブリース会社の対応が悪い・信頼できない！
不誠実なのでサブリースを解除したいと話したら・・・

驚くほど高額な解除金を請求された
(契約書にしっかりと解約条項に違約金明記)

大きな事業の土地活用

不安な大家さんは、**サブリースを中途解約されないか心配**

**そこに付け入られて「解約には厳しい違約金を課した契約なので
ご安心ください。」と勧誘された**

一見親切そうだが、大きな落とし穴！

なんと！違約金、月額賃料の24ヶ月

家賃10万円×20世帯（月額200万円）×24＝4800万円

大家さんはその金額を払わないとお別れできない

相当高額な手切れ金となり、とても払えない。

その2 **かぼちやの馬車事件**

高額借上げするという謳い文句

**急成長したが破綻
TVで騒がれるほどの社会問題になった事件**

高額サブリースのカラクリ

入居者を一部屋に詰め込んでいた

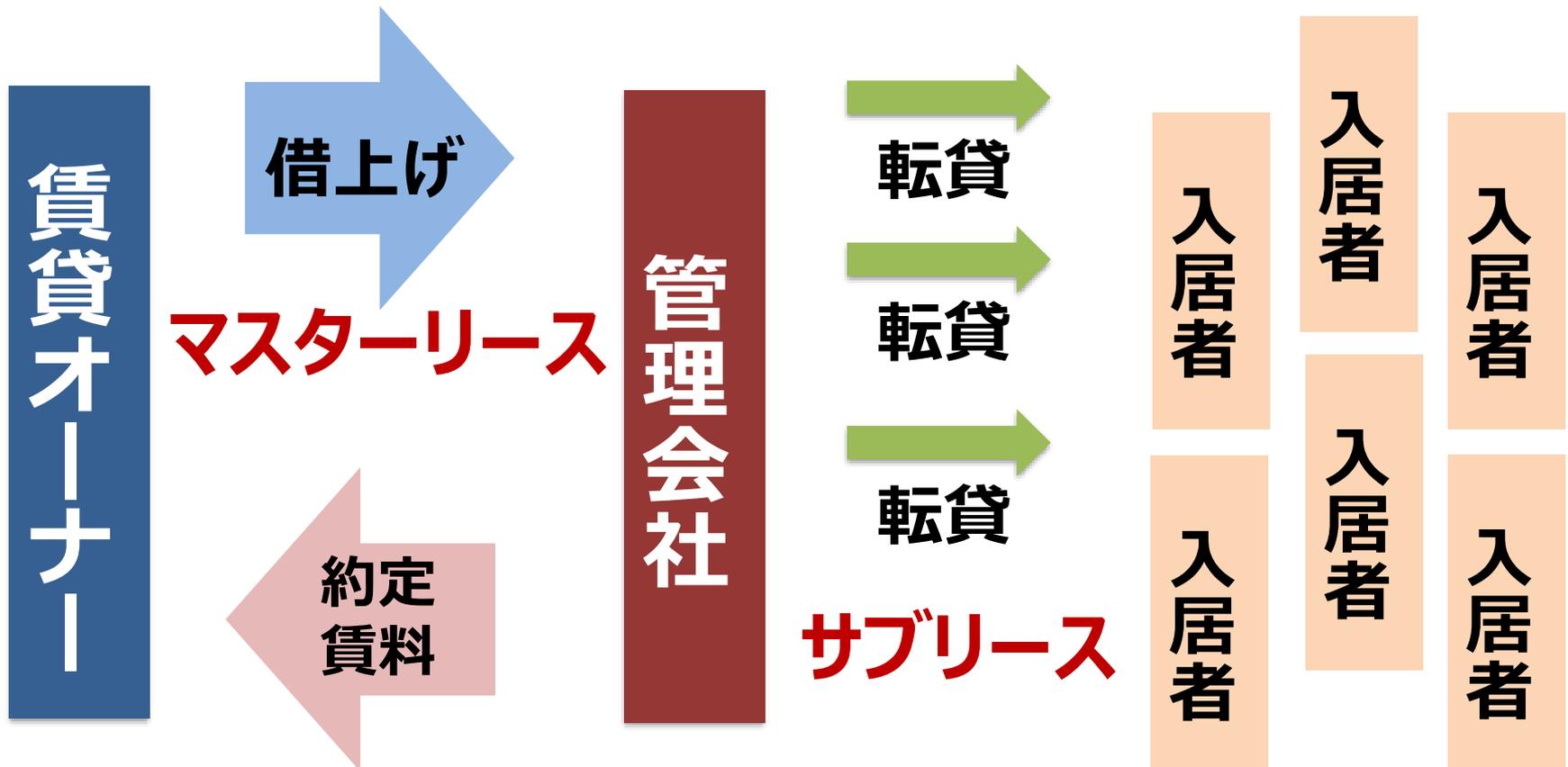
マナー最悪、夜騒ぎ、ゴミ分別せず、部屋荒れ放題



**高額賃料を目当てに借金をして不動産を購入した
方々が大きな損失、自己破産にまで**

サブリースとは

