

「サブリース契約」をやめる時の注意点



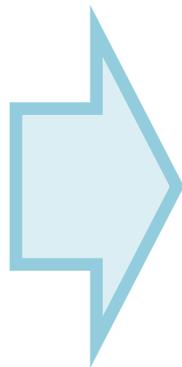
東京共同住宅協会
相談員 佐藤健斗

- サブリース契約をご存知ですか？
- サブリース契約の問題点とは？
- サブリース契約をやめる時の注意点とは？

Q. サブリース契約をご存知ですか？

サブリース契約とは →一括借上により転貸する管理方式

建物賃貸借
(マスターリース)



転貸借
(サブリース)



サブリース契約のメリットとして……

■管理業務を一括してお任せできる！

→**オーナー様の手間を最小化できる**

■「家賃保証」だから安心！

■家賃滞納のリスクを回避できる！

→**収益の見通しが立てやすい**

一見、素晴らしい内容に思えます。

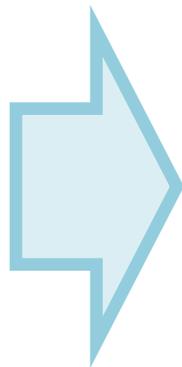
Q. サブリース契約の問題点とは？

よく言われるものとして……

- 家賃収入が最大化できない
- 売却時に不利となる
- サブリース会社が倒産！？
- 入居者を選べない
- 将来的な修繕・リフォームが必須！？

サブリース契約とは
→一括借上のうえ転貸する管理方式

建物賃貸借
(マスターリース)



転貸借
(サブリース)



「建物賃貸借契約」

建物賃貸借契約とは？

民法

(賃貸借)

第六百一条 賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約することによって、その効力を生ずる。

その他、不動産の賃貸借に関わる法律として
→**借地借家法**

借地借家法とは……

もともと、立場の弱い賃借人保護のための法律
→借地借家法は、借主に有利。

- 建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件
→「正当事由」が無いと、更新拒絶（解約）できない。

賃借人保護のための法律が、
サブリース会社も保護する形に。

サブリース契約に関するトラブルを問題視
→令和2年12月15日**重要事項説明の義務化**
(賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律)

それでも、
説明内容を十分に理解しないまま契約してしまう人、
十分に理解しないまま既に契約を結んだ人も居ます。

これらを踏まえて、具体的な弊害は？

- 家賃収入が最大化できない
- サブリース会社が倒産！？
- 入居者様を選べない
- 将来的な修繕・リフォームが必須！？

これらを踏まえて、具体的な弊害は？

■ 借地借家法による借主保護

→ **解約したくても、自由に解約できない可能性**

→ 家賃保証金額の減額の可能性

■ 契約書の内容が、サブリース会社が有利になっている事が多い

■ そもそも、借上げ賃料は適正なのか？

Q. サブリース契約をやめる時の注意点とは？

前提として……

サブリース契約の解約は困難です。

→**借地借家法**による**借主保護**の観点から、
解約においても「**正当事由**」が必要。

その前提の上で、
サブリース会社と**交渉**することになります。

サブリース契約の解約における流れ

賃貸借契約（サブリース契約）は、以下の2つの場合で貸主からの解約が認められます。

- 貸主、借主の双方の合意があるとき
- 正当事由が認められたとき

サブリース契約の解約における流れ

① 解約の目的の明確化

→目的によって、解約後の運営や引継ぎも変わります
※別の管理会社に依頼するのか、自主管理かなど

② 賃貸借（サブリース）契約書の解約条項の確認

→予告期間、中途解約条項、違約金条項などの確認

③ 解約方法の方向性の検討

→場合によっては、いったん一般管理への切り替え打診などの方法もあります

④ 解約通知書の送付

注意点

「そもそも解約できるか否か。」

契約書に解約条項が記載がある場合でも……

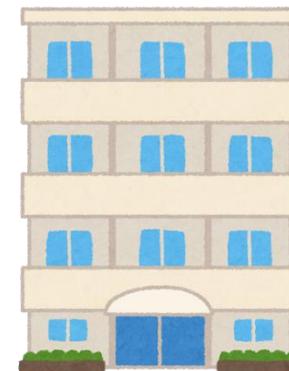
→借地借家法が優先され、「正当事由」が必要

ただし……

サブリース会社にも様々な事情があり、
解約に合意できる場合もあります。

(会社としての体面、係争することのコストとリターン等々)

事例 C社の場合



- ・ 新宿区に分譲マンション（ワンルーム）
- ・ 相続前に契約しており、相続後も任せきり
- ・ サブリース会社より「売却するか、室内の大規模修繕をするように」と話があり、不信感を持つ

→契約書に記載のあった、
「3か月前予告」で無事に**解約**

その他の注意点

注意点① 「そもそも解約できるか否か。」

注意点② 「不平等な契約条件の場合。」

注意点③ 「サブリース会社からの引継ぎ。」

サブリース契約のメリット……？

- 管理業務を一括してお任せできる！
 - オーナー様の手間を最小化できる
 - しっかりと**サポート**してくれる**管理会社**であれば、必ずしも**サブリース契約**である**必要はない**。
- 「家賃保証」だから安心！
- 空室リスク・滞納リスクを回避できる！
 - 収益の見通しが立てやすい
 - **不動産会社がサブリース契約を請ける**ということは、**収益性の良い物件**であると判断していることが多い。

ただし……

新築時などは、収益の見通しの立てやすさから、
金融機関が融資をしやすいため、
サブリース契約を推奨される場合もあります。

→解約時の扱いについては、契約時に要チェック



ご清聴ありがとうございました。