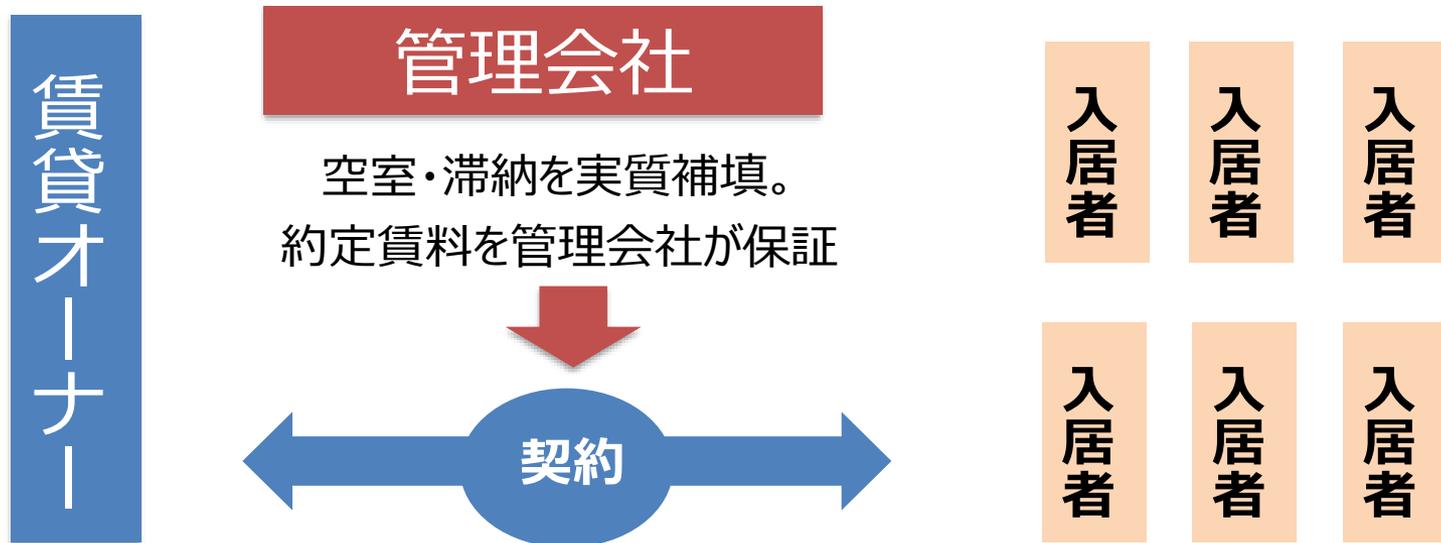
空室・滞納の有無にかかわらず
一定金額の家賃を保証する仕組み。



家賃保証との仕組みの違い

- 家賃保証は大家さんと入居者との契約
(入居者との賃貸契約の主体は大家さん)
- サブリースは大家さんから借り上げた会社が転貸する
…いまは、サブリースが主流

管理委託契約 + ある一定期間が過ぎたら空室でも家賃を保証する方式



上手い話には裏（条件）がある

- ① 相場賃料の80～90%の保証
- ② 免責期間がある
賃貸経営は瞬時に満室にはならない→1～2カ月かかる
約定賃料の送金を1～2カ月免除（会社によって違う）
実際は、早く満室に出来ればサブリース会社の儲けに！
- ③ 敷金・礼金・更新料は、通常サブリース会社の取り分
- ④ サブリース期間中ずっと保証されているケースは少ない
概ね2年毎に賃料減額できる内容に！
- ⑤ 中途解約についての決まりごとが記載されている
（大家さんからの解約ORサブリース会社からの解約）
概ね3～6カ月前の解約予告で終了できるものだが
とんでもない違約金条項が盛り込まれているケースも
・・・簡単ではない状況に！

サブリース会社と決別できない事情

消費者契約法が適用されない！

**大家さんは、不動産会社と同じ事業者
消費者と扱われない**

契約の条項次第で

物件を売却したい時も大きな足かせに！

その他、怖いこと・・・

1. サブリース会社の破綻

2. 借地借家法の主張

(不動産会社が法律を悪用して、

一般的な入居者のように借主の立場を主張

サブリースが終了したら不良入居者だらけだった事例
地方物件・高齢者・完全お任せのオーナー様に多い

サブリースをPRする建設会社（まるで生涯収入保証）
オーナー様が信頼しきるほどあしげく通ってくれた



出来上がったら、ぱったり連絡こない高額修繕の連絡のみ



2回も賃料減額請求・・・断ると、解約すると脅す



3度目の減額要求でサブリースを解除・売却を決断
サブリース会社もやる気がなく、無事解約



蓋を開けてみると、
内外装ともボロボロ、不良入居者だらけ

良い事例もたくさん！サブリースで成功した事例



**20年にわたり、賃料の減額請求なく
リーマンショックやコロナでも賃料を支え続けている事例**

良い事例・・・サブリースで成功した事例

ペット案件に強い集客力のある会社に依頼して安定経営



賃料等 9.4万円
(管理費6千円)

建物構造
木造 2階建



14年前に竣工した物件 神奈川県

賃料は14年間で一度3%下がっただけ（周辺相場より高い賃料を維持）

入居率97.4% 平均入居期間5.80年

すべての修繕・リフォーム履歴がシステム管理されている。

近隣の平均的賃貸物件入居率89.2%

平均入居期間4.47年 賃料下落率8.55%

サブリース新法ができました！

制定の背景、
サブリース会社が大家さんにサブリースの潜在リスクを
十分説明せず、大家さんが契約内容を誤認することで、
家賃減額や契約解除のトラブルが多発

法案の2つの柱

- 賃貸借契約の適正化に係る措置
 - 賃貸住宅管理業に係る登録制度の規定
- 登録制度の規定については、今年6月中旬に施行見込。

サブリース会社に向けた規制

消費者ではないが**不動産のプロではない大家さん**
を守る法律

罰則規定のある法律

…懲役6か月以下or罰金50万円以下、または併科 + 行政処分

(1) 規制の対象となる勧誘者の明確化（書面交付の義務）

●サブリース業者 ●建築会社 ●不動産会社など、立場の明確化

サブリース業者がマスターリース契約の締結について勧誘をさせる者を「勧誘者」として位置づけ、例えばハウスメーカーの営業マンが子会社のサブリースを案内する場合など、曖昧にせず、立場を明確化すること。

(2) 誇大広告・不当な勧誘の禁止を明確化

保証という言葉など、誤認を生じやすい文言を広告に使用する場合は、そ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は、その旨及び借地借家法の規定により減額され得ることを必ず表示しなければならない。また、家賃減額リスクや、契約期間中のサブリース事業者からの契約解除の可能性、借地借家法の規定により、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ことが不当勧誘に該当すると明確化された。

(3) オーナーに説明すべきリスクの契約締結前の明確な説明義務

契約締結前にオーナーに対し、契約条件に関わらず借地借家法に基づき家賃が減額され得ること等を書面に記載して説明しなければならない。

要は、中途半端で誤解を生むようなサブリースはダメ！絶対！ということ。

一般的な管理システムの比較

項目	サブリース	滞納保証	集金管理
管理報酬	80～90%で借上 10～20%が 報酬相当額	賃料等の 5～7%	賃料等の 3～5%
敷金預り	管理会社預り	オーナーor 管理会社	オーナーor 管理会社
礼金取得	管理会社取得	全額オーナー	全額オーナー
更新料取得	管理会社取得	全額オーナー	全額オーナー
賃料支払開始	免責期間後より	集金開始より	集金開始より
空室時の賃料	保証	×	×
滞納時の賃料	保証	保証	×
契約期間（年）	2～30	2～	2～
クレーム対応	管理会社対応	管理会社対応	管理会社対応
入居者審査	管理会社決済	ケースバイケース	オーナー決済 ¹⁶

サブリースの4つのケース

ケース①

A社

賃料の90%を保証します！

○？

B社

賃料の85%を保証します！

×？

実は…

A社の元査定 300万円

= 270万円の保証

B社の元査定 330万円

= 280万円の保証

ケース②

A社

保証される賃料は300万円

○ ?

B社

保証される賃料は290万円

× ?

実は・・・

A社の免責期間 3ヶ月

= △ 900万円控除

B社の免責期間 1.5ヶ月

= △ 435万円控除

ケース③

A社

20年間、保証します！

○？

B社

4年間保証し、更新します！

×？

実は…

A社、途中で倒産

= 保証なくなる

B社、長期安定経営

= 安定した保証

ケース④

A社

賃料350万円保証します！

○？

B社

賃料300万円保証します！

×？

実は…

A社、2年目で借上賃料の減額を要求

B社、信頼関係継続のため安定保証へ

契約の約定は、何度も読むこと！

免責期間

入居可能日と引渡し日、約定日は違う

解約条項

通常期間内解約の条件、即時解約の条件

条件変更

賃料の減額請求の取り扱い、違約金など

修繕・リフォーム

修繕・原状回復の決定システムと履歴管理

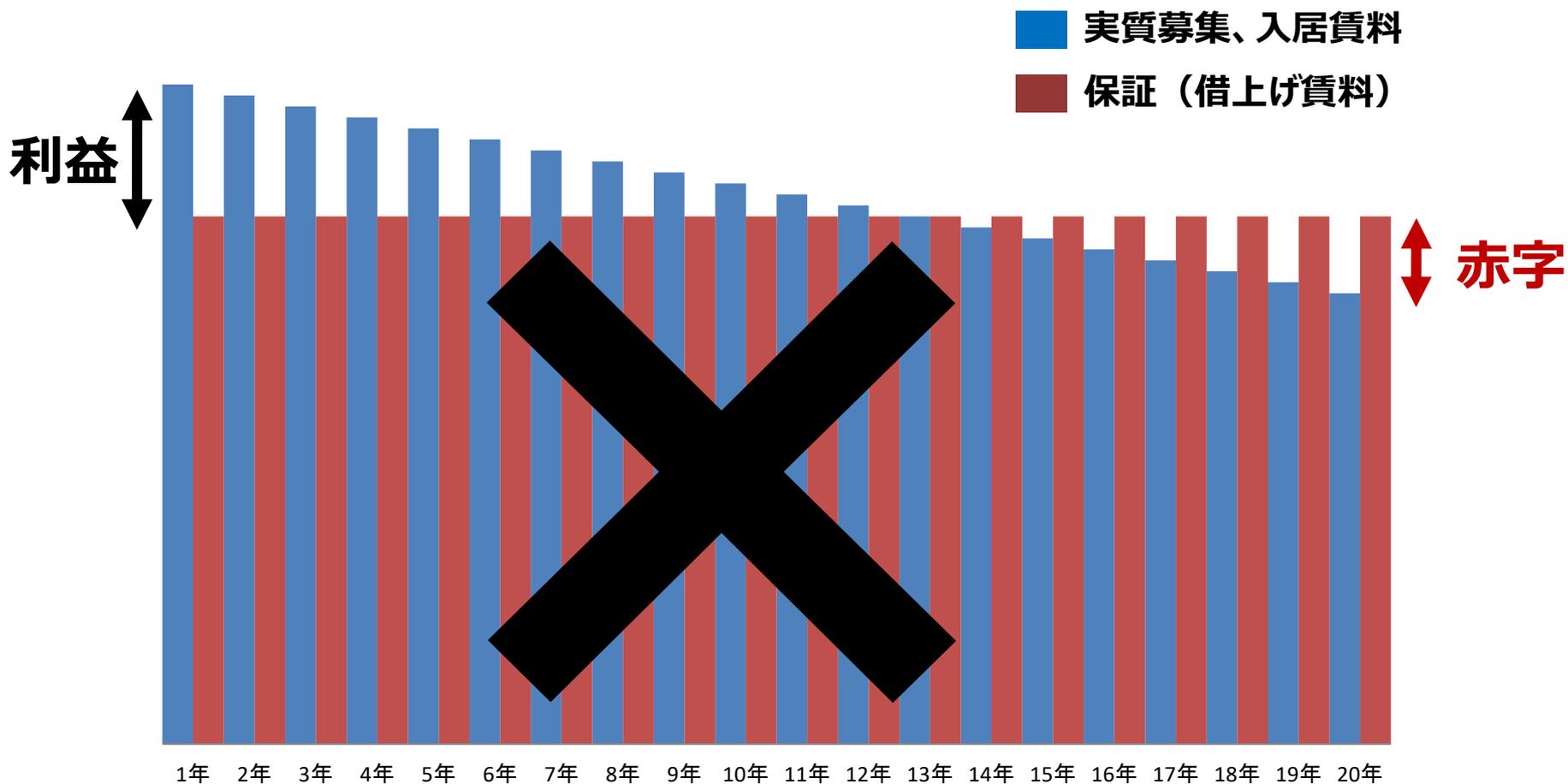
ハード管理

日常、定期清掃・保守、メンテナンス方針

敷金扱い

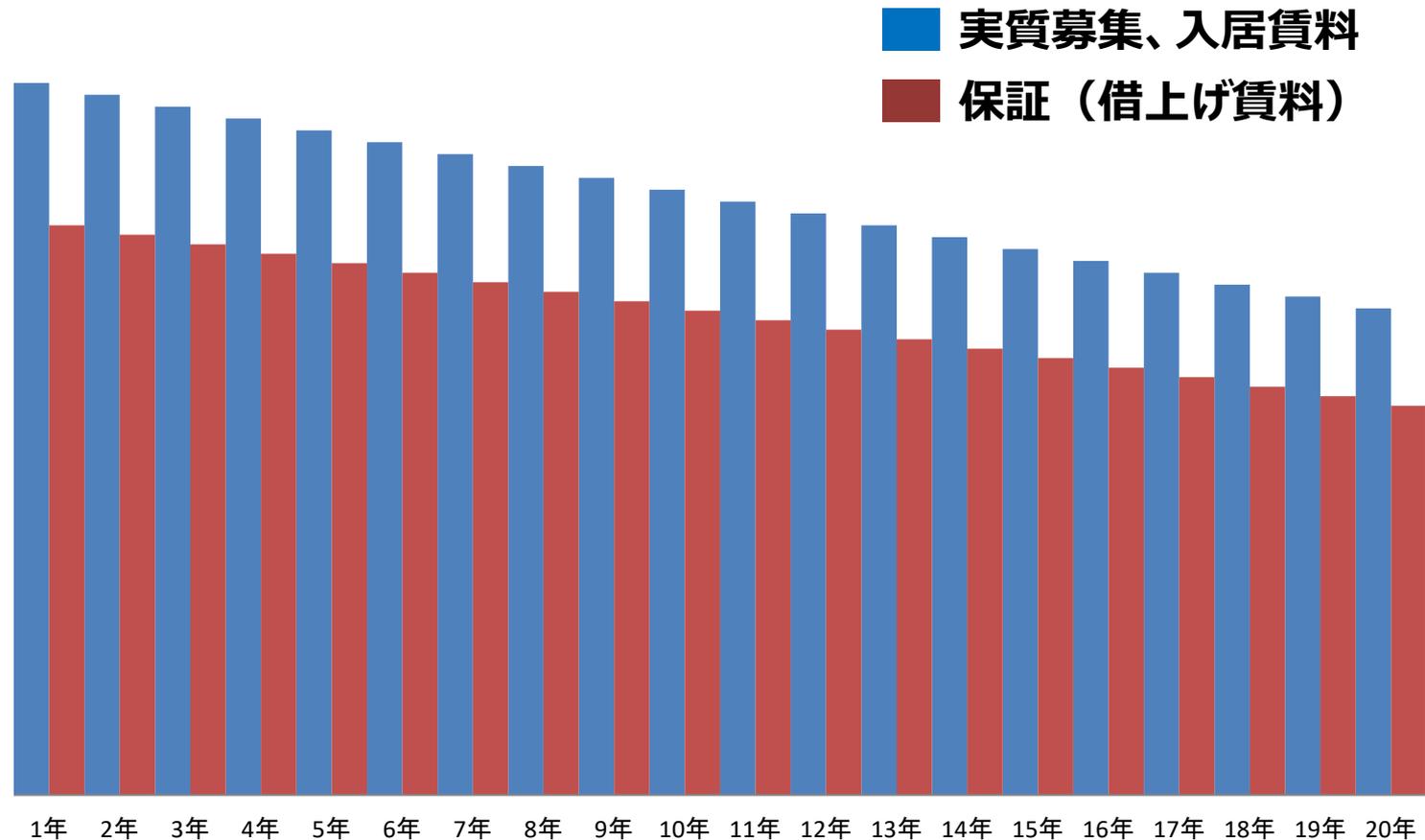
敷金の保全（倒産リスクを考える。）

募集計画は、適正賃料であるかどうか？



赤字を出してまで保証する会社はありません！

本来のサブリース・家賃保証の考え方



入居率の悪いアパートは保証されません！

じゃあ、谷崎さんは、土地活用で、例えば20世帯の賃貸経営をするとき、サブリースはやりますか？

**信頼できる非常に良い管理会社なら
借上賃料・適正数字を見極めて
解約条項や賃料減額の扱い、免責期間や原状回復の
スタンスなど契約内容を見極めてウインウインなら！**

**忙しさとの兼ね合い
本業や自身のキャリアを優先したい人には便利な仕組み**

親が賃貸経営するなら、サブリースを勧めます。

サブリースはリスクを見極め
良い不動産会社に出会えば
安定経営が実現できる
非常に有効な仕組みのひとつです！

東京共同住宅協会は公益法人ですので
サブリース会社の斡旋は出来ませんが
情報だけは豊富ですので
ご相談でしたら、何なりとお寄せください。
☎03-3400-8620